

## Zinswende oder Herr Draghi sieht kein Ende!

– Volker H. Grabis, Trainer und Produktmanager Bausparen/Immobilien der Deutsche Makler Akademie (DMA) –

Ein Blick in den Rückspiegel hat so manchen Autofahrer schon vor schlimmerem bewahrt. Trauen wir uns doch auch einmal, in den Rückspiegel zu schauen. Im Sommer 2007 begann in den Vereinigten Staaten von Amerika die Subprime-Markt-Krise. Der aufgrund von Spekulationen aufgeblähte US-Immobilienmarkt brach in sich zusammen. Als Indizien der Immobilienblase wurden später ++ die Hauseigentümerquote, der Immobilienindex ++ die steigende Einkommensungleichheit sowie ++ die sehr niedrigen Zinsen bis 2005 benannt. **Kenneth S. Rogoff** (Professor an der **Havard University**) sah zu den geplatzten Immobilienblasen in Spanien, Großbritannien und Irland gewisse Parallelen. Untersuchen wir doch gemeinsam diese Indizien für eine mögliche Immobilienblase in Deutschland.

Der Haus- und Grundbesitz betrug laut dem **Statistischen Bundesamt** 2013 47,5 % und nach Recherchen von **Statista** 2015 rund 51,9 %. In den USA stieg diese Quote von 65,7% in 1997 auf 68,9 % in 2005. Hier ist der Anstieg in Deutschland wesentlich höher als in den USA und das in einem kürzeren Zeitrahmen. Diese Bedingung für eine Blase ist erfüllt.

Der Immobilienpreisindex, ermittelt von der **BulwienGesa AG**, setzt den Index auf 100 % im Jahre 1990. Für Grundstücke steigerte sich dieser Wert in 18 Jahren bis 2007 auf 134,6 % und sprang dann innerhalb von nur 10 Jahren auf 175,5 %. Eine stärkere Entwicklung gibt es für die Eigentumswohnungen. 2007 lag der Index bei 110,6 % und steigerte sich bis 2016 auf 179,4 %. Reihenhäuser stiegen bis 2007 auf 114,3 % und dann weiter auf 167,7 %. Nehmen wir einmal Frankfurt als Beispiel. Hier gibt es Regionen, in denen diese Steigerungen nahezu lächerlich erscheinen. In der Gegend um die Gutleutstraße, welche vom Hauptbahnhof im Osten bis zur A5 im Westen reicht, stiegen die Preise von 2012 bis Juni 2017 laut **iib-Institut** um 269,6 % für Altbauten. Jeder Leser wird in seiner Region am besten wissen, wie sich die Preise für Immobilien in den letzten 7 Jahren entwickelten. In den Ballungszentren haben wir definitiv eine Preisexplosion erlebt.

Konzentrieren wir uns jetzt auf die Verteilung des verfügbaren Einkommens nach Angaben des **Sozio-oekonomischen Panels (SOEP)**. 1/10 der Bevölkerung mit dem niedrigsten Einkommen hat einen Anteil von nur noch 3,7 % (1991 4,1 %) des gesamten Nettoeinkommens. Während 1/10 mit dem höchsten Einkommen bei 23,1 % (1991 20,5 %) lag. Das Statistische Bundesamt drückt es etwas anders aus. 2013 verfügten die deutschen Haushalte über 3.132 € Nettoeinkommen im Monat. 18 % aller Haushalte hatten weniger als 1.300€ Netto und 33 % zwischen 1.300€ und 2.600€. Also über die Hälfte aller Haushalte lagen weit unter dem errechneten Durchschnittswert von 3.132 €. Über ein Netto zwischen 2.600 € und 3.600 € konnten sich 18 % erfreuen. In der Politik würde man bei 69 % von einer satten Mehrheit sprechen.

15 % der privaten Haushalte verfügten zwischen 3.600 € und 5.000 € im Monat und über 5.000 € bis zu 18.000 € netto sogar nur 16 % aller privaten Haushalte. Auch hier beweist sich fast wieder das alte Paretoprinzip. Dieses Prinzip besagt eine Verteilung 20:80. Also 20 % der privaten Haushalte verfügen über 80 % des gesamten deutschen Nettoeinkommens. Diese steigende Ungleichheit beim Einkommen wird von der **OECD** auf die Veränderung des Arbeitsmarktes zurückgeführt. Auch hier kann man feststellen, die genannten Voraussetzungen für eine Blase sind mehr als erfüllt.

Ihr direkter Draht ...



**02 11 / 66 98 - 330**

Fax: 02 11 / 69 12 - 440

e-mail: vt@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

### Impressum

**markt intern** Verlagsgruppe – **kapital-markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6912 440. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

**versicherungstip** Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Redaktionsdirektoren: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber. Chefredakteur: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen. Redaktionsbeirat: Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prümm, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curd Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 0178-5699

