



POSITIONSPAPIER

Edition II / 2024

Dresden / Siegburg - 21. August 2024

Liebe Leser,

anbei erhalten Sie unser neuestes Positionspapier zu den aktuellen Themen der Immobilienbranche, insb. aus Sicht der Investoren / Eigentümer, aber auch aller gesellschaftlich Interessierten.

Diskutieren Sie gern mit uns und kommentieren auf LinkedIn

[Immobilien Investment Akademie: Übersicht | LinkedIn](#)

Wir freuen uns auf Ihr Feedback.



Mit besten Grüßen

Jörg Winterlich

Michael Wiesendorf

Inhalt

Vorab-Statement:.....	4
Einleitung	4
Welt-Wettbewerbsfähigkeits-Index IMD – Deutschland 2024 nur noch auf Platz 24	6
IMD-Index Deutschland 2014 bis 2024 – ein beispielloser Absturz	8
Erkenntnisse in und aus der Politik.....	9
Vermögenssituation und Entwicklung in Deutschland – eine Ernüchterung	11
Staatsquote in Deutschland – 52% - ist das noch Marktwirtschaft ?.....	14
Attraktivität Immobilienmarkt für Investoren – Analyse – Stand und Ausblick.....	15
Faktor 1: Immobilienmarkt und Wirtschaft	15
Faktor 2: Leitzinsen und Bankensystem.....	15
Faktor 3: Geldströme ins/aus System - inländisch / EU- / Nicht EU-Ausland	16
Unsere aktuelle Einschätzung der 3 Faktoren	17
Ausblick für die Zukunft	18
Gesellschaftliche Entwicklung – Zustand und Aussicht - beginnende "Chaosphase"	20
Grundgedanken.....	20
Tytler-Zyklus - Modell der wirtschaftlichen und gesellschaftliche Entwicklung von Ländern.....	22
Die freie Welt > echte Marktwirtschaft.....	23
Die begrenzte Welt > Lenkungs- und Kommandowirtschaft.....	24
Die Chaoswelt > Mangelwirtschaft / Krisenwirtschaft	24
Deutschland – ex-Freiheit – Ende der Begrenzung oder beginnende Chaos-Phase?	24
Anmerkung der Autoren / Kritik zum Tytler-Zyklus	26
Nachfolgende Gedanken – von Hidden Champions und Rententhemen	26
So sehen ausländische Investoren / Expats den Standort Deutschland in 2024	29
Wo & wie Investoren derzeit agieren.....	31
Zusammenfassung und Ausblick	32
Die Autoren.....	33
Anmerkung und Wunsch der Autoren	33

Vorab-Statement:

Liebe Leser, liebe Investoren, liebe Themeninteressierte!

Was wir in dieser Analyse schreiben, sind unsere ehrlichen Erkenntnisse – zusammengetragen aus 3 Bereichen

- A) Statistiken und Analysen diverser Institutionen,
- B) den Hintergrundgesprächen mit Investoren im Netzwerk wie auch Politikern oder Unternehmern,
- C) eine Reihe persönlichen Überlegungen, Recherchen und Erlebnissen.

Das, was wir hier auf Grund unserer Erkenntnisse schreiben, gefällt uns nicht wirklich - und weicht deutlich davon ab was wir uns eigentlich wünschen würden. Aber die Klarheit und Ehrlichkeit der nüchternen Situationsanalyse ist wichtig, um sich als Mensch und Investor gut zu positionieren und seine Aktionen an den Realitäten auszurichten - und uns auf das Machbare und Sinnvolle zu konzentrieren.

Einleitung

Das westliche Europa und insbesondere Deutschland sehen sich derzeit mehreren Herausforderungen gegenüber: sinkende Wettbewerbsfähigkeit, hohe und weiter steigende Staatsverschuldung, immer größere Anteile der Sozialtransfers am Staatshaushalt, steigender Fachkräftemangel, steigende Bürokratie und Verwaltung, Ukraine-Krieg und dessen wirtschaftliche und finanzielle Auswirkungen.

Wir haben es im vergangenen Jahrzehnt und in diesem Jahrzehnt zu tun mit einer **weltweiten Verschiebung von einer bipolaren hin zu einer multipolaren Welt**, einerseits dem Wachstum der NATO nach Ost, der Entstehung und Wachstum / Erweiterung von BRICS zu BRICS plus (aktuell doppelte Einwohnerzahl Vergleich zum NATO-Bereich und mittlerweile eine höhere Wirtschaftskraft als NATO insgesamt). 40 weitere Staaten haben Ihr Interesse an einem BRICS-Beitritt bekundet.

In Deutschland sehen wir einen steigenden Bedarf an Wohnraum, einen massiven Rückgang der Bautätigkeit bei gleichzeitig stark gestiegenen Baukosten und teurer Finanzierung. Die Umsätze der Anleger / Investoren im Wohnbereich waren in den vergangenen 2 Jahren stark zurückgegangen, das **Preisniveau für Anlageimmobilien hat sich zuletzt stabilisiert** und nun wohl seinen Boden gefunden / durchschritten – **die Transaktionen gehen wieder leicht nach oben**. Lediglich die Nachfrage im Bereich der Eigennutzung war und ist vergleichsweise gut.

Noch immer gilt: Jede Immobilie ist immer eingebunden in ein Wirtschafts- und Finanzsystem (Einkommen, Infrastruktur, Bevölkerungswachstum, etc.), in makroökonomische und gesellschaftliche wie auch regionale Entwicklungen bis zur Stadtgestaltung. Das 10-Familienhaus - selbst bestens

energetisch saniert - in einem ländlichen Raum mit schließender Industrie, Überalterung und Wegzug ist praktisch nichts oder nur sehr wenig wert, das gleiche Haus neben dem Kölner Dom quasi unbezahlbar.

Die Marktphase von 2008 bis 2022 war durch einen breiten Aufwärtstrend am Immobilienmarkt gekennzeichnet – Investoren hatten also **viel Rückenwind bzw. das Wasser ist regelrecht „bergauf“ geflossen**. Selbst mit geringer persönlicher Aktivität und wenigen Fachkenntnissen/Kreativität konnten die meisten Immobilienkäufer in der Breite also oft immer noch einen vernünftigen Gewinn erzielen - und für echte Investoren mit Know-how war das ein goldenes Zeitalter. In den vergangenen zwei Jahren hat sich das Bild jedoch komplett gedreht – sinkende Immobilienpreise, höhere Zinsen, höhere Eigenkapitalanforderungen und viele neue staatliche Auflagen haben für viele Immobilienbesitzer zu ungewohnten Problemen geführt.

Keine Frage – in der aktuellen Marktphase können versierte Investoren weiterhin gute Projekte machen – im Einkauf gibt es viel weniger Wettbewerber und ein an vielen Stellen attraktive Preisniveaus. Insbesondere Investoren, die auf sehr viel Cash sitzen (z.B. aus entsprechenden rechtzeitigen Verkäufen aus der Hochphase des Marktes) können derzeit sehr vorteilhaft agieren. Allgemein muss man sich aber die Frage stellen – möchte ich **eher in einem aufstrebenden Markt investieren?** mit gleichzeitig weniger Risiko, weniger Einsatz von Zeit und Energie) oder möchte ich **quasi gegen den Strom schwimmen/gegen den Wind laufen?** und darauf bauen, dass gerade meine Investments erfolgreich sind?!

Und ist es nicht oft so, dass der Gewinn aus drei guten Projekten durch ein einziges schlechtes Projekt am Ende aufgefressen wird? Lohnen sich also Zeitaufwand, Mühe und Kosten, manche Kopfschmerzen und oft fehlende Lebensqualität - oder anders gefragt:

Wo ist meine Zeit, meine Energie und mein Knowhow am besten aufgehoben?

Welt-Wettbewerbsfähigkeits-Index IMD – Deutschland 2024 nur noch auf Platz 24

Das International Institute for Management Development / World Competitiveness Center (IMD) (Internet: www.imd.org/wcc Database: <https://worldcompetitiveness.imd.org/>) aus Lausanne / Schweiz berechnet jährlich die **wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit der Länder weltweit**. Diese werden im jährlich erscheinenden World Competitiveness Report / Yearbook veröffentlicht.



Quelle: IMD World Competitiveness Yearbook 2024 - www.imd.org/wcc

Deutschland steht 2024 gerade mal noch einen Platz vor Thailand – aber mittlerweile deutlich hinter Ländern wie Saudi-Arabien oder Israel.

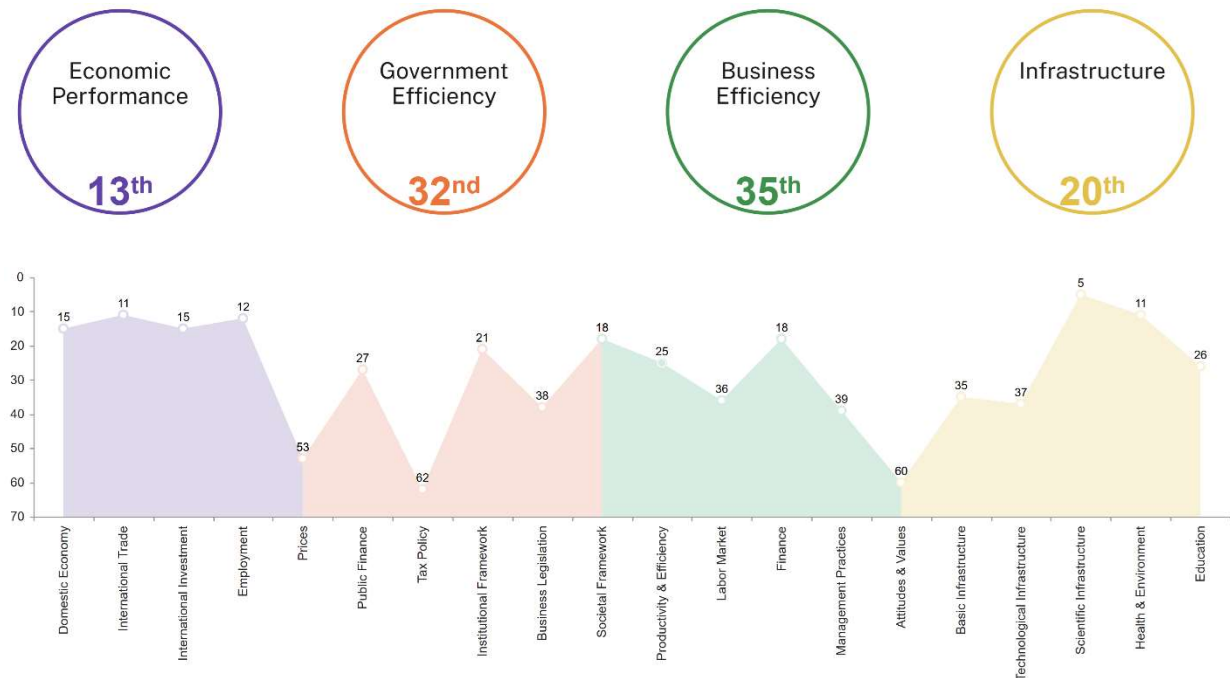
Während die ökonomische Leistung noch (!) vergleichsweise vernünftig dasteht – sind vor allem die Effizienz von Regierung und Verwaltung ein großer Problempunkt. Diese ist alleine über die vergangenen 5 Reports 2020 bis 2024 von Platz 24 auf Platz 32 abgestürzt und erhält nur noch einen Score-Wert von 50,5 - im unmittelbaren Vergleich / Ranking mit Malaysia, Chile und Zypern.



