

Finanzkrise und die steigende finanzielle Belastungen der Haushalte durch Wohnkosten

Elisabeth Springler

Das Platzen der Immobilienblase war ein wichtiges auslösendes Moment der gegenwärtigen Wirtschaftskrise. Dies zeigt, wie zentral die Wohnungswirtschaft für finanziarisierte Wirtschaftsmodelle ist. Gleichzeitig sind Wohnungsausgaben einer der höchsten Ausgabenposten für private Haushalte. Diese sind auch über den Wohnungsmarkt von der aktuellen Krise betroffen. Allerdings variiert die Krisenbetroffenheit in den EU-Ländern deutlich. Dem Ausmaß der Krisenbetroffenheit und ihren europäischen Variationen geht dieser Beitrag nach. Dabei wird nicht zwischen den negativen Effekten auf dem Mietsektor und dem Eigentumssektor unterschieden, sondern auf die Entwicklung der finanziellen Belastung durch Wohnkosten für Haushalte verwiesen. Die Neuen Mitgliedsstaaten der Europäischen Union sind von der Diskussion ausgeklammert, da diese eine nicht vergleichbare historische Entwicklung aufweisen (Amann/Springler 2010). Obwohl der Finanzsektor eine tragende Rolle bei den Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten der letzten Jahre hat, ist eine Analyse mit Fokus auf Finanzierungsinstrumente nicht hinreichend, um die Unterschiede der Krisenbetroffenheit zu erklären. Der Trend zur Flexibilisierung des Marktes und damit der Wunsch zur Implementierung innovativer Finanzierungsinstrumente waren in allen EU-15 Ländern zu beobachten, wenn auch in unterschiedlichem Ausmaß. Im Gegensatz dazu, zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den Ländern, wenn die Organisationsstruktur der Finanzierungsinstrumente und die Rolle des Staates bei der Bereitstellung von Wohnraum in die Betrachtung mit einbezogen werden.

Steigende Wohnkosten als finanzielle Belastung der europäischen Haushalte

Den höchsten Anteil an den Haushaltsausgaben machen in Europa (gemessen an den EU-15 Staaten) mit zirka 28% (EUROSTAT 2005: 112) jene für Wohnen aus. Damit liegen die Ausgaben für Wohnen hier noch über jenen für Grundnahrungsmittel. Obwohl hier bereits deutlich wird, dass Wohnen den höchsten Ausgabenposten der europäischen Haushalte darstellt, zeigen diese Daten nicht, wie einzelne Einkommensgruppen von Wohnkosten belastet sind. Schon in den 1990er Jahre zeigten sich deutliche Unterschiede bei der finanziellen Belastung von Haushalten zwischen den europäischen Staaten, sowie bei deren Dynamik. Zwar sank im Zeitraum von 1996 bis 2001 in allen EU-15 Staaten außer Italien und Dänemark der Anteil der Haushalte, die über die Hälfte ihres Einkommens für Wohnkosten verbrauchen und damit über eine starke finanzielle Belastung durch Wohnkosten verfügen ab, der Anteil jener Haushalte, die einen Ausgabenanteil zwischen 20% und 50% ihres Einkommens für Wohnen auswiesen, stieg demgegenüber jedoch in vielen Staaten stark an. Spitzenreiter war hier Griechenland mit einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung um 8%

im Zeitraum 1996 – 2001. Als Erklärung für diese Entwicklungen der späten 1990er Jahre wurden vor allem Verschiebungen in der Struktur der staatlichen Förderungen angeführt, die auf eine Abfederung der sozial Schwächsten abzielen, demgegenüber jedoch die mittleren Einkommensklassen stärker belasten. Im Zentrum steht dabei das Spannungsverhältnis zwischen einer sozial treffsicheren Subjektförderung, die gezielt einzelne Haushaltskategorien und Einkommensklassen unterstützt, und einer allgemeinen Objektförderung, die das Gut Wohnen auch für höhere Einkommensklassen durch die Förderung der Bereitstellung unterstützt. Gleichzeitig hat diese Umstellung in der Zielsetzung öffentlicher Förderungen auch dazu beigetragen, die Eigentumsquote zu erhöhen.

