

Aktien



VERSTEHEN UND
ERFOLGREICH
NUTZEN

Immobilienpreise sinken

7 Gründe für fallende Immobilienpreise -
Die goldenen Jahre sind vorbei



ERSTELLT VON
WILHELM SCHOLZE

IMMOBILIENPREISE SINKEN: 7 Gründe und Überlegungen für fallende Immobilienpreise

Vielen Dank für Ihr Interesse an meinen Überlegungen zum Immobilienmarkt der nächsten Jahre.

Dazu vorab:

Mein Expertengebiet sind Aktien.

Dieser Artikel entstand aus der Überlegung heraus, dass nun die letzte Anlagealternative zu Aktien ihren Charme verloren hat. Im Gegenteil, die Risiken bei den Immobilienpreisen steigen enorm. Vor allem, weil der Hebel der Kreditfinanzierung großer Teile des Kaufpreises nun in die entgegengesetzte Richtung wirkt.

Letztendlich geht es bei Immobilien auch um Kapitalanlagen. Auch wenn ich Ihnen nun einige Gründe nennen werde, die aus meiner Sicht zu relativ deutlichen Preisreduktionen bei Immobilien führen können, so ist dies meine persönliche Einschätzung und keine Anlageberatung zu diesem Thema. Bitte kontaktieren Sie dazu einen Immobilienexperten Ihrer Wahl.

Dieser kurze Report bezieht sich auf Wohnimmobilien. Von dem zu erwartenden Preisverfall werden allerdings sowohl eigengenutzte Immobilien betroffen sein, als auch die Immobilien, die zu Anlagezwecken erworben wurden. Und um diese Investments geht es in erster Linie. Denn wer sich seine selbstgenutzte Wohnung gut finanziert für die Altersvorsorge gekauft hat, für den sind diese Überlegungen weniger relevant. Aber nicht unwichtig.

In meinem Podcast „Aktien-verstehen und erfolgreich nutzen“ sprach ich die massive Gefahr fallender Immobilienpreise erstmalig im Mai diesen Jahres an. Aufgrund des größeren Interesses meiner Zuhörerschaft kam es dann zu diesen Überlegungen.

Lassen Sie uns also zu den Gründen für hohe Risiken bei Immobilieninvestments kommen!

Wilhelm Scholze

Wilhelm Scholze
Aktieninvestor, Kolumnist, Podcaster
und Entwickler der Masterclass Aktien



Kurzer Rückblick:

Was war die historische Entwicklung und warum die enorme Beschleunigung?

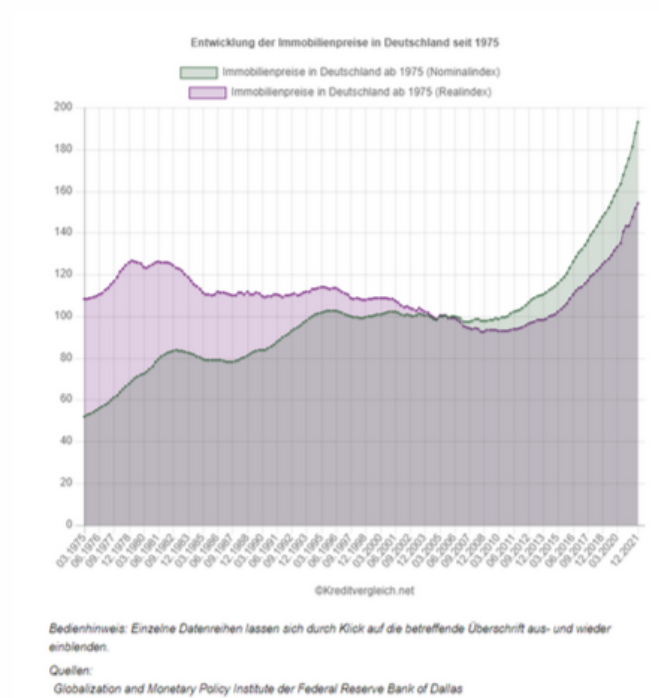
Immobilienpreisentwicklung

Die Entwicklung der Immobilienpreise der vergangenen 10 Jahre war von einem stetigen und ausgesprochen hohem Wachstum geprägt. Der Index für Gesamtdeutschland stand laut Statista in Q1/2012 bei 100 und lag zuletzt in Q1/2022 bei 181.

Ein für Immobilienbesitzer ausgesprochen angenehmer Verlauf. Doch dieser Trend endete damit auch.

