

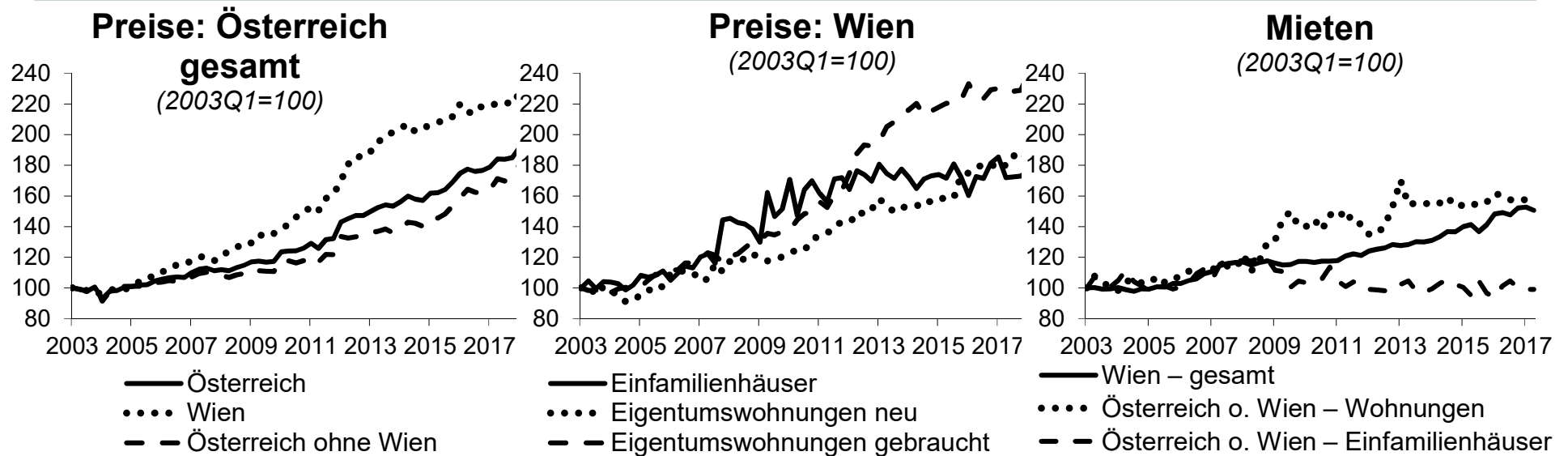
# DIE RÜCKKEHR DER WOHNUNGSFRAGE: ENTWICKLUNGSLINIEN UND ANSÄTZE

ENQUETE SPÖ-PARLAMENTSCLUB 15.5.2018

Prof. (FH) Dr.  
Elisabeth  
Springler

FH BFI Wien

# AUSGANGSPUNKT: STEIGENDE PREISE



Quelle: OeNB

**Wohnungsproduktion:**  
Baukosten, Förderungen...  
**Abgeleitete Produktion:**  
Aufgeblähte Nachfrage

**Preise**

**Primäres Gut Wohnen:**  
Bevölkerungsentwicklung  
Kulturelle Veränderungen  
**Abgeleitete Nachfrage:**  
Finanzanlage

**Entwicklungslinie I: Easy  
money**

**Entwicklungslinie II: steigende  
Finanzialisierung und Wohnen  
als Finanzanlage**

**Entwicklungslinie III:  
ordoliberaler Strukturwandel  
der Akteure**

**Steigende soziale  
Asymmetrie**

# FUNDAMENTALPREISENTWICKLUNG VERSUS SPEKULATIVE BLASEN

**Wohnungsproduktion:**  
Baukosten, Förderungen...  
**Abgeleitete Produktion:**  
Aufgeblähte Nachfrage

Preise

**Primäres Gut Wohnen:**  
Bevölkerungsentwicklung  
Kulturelle Veränderungen  
**Abgeleitete Nachfrage:**  
Finanzanlage

- Preissteigerungen am Wohnungsmarkt nicht per se ein Problem
  - Betrachtung des Einkommens wesentlich
- Submärkte: Mietwohnungssektor und Eigentumsmarkt
  - Ungleiche Entwicklungen lassen auf soziale Erosion schließen
- Spekulative Blasen: hohe negative soziale Effekte und hohes Maß an finanzieller Instabilität

# FUNDAMENTALPREISENTWICKLUNG VERSUS SPEKULATIVE BLASEN

**Wohnungsproduktion:**  
Baukosten, Förderungen...  
**Abgeleitete Produktion:**  
Aufgeblähte Nachfrage

Preise

**Primäres Gut Wohnen:**  
Bevölkerungsentwicklung  
Kulturelle Veränderungen  
Abgeleitete Nachfrage:

- ✓ **Steigende Bevölkerung**
- ✓ **Einkommen steigen nur moderat!**
- ✓ **Steigender Bedarf an Wohnungen durch Kleinfamilien**
- ⇒ **Soziale Frage des Wohnen von Bedeutung**