Betrachtet man im Vergleich zu den oben erwähnten Daten 1996 – 2001 jene der letzten Jahre, wird deutlich, dass die finanzielle Belastung durch Wohnkosten weiter zugenommen hat. EUROSTAT weist für die EU-15 Länder einen Anteil von Wohnkosten gemessen am verfügbaren Haushaltseinkommen von 30% für das Jahr 2007 und 29% für das Jahr 2008 aus. Im Jahr 2005 machten diese noch 23% aus. Die Unterschiede zwischen den einzelnen Staaten sind massiv (Abbildung 1). In Österreich beispielsweise machen die Wohnungskosten 20% beziehungsweise 18% am verfügbaren Haushaltseinkommen aus, während Deutschland im Jahr 2008 einen Anteil von 50% angibt, gefolgt von Belgien und Großbritannien. Dabei wird das Gefälle zwischen den Einkommensklassen deutlich. Untere Einkommensklassen, nämlich jene, die gemäß der Definition von EUROSTAT von Armut bedroht sind, also über weniger als 60% des medianen Äquivalenzeinkommens verfügen, weisen Wohnkosten auf, die weit über 100% des verfügbaren Einkommens liegen können (siehe Abbildung 2). Trotz des hohen Anteils der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen in Deutschland erscheint bei genauerer Betrachtung der finanziellen Belastung der Haushalte durch Wohnkosten die Situation in anderen Staaten – beispielsweise in Spanien – dramatischer. Denn während die Mehrzahl der Haushalte in Deutschland, die unter 60% des medianen Äquivalenzeinkommens verdienen, eine finanzielle Belastung aufweisen, das heißt zwischen 20% und 50% des Einkommens für Wohnen aufwenden, und unter 40% der armutsgefährdeten Haushalte mehr als 50% des Einkommens für Wohnkosten aufwenden (siehe Abbildung 3), sind es in Spanien über 60% und in Italien sogar über 70% der armutsgefährdeten Haushalte. Übermäßige finanzielle Belastungen für Haushalte durch Wohnkosten betreffen somit ein Spanien einen weit größeren Teil der Bevölkerung als in Deutschland¹.

Zwar zeigen die Daten der steigenden finanziellen Belastungen der Haushalte die negativen sozioökonomischen Effekte durch das Platzen der Immobilienblase, die wahre Ausweglosigkeit für europäische Haushalte wird jedoch erst durch die steigende Anzahl an Zwangsversteigerungen deutlich. In den USA ist die Anzahl der Zwangsversteigerungen von 2006 auf 2008 um insgesamt mehr als 220% und damit auf über 3,1 Millionen verfolgten Zwangsvollstreckungen angestiegen (RealtyTrac 2008, 2009). Für die USA wird dabei für den sub-prime Markt eine Ausfallrate von ungefähr 15% in den nächsten 12 bis 18 Monaten prognostiziert (Baird 2009). In Europa stieg die Anzahl der nicht-bedienten Hypothekarkredite besonders in Spanien und Großbritannien stark an (Vorms 2009). Für das Äquivalent des sub-prime Marktes in Großbritannien wird in den nächsten 12 bis 18 Monaten eine Ausfallrate von fast 12% für die im Jahr 2007 begebenen Verbriefungen prognostiziert (Baird 2009). Haushalte in Deutschland, den Niederlanden und Italien haben demgegen-

über zwar einen starken Anstieg der finanziellen Belastung zu verzeichnen, können aber ihre Kredite weiterhin bedienen.

Welche Gründe können für das starke Ansteigen an Kreditausfällen angeführt werden? Laut Vorms (2009) sind die Entwicklungen an den internationalen Hypothekarmärkten und die unterschiedliche Verwendung innovativer Instrumente der Wohnbaufinanzierung die wesentlichen Gründe für das unterschiedliche Ausmaß an negativen Effekten für Haushalte. Zwar haben diese Entwicklungen, wie im Folgenden gezeigt wird, sicherlich einen wesentlichen Beitrag zum allgemeinen Ansteigen der finanziellen Belastung der Haushalte geleistet, dennoch liefern sie nur bedingt einen Erklärungswert für das Auseinanderdriften der europäischen Staaten.

