

## Teures Stadtleben

### Wohnkostensituation ist noch entspannt – aber Preisempfinden steigt, vor allem in Großstädten

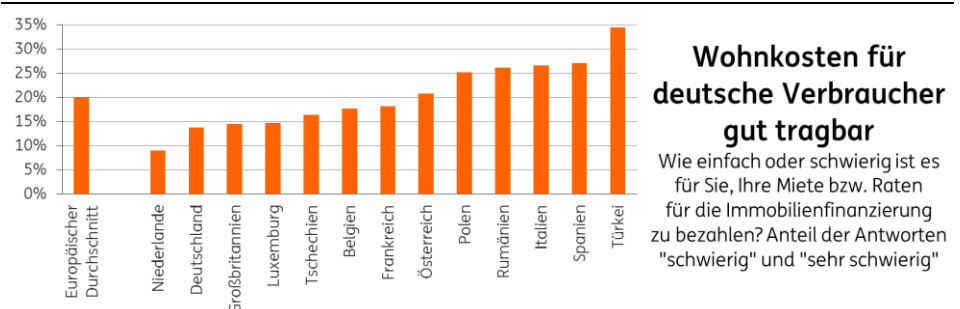
Auf dem deutschen Immobilienmarkt wird das Wohnen zumindest in größeren Städten immer teurer – dennoch haben nur wenige Deutsche nach eigenen Angaben Schwierigkeiten, ihre Mietzahlungen oder Hypothekenraten aufzubringen. Dies ist eines der Ergebnisse einer Umfrage der ING-DiBa in 13 europäischen Ländern sowie Australien und den USA.

Stärker als in anderen Ländern konzentriert sich in Deutschland die Wahrnehmung eines hohen Preisniveaus auf die Großstädte. So empfinden 48 % der Bewohner von Kleinstädten oder ländlichen Gegenden (europaweit: 53 %) die Immobilienpreise in ihrer Wohngegend als „teuer“ oder „sehr teuer“. Für Städte mit einer Einwohnerzahl von mindestens 100.000 beläuft sich dieser Wert hingegen auf 69 % (europaweit: 70%). Berlin (74 %) wie auch die anderen Hauptstädte der Umfrageländer (76 %) liegen noch einmal darüber. Das Ende der Fahnenstange beim Immobilienboom sehen deutsche Verbraucher noch nicht erreicht: Insgesamt 64 % erwarten einen Anstieg der Preise in ihrer Wohngegend über die kommenden 12 Monate (europaweit: 59 %), in Großstädten sind es sogar 74 % (europaweit: 66 %).

Die als teuer empfundenen Immobilienpreise führen für die Verbraucher aber offenbar nicht auf breiter Basis zu Schwierigkeiten, ihre Wohnkosten aufzubringen. 11 % der deutschen Befragten mit einer Immobilienfinanzierung geben an, dass es für sie „schwierig“ oder „sehr schwierig“ sei, ihre Raten zu zahlen – deutlich unter dem europäischen Durchschnitt von 19 %. Die 14 % der Mieter, die hierzulande das Aufbringen ihrer Mietzahlungen als „schwierig“ oder „sehr schwierig“ empfinden, stellen sogar den niedrigsten Wert der Umfrage dar. Europaweit sind die Umfragewerte auf dem Rückzug: Insbesondere in den Ländern im Süden und Osten Europas, die wie schon 2016 die Rangliste anführen (oder – je nach Auslegung – deren Schlusslicht bilden), sind offenbar langsam die Effekte der wirtschaftlichen Erholung spürbar.

Die Erfahrung hoher und die Erwartung weiter steigender Preise beeinflusst offenbar auch grundlegende Annahmen der Verbraucher zum Immobilienmarkt: Die verbreitete Meinung „Immobilienpreise fallen nie“ wurde noch vor Jahresfrist von 52 % der Deutschen korrekterweise als unzutreffend identifiziert; in diesem Jahr waren es nur noch 34 %. Auch europaweit fiel der Wert von 48 auf 35 %. Das derzeitige Preisempfinden scheint hier die Wahrnehmung der Verbraucher zu verzerren.

Abb. 1 Deutsche Verbraucher haben im Vergleich geringe Schwierigkeiten, Wohnkosten zu tragen.



