

Preisfindung und Vernunft – ein gordischer Knoten?

von Jürgen Hausmann

3. Buch Mose, Kapitel 25, Vers 14 – 16

14 – Wenn du nun deinem Nächsten etwas verkaufst oder ihm etwas abkaufst, soll keiner seinen Bruder übervorteilen,

15 – sondern nach der Zahl der Jahre vom Erlassjahr an sollst du es von ihm kaufen; danach, wie viel Jahre noch Ertrag bringen, soll er dir's verkaufen.

16 – Sind es noch viele Jahre, so darfst du den Kaufpreis steigern; sind es noch wenige Jahre, sollst du den Kaufpreis verringern; **denn die Zahl der Ernten verkauft er dir.**

Zugegeben, die Ausführungen im 3. Buch Mose mögen zunächst nicht so recht zum Thema passen – bei genauerem Hinsehen allerdings offenbaren sich uns doch Analogien, die zu Recht unsere Aufmerksamkeit einfordern. Ist es nicht so, dass hier vor übertriebener (oder grundsätzlicher) Gier gewarnt wird? Davor, niemanden zu übervorteilen bzw. ein rechtes Maß für die Festlegung des Preises zu finden?

Sicherlich waren die Folgen von Überhitzung und Preisblasen zu Zeiten des Alten Testaments nicht bekannt, gleichwohl sollte schon damals auf Vernunft und Augenmaß geachtet werden.

Haben wir es auf den Immobilienmärkten noch mit normalen Reaktionen zu tun oder befinden wir uns bereits in der Phase der Übertreibung, des Erwerbs ohne Prüfung fundamentaler Kennzahlen, ohne Verstand? Keine Sorge, wir möchten hier niemandem die Leviten lesen – auch wenn sich dies aufgrund der Einführung natürlich anbieten würde.

Vielmehr nähern wir uns diesem Thema ernsthaft und sprechen über Grundsätzliches. Was sind denn bitte die Indikatoren, welche auf eine Immobilien- oder Preisblase hindeuten? Welche Umstände müssen erfüllt sein oder eintreten, dass eine Überhitzung des Marktes in einer dann geplatzten Blase endet?

Anzahl der Fertigstellungen

Ein wichtiger Indikator in diesem Zusammenhang ist die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen pro Jahr in Deutschland.

Betrachtet man die Zahl der Fertigstellungen, fällt auf, dass diese zwar ansteigen und inzwischen mit ca. 260.000 Wohnungen das Niveau aus dem Jahr 2003 erreicht haben. Gleichzeitig sinkt laut Statistischem Bundesamt die Zahl der durchschnittlichen Haushaltsgröße kontinuierlich, was wiederum mehr Wohnungen erforderlich macht.



Wolfgang P. Kuspert
Geschäftsführer
Telefon 0911.51 90 60-10
w.kuespert@kuespert-kuespert.de



Jürgen Hausmann
Immobilienökonom (ebs),
Leiter Investment
Telefon 0911.51 90 60-24
j.hausmann@kuespert-kuespert.de

Das BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) geht davon aus, dass in Deutschland bis in das Jahr 2020 jährlich ca. 275.000 neue Wohnungen notwendig sind. Erst dann soll der Bedarf zurückgehen, allerdings spricht das Statistische Bundesamt bis 2035 von weiter steigenden Haushalten. Wir können daher kein Überangebot sehen.

Finanzwirtschaftliche Regularien

Nach der Betrachtung des Angebotes stellt die Finanzwirtschaft einen weiteren wichtigen Faktor in unseren Überlegungen dar.

Aus zurückliegenden Krisen haben wir gelernt, dass eine expansive Geldpolitik, z. B. erleichterte Kreditvergabemöglichkeiten, das Risiko spekulativer Preisblasen deutlich erhöht, so z. B. die Einführung neuer Anlagevehikel wie die Verbriefung von Immobilienkrediten und Ähnliches. Derlei Ungemach droht aktuell nicht, eine kritische Ausweitung der Geldmenge ist nicht in Sicht, ebenso wenig eine Aufweichung der Vergabestandards. Hierzu Bundesbankpräsident Waidmann: „Für den einzelnen Investor mögen die hohen Preise ein Problem sein, für das Bankensystem als Ganzes nicht“. Zusätzlich hat der Gesetzgeber reagiert und versucht über die Finanzaufsicht BaFin einem Überhitzen des Immobilienmarktes und den daraus resultierenden Risiken vorzubeugen, Stichwort Kreditbremse. Auch hier also eine moderate Entwicklung.