Beitrag der Flexibilisierungen des Finanzmarkts an den negativen sozialen Effekten nach dem Platzen der Immobilienblase

In den letzten Jahren wurde auch unteren Einkommensklassen der Zugang zu Finanzierungsmöglichkeiten und damit zu Wohnungseigentum eröffnet. Diese Dynamik wurde durch eine flexiblere Finanzierung von Hypotheken ermöglicht und durch die Liberalisierungen auf den Finanzmärkten weiter unterstützt. Zahlreiche Studien (unter anderem Shiller 2007, Girouard et al. 2006, Egert/Mihaljek 2007, Pozdena 1988, Miles 1994) zeigen eine positive Korrelation zwischen Innovationen auf Finanzmärkten und Preissteigerungen am Immobilienmarkt. Weiters kann auch ein positiver Zusammenhang zwischen der Steigerung des Eigentümeranteils in Europa und der Flexibilisierung des Finanzmarktes gezeigt werden (Springler/Wagner 2009). Einen wesentlichen Anteil an diesen Innovationen haben sicherlich die Verbriefung und der Verkauf von Verschuldungstiteln (asset backed securities). Diese boten durch die Tatsache, dass im Rahmen von asset backed securities auch das Ausfallrisiko verkauft wird, einen weiteren Anreiz für Geschäftsbanken, diesen Geschäftsbereich zu forcieren. Flexibilisierungen des Hypothekarmarktes selbst – etwa durch eine Veränderung des möglichen Beleihungswertes der Immobilie – stellen einen weiteren wichtigen Ansatzpunkt dar.

Trotz der Dynamik im Bereich der Finanzinnovationen ist der Markt für verbrieft Verschuldungstitel in Europa weitaus kleiner als beispielsweise in den USA, deren Entwicklungen bei der Verbriefung von hypothekartiteln von Schuldnern geringer Bonität die Immobilienblase und schließlich auch deren Platzen vorantrieb. Dennoch lassen sich auch hier Verbindungen zwischen Finanzinnovationen, Preissteigerungen am Immobilienmarkt und Steigerungen des Eigentümeranteils herstellen. Staaten, wie Großbritannien und Spanien, die mit 31,9% beziehungsweise 9,8% (European Securitisation Forum 2008) einen wesentlichen Anteil am europäischen Markt für verbrieft Wertpapiere innehaben, wiesen massive Immobilienpreissteigerungen auf und verfügen über einen hohen Eigentümeranteil. Dennoch können die Innovationen des Finanzmarktes nicht als alleinige Erklärung für die unterschiedliche Entwicklung nach Ausbruch der Krise herangezogen werden, zumal auch die Niederlande, Deutschland und Italien über einen signifikanten Anteil – der sogar über jenem von Spanien liegt – am Markt für Verbriefungen von Hypothekartiteln innehaben (European Securitisation Forum 2008) und über keinen derartigen Trend bei Immobilienpreisen oder Hypothekenausfällen wie Spanien oder Großbritannien verfügen. Abgesehen von der Präsenz am Markt für Verbriefungen von Hypothekar-

tittels wurden auch andere Formen der Flexibilisierung im Bereich der Wohnbaufinanzierung von allen Europäischen Staaten zur Steigerung der Finanzierungsmöglichkeiten gleichermaßen angestrebt (Commission of European Communities 2007).

Was macht den Unterschied aus?

Im Gegensatz zu einer funktionalen Betrachtung von Finanzierungsinstrumenten in den Mitgliedsstaaten der Europäischen Union, die kaum eine Unterscheidung im Grad der Liberalisierung und Flexibilisierung des Wohnbaufinanzierungsmarktes zulassen, zeigen sich deutliche Unterschiede, wenn der institutionelle Rahmen und der Umfang des staatlichen Engagements in die Argumentation mit einbezogen wird. Dabei wird unterstellt, dass ein stärkeres staatliches Eingreifen, welches eine Finanzierung von leistbarem Wohnraum auch in Zeiten starker Fluktuationen der internationalen Finanzmärkten ermöglicht und damit den Einbruch der Kreditvergabe an private Haushalte in Krisenzeiten – wie er auch seit Ende 2008 im Euroraum deutlich war (ECB 2009) – abfedert (Ghekière 2010, Amann/Springler 2010), eine soziale Alternative zur marktlichen Finanzierung von Wohnraum darstellt. Dadurch wird auch die Dynamik der steigenden finanziellen Belastung der Haushalte minimiert.

