

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Willkommen zu Defna und Schäpitz, Wirtschafts-Podcast von Wild.

Mein Name ist Defna, Dietmar Defna.

Mein Name ist Schäpitz, Säuger 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.

Das ist eine ganz besondere Zahl, nicht nur mir, Saufan, auch dir.

Selbst mir. Jetzt hab ich mir mal recherchiert.

Das ist quasi immer die Zahl, die sich verdoppelt.

So ist es.

Und jetzt wollte ich wissen, welche Nachricht steckt dahinter.

Ich hab jetzt einfach mal bei Google gefragt

und hab dann noch mal Schäbchen mit dir gewagt.

Und Google hat mir auszugeben, ganz viele Links.

Und hab ich irgendwie einen Link mehr ausgerufen.

Und ich hab dann noch mal eine Nachricht ausgedacht.

Ganz viele Links. Und dann hab ich irgendwie einen Link mehr ausgerufen.

Dass er das Dorf bei der Google-Suche, dass man immer 1.000 Links hat,

dass ich noch durch Werbung wählen muss.

Dann haben sie gesagt, die Zahl 248 ist eine Botschaft ihres Schutzengels.

Die erinnert, dass sie bald Fülle und Reichtum erhalten werden,

um sie auf ihrem Weg zur Erfüllung der Mission

und des Zwecks ihrer Seele zu unterstützen.

So.

Ein Signal für Gehaltserhöhungen bei...

Und?

Und du sollst daran glauben, dass du auf dem richtigen Weg im Leben bist

und dass du göttlich von Universum und deinen Schutzengeln geführt

und beschützt bist.

Was für eine Zahl 248?

Ja, und wenn du bei JETS-GBT fragst,

da ist es ein bisschen nüchterner, da heißt es einfach die Zahl 248.

248 ist eine positive ganze Zahl,

ohne besondere mathematische Eigenschaften.

Sie kann in verschiedenen Kontexten verschiedene Bedeutungen haben,

wie z.B. eine Menge, eine Adresse, ein Code und so weiter.

Das ist einfach eine numerische Darstellung.

Das ist einfach eine Zahl.

Aber diese Bedeutung, diese Verdopplung,

das ist quasi die Magie des Zinses-Zinseffekts.

Endlich schon.

248, ja?

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Die Legende vom Schachfeld, ne?

Reis.

Was nicht das Reisbrett?

Das Reisbrett.

Ja, nix, ja, Schachfeld.

Das geht auch mit Schachbrett.

Ja, genau, du auf das Reis und dann einen Reis,
dann zwei und dann vier und dann acht und so weiter.

Ja, genau, Schachbrett und Reis.

Genau, auf diese Legende spielt es an.

Und an die acht ist ja die Unendlichkeit, ja?

Stimmt.

Umgelegt, ja?

Also, Reichtum in Unendlichkeit.

Hülle und Fülle, ja?

Und das ist der Google-Mann-Klüger,
auch wenn er noch wenig AI eingebaut hat.

Und der Devlon ist auch klüger als die künstliche Intelligenz.

Wobei die künstliche Intelligenz wiederum besser, wenn du fragst,
was ist die durchschnittliche Performance des Dow Jones seit Bestehen?

Dann sagt er zwar auch ein bisschen wortreich,

ja, das variiert und nicht jedes Jahr ist gleich
und sie sollten gucken und so weiter.

Und dann sagt er aber sechs bis sieben Prozent.

Und ich hab's überprüft, es ist sechs Komma acht Prozent.

Und insofern hat da auch JetGibi direkt werden,
wenn man das bei Google eingibt,

kriegt du fünf Millionen Links und findest halt nix.

Und da zeigt sich, dass man manchmal eine klarer Antwort haben will.

Wie zum Beispiel, was ist leichter zu üben, Klavier oder Geiger
oder was auch immer.

Und da kannst du nicht, willst du nicht fünf Millionen Links haben
und dann auf fünf Seiten gucken, sondern will's einfach eine Antwort.

Jetzt macht ja Google so was Ähnliches, die nennen das Ding ja Bart.

Und dann haben die auch so was, Künstliche Intelligenz.

Und vielleicht kriegen wir dann auch kluge Antworten.

Und bei du kündige ich auch eine an.

Also ich kündige jetzt auch mal eine Künstliche Intelligenz an.

Machst du, wie nennst du's denn? Didi?

Didi AI.

Das wird aber gut klingen.

Das ist super.

Machen wir halbe, halbe mit einem Einnahmen?

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Dutz AI.

Dutz AI?

Dutz AI.

Auch eine gute Frage.

Unser automatisierter Podcast, mittlerweile ist es so viel Material da, wenn wir mal hochwerfen.

Wir würden alles reinladen.

Kleine alten Witz, keine alte Geschichte.

Wir wiederholen uns ja auch manchmal schon.

Die eine oder andere Geschichte hab ich schon mal erzählt.

Möglicherweise.

Aber eigentlich die meisten sind neu.

Genau, wir würden die ganzen Podcasts reinladen.

Und dann haben wir dann eigentlich auf jede Frage des Lebens, wir haben schon über Beziehungen gesprochen, über Urlaub gesprochen, wir haben über alle möglichen Sachen.

Jetzt hab ich auch schon mal zu meinem Kindergeburtstag, da hatten wir dann so ein Saber-Kassetten-Rekorder.

Das war die absolute Innovation im Hause Deffner damals.

Und das war mein neues Lieblingsspielzeug.

Da hab ich ja dann Reporterseilen geübt, bin immer rumgelaufen.

Mit so einem Handengrafon und so, hat mir mal den ganzen Bauernhof befragt.

Keine Ahnung, wie alt ich war, es ist viel als sieben oder acht.

Kassetten, ja.

Und dann zum Kindergeburtstag hab ich dann ein lauter lustiger Antworten draufgesprochen und dazu lustig, na, ich war schon ein bisschen älter als keine Ahnung, vielleicht zehn oder so, was schätze ich mal.

Mit sechs war er schon lustig.

Und dann lustige Antworten und dann, per Zufallsgenerator, ja, wurden quasi, konnten die Teilnehmer, konnten die Fragen vorlesen und haben dann eine lustige Antwort von meinem Computer-Didi bekommen. Ja, so hieß der.

Computer-Didi, als schon damals.

Aber nein, ich war wahrscheinlich schon zehn, elf, keine Ahnung, wie alt ich da war.

