

GESAMTÖKONOMISCHE BETRACHTUNG DES WOHNUNGSMARKTES

Dr. Elisabeth
Springler

19. November
2019

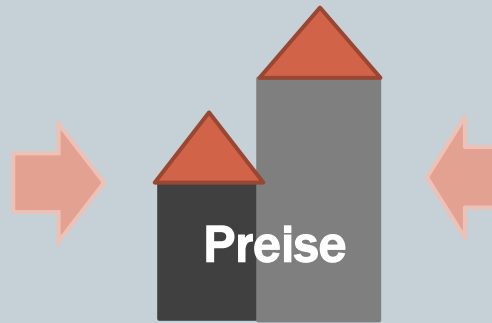
GANG DES VORTRAGS

Wie lassen sich Preisentwicklungen in der Wohnungswirtschaft erklären ?

- Warum eine ökonomische Betrachtung oftmals an der Realität vorbeigeht
 - ✓ die blinden Flecken in der ökonomischen Betrachtung eines homogenen Wohnungsmarktes
- Vorteile eines integrierten Ansatzes
 - ✓ Erklärungen zu Preisentwicklungen aus einer gesamtwirtschaftlichen Betrachtung – Einbettung in das sozioökonomische Umfeld
 - ✓ Preissteigerung = Blase ?
 - ✓ Preissteigerung = sinkende Leistbarkeit?

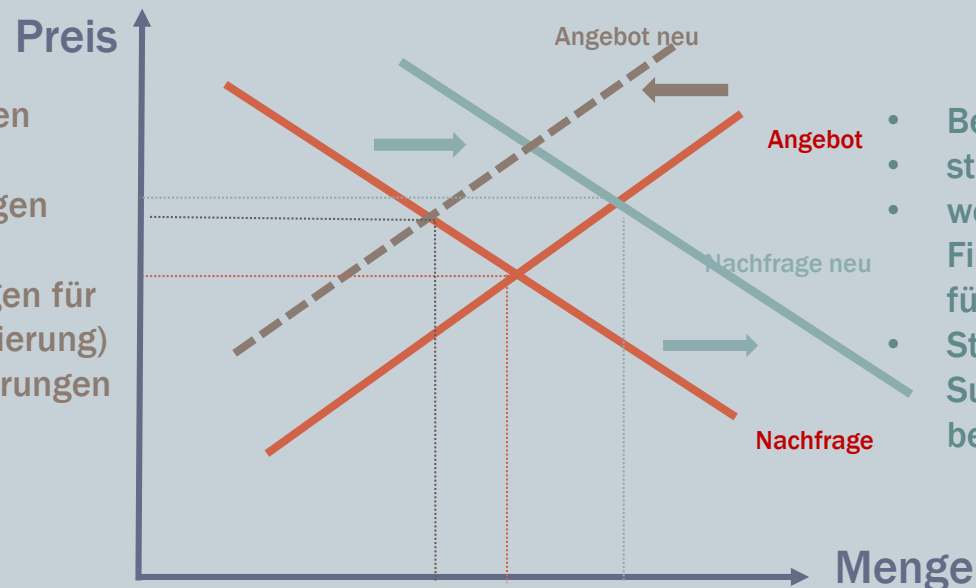
WOHNUNGSWIRTSCHAFT: ANGEBOT UND NACHFRAGE – KAUSALZUSAMMENHÄNGE OHNE RÄUMLICHEN UND ZEITLICHEN BEZUG

Wohnungsproduktion:
Baukosten, Förderungen...



Primäres Gut Wohnen:
Bevölkerungsentwicklung
Kulturelle Veränderungen

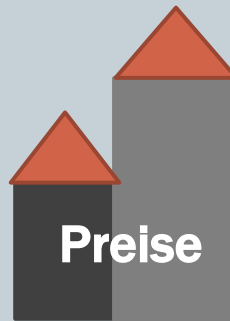
- Baukostensteigerungen
- Restriktivere Baurahmenbedingungen
- Restriktivere Investitionsbedingungen für Unternehmen (Finanzierung)
- Sinkende Objektförderungen für Produktion von Wohnungseigentum



- Bevölkerungssteigerung, steigende m2 pro Person
- weniger restriktive Finanzierungsoptionen für Haushalte
- Steigende Subjektförderungen z.B. bei Wohnungseigentum

WO ENTSTEHEN BLINDE FLECKEN ?

