



FOTO: PRIVAT

„Die Wunden wurden zunächst notdürftig versorgt, langfristige Therapien wurden jedoch nicht entwickelt und infolgedessen auch nicht umgesetzt.“

Wie teuer ist Zeit?

DER STREITBARE PROFESSOR

Nach der Finanzkrise 2008 kaufte sich die Politik Zeit zum Handeln – und was hat sie damit gemacht?

Als es ab 2008 infolge der US-Immobilienkrise und des Zusammenbruchs der Investmentbank Lehman Brothers zu einer weltweiten Finanzkrise kam, wollte die Politik Zeit gewinnen, um in aller Ruhe erforderliche Maßnahmen ergreifen zu können und Herrin der Krise zu werden.

Was ist bis heute aus diesem Versprechen geworden? Fast nichts! Die Wunden wurden zunächst notdürftig versorgt, langfristige Therapien wurden jedoch nicht entwickelt und infolgedessen auch nicht umgesetzt.

In Griechenland wächst die Schuldenlast zusehends. Jedes insolvente Unternehmen wird in Deutschland und Europa besser behandelt als die Griechen. Bei allem Reformbedarf im Inneren: Überschuldete Unternehmen werden von strukturellen Lasten befreit, um wieder auf die Beine zu kommen.

Griechenland bekommt „nur“ neues Geld mit steigender Zinslast – sonst nichts. So erhält das Land nie die Chance, sich strukturell neu aufstellen zu können.

In Italien hat es Ex-Ministerpräsident Matteo Renzi wenigstens versucht. Aber insgesamt sind die italienischen Verhältnisse und vor allem die in der Finanzwirtschaft äußerst fragil.

Als Resultat sind die Tresore französischer Banken voll von wertlosen italienischen Schuldtiteln. Die wirtschaftliche Entwicklung Frankreichs kann an dieser Last, aber auch an der eigenen Reformunfähigkeit scheitern. Emmanuel Macron hat nur wenig Zeit. Ob er als One-Man-Show, quasi als „David“, gegen eine verkrustete Gesellschaft in der Lage ist, die lieb gewonnenen Besitzstände anzufassen, bleibt offen. Er muss wechselnde Mehrheiten für jedes seiner Projekte organisieren,

denn er wird sich auch nach der Parlamentswahl nicht auf eine eigene Mehrheit stützen können. Das ist ein völlig neuer Politikentwurf!

Gelingt die Erholung Frankreichs nicht, war's das mit dem Euro, der EU und einem europäischen Staatenverbund, der im Zeitalter der Globalisierung gut aufgestellt wäre und Wohlstand für viele hätte bringen können. Auch außerhalb Frankreichs sollte daher das Interesse groß sein, nicht nur national zu denken.

Die Mitgliederstaaten der EU hatten und haben nicht die Kraft, die Geburtsfehler des Euros zu korrigieren. Die Hoffnung, dass sich die Menschen in den EU-Mitgliedstaaten über eine gemeinsame Währung zusammenfinden und sich so aus einer Währungsunion eine Wirtschaftsunion und später auch eine politische Union entwickelt, bleibt unerfüllt.

Statt des gemeinsamen Wohlstandes hat die Finanzkrise die tiefen Kluften zwischen Ost und West, Süd und Nord offengelegt. Lediglich der Gnade niedriger Zinsen ist es zu verdanken, dass die schwachen Länder ihre Schulden noch bedienen können.

Hinzu kommt: Während Vertrauen als eine der wichtigsten Voraussetzungen für ein gedeihliches gesellschaftliches und wirtschaftliches Miteinander gelten, sät Donald Trump Unruhe und Unsicherheit. Seine Strategie könnte aufgehen: Die Wahrscheinlichkeit, dass die EU auseinanderdriftet, ist heute größer als ein Zusammenrücken der Partnerländer.

Die nächste Krise ist im Anmarsch

Die Verantwortlichen in Politik und Finanzwirtschaft haben die Zeit, die sie sich nach 2008 „erkauft“ haben, nicht wirklich genutzt. Weder um die Auswirkungen der Finanzkrise in den Griff zu bekommen, noch um die europäische Staatengemeinschaft fit für eine gemeinsame Zukunft zu machen. Die verantwortlichen Politiker werden, sofern sie überhaupt noch im Amt sind, nie die Zeche zahlen.

Letztlich wurden die Märkte mit billigem Geld überschwemmt. Die Immobilienwirtschaft konnte zwar selbst kein Geld drucken, hat aber mächtig an der Produktion neuen Geldes mitgewirkt. Mit jedem Euro, den sich ein Immobilieninvestor bei seiner Bank lieh, wurde Giralgeld mit einem Hebel vom Mindestfaktor 100 geschaffen.

Bis heute hat noch niemand eine Rechnung für diese „gekauft“ Zeit gestellt. Der Zeitpunkt könnte aber früher kommen, als uns lieb ist. Dann wird man erstaunt sein, wie teuer Zeit doch sein kann. Die nächste Krise ist schon im Anmarsch: Die amerikanischen Studenten- und Verbraucherkredite sind explodiert. Das lässt Schlimmes erahnen! Im schlimmsten Fall werden die Geldhähne von einer Sekunde auf die andere versiegen. Das hätte fatale Folgen – auch für die Immobilienwirtschaft. Wie ein Auto ohne Treibstoff liegenbleibt, so wird auch die Immobilienparty, die nun schon erstaunlich lange andauert, urplötzlich zu Ende sein. Und es wird wieder Wasser statt Champagner fließen. Es bleibt die Erkenntnis: Zeit ist teuer – zu Recht!

PROFESSOR DR. JÜRGEN ERBACH MRICS lehrt Immobilienprojektentwicklung an der HAWK in Holzminden.

Technische Akademie Südwest e.V. **TAS** Hochschule Kaiserslautern University of Applied Sciences
Weiterbildungsstudiengang **Grundstücksbewertung**
M.Eng. oder Zertifikat Sachverständige/r berufsbegleitend, 4-5 Sem. **Start: 13.11.2017**
www.tas-kl.de 0631 3724-4720

Diese Ausgabe finden Sie in unserer App für iPad und iPhone sowie im eMagazine für PC und Laptop:

» DIE AKTUELLE AUSGABE

- » als eMagazin direkt unter www.immobilienmanager.de/immobilienmanager/emagazine.html
- » oder in der immobilienmanager App direkt auf Ihrem iPhone oder iPad.



» AKTUELLE NACHRICHTEN

In unserem Newsletter und auf www.immobilienmanager.de bieten wir täglich News zu Running Deals und Köpfen, Projektentwicklung und Finanzierung.

» FACEBOOK



Unter dem Namen Immobilien Manager finden Sie aktuelle Informationen aus der Redaktion und dem Verlag.

» WIR TWITTERN



Sie finden uns unter den Namen **immomanager** und **mediaberatung**.