Wenn man sich die Entwicklung in nur diesem Zeitraum betrachtet, dann könnte man meinen, dass Immobilien grundsätzlich nur eine Richtung kennen, nämlich die nach oben. Doch dem ist keineswegs so.

Sehr deutlich wird die gar nicht so hervorragende Entwicklung, wenn man bis ins Jahr 1975 zurückgeht. Denn hier existiert eine Statistik, die das sehr eindrücklich demonstriert.



Sie sehen, dass die Preise hier auch schon seit 1995 sogar nominal stagniert haben und real, also nach Inflation, fielen die Preise im Grunde schon seit 1982.

Bis eben 2012. Und dann begann der Kometenhafte Anstieg, sowohl nominal als auch real bei den Immobilienpreisen.

Doch warum?

Zinsentwicklung

Und dazu kurz ein Blick auf die wichtigste Komponente bei der Entwicklung von Immobilien, den Zinsen, genau genommen den Hypothekenzinsen.

Und hier die Grafik dazu:



Schon seit 1995 fielen die 10-jährigen Hypothekenzinsen sehr stark. Trotzdem stiegen, wie gerade oben gesehen die Immobilienpreise per Saldo nicht bis zum Jahr 2010. Erst der weitere Verfall von rund 4% bis auf deutlich unter 1% in 2021 führte zu der oben aufgeführten Preisentwicklung bei Immobilien.

Doch nun schauen Sie sich die jüngste Entwicklung an.

Nun werden sich manche sagen, was soll's. Denn wer günstig finanziert hat, ist ja fein raus.

Stimmt. Und wer für die nächsten Jahrzehnte in seiner eigengenutzten Wohnung bleibt, für den spielt ein zwischenzeitlicher Wertverlust auch keine große Rolle.

Doch wer aufgrund seines Jobs in eine andere Stadt wechselt, sich eventuell von seinem Lebenspartner trennt oder aus anderen Gründen sein Eigenheim verkaufen muss, für den spielen die dann am Markt existierenden Preise sehr wohl eine Rolle. Denn es geht hier immer um große Summen.

Und selbstverständlich spielt es sehr wohl auch für alle Geldanleger, die ihre Ersparnisse in vermieteten Wohnimmobilien angelegt haben, eine große Rolle.

Die Renditen aus der Vermietung selbst waren nach Nebenkosten, Instandhaltungs- und Modernisierungskosten häufig nicht besonders hoch. Doch der Anstieg in den Preisen konnte das alles bei weitem nicht nur ausgleichen, sondern sorgte sogar für eine ausgesprochen hohe Rendite in den letzten Jahren. Nur, was wenn sich diese nun langsam wieder auflöst?

Daher nun zu einigen Überlegungen, warum die Risiken für einen Immobilienpreisverfall deutlich gestiegen sind.

7 Gründe bzw. Überlegungen für weiter fallende Immobilienpreise

1. Weniger Kredit für gleiches zur Verfügung stehendes Einkommen

Vorüberlegung:

Wer sich eine Immobilie zu Eigenbedarfszwecken kauft, wird in der Regel an den oberen Rand seiner Möglichkeiten gehen. Denn wer kauft schon eine minderwertigere Immobilie, wenn seine Möglichkeiten eine deutlich bessere Lage, Größe, Neuwertigkeit oder Ausstattung erlauben?

Annahme:

Eine Familie hat 20.000 Euro im Jahr für die Rückzahlung eines Hypothekenkredites im Jahr zur Verfügung.

Daraus ließen sich noch Mitte 2021 bei 1 % Zinsen und 2% Tilgung ca. 665.000 Euro finanzieren. (Berechnung: $(20.000 : 3\%) = (20.000 : 0,03) = 666.666$ Euro)

Doch schon im Juni 2022 stiegen die Hypothekenzinsen auf ca. 3 Prozent. Unter der Annahme von weiterhin 2% Tilgung ließ sich mit diesen 20.000 Euro nun nur noch ein Hypothekenkredit in Höhe von 400.000 Euro finanzieren. (Berechnung: $(20.000 : 0,05) = 400.000$)

Das heißt, die Möglichkeiten wurden schon allein dadurch um rund 40% bzw. rund 265.000 Euro reduziert.

Sollten die Zinsen noch auf 4% steigen, fiel dadurch die Bezahlbarkeit eines Hypothekenkredites auf nur noch eine Höhe von 333.000 Euro. Eine glatte Halbierung.

Warum ist das relevant?

Nun, wer die Wohnung hat und den Kredit fixiert hat, für den ändert sich ja erstmal nichts.

Nur, wer kann die Wohnung noch kaufen, wenn diese Wohnung wieder für den Markt zur Verfügung steht?

