

Kaufsignale für Silber - Baisse an den Aktienmärkten

- **Das Ende der Geduldsprobe für Silber kündigt sich an**
- **Kommt jetzt ein Aktiencrash?**
- **Alles spricht für den Beginn einer Aktienbaisse**
- **Die Kurse werden sich mindestens dritteln**
- **Was machen eigentlich ... meine Steuergroschen?**
- **Immobilienmanagement eines Landes stark verbesserungswürdig**

Silber-Sentimentindikatoren signalisieren steigende Kurse

Liebe Leser,

schon vor zwei Wochen habe ich meinen Lesern einen Indikator für Silber vorgestellt, der gerade ein seltenes Kaufsignal gegeben hatte. Inzwischen haben weitere Kennzahlen dieses bullische Signal bestätigt. So sind die Sentimentindikatoren auf Niveaus gefallen, auf die gewöhnlich steigende Kurse folgen.

Das Ende der Geduldsprobe bei Silber kündigt sich an

Auf dem folgenden Silberchart sehen Sie in Rot die Bodenbildung von 2015/16. Mit dem Ausbruch aus dieser Formation, der im April 2016 stattgefunden hat, wurde der Beginn einer neuen Hausse signalisiert. Tatsächlich ging es anschließend mit dem Silberpreis steil nach oben.

Silberpreis pro Unze in \$, 2013 bis 2018



Die rot markierte Bodenbildung signalisiert weiterhin den Beginn einer neuen Hausse. Der

Kursverlauf der vergangenen anderthalb Jahre ist nach dieser Lesart lediglich die erste sehr ausgeprägte Korrektur im Rahmen dieser Hausse.

Quelle: StockCharts.com

Im August 2016 setzte dann eine Korrektur ein, die noch immer nicht vorüber ist. Wie Sie sehen, wurde im Laufe dieser sehr langen Korrektur gleich drei Mal die Obergrenze der Bodenformation getestet (untere gestrichelte Linie) und Ihre Geduld auf eine harte Probe gestellt. Aus charttechnischer Sicht ist die ursprüngliche bullische Prognose aber weiterhin intakt. Deshalb kündigen die aktuellen Kaufsignale wahrscheinlich nicht nur eine kurzfristige Aufwärtswelle an. Sie haben vielmehr das Potenzial, das Ende dieser sehr langen Korrektur einzuläuten.

Ein Kursanstieg über die in Blau eingezeichnete Widerstandslinie bei 17,50 \$ wäre ein starkes Zeichen für die Richtigkeit dieses Szenarios und würde einen schnellen Kursanstieg auf zunächst 22 \$ nahelegen. Leser meiner Publikation [Krisensicher Investieren](#) erhalten eine detaillierte Kauf-Empfehlung für Silberminenaktien per Ad-hoc-Meldung, wenn sich dieses Kausignal bestätigt.

Im August 2016 setzte dann eine Korrektur ein, die noch immer nicht vorüber ist. Wie Sie sehen, wurde im Laufe dieser sehr langen Korrektur gleich drei Mal die Obergrenze der Bodenformation getestet (untere gestrichelte Linie) und Ihre Geduld auf eine harte Probe gestellt. Aus charttechnischer Sicht ist die ursprüngliche bullische Prognose aber weiterhin intakt. Deshalb kündigen die aktuellen Kaufsignale wahrscheinlich nicht nur eine kurzfristige Aufwärtswelle an. Sie haben vielmehr das Potenzial, das Ende dieser sehr langen Korrektur einzuläuten.

Ein Kursanstieg über die in Blau eingezeichnete Widerstandslinie bei 17,50 \$ wäre ein starkes Zeichen für die Richtigkeit dieses Szenarios und würde einen schnellen Kursanstieg auf zunächst 22 \$ nahelegen. Leser meiner Publikation [Krisensicher Investieren](#) erhalten eine detaillierte Kauf-Empfehlung für Silberminenaktien per Ad-hoc-Meldung, wenn sich dieses Kausignal bestätigt.

Kommt jetzt ein Aktien-Crash?

In den vergangenen Wochen habe ich mehrmals über das potenzielle Crash-Muster geschrieben, dem der Dow Jones Industrial Average seit der Wahl von Donald Trump und insbesondere seit Anfang Februar gefolgt ist. Tatsächlich zeichnen die US-Aktienmärkte noch immer das gleiche Bild wie in den Crash-Jahren 1929 und 1987. Wenn dieses Muster anhalten sollte, dann steht die Beschleunigungsphase nach unten unmittelbar bevor, und die nächsten Wochen werden überaus turbulent ausfallen. Die Details dazu und konkrete Empfehlungen finden Sie in meinem Börsenbrief Krisensicher Investieren.