Quelle: ING International Survey

**Carsten Brzeski**  
Chief Economist Deutschland, Österreich  
Frankfurt +49 69 27 222 64455  
carsten.brzeski@ing-diba.de

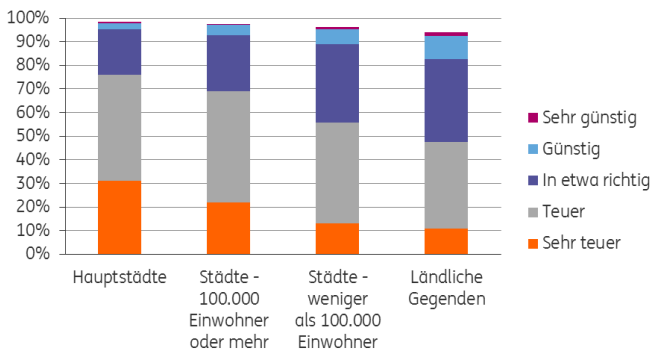
**Sebastian Franke**  
Economist  
Frankfurt +49 69 27 222 65154  
sebastian.franke@ing-diba.de

### Ende der Preissteigerungen ist noch nicht in Sicht

Zwar kann die Mehrzahl der Verbraucher in Deutschland und Europa ihre Wohnkosten noch ohne größere Schwierigkeiten tragen – das ändert aber nichts daran, dass vor allem in Großstädten die Immobilienpreise bereits auf breiter Basis als teuer oder sehr teuer wahrgenommen werden. Lediglich in ländlichen Gebieten sind es noch weniger als 50 %, die die Frage „Was ist Ihre Meinung zu den aktuellen Wohnungspreisen in Ihrer Wohngegend?“ mit „teuer“ oder „sehr teuer“ beantworten, in Städten mit einer Einwohnerzahl ab 100.000 hingegen an die 70 %.

Abb. 2 Stärker als im europäischen Durchschnitt...

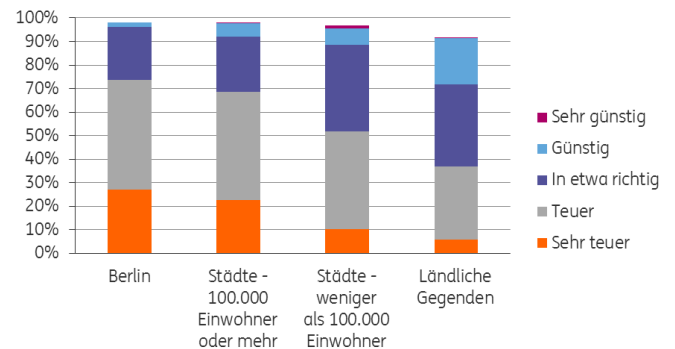
#### Preisempfinden Immobilienmarkt: Europäischer Durchschnitt



Quelle: ING International Survey

Abb. 3 ...konzentriert sich das Empfinden als teuer auf Großstädte.

