



„Disziplin ist gefragt“

26.02.2023

Die Vermögenspreise sind zuletzt gefallen. Ist es dadurch leichter, Vermögen aufzubauen? Philipp Immenkötter, Senior Analyst beim Flossbach von Storch Research Institute gibt Antworten.

Herr Immenkötter, die Bewertungen von Aktien sind gefallen, es gibt wieder Zinsen auf Guthaben und die Immobilienpreise fallen. Ist jetzt eine gute Zeit, mit dem Vermögensaufbau zu beginnen?

Tatsächlich müssen private Haushalte nun weniger bezahlen, um Vermögensgüter wie etwa Immobilien oder Finanztitel zu erwerben. Mit Blick auf einen durchschnittlichen Privathaushalt in Deutschland betrug der Rückgang der Vermögenspreise im vierten Quartal 2022 zum Vorjahr 2,9 Prozent. Das zeigt zumindest unser Vermögenspreisindex, den unser Institut regelmäßig ermittelt.

Die Verbraucherpreise steigen rasant. Die Inflation der Vermögenswerte ist nun negativ...

... was auf den ersten Blick eine erfreuliche Nachricht für diejenigen ist, die ihr Einkommen nicht komplett ausgeben, sondern für die Zukunft vorsorgen möchten. Dennoch ist der Preisrückgang für junge Familien und weniger wohlhabende Haushalte, die erst jetzt damit anfangen, ihr Vermögen aufzubauen, nur ein Tropfen auf dem heißen Stein.

Geben Sie uns bitte ein Beispiel.



Nehmen wir einmal eine ganz klassische Anlage wie das Eigenheim. Die Zinsen für Baugeld sind zuletzt rasant gestiegen, was den Vorteil sinkender Immobilienpreise konterkariert. Außerdem sind die Kosten für Neubau und Renovierungen gestiegen, ebenso wie die Nebenkosten, etwa fürs Heizen.

Die Vermögenswerte sind in den vergangenen Jahren rasant gestiegen. Egal ob bei Immobilien oder Finanzanlagen.

Das zeigt sich auch in dem Verhältnis von Vermögen und Einkommen der Deutschen. Im Jahr 2009 verfügte der Durchschnittshaushalt hierzulande über ein Vermögen von 145.000 Euro, das durchschnittliche Bruttohaushaltseinkommen betrug 45.000 Euro. Man musste demnach das 3,2-fache Bruttojahresgehalt aufwenden, um das Vermögen eines durchschnittlichen Haushalts zu erwerben. Bis heute ist das durchschnittliche Einkommen um 46 Prozent gestiegen – die Vermögenspreise aber um 82 Prozent. Dadurch ist das Verhältnis von Bruttovermögen zu Bruttoeinkommen im vergangenen Jahr auf 4,0 angestiegen. Oder anders formuliert: Früher war der Aufbau eines Vermögens sehr viel leichter als heute.

Was war der Grund für den Anstieg der Vermögenspreise?

Im Jahr 2009, also nach Ausbruch der Finanzkrise, lagen die Preise für Finanz- und Sachgüter am Boden. Seither stiegen sie rasant an. Vor allem bei Immobilien, die einen Großteil des Vermögens der Deutschen ausmachen. Eine wichtige Ursache war die extrem expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank. Die Zinsen an den Kapitalmärkten sanken auf historische Tiefststände, was die Hypothekenzinsen herunterzog und wiederum die Immobilienpreise ansteigen ließ.

Dann kam die Zinswende.

Die nach der Corona-Pandemie aufgekommene und im Zuge der Krise von Energiemärkten und Lieferketten verschärfte Verbraucherpreis-inflation hat auf den Märkten für Vermögensgüter für nachhaltige Preisrückschläge gesorgt. Die Zinsen auf den Kapitalmärkten stiegen, wodurch Immobilienfinanzierungen teurer wurden, was wiederum die Preisrally auf dem Immobilienmarkt beendete. Die Konjunkturunsicherheiten drückten zudem auf die Preise für Betriebsvermögen und Aktien. Und steigende Zinsen bescherten dem Rentenmarkt einen historischen Preisverfall.

Was sind die Folgen?

Trotz des jüngsten Preisverfalls für Immobilien und Finanzgüter ist der Vermögensaufbau auch jetzt noch deutlich teurer als in der Vergangenheit. Die Kreditkosten der Immobilienfinanzierung sind für die meisten kaufwilligen privaten Haushalte stärker angestiegen, als die Preise am Immobilienmarkt gefallen sind. Um auf die niedrigeren Niveaus der Vergangenheit zurückzukehren, müsste entweder das durchschnittliche Gehalt ansteigen, die Zinsen sinken oder die Vermögenspreise weiter fallen.

Was bräuchte es, damit die Vermögenspreise deutlicher runterkommen?

Eine starke Rezession. Dann würden auch die Gehälter, und damit die Nachfrage nach Vermögensgüter sinken.

Eine schwere Wirtschaftskrise wünschen sich wohl die wenigsten Menschen. Wie lässt sich im aktuellen Umfeld dennoch ein Vermögen aufbauen?



Alles spricht dafür, dass der Vermögensaufbau auf Sicht teuer bleibt. Junge Familien, die über wenige Vermögenswerte verfügen, haben da das Nachsehen. Wer Vermögen aufbauen will, sollte nun noch früher anfangen. Disziplin und langfristiges Denken sind gefragt. Letztlich geht es natürlich auch darum, wie man das Ersparte investiert. Neben professionellem Rat ist ein Interesse für die Kapitalmärkte da sicher hilfreich.

Herr Immenkötter, vielen Dank für das Gespräch.

RECHTLICHER HINWEIS

Diese Veröffentlichung dient unter anderem als Werbemitteilung.

Die in dieser Veröffentlichung enthaltenen Informationen und zum Ausdruck gebrachten Meinungen geben die Einschätzungen von Flossbach von Storch zum Zeitpunkt der Veröffentlichung wieder und können sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern. Angaben zu in die Zukunft gerichteten Aussagen spiegeln die Zukunftserwartung von Flossbach von Storch wider, können aber erheblich von den tatsächlichen Entwicklungen und Ergebnissen abweichen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Gewähr übernommen werden. Der Wert jedes Investments kann sinken oder steigen und Sie erhalten möglicherweise nicht den investierten Geldbetrag zurück.

Mit dieser Veröffentlichung wird kein Angebot zum Verkauf, Kauf oder zur Zeichnung von Wertpapieren oder sonstigen Titeln unterbreitet. Die enthaltenen Informationen und Einschätzungen stellen keine Anlageberatung oder sonstige Empfehlung dar. Sie ersetzen unter anderem keine individuelle Anlageberatung.

Diese Veröffentlichung unterliegt urheber-, marken- und gewerblichen Schutzrechten. Eine Vervielfältigung, Verbreitung, Bereithaltung zum Abruf oder Online-Zugänglichmachung (Übernahme in andere Webseite) der Veröffentlichung ganz oder teilweise, in veränderter oder unveränderter Form ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung von Flossbach von Storch zulässig.

Angaben zu historischen Wertentwicklungen sind kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

© 2024 Flossbach von Storch. Alle Rechte vorbehalten.