Quelle: [IMD World Competitiveness Online](https://www.imd.com)

Gleichzeitig lässt die Infrastruktur immer mehr zu wünschen übrig und die Unternehmen werden bei der Abwicklung ihrer Geschäfte mehr und mehr durch bürokratische Themen, Vorgaben, Kontrollpflichten und Vorschriften gehindert.

In der Gesamtübersicht steht Deutschland 2024 beim IMD wie folgt dar:



Quelle: [IMD World Competitiveness Online](https://www.imd.com)

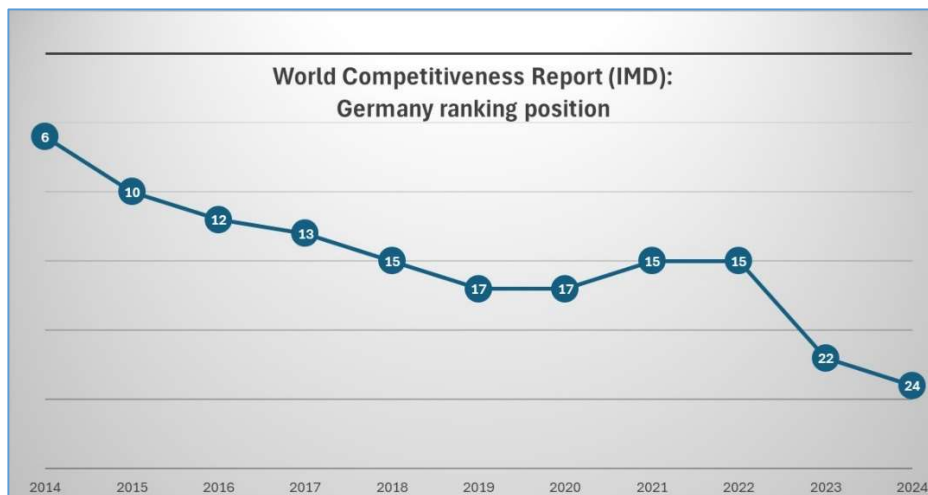
Themen wie inländische Ökonomie, internationaler Handel, internationales Investment wie auch wissenschaftliche Infrastruktur, Gesundheit und Umwelt bieten vergleichsweise gute Werte–

Preisniveaus, Steuervorschriften, Arbeitsmarkt, Werte und Einstellungen wie auch technologische Infrastruktur sehen eher sehr problematisch aus.

IMD-Index Deutschland 2014 bis 2024 – ein beispielloser Absturz

Betrachten wir die letzten 10 Jahre– so müssen wir leider einen **beispiellosen Absturz der Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands um 18 Plätze von 6 (2014) auf 24 (2024)** zur Kenntnis nehmen.

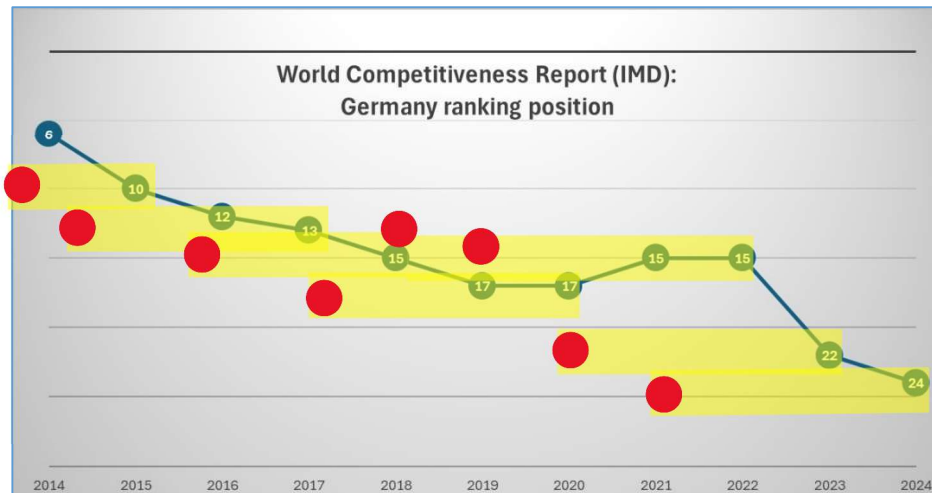
Dies dürfte **der größte Rückfall einer großen westlichen Industrienation** in einer so kurzen Zeit bisher sein.



(Source: Analyse verschiedener IMD Reports, eigene Darstellung)

Wenn man davon ausgeht, dass zwischen einer politischen Entscheidung und der Wirkung dieser Entscheidung **ungefähr 2 bis 3 Jahre Zeit vergehen (Delay)** (und auch die statistische Erfassung / Veröffentlichung zudem zeitlich verzögert ist) - kann man die Zahlenreihen noch einmal neu betrachten (siehe folgende Grafik).

Der aktuelle **Platz 24 für das IMD-Yearbook 2024** hat seine Ursache eher in den Entscheidungen aus der Zeit um 2021 - und ist damit **eher der alten Bundesregierung von CDU und SPD unter Angela Merkel zuzuschreiben**. Die Bundestagswahl vom 26. Dezember 2021 hat letztendlich eine Ampelkoalition aus SPD, FDP und Grünen herausgebracht – die Wirkung der Entscheidungen dieser Bundesregierung (Übernahme der Regierungsgeschäfte am 8. Dezember 2021) ist möglicherweise bis heute noch nicht einmal richtig in den Wettbewerbsindex 2024 eingeflossen - oder beginnt gerade erst zu wirken.



Wann wurden die Ursachen gesetzt? Die roten Punkte markieren die ca. 3 Jahre Zeitraum zwischen politischen Entscheidungen und der Wirkung in der Praxis – Wirtschaft und Gesellschaft
(Source: Analyse verschiedener IMD Reports, eigene Darstellung)

Die Ampel - regierend seit Dezember 2021 - hat **nach breiter Überzeugung von Unternehmen und Investoren wirtschaftspolitisch sicherlich Was eine sehr schlechte Performance geliefert**. Insofern steht die Frage – wie (bei dieser zeitlichen Verzögerungen von Ursache und Wirkung und statistischer Erfassung) die künftigen IMD-Indizes (2025 – 2028) aussehen. Hier kann man nur vermuten, dass diese Platzierung noch einmal deutlich weiter unten liegen wird.

*Zwischen politischer Ursachensetzung und realer Wettbewerbsfähigkeit vergehen ca. 3 Jahre.
2024 liegt das Wirtschaftswachstum bei circa 0,2% pro Jahr, das IMD-Ranking bei 24.
Bei dieser aktuellen Wettbewerbsfähigkeit – wo stehen wir in der Wirtschaft in 2 bis 3 Jahren?*

Erkenntnisse in und aus der Politik

Über die letzten Wochen und Monate haben wir verschiedene Gespräche mit Politikern - vom Bundespolitiker über Landespolitiker bis zum Regional- oder Stadtteil-Politiker, mit aktuellen oder ehemaligen Parteivorsitzenden oder Behördenleitern – geführt. Einzelgespräche, Gespräche an Wahlständen, aber auch bei offiziellen Diskussionen oder Vorträgen in geschlossenem oder offenem Rahmen gehören dazu.

Generelle Erkenntnis: Ein großer Unterschied war oft – ob jemand **Vollzeit-Politiker** (und damit vom Staat / Partei / Institution bezahlt) oder **Teilzeit-Politiker** ist, welche also immer noch einer beruflichen Tätigkeit nachgehen und dort ihr Haupteinkommen erwirtschaften müssen. Erstere sind manchmal

hochprofessionell, oft aber in ihrer politischen Blase gefangen – zweitens haben häufig einen etwas offeneren Blick für die Realitäten und kennen die Probleme der Menschen und Unternehmen.

Ein Beispiel: Frage an die Parteien-Vertreter in einem Wahlplenum / „Elefantenrunde“ zur Landtagswahl in Sachsen:

Frage: "Im Weltwettbewerbsindex des IMD – ein Schweizer Institut – stand Deutschland im Jahr 2014 auf einem sehr guten Platz 6. Bis zum Jahr 2022 sind wir um 16 Plätze abgerutscht – auf Platz 22 (Anmerkung der Autoren: 2024 dann weitere 2 Plätze auf Platz 24 – IMD-Yearbook erschienen kurz nach der Elefantenrunde) Das ist der größte Verlust eines westlichen Industrielands in so kurzer Zeit.

Erstens: Kennen Sie diesen Index/diese Studie?

Zweitens: was muss Ihrer Ansicht nach getan werden, um diesen beispiellosen Verfall zu stoppen?

Drittens: Was werden Sie tun, damit Deutschland zumindest wieder in einen Aufwärtstrend kommt?"

Die Antworten der Vertreter von CDU, Grüne, SPD, FDP, Linke (diese Parteien haben in den vergangenen 10 Jahren in den Ländern und im Bund regiert) waren in etwa wie folgt: fast niemand kannte diese Studie / diesen IMD-Index - fast alle Parteienvertreter mussten aber zugeben, dass das Land wohl in einigen wirtschaftlichen Schwierigkeiten steckt, der ein oder andere Politiker zitierte dann noch wenigstens eine inländische Studie von einem der Wirtschaftsinstitute, die Antworten des CDU-Vertreters kann man zumindest noch als brauchbar beschreiben (um 50 %), die Antworten von anderen Vertretern waren teilweise völlig unbrauchbar und daneben, eigentlich gingen die meisten Antworten komplett am Thema vorbei. Grüne Politiker wollten natürlich noch mehr Geld in Klimaschutz stecken und glauben, somit die Wirtschaft zu beleben. Es gab insgesamt großes Kopfschütteln im Publikum - rund 180 Unternehmer und führende Persönlichkeiten - und Kommentare „das geht doch vollkommen am Thema vorbei“, „das sind überhaupt keine Antworten“, „das wird nichts mehr“.

Viele Politiker sonnen sich gern beim WEF World Economic Forum oder fliegen zur Klimakonferenz in Dubai (400 Teilnehmer aus Deutschland) - interessieren sich aber nicht, wie ihr Land in der weltweiten Wettbewerbsfähigkeit dasteht. **Generell fehlt der Blick von außen und die Selbstreflexion** – der Vergleich mit der Entwicklung in der Welt und Einschätzung, wie wir uns als Land / Gesellschaft / Wirtschaft entwickeln - wo wir regelrecht abgehängt werden. Und von wem wir lernen könnten.

Die wesentlichen politischen Entscheidungen, die zum extremen Verfall der wirtschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands geführt haben (von Platz 6 für 2014 auf Platz 22 für 2022 und Platz 24 für 2024 - ein dramatischer Rückgang um 16 / 18 Plätze) sind **kein Ergebnis der letzten zwei Jahre Ampelregierung**, sondern haben eher in den Jahren zwischen 2015 und 2020 ihren Anfang gefunden. Damals regierte die große Koalition aus CDU und SPD. Es ist eigentlich **eine alte Weisheit**:

Wer die Probleme verursacht hat - ist meist nicht derjenige der sie gut löst

Nun hat die CDU einige wirtschaftlich kompetente Politiker. Wir sind der Frage nachgegangen, ob sich die CDU und ihr Personal wirklich von der Vergangenheit gelöst und nachhaltig reformiert hat - beziehungsweise mit der Ära Merkel gebrochen? Aus unserer Sicht scheint das nicht der Fall – gerade aus den Gesprächen mit einigen CDU-Mitgliedern und Politikern. Aussagen wie "zu einer echten Aufarbeitung wird es nicht mehr kommen", "Die Partei ist in dieser Frage nach wie vor sehr gespalten" und "die Aufarbeitung wird noch mindestens 5-8 Jahre dauern" geben im Wesentlichen den Inhalt wieder.