#### Preisempfinden Immobilienmarkt: Deutschland



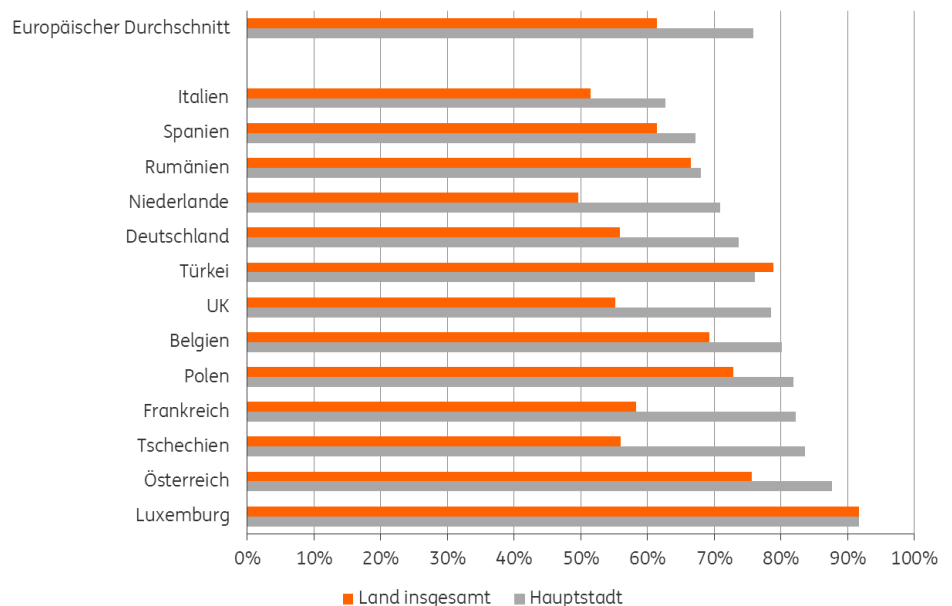
Quelle: ING International Survey

In den Hauptstädten der Umfrageländer wird selbst dieser Wert noch um durchschnittlich 14 Prozentpunkte überschritten. Der Immobilienboom hinterlässt auch in der Wahrnehmung der Verbraucher seine Spuren. So sind es beispielsweise 74 % in Berlin (18 Prozentpunkte über Landesdurchschnitt), 79 % in London (23 PP) oder 82 % in Paris (24 PP), die die Immobilienpreise in ihrer Wohngegend für „teuer“ oder „sehr teuer“ halten.

Abb. 4 In den Hauptstädten liegt das Preisempfinden teilweise deutlich über Landesdurchschnitt.

#### Teure Metropolen

Immobilienpreisempfinden als "teuer" oder "sehr teuer"

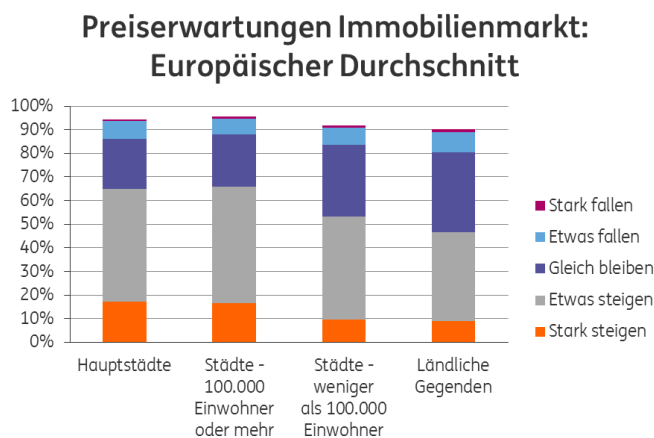


Quelle: ING International Survey

Die noch einmal deutlich höheren 88 % in Wien liegen hingegen nur 12 Prozentpunkte und somit unterdurchschnittlich stark über dem Gesamtwert des Landes. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass rund ein Viertel aller Österreicher in Wien oder dem Umland lebt – das Preisempfinden bezüglich der Hauptstadt dürfte daher auch den Landesdurchschnitt nach oben ziehen. Ähnlich verhält es sich im nochmals teureren und gleichzeitig deutlich kleineren Luxemburg.

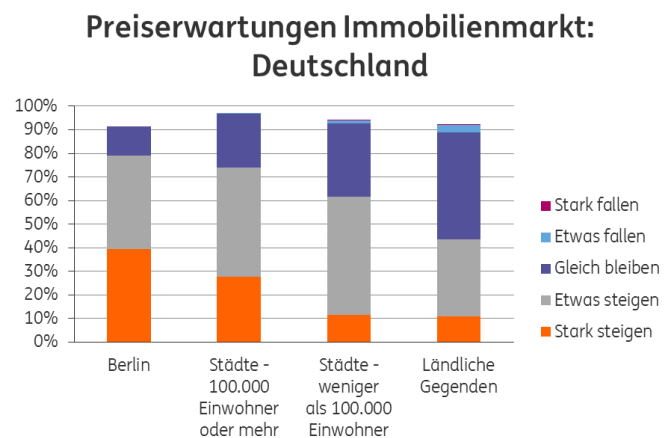
Europaweit sind sich die Verbraucher weitgehend einig, dass das Ende der Fahnenstange beim Immobilienboom noch nicht erreicht ist. Unter dem ungebrochenen Trend zur Urbanisierung erwarten insbesondere in deutschen Großstädten deutlich über 70 % weitere Preissteigerungen in den nächsten 12 Monaten und liegen damit über dem europäischen Durchschnitt. Denkbar, dass hier ein gewisser Nachholbedarf gesehen wird – denn trotz der jüngeren Preisentwicklung war der langfristige Anstieg der Immobilienpreise in deutschen Großstädten bislang noch weniger dramatisch als in ihren europäischen Pendanten. Und während auf die Frage „Werden die Wohnungspreise an Ihrem Wohnort Ihrer Ansicht nach in den nächsten zwölf Monaten steigen oder fallen?“ europaweit immerhin 8 bis 10 % der Befragten selbst in Großstädten antworten, dass die Preise während des kommenden Jahres wenigstens leicht fallen dürften, ist dieser Wert für Deutschland verschwindend gering – nur in ländlichen Gegenden sind es zumindest 4 %.

