

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

Herzlich willkommen zu Defna und Schäpitz Wirtschaftspotcast vom Welt.

Mein Name ist Defna, Dietmar Defna.

Mein Name ist Schäpitz, Holger Schäpitz.

Die im Podcast besprochenen Aktien und Forst stellen keine spezifischen Kauf- oder Anlageempfehlungen dar.

Die Moderatoren und der Verlaghaften nicht für Etweigeverluste, die aufgrund der Umsetzung der Gedanken oder Ideen entstehen.

Äh, Episode 266, lieber Defna.

Und es gab Mecker, sozusagen mein Mecker, zu unseren Eitelkeiten.

Meine Frau hat sich beschwert, aber auch Stammhörer Georg.

Ich würde da einfach mal Stammhörer Georg am Anfang mal zitieren, damit ihr rausfinden könnt, warum es Mecker gab.

Er schrieb, es interessiert die Hörerinnen und Hörer meines Erachtens nicht so sehr, wenn ihr gefühlt 15 Minuten rumstreitet, ob der Defna jetzt KI gesehen hat oder nicht.

Könnt ihr das einfach abkürzen?

Tja, da sage ich, ja, können wir ...

Er hat absolut recht. Ich finde, ich fand es auch.

Wir haben einfach nicht mehr den Exit gefunden, die Kurve rauszuzahlen.

Diese Platte, die immer ein Stundensprung hat.

Es war immer wieder noch mal, ich habe recht, aber ich habe gesagt, das ist wirklich nicht gut.

Wir wollen schon, es ist schon richtig wichtig, dass man fortlaufende Diskussionen zum Thema, das ist ja mein KI-Sientema,

das ist nicht mit einem Erfolg abhakt, sondern weiter beschäftigt.

Aber dieses Ich habe ja gesagt und vor allem sagt der Sophie und mir hat man dann immer recht.

Aber ich bin natürlich, ich neige dazu, Recht haben zu wollen.

Das muss ich schon mal, das ist sicherlich einer meiner Fehler.

Ich neige zur Eitelkeit.

Insofern haben wir jetzt beide statt Eitelkeiten und Rechthabertum wollen wir jetzt einfach Fakten, Fakten, Fakten haben.

Kleine Empfehlung, wer nur Fakten, Fakten, Fakten und nicht das ganze Drumherumgelabe haben will, dem sei unser Glotzcast empfohlen immer wieder Freitag.

In der Regel im 1745, letzte Woche,

das ist natürlich immer das Problem im Fernsehen, dass man dann manchmal auch ein bisschen weichen ausweichen muss.

Da wurden wir vorgezogen wegen Blinken und Bärbock, die sie in Washington getroffen haben.

Die Bärbock hatten gut, ist nicht gut abgegeben.

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

Dann sind sie aber auch nicht pünktlich gekommen.  
Dann doch die Sendung machen können zur Gewohnsarbeit.  
Aber wenn es angekündigt ist, dann zählt natürlich,  
das ist beim Nachrichtenfernsehen natürlich immer der Fall.  
Das Live-Event geht vor, ist ja ganz wichtig,  
dass wir unsere Zuschauer da live unterrichten.  
Und da müssen eben andere Formate weichen.  
Das palästiert meine Börse am Mittag und meiner Börse am Abend auch oft.  
Aber in der Regel, wie gesagt, 17.45 Uhr freitags.  
Und wenn man es dann verpasst, können wir uns immer noch mal nachgucken.  
Es gibt eine Mediathek bei Welt, es gibt sogar extra Defner-Reiter.  
Man kann sich's bei YouTube angucken und bei vielen Sachen nachschauen.  
Wir sind jetzt bei YouTube auch im Fernsehkanal.  
Also, das hab ich auch noch mal besprochen, nicht im Podcast.  
Es gibt ein Podcast-YouTube-Kanal,  
der an einen Weltfernsehen-Kanal.  
Und jetzt sind wir auch im Weltfernsehen-Kanal,  
der 1,1 Mio. Abonnenten hat.  
Deswegen könnte ich das auch zur Zuschauerschaft erhöhen.  
Aber es hat noch keine positiven Abstrahlung für den Podcast gehabt.  
Also, wenn wir jetzt im Fernsehen ...  
Überversorgung, sag ich mal.  
Gut, der Chappitz hat sich jetzt in anderen Podcasts  
wieder ein bisschen rarer gemacht.  
Siehst du?  
Da war es nicht wie in den Ferien, dass er jede Woche  
und Stunden überlegen produziert hat.  
Aber wir hoffen natürlich, wie gesagt,  
dass es auch positive Abstrahle-Effekte dann noch mal auf den Podcast hat.  
Ich hab ein paar positive Sachen zu Frau Baerbock.  
Sie hat ein tolles ...  
Nein, nein, nein, nein, nein.  
Die Grünen werden gelobt von Herrn Chappitz und Frau Baerbock.  
Ich hab das nicht die Grünen ...  
Nicht per See.  
Heute hat übrigens Frau Paus Geburtstag.  
Ich hab ein tolles Foto neu mit dir gemacht.  
Könnte ich mal posten.  
Holger und Lisa.  
Ja, toll.  
Habt ihr noch mal gegenseitig bestätigt,  
dass es Elterngeld als so eine Meinung seid beim Elterngeld?  
Nee, Frau Paus, nein.

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

Der Unterschied zwischen Frau Paus und mir ist,  
sie hat explizit gesagt, dass sie ist extra ...  
Sie hätte das Elterngeld auch anders ausgestalten können.  
Sie hätte es mit dem Rasenmäher kürzen können.  
Aber sie wollte explizit die Menschen, die mehr Geld haben,  
wollen sie kürzen.  
Sie mag keine Leute, die mehr Geld haben.  
Sie will immer den Unterprivilegierten was mehr geben.  
Das war in der Diskussion, das zeigt sich jetzt auch,  
wenn es um die Kindergrundsicherung für Flüchtlinge geht.  
Sie will immer unterprivilegierten mehr geben.  
Und das jetzt Lisa Paus, aber Frau Baerbock,  
die hat ein tolles Interview bei Fox News gegeben  
und hat da wirklich noch mal toll erzählt,  
warum die Ukraine weiter unterstützt werden muss.  
Und hat auch noch mal diesen Vergleich gemacht  
mit dem autokraten Putin und mit China.  
Und da gab es auch ein paar diplomatische Probleme.  
Aber ich fand, das war sehr explizit und sie hat das sehr gut gemacht.  
Und welcher Außenminister, also stell dir vor, Heiko Maas bei Fox News?  
Sie so.  
Ich meine, das ist schon mutig, in die Höhle des Löwen quasi zu gehen.  
Im wahrsten Sinne des Wortes.  
Und sich da gut zu schlagen.  
Und ich meine, diese Publikum musste ansprechen.  
Weil ich meine, das ist schon eine gute Mission gewesen.  
Sie sagt, ich will jetzt natürlich die Republikaner ansprechen.  
Wir müssen damit rechnen, dass Trump wieder Präsident wird.  
Vorbauen und auch rechtzeitig Kontakt in dieses Lager.  
Aufbauen nicht wie bei der letzten Trump-Ball,  
da komplett überrascht werden, dass er Präsident wird.  
Und dann blank dazustehen.  
Also das ist eine gute Strategie.  
Und sie hat auch dieses Interview gefühlt,  
ich war bei Kindern da, hab da gesehen, dass die keinen Unterricht haben.  
Sie hat das auch von der Dramaturgie einfach gemacht.  
Emotional, empathisch.  
Emotional, genau. Und das muss es machen.  
Gut, jetzt wollen wir ...  
Das kommt bei Amerikaner anders.  
Jetzt wollen wir doch heute Fakt machen.  
Das ist ein Fakt.  
Die Podcast-Wies.

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

Was machen wir, warum machen wir es und wie machen wir es?

Bitte, Defner.

Wir haben, wie immer.

Wie immer.

Unsere Bullen und Bären, jeder kürt ein Bullen und ein Bären.

Meine kommen aus dem Immobiliensektor. Beide.

Beide?

Ja, erfolgreicher und weniger erfolgreich.

Immobilienist-Mens, würd ich heute mal vorstellen.

Immobilien sind auch heißes Thema.

Auch für den Kleingelbottel.

Wir hatten ja heute die Leute Immobilienzahlen.

Bzw. gestern kam ich schon heute von Europace.

Und Bestandsimmobilien sind im Wert noch mal 2%  
im Schnitt gefallen gegenüber dem Vormoder.

Es geht abwärts.

Na ja, aber das sind ja dann für Investitionen  
willige möglicherweise gute Nachrichten, die da möglicherweise ...  
Neubauten sind aber im Preis gleich geblieben.

Also, es ist wirklich ...

Also, Neubauten, da gibt es fast keinen Preis zogen.

Während bei Altbauten hast du jetzt minus 16% von der Spitze.

Genau.

Das hat mir auch rechtzeitig schon so vorhergesehen.

Nicht, dass es schön ist.

Da haben wir beide gesagt.

Jetzt kommt wieder Eiselkeit.

Und es reiht auch nicht so schwer, vorherzusehen,  
dass das natürlich in Zeiten, wo energetische Sanierung  
mehr vorgeschrieben wird, dass dann natürlich ...

Altbauten, die das nicht haben, dann ...

Genau. Das ist einfach der Abschlag.

Der Sanierungsabschlag ist das, wer ist nicht.

Und das ist Sanierungsrisiko auch natürlich.

Und beim Neubau weißt du halt, du brauchst du nix machen.

Und hast du eine ganz andere Sicherheit.

Erst mal klar.

Wird der Aufzug aus, weil da vielleicht ...

Gut, das ist ja was anderes, aber eine energetische Sanierung,  
eine neue Heizung und was auch immer.

Das sind natürlich andere Risikofaktoren,  
die man da hat.

So weitermit ihn weiß, wir sind abgeschreift.

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

Und wir haben als Top-Thema heute die große Frage.  
Du hast es ausgesucht, das Thema.  
Crash oder boom.  
Wenn wir stehen nach dem schwierigen September,  
kommt ja der geföchtete ...  
Oh, oh, oh, oh, oh, oh, oh, oh.  
Ja, mein erster Börsenkrasch,  
damals 1987 mit meinen ersten Aktien,  
zu Abizeitern noch ...  
Deutsche Bank, erzähle die Geschichte von dem Lehrer.  
Ich erzähle sie schon so oft, aber das wird schon kurz nach dem Abit.  
Also, das haben wir auch noch im Angebot.  
Und ich hab zwei Bullen heute. Ich hab kein Bär.  
Oh, der Bär hier in der Runde, wird hier zum Superoptimisten.  
Nein, ich werd nicht zu ...  
Man macht zwei Ideen, das ist doch gut.  
Da muss man auch nicht immer durch die Hintertür,  
hinten rum ein Bären rausmachen.  
Sondern dann kann man ja auch mal sagen, das sind zwei Bullen.  
Ich würd dich am Anfang an meinen Erkenntnissen beiwohnen lassen.  
Beim Feindens damit in Stuttgart, die Börse Stuttgart hat das gemacht,  
ein kurzer Disclaimer, ich hab dort moderiert,  
aber nichts dafür bekommen.  
Es ist nicht, dass ich fünf Euro dafür kriege,  
ich hab das moderiert, deswegen hab ich die gewisse emotionale ...  
Bundenheit mit dem Event gehabt.  
Erst mal gab ich dahin und bekamen viele Dutzfans entgegen.  
Und Alexander Berger sagt gleich so, begrüßt du mich, wo sind der Däfner?  
Alexander Berger ist ja häufig auch in meinen Sendungen zu Gast,  
bei der Börser Mittag, deswegen kennen wir uns auch schon lange.  
Das war die Begrüßung schon, das war eine sehr nette Begrüßung.  
Stuttgart hat mich begrüßt so, du kommst dahin am Bahnhof,  
du guckst da raus und es ist einfach eine fiese Baustelle.  
Und du musst da über irgendeine Brücke gehen,  
du hast nach einem Minute Zeit, schaffst du's aber nicht,  
weil du drum rum zu dem Bahnsteigen gehen musst.  
Und die haben 2010 begonnen mit Stuttgart 21.  
2019 soll das eröffnet werden.  
Und jetzt ist 2025 der offizielle Eröffnungsbennen.  
Die machen das noch schlechter als ...  
Es wird auch immer teurer, ne?  
Es wird immer teurer und es ist wirklich ein Mega-Pain.  
Das ist ja nicht so wie BER irgendwo an der Parapherie,

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

sondern das ist mitten im Herzen von Stuttgart.  
Eine offene Baugurube.  
Ich find wirklich, das hat mich gleich so komisch begrüßt.  
Und dann aber, der Sammelt war halt wirklich ...  
Da waren halt so Finanzgrößen, alle Bankenchefs, alle ...  
Also auch von der lokalen Wirtschaft da,  
also es war der Daimler Truckchef da, oder es war ...  
Na klar, Börse Stuttgart waren vollständig angetreten.  
Und jetzt vielleicht die Erkenntnisse kurz, das eine ist,  
Stimmung ist schlechter als die Lage.  
Also die haben alle ...  
Die wirtschaftliche Stimmung.  
Die Stimmung insgesamt, wenn man sich hört,  
ist schlechter als die Lage und ...  
Weniger Börsenstimmung, sondern mehr die ökonomische Stimmung.  
Der Schwabe meckert ja auch gern.  
Ja, und da haben Sie immer mal gesagt,  
ich befrage unter meinen Panelisten,  
ich hätte insgesamt zwei Panels mit elf Hochwürttenträgern.  
Und keiner hat gesagt, dass Deutschland seinen Triple A verliert.  
Und auch keiner fand jetzt den Anstieg der Pleitenbetruhlung normal.  
Und hast du auch gefragt, ob wir der Krankmann Europas sind?  
Ja, wollte auch keiner sehen.  
Wer hat es gesagt?  
Dann? Ja, der ...  
Genau.  
Genau.  
Dann fand ich spannend.  
Klar, Zeitenwände wollen alle irgendwie ...  
Sollte Deutschland ernst nehmen und soll das auch machen.  
Aber was man auch feststellen konnte, wir haben durchaus junge Leute  
mit guten Ideen und mit guten Geschäftsmodellen.  
Und eine ist heute auch mein Bulle der Woche, wo man merkt,  
da geht noch was.  
Und was man auch feststellen musste,  
die deutsche Finanzindustrie in ihrer Vielfalt,  
die Banken, Sparkassen, Genossenschaftsbanken, dies, das jenes.  
Es gibt verschiedene Börsen, es gibt so viele verschiedene.  
Und das ist halt schon ...  
Diese Vielfalt ist vielleicht für die Stabilität ganz gut.  
Ob es immer für die Dynamik gut ist, weiß ich nicht,  
weil natürlich jeder sein eigenes regulatorisches Süppchen  
und sonst was haben will.