Ein Käufer, der dieselben Voraussetzungen von 20.000 Euro pro Jahr erfüllt, kann sich diese Wohnung nicht mehr finanzieren. Er bekommt schlichtweg das Geld nicht zusammen, falls er nicht sehr große Eigenmittel zur Verfügung hat.

Folge: Geringere Nachfrage mangels Kredit - Die Immobilienpreise werden sinken.

2. Erhöhung der Eigenkapitalanforderungen durch die Banken

Noch vor 1-2 Jahren konnte man auch mit 10-15% Eigenkapital eine Wohnung erwerben, wenn die Annuität (Zins und Tilgung) problemlos durch das verfügbare Einkommen bezahlt werden konnte.

Man muss hier beachten, dass die Erwerbsnebenkosten nicht zum Eigenkapital zählen. Wenn also eine Immobilie 500.000 Euro als Kaufpreis kostet, dann fallen rund 50.000 Euro als Erwerbsnebenkosten an (oft sogar mehr).

Wenn die Bank nun nur 10% Eigenkapital verlangt, müsste der Käufer 50.000 Euro Eigenkapitalanteil hinterlegen. Plus die 50.000 Euro für die Nebenkosten.

Das bedeutet er benötigt 100.000 Euro eigene Mittel.

Neue Situation bei den Banken

Bei fallenden Immobilienpreisen steigen jedoch die Risiken der Banken. Denn 10% sind vom Kaufpreis schnell weg und jeder höhere Preisverfall ließe die Bank in einer Situation der Unsicherheit zurück. Nicht unmittelbar problematisch, aber die Finanzaufsichtsbehörden prüfen diese Situation bereits. Und Banken erhöhen die Eigenkapitalanforderungen auf 20% als absolute Untergrenze. (In Österreich inzwischen sogar verpflichtend)

Doch dies würde die Notwendigkeit des eben erwähnten Käufers auf 100.000 Euro als Eigenkapitalanteil für die Bank und weiterhin die 50.000 Euro für die Erwerbsnebenkosten erhöhen.

Somit benötigt der neue Käufer nun 150.000 Euro an eigenen Mitteln.

Doch dies ist gar nicht so einfach zu realisieren. Denn woher mal schnell 50.000 Euro mehr nehmen, wenn man es grad nicht erbt? Die Kreditgrößen sinken und die Eigenkapitalanforderungen steigen.

Folge: Zu geringes Eigenkapital - Die Immobilienpreise werden sinken.

3. Die Inflation senkt die für Wohnungskäufe zur Verfügung stehenden Einkommen

Seit gut einem Jahr beschleunigen die Preise für Energie schon aufgrund des Trends zu verstärkter erneuerbarer Energie. Dazu kommen steigenden Preise aufgrund des Ukraine-Krieges für Öl und Gas, Benzin, Lebensmittel und nun langsam auch in allen möglichen anderen Produkten. Dies führt zu deutlich höheren Kosten für alle Haushalte.

Wer nun diese hohen Inflationsraten durch Lohnerhöhungen nicht ausgleichen kann, wird weniger Geld für die Annuität von Hypothekenkrediten zur Verfügung haben. Dies reduziert wiederum die Kredithöhe der Banken.

In Österreich wurden die Vorschriften bereits deutlich verschärft. Ein Kreditnehmer muss nun mindestens 20% Eigenkapital vorweisen. Und die Kreditrate (also Zins und Tilgung) darf 40% des verfügbaren Haushaltseinkommens nicht überschreiten.

Folge: Zu geringes zur Verfügung stehendes Einkommen - Die Immobilienpreise werden sinken.

4. Höhere Immobilienangebot aufgrund zu kurzfristig fixierter Hypothekenzinsen

Leider haben viele Immobilienkäufer in den letzten Jahren, trotz Warnungen, relativ kurzfristige Hypotheken aufgenommen, weil man hier noch Zinsen sparen konnte.

Wer in den nächsten beiden Jahren die deutlich höheren Belastungen auf sich zukommen sieht, die dann mit dem zur Verfügung stehenden Einkommen nicht realisierbar sein werden, steht vor einem großen Problem.

Denn wer vorher beispielsweise noch 1.400 Euro im Monat bezahlt hat, kommt dann leicht auf 2.400 Euro Belastung. Nur woher 1.000 Euro mehr, netto, auf einmal nehmen? Bei den vorher auch noch erwähnten steigenden Wohnnebenkosten, sowie der Inflation in allen anderen Bereichen.