Die Geschichte kennen wir noch nicht mit dem Kassetten-Rekorder und dem Computer-Didi.

Und mit dem Kindergeburtstag immer eine kleine Show, ja.

Also das war schon, ja, ein kleines Programm, ja, musste schon sein, ja.

Aber das war mal ein Highlight-Programm, also Computer-Didi, ja, unter so einem Karton, ja, verpauscht.

Okay, ich kenne vielleicht den Menschen, die hier zuhören, was eine Kasette ist, damit die Leute mal wissen.

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Die Schaltplatte kennt man ja noch, das ist so ein Schorzenspiel.
Was man aufrollen muss, ja.
Genau, Kassette ist so was, da ist so ein Band,
was sich so lange dreht.
Was ich gerne mal aufrollt im Autoradio.
Was ich gerne mal in den Rekorder rein drehe,
Ach ja, wunderbar.
Ja, das waren die alten Zeiten.
Und wenn wir gerade bei alten Zeiten sind,
Numerologie und die anderen numerischen Bedeutung, ja.
1966 mein Geburtstag, ja, hab ich jetzt gerade gelesen.
Und jetzt erklärt sich mir alles,
warum ich so ein großer Optimist geworden bin.
Ich bin geboren am Beginn eines Bullenmarktes, ja.
Wirklich?
Der hat im Oktober 1966, also kurz vor meinem Geburtsmonat begonnen.
Ich bin im November 1966 geboren.
Und im Oktober 1966 ging es los mit diesem Bullenmarkt,
der bis zum November 1968 ging.
Genau, 1960 war ein Scheißjahr, das war die Mundlandung,
das war ein drofes Jahr.
Das war nicht dein Geburtstag.
Nein, nein, nein, nein.
Ich hab mit 1968 nicht geboren, ich hab später geboren.
Ich hab später geboren, ja, ja.
Aber auf jeden Fall in dieser kleinen, in diesem Bullenmarkt
hat allein der Dow Jones um 50 Prozent zugelegt.
Und der Nastic-Ding gab's damals auch schon um 70 Prozent
in diesem Bullenmarkt.
Was? Der Nastic-Gast, der hat's auch schon nastic.
Der hat's auch erst seit der 50-Jährige gesetzt.
Der ist doch 71 erst geboren, wie Christendorff.
Oder wurde der zurückgerechnet, keine Ahnung.
Wie kriegte der Däffner in seinem...
Alter, hab ich mal zurückgerechnet.
Nein, hab ich nicht gerechnet, das hab ich jetzt gelesen, ja.
Jetzt guck ich mal nachher.
Aber vielleicht wurde er einfach dann zurückgerechnet,
der Nastic-Ding.
Also gab Technologieaktien die großen Gewinner,
IBM, Xerox und Polaroid, ja, waren die großen Gewinner
in diesem Bullenmarkt.
Aber das Interessante an dieser Geschichte ist,

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

dass sie sich wirklich die fundamentalen Ausgangslagen sehr geähnelt haben.

Auch damals gab's einen regionalen Krieg, den Vietnamkrieg, eine gespaltene US-Politik. Und es gab vor allem eine rasant steigende Inflation und Zinserhöhungen.

Und dann ist eben im Laufe dieses Bullenmarktes dann die Inflation zurückgegangen und die Zinsen haben ihren Höhepunkt erreicht.

Und das hat eben dann die Kurse befügelt.

Und von daher ist das möglicherweise ein Indikator für heute.

Ja?

Möglicherweise könnte es auch so ähnlich heute wieder laufen, dass wir jetzt ja mit rückläufiger Inflationserraten und irgendwann den Zinspeak erreichen.

Das ist ja die große Frage dieser letzten Woche gewesen.

Ja.

Aber du weißt, damals war Arthur Burns der Notenbankchef, der fährt und der hat sich unter, der hat sich der Politik gebeugt, hat die Zinsen so schnell gesenkt wieder, weil es natürlich so billiges Geld, das ist auch so Defna-like.

Und dann kam die große Inflation in den 70ern wieder.

Und Arthur Burns gilt bis heute nicht als...

Aber die große Inflation in den 70ern war vor allem dem Öl-Preis Schock geschuldet.

Das wissen wir ja auch alle.

Weil der kam im 70er-Jahr und hat dann zu schnell gesenkt.

Ich glaub, 70er-Jahre war er.

Ich weiß nicht, aber in der Zeit, in der du jetzt...

Dann hat er zu schnell gesenkt.

Deswegen haben wir dann irgendwann Paul Forke gekriegt und der musste dann so hart gegen...

Ich hab mal geguckt, was den Nasdaq...

Der ist erst 71 geboren, mit dem Chapitz.

Mit dem Chapitz.

Am 1. Februar, ich nicht, der 1. Februar,

aber der Nasdaq, was du auch immer gefunden hast in deinem Geburtsjahr, Nasdaq..

Na ja, dann war das vielleicht ein Zurückrechner, keine Ahnung.

Da war doch immer ich gewesen, doch auch nicht.

Die ETFs auf jeden Fall nicht.

Ja, das stimmt, da ist so echt...

Gut, jetzt haben wir viel Geschichte gemacht, haben uns schon mit der Zahl 2, 4, 8 beschäftigt.

