

INSIGHT Nr. 1, März 2015

DEFLATION JA ODER NEIN? ZWEI MEINUNGEN TREFFEN AUF EINANDER.



In der letzten Ausgabe des INSIGHT schrieb Dr. Bastian Hepperle von der DekaBank über das **Schreckgespenst Deflation und die Folgen für die Immobilienmärkte**. Eine klassische Deflation – erst recht eine Japanisierung Europas – schloss er in seinem Artikel quasi aus. Völlig anderer Meinung ist hier Caspar Freiherr v. Weichs, Seniorpartner bei Weichs Management Consultants. „Schneller als uns lieb ist, könnte dies Realität werden und es wird auch keine Deflation aus dem Lehrbuch über ein Sinken der Konsumentenpreise, sondern alles kann viel näher, schneller, realistischer und auf den Immobilienmarkt fokussierter kommen.“ Mehr zu diesem Szenario lesen Sie in seinem Beitrag.

Ein Kommentar von Caspar Freiherr v. Weichs, Seniorpartner, Weichs Management Consultants:

Dr. Bastian Hepperle schließt in [seinem Beitrag](#) eine Deflation analog Japan quasi für Europa aus und eine Wirkung für den Immobilienmarkt sowieso. Leider ist dem nicht so:

Die Ursachen können schneller als uns allen lieb ist, Realität werden und es wird auch keine Deflation aus dem Lehrbuch über ein Sinken der Konsumentenpreise, sondern alles kann viel näher, schneller, realistischer und auf den Immobilienmarkt fokussierter kommen, wenn

a) die Basel III-Anforderungen ab 2018 spätestens Realität werden in den Kreditfordernissen oder schon vorher in Stress-Szenarien der EZB. Mit der Folge, dass bei Immobilienverkäufen oder bei Kreditabläufen noch mehr EK vom Käufer verlangt wird. Wenn der das nicht darstellen kann, erfolgt automatisch ein Preisabschlag.

b) die über CMBS noch am Markt herumschwirrenden Milliarden mangels EK der Kreditnehmer nicht mehr oder nur mit Abschlägen refinanziert werden können. Dann müssen die Stars aus den Portfolien schnell verkauft werden ähnlich wie bei IVG und es setzt ein Preisverfall ein.

c) die EZB als zukünftiger Bankenprüfer die Einhaltung von aktuellen Bewertungen genauer und vor allem zeitnäher prüfen sollte als das BaFin bisher, wird das zur Folge haben, dass die Banken EK-Nachschüsse und Abwertungen in den Portfolien verlangen werden, was Abverkaufszwänge unter Wertansatz zur Folge haben wird.

d) wenn infolge der Mietpreisbremse die großen Investoren sich wegen Renditeschwund in größerem Umfang von Ihren Investments trennen werden,

e) wenn heute extrem preiswert mit 1,5-2% finanzierte Immobilien bei Konditionenauslauf in z.B. 5 Jahren zu Normalkonditionen von 5-6% einen doppelt bis dreifach hohen Kapitaldienst leisten müssen. Verstärkt gilt das für die Immo-Anleihen.

Regulatorische EK-Erfordernisse und Rendite-Ansprüche der Marktteilnehmer sind also die wesentlichen und gegenläufigen, in ihrer Wirkung aber parallel oder gar kumulativ wirkenden Trigger einer sehr gut möglichen Immo-Deflation.....

Fast unbemerkt registrieren wir bereits jetzt in vielen Fällen deutliche Deflationswirkungen bei den Liquidationspreisen der zur Abwicklung gezwungenen Offenen Fonds. Die Wertabschläge dort haben nichts mit einem Zeitdruck zu tun, sondern sind eine reale Korrektur von Fehlbewertungen beim Einkauf und partiell alters- uns strukturbedingt. Genau dort setzt Deflation bei der Immobilie an.

Autor:

Caspar Freiherr v. Weichs
Seniorpartner
Weichs Management Consultants

www.weichsconsulting.com

[Seitenanfang](#) [Seite bearbeiten](#) [Seite drucken](#)

suchen...

ZUM THEMA

Dr. Bastian Hepperle:
Die Deflationsangst ist zurück - droht Europa die Abwärtsspirale? INSIGHT Nr. 4 Dez. 2014

JOBS