An dieser Stelle möchte ich Sie ausdrücklich darauf hinweisen, dass Aktien-Crashes extrem seltene Ereignisse sind. Die Wahrscheinlichkeit eines Crashes ist also sehr gering.

Alles spricht für den Beginn einer Aktienbaisse

Ein sehr viel wahrscheinlicheres Szenario als ein Crash ist der Beginn einer ganz normalen Baisse. Davon gab es seit dem Jahr 1900 immerhin 22 Stück. Rein rechnerisch also alle fünf Jahre. Die laufende Hausse begann im Frühjahr 2009. Sie ist also schon acht Jahre alt und reichlich altersschwach.

Diese Altersschwäche zeigt sich sehr deutlich in zahlreichen Kennzahlen. Seit Beginn des Jahres hat sich das technische Bild, das die Aktienmärkte bieten, sehr schnell und ebenso deutlich eingetrübt. Darüber hinaus zeigen wichtige Indizes, darunter der DAX, große und klare Topformationen. Deshalb sollten Sie sich jetzt unbedingt auf eine Baisse vorbereiten.

Die Kurse werden sich mindestens dritteln

Aufgrund der hohen fundamentalen Überbewertung erwarte ich mindestens eine Kursdrittelung des S&P 500 und des DAX. Wenn Ihnen diese Prognose zu extrem erscheint, sollten Sie unbedingt meine Themenschwerpunkt-Ausgabe „So wichtig ist die fundamentale Bewertung“ lesen. Dann werden Sie verstehen, dass eine Drittelung lediglich den Normalfall darstellt und erheblich größere Verluste möglich sind. [Testen Sie jetzt meinen Börsenbrief Krisensicher Investieren – 30 Tage kostenlos.](#)

Ich wünsche Ihnen ein sonniges Wochenende,

Herzliche Grüße,

Ihr



P.S.: Immer mehr Einzelaktien zeigen große Topformationen. Auch das spricht für eine Baisse. Verdienen Sie mit den richtigen Investments daran!

P..P.S.: Sie wollen Woche für Woche über die Börse sowie Wirtschaft informiert werden und den kostenlosen Claus Vogt Marktkommentar direkt in Ihr Postfach bekommen, dann melden Sie sich [hier](#) ganz einfach mit Ihrer E-Mail an.

[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? (09.03.2018)

Autor: Gotthilf Steuerzahler

Immobilienmanagement eines Landes stark verbesserungsbedürftig

Liebe Leserinnen und Leser,

viele Einrichtungen des öffentlichen Sektors haben in den letzten Jahren ein Mieter-Vermieter-Modell eingeführt, um ihr Immobilienvermögen effizienter zu bewirtschaften. Aber die Modelle erfüllen die in sie gesetzten Erwartungen nicht, wenn die Randbedingungen nicht stimmen. Bei der Untersuchung des Mieter-Vermieter-Modells eines Bundeslandes beispielsweise wurden viele Schwachstellen festgestellt. Das Land plant nunmehr eine Reorganisation seines Immobilienmanagements.

Der Grundgedanke des Mieter-Vermieter-Modells ist folgender: Eine zentrale Serviceeinheit nimmt die Eigentümerfunktion wahr, bebaut, bewirtschaftet und unterhält die Immobilien der betreffenden öffentlichen Körperschaft. Die einzelnen Dienststellen zahlen Miete an diese Serviceeinheit für die in Anspruch genommenen Flächen. Durch die Zentralisierung sollen die liegenschaftsbezogenen Leistungen professioneller erbracht werden, während die Nutzer von Aufgaben entlastet werden, die nicht ihr Kerngeschäft betreffen.

Aber das Mieter-Vermieter-Modell muss auch im Einzelnen so ausgestaltet sein, dass Anreize für mehr Wirtschaftlichkeit entstehen. Fehlt es daran, leistet das Modell nicht das, was es leisten soll. So entwickelten sich die Dinge in einem kleineren Bundesland, das sich vor einigen Jahren für ein Mieter-Vermieter-Modell entschieden hat, jetzt aber feststellen musste, dass die damit verfolgten Ziele nicht erreicht wurden.

Errichtung eines zentralen Immobilienmanagements

Zunächst gründete das Bundesland einen rechtlich unselbständigen Landesbetrieb, auf den nach und nach das wirtschaftliche Eigentum an den Immobilien des Landes übertragen wurde. Als Zweck des Landesbetriebs wurde die Verwaltung und Bewirtschaftung des Immobilienvermögens des Landes sowie die Planung und Durchführung von Baumaßnahmen bestimmt. Mit seinem Mieter-Vermieter-Modell strebte das Land mehr Transparenz bei den Erstellungs-, Bauunterhaltungs- und Mietkosten an. Weiterhin sollte ein stärkeres Kostenbewusstsein bei den Immobiliennutzern geschaffen und Anreize für einen sorgsameren Umgang mit Flächen gesetzt werden. Die jeweiligen Behörden erhielten Budgets, aus denen die Miete an den Landesbetrieb gezahlt wurde. Insgesamt sollten marktnahe Verhältnisse durch das Modell geschaffen werden, ein im Grundsatz vernünftiger Ansatz.