Allgemeine Erkenntnis aus den Gesprächen war, dass viele insbesondere Vollzeitpolitiker größtenteils den Bezug zur Realität und zu den Problemen der Menschen und Unternehmen verloren zu haben scheinen und sich in einer intellektuellen und theoretischen Blase bewegen.

Vermögenssituation und Entwicklung in Deutschland – eine Ernüchterung

Im jährlich erscheinenden Global Wealth Report der Schweizer Großbank UBS wird für Deutschland ein **durchschnittliches Vermögen pro Einwohner von 264.798€** ausgewiesen. Dies entspricht **weltweit dem 17. Platz**. Man kann dies für ein so wichtiges und großes Industrieland für angemessen halten – besonders gut ist es sicherlich nicht.

All data in USD, as of 2023 (per adult)

Top 25 in average wealth			Top 25 in median wealth		
Switzerland	709,612	1st	Luxembourg	372,258	
Luxembourg	607,524	2nd	Australia	261,805	
Hong Kong SAR	582,000	3rd	Belgium	256,185	
United States	564,862	4th	Hong Kong SAR	206,859	
Australia	546,184	5th	New Zealand	202,525	
Denmark	448,802	6th	Denmark	193,669	
New Zealand	408,231	7th	Switzerland	171,035	
Singapore	397,708	8th	United Kingdom	163,515	
Norway	382,575	9th	Norway	152,233	
Canada	375,800	10th	Canada	142,587	
Belgium	362,408	11th	France	140,593	
Netherlands	361,759	12th	Netherlands	116,948	
United Kingdom	350,264	13th	Italy	113,754	
France	329,122	14th	United States	112,157	
Sweden	319,289	15th	Spain	111,270	
Taiwan	302,551	16th	Taiwan	110,521	
Germany	264,789	17th	Japan	106,999	
Israel	260,567	18th	Singapore	104,959	
Austria	255,689	19th	Malta	102,451	
Ireland	249,918	20th	Korea	95,872	
Korea	245,298	21st	Ireland	95,459	
Spain	225,675	22nd	Qatar	92,789	
Japan	220,371	23rd	Finland	87,878	
Italy	220,216	24th	Sweden	82,864	
Qatar	199,430	25th	Slovenia	81,195	



Median: Wo ist Deutschland?

Quelle: [Global-Wealth-Report-2024.pdf \(ubs.com\)](https://www.ubs.com/global-wealth-report-2024.pdf)

Viel interessanter und ernüchternd war die Einordnung beim **Medianvermögen**. Dies entspricht dem Vermögen genau des Bundesbürgers, welcher in der statistischen Mitte steht. Hier wird Deutschland **noch nicht einmal mehr unter den Top 25 in der Welt geführt**. Selbst Länder wie unsere Nachbarn Belgien, Dänemark, Frankreich, Niederlande, Italien und Spanien wie auch Malta, Irland, Finnland und Schweden stehen damit vor Deutschland - und selbst das ehemalige Ostblockland Slowenien (früheres Jugoslawien).

Beim Median-Vermögen ist Deutschland noch nicht einmal mehr unter den Top 25 der Welt.

Ein Ranking von Deutschland im Durchschnittsvermögen auf Platz 17 mit 264.798€ pro Einwohner – aber ein Medianvermögen bei rund 80.000€ (nicht einmal unter den Top 25) bedeutet: Es gibt in Deutschland viele große und sehr große Vermögen, die den statistischen Durchschnitt massiv in die Höhe ziehen – aber genau **die Mitte der Gesellschaft steht bereits ziemlich abgeschlagen da**.

Es wäre wirklich Unsinn von einer Verarmung der Bevölkerung zu reden – im weltweiten Vergleich ist Deutschland noch ein relativ wohlhabendes Land, was sich auch sehr ausführliche Sozialleistungen gönnt. Aber es ist ganz klar festzuhalten, dass **die Mitte der Gesellschaft „austrocknet“** und insgesamt in finanziell eingeschränkteren Vermögensverhältnissen lebt.

Zur Gleichheit / Ungleichheit der Vermögensverteilung: Deutschland hat einen Gini-Koeffizienten von 68 - das Vermögen ist im weltweiten Vergleich eher ungleich verteilt. Eine hohe Steuer- und Abgabenlast, wenig unternehmerisches Handeln (und keine allgemeine Bildung dazu), weniger eigene Investments und eine hohe Staatsgläubigkeit / Staatsabhängigkeit der Bundesbürger mögen hierfür auch eine Ursache sein.

	Wealth inequality*		Change
	2008	2023	2008–2023
South Africa	70	82	17.7%
Brazil	70	81	16.8%
United Arab Emirates	88	77	–12.4%
Saudi Arabia	89	77	–13.3%
Sweden	74	75	1.3%
United States	76	75	–2.4%
India	62	73	16.2%
Mexico	68	72	6.5%
Singapore	57	70	22.9%
Indonesia	59	68	15.1%
Germany	72	68	–5.4%
Switzerland	70	67	–4.6%
Austria	69	65	–5.0%
Netherlands	67	64	–3.6%
Finland	53	64	21.0%
Israel	72	64	–12.2%
Hong Kong SAR	66	63	–5.9%
Denmark	56	62	11.3%
United Kingdom	57	61	7.5%
Taiwan	55	61	10.5%
Mainland China	55	60	7.4%
France	56	59	4.7%
Italy	50	57	14.9%
Korea	62	57	–8.1%
Spain	47	57	19.8%
Japan	50	54	9.4%
Australia	51	54	5.4%
Qatar	43	48	12.5%
Belgium	51	46	–10.7%

* Measured by the Gini index: a higher score indicates higher inequality, a lower score indicates a more equal distribution of wealth.

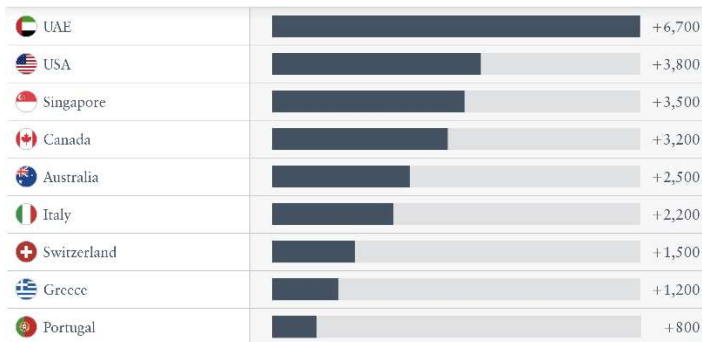
Quelle: [Global-Wealth-Report-2024.pdf \(ubs.com\)](#)

Was man sozial umverteilen will, muss vorher / parallel in der Wirtschaft erarbeitet werden

Es ist schön und wünschenswert wenn es allen Bürgern gut geht. Doch was man sozial umverteilen will, muss vorher / parallel in der Wirtschaft auch erarbeitet werden. Und diese Basis entziehen wir uns jetzt (Abwanderung von Spezialisten und Fachkräften, Abwanderung von Unternehmen, immer mehr Bürokratie und staatliche Gängelung statt Produktivität, hohe Ineffizienz in der Verwaltung, verkommene Infrastruktur). Wir betreiben einen **massiven Raubbau an unseren Ressourcen** - und sorgen so dafür, dass es in Zukunft insgesamt weniger Wohlstand und auch weniger Umzuverteilen gibt.

Wo gehen die Vermögenden der Welt hin? Hier sind zuerst Länder wie die Vereinigten Arabischen Emirate, dort insbesondere Dubai, wie auch die USA, Singapur und Canada zu nennen, in Europa sind es vor allem Italien, Schweiz, Griechenland und Portugal. Für viele Leute die nach Spanien auswandern wollen, scheint das dortige Steuersystem ein größeres Problem darzustellen.

Top 10 countries globally in terms of projected net inflows of millionaires for 2024:



Henley & Partners

Quelle: [Country Inflows | Wealth Migration 2024 | Henley & Partners \(henleyglobal.com\)](#)

Staatsquote in Deutschland – 52% - ist das noch Marktwirtschaft ?

Deutschland hat mittlerweile eine Staatsquote von rund 52%. Die Staatsquote ist der Anteil der staatlichen Ausgaben am Bruttoinlandsprodukt BIP eines Landes. Sie gibt also an wieviel Prozent der gesamtwirtschaftlichen Leistung eines Landes durch staatliche Aktivitäten finanziert oder kontrolliert werden. Zur Staatsquote gehören alle öffentlichen Ausgaben einschließlich Sozialleistungen, staatliche Investitionen, Gehälter für Staatsdiener, Quersubvention des Rentensystems, Ausgaben für Bildung, Verteidigung sowie die Zinszahlung auf die Staatsschulden. Lag die Staatsquote im Jahr 2000 bei ungefähr 45% des BIP, stieg sie im Jahr 2020 auf bereits rund 50% an und beträgt aktuell rund 52% - das heißt:

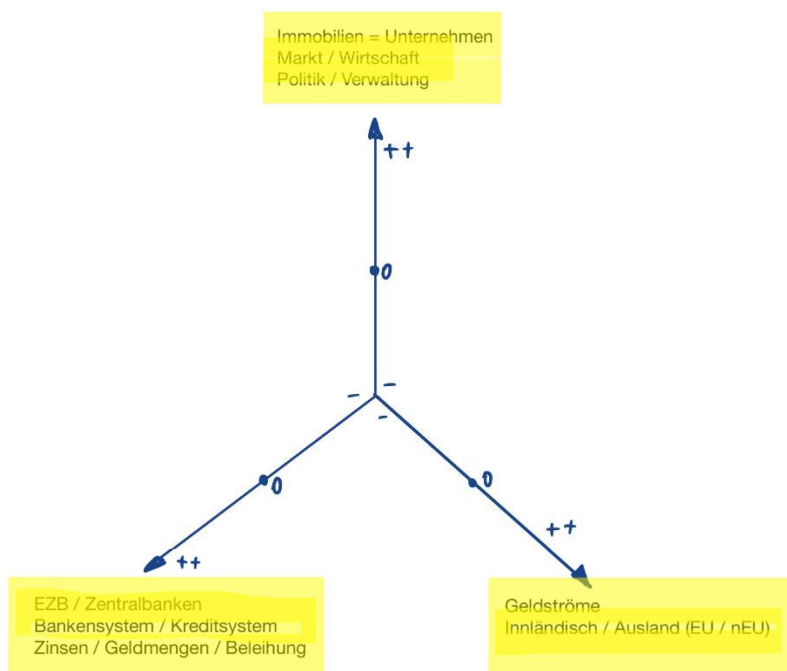
Mehr als die Hälfte der Wirtschaftsleistung in Deutschland wird vom Staat erbracht oder finanziert oder kontrolliert. Ist das noch eine gesunde Marktwirtschaft?