Entweder der Betroffene wartet auf den Zinsablauf und hofft, dass bis dahin die Zinsen wieder gefallen sind. Oder es kommt zu potentiellen Zwangsvollstreckungen, in den kommenden Jahren.

Die dritte Möglichkeit ist ein schon vorweggenommener Verkauf. Allerdings würde dies das Angebot an Wohnungen am Markt deutlich erhöhen ohne, dass die Nachfrage im Moment gerade steigt.

Am Aktienmarkt führt so ein Ungleichgewicht relativ schnell zu fallenden Kursen. Bei den Immobilienpreisen dauert so ein Verfall natürlich länger.

Das Problem bei Immobilien ist der Hebel, der durch Kreditfinanzierungen eben in beide Richtungen wirken kann. Und wenn der Verkaufspreis um 25% fällt, kann das die komplette Vernichtung des Eigenkapitals bedeuten.

Und je näher man dem Datum der Neuverhandlung über den Immobilienkredit kommt, desto schwieriger wird die Situation. Irgendwann wird die drohende Gefahr zu einem Nachgeben beim Verkaufspreis führen. Und wir sprechen hier von nicht wenigen Fällen.

Folge: Die Angebotsmenge wird steigen – Die Immobilienpreise werden sinken.

5. Die Erhöhung der Umwelt- und Energiesparvorschriften für Eigenheime

Die Baukosten steigen und wer auch noch ältere Wohnungen und vor allem Häuser hat, die den zukünftigen höheren Anforderungen nicht entsprechen, wird immer mehr in die Bredouille kommen, wenn er die bis zu 100.000 Euro an Energiesanierungsmaßnahmen nicht finanzieren kann.

Solche Häuser werden von Menschen, die hier an die Grenzen ihrer Möglichkeiten kommen zum Verkauf gestellt werden.

Nur wer will die denn kaufen? Jeder neue Käufer weiß, dass noch hohe zukünftige Kosten auf ihn zukommen werden.

Folge: Die Nachfrage nach älteren, noch zu sanierenden, Objekten sinkt – Die Immobilienpreise werden sinken.

6. Immobilieninvestoren, die vorausschauen, sehen das Problem auf sich zukommen

Wer in Immobilien investierte, lag bisher auf der ziemlich sicheren Seite. Doch wenn sich die Situation nun grundlegend ändert, sind Investoren doch eher scheue Rehe.

Wenn die Risiken zusehends steigen und die Gefahr noch weiter steigender Zinsen immanent ist, dann werden die ersten Immobilieninvestoren versuchen sich aus ihren Investments zu verabschieden. Insbesondere, wenn die 10-Jahres-Frist für die Steuerbefreiung schon vorbei ist.

Machen das immer mehr Investoren, kann eine Art Lawine von, auf den Markt geworfenen, Immobilien die Preise weiter in Rutschen bringen.

Es ist dann wie eine sich selbst erfüllende Prophezeiung. Und schlecht finanzierte, bzw. mit hohen Krediten gehebelte, Immobilieninvestoren könnten von den Banken zu Verkäufen gezwungen werden, wenn diese in Schieflage geraten sollten.

Noch wird dieses Szenario möglichst verhindert. Aber eine gewisse Gefahr besteht und besser wird die Situation damit auch nicht.

Folge: Die Angebotsmengen werden steigen – Die Immobilienpreise werden sinken.

7. Psychologische Effekte wirken sich zeitverzögert aus

Jeder Immobilienbesitzer, ob als relativ frischer Selbstnutzer oder vor allem auch als Immobilieninvestor, hat die stark steigenden Preise am Markt natürlich mitbekommen. Viele haben Vergleiche mit ihren eigenen Objekten angestellt, auch wenn es im Moment gar nicht um einen Verkauf ging. Aber es machte ein gutes Gefühl.

Die Schlussbeschleunigung der letzten 2 Jahre führte dann zu immer höheren Preiswachstumsraten. In meiner „Masterclass Aktien“ nenne ich solche Bewegungen „Spikes“. Wenn Sie sich noch einmal die Grafik der Preisentwicklung seit 1975 vom Anfang des Artikels ansehen, sehen Sie was ich meine, wenn Sie sich die letzten 10 Jahre ansehen.

Es sind diese, die Realität ignorierenden, Preisspitzen, die in fast jedem Markt zu einem bösen Erwachen führen.

In den Köpfen der Anleger setzten sie einen Preisanker. Wenn es dann zur ersten deutlichen Korrektur kommt, dann wollen viele das Ende der Bewegung nicht wahrhaben, bzw. hoffen Ihre Anlagen nochmal nahe dieser Spitzen verkaufen zu können.

