



Schreiben will gelernt sein – auch in der eigenen Muttersprache. Sonst gäbe es den Ausbildungsberuf des Journalisten nicht...

Wie, frage ich, konnte es soweit kommen, daß ein Dien(stleist)er sich heute als Herr betätigt? Für mich hat das ganze Vorgehen sehr den Ruch einer Arbeitsbeschaffungsmaßnahme – Juristen, die für Bedarf an ihrer Arbeit sorgen. Der „gesunde Menschenverstand“ wird als nicht existent erklärt, der potentielle Anleger zum Unmündigen (gleich Schutzbedürftigen) gemacht. Den Anleger per Gesetz als „schutzbedürftig“ zu definieren, heißt in meinen Augen, das „Pferd von hinten aufzäumen“. Durch ein solches Vorgehen verstärkt sich die Abhängigkeit von „Spezialisten“ – künftig wird der interessierte Anleger einen „Interpreten“ benötigen, der ihm die juristischen Fachausdrücke im Emissionsprospekt erläutert.

Prospekte bleiben ein Verkaufsinstrument

Ein Emissionsprospekt ist immer noch ein Verkaufsinstrument. Darin sollen die Eckdaten des Angebots aufgeführt, definiert und erläutert werden. Darüber hinaus müssen Emotionen geweckt werden. Der Kunde kauft nicht rein rational, sein „Bauchgefühl“ trägt zur Entscheidung bei. Dieses funktioniert vor allem über Emotionen, werden diese nicht angesprochen, wird die Zielgruppe verfehlt.

Als alternatives Vorgehen wäre anstelle einer weiteren „Entmündigung“ des Anlegers (= Definition als „Schutzbedürftigen“) eine Erziehung zum mündigen Anleger sinnvoll. Daß dies der aktuellen Entwicklung in unserer Gesellschaft zuwider liefe, ist leider eine offenkundige Tatsache. Mündige Bürger (und Anleger) wären schlechter zu kontrollieren, Spezialisten gerieten in Gefahr, obsolet zu werden. Dies schließt uns Analysten natürlich mit ein...

Das aktuelle rein formalorientierte Anlegerschutzverbesserungsgesetz ließe sich abschließend in den Kampfpruf umformulieren: „Schützt den Anleger vor der Arbeit solcher Juristen!“ ■

Nicht verkäuflich: das Brandenburger Tor. Doch an anderen Immobilien haben ausländische Investoren schon längst wieder Interesse.



Deutschland neu entdecken

Ein Blick in die Zukunft der Bundesrepublik

2006 wird das Jahr der Enttäuschungen. Deutschland wird nicht Weltmeister und von den Wahlversprechen (gleich wer die Regierung stellen wird) bleibt nichts übrig und der lange erhoffte Aufschwung wird nicht kommen – noch nicht.



Von **Alexander Heintze**
Freier Wirtschaftsjournalist,
München

Was nach den Wahlen kommt, ist jetzt schon abzusehen. Gewinnt die SPD, ändert sich wenig. Der Reformweg wird weitergegangen. Dank der Rückendeckung durch den Wähler vielleicht etwas schneller als zuvor. Kommt es zum Regierungswechsel passiert auch erstmal gar nichts. Bevor irgendwelche Reformen angegangen

werden, wird „Kassensturz“ gemacht. Dabei werden die neuen Finanzherren feststellen, daß die Lage noch viel schlimmer ist als angenommen und daß die versprochenen Reformen – vor allem die Entlastungen – so nicht umgesetzt werden können. Die Erfahrungen aus vergangenen Wahlen zeigen, daß sich dieses Muster stets wiederholt.

Das heißt nicht, daß wir alle Hoffnung fahren lassen müssen und der Standort Deutschland weiterhin darben wird. Die notwendigen Änderungen werden kommen, sie werden wehtun und sie werden der Volkswirtschaft helfen. Allerdings nicht 2006,



sondern wahrscheinlich erst 2007. Vorher ist auch eine Erholung auf dem deutschen Immobilienmarkt unwahrscheinlich.

Es gibt allen Grund, sich auf eine wirtschaftliche Erholung einzustellen, unabhängig davon, ob es zu Neuwahlen kommt und wer sie gewinnen wird. Glaubt man den diversen Umfragen, so hat alleine die Aussicht auf baldige klare politische Verhältnisse die Stimmung in den Unternehmen verbessert. Auf die Konjunktur ausgewirkt hat sich das aber noch nicht. Das wäre auch eine Überraschung. Die Vergangenheit hat gezeigt, daß die unmittelbaren wirtschaftlichen Folgen eines Regierungswechsels meist nur von kurzer Dauer sind. Auf langfristige Investitionsentscheidungen haben Wahlen zudem noch nie einen Einfluß gehabt.

Zu schnell können selbst in stabilen Demokratien wie Deutschland Regierungen und vor allem Meinungen innerhalb einer Regierung wechseln.