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

Und eines der größten Risiken, die die Leute gesehen haben, ist, dass das Land politisch nicht mehr reformen, mir bei ist. Dass du halt einfach so hufeisenmäßig von Linkspopulisten, und dann irgendwie ganz schwierige Mehrheiten zusammenbringst, um wirklich das Land voranzubinden.

Meine Rede von letzten Mal, ne?

Ja, ich weiß es nicht mehr.

Aber er hat es gesagt, dass das ...

Ja, wenn die Wagen fehlen, wie gesagt, von der linken Seite, dann noch mal mehr in die Zange nimmt, das wird's vergibbar.

Und was ich auch noch spannend fand, grüne Bonds, das war auch ein Riesenthema, aber was fehlt bei der ganzen Regulierung?

Das ist natürlich auch für dir jeder diese Transformationsbonds, also du bist jetzt ein Unternehmen, was CO2 ausstößt und jetzt in die CO2-freie Welt übergeht.

Und brauchst dafür Geld.

Und dafür gibt's nix.

Da gibt's keine ESG-Bonds.

Da gibt's kein ESG-Revaling.

Genau. Und wenn du jetzt aber in der Bank bist, dann wird dein Kreditportfolio nach CO2-Haltigkeit überweicht.

Also, du hast ...

Ein Kollege von der Deutschen Bank war da, der sagte, wenn ich jetzt beispielsweise von Exxon ein Bond kaufe, den das finanzieren würde, dass sie sich einen Windpark kaufen, dann hätte ich mit einmal so viel CO2-Risiko beim Kreditportfolio drin.

Und mein Kreditportfolio würde so einen CO2-Anteil haben, dass ich es gar nicht machen kann.

Meine Investoren würden mich fragen, da geht's noch.

Da müsste man noch was machen.

Das war auch eine ganz spannende Sache, um mal halt auch den Unternehmen, die eigentlich das Geld ja brauchen, in eine Möglichkeit zu geben und da nicht diejenigen zu bestrafen, der da die Sachen rausgeht.

Und dann war nach Hans-Peter Burkhoff da auch einer, der bei dir ist.

Bei alles auf Aktien, unser Bankenprofessor.

Rheinische Frohnatur in Schwaben.

Und das letzte Mal natürlich in der Bankenkrise in Amerika, da sie auch schon gefühlt wieder Lichtjahre her, ne?

War da was?

Als wir wieder einen neuen lieben Moment verspürten.

Da brach sich die Klima jetzt gerade 15 Jahre gerührt.

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

Aber es ist noch was, wenn du nämlich guckst, Freitags immer, gibt's die Statistik, wie viele Banken ihre alten Anleihen bei der FED hinterlegen und die zum Nennwert beleihen. Und dieser Wert ist auf den Rekord gestiegen. Aber sie haben auch mehr Cash auf der Bilanz, die amerikanischen Banken haben jetzt gerade gelesen. Aber du hast trotzdem, die geben ihre alten Anleihen, trotzdem bei der FED reichen sie ein und holen da die Kohle raus. Du merkst, das Problem ist nicht vom Hof. Und da werde ich auch über Herr Burkhoff reden. Aber was Herr Burkhoff, da hatte auch ein Panel zum Thema Regulierung, da war auch Herr Tonka da von der FDP. Und was darf frustrieren bei diesem Panel war, dass die Politik durchaus weiß, dass diese Regulierung ein Betrau über der Sahar liegt. Aber keiner hat eine Idee, wie sie es wegbekommt, angesichts des politischen Systems in Deutschland, Europa. Und keiner weiß, wie sie diesen bürokratischen Bildhau wegstücken. Und das ist wirklich ... und auch Anlegervorschriften, haben die Dürre gesagt, ja, ja, wir wissen, dass es teilweise am Ziel vorbeigeht. Aber sie wissen gar nicht, wie sie es hinbekommt. Das finde ich dann schon wieder, wenn du so in deiner Regulierung oder so in deinem politischen Bildhau-Ding gemacht bist, das fand ich wirklich ... ja, wirklich ... Wir bräuchten wirklich auszuhören. Super. Es müsste jemand der Verantwortung übernehmen sagen, ich mach das jetzt weg, zack. Aber er muss halt die Möglichkeiten haben. Das ist halt das Problem für die schichtigen demokratischen Gesellschaft mit Föderalismus und, und, und, ja, wo jeder mitreden will und jeder. Das ist ja dann wieder dieses Flickenteppich, das ist schön, wenn du diese Stabilität hast, auch in einem Finanzsystem aus verschiedenen Puzzle steinen. Aber das zu reformieren, nicht nur das Finanzsystem, sondern insgesamt. Krasser ist ja einfach in, in Sachen Digitalisierung, finde ich, dass das so langsam vorangeht. Und wenn du halt da alleine 16 Datenschutzbeauftragten in allen Bundesländern hast und jeder will irgendwie seinen Job auch rechtfertigen und muss da irgendwie noch mal ein anderes Herrchen in das so befinden, als der Kollege schon gefunden hat, also, ich mein Datenschutz, das können wir wirklich, ich mein, warum ...

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

Dieser Föderalismus ist für mich wirklich in so weiten Teilen sehr, sehr überflüssig, weil es halt einfach immer noch mal eine weitere Bürokratiestufe, ja, kommun, gut, die müssen wir umsetzen vor Ort und Nationalgesetzgebung und Verwaltung bundesweit. Und da hast du ja heute sagen, mit der EU noch mal eine Ebene drüber, ja. Und du hast quasi noch mal eine zusätzliche bürokratische Ebene und Verwaltungsebene eingezogen, ohne eine Art zu schaffen. Und das ist halt, finde ich, das ist so ein bisschen ein Problem eben. Das merkt man auch bei der Regulierung. Genau dieses ist so, dass du halt in so einem Dickichttritt steckst und nicht weißt, wie komm ich daraus. Einmal eingeführt, kommst du nicht wieder weg.

Ja.

Werbung.

Ist es nicht super, dass wir heutzutage alles bequem nach Hause liefern lassen können?

Das geht nun auch mit ihrem neuen Mercedes-Benz.

Im Mercedes-Benz-Store können Sie Ihre Neuwagen jetzt ganz einfach und entspannt online bestellen.

Egal, ob als Privat oder Geschäftskunde.

Suchen Sie sich Ihren passenden Mercedes-Benz aus einem vielfältigen Angebot vorkonfigurierter Modelle aus.

Fast alle Fahrzeuge sind kurzfristig lieferbar und kommen auf Wunsch sogar direkt zu Ihnen nach Hause.

Also, worauf warten Sie noch?

Mit nur wenigen Klicks zum Wunschfahrzeug.

Schnell, easy und sicher.

Mehr erfahren Sie unter Mercedes-Benz.de-Slash-Podcast. Werbungende.

Ja, deswegen wäre es natürlich schon immer gut, wenn man irgendwie so Regelungen trifft, dass man sagt, wenn man eine bürokratische Regelung einschütten muss, und eine andere abschaffen.

Drei weg.

Gut, aber wie magst du das halt dann, ne?

Jeder wieder schreit Bestandschutz.

Und ich meine, sehr schön auch in der Welt am Sonntag, Jubiläumsausgabe, 75 Jahre, man hat ja verschiedene, einen Blick auf Deutschland geschrieben, auch unter anderem der Economist-Korrespondent hier in Berlin, der eben auch an der Geschichte über den Krankenmann Europas mit Fragezeichen mitgewirkt hat.

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

Und auch seine Beobachtungen waren,  
weil wir letzte Woche über Indien diskutiert haben.  
Also, wo ich auch gesagt habe,  
Indien ist teilweise auch sehr bürokratisch,  
teilweise bürokratischer als hierherzulande.  
Aber er hat halt auch gesagt,  
viele sind in Indien einfach einfacher,  
weil auch gerade, wenn man als Ausländer noch mal  
einen Führerschein braucht,  
dann musste er ja quasi in Deutschland seinen Führerschein  
noch mal quasi neu machen,  
bloß weil hier die und irgendwie über 1.000 Euro da ausgeben,  
als Ausländer.  
Das ist schon irgendwie ...  
Und ja, so sind halt eben Anforderungen unterschiedlich.  
Also, das ist, ja, und ...  
Wir haben den spannenden, unsere Klotzkasse zu China.  
Da kann ich auch noch was zu beitragen.  
Da haben wir ja diskutiert, ob man für chinesische Autos,  
also E-Autos, ob die unrechtmäßig,  
bzw. mit Wettbewerbsverzerrungen hier nach Deutschland kommen,  
weil die zu viele Subventionen in China abbekommen.  
Nach Europa sogar.  
Ja, und da ging es darum, ob man die,  
ich habe mir schon 10 Prozent Zoll, das wusste ich gar nicht.  
Und das könnte auf 20 jetzt erhöht werden.  
Und in den USA ist übrigens 27 Prozent.  
Das war noch ...  
Auf chinesische.  
Auf chinesische E-Autos.  
Und das war die Klotzkasse, unsere Klotzkasse-Diskussion,  
kam mir dann auch das Buch von unserem Vorstandsvorsitzenden  
Matthias Döpfner.  
Ich würde verboten, dass er eher auf meiner Seite stehen würde  
in der Diskussion.  
Ja, klar, ja.  
Das ist Döpfner und du hier seid ja quasi ein Mastermind.  
Du hast ihn ja auch in allen Bereichen verteidigt,  
schon häufig.  
Aber hör dich mal, man kann ihm im Podcast hören von Prof.G.  
Also, es ist Scott Galloway, hat ja im Podcast, er heißt Prof.G.  
und da war er am vergangenen Donnerstag da.  
Ich gebe zu, Prof.G. hat jetzt auch nicht besonders kritisch nachgefragt

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

und war eher sehr zahm, was die Interviewführung anbetraf.  
Aber es war wirklich ein sehr spannendes Interview.  
Und auch das Buch, was er geschrieben hat,  
The Trade Trap, How to Stop Doing Business with Fictators.  
Ich fand, die Idee, die er hat, das sind so drei Regeln.  
Du solltest eine neue WTO gründen,  
eine neue Welthandelsorganisation.  
Und da sollte auf drei Sachen pfusen,  
nämlich einmal Rechtsstaatlichkeit,  
also die Eigentumsrechte, Rule of Law, solche Sachen gewahrt sein.  
Menschenrechte.  
Und das dritte, klare CO2-Targets.  
Also, so wirklich das machst du.  
Und damit würdest du schon mal gut Eigentumsrechte in China,  
da gehört im Zweifel alles der Partei,  
das würde schon nicht mitgehen, aber sie würden auch bei CO2-Targets  
könnte ich China überhaupt nicht mitmachen,  
weil sie ja einfach ihrer aus Kohlen gewonnene Energiemaße  
eben verdreifachen, also mit CO2-Zielen könnten die auch nix machen.  
Und, ja, das ist, ich fand, die Idee ist schon nicht so...  
Die Idee ist natürlich wunderbar, aber ich meine,  
dann kannst du gleich die deutsche Automobilwirtschaft abschaffen.  
Und dann wirbt auch keiner mehr in der Welt.  
Also, von den Autobauern, also...  
Ist sie gut, oder?  
Redet man sich leicht, wenn man als Springerchef  
irgendwie nicht abhängig ist von solchen Ländern?  
Ja, wir sind doch abhängig von Autokonzernen.  
Das sage ich ja, also nicht direkt, aber kann man immer sagen,  
okay, wir haben eigentlich China kein Geschäft,  
wir haben nur in Amerika Geschäft und so weiter,  
also machen wir nur Geschäfte mit Lupen, Rhein, Demokraten, ja, schön.  
Und klar, und die anderen haben natürlich  
die problematische Karte in der Hand, ja.  
Also, wie gesagt, wenn die Autoindustrie in Deutschland so schädig ist,  
und das wäre ja mein Argument gegen Strafzölle  
und einen Handelskrieg mit China,  
weil das uns am meisten schaden würde  
und der deutsche Autoindustrie schaden würde.  
Und das würde eben dann auch der Binnenkonjunktur  
in Deutschland schaden, wie gesagt,  
wenn die deutsche Autoindustrie noch mehr angeschlagen wird.  
Dann am Ende, wie gesagt, gibt es auch weniger Werbeinhalten

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

für Welt, für Deitans.

Ja, das ist recht, aber wenn du überschwemmst von China-Autos?

Schadlos lassen, meine ich.

Ja, aber du kannst ja nicht sagen,

wenn die Wettwärtsverzerrung durch so viele Zonen haben  
und wenn beispielsweise Six, das wurde auch sogar im Gespräch angesprochen,  
dass Six die BYD-Auto so gekauft hat.

Das hat er gemeint, das wäre ein Schock gewesen für viele.

Einfach mit zuventionierten Kisten einfach.

Da muss ich gestehen, ja, finde ich auch nicht rechtmäßig,  
wenn du sowas machst.

Also, China ist ja seit 2001 in der WTO

und die werden ja immer noch als Schwellenland geführt,  
obwohl sie zweitgrößte Volkswirtschaftsdienste haben,  
immer noch Vorteile, die eigentlich nicht schwellen.

