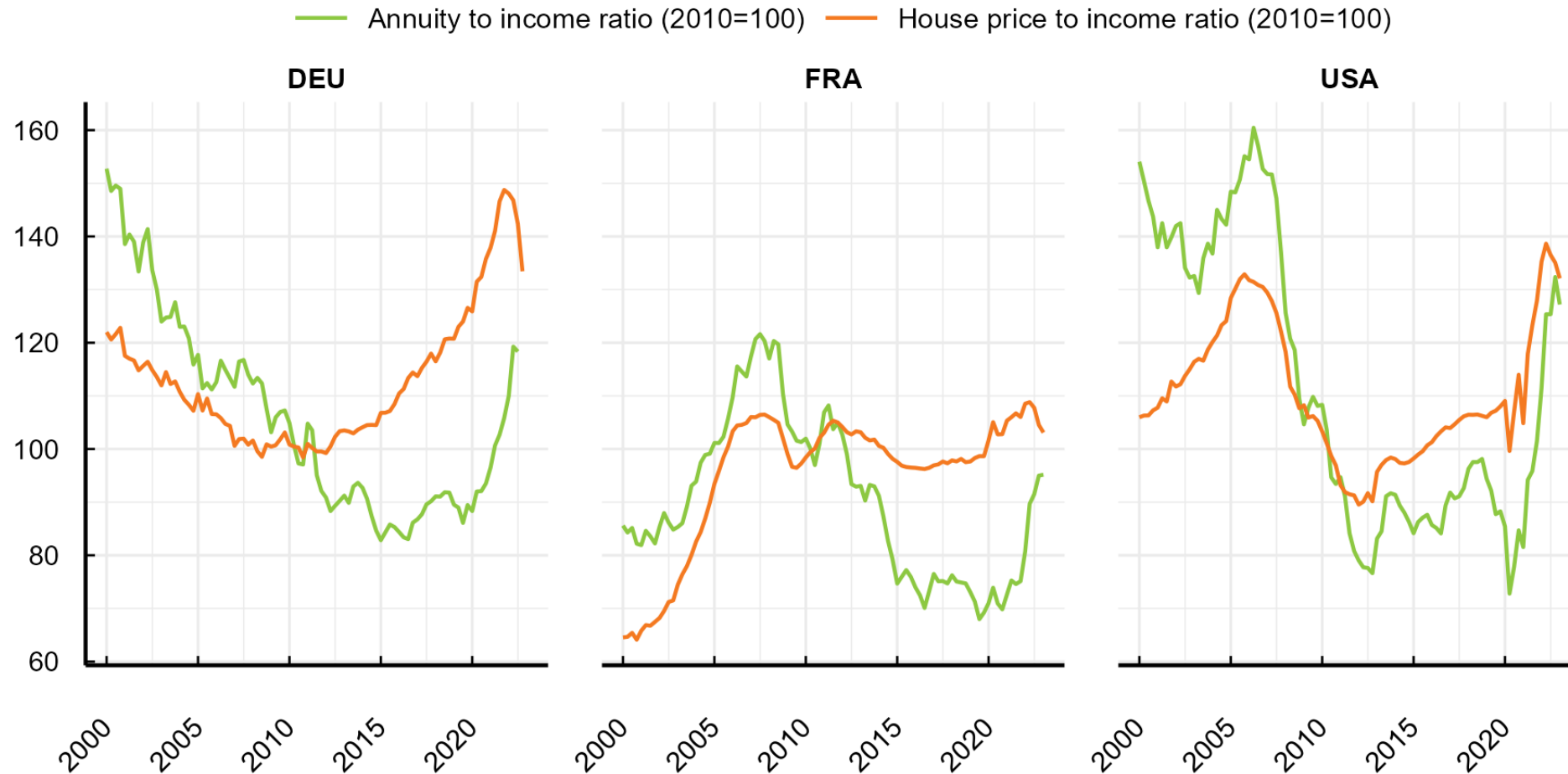


Stein für Stein (Band 2) – Bessere Wohnungsbaupolitiken in der Post-COVID-19 Ära

Volker Ziemann
Berlin, 3. Juli 2023



Auswirkungen auf die Erschwinglichkeit hängen von Verschuldungsgrad ab



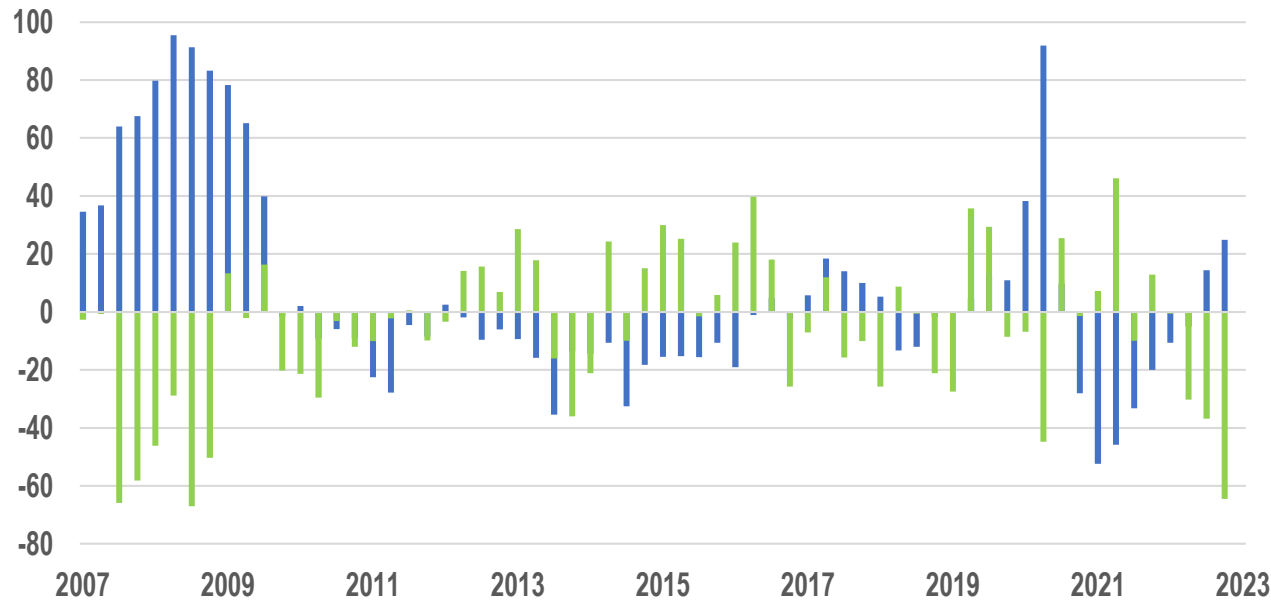
Quelle: OECD-Berechnungen.



Die Kreditstandards der privaten Haushalte haben sich verschärft und die Kreditnachfrage ist stark zurückgegangen

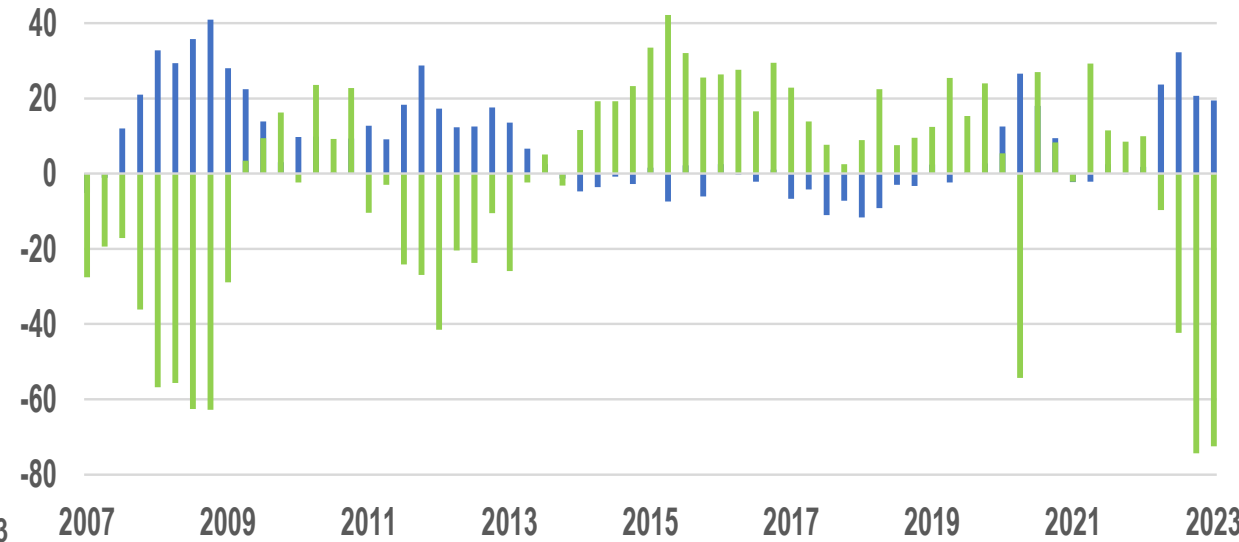
Vereinigte Staaten
(Nettoanteile in Prozent)