Beschreibt man eine Skala von reiner Marktkontrolle bis starkem staatlichen Engagement im Rahmen der Wohnbaufinanzierung, lassen sich folgende institutionelle Organisationsformen unterscheiden: Hypothekarversicherer, staatliche Garantien und Steuererleichterungen, Nationale Wohnbaufonds und der sogenannte »dritte Sektor« (siehe für diese Darstellung auch Amann/Springler 2010). Dabei steigen das staatliche Engagement, die Kooperation zwischen privaten und öffentlichen Unternehmungen, sowie die staatliche Kontrolle über die Wohnbaufinanzierung und Bereitstellung von Wohnraum kontinuierlich an. Bei der Zuordnung von einzelnen Staaten zu der einen oder anderen Organisationform, steht freilich die Schwerpunktsetzung im Mittelpunkt. Keinem Staat wird eine vollkommene Fokussierung auf die eine oder andere Organisationsform unterstellt.

Hypothekarversicherungsunternehmen können privat oder öffentlich organisiert sein und stellen in diesem Kontext, nachdem das Hauptaugenmerk auf die Erleichterung des Finanzierungszugangs der Haushalte gelegt wird, den stärksten marktlichen Rahmen dar. Bei der nächsten Stufe, der *staatlichen Garantien und Steuererleichterungen*, kommt es zwar zu einem indirekten staatlichen Eingriff, dieser besteht aber weder in einem direkten monetären Transfer zu den Haushalten noch in einer Schaffung von Wohnraum. Im Gegensatz dazu greifen *nationale Wohnfonds* direkt in die Finanzierung und damit in das Verhältnis zwischen Gläubiger und Schuldner ein und sind zumeist semi-staatlich organisiert. Je nach nationaler Ausgestaltung kann zudem eine direkte Teilnahme an der Wohnraumschaffung erfolgen. Die Stufe des stärksten staatlichen Eingriffs erfolgt durch die Organisationsform eines sogenannten »*dritten Sektors*«. Dabei handelt es sich um eine komplexe rechtliche Organisationform, wie im Rahmen von Gemeinnützigen Wohnbauunternehmen, die eine enge Kooperation zwischen öffentlichen und privaten Unternehmen – auch im Rahmen von Public Private Partnerships – voraussetzen und den direkten Eingriff in die Bereitstellung von Wohnraum beinhalten.

Kann eine derartige Aufgliederung als Ansatzpunkt für die soziale Performance der EU-15 Staaten am Wohnungsmarkt herangezogen werden?

Wie oben dargestellt, haben besonders Länder wie Spanien und Großbritannien mit einem Ansteigen der Zwangsversteigerungen zu kämpfen, während Österreich, die Niederlande und auch Deutschland keine derartigen Steigerungen zu verzeichnen hatten, obwohl vor allem im Fall von Deutschland bereits eine deutliche Verschlechterung der Leistbarkeit von Wohnraum zu beobachten war. Stellt man die ausgewählten Staaten nach ihrer Organisationsstruktur der Wohnraumfinanzierung gegenüber, ergibt sich folgendes Bild:

Sowohl in den Niederlanden, als auch in Großbritannien ist in den letzten Jahrzehnten ein Rückzug des Staates vom Wohnungsmarkt zu beobachten gewesen. Dennoch unterscheiden sich die beiden Staaten in ihrem historischen öffentlichen Engagement am Wohnungsmarkt. Bis Anfang der 90er Jahre wurden in den *Niederlanden* staatliche Förderungen für die Bereitstellung von neuem Wohnraum zur Verfügung gestellt (vgl. im folgenden Priemus 2009). 1995 schließlich erhielten die Wohnbaugenossenschaften das gesamte Fördervolumen zu dem damaligen Wert (vgl. unter anderem Garnier 2010). Gleichzeitig wurde der Eigentümeranteil durch Steuererleichterungen gefördert. Trotz der Liberalisierung des Marktes ist der Anteil des sozialen Sektors, vor allem des sozialen Mietsektors, im internationalen Vergleich relativ hoch. Dadurch ergibt sich für die Niederlande eine mittlere Position zwischen Marktkontrolle und staatlicher Organisation (siehe Abbildung 4). Im Zuge der Liberalisierung ist das staatliche Engagement am sozialen Wohnsektor gesunken, wodurch sich in Abbildung 4 eine Bewegung der Niederlande vom Quadranten mit starkem staatlichen Engagement in Richtung geringem staatlichen Engagement ergibt. Staatliche Garantien bestehen dennoch.

Die Niederlande hat sich somit in Richtung Flexibilisierung des Marktes – ähnlich wie *Großbritanniens* – entwickelt. Hier sind der soziale Sektor und das staatliche Engagement bereits historisch gering. Auch der Bereich des sozialen Wohnbaus, der nur ein geringes Ausmaß hat, ist von privaten Finanzierungsinstrumenten geprägt. Der Bestand des sozialen Sektors wurde in den 1980er Jahren an die Wohnbaugenossenschaften übertragen (Whitehead 2007). Im Zuge der Finanzkrise kam es zu einem rapiden Rückgang bei der privaten Finanzierung am Wohnungsmarkt, gleichzeitig wurde der Mangel an leistbarem und sozialem Wohnraum vergrößert (Whitehead 2007, 2009). Diese Liberalisierung des Marktes spiegelt sich in Abbildung 4 in einer Bewegung Großbritanniens von einer Position mit geringem staatlichem Engagement, aber einer stärkeren staatlichen Position durch das Eigentum an sozialem Wohnbau, in den Quadranten mit starker privater Finanzierung und geringem staatlichen Engagement bei der Wohnraumbereitstellung wider.

Obwohl *Spanien* im Vergleich zu Großbritannien wiederum einen anderen historischen Hintergrund aufweist und durch Eigentumsraten von über 80% (Czischke/Pittini 2007) geprägt ist, ist auch der Wohnungsmarkt in Spanien besonders negativ von der derzeitigen Finanzkrise betroffen. Der soziale Wohnsektor ist gering, dennoch sind der Staat, Provinzen und Gemeinden, sowie verschiedene Formen semistatlicher Organisationen zur Bereitstellung von Wohnraum berechtigt. Doch diese Bereitstellung findet nicht statt. Seit den 1990er Jahren hat sich der Staat zunehmend von der Bereitstellung sozialen Wohnraums zurückgezogen und den Schwerpunkt auf die private Finanzierung von Wohneigentum gelegt (Czischke/Pittini 2007: 77). Diese erfolgte auch, solange die Wohnpreise gestiegen sind (Esteban/Aluzarra 2007). Durch diese Entwicklung ergibt sich bei Abbildung 4 eine Verschiebung zu stärkerer

Marktpräsenz und einer Reduktion von staatlichem Engagement am Wohnungssektor.

Im Gegensatz dazu ist der sozialen Wohnungssektor in *Österreich* durch starkes staatliches Engagement und Kontrolle gekennzeichnet. Die Gemeinnützigen stellen einen großen Anteil des leistbaren Wohnens (Bauer 2010). Durch ihre Sonderstellung als private Unternehmen mit quasi staatlichem Auftrag nehmen sie auch im europäischen Kontext eine Sonderstellung ein. In den letzten Jahrzehnten kam es vor allem durch die Reorganisation des staatlichen Förderungssystems – durch eine stärkere Unterstützung der indirekten Förderungen und der Verländerung der Gelder (vgl. unter anderem Reinprecht 2007) – zu einer Flexibilisierung des Marktes. Dennoch ist *Österreich* auch weiterhin durch ein vergleichsweise hohes staatliches Engagement am Wohnungssektor gekennzeichnet. Obwohl auch *Deutschland* im historischen Kontext auch im Bereich eines starken staatlichen Engagements zu verorten wäre, haben vor allem die Privatisierungen im Non-Profit Bereich, bedingt durch die Skandale der »Neuen Heimat« Mitte der 1980er Jahre (Droste/Knorr-Siedow 2007: 97), zu einer Stärkung der marktlichen Präsenz beigetragen.