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Du glaubst, du wolltest noch irgendwie mit dem Markt dich beschäftigen?
Na ja, gut, dann hab ich ja grade angesprochen.
Also, dass wir jetzt die zwei Notmannsitzungen bekommen haben.
Wie erwartet eigentlich die Zinsentscheidungen.
Aber es gab ja doch großes Rätselraten an das Markt,
was man jetzt daraus macht.
Und dann in Zusammenhang noch mit einem sehr boomenden Arbeitsmarkt
in der USA am Freitag.
Und war ja schon überrascht,
dass dann die Börse auch noch mal deutlich hochgeschossen ist,
aber dann auch wieder so ein bisschen
auf dem Boden der Tatsachen zurückgeholt worden ist.
Also, momentan ist das Rätselraten groß.
Wir kriegen an diesem Dienstagabend, wenn der Podcast ausgestrahlt wird,
dann gibt's wieder neue Rede von Herrn Paulf.
Aber wahrscheinlich auch, wenn man danach nicht schlauer sein wird,
wird noch ein bisschen Zeit ins Land gehen.
Das ist sozusagen klar, ist, wie...
Es wird nicht so schnell klar.
Das Problem ist, die Frage ist ja, wir haben jetzt eine Disinflazion.
Aber die Frage ist, ob die Disinflazion eine Transitory,
also, vorübergehend ist, eine Inflation dann wieder zurückkommt.
Das ist halt die Hauptfrage, die sich alle stellen.
Deswegen schwankt's halt so stark,
weil je nachdem, ob die Inflation zurückkommt,
hast du halt, lebst du halt in einer ganz anderen Welt.
Und das ist halt diese Riesenschwankung.
Gehen die Zinsen nach oben, die Zinsen nach unten,
welche Welt du vorwegnimmst.
Und dann musst du halt auch mit einem Schlag
auch wahnsinnige Kursschwankungen hast du dadurch.
Und das ist es halt.
Ja.
Aber ich mein, der DAX hat auf jeden Fall letzte Woche
seinen Aufwärtsweg fortgesetzt.
Neu über 15.500 gestiegen, neue Jahreshochs erreicht.
Und bester mit den technischen Journalisten von HSBC in Düsseldorf.
Jörg Scherer gesprochen, er meinte,
also, es ist quasi dieser gute Start im Januar.
Und jetzt überhaupt in den ersten sechs Wochen...
Das ist schade technischer Sicht.
Bullenschnaufen.
Ja, ist der Weg frei.

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Er rechnet im ersten Halbjahr noch mit einem neuen Rekord bei DAX.

Also bei über 16.200 Punkten dann.

Hätte er gesagt, dass es runter bis 12 geht,
hätte es gesagt, technische Allese ist doch Mist.

Und jetzt, aber wenn's nach oben geht, ist technische Allese natürlich.

Ich bin immer skeptisch bei technischen Allese.

Aber es sei denn, es geht nach oben bei der technischen Allese.

Ich glaube aber, dass es in der Tat nach oben
ein bisschen aussagekräftiger ist, weil das mehr...

Und Jahres, Anfangsdynamik usw. und Saisonale Muster da schon auch.

Ich hab auch gelesen, wenn der Januar Eplus ist,
die ersten fünf Tage im Plus sind, und der erste Handelssache im Plus.

Wenn das alles zusammenkommt, stehen die Sterne so,
dass man zu 99,99 Prozent ein positives Jahr hat.

Aber es gibt dann diese 0,01.

Es gibt ja ein Messrisiko im Lieben.

Das ist das Problem.

Dann noch eine Podcast-Episode 248, Zufall, frage ich.

Ja, frag der 1966 im Bullenmarkt geborene.

Ja, Zufall.

Zufall?

Also, ich mein, wenn diese Sterne nicht gut stehen, dann...

Ja, weiß ich auch nicht.

Gut, so.

Jetzt haben wir ein paar Fragen beantworten,
damit auch die Sterne unserer Hörer gut stehen.

Wir hatten ja noch von unserer Folge 244, das rad ich dir,
die zur finanziellen Freiheit.

Wir hatten ja noch ein paar Fragen übrig und die wollen wir zu dieser Folge.

Und die wollen wir heute noch beantworten.

Wollen wir da schreiten?

Ja, schreiten wir dahin.

Zum einen geht es um die Leute von Alex und Alex aus Rosenheim.

Ja.

Die haben gefragt, nach dem, die planen schon weit voraus und sagen.

Ja, die planen.

Wann ist denn aus Paypack-Time, sozusagen, ja?

Also, wann kann ich denn meinen ETF-Sparplan dann auch wieder auflösen?

Wie mache ich das?

Wenn man die Entnahme ab dem Alter 65 starten möchte.

Was sollte man da berücksichtigen?

Wie funktioniert das auch in Bezug auf die Steuer?

Und da habt ihr ja schon mal

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Chapits und Eckert eine große Geschichte dazu geschrieben.
Und habt euch das mal ausgerechnet.
Also, da gab es diese berühmte Trinity-Formel.
Und die Sache war, wenn du halt einen bestimmten Anteil nur entnimmst.
Also, man lässt das... Also, die Grundidee war,
man lässt das Depot stehen.
Hat das im MSCI-Welt drin, der ungefähr zwischen...
also, zwischen sechs und zwölf Prozent noch performt.
Und wenn man dann drei Prozent entnimmt,
und das dann ausreicht,
dann kommt man damit durch, ohne dass das Depot geschmälert wird.
Also, dann bleibt der Bestand da.
Natürlich in schlechten Jahren, wenn das mal runtergeht,
dann greift es auch mal auf die Substanz zurück.
Aber in guten Jahren kriegt man...
läuft das Depot besser, als das, was man rausnimmt.
Und dann hat man am Ende die drei Prozent entnommen
und hat dann trotzdem das Depot erhalten.
Und die Frage ist, muss ich halt persönlich ausrechnen,
wie viel brauche ich im Monat?
Und kann dann sagen, drei Prozent entnimm ich,
wie viel muss ich dann zum Zeitpunkt der ersten Entnahme haben?
Und dann kann man das laufen lassen.
Das ist natürlich eine sehr riskante Strategie,
das gebe ich zu, weil es kann auch mal sein,
dass es fünf Jahre schlecht läuft oder zehn Jahre schlecht läuft.
Wir haben es seit den 70er-Jahren zurückgerechnet.
Ja, zehn Jahre am Stück, dass es schlecht läuft.
Ja, das gab es ja in den...
Wenn du die große Depression reinläufst, 29,
das haben wir nicht gerechnet, da gab es noch keinen MSCI-Welt.
Es gab ja auch mal eine Zeit, wo du von 29 bis...
irgendwie, weiß ich nicht, in die 60er-Jahre warten musstest,
bis du das wieder raus hattest.
Also, es gab mal so eine Paeolik.
Es gab mal so eine zehn Jahre sinkende Märkte.
Das war nicht zehn Jahre sinkende Märkte,
aber trotzdem hast du in dieser Zeitraum...
hast du verloren, also nicht zehn Jahre am Stück,
aber du hast in diesen Jahren nicht...
einen höchsten Stand gehabt.
Und wenn du angefangen hast mit der Auszeige 29,
dann hast du halt immer wieder aus der Substanz was rausnehmen müssen.

