

***Antwort auf das Rohmert-Editorial "Nr. 262" zum „Sinn“-Thema***

**Freiherr Caspar von Weichs,  
Weichs & Partner Unternehmensberatung GmbH**

Das Schöne an den Prognosen ist, dass sie sich meistens widersprechen. Sie haben sozusagen einen „Nullsummen-Prognoseeffekt“. Die Komplexität des Immobilienmarktes aus verfügbarem Einkommen und Budgets für Mieten, Kaufkraft, Konjunktur, Immobilienzyklus und Projektvorlauf, Zinsen, verfügbaren Finanzierungskapazitäten, Basel III, Eigenkapitalkosten, Assetallokation der Großinvestoren, kaputt gehenden OIFs und Finanzkrise sind nicht systematisch in einem Modell erfasst.

Hinzu kommt, dass keiner der Redner mit und ohne Sinn sich aus Arroganz gegenüber „diesen Maklern und Halbweltleuten mit Rolexuhr“ wirklich auf das Auditorium des Immobilienmarktes vorbereitet, sondern im Vertrauen auf seine „rhetorische und qualitative Unangreifbarkeit“ sein Referat subjektiv aus möglichst passenden Konservenmodulen kostensparend zusammenstellt und lässig vorträgt. Ziel sei, später möglichst häufig zitiert zu werden und nicht, möglichst wenig Unsinn zu erzählen und dem Auditorium echte Nutzwerte zu vermitteln. Wenn man das zusammenfasst, haben weder Herr Professor Sinn mit seinem Euro-Pessimismus noch die Oberoptimisten Recht. Griechenland wird möglicherweise den €-Club aber nicht die EU verlassen müssen und bleibt ein Land voll guter Europäer wie Schweden, Dänen, Briten etc. Die Immobilie behält ihren Stellenwert als Portfoliobestandteil, allerdings werden infolge der regulatorischen Vorschriften und des Fall-Outs der Banken (**Eurohypo, HRE, Westimmo**, Landesbanken, **RBS** etc.) die EK-Anteile bei Neu- und Folgefinanzierungen erhöht, das drückt auf EK-Renditen und damit auf die Preise. Das kann in Teilbereichen oder auch mehr Deflation bedeuten.

Immobilienbrief Nr. 263 v. 3.2.2012