

ETH Forum Wohnungsbau 2013

Privatinvestition oder öffentliches Gut?

Paradigmen öffentlicher Wohnbauförderung.

Die amerikanische Einkommensverteilung

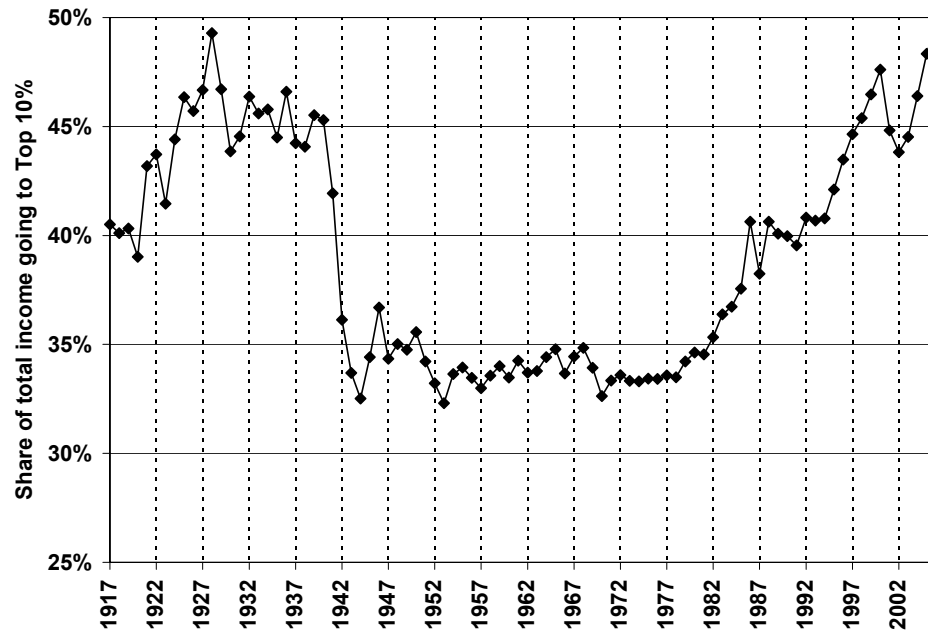


FIGURE 1

The Top Decile Income Share in the United States, 1917-2006

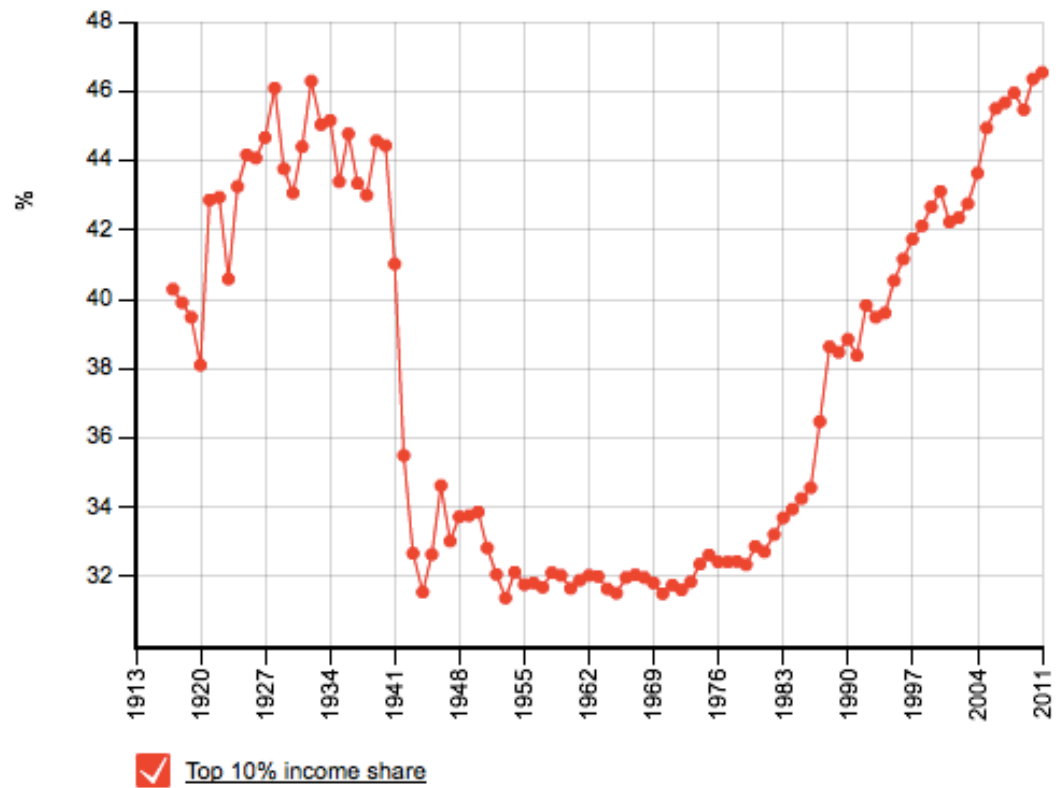
Source: Piketty and Saez (2003), series updated to 2006.

Income is defined as market income including capital gains.

In 2006, top decile includes all families with more than \$104,700 of annual income.

