

Immobilien: Jetzt beginnt die Übertreibung!

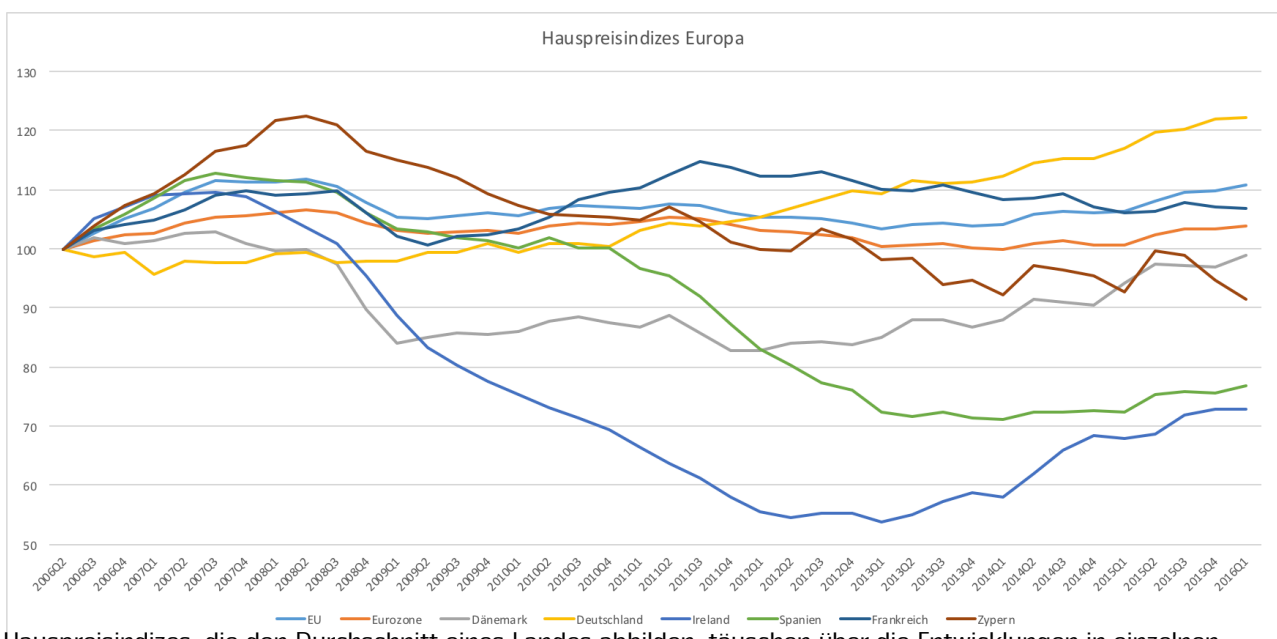
Autor: Clemens Schmale, Finanzmarktanalyst | 25.07.2016 06:04 | Copyright BörseGo AG 2000 -2019

Alle Blasen platzen irgendwann einmal. Wann es auf dem Immobilienmarkt soweit ist, kann man noch nicht abschätzen. Dass die Übertreibung beginnt, lässt sich hingegen sehr wohl erkennen.

Ballungszentren dominieren den Preistrend

Bereits vor zwei Jahren äußerte die Deutsche Bundesbank vorsichtige Bedenken, was die Bewertungen von Immobilien anbelangt. Seither ist viel geschehen. Die Zinsen sind noch einmal deutlich gefallen. Die Preise von Immobilien sind hingegen deutlich gestiegen. Das gilt für Deutschland insgesamt, ganz besonders aber für Ballungszentren wie München, Berlin oder Stuttgart.

Die Entwicklung der Preise auf Landesebene, wie sie in Grafik 1 gezeigt wird, sieht eigentlich noch nicht nach einer maßlosen Übertreibung aus. Die Preise sind seit der Finanzkrise immerhin „nur“ 28 % gestiegen. Im Vergleich zu vielen anderen Märkten ist das viel. Die Preise in Irland, Spanien oder auch Frankreich sind noch dabei sich zu erholen bzw. stagnieren.



Hauspreisindizes, die den Durchschnitt eines Landes abbilden, täuschen über die Entwicklungen in einzelnen Regionen hinweg. In München sind teilweise Preissteigerungen von 20 % pro Jahr möglich. In Amsterdam stiegen die Preise zwischen Anfang 2015 und Anfang 2016 ebenfalls um mehr als 20 %.

Die Einkommen steigen nicht annähernd mit

Wenn Preise deutlich schneller steigen als die Einkommen, dann kann es sich nur um eine Übertreibung handeln. In den meisten Ländern stagnieren die Einkommen. In Deutschland steigen sie real leicht an, doch mit dem Anstieg der Immobilienpreise können sie kaum mithalten. Die Folge: immer weniger Menschen können sich eine Immobilie leisten.