Und wenn der Staat so viel erbringt oder wirtschaftlich / finanziell steuert / kontrolliert - sind dann die in der Realität messbaren Ergebnisse wertig und angemessen?

Attraktivität Immobilienmarkt für Investoren – Analyse – Stand und Ausblick

Für die Analyse der Attraktivität des Anlage-/Investments-Immobilienmarktes haben wir in der Akademie häufig folgendes 3-Faktoren-Modell herangezogen, um die aktuelle Situation als auch mögliche Entwicklungen abzuleiten.

- Faktor 1: Immobilienmarkt und Wirtschaft
- Faktor 2: Leitzinsen und Bankensystem
- Faktor 3: Geldströme ins/aus System, insb. aus Ausland



Faktor 1: Immobilienmarkt und Wirtschaft

Jede Immobilie ist nichts anderes als eine Spezialform eines Unternehmens. Und jede Immobilie ist am Ende nur dann gut und wirtschaftlich, wenn es genügend solide Nachfrage für Miete oder Kauf gibt. Wir betrachten 3 Themen:

A) Situation auf den Immobilienmärkten (Angebot/Nachfrage), Neubautätigkeit, Renditen und Faktoren

B) Leistungsfähigkeit der Wirtschaft / des Marktes (zur Erzielung der privaten Einkünfte)

C) Politik und Verwaltung - die rechtlichen / politischen Rahmenbedingungen

... kurzum alles, was direkten Einfluss auf die wirtschaftliche Ertragsfähigkeit und Nachhaltigkeit der Immobilien hat.

Faktor 2: Leitzinsen und Bankensystem

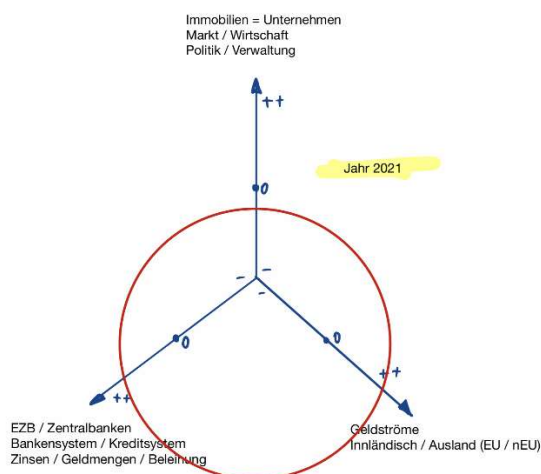
Hierfür relevant ist die Politik der EZB Europäischen Zentralbank, insbesondere die Leitzinsen, die Geldmenge wie auch die Kreditvergabepraxis der Banken von Risikoaufschlag bis Beleihungshöhe.

Entscheidend ist die Frage der Kreditverfügbarkeit für Investoren zu einem günstigen Zinssatz - Schonung des Eigenkapitals und die Kürze des Kreditbearbeitungsprozesses.

Faktor 3: Geldströme ins/aus System - inländisch / EU- / Nicht EU-Ausland

Im Mittelpunkt steht die Frage, wieviel Geld in den Investmentmarkt fließt und eine Renditemöglichkeit mit Immobilien sucht oder de-investiert wird bzw. aus dem Immobilienmarkt abfließt. Wir unterscheiden zwischen inländischen Geldströmen (das heißt insbesondere Einkommen / Gewinne und Anlagepräferenzen der Unternehmen und Bürger) vor allem aber Geldströmen vom Ausland ins System – durch Anleger / Investoren / Staats- und Pensionsfonds aus der EU oder aus dem Nicht-EU-Ausland. Lange Zeit galt Deutschland als Hort der Sicherheit – sowohl als Staat als auch der wirtschaftlichen Stärke und viele ausländische Investoren haben eine Menge Geld nach Deutschland gelenkt.

Beispiel 2021:



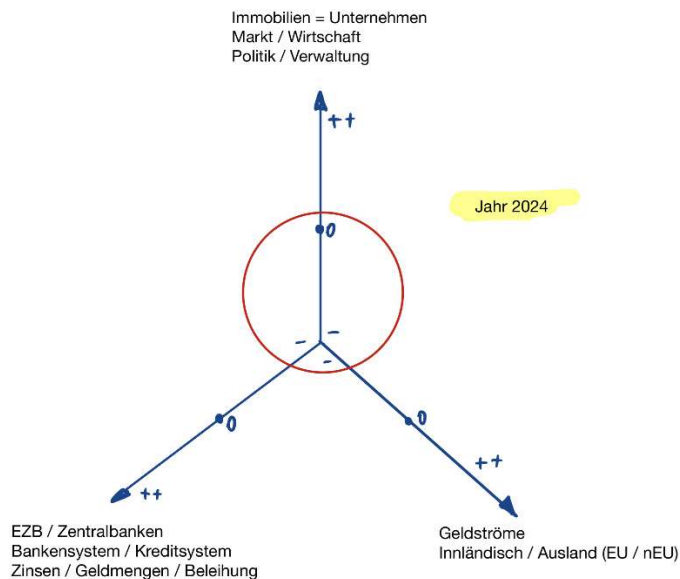
Im Jahr 2021 war die Attraktivität des Immobilienmarktes für die Profis als hoch einzuschätzen. Zwar musste man bezüglich der Immobilienpreise und der Renditefaktoren schon zu hoher Vorsicht warnen – und viele Profis haben die Zeit zu einem selektiven oder vollständigen Abverkauf genutzt – jedoch waren Zinsen und Beleihung sehr günstig und nach wie vor floss viel Geld aus dem Ausland aber auch aus dem Inland in den Immobilienmarkt. Wenn jedoch die Immobilien“ausbildungs“plattformen sprießen und selbst die schlechtesten Renditen schönrechnen, wenn selbst die Krankenschwester und die Putzfrau über ihr nächstes Investment nachdenken und die Bildzeitung die Märkte bejubelt– dann ist es irgendwann Zeit für die Profis auszusteigen oder selektiv ihr Portfolio zu bereinigen. Besonders der Verkauf von Immobilien in mittleren und einfachen Standorten war oft sinnvoll, von Objekten mit Bewirtschaftungsproblemen / schwierigen Mietklientel oder von energetisch schwierigen Objekten - aber auch von manchen 1A- Immobilien zu wahrhaft unglaublichen Preisen.

Unsere aktuelle Einschätzung der 3 Faktoren

Immobilienmarkt und Wirtschaft: Gesamteinschätzung NEUTRAL – die Preise sind gesunken und die Renditen damit gestiegen - bei gleichzeitig deutlichen Wachstum des Mietniveaus (auch in Erwartung weiterer Steigerung) – gleichzeitig stark eingebrochener Neubau und stark gestiegene Baukosten – das stützt die Wertigkeit des Bestandes. Die Wirtschaft hat nach wie vor Fachkräftemangel, aber vermehrte Abwanderung von Unternehmen ins Ausland. Chaos in Politik und Verwaltung. Hohe Ineffizienzen. Verunsicherung z.B. durch Heizungsgesetz, wegfallende Förderungen, lange Genehmigungsprozesse.

Geldstrom in/aus System: NEGATIV ausländische Investoren ziehen teilweise ihre Gelder als Europa und insbesondere Deutschland ab, dies ist einerseits ersichtlich aus den deutlich gefallen Target-II Salden der EZB - als Verrechnung zwischen den Euroländern - als auch durch außereuropäische Marktteilnehmer, welche in den Target-II-Salden nicht erfasst sind, insbesondere die Konfiszierung russischen Vermögens führte zu einer Schockwelle auch in anderen Ländern. Aussagen sind zu hören wie "Heute sind wir noch eure Freunde und unser Geld gern gesehen. Wir haben aber Bedenken, dass uns in fünf oder zehn Jahren das gleiche passieren könnte wie den Russen und deshalb ziehen wir unsere Vermögenswerte lieber schon heute ab." Zusammen mit China, Brasilien, Südafrika und Indien gehört Russland zu den fünf Gründungsmitgliedern der BRICS, welche noch um eine Vielzahl von Ländern zu BRICS + erweitert worden ist. Insbesondere die Warnwirkung auf diese Länder sollte man nicht unterschätzen. Die einheimische Wirtschaft hat zudem in vielen Bereichen zu kämpfen – die aktuellen wie auch die erwarteten Gewinne sind geringer als in der Vergangenheit. Es wird weniger Geld für Immobilieninvestments – sowohl im Bestand wie im Neubau - bereitgestellt.

Leitzinsen und Bankensystem: NEGATIV auch wenn wir eine erste kleine Leitzinsanpassung seitens der EZB gesehen haben – dürfte die Zahl und Stärke weiterer Leitzinssenkungen recht begrenzt sein. Leitzinssätze von 1 % oder 2 % werden wir wohl eher nicht mehr in naher oder mittlerer Zukunft sehen – solange die USA ihre Leitzinsen weit oben belassen und die amerikanische Wirtschaft weiter dynamisch läuft. Bei einer einseitigen Zinssenkung würde die europäische Währung zu viel in ihren Wechselkursen verlieren. Gleichzeitig sind die Banken in ihrer Kreditvergabe weiter sehr restriktiv, sie verlangen höhere Risikozuschläge und wollen deutlich mehr Eigenkapitalbeteiligung – die Bearbeitungs- und Kreditgenehmigungsprozesse sind lang und schwierig.



Wir haben aktuell also einmal neutral bis leicht positiv, jedoch 2 mal deutlich negativ.

EINSCHÄTZUNG Immobilienmarkt GESAMT IST für Investoren:
derzeit eher (verhalten) negativ / unattraktiv – gedämpfte Aussichten für die Zukunft

Ausblick für die Zukunft

Wann und wie sollte es am Immobilienmarkt in Deutschland wieder aufwärts gehen? Unter welchen **Bedingungen wird der deutsche Immobilienmarkt wieder für Investoren aus dem In- und Ausland attraktiver?** Diese Frage wollen wir hier kurz nachgehen. Ausgehend von der aktuellen eher negativen und unattraktiven Gesamtsituationen müssen sich schon wesentliche Rahmenbedingungen ändern damit Investments in der Breite des Marktes wieder spannend werden.

Aus der Sicht des einzelnen Investors kann man sagen: Spezielle Projekte sowie Teilbereiche des Marktes können natürlich immer attraktiv sein – für den Profi-Investor der seinen Fach versteht. Es steht jedoch immer die Frage macht es Sinn in einen Markt zu investieren, der viel Gegenwind hat - und ist es potentiell das Risiko wert, den Gewinn aus 3 guten Projekten durch ein Schlechtes wieder zu verlieren?

Was konkret könnte den Markt beflügeln und attraktiver machen?

EZB / Bankensystem / Zins / Kreditvergabe: Sollte es zukünftig zu weiteren Zinssenkungen der EZB kommen (abgesehen von kleinsten Zinssenkungen ist hier eher nichts zu erwarten) und die Kreditvergabe wieder erleichtert und die Beleihung erhöht werden - könnte es aus dem Finanzierungsbereich neue Impulse geben. Das sehen wir derzeit sehr skeptisch.

Geldströme: Falls neue Geldströme (aus dem Inland wie im Ausland) in den Immobilienmarkt fließen (was derzeit nicht abzusehen ist) - könnte die Nachfrage wieder gestärkt werden. Nachdem jedoch in den letzten 3 Jahren massiv Kapital abgeflossen ist - und international immer weniger Vertrauen in den Standort Deutschland gesteckt wird und zugleich durch die finanziellen Sanktionen andere Kapitalgeber insbesondere aus den BRICS-Staaten sehr vorsichtig geworden sind - dürfte ein Zufluss von Kapital aus dem Ausland für die Zukunft sehr eingeschränkt sein.