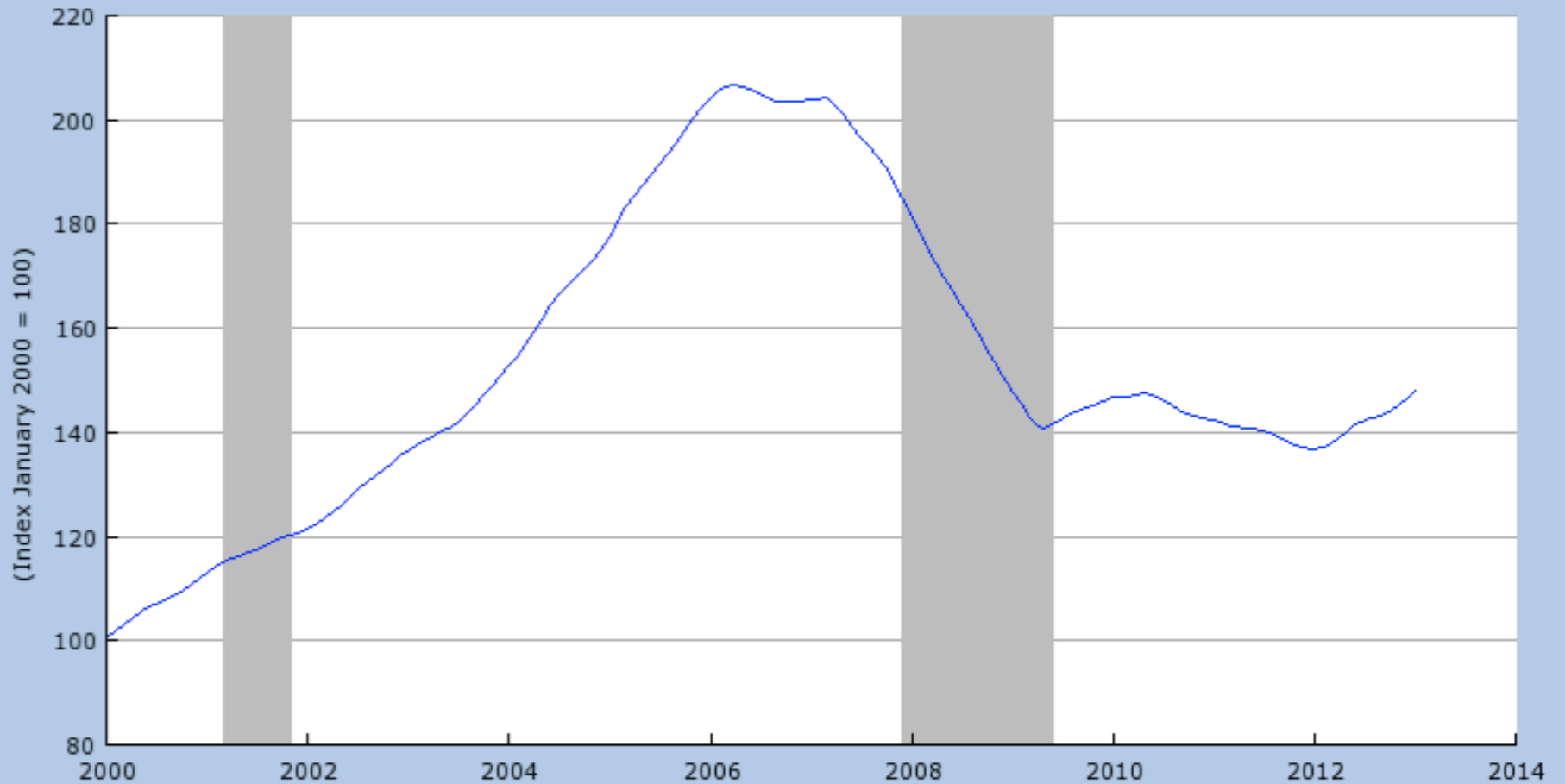
Top income shares. United States. 1913-2011

Sources: The World Top Incomes Database. <http://topincomes.g-mond.parisschoolofeconomics.eu/>
Piketty & Saez (2007)



S&P Case-Shiller 20-City Home Price Index (SPCS20RSA)

