



Die Inflation im Zeichen der Corona-Krise und des Ukraine-Kriegs

Artikel Nr. 3/24, Juni 2024

Stand: Juni 2022



Health Care
Monitoring GmbH

Die Inflation im Zeichen der Corona-Krise und des Ukraine-Kriegs

Einleitung

Die momentan vorherrschende Inflation ist derzeit in aller Munde und auch im eigenen Alltag und beim Einkaufen zu spüren. Dies nehmen wir zum Anlass, um Ihnen einen Überblick über die derzeitige Lage zu geben, auch in Bezug auf die Seniorenimmobilie als Kapitalanlage. In Hinblick auf die Mieten von Seniorenimmobilien gibt es einen Vorteil: sie sind indexiert, also misst sich die Miete bzw. Pacht i.d.R. am Verbraucherpreisindex. Je nach Formulierung im Vertrag geschieht dies ab einer bestimmten Veränderung oder zu einem bestimmten Zeitpunkt und passt sich somit den Veränderungen an. Allerdings gibt es noch weitere Faktoren, auf die die Inflation Einfluss hat und auf die in diesem Informationsblatt näher eingegangen wird.

HINWEIS: die Zahlen dieses Artikels beziehen haben alle den Stand Juni 2022. Im Laufe des Jahres 2024 wird es eine Aktualisierung des Berichtes geben, um die weitere Entwicklung der Inflation zu beobachten.

Definition

Bei einer Inflation verliert das Geld an Wert. Es besteht ein allgemeiner und konstanter Preisanstieg, welcher dazu führt, dass sich die Konsumenten weniger für ihr Geld leisten können. Die Kaufkraft des Geldes verringert sich, da sich die Verbraucher für einen Euro weniger leisten können.¹ Dies führt dazu, dass die Bevölkerung ihr Geld nicht mehr sparen will oder kann oder ihr gespartes Geld in Sachwerten angelegt wird. Dies schränkt die Möglichkeiten der Banken ein, Kredite an Unternehmen zur Finanzierung von Investitionen zu vergeben. Produktionseinschränkungen und Arbeitslosigkeit sind die Folge.²

Die Lage zum Stand Ende Juni 2022

Die Inflationsrate in Deutschland (gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex zum Vorjahresmonat) lag im April 2022 bei +7,4 %³ und im Mai bei +7,9 %. Sie erreichte damit im dritten Monat in Folge einen neuen Höchststand seit der deutschen Vereinigung. Wie auch schon im Februar bis April wirken sich die Energieprodukte auch im Mai besonders stark auf die Preise aus, sie liegen 38,8 % über dem Niveau des Vorjahresmonats (im April waren es noch +35,8 %). Ohne Energie liegt die Inflationsrate bei +4,5 %).⁴ Für das Gesamtjahr 2022 erwartet die Bundesbank inzwischen eine Teuerungsrate von 7,1%.⁵

Vor allem die Preise für Erdgas und Mineralölprodukte sind seit dem Angriff Russlands auf die Ukraine nochmals merklich angestiegen und beeinflussen die Inflationsrate erheblich. Hinzu kommen unterbrochene Lieferketten aufgrund der Corona-Pandemie und der u.a. damit verbundenen Zero-Covid-Strategie Chinas und die deutlichen Preisanstiege bei Energieprodukten auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen.⁶ Die Preissteigerungen für Energieprodukte erhöhen auch die Preise für Produkte des täglichen Lebens, da für dessen Produktion und Transport ebenfalls Energie in Form von z.B. Strom und Kraftstoff benötigt wird.

¹ www.handelsblatt.com/finanzen/inflation-einfach-erklart-was-ist-inflation-definition-beispiele-bedeutung/27010274.html
Stand: 31.03.2022 (06.04.2022)

² www.bpb.de/kurz-knapp/lexika/lexikon-der-wirtschaft/19723/inflation/ (07.04.2022)