Und das kannst du halt auch nicht machen.

Aber was ich auch spannend fand, Wandel durch Handel funktioniert halt,  
in der Form, ja, manchmal funktioniert es, manchmal funktioniert es nicht,  
auch das war, es ist spannend gemacht.

Und ich finde, ich finde natürlich,

er hat ein schönes Spruch vorne dran gestellt,

das Geheimnis des Glücks ist die Freiheit

und das Geheimnis der Freiheit ist der Mut.

Das ist doch schönes Wort vorne dran.

Und auch die Apotheose an die Demokratie,

die er gleich im ersten Satz macht, das ich finde, ist schon ein cooles Buch.

Und er hat noch, wenn du noch was fürs Leben lernen willst,

Family First, er hat vier Söhne, haben wir gelernt,

wusste ich gar nicht, ich dachte über Vent 3, jetzt hat er vier.

Family First ist ein ...

Einen hat er noch mit der Kanaristin, Stoschek, glaube ich.

Und auch noch ein Spruch, was du machen solltest,

was Karriere anbetrifft, Follow Your Passion.

Du solltest nicht gucken, weil sie nicht diese neuen Statistiken,

dieser Job wird der Coolste des Lebens,

sondern du solltest dich selbst fragen, was du gerne machen willst

und solltest das lieber verfolgen

und dich nicht von irgendwelchen Statistiken prägen lassen.

Und hat dann auch von seinen Söhnen erzählt,

der eine Sohn wollte nie in seinem Leben Bücher lesen,

er meinte, das wäre ein altes, alter Mist.

Er wollte sich von YouTube seine Bildung beschaffen.

Und der Sohn hätte wohl, würde jetzt am Tag drei Bücher lesen.

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

Also es würde auch teilweise, müsste man gar nicht als Eltern so stark eingreifen, man könnte eine sehr liberale Erziehungspolitik machen. Die Kinder würden manchmal selbst auf den Trichter kommen. Das sind die Learnings.

Ja, sehr gute Learnings.

Follow Your Passion.

Ja, aber ich finde, das haben wir ja auch schon oft hier gesagt, dass man wirklich das machen sollte, wofür man brennt, wo man Leidenschaft hat.

Weil dann wird man auch so gut, dass man, egal ob jetzt da eine KI-Metergrund kommt oder ob einer sagt, der Beruf ist jetzt zu Baustein, weil man, dass man da so gut sein wird, dass man da sich auch quasi an die Spitze setzt und dann auf jeden Fall einen Job findet oder es sich dann einfach wieder für andere Bereiche qualifiziert und so weiter. Das finde ich auch.

Man braucht auch keine Viertageweche.

Wenn du deine Passion vorgebracht hast, die Passion machst du ja, weil sie deine Passion ist.

Oder du bist so gut, dass du in vier Tagen so viel schaffst und so viel Geld verdienst wie andere in sieben.

Und du kommst raus aus dem Hamsterrad, ja?

Ja, absolut.

Und nur die Passion ist es ja auch nicht, also es ist ja ...

Ja, gut.

Passion kann ja auch zur ...

Ja, das kann auch so sein.

Also ist ja jetzt auch nicht immer jeder Beruf dann 100-prozent Passion.

Wir haben ja beide auch unsere Leidenschaft zum Beruf gemacht.

Und sowohl für Börse, als auch für Nationalismus.

Das gebe ich zu, dass wir jeden Tag was Neues haben und es eigentlich nie langweilig per se werden kann, weil du halt ...

Und wenn du denkst, du weißt, wie Börse geht, wirst du eines Neues belehrt.

Das stimmt, also Börse alleine so ein Gemüt dafür.

Demut wird einem hier jeden Tag wieder beigebracht.

Ja, und dann können viele spannende Menschen treffen und mit vielen sprechen.

Sehr viel Freiheit, Eigenverantwortung usw.

Und trotzdem ist natürlich auch immer mit monotonigeren Tätigkeiten, die uns die KI noch nicht abgenommen hat.

Also von daher ...

Und ...

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

So, meine Vorrede ist getan, welcher hast du noch?  
Hast du spannendes Kaffee gekauft?  
Ich hab ehrlich gesagt gerade nicht viel gemacht,  
weil ich jetzt auch nicht viel Cash habe.  
Und ich hab ja auch gesagt, ich ...  
Es gibt gerade nicht viel.  
Dass ich jetzt erst mal auch glaube,  
dass wir noch mal eine schwere Woche haben können.  
In den September warten, ob sich dann irgendwie wieder  
ein bisschen Geld noch mal locker machen und wie gesagt ...  
Come back in September, kannst du jetzt sagen.  
Genau, come back in September. Darum werden wir diskutieren.  
Ich hab den Oktober ja schon gesehen.  
Das ist ja der alte Spruch, wie gesagt,  
ich hab ihn kurz im Glotzkaß noch am Ende hingehängt.  
Das ist ja der zweite Teil eigentlich,  
der Spruch ist von ...  
Sail and May and Go Away.  
But remember to come back in September.  
Es gibt zwei Spiele, auch November.  
Manchmal auch November draus.  
Die Halloween-Regel, dass du in die Halloween wieder einsteigen solltest.  
Aber ich glaube, ursprünglich ist es schon eher  
die Come back in September-Regel, weil es ist ja ...  
Das hab ich jetzt gerade auch noch mal nachgelesen.  
Wir haben das wirklich aus London nicht mal an der Wall Street,  
sondern an der Börse in London.  
Die reichen Leute, die damals an der Börse gehandelt haben,  
sind in die Sommerfrische gefahren und dann im Mai,  
bevor sie in den Sommer gefahren sind, außer aus der Stadt.  
Komm, lass ja Sommerfrische.  
Verkauft haben und damit sie zurückgekommen sind im September,  
dann halt wieder eingestiegen sind, häufig.  
Und in der Sommerwahl dann, wie nicht Liquidität an den Börsen und so weiter.  
Und deswegen sollte man sich daran erinnern.  
Deswegen, September, ja, historisch noch mal ein Schwachhaber aus dem Monat.  
Mhm.  
Aber wie gesagt, ansonsten gilt wie immer die Oberregel  
Time and Emerson Markt.  
Time and Emerson, genau, das ist das Gesang.  
Aber ich saß ja da letzte Woche und hab dann gesagt,  
wir haben doch schon Oktober.  
Weißt du, warum ich dachte, dass wir schon Oktober haben?

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

Weil Rewe hat seine Biomilch umgestellt.  
Die war früher ja Frischmilch  
und war immer nur ungefähr fünf Tage halt bei.  
Jetzt haben die auch so eine ESL Extended Shelf Life Milch draus gemacht  
mit Mikrofiltration.  
Und da stand dann Oktober drauf.  
Und die ging davon aus, wenn die auf der Rewe Milch oben Oktober steht,  
dann haben wir schon Oktober, weil eigentlich die Zeit früher immer,  
das war wirklich, das war die einzig wahre Frischmilch noch.  
Es gibt noch diese komische Hammer von diesem Tüppen hier aus Brandenburg.  
Das gibt auch schon wieder Bratapfel Tee, hab ich gestern gesehen.  
Also, es ist dann doch wieder Oktoberfeeling.  
Aber ich meine, wir hatten jetzt gerade noch 30 Grad.  
Also von da.  
Jetzt haben wir das geklärt, warum ich Oktober schon gesehen hab,  
obwohl es eigentlich noch September ist.  
Und wir waren ja gerade bei Georg.  
Georg hat ja verschiedene Anmerkungen gemacht zur letzten Folge.  
Bitte.  
Auch angibliere Chargelfehler oder so.  
Er hat darauf hingewiesen, weil ich ja immer behaupte,  
dass Chinkosola der größte Modulhersteller der Welt ist.  
Wo mit ihm unser Ersacht, er hat bei Statista nachgeschaut  
und da stand Platz 1 Tongwei, Platz 2 J.A. Solar, Platz 3 Icro.  
Wo nach den Sortiert?  
Longhi, Marktführer bei Solarmodulen.  
Okay.  
Das hat er jetzt auch nicht so geschrieben.  
Ich meine, wenn er nachguckt,  
eigentlich ist es die hergestellte Gigawatt-Leistung.  
Das ist eigentlich normal, ist das Kriterium.  
Ich hab noch mal, auch wieder noch mal nachgeguckt  
und nach recherchiert und auch,  
weil ich hatte es ehrlich gesagt, auch aus dem Börsen-Berief übernommen.  
Hört jetzt recht.  
Im Prinzip, also die Zahlen von Statista,  
die sind irgendwie ein bisschen abwegig.  
Also, ich hab dann aber was bei PV-Magazin gefunden.  
Danach waren dann, es waren auf jeden Fall alles Chinesen.  
Und danach hat Longhi Solar mit 45 bis 47 Gigawatt  
im ersten Platz Gigawatt.  
Gigawatt, ja, hergestellte Solarmoduleistung.  
Erstem Platz belegt dahinter Folgen Trinasolar

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

mit rund 43 Gigawatt und Chinkosolar mit 42 bis 43 Gigawatt.  
Also, danach wäre Chinkosolar auf jeden Fall auf Platz 3.  
Und wenn man jetzt nochmal genauer nachforscht,  
dann hat Chinkosolar sogar tatsächlich etwas mehr noch mal hergestellt.  
Nämlich 44,5 Gigawatt an Solarmodulen.  
Und wenn man Solarzellen und Wafers noch dazu nimmt,  
dann waren es sogar noch mal, dann kamen sie sogar auf 46 Gigawatt.  
Also, wie gesagt, ich will jetzt nicht zu sehr Wortglauerei,  
aber es ist in der Tat, sie sind nicht der größte gewesen, 2022.  
In diesem Jahr haben sie allerdings die Prognose doch angehoben  
und rechnen damit, dass sie 70 bis 75 Gigawatt schaffen  
und könnten dann in diesem Jahr übrigens dann ein klarer Marktführer sein.  
Aber ich werde fortan jetzt nicht mal sagen,  
ist der Welt größter, sondern einer der größten der Welt.  
Und dann ist es, ich meine, kann sie ja ein anderer,  
kann sich ja auch wieder vorschieben, weil sie es ja immer nie.  
Aber im Prinzip sind alle Chinesen, die da vorne mit dabei sind.  
Und Chinkosolar ist eben einer der größten  
und die Umsatz, die genannten Umsatzkursverhältnisse,  
Kursumsatzverhältnisse, die sind natürlich immer noch krass einfach,  
dass eben ungefähr 0,2 Prozent Kursumsatzverhältnisse da ist.  
Also die Bewertung, die so genießt sind.  
Die Bewertung ist genau.  
Und die sind auch zuletzt wieder zurückgekommen,  
also das ist immer noch sehr schwächelnd, die Aktien.  
Aber Tui, Tui habe ich letztens im Gottglotz-Kaster-Fan,  
die sind heute um 6 Prozent gestiegen geworden.  
Ja, nachdem sie ihre Sommerprognose noch mal bestätigt.  
Heute war ja der, haben Sie die Pläne?  
Ja.  
Na gut, aber jetzt nicht mal genug der Nachrede.  
Das Klappens, das Nachklappens.  
Klappens, ja, nachklappens.  
Aber der Solar-ETF ist wirklich, hat noch mal ein Tief gemacht.  
Nee, das haben die alle Solar-Werte.  
So, so, so, so, so, so. Das ist wirklich heftig.  
Yield to date, ich sag's noch mal, minus 26 Prozent.  
So, und auf Jahre ist sich sogar minus 36.  
Gut, das ist der von Invesco, Invesco Solar-ETF.  
So, dann kommen wir schnell zu meinem einen Bullen der Woche.  
Es geht um die Demokratisierung des Anleihehandels.  
Und wir haben ja schon häufiger erzählt,  
wie schlimm es früher war, Aktien zu handeln,

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

dass man da zur Sparkasse oder irgendeine Bank gehen musste und dann irgendwie persönlich erscheinen.  
Und der Wertpapierberater musste da sein.  
Man musste es irgendwann zum nächsten Tag, zum Kassakurs kaufen.  
Man musste es unterschreiben und weiß ja toll für was.  
Und so ähnlich war ja bis vor Kurzem auch noch Anleihehandel nicht ganz so schlimm, man konnte es elektronisch machen.  
Aber die Anleihen war ja das Problem, dass die meistens in mega großer Stückeln waren, in der Tausenderstückelung, also man musste mindestens für Tausend Däger kaufen.  
Oder man musste halt sogar Zehntausenderstückeln kaufen.  
Wenn man dann eine Anleihe hätte kaufen wollen, dann hätte man sein halbes Portfolio darauf wetten müssen, wenn man nicht gerade sehr reich ist.  
Und das hat den Anleihehandel nicht unbedingt befördert, weil es einfach zu große Losgrößen waren.  
Und man eben nicht in kleinen Sachen.  
Das wäre wie so eine Amazon, die ja auch mal bei 3000 gehandelt hat.  
Und als es noch keine Fractured Shares gab, wo man die dann stückeln konnte, haben das ja auch weniger gemacht.  
Deswegen machen ja viele auch Aktien-Split, damit es halt kleiner wird und mehr Leute handeln können.  
Und das gibt es jetzt bei Anleihen.  
Die Anleihe haltet das selbst machen, sondern von der Regulierung ist es sogar noch viele Unternehmen, wenn sie eine kleinere Stückelung machen, müssen sie sogar noch einen umfangreicheren Prospekt machen.  
Deswegen machen sie die meisten nicht.  
Deswegen gibt es halt nicht für ein Unternehmen, sondern es gibt jetzt bei Trade Republic, dem Broker, die machen jetzt auch ein Anleihehandel.  
Und man muss sagen, man kann ab ein Euro da jetzt Anleihen handeln.  
500 Stück haben sie im Angebot am Anfang.  
Und jetzt hat man halt die Anleihenwelt geben.  
Das macht sich öffnen sich einem jetzt.  
Muss ich vorher noch mal sagen, was eine Anleihe ist und was es nicht ist.  
Also eine Anleihe ist kein Sachwert.  
Ich bin so nicht Beteiligt oder Teilhabe an einem Unternehmen, an der Sache oder an der sonstigen Sache.  
Sondern als Anleiher ist es wie eine Schuldverschreibung.  
Ich gebe jemanden darlehnen, entweder an einem Staat oder einem Unternehmen.  
Und ich habe auch nichts zu sagen.  
Das Einzige, was ich habe, ich gebe mir das Geld.

