

Die Rückkehr der Inflationsangst

Die Europäische Zentralbank hat die Geldmenge in der Folge der Corona-Krise noch einmal enorm aufgebläht. Damit kehrt das fast tot geglaubte Gespenst der Inflation zurück. Wie sehen die Folgen für Wohnimmobilien aus?

Die Corona-Krise bringt lange vergessene Inflationsängste wieder zurück. Der Auslöser: Die Aufblähung der Geldmenge, mit denen die großen Zentralbanken weltweit die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie bekämpfen. Seit Ausbruch des Virus haben viele wichtige Notenbanken die Geldschleusen geöffnet – so auch die Europäische Zentralbank (EZB). Laut Prof. Hans Werner Sinn hat die EZB Kauf- und Stützprogramme im Wert von 3.305 Milliarden Euro (oder 3,3 Billionen Euro) beschlossen. Damit steigt die Geldmenge von 3,2 Bio. Euro Ende 2019 auf mehr als 6 Bio. Euro bis Mitte 2021. Zum Vergleich: Vor Ausbruch der Finanzkrise lag die Geldmenge im Euroraum bei rund 900 Mrd. Euro. Es handelt sich also um mehr als eine Verfünffachung in rund 13 Jahren.

Aktuell steckt das Geld in Horten fest

Warum ist die Inflation dann immer noch so niedrig? Sinn zufolge wirkt sich der Geldmengenanstieg noch nicht aus, weil das Geld nicht zirkuliert, sondern gehortet wird. Wenn der Zins bei Null liegt, bleibt das Geld liegen und wird nicht ausgegeben. Es fehlt der Anreiz dazu. Dieses Phänomen ist auch unter dem Begriff Liquiditätsfalle bekannt. Laut Prof. Sinn ist das Potenzial für eine sehr hohe Inflation vorhanden. Das Risiko muss sich aber nicht zwangsläufig materialisieren. Es lässt sich nicht vorhersagen, wann die Horte aufgelöst werden.

Nachfrage nach Wohnimmobilien steigt weiter

Was bedeutet das für die Wohnimmobilien? Die Nachfrage von Investorensseite nach Immobilien und anderen Sachwerten wie Aktien wird vermutlich weiter ansteigen. Die Preise der beiden genannten Anlageklassen sind bereits in den vergangenen zehn Jahren deutlich gestiegen. Angesichts der Tatsache, dass vor allem Handelsimmobilien und Hotelimmobilien in der Krise gelitten haben, konzentriert sich nun noch mehr Nachfrage auf das Wohnsegment. Auch wir von INDUSTRIA WOHNEN können einen weiteren Anstieg der Kaufpreise für Wohnimmobilien ausgehend von der hohen Nachfrage nicht ausschließen. Unterm Strich versprechen Sachwerte wie Immobilien und Aktien einen deutlich besseren Inflationsschutz als alle Vermögensgegenstände mit einem Nominalwert.

Wie oben beschrieben, kann es zu höheren Inflationsraten kommen, muss es aber nicht. Wie entwickeln sich Wohnimmobilien in einem Szenario mit sehr geringer bzw. ganz ohne Inflation weiter? Perspektivisch dürfte das Wirtschaftswachstum in einem solchen Szenario sinken. Dies führt zu weniger Gewinn bei den Unternehmen und zu stagnierenden bzw. fallenden Aktienkursen. Da der Wohnimmobilienmarkt aber in seinen Fundamentaldaten gesund ist – eine große Nachfrage trifft auf ein zu geringes Angebot –, gehen wir davon aus, dass Wohnimmobilien auch in diesem Szenario weiterhin solide Renditen erwirtschaften.

Fazit: Unabhängig davon, ob wir auf ein Szenario mit höheren oder niedrigen Inflationsraten zusteuern, dürften sich Wohnimmobilieninvestments in beiden Varianten als stabil erweisen.

Stand: 03.02.2021