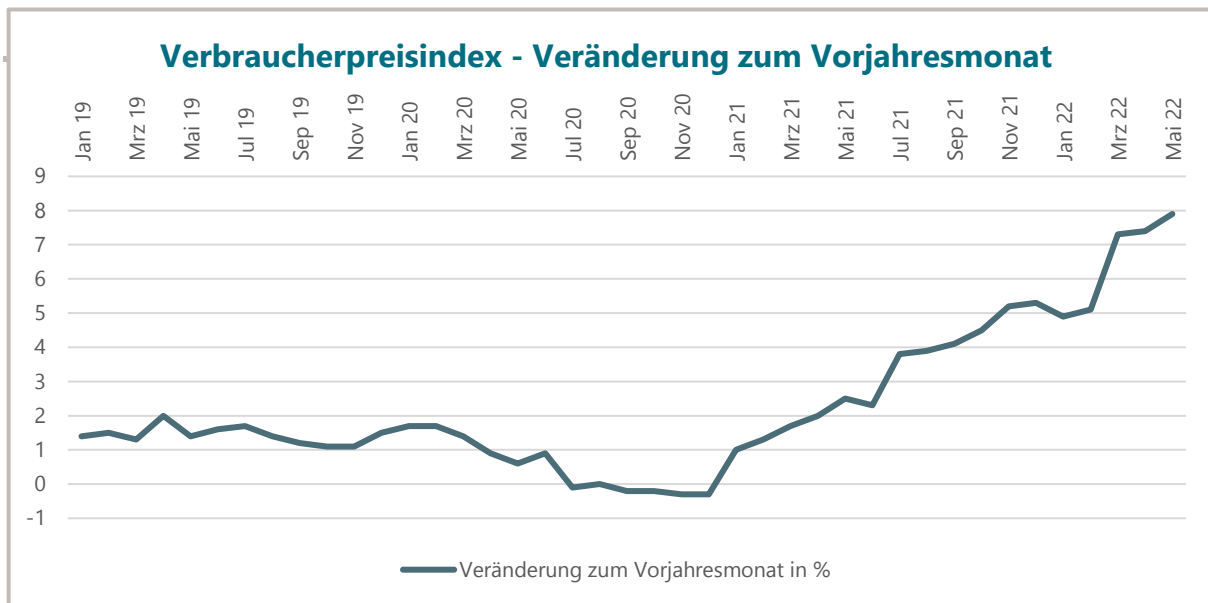
³ www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/05/PD22_196_611.html, Stand: 11.05.22

⁴ www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/06/PD22_245_611.html, Stand: 14.06.22

⁵ www.faz.net/aktuell/finanzen/mehr-als-7-prozent-inflation-prognose-der-bundesbank-18093551.html, Stand: 10.06.22

⁶ www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/03/PD22_137_611.html, Stand: 30.03.2022

Zudem kommen viele Rohstoffe oder Teile, die für eine Produktion benötigt werden aus Russland oder aus der Ukraine. Der Krieg gefährdet die weltweite Lebensmittelversorgung und Tierfutterproduktion, denn die Ukraine und Russland gehören bei wichtigen Grundnahrungsmitteln zu den größten Exportländern der Welt. Rund 2/3 der weltweiten Exporte von Sonnenblumenöl entfallen auf die Ukraine und Russland. Noch etwas höher ist der Anteil von Sonnenblumenkuchen, was bei der Herstellung von Sonnenblumenöl anfällt und als Tierfutter verwendet wird.⁷ Auch stammen große Mengen des in Europa verbrauchten Weizens aus der Ukraine. Autoteile oder Rohmaterialien, die für den Autobau benötigt werden, stammen ebenfalls aus Russland oder der Ukraine. Einige Automobilhersteller mussten ihre Produktion schon drosseln oder teilweise ganz stilllegen.⁸



Daten aus: www-genesis.destatis.de; Verbraucherpreisindex Deutschland, Monate

Aktivitäten der Europäischen Zentralbank (EZB)

Gemäß Aussage der EZB bleibt der Leitzins zunächst bei 0%. Zinserhöhungen sind aber künftig nicht ausgeschlossen. Zunächst wird das Volumen des Anleihenkaufprogramms APP nach einer vorübergehenden Aufstockung bereits Ende Juni auf 20 Mrd. € reduziert (ursprünglich sollte dies erst ab Oktober erreicht werden). Im dritten Quartal könnte das Programm ganz enden. Eine Zinserhöhung könnte einige Zeit nach dem Auslaufen der Anleihekäufe erfolgen, was eine Woche oder auch einige Monate dauern kann. Eine Beendigung des Anleihenkaufprogramms ist die Voraussetzung für eine Zinsanhebung der EZB. Mit der Entscheidung der frühzeitigen Beendigung der Anleihenkäufe wurde auf die anhaltend hohen Teuerungsraten reagiert. Die EZB hat die Inflationsprognose für dieses Jahr erheblich auf 5,1% angehoben, zuvor wurde von einer Teuerung von 3,2% in diesem Jahr ausgegangen. Im kommenden Jahr soll die Teuerungsrate bei 2,1% (bisher 1,8%) und 2024 auf 1,9% (bisher 1,8%) liegen. Konkrete Auswirkungen hängen davon ab, wie sich der Konflikt zwischen Russland und der Ukraine weiterentwickelt.⁹