■ Credit standards ■ Credit demand



Eurozone
(Nettoanteile in Prozent)

■ Credit standards ■ Credit demand



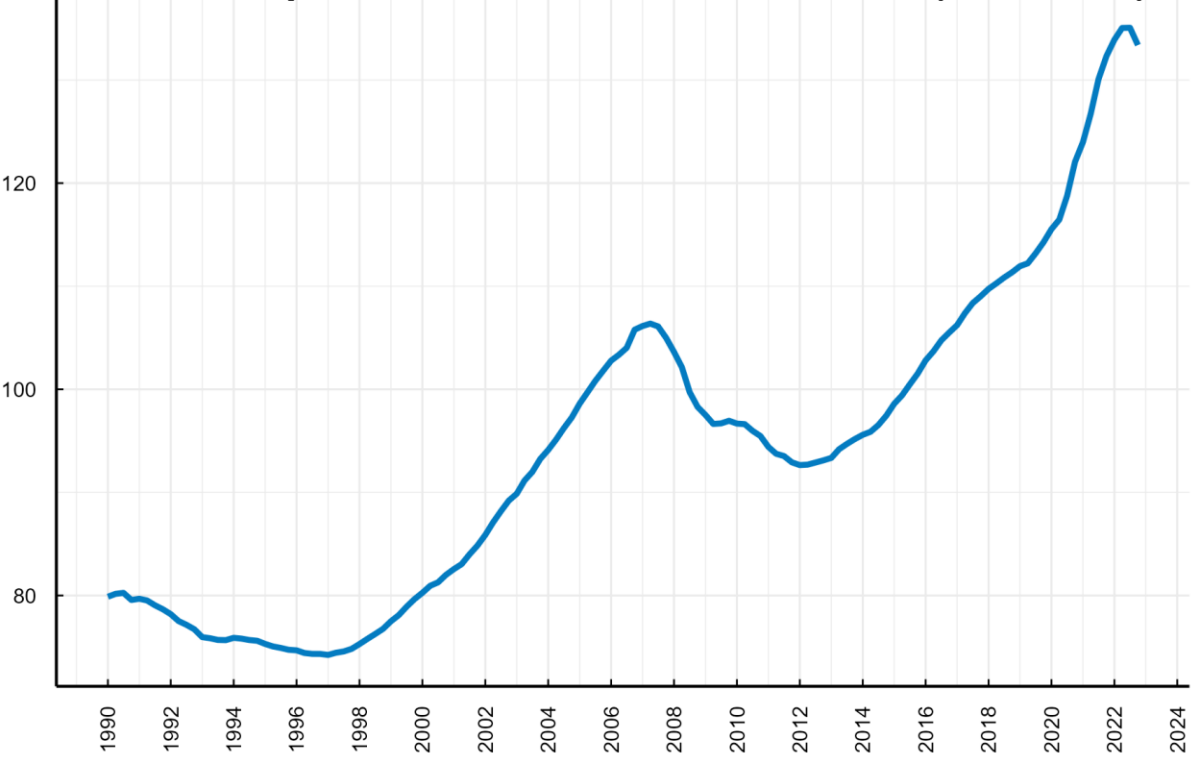
Anmerkung: Netto-Prozentsätze sind definiert als die Differenz zwischen der Summe des Anteils der Banken, die einen Rückgang der Kreditnachfrage oder eine Verschärfung der Kreditstandards melden, und der Summe des Anteils der Banken, die einen Anstieg der Kreditnachfrage oder eine Lockerung der Kreditstandards melden. Ein positiver (negativer) Saldo bedeutet eine Verschärfung (Lockerung) der Kreditstandards.

Quelle: Umfragen zum Kreditgeschäft der Banken und Berechnungen der OECD.

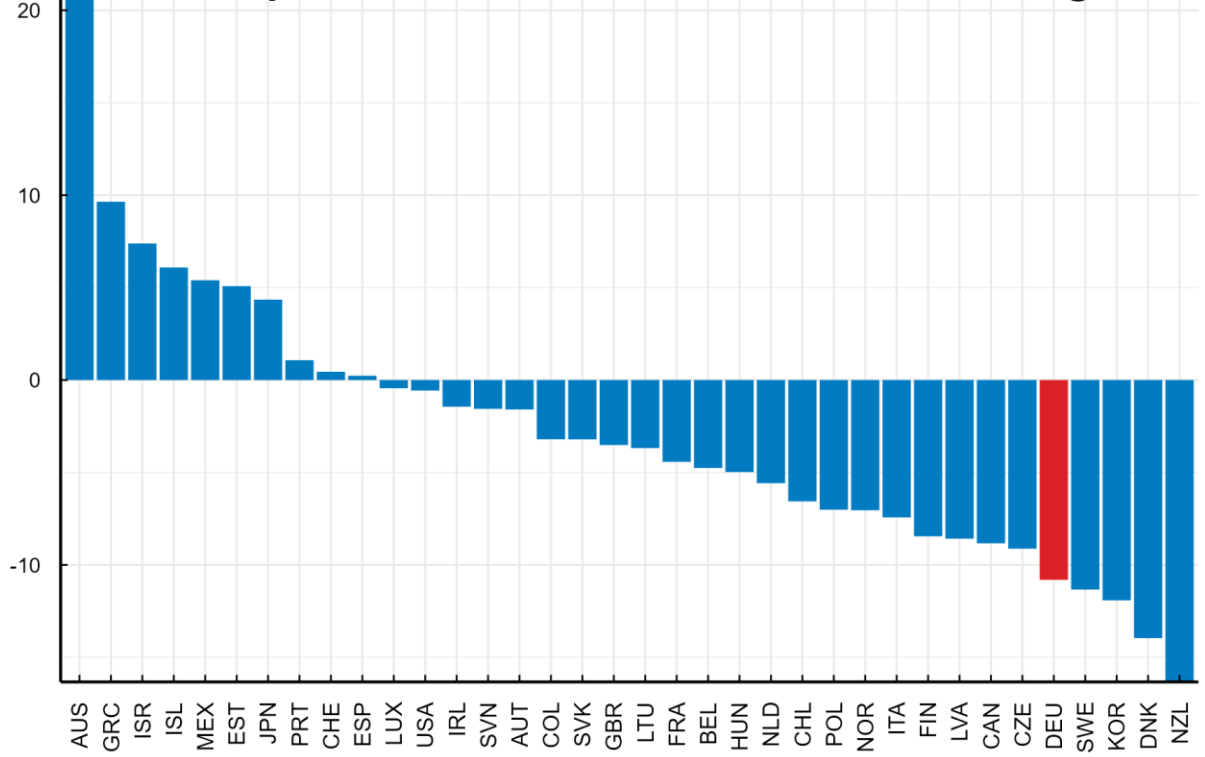


Hauspreise sinken in vielen Ländern, allerdings nach einer langen Aufschwungphase

Realhauspreisindex, OECD Durchschnitt (2015=100)