Immobilie = Unternehmen Wirtschaft / Staat und Politik: Falls viele politische Blockaden des Immobilienmarktes (Bauvorschriften, energetische Vorschriften, Mietendeckelung etc.) gemildert werden / entfallen, und die Wirtschaft einen positiven Drive erhält (Stopp der Abwanderung der Unternehmen und der gut ausgebildeten Fachkräfte und Spezialisten) - so wie das Staatswesen deutlich reformiert und vereinfacht wird könnte die Attraktivität des Immobilienmarktes für Investoren wieder steigen. Das ist jedoch derzeit eher nicht abzusehen.

Unser Fazit: Nach eigenen Recherchen sowie den Aussagen von Instituten am Markt haben wir den **preislichen Tiefpunkt des Wohnimmobilienmarkt wohl durchschritten** und befinden uns wieder in einem leichten (!) Aufwärtstrend. Wir sehen eine **weitere deutliche Erholung des Immobilienmarktes als derzeit nicht gegeben** - da die Rahmenbedingungen dafür einfach nicht stimmen. Das derzeitige preislich noch gute Marktniveau bei Wohnimmobilien kommt vor allem durch die hohe Mietnachfrage, die gestiegenen Mieten, den deutlich begrenzten Neubau von Wohnungen (erwartet 190.000 statt 400.000 pro Jahr) sowie die gestiegenen Baukosten. Zwar wird es hierzu in Zukunft weitere leichte Preissteigerungen geben – ob diese über das Niveau des Inflationsausgleichs hinauskommen, ist jedoch sehr zu bezweifeln.

Eine deutliche Erholung des Immobilienmarktes ist derzeit nicht abzusehen.

Gesellschaftliche Entwicklung – Zustand und Aussicht - beginnende "Chaosphase"

Wie geht es weiter mit unserem Land - wie geht es weiter mit der Gesellschaft? Jetzt einfach „positiv denken“ wie es öfters Politiker fordern wäre einerseits schön – aber eine vertiefende Analyse kann **helfen einen realistischen Blick auf die Zukunft zu bekommen**. Am Ende steht doch die Frage wo macht der Einsatz unsere Zeit, unsere Energie und unsere Finanzen als Investor am meisten Sinn - und wo macht es eher Sinn „die Füße ruhig zu halten“ oder nach Alternativen (andere Investmentformen, andere Standorte, anderes persönliches Lebensumfeld) zu suchen?

Grundgedanken

Das Wirtschaftsmodell Deutschland **hat** von 1949 bis ungefähr 2010 sehr gut funktioniert. Oder weniger alle Schichten der Gesellschaft haben vom Wohlstand profitiert, die Staatshaushalte waren (noch) recht ausgeglichen, der Verschuldungsgrad des Landes übersichtlich. Noch geht es einem großen Teil der Bevölkerung gut - teilweise sogar sehr gut. Doch **wir leben wohl deutlich von unserer Substanz** – noch ist diese **beträchtlich, aber in einem deutlichen Schmelzprozess**. Die Fallhöhe ist beträchtlich – und einen gewissen Teil hiervon haben wir bereits zurückgelegt – im IMD-Wettbewerbsfähigkeits-Index von Platz 6 in 2014 auf Platz 24 – 18 Plätze Absturz in gerade mal 10 Jahren. Noch wird über stark aufgeblähte öffentlichen Haushalten (Bund / Länder / Kommunen) und bei beträchtlichen Steuereinnahmen von derzeit rund 1 Billion € pro Jahr entsprechend viel verteilt. Doch alles letztendlich auf Kosten der Substanz – bei mittlerweile 2,4 Billionen € Staatsschulden, einem Rentensystem mit einem jährlichen Transfer von aktuell 110 Milliarden € (die größte Ausgabe im Bundeshaushalt, Tendenz stark steigend, ca. 180 Mrd. bis 220 Mrd. für das Jahr 2030 erwartet), eine in weiten Teilen vernachlässigte Infrastruktur in deren Instandhaltung wir langjährig weniger investiert haben als es die tatsächliche Abschreibung war.

Der **Sozialstaat** – eigentlich eine gute Erfindung um Menschen in temporär wirtschaftlicher Not entsprechend zu helfen – ist unheimlich aufgebläht worden, und es gibt ganze Bevölkerungsteile, die die staatliche Alimentation lieben und als Lebensgrundlage sehen. Die Effizienz unserer Institutionen und Verwaltung lässt mittlerweile stark zu wünschen übrig. Nur als kurzes Beispiel – die Bundesagentur für Arbeit hat 130.000 Mitarbeiter und ca: 180.000 PC's – bei ungefähr 2,7 Millionen Arbeitslosen. Auch wenn sicherlich die eine oder andere Aufgabe hinzukommt (zum Beispiel Familienkasse oder Lehrstellenvermittlung) - rechnen Sie sich diesen Personalfaktor aus und vergleichen das mit Bereichen der Realwirtschaft.

Verglichen mit einem Mehrfamilienhaus könnte man sagen – der erste Eindruck ist gut, die Fassade ist gedämmt und die Solaranlage auf dem Dach und die Eingangshalle sieht schön aus (wenn man nicht gerade in die versteckten Ecken schaut). Aber im Fundament gibt es schwerer Risse – wenn man zum Beispiel mal in die Tiefgarage schaut - Stahlelemente bereits stark angerostet, die Leitungen

geflickt, der Wasserabfluss funktioniert nicht mehr – der Fahrstuhl arbeitet zeitweise nicht mehr, und am Bedienelement fehlen Knöpfe und vieles ist nicht mehr im guten Zustand.

Noch einmal – insgesamt geht es uns noch gut – basierend auf dem wirtschaftlichen Erfolg der vergangenen 60 Jahre bis ca. 2010. Aber die letzten 10 bis 20 Jahre haben wir als gesamte Gesellschaft eindeutig sehr von der Substanz gelebt und die **Grundlage dafür gelegt, dass viele Teile der Wirtschaft, der Infrastruktur und der Verwaltung nicht mehr vernünftig funktionieren.**

In Teilen werden Dinge immer funktionieren und es wird **auch in Zukunft Leuchtturmprojekte geben, die sich dann politisch und medial vermarkten lassen.** Dazu gehören beispielsweise die Ansiedlung von Chip-Unternehmen - welche jedoch mit vielen Milliarden aus der Staatskasse subventioniert werden. Beispiel neue Intel-Werke in Magdeburg 10 Mrd. Zuschuss oder TSMC in Dresden Investitionssumme Gesamt 10 Mrd. Euro, davon TSMC-Anteil 5 Mrd. Euro und staatlicher Zuschuss Deutschland 5 Mrd. Euro – das sind 100% Subventionen auf den TSMC-Eigenanteil.) Natürlich entstehen im Umfeld solcher neuen Chipwerke eine Vielzahl von Spezial- und Serviceunternehmen und nochmal 3 bis 5 mal so viele Arbeitsplätze. Dennoch steht die Frage wie viele dieser Leuchtturmprojekte wir uns **eigentlich im wahrsten Sinne des Wortes „erkaufen“ müssen** - statt diese mit ordentlichen Rahmenbedingungen wirklich zu uns zu locken. Auch weckt dies **neue Begehrlichkeiten für sonstige Industrieansiedlungen**, die ebenfalls immer mehr Subventionen fordern damit diese überhaupt einen Standort in Deutschland wählen - nicht zu sprechen vom Gerechtigkeitsempfinden der bereits ansässigen Unternehmer, die immer mehr Aufwand für Steuern und Bürokratie-Leistungen erbringen müssen.

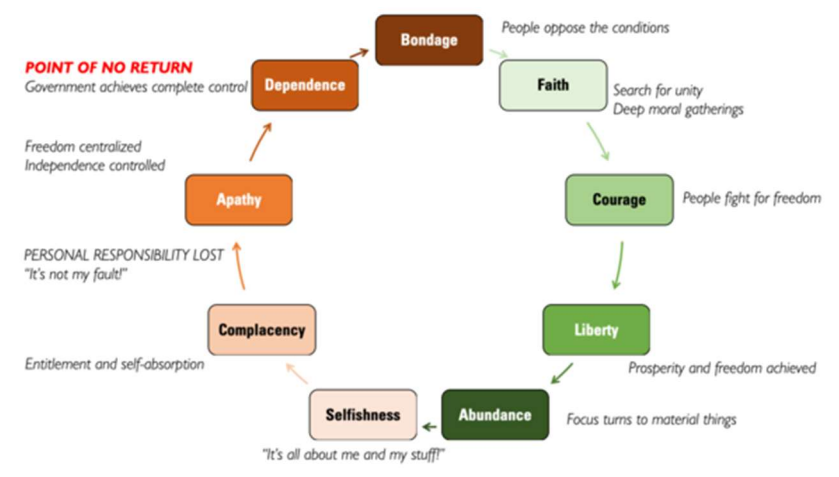
Wohin geht die Reise? Um hier etwas substantiiert argumentieren zu können haben wir nach **Kreislaufmodellen gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Entwicklungen** geschaut und sind hierbei auf den Tytler-Zyklus des schottischen Nationalökonomen Alexander Tytler gestoßen - und haben diesen in die heutige Welt transportiert und um weitere Gedanken ergänzt.



Alexander Fraser Tytler (geb. 15. Oktober 1747 bis 5. Januar 1813)

Tytler-Zyklus - Modell der wirtschaftlichen und gesellschaftliche Entwicklung von Ländern

Der schottische Nationalökonom Alexander Fraser Tytler beschreibt im sogenannten Tytler-Zyklus den Kreislauf der Entwicklung von Gesellschaften / Ökonomien.

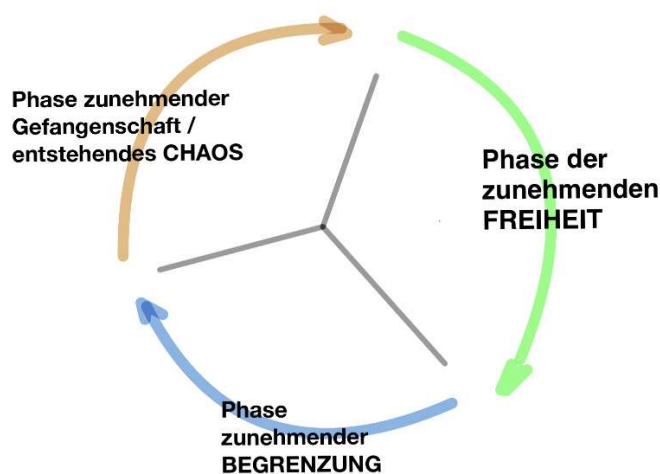


Quelle: wikipedia [Alexander Fraser Tytler, Lord Woodhouselee - Wikipedia](#)

Übertragen auf die heutige Welt kann man diesen Zyklus gedanklich in 3 Phasen einteilen.