■ ⇒ **Doch durch abgeleitete Nachfrage**

⇒ **NEUE EBENE DER SOZIALEN FRAGE**

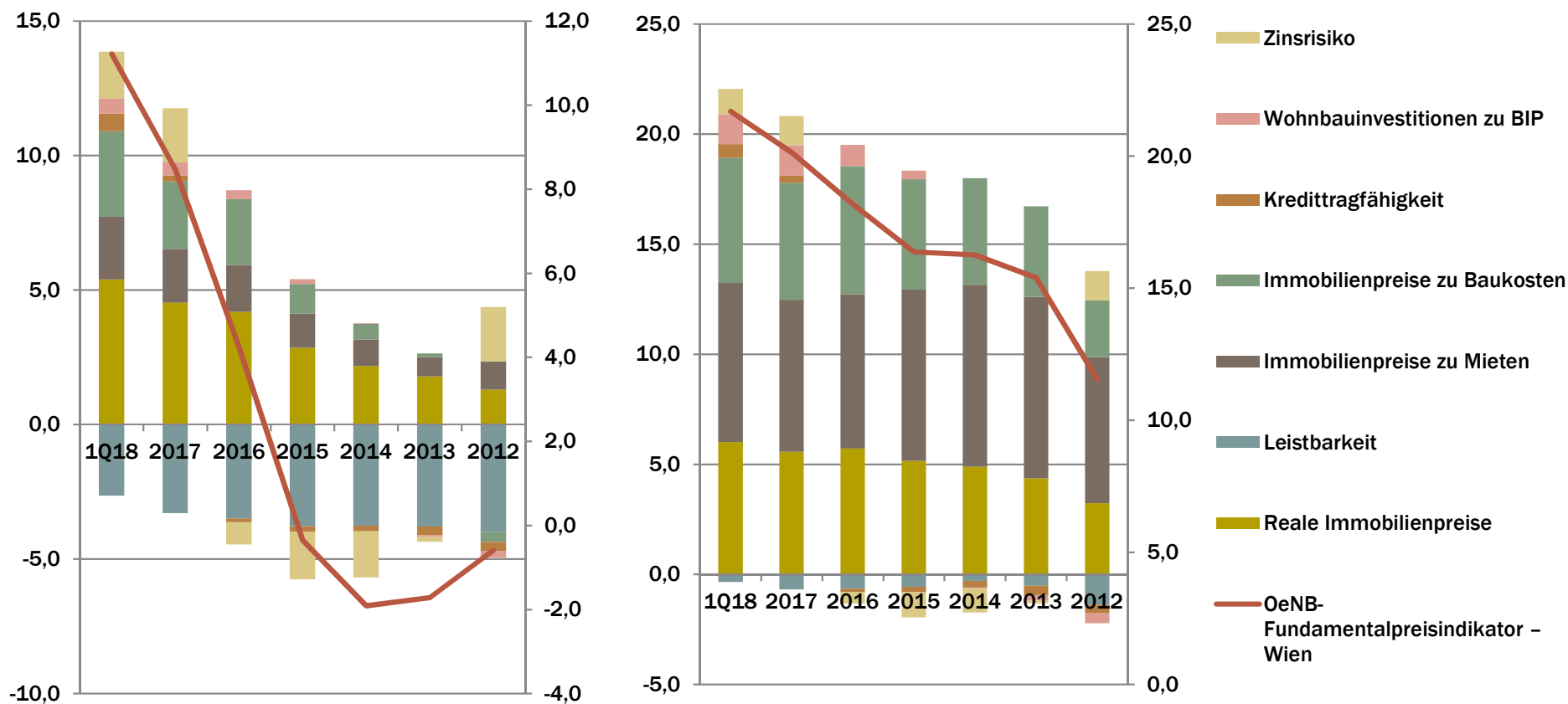
**THESE: ÜBERPROPORTIONALE STEIGERUNG DER  
WOHNUNGSPREISE !**

**Gibt es Evidenz für eine Abweichung vom  
„Fundamentalpreis“?**

- **Spekulation** ... **Maß an finanzieller Instabilität**

# SITUATION IN ÖSTERREICH – ERSTE HINWEISE

## Abweichungen vom Fundamentalpreis (Indikatoren OeNB)



Österreich

Wien

Daten: OeNB

# FAZIT – ERSTE HINWEISE

- ✓ Abweichung vom Fundamentalpreis: Wien und Gesamtösterreich
- ✓ Leistbarkeit des Eigentums ist zins- und einkommensdeterminiert: Wer über höheres Einkommen verfügt, profitiert vom Niedrigzinsumfeld
- ✓ Realer Immobilienpreis steigt im Vergleich zu Konsumgütern: Wer Immobilien besitzt, profitiert von steigenden Preisen.
- ✓ Indikator Immobilienpreise zu Mieten: Wesentlich in Wien und steigend in Österreich  
= Immobilientransaktionen zu Mieten – Aufgrund von unterschiedlichen Wohnungsqualitäten kein klares Bild !

## Offene Fragen und Ansatz für Entwicklungslinien:

- Leistbarkeit der Mieten gemessen am Einkommen
- Verhältnis Mietsektor zu Eigentumssektor
- Zinsrisiko – steigend => Überschuldung und finanzielle Instabilität

# FAZIT – ERSTE HINWEISE

- ✓ Abweichung vom Fundamentalpreis: Wien und Gesamtösterreich
- ✓ Leistbarkeit von Eigentum ist zins- und einkommensdeterminiert: Wer über höheres Einkommen verfügt, profitiert vom Niedrigzinsumfeld
- ✓ Real...  
We...
- ✓ Ind...  
stei...  
= I...  
Wo...

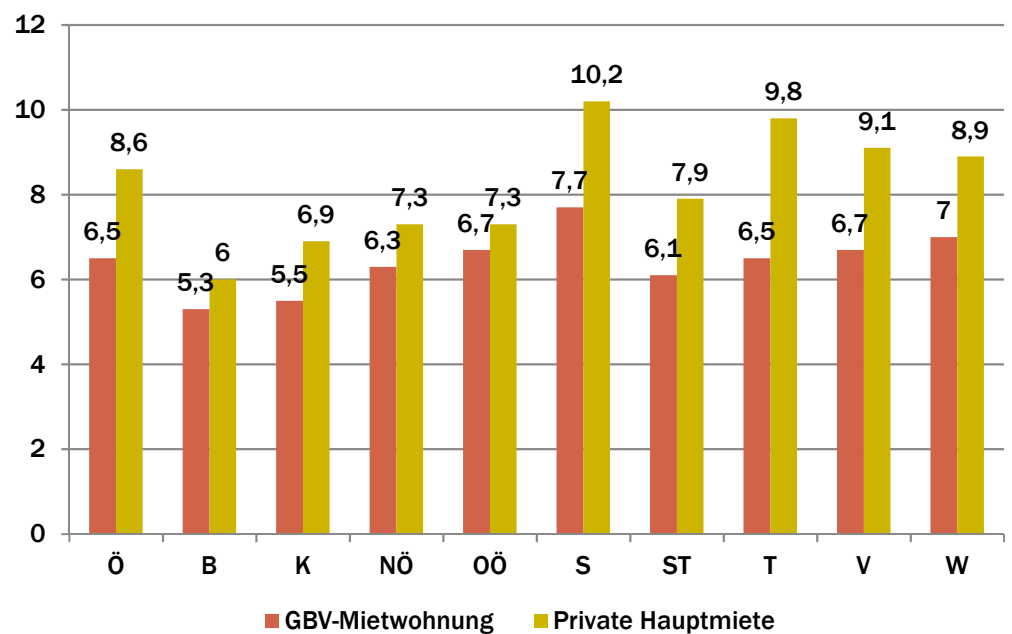
**Wer ist wo von hohen Wohnkosten betroffen?**

Offene

- Leistbarkeit der Mieten gemessen am Einkommen
- Verhältnis Mietsektor zu Eigentumssektor
- Zinsrisiko – steigend => Überschuldung und finanzielle Instabilität