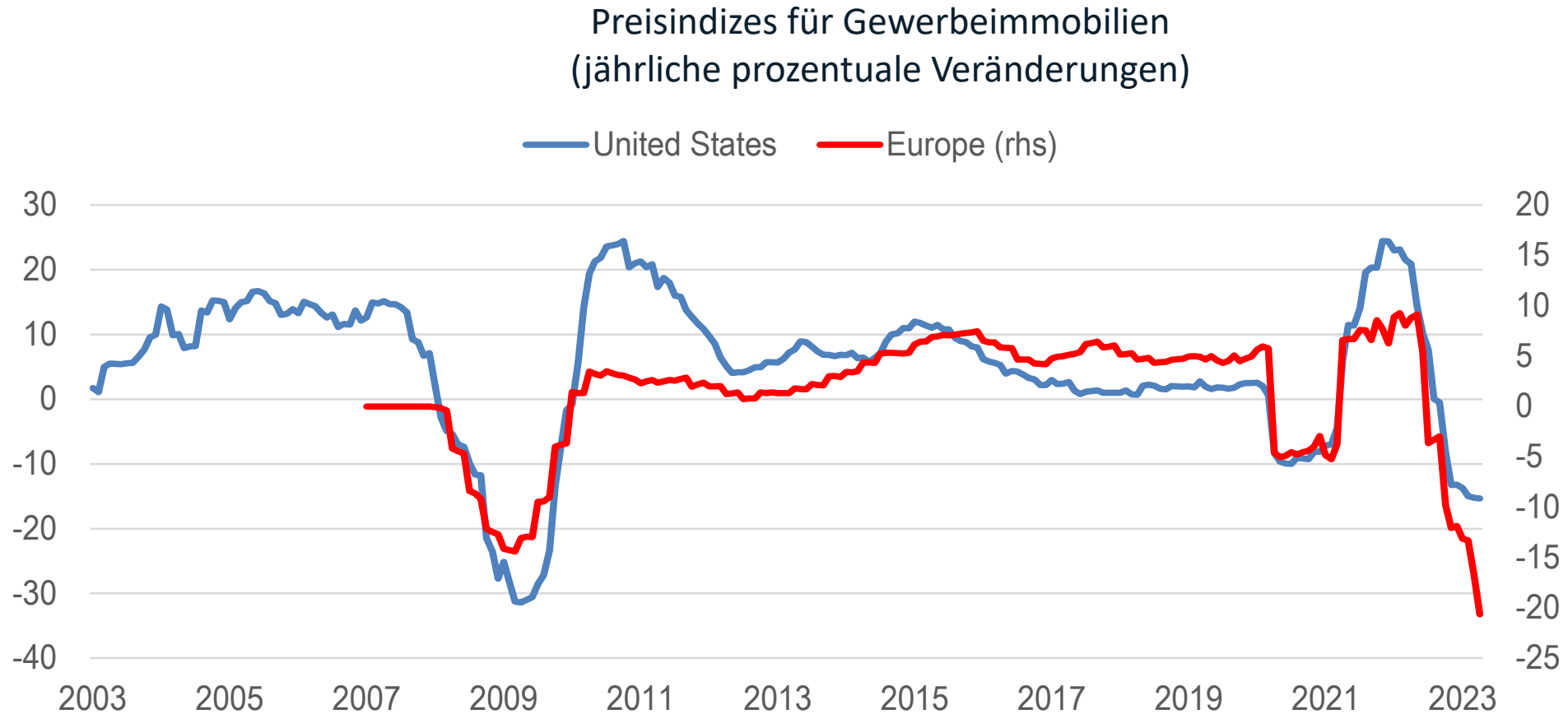
Realhauspreisinfation, 2023Q1 oder letzter verfügbare



Quelle: Analytische Hauspreisindizes der OECD.



Die Preise für Gewerbeimmobilien in den großen Volkswirtschaften sind ebenfalls von einer Korrektur betroffen



Anmerkung: Das Diagramm zeigt die Preisindizes für Gewerbeimmobilien von Green Street für eine Stichprobe von US-amerikanischen und europäischen Gewerbeimmobilienwerten in den Bereichen Industrie, Büro, Einzelhandel und Wohnimmobilien. Die Indizes erfassen die Preise, zu denen gewerbliche Immobilientransaktionen ausgehandelt und abgeschlossen werden. Der europäische Index deckt 25 der liquidesten europäischen Immobilienmärkte ab. Die Indizes sind schätzungs basiert.

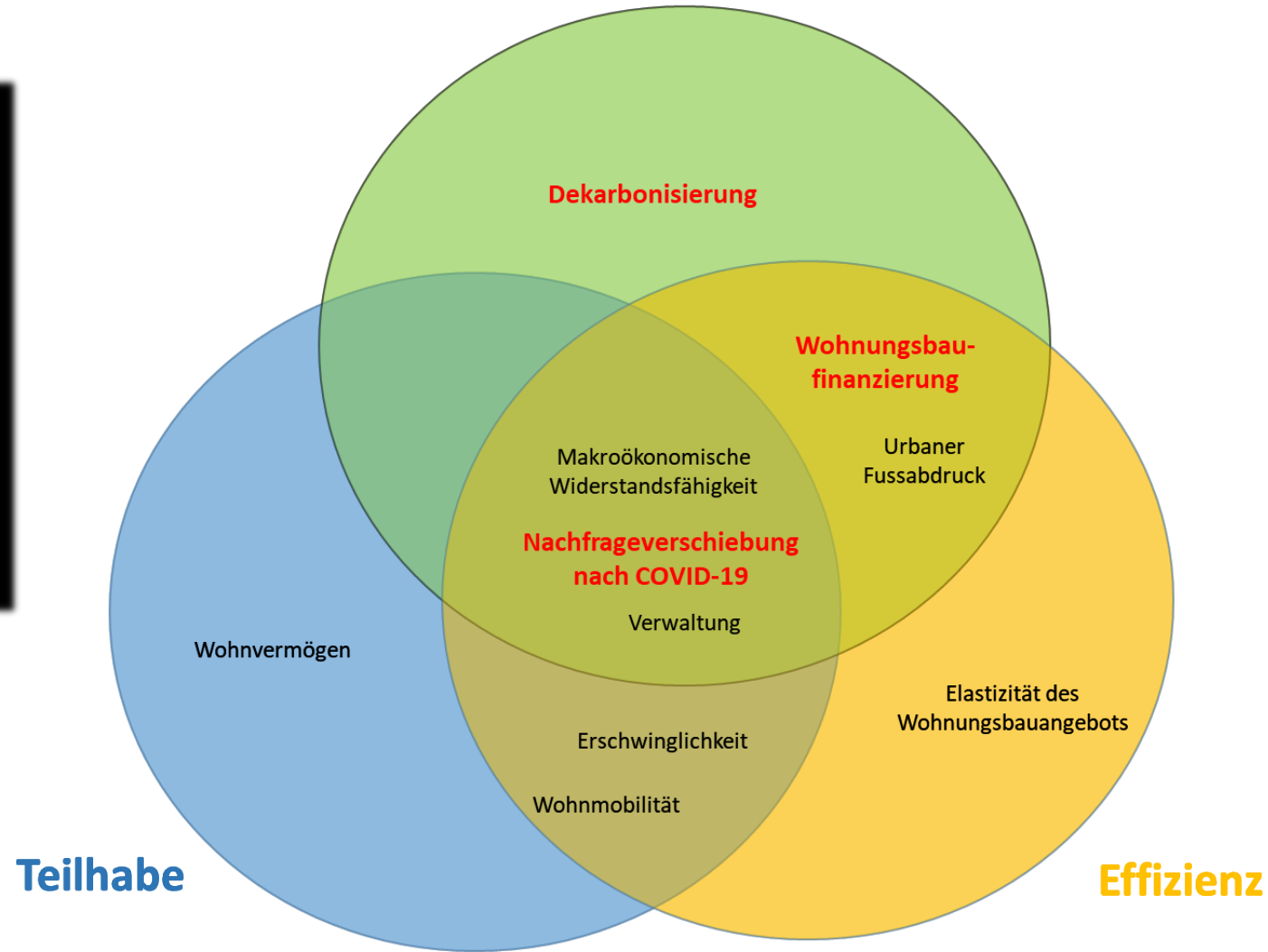
Quelle: Green Street und OECD-Berechnungen.