- **Phase der Freiheit** (von Glaube - zu Mut - zu Freiheit)
- **Phase der Begrenzung** (materieller Überfluss – zu Selbstzufriedenheit – zu Gleichgültigkeit)
- **Phase der Gefangenschaft** (von Apathie – zu Abhängigkeit – zu Knechtschaft / Diktatur)

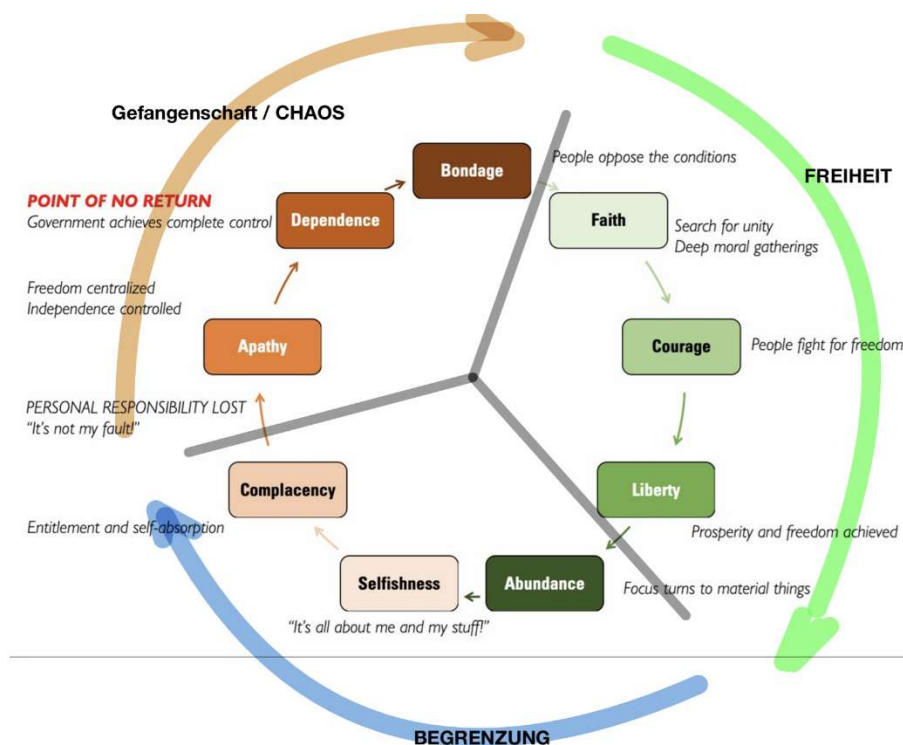
Und aus Knechtschaft / Diktatur / Unruhen oder Krieg heraus beginnt nach einiger Zeit der Übergang wieder in die Phase der (jungen) Freiheit - und ein neuer Kreislauf beginnt.



Bezogen auf unser wirtschaftliches Handeln in der aktuellen können wir folgende 3 Phasen ableiten:

- Die freie Welt > echte Marktwirtschaft
- Die begrenzte Welt > Lenkungs- und Kommandowirtschaft
- Die Chaoswelt > Mangelwirtschaft / Krisenwirtschaft

Nachdem aus der Mangelwirtschaft eine Krisenwirtschaft und Notstandswirtschaft geworden ist – mit all dem Chaos und der Entreichung weiter Bevölkerungsschichten – ist die Politik und die Gesellschaft zu wirklichen Reformen bereit oder gezwungen („Schlimmer als jetzt kann es ja nicht mehr werden“) - und es entsteht die Basis für eine neue freie Welt echter Marktwirtschaft. Selbst wenn Länder zwischendurch einem Sozialismusexperiment verfallen – mit all der erfolglosen Ökonomie und der extremen Absenkung des Lebensstandards - so wird nach einiger Zeit auch diese Phase beendet und es entsteht i.d.R. die Basis einer neuen freien Marktwirtschaft.



Quelle: wikipedia Alexander Fraser Tytler, Lord Woodhouselee - Wikipedia und eigene Ergänzungen

Die freie Welt > echte Marktwirtschaft

In einer frühen Phase gibt es eine richtige Aufbruchstimmung und hohe Motivation. Bei vergleichsweise niedriger Verschuldung kommt es im Verlauf dieser Phase zu einer rasch steigenden Kaufkraft und zu einem Wirtschaftsboom. Der Wohlstand wächst nachfolgend über alle Bevölkerungsschichten. Es macht Freude und ist attraktiv, wirtschaftlich tätig und unternehmerisch erfolgreich zu sein. Der tüchtige

und Talentierte setzt sich durch. Macher, Unternehmer, Innovatoren und Gestalter sind führend. Der Staat hält sich zurück oder regelt nur die wesentlichen Dinge.

Die begrenzte Welt > Lenkungs- und Kommandowirtschaft

In einer früheren Phase gibt es immer mehr Regulierungsdichte, die wirtschaftlichen Freiheiten nehmen ab, der Verschuldungsgrad steigt und die Konjunktur wird zunehmend kraftlos. Der Staat versucht so viel und so umfassend wie möglich zu regeln – die Unternehmen kommen sich immer mehr beschränkt und begrenzt vor. Abnehmende internationale Wettbewerbsfähigkeit, weitere Steigerung der Staatsquoten, Einschränkung von Freiheits- und Eigentumsrechten, immer mehr diktatorische Elemente und Wohlstandvernichtung halten Einzug. Die Bürokratie nimmt in der Endphase immer groteskere Ausmaße an und führt dazu, dass sich die Produktivzeit weiter deutlich verringert. Statt innovativer Unternehmer werden umso mehr Beamte und Regulierer, Compliance Manager, Sicherheitsverwalter und Profiteure des Sozialstaats in den Vordergrund treten. Gesetze werden beschlossen und Verordnungen erlassen, müssen im Nachgang häufig nachträglich geändert werden, um in der Praxis überhaupt umsetzbar zu sein.

Die Chaoswelt > Mangelwirtschaft / Krisenwirtschaft

In der Realität funktioniert immer weniger - Erfolge werden vor allem auf dem Papier und den unsinnigen Quoten und / oder durch massive Subventionen oder staatliche Übernahmen erreicht. Unternehmen und Innovatoren verlagern ihre Aktivitäten mehr und mehr ins Ausland. Der Staat versucht entgegenzuwirken – beispielsweise mit zusätzlicher Besteuerung (Wegzug) oder durch Sanktionen anderer Länder und Wirtschaftsräume. Die verschiedenen Ebenen des Staates (Land, Bundesländer, Kommunen) **arbeiten immer unkoordinierter zusammen oder gar gegeneinander** – die Anforderungen und Regulatorik der einzelnen Behörden und Ministerien widersprechen sich und lassen den Unternehmen / Bürgern keine Chance mehr alles sinnvoll und gesetzeskonform auszuführen. Das kommt - insbesondere bedingt durch regulatorische Eingriffe zu immer weiterer Folgeeskalation - zum **Zusammenbruch von einigen Märkten** - die dann nur noch durch massive staatliche Unterstützung oder Verstaatlichung aufrecht gehalten werden können. **Grenzsicherungen und Kapitalverkehrskontrollen** sind die Folge - um die Abwanderung von Vermögen und Personen aufzuhalten. Zusätzlich können massivste Proteste / Unruhen oder im extremen Fall Bürgerkrieg oder Krieg hinzukommen.

Deutschland – ex-Freiheit – Ende der Begrenzung oder beginnende Chaos-Phase?

Freiheit: Die Bundesrepublik Deutschland konnte man seit ihrer Gründung 1949 recht klar der Freien Welt und der Marktwirtschaft zuordnen. Ludwig Erhard und die CDU haben dafür eine solide Grundlage geschaffen - durch verschiedene Kanzler von CDU bis SPD wurde dies erfolgreich fortgesetzt. Ein großes Wirtschaftswachstum und eine erhebliche Mehrung des Wohlstandes für die Breite der Bevölkerung werden als **großes deutsches Wirtschaftswunder bezeichnet. Diese Phase der**

Freiheit dauerte ungefähr bis in die Jahre 2000 / 2005. Mit dem Beitritt der ehemaligen DDR-Gebiete zur Bundesrepublik erfuhren die 5 neuen Bundesländer eine intensive Phase der Freiheit und die alten Bundesländer eine entsprechende Verlängerung ihres Aufschwungs. Die letzten großen, wenn auch unbeliebten Reformen hat wohl Kanzler Gerhard Schröder umgesetzt – und sie führten in den Folgejahren (auch unter einer anderen Regierung) nochmal zu einem guten Aufschwung in einer schon eher begrenzten Phase.

Begrenzung: in der Zeit zwischen 2005 und 2020 erfuhr die Wirtschaft und Gesellschaft eine immer stärkere Kontrolle und zeitweise Gängelung - aus einer anfangs noch sinnvoll regulierten Welt ist ein **Übermaß an Gesetzen, Verordnungen und Vorschriften entstanden** - die wirtschaftlichen Aktivitäten, das Engagement und die Freiheit der Unternehmen mehr und mehr beschränkt haben. Die internationale Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands hat zwischen 2014 bis 2024 massiv abgenommen – um volle 18 Plätze. Bei gleichzeitig fehlender Digitalisierung haben sich die Gesetze und Bürokratieaufwendungen verdreifacht bis vervierfacht. Alles ist so viel und so umfassend wie möglich geregelt - gleichzeitig steigen die Bearbeitungszeiten und Bearbeitungsaufwendungen in solche Höhen, dass die **Zeit für tatsächlich produktives Handeln der Leistungsträger immer weniger wird**. Das Staatswesen ist zusehends mit seinen selbst gestellten Aufgaben überfordert und nicht mehr in der Lage aktiv und schnell zu handeln - fordert aber gleichzeitig immer mehr von seinen Bürgern und den Unternehmen.

*Am Ende dieser Begrenzungs-Phase sehen wir Deutschland jetzt -
in den Übergang zur Chaosphase.*

Die Chaos-Phase beginnt: Die Gesetzgebung wird immer komplizierter und passt in vielen Fällen einfach nicht zusammen - beziehungsweise geht an der Realität komplett vorbei. **Bund und Länder** arbeiten nicht effizient zusammen – ebenso viele **staatliche Institutionen und Ämter** - oft arbeiten sie **unkoordiniert oder gegeneinander** – Zuständigkeiten sind selbst für einfache Themen zu komplex oder nicht geklärt. **Der Bürger und die Wirtschaft sollen damit irgendwie zurechtkommen und es ausbaden**. Eine schnelle rechtliche Klärung von Sachverhalten wird immer weniger möglich – Gerichtsverfahren dauern immer länger und führen zu einem absurden Zeit-, Kosten und Arbeitsaufwand - rechtliche Entscheidungen kommen so spät, dass diese kaum noch relevant sind, die Genehmigungs- und Dokumentationspflichten für die Wirtschaft werden immer höher und absurder – der freie Zeitanteil für tatsächlich produktiven Tätigkeiten immer geringer. „Wir verwalten uns zu Tode“ – und kommen nicht mehr zum „gesetzeskonform arbeiten“. Unternehmer verlieren das Vertrauen – oder sehen durch Bürokratie, Bevormundung oder hohe Energiekosten Ihre Unternehmen oder Existenz gefährdet.

„Take your money and run“ wird derzeit für viele Unternehmer / Vermögende sehr präsent.

Laut der DIHK Deutschen Industrie und Außenhandelskammer erwägen derzeit rund 37% der Industriebetriebe eine Verlagerung ihrer Produktion ins Ausland aufgrund der Energieprobleme - bei Unternehmen mit mehr als 500 Mitarbeitern liegt der Anteil bei etwa 51%.