Kein Gesamtüberblick über alle Flächen

Ein Gutachter hat vor kurzem das Mieter-Vermieter-Modell des Landes untersucht und dabei eine Reihe von Schwachstellen identifiziert. So hat er festgestellt, dass ein vollständiger Überblick über die Flächennutzungen des Landes bislang fehlt. Ein Überblick besteht nur für die dem Landesbetrieb übertragenen Liegenschaften. Nicht erfasst sind hingegen die bei Dritten angemieteten Flächen, auf die etwa 10 Prozent der gesamten Mietausgaben des Landes entfallen. Das Fehlen eines Flächenmanagements, das alle Flächennutzungen und die damit verbundenen Kosten einbezieht, erschwert es nach Auffassung des Gutachters, Ineffizienzen in der Gebäudenutzung zu erkennen und die Ursachen für überhöhte Nutzungskosten zu analysieren.

Keine Anreize zur Flächenreduzierung

Nach Auffassung des Gutachters besteht in der bisherigen Ausgestaltung des Mieter-Vermieter-Modells kein Anreiz für Immobiliennutzer, Flächen zurückzugeben oder auf das Notwendige zu begrenzen und dadurch die Mietkosten zu senken. Einem wirtschaftlichen Umgang mit den Flächen stehe in der Regel eine Minderung des den Immobiliennutzern zugewiesenen Mietbudgets entgegen. Eine Reduzierung des Flächenverbrauchs wurde dementsprechend nicht erreicht. Auch auf Seite des Landesbetriebs war nach den Feststellungen des Gutachters die Motivation nicht sehr ausgeprägt, den Flächenbedarf zu begrenzen. Solche Bestrebungen führen zu Konflikten mit den Immobiliennutzern und wurden deshalb vermieden. Zudem mindern Flächenreduzierungen künftige Umsatzerlöse des Landesbetriebs aus der Hausbewirtschaftung.

Zu hohe Mietbudgets

Die den Immobiliennutzern zugewiesenen Mietbudgets orientierten sich an dem Flächenbestand zum Zeitpunkt der Vermögensübertragung auf den Landesbetrieb. Der Gutachter war der Ansicht, dass die Mietbudgets aufgrund überdimensionierter Mietflächen zu hoch veranschlagt seien. Bei Errichtung vieler Gebäude seien in der Vergangenheit die in den Raumbedarfsplänen genehmigten Nutzflächen im Verlauf der Planung teilweise erheblich überschritten worden. Darüber hinaus seien auch sonstige Flächen sowie das Bauvolumen unwirtschaftlich geplant worden. Auf solchen Grundlagen kalkulierte Mieten hätten zwar höhere Erträge des Landesbetriebs zur Folge, sie führten jedoch für die Zukunft nicht zu einer wirtschaftlicheren Bauweise mit niedrigen Bewirtschaftungskosten. Die Mietentgelte hätten die ihnen zgedachte Steuerungsfunktion nicht erfüllt. Die an den Landesbetrieb gezahlten Mieten würden in der Regel die ortsüblichen Vergleichsmieten überschreiten.

Eine Reorganisation des Immobilienmanagements ist geplant

Die Landesregierung des in Rede stehenden Bundeslandes hat eingestanden, dass die Steuerungsfunktion des Modells ihre Wirkung nur eingeschränkt entfalten konnte. Die ursprünglich intendierte Marktnähe wurde nicht erreicht. Nunmehr werde eine Reorganisation in Angriff genommen. In einem ersten Schritt würden optimierte Übersichten der landeseigenen Immobilien inklusive Flächenbelegung sowie ein umfassender Überblick sämtlicher Drittanmietungen erstellt. Die Lebenszyklusbetrachtung für die jeweilige Immobilie solle als neues Steuerungsinstrument weiter ausgebaut werden. Das Mieter-Vermieter-Modell werde

abgeschafft. Als Ersatz werde ein vereinfachtes Modell auf der Basis eines Deckungszuschusses für den Landesbetrieb eingeführt. Wollen wir hoffen, liebe Leserinnen und Leser, dass das Land durch diese Reform mehr Wirtschaftlichkeit bei seinen Immobilien erreicht, meint vorsichtig optimistisch

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](#).

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

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