Internationale Investoren sehen Deutschland positiv

Doch die wirtschaftlichen Perspektiven Deutschlands werden schon seit einiger Zeit von ausländischen Beobachtern viel besser eingeschätzt, als wir es selber wahrhaben wollen. Ein Blick in die internationale Presse verrät, daß schon die bisher angegangenen Reformen durchaus positiv gesehen werden. Deutschland, ein Land in dem sich langfristig Chancen bieten! Nur die heimischen Investoren glauben noch nicht daran. Während die darauf warten, daß endlich wieder klare Verhältnisse herrschen und die Politiker endlich für den „Ruck“ sorgen, nutzen die „Heuschrecken“ das Chaos schon jetzt. Der politische Stillstand und fehlende Regelungen machen es ihnen leicht, Firmen zu übernehmen und Gewinn daraus zu schlagen. Wir hätten diese unsägliche Diskussion gar nicht, wenn sich deutsche Investoren rechtzeitig vor der eigenen Haustüre umgesehen hätten. Denn die ausländischen



Wenn im Bundestag noch diskutiert wird, haben ausländische Geldgeber bereits investiert.

leg und Gagfah für insgesamt €5 Mrd. Der britische Fonds Terra Firma übernahm die Immobilienfirma Viterra von Eon für €7 Mrd.

Nicht nur auf dem Wohnungsmarkt winken anscheinend Gewinne. Auch bei den Büroimmobilien sind die tristen Zeiten vorbei. Die Zahlen der meisten Marktbeobachter deuten darauf hin, daß der Tiefstand auf den Büromärkten mittlerweile hinter uns liegt. Ham-

burg und München werden zu den ersten Städten gehören, die von einem Aufschwung profitieren. Hier läßt sich bereits eine echte Trendwende beobachten. Berlin und Frankfurt werden mit einiger Verzögerung folgen. Vor allem der Finanzplatz Frankfurt ist auf das Wohlwollen der Banken und Versicherungen angewiesen, die erst bei einer längerfristigen Erholung merklich Personal aufstocken werden. Bis sich die Erholung auf die Renditen auswirkt, dauert es allerdings noch eine Weile. Zu groß waren die Zugeständnisse an die Mieter in den vergangenen Monaten. Diese Geschenke in Form von mietfreien Monaten müssen erst einmal abgebaut werden, bevor die Mieten auch real wieder steigen werden.

Kapitalgeber investieren ja nicht, weil das Wetter hier so schön ist. Sie befolgen nur eine Basisregel der Geldanlage: Investiere antizyklisch. Das gilt vor allem für den Immobilienmarkt, für den angelsächsische, skandinavische und österreichische Investoren großes Interesse zeigen. Das erstaunt umso mehr, als gerade die britischen und amerikanischen Fonds hohe Renditeerwartungen haben. Alles nur „stupid english money“? Oder übersehen die einheimischen Fonds die Chancen, die sich ihnen direkt vor der Haustür bieten?

Während sich deutsche Fonds in den USA an teuren Bietergefechten beteiligen und in London mit anderen Nachzüglern um die letzten guten Objekte feilschen, kaufen ausländische Fonds ganz in Ruhe und zu günstigen Preisen bei uns ein. Sie haben erkannt, daß der deutsche Immobilienmarkt unterbewertet ist und setzen auf den kommenden Aufschwung.

Wahre Kauflust

Vor allem bei den Wohnungen herrscht eine wahre Kauflust. Der US-Finanzinvestor Fortress übernahm für €3,5 Mrd. die Wohnungsgesellschaften Ni-

burg und München werden zu den ersten Städten gehören, die von einem Aufschwung profitieren. Hier läßt sich bereits eine echte Trendwende beobachten. Berlin und Frankfurt werden mit einiger Verzögerung folgen. Vor allem der Finanzplatz Frankfurt ist auf das Wohlwollen der Banken und Versicherungen angewiesen, die erst bei einer längerfristigen Erholung merklich Personal aufstocken werden. Bis sich die Erholung auf die Renditen auswirkt, dauert es allerdings noch eine Weile. Zu groß waren die Zugeständnisse an die Mieter in den vergangenen Monaten. Diese Geschenke in Form von mietfreien Monaten müssen erst einmal abgebaut werden, bevor die Mieten auch real wieder steigen werden.

Viele Marktbeobachter rechnen schon 2006 damit. Das dürfte etwas zu optimistisch sein. Noch halten sich die Firmen zurück, große neue Flächen anzumieten. Sie warten ab, ob die Neuwahlen tatsächlich kommen, sie warten ab, wer gewinnt und sie warten ab, was sich dann wirklich zu ihren Gunsten ändert. Wer dagegen in Immobilien in Deutschland investieren möchte, sollte nicht mehr allzu lange warten. ■