# SITUATION IN ÖSTERREICH - LEISTBARKEIT



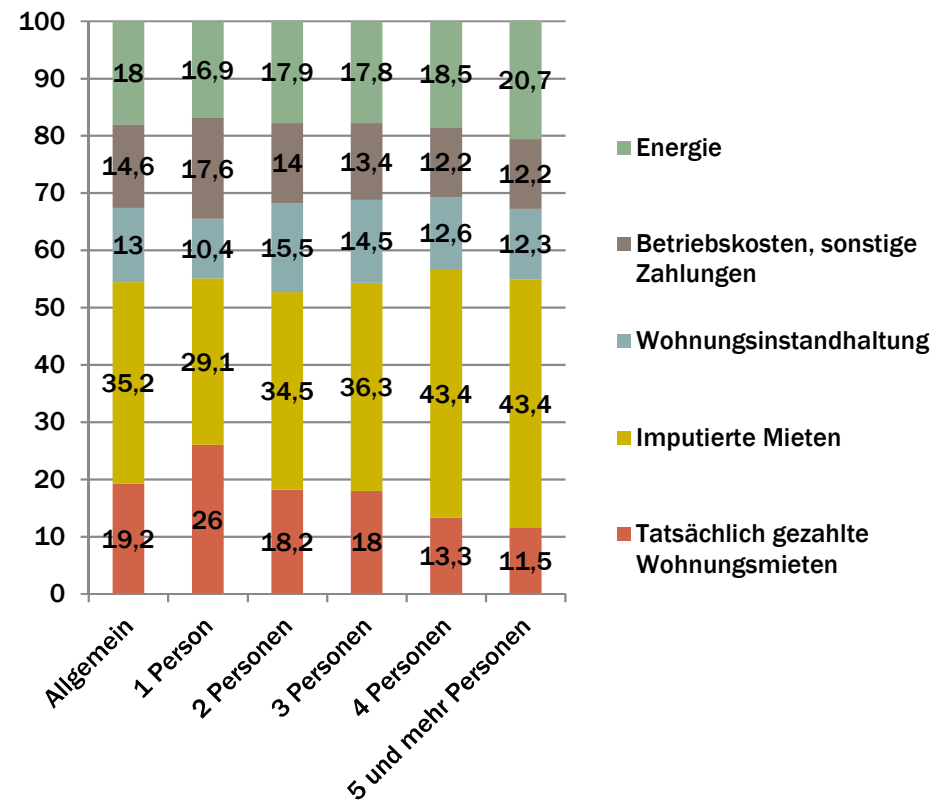
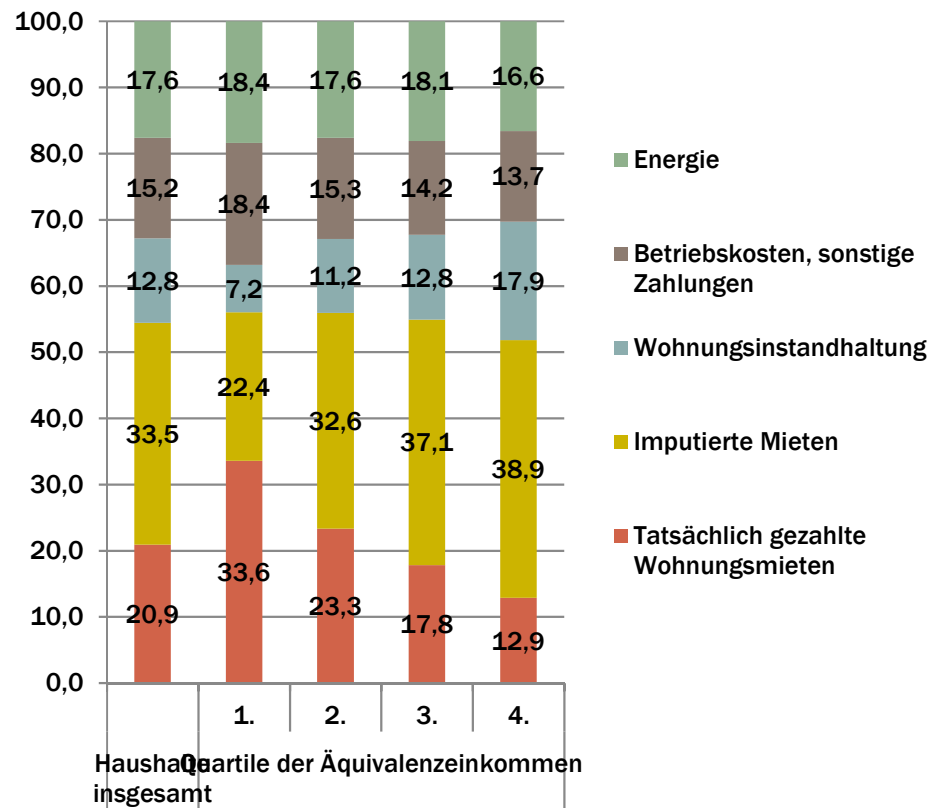
- GBV Mietwohnungen weisen in allen Bundesländern deutlich geringere durchschnittliche Mietkosten – Bruttomiete (pro m<sup>2</sup> ohne Energie) auf, als Mieten in privater Hauptmiete

## Bruttomieten ohne Energie pro m<sup>2</sup>

Aus: Statistik Austria, Wohnen 2016; Amann, Wohnbauförderung 2016

# SITUATION IN ÖSTERREICH - LEISTBARKEIT

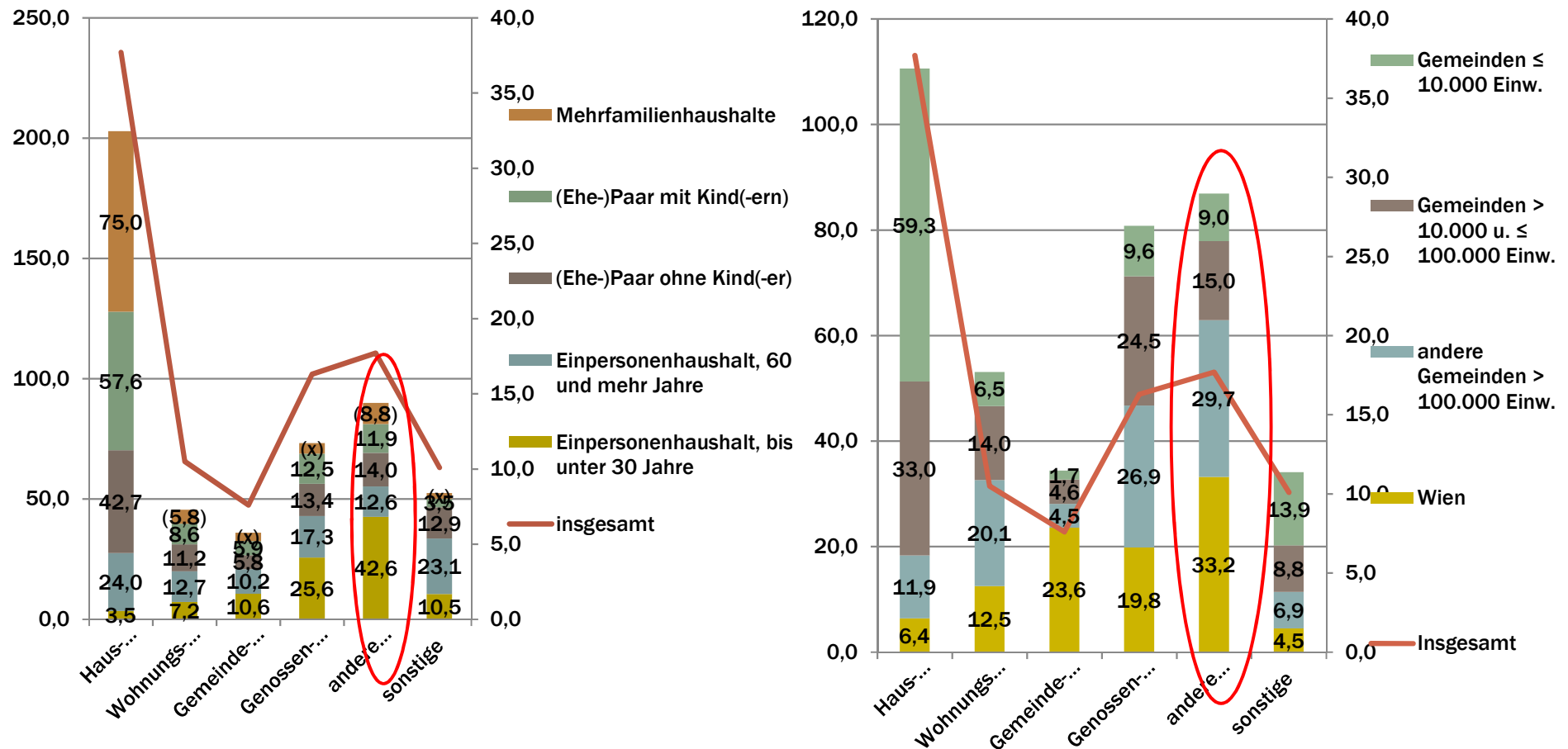
## Wohnkostenbelastung - Wer?