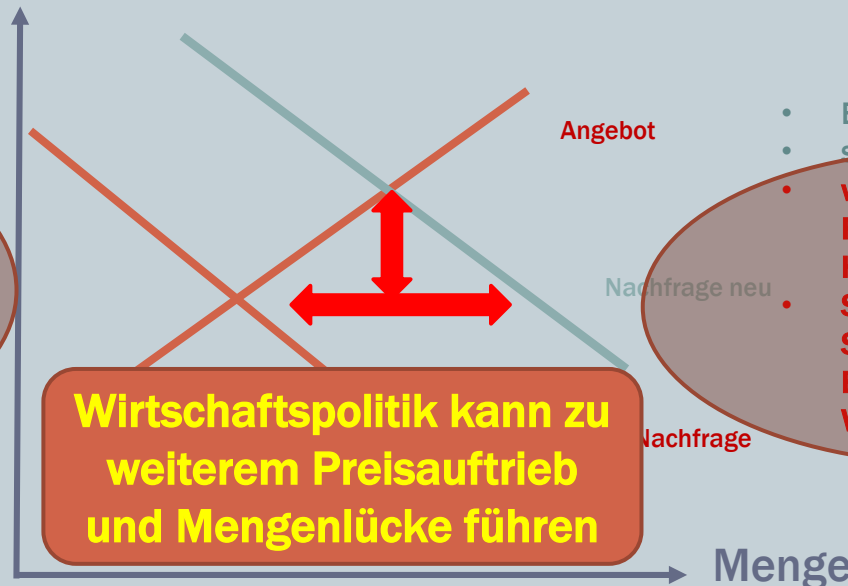
Wohnungsproduktion:
Baukosten, Förderungen...
Abgeleitetes Angebot auf einzelnen Submärkten



Primäres Gut Wohnen:
Bevölkerungsentwicklung
Kulturelle Veränderungen
Abgeleitete Nachfrage: Finanzanlage

- Baukostensteigerungen
- **Restriktivere Baurahmenbedingungen**
- **Restriktivere Investitionsbedingungen für Unternehmen (Finanzierung)**
- **Sinkende Objektförderungen für Produktion von Wohnungseigentum**

Preis



- **Bevölkerungssteigerung, steigende m2 pro Person**
- **weniger restriktive Finanzierungsoptionen für Haushalte**
- **Steigende Subjektförderungen für Erwerb von Wohnungseigentum**

INTEGRIERTER ANSATZ: DIE BEDEUTUNG DES NIEDRIGZINSUMFELDS FÜR PREISSTEIGERUNGEN

Ein integrierter
Ansatz verspricht
eine breitere
Sichtweise –
Herausgreifen
einzelner
Argumentations-
stränge aufgrund
höherer
Komplexität
notwendig

**Makroökonomische Einbettung
und wirtschaftspolitische Ziele**

The diagram illustrates a multi-level framework for the housing market. At the top is a grey oval containing the text 'Makroökonomische Einbettung und wirtschaftspolitische Ziele'. Below this is a large grey arrow pointing downwards. In the center, there is a stylized graphic of two houses: a smaller black one on the left and a taller grey one on the right, both with red roofs. Below the houses is a red rounded rectangle containing the text 'Wohnungsmarkt'. A smaller red arrow points downwards from this box to another red rounded rectangle containing the text 'Submärkte und geographischer Rahmen'. At the bottom is a large grey arrow pointing upwards, leading to a grey oval containing the text 'Sozioökonomischer Rahmen: Leistbarkeit'.

Wohnungsmarkt

Submärkte und geographischer Rahmen

**Sozioökonomischer Rahmen:
Leistbarkeit**

Makroökonomische Einbettung und wirtschaftspolitische Ziele

- Geldpolitik
- Konjunktur und Krise
- Fiskalpolitik

Konjunktur und Krise:

- Bauwirtschaft als Konjunkturmotor

Primat der Geldpolitik:

