

Claus Vogt Marktkommentar - Ausgabe vom 28. August 2015

Baisse an den Aktienmärkten - Sind Sie richtig positioniert?

- Die hohe Überbewertung spricht für herbe Verluste
- Bewährte Indikatoren haben den Stimmungsumschwung signalisiert
- Gold wird trotzdem - oder gerade deswegen - steigen
- Was machen eigentlich ... meine Steuergroschen?
- Unterbringung von Behörden: Wie der Flächenbedarf reduziert werden kann

Stellen Sie sich mindestens auf eine Kurshalbierung ein

Liebe Leser,

in Bezug auf die Aktienmärkte bin ich in den vergangenen Monaten nicht müde geworden, Sie hier immer wieder auf das sehr hohe Risiko einer bald beginnenden Aktienbaisse hinzuweisen. Wenn Sie meinen Börsenbrief Krisensicher Investieren lesen, haben Sie sich sicherlich schon mit Short-Produkten eingedeckt, um von den jetzt fallenden Börsenkursen zu profitieren. Denn nun ist es soweit, die Baisse hat begonnen. Ich hoffe sehr, dass Sie darauf vorbereitet sind.

Schließlich gleicht die aktuelle Situation in fast jeder Hinsicht den Jahren 1929, 1972, 1999/2000 und 2007. Wie Sie auf dem folgenden Chart des Dow Jones Industrial Average sehen, stellen diese Jahreszahlen das Who-Is-Who oberer Wendepunkte an den Aktienmärkten dar. Ihnen folgten ausnahmslos verheerende Baissephasen und Rezessionen. Auch dieses Mal wird es so kommen, und wir befinden uns schon mittendrin.

Dow Jones Industrial Average, 1900 bis 2015



Die aktuelle Lage gleicht der Situation in den Jahren 1929, 1972, 2000 und 2007. Quelle: StockCharts.com

Die hohe Überbewertung spricht für herbe Verluste

Gemessen am S&P 500 Index dauert eine zyklische Baisse im Durchschnitt 19 Monate, und die Kursverluste betragen 39%. Doch es könnte noch schlimmer kommen: Aufgrund der hohen Überbewertung des US-Aktienmarktes ist nämlich eine überdurchschnittliche Baisse wahrscheinlich. Fast alle bewährten Kennzahlen der Fundamentalanalyse kommen zu demselben Ergebnis: Die Überbewertung war nur ein einziges Mal höher als heute, und auch das nur für wenige Monate im ersten Halbjahr 2000.

Damals beruhte diese extreme Überbewertung überwiegend auf den drei Sektoren Technologie, Medien und Telefonie. Dieses Mal zieht sich die Überbewertung durch nahezu alle Sektoren. Sie geht also sehr viel mehr in die Breite als jemals zuvor, wodurch sich das Gesamtmarktrisiko natürlich deutlich erhöht.

Wie die vergangenen zwei Jahre gezeigt haben, reicht eine extreme Überbewertung allerdings nicht aus, um eine Spekulationsblase zum Platzen zu bringen. Solange die Mehrheit der Marktteilnehmer bullish ist, zeigt sich das Kartenhaus stabil. Die Baisse beginnt erst, wenn die massenpsychologische Verfassung der Marktteilnehmer dreht, aus welchen Gründen auch immer.

Bewährte Indikatoren haben den Stimmungsumschwung signalisiert

Anhand bewährter technischer Indikatoren wie beispielsweise der Advance-Decline-Linie der New York Stock Exchange habe ich Ihnen gezeigt, dass dieser massenpsychologische Wandel hinter den Kulissen stabiler und teilweise sogar noch **leicht** steigender Kurse immer deutlicher sichtbar wurde. Insofern kam der jüngste Kurseinbruch für Sie nicht überraschend.

Die Anhänger des Zentralbankkults haben allerdings alle Warnsignale mit dem Argument in den Wind geschlagen, dass die Zentralbanken fallende Aktienkurse erstens verhindern könnten und zweitens auch verhindern würden. Nun wird diese These, die ich als die entscheidende Kernthese der aktuellen Spekulationsblase betrachte, durch den Kurseinbruch an den Aktienmärkten erschüttert.