Stand Ende Juni 2022: Die Europäische Zentralbank hat Anfang Juni eine Zinswende angekündigt, so soll der Leitzins im Juli um 0,25 – 0,5% Prozentpunkte auf 0,25 bis 0,5% angehoben werden. Dies wäre die erste Zinserhöhung seit 2011.¹⁰

⁷ <https://de.statista.com/infografik/27041/anteil-russlands-und-der-ukraine-an-der-exportmenge-von-agrarprodukten/>, Stand: 15.03.2022

⁸ <https://www1.wdr.de/nachrichten/ukraine-krieg-folgen-preise-100.html>, Stand: 08.03.2022

⁹ www.tagesschau.de/wirtschaft/finanzen/ezb-leitzins-entscheidung-103.html, Stand: 10.03.2022

¹⁰ www.tagesschau.de/wirtschaft/ezb-leitzins-141.html, Stand: 09.06.22

Immobilien in einer Inflation

Generell hat es sich gezeigt, dass eine steigende Inflationsangst in der Bevölkerung für eine zusätzliche Nachfrage nach Immobilien sorgt. Die steigenden Baukosten in Verbindung mit Rohstoff- und Fachkräftemangel werden bestimmend sein und einen weiteren Preisdruck auf (allgemeine) Bestandsimmobilien ausüben. Bei einer anhaltenden Inflation müssen die Kapitalmärkte reagieren, um sich selbst zu schützen. Eine Erhöhung der Zinsen wäre schlussendlich die Folge.¹¹ Sofern eine lange Zinsbindung besteht, ist zunächst nichts zu befürchten. Wenn die Zinsbindung aber ausläuft oder falls ein neuer Kredit aufgenommen wird, könnten sich die Zinsen stark erhöhen und der Kredit wird teurer.¹²

Die Zinsen für Immobiliendarlehen steigen zuletzt schon deutlich. Seit Jahresbeginn bis Anfang Juni 2022 stiegen die Zinsen für 10-jährige Immobiliendarlehen bereits von 1 % auf 2,9 %, für 15-jährige Immobiliendarlehen stiegen die Zinssätze von 1,28 % auf 3,14 %.¹³

Wer aktuell einen Kredit benötigt, sollte die Zinssätze möglichst langfristig festschreiben. Die Banken beginnen damit, die Grenze für die maximale Beleihung zu senken. Dies führt dazu, dass Käufer mehr Eigenkapital aufbringen müssen.¹⁴

Entwicklung der Baupreise

Lieferengpässe, Rohstoffknappheit und erhöhte Nachfrage haben sich 2021 auch auf dem Baustoffsektor ausgewirkt. Erzeugerpreise für einzelne Baustoffe wie Holz und Stahl stiegen im Jahresdurchschnitt 2021 so stark wie noch nie seit Beginn der Erhebung (1949). Mit den Baumaterialpreisen stiegen auch die Preise für Bauleistungen. Insgesamt verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden im Jahresdurchschnitt 2021 um 9,1% gegenüber 2020.¹⁵

Der Ukrainekrieg und die damit einhergehenden Sanktionen gegenüber Russland verschärfen die Materialengpässe und Preissteigerungen im Baugewerbe zusätzlich. Teilweise kommen Lieferungen, wie z.B. Schrauben und Nägel wegen der Sanktionen nicht mehr in Deutschland an. Zusätzlich gibt es immense Preissteigerungen bei Stahl, Bitumen und Aluminium, dazu kommen die explodierenden Preise für Kraftstoffe, vor allem Diesel.¹⁶ Rund 30% des Baustahls kommen aus Russland, der Ukraine und Weißrussland, hinzu kommt der hohe Anteil von Roheisen (40% aus diesen Ländern) und diverser weiterer Rohstoffe.¹⁷

Diese Entwicklungen lassen darauf schließen, dass das Bauen und das Renovieren zunächst teurer werden. Auch mit dem Hinblick darauf, die Energieeffizienz von Neubau oder durch Renovierungen auszubauen, um unabhängiger von Wärme und Energie von fossilen Brennstoffen zu sein. Folglich ist anzunehmen, dass auch der Bau und damit zusammenhängend der Kauf von Seniorenimmobilien teurer wird. Zudem kann es bei bestehenden Seniorenimmobilien dazu kommen, dass Rücklagen für Instandhaltungen und Instandsetzungen nicht mehr ausreichen werden oder dass ungeplante Renovierungen (z.B. die Energieeffizienz betreffend) auftreten.

