

Claus Vogt Marktkommentar - Ausgabe vom 22. April 2016

Erst Goldhausse, dann Silberhausse, jetzt Platinhausse

- Silber ist bereits um 10% gestiegen
- Kaufsignal jetzt auch für Platin
- Richtigstellung zum Thema "Sachverständigenrat"
- Was machen eigentlich ... meine Steuergroschen
- Hohe Leerstände von staatlichen Gebäuden

Die Edelmetallhausse geht in die Breite

Liebe Leser,

in den ersten Wochen des Jahres 2016 habe ich an dieser Stelle vor allem über die neue Goldhausse geschrieben, deren Beginn ich kurz vor Weihnachten 2015 in einer Themenschwerpunkt-Ausgabe prognostiziert und mit nicht weniger als 26 Argumenten ausführlich begründet habe.

In den vergangenen Wochen rückte dann zusätzlich Silber in den Fokus meiner Analysen. Vorige Woche hieß es dazu dann in meinem Marktkommentar: „Der Ausbruch aus einer Schulter-Kopf-Schulter-Bodenformation ist erfolgt, ein klares bullisches Signal. (...) Damit ist jetzt auch bei Silber der Weg nach oben frei.“

Silber ist bereits um 10% gestiegen

Seither ist Silber in der Spitze bereits um 10% gestiegen, wie Sie auf dem folgenden Chart sehen. Kurzfristig mag es jetzt zu einer Korrektur kommen. Mittel- bis langfristig signalisiert der Chart aber, dass sich Silber ebenso wie Gold in der Frühphase einer neuen Hausse befindet.

Ich rechne in den kommenden Monaten mit weiteren spektakulären Gewinnen der Gold- und Silberminenaktien. Deshalb empfehle ich Ihnen dringend, die außergewöhnlich attraktiven Chancen, die dieser Sektor nunmehr bietet, nicht ungenutzt verstreichen zu lassen – und jede Korrektur zum Kauf zu nutzen.

Silberpreis pro Unze, 2014 bis 2016



Silber ist nach der Vollendung des Schulter-Kopf-Schulter-Bodens bereits um 10% gestiegen. Quelle: StockCharts.com

Kaufsignal jetzt auch für Platin

Doch wie so oft in Edelmetallhaussen bleiben Gold und Silber nicht lange allein in einem Aufwärtstrend: Auch Platin hat jetzt ein Kaufsignal gegeben. Auf dem folgenden Chart sehen Sie, dass der Platinpreis seit Mitte vorigen Jahres einen wohlgeformten Schulter-Kopf-Schulter-Boden (SKS auf dem Chart) gebildet hat, dessen Obergrenze bei rund 1.000 \$ pro Unze verläuft. Ähnlich wie bei Silber vor einer Woche, ist der Ausbruch nach oben gerade erst erfolgt. Damit ist der Weg nach oben frei.

Mit Platin hat nun der Dritte im Bunde der Edelmetalle eine neue Hausse begonnen. Das ist eine weitere wichtige Bestätigung für eine bedeutende Trendwende im Edelmetallsektor. Spätestens jetzt ist der Zeitpunkt gekommen, dass Sie sich als Anleger schwerpunktmäßig mit Edelmetallaktien befassen. [Mit meinem Börsenbrief Krisensicher Investieren unterstütze ich Sie gerne dabei. Jetzt 30 Tage kostenlos testen.](#)

Platinpreis in \$ pro Unze, 2013 bis 2016



Platin hat gerade einen Schulter-Kopf-Schulter-Boden mit einem Kaufsignal vollendet.

Quelle: StockCharts.com

Verwechslung „Sachverständigenrat“ mit „führenden Wirtschaftsforschungsinstituten“

Vorige Woche habe ich mich in meinem Marktkommentar unter anderem mit dem „Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung“, den sogenannten Wirtschaftsweisen befasst.

Wie mir der Sachverständigenrat mitgeteilt hat, ist mir dabei bedauerlicherweise ein kleiner Fehler unterlaufen, den ich hiermit berichtige: Die von mir kritisierte „Gemeinschaftsdiagnose der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute“ stammt nicht vom Sachverständigenrat, sondern ist ein Gemeinschaftswerk von vier deutschen Wirtschaftsforschungsinstituten im Auftrag des Bundeswirtschaftsministeriums.

An meiner Kritik an der Arbeit des Sachverständigenrats ändert das aber nichts. Allerdings muss ich meinen Rat an Sie erweitern: Ignorieren Sie nicht nur die Veröffentlichungen des Sachverständigenrats, sondern auch die Auftragsarbeiten der vier „führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute“.

Ich halte beide für Propaganda, die der Rechtfertigung der jeweils aktuellen Geld- und Staatsschuldenpolitik und dem Schutz der bestehenden Institutionen dient. [Ungeschönte Hintergrundinformationen finden Sie hingegen in Krisensicher Investieren.](#)

Ich wünsche Ihnen ein schönes Wochenende.

Ihr

Claus Vogt

Claus Vogt, Chefredakteur Krisensicher Investieren

P.S.: Die Aktienmärkte geben inzwischen wieder schreiende Verkaufssignale. Positionieren Sie sich jetzt für die nächste Abwärtswelle.

[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?

Hohe Leerstände von staatlichen Gebäuden

Autor: Gotthilf Steuerzahler

Liebe Leserinnen und Leser,

viele dem Staat gehörende Gebäude werden für kürzere oder längere Zeit nicht genutzt und stehen leer. Das scheint aber niemanden sonderlich zu stören. Es ist an der Zeit, dass die verantwortlichen staatlichen Stellen sich stärker als in der Vergangenheit darum bemühen, solche Leerstände möglichst zu vermeiden.