Ich habe immer wieder darauf gepocht, dass Zentralbankburokraten und andere Planwirtschaftler nicht allmächtig sind und dass sich die Marktkräfte früher oder später wieder durchsetzen werden. Der kleine Crash der vergangenen Tage ist der Weckruf, dass dieser Prozess jetzt

begonnen hat. Wie schnell die Luft aus dieser Blase entweichen wird, weiß ich nicht. Wahrscheinlich wird es anderthalb bis zwei Jahre dauern, bevor die Märkte unten angekommen sind. Der Weg dahin wird Ihnen außergewöhnliche Chancen bieten, um an fallenden Kursen zu verdienen. [Lesen Sie Krisensicher Investieren. In meiner Börsenpublikation erfahren Sie, mit welchen Investments Sie gewinnen, wenn andere um Sie herum wieder alles verlieren. Jetzt 30 Tage kostenlos testen.](#)

Gold wird trotzdem – oder gerade deswegen – steigen

Oft werde ich gefragt, ob der Goldpreis denn überhaupt steigen könne, wenn die Aktienmärkte fallen. Dann antworte ich immer: Sie müssen nur bis ins Jahr 2001 zurückgehen, um ein sehr überzeugendes Beispiel für die Kombination von fallenden Aktienkursen und steigenden Edelmetallpreisen zu sehen. Damals brach der Weltleitindex S&P 500 um 40% ein, während der Goldpreis gleichzeitig um fast 50% zulegte.

Wenn das absurde Vertrauen in die angeblichen Fähigkeiten der Zentralbanker schwindet und die katastrophalen Folgen der kurzfristigen Geldpolitik der vergangenen Jahre nach und nach sichtbar werden, dann wird sich ein Großteil der Anleger darauf besinnen, dass Gold der einzige wirklich sichere Hafen ist in Zeiten unseriöser Geld- und Staatsschuldenpolitik. Die nächsten zwei Jahre versprechen sehr spannend zu werden. Gut informierte und vorbereitete Anleger wie Sie werden viel Freude daran haben. Das verspreche ich Ihnen.

Ich wünsche Ihnen ein schönes Wochenende.

Ihr



Claus Vogt, Chefredakteur Krisensicher Investieren

P.S.: Während die Aktienmärkte drastisch überbewertet sind, bietet sich bei den Edelmetallen eine geradezu historische Kaufgelegenheit.

[Schützen und mehren Sie Ihr Vermögen und testen Sie noch heute KRISENSICHER INVESTIEREN 30 Tage kostenlos.](#)

Claus Vogt, der ausgewiesene Finanzmarktexperte, ist zusammen mit Roland Leuschel Chefredakteur des kritischen, unabhängigen und konträren Börsenbriefs Krisensicher Investieren.

2004 schrieb er ebenfalls zusammen mit Roland Leuschel das Buch "Das Greenspan Dossier" und die „Inflationsfalle“. Mehr zu Claus Vogt finden Sie [hier](#).

Was machen eigentlich ... meine Steuergroschen?

Unterbringung von Behörden: Wie der Flächenbedarf reduziert werden kann

Autor: Gotthilf Steuerzahler

Liebe Leserinnen und Leser,

zur Erfüllung ihrer Aufgaben haben Bund und Länder eine ganze Reihe von Behörden eingerichtet, in denen eine Vielzahl von Beamten und Angestellten tätig ist. Um die vielen Mitarbeiter unterzubringen, werden in großem Umfang Büros und sonstige Räume benötigt. Wie man immer wieder lesen kann, wird bei der Unterbringung häufig recht großzügig verfahren, die Kosten trägt ja der Steuerzahler. Und der kann sich ja bekanntlich gegen solche Großzügigkeiten nicht wehren!

Nach wie vor nutzen die meisten Behörden Gebäude, die im Eigentum des Bundes bzw. des betreffenden Bundeslandes stehen. Aber häufig werden auch Gebäude angemietet, um den Raumbedarf der verschiedenen Dienststellen zu decken. Der Bund und mehrere Bundesländer haben sich zentrale Einrichtungen für das Liegenschaftsmanagement geschaffen, die sich um die staatlichen Immobilien sowie um Anmietungen kümmern und für die Unterbringung von Behörden zuständig sind.

Bezogen auf den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie entsteht der größte Teil der Kosten nicht während der Bauphase, sondern während der Nutzungszeit. Es ist daher für den Staat von erheblicher Bedeutung, den Flächenbedarf der Behörden zu begrenzen, denn die Kosten für die Unterbringung von staatlichen Dienststellen stellen einen großen Posten in den Budgets von Bund und Ländern dar.

Behörden legen sich zu große Flächen zu

Eine überdimensionierte Flächenausstattung ist in höchstem Maße unwirtschaftlich, was natürlich auch den zuständigen Bau- und Finanzministerien von Bund und Ländern bewusst ist. Deshalb haben diese genaue Richtwerte festgesetzt, wie der Flächenbedarf von Behörden zu ermitteln ist, sei es beim Neubau eines Gebäudes, sei es bei der Anmietung von Räumlichkeiten. Dennoch schaffen es findige Behördenleitungen nicht selten, sich mehr Flächen zuzulegen, als ihnen nach den Vorschriften zusteht. Da wird ein größerer Bedarf angemeldet als tatsächlich gegeben, da legt man sich bei der Neugründung von Behörden Flächen auf Vorrat zu, die man bei weiterem Personalzuwachs vielleicht einmal benötigen könnte. Kostet die so handelnde Behörde ja

nichts, denn bezahlt wird die Unterbringung aus dem Budget des zentralen Liegenschaftsmanagements.