Datenquelle: Statistik Austria Wohnen 2016

# SITUATION IN ÖSTERREICH - LEISTBARKEIT

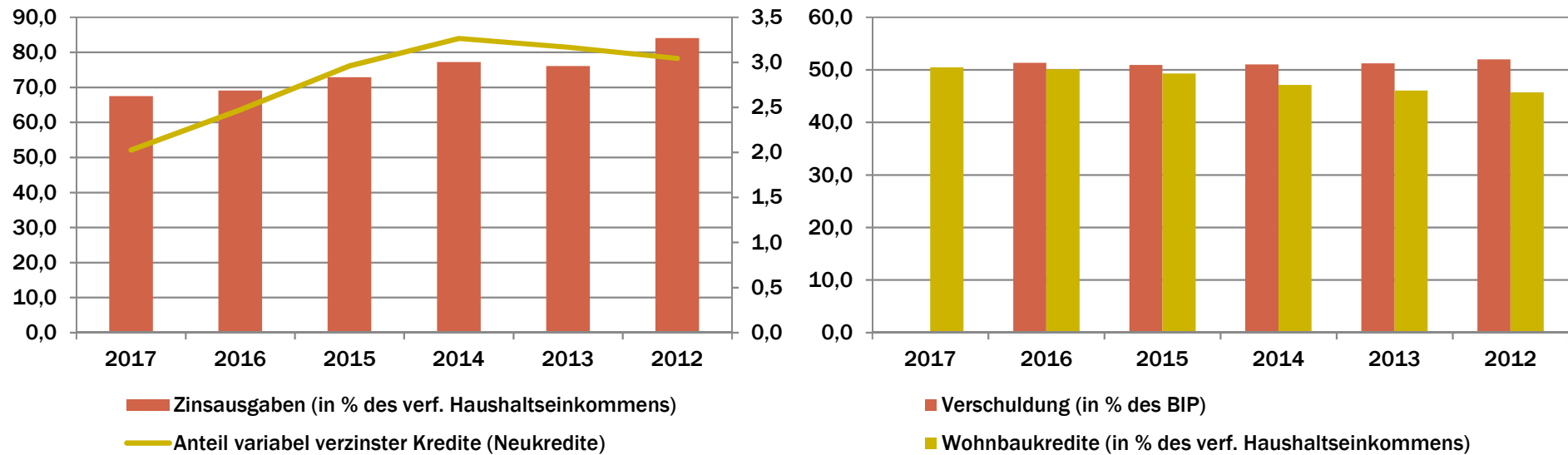
## Wohnkostenbelastung - Wo?



Datenquelle: Statistik Austria Wohnen 2016

# SITUATION IN ÖSTERREICH – SCHEINBARE FINANZIELLE STABILITÄT DER HAUSHALTE

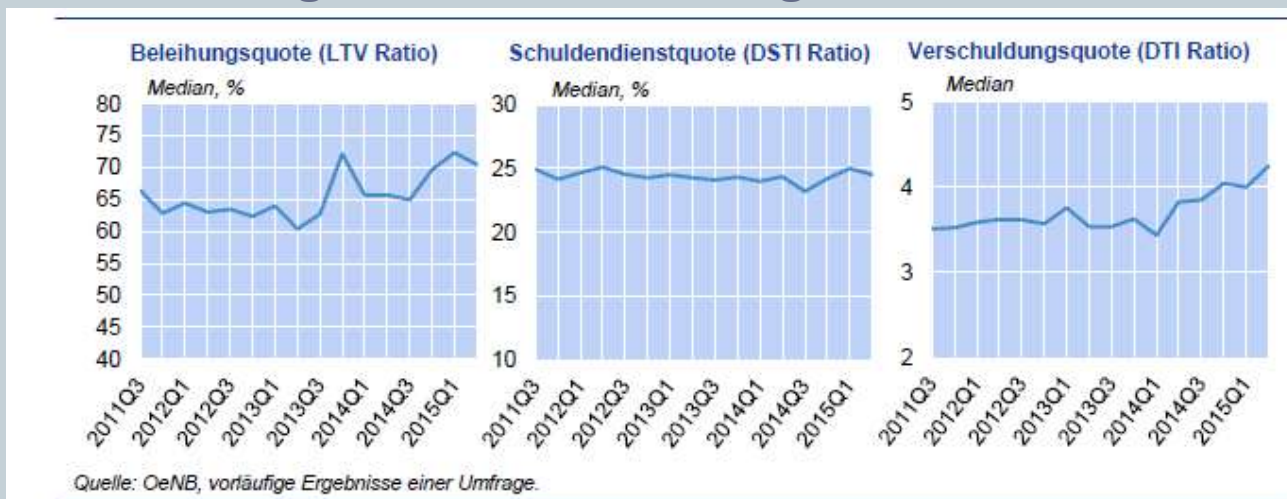
- Auf den ersten Blick stabile Lage der österreichischen Haushalte



Daten: OeNB

# SITUATION IN ÖSTERREICH – SCHEINBARE FINANZIELLE STABILITÄT DER HAUSHALTE

- Verschlechterung der Kreditqualität der österreichischen Haushalte
  - Internationale Referenzgrößen:
    - Beleihungsquote: (loan to value ratio) etwa 70-80%
    - Schuldendienstquote: (debt service to income ratio) etwa 25-30%
    - Verschuldungsquote: (debt to income) etwa Faktor: 3
  - Österreich: stabil aus Finanzstabilitätsperspektive, aber Verschlechterung - Datenvorerhebung



Quelle: Finanzmarktstabilitätsberichtspräsentation No 30.