Wirtschaftsentwicklung

Weiterhin lohnt es sich, der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung entsprechende Aufmerksamkeit zu schenken, werden hier doch indirekt die Möglichkeiten für Ankäufe und steigende Mieten geschaffen.

Laut Monatsbericht des BMF (Bundesministerium der Finanzen) vom April 2017 befindet sich die deutsche Wirtschaft auch weiterhin in einem moderaten Aufschwung.

Das BIP ist gegenüber dem Vorquartal um 0,4% gestiegen, die Prognosen gehen davon aus, dass dieser Trend anhalten wird. Die Steuereinnahmen zeigen eine fortgesetzte Aufwärtsbewegung, immerhin eine Steigerung gegenüber dem Vorjahresquartal um 6,8%. Demgegenüber sinkt die Arbeitslosenquote weiterhin und die Zahl der steuerpflichtig Beschäftigten steigt. Auch die Industrieproduktion steigt – wenn auch mit geringerer Geschwindigkeit als in den Vormonaten – abzulesen an den sich erholenden Auftragseingängen.

Man kann also getrost davon ausgehen, dass aus einem stabilen wirtschaftlichen Umfeld heraus weiterhin Investitionen in Immobilien getätigt werden. Als Folge werden die Preise weiter steigen und die Rückschlagrisiken (z. B. steigende Zinsen, Abkühlung der Konjunktur, Unsicherheit in USA und Ähnliches) weiter zunehmen.

Was also hat es nun auf sich mit dem allenthalben zu vernehmenden Grundrauschen zur vermeintlichen „Immobilienblase“?



Immobilienblase nicht in Sicht

Die gute Nachricht zuerst. Von einer Immobilienblase kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesprochen werden. Sicherlich gibt es an einigen Märkten Übertreibungen (z. B. am Wohnungsmarkt München) und es kann zu Rückschlägen kommen. Aber die Situation ist nun mal so, dass potentielle Anleger geradezu in die Immobilienanlage getrieben werden. Im Vergleich mit den historisch niedrigen Anleihezinsen sind selbst als teuer bezeichnete Immobilien mehr oder weniger ohne Alternative und Renditen von 3 – 4% zwischenzeitlich durchaus akzeptiert.

Dementsprechend wird sich die Immobilie auch weiterhin großer Beliebtheit erfreuen und die Nachfrage auf hohem Niveau stabil bleiben. Der Hype um die Immobilie resultiert also nicht aus rein spekulativen Erwägungen – wobei zu konstatieren ist, dass sich die Immobilie in den vergangenen 20 Jahren zusehends als Investmentprodukt etablierte – sondern aus einem Mangel an Alternativen. Wer nicht zum Höchststand an den Aktienbörsen einsteigen oder seine Einlage für 1% oder weniger verzinsen möchte, der wird unweigerlich in Immobilien investieren.

Eine Korrektur wird kommen, wie heftig diese ausfällt, hängt auch davon ab, ob die Zinsen steigen werden und wenn ja, wie schnell diese steigen. Hinzu kommen Sättigungstendenzen, steigendes Angebot im Umland der Ballungsräume und, eher mittel- bis langfristig, ein Rückgang der Bevölkerungszahlen und somit auch der Haushalte.

Resümee

- Wir haben versucht zu zeigen, dass die vergleichsweise hohen Preise nicht aufgrund spekulativer Tendenzen entstanden, somit fehlt hier eine Voraussetzung für eine Immobilienblase.
- Weiter gehen wir davon aus, dass sich die Preise aufgrund der anhaltend starken Nachfrage auf das aktuelle Niveau entwickelten.
- Auch wegen des anhaltenden Mangels an Alternativen wird die Nachfrage nach Immobilien anhalten und die Preise weiter treiben.
- Mittelfristig aber wird es zu einer technischen Reaktion kommen und auch dieser Boom wird wie jeder vor ihm zu Ende gehen. Wir denken, er wird, ähnlich einer Welle am Strand, sanft auslaufen, gewissermaßen verebben.

IMPRESSUM

Bildnachweis: Titelseite, Seite 2: fotolia.de; Copyright © 2017 Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG. Alle in diesem Bericht enthaltenen Angaben wurden von Küspert & Küspert nur für Marketingzwecke und als allgemeine Informationen erstellt. Küspert & Küspert übernehmen keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieses Berichts sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG. © 2017. Alle Rechte vorbehalten.