

Wohnungsfinanzierung im Kontext wirtschaftlicher und demographischer Entwicklungen

Dr. Zoltán Bakay

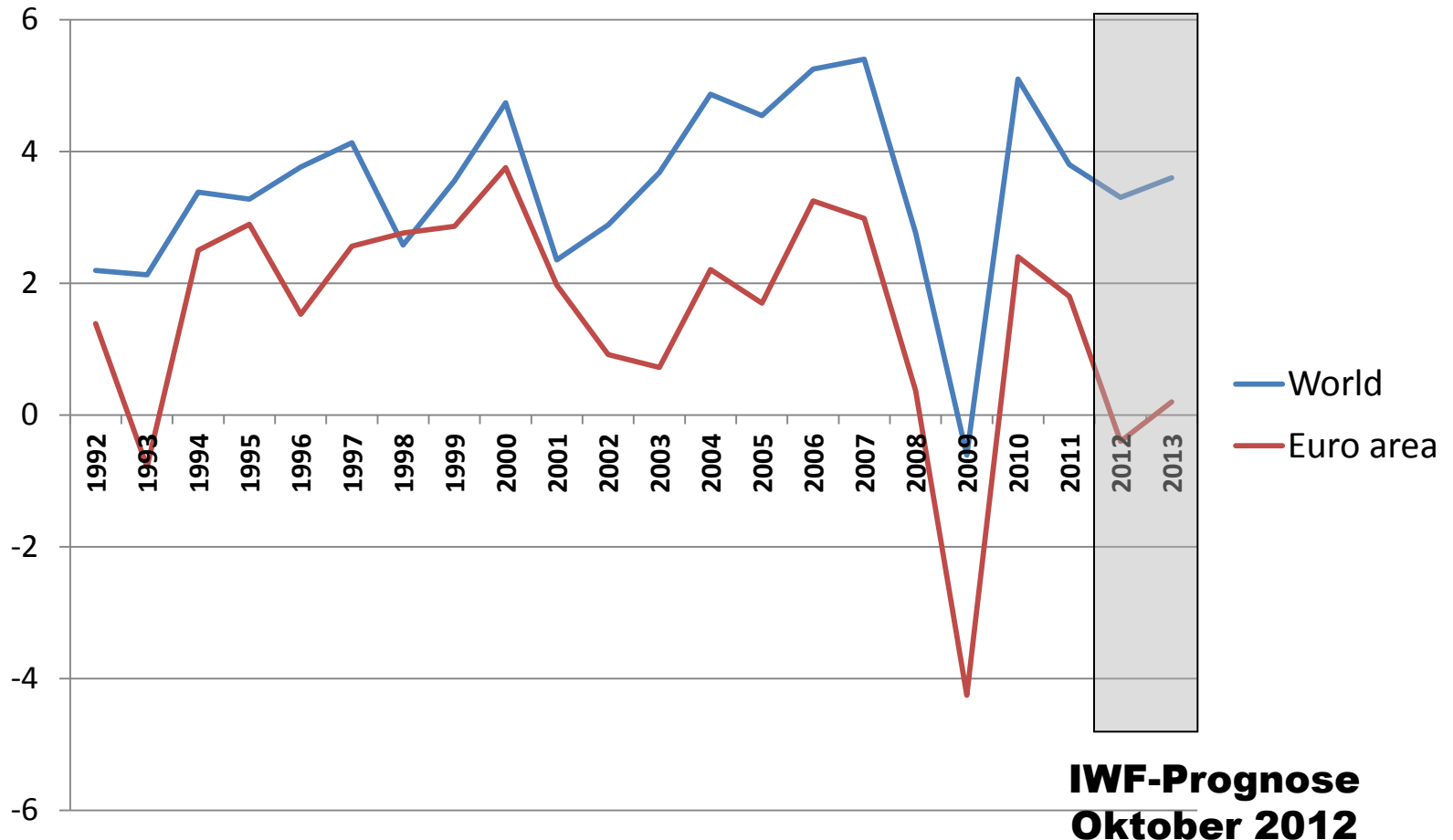
**Jahrestagung der EuBV
Luxemburg, 25. Oktober 2012**



Wirtschaftliche Entwicklung

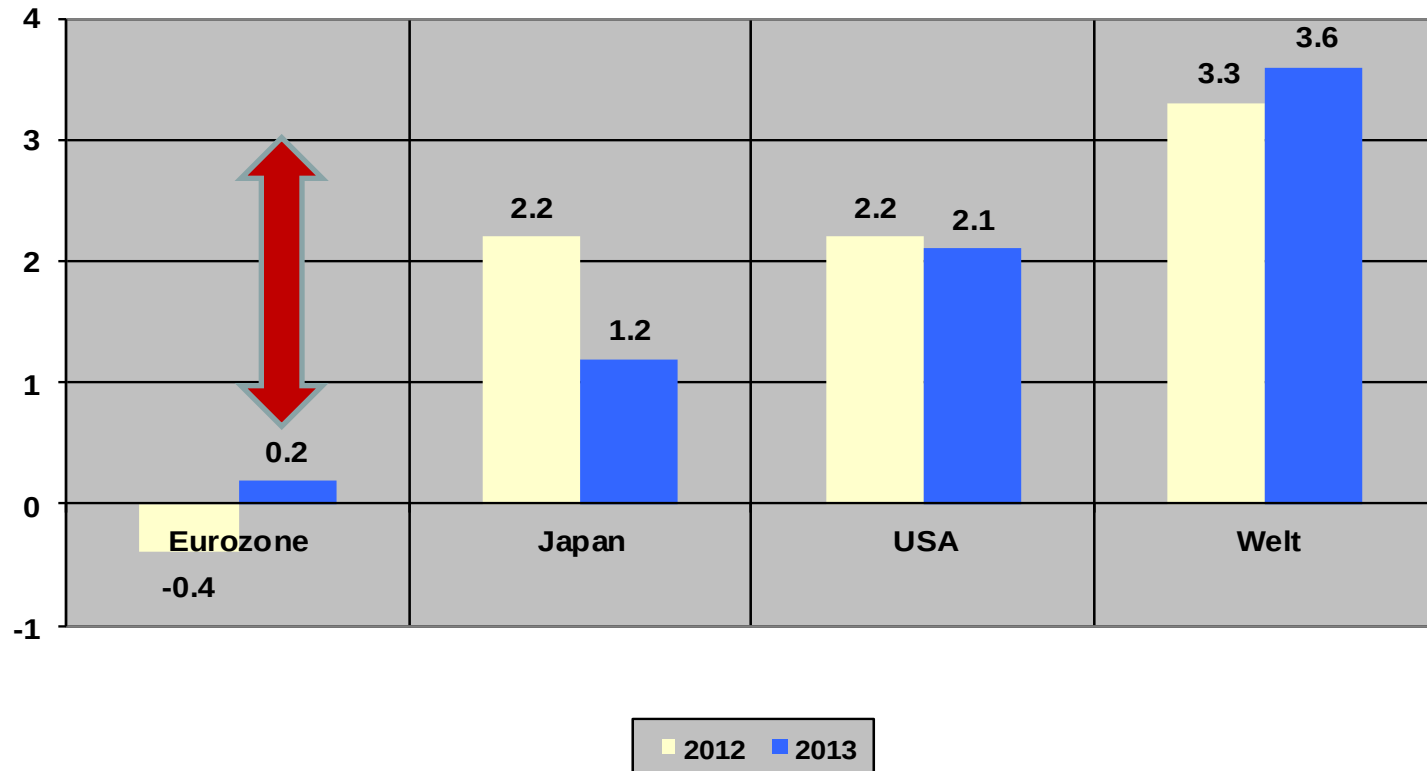
Europa durchlebt die wohl schwerste Wirtschaftskrise der vergangenen 20 Jahre