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Das ist das Risiko, aber wenn du einfach sagst, ich hab eine Periode wie seit den 70er-Jahren, dann kann ich diese drei Prozent entnehmen. Und dann muss ich mir einfach nur ausrechnen, was ich bis 65 haben muss, welche Summe, damit das dann auch irgendwie... damit ich genug im Monat habe. Das war die einfache... Die Frage war natürlich auch, wie funktioniert das in Bezug auf die Steuern? Ja, wie jetzt, dann muss man halt die... Kommt halt auch an, was uns sonst hat. Gewinn des Ausgezählten dann besteuert mit... Es sei denn, die Rente liegt unter dem Grundfreibetrag. Also, du hast ja immer noch einen Grundfreibetrag, und wenn die Rente... Die Rente auszahlen. Nein, nein, nein, du kannst ja dann irgendwelche anderen Einnahmen noch. Und wenn du jetzt, je nachdem, was du für Einnahmen hast, musst du halt der Steuern zahlen nur nicht. Und wenn du halt ein Geringverdiener bist, wie mein Sohn sagen würde, und weit unter dem Grundfreibetrag bist, dann könntest du sogar die Kursgewinne umsonst kriegen. Und sonst muss er halt Abgeltungssteuer zahlen, so wie heute halt auch. Und dann müsste er gegebenenfalls... Also, ich würde auf jeden Fall denken, dass er über diesen Grundfreibetrag liegt, und auch über den 1000-Sparer-Freibetrag liegt, wenn das sich auszahlen lässt. Und dann muss er halt einfach noch mal eine Steuer abziehen, und muss dann halt nicht drei Prozent verdienen. So muss sich dann ein andere Ausrechnende noch mal, das kann man draufrechnen, also hat er dann ungefähr vier Prozent. Und dann muss er einfach ausrechnen, wenn ich vier Prozent entnehme, und dann drei Prozent rauskriege, wie viel muss ich dann... Das kann sich natürlich auch immer was ändern am Steuerrecht. Das ist ja immer schon wieder in der Diskussion, dass man die Abgeltungssteuer abschafft, und das dann quasi dann wieder zum persönlichen Steuersatz verrechnet. Das wäre dann wieder, das wäre dann schlechter.

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Oder, oh, dann kommt's drauf an, was für einen Grenzsteuersatz im Alter, die meistens haben einen niedrigeren Grenzsteuersatz im Alter, das ist 42 Prozent drin, also das ist schon der Spitzensteuersatz, es gibt noch einen reichen Steuersatz, 45 Prozent, aber da sind die wenigsten drin, aber darauf kommt es dann halt an, was man im Alter hat.

Tendenziell hat man einen niedrigeren Grenzsteuersatz, und dann wird man vielleicht, weiß ich nicht, mit 40 Prozent versteuern müssen, wenn dann dann der persönliche Steuersatz wieder geht.

Aber so muss man es einfach ausrechnen.

Aber man kann es natürlich auch ganz konvertiv machen, wenn ich jetzt zu einem Vermögensverwalter gehe, der sagt, folgendes, du musst einfach überlegen, wie viel Geld brauchst du immer in den nächsten fünf Jahren, du musst immer fünf Jahre im Vorhinein schon in eine sichere Anlage packen, damit du genau weißt, das und das und das kommt raus.

Wenn ich 3 Prozent entnehme, dann habe ich mal einen höheren Wert und mal niedrigeren Wert, je nachdem, wie hoch gerade mein Depot steht.

Also ich habe da auch keine sichere Aussage, sondern eben immer 3 Prozent von dem aktuellen Stand.

Und das kann natürlich schwanken, und deswegen habe ich keine Planungssicherheit.

Wenn du genauer Planungssicherheit haben willst, der muss halt vorher rechtzeitig, bevor er die erste Ernähr macht, aber was man nicht machen muss, dass man vor 65 alles umschüchtern, weil du willst ja nicht mit 65 die ganze Kohle haben, sondern du willst ja hoffentlich bis 90 leben.

Und dann musst du halt immer rollierend fünf Jahre vorher die Kohle, die du dann verbrauchen willst in fünf Jahren, auf die sichere Seite machen.

Reduzierst, das ist ja die alte Formel, ist ja immer lebensalter, also 100 minus lebensalter ist dann der Aktionanteil im Depot.

Ich meine, wir haben ja jetzt wieder die Zeit, wo wir anleihen zurückgekommen sind, wo es auch wieder die 17 sind.

Aber reale Renditen kriegst du damit ja nicht.

Ja, aber wenn du 3 Prozent ist, ist ja dann auch keine reale 3 Prozentrendite, die du auszahlst oder die 3 Prozent.

Also, ich meine, wir wissen ja nicht, was dann ist in dem Alter.

Muss man sich dann einfach anschauen.

Aber so ungefähr könnte ein Auszahlplan aussehen, und der könnte aber auch so sein, dass man immer ein bisschen von Jahr zu Jahr bis zu mehr auch in der Anleihen umschüchtern.

Und wenn du dann wieder ein paar Prozent Zinsen kriegst, dann ist das ja auch eine Ausschüttung.

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Aber wenn du halt eine reale Minus-Sense hast,
dann hättest du ja die Kohle, die du umgeschädigt hast.
Und wenn du 80 bist, hast du ja dann 80 Prozent in Anleihen.
Und wenn der 80-Prozent-Anteil noch nicht mal den Kaufkraftverlust ausgleicht,
dann ist es Mist.
Also, musst dann auch sehen, wie sich die Situation bei Anleihen entwickelt.
Und da ja, die Kollegen, das klingt so, als ob es noch ein bisschen hin ist,
kann man das heute noch nicht sagen.
Aber jetzt haben wir dir 3 Möglichkeiten genannt, wie man es machen kann.
Aber es geht einfach, um in dem Perspektiv zu haben und zu sehen,
okay, und man kann dann einfach auch das aufziehen.
Im Alter, wenn man es als Altersversorge hat.
Aber es gibt auch möglicherweise ganz viele andere Möglichkeiten
auf dem Weg dahin.
Die Trinity-Methode mit den 3 Prozent immer vom aktuellen Depot nehmen,
das ist halt der Vorteil, das ist halt ewig.
Da kannst du auch 120 werden oder sonst was.
Kannst du was vererben noch?
Dann kannst du auch noch was vererben.
Und zählst es nicht auf.
Genau, und bei der anderen Methode, wenn du aufzählst und denkst,
ah, ich nehme meine Lebenserwartung mit 85 an,
dann ist die Kohle mit 85 weg.
Und wenn man dann 90 wird,
dann ist es schlecht.
Da muss man doch zum Flaschen-Sammeln wiedergehen,
wenn man nicht genug Geld hat.
Oder irgendwas anderes machen.
So, das war jetzt quasi...
Schon sehr...
Die Namen gehen wir auf die andere Seite des Lebenszyklus.
Genau.
Wir haben auch wieder neue Dutzhörner dazu bekommen, ja.
Es gab...
Ein Götchikind, ja.
Er nennt er Alex, sein Partner, sein Patenkind, ja.
Und er hat einen so einen Tio, und jetzt ist er auch Großgötti.
Ja.
Ja.
So nennt man das.
So nennt man das.
So nennt man das jetzt so, heutzutage.
Nein, in bestimmten Regionen hast du halt...

