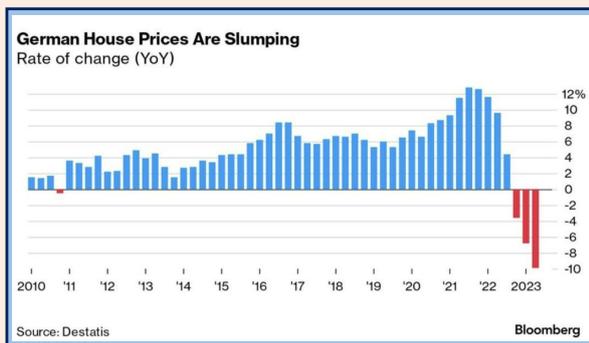


Kapitalkosten
sind dramatisch
gestiegen.
Das wird weitere
Folgen haben.

*Kredit wird teuer und seltener. Droht gar ein Credit-Crunch?
Der Preisverfall vieler Assets beschleunigt sich.
Werden bald auch wieder Aktien in die Knie gehen?*

Können Gold und Silber zu Gewinnern werden?



Die roten Balken zeigen einen herben Preisverfall der **Hauspreise** in Deutschland. Was vor einigen Monaten noch von vielen ignoriert wurde, ist nun Realität. Besonders dramatisch: Während die Preise von Häusern fallen, steigen die Kosten für Betrieb, Instandhaltung und Finanzierung mit ca. 8% p.a.

Dieser Negativ-Trend dürfte sich fortsetzen. Ursache sind vor allem die gestiegenen Kapitalkosten. Deren Wirkung tritt zeitverzögert ein. Die bisherige Preis-Korrektur dürfte daher erst der Anfang sein.

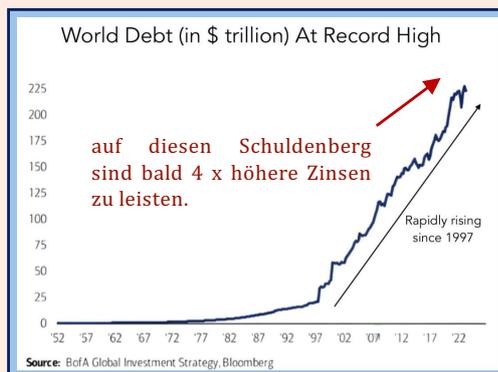
Wer tatsächlich Eigentümer seiner Immobilie ist, also eine geringe Fremdkapital-Quote hat, hat wenig zu befürchten. Ebenso wer sich frühzeitig niedrige Zinsen für sein Fremdkapital über einen längeren Zeitraum gesichert hat. Ich hatte am 05.06.2022 (YML Ausgabe No. 03) in Bezug auf die Asset-Klasse Immobilien geschrieben: "Auf dem aktuell sehr hohen Preis-Niveau und im Hinblick auf die Gefahr eines Credit-Crunches sollte genau abgewogen werden, ob man zwingend eine Immobilie kaufen muss. Etwaige bestehende Finanzierungen sind zu überprüfen und "wasserdicht" machen: Schulden abbauen, ggfs. Bilanzsummen reduzieren, niedriges Zinsniveau sichern."

Ursächlich für den Preisverfall bei Immobilien und anderen Asset-Klassen sind die (zu) rasch und (zu) stark gestiegenen Kapitalkosten. Diese machen das Finanzieren und Halten von Vermögenswerten teurer. Die höheren Kapitalkosten resultieren aus gestiegenen Markt-

-Zinsen (s. rote Pfeile), welche sich wiederum aus der restriktiven Geldpolitik der Notenbanken ergeben. Normalerweise müssten Wirtschaft, Staaten und private Anleger diese Veränderung auf der Kapitalseite gut verkraften können. Jedoch ist die aktuelle Lage *alles andere als normal*. Zwei Faktoren sind außergewöhnlich: ...