**Wohnungsproduktion:**  
Baukosten, Förderungen...  
**Abgeleitete Produktion:**  
Aufgeblähte Nachfrage

**Preise**

**Primäres Gut Wohnen:**  
Bevölkerungsentwicklung  
Kulturelle Veränderungen  
**Abgeleitete Nachfrage:**  
Finanzanlage

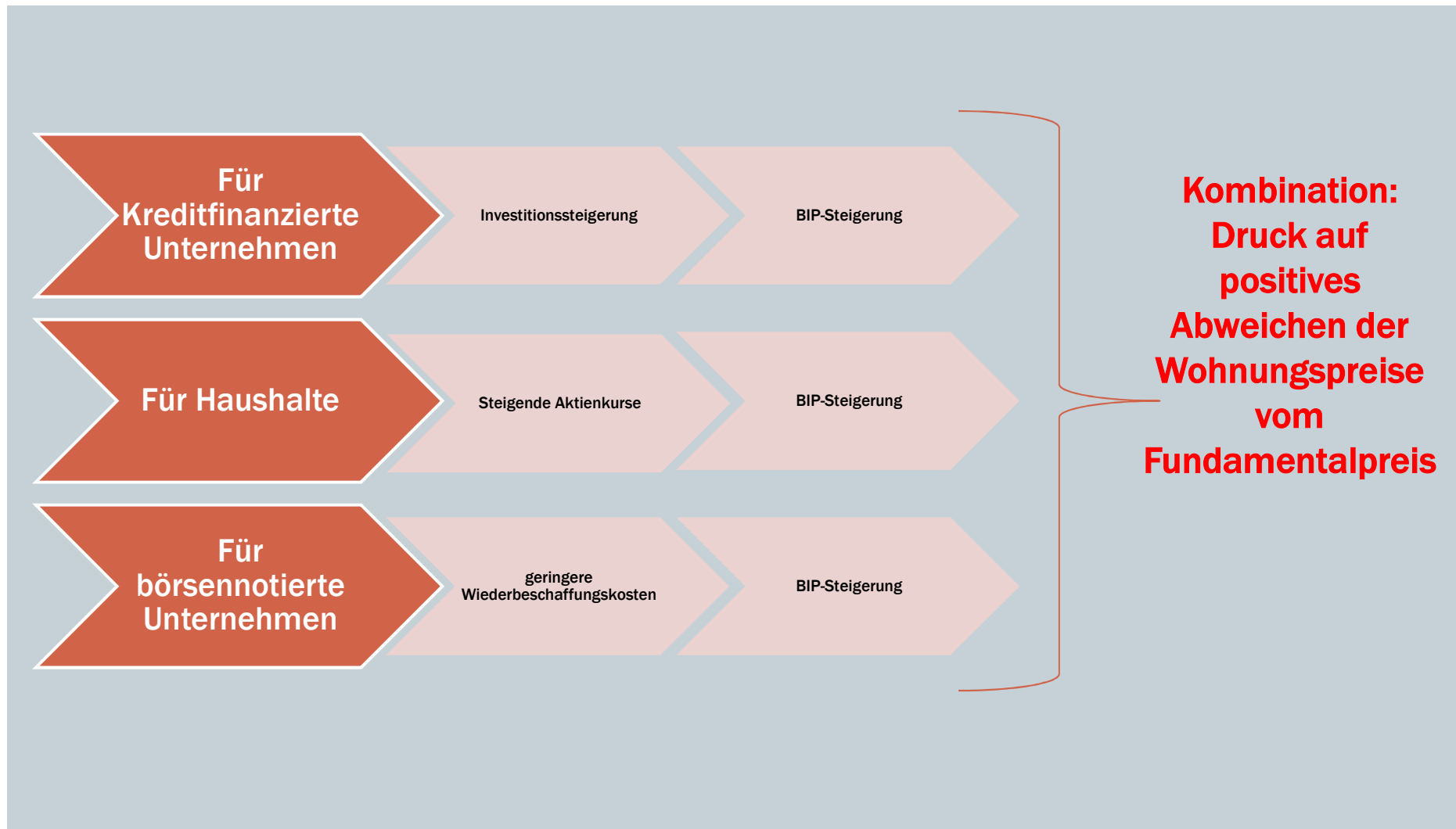
**Entwicklungslinie I: Easy  
money**

Entwicklungslinie II: steigende  
Finanzialisierung und Wohnen  
als Finanzanlage

Entwicklungslinie III:  
ordoliberaler Strukturwandel  
der Akteure

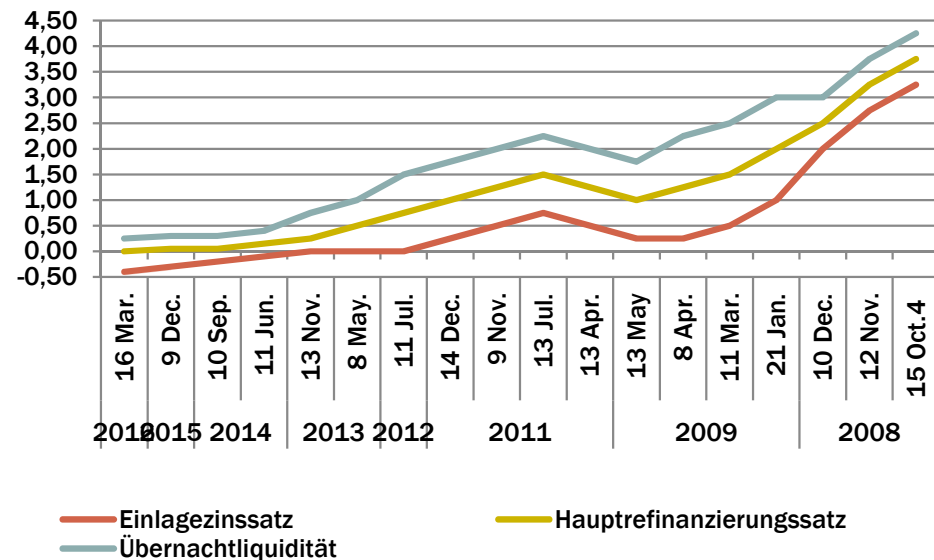
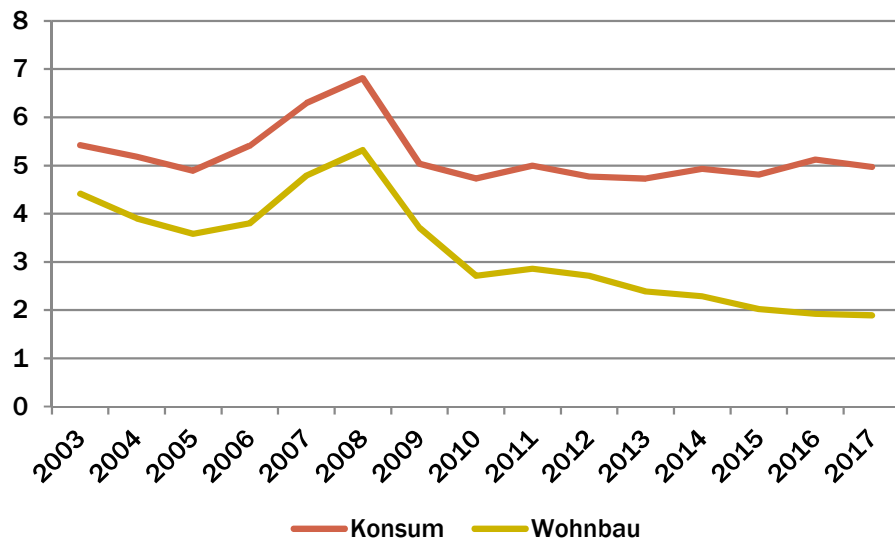
**Steigende soziale  
Asymmetrie**