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Wie in einigen Regionen nennen auch Kinder ihre Eltern Mutti.

Und in anderen heißt es halt Mama.

Und so heißt es dann wahrscheinlich auch in einigen Regionen, sagst du vielleicht Götti und Großgötti und Kleingötti und weiter Teufelwatt.

Es ging auf jeden Fall um Kinderdepots, oder es ging um noch eine zweite Frage, die wir bekommen haben, von...

Ich glaub, Tio aus Ostfriesland.

Genau, Tilo aus Ostfriesland.

Der hat noch mal gefragt, dem ging es nicht nur darum, was mache ich mit nem Kinderdepot und wie läuft das, sondern auch, wie bereite ich ein Kind darauf vor, wenn dann die Summe kommt.

Und ich hab jetzt, wo uns der Große ist, ja, wird ja bald 18, da bekam ich auch letztens ne Mehlerstand drin, ja, guten Tag.

Bisher sind sie ja noch derjenige, der irgendwie über das Kinderdepot verfügen kann.

Und wir wollten ihn nur sagen, ab 18 darf das dann ihr Sohn alleine.

Sie haben dann überhaupt nichts mehr zu sagen, schönen Tag noch.

Und er wusste ich dann, wenn er 18 ist, im Mai, kann er dann sofort über dieses Depot verfügen.

All das muss man wissen, wenn man ein Kinderdepot hat, dann muss man seinen Kindern so weit vertrauen, dass man sagt, wenn die 18 sind, können die mit dem Geld machen, was sie wollen.

Dann kann man zwar gute Ratschläge erteilen, mit der Erziehung irgendwie was richtig gemacht, dass die Kinder dann vielleicht auch wissen, wie sie mit Geld umgehen.

Und das fragt halt Tilo, wie man Kinder so erzieht, dass sie lernen, mit Geld ordentlich umzugehen und auch mal mit einer Größe und Summe umzugehen, dann nicht komplett durchzudrehen.

Ja, einfach an wirtschaftlichen Prozessen teilhaben lassen, einfach ordentlich Taschengeld auszahlen,

hoffentlich in der Kindheit,

hoffentlich mit einem eigenen Konto schon frühzeitig mal gelernt, was man Geld nur einmal ausgeben kann und so, ich sage.

Also, so muss man das halt einfach im Alltagsleben, muss man versuchen, Geld als was normales anzusehen.

Und trotzdem bleibt es natürlich nie was normal.

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Ich sehe es aber immer so, wir haben dem Taschengeld, da gibt es da eine Essenskomponente drin. Und wir sagen, das Geld kriegst du halt, damit du dir mein Döner kaufen kannst. Jetzt ist der Döner mittlerweile in Berlin ein Tor geworden mittlerweile sechs oder sieben Euro. Und dann merkt man, was er für ein Problem hat, dieses Essensgeld für diesen Döner auszugeben, obwohl es eigentlich, da steht eigentlich dran, Essensgeld. Und aber er sagt, nee, das spar ich lieber und dann gehe ich lieber weg und gebe das, wenn ich, wenn ich, wenn ich in einen Club gehe. Also, man merkt, das ist aber trotzdem schwierig. Es ist, mit Geld umgehen ist immer schwierig. Und da kann man, glaube ich, nur versuchen als Eltern so alltagsökonomische Dinge. Also mit Kindern, dass man zu besprechen, wie das ist, wie auch zu besprechen, ging darum, wer will zum Friseur gehen, kriegt er da Friseurgeld, wie oft ist das, wie oft muss er das eigenes Geld bezahlen, wie oft, was geben wir dazu, warum kann die Mutter das nicht machen? Da wollte er irgendwie Seiten kurz haben, sowieso die Jungs im Wedding rumlaufen, so wollte er auch rumlaufen. Das ist immer sehr günstige Barbe, Friseure. Ja, gibt es, aber trotzdem kostet der Wedding Friseur 15 Euro. So, und wenn du natürlich Seiten auf null hast, dann musst du das jede Woche machen. Und jetzt ist die Frage, aber du kriegst nicht wie jede Woche Taschengeld. Da haben wir gesagt, okay, du kriegst Taschengeld, ein Friseurgeld für alle zwei Wochen. Und wenn du dann halt wer willst, muss es halt selbst machen. Solche Sachen. Also, man muss halt versuchen, mit Kindern da offen drüber zu reden und zu Kompromissen zu kommen. Und nicht einfach immer Geld wieder zuschießen, weil dann lernen die Kinder das nie, sondern einfach sagen, okay, du hast das Geld für den Friseur bekommen und entweder gehst du mal in Mutters schneidisch drüber, so wie ich das immer mache, meine Frau macht das wunderbar. Und schnell mit die Haare. Oder aber du musst es halt vom eigenen Geld bezahlen. Und hier war dann auch noch mal die Frage dann von Thilo. Wie macht man das dann, wenn das Geld zum Beispiel fürs Studium benötigt werden soll? Wann fängt man hier wieder an, um zu schichten?

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Die gleiche ist gleich ein Problem.

Wie beim Ruhestand natürlich, kann man auch wieder auszahlen lassen.

Aber ist natürlich auch wieder diese Vertrauenssache, du hast dem Kind diesen batzen Geld gegeben.

Und ob das dann sagt, ja, das verwende ich jetzt wirklich vom Studium oder ich kaufe mir ein, keine Ahnung, ein Porsche zum 18. Geburtstag und fahre dann gegen die Wand ohne Vollkaskoversicherung oder sowas.

Ist natürlich dann auch eine sehr, sehr große Vertrauensfrage.