Falsche Orientierung

Viele Anleger, die das Top im 1.Quartal 2022 gesehen haben, orientieren sich bei Ihren Verkaufspreisangeboten weiterhin an dieser Preisspitze. Ja, man geht schon ein paar Prozente tiefer, aber eben nicht genug.

Und da Immobilien eben auch durch Kredite gehebelt sind, sind die prozentualen Verluste auf das Eigenkapital gerechnet, noch ungleich höher. Was es dann noch schwieriger macht.

Anfangs.

Nur leider stellt man dann langsam, aber sicher, fest, dass solche Höchstpreise in keiner Weise mehr zu realisieren sind. Und passt zaghaft seinen ursprünglich gewünschten Verkaufspreis nach unten an.

Denn wie an der Börse gibt es dann diese Gefühlskurve eines typischen Anlegers mit den unterschiedlichen Phasen des ‚das wird schon wieder‘, ‚was soll das denn‘, ‚kann doch gar nicht sein‘ und des ‚Verdrängens‘. Es bleibt abzuwarten, ob es den Fall einer Verkaufspanik auch noch geben wird, oder ob bei dem einen oder anderen dies die Bank für ihn übernimmt.

Aber es besteht das Risiko eines sich immer mehr verschärfenden Angebotsdrucks.

Folge: Die Angebotspreise werden sinken – Die Immobilienpreise werden sinken.

Fazit

All dies ist kein Wunschscenario. Im Gegenteil.

Doch das Risiko für eine deutliche Korrektur der Immobilienpreise von 30 und mehr Prozent existiert.

Es gibt gute Gründe dafür und ich hoffe, Sie konnten einige meiner Überlegungen und Argumente nachvollziehen. Ich befürchte der Immobilienpreisverfall wird dieses Mal auch tiefer als in der Vergangenheit, weil der Anstieg zuvor so viel steiler war.

Ich hoffe und wünsche auch, dass es nicht zu diesem Szenario kommt. Die Politik wird ganz sicher in irgendeiner Weise eingreifen, bevor es zu einer Panik kommt.

Und es gäbe sogar einige Szenarien, die den zu erwartenden Rückgang erträglich verlaufen lassen könnten. Auch diese will ich hier aufführen.

Lösungsansätze

Im Grunde würden drei Dinge helfen:

- Deutlich steigende Löhne, die es für alle leichter macht auch steigende Zinsen bezahlen zu können. (Damit allerdings die Gefahr einer großen Lohn-/Preisspirale.)
- Wieder fallende Zinsen, weil dann diese sehr wichtige Komponente einer Immobilienbewertung sich wieder beruhigen würde. (Was allerdings aufgrund der zu erwartenden Lohnerhöhungen und der damit verbundenen länger anhaltenden Inflation nicht unbedingt zu erwarten ist)
- Ein schnelles Ende des Krieges in der Ukraine und damit eine deutliche Beruhigung der inflationstreibenden Faktoren, vor allem der Energiepreise. (die jedoch durch den Trend zu erneuerbaren Energien vorerst hoch bleiben könnten)

Ein vierter Punkt wären stark steigende Mieten, weil dann die Anschaffung einer selbstbewohnten Immobilie wieder sinnvoller erschiene. Allerdings ist das ganz sicher nicht im Sinne der Politik und der Bevölkerung.

In eigener Sache

Wenn Sie Interesse daran haben mehr meiner Gedanken zu Wirtschaft und Aktien zu erfahren, so hören Sie gerne einmal in meinen Podcast „Aktien - verstehen und erfolgreich nutzen“ auf allen gängigen Podcast-Plattformen.

Und wenn Sie das Anlagevehikel Aktien, als im Moment eines der letzten verbliebenen Alternativen zur renditestarken Geldanlage, für sich entdecken wollen, dann schauen Sie sich doch gerne einmal die Informationen zu meiner Masterclass an.

wilhelmscholze.com/masterclass-aktien

Dort geht es nicht um theoretische Abhandlungen, sondern um ein umfassendes und sofort praktisch umsetzbares Know-how zu einem der wichtigsten langfristigen Anlageinstrumente der Vergangenheit. Und der Zukunft. Mit einem Wissen, das Ihnen ein Leben lang bleibt.

Sollten Sie noch Fragen haben, dann schreiben Sie mir doch gerne auf kontakt@wilhelmscholze.com.

Viel Erfolg bei all Ihren Investments.

Ihr, Wilhelm Scholze

(Bitte beachten Sie den [Disclaimer](#))