Brick by Brick (OECD, 2021)



Nachhaltigkeit



Brick by Brick – Vol.2 (OECD, 2023)



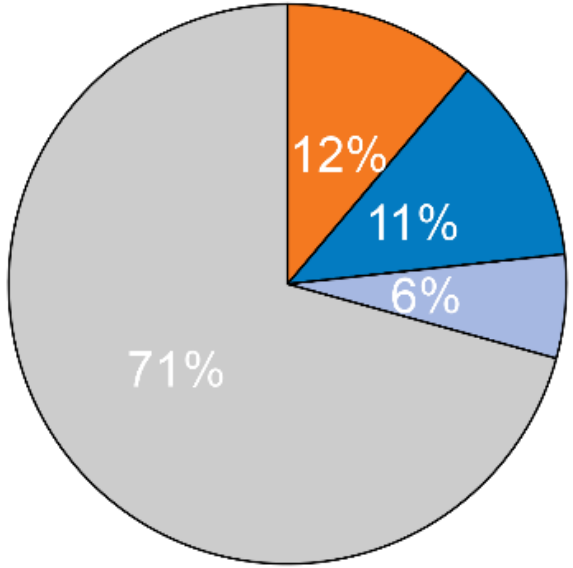
Entkarbonisierung



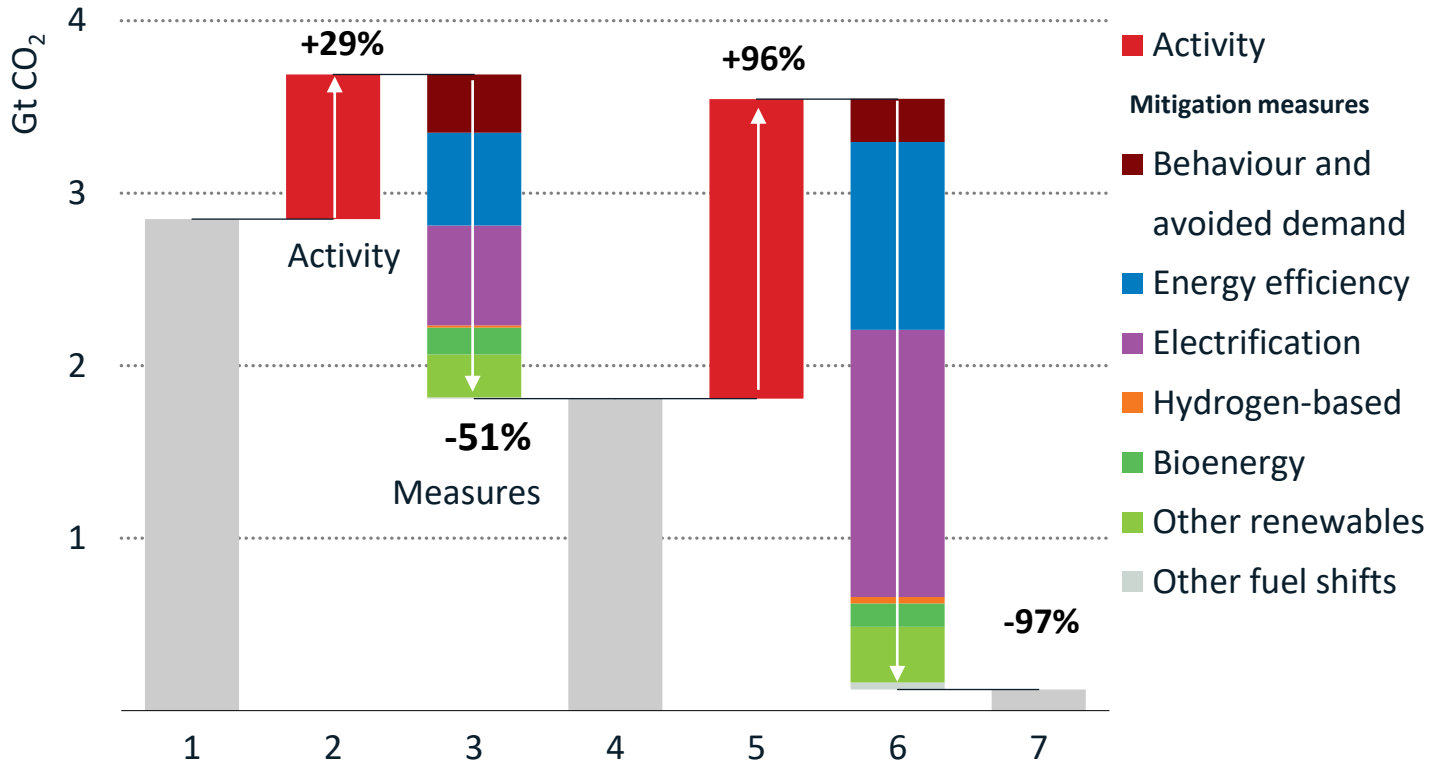
Die Entkarbonisierung des Gebäudesektors ist wichtig und dringend erforderlich

OECD CO2-Emissionen nach Sektoren

- Other sectors
- Residential indirect
- Building construction
- Residential direct



Aufschlüsselung der weltweiten direkten CO2-Emissionsreduzierung im Gebäudesektor nach Maßnahmen im IEA-Net-Zero-Szenario



Die Verringerung der CO₂-Emissionen von Wohngebäuden erfordert einen Mix von Maßnahmen in vielen Bereichen

	CO ₂ -Bepreisung	CO ₂ Regulierung	Subventionen	Immobilienrecht	Finanzpolitik
Beispiele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ CO₂ Steuer ▪ Handelbare Emissionsrechte 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbote von Heizkesseln ▪ Energie-etikettierungs-vorgaben 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Renovation ▪ F&E 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mietanpassungen ▪ Entscheidungen zur Renovierung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Transparenz und Vergleichbarkeit bei der Kennzeichnung grüner Gebäude
Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Klare Anreize 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Direkte Auswirkungen 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Starke Unterstützung ✓ Unverzichtbar für grundlegende F&E 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Gespaltene Anreize überwinden ✓ Abwürgen vermeiden 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Ausweitung der Finanzierung grüner Immobilien ✓ Ermöglichung der Anerkennung von grünen Darlehen
Einschränkungen	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Unzureichend für sich allein ❖ Verteilungseffekte in der ersten Runde 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Wirtschaftliche Kosten ❖ Verteilungseffekte 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Budgetäre Kosten ❖ Mitnahme-kosten 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Möglicher Widerstand von Mietern und liquiditätsschwachen Eigentümern 	