Abb. 5 Gegenüber den Preisen in anderen europäischen Ländern...



Quelle: ING International Survey

Abb. 6 ...wird hierzulande möglicherweise Nachholbedarf gesehen.



Quelle: ING International Survey

### „Immobilienpreise fallen nie“ – wirklich?

Im Zuge dieser Entwicklung verblasst anscheinend auch die Erinnerung an die Zeit der Finanzkrise, die in vielen Ländern mit einer Korrektur der Immobilienpreise verbunden war. Nachdem 2016 noch 52 % der Deutschen die Aussage „Immobilienpreise fallen nie“ abgelehnt hatten (europaweit: 48 %), waren es in diesem Jahr nur noch 34 % (europaweit: 35 %). Gleichzeitig sank zwar auch die Zahl der Zustimmenden leicht – dennoch ist es bedenklich, dass es einem wachsenden Anteil der Verbraucher nicht gelingt, eine solche Aussage als unzutreffend zu identifizieren.

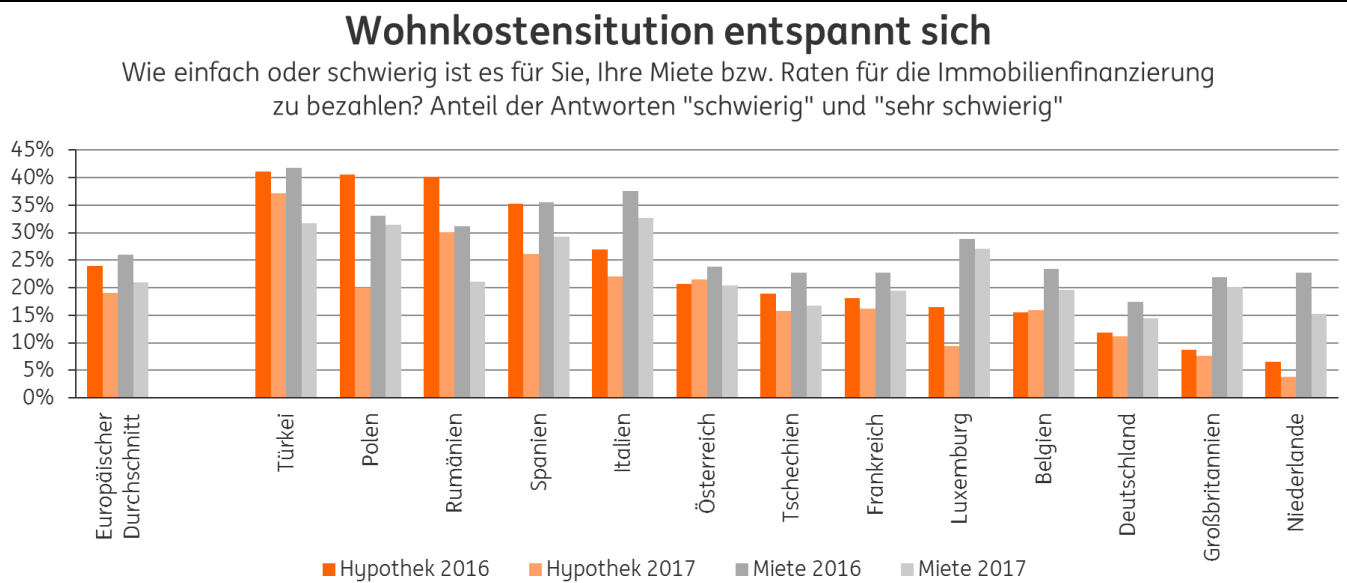
Vor allem der Bundesbank, die der Vorstellung einer traditionellen Immobilienblase in Deutschland nach wie vor entgegentritt und nur von örtlichen Überhitzungen spricht, dürfte eine solche Entwicklung nicht gefallen: Wenn es Annahmen wie diejenige stetig steigender Preise ins Unterbewusstsein der Verbraucher schaffen, dürfte tendenziell die Bereitschaft steigen, sich für den Immobilienerwerb zu verschulden – und gerade der bislang noch ausbleibende Anstieg der Verschuldung privater Haushalte ist eines der Argumente, die aus Sicht der Bundesbank derzeit noch gegen eine Blase sprechen.