Und die Frage ist natürlich, will man jetzt das ganze Geld, das auch für den Studium bestimmt ist, in dieses Junior-Depot stecken?

Ja.

Oder legt man das dann vielleicht noch mal auf dem Extra-Depot?

Nee, aber das muss ja auch, du wirst dir die Steuer vorteilen.

Es gab eine Geschichte in der Wirtschaftswoche, da ging es um Kinderdepots und die hatten einmal gesagt, völlig absurde Rechnungen, aber wir nehmen die Rechnung mal mit, da haben sie einfach gesagt, du kannst, wenn du einen Kinderdepot hast, kannst du nämlich den steuerlichen Grundfreibetrag von knapp 11.000 ausnutzen und den Sparer Pauschbetrag von 1000.

Und dann haben die halt gesagt, du kannst ein Kind zur Geburt, ein Aktiendepot von 280.000 Euro schenken.

Ja, schön, wer das so viel Geld übrig hat.

Und dann kann es 4% Dividendenrentite bekommen und durch den Steuerfreibetrag und durch den Pauschbetrag musst du keine Steuern zahlen und sparsen, bis zum 18. Lebensjahr 53.172 Euro.

Also du siehst, welcher Steuerspareffekt ist, weil das Kind halt auch den steuerlichen Grundfreibetrag hat und den Steuerpauschbetrag hat.

Aber diese Summen, natürlich.

Bei normaler Menschen ist die Summe dann, wir sind kleiner und auch die Steuersparen ist kleiner.

Und von daher kann man da vielleicht auch eben darüber nachdenken, dass man dann nicht alles Geld quasi dem Kind zur Verfügung stellt.

Zumal du auch dann irgendwie selbst deine Krankenversicherung hast und dann vielleicht auch Barvög oder sonst was.

Ich weiß nicht, wie es bei Barvög ist, er ist neu geregelt worden, da weiß ich nicht genau, wie es jetzt zuhörbar war.

Bei Barvög war es bei Barvög, dass du nix gekackt hast, dass du dir selber Geld hast.

Also ich hab mal eine Einfahrrechnung gemacht,

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

wenn man einfach sagt, ich stecke das Kindergeld in den Depot und leg das an zu 8%.

Dann hat man 250 Euro Kindergeld.

Auch das, was man hinbekommt, weil Kinder sind teuer, das Kindergeld kann man gut machen.

Aber nehmen wir an, wir würden das so machen, hätten wir aus diesem 250 Euro Kindergeld monatlich bis zum 18. Geburtstag dann am 117.000 Euro gemacht.

Man hätte eingezahlt 54.000 Euro und hätte raus, hätte dazu bekommen durch den Zinsen, das sind vielleicht 63.000 und hätte dann die 117.000 und die hätte man halt stolzfrei.

Also, wenn man das Kindergeld reinpacken würde, hätte man schon so einen Batzen, wäre auch nicht schlecht.

Also, viele Möglichkeiten, Hauptsache, man macht was, macht diese ersten Schritte, die wir in...

Genau, nicht zwei, vier, vier.

Das haben wir noch nicht gesagt, wo es sie gibt.

Also ich sag noch mal kurz, wo es solche Kinderdepots gibt.

Es hat nicht jeder, also gerade die Scalables und die Trade Republics, die ja so günstig sind, die haben das leider nicht.

Wenn man einen Juniordepot nimmt, ING hat das beispielsweise, das heißt Direktdepot Junior, das ist umsonst.

Es gibt bei Comdirect 1 Juniordepot oder Konservsbank, Juniordepot, das heißt bei der deutschen Bank MaxBlue, gibt es dann den MaxBlue Webpapier-Sparplan oder bei DKB, den DKB Broker U18-Depot oder so weiter.

Also, man muss dann halt das bestimmte, bei seiner Bank fragen, gibt es das?

Und dann muss dann aber auch gucken, gibt es dann da auch diese ETFs kostenlos zum Sparen?

Dann will nicht wir seinen Kindern ja irgendwie auch so, wie man selbst ja auch kostenlos einen Sparplan haben will.

So muss man halt immer gucken.

Auch gibt es bei dieser Bank dann auch den MSCI-Welt oder MSCI-ACVI oder FTSE All World-Sparplan.

Das haben wir in der Folge gesagt, welche ETFs es da gibt.

Und fertig ist es.

Und in dem Fall natürlich dann auch immer die idealerweise tressaurierende Lösung, nicht die ausschütternde Lösung verwenden bei den ETFs, da fragt Christoph noch mal,

also sagen ja, ob wir das noch mal erklären können.

Also, tressaurierend ist quasi die Wiederanlage des ETFs.

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Weil er hat sich gewundert, dass er bisher noch nichts ausgezahlt bekommen hat von seinen tressaurierenden Sparplan.

Das geht ja wieder an. Also, alle Dividenden, die im Prinzip ausgeschüttet werden, die werden dann wieder in die Dividenden, in die Aktien der jeweiligen Dividendenzahler investiert.

Und es wird also quasi wieder angelegt und eben nicht ausgeschüttet, im Gegensatz zu ausschütternden ETFs, die machen dann eher Sinn für jemand, der dann eben z.B. sich was auszahlen lassen will im höheren Alter.

Da kann man natürlich dann umsteigen.

Es gibt aber auch Broker, beispielsweise Konsers.

Da hast du auch bei ausschütternden Fonds, kannst du angeben, dass sie es direkt wieder anlegen.

Und dann machen die das auch für andere.

Aber da ist das dann nicht so späsegünstig, ne?

Ich weiß nicht, wie späsegünstig ist.

Ich weiß nur, es gibt auch Broker, die das anbieten, diesen Service.

Aber wenn der ETF das automatisch macht, schon mal ist es, glaube ich, die bessere Lösung, weil es dürfte eigentlich späseg und steuergünstiger sein.

Und die Leute fragen mal, wie geht das?

Also, nehmen wir an, Deutsche Telekom zahlt Dividende aus, dann wird diese Dividende nicht in dem Ganzen vorangelegt, sondern einfach wieder in die Aktien der deutschen Telekom.

So läuft das.

Und die ETFs, die machen das so, dass sie es meistens mit Terminmarktgeschäft machen, weil die Dividendenzahl immer ein Stück weiter hinten ist als das, wenn es in Tassin ist.