Source: Chapters 1 and 2 of *Brick by Brick – Vol.2*

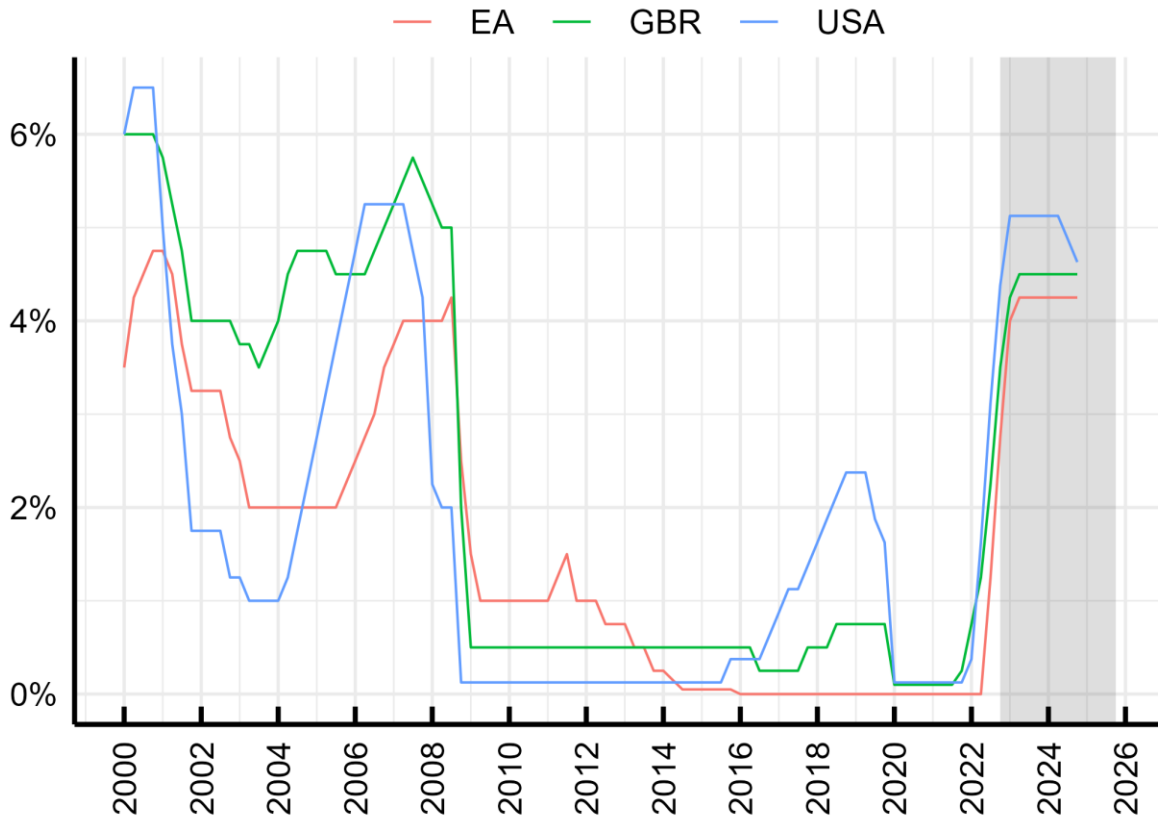


Wohnungsbaufinanzierung



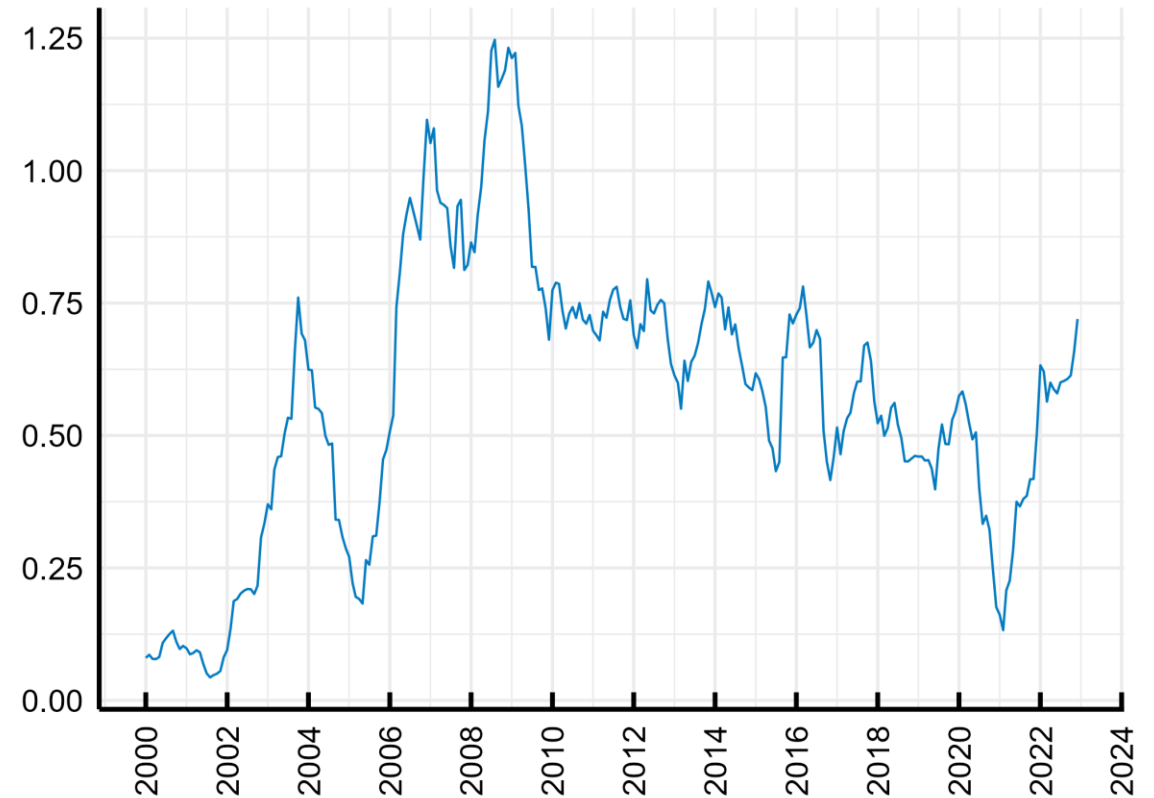
Höhere Zinssätze könnten die Immobilienfinanzierung auf die Probe stellen

Geldpolitische Leitzinsen



Häufigkeit des Wortes "Hauspreise" Zentralbankreden

Vorkommen pro 10 000 Wörter in Reden



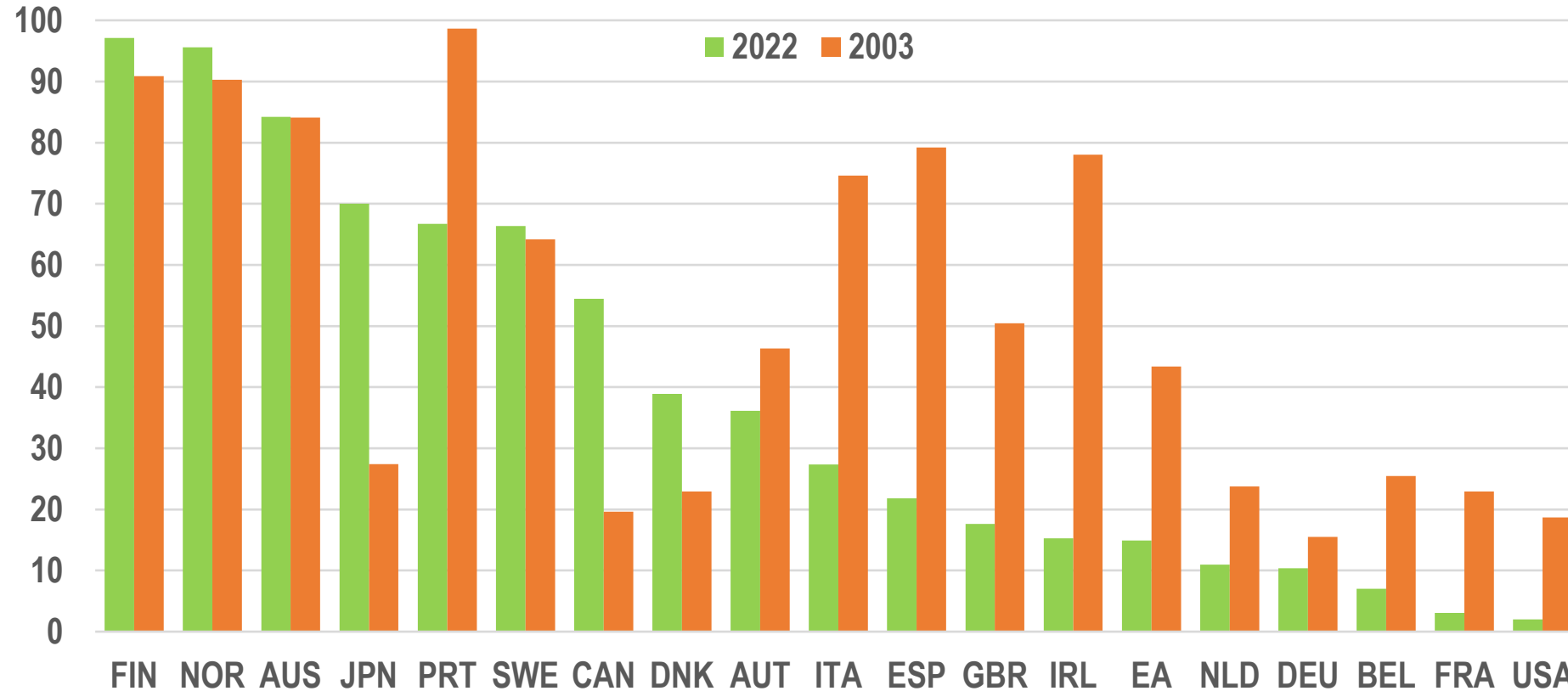
Anmerkung: Der schattierte Bereich entspricht den Projektionen für Ende 2022.

Quelle: Kapitel 1 von Brick by Brick: Better Housing Policies - Volume II unter Verwendung der OECD Economic Outlook of Nov. 2022 Datenbank



Vor allem in Ländern mit variablen Hypothekenzinsen

Share of adjustable-rate mortgages in new mortgage issuance
(%)