Reales BIP-Wachstum, 1990-2011, Prognose 2012-2013, in %



Das Wachstum in der Eurozone liegt um 2-3 % unter dem Welt-Durchschnitt

Reales BIP-Wachstum, in %, 2012-13

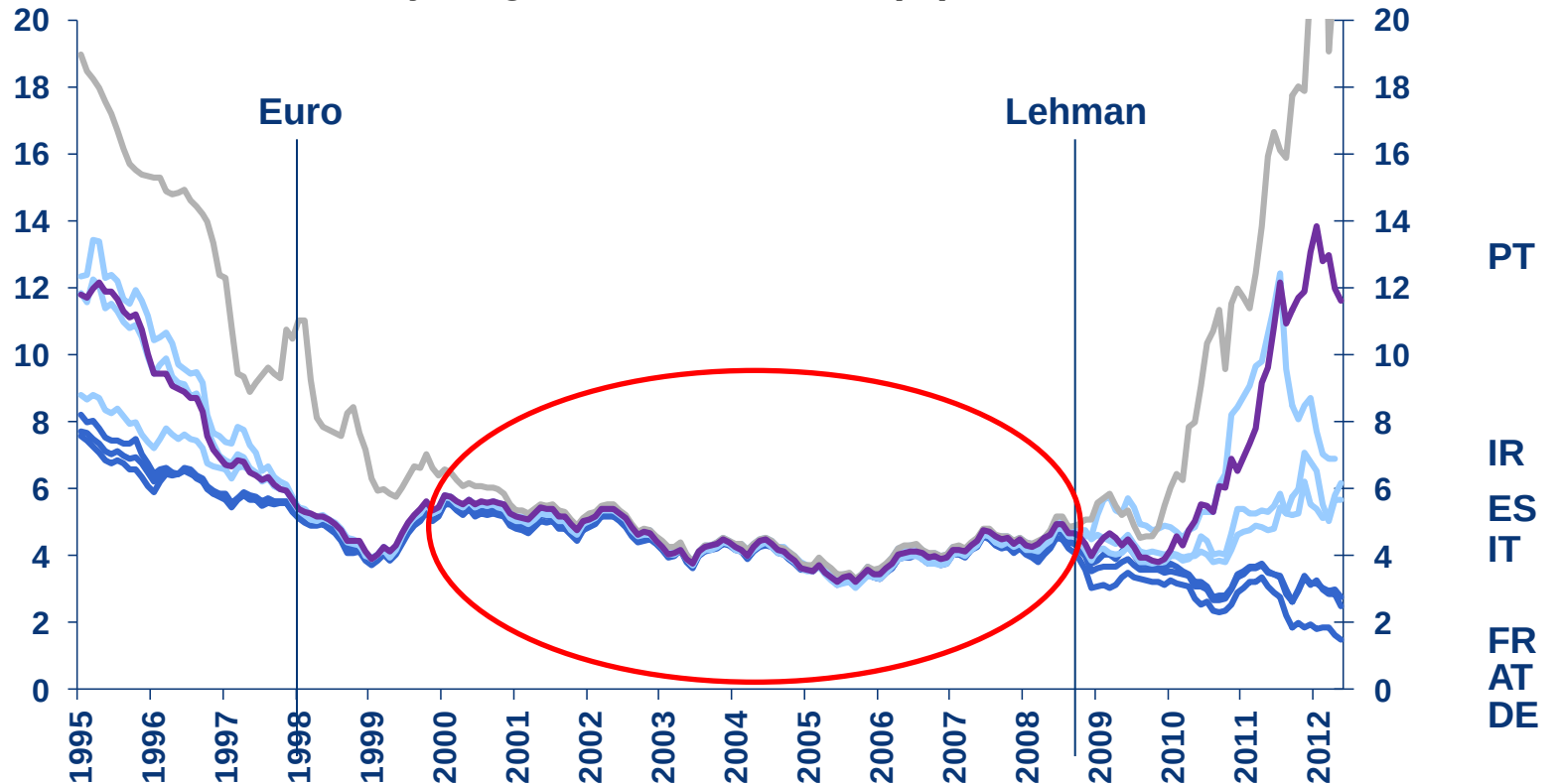




Entstehung der Krise und Problemzonen in Europa

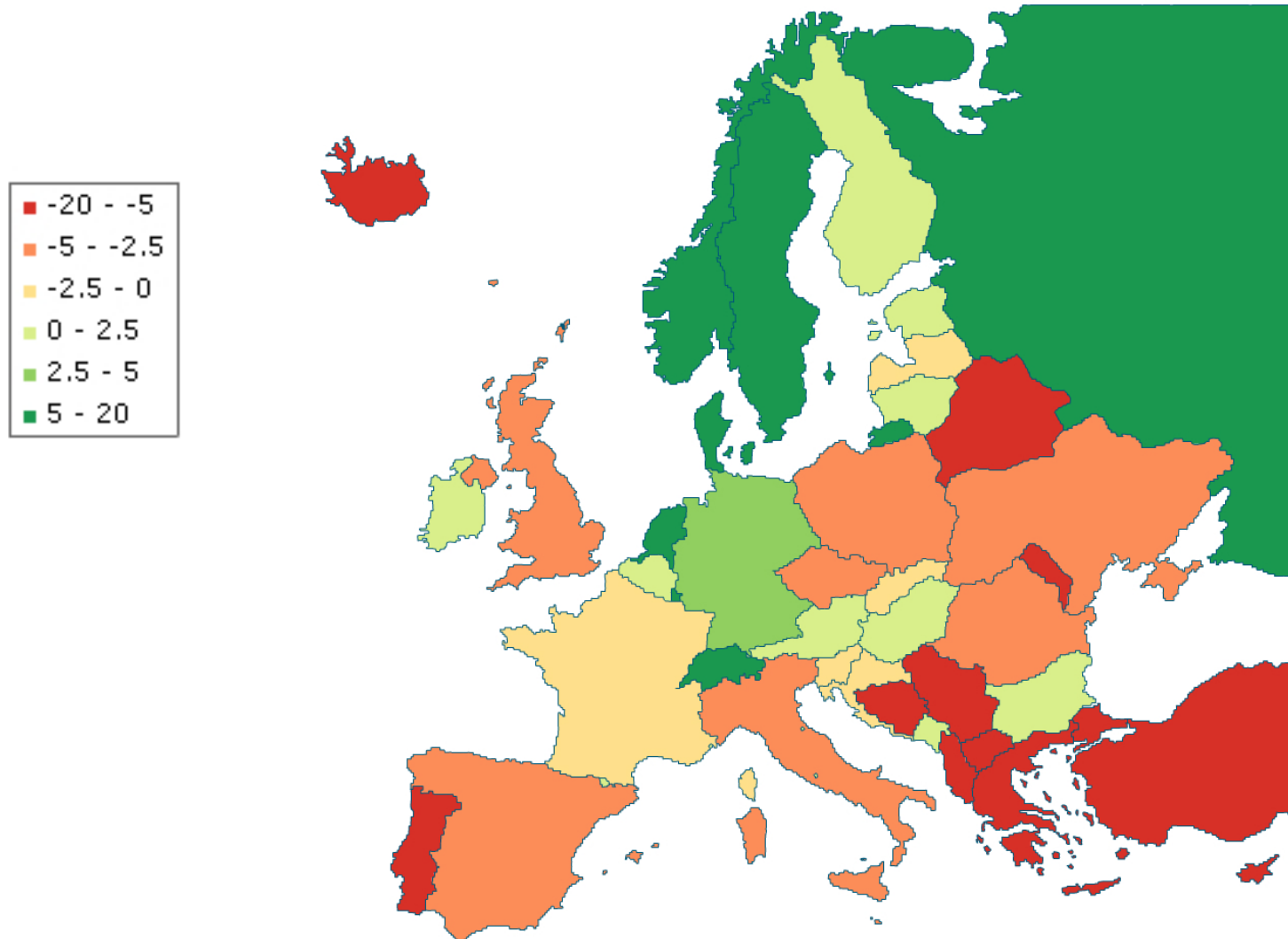
Die Eurozone profitierte lange von der niedrigen Inflation, wodurch das Zinsniveau konvergierte

Zinsumfeld in Europe – Entwicklung der Verzinsung
10jähriger Staatsanleihen (%)

