

Fundamentale Überbewertung: Der S&P 500 wird sich dritteln

- **Ein Virus bringt das Fass zum Überlaufen**
- **Rezessionssignale werden jetzt bestätigt**
- **Hohe Überbewertung signalisiert hohe Kursverluste**
- **Aktien runter, Gold hoch**
- **Was machen eigentlich ... meine Steuergroschen?**
- **Der soziale Wohnungsbau und die Probleme des Wohnungsmarktes**

Die Weltwirtschaft steht schon länger auf der Kippe

Liebe Leser,

auf die sehr fragile Lage der Weltwirtschaft habe ich hier zuletzt am 25. Januar dieses Jahres hingewiesen. Es fehlte schon damals nicht mehr viel, um die US-Wirtschaft – und mit ihr den Rest der Welt – nach einer zwar langen, aber gleichzeitig auch sehr schwachen Aufschwungsphase in eine Rezession abgleiten zu lassen.

In der kürzlich erschienenen [März-Ausgabe meines Börsenbriefes Krisensicher Investieren](#) berichtete ich dann darüber, dass ein weiterer wichtiger US-amerikanischer Frühindikator gerade ein Rezessionssignal gegeben hatte. Damit standen für die weitere Entwicklung der Weltwirtschaft fast alle Zeichen auf Sturm – und zwar bevor das Coronavirus für Schlagzeilen sorgte.

Ein Virus bringt das Fass zum Überlaufen

In dieser Situation ist die Weltwirtschaft natürlich überaus anfällig für Störfaktoren jeder Art. Mal sind es steigende Rohstoffpreise oder steigende Zinsen, mal faule Hypothekenkredite oder platzende Immobilienblasen. Dieses Mal scheint ein Virus der Tropfen zu sein, der das Fass zum Überlaufen bringt und den mehr als überfälligen Abschwung auslöst.

Nun sind Rezessionen eigentlich keine Katastrophe, sondern notwendige Bereinigungsprozesse. Sie korrigieren die im Aufschwung entstandenen Ungleichgewichte und Fehlentwicklungen und bereiten den Boden für den nächsten tragfähigen Konjunkturaufschwung.

Gefährlich wird es erst, wenn Zentralbanker und Politiker versuchen, den natürlichen Wirtschaftszyklus zu bekämpfen. Genau das hat in den vergangenen Jahren in einem nie zuvor gesehenen Ausmaß stattgefunden. Dadurch wurde der Bereinigungsprozess immer weiter

hinausgezögert, während die Ungleichgewichte immer größer wurden. Entsprechend heftig droht die nächste Krise auszufallen – ganz unabhängig von der Frage, wodurch sie letztlich ausgelöst wird.

Rezessionssignale werden jetzt bestätigt

Ein entscheidender Baustein meiner makroökonomischen Rezessionsmodelle, auf dessen Bedeutung ich meine Leser immer wieder hingewiesen habe, hat die zahlreich vorhandenen realwirtschaftlichen Warnungen wie eine inverse Zinsstruktur und andere typische Rezessionssignale bisher nicht bestätigt. Das scheint sich jetzt zu ändern. Die kommenden Tage werden wahrscheinlich die Entscheidung bringen. Details dazu und was das für Sie als Anleger bedeutet, lesen Sie in meinem [Börsenbrief Krisensicher Investieren](#).

Hohe Überbewertung signalisiert hohe Kursverluste

Gemessen an dem um die Gewinnmarge der Unternehmen bereinigten Shiller-Kurs-Gewinn-Verhältnis liegt die fundamentale Bewertung heute über den alten Rekorden der Jahre 1929 und 2000. Die hiermit zum Ausdruck kommende extrem starke Überbewertung garantiert eine sehr schwache langfristige Entwicklung, da die Korrelation dieser Kennzahl mit der 12-Jahresperformance des S&P 500 mit -0,89 sehr ausgeprägt ist.

Darüber hinaus macht die hohe Überbewertung, die auch in allen anderen bewährten Kennzahlen der Fundamentalanalyse sichtbar ist, mittelfristig eine Kursdrittelung des S&P 500 wahrscheinlich, das heißt einen Kursrückgang in den Bereich von 1.000 Punkten. Erst dann wäre die Überbewertung so weit abgebaut, wie es in der Vergangenheit noch in jeder Baisse mindestens der Fall gewesen ist. Ich rede hier also ausdrücklich nicht über ein Worst-Case-Szenario.

Der deutsche Aktienmarkt wird sich einer Baisse an der Wall Street wie üblich nicht entziehen können. Das haben Ihnen die vergangenen Tage bereits nachdrücklich gezeigt. Und es gilt hier umso mehr, da sich der DAX seit 2018 erheblich schwächer entwickelt hat als der S&P 500 und darüber hinaus ein sehr bedenkliches charttechnisches Bild zeigt. Wie Sie auf dem folgenden Chart sehen, hat sich beim DAX nämlich ein großes potenzielles Doppeltop gebildet.

DAX, Momentum-Oszillator, 2017 bis 2020



„Doppeltop im DAX? – Seien Sie vorbereitet“ titelte ich hier am 1. Februar 2020.