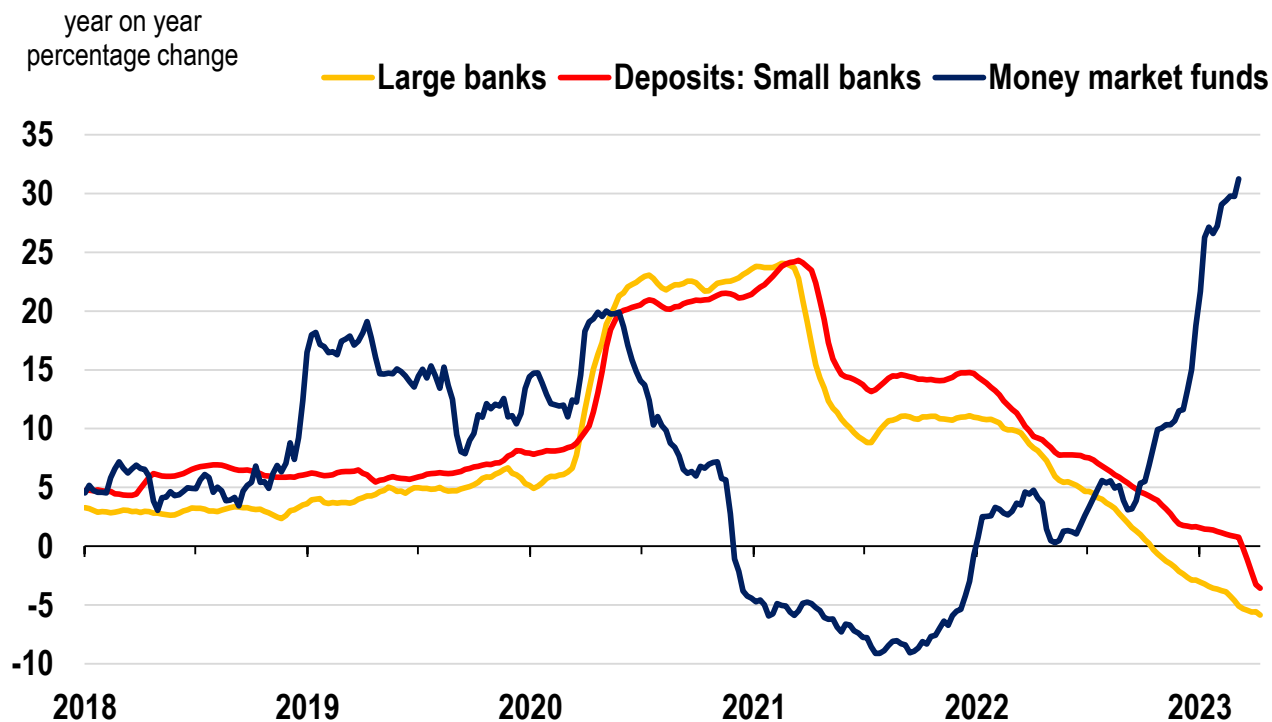
Anmerkung: Hypothekendarlehen mit variablem Zinssatz sind neue Darlehen, die zu einem variablen Zinssatz oder mit einem anfänglich für einen Zeitraum von bis zu einem Jahr festgelegten Zinssatz vergeben werden. Aufgrund der begrenzten Datenverfügbarkeit beziehen sich die grünen Balken für Norwegen und Schweden auf das Jahr 2006. Für das Vereinigte Königreich, Kanada und Australien beziehen sich die grünen Balken jeweils auf die Jahre 2008, 2013 und 2019. Die orangefarbenen Balken beziehen sich auf das Jahr 2022 oder auf die letzten verfügbaren Daten.

Quelle: EZB; Financial Conduct Authority; Japanisches Ministerium für Land, Infrastruktur, Verkehr und Tourismus; Norges Bank; Federal Housing Finance Agency; Bank of Canada; und Australian Bureau of Statistics.

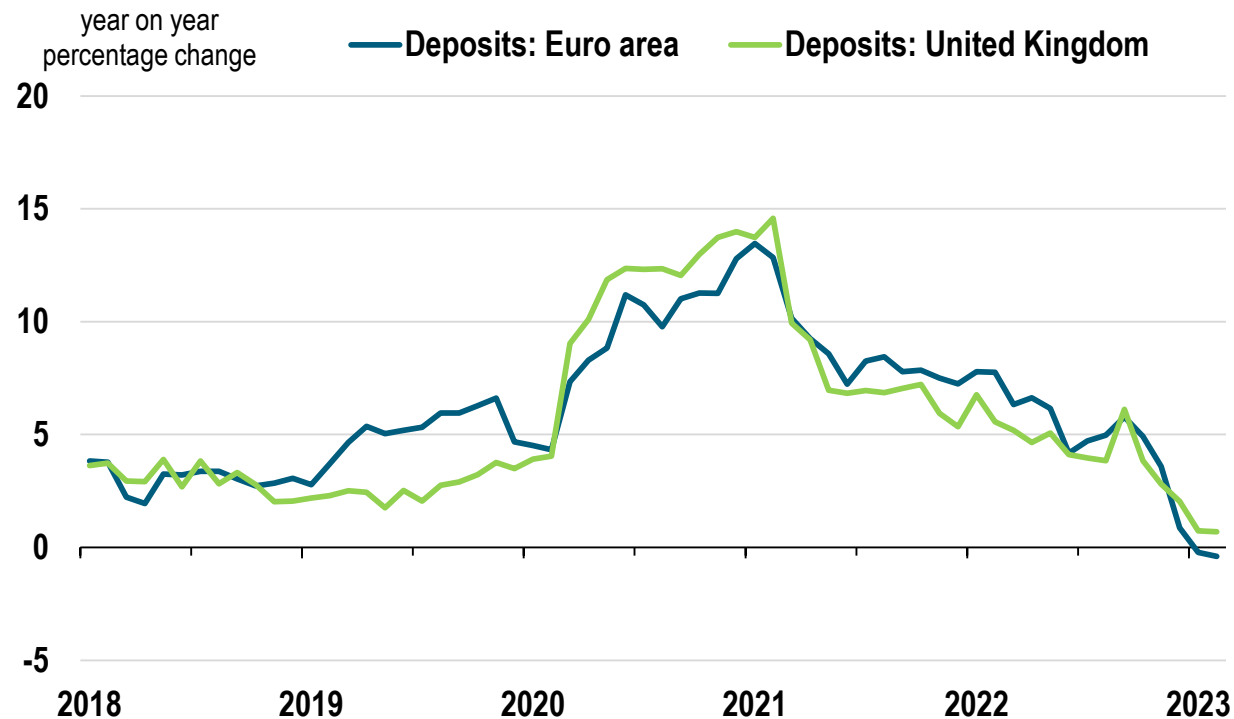


Eine scharfe Korrektur der Immobilienmärkte könnte zu großen Verlusten bei den Banken führen

United States



Euro area



Anmerkung: Die Wachstumsraten der ausstehenden Einlagen bei US-Banken im Jahresvergleich sind gleitende 4-Wochen-Durchschnitte. Die Daten für Geldmarktfonds beziehen sich auf Geldmarktfonds für Privatkunden. Die Daten für US-Einlagen und Geldmarktfonds werden wöchentlich erhoben. Große US-Banken sind Banken mit einer konsolidierten Bilanzsumme von 300 Mio. USD oder mehr. Kleine Banken sind Banken mit einer konsolidierten Bilanzsumme von weniger als 300 Mio. USD. Der letzte Datenpunkt für US-Einlagen ist der 13. April, für US-Geldmarktfonds der 23. März. Die Daten für die Eurozone und das Vereinigte Königreich werden monatlich erhoben. Der letzte Datenpunkt ist Februar 2022.
 Quelle: FOMC; Europäische Zentralbank; Bank of England; und Berechnungen der OECD.



Die Regierungen können auf eine Vielzahl von Instrumenten zurückgreifen, um die Wohnungsfinanzierung zu verbessern

	Hypothekenverzerrungen abbauen	Makroprudenzielle Politik auf der Kreditseite	Makroprudenzielle Politik auf der Seite des Kreditnehmers
Beispiele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schrittweise Rücknahme der Hypothekenzins-vergünstigung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eigenkapitalanforderungen ▪ Risikobasierte Regulierung von Nicht-Bank-Kreditgebern ▪ Neue Liquiditätsanforderungen für REITs 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Obergrenzen für den Beleihungswert (LTV) ▪ Obergrenzen für das Verhältnis von Schuldendienst zu Einkommen (DSTI)
Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Vermeidet übermäßige Verschuldung ✓ Verringert den Druck auf die Immobilienpreise ✓ Erzielt Steuereinnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Eigenkapital-anforderungen ✓ Risikobasierte Regulierung von Nicht-Bank-Kreditgebern ✓ Neue Liquiditätsan-forderungen für REITs 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Begrenzung der übermäßigen Kreditaufnahme
Einschränkungen	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Hält Erstkäufer vorübergehend zurück ❖ Erhöht die Steuerlast 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Kann den Zugang zu Wohnungsbaudarlehen einschränken 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Empfindlich auf Hauspreise (LTV) oder Zinssätze (DSTI)

Source: Chapters 1 and 3 of *Brick by Brick: Better Housing Policies – Volume II*.

