

VermieterPRO Interpretation Never ending „Blase“

Hätten Sie als Wohnungsinvestor den ersten echten Unkenrufen zu potenziellen Immobilienblasen in Deutschlands Metropolen geglaubt, wäre die Immobilien-Rallye des Jahrhunderts an Ihnen vorbei gegangen. Bereits seit einer halben Dekade warnen Ökonomen in regelmäßigen Abständen vor der großen Immobilienblase, vor einer Überhitzung des Marktes und vor Rücksetzern der Preise. Währenddessen hat sich das Investitionsumfeld grundlegend gewandelt. Bei dauerhaft negativen Zinsen sind Anleger fieberhaft auf der Suche nach Investitionsalternativen. Jede Anlage ist interessant, bei der sich überhaupt noch positive Erträge erwirtschaften lassen. Bei der Immobilie erhält der Anleger die Miete. Wie hoch ist der „Vervielfältige“ eines Tagesgeldkontos mit 0 Prozent Zinsen? Scheint hier ein Wert von 40 zu hoch? Wie attraktiv ist die Alternative der Bargeldhaltung für einen Anleger, der steigende Inflation erwartet? Wo eine höhere Rendite erwirtschaftet wird, liegt auch ein größeres Risiko: Selbst wenn das geldpolitische Umfeld einen Bodensatz an Grundnachfrage verspricht, sind Wohnungsinvestoren mit weiteren Risiken konfrontiert, die zu einer Abwertung des potenziellen Verkaufspreises führen können: Steigendes politisches Risiko im Hinblick auf Mietenregulierung, höheres Angebot an Wohnraum durch Wohnungsbauprojekte, die sich derzeit noch in der Pipeline befinden. Der Blasenindex von empirica beschreibt das Verhältnis von Mieteinnahmen bzw. von Einkommen der Immobiliennutzer und das Risiko durch Angebotsveränderungen zum Preis. Steigende Preise wirken sich ceteris paribus ungünstig im beschriebenen Verhältnis aus. Obgleich sich die Indikatoren immer deutlicher einfärben, sind auch Ökonomen mit Prognosen zu einer baldigen Abwertung der Immobilienpreise vorsichtig geworden - hat man doch schon so häufig daneben gelegen. Ob die Immobilienpreise korrigieren, wie stark eine potenzielle Korrektur ausfällt, bleibt ungewiss.



Impressum:
Ausgabe 17-21
Herausgeber
der Publikation:
VermieterPRO,
Im Birkengrund 5
61352 Bad Homburg,
Nitzsche worldwide GmbH,
Tel.: 069 - 348 780 842
verantwortlich für den
Inhalt: Richard Nitzsche
Bilder: pixabay.com,
R.Nitzsche

DISCLAIMER: Diese Publikation ist ausschließlich zur Information erstellt worden. Für Verluste, Schäden oder Kosten, die aus direkter oder indirekter Verwendung der enthaltenen Informationen ergeben, übernehmen wir keine Haftung. Die Publikation wurde unter Einbezug von Quellen erstellt, die wir als verlässlich erachten, jedoch können wir keine abschließende Garantie für deren Qualität übernehmen.

Überhitzter Immobilienmarkt? Blasengefahr steigt!

Der empirica Blasenindex, der das Rückschlagpotenzial der Immobilienpreise beziffert, ist im ersten Quartal 2021 erneut gestiegen. Der Gesamtindex für Deutschland klettert um 2 Prozentpunkte auf 35%. In den Wachstumsregionen, zu denen auch Frankfurt bzw. die Metropolregion Rhein-Main gehört, ist der Index im abgelaufenen Quartal um einen Prozentpunkt auf 45% gestiegen. Besonders ins Gewicht fällt jedoch die Steigerung in den sogenannten Stagnationsregionen, also in Regionen, deren Einwohnerzahlen tendenziell schrumpfen. Hier legte der empirica Blasenindex um satte 4 Prozentpunkte zu. Von einer Blasenbildung sind Regionen, wie beispielsweise das Vogtland, dennoch weit entfernt: Die Ökonomen von empirica sehen den Index in den Schrumpfreionen in der Summe in Q1/2021 bei 8 Prozent. Die hohen Werte in den Wachstumsregionen und Schwarmstädten lassen vorsichtige Investoren dennoch wach werden. „Selbstverständlich haben wir eine Immobilienblase“, schreibt empirica mit Blick auf die gestiegenen Vervielfältiger - also die Quote von Verkaufspreisen zur eingenommenen Jahresmiete. Diese zeigt dem Investor

Die vollständige Veröffentlichung zum empirica-Blasenindex finden Sie unter

<https://www.empirica-institut.de/thema-regionaldatenbank/empirica-blasenindex/>

an, nach wie vielen Jahren die erworbene Eigentumswohnung ihren Kaufpreis wieder eingespielt hat. In Frankfurt lag der Vervielfältiger in Q1/2015 noch bei 20,9 - sechs Jahre später, in Q1/2021 ist der Vervielfältiger auf 40,1 gestiegen. Frankfurter Wohnungsinvestoren müssen also im Schnitt 40 Jahre Miete vereinnahmen, bis die Aufwendungen aus dem Immobilienkauf vollständig zurückgeflossen sind - trotz der gestiegenen Mieten! Jedoch ist der Vervielfältiger nur eine der Determinanten, aus der sich schließlich der Indexwert ergibt. Weitere Komponenten sind die Kaufpreise zum Jahreseinkommen (selbstgenutzte Eigentumswohnungen), sowie die Fertigstellung von Neubauwohnungen. Frankfurt und der Hochtaunuskreis sind auf der empirica-Karte zur Immobilienblasengefahr hellrot eingefärbt, das Institut schätzt hier die Blasengefahr derzeit „eher hoch“ ein. Noch höher ist das Risiko bspw. im Kreis Mainz-Bingen - hier benennen die Forscher den Terminus „kritisch“ und färben den Kreis dunkelrot. Sämtliche Blasen-Indizes beziehen sich auf das „blasenfreie“ Referenzjahr 2005. Ob tatsächlich eine Blase vorliegt, wie tief der potenzielle Preisverfall sein kann, lässt sich durch das Modell leider nicht vorhersagen.

ANZEIGE



www.marykay.de/annkathrinaugustin
mobil: 0156 785775514

Ann-Kathrin Augustin
Schönheits- und Typberatung mit MaryKay



Beobachten Sie mit Sorge die politischen Entwicklungen in Deutschland? Fürchten Sie als Folge der Corona Pandemie neue Abgaben und Steuern, die Ihr Vermögen dezimieren werden?

Begreifen Sie die Einführung eines Corona-Lastenausgleiches, einer Vermögenssteuer, eines deutschlandweiten Mietendeckels oder die negativen Auswirkungen der Grundsteuerreform als reale Risiken für Ihren Besitz?

Investieren Sie jetzt in Immobilien in Dubai.

Steigen Sie ein in einen der interessantesten Immobilienmärkte der Welt! Sie profitieren von hohen Mietrenditen, von günstigen Kaufpreisen mit Wertsteigerungspotenzial und einem investorenfreundlichem Mietrecht. Diversifizieren Sie Ihr Vermögen und versichern Sie einen Teil Ihres Kapital gegen potenzielle Zugriffe durch den deutschen Staat.

www.richardnitzsche.com/dubai