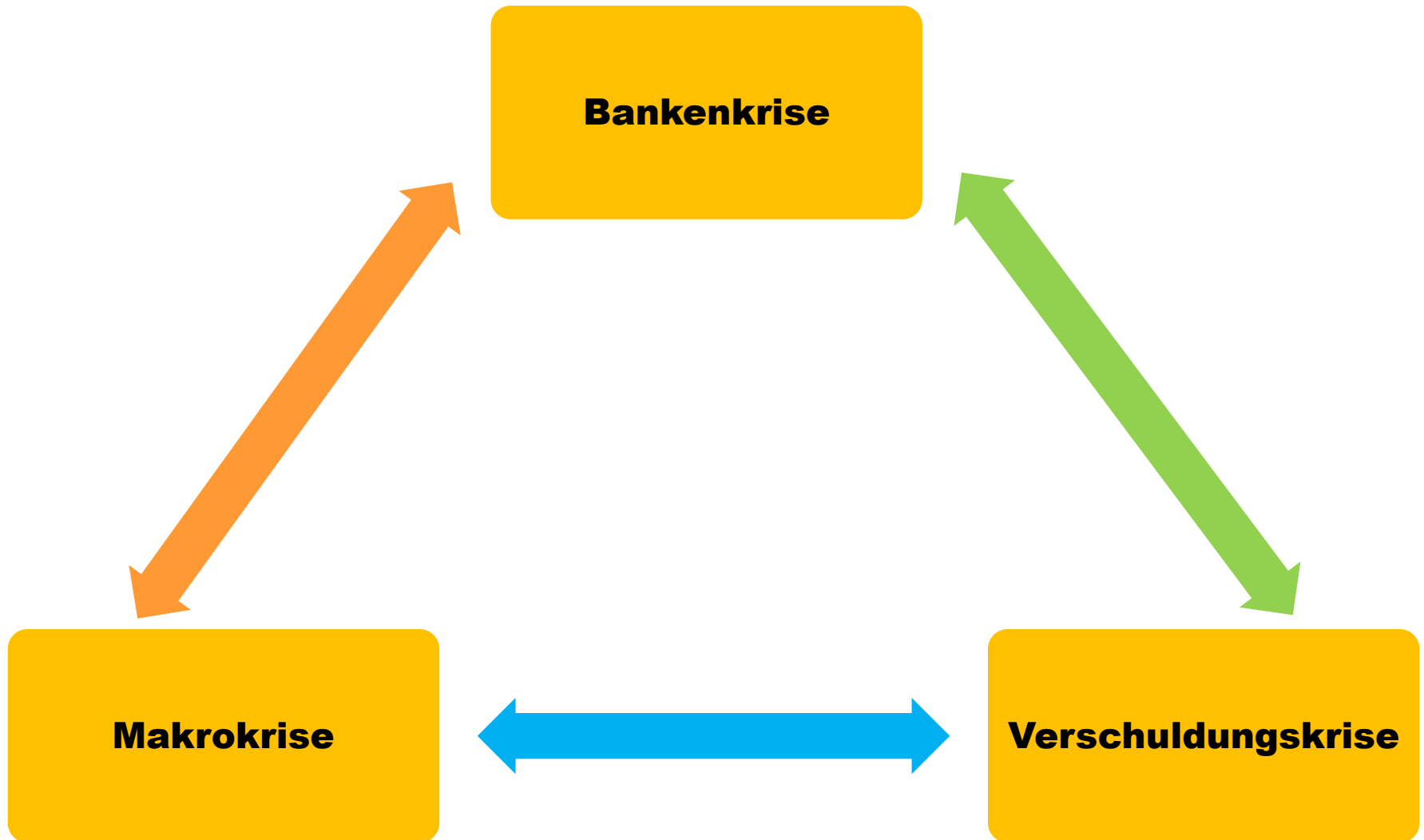


Diese letztendlich falsche Bepreisung verstärkte Ungleichgewichte

Leistungsbilanzen, 2011, in % des BIP

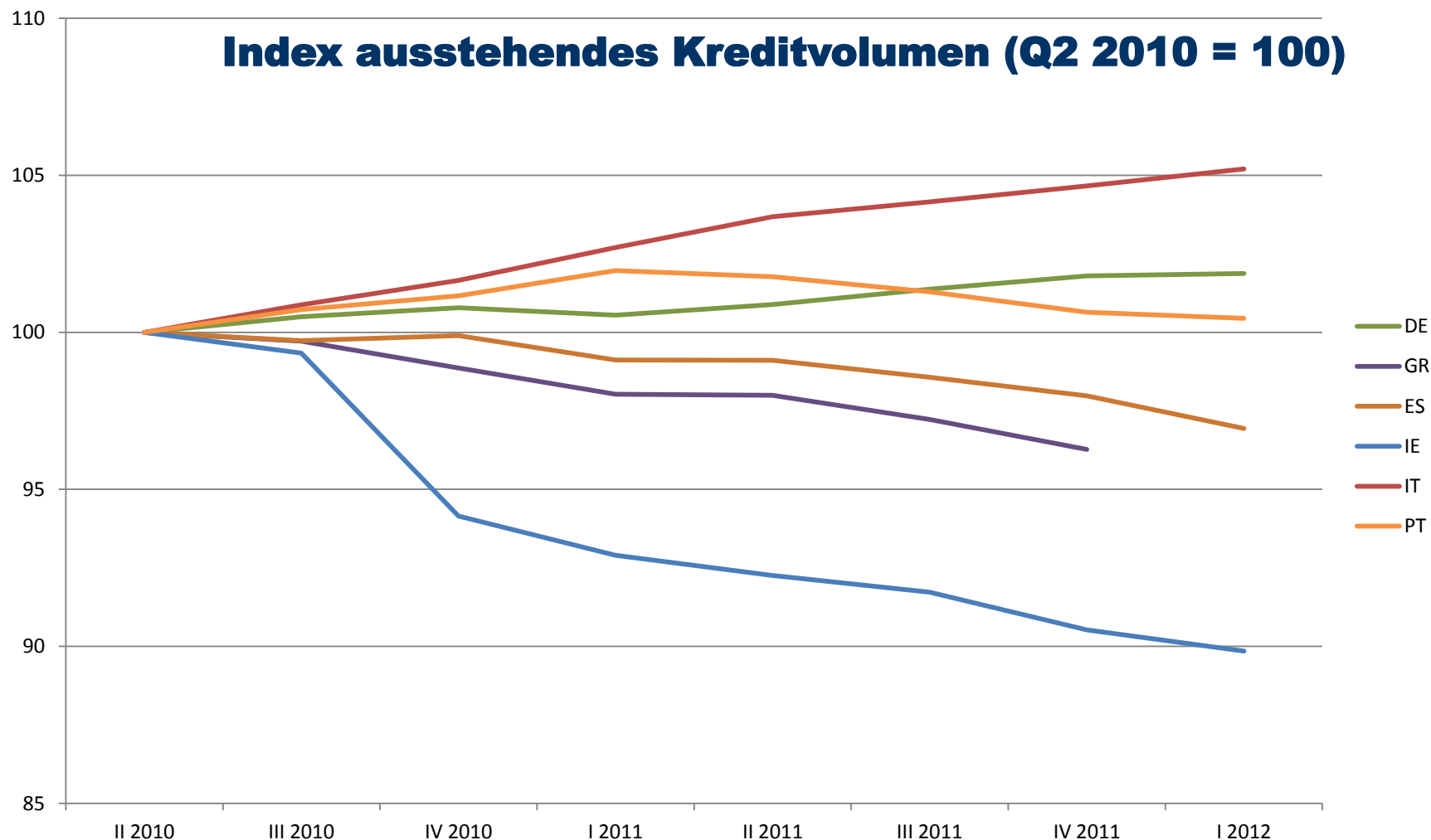


...woraus der heutige Teufelskreis entstand



Probleme im Immobilienmarkt

Hauptprobleme: Bankenprobleme verhindern die Kreditvergabe

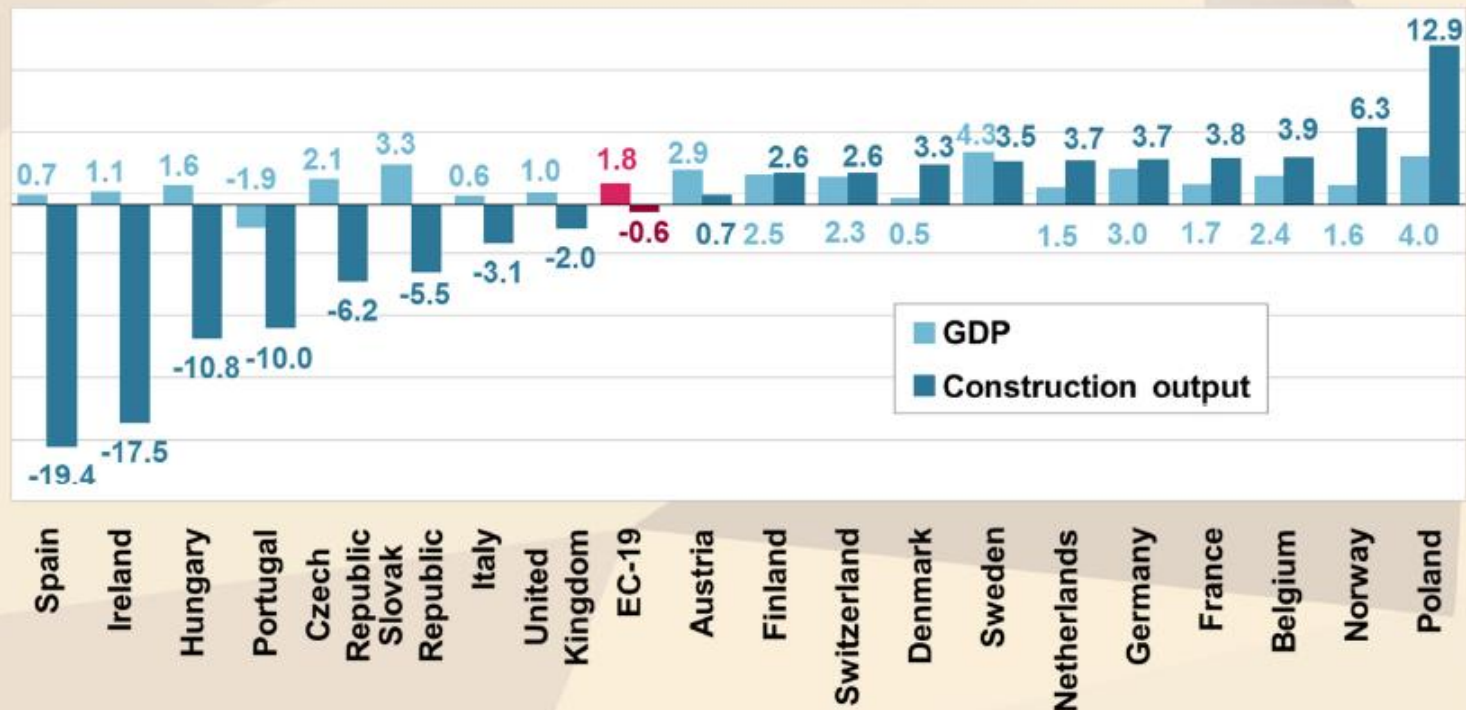


Durch die mangelnde Kreditvergabe wird die Baubranche besonders hart getroffen

Construction and economic growth

2011, % change

eib