### Wohnkosten in Deutschland noch gut tragbar

Wie in ganz Europa ist auch in Deutschland der Anteil der Umfrageteilnehmer gefallen, der angibt, die monatlichen Kosten für Miete oder Hypothekenzinsen nur mit Schwierigkeiten aufbringen zu können. Wie schon letztes Jahr liegen dabei beide Werte deutlich unter dem europäischen Durchschnitt; die deutschen Mieter wiesen 2017 wie schon 2016 sogar den geringsten Wert der Umfrage auf. Unter den Hypothekenzahlern haben die Niederländer wie schon im Vorjahr die wenigsten Probleme – der dortige Wert fiel von 7 auf nur noch 4 %. Immerhin 40 % der Deutschen geben an, dass es ihnen sogar leicht falle, Miete oder Hypothek zu tragen – auch hier liegen die Niederländer mit 49 % an der Spitze.

Die auf breiter Basis gesunkenen Werte der Umfrage bedeuten natürlich nicht zwangsläufig, dass die Menschen weniger Miete oder geringere Hypothekenzinsen zahlen. Wahrscheinlicher ist, dass sich hier langsam die Auswirkungen der wirtschaftlichen Erholung nach der Finanzkrise abzeichnen. Vor allem im Süden und Osten Europas hat sich die Lage nach dramatischen Ergebnissen im Vorjahr wieder etwas normalisiert, als teilweise über 40 % der Befragten angaben, dass die Begleichung ihrer Mietzahlungen oder Hypothekenzinsen für sie „schwierig“ oder „sehr schwierig“ sei. Mittlerweise scheint aber auch hier die Besserung der wirtschaftlichen Lage im Portemonnaie der Menschen anzukommen.

Abb. 7 Europaweit haben Verbraucher weniger Schwierigkeiten, ihre Wohnkosten zu tragen.



Quelle: ING International Survey

Der Rückgang im Anteil der Befragten, die das Aufbringen ihrer Wohnkosten als „schwierig“ oder „sehr schwierig“ empfinden, liegt dabei im europäischen Durchschnitt für Mieter und Hypothekenzahler in der gleichen Größenordnung von etwa 5 Prozentpunkten. Von Land zu Land lassen sich jedoch Unterschiede feststellen. So sind es in Deutschland vor allem die Mieter, die eine Entlastung verspüren (3 Prozentpunkte gegenüber 1 bei Hypothekenzahlern), gleiches gilt beispielsweise für Frankreich (3/2), die Niederlande (7/3) oder auch Österreich, wo nur bei den Mietern eine Entlastung in der Größenordnung von 4 Prozentpunkten zu verzeichnen ist.

In Spanien und Luxemburg hingegen ist das Verhältnis umgekehrt; um 9 bzw. 7 Prozentpunkte ging der Anteil der unter Druck stehenden Hypothekenzahler zurück, während es bei den Mietern 6 bzw. 2 Punkte sind. In beiden Ländern sind variabel verzinsliche Baudarlehen sehr viel üblicher als hierzulande. Das legt die Vermutung nahe, dass hier nicht nur eine allgemeine wirtschaftliche Erholung am Werk ist, sondern dass

mit der anhaltenden Niedrigzinspolitik der EZB vor allem Hauskäufer von einer geringen Zinsbelastung profitieren.

Den deutlichsten Unterschied sieht man jedoch in Polen. Hier ging der Anteil der Mieter, die Schwierigkeiten angaben, vergleichsweise geringfügig von 33 auf 31 % zurück, während sich der Anteil bei den Hypothekenzahlern von 41 auf 20 % mehr als halbierte. Auch in Polen sind variabel verzinsliche Hypotheken die Regel, doch dürfte sich hier noch ein anderer Sachverhalt auswirken: In der Vergangenheit waren aufgrund niedrigerer nominaler Zinssätze Fremdwährungsdarlehen insbesondere in Schweizer Franken populär. Doch mit der massiven Aufwertung des Franken gegenüber dem Zloty im Nachgang der Finanzkrise verdoppelte sich teilweise die Schuldenlast der betroffenen Hypothekenkunden. Derzeit läuft ein Gesetzgebungsverfahren zur zwangsweisen Umstellung dieser Franken-Darlehen auf Zloty. Möglicherweise spiegelt sich in den Antworten der Befragten bereits ihre Erwartung bezüglich einer zukünftigen Entlastung; denkbar ist aber auch, dass Banken angesichts einer drohenden gesetzlichen Regelung bereits bestehende Darlehen zu kundenfreundlicheren Konditionen neu verhandelt haben.