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

Ich gebe mir dafür den Coupon, also jedes Jahr einmal den Zins.  
Oder es gibt vielleicht auch Anleihen, die zweimal zahlen.  
Die meisten machen das einmal im Jahr.  
Und am Ende der Laufzeit kriege ich mein Geld zurück.  
So, das ist das Mal.  
Und wenn sich während der Laufzeit irgendwas verändert,  
wenn die Inflation ansteigt oder sonst was,  
dann passiert mit Aktien das ja meist so.  
Da ist man an den Sachwert mit Beteiligt.  
Da ist es meist so, dass die Inflation dann auch die Aktien mit nach oben bringt.  
Das ist bei einer Anlei nicht der Fall.  
Man muss sagen, was können Anleihen und was können Anleihen nicht.  
Trotzdem können Anleihen spannend sein, wenn ich sage,  
ich habe Geld übrig für zwei Jahre, drei Jahre oder für vier Jahre.  
Wo ich sicher wissen will, was ich dann in drei Jahren habe oder in vier Jahren.  
Dann können Anleihen spannend sein.  
Und bei das, was wer jetzt sagt, ich habe bis 2026 Geld übrig  
und will jetzt eine sichere Entdita haben,  
dann könnte man bei Trade Republic eine Lufthansa-Anleihe mit Laufzeit  
im Jahr 2026 kaufen.  
Und man bekommt dafür 4,78 Prozent.  
Jetzt muss man unterscheiden zwischen Coupon und Rendite.  
Also ein Coupon ist aber so, wenn eine Anleihe ausgegeben wird,  
dann wird die meist zu 100 ausgegeben.  
Also zu Prozent, deswegen ist die auch bei Trade Republic immer  
in Prozent gelistet da, wenn man sich das anschaut.  
Und dann ist da ein Coupon.  
Und der, das weiß ich nicht, ist am Anfang ein Coupon von Lufthansa,  
war ein wesentlich niedriger Coupon von drei ...  
ich glaube, drei Prozent oder so.  
Und dann passiert ja während der Laufzeit,  
bleibt der Coupon ja immer gleich.  
Wenn sich aber das Marktzinsgefüge jetzt ändert,  
dann ist ja klar, dann muss die Anleihe ...  
Ist ja nicht mehr wettbewerbsfähig, wenn ein Drei draufsteht,  
das Marktzinsinn, wo mittlerweile bei 4, 5, 6 oder sonst was ist.  
Und dann muss der Kurs halt fallen.  
Dann ist die Anleihe nicht mehr bei 100 Prozent,  
sondern ist ja halt nur noch bei 90.  
Dann kriege ich halt die gleiche Anleihe, die ich früher für 100 kaufen musste,  
kriege ich dann für 90, kriege ich es aber am Ende der Laufzeit zurück  
und dann kriege ich den Kursgewinn noch obendrauf.  
Und so erklärt sich das, dass der Coupon dann niedriger als die Rendite ist.

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

Und das Schöne ist, wenn man über den Tilrappier-Republik das macht, sieht man mit dem Coupon, und man sieht auch immer die Rendite, die man bis zur Ende der Laufzeit hat.

Wenn man das Ding bis Ende der Laufzeit hält, weiß man, man kriegt genau diese Rendite sofern, dass man dazu noch sagen kann, der Emitent nicht pleitegeht. Also es ist natürlich ein Risiko, dass der Emitent irgendwann sagt, ich kann nicht zahlen.

Das ist vielleicht das größte Risiko von Anleihen.

Klar, kann während der Laufzeit das Marktzinsniveau nach oben gehen, weil wir einfach eine Megainflation oder sonst was kriegen.

Aber wenn ich es bis zum Ende der Laufzeit halte, weiß ich halt 100 Prozent jetzt schon.

Lufthansa, sofern sie nicht pleitegehen und zahlen, habe ich auf dieser Anleihe 4,7, 8 Prozent bis zu dem Tag im Jahr 2026, wo ich es zurückbekomme.

Und diese Sicherheit ist halt eine sehr schöne Sache.

Jetzt habe ich noch mal geguckt, was sind so die höchsten rentierenden Sachen, da sind leider keine Junkanleihen drin, sondern nur welche, die Investment-Grade haben.

Das heißt, von AAA bis BBB Minus.

Und was drunter ist, haben sie noch nicht.

Und die höchste Rendite gibt es für Rumänien.

6,2 Prozent.

Laufzeit 10,5 Jahre.

Das könnte man jetzt kaufen.

Und wenn man jetzt glaubt, dass Rumänien einem im 3. April 2034 das Ding wieder zu 100 zurückzahlt, man kann die Anleihe jetzt verachten.

Ist das eine Euro-Anleihe?

Dann kann man halt da ...

Kann man da jetzt ...

Ja, 6,2 Prozent kriegen.

Ob ich jetzt für 10,5 Prozent Rumänien ...

10,5 Jahre für Rumänien Geld geben will und 6,2, ob ich das gut finde.

Auf 10 Jahre sich würde ich wahrscheinlich mehr lieber Aktien kaufen.

Aber so kann sich jeder jetzt das aussuchen.

Und das ist das Schöne, dass man jetzt eine zusätzliche Anlageklasse und gerade in Zeiten,

wo jetzt there's no alternative für Aktien,

sondern es gibt kein Tina mehr,

sondern mittlerweile gibt's eben auch spannende Anleihen,

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

wo man mal kurzfristig was ablegen kann und sicher verwahren kann.  
Da würde ich sagen, ist das eine spannende Sache.  
Und deswegen finde ich diesen Anleihehandel ganz spannend.  
Man muss noch wissen dazu,  
dass nicht jeder in seiner Trade Republic-App das gleich ausgerollt bekommen hat.  
Das ist zwar jetzt seit vergangenem Freitag jedes zwar,  
aber es wird nach und nach ausgerollt.  
Und ich hab meinen Teppich wurde mir auch im Montag nachts ausgerollt,  
und ich hab dann auch mit der Schule abgefragt.  
Ich möchte jetzt mal ausprobieren, wie's geht.  
Hat dann die Kollegen, die da die Pressearbeit macht, mir gemeint,  
dass jetzt der CTO von Trade Republic um 1 Uhr nachts das für mich gemacht hat,  
damit ich's mir mal angucken kann und sehen kann, ob's funktioniert.  
Aber das ist jetzt keine Bevorzugung.  
Ich kann jetzt nicht euch Anleihen wegschnappen,  
falls jetzt irgendwie hier neidaufkommen, der Chapels hätte Vorteil.  
Sondern wenn ich's euch darstellen will,  
muss man natürlich auch das mal ausprobiert haben.  
Anleihe finden, da kann ich sagen, ich suche nach Evident X,  
nach Evident Y und so weiter, nach Laufzeit.  
Das kann man auch, was man nicht kann, das find ich doof,  
man kann nicht nach Höhe der Rendite sortieren.  
Das wird nicht das erste so, muss ich mal gucken, wo's noch süß ist,  
und dann muss ich das per Hand mehr raussuchen.  
Und das war natürlich nicht so doll.  
Aber sonst fand ich...  
Spannend. Cool Idee.  
Super. Und auch sehr schön erklärt, finde ich.  
Und jeder kann sich selbst anleihe handeln und so weiter.  
Wir waren ja früher immer skeptisch zurecht.  
Anleihe verlangte, genau, weil da konnte man ja nur verlieren.  
Und jetzt ist natürlich das Interessante,  
wenn wir jetzt davon ausgehen, dass wir möglicherweise  
einen Zinsgipfel erreicht haben, dass man jetzt natürlich  
einen hohen Zins einloggen kann mit langlaufenden Anleihen  
und dann ja zusätzlich auch noch Kursgewinde machen kann,  
wenn die Zinsen...  
Wenn man's auf der Strecke verkauft.  
Wenn man auf der Strecke verkauft, oder bis zum Ende Held.  
Wenn du's bis zum Ende Heds hast, dann weißt du.  
Also nehmen wir jetzt mal an, die zehnjährigen  
werden jetzt wieder runtergehen.  
Und dann wird ja natürlich die sechs Komma irgendwas,

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

die ich jetzt für Rumänien bekomme.  
Wahrscheinlich wird es für Rumänien vielleicht  
in einem halben Jahr nur noch fünf kriegen.  
Aber du kriegst halt weiter deine sechs bis zum Schluss.  
Und das ist das Schöne.  
Gut, in die Gritze, ja. Aber ich meine, was den nennen wir da anleiern?  
Geht ja halt im Kurs hoch. Da wird die jetzt bei 78 stehen,  
wird es ja irgendwann...  
Es geht sowieso näherst ans Ende der Laufzeit geht.  
Geht sowieso der Kurs dann wieder gegen 100,  
weil es ja da zurück gibt.  
Vielleicht in Rumänien wird irgendwie ausfallmäßig,  
aber ich glaub nicht, dass...  
Aber ich glaube ja in Rumänien gerade, was man da so liest,  
immer mehr, ob Autoindustrie und so, geht auch dahin.  
Ja, auch Zulieferindustrie, auch was früher zum Beispiel,  
Ukraine teilweise war.  
Also ich glaube, in Rumänien ist vielleicht sogar  
sehr, sehr unterschätzend.  
Dann musst du dazugreifen, würd ich mal sagen, los.  
App gezückt und Rumänien dir kauft.  
Aber ich werde kein Anleiheranlieger werden.  
Auch nicht so als Nebenanliegen?  
Nee, auch nicht so.  
Also ich würde es wirklich nur, wenn ich einfach...  
Ich habe ja jetzt viel zu tun, würde ich eher mal meine...  
Wenn ich jetzt keine Ahnung, eine Immobilie verkaufe  
und weiß, ich muss in zwei Jahren einen Kredit tilgen  
und kann den noch so lange, keine Ahnung,  
auf eine andere Immobilie behalten, dann würde ich natürlich...  
Das wäre dir über Vollgefahr vor.  
...ne Anleihe nehmen.  
Ja, weil das ist, wie gesagt,  
da habe ich einen relativ sicheren Rückzahlungsbetrag.  
Und bis dahin höhere Zinsen, als ich für meinen Kredit zahlen muss.  
Also das wäre für solche Sachen, finde ich, Anleihe, super.  
Immobilienkredit kostet vier.  
Rumänien bringt 6,2.  
Oder wenn ich jetzt nur einen alten Immobilie mein...  
Da wäre es natürlich noch besser.  
Da würde ich den natürlich jetzt nicht tilgen.  
Ich muss nicht in den Wohnen verkaufen,  
sondern versuchen, eine andere Wohnung damit zu beleiden.

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

Ich muss natürlich eine Sicherheit bieten.  
Ich kann es in den Wohnen verkaufen und sagen,  
ich besiehe den mit der Rumänien Anleihe.  
Ich müsste fragen, ob ich meine Sondertägung diesjahr mache.  
Vielleicht mache ich auch die Sondertägung,  
packe ich lieber in die Rumänien Anleihe.  
Da muss ich bis zehn Jahre so lange Hälte graben.  
Du kannst ja auch eine andere, du kannst ja eine kurze Laufzeiten.  
Ich kann mir eine kurze Laufzeiten...  
...eine Sondertägung, die vielleicht...  
Unser Kredit läuft noch, ich glaube, acht Jahre.  
Könnte ich mir jetzt eine Sondertägung für acht Jahre raussuchen?  
Und könnte gucken, ob das besser wäre.  
Ihr seht, da gibt es viel zu machen.  
Man merkt, coole Idee.  
Oder wenn man drei Jahre in einem Wohnen kaufen will.  
Dann kann man das auch machen.  
Alternative, die I-Bonds hast du ja auch schon vorgestellt.  
Da ist man diversifiziert.  
Das ist der Vorteil.  
Das finde ich natürlich noch spannender,  
weil es natürlich noch weniger Risiko ist,  
als jetzt alles auf die Lufthansa zu setzen oder alles auf dem Menü.  
Aber diversifiziert hat man natürlich auch eine Niederregerin.  
Aber ich meine, Lufthansa, wissen wir,  
hat ja quasi auch eine Staatsgarantie.  
Implizit, stimmt.  
Wir werden auch in der nächsten Krise wieder gerettet werden.  
Die nächste Krise kommt.  
Sind Sie erst mal gesundet.  
Noch ein Jahrmaßen.  
Die verdienen sich dumm.  
Aber alle Lufthansa-Beteiligungen machen jetzt angeblich Gewinn.  
Aber der Ölpreis steigt schon wieder an.  
Genau, oder wer weiß, wie lange dauert's?  
In Amerika fragen die Fluggesellschaften schon an zu warnen.  
Na ja, gibt's halt noch mal ein Zusatz.  
Sie sind kerosienaufschlag, der da wieder nicht zurückgenommen wird.  
Kofferaufschlag.  
Das ist der Kofferaufschlag, dass für alle Menschen,  
die jetzt vielleicht etwas jünger sind und sich denken,  
Kofferaufschlag war schon immer so, nein,  
der war mal ein Einer dieser Ölpreiskrisen,