Economisch Instituut
voor de Bouw



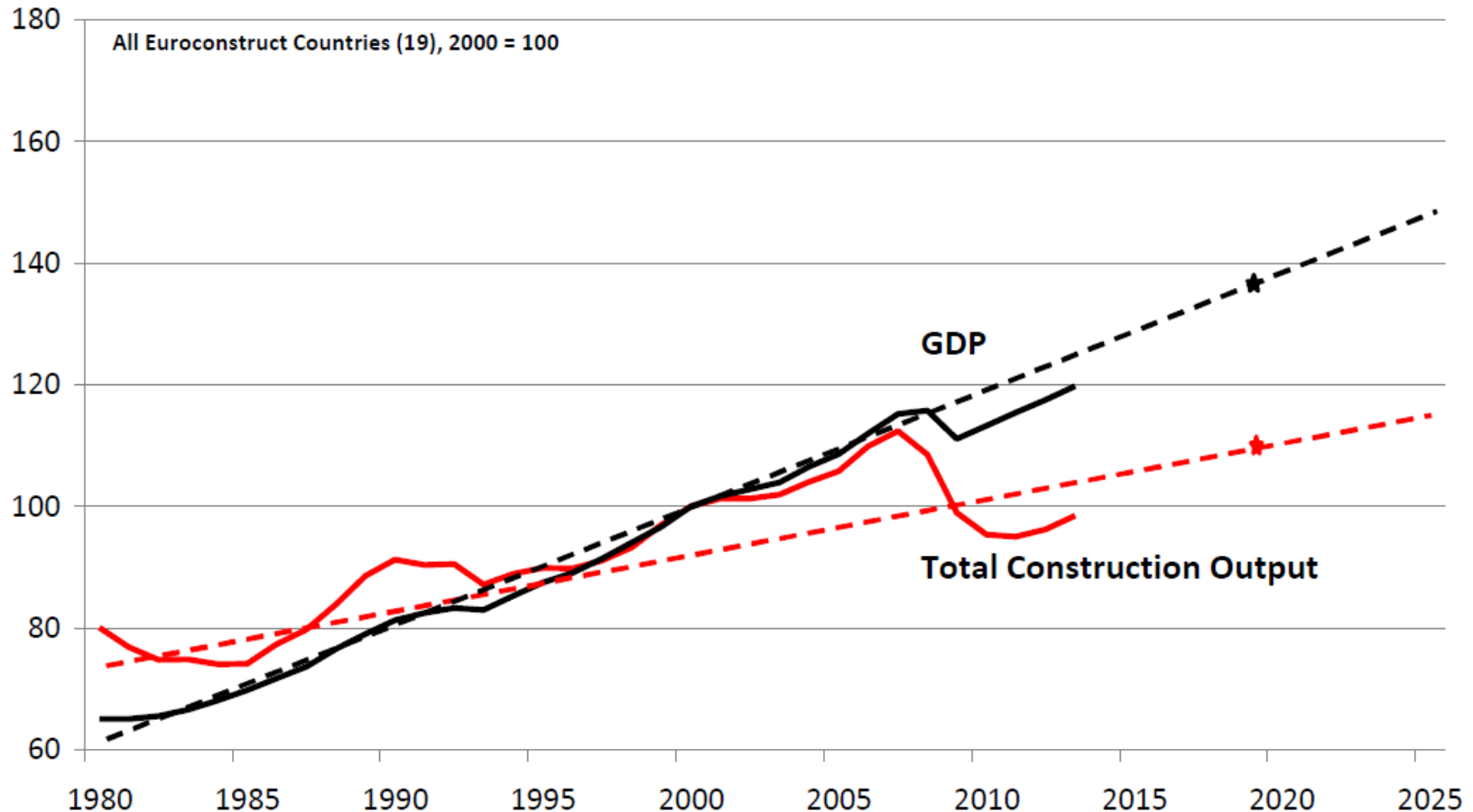
European construction outlook to 2014 – Eurofer, 8th December 2011

13

Experten gehen davon aus, dass die Krise auch das langfristige Wachstum negativ tangiert



Volume Indices in Europe

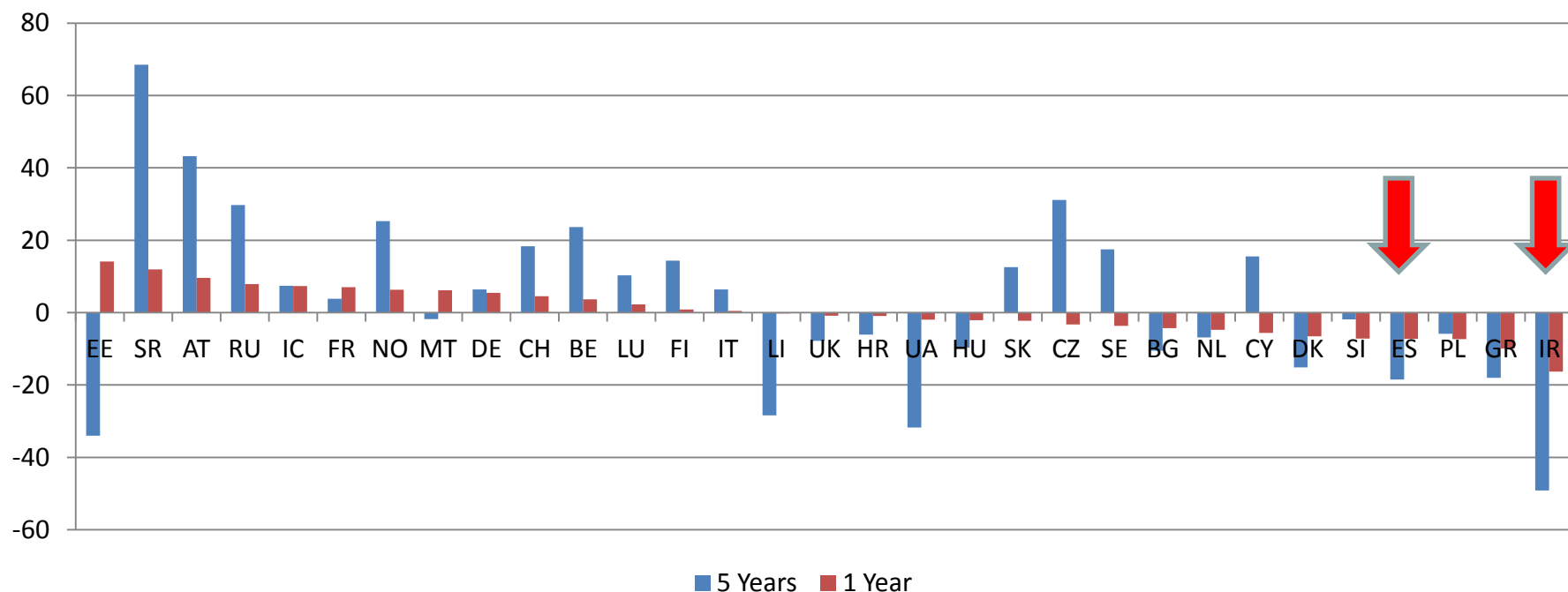




Gibt es erste Hoffnungsschimmer?

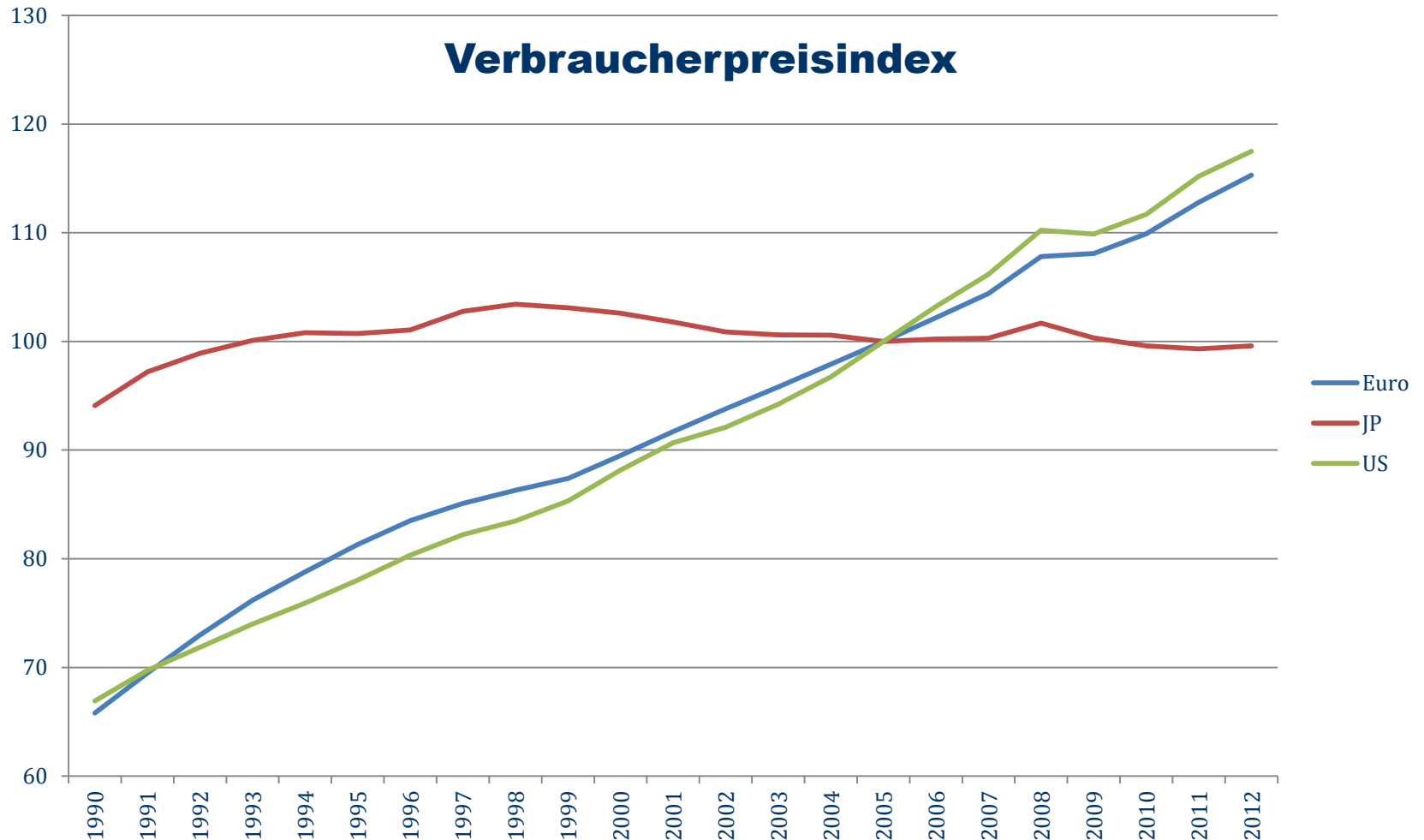
Im Gegensatz zu “Krisenprofiteuren” wie DE und AT sind die Immobilienpreise in den kritischen Ländern deutlich gesunken