Source: Standard and Poor's

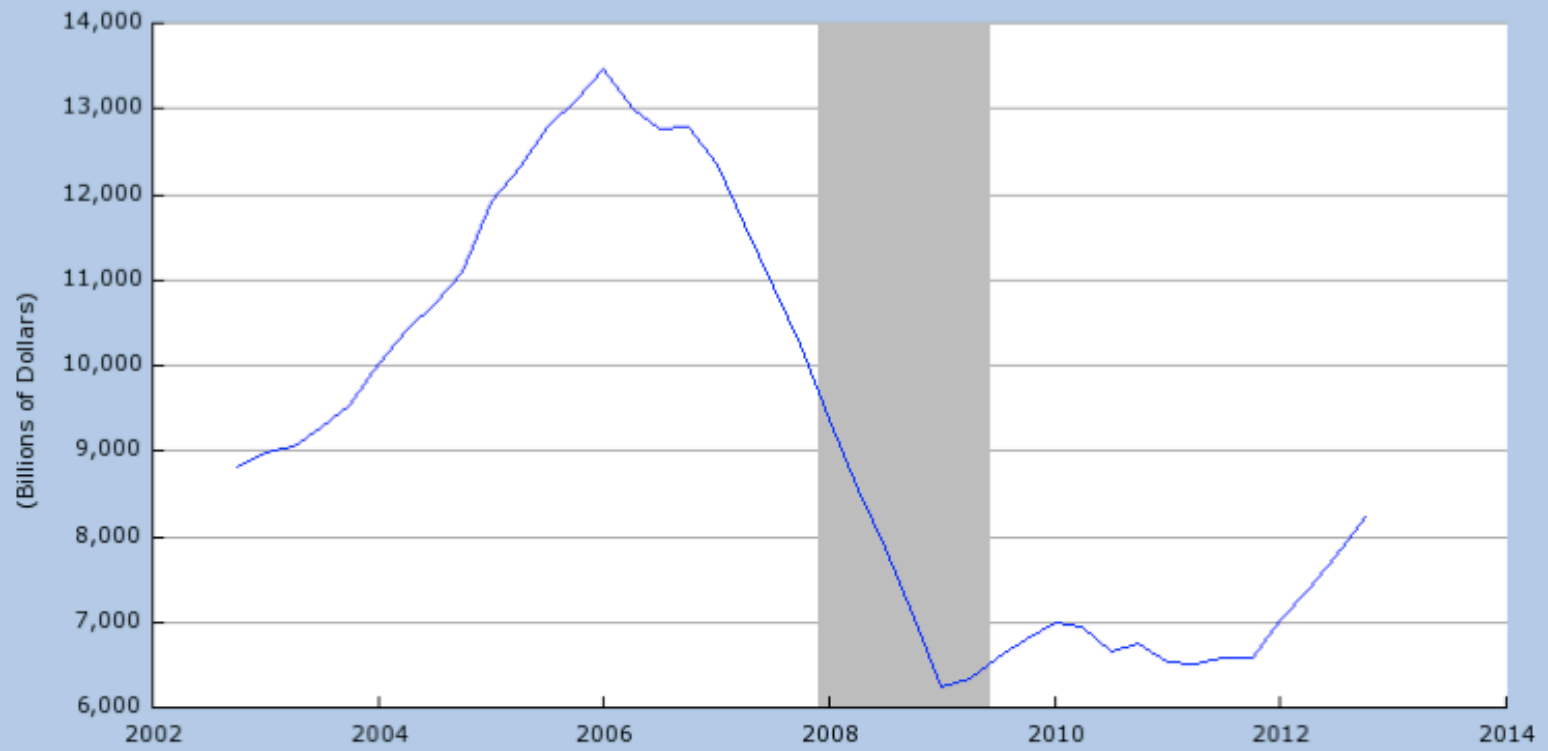


Shaded areas indicate US recessions.

2013 research.stlouisfed.org

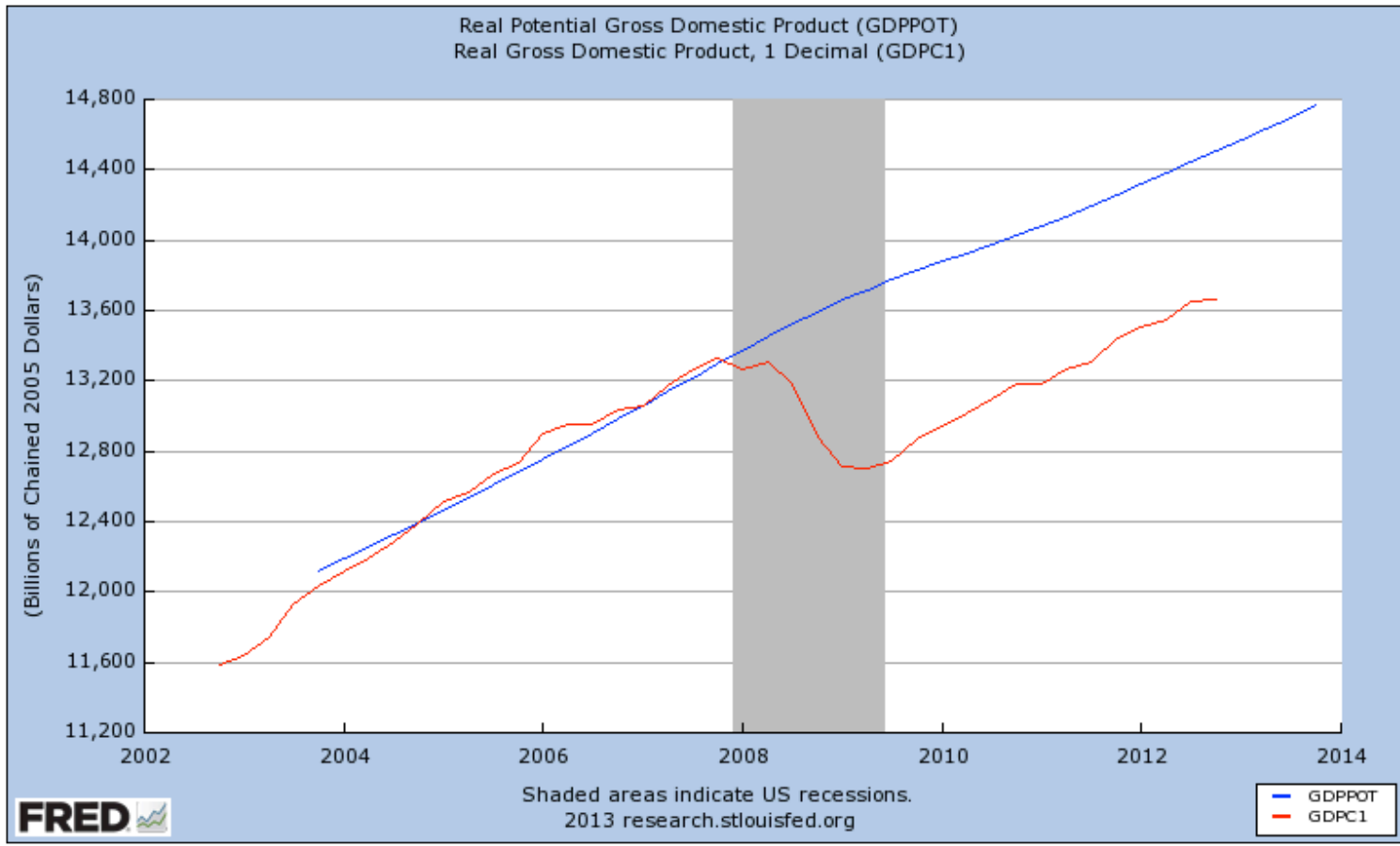
Owners' Equity in Household Real Estate - Net Worth - Balance Sheet of Households and Nonprofit Organizations (OEHRENWBSHNO)

