

Werden Sachwerte stärker reguliert?

Experte Jürgen Braatz antwortet

Die Forderungen nach mehr Regulierung in der Sachwert-Branche werfen Fragen auf, die der Ratingwissen-Chef Jürgen Braatz beantwortet

Herr Braatz, Direktinvestments werden bisher nicht reguliert. Ist das gut und bleibt das so?

Es ist für die Anleger de facto kein Problem gewesen in den letzten Jahren, dass Direktinvestments nicht direkt reguliert waren. Nehmen wir ein konkretes Beispiel: Das beliebteste Marktsegment neben Immobilien sind Container. Direktinvestment bei Containern bedeutet: Man kauft einen Container, vermietet ihn meistens an den gleichen Anbieter zurück und erhält eine Miete. Man kann es damit vergleichen, dass man z.B. ein Auto kauft und das Auto an einen Autovermieter zurückgibt. Jetzt frage ich mich: Warum muss es dafür einen Prospekt geben? Warum muss es eine Regulierung geben? Ich frag mich auch weiter, wenn man ein Auto kauft und das dann vermietet, muss der Autoverkäufer dann eigentlich einen Prospekt haben? Das ist die eine Seite.

(...) dass der Gesetzgeber im Kleinanlegerschutzgesetz dieses Segment wahrscheinlich regulieren will und er wird es wahrscheinlich tun.

Auf der anderen Seite sehe ich, dass der Gesetzgeber im Kleinanlegerschutzgesetz dieses Segment wahrscheinlich regulieren will und er wird es wahrscheinlich tun. Jetzt ist die Frage, was hat das dann für Auswirkungen auf dem Markt? Ich glaube, sie werden gering sein. Es gibt im Augenblick, wir haben es heute gerade auf dem Kongress gehört, rund 7.000 Vermittler, die ein solches dann reguliertes Produkt auf dem Markt vertreiben dürften. Ich nehme an, dass dann diese Zahl zum einen sehr steigen würde, zum anderen diejenigen, die diese Genehmigung haben, mehr Geschäfte in diesem Marktsegment ma-

chen würden, weil die Nachfrage der Anleger sehr groß ist. Ein Direktinvestment ist einfach zu verstehen, einfach zu überblicken, hat einen relativ kurzen Zeithorizont, es gibt keine komplizierten rechtlichen Regelungen und es deshalb ist dieses Marktsegment bei Anlegern beliebt und wird es auch bleiben. Allerdings wird es eine Übergangsfrist geben und da wird es schwierig.

Was sind denn im Moment beliebte Direktinvestments?

Ganz klar die Immobilie in jeder Form. Wir sehen ja einen großen, globalen Trend

in die Stadt hinein. Und die Menschen wollen nicht gerne Mieter sein, sie wollen Eigentümer sein. Das heißt, das Direktinvestment, das sie eingehen, nicht als Kapitalanlage sondern für sich selbst, ist die eigengenutzte Immobilie. Dann gibt es andere. Die drängen auch in die Stadt, sind aber, warum auch immer, nicht in der Lage oder nicht Willens, solch ein Objekt zu kaufen, sondern wollen mieten. Und da ist der Trend ungebrochen, dass Anleger aus finanziellen Gründen eine Wohnung, mehrere Wohnungen als Direktinvestment erwerben und dann weitervermieten. Dann ist nach wie vor auch das Zinshaus



Jürgen Braatz ist Branchenkenner, Chef der Hamburger Agentur Ratingwissen und veranstaltet das Forum Fondsrating-Tag

auch in Deutschland. Nämlich, dass die Menschen wieder in die Innenstadt hineingehen. Und zwar die Art von Menschen, die wohlhabend sind, diese Art von Menschen, die es in den Sechzigern in die Vororte, ins Grüne gezogen hat. Wir haben jetzt seit vielen Jahren wieder einen Trend

nicht zu vergessen, also das kleine Haus mit fünf oder zehn Wohneinheiten. Allerdings haben wir in dieser Woche erfahren, dass ca. 60 % aller dieser Häuser keine Rendite für die Anleger oder Investoren abwerfen. Warum? Weil sie es alle nicht managen können. Was hat das für eine