Veränderung der Hauspreise (in %)



Quelle: Global Property Guide

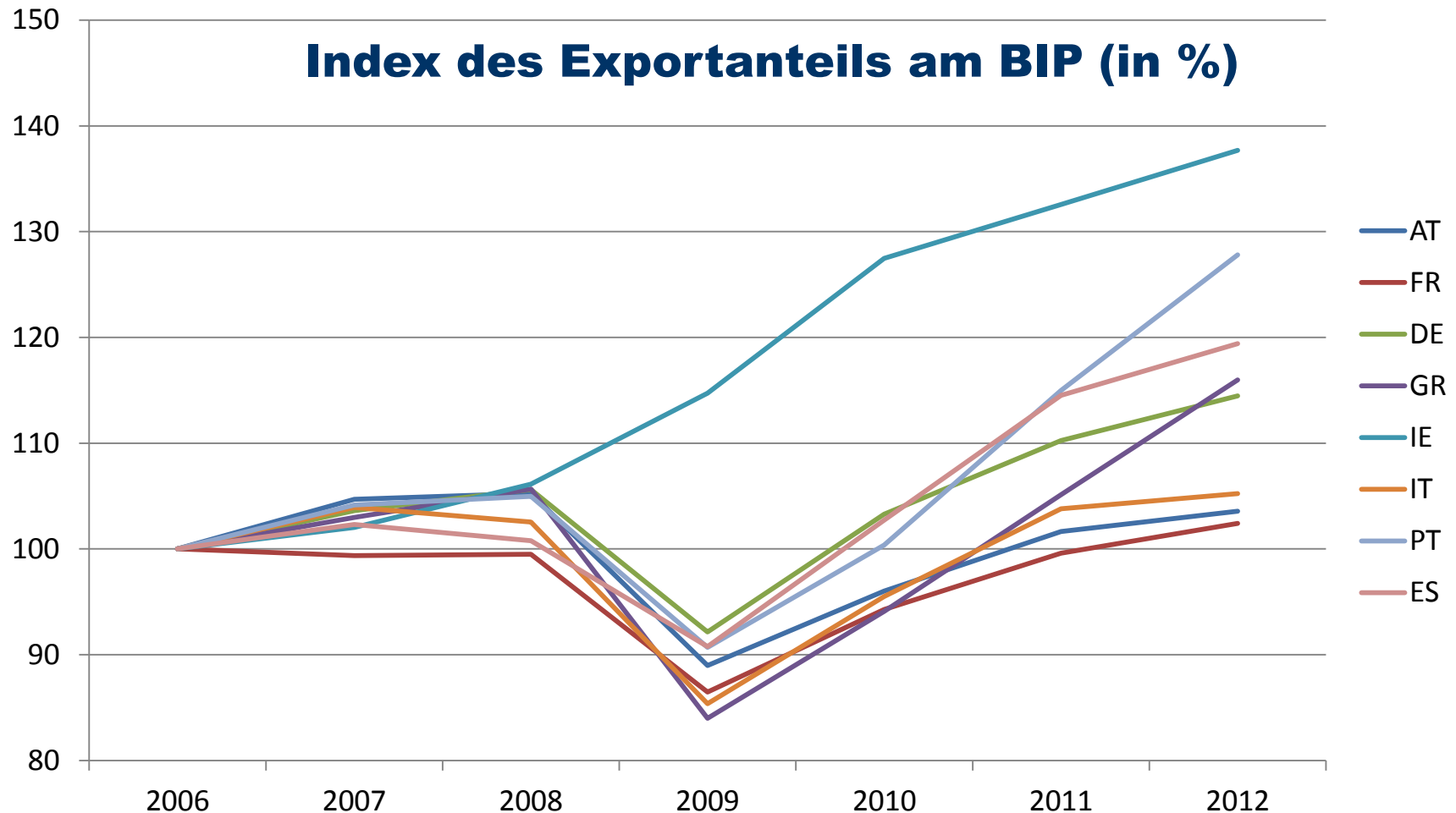
Die große Deflation - wie in Japan - wurde offenbar vermieden



Seit der Krise haben sich die Lohnstückkosten in der EU deutlich verschoben (Veränderung in % Q1/2008-Q4/2009)

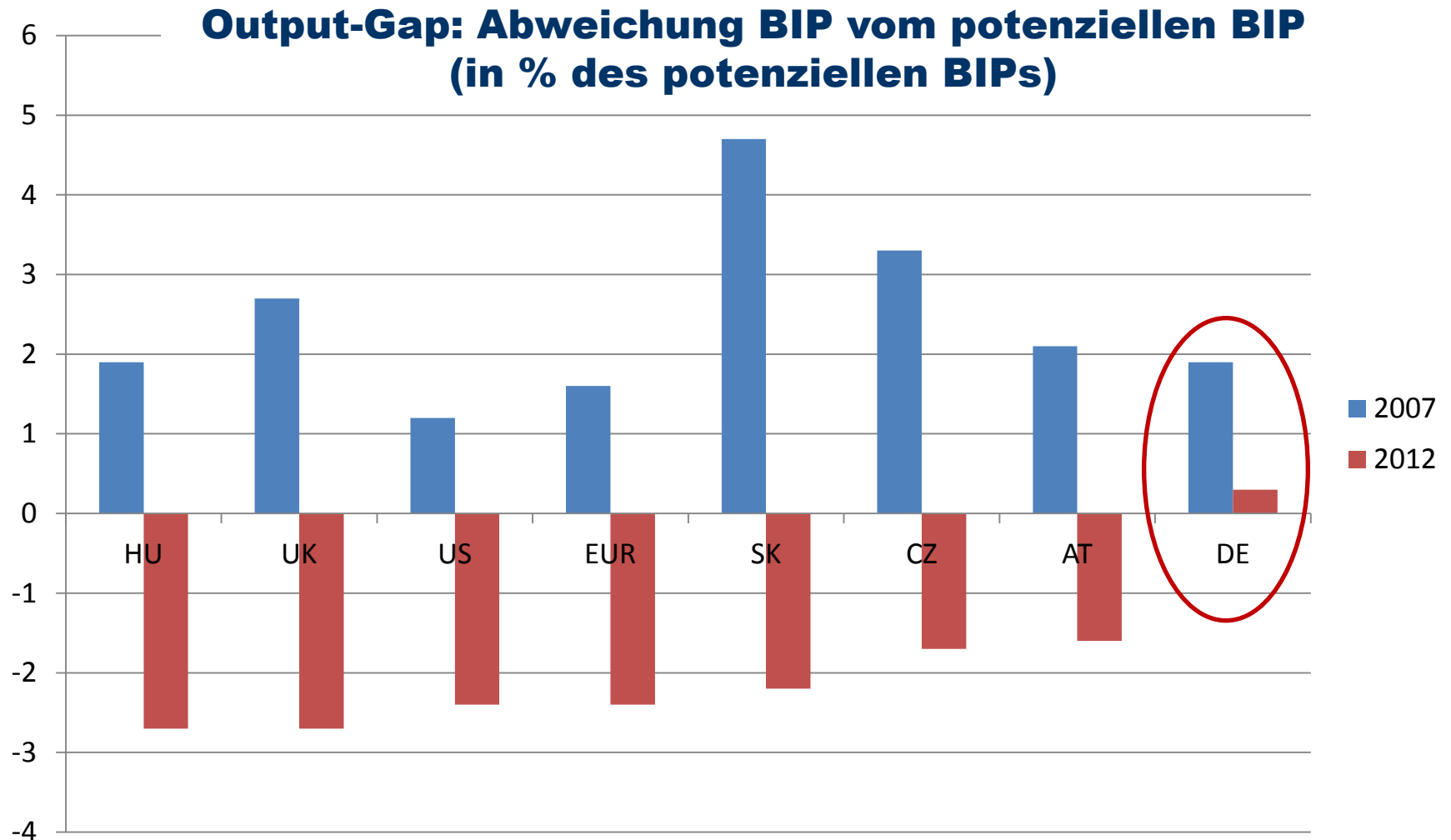


Die Exporte der Krisenstaaten konnten sich dadurch klar verbessern



Was erwartet uns nach der Krise?