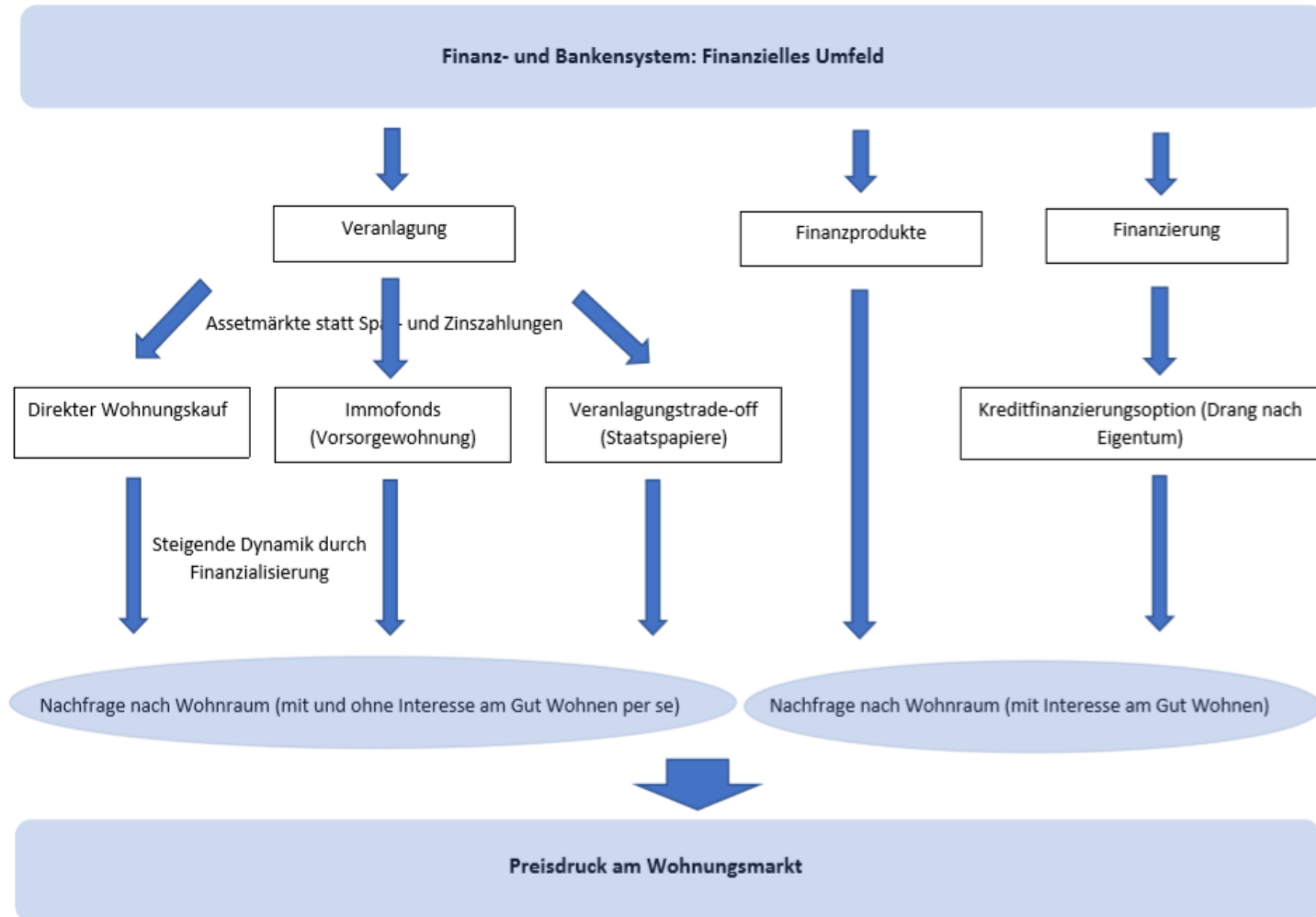
- Erreichen des Inflationsziels
- Expansive Geldpolitik
- Transmissionsmechanismen z.B.:
 - Zinsen senken => Investitionen steigen => BIP steigt
 - Zinsen senken => Assetpreise steigen => Konsum steigt => BIP steigt

Fiskalpolitik:

- Objekt- und Subjektförderungen greifen in Angebot und Nachfrage ein



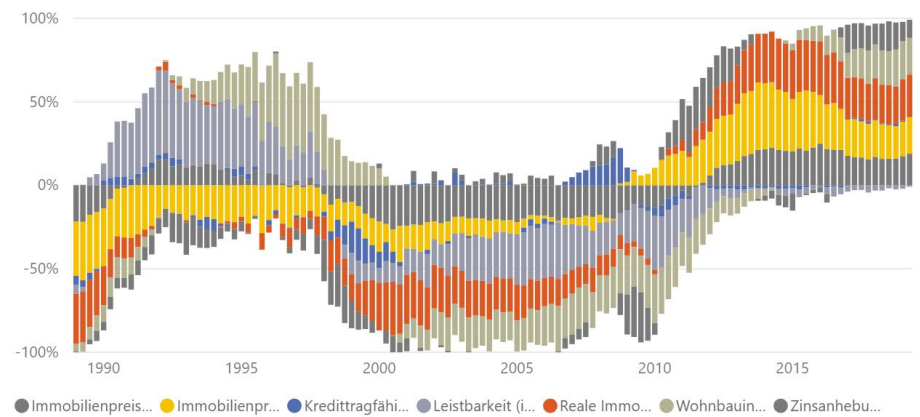
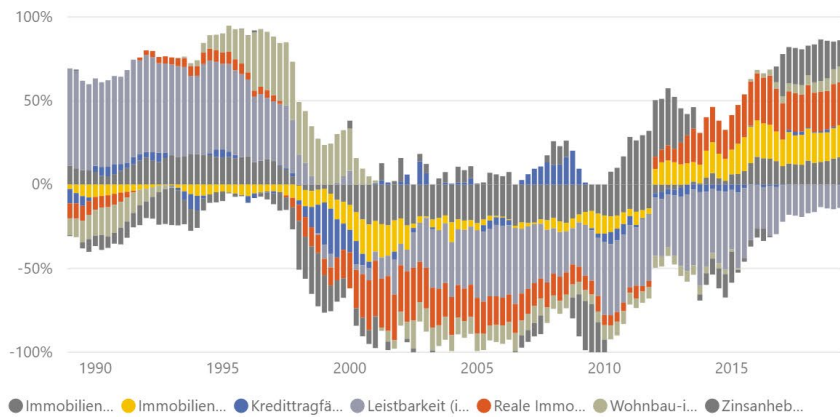
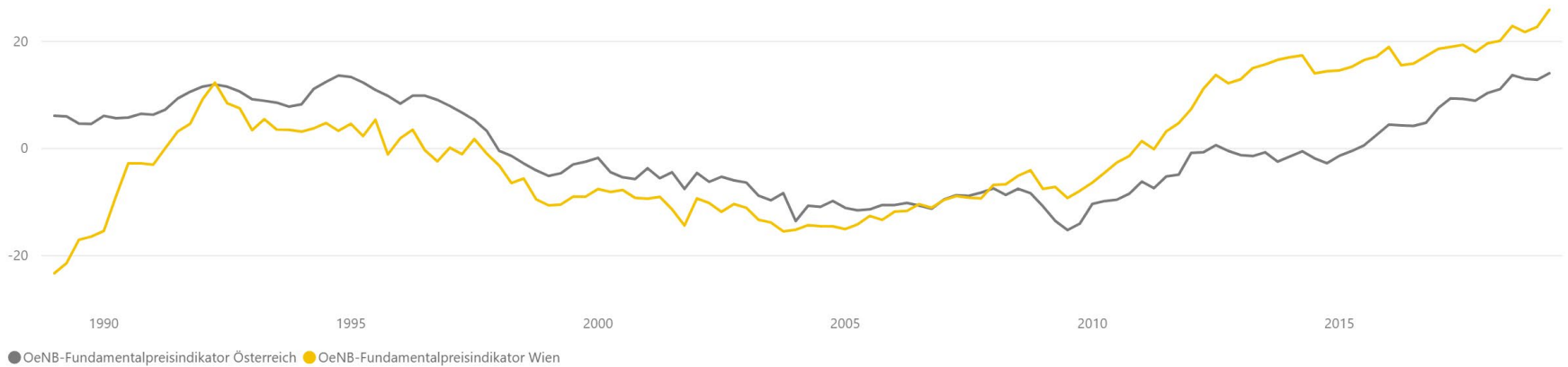
EFFEKTE DES NIEDRIGZINSUMFELDS