Source: Board of Governors of the Federal Reserve System

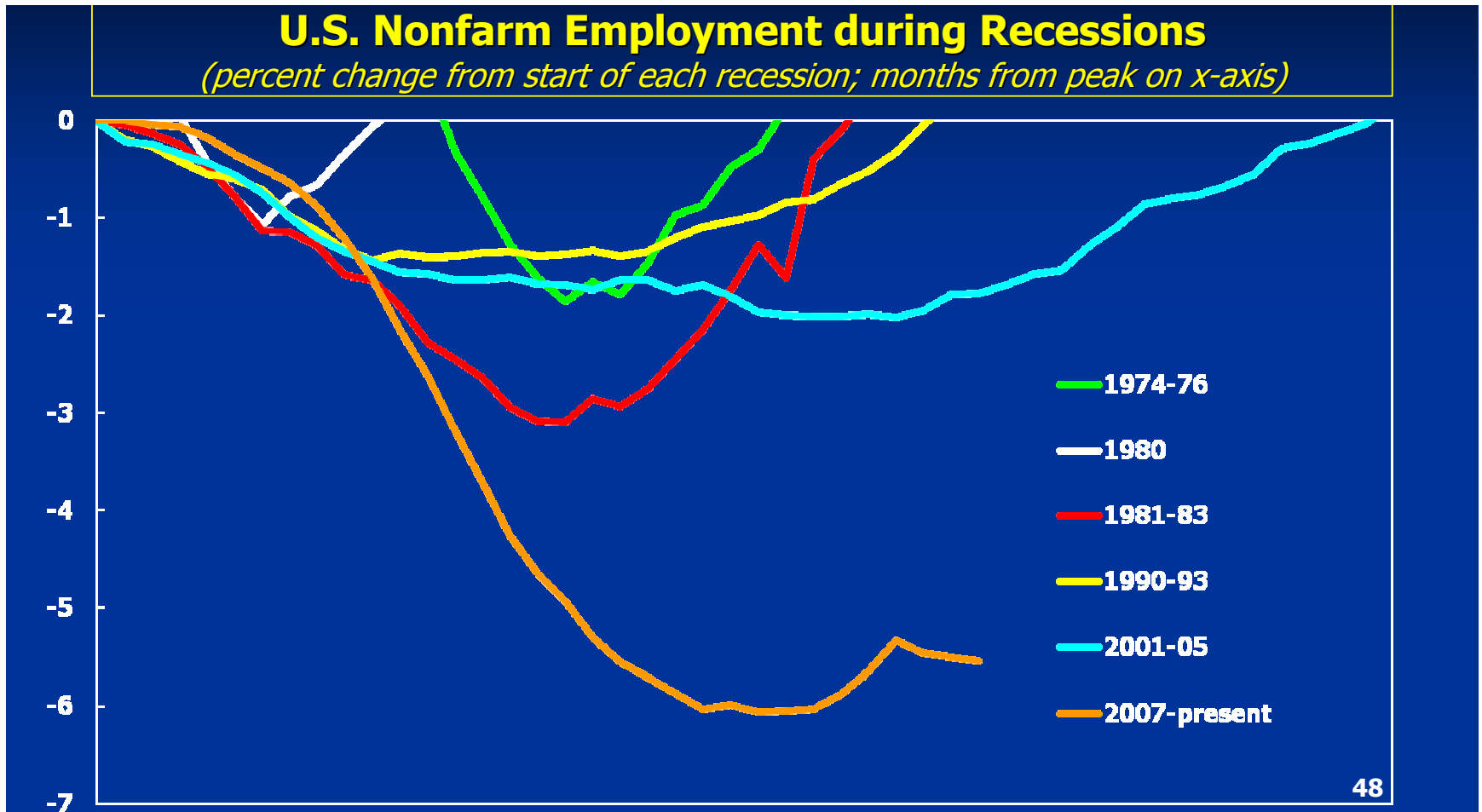


Shaded areas indicate US recessions.
2013 research.stlouisfed.org

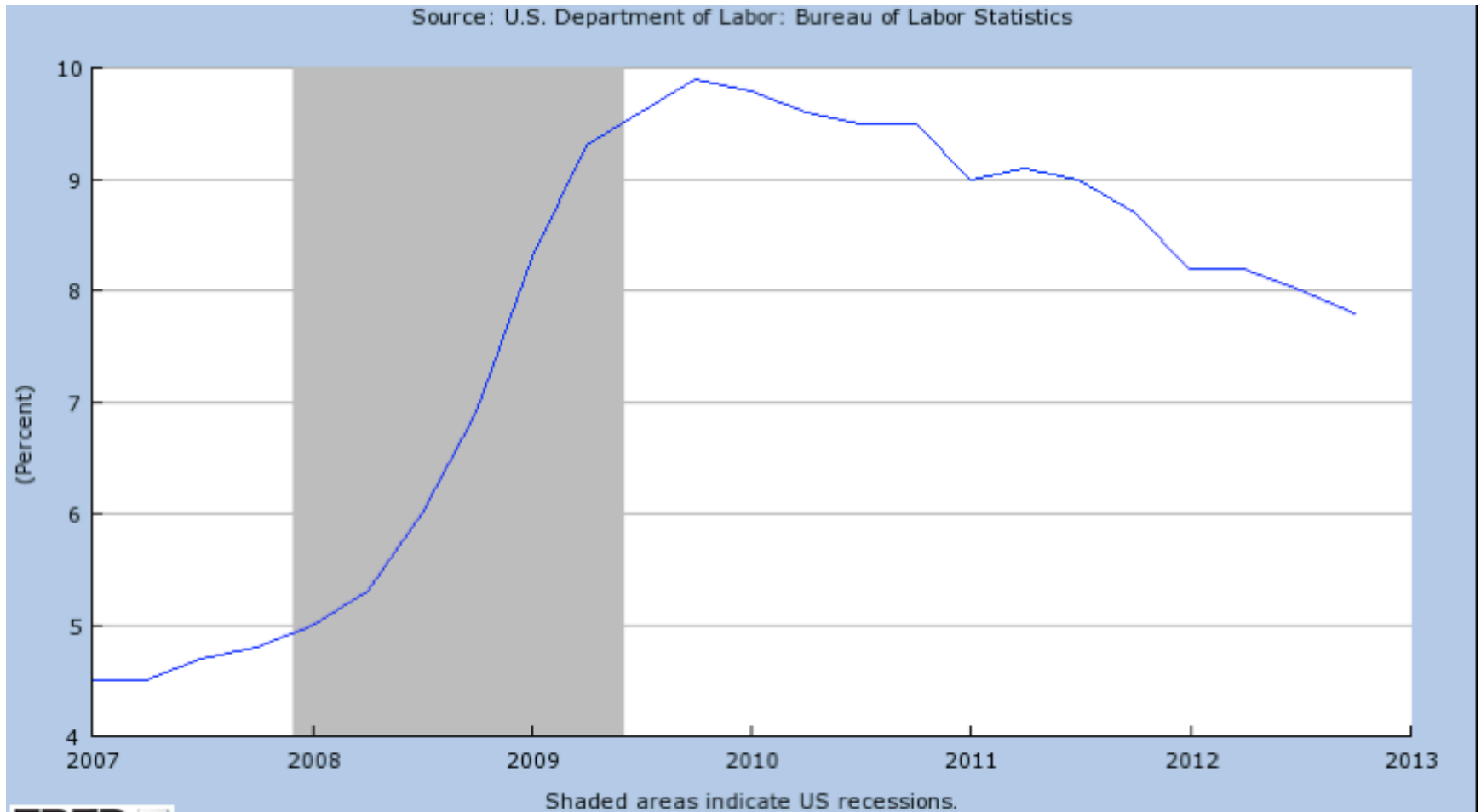




Jobless recovery



