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 machen 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 Reglungen 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 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 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 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

RATINGWISSEN

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

Konsequenz? Wenn man ein Anlageobjekt, ein Zinshaus meinetwegen, erwirbt, dann sollte man sich einen professionellen Verwalter, ein professionelles Management holen. Und das ist das, was ich und die Teilnehmer auf den Kongressen von Ratingwissen immer wieder hören, es geht immer um professionelles Management. Ein Haus ist nicht viel wert ohne Mieter und Miete.

Als Abschlussfrage: Sie sind ja nun auch im PR-Geschäft eine bekannte Nummer. Wie sehen Sie denn den Ruf dieser ganzen Investmentbranche und wie sehen Sie das in Zukunft bestellt?
Der Ruf der Branche ist sehr unter Druck. Und das hat etwas mit den ganz konkreten politischen Konstellationen auf der Regierungsebene zu tun. Wir haben eine große Koalition aus CDU, die grundsätzlich traditionell wirtschaftsfreundlich ist und den Sozialdemokraten, die grundsätzlich eher kritisch sind und sich Bürgerrechte und Rechte kleiner Leute auf die Fahnen geschrieben haben. Wir haben jetzt ganz konkret im Justizministerium und im Finanzministerium Menschen an entscheidender Stelle, die früher bei den Verbraucherzentralen und ähnlichen Organisationen an den Schaltstellen waren. Ich nehme mal ein Beispiel: Es gibt im Rahmen des Kleinanlegerschutzgesetzes, einer Initiative von zwei Ministerien, eine Vorschrift, dass für bestimmte Kapitalanlageprodukte nur noch in ganz bestimmten Medien geworben werden darf. Ich sehe den Hintergrund, es ist die Prokon-Affäre, ich verstehe die Motive. Heiko Maaß, der Justizminister, hat wörtlich gesagt: „Ich will nicht mehr, dass Werbung für Kapitalanlagenprodukte in der U-Bahn ist". Das ist aller Ehren wert. Aber die Frage ist ja, welches Menschenbild steht dahinter? Was für ein Menschenbild ist es, dass der Minister sagt „Wir müssen vor den Bürgern diese Werbung für Kapitalanlageprodukte in den U-Bahnen verstecken, denn die Bürger wissen nicht, was sie tun". Und da habe ich ein anderes Menschenbild als der Minister. Es wird aber so kommen.

Justizminister
Heiko Maas

Presse- und Informationsamt der Bundesregierung

Was für ein Menschenbild ist es, dass der Minister sagt „Wir müssen vor den Bürgern diese Werbung für Kapitalanlageprodukte in den U-Bahnen verstecken"

Das Video zum Interview mit Experte Jürgen Braatz finden Sie auf www.wirtschaft-tv.com

SACHWERT CAPITAL INVEST

Gewohnt wird immer.

Sichere Geldanlagen für Privatanleger, Pensionskassen und Stiftungen

- Zielrendite 5,00% p.a.
- Grundschuldbesichert
- Flexible Anlagedauer

Sachwert Capital Invest AG
Nibelungenstr. 32
95444 Bayreuth

Telefon +921 / 73 03 08 00
E-Mail info@sachwert-capital.com
www.sachwert-capital.com