

„Wenn es aber darum geht, selbst Erbarmen zu zeigen, da versagst Du“



Schlussstreifen

Das Weihnachtsgleichnis 2008 für die Immobilienbranche

DER STREITBARE PROFESSOR ■ Eine Ähnlichkeit mit dem biblischen Gleichnis vom barmherzigen Schuldner (Matthäus 18, Vers 21 ff.) ist durchaus gewollt.

Es war einmal vor gar nicht langer Zeit. Die Menschen fühlten sich alle sehr intelligent. Noch nie zuvor studierten so viele junge Menschen wie zu dieser Zeit. Es bestand also berechtigter Grund zu der Annahme, dass die Intelligenz der Menschen und der Menschheit insgesamt ins Unermessliche gestiegen sei, wenn doch die Hochschulen vor junger Intelligenz und Kreativität nur so barsten.

Als sich dann die Ereignisse überschlugen, hatten die Menschen gar keine Gelegenheit, sich von den über sie her-

einbrechenden Katastrophen zu erholen, geschweige denn, sie zu analysieren. Erst das Desaster des Neuen Marktes, bei dem der kleine Mann die Chance witterte, einmal bei den Großen mitspielen zu dürfen. Am Ende zog er dann allerdings die Niete.

Energiekrise und Finanzkrise folgten wenige Jahre später. Hier waren die Dimensionen schon gewaltiger. Die meisten verdrängten erfolgreich, dass sie am Abgrund standen. Die Ausmaße dieser Krise ahnten sie nicht – und das war besser so.

Die nächste Krise war auch schon geboren. Die Menschen kannten sie nur noch nicht.

Der Anfang vom Ende

Also: Es war einmal vor gar nicht langer Zeit. Ein junger Mann im feinen Zwirn und mit schicker Limousine fuhr zu seiner Bank. Nach dem einige Immobilienprojekte sehr gut gelaufen waren, wollte er eine Kaufhalle mit attraktiven

Mietern in bester Innenstadtlage einer Mittelstadt kaufen. Die persönlichen Unterlagen und die Objektunterlagen waren gut aufbereitet – ein überzeugender Auftritt. Da wurden Fragen nach dem Mietmix und nach Drittverwendung gestellt und auch beantwortet. Die Banker schicken einen Wertgutachter raus und der beurteilt das Kaufobjekt auch positiv. Der niedrige Kaufpreisfaktor, nicht zuletzt weil die Immobilie schon etliche Jahre auf dem Buckel hatte, ermöglichte die Finanzierung des Kaufpreises, der Erwerbsnebenkosten und der Zinsvorauszahlung zur Reduzierung der laufenden Annuität.

Geschäfte mit den Brüdern Lehman

Die nächsten Jahre verliefen turbulent. Der Einzelhandel durchlief Umbrüche. Gerade Mittelstädte und auch das Objekt unseres jungen Immobilienmannes waren betroffen. Aber mit viel Einsatz und Engagement hielt er den Ertrag der Kaufhalle stabil. Die Bank verfolgte das und alles war in bester Ordnung, denn das Darlehen wurde vertragsgemäß bedient.

Jetzt hat die Bank selbst Schwierigkeiten. Die Finanzkrise ist auch bei ihr angekommen, denn die Bank hat bei der Hypothekenverbriefung mitgemacht und war auch mit Lehman Brothers im Geschäft. Jetzt benötigte die Bank selbst dringend Liquidität.

Da kommt das Angebot an die Bank durch den Obersten Rat des Landes gerade recht, die Hilfe der Bürgergesellschaft in Anspruch nehmen zu können. So pilgert der Chefbanker zum Obersten Rat. Er wird vom Obersten Schatzmeister empfangen, schildert ihm seine Probleme und bittet um dessen Hilfe. Der Oberste Schatzmeister des Landes hört sich geduldig die Sorgen und Nöte des Bankers an. Er ist nicht ohne Groll. Denn viele der Banker, die heute kleinlaut um Hilfe bitten, hatten vorher mächtig auf die Pauke gehauen. Sie hatten selbst zu den Problemen beigetragen, die nun drohen, alle in den Abgrund zu reißen. Dennoch zeigt der oberste Schatzmeister Erbarmen mit dem Banker und verspricht ihm Hilfe, wenn er denn Reue zeige und ein Zeichen seines Bedauerns setze, indem auch er selbst und seine Kollegen einen Beitrag zur Beseitigung der Misere leisten. Da der Oberste Schatzmeister nicht sein eigenes Geld in die Bankenrettung steckt,

liegt ihm daran, dass der Oberste Rat nun auch Kontrollrechte eingeräumt bekäme, damit das Geld der Bürgergesellschaft auch gut verwaltet werde und die Hilfe auch bald zurückgegeben werden könne.

Der Banker dankt, packt seine Koffer und reist wieder zurück. Kaum aber in seiner Bank angekommen ruft er seine Chefberater zusammen und lässt sich mitteilen, wer von seinen Schuldnern säumig sei.

Inzwischen ist auch über die Immobilie unseres jungen Mannes die Krise hereingebrochen. Die Kundschaft der Mieter ist ausgeblieben, andere Städte hatten sich im Verteilungskampf um Kaufkraft besser positioniert. So sind die Mieter ausgezogen und obwohl der junge Mann alles und noch viel mehr unternommen hatte, um die Ertragskraft seines Gebäudes zu erhalten, kann er keine neuen Ersatzmieter finden. Jetzt steht die Immobilie leer und der junge Mann kann Zins und Tilgung kaum noch bedienen.

Und so wird dem Chefbanker von seinen Beratern auch der Name des jungen Mannes genannt. Er lässt ihn sofort zu

sich rufen. Er droht dem jungen Mann, ihn in den Schuldturm werfen zu lassen und Frau und Kinder zu verklagen bis die letzte Golddukat nebst Zins und Zinseszins zurückgezahlt sei. Und genauso geschieht es schließlich.

Wie Du mir, so ich Dir?

Die Chefberater packt das Entsetzen. Sie laufen zum Obersten Schatzmeister und erzählen ihm, was geschehen ist. Der lässt den Chefbanker kommen und zürnt ihm. „Was für ein Mensch bist Du. Kleinlaut winselst Du bei mir um Erbarmen. Wenn es aber darum geht, selbst Erbarmen zu zeigen, Gnade und Verzeihung zu gewähren, wo Du selbst Erbarmen, Verzeihung und Gnade gewährt bekommen hast, da versagst Du.“

Professor Dr. Jürgen Erbach lehrt Immobilienprojektentwicklung an der HAWK in Holzminden.

Gegenrede ist nicht nur erwünscht, sondern geradezu herausgefordert.
www.der-streitbare-professor.de

1/3 Seite 2-spaltig