Somit wird deutlich, dass jene Staaten, die durch ein geringes staatliches Engagement geprägt sind und der Wohnraumfinanzierung nur einen geringen institutionellen Rahmen und staatliche Kontrolle geben, verstärkt von den negativen sozialen Effekten der Finanzkrise betroffen sind.

Fazit

Obwohl eine Steigerung der finanziellen Belastung der Haushalte durch Wohnkosten in allen EU-15 Staaten zu beobachten ist, zeigen sich deutliche Unterschiede in Niveau und Dynamik der Entwicklung. Besonders negativ betroffen sind Großbritannien und Spanien, wo eine Vielzahl an Haushalten den gestiegenen finanziellen Anforderungen nicht mehr nachkommen können und die Anzahl der Hypothekenausfälle stark ansteigt. Demgegenüber sind Staaten wie *Österreich*, die Niederlande und *Deutschland* von diesem Trend nicht betroffen. Es zeigt sich, dass der Fokus auf die Verwendung unterschiedlicher Finanzierungsinstrumente keine Erklärung für diese unterschiedlichen Entwicklungen liefert, zumal vor allem die Niederlande und auch *Deutschland* aktiv an der Implementierung innovativer marktlicher Finanzierungsinstrumente für den Wohnungssektor beteiligt waren. Betrachtet man im Gegenzug den institutionellen Rahmen und die Rolle des Staates bei der Finanzierung und Bereitstellung von Wohnraum und damit die Schaffung von sozialen Alternativen zur marktlichen Finanzierung von Wohnraum, lassen sich Erklärungsansätze für die unterschiedliche Entwicklung in den EU-15 Staaten finden. Es wird deutlich, dass vor allem jene Staaten, die durch eine starke marktliche Finanzierung mit schwacher öffentlicher Organisationsstruktur bei der Bereitstellung von Wohnraum von den negativen sozialen Effekten der Finanzkrise betroffen sind. Vor diesem Hintergrund erscheinen auch die in den letzten Quartalen getätigten europäischen Maßnahmen zur sozialen Verbesserung des Wohnungsmarktes wenig zielführend. Sie konzentrieren sich auf eine Regulierung und Effizienzsteigerung der marktlichen Kreditvergabe, wie eine stärkere Beschränkung der Beleihungsobergrenzen bei Immobilien (Scanlon/Lunde/Whitehead 2009). Die verstärkte Risikoübernahmen öffentlicher Unternehmen bleibt jedoch aus; ebenso wie Bestrebungen zur Stärkung des sozialen Wohnsektors durch öffentliches Engagement bei der Bereitstellung von Wohnraum.