# ENTWICKLUNGSLINIE I: EASY MONEY TRANSMISSIONSMECHANISMEN DER GELDPOLITIK



# ENTWICKLUNGSLINIE I: EASY MONEY

- Steigerung der Transmission und Konjunkturbelebung durch niedrige Zinsen – gefolgt von ultralockerer Geldpolitik und Quantitative Easing der EZB



**Kreditzinsen – Neugeschäft % p.a. für Haushalte**

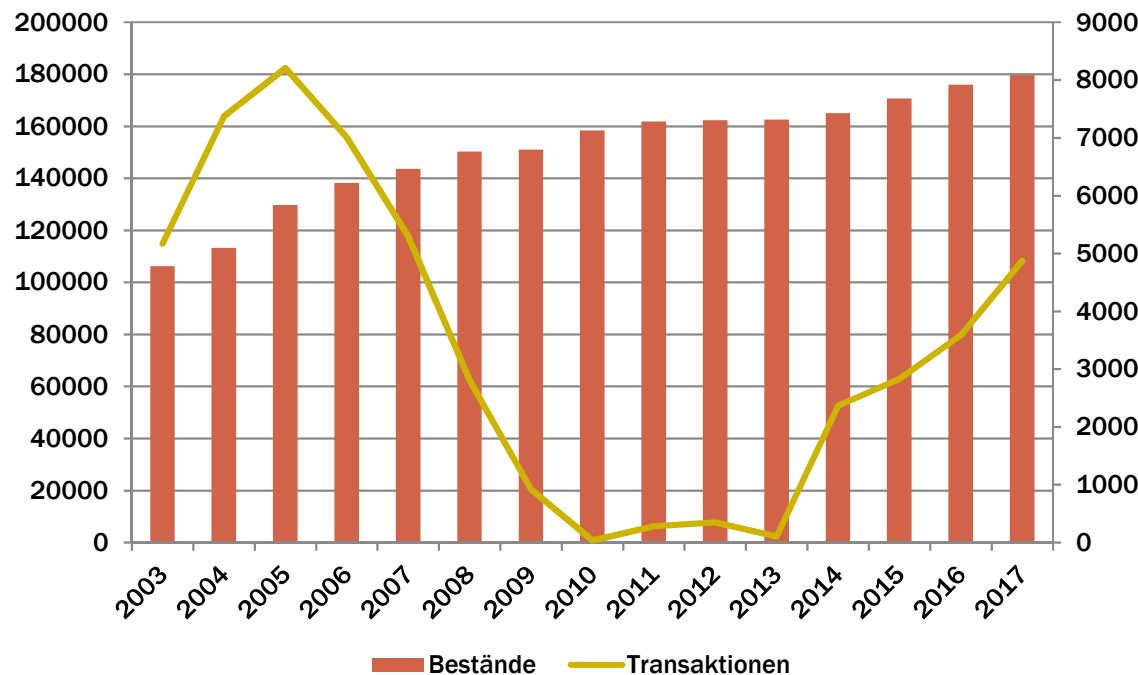
Quelle: OeNB

**EZB – Zinsentwicklung Bankenrefinanzierung**

Quelle: EZB



# ENTWICKLUNGSLINIE I: EASY MONEY



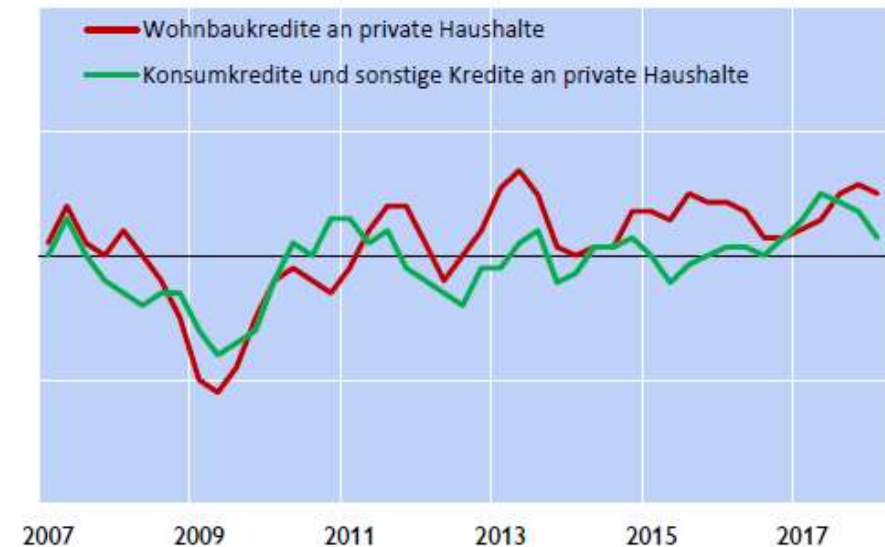
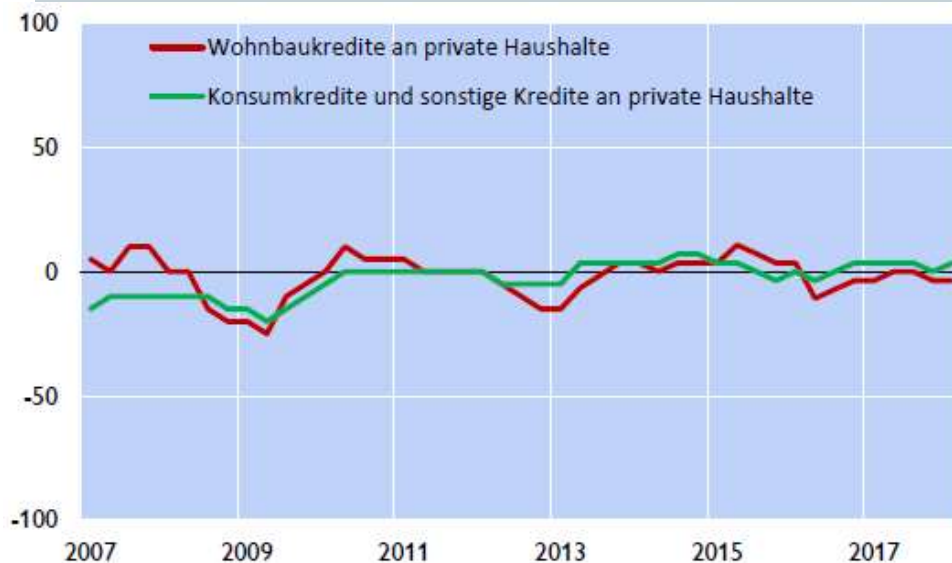
## Kreditbestand und Transaktionen in Mio Euro für Haushalte

Quelle: OeNB

### Ergebnis:

- Investitionstätigkeit angekurbelt – Beitrag zu konjunkturellem Aufschwung
  - Transmissionsmechanismus besagt auch:
    - Steigerung der Nachfrage nach Krediten durch Haushalte
- => Preissteigerungen

# ENTWICKLUNGSLINIE I: EASY MONEY



## Kreditkonditionen an Haushalte

Quelle: OeNB - Bank lending Survey

## Nachfrage nach Krediten von Haushalten

**Wohnungsproduktion:**  
Baukosten, Förderungen...  
**Abgeleitete Produktion:**  
Aufgeblähte Nachfrage

**Preise**

**Primäres Gut Wohnen:**  
Bevölkerungsentwicklung  
Kulturelle Veränderungen  
**Abgeleitete Nachfrage:**  
Finanzanlage

**Entwicklungslinie I: Easy  
money**

**Entwicklungslinie II: steigende  
Finanzialisierung und Wohnen  
als Finanzanlage**

**Entwicklungslinie III:  
ordoliberaler Strukturwandel  
der Akteure**

**Steigende soziale  
Asymmetrie**

# ENTWICKLUNGSLINIE II: WOHNEN ALS FINANZANLAGE – STEIGENDE FINANZIALISIERUNG

## ■ Vorsorgewohnungen und Immobilienfonds

Wien:

- Hohes Wachstum bei investiertem Gesamtvolumen in Vorsorgewohnungen: 2015/2016 +19,3%, 2016/2017: +55%
- Beworbener durchschnittliche Miete pro m<sup>2</sup>: 2015: 11,30Euro; 2017: 11,90Euro.