Quelle: StockCharts.com

Aktien runter, Gold hoch

Aktien runter, Gold hoch. So lautet weiterhin meine Prognose für das Jahr 2020. Mit meinem Börsenbrief Krisensicher Investieren behalten Sie beide Märkte fest im Blick und lassen sich die großen Gewinn-Chancen, die hier bestehen, nicht entgehen. Im Unterschied zu den allgemeinen Aktienmärkten ist das große Bild des Edelmetallsektors überaus bullish. Bei einigen unserer ausgewählten Goldminenaktien bietet sich Ihnen gerade eine sehr attraktive Kaufgelegenheit.

[Testen Sie Krisensicher Investieren jetzt 30 Tage kostenlos.](#)

Ich wünsche Ihnen ein schönes Wochenende,

Ihr

Claus Vogt

Claus Vogt, Chefredakteur Krisensicher Investieren

P.S.: Das neue Buch von Roland Leuschel und mir zeigt Ihnen in aller Klarheit die verheerenden Ergebnisse und Nebenwirkungen der ultralaxen Geldpolitik der vergangenen Jahre „[Die Wohlstandsvernichter – Wie Sie trotz Nullzins, Geldentwertung und Staatspleiten Ihr Vermögen erhalten](#)“

P.P.S.: Sie wollen Woche für Woche über Gold, die Finanzmärkte und die Zusammenhänge mit der Wirtschaft informiert werden, dann fordern Sie bitte den kostenlosen Claus Vogt Marktkommentar [hier](#) ganz einfach mit Ihrer E-Mail an.

[Schützen und mehren Sie Ihr Vermögen und testen Sie noch heute KRISENSICHER INVESTIEREN 30 Tage kostenlos.](#)

Claus Vogt, der ausgewiesene Finanzmarktexperte, ist zusammen mit Roland Leuschel Chefredakteur des kritischen, unabhängigen und konträren Börsenbriefs Krisensicher Investieren.

2004 schrieb er ebenfalls zusammen mit Roland Leuschel das Buch "Das Greenspan Dossier" und die „Inflationsfalle“ und jetzt ganz NEU die „[Wohlstandsvernichter](#)“. Mehr zu Claus Vogt finden Sie [hier](#).

Was machen eigentlich ... meine Steuergroschen? (29.02.2020)

Autor: Gotthilf Steuerzahler

Der soziale Wohnungsbau und die Probleme des Wohnungsmarktes

Liebe Leserinnen und Leser,

in vielen Städten Deutschlands herrscht seit geraumer Zeit eine angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt. Die Ursachen hierfür sind vielfältig. Tendenziell wird zu wenig neuer Wohnraum geschaffen, was auf stetig steigende Baukosten und die hohe Auslastung der Bauwirtschaft zurückzuführen ist. Weiterhin hat die öffentliche Hand durch immer höhere Baustandards (aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes) und durch eine zu geringe Bereitstellung von Bauland kräftig zu den Problemen des Wohnungsmarktes beigetragen. Außerdem hat sich die Bevölkerungszahl unseres Landes in den letzten Jahren völlig überraschend erhöht, was mit Entscheidungen der Politik zusammenhängt.

Aber der Staat verfolgt ja viele Ziele, die durchaus im Widerspruch zu einander stehen können. So sieht es der Staat von jeher als seine Aufgabe an, Menschen zu unterstützen, die sich auf dem Wohnungsmarkt nicht aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Früher sprach man von sozialem Wohnungsbau, seit einigen Jahren hat sich die Bezeichnung soziale Wohnraumförderung durchgesetzt.

Dabei geht es sowohl um die Bereitstellung preiswerter Mietwohnungen als auch um die Unterstützung bei der Bildung selbst genutzten Wohneigentums. Alle Bundesländer stellen Jahr für Jahr hohe Summen insbesondere für den Bau und die Modernisierung von Mietwohnraum zur Verfügung, teilweise als Darlehen, teilweise als Zuschüsse.

Die Fördermittel in einem Bundesland wurden deutlich erhöht

Wie steht es derzeit um die soziale Wohnraumförderung, in welchem Umfang trägt sie dazu bei, der problematischen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt entgegen zu wirken? Ein aktuelles Gutachten aus einem kleineren Bundesland eröffnet dazu interessante Einblicke. Nach diesem Gutachten hat das Land die für den sozialen Mietwohnungsbau zur Verfügung gestellten Mittel in den letzten Jahren deutlich erhöht, von früher rund 50 Millionen Euro im Jahr auf nunmehr rund 190 Millionen Euro. Dies entspricht der Entwicklung auch in anderen Bundesländern.

Nachdem die soziale Wohnraumförderung für die Politik jahrelang keinerlei Priorität hatte, findet nunmehr ein Umsteuern statt. Allerdings wurden die von dem erwähnten Bundesland bereit gestellten Fördermittel im Durchschnitt nur zu einem Drittel in Anspruch genommen, und zwar vor der Mittelerrhöhung wie auch danach. Die potentiellen Empfänger hatten offensichtlich trotz der staatlichen Förderung wenig Lust, sozial gebundene Mietwohnungen zu errichten.