¹¹ www.cash-online.de/sachwertanlagen-immobilien/2022/immobilienfinanzierung-in-einer-inflation-das-sind-die-auswirkungen/586785, Stand: 19.02.2022

¹² <https://meine-renditeimmobilie.de/blog/immobilie-als-kapitalanlage/immobilien-und-inflation/>, Stand: 02.03.2022

¹³ <https://de.statista.com/infografik/27277/entwicklung-der-zinssaetze-fuer-baufinanzierungen-in-deutschland/>, Stand: 13.06.22

¹⁴ <https://www.baufi-nord.de/ueber-uns/jobs/2-webseite/640-welche-folgen-hat-der-krieg-in-der-ukraine-fuer-immobilienbesitzer-in-deutschland>, Stand: 28.02.2022

¹⁵ www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/02/PD22_N006_61.html, Stand: 10.02.2022

¹⁶ <https://bi-medien.de/fachzeitschriften/baumagazin/wirtschaft-politik/materialmangel-vielen-baustellen-droht-jetzt-der-baustopp-b14637> (21.03.2022)

¹⁷ www.baugewerbe-magazin.de/politik-und-wirtschaft/ukrainekrieg--rohstoffengpaesse-betreffen-auch-bauwirtschaft.htm (21.03.2022)

Was kommt auf den Betreiber zu?

Die Inflation mit den damit einhergehenden steigenden (Energie-)Kosten und die Materialengpässe gehen an Betreibern und Pflegeimmobilien natürlich auch nicht spurlos vorbei. Betreiber haben kaum Spielraum, um flexibel auf die Teuerung zu reagieren, dies gilt insbesondere, wenn es um Instandhaltungskosten, Miete oder der Refinanzierung der Immobilie geht. Auch steigende Energiekosten bringen sie in Bedrängnis, denn Gas und Strom steigen schneller im Preis, als die Nachverhandlungen mit den Kosten laufen. Durch eine Inflationsindexierung kann es passieren, dass die Miete plötzlich um 5 % oder sogar 10 % steigt. Allerdings können sich die Mieten von vielen Betreibern nur schwer von den Investitionskosten refinanzieren lassen. Dies könnte zur Folge haben, dass inflationsbedingte Mietsteigerungen das Fass der Betreiber zum Überlaufen bringen können. Auf die Selbstzahler kommen damit mittelbar doppelt höhere Kosten hinzu, was von vielen Betreibern nicht berücksichtigt wurde. Demnach wird künftig ebenfalls auch die Quote an Sozialhilfeempfängern steigen, was ein hohes Risiko darstellt.

Denn wenn der komplette Investitionskostensatz nur noch die Miete abdeckt, ist kein Kapital für Instandhaltung oder Inventarersatz übrig. Folglich hätte der Betreiber nur noch die Wahl, das Gebäude zu vernachlässigen oder aufzugeben. Doch insolvente Betreiber zahlen weder Miete noch Instandhaltung. Die Neuvermietung ist aufwendig und verlangt Investitionen in das Gebäude. Also sollte es auch im Interesse der Eigentümer liegen, eine mögliche Insolvenz zu vermeiden, insbesondere bei Betreibern mit gutem und solidem Geschäftsmodell. Natürlich ist es auch keine ideale Lösung, wenn die Eigentümer die Miete den Betreibern zuliebe auf vorinflationärem Niveau halten, denn mit den Preissteigerungen wachsen natürlich auch die Refinanzierungskosten, dazu gehören u.a. die laufenden Kosten der Immobilieneigentümer. In diesem „Dilemma“ braucht es eine Politik, die für die stationäre Pflege das zahlt, was sie wert ist und das u.a. die Investitionskosten steigen können, ohne dass die steigenden Kosten nur auf die zu Pflegenden abgewälzt werden.¹⁸ Hinzu kommt der Umstand, dass die Pflegesätze sowie die Sätze für Unterkunft und Verpflegung neben den Investitionskosten ebenfalls erheblich steigen werden. Dies führt zu deutlich erhöhten Eröffnungskosten (Neuprojekte) und/oder ebenfalls zu deutlich erhöhten laufenden Personal- und Sachkosten.