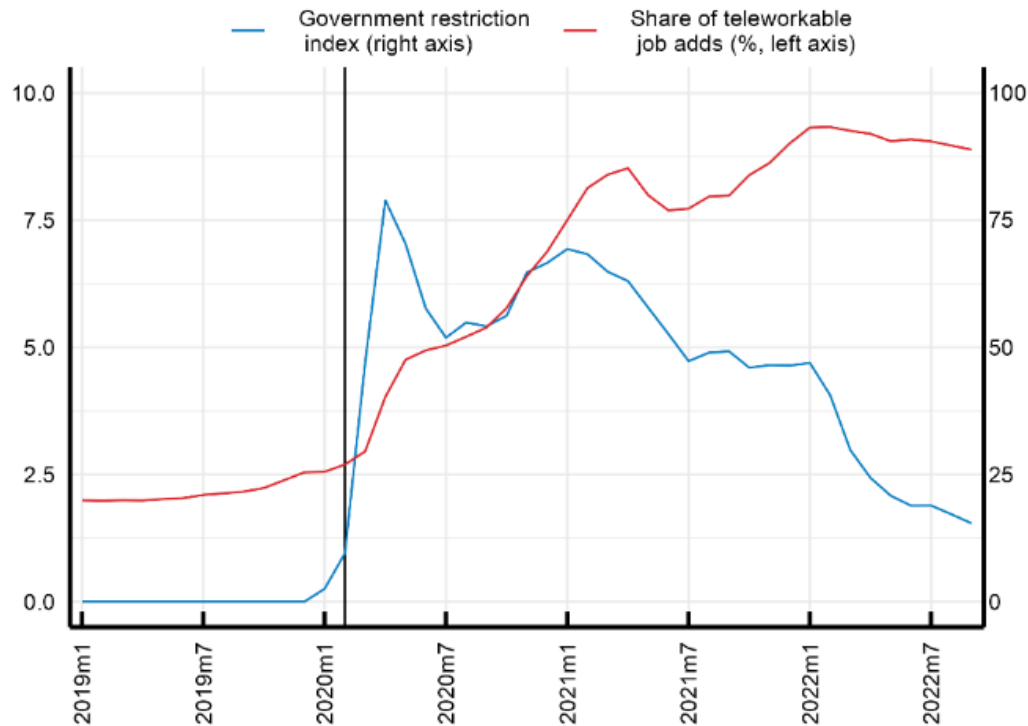


Nachfragewandel nach COVID-19



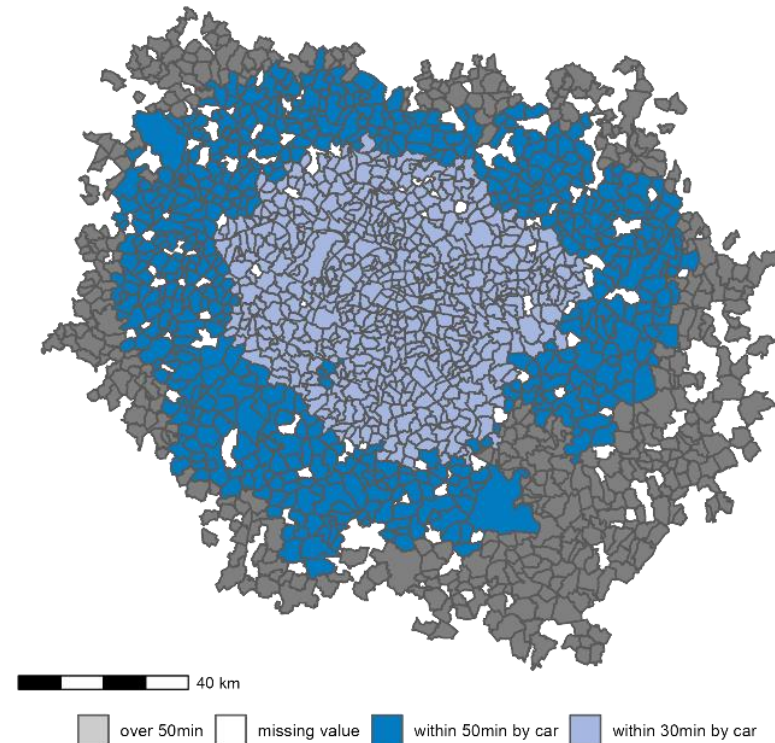
COVID und Arbeit von zu Hause aus ändern die Wohnpräferenzen

Die Telearbeit wird bleiben

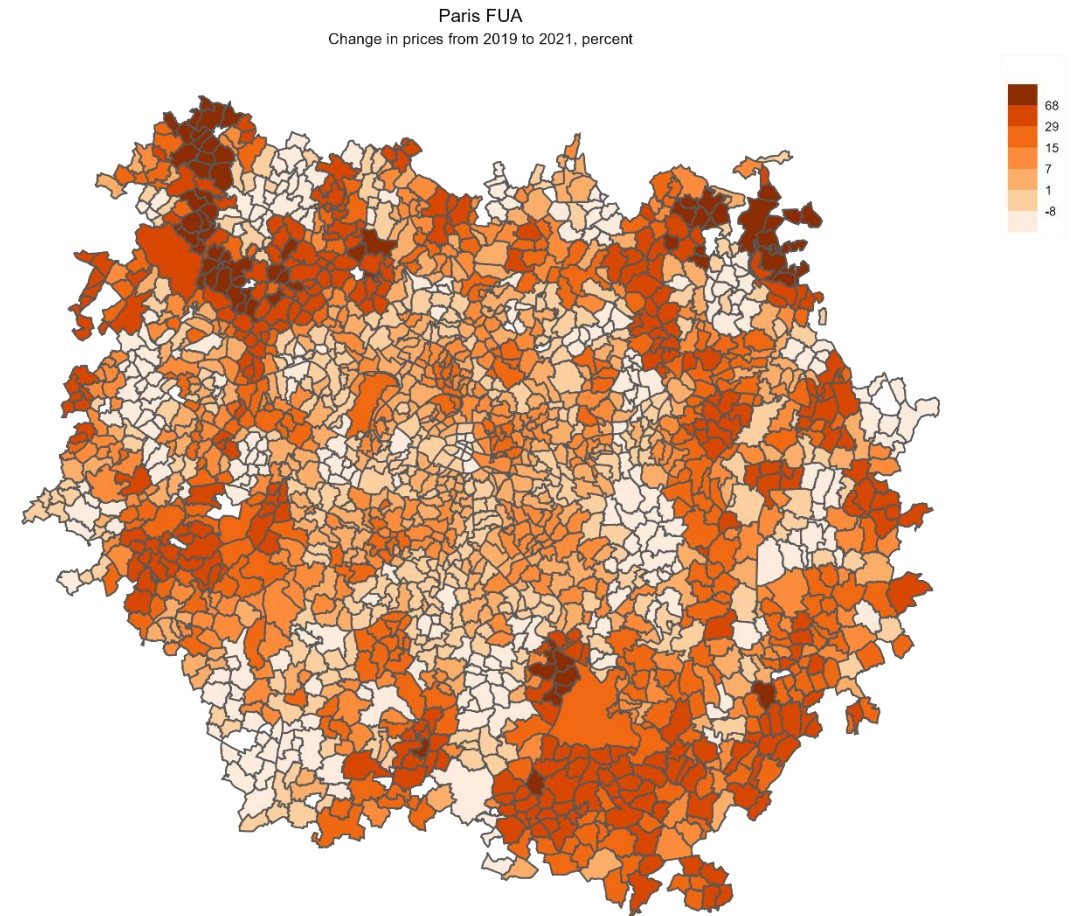
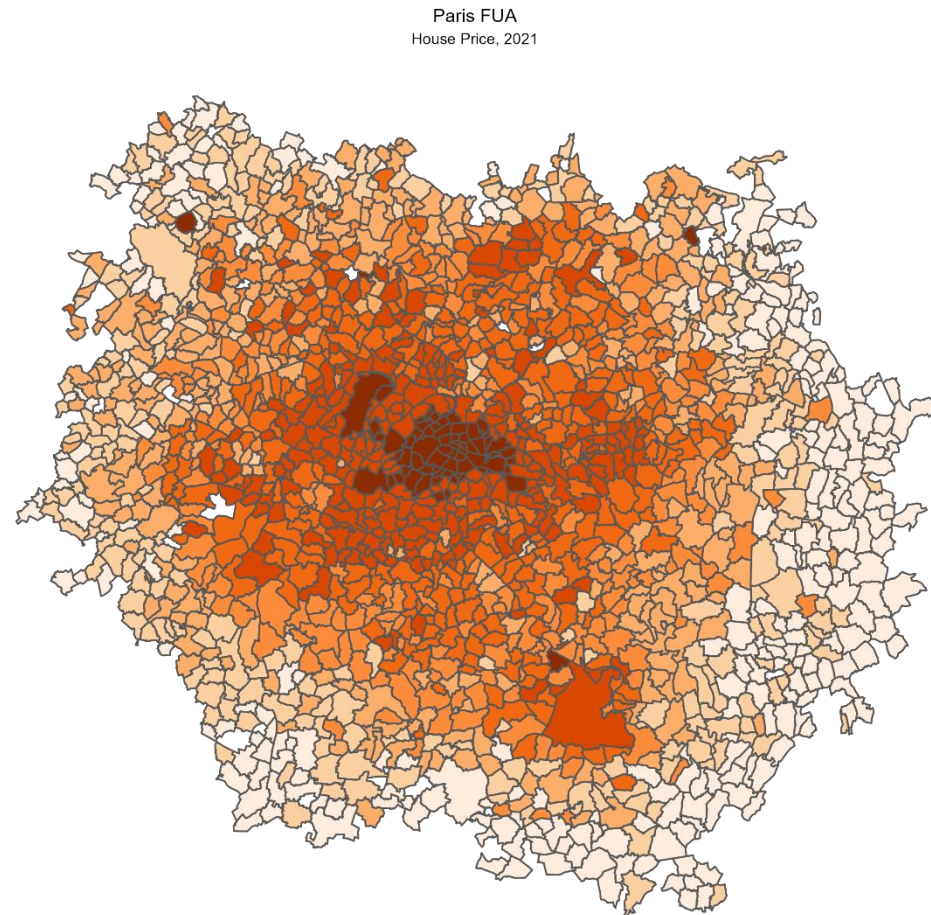