Literatur

- Amann/ Springler (2010) Housing Finance Institutions: Transition societies, in: Tsenkova (Hg.) Housing Encyclopedia (im Erscheinen).
- Baird, J. (2009). Mortgage defaults yet to peak – survey, Reuters UK, <http://uk.reuters.com/articlePrint?articleId=UKTRE59I68720091019>.
- Bauer, E. (2010) Housing finance and housing providers in Austria: Performance in the light of the financial and economic crisis, in: Czischke (Hrsg.) Financing social Housing after the economic crisis, proceedings of the Cecodhas Seminar Brussels, 10th September 2009, CECODHAS: Brüssel.
- Commission of European Communities (2007) White Paper on the Integration of EU Mortgage Credit Markets, COM (2007) 807 final., downloadable: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2007:0807:FIN:EN:PDF>
- ECB (2009) Bank lending survey, October, http://www.ecb.int/stats/pdf/blsurvey_200910.pdf?a8ebdd698d0a44678486ae8ee3d96839.
- Egert, B./ Mihaljek, D. (2007) Determinants of House Prices in Central and Eastern Europe, BIS Working Paper Series, Working Paper No. 236, September 2007, BIS Publishing.
- Esteban, M./ Altuzarra A. (2007) A model of the Spanish housing market, Paper Presented at the 11. Workshop IMK Boeckler Stiftung Berlin, 26.–27. 10. 2007: Finance-led capitalism? Macroeconomic Effects of Changes in the Financial Sector.
- European Securitisation Forum (2008) Quarterly Reports, 4/2008.
- EUROSTAT (2008) Living Conditions in Europe, Data 2003 – 2006, Pocketbooks, European Communities: Luxemburg.
- EUROSTAT online Datenbank.
- Garnier, S. (2010) Financing of Dutch Social Housing, in: Czischke (Hg.) Financing social Housing after the economic crisis, proceedings of the Cecodhas Seminar Brussels, 10th September 2009, CECODHAS: Brüssel.
- Ghekière, L. (2010) Institutional mechanisms and social housing finance: a European comparative perspective, in: Czischke (Hg.) Financing social Housing after the economic crisis, proceedings of the Cecodhas Seminar Brussels, 10th September 2009, CECODHAS: Brüssel.
- Girouard, N. et al. (2006) Recent House Price Developments: The Role of Fundamentals, OECD Economics Department Working Papers, No. 475, OECD Publishing.
- Miles, D. (1994) Housing, Financial Markets and the wider economy, Chichester, New York, Brisbane, Toronto, Singapore: John Wiley & Sons.
- Pozdena, R. J. (1988) The Modern Economics of Housing, Westport, Connecticut: Quorum Books.
- Priemus, H. (2009) Housing finance reform in the Netherlands, Paper presented at the ENHR Conference, Prague, June 28 – July 1, 2009.
- RealtyTrac (2008, 2009) U.S. Foreclosure Market Report, July 2008, February 2009.
- Reinprecht, Ch. (2007) Social Housing in Austria, in: Whitehead und Scanlon (Hg.) Social Housing in Europe, July 2007, LSE: London.
- Scanlon, K./ Lunde, J./ Whitehead, Ch. (2009) Mortgage products and government policies to help troubled mortgagors: response to the credit crisis, Paper presented at the ENHR Conference Prague, June 28 – July1, 2009.
- Shiller, R. (2008) Understanding Recent Trends in House Prices and Homeownership, Paper presented at the Symposium of Housing, Housing Finance and Monetary Policy, at the Federal Reserve Bank of Kansas City, August 30 – September 1, 2007.
- Springler, E. / Wagner, K. (2009) Determinants of homeownership rates: Housing Finance and the Role of the State, in: Arestis, Mooslechner, Wagner (Hg.) Housing Market Challenges in Europe and the United States, Palgrave Macmillan.
- Vorms, B. (2009) After the crisis: what kind of home ownership policies?, Paper presented at the ENHR Conference Prague, June 28 – July1, 2009.
- Whitehead, C. (2007) Social Housing in England, in: Whitehead und Scanlon (Hg.) Social Housing in Europe, July 2007, LSE: London.

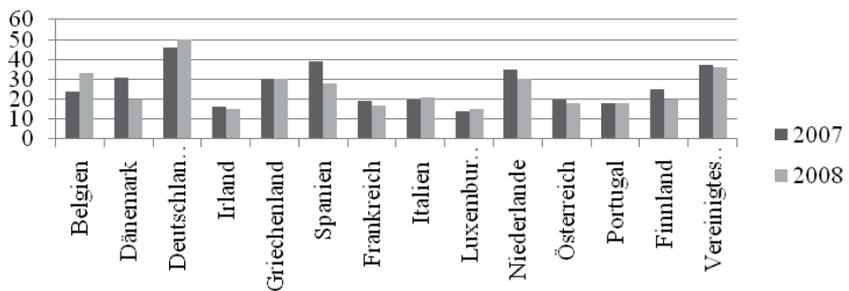
Whitehead, C./ Williams P. (2009) Development and Change: Private finance for social housing in the UK, Paper presented at the ENHR Conference Prague, June 28 – July 1, 2009.
 Droste, Ch./ Knorr-Siedow, Th. (2007) Social Housing in Germany, in: Whitehead und Scanlon (Hg.) Social Housing in Europe, July 2007, LSE: London.