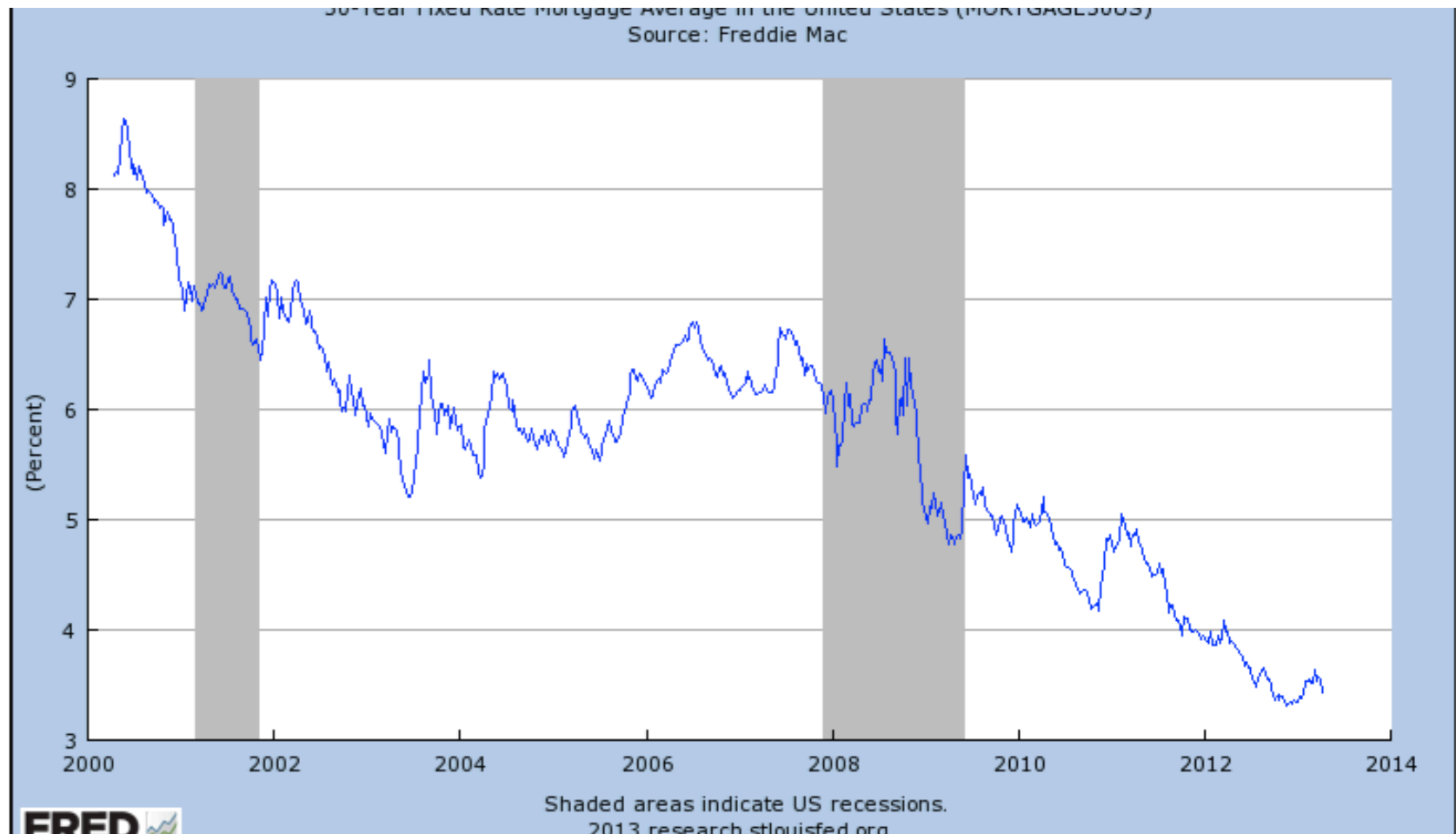
Arbeitslosenrate USA



Weshalb wurde die jobless recovery mit der subprime-Blase aufgefangen?

- Transmission durch Geldpolitik
- Transmission durch politische Intervention
- Transmission durch deregulierte Kreditmärkte