Verständlicherweise sorgt sich Deutschland am meisten über Inflation



Quelle: OECD

Die neuere Hauspreisentwicklung in deutschen Ballungsräumen zeigt in eine eindeutige Richtung

IMX Mai 2012 - Die fünf größten deutschen Städte

Hamburg		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	115,1	+0,2	+12,9
	Bestand	114,9	+1,3	+7,8
	Kauf Neubau	126,0	+0,6	+15,2
	Bestand	135,8	+1,1	+16,3
	Miete	122,2	+0,4	+6,7

Köln		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	113,8	+2,2	+2,2
	Bestand	106,5	+1,1	+3,4
	Kauf Neubau	127,7	+2,9	+16,7
	Bestand	113,8	+0,7	+10,8
	Miete	109,8	+0,4	+2,6

Frankfurt		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	112,6	+1,8	+17,3
	Bestand	109,6	+0,2	+3,3
	Kauf Neubau	119,1	-0,9	-0,8
	Bestand	121,1	+1,3	+10,2
	Miete	116,7	+0,3	+5,6



Mai 2012 (März 2007 entspricht 100)

 Wohnhäuser  Wohnungen

Berlin		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	115,5	+1,2	+8,4
	Bestand	110,5	+0,5	+6,9
	Kauf Neubau	142,0	+1,6	+9,6
	Bestand	128,2	+0,5	+16,0
	Miete	124,5	+0,7	+7,8

München		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	121,2	+0,9	+4,2
	Bestand	112,9	-0,2	+4,1
	Kauf Neubau	127,1	-0,5	+13,6
	Bestand	131,2	+1,3	+12,8
	Miete	115,3	+0,4	+5,4

Eine vergleichbare Entwicklung gibt es aber auch in Wien

Residential Property Index Vienna



Quelle: global property guide

Und auch in anderen Bereichen gab es gewaltige Preisschübe

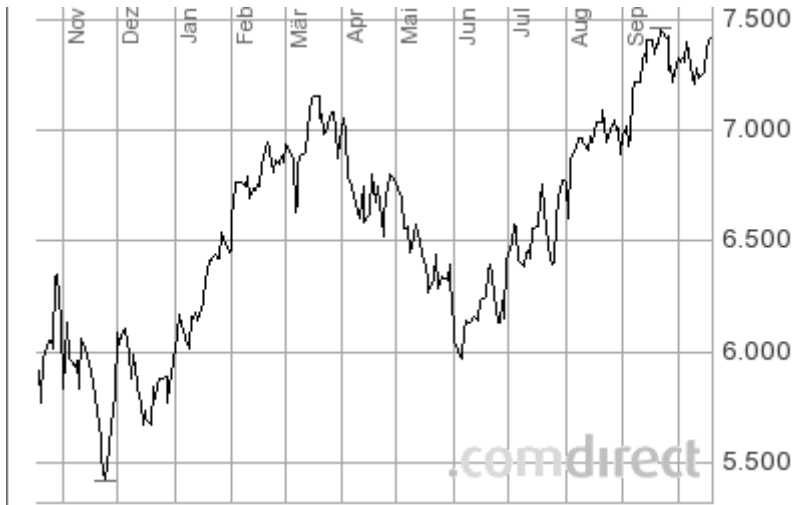
Benzinpreise (1 l Super in D, seit Oktober 2009): 29%



Gold (seit Oktober 2009): 75%

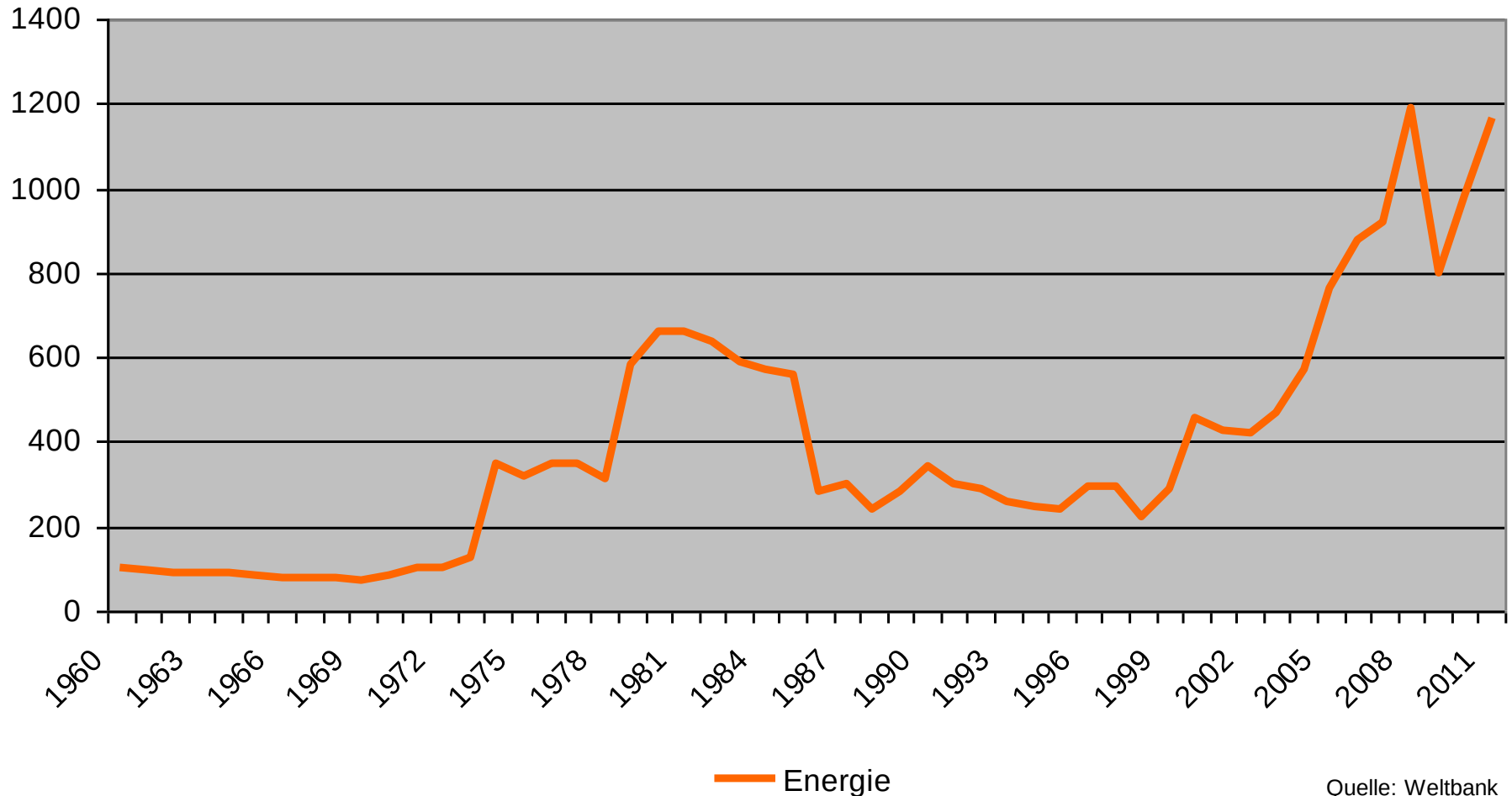


Dax (seit Oktober 2009): 32%



Und auch bei Energiepreisen hat 2008/2009 keine langfristige Korrektur gebracht

Reale Preisentwicklung der Energiekosten (1960 = 100)