## ■ Steigende Investitionen in Immobilienfonds bei guter Performance:

- Haushaltssektor investiert 1-3.Q.2017 – 289 Mio. Euro in Immofonds.
- Performance: 2,8%

**Wohnungsproduktion:**  
Baukosten, Förderungen...  
**Abgeleitete Produktion:**  
Aufgeblähte Nachfrage

**Preise**

**Primäres Gut Wohnen:**  
Bevölkerungsentwicklung  
Kulturelle Veränderungen  
**Abgeleitete Nachfrage:**  
Finanzanlage

**Entwicklungslinie I: Easy  
money**

**Entwicklungslinie II: steigende  
Finanzialisierung und Wohnen  
als Finanzanlage**

**Entwicklungslinie III:  
ordoliberaler Strukturwandel  
der Akteure**

**Steigende soziale  
Asymmetrie**

# ENTWICKLUNGSLINIE III: ORDOLIBERALER STRUKTURWANDEL

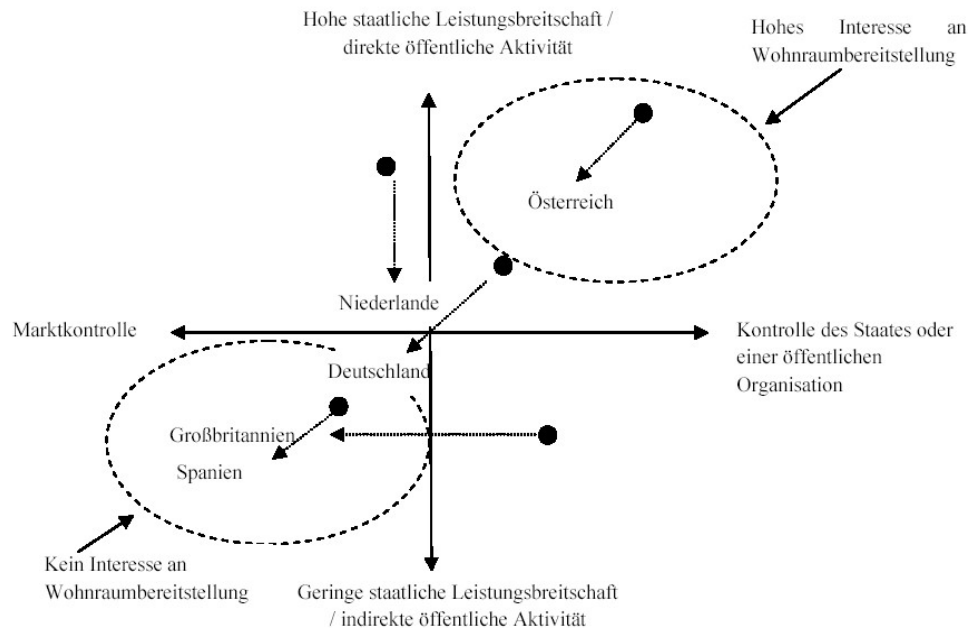
## ■ Strukturwandel

- Veränderungen der Förderungslandschaft – von Objekt zu Subjektförderung
- Steigender Finanzierungsdruck für Gemeinnützige Wohnbauunternehmen

## ■ 3 Phasen des Wandels in Österreich:

- 1990er Jahre Wohnbauinvestitionsboom: bei sinkenden Zinsen, Verlängerung der Wohnbauförderung und Bankenliberalisierung
- Ende 1990er Jahre bis Anfang 2000er: Aufgaben der Wohnproduktion der Gemeinden; Nutzung von Fremdwährungskrediten
- Steigende Bedeutung privater Finanzierungen
- Seit 2004 stabile Wohnproduktion: Aufgabe der Zweckbindung der Wohnbauförderung, Bausparkassenkredite auch für Pflege und Ausbildung; Steigerung der privaten Finanzierung

# ENTWICKLUNGSLINIE III: ORDOLIBERALER STRUKTURWANDEL



- Strukturwandel in den letzten Jahrzehnten beobachtbar: Vermarktlichung des Gutes Wohnen als Synonym ordoliberalen Wandels
- Internationaler Trend
- Sinkende staatliche Leistungsbereitschaft

Aus: Springer, 2010.

# ENTWICKLUNGSLINIE III: ORDOLIBERALER STRUKTURWANDEL

## ■ Strukturwandel in den

### Strukturwandel bedeutet:

- **Veränderungen bei der Finanzierungsstruktur:  
Liberalisierung der Märkte**
- **Leistungsbereitschaft / Verantwortung des  
öffentlichen Sektors:**
  - **Bedeutung der Wohnaufförderung**
  - **Öffentliche Wohnproduktion und Umfang der  
Gemeinnützigen Wohnbauträger**