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

der war eingeführt und ist nie wieder zurückgenommen worden.  
Und der, wie bei Girokonten, bei Sparkassen.  
Ja, wir brauchen das wegen der Minuszinsen.  
Oder Verwarrent-Gelte wollen wir nicht nehmen.  
Wir nehmen lieber ein Geld, Entgelt.  
Und jetzt ist der Zins bei vier.  
Da kriegen die Sparkassenkunden auch nicht.  
Aber sie kriegen immer noch diese Kontofirus gebührt.  
Freunde, da muss man wirklich sagen, da muss was passieren.  
Das geht nicht.  
Ich hab mir den Zinsgewinn von den Sparkassen angeschaut.  
Der ist so exorbitant hoch.  
Freunde, nee, das geht nicht.  
Ja, und wie gesagt, der Kunde muss sich bewegen.  
Und ich glaube, unsere Hörer tun das.  
Das ist keine Leute, die da Tausende von Euros rumgammeln lassen.  
Auf ihrem Sparkassen-Kunder.  
Sondern, die es gewinnbringend anlegen.  
Entweder mindestens dann bei gewinnbringenden Tagesgeldherbst.  
Da kann man ja ein bisschen hin und her switchen.  
Braucht man gar nicht. Es gibt jetzt vier Prozent  
Arbeit, Trade Republic.  
Also kann man die vier Prozent Christo und diesen ohne Strings attacht.  
Also, man kann natürlich sein, dass irgendwann geht der Zins  
vielleicht runter oder sie müssen es anpassen, sonst nicht.  
Aber du kriegst da, als einer der wenigen in Deutschland,  
wo du wirklich was kriegst, ohne dass du irgendwie Neukunde  
nur für drei Monate oder irgendwie drei Beine oder fünf Ohren  
oder sonst was, was du mal haben musst, was völlig blödsinnig ist.  
Also, ich finde, auch da kriegst man einen Angriff.  
Das ist jetzt keine Werbung für diesen.  
Ja, das klingt heute sehr begeistert über Trade Republic.  
Nein, nein, nein.  
Wenn jemand revolutioniert was  
und jemand eine Demokratisierung des Anleihhandels macht  
und ich finde, die machen da wirklich einen tollen Job,  
warum soll man das nicht auch nicht mal lobend erwähnen?  
So.  
Absolut. Und der Wettbewerbkanne ist ja eingeladen danach zu ziehen.  
Dann wird sicherlich ...  
wird sicherlich dann auch bald wieder andere Angebote geben  
von Konkurrenten und darauf hoffen wir.  
Bei Scalable gab es ja auch vier.

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

Aber das Problem bei denen ist vier.  
Da musst du noch irgendwie eine Brokerflat plus irgendwas abschließen  
und musst noch drei Trades machen  
und noch deine Großmutter mitbringen oder so.  
Ich finde es so, was ist doof? Macht mir auch vier  
und das wäre ein fairer Deal.  
Nee, aber da geht es nur für neues Geld.  
Ja, das ist wirklich sehr komplex.  
Das solche Probleme, ich will einfache Sachen haben.  
So, Punkt.  
Da bin ich absolut bei dir.  
Keep it simple.  
Oder mach's simple, ja?  
Jetzt komm ich zu meinem ersten Gegenteil.  
Wir müssen ein bisschen vorangehen, zügig, ja?  
Wir haben ja schon die halbe Zeit hier.  
Ach so, gut.  
Das ist ja ein ganz großes Thema.  
Mit Fallhöhe.  
Also, mein Bär der Woche.  
Geht ans Crowd-Investing.  
Haben wir auch schon oft hier vorgewarnt, muss man sagen.  
Rechtzeitig und die riesigen aufgezeigt.  
Aber aus aktuellem Anlass.  
Wie Wirtschaftswoche hat jetzt in der letzten Ausgabe darüber geschrieben.  
Total Verlust statt Traumrendite.  
Und eben Berichte, dass immer mehr Projekte ja hopsgehen.  
Das wissen wir von Projektentwicklern.  
Und das häufig eben auch Geld aus Crowd-Investing-Projekten  
involviert ist.  
Und jetzt eben diese Geld im Feuer steht.  
Und sie bringen Beispiel.  
Ich nenne sie die Namen und die Plattform nicht.  
Weil, wie gesagt, das habe ich auch nicht selber recherchiert.  
Aber es ist ja letztendlich egal,  
welcher Projektentwickler es ist und welche Plattform es ist.  
Dieses Risiko, es geht einfach jetzt nochmal um das Risiko.  
Darauf noch mal hinzuweisen.  
Das ist wirklich ein Problem.  
Und wie gesagt, ein paar Projekteentwickler  
sind einfach da eine Pleite gegangen, werden Beispiele gebracht.  
Und dann steht man da.  
Das ist im Versprechen von bis zu 7% Zinsen

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

und einer schnellen Rückzahlung gefolgt.  
Und dachte, ja, super, super Angebot.  
Und früher waren natürlich 7% auch noch mal viel, viel mehr.  
Als jetzt in Zeiten, wo man schon in Rumänien  
oder mit anderen der Zinsprojekten es kriegt.  
Genau.  
Aber, wie gesagt, damit wurde man gelockt mit solch hohen Renditen.  
Wir haben immer gesagt, Vorsicht vor solchen Lockangeboten  
vor hohen Renditen, weil das hat immer einen Haken.  
Und jetzt zeigt sich eben, wenn es so im Projekt Hops geht,  
dass halt dann das Geld der Crowdinvestoren im Feuer steht.  
Aktuell sind es ungefähr 500 Mio. Euro,  
die noch nicht zurückgezahlt worden sind aus Crowdinvestments,  
die also theoretisch quasi im Feuer sind.  
Das heißt ja nicht, dass die alle ausfallen müssen,  
aber kann natürlich passieren, dass ein Teil davon dann ausfällt.  
Und das Problem ist einfach ein systemisches Problem  
an Geldern, die über Crowdfunding eingeworben werden.  
Dass hier ja die Bauern oder die Projekte,  
den Wichler oder wer auch immer,  
in der Regel sein Eigenkapital versucht,  
aufzustocken oder einzusammeln.  
Und eben dieses Geld wird dann als Nachrangdarlin quasi verwendet.  
Und ein Nachrangdarlin bedeutet einfach,  
dass man eben am Ende der Wertungskette steht,  
am Ende der Nahrungskette als Erschuldener.  
Und wenn ein Projekt dann Hops geht,  
dann sind natürlich auch Werte da, da ist sein Grundstück da,  
dann ist da Feld auch schon Bausubstanz da,  
die man auch, kann man also im Projekt auch weiterverkaufen.  
Das ist nicht nichts, ja.  
Aber in der Regel werden halt dann erst mal die Banken,  
die die Kapitalgeber dann bedient,  
die die Erstrangdarlin haben.  
Und wenn dann noch was übrig bleibt,  
dann kriegt auch der Nachrang Schuldner sein Geld zurück.  
Und das ist natürlich dann immer gefährdet,  
in Zeiten vor allem auch, wo Preise fallen.  
Gerade Projekte, wir glauben ja,  
auch oft überhöhte Preise für Grundstücke geboten.  
Das waren ja auch häufig spekulativ übertriebene Preise  
und so ein angefangenes Projekt wird dann natürlich nicht so zum vollen Preis.  
Also es wird dann vielleicht Zwangssteuer,

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

was ja auch mal in einem Scherdil verkauft.  
Und in der Regel kommt da nicht der eigentliche Wert zustande,  
sondern eben ein Preis mit Abschlag,  
gerade wenn es aus einer Inservenzmasse herausverkauft wird.  
Und ja, dann bleibt halt einfach für den Ernachrang  
Darlehensgeber eigentlich nichts mehr übrig.  
Wie gesagt, er ist am hintersten Ende der Nahungskette.  
Und das zeigt sich jetzt und diese Gefahr ist nach wie vor da.  
Und das eine war eben das systemische Risiko des Nachrangdarlehens.  
Und das andere war halt, dass auch die verschiedenen Plattformen, die es da gab,  
auch halt häufig nicht so genau hingeguckt haben,  
was sie da für Projekte anbieten.  
Denn es gab halt eben natürlich die Plattformen, die verdienen,  
die haben offenbar auch hohe Provision verdient.  
An der Vermittlung soll er darlehnen.  
Und die hatten ja gar kein großes Interesse, da genau hinzuschauen,  
sondern es waren ja auch Zeiten,  
wo einfach diese Dinger Wacking wie warme Semmeln.  
Und dann hat man sich ja eher darum geprügelt,  
hier solche Dinge verkaufen zu können und anbieten zu können.  
Und ja, und wie gesagt, sie haben hohe Provision bekommen  
und keinen großen Anrat gehabt, wieder kritisch zu sein.  
Und von daher ist einfach der Anleger,  
der Crowd-Investor, der Boomann und von wegen Schwarmintelligenz,  
also da gibt es keine Schwarmintelligenz,  
sondern das ist, da folgt man einfach einer Crowd,  
die dann auch nicht schlauer ist letztendlich.  
Und dann gibt es auch noch diejenigen, die natürlich gesagt haben,  
ja, ich habe ja den Vorteil, dass ich hier auf verschiedene,  
gut diversifizieren kann, weil ich nicht in einem Projekt stecken muss.  
Das ist richtig.  
Das bringt die Wirtschaftswoche auch als Beispiel,  
aber sie sagen halt natürlich,  
wenn du halt dein Geld in 20 Projekte mit jeweils 1.000 Euro steckst  
und 5 Prozent bei zwei Jahren Laufzeit bekommst,  
dann reiche ich schon zwei Nieten, die du gezogen hast,  
um die Rendite auf Null zu drücken.  
Da hat man zwar keinen Totalausfall,  
aber seine Rendite ist auch ruiniert.  
Und also auch Diversifikation ist hier, löst das Problem nicht.  
In meiner Meinung nach,  
haben wir hier einfach ein Missverhältnis  
von Risiko- und Ertragschancen.

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

Wenn ich irgendwie so 5-7 Prozent Rendite versprochen bekomme und so ein Risiko dann eingehe, dass ich einen Totalausfallrisiko habe, dann stimmt wirklich Rendite und Chancen und Risiko einfach nicht zusammen. In der Nullzinswelt wäre das schon okay. Genau, in der Nullzinswelt war das was anderes. Und ja, und damals waren natürlich auch noch ... Und natürlich sind es nicht alle Projekte schlecht über Crowdfunding. Das werden auch welche funktionieren. Es gibt jetzt auch Modelle, wo dann die Investoren dann noch mal zusätzlich im Geduldsschirm haben. Entweder nachschießen oder sagen, aber kriegst du dann Geld, was später zurück, dafür kriegst du noch mal ein extra Zinssatz. Wenn du ein bisschen geduldiger bist, kann natürlich auch funktionieren. Grundsätzlich ist ja der Immobilien Markt das nicht total kaputt. Das muss man auch mal sehen, weil die Nachfrage nach Wohnungen ist da. Das ist natürlich ... Aber viel stornieren auch. Es wird viel storniert, aber es wird ... Also, es ist komplex, ja. Und ja, und ich kann jetzt, ich will auf keinen Fall jetzt hier irgendwie Einzelrat für Leute, die da involviert sind, kann teilweise im Verluste auch dann verrechnen mit anderen Gewinnern aus anderen Spekulationsarten. Wenn man Verluste macht, kann man die auch realisieren. Oder einen Klagenweg beschreiten. Viel ist es möglich, aber was willst du da klagen, wenn einer pleite ist, da hast du ja auch was ... Was willst du dann noch sagen? Also, wie gesagt, grundsätzlich, ich war immer skeptisch gegen Crowdfundings und bin es weiterhin und würde auch auf der jetzigen Situation schon gleich gar nicht da einsteigen. Und von daher Vorsicht, würde ich sagen, ja, bei Crowdfunding. Das stimmt, ja. Ja. Würdiger Bär. Ein würdiger Bär. Ja, würdiger Bär. Dann komme ich zu meinem zweiten Bullen. Und ich habe schon erzählt, dass ich ... dass ich in Stuttgart getroffen habe. Und zwar habe ich Pierre getroffen und zwei seiner ...

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

seine Kumpels oder Kommilitonen oder wie man es auch mal nennen mag.  
Und sie haben halt ein eigenes Start-up gegründet.

Und dann führen wir zusammen Pierre und ich  
mit dem Zug von Stuttgart nach Nürnberg, deiner alte Heimat.

Mhm.

Und der Pierre hat mir dann seine App gezeigt.

Ich glaube, vor zwei Wochen hatte ich hier diese Vicky-App hier.

Die war ja ...

Ich habe hier mein Bär.

Und er hat wundertet, wie sich auch Pierre,  
wie die Vicky-App so hoch bewertet sein könnte,  
um so viel Geld bekommen.

Er hat auch eine App gemacht, und zwar heißt die Insider Pie.

Und Insider Pie soll für normale Kleinerleger  
einfach eine Entscheidungshilfe mit sein  
bei Einzelaktieninvestments.

Und die Idee davon ist, dass du drei Aspekte hast.

Du hast einmal die Transaktionen von Star-Investoren.

Die müssen ja einmal im Quartal ihre ...  
ihre Depots offenlegen.

Da kannst du ja gucken, was haben sie gekauft.

Also, das sind diese berühmten 13f-Sachen.

Dann hatte er es als Zweites,

hat er noch dazu geparkt, Director-Stealings.

Also, wenn jetzt ein Vorstand oder ein Aufsichtsrat,  
oder Vorstandsmitglieder oder enge Familienangehörige  
von Vorstandsmitgliedern was verkaufen muss,

das ja auch gemeldet werden ist, die berühmten Director-Stealings.

Und als drittes hat er noch Analyst-Ratings.

Und das zusammen, diese drei Aspekte hat er zusammengepackt  
und hat dann einen Score draus gemacht.

Den Insider Pie-Expert-Score.

Und dann kann man sich das ...

angucken, jede Aktie hat dann halt ...

Rot, gelb und grün.

Wie so ein Spektrum.

Und je nachdem, wie positiv jetzt diese drei Scores zusammengefasst sind,  
ist es dann halt bei grün.

Und 100 Punkte ist volle Punktzahl.

Und dann ist halt abgestuft davon,

je nachdem, ob jemand verkauft hat,

oder ob Star-Investoren grade nicht so gut sind usw.