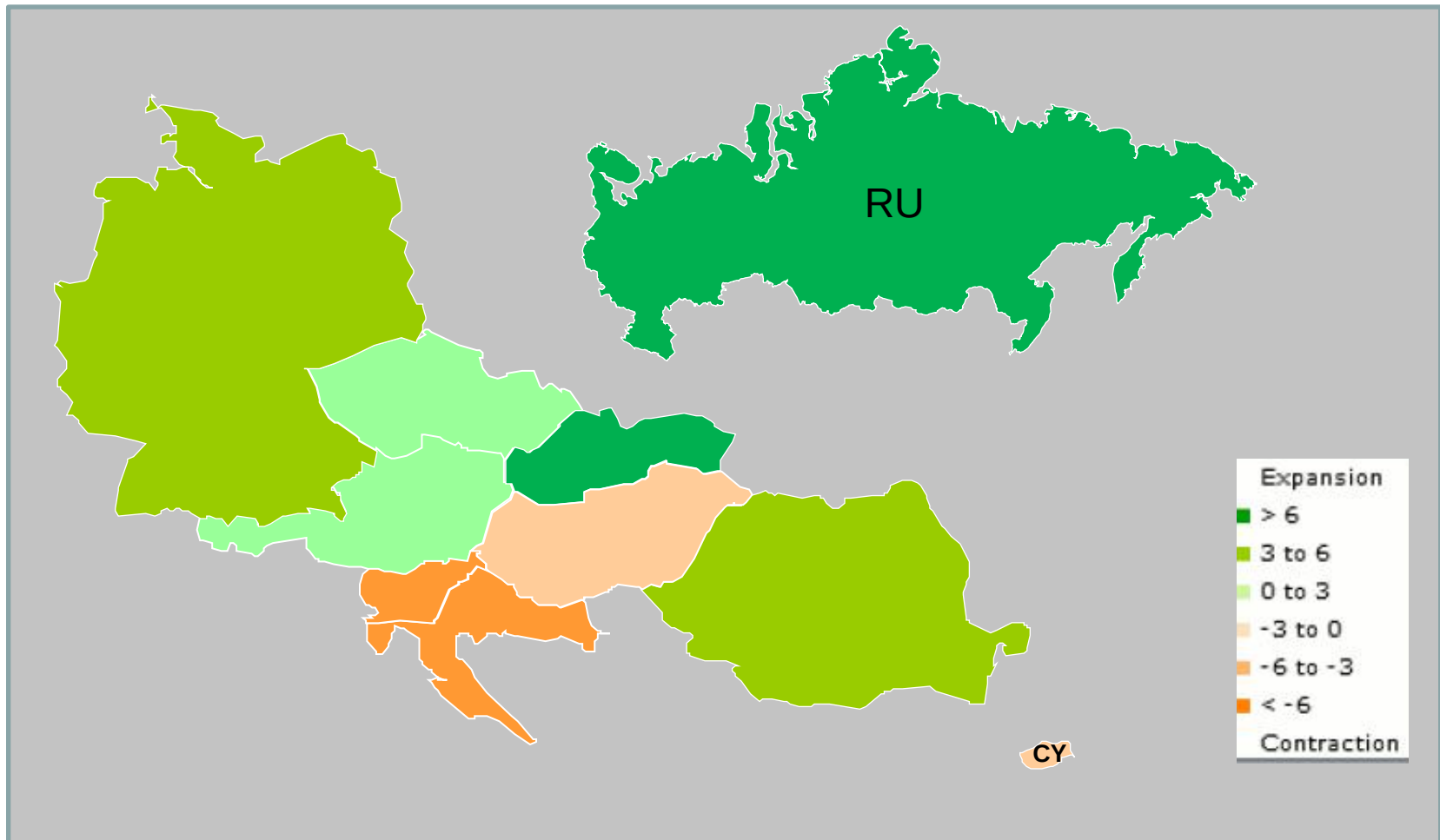
Quelle: Weltbank



Ausblick für die EuBV- Region

Die Mehrzahl der Länder steht heute etwas besser da als in 2008

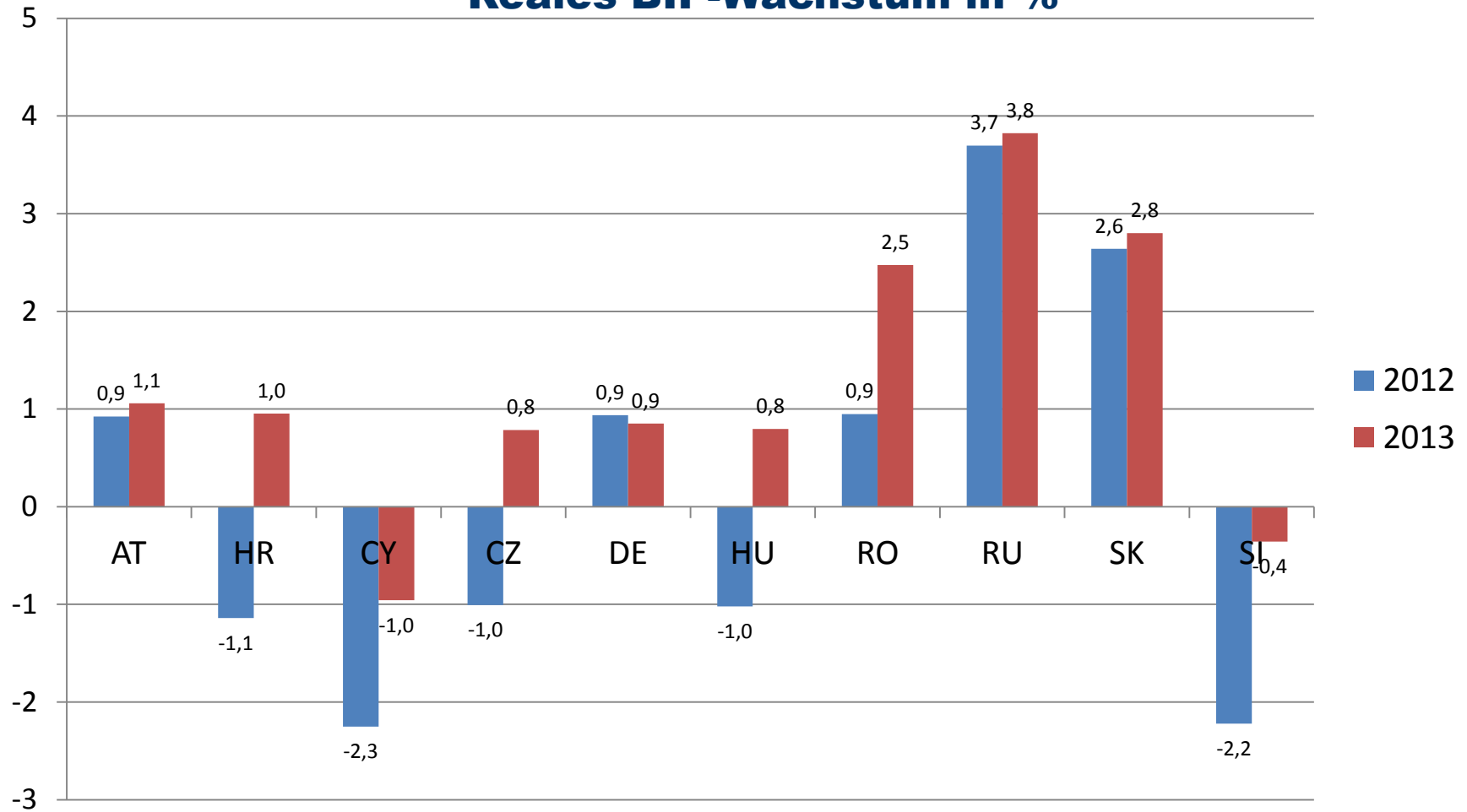
Reales BIP-Wachstum pro Kopf in der EU, 2008-12 (in %)



Quelle: Europäische Kommission IWF

Die kurzfristige Wachstumsperspektive der meisten EuBV-Länder ist aber eher ernüchternd

Reales BIP-Wachstum in %

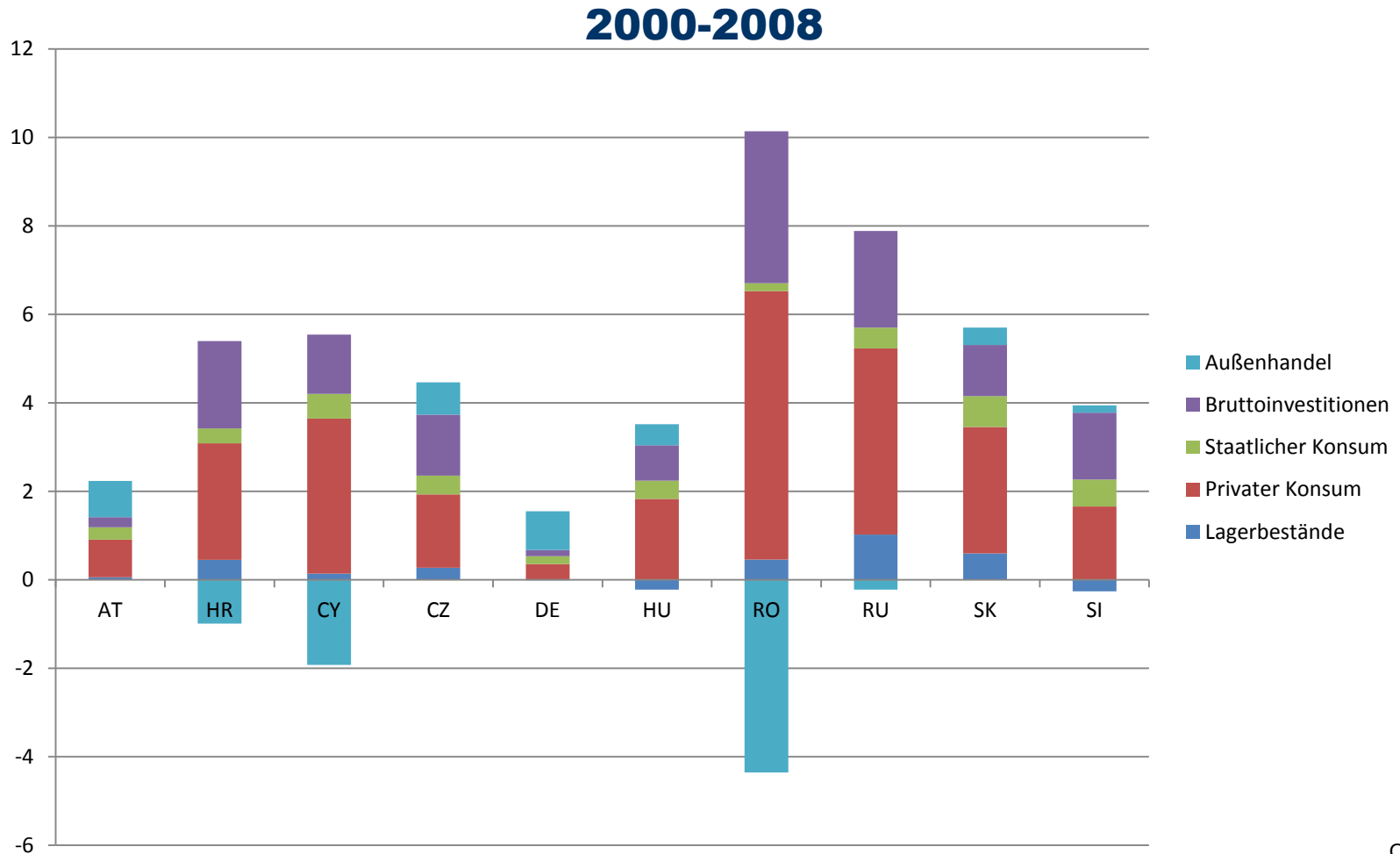


Quelle: IWF, 10/2012

Was hat sich durch die Krise verändert?