### **Steuert Deutschland doch auf eine Immobilienblase zu?**

Abschließend bleibt festzuhalten, dass deutsche Verbraucher die hiesigen Immobilienpreise insbesondere in Großstädten bereits als teuer wahrnehmen und noch weitere Steigerungen erwarten – gleichzeitig aber im europäischen Vergleich noch in einer recht komfortablen Position sind, was die gefühlte Tragbarkeit von Wohnkosten angeht. Vor allem die Mieter stehen im europaweiten Vergleich in dieser Hinsicht am wenigsten unter Druck. Sollte die Nachfrage nach Wohnraum jedoch hoch bleiben, der Preistrend der letzten Jahre anhalten und sich die Erwartung immer weiter steigender Immobilienpreise in den Köpfen der Verbraucher festsetzen, stiege womöglich auch hierzulande das Risiko einer Preisblase am Immobilienmarkt.

## Die Befragung wurde im Rahmen der ING International Survey (IIS) durchgeführt

Ziel der mehrmals jährlich durchgeführten IIS ist ein besseres Verständnis der finanziellen Entscheidungsfindung von Konsumenten. Die Umfrage wurde vom Ipsos Meinungsforschungsinstitut in Form einer Onlinebefragung durchgeführt. In Belgien, Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Italien, den Niederlanden, Österreich, Polen, Rumänien, Spanien, der Tschechischen Republik und der Türkei wurden je ca. 1.000 Befragungen durchgeführt, in Luxemburg 500. Der IIS-Report „Homes and Mortgages 2017 – Housing Costs and Prices“ steht online zur Verfügung unter [https://www.ezonomics.com/ing\\_international\\_surveys/homes-and-mortgages-2017-housing-costs-and-prices/](https://www.ezonomics.com/ing_international_surveys/homes-and-mortgages-2017-housing-costs-and-prices/). Reports zu früheren IIS-Umfragen sind unter [www.ezonomics.com/iis](http://www.ezonomics.com/iis) zu finden.

---

## Disclosure Appendix/ Wichtige rechtliche Hinweise

### Erklärung des Analysten

Der/die Autor(en) dieser Publikation versichert(n), dass die geäußerten Einschätzungen seine/ihre eigenen Einschätzungen genau wiedergeben. Weiterhin wird versichert, dass weder ein direkter noch indirekter Zusammenhang zwischen der Dotierung und den in dieser Publikation enthaltenen Einschätzungen oder Empfehlungen bestand, besteht oder zukünftig bestehen wird.

Sofern ein möglicher Interessenskonflikt vorliegen sollte wird dieser offengelegt.

### Wichtige Unternehmensinformationen

Wichtige Informationen finden Sie unter: <https://www.ing-diba.de/ueber-uns/unternehmen/impressum/>

Die Vergütung des/der Research Analysten ist nicht abhängig von bestimmten Investment Banking Transaktionen, aber gemessen am Gesamtumsatz, zu welchem auch das Wholesale Banking einen Beitrag leistet.

Kurse: Sofern nichts anderes angegeben, beziehen sich die Kursangaben auf den Schlusskurs des jeweiligen Vortages (Handelstag).

Interessenkonflikt-Policy: Die ING regelt und überwacht Interessenkonflikte, die bei der Erstellung und Verbreitung von Research Material entstehen können durch interne Datenquellen, Bekanntmachung gegenüber relevanten Personen und Chinese Walls durch ING Compliance.

Analyst: Der Autor dieser Veröffentlichung ist gegebenenfalls nicht als Analyst registriert oder zugelassen für die NYSE und/oder NASD. Weiterhin ist der Autor möglicherweise keine der ING Financial Markets LLC assoziierte Person und unterliegt damit gegebenenfalls nicht den Restriktionen der Rule 2711 hinsichtlich der Kommunikation mit betroffenen Unternehmen, öffentlichem Auftreten und dem Handel mit Wertpapieren im eigenen Bestand.

