

Wealth inequality. Housing boom. Young missing out. Bericht mit einer Basis auf Kamingespräch von 18.12.18. mit Stefania Albanesi und Ewald Nowotny

Am Dienstagabend, den 18. Dezember 2018 gegen 18:00 fand eine Diskussion mit Professorin Stefania Albanesi und OeNB-Gouverneur Ewald Nowotny bei der Fakultät für Wirtschaftswissenschaften statt. Unsere eingeladenen Experten bezeichneten dieses Treffen als Kamingespräch. Die Gäste, die sich für das Thema interessierten und sich auch selbst am Gespräch beteiligten, waren Professoren der Universität Wien und Studenten, die Wirtschaftswissenschaften als Studienrichtung wählten.

Professorin Albanesi ist Professor of Economics an der University of Pittsburgh, ihr Gesprächspartner Herr Nowotny hat auch einen Hintergrund als Professor für Wirtschaftswissenschaften. Deswegen fanden sie das Thema der Diskussion ganz aktuell und bestätigten auch, dass es mehr in den wirtschaftswissenschaftlichen Kreisen diskutiert werden muss. Es lautet «Wealth Inequality and Housing Booms: Are the Young Missing Out?», welches das Phänomen der Immobilienblase und das Problem der “jungen Spezialisten” (Experten nannten so die jungen Menschen, die noch am Beginn ihrer Karriere stehen), die eine Stabilität in einer Stadt, sowie beruflichen Erfolg, ohne Eigenheim nicht finden können, befasst.

Eine Immobilienblase ist eine Sonderform der Spekulationsblase. Die Blase entsteht, wenn Immobilienpreise stark ansteigen, obwohl in den kommenden Jahren nicht mit einer deutlich wachsenden Nachfrage nach Wohneigentum zu rechnen ist. Früher oder später erreicht der Markt einen Höchststand, dann fallen die Preise. Wenn der Preis zu hoch ist, werden Immobilien in einer großen Anzahl bei den Oligarchen eingekauft, wodurch Konkurrenz für die jungen Spezialisten entsteht, die eine Wohnung kaufen wollen.

«There is a phenomenon of growth of demand because of migration to the city. That also provokes the problems in housing markets with higher prices»

© Ewald Nowotny

Aufgrund des steigenden Preises müssen sie eine Hypothek auf die Wohnung aufnehmen, um Immobilieneigentümer zu werden. Aber wenn Blase passiert, dann existiert ein Effekt der Ungleichheit zwischen schon niedrigen Preisen auf Immobilien und der Schuld des Kreditnehmers. Das bewirkt eine soziale Ungleichheit («*wealth inequality*») und verursacht eine Wirtschaftskrise. Wenn der junge Spezialist einen anderen Weg wählt und die Möglichkeit ablehnt, Immobilien zu kaufen, dann verliert er das Potenzial, beruflichen Erfolg in einer Stadt zu erreichen.

«The majority of people (about 52-54%) have problem to have their own home. We consider necessity to live in a large city natural to have a professional growth»

© Stefania Albanesi

Die beiden Experten beobachteten das Problem von unterschiedlichen Seiten: Professorin Albanesi stellte hauptsächlich die Unterschiede zwischen Ursachen, Länge und Folgen von Blasen in Europa und den Vereinigten Staaten von Amerika vor und Herr Nowotny untersuchte, welche Position dabei die Bank übernimmt und welche geldpolitische Instrumente bei den Immobilienblasen angewendet werden müssen. Ein Experte erwähnte auch, dass man bei der Blase nicht nur einen negativen Vermögenseffekt, sondern auch einen positiven Einkommenseffekt beobachten kann.

«Real estate market is the biggest loan market that we have for banks. The Big Crisis in United States started with this type of market, so we have to intervene when something happens»

© Ewald Nowotny

Ferner ist zu bemerken, beide Gesprächspartner fanden ein gemeinsames Problem, welches *«difficulty to identify the boom»* genannt wurde. Fehlendes und unvollständiges Datenmaterial für die Einschätzung der Preisentwicklung ist zwar seltener, aber noch immer problematisch.

«We in Austrian Settle Bank have started a special working group on housing (real estate) market to get the reliable data on price developments at this market»

© Ewald Nowotny

«It's really good to have a data collection, because in United States, for example, we do not have a good data on housing. We have to sort a lot of information on the base of properties themselves, on (mortgage) borrowers and on financing. We receive these three pieces of the puzzle at the same time to have the whole perspective about what is going on»

© Stefania Albanesi

Nach der Diskussion stellten Studenten und andere Professoren Fragen, die Probleme des Spielraums der Oligarchie, richtige Zeit des Investments und die Abhängigkeit zwischen der Höhe des Zinssatzes und der Nachfrage der jungen Spezialisten auf einem Hypothekenmarkt umfassten. Frau Albanesi und Herr Nowotny waren beide der Meinung, dass der Markt die Bedürfnisse der jungen Menschen vernachlässigt. Jedoch bleiben sie die Kreditnehmer mit dem größten Vorteil, weil das manchmal die einzige Möglichkeit für sie ist, Immobilien zu kaufen.

An erster Stelle war das Ziel dieses Gesprächs unsere Sachkenntnisse über das dargestellte Problem zu teilen. Für Studenten war das die Möglichkeit, sich besser auf die Zukunft vorzubereiten, während die Wirtschaftsexperten nach Wegen suchen, die Risiken bei der Immobilienblase zu senken. Für alle Anwesenden war das zweifelsohne eine hilfreiche und interessante Erfahrung.

«Housing market is one of the most interesting markets. First of all, because of the possibility of researches, and the second reason is the interest of people, who live there and buy a real estate. That is why this theme is important and we have to work hard to solve the problem»

© Ewald Nowotny