Die sogenannte Chaosphase könnte ungefähr 8 bis 20 Jahre dauern – in Abhängigkeit vom Willen und der Fähigkeit der jeweiligen Regierung. Das Staats- und Verwaltungswesen wäre gründlich zu reformieren, sehr zu verschlanken und hocheffizient zu digitalisieren - und für eine solide Substanz und einen Übergang in eine freie Welt mit echter Marktwirtschaft zu sorgen. Nach dem Durchlaufen einer Chaosphase mit all ihren sehr unschönen Begleiterscheinungen wie Abwanderung der High Potentials, eingeschränkte Produktivität, deutlich sinkender Lebensstandard der Bevölkerung und Streiks/Unruhen/Auseinandersetzungen - wird irgendwann die Talsohle durchschritten sein und vorsichtig beginnt ein neuer Zyklus der Freiheit.

Die Chaosphase wird unangenehm. Doch sie schafft eine neue Basis und den Willen und die unausweichliche Notwendigkeit für Reformen.

Anmerkung der Autoren / Kritik zum Tytler-Zyklus

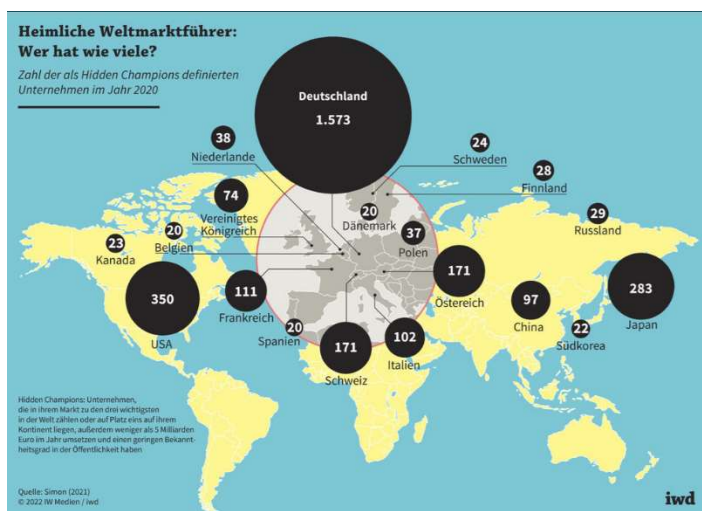
Ist das Modell des Tytler-Zyklus so richtig? Passt es auf die heutige Zeit – und sind zusätzlich gemachten Erweiterungen so richtig? Wie jedes Modell beruht es natürlich auf Annahmen und Logiken. Wir wissen es also nicht mit Sicherheit. Und kein Modell kann die vollständige Praxis abbilden. Insbesondere in einer Welt, die hoch internationalisiert, auf vielen Ebenen voneinander sehr abhängig und sehr dynamisch ist. Jedoch sehen wir dieses Modell des Tytler-Zyklus mit den von uns gemachten Erweiterungen als die derzeit sinnvollste Erklärung. Und je schneller eine - zuerst am Wohl des Landes Regierung diese Themen erkennt und umfassend behandelt (statt zuerst ihre Parteipolitik und Parteiinteressen und Ideologien in den Vordergrund zu stellen) - umso besser und effizienter kann ein Ausstieg aus diesem Kreislauf beziehungsweise eine deutliche Verkürzung der Chaosphase erreicht werden. Hoffen wir auf das Beste.

Nachfolgende Gedanken – von Hidden Champions und Rententhemen

Die Parteien beschäftigen sich lieber mit politischen und gesellschaftlichen Nebenthemen, anstatt sich mit dem für das Land dringend Notwendigen zu beschäftigen. Dazu gehören erst mal den weiteren **Absturz der Wettbewerbsfähigkeit überhaupt aufzufangen** (siehe Welt Wettbewerbsfähigkeit-Index IMD) und wieder ein gewisses Vertrauen aufzubauen - und gleichzeitig heute die politischen Grundlagen zu setzen, damit unsere Wettbewerbsfähigkeit überhaupt wieder steigt. Denn einen starken Sozialstaat kann man sich nur leisten – wenn das Geld auch vorher oder parallel verdient wird und eine

Grundlage für nachhaltige Wirtschaftstätigkeit geschaffen wird. Dies ist derzeit nicht der Fall – genau das Gegenteil. **Wir leben stark von der Substanz** – das geht für eine Weile praktisch - ist jedoch Raubbau an der Zukunft und lässt die bisher geschaffenen Werte in vergleichsweise kurzer Zeit verpuffen.

Weltweit gibt es rund **2.800 "Hidden Champions"** - das sind Unternehmen, die in einer Spezialbranche (für die meisten von außen unsichtbar) eine absolut führende Position oder gar die alleinige Weltmarktführerschaft inne haben. Hier werden oft Spezialteile oder Spezialvorrichtungen gebaut, die anschließend große Unternehmen/Konzerne in der Welt zur Fertigung ihrer Produkte und Anlagen unersetzlich benötigen. Jedoch sehr wichtig – von diesen 2.800 Hidden Champions in der gesamten Welt sind **ungefähr 1.500 – also rund 50% und mehr - in Deutschland angesiedelt**. Genau diese Unternehmen sind es, die zusammen mit dem klassischen Mittelstand das Rückgrat der deutschen Wirtschaft bilden.



Quelle: [Hidden Champions: Die Starken aus der zweiten Reihe - iwd.de](https://www.iwd.de)

Und genau hier gibt es **starke Tendenzen zum Wegzug ins Ausland** – mit verschiedenen Ursachen wie hohe Energiekosten, Fachkräftemangel, überbordende Bürokratie und Auflagen etc. Zielländer sind dann beispielsweise Osteuropa, USA/Kanada, Südostasien oder die Vereinigten Arabischen Emirate - entweder als kompletter Wegzug oder Verlagerung von Teilen der Produktion. In einer Welt, die sich derzeit **von bipolar zu multipolar** ändert (neue Machtzentren z.B. China, Indien, Russland) und **in 2 starke Wirtschaftsblöcke auseinanderdriftet** (NATO/Westeuropa versus BRICS+Staaten) können sich diese Hidden Champions gerade auch genötigt sehen, woanders zu investieren, um Zugänge zu anderen Märkten nicht zu verlieren oder hohe Strafzölle / Exporteinschränkungen zu vermeiden.

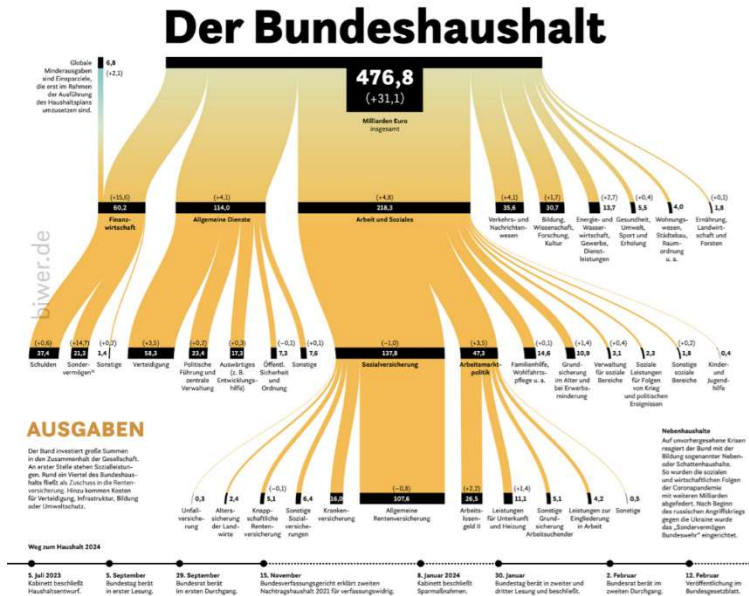
Wichtig zu verstehen – wenn einmal die Entscheidung zu einem Wegzug/Verlagerung der Produktion getroffen wurde, dann ist dies ein längerer Prozess, in dessen Realisierung viel Zeit, Energie und

Kosten gesteckt worden ist. Viele Vorgänge sind zu aufwändig (neue Personalsuche, Umzug eigener Mitarbeiter, rechtliche und steuerliche Themen, Suche neuer Standorte, Aufbau der entsprechenden Betriebsstätten) - eine **Umkehr ist dann oftmals nur schwer oder oftmals gar nicht mehr machbar**. Das sollte ein wichtiges Signal für die Politik sein – kleine, kosmetische Besserung oder ein paar Erleichterungen bringen hier gar nichts

***Große strukturelle Änderungen und die nachhaltige Steigerung
der Attraktivität des Standort Deutschland sind notwendig.***

Man kann das wie ein großes Schiff auf dem Meer sehen – einmal in Fahrt - wird eine lange Strecke zurückgelegt, der Bremsweg beträgt mehrere Kilometer und auch die Manövrierfähigkeit ist nichts im Vergleich zu einem Patrouillenboot. In der **Abwanderung der Hidden Champions und des erfolgreichen Mittelstandes liegt also eine besondere Gefahr** – einmal im Gang ist dieser Prozess eher unumkehrbar - und auch durch die Ansiedlung neuer Industrieunternehmen nicht kompensierbar.

Gleichzeitig haben wir **große finanzielle Probleme im Staatshaushalt, die weiterwachsen werden**. Obwohl nun mittlerweile ca. 1 Billion Steuereinnahmen in Bund, Ländern und Gemeinden zusammen eingenommen werden - kommen Politik und Verwaltung nicht damit aus. Und die Hälfte aller Ausgaben sind zurzeit Sozialausgaben/Transfer. Darunter auch ungefähr 108 Milliarden €, die jährlich (!) aus dem Steueraufkommen für die Unterstützung oder sagen wir besser für die **Abstützung der Schieflage des Rentensystems ausgegeben** werden. Unsere Rentensystem ("die Rente ist sicher, Norbert Blüm 1986) kann sich nur noch zu zwei Drittel selbst aus Beiträgen finanzieren und benötigt einen immer größeren Zuschuss aus dem Steuer Haushalt. Mittlerweile ist der **Rentenzuschuss die größte Ausgabe Position des gesamten Bundeshaushaltes**. Da die geburtenstarken Jahrgänge in den nächsten ungefähr 8-12 Jahren vermehrt in Rente gehen, wird nicht nur der **Fachkräftemangel verstärkt, sondern die Finanzierungslücke des Rentensystems wächst bis 2030 – 2035 vermutlich auf jährlich 180-220 Milliarden** an. Dies könnte nur gestemmt werden, wenn die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit dramatisch wächst und wir im weltweiten Vergleich der Wettbewerbsfähigkeit mit Deutschland wieder eine Spitzenposition einnehmen würden. Ansonsten sind diese nicht-kapitalgedeckten Rentenverpflichtungen in der jetzigen Höhe für die wachsende Zahl der Anspruchsberechtigten einfach nicht mehr zu erwirtschaften.