Konzerngesellschaften: Jede ING Einheit die Research Material erstellt und veröffentlicht ist eine Tochtergesellschaft, Niederlassung oder dem Konzern angeschlossenes Unternehmen der ING Bank N.V.. Die entsprechenden Konzerngesellschaften sowie die zuständige Aufsichtsbehörde entnehmen Sie bitte der Rückseite/Folgeseite.

|   |  |  |  |                                       |
|---|--|--|--|---------------------------------------|
| <b>AMSTERDAM</b><br>Tel: 31 20 563 8955     | <b>BRUSSELS</b><br>Tel: 32 2 547 2111    | <b>LONDON</b><br>Tel: 44 20 7767 1000      | <b>NEW YORK</b><br>Tel: 1 646 424 6000   | <b>SINGAPORE</b><br>Tel: 65 6535 3688 |
| <b>Bratislava</b><br>Tel: 421 2 5934 6111   | <b>Frankfurt</b><br>Tel: 49 69 75936 519 | <b>Madrid</b><br>Tel: 34 91 789 8880       | <b>Paris</b><br>Tel: 33 1 56 39 32 84    | <b>Sofia</b><br>Tel: 359 2 917 6400   |
| <b>Bucharest</b><br>Tel: 40 21 222 1600     | <b>Geneva</b><br>Tel: 41 22 592 3079     | <b>Manila</b><br>Tel: 63 2 479 8888        | <b>Prague</b><br>Tel: 420 257 474 111    | <b>Taipei</b><br>Tel: 886 2 8729 7600 |
| <b>Budapest</b><br>Tel: 36 1 235 8800       | <b>Hong Kong</b><br>Tel: 852 2848 8488   | <b>Mexico City</b><br>Tel: 52 55 5258 2000 | <b>Sao Paulo</b><br>Tel: 55 11 4504 6000 | <b>Tokyo</b><br>Tel: 81 3 3217 0301   |
| <b>Buenos Aires</b><br>Tel: 54 11 4310 4700 | <b>Istanbul</b><br>Tel: 90 212 335 1000  | <b>Milan</b><br>Tel: 39 02 55226 2468      | <b>Seoul</b><br>Tel: 82 2 317 1800       | <b>Warsaw</b><br>Tel: 48 22 820 4696  |
| <b>Dublin</b><br>Tel: 353 1 638 4000        | <b>Kiev</b><br>Tel: 380 44 230 3030      | <b>Moscow</b><br>Tel: 7 495 755 5400       | <b>Shanghai</b><br>Tel: 86 21 2020 2000  |                                       |

#### Research offices: legal entity/address/primary securities regulator

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Amsterdam</b> | ING Bank NV, Foppingadreef 7, Amsterdam, Netherlands, 1102BD. <i>Netherlands Authority for the Financial Markets</i>   |
| <b>Brussels</b>  | ING Belgium SA/NV, Avenue Marnix 24, Brussels, Belgium, B-1000. <i>Financial Services and Market Authority (FSMA)</i>  |
| <b>Bucharest</b> | ING Bank NV Amsterdam - Bucharest Branch, 48 Iancu de Hunedoara Bd, 011745, Bucharest 1, Romania. <i>Financial Supervisory Authority, Romanian National Bank</i> |
| <b>Budapest</b>  | ING Bank NV Hungary Branch, Dozsa Gyorgy ut 84\B, H - 1068 Budapest, Hungary. <i>National Bank of Hungary</i>  |
| <b>Frankfurt</b> | ING-DiBa AG, Theodor-Heuss-Allee 2, 60486 Frankfurt, Germany. <i>Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)</i>                                     |
| <b>Istanbul</b>  | ING Bank AS, ING Bank Headquarters, Resitpasa Mahallesi Eski Buyukdere Cad. No.8, 34467 Sariyer, Istanbul, Turkey. <i>Capital Markets Board</i>                  |
| <b>London</b>    | ING Bank NV London Branch, 8-10 Moorgate, London EC2R 6DA, United Kingdom. <i>Financial Conduct Authority</i>  |
| <b>Manila</b>    | ING Bank NV Manila Branch, 20/F Tower One, Ayala Triangle, Ayala Avenue, 1226 Makati City, Philippines. <i>Philippine Securities and Exchange Commission</i>     |
| <b>Milan</b>     | ING Bank NV Milano, Via Arbe, 49, Milano, Italy, 20125. <i>Commissione Nazionale per le Società e la Borsa</i>   |
| <b>Moscow</b>    | ING Bank (Eurasia) JSC, 36, Krasnoproletarskaya ulitsa, 127473, Moscow, Russia. <i>The Central Bank of Russia</i>  |
| <b>New York</b>  | ING Financial Markets LLC, 1133 Avenue of the Americas, New York, United States, 10036. <i>Securities and Exchange Commission</i>                                |
| <b>Prague</b>    | ING Bank NV, Prague Branch, Českomoravská 2420/15, Prague 9, Czech Republic. <i>Czech National Bank</i>  |
| <b>Singapore</b> | ING Bank NV Singapore Branch, 19/F Republic Plaza, 9 Raffles Place, #19-02, Singapore, 048619. <i>Monetary Authority of Singapore</i>                            |
| <b>Warsaw</b>    | ING Bank Slaski SA, Ul. Pulawska 2, Warsaw, Poland, 02-566. <i>Polish Financial Supervision Authority</i>  |