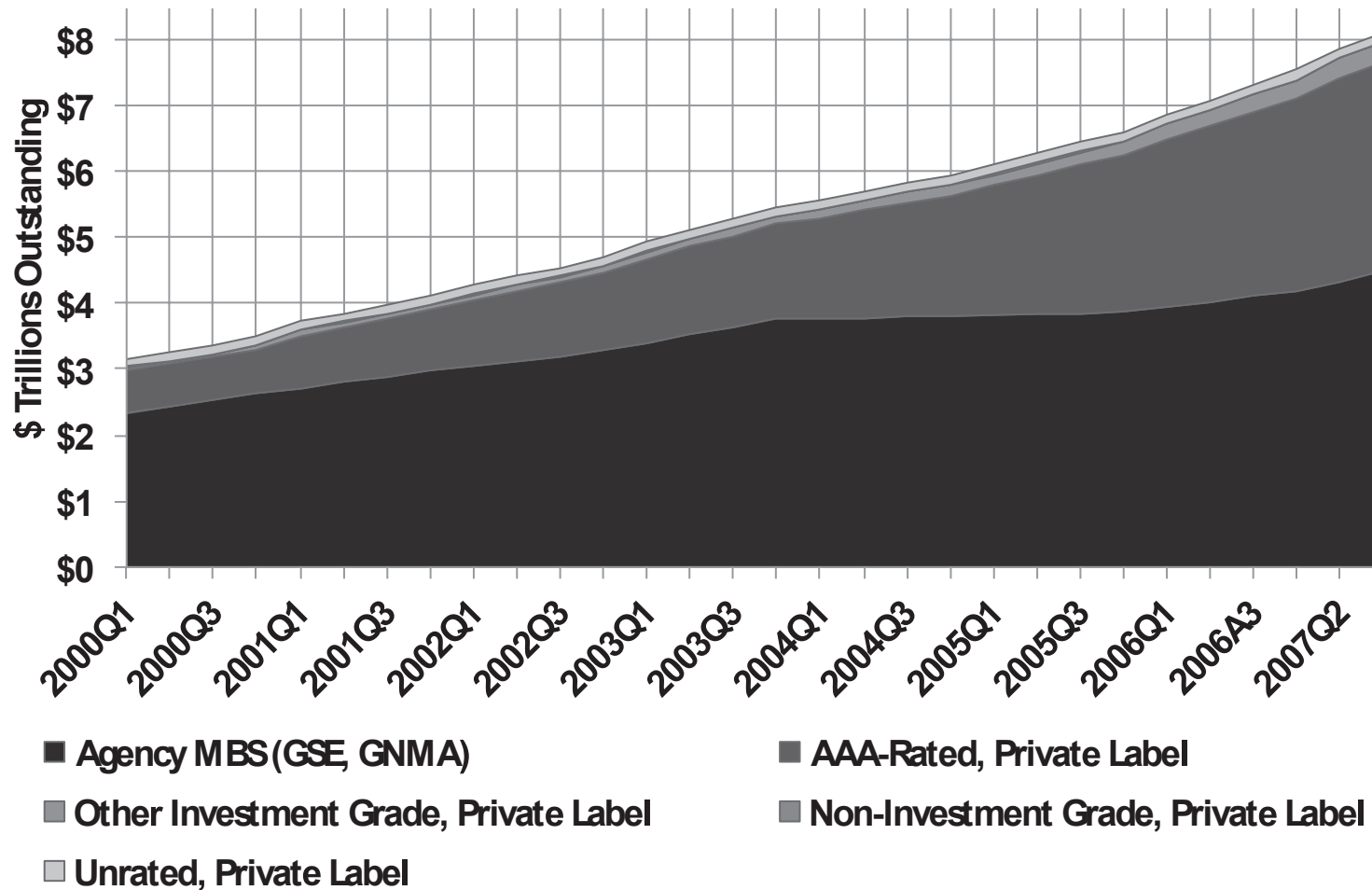
30-Jahr-Festhypothekensatz-USA



Politische Brandbeschleunigung: wichtig aber nicht hinreichend

- Community Reinvestment Act
- GES affordable housing goals

Der amerikanische Verbriefungsmarkt



Und Europa?