Es wird noch mal technisch so gemacht, dass da kein Zeitverzug entsteht zwischen der Dividendenzahl und die dann auf den Konto ankommen und wieder investiert, sondern das wird so gemacht, dass es umgehend reinvestiert wird, aber immer in die Aktien, wo auch ausgeschüttet worden ist.

Wie das dann genau gemacht wird, das ist halt eine technische Spezialität des jeweiligen ETFs.

Aber es wird halt so gemacht.

So, noch ein paar liegende, bliebene Fragen, die wir beantwortet haben.

Ich glaube, jetzt haben wir sie im Wesentlichen.

Es gab noch eine, die würde ich vielleicht noch ganz kurz sagen.

Iris wollte wissen, was die Vorteile von Robo-Advisor sind.

Das erkläre ich auch ganz kurz.

Also, wir haben ja erzählt die Einfonds-Lösung,

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Zweifonds-Lösung oder auch die Vielfonds-Lösung,
also, wo man ETFs zusammenstellt, je nachdem, wie man es haben will.
Das kann man auch in der Folge nochmal nachhören.
Und der Robo-Advisor hat ja den Vorteil,
man kann sich halt ein Weltdepot, kann man einfach sagen,
ich kaufe mir jetzt ein Weltdepot, 100 Prozent Aktien.
Und dann stellt der Robo-Advisor zusammen,
man gibt halt einfach nur dann 100 Euro-Pakt,
einfach in die Welt, da geh ich.
Und dann hat halt dieser Robo-Advisor X-Prozent MSCI das.
MSCI das, dann wird halt die Welt mit verschiedenen ETFs abgebildet.
Und wird dann auch einmal im Jahr,
oder wenn es sich größere Verschiebungen geben innerhalb des Jahres,
wird dann so umgeschickt, dass dann die Grundanlage wieder hergestellt wird.
Also, wenn dann irgendwie Amerika besser läuft als Europa,
wird dann wieder umgewichtet aus Amerika raus, wieder stärker in Europa,
damit man dann wieder die Grundallokation wieder hat.
Das ist der Vorteil, Nachteil ist Robo-Advisor kostet Geld.
Und es gibt noch Robo-Advisor, die versuchen irgendwie den Markt zu time
und dann umzuschichten aus Aktien in Anleihen.
Das würde ich nie machen, weil das können die nicht.
Beziehungsweise, es geht halt so schnell in den Markt,
dass du gar nicht in der Herkommst, auch als Robo-Advisor nicht.
Man würde immer nur Robo-Advisor nehmen,
die halt einfach das Ding abnehmen,
dass man halt das richtige Depot zusammenstellt
und dann wieder die neue Gewichtung macht und so weiter.
Aber wer sowieso nur eine Einvorlösung hat,
der muss es ja auch persönlich nie machen
und er braucht auch kein Robo-Advisor.
So, haben wir's in der Kliheit.
Und da nicht zu viel auf künstliche Intelligenz vertrauten, ja?
Weil wir sehen, ja, hier ist dann doch noch etwas mangelhaft, ja?
Ja, genau.
Und zum Thema Intelligenz,
hast du ja auch noch eine ganz interessante Studie heute mit dabei.
Stimmt. Intelligenz wird überschätzt.
Das sag ich so weit schon, das ist mein...
Auch die künstliche da möglicherweise.
Ich weiß es nicht, stimmt.
Also, die menschliche Intelligenz oder jeden Fall überschätzt,
das werde ich nachher noch ausbreiten, das Thema.
Gut.

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Ja, dann kommen wir quasi zu unseren Bullen und wir haben auch heute wieder mal ein Thema. Wir sprechen zum Beispiel über die Immobilienmärkte und vor allem über die Mietmärkte. Und wir haben auch wieder Bullen und Beeren mit dabei. Brauchen wir steigende Mieten? Das ist die Frage, die wir diskutieren. Und gleich mehr dazu.

Ja.
Sehr gut.
Weil ich das Thema eröffne, fange ich auch mal mit...
Ich fange jetzt mal mit dem Bullen an.
Und wollte eigentlich, hat ich überlegt, hier Vorfahrt für grüne Technologien, Grüssel, Schnürz, Subventionspaket und gibt wieder Gas. Aber eigentlich haben wir das Thema...
Die haben es aber nicht hin gekriegt.
Der Typ mit dem Wasserstoff, mit dem ich noch nicht gejoggt bin, hat mir geschrieben, die haben es immer noch nicht hinbekommen.
Ja, alles bloß ohne Ankündigung.
Eine weitere Ankündigung.
Was ist los?
Das ist halt wieder das, was wir jetzt auch so hören.
Im Vergleich, wenn ihr Haber in den USA ist, dass vielleicht gar nicht so das Geld das Problem ist, sondern einfach diese bürokratische Mühlen, natürlich in der EU, viel Schwierige der Abstimmungsbedarf und so weiter mit den vielen Einzelstaaten.
Und eine größere Bürokratie und in Amerika, der Inflation of Redaction Act, hat nicht nur im Großen, beim Großen Menge an Geld, sondern auch dieser klaren Förderung, dass man sagt, okay, sag, wenn du das und das magst hier, kriegst du einen Steuergutschrift, ich glaub, für klarer Preis, für eine Kilo grünen Wasserstoff, gibt's keine Ahnung, ein paar Dollar und so was.
Und da weißt du, kriegst du deine Steuergutschrift und das ist klar, damit kannst du auch rechnen.
Der ist auch nie mit mir mal gedeckelt, dieser IAA in Amerika, sondern kannst einfach damit kalkulieren.
Und in Europa, Deutschland muss immer wieder vorher tausende bürokratische Anträge fällen und bist dann irgendwann mal eine Zusage kriegt.