**EFFEKTE:
PREISSTEIGERUNG =
BLASE ?**

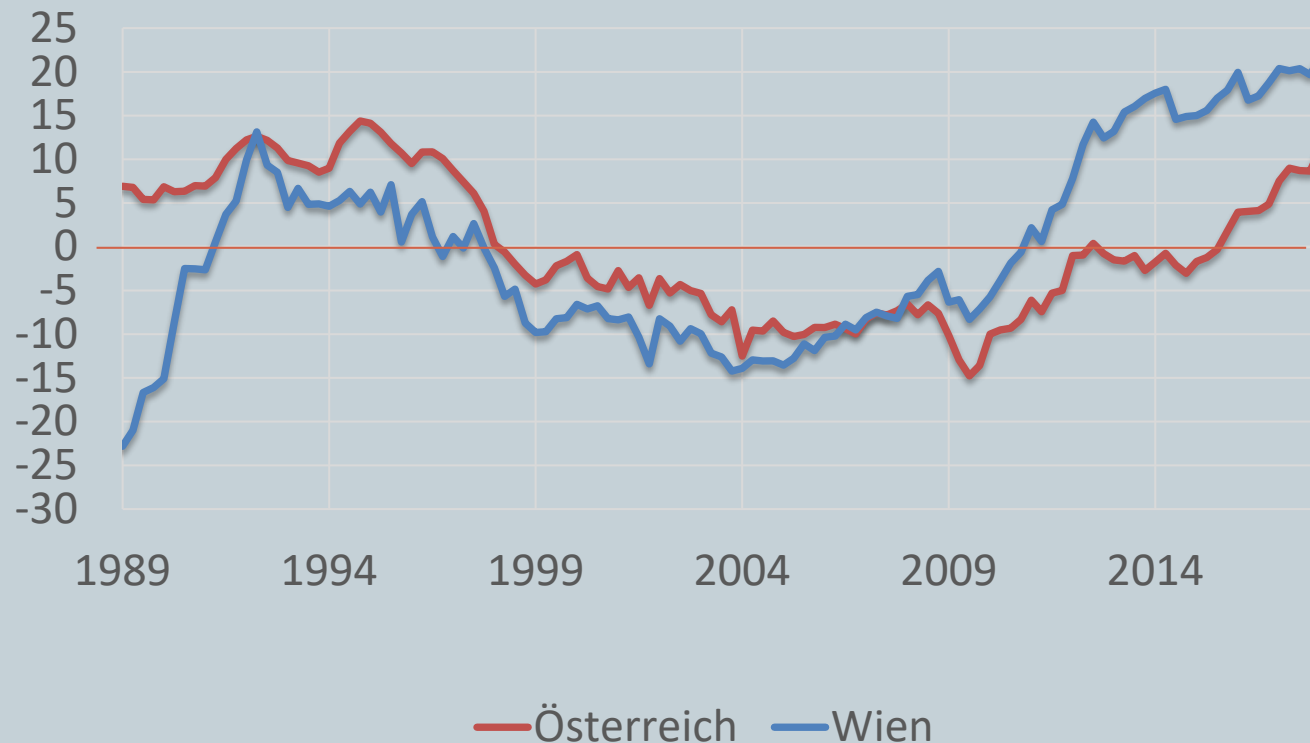
AUF DEN BLICKWINKEL KOMMT ES AN

Fundamentalpreisindikator Österreich und Wien



BLASENBILDUNG IMMOBILIENPREISE IN ÖSTERREICH ?

Abweichung vom langfristigen Trend in %



- Ziel ist Prüfung der Finanzmarktstabilität
- Fokus auf Eigentum
- Steigende Preise durch Niedrigzinsumfeld abgefedert

Country	Price Indicators				Lending Indicators			Household Balance Sheet		
	Residential real estate price index, 36m real growth, av. %	Residential price index relative to trend	House price-to-income ratio (deviation from average in %)	Economic model (overvaluation in %)	Loans to HH for house purchases, 36m real growth, av. %	Loans to HH for HP relative to trend	HH loan spread	HH debt, % of income	HH financial assets to debt, %	Debt service-to-income ratio for HH, %
AT	4.8	1.08	31.0	27.0	3.4	0.99	1.6	84.3	356.1	9.7
BE	0.6	0.94	15.0	-2.0	5.9	1.13	1.9	106.5	495.2	10.7
CY	0.1	0.87	-11.0	-10.0	-8.6	0.69	1.7	164.5	229.7	21.1
DE	5.5	1.17	5.0	0.0	2.7	1.02	1.8	84.8	351.9	9.2
EE	3.6	1.14	0.0	-13.0	3.2	1.11	1.8	71.8	304.6	7.5
ES	4.7	0.97	8.0	-2.0	-3.4	0.75	1.8	98.3	303.0	11.6
FI	0.3	0.95	5.0	0.0	1.1	0.93	0.6	115.4	218.1	11.8
FR	1.1	0.92	14.0	6.0	4.5	1.00	1.3	94.5	398.1	9.9
GR	-0.6	0.88	-17.0	-10.0	-5.9	0.72	2.6	83.0	262.4	19.1
IE	9.9	1.14	2.0	-2.0	-0.8	0.80	2.9	128.0	277.7	15.9
IT	-1.6	0.88	-7.0	-7.0	0.7	0.89	1.2	61.3	588.2	11.1
LT	4.3	0.95	-5.0	-11.0	5.6	0.97	2.0	36.6	408.8	4.7
LU	4.3	1.05	45.0	4.0	6.3	1.07	1.9	170.7	235.0	11.7
LV	7.1	1.30	-3.0	-18.0	-4.9	1.06	2.3	37.0	517.6	4.5
MT	3.7	1.04	-14.0	-26.0	7.3	1.05	2.0	91.1	462.0	11.4
NL	6.8	1.03	8.0	10.0	3.7	0.97	1.9	209.9	314.6	19.6
PT	8.0	1.19	7.0	5.0	-2.6	0.79	1.2	99.7	300.0	13.4
SI	8.5	1.25	5.0	0.0	2.9	0.89	2.2	45.6	371.9	5.6
SK	4.0	1.05	-4.0	-16.0	12.4	1.08	1.0	68.9	197.9	9.9
EA average	3.9	1.04	4.4	-3.42	1.8	0.94	1.8	97.5	347.0	11.5
EA median	4.3	1.04	5.0	-2.00	2.9	0.97	1.8	91.1	314.6	11.1
Low	2.5	1.00	4.0	0.0	3.0	1.05	2.0	75.0	280.0	10.0
Medium	5.0	1.04	10.0	6.0	6.0	1.10	1.5	85.0	260.0	12.0
High	7.5	1.08	16.0	12.0	9.0	1.15	1.0	95.0	240.0	14.0