Die Zahl der Sozialwohnungen wird weiter zurückgehen

Immerhin wurden in den Jahren 2017 und 2018 in dem Bundesland annähernd 1000 geförderte Mietwohnungen fertiggestellt, die der Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen. Diesen Zugängen steht jedoch ein viel größerer Rückgang der gebundenen Mietwohnungen gegenüber. Die Zahl der Sozialwohnungen verringerte sich in dem betreffenden Bundesland von 2006 bis 2016 von rund 77.000 auf weniger als 60.000 Einheiten. Bis 2032 wird der Wohnungsbestand nach Einschätzung des zuständigen Landesministeriums auf knapp 28.000 Einheiten sinken. Diese Entwicklung geht auf den geringen Mitteleinsatz für den sozialen Wohnungsbau in früheren Zeiten zurück und lässt sich nicht kurzfristig umkehren.

Die bisherigen Instrumente reichen nicht aus

Die Verfasser des erwähnten Gutachten haben hierzu ausgeführt, es erscheine fraglich, ob die bisherigen Instrumentarien und die Modifizierungen bei der Förderung ausreichen, um dem Abbau des Bestands an gebundenen Mietwohnungen wirksam entgegenzutreten. Daher sollte verstärkt darauf hingewirkt werden, dass beispielsweise bei der Ausweisung von neuem Bauland, der Nachverdichtung von Wohngebieten, der Revitalisierung von Brachflächen und der Schließung von Baulücken der Bedarf an Sozialwohnungen berücksichtigt wird. Darüber hinaus könnte das Potenzial, Sozialwohnungen kommunaler Wohnungsbaugesellschaften auch nach dem Auslaufen der Belegungsbindung weiterhin an Personen mit Wohnberechtigungsscheinen zu vermieten, bei entsprechender satzungsrechtlicher Ausrichtung genutzt werden.

Der Bedarf an kleinen Wohnungen ist am dringendsten

Wohnungssuchende benötigen einen von der Kommune auszustellenden Wohnberechtigungsschein, um eine Sozialwohnung beziehen zu können. Die Ausstellung ist im Wesentlichen daran geknüpft, dass bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten und angemessene Wohnungsgrößen eingehalten werden. Aus den Angaben in den Wohnberechtigungsscheinen lassen sich Erkenntnisse über die Einkommensverhältnisse sowie über die nachgefragten Wohnungsgrößen gewinnen. Im Zuge der erwähnten Untersuchung hat der Gutachter rund 40.000 Wohnberechtigungsscheine ausgewertet, die in den Jahren 2012 bis 2016 ausgestellt worden waren. Die Auswertung ergab, dass insbesondere ein Bedarf an kleinen und preiswerten Wohnungen bestand. Knapp 60 Prozent der Antragsteller benötigten Ein- oder Zweizimmerwohnungen.

Das Land will einen zusätzlichen Förderanreiz prüfen

Der Bedarf an kleinen bezahlbaren Wohnungen für einkommensschwache Haushalte wird aufgrund der demografischen Entwicklung und der wachsenden Zahl der Haushalte in Zukunft noch zunehmen. Die Errichtung kleiner Wohnungen ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche erfahrungsgemäß mit höheren Kosten verbunden als der Bau größerer Wohnungen. Daher ist die Errichtung von kleinen Wohnungen für Investoren und Wohnungsbauunternehmen weniger attraktiv.

Das hier in Rede stehende Land will nun die Schaffung eines zusätzlichen Förderanreizes für den Bau kleinerer Wohnungen prüfen. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass es durchaus neue Ansätze gibt, wie der Staat mit Hilfe der sozialen Wohnraumförderung der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt in gewissem Umfang entgegen wirken kann. Aber die Fehler der Vergangenheit, als lange Jahre nicht genug für den sozialen Wohnungsbau getan wurde, lassen sich nicht so schnell wieder beseitigen, liebe Leserinnen und Leser, sagt mit Bedauern

Ihr

Gotthilf Steuerzahler

www.krisensicherinvestieren.com

Dieser Text stammt aus dem kostenlosen Newsletter [Claus Vogt Marktkommentar](#).

Claus Vogt, der ausgewiesene Finanzmarktexperte, ist zusammen mit Roland Leuschel Chefredakteur des kritischen, unabhängigen und konträren Börsenbriefs [Krisensicher Investieren](#).

[Schützen und mehren Sie Ihr Vermögen und testen Sie noch heute KRISENSICHER INVESTIEREN 30 Tage kostenlos.](#)

2004 schrieb er ebenfalls zusammen mit Roland Leuschel das Buch "Das Greenspan Dossier" und die „Inflationsfalle“. Jetzt ihr NEUES BUCH: [„Bitcoin & Co. Was Sie über Geld, Gold und Kryptowährungen wissen sollten“](#). Erhältlich im Buchhandel oder auf www.krisensicherinvestieren.com – aber ganz bewusst nicht bei Amazon. Mehr zu Claus Vogt finden Sie [hier](#).