Neues räumliches Gleichgewicht zwischen Arbeitsplatz und Wohnort

Zugang zu starken wirtschaftlichen und sozialen Aktivitäten, Großraum Paris



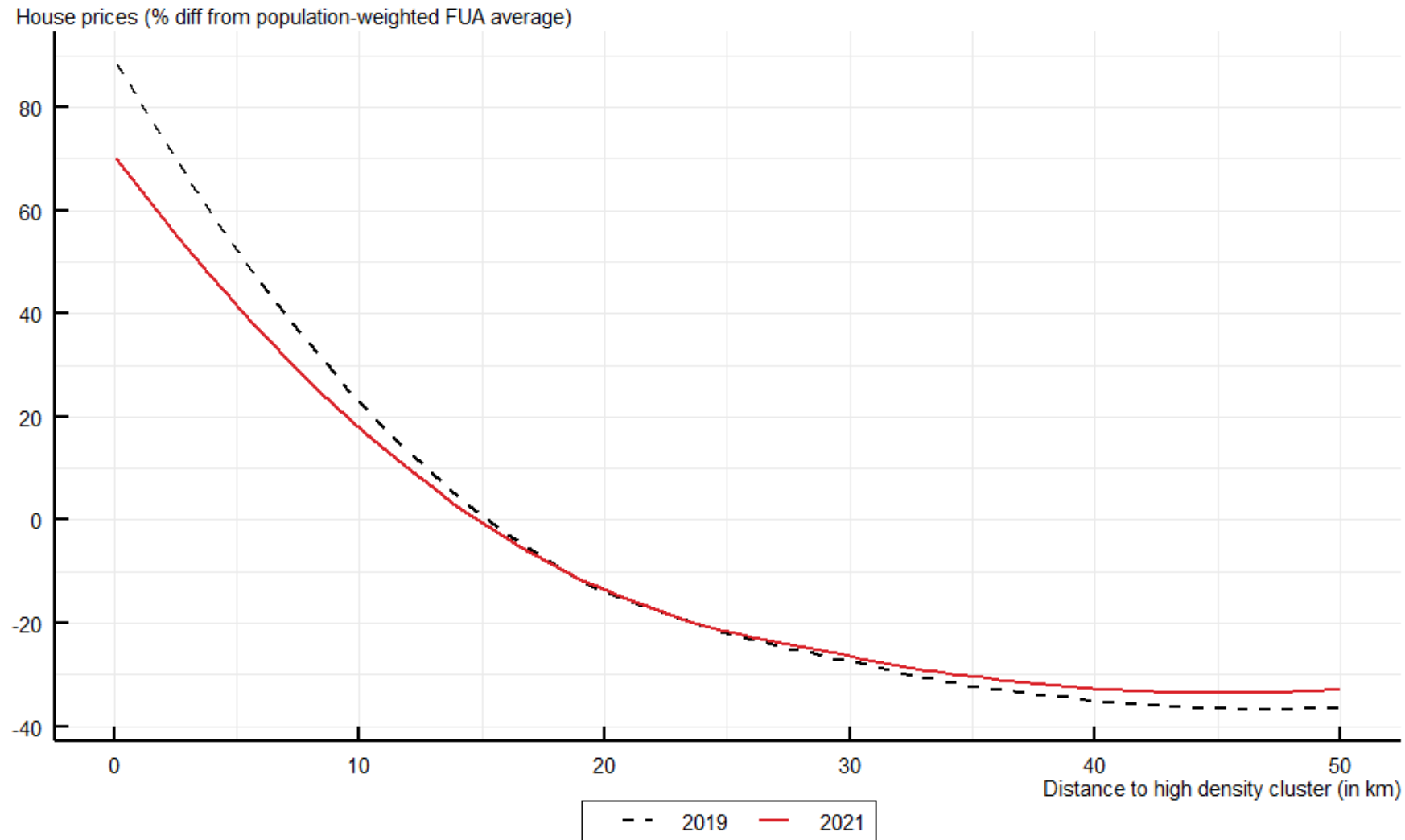
Disaggregierte Hauspreisdaten - Region Paris



Source: Demandes de valeurs foncières (DVF):
<https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/demandes-de-valeurs-foncieres/>



Das Preisgefälle bei Wohnimmobilien hat sich in großen städtischen Gebieten im Durchschnitt abgeflacht



Politische Maßnahmen können den gemeinsamen Nutzen der neuen Wohngeografie und bessere städtische Umweltbedingungen fördern

	Reform der Bodennutzung	Reform der Mietvorschriften	Verlagerung der Vermögensbesteuerung	Unterstützung der Digitalisierung	Erfassen von Bodenwertsteigerungen	Bau von Sozialwohnungen in hochwertigen Gebieten
Beispiele	Flexibilisierung der Vorschriften, insbesondere Verdichtung	Ausgewogene und flexiblere Mietvorschriften	Von Transaktionsabgaben zu wiederkehrenden Steuern	Bereitstellung von Hochgeschwindigkeits-Internet Sicherstellung des Zugangs zu digitalen Schulungen	Einsatz von Mechanismen zur Erfassung des Bodenwerts	Bereitstellung von Sozialwohnungen und erschwinglichen Wohnungen in Gebieten, die von der Verbesserung der Umweltbedingungen profitieren
Vorteile	Schließt das Angebot auf Bremst den Preisanstieg Verringert das Risiko der Zersiedelung	Erleichtert die Mobilität	Erleichtert die Mobilität	Verringerung der digitalen Kluft	Ermöglicht die Aufteilung der Gewinne	Erleichtert den Zugang zu hoher Umweltqualität
Einschränkungen	Anfällig für politisch-ökonomischen Gegenwind	Kann Mieter mit geringem Einkommen gefährden	Kann Kompensationsmaßnahmen erfordern	Kostspielig für Regierungen und/oder Arbeitgeber	Kann komplex sein	Verursacht Haushaltskosten

Source: Chapters 1 and 4 of *Brick by Brick: Better Housing Policies – Volume II*.



Diskussionsthemen

- Inwieweit rüttelt die Hauspreiskorrektur an den Zielen der Bundesregierung jährlich 400000 neue Wohnungen zu bauen?
- Welche Rolle sollte die Mietpreisregulierung spielen? Besteht nicht die Gefahr, dass die Regulierung der Mieten den Bauzielen der Regierung zuwiderläuft?
- Gibt es einen Konsens in Deutschland für längere Laufzeiten und damit erschwinglichere Darlehenskredite?
- Deutschland ist und bleibt ein Mieterland, insbesondere in Grossstädten. Wie kann die notwendige Renovierung vorangetrieben werden?



DANKE !

<http://www.oecd.org/Housing/>



JUST RELEASED

Brick by Brick (Volume 2) Better Housing Policies in the Post-COVID-19 Era