Die Preise steigen solange, bis die Liquidität des Marktes austrocknet. Das ist der Punkt, an dem die Preise soweit gestiegen sind, dass sich zu wenige Menschen noch den Kauf leisten können. Da helfen auch ultraniedrige Zinsen nicht.

Niedrige Zinsen helfen zwar den Kauf leistbarer zu machen, doch es geht nicht nur darum, sich die Zinsen leisten zu können. Selbst wenn der Zins irgendwann bei 0 % liegt, kann man eine Immobilie noch immer nicht zu 100 % finanzieren. Man muss schon etwas Eigenkapital mitbringen. Wer ein Haus um 1 Mio. Euro kaufen will, wird zweifelsohne rund 200.000 Euro Eigenkapital mitbringen müssen. Der Durchschnittsbürger hat das nicht.

Selbst wenn jemand 200.000 Euro zur Verfügung hat, muss das Einkommen reichen, um den Kredit bedienen zu können. Die niedrigen Zinsen erleichtern dies, doch jede Zinsbindung läuft einmal aus. Dann kann das böse Erwachen drohen.

Das eine Problem entsteht bei Umschuldung der Kredite in Jahrzehnten...

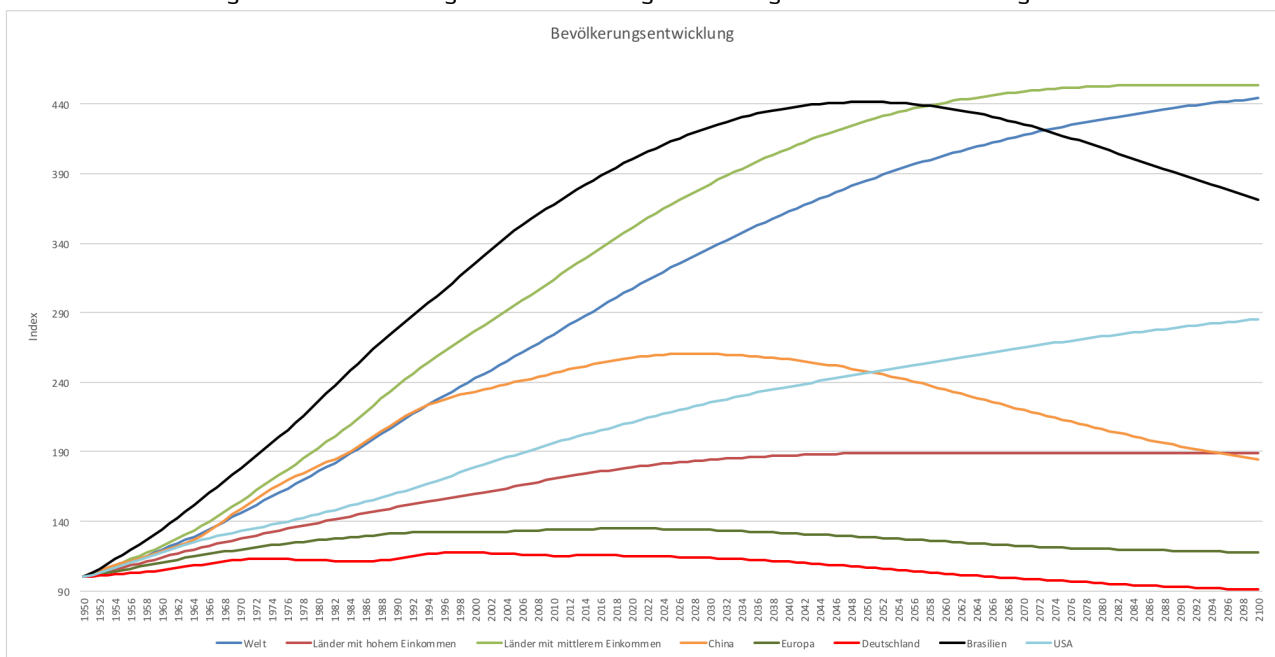
Derzeit sieht es nicht nach einer Zinswende aus. Vielmehr wird immer absehbarer, dass die Zinsen noch weiter fallen werden und dann für lange Zeit auf diesem niedrigen Niveau verharren. Wer sich jetzt verschuldet, muss sich lange Zeit keine Gedanken über Kreditzinsen machen.

Die Gefahr auf dem Immobilienmarkt liegt auf Sicht der kommenden Jahre bzw. Jahrzehnte nicht unbedingt im Zinsänderungsrisiko. Vielmehr gibt es ein demographisches Risiko, welches sich letztlich als Liquiditäts- und Preisrisiko herausstellt.