Personalabbau führt nicht zu Flächenreduzierungen

Richtig teuer für die Staatskasse wird es, wenn ein Personalabbau in der staatlichen Verwaltung nicht mit einer entsprechenden Flächenreduzierung einhergeht. Ein solcher umfassender Personalabbau findet zurzeit beispielsweise in den neuen Bundesländern statt, da dort die Bevölkerungszahl rückläufig ist. Aber auch in den alten Bundesländern wird im Zuge von Strukturreformen in vielen Verwaltungsbereichen die Personalausstattung reduziert.

Als Ergebnis dieser Abbauprozesse werden in den Behörden Büros und sonstige Räume frei, und zwar in erheblichem Umfang. Diese Entwicklung verläuft langsam und unauffällig. Für die betroffenen Dienststellen ist es in dieser Situation verführerisch, die freiwerdenden Flächen einfach weiter zu nutzen. Denn würden sie dem zentralen Liegenschaftsmanagement den rückläufigen Flächenbedarf melden, müssten sie eventuell mit einem Umzug rechnen, das schreckt ab. Also dehnen sich die Behörden stillschweigend in den zu groß dimensionierten Flächen aus. Dann bekommen beispielsweise alle Mitarbeiter ein Einzelzimmer oder leer stehende Büros werden als Abstellraum genutzt. An die Kosten denkt dabei niemand.

Raumhandelsmodelle haben keine großen Wirkungen erzielt

Was kann nun getan werden, um dauerhaft eine an der Personalausstattung orientierte Flächennutzung sicherzustellen? Vereinzelt Versuche, staatliche Stellen mit finanziellen Anreizen zur Rückgabe nicht benötigter Flächen zu veranlassen, haben keine großen Wirkungen erzielt. Beispielsweise experimentierten mehrere Hochschulen mit Raumhandelsmodellen, um überzählige Räume zu identifizieren und die Nutzer zur Freigabe zu bewegen. Zur Rückgabe von nicht mehr benötigten Räumen an das zentrale Liegenschaftsmanagement kam es jedoch nur in geringem Umfang. Wenn tatsächlich Flächen zurückgegeben wurden, waren dies vereinzelt, isoliert liegende Räume, mit denen das zentrale Liegenschaftsmanagement kaum etwas anfangen konnte.

Umfassende Unterbringungskonzepte für Städte mit vielen Behörden

Da Anreize wohl nicht ausreichen, wird man in Zukunft nicht daran vorbeikommen, die nutzenden Dienststellen stärker als bisher darauf zu überprüfen, wie viele Räume und sonstigen Flächen sie tatsächlich

brauchen. Auch wird man stärker darauf drängen müssen, dass dem zentralen Liegenschaftsmanagement jede Änderung des Raumbedarfs zeitnah mitgeteilt wird. Weiterhin sollte das zentrale Liegenschaftsmanagement dort, wo größere Personalreduzierungen geplant sind, umfassende Unterbringungskonzepte für Städte mit vielen Behörden aufstellen. Dann könnten ganze Behörden in kleinere Gebäude umgesetzt werden, wenn ihre Personalausstattung unter eine bestimmte Größe sinkt.

Moderne Bürokonzepte können den Flächenbedarf verringern

Und schließlich gewinnen auch im öffentlichen Dienst moderne Personaleinsatz- und Bürokonzepte (Telearbeit, Desk Sharing usw.) langsam an Boden. Mehr und mehr Mitarbeiter arbeiten nicht mehr ausschließlich im Büro, sondern phasenweise auch zuhause, was Flächenreduzierungen bei geschickter Organisation ermöglicht.

Der zunehmende Einsatz der elektronischen Akte im staatlichen Bereich wird diese Entwicklung noch verstärken, so dass die öffentliche Verwaltung in Zukunft mit wesentlich weniger Fläche für ihre Mitarbeiter auskommen kann. Die geringer werdenden Unterbringungskosten sind fraglos für uns als Steuerzahler von Vorteil. Weiterhin profitieren wir davon, wenn weniger Menschen Tag für Tag ins Büro fahren. Hoffen wir also darauf, liebe Leserinnen und Leser, dass die sich bietenden Möglichkeiten von der öffentlichen Verwaltung tatsächlich genutzt werden, sagt erwartungsvoll

Ihr

Gotthilf Steuerzahler

Dieser Text stammt aus dem kostenlosen Newsletter [Claus Vogt Marktkommentar](#).

Claus Vogt, der ausgewiesene Finanzmarktexperte, ist zusammen mit Roland Leuschel Chefredakteur des kritischen, unabhängigen und konträren Börsenbriefs [Krisensicher Investieren](#).

2004 schrieb er ebenfalls zusammen mit Roland Leuschel das Buch "Das Greenspan Dossier" und die „Inflationsfalle“. Mehr zu Claus Vogt finden Sie [hier](#).