Quelle: EZB,
Macrobuletin März
2019

GELDPOLITIK => EFFEKTE DER NIEDRIGZINSPOLITIK

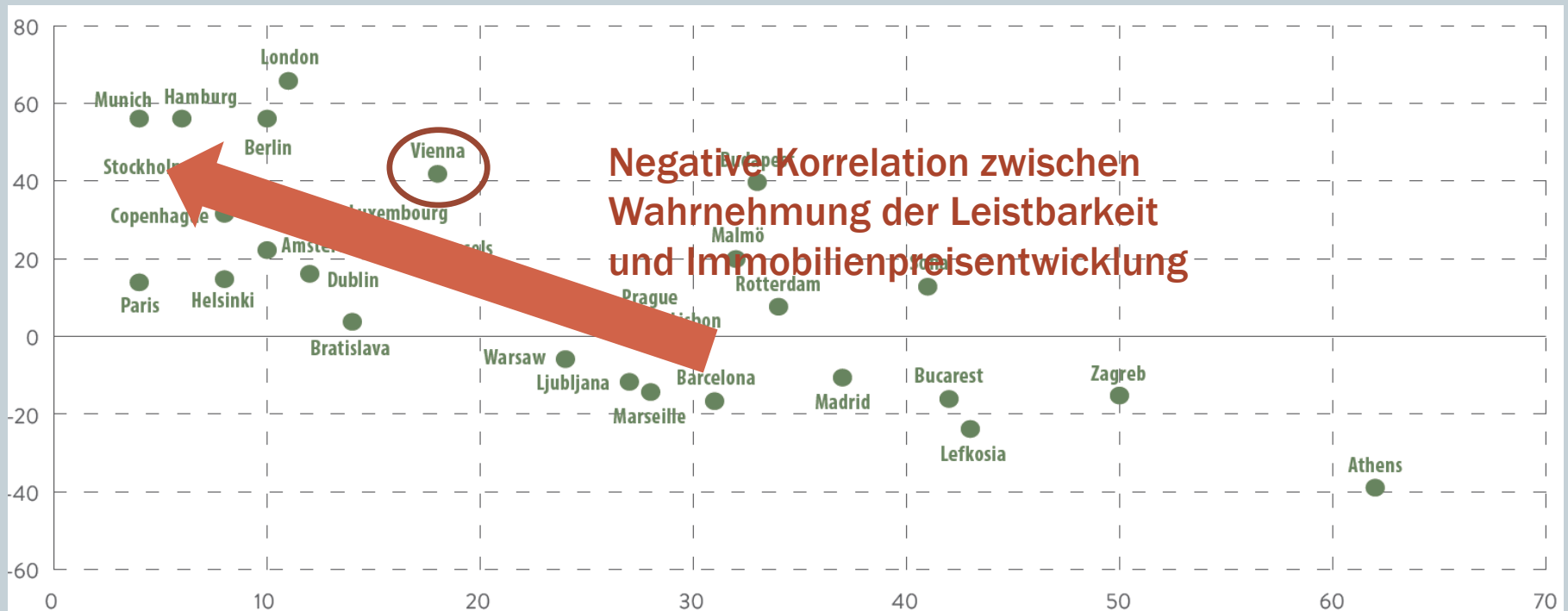
- Steigende Assetpreise sind evident
- Finanzmarktinstabilität durch hohe Schuldenragfähigkeit der Haushalte gering
- Effekte Europaweit sichtbar => Tendenz zu steigender Verschuldung der Haushalte; makroprudentielle Maßnahmen werden gesetzt um europäischen wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen zu genügen
- Bankenunion !