Und die haben da auch ein Backtesting gemacht.

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

Das haben das Ding zurückgerechnet.  
Da haben sie auch eine Outperformance rausbekommen.  
Also, Backtesting bin ich immer ein bisschen skeptisch,  
weil die Idee war, Menschen einfach auch mal  
so einen einfachen Score zu geben.  
Und wer jetzt auch den Score nicht gucken will,  
der kann auch einfach sagen,  
welche Aktien, wo gab's denn grade Insider-Deals?  
Also, kann man auch sortieren?  
Oder man kann fragen, bei welchen Aktien  
sind die Analysten besonders optimistisch?  
Wir haben das ja häufiger als Kontraindikator gewährt.  
Aber Pierre hat mir gesagt, das wäre angeblich wissenschaftlich getestet,  
dass Analystenempfehlungen auch in Punkten mehr wertbringen.  
Oder wenn man sagen will, was sind die letzten Deals  
der Star-Investoren?  
Man kann sich das Warren Buffett-Portfolio zeigen.  
Es sind einfach spannende Aspekte,  
die bei der Aktienanalyse helfen können.  
Das fand ich sehr spannend.  
Es gibt es als Freemium-Geschichte.  
Also, es gibt ein Teil frei und ein Teil,  
da muss man irgendwie ein Abo machen.  
Aber ich finde, schon die freie Version  
kann man sich viele Informationen raussuchen.  
Und ich fand ganz spannend,  
dass die Star-Investoren, das machen sie mit KI,  
das wird automatisch abgegriffen aus der SEC-Datenbank.  
Die Director-Stealing-Suchen kriegen sie auch automatisch raus.  
Analysten-Ratings müssen sie halt einkaufen von DPR-FX.  
Ich wüsste schon KI, wenn man aus einer Excel-Tabelle was rausholt.  
Ja, guck dir mal an, wie das aussieht.  
Du kriegst es halt nirgendwo an.  
Wenn du gerade diese Star-Investoren, diese Transaktionen,  
die angucken, gibt es auch Webseiten.  
Aber diese Webseiten sind wirklich wahnsinnig schwierig.  
Wenn du Fokus hast oder es gibt auch andere Anbieter,  
die das machen, musst du entweder wesentlich mehr bezahlen.  
Oder du kannst es nicht so schön aufbereitet und so weiter.  
Da muss man sagen, es ist sehr einsteigerfreundlich,  
sehr einfach gemacht.  
Gibt es da jetzt, wenn du alles anwendest, was sind die Top-Aktien,  
hast du das mal gemacht?

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

Stimmt, das können wir machen. Ich würde das fürs nächste Mal machen.  
Die haben wirklich ein Backtest gemacht und gesagt,  
ich nehme immer zu einem bestimmten Tag die Top-10.  
Und wenn du das gemacht hast, immer monatlich,  
dann kannst du dir gerade, weil man heute auch günstig tränen kann,  
das ist jetzt noch nicht mal so teuer.  
Dann kann man sie halt geguckt und haben eine deutliche Outperformanz hinbekommen.  
Die Charts sehen toll aus.  
Ich hab es noch nicht ausprobiert, aber ich finde insgesamt so Informationen.  
Wenn man sagt, ich will zusätzlich Informationen zu Sachen haben,  
finde ich das eine ganz gute Sache.  
Das waren doch drei junge Typen und die haben das dann,  
ich zeig dir immer mein Pitch Deck und guck mal,  
wenn man den ersten Investorschor, der finanzielle Bewertung ist.  
Sie waren da wirklich auch,  
an der Uni, da haben wir jetzt in Erlangen die Wirtschaftsförderung.  
Es war wirklich eine Aufbruchstimmung.  
So eine frengische Aufbruchstimmung.  
Der Pierre aus Erlangen.  
Hat er auch frengisch gesprochen?  
Ja, hat er auch.  
Und er hat sogar eine ...  
Pierre und Dominik und Jakob.  
Pierre ist CEO, Dominik ist CEO.  
Grüße General raus nach Erlangen.  
Und Jakob ist CTO. Also drei junge Typen, wirklich cool.  
Man muss es, wie ich sagen, die einfach selbstständig das gemacht haben.  
Das fand ich schon cool.  
Der Pierre hat das so laut und überzeugt,  
er hat wahrscheinlich eine halbe Zug, wo er gefahren wird.  
Hat sich gleichheimlich die Erbröte gelangt.  
Sonst sind Sie frengisch.  
Sie können uns studieren, vielleicht auch.  
Sie haben in Nürnberg angefangen  
und haben aber in Erlangen die Förderung bekommen und sind da jetzt.  
Sehr schön.  
Sehr cool. Ich finde es wirklich ...  
Können wir angucken, Insider-Pie heißt es.  
Da gibt es eine App und kann man auch im Desktop angucken.  
Ich setze mich daneben eher mit seinen Daten, ich mit Blumenwerk.  
Wir gucken beide.  
Wir müssen voranschreiben.  
Mein Bulle der Woche.

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

Eine Immobilien-Idee,  
beziehungsweise ein Buch, die diese Idee beschreibt,  
das kommt gerade heute, an diesem 19.9. auf den Markt.  
Zusammen mit Matthias Dapfner.  
Das ist ein Trade-Trump.  
Du hast hier immer so, wird dir mal was eingeschmuggelt,  
was nicht als Bulle oder Bär.  
Gut für den Chef.  
Gibt es auch auf Deutsch?  
Nein, das kommt erst auf Deutschland zu Weihnachten.  
Der Deutsche ...  
Kriegen wir das vielleicht?  
Nein, das Buch.  
Wir haben nachgefragt, ob man es vorab kriegen kann.  
Nein, gab es nicht.  
Noch nicht mal als Vorabdruck.  
Ich habe mir das auch ganz normal, per Kind gekauft.  
Ganz normal, um es mir durchzuheben.  
Ich habe nicht so viel Zeit.  
Es gab hier keine Vergünstigung, nix.  
Vorbildlich, ja.  
Vielleicht gibt es noch zu Weihnachten zum Inflationsausgleich.  
Kleine Geschenkidee hier.  
Für Dapfner habe ich noch ein Buch mit Bitte oder Zeichen.  
Mit Inflationsausgleich.  
Ist ja noch nicht zu abgelaufen, die Frist, oder?  
Nee, ich glaube, es geht bis ... bis wann geht das?  
24, 25?  
Echt?  
Dann haben wir das angefangen mit der Inflation.  
Da haben wir ja auch was angefangen.  
Aber wir haben ja die Ideen, wie man die Inflation  
für das eigene Portfolio machen kann.  
Wo macht die mal selbst?  
Überleitung zu meinem Bullenerwoche.  
Auch mit Inflationsschutz.  
Also, wie gesagt ...  
Dieses Buch heißt der Einzimmer-Millionär.  
Sagt schon vieles über die Investment-ID.  
Es ist von Gerald Hörhahn.  
Besser bekannt als Investment-Punk.  
Dieses Buch hat nämlich 2010 geschrieben.  
Und es ist seitdem eben der Investment-Punk.

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

Er bezeichnet sich selbst als einen führenden Business-Influencer im deutschsprachigen Raum.

Und er beschreibt nicht nur über die Dinge, sondern er ist auch wirklich ein Zimmer-Millionär.

Skinny Game.

Seine Lebensgeschichte oder sein Erfolgsrezept, dass er da beschreibt, er hat über 200 Wohnungen in seinem Vermögen. 200 Wohnungen.

Und das eben vor allem Einzimmer-Wohnungen.

Das ist eben sein Investment-Strategie.

Er sagt halt, die Preise für Einzimmer, das wäre momentan auch ein günstiger Zeitpunkt für diese Strategie, die Preise für Einzimmer-Wohnungen sinken, während die Mietrenditen steigen.

Und diese Entwicklung, die wir bereits in zahlreichen Städten in Deutschland zu sehen

und sorgt für ideale Investment-Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt mit dieser Strategie.

Und ja, das erklärt er eben in diesem Buch, wie man damit eben reich werden kann.

Und im Prinzip ist es System, er sagt halt, fang an, such dir ein Einzimmer-Wohnung.

Und grundsätzlich sagt er, die Vorteile von Immobilien sind eben, dass sie eben Inflationsschutz grundsätzlich bieten, wenn man in einer guten Lage baut, kauft.

Ich meine, wo hab ich das jetzt? Jetzt bin ich ja wieder verrutscht in der Zeit.

Reiche ich gleich mal nach.

Ja, muss doch.

Bei 200 Wohnungen, wie hat er die gekriegt?

Hat er einen als angefangen mit einer?

Ja, mit kleinen Wohnungen.

Er erklärt ja noch mal so ein bisschen im Buch grundsätzlich, wie man zum Geld kommt und so weiter.

Bevor er dazu kommt, muss er gucken, wie werde ich finanziell frei.

Und so ist es wahrscheinlich auch noch mal, was er im ersten Buch beschrieben hat.

Er sucht ihren Job, wurde ordentlich Geld verdient.

Er macht immer die Online-Marketing-Mathematik.

Er hat gerade Passion gelernt.

Passion, ja.

Passion, ja, wirst du dann vielleicht wieder Chapits dann noch nicht.

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

Ganz so reich, ja.  
Sondern nur leidenschaftlich, ja.  
Also, wenn du jetzt wirklich ...  
Okay, du musst halt irgendwie ...  
Du solltest eben da auch über Geld zur Seite liegen.  
Möglichst schaff man irgendwie  
im Jahr 10.000 bis 20.000 Euro zur Seite zu liegen.  
Und das wäre dann so ungefähr,  
das Eigenkapital für so eine Einzimmerwohnung.  
Ja, so 20.000, eher Rechnerheit mit der Einzimmerwohnung.  
Zum Preis, jetzt mal Standardpreis von 100.000 Euro.  
Und sagt, okay, dann brauche ich eben ...  
dann noch mal Eigenkapital ungefähr von 20.000 Euro plus Späsen.  
Und damit kann man dann eben so eine Einzimmerwohnung finanzieren.  
Und es schaffen, dass die über die Miete sich selber  
komplett finanziert.  
Also sowohl Zins-Mitägung finanziert und ...  
Zinsen kannst du absetzen?  
Genau, sehr gut.  
Wenn du gewinn magst, dann musst du natürlich Steuern zahlen.  
Aber du kannst natürlich die zusätzlichen Kosten absetzen.  
Und das nennt ihr auch später noch mal ein Vorteil.  
Und also steuerliche Aspekte sind für ihn auf jeden Fall ein Vorteil  
von fremdimmobilien Investments im Vergleich zum eigen ...  
zum selbstbewunden Immobilie.  
Also er rät auf jeden Fall Wohnen zur Miete und Kaufe,  
die er lieber Einzimmerwohnungen, ja, die du dann vermietet.  
Ja, wie du finanziell frei sein willst,  
Wohnen zur Miete und Kaufe kleine Einzimmerwohnungen als Geldanlage.  
Und er nennt eben noch mal grundsätzlich diese vier Vorteile.  
Jetzt ist es hier laufender planbarer Cashflow.  
Das sind natürlich gerade für Leute,  
die später laufende Erträge bekommen wollen.  
Ein Vorteil, Inflationsschutz in der Regel,  
weil auch die Miete in der Regel mit der Inflation steigt,  
wenn du in einer guten Lage und begehrte Mietwohnen  
zum Verkaufen zu vermieten hast.  
Du kannst ja z.B. Indexmietvertrag machen.  
Solange die Politik da nicht wieder dazwischen kretsch.  
Das haben wir auch schon oft besprochen.  
Dann, günstiges Fremdkapital ist ein Vorteil bei Immobilien grundsätzlich,  
weil du eben im Gegensatz zum Aktienkauf oder Anleihenkauf  
oder was dein Investment zum großen Teil beleihen kannst.

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

Der rät aber davor ab, war der Defne-Methode 110 Prozent zu beleihen.  
Ich glaube, für 200 kriegst du auch nicht 110.  
Das ist nicht so einfach mehr.  
Dann musst du den heißen.  
Nein, bei den ersten, also wenn du dir heute für 100.000 Euro  
das wahrscheinlich kriegen.  
Aber so eher rät grundsätzlich mit Eigenkapital,  
weil du dann ganz andere Zinskonditionen auch kriegst, ne?  
Ab 80 Kerl, dann glaube ich.  
20 Prozent Eigenkapital ist so sein Ratschlagbus,  
die Spesen, also Verkaufspesen, Notargebühren, Markler und so weiter.  
Du brauchst ein bisschen mehr als 20.000 Euro.  
Und steuerliche Vorteile eben, dass du im Gegensatz zu eigenen Immobilien,  
wenn da ist Dachkaputismus, du selber bezahlen,  
aus versteuerndem Einkommen kannst nix absetzen,  
bis auf ein paar Handwerkerstunden und so weiter.  
Aber bei fremdemobilien kannst du natürlich dann alles absetzen,  
gegenrechnen mit deinen Erträgen aus diesen Wohnungen.  
Wie gesagt, die Inflation ist...  
Und nach zehn Jahren hast du's frei.  
Und nach zehn Jahren hast du's frei.  
Das ist nochmal die Immobilie ist auch gegenüber Aktien.  
Genau, das ist natürlich nochmal ein Zusatzvorteil,  
dass du's dann sagen, den Verkaufsgewinn,  
den Wert zu wachsen, dann steuerfrei realisieren kannst.  
Das hat er ja gar nicht vorher sammelt.  
Gut, aber das gibt's auch noch.  
Aber das gibt's auch noch.  
Das ist ja auch eine Möglichkeit, den Ertrag zu heben.  
Aber bei ihm geht's ja mehr so drum, dass du sagst, okay,  
ich will mir dann eben eine finanzielle Freiheit erarbeiten  
und ein indirektes Einkommen.  
Und diversifiziert.  
Und diversifiziert.  
Du brauchst keine 200 dazu, aber brauchst natürlich schon was,  
was dir dein Leben finanziert.  
Dann geh ich dann zur Miete und lass mir das bezahlen.  
Da muss man natürlich sagen, ich bin schon auch...  
Ich bin der Ehrmeinung, das sollte auch selber  
in der selbstgenutzten Immobilie wohnen.  
Weil man den Ertrag der sparten Miete,  
den muss man auf der anderen Seite auch nicht versteuern.  
Das ist natürlich auch der Steuervorteil, den man hat.