Gefährlich sind zum einen die Geschwindigkeit und die Höhe der Niveau-Verschiebung, mit der sich die Kapitalkosten verteuern. Und zum zweiten **die sehr hohen Verschuldungsgrade** vieler Akteure. Sie haben über Jahre vom billigen Geld reichlich Gebrauch gemacht. **Viele haben zwar ihre Ausgaben und Investments erhöht, aber versäumt, ihre Solvenz zu stärken. Jetzt schmerzen die gestiegenen Kapitalkosten. Das gilt für viele Staaten, Unternehmen und Private gleichermaßen.**



Nun erweisen sich viele Investments als unrentabel. Folglich werden Investoren bemüht sein (oder gezwungen werden), einzelne Assets zu veräußern. Fallende Preise sind unweigerlich die Folge. Es kommt verschärfend hinzu, dass die Preisniveaus vieler Assets immer noch hoch sind. Insbesondere Aktien in den USA sind historisch betrachtet teuer.

EMPFEHLUNG: Man überprüfe, ob das Gesamtvermögen über genügende Liquiditätsreserven verfügt. Zu hohe Investitionsquoten in Aktien etc. gilt es zu vermeiden. Eine gute Portion Liquidität (mit 3 - 5% Verzinsung) und solvente Verhältnisse dürften sich als Trümpfe erweisen. Bei der Aktienausswahl ist auf Solidität der Geschäftsmodelle und finanzielle Stabilität der Unternehmen zu achten. Ferner sollte erwogen werden, ob eine höhere Quote des Gesamtvermögens in Gold und Silber angelegt werden kann. Dazu unbedingt ein Einkaufsmanagement einsetzen. Temporäre Preisrückgänge sind aktuell in allen Assets möglich. Ohnehin ist wichtig, die eigenen Erwartungen auf einen angemessenen Zeithorizont einzustellen. Konkrete Daten für Kurs-Entwicklungen zu benennen, ist Humbug. Wer geduldig ist, wird mit hoher Wahrscheinlichkeit zum gegebenen Zeitpunkt erleben, was skizziert ist: Wir genossen viele sehr (!) fette Jahre. Es werden (bleiben die Kapitalkosten hoch) magere(re) Jahre folgen. Time will tell.

Was dazu führen kann, dass Gold & Silber im Preis steigen: Beide Edelmetalle werden in "dunklen Zeiten" traditionell mehr nachgefragt. Erfahrungsgemäß dauert es eine Weile, bis Anleger bereit sind, dem "Ladenhüter Gold" wieder mehr Wertschätzung entgegenzubringen. Die Quote von Gold ist in den Portfolios von 2% auf 0,5% gefallen. Sollte der Anteil in Zukunft wieder Richtung 1% tendieren, kommen ca. 1 Billionen US-Dollar in Bewegung (1.000 Milliarden). Derartige Summen können aus den Beständen nicht bedient werden. Sie sind nur dann verfügbar, wenn die Nachfrager deutlich höhere Preise zahlen. Wer mehr Gold und Silber in den kommenden Jahren besitzen will, sollte jetzt agieren. Es gibt mehrere Varianten, in Gold u. Silber zu investieren. Mehr dazu auf cumfactum.de

Haftungsausschluss/ Disclaimer: YourMoneyLetter ist ein journalistisches Medium, welches finanzwirtschaftliche Zusammenhänge auf Basis von Daten und Charts darstellt. Keine der Aussagen stellt eine persönliche Finanzberatung oder Anlageempfehlung in Richtung der Leserschaft dar. Folglich sind jegliche Regressansprüche, die aus der Lektüre und Verwendung des YourMoneyLetter resultieren könnten, ausgeschlossen. Die Nutzung des YourMoneyLetter erfolgt auf eigene Gefahr. Leser, die wie die Autoren ebenfalls Geld an der Börse investieren, ist zu empfehlen, vor einer Anlageentscheidung einen Berater der eigenen Hausbank oder Vermögensberater zu konsultieren.