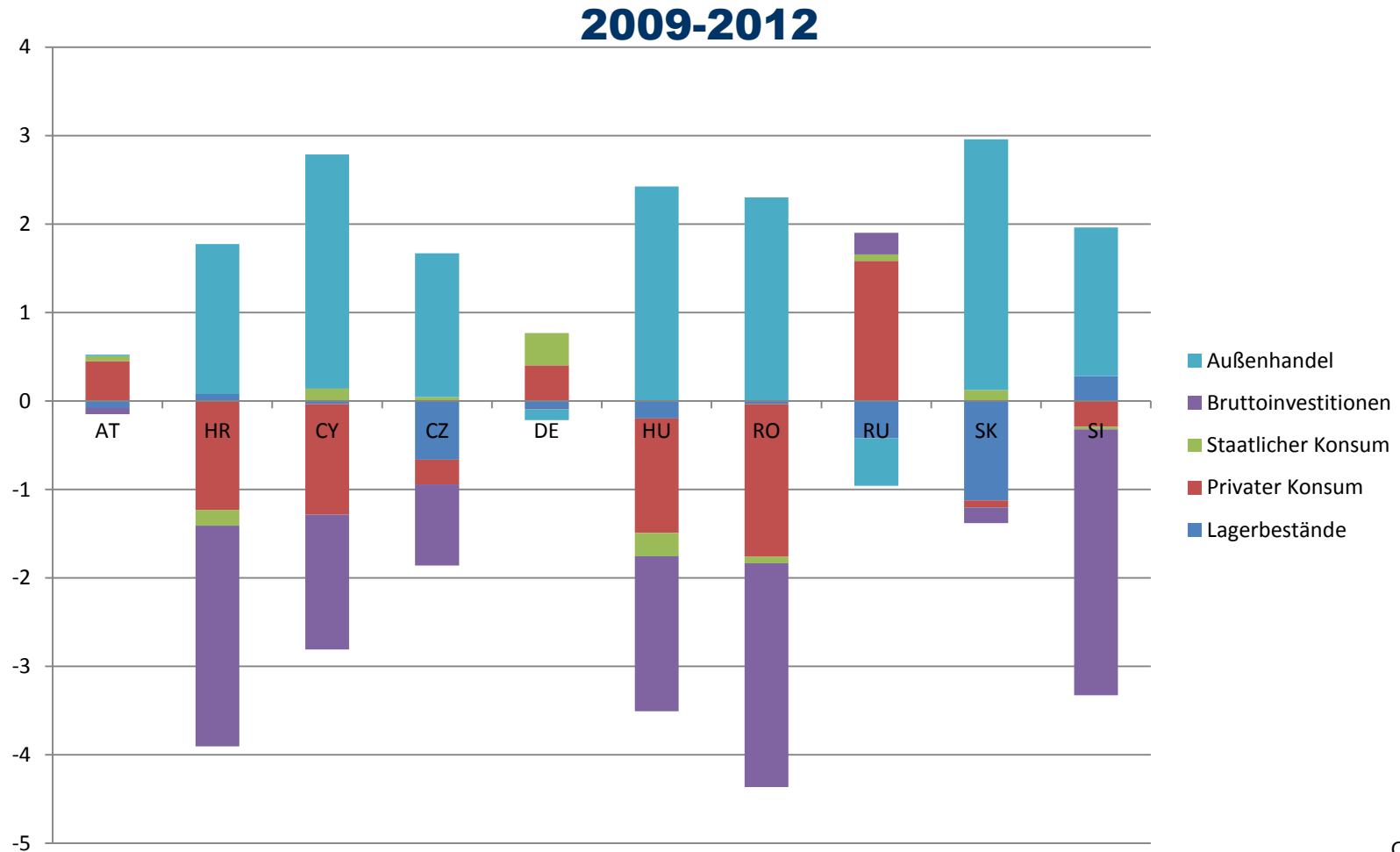
2000-2008: Wachstumstreiber #1 waren Konsum und Investitionen

Durchschnittliche Beiträge zum BIP-Wachstum (in %)



Quelle: EIU

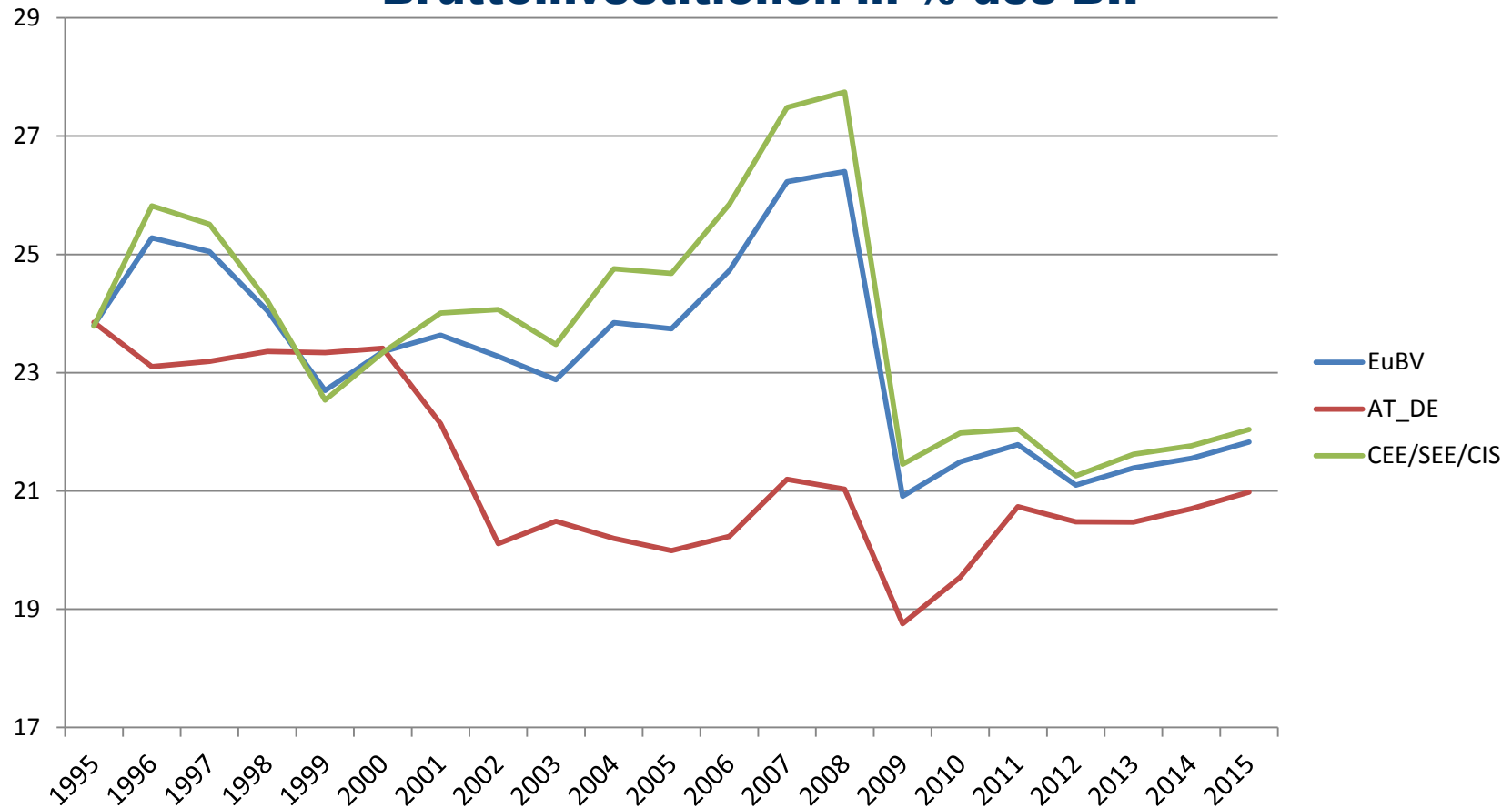
Rückblick 2009-2012: Konsum und Investitionen kollabieren, nur der Export bleibt, durchschnittliche Beiträge zum BIP-Wachstum (in %)



Quelle: EIU

Investitionen haben sich vor allem in den Zentral- & Osteuropa bislang nicht erholt

Bruttoinvestitionen in % des BIP



Im Gegensatz zu Westeuropa konnten Osteuropäer ihre Sparquote aber nicht steigern

Bruttoersparnisse in % des BIP