#### Disclaimer

Dieses Dokument wurde im Namen der ING-DiBa AG erstellt, welche zur der ING Groep N.V. (ihrer Niederlassungen und Tochterunternehmen sowie assoziierter Unternehmen – im folgenden ING) gehört. Dieses Dokument dient ausschließlich Informationszwecken, stellt keine Anlageberatung dar und ist insbesondere nicht als Angebot oder Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder anderer Handlungen zu verstehen. Es ersetzt weder eine persönliche, rechtliche oder steuerrechtliche Beratung noch eine persönliche Einschätzung des Anlegers. Die den Ausführungen zugrunde liegenden Prüfungen wurden nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt. Im Hinblick auf den Prognosecharakter solcher Ausführungen können diese keinen Anspruch darauf erheben, dass darin berücksichtigte zukünftige Entwicklungen tatsächlich eintreten werden. Haftungsansprüche sind insoweit ausgeschlossen. Der Publikation liegen Informationen zugrunde, die aus öffentlich zugänglichen Quellen stammen, die vom Autor als zuverlässig erachtet werden. Dennoch wird keine Gewähr hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die wiedergegebenen Einschätzungen geben die aktuelle Meinung des Verfassers zum Zeitpunkt der Veröffentlichung wieder und können ohne Ankündigung einer Änderung unterliegen. Es besteht weder eine Verpflichtung zur Aktualisierung, Anpassung oder Ergänzung noch zur Information des Empfängers, wenn sich zugrundeliegende Umstände, Prognosen oder Einschätzungen ändern oder unzutreffend werden. Die ING, ihre Organe, leitende Angestellte oder Mitarbeiter können, auch soweit dies vorstehend nicht offengelegt ist, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in die in dieser Veröffentlichung genannten Werte investiert oder in sonstiger Weise an Investments in Bezug hierauf interessiert sein. Die ING kann möglicherweise eine Geschäftsbeziehung zu den in dieser Veröffentlichung in Bezug genommenen Unternehmen unterhalten. Die Aufnahme von Hyperlinks zu Webseiten Dritter beinhaltet weder eine Zustimmung, Billigung noch Empfehlung der dort zugänglichen Informationen. Es wird daher keine Haftung für den Inhalt übernommen. Weder die ING noch ihre Organe, leitende Angestellte oder Mitarbeiter übernehmen eine Haftung für Schäden, die aus der Verwendung des Dokuments oder dessen Inhalt entstehen. Jedes in Bezug genommene Investment unterliegt spezifischen Risiken und ist gegebenenfalls nicht in allen Rechtsordnungen verfügbar, nicht handelbar oder nicht geeignet für alle Investoren. Wert oder Entwicklung eines Investments unterliegen stets Änderungen und Kursschwankungsrisiken. Die frühere Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Investoren sollten daher stets ihre eigene Investmententscheidung treffen, ohne sich auf diese Publikation zu stützen. Nur Investoren mit ausreichender Kenntnis und Erfahrung in finanziellen Zusammenhängen, die Chancen und Risiken adäquat beurteilen können dies erwägen, andere Personen sollten diese Publikation nicht zum Anlass einer Investmententscheidung nehmen. Ergänzende Informationen sind auf Nachfrage erhältlich.

Das Dokument ist nur zur Verwendung durch den Empfänger bestimmt. Die Weitergabe, Vervielfältigung oder Veränderung bedarf der vorherigen Zustimmung. Urheber- und sonstige Rechte sind zu wahren. Alle Rechte sind vorbehalten. Diese Publikation richtet sich ausschließlich an Personen oder Institutionen mit Wohnsitz/Sitz in Deutschland und Österreich. Eine Weitergabe oder Publikation in andere Rechtsordnungen ist weder zulässig noch vorgesehen. Etwaige gesetzliche Beschränkungen, wie z.B. die Art und Weise des Vertriebs eines Produkts in einigen Ländern, hat derjenige zu beachten und einzuhalten, der in Besitz des Dokuments gelangt.