Daher fordert auch der Bundesverband privater Anbieter sozialer Dienste (BPA) Nachverhandlungen mit den Kostenträgern zur finanziellen Entlastung von Pflegediensten und Einrichtungen.¹⁹

Senioren mit einer kleinen Rente und allgemein Menschen mit einem geringeren Einkommen müssen evtl. auf ihr Ersparnis zurückgreifen, um die erhöhten Lebenskosten zu stemmen. Geld, das vielleicht für die Altersvorsorge angespart wurde, um ohne soziale Hilfen bis ins hohe Alter leben zu können. Wenn sie sich dadurch den Einzug in eine stationäre Einrichtung nicht mehr leisten können, versuchen sie entweder so lange wie möglich selbstständig zu leben, oder aber sie bekommen Sozialhilfe, wenn sie in eine stationäre Einrichtung ziehen. Folglich bekommt hier die Einrichtung nur den Anteil an Investitionskosten, der für Sozialhilfeempfänger vereinbart wurde – was durchaus je nach Betreiber und Einrichtung erheblich weniger sein kann als der Anteil, den Selbstzahler bezahlen. Für den Betreiber bedeuten dies weniger Investitionskosten, mit denen er u.a. die Miete bzw. Pacht und Instandhaltungskosten finanziert. Erhöht sich die Miete oder Pacht auch noch durch eine Indexierungsklausel, steht der Betreiber zusätzlich unter finanziellem Druck.

Kapitalanleger haben steigende Kosten mittels einer Preisindizierung geschützt. Je nach Pacht- oder Mietvertrag gibt es hier große Unterschiede, sodass gerade die Anleger mit Pachtverträgen ohne einen eigentlichen Inflationsschutz (Pachtindexierung) faktisch an Wert verlieren.

¹⁸ CARÉ Invest, Heft 11/2022, Seiten 4-5, erschienen am 20.05.22

¹⁹ www.careinvest-online.net/artikel/kw_16_22/220422_energiekosten, Stand: 22.04.22

Rezession und Stagflation

Einige Experten gehen davon aus, dass die derzeitige Situation zu einer Rezession oder Stagflation führen könnte.

Eine **Rezession** liegt nach gängiger Definition vor, wenn die Wirtschaft in zwei Quartalen nacheinander und im Vergleich zu den vorangehenden Quartalen nicht wächst und das Bruttoinlandsprodukt sinkt. Bei Unternehmen macht sich eine Rezession mit sinkenden Auftragszahlen bemerkbar und es wird weniger investiert, folglich ist mit einer steigenden Zahl an Arbeitslosen zu rechnen.²⁰

Sanktionen, die gegen Russland und ihren Krieg gegen die Ukraine in Gang gesetzt wurden, schaden den Unternehmen in Deutschland und der Volkswirtschaft hierzulande ebenso. Es könnte zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts kommen, der Messgröße für das Wachstum der Wirtschaft. Dies hätte drastische Folgen für den Arbeitsmarkt, Steueraufkommen, Schulden und jene Investitionen, die sowohl vom Staat wie auch von den Unternehmen in diesem Jahr geplant wurden. Verantwortlich dafür sind die explodierenden Energiepreise und erneut unterbrochene Lieferketten. Sanktionen werden den Güter- und Kapitalverkehr erheblich beeinträchtigen. Ein abruptes Aussetzen von Rohstofflieferungen – auch durch weitere Sanktionen – könnte in Westeuropa eine Rezession auslösen.²¹

Die **Stagflation** ist die Zusammenfügung der Begriffe „Stagnation“ und „Inflation“. In einer Stagflation stagniert die Wirtschaft und die Inflation gerät außer Kontrolle. Eine Stagflation entsteht, wenn Unternehmen Mitarbeiter entlassen, um Geld zu sparen, daraufhin sinkt die Kaufkraft der Verbraucher, es gibt weniger Konsumausgaben und folglich ein langsames Wirtschaftswachstum. Zwischen Stagflation und Rezession gibt es einen Unterschied: die anhaltende Phase langsamen Wirtschaftswachstums ist bei der Stagflation mit hohen Inflationsraten verbunden.²² Für Deutschland ist der Begriff der „Stagflation“ derzeit wieder in voller Munde. Noch schlimmer ist allerdings die schleichende Deindustrialisierung in Deutschland, die dazu führt, dass gar keine Arbeitsplätze mehr entstehen, sondern verschwinden werden. Für den Bereich der Pflege bedeutet dies im Umkehrschluss, dass gerade dieser Beruf noch wichtiger werden wird und auch zukunftsfähig ist.

²⁰ www.bwl-lexikon.de/wiki/rezession/ (08.04.2022)

²¹ <https://www.wirtschaftskurier.de/artikel/die-rezession-wird-von-tag-zu-tag-wahrscheinlicher-12191.html>, 08.03.2022

²² <https://skapa-invest.de/glossar/stagflation/> (08.04.2022)