Marktkontrolle

Kein Interesse  
Wohnraumber

Aus: Spring

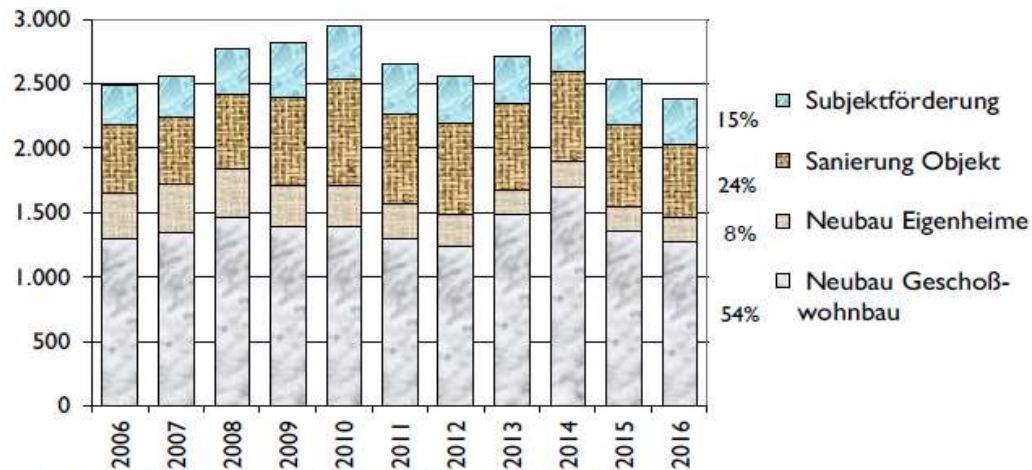


# FINANZIERUNGSELEMENTE – STEIGENDE BEDEUTUNG PRIVATER FINANZIERUNG

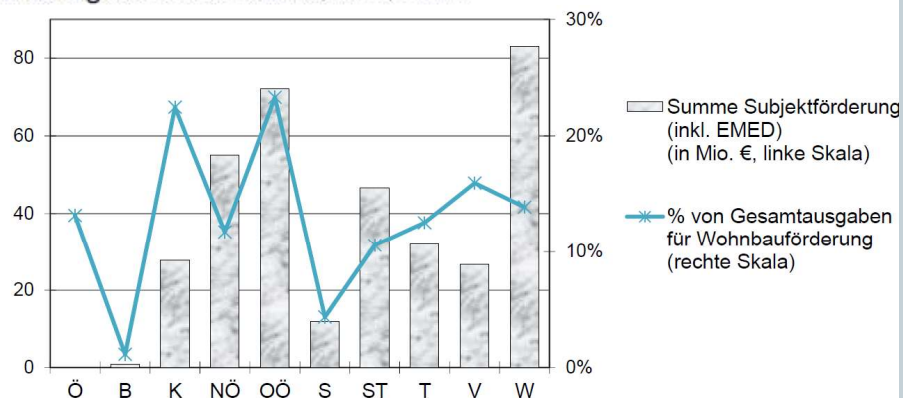
Finanzelement	Gemeinnützige Unternehmen	Kommerzielle Entwickler	Eigenbau	Kauf von Haus oder Wohnung
Eigenkapital	x	xxx	xxx (auch Erbschaft)	xxx
Mieterbeteiligung	xxx	-	-	-
Wohnbauförderung	xxx	x (in einigen Bundesländern)	xxx	x
Kapitalmarktfinanzierung (teilweise durch Pfandbriefe von Wohnbaubanken)	xx (vor allem Kredite besichert durch Pfandbriefe)	xxx	xx	xx (zwischen 1995 und 2008 CHF und JPY)
Wohnbaubanken	xxx	x	-	-
Bausparkassenkredite	x	-	xx	xx

Aus: Mundt / Springler 2015

# ENTWICKLUNGSLINIE III: ORDOLIBERALER STRUKTURWANDEL



Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.



Anm.: Nebst Wohnbeihilfen sind auch Eigenmittlersatzdarlehen in den Ausgaben für Subjektförderungen enthalten (Wien, Burgenland).

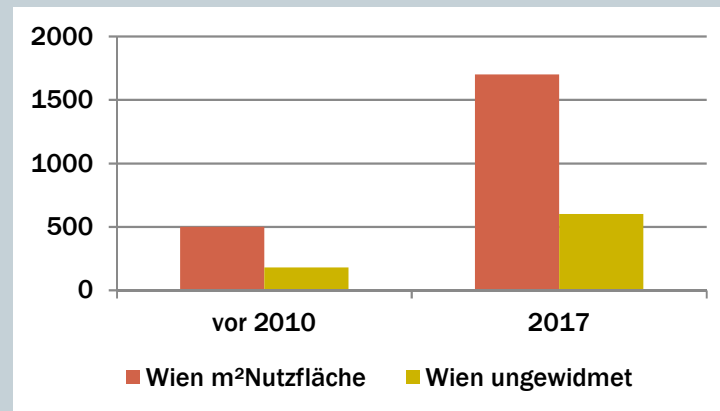
Quelle: BMF, IIBW.

- Subjektförderung als „treffsicherer“ angesehen – internationaler Vergleich zeigt höhere Kosten bei geringerer Effektivität auf steigende Wohnungspreise
- Armutsfalle und Schwellenphänomen werden ausser acht gelassen.
- Abgrenzungen mitunter schwierig
- Große Unterschiede in der Struktur in Österreich

Aus: (oben) Amann, Wohnbauförderung 2016; (unten) Amann, Berichtsstandard Wohnbauförderung 2014

# ENTWICKLUNGSLINIE III: ORDOLIBERALER STRUKTURWANDEL

- Steigender Finanzierungs- und Positionierungsdruck des Gemeinnützigen Sektors
  - Positionierung zwischen Staat und Markt
    - Aufgaben und Förderpolitik des Staates
  - Effekte der Liberalisierung der Finanzmärkte
    - Finanzierungsdruck: steigende Grundstückspreise
    - Engpässe bei langfristiger Finanzierung – Mangel an Wohnbaubank



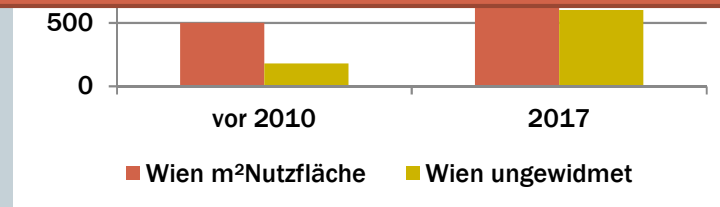
Riessland, EGW

# ENTWICKLUNGSLINIE III: ORDOLIBERALER STRUKTURWANDEL

- Steigender Finanzierungs- und Positionierungsdruck des Gemeinnützigen Sektors
  - Positionierung zwischen Staat und Markt

**Neben sozialen Abgrenzungen auch negative sozioökonomische Effekte:**

- ✓ **Abwanderungen an den Stadtrand für Wohnproduktion**
- ✓ **Gefahr von Ghettoisierung steigt !**



Riessland, EGW

# FAZIT – DOPPELTE RÜCKKEHR DER WOHNUNGSFRAGE !

Niedrigzinsumfeld fördert  
Eigentum – steigert neoliberale  
Nutzung der Finanzmärkte

Gut Wohnen selbst wird zur  
Finanzanlage und damit Objekt  
der Finanzialisierung –  
Vorsorgewohnungen und  
Immobilienfonds steigen

**Steigende soziale  
Asymmetrie durch  
neoliberale  
Finanzwelt**

Durch Übernutzung von  
Kreditkonditionen  
steigende Fragilität auch bei  
Haushalten, die bisher noch nicht  
von sozialer Asymmetrie betroffen  
sind

Struktureller Wandel unterstützt  
neoliberalen Rahmen und fordert  
eine ordoliberale Vermarktlichung  
von Wohnproduktion

# FAZIT

- ✓ **Soziale Frage kehrt doppelt zurück**
  - steigende Bevölkerung etc PLUS abgeleitete Nachfrage
- ✓ **Internationales Umfeld ist extern determiniert !**
- ✓ **Wirtschaftspolitische Maßnahmen müssen am strukturellen Rahmen ansetzen !**
- ✓ **Wesentliche Säule des Sozialstaats ist eine sozial adäquate Wohnungsproduktion, die eine Integration fördert ! (GBV)**

Kreditkonditionen

**VIELEN DANK!**

ELISABETH SPRINGLER  
FH BFI WIEN

[ELISABETH.SPRINGLER@FH-VIE.AC.AT](mailto:ELISABETH.SPRINGLER@FH-VIE.AC.AT)