- Im Aggregat ist die europäische Immobilienkrise nicht weniger schwer als die amerikanische. Die so genannte Staatsschuldenkrise ist zu weiten Teilen eine Immobilienkrise.

Europäische Beispiele

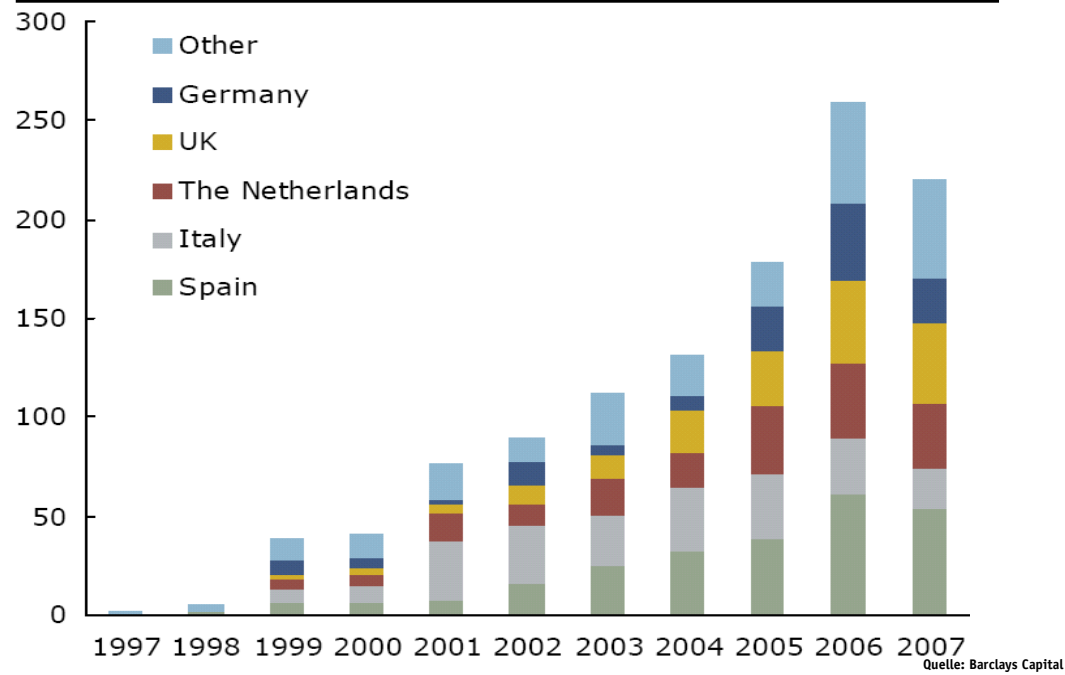
Real House Price Growth in Selected Countries 1996-2009		
Country (Source)	1996 - Peak	Peak - 2009
Germany (BulweinGesa)	n.a. (Prices fell over entire period)	-13%
United Kingdom (NBS)	152%	-17%
Ireland (ESRI)	182%	-25%
France (INSEE)	108%	-9%
Italy (Nomisma)	51%	-5%
Spain (MVIV)	115%	-10%
USA (FHFA)	47%	-15%

Notes: Prices deflated using the standard consumer price index for each country

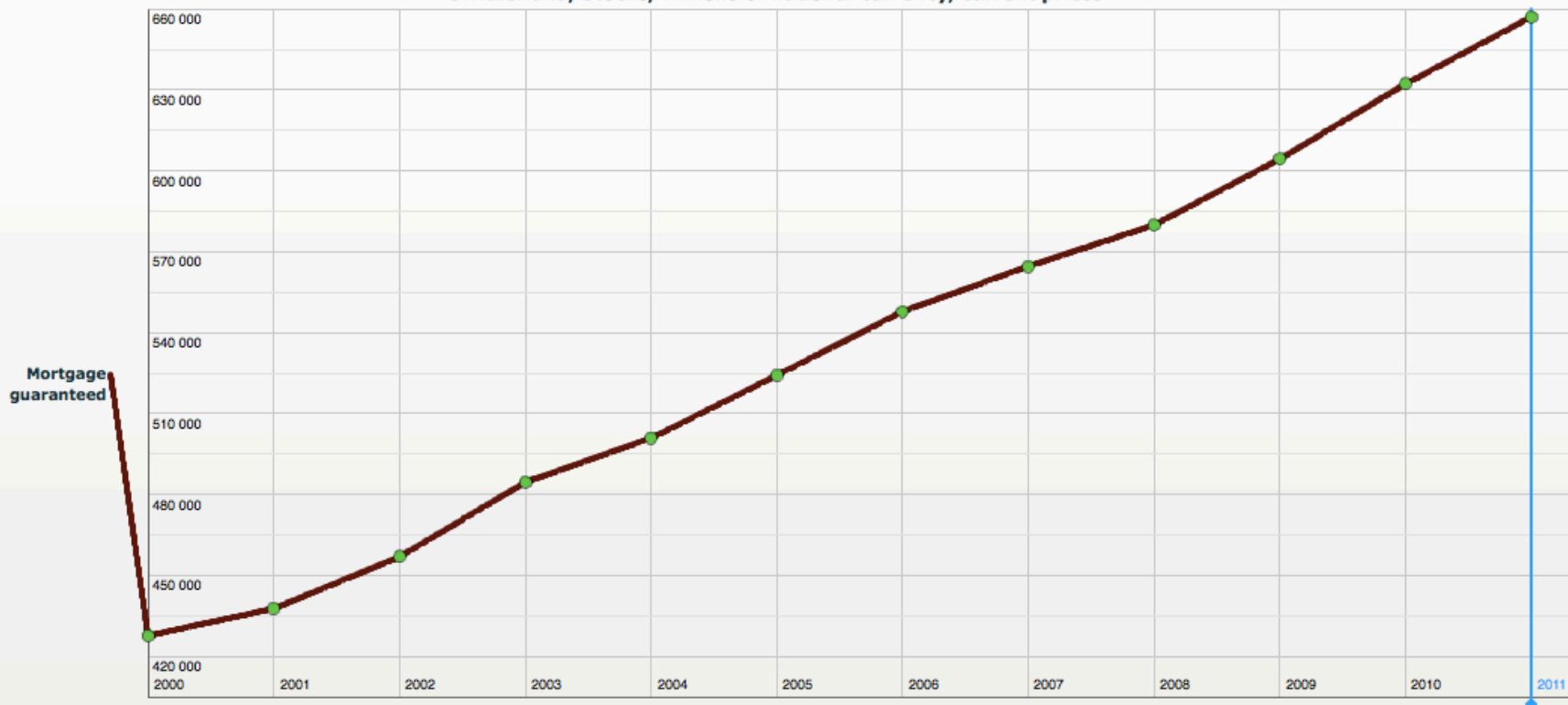
Korrelation mit Finanzierungsmechanismen