Frage der Leistbarkeit des Gutes Wohnen wird im Rahmen der ökonomischen Betrachtung des Wohnungsmarktes nicht berücksichtigt

**EFFEKT:
PREISSTEIGERUNG =
SINKENDE
LEISTBARKEIT?**

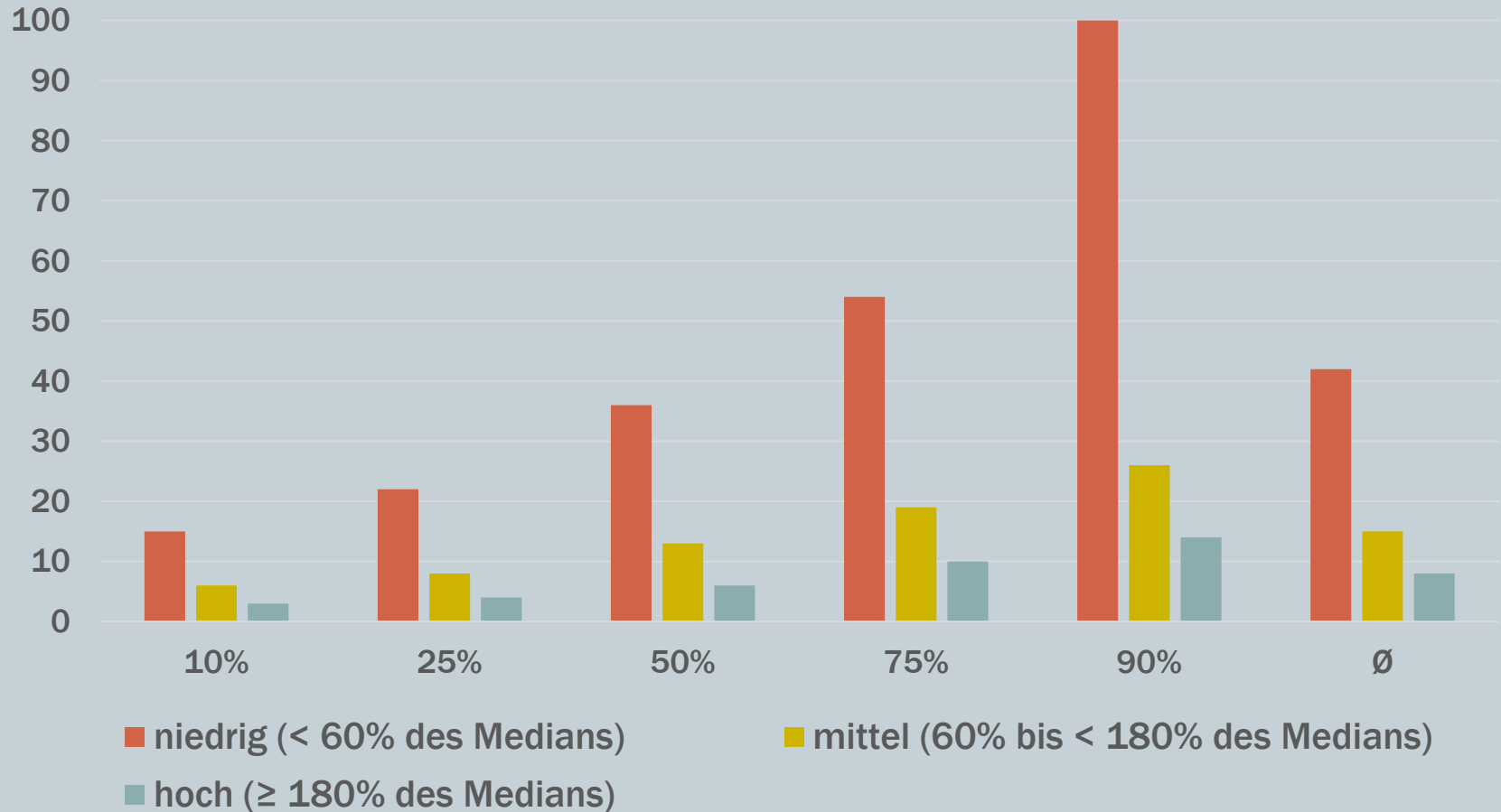
LEISTBARKEIT UND IMMOBILIENPREISENTWICKLUNG – INTERNATIONALE BEFUNDE

y-Achse: Immobilienpreisentwicklung in % 2010-2016

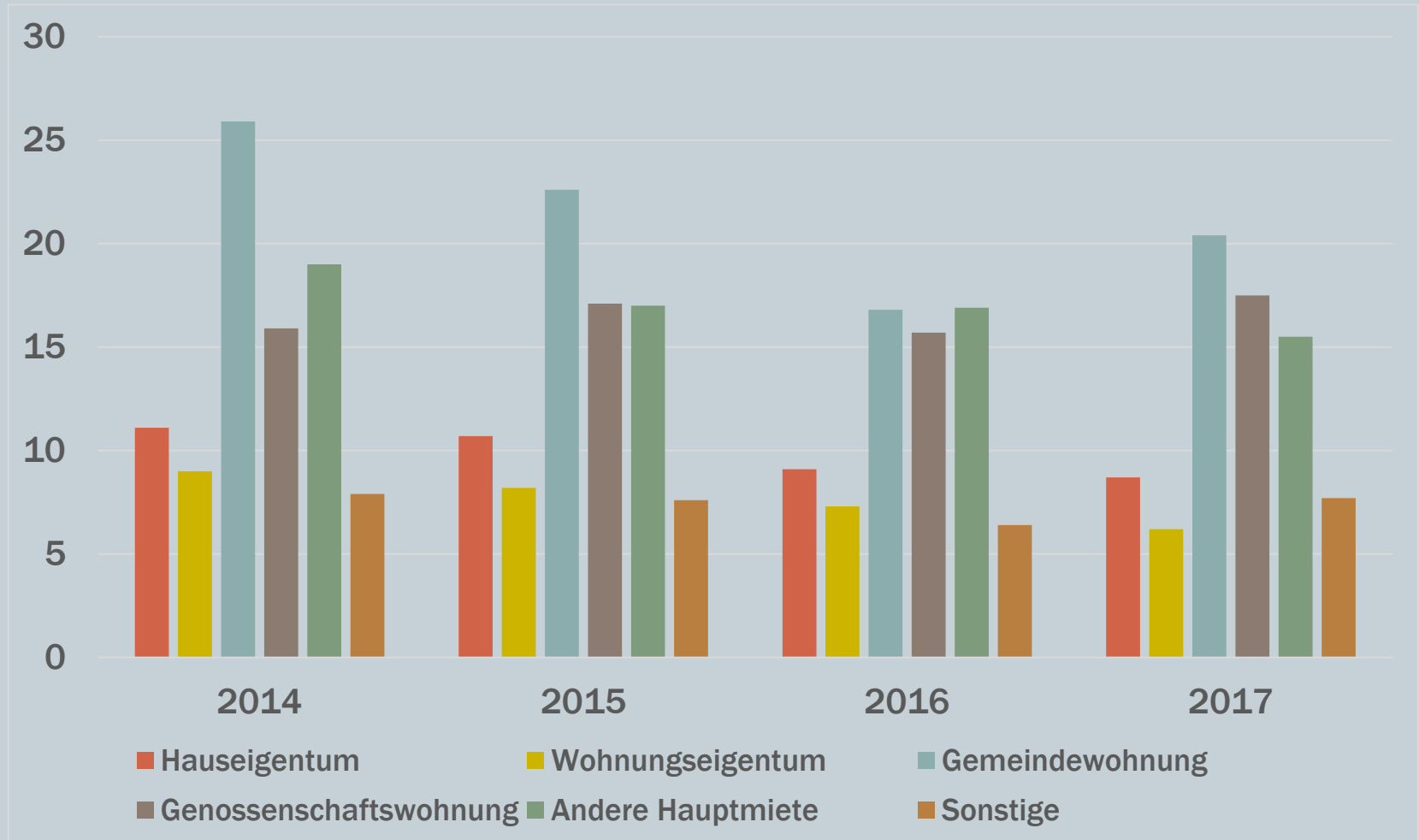


x-Achse: Anteil der Zustimmung zur Leistbarkeit von Wohnen (EU Umfrage)

... der Personen haben einen Wohnkostenanteil bis zu ...%



Anteil der Haushalte mit subjektiv starker Wohnkostenbelastung in %



Kosten: Bsp. Bruttomieten m² 6,5 EURO GBV-Miete Ö-Durchschnitt zu 8,6 EURO private Hauptmiete (Statistik Austria 2016; Amann 2016)

FAZIT

- Preise am Eigentumssektor steigen durch die lockere Geldpolitik und die steigende abgeleitete Nachfrage – blinder Fleck einer engen ökonomischen Betrachtung:
 - Der Wohnungsmarkt als Konjunkturmotor wird nicht direkt durch Ausbau des großvolumigen Geschossbaus genutzt, sondern indirekt durch die spekulative Nachfrage bedingt.
- Niedrigzinsumfeld: bewirkt Nachfrageboom als Finanzanlage und treibt damit die Preise
- Vor dem Hintergrund der Finanzmarktstabilität derzeit kein Problem, aber
 - Leistbarkeit am Wohnungsmarkt sinkt – auf den Submärkten Mieten und auch Eigentum
- Direkt zur Fragestellung des Abends: Steigendes Angebot am großvolumigen Wohnungsbau wirkt preisdämpfend – Einfluss der Wirtschaftspolitik gegeben
 - Voraussetzung: Ziel des leistbaren Wohnraums – Ziel Erreichung von Wohnen als primäre Nutzung nicht als abgeleitete Finanzanlage!

Vielen Dank !

Prof. (FH) Dr. Elisabeth Springler

Fachhochschule des BFI Wien

Wirtschaft Management Finance

Elisabeth.springler@fh-vie.ac.at