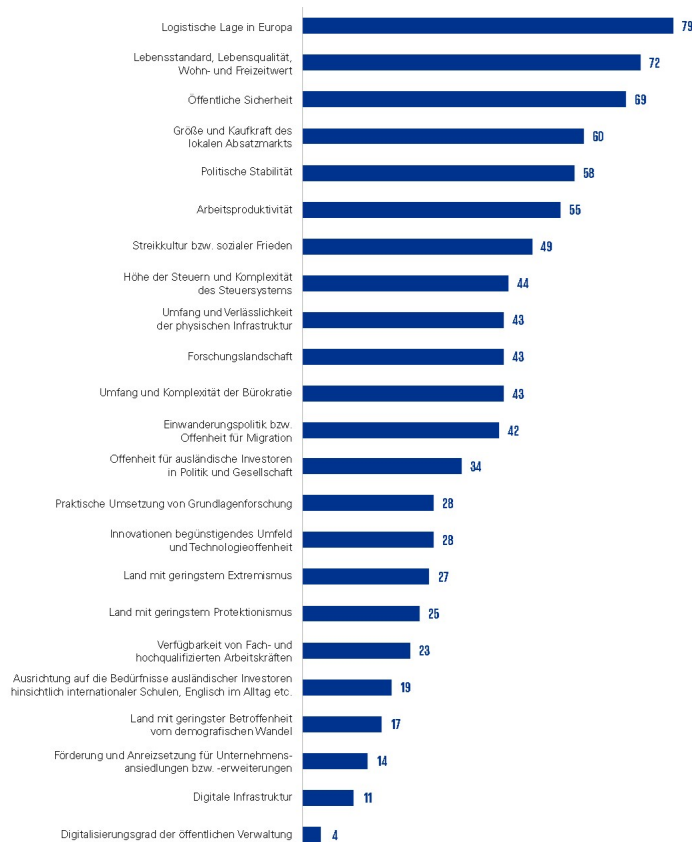


Quelle: Oliver Biwer - Der Bundeshaushalt 2024 - <https://biwer.de/bundeshaushalt>

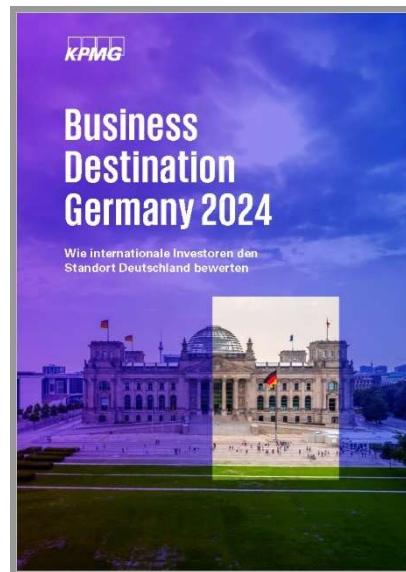
Die deutsche Bevölkerung liegt beim Durchschnittsvermögen und auf dem Platz 17 im weltweiten Ranking – im Median Vermögen liegt sie noch nicht mal mehr unter den Top 25 in der Welt. D.h. es gibt eine Reihe sehr vermögender Menschen, die den Durchschnitt somit weit nach oben ziehen – aber in der Mitte der Bevölkerung ist mittlerweile deutlich weniger Vermögen vorhanden als z.B. in Slowenien. Somit fehlt oft auch die Mittel für eine (zusätzliche) Eigenvorsorge in Alter.

So sehen ausländische Investoren / Expats den Standort Deutschland in 2024

Das Bild von Deutschland als **ehemaliges Vorbild hinsichtlich Produktqualität, Effizienz und Ordnung** hat in den vergangenen Jahren erheblich gelitten. **Aus „Made in Germany“ ist teilweise „German free“ geworden** ([Mittelstand: Warum "German free" international zum Werbeslogan wird - manager \(manager-magazin.de\)](#)). Als dieses spiegelt sich in Statistiken, in Zeitungsartikeln wie auch im Gespräch mit ausländischen Geschäftsleuten und Entscheidern wieder. Schauen wir einmal, wie die verschiedenen Kriterien gewertet werden: unsere logistische (!) Lage in Europa wie auch Lebensstandard, Sicherheit (abnehmend) und Kaufkraft werden als Recht gut eingeschätzt.



Quelle: KPMG in Deutschland, 2023, Angaben in Prozent, n=350



Quelle: [Business Destination Germany 2024 \(kpmg.de\)](https://www.kpmg.de)

Problematisch sind vor allem Bürokratie und geringer Digitalisierungsgrad der öffentlichen Verwaltung, Demographischer Wandel, geringe Verfügbarkeit von Fachkräften und fehlende Förderung und Anreizsetzung für Unternehmensansiedlungen.

Als Standort für Expats, also Zuwanderer im Bereich der Hochqualifizierten, der Spezialisten / Fachkräfte und der Vermögenden steht Deutschland auf Platz 49 von 53 Ländern in der Welt– direkt neben Südafrika, Türkei und Kuwait.

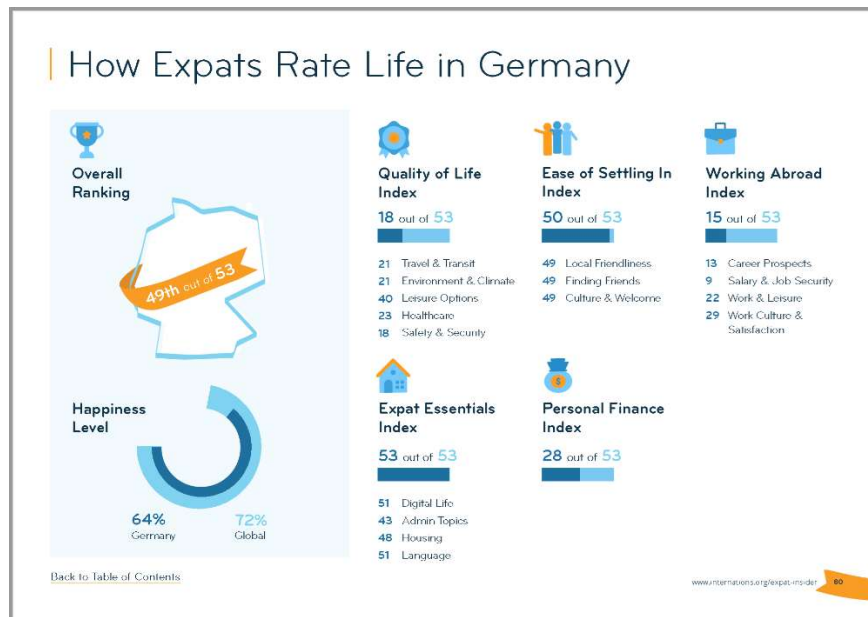


Top 10

- | | |
|------------|---------------|
| 1 Mexico | 6 Thailand |
| 2 Spain | 7 Costa Rica |
| 3 Panama | 8 Philippines |
| 4 Malaysia | 9 Bahrain |
| 5 Taiwan | 10 Portugal |

Bottom 10

- | | |
|-----------------|----------------|
| 44 Japan | 49 Germany |
| 45 New Zealand | 50 South Korea |
| 46 Malta | 51 Türkiye |
| 47 Italy | 52 Norway |
| 48 South Africa | 53 Kuwait |



Quelle: InterNations www.internations.org/expat-insider Expat Insider Index 2023

Deutschland hat kein Problem – es hat ein ganzes Konglomerat an Problemen mit vielen teils widersprüchlichen Ursachen.

Kosmetische Änderungen, noch mehr Geld oder kleine Reformen werden die Probleme nicht lösen. Erst wenn Land, Politik und Gesellschaft zu umfassenden Reformen bereit sind kann eine Trendwende erreicht werden. **Eine bittere Medizin schmeckt nie – sie ist die Konsequenz** aus der Krankheit, die man hat über Jahre ignoriert und gedeihen lassen hat.

Wo & wie Investoren derzeit agieren

In jedem Markt gibt es Chancen und Möglichkeiten – das wird auch in Deutschland in der Zukunft so sein. Aber noch mal wichtig – **statt des kräftigen Rückenwindes der vergangenen Jahre wird eher massiver Gegenwind** oder schwimmen gegen den Strom notwendig sein. Das bedeutet zusätzliches Risiko, Aufwand und Kosten. Die Frage ist einfach möchte man das und in welchen Umfang?

Die allgemeine Nachfrage durch Kapitalanleger/Investoren ist deutlich eingebrochen auf dem Immobilienmarkt. Die **Eigennutzung läuft nach wie vor vergleichsweise gut**. Hier kann auch ein guter Abverkauf zu den nach wie vor wertigen Preisen erfolgen, Voraussetzung hierfür ist aber, dass diese Käufer vernünftig Eigenkapital angespart haben und ggf. zusätzlich Finanzierungsbausteine der KfW (Zins, z.B. Vergünstigungen pro Kind) nutzen – dann sollte auch die Restfinanzierung durch eine

klassische Bank selbst bei dem derzeitigen Zins wirtschaftlich sinnvoll sein und auch bankseitig umsetzbar sein.

Investoren mit viel Eigenkapital (beispielsweise aus Immobilienverkäufen in den Jahren bis 2021) und einem sehr geringen Bedarf an Fremdkapital **finden derzeit hervorragende Einkaufsbedingungen**. Bevorzugt scheinen hier sehr günstige Wohnungsbestände das Ziel zu sein, die anschließend mit vielen Fördermitteln auf einen brauchbaren Vermietungszustand / energetischen Stand gebracht werden. Alleine die **Macht des „Bargeldes“ schafft dermaßen große Vorteile in Verhandlungen** - das einzelne private Immobilienbesitzer, vor allem aber Kommunen und Wohnungsgesellschaften unter finanziellen Zwängen Teile ihrer oft älteren Wohnungsbestände sehr günstig abgeben.

Zusammenfassung und Ausblick

Auch wenn wir uns das ganz anders wünschen – die **Aussichten für die Zukunft für den Standort Deutschland sind deutlich getrübt**.

Wir haben es nicht nur mit einigen größeren Problemen im Land zu tun – sondern mit einem ganzen **Konglomerat von Problemen und Ursachen**, die sich noch dazu gegenseitig beeinflussen - oder deren Lösung große Widersprüche hervorbringen.

Die erheblich gesunkene internationale Wettbewerbsfähigkeit, die aufgeblähte Verwaltung, die ineffiziente Bürokratie, die gigantischen Sozialtransfers sind eine **große Belastung für die Zukunft**.

Solange die Politik nicht in der wirklichen "realen Realität" angekommen ist - und weiter ihre politischen Spielchen betreibt - sind **die großen, reformatorischen Themen nicht zu stemmen**.

Die Autoren



Dresden / Siegburg, 21. August 2024

A handwritten signature in blue ink, reading "Jörg R. Winterlich".

Jörg Winterlich

A handwritten signature in blue ink, reading "Michael Wiesendorf".

Michael Wiesendorf

Anmerkung und Wunsch der Autoren

Wir gehören keiner politischen Partei an oder unterstützen diese. Wir würden uns viele Entwicklungen in unserem Land anders wünschen. Jedoch ist die Situation so wie sie ist und wir müssen uns entsprechend anpassen. Unsere internen Umfragen liefern uns entsprechend Erkenntnisse. Die Ergebnisse und deren Klarheit und Entwicklungstendenz haben uns teilweise selbst überrascht - bringen uns selbst und unserem Netzwerk jedoch ein klares Bild der Realität.

Wir müssen nicht recht haben und hoffen sehr dass wir falsch liegen (insbesondere zu den Annahmen der weiteren gesellschaftlichen Entwicklung). Persönlich wünschen wir uns, dass sich viele Probleme in Luft auflösen und wir als Land und Gesellschaft zeitnah in eine deutlich bessere Situation kommen. Wir sind gespannt!

Ihr direktes Feedback zu diesem Positionspapier senden Sie gern direkt an:

positionspapier@immobilien-investment-akademie.de