Das größere Problem ist aber die Entwicklung der Bevölkerungszahl

Grafik 2 zeigt die Bevölkerungsentwicklung in der EU, der Eurozone und einigen ausgewählten Ländern. Wenn man eine Immobilie kauft oder sie als Investitionsobjekt betrachtet, muss man einen gewissen Weitblick haben. Im Normalfall spricht man von 30 Jahren. Innerhalb der nächsten 30 Jahre wird die Bevölkerung in Deutschland rückläufig sein. Der Prozess hat bereits begonnen. In Europa wird die Bevölkerung in den 20er Jahren zu schrumpfen beginnen. Ab 2046 wird die Bevölkerung in Ländern mit hohem Einkommen zu stagnieren beginnen.

Die Bevölkerung schrumpft in vielen Ländern nicht nur, sie wird auch immer älter. Derzeit geht die Babyboomer Generation in den Ruhestand. In 10 bis 20 Jahren werden sie ihre Immobilien verkaufen müssen bzw. vererben. Es ist von einem Angebotsschub auszugehen. Gleichzeitig wird weniger Wohnraum benötigt.



Das sind Faktoren, die in 2016 noch keine Rolle spielen und keinen Einfluss auf die Preise haben. Im Gegenteil sogar, der Wohnraum ist in einigen Gegenden knapp. Der Zuzug in Ballungszentren ist nach wie vor intakt. Das treibt die Preise nach oben. Zu allem Überfluss sind die Zinsen so niedrig und Menschen wollen ihr Geld irgendwo parken, dass sie Immobilien kaufen. Beide Faktoren verstärken den Preisauftrieb.

Alle wollen kaufen und zwar JETZT

Würde der Nachfrageanstieg nach Immobilien nicht so plötzlich stattfinden, sondern über viele Jahre, dann sähe die Entwicklung ganz anders aus. Es wollen aber gerade jetzt alle eine Immobilie, weil die Zinsen so niedrig sind. Es entsteht eine ungewöhnlich große Nachfrage. Das Angebot kann da nicht mithalten.

Die Preise steigen. Das wiederum macht es attraktiv neue Wohnungen zu bauen, also für mehr Angebot zu sorgen. Spult man nun 10 Jahre vor, dann ist das Angebot plötzlich relativ groß, während der demographische Wandel für einen Nachfrageknick und zusätzlichen Angebotsschub sorgt. Man muss kein besonders begnadeter Immobilienfachmann sein, um zu erkennen, dass das langfristig nicht gutgehen wird.

In 10–20 Jahren ist das Angebot deutlich höher und die Nachfrage niedriger

Selbst in Ländern wie Italien, in denen die Preise derzeit eher stagnieren, baut sich eine Blase auf. Man stelle sich das aktuelle Preisniveau einfach bei einer 10 % kleineren Bevölkerung vor. Ist der Preis dann noch angemessen? – Wohl kaum. Die Preise müssten eigentlich sinken, anstatt zu steigen. Da sie das nicht tun, laufen die Bewertungen und die gesellschaftlichen Realitäten immer weiter auseinander. Es braucht nicht einmal einen Zinsanstieg, um dieses Ungleichgewicht irgendwann zum Kippen zu bringen.

Clemens Schmale

Sie interessieren sich für Makrothemen und Trading in exotischen Basiswerten? [Dann folgen Sie mir unbedingt auf Guidants!](#)

Risikohinweis & Haftungsausschluss gemäß § 16 und § 18 AGB BörseGo AG

§ 16 Haftung

16.1 Soweit Nutzer Inhalte in Diskussionsforen, sogenannten Streams, Chats oder Blogs einstellen und dort Ratschläge oder Anlagetipps erteilen, handelt es sich ausschließlich um von den betreffenden Nutzern verantwortete Inhalte. BörseGo stellt insofern lediglich das Medium technisch zur Verfügung und ist nicht für die Genauigkeit, Richtigkeit oder Verlässlichkeit dieser Inhalte verantwortlich. Insbesondere ist BörseGo nicht für Verluste oder Schäden haftbar, die dem Nutzer dadurch entstehen, dass dieser auf eine solche Information vertraut.

16.2 Resultieren Schäden des Nutzers aus dem Verlust von Daten, so haftet BörseGo hierfür unabhängig vom einer etwaigen Beteiligung nicht, soweit die Schäden durch eine zweckgemäße, regelmäßige und vollständige Sicherung aller relevanten Daten durch den Nutzer vermieden worden wären.

16.3 Im Übrigen haften BörseGo, ihre gesetzlichen Vertreter und Erfüllungsgehilfen nur bei Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit oder bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten), das heißt solcher Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Nutzer regelmäßig vertrauen darf, und deren Verletzung auf der anderen Seite die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet. BörseGo haftet weiterhin für Schäden, die aus dem Fehlen zugesicherter Eigenschaften beruhen, sowie für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung von BörseGo, seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen.