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Ich glaube, bei dieser Sache geht's auch gleich um Industriepolitik.
Will jemand gleich eine Industriepolitik machen?
Will sagen, wenn du noch aus dem Land kommst,
was wirtschaftlich besser da steht,
dann darfst du auch keine Subvention machen,
sondern das dürfen nur die ausgeben, die wirtschaftlich schlechter dastehen.
Jetzt musst du deine Region so runterbrechen,
dass du eine arme Region bist, damit du da wieder Subventionen erteilen kannst.
Und das macht das Ganze schwierig und auch...
Wir sind immer noch im sozusagen Ankündigungsstatus.
Und das, was wir eigentlich in Davos...
Wir haben es ja eigentlich in Davos auch schon besprochen,
aber Fakt ist, es bewegt sich was.
Und der Herr Scholz hat ja in der Bild am Sonntag jetzt gesagt,
hier bis 2030, jeden Tag, vier bis fünf Windräder,
die gebaut werden sollen, bis 2030.
Also, ich bin auch da mit meiner Nordics-Idee
vom Anfang des Jahres...
Du kannst zufrieden, ja?
Okay.
Und die habe ich auch selbst wieder, ja, genau, wieder geholt.
Und so nach dem...
Das muss ja meine Ideen vom Anfang des Jahres
dann sukzessive auch umsetzen, ne?
Gut.
Ist auch ganz okay gelaufen.
Ja, das ist jetzt noch kein...
Das ist kein KI-Wunder.
Wenn du ein AI-Wunder, ein AI-Akti gekauft hättest,
dann wärst du jetzt hier aber...
... nicht ein Hardware-Hersteller auch nie leisten können, ja?
Sollen die sich halt Nordics.ai nennen?
Genau.
Ich hab da in Davos immer...
Aufzug auf die Schatz-Idee und eingetroffen mit Climate-AI.
Ich hab gesagt, hallo, wann geht dein Start-up an die Börse?
Du musst zum nächsten Jahr eine Börse bringen.
Der ganze Kleine-Zug ist gesteckt.
Ich bin da bald.
Da kann ich einen Share haben.
Und da mach ich hier ein IPO.
Ah, diese ganzen AI-Aktien, das ist so.
Nee, Climate-AI-Aktien raufschreiben.

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Das ist super, oder?

Weil Nordics, ich glaub...

Die Marke hat nicht so einen guten Klang.

Climate-AI ruft doch mal an und sagt halt, mach mal.

Ja.

Gut, also willst du aber jetzt das nicht machen?

Nee, das wollt ihr jetzt nicht machen.

Und jetzt was Bodenständiges.

Hab ich noch nie vorgestellt hier, in 248 Folgen.

Und ich hab die Aktie auch nicht,
aber die ist schon lange auf der Watchlist.

Die ist mir gerade ins Auge gefallen,
weil der Brief am Freitag bei Reuters
ein Artikel darüber geschrieben hat über die Zahlen der Aktie.

Es geht um das hanseatische Wein- und Sektkontor,
meine Damen und Herren.

Wo sie ausgewählte Prädikatsweine auch im Internet
in diesem Montag bestellen können, genau so liefern können.

Also, Havesco, kurz genannt, ja.

Und es ist in der Tat ein traditioneller Weinlieferant.

Und... Händler...

Waren die auch Social-Shopping?

Machen keine Social-Shopping.

Was zusammenbesaufen, oder was?

Social-Shopping.

Du meinst so ein Tuba-Abend oder was?

Das wär doch eine Idee. Du kannst die Aktie kaufen,
machst Social-Shopping, brauchst du Rendite drauf?

Und du kriegst eine Rendite drauf?

Weil dieses alte...

Die Rendite ist leider nur im Promille-Bereich nicht in Prozent.

Aber jetzt mal zurück zum Ernst.

Aber das müsste sein.

Bei Alkohol dreht der Chip jetzt total sofort ab, ja.

Das wär das neue Geschäftsmodell.

Havesco macht Social-Shopping mit Havesco, saufen und...

Naja, im gewissen Weise gibt's...

Das wär's doch.

Wenn du aktionär bist, dann bist du auf jeden Fall...

Gewinnst du daran, ja.

Und die haben also nicht nur einen...

Früher haben sie das mit Zeitungsanarchs im Bevorben und so.

Und heute haben sie einen großen Anteil auch im Internet.

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Das sind auch stationäre Quasifialen.
Und zwar Schachsweindepot gehört auch zu Havesco.
Bin ich Grunde, ja.
Ich hab immer so diese Weinschläuche.
Wo braucht man nicht...
Nein, das sieht aus wie ein billiger Karton.
Das sind ordentlich Weine drin.
Für einen vernünftigen Preis.
Und du hast nicht die ganze Zeit das Altglas zu Hause rumstehen.
Ist das Kolwitzstraße der Schachsweindepot?
Da kann man früher immer samstags hingehen und sich besaufen.
Sie sind überall bei Schachsweindepot quasi kostenlos probieren.
Da stehen die Weinflaschen offen.
Und ich denke mal, wenn der Chipitz kommt,
werden sie dann wahrscheinlich rausschmeißen.
Die werden schon sehen, wer ist denn auch kraftfüllig.
Wer kommt, wer kommt, wer dient.
Die hat früher mal eine sehr unfreundliche Pech darin,
die ist jetzt weg.
Da hat das richtig Angst, wenn du in diesen Laden kamst.
Aber das war einfach der nächste Gelegene.
Dann hat die dich so angeschaut.
Und du hast dann so...
Du hast dich gar nicht drauf...
Entschuldigung, will bloß was kaufen, sorry.
Entschuldigen Sie.
Ich bin auch gleich wieder weg.
Wir waren bei der Hadesco-Aktie.
Hadesco-Aktie, ja.
Und wie gesagt, die haben letzte Worte allen gebracht.
Die hat der Plato-Brief noch mal kurz aufbereitet.
Da sank, der Umsatz ist zurückgegangen um 1%.
Das klingt ja noch richtig bombend.
2022, nein, aber es liegt einfach daran,
dass die natürlich auch zu den Corona-Profiteuren gehört haben.
Also holt sie dein Weinchen nach Hause.
Aber wenn du 8% Inflation hast und du hast 1% nominalen Rückgang,
den hast du ja minus 9 real.
Nee, so umkannst du 10% nicht rechnen,
aber das muss man nicht ausrechnen, weil die sind nicht da oben.
So, es ist natürlich rückläufig.
Aber wie gesagt, vorher war halt einfach eine Verzerrung
durch den Corona-Boom

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

und von daher ist das irgendwie in Range.
Und Sie haben auch ein rückläufiges operatives Ergebnis, 26%.
Ist es zurückgegangen.
Wir haben auch untergestiegenen Kosten für Glas, Papier, Transport und Energie zu leiden.
Und dann wollen sie arbeiten.
Sie glauben, dass sie das auch mit Preiseuherung und Kosteneinsparung in den Griff kriegen
und 2022 waren die Effekte weitgehend aufgezehrt,
wobei der