Europa: Verbriefungsboom und

Emission von Strukturierten Verbriefungsprodukten in Mrd. EUR

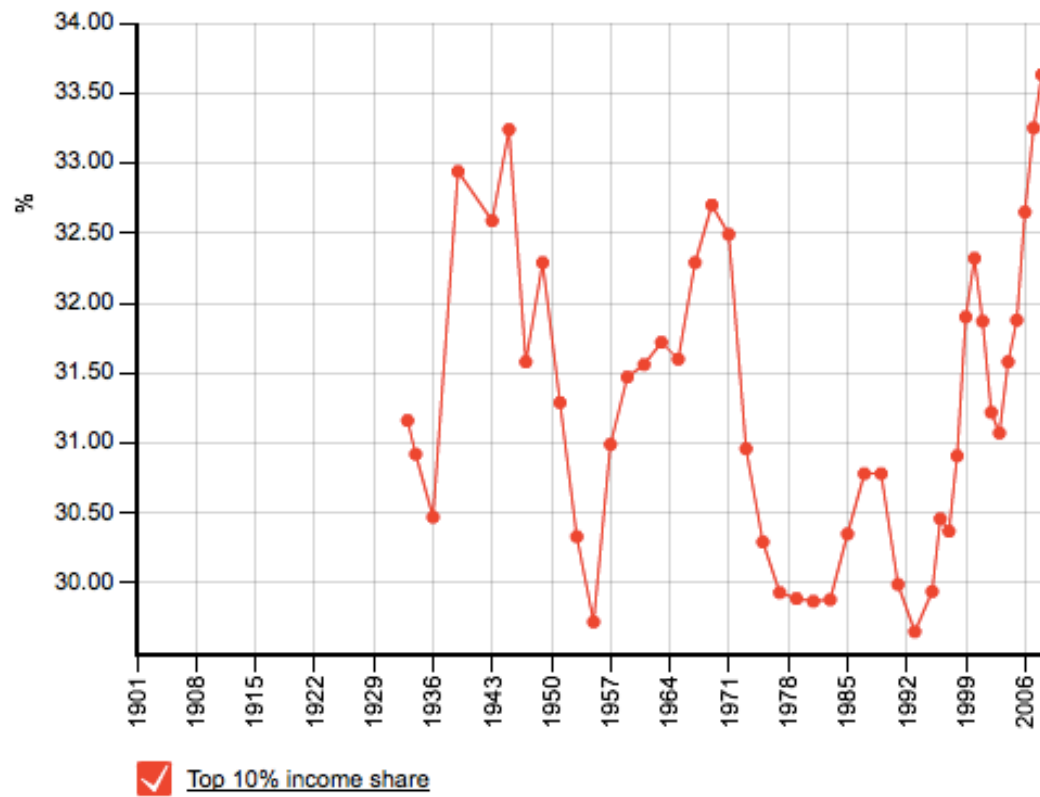


Switzerland, Stocks, Millions of national currency, current prices



Top income shares. Switzerland. 1901-2009

Sources: The World Top Incomes Database. <http://topincomes.g-mond.parisschoolofeconomics.eu/>
Dell et al. (2007); Foellmi & Martínez (2012)



- Es sind Transmissionsmechanismen der Finanzmärkte, die konkret über das Entstehen oder nicht Entstehen von Blasen entscheiden.
- Die treibende Kraft dahinter sind jedoch fundamentale gesellschaftliche Kräfte, die es adäquat zu kanalisieren gilt.
- Deshalb sind architektonische und planerische Visionen des gemeinschaftlichen Wohnens essentiell – sowohl in wirtschaftlicher als auch in sozialpolitischer Hinsicht.

Am Ursprung der Urbanität