16.4 Bei der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (vgl. Ziff. 16.3) haftet BörseGo nur auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden, wenn dieser einfach fahrlässig verursacht wurde, es sei denn, es handelt sich um Schadensersatzansprüche des Kunden aus einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

16.5 Weitergehende Ansprüche des Nutzers auf Schadensersatz sind ausgeschlossen. Die Vorschriften des Produkthaftungsgesetzes bleiben unberührt.

§ 18 Risikohinweis

Die Informationen und Services auf den Webseiten von BörseGo wenden sich an registrierte sowie nichtregistrierte Nutzer. Die Angebote, die der Nutzer auf den Webseiten von BörseGo findet, richten sich jedoch ausdrücklich nicht an Personen in Ländern, die das Vorhalten bzw. den Aufruf der darin eingestellten Inhalte untersagen, insbesondere nicht an US-Personen im Sinne der Regulation S des US Securities Act von 1933 sowie Internet-Nutzer in Großbritannien, Nordirland, Kanada und Japan. Jeder Nutzer ist selbst verantwortlich, sich über etwaige Beschränkungen vor Aufruf der Internetseiten zu informieren und diese einzuhalten.

Insbesondere weist BörseGo hierbei auf die bei Geschäften mit Optionsscheinen, Derivaten und derivativen Finanzinstrumenten besonders hohen Risiken hin. Der Handel mit Optionsscheinen bzw. Derivaten ist ein Finanztermingeschäft. Den erheblichen Chancen stehen entsprechende Risiken gegenüber, die nicht nur einen Totalverlust des eingesetzten Kapitals, sondern darüber hinausgehende Verluste nach sich ziehen können. Aus diesem Grund setzt diese Art von Geschäften vertiefte Kenntnisse im Bezug auf diese Finanzprodukte, die Wertpapiermärkte, Wertpapierhandelstechniken und -strategien voraus.

Soweit BörseGo Börsen- oder Wirtschaftsinformationen, Kurse, Indizes, Preise, Nachrichten, Marktdaten sowie sonstige allgemeine Marktinformationen auf ihren Webseiten bereitstellt, dienen diese nur zur Information und zur Unterstützung Ihrer selbstständigen Anlageentscheidung. Auch wenn BörseGo alle eingebundenen Informationen sorgsam überprüft, erhebt BörseGo keinen Anspruch auf inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität. Es obliegt dem Nutzer selbst, die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Daten zu überprüfen. Dies betrifft insbesondere, aber nicht ausschließlich, Kursdaten von Drittquellen. Die genannten Informationen stellen keine Aufforderung zum Kaufen, Halten oder Verkaufen von Wertpapieren und derivativen Finanzprodukten dar und begründen kein individuelles Beratungs- oder Auskunftsverhältnis. Sie sind keine Rechts-, Steuer- oder sonstige Beratung und können eine solche auch nicht ersetzen.

Bevor der Nutzer Investmententscheidungen trifft, sollte er sich sorgfältig über die Chancen und Risiken des Investments informiert haben. Aus einer positiven Wertentwicklung eines Finanzprodukts in der Vergangenheit kann keinesfalls auf zukünftige Erträge geschlossen werden. BörseGo übernimmt keine Haftung für die erteilten Informationen, die aus von BörseGo als vertrauenswürdig erachtet wurden, für bereitgestellte Handelsanregungen sowie für deren Vollständigkeit.

Leser sowie Teilnehmer an multimedialen Veranstaltungen wie Webinare, Online-Seminare, Seminare oder Vortragsveranstaltungen, die aufgrund der veröffentlichten Inhalte Anlageentscheidungen treffen bzw. Transaktionen durchführen, handeln in vollem Umfang auf eigene Gefahr und auf eigenes Risiko.

BörseGo übernimmt keine Haftung für die Inhalte externer Links. Für den Inhalt der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich. Eine Haftung von BörseGo für die Inhalte derartiger Internetseiten ist ausgeschlossen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Stand: Oktober 2016

Das Dokument mit Abbildungen ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere des Nachdrucks, der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen sowie das Darstellen auf einer Website liegen, auch nur bei auszugsweiser Verwertung, bei der BörseGo AG. Alle Rechte vorbehalten.

www.boerse-go.ag © BörseGo AG

Aktiengesellschaft mit Sitz in München – Registergericht: Amtsgericht München – Register-Nr: HRB 169607 – Vorstand: Robert Abend, Christian Ehlig, Johannes Pfeuffer, Thomas Waibel – Aufsichtsratsvorsitzender: Theodor Petersen – Umsatzsteueridentifikationsnummer gemäß § 27a UStG: DE207240211

München, 2019