

## **OeNB Kaminesgespräch - „Wealth inequality and housing booms: Are the young missing out? “**

Bericht von Maximilian Fuchs

Im Rahmen des „OeNB Gastprofessur“ Programmes fand am 18.12.2018 das bereits dritte Kaminesgespräch in der Sky Lounge der Fakultät für Wirtschaftswissenschaften statt. Das Thema des Gespräches war mit folgender Frage betitelt: „Wealth inequality and housing booms: Are the young missing out?“.

Wie in den vergangen zwei Jahren wurde das Gespräch, inklusive der direkt anschließenden Diskussion, von Univ.-Prof. Dr. Ewald Nowotny, Gouverneur der Österreichischen Nationalbank, geleitet. Seine Gesprächspartnerin war die OeNB-Gastprofessorin des Jahres 2018, Prof. Stefania Albanesi. Prof. Albanesi ist Professor of Economics an der University of Pittsburgh und beschäftigt sich unter anderem mit Verteilungswirkungen der Regierungspolitik, sowie der optimalen Besteuerung von Kapital- und Arbeitseinkommen. Des Weiteren war sie einige Jahre bei der Federal Reserve Bank of New York tätig.

Der Abend begann mit der Vorstellung der beiden Gesprächspartner durch den Dekan der Fakultät für Wirtschaftswissenschaften, Herr Univ.-Prof. Dr. Nikolaus Hautsch. Nach einer kurzen Einführung über das Thema von Prof. Albanesi wurde schnell klar, dass dieselben Probleme in Nordamerika, ihrer Hauptforschungsregion, und in Europa vorhanden sind.

Der „housing boom“, insbesondere in den frühen 2000er Jahren, war einer der Hauptfaktoren der Weltwirtschaftskrise ab 2007. Vor allem in den USA stieg die traditionell schon immer sehr hohe Hauseigentümerquote immer weiter an. Grund dafür waren vor allem rasant ansteigende Immobilienpreise, die es kaum möglich machten schlechte Investitionen im Immobilienmarkt zu betätigen, sowie immer locker werdender Kreditvergabestandards, als auch niedrigen Zinsen. Infolgedessen besaßen immer mehr Personen mit unterdurchschnittlichen Einkommen Eigenheime auf Kredit beziehungsweise mit einer Belastung durch eine Hypothek. Laut Herrn Dr. Novotny betrug beispielsweise die Eigenheimquote im Jahr 2005 in etwa 60% in Österreich, dabei hervor zu heben ist jedoch, dass zu diesem Zeitpunkt nur rund ein Drittel dieser Eigenheime mit einer Hypothek belastet waren oder einen direkt anrechenbaren Kredit vorzuweisen hatten. Für die USA gäbe es dazu keine genauen Zahlen, jedoch wäre der Anteil an verschuldeter Eigenheimbesitzer bei weitem höher als in Europa und besonders in Deutschland und Österreich gewesen, meinte Prof. Albanesi. Dieser hohe Verschuldungsgrad führte während der Wirtschaftskrise zu einigen neuen und strengeren Regulierungen bei Aufnahme von Krediten und Hypotheken, sowohl in den USA als auch in Europa. Diese neuen Regulierungen spielen eine große Rolle für den jungen Teil der Bevölkerung, da dieser davon am stärksten betroffen sind. So sind in den letzten Jahren weit höhere liquide Mittel als Sicherheit für die Kreditinstitute für die Aufnahme einer Hypothek nötig, diese sind jedoch nach einem (Uni-) Abschluss meist nicht vorhanden. In den USA ist eher

das Gegenteil der Fall, da ein Großteil der Absolvent bereits aufgrund von Studentenkrediten verschuldet ist.

Da ein Großteil des Publikums Studenten der Fakultät waren, bezog sich Frau Prof. Albanesi anschließend auf genau diese. Sie zeigte klar auf, dass insbesondere junge Uni Absolventen von den enormen Preisentwicklungen der letzten 15-20 Jahre des Immobilienmarktes betroffen sind. Der rasante Preisanstieg erfolgte vor allem in Metropolen wie New York, San Francisco und Miami in den USA, sowie London, Paris und Frankfurt in Europa. Junge Akademiker werden in diesen Metropolen benötigt, haben jedoch dort, aufgrund der hohen Preise, nach erfolgreicher Jobsuche, kaum eine Chance ein Eigenheim zu erwerben.

Um schlussendlich auf die Frage des Gespräches, „Are the young missing out?“, zu sprechen zu kommen, so sind sich die zwei Gesprächspartner einig. Sollten in der Zukunft keine Veränderungen vorgenommen werden, so würde die Jugend tatsächlich zu kurz kommen. So muss beispielsweise über die Deregulierungen bei der Kreditaufnahme speziell für junge Personen nachgedacht werden. Ein weiterer wichtiger Faktor in der Zukunft kann die Schaffung von sozialen Wohnflächen und die damit verbundene Vermietung sein. In Österreich sei dieses System bereits heute gut umgesetzt. Rund ein Viertel der Bevölkerung lebt hier zu Lande laut Dr. Nowotny in solchen Wohnflächen. In den USA seien diese jedoch kaum bis gar nicht vorhanden und auch aufgrund der politischen und gesamtgesellschaftlichen Denkweise wird es kaum möglich sein, dieses System in Zukunft zu verwirklichen, meinte Prof. Albanesi. Außerdem ist es notwendig, diese Projekte „non-Profit“ zu führen, da eine Privatisierung dieser auf lange Sicht auch zu kaum leistbaren Wohnungsflächen führen wird. Dieser Fehler wurde laut Dr. Nowotny teilweise in Deutschland begangen.