Der deutsche Staat besitzt eine Vielzahl von Immobilien, welche er zur Unterbringung seiner vielen Behörden benötigt. Vor einigen Jahren kam es zu einer Strukturreform in diesem Bereich. Die bisher für die Verwaltung der Liegenschaften zuständigen Behörden wurden im Bund und in fast allen Ländern in Staatsbetriebe umgewandelt. Mehr kaufmännisches Denken, mehr Wirtschaftlichkeit sollten dadurch bei den staatlichen Immobilien Einzug halten.

Zu den Aufgaben dieser Betriebe gehört es, Grundstücke und Gebäude anzukaufen oder anzumieten sowie Behörden in diesen Liegenschaften unterzubringen. Ferner sind sie für die Verwertung von nicht mehr benötigten Grundstücken zuständig.

Die staatlichen Immobilienbetriebe schließen gewöhnlich Mitverträge mit den nutzenden Behörden ab. Diesen stehen entsprechende Mietbudgets zur Verfügung. Durch dieses Vermieter–Mieter–Modell zwischen den beteiligten staatlichen Stellen soll verdeutlicht werden, dass die Unterbringung nicht kostenlos ist.

Leerstände erreichten ein bedenkliches Ausmaß

Zu den Pflichten der staatlichen Immobilienbetriebe gehört auch, den Leerstand von Gebäuden auf ein Mindestmaß zu beschränken. Untersuchungen bei mehreren staatlichen Immobilienbetrieben haben jedoch einen bedenklich hohen Anteil von leerstehenden Gebäuden ergeben. Zum Teil beliefen sich die Leerstände auf drei bis fünf Prozent des gesamten staatlichen Immobilienbestandes.

Teilweise standen Gebäude mehrere Jahre lang leer, ohne dass eine Verkaufsentscheidung getroffen wurde oder sie öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben wurden. Waren Liegenschaften zum Verkauf vorgesehen, wurden sie nur in wenigen Fällen zwischenvermietet. Eine Zwischenvermietung wurde selbst dann nicht erwogen, wenn mit einem baldigen Verkauf nicht zu rechnen war. Die Kosten der Leerstände gingen in die Millionen!

Dienststellen sperrten sich gegen Umzüge

Häufig konnten leerstehende Gebäude nicht vermietet werden, weil in Frage kommende Dienststellen einen Umzug ablehnten. Die Dienststellen argumentierten, dass in dem neuen Domizil höhere Mietkosten auf sie zukämen. Auch stellten Behörden, die als Nachmieter in Betracht kamen, überhöhte Ansprüche an die neuen Räumlichkeiten. Ein Mietverhältnis kam dementsprechend nicht zustande. Auch in anderen Fällen sperrten sich Dienststellen ohne triftige Gründe gegen einen Umzug. Eine Behörde lehnte beispielsweise die ihr angebotenen Flächen als ungeeignet ab, weil zum Erreichen der vorgesehenen Archivräume eine nichtöffentliche Straße zu überqueren gewesen wäre. Die staatlichen Immobilienbetriebe nahmen dieses egoistische Verhalten der potentiellen Nutzer einfach hin.

Die vorgesetzten Dienststellen hätten eingreifen müssen

Hier hätten die vorgesetzten Dienststellen eingreifen müssen, wenn ein Umzug ohne überzeugende Gründe abgelehnt wurde. Finanzielle Mehrbelastungen einzelner Dienststellen hätten durch höhere Mietbudgets aufgefangen werden können, wenn dadurch bei einer Gesamtbetrachtung eine wirtschaftlichere Lösung für die öffentliche Hand erreicht worden wäre. Und selbstverständlich sollten Liegenschaften, die nicht mehr für Zwecke der Verwaltung benötigt werden, zeitnah einer Vermarktung zugeführt werden. In geeigneten Fällen muss auch eine Zwischenvermietung in Betracht gezogen werden.

Schwächen der staatlichen Immobilienbetriebe

Die staatlichen Immobilienbetriebe haben sich gegen die Kritik an den hohen Leerständen damit verteidigt, dass Personaleinsparungen in vielen Geschäftsbereichen zu einem geringeren Flächenbedarf geführt hätten. Dadurch sei es zu einer Zunahme der Leerstände gekommen. Allerdings waren bei den Immobilienbetrieben zum Teil eine Vielzahl von Organisationseinheiten mit der Bearbeitung von Leerständen befasst. An

keiner Stelle lagen die für die leerstehenden Immobilien relevanten Informationen zentral vor. Dies erschwerte eine effektive Bearbeitung der leerstandsbezogenen Aufgaben. Auch gab es keine verbindlichen Weisungen, die den gesamten Prozess der Verwertung leerstehender Immobilien regelten und zeitliche Vorgaben für die einzelnen Verfahrensschritte machten.

Vermietungs- und Verkaufsbemühungen müssen verstärkt werden

Inzwischen haben mehrere staatliche Immobilienbetriebe Konzepte zur Minimierung von Leerständen entwickelt. Dies ist zu begrüßen. Schließlich ist es in höchstem Maße unwirtschaftlich, wenn für viel Geld erbaute Gebäude ungenutzt herumstehen und an Wert verlieren. Die staatlichen Immobilienbetriebe sollten dementsprechend ihre Vermietungs- und Verkaufsbemühungen verstärken, um Leerstände bei staatlichen Immobilien möglichst zu vermeiden. Dass dies in Zukunft tatsächlich geschieht, liebe Leserinnen und Leser, darauf hofft wider besseres Wissen

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](#).