Anmerkung

- 1 Auch ist die allgemeine Armutsgefährdungsquote für Haushalte in Spanien höher als in Deutschland (EUROSTAT, online Datenbank).

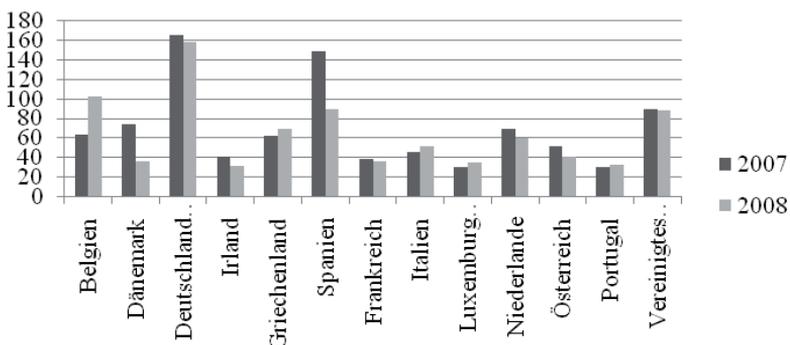
Abbildungen

Abbildung 1: Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen



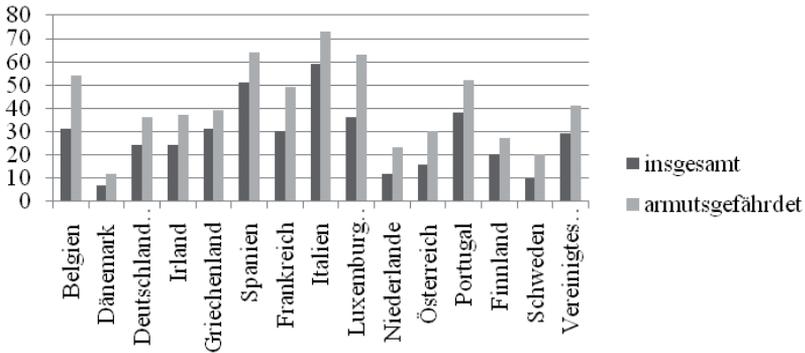
Quelle: EUROSTAT, online Datenbank, SILC Daten; eigene Darstellung

Abbildung 2: Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen für ein Einkommensniveau unter 60% des medianen Äquivalenzeinkommens in Prozent



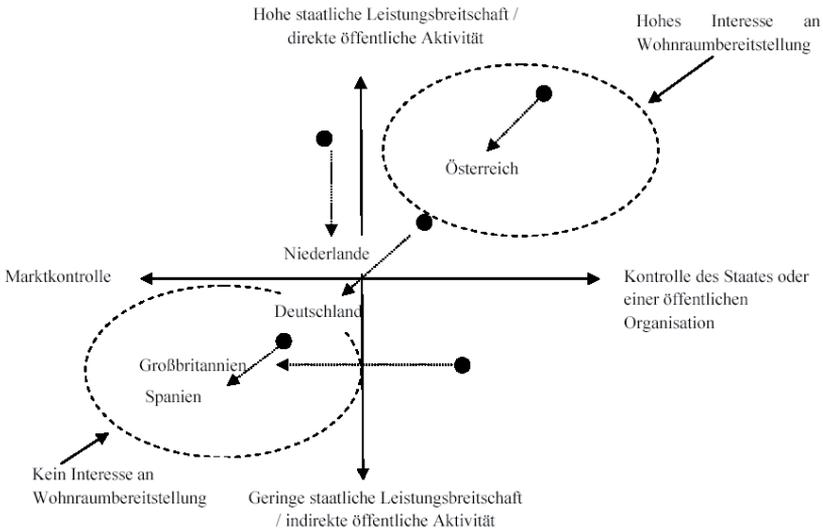
Quelle: EUROSTAT, online Datenbank, SILC Daten; eigene Darstellung

Abbildung 3: Haushalte mit starker finanzieller Belastung durch Wohnkosten (Jahr 2008)



Quelle: EUROSTAT, online Datenbank, SILC Daten; eigene Darstellung

Abbildung 4: Länderratings



Quelle: eigene Darstellung