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

Und einfach auch mehr Sicherheit hat,  
dass man irgendwie nicht selbst gekündigt wird.  
Also, das gibt auch Vorteile für die selbstgenutzte Immobilie.  
Das umfüllt sich viel schöner an.  
Das ist doch ein Gefühlsfall.  
Aber die Falle ist ja die Gefühlsfalle, natürlich.  
Das ist ja, dass es da nicht so rentabel ist.  
Dass du da erst mal viel zu viel Geld ausgibst und so weiter.  
Und dann eben...  
Jetzt geht ihr ja hier ums reinen Rational investieren.  
Und da sagt er, der ist auf jeden Fall...  
Da muss man schon abgezockt sein.  
Du musst ja den Leuten sagen, wenn ich diese Zweitwohnung hab,  
dann solltene Wasserhahn nicht, er wird das billigste sein.  
Und du wirst bei allem versorgt, das höchste rauszuholen.  
Da muss man einen bestimmten Charakter haben.  
Dann musst du absolut, nein, nein.  
Du musst schon einen haschigen Charakter sein,  
weil du wenn du 200 Wohnungen mit 200 Mietern und Mietern sind, lächst dich.  
Ja, ja, ja, genau. Absolut, absolut.  
Ja, ja, und ich meine, da musst du...  
Nein, das ist absolut das. Aber er beschreibt jetzt einfach noch mal...  
Schreibt er was auch?  
Er beschreibt dir auch, wie er seine ersten Wohnungen kauft hat,  
da zum Beispiel knapp 30 Quadratmeter Wohnungen gekauft.  
Im Paket drei Einzwerbwohnungen mit jeweils knapp 30 Quadratmetern.  
Im Paket für 200.000 Euro in Frankfurt.  
Und die haben zusammen 1.000 Euro in Ethomiete pro Wohnung.  
Also 330 pro Wohnung.  
1.000 Euro insgesamt, 330 pro Wohnung erzielt.  
So, und die Lagen zentral in Frankfurt, irgendwie zwei Minuten vor der Opern entfernt.  
Aber das Haus war halt sehr trist, staubgraue Fassade,  
dunkelbrautes Süßes, Treppenhaus.  
Und dann schon beschreibt er, die Wohnungen waren halt total hässlich.  
Olivenes Bad und grauer Teppichboden.  
Und die waren halt überhaupt nicht gefragt.  
Und der war auch der Einzige, der sich überhaupt dafür interessiert hat,  
eine Makler fragt, warum man sich so was kaufen will.  
Und dann sagt er, einfach will noch ein Mieterkassierend kredit abbezahlt.  
So, und der Makler hat gesagt, diese Wohnungen werden immer ein Mieter finden  
und eine exzellente Miete bekommen.  
Und der beschreibt halt auch, dass es einfach zum einen  
höher Mieterrenditen für kleinere Wohnungen gibt.

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

Weil im Mietspiegel selbst schon sind da die Preise höher.

Und das halt vor allem die Nachfrage nach kleinen Wohnungen viel höher ist als nach großen Wohnungen, weil es hier wirklich unheimlich viel Bedarf gibt.

Und er kauft da auch nicht immer in den zentralen Lagen der Städte, sondern auch durchaus so ein bisschen in den Außenbereichen und so weiter.

Wichtig ist ihm einfach eine gute Verkehrsanbindung.

Und kauft zum Beispiel, hat er was hier in der Nähe des Frankfurter Flughafens bei Niederath oder Hattersheim.

Und da ist der Flughafen mit 81.000 Beschäftigten im größten Arbeitsstädte und nicht so weit entfernt.

Und er sagt, da gibt es so viele Leute, die dort arbeiten,

Security-Personal, Busfahrer, Traktorfahrer, Steward S-Bodenpersona und so weiter.

Kein hohes Einkommen.

Wenn die Passen irgendwie auch zu ungünstigen Zeiten zum Flughafen kommen können, die können sie noch nicht mal, der Parkplatz am Flughafen wäre ihnen zu teuer.

Und wenn du da irgendwas in Esbernähe hast oder im Autobus 10, 15 Minuten zum Airport bist, dann hast du dann eine super Lage.

Solche Wohnungen sucht er sich aus oder auch eben in Außenlagen von Berlin.

Da hat er auch in der Nähe von Grüneide was gekauft gehabt, noch bevor die Tesla Feuerfabrik da kam.

Das ist natürlich ein großes Los.

Und so guckt er nach Einzimmerwohnungen, also wichtig immer auch hier,

Lage, Lage, Lage hin, wirtschaftlich prosperierenden Regionen,

sagt er und immer mit guten öffentlichen Verkehrsanschlüssen.

Und dann ist es egal, wie dieses Haus aussieht,

weil dann findest du einfach immer wieder auf Zeitmieter

und da gibt es eine große, potenzielle Zahl von Mietern.

Schreibt er halt auch Singles, Menschen mit niedrigen Einkommen,

Studenten, Experts, Berater, Manager von großen Firmen,

die in der Stadt sind, die nicht ins Hotel wollen,

oder Leute nach einer Scheidung mieten, dann so kleine Wohnungen ab.

Übergangsweise selbst Leute, die dann einfach mal für ein Schäferstündchen

auch sich so eine Einzimmerwohnung zulegen.

Schreibt er auch?

Ja, er hat auch so ...

Die Schäferstündchen ...

Leute, die dann einfach so eine Einzimmerwohnung in der Stadt haben.

Und sagen, wenn ich mal in der Stadt bleiben muss, nach einem langen Dinner, dann hab ich da eine kleine Wohnung.

Ja, also, ja.

Das musst du einiges kennen, das ist auf jeden Fall ...

Wir müssen zur Einschuleversammlung gehen, das ist der Horror.

Ja, dann musst du natürlich nicht.

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

Aber natürlich, das ist natürlich klein.

So.

Er weiß, was das für ein Horror ist.

Gut, aber egal.

Ein Vorteil ist eben, du kannst diese kleinen Wohnungen auch immer verkaufen.

Findest du immer Einkäufer, auch in Krisenzeiten,

auch wenn sie vermietet sind und so weiter,

und ist nicht so ein riesiger Batzen und so.

Und Nachteil, sagt er, sind die etwas höhere Verwaltungs- und Sanierungskosten umgerechnet auf den Quadratmeter,

weil Sanierung zum Beispiel ein natürliches Bad,

prozentual größer Anteil ist und so weiter.

Aber Vorteils eben sind auch für normale Menschen erschwinglich.

Ja, und mit 15.000 bis 20.000 Euro Eigenkapital

kannst du hier eben irgendwie zuschlagen.

Und es gibt halt wirklich auch, wenn es seine kleinste ist in Frankfurt-Wockenheim, hat 14 Quadratmeter,

und die hat da auch schon für 340 Euro Netto-Miete verkauft, vermietet.

Also die Neu-Vermieten-Muster,

der hat die Mieter gleich wieder nach Mieter hingebacht.

Und ja, also,

lauter solche praktische Beispiele und werden gebracht,

bringt auch Tipps, wie man jetzt nach wenigen Kriterien

die Wohnungen aussuchen sollte.

Lage, wie immer Lage, Lage, Lage.

Also aufgeteilt nach Makrolagen,

woher Region statt und Mikrolagen, welchem Stadtteil.

Zustand der Immobile gibt es da auch ein bisschen Checkliste,

praktisch Beispiele, woher man dann achten soll bei der Besichtigung.

Zum Beispiel sagte also,

die Besichtigung musst du immer unbedingt als erstes die Umgebung anschauen

und geh auch den Weg, der Mieter ist,

macht wenig Spaß, wenn du feststellst,

du musst 25 Minuten im Winter zur S-Bahn gehen,

das macht keinen Sinn.

Sondern dass einfach da sich mein Versetzen in den Mieter,

wie weit hat das zum öffentlichen und so weiter,

zum öffentlichen Nahverkehrsstationen und so weiter.

Und guck dir das Stadtteil an und guck dir das Objekt an,

guck dir genau auch den Innenhof an und so weiter.

Also, viele praktische Beispiele.

Und ja, ich finde es eine spannende Idee auf jeden Fall

für Leute, die eben in diese Richtung gehen wollen,

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

und sagen, ich will irgendwann mal von meinem passiven Einkommen leben, ist das sicherlich eine sehr berechenbare und man kann sich da ein kleines Portfolio arbeiten. Natürlich ist das wirklich dann auch viel Arbeit, ja. Jede Wohnung erfordert Verwaltung, du kannst nicht alles an die Ausverwaltung auslagern, sonst zahlst du wirklich auch sehr, sehr viel an der Ausverwaltung. Also, du hast die Mieterverwaltung immer selbst, du musst immer dann die Abbrechen, Nebenkostenabbrechung, einmal im Jahr machen pro Wohnung, wenn du zweiter Wohnung hast. Das macht aber die Hausverwaltung. Nein, du musst alles selbst. Aber ich bin ja auch Vermieter. Du kriegst ja von der Hausverwaltung, kriegst du erstmal Nebenkostenabbrechung. Aber dann muss ich die ja wieder auf meinen Mietern verweisen. Ich kann ja nicht zum Beispiel nicht alle Kosten abrechnen. Es gibt umlegbare, nicht umlegbare Kosten, es gibt die Grundsteuere, die zwar extra bezahlt sind. Also, du musst immer jedes Mal noch mal auch verwaltungstechnisch selber aktiv sein. Kannst natürlich immer sagen, auf Hausverwaltung mach du alles und vermietet es auch, aber das kostet dann so viel, dass das wirklich deine Rente ist. Also, das sollte man schon ... Die Mieterverwaltung sollte man schon selber machen. Das macht er sicherlich auch. Du bist ja auch selber der Mietersuchung nicht. Und dann musst du es natürlich auch selber in der Regel vermieten. In der Regel suchst du ja so was danach. Aber wenn du 200 Wohnungen hast, gut, das ist natürlich ein zweiter Wohnung, das ist ja schon ein Immobilienimperium. Aber sagen wir mal so, wenn du vielleicht 10 Wohnungen hättest, ja, 10 Kleinstwohnungen, und den Billionen, der sagt halt, okay, ich wohne in einer Wohnung, die kostet vielleicht, wenn ich sie kaufen würde, 2,5 Mio. Ja, für die zahl ich aber nur 30.000 Euro Miete. Ja, und wenn ich jetzt aber für 2,5 Mio. kriege ich so und so viele Einzimmerwohnungen, dafür kassiere ich 120.000 Euro Miete. Schön, er profitiert vom Mietrecht?

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

Genau, er profitiert vom Mietrecht.

Das ist auch falsch in unserem Mietrecht.

Das sozusagen ...

Ich mach da gute Geschäfte mit.

Ja, genau.

Und du kannst natürlich dann auch bei kleineren Wohnungen leichter mieten, anheben, auch wenn sie gerade in äußeren Lagen sind, fallen sie oft nicht unter dem Mietrecht bremse.

Gerne haben wir gebliert.

Ich schreib dir jetzt zumindest nicht gelesen, aber das ist natürlich eine einfache Methode.

Eine große Wohnung beblieren ist echt schwierig.

Kleiner ist super.

Aber eine kleine, easy, brauchst du nicht viel reinstellen.

Ja, genau.

Die haben sogar ein Modell, wie du für 14 Quadratmeter eine Wohnung ausrüst.

Genau, das ist ja gar nicht so schlecht.

Und das macht dann auch absolut Sinn, zum Beispiel.

Da gibt es viele Sachen, die für solche kleinen Wohnungen sprechen.

Ich hab heute wirklich mal Spaß, das habe ich dabei immer nicht reingeschaut.

Ich hab das schon gekauft heute.

Ich hab das schon mal 50 Kilometer Umkreis von Berlin gibt es tatsächlich.

Auch für wirklich das billigste 69.000 Euro kriegst du deine Wohnung.

Ja, aber du weißt, wo das ist.

Die Verkehrsanbindung, da musst du erst mal legt den Weg des Mieters zurück.

22 Quadratmeter, ja.

Das ist garantiert nicht, dann genau.

Aber ich sag nur, es gibt auch eben tatsächlich diesen Preis.

Ja klar, du kannst das Wohnen.

Wenn wir mal geguckt, als wir irgendwie Haus am See gesucht haben,

habe ich einfach mal ein Spaß, das ist halt bei Sachsen-Anhalt.

Da kriegst du in Bitterfeld Wohnungen für einen Appel und ein Ei.

Da hast du recht.

Und dann geht vielleicht Meyerburger nicht nach Bitterfeld, sondern wegen des IRA nach Amerika und schon hast du mit Zitronen gehandelt.

Ja, aber er warnt jetzt zum Beispiel,

wie er gesagt, 50 Kilometer von Berlin,

aber er warnt jetzt explizit übrigens vor eben solchen Regionen,

wie irgendwo in NRW oder in Ostdeutschland, wo es eben Abwanderung gibt, ja.

Also du musst auf jeden Fall auf die Prosperität achten der Region.

Aber Solar Welle?

Gibt es da Abwanderung oder gibt es Zuzug?

Magdeburg, jetzt hast du Chipfabrik.

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

Da kannst du mal in Magdeburg wahrscheinlich günstig kaufen.  
Dresden, was will günstig sein?  
Kannste dann eben nicht mehr günstig kaufen in dem Moment, ja.  
Bis auf Bitterfeld?  
Auf all diese Dinge muss man achten und das wird da auch beschrieben.  
Aber von der Idee her zu sagen, es macht mehr Sinn,  
sich eben so kleinere, er nennt sich dann eben auch kleine hässliche Löcher,  
teilweise, zu kaufen.  
Aber da muss deine Päsche schon anders sein.  
Ja, aber bei der Regelkurs, der will seine schöne Wohnung kaufen  
und du auch sagst, ah, da könnte ich selbst auch selber trennen,  
oder so weiter und so.  
Und die soll schick sein.  
Das kostet alles Rendite, ja.  
Wenn du da irgendwie so leidenschaftlos bist und sagst,  
das ist ein reines Rendite-Objekt.  
Und wenn der Olivegruß wahr ist, dann ...  
Dreh mich, aber da sind immer Menschen involviert.  
Da musst du schon auch ein Menschenbild haben.  
Was heißt Menschenbild?  
Du stehst nur um zur Verfügung und in der Regel sind es Leute,  
die da auf befristete Zeit hin.  
Man kann auch mit dem Olivegruß ...  
Nein, ehrlich gesagt ...  
Nein, aber ich hab auch wirklich in München ...  
Also, ich bin in einem Loch gewohnt, ja.  
Nein, du bist dir überhaupt dankbar,  
wenn ich am Anfang meiner Karriere zur Antenne Bayern gegangen bin  
und dann irgendwie überhaupt was gefunden hab, dann in München.  
Und das war damals, und das war damals schon 1.000 Mark.  
So ein kleines In-Mehlberts-Hofen.  
Ja, ein kleines Einzimmer-Appartment, ja.  
Aber die Päsche muss wirklich ein anderes sein als wir haben.  
Die Päsche muss sein, du musst gern was verwalten wollen,  
du möchtest gern was ausfüllen,  
und du musst jetzt emotionslos Menschen, Sachen verwalten.  
Genau, Päschen muss emotionslos.  
Emotionslose Päschen. Nein.  
Aber muss man jetzt mal ganz ehrlich sagen,  
das ist halt ein wichtiger für ein Investor,  
ist Leidenschaft nicht unbedingt.  
Nein, Leidenschaft ist ...  
Die beste, die Eigenschaft.

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

Das sind ja beide ...

Ja.

Ich hab auch Fomo-Aktien, das ist halt ein Chapit-Style.

Und ich will mich da auch gar nicht ausnehmen.

Also, man trifft mir oft Fehlentscheidungen aus Leidenschaft und aus Päschen und aus ...

irgendwelchen anderen Gefühlen.

Sondern da musst du einfach rational herangehen und sagen, okay.

Und sag, wie gesagt, durchaus überprüfen.

Ist es in einer guten Lage, sowohl makro- wie mikromäßig.

Und ...

Das künftigen Mieter ist einmal zurückgelegen.

Und was ist das Zielpublikum, ja?

Und dann gibt's sicherlich ...

Aber natürlich, immer wieder ist es ...

Da ist so Mieter und Rechtsstreifen.

Da musst du auch ...

Das musst du auch.

Da hast du aber auch nicht so viel Rechtsriesen.

Da ist die Diversifikation auch wieder gut.

Weil du hast nicht einen klumpen Risiko, dass du eine riesige Wohnung vermietet hast.

Und wenn der nicht zahlt und der deine große, schöne, tolle Luxuswohnung ruiniert, dann bist du wirklich geliefert.

Sondern zahlt halt mal einer nicht.

Und dann kriegst du ihn in der Regel auch leicht wieder raus.

Vielleicht hast du da eher mal sozial schwächere Miete.

Aber wie gesagt, es gibt auch genug andere Interessenten, wie er beschreibt.

Es ist ein riesiges Potenzial von Leuten,

die eben für so Einzimmer-Apartments dann grundsätzlich in die Frage kommen.

Also, da kannst du ja ... Die musst du ja auch gut aussuchen.

Aber als Idee ...

Sicherlich nicht schlecht.

Und wer sich dafür interessiert, wie sagt das Buch, ist ab heute im Handel im Finanzbuchverlag.

Okay. Der Einzimmer-Millionär.

Der Einzimmer-Millionär.

Dann würde ich jetzt mal ...

Gerhard Hörhahn.

Ja, Investment-Punk.

Das ist ein bisschen brotzig gemacht.

Das Kawa ...

Das sitzt dann so auf so einem Thron,

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

mit lauter Goldbahnen und so weiter.

Aber gut.

Ich hab mir gesagt, da musst du eine eigene Eigenschaften mitbringen.

Das bringt das Kawa vielleicht auf das Ding.

Jetzt haben wir hier noch ...

Es ist nicht beschwer, dass wir unsere Themen nur kurz machen.

Und jetzt hätten wir auch nur 11 Minuten.

Das ist ein misslicher Zustand hier.

Oder wir schieben das Thema.

Meinst du?

Eigentlich würde es nächste Woche noch besser passen.

Weil dann kommt der da.

Wir können das Thema verschieben.

Wir haben heute sehr viele substanzhaltige Bullen und Beeren gehabt.

Das finde ich auch.

Wir müssen auch nicht immer die Zeit unserer Hörer und Hörerinnen so starber ziehen.

Das würde auch dem Thema nicht gerne nicht gehen.

Nein, da ist er weg.

Wir haben vielleicht den einen oder anderen da ...

Stimmt, jetzt haben wir die reingelockt.

Bei der Erwachsenen hat der Ecker das auch nicht.

Aber wir schreiben jetzt drüber, was das Thema ist.

Wie, wir schreiben nächste Woche Boomer Crash?

Mehr und nimm.

Was?

Nächste Woche kommt der da in Oktober erst.

Wir sind noch immer nicht im Oktober.

Noch nicht mal nächste Woche.

Aber danach ...

Nächste Woche diskutieren wir dann, ob der Oktober in der kommenden Woche kommt.

Dann hätte ich meine Wette gewonnen.

Ich habe es ja eh schon gesagt.

Ich durfte es nicht sagen.

Aber wir haben es jetzt einmal hier festgehalten.

Die genaue Ausführung.

Okay, dann würde ich sagen ...

Dann würde ich sagen, machen wir einmal pünktlich Schluss.

Es ist rund.

Und haben sogar ...

Und gucken mal, wie die Quoten so sind.

Vielleicht wird es einfach gewürdigt.

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

Ich finde ...

Das muss wieder ein bisschen besser werden.

Wir brauchen immer wieder Wachstum in den ganzen Geschichten rein.

Also, Freunde, wenn ihr Menschen kennt, die auch auf Unterhaltsaberweise Wirtschaftswissen vermittelt bekommen wollen.

Gute Aktienideen, gute ...

Immobilienideen.

Und uns so weiter.

Also, ich finde, wir haben sehr viel substanzstarke Ideen hier zumindest weitergegeben.

Also, wie gesagt, zu der Buchbesprechung ist natürlich auch nicht alles auf unser Mist gewachsen.

Aber wir geben, wir gucken uns um, was es draußen in der Welt gibt, dann guten Ideen und ordnen die ein.

So ist es.

Insofern, ja.

Heute nicht so viele Aktienideen, die gibt's auch wieder.

Ich könnte noch ein paar ...

Ich hab heute Morgen, hat mir jemand was geschickt, seine fünf Lieblingsaktien.

Ich würd noch fünf Lieblingsaktien.

Ich würd fünf Lieblingsaktien noch ...

Ich suche nur, wo die Mail mit den fünf Lieblingsaktien ist.

Fünf Lieblingsaktien ist schon einer.

So sollte ich nicht verleben in der Aktien.

Hier, fünf Lieblingsaktien.

Und zwar von einem Menschen, der arbeitet bei ETNIA.

Ich weiß es nicht.

Der heißt Christian Schmidt ist Senior Portfoliomanager, aber bei ETNIA independent Investors.

Portfoliomanager.

Und der hat sich quasi beworben für alles auf Aktien.

Nein, er hat einfach so rumgeschickt.

Die schicken aber von sich aus.

Die oder allen?

Wenn ihr auch auf dem Verteiler von ETNIA sitzt, dann kennt ihr die jetzt schon.

Das kann ich euch jetzt sagen.

Erste Aktienidee und das fand ich eine gute Idee.

PayPal.

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

Das ist eine Aktie, wo die Leute manisch mit ...  
Entweder zu optimistisch oder zu pessimistisch.  
Und jetzt, wenn es manisch ist,  
ist es gerade der depressiven Phase des manischen Daseins.  
Deswegen sagt er, die wäre viel zu niedrig bewertet.  
Deswegen wäre PayPal was.  
Das Zweite ist Koloplast.  
Koplast ist ein Anbieter, der ...  
Wenn du im Krankenhaus arbeitest,  
und einen Einlauf hast, und so die Sachen.  
Er hat es sich schön formuliert.  
Das ist eine Entsorgung von Körperausscheidungen.  
Das ist ...  
Das ist ein dänisches Medizintechnik-Unternehmen.  
Klingt auch viel besser als Körperausscheidung.  
Dänisches Medizintechnik, das kriegst du gleich in den Norden.  
Koplast, genau.  
Und operative Marge von solchen Entsorgungen  
für Körperausscheidungen, 30 Prozent.  
Da, wo das Cola landet.  
Ja, Koloplast.  
Der war jetzt ganz schlecht.  
Und dann hat er noch ein Unternehmen aus Schweden, Assa Abloy.  
Wie schreibt man das so?  
Das kennt man doch.  
Assa ...  
Nein, Assa Abloy.  
Das ist ein Unternehmen, steht ...  
Wie schreibt man das?  
Zwei Sachen, Assa Abloy.  
Und Assa schreibt man A, Doppels und A.  
Und dann Abloy, A, B, L, O, Y.  
Und das ist ein Unternehmen,  
mit was elektromechanische Schlösser herstellt,  
die mittels Schlüsselkarte biometrischen Scan oder PIN-Code  
geöffnet werden.  
Und dann hat er noch Bunsel.  
Bunsel ist ...  
In der Champions League schreibt er,  
was macht Bunsel?  
Das Kerngeschäft von Bunsel liegt im Vertrieb von Konsumgütern  
an Geschäftskunden, Krankenhäusern, Hotels oder Restaurants.  
Bei den Produkten handelt es sich um Massenartikel des täglichen Bedarfs

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

wie Papierhandtücher.  
Der hat irgendwie sehr krank.  
Und das Letzte ist,  
ein amerikanisches Industrieunternehmen.  
Und zwar Frontier.  
Ein Cash-Compounder.  
Da wird richtig Cash auf.  
Compounder, da geht's da klingelt.  
Und was macht der?  
Er ist abgespaltet worden von Dannerherr.  
Also, Dannerherr ist dieser Mischkonzern.  
Auch einer von, wenn du Christian W. Rühl hörst,  
immer Dannerherr ist einer der Aktien, die immer dabei sind.  
Und schon wahrscheinlich Opa Wildhelm gehabt hat.  
Und Frontier ist ...  
Also, ein Cash-Compounder  
und hat von Dannerherr, wie ihr schreibt,  
das ...  
Compounder-Gen geerbt.  
Eine Abspaltung.  
Und was macht das?  
Steigert die operative Marge?  
Hauptsächlich in oligopolistischem Markt.  
Merken das schon mal gut.  
Aber was machen die denn jetzt?  
Seit dem Einstelligenunternehmen,  
geht es vermutlich weit unter dem Radar vieler Marktteilnehmer.  
Der Fokus liegt und jetzt kommt's.  
Auf Mobilitätstechnologien.  
Zum Beispiel Ladesoftware für Elektrofahrzeuge.  
Und Diagnose-Reparatur-Technologien.  
Von Tier. Also, V-O-N-T-I-R.  
Jetzt habt ihr noch fünf Aktien-ID-Bruppen.  
Die gibt's sonst noch oben drauf?  
Nein, einfach packt da noch was drauf.  
Ja, als All.  
Und jetzt hast ihr ja jede Menge Immobilie-Aktien  
heute in die Töte bekommen.  
Und jetzt pack ich hier noch mal sieben ...  
Nein, fünf Aktien-ID.  
Einfach mit rein.  
Jetzt kannst du nach Hause gehen und sagen,  
ich hab einen guten Fang gemacht.

## [Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit

Welche fandest du jetzt?

Ehrlich gesagt, also PayPal wahrscheinlich.

Weil das ist die einzige, die ich kenne von denen.

Und dann vielleicht noch der ...

Nein.

Also ich nehm Kohleplast.

Denen lügen nicht.

Da hat man wahrscheinlich auch noch am meisten Markt-Eintritts-Barriere bei den Schlössern.

Ich frage mich, also Schlösser herstellen, auch wenn es jetzt ein bisschen mit ...

Digital ist und so weiter.

Das kann doch auch jeder, oder?

Ja, 5,2 pro Jahr.

Jetzt machen wir mal 10 Jahre ...

Ist die deswegen so günstig jetzt bewertet?

Das ist ja so ein Ding.

Oh, auf 10 Jahre sieht es 11,7 pro Jahr.

Da läuft die gut.

Gut.

Also ich finde, ich hab die Welt umrundet.

Ja, die Immobilienwelt.

Die auch.

Die Investmentwelt.

Anleihen, Aktien, Immobilien.

Hallo.

Das ist die gesamte Anlage.

Die Investments hatten wir jetzt nicht.

Doch das Immobilien im weitesten Sinne ist das ja auch das.

Ja, genau.

Aber damit kann man auf jeden Fall schon mal ...

Man hat das Zeug reicher, weil reicher zu wird, als bevor man es eingeschaltet hat.

Auf jeden Fall.

Schreiben wir darüber, diese Folge macht euch reich?

Haben wir schon lange nicht mehr darüber gesprochen.

Da finden wir eine Überraschung.

Ein Zimmermillionär hier drüber.

Du hast Anleihen gelernt, du hast noch fünf Aktien.

Mehr ist nicht drin.

Das ist mehr als reich werden gibt's heute nicht.

Nein.

Gut, dann müssen wir nicht noch künstlich in die Länge ziehen.

**[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Aktien, Anleihen, Immobilien - Formel für finanzielle Freiheit**

Und sagen einfach Tschüss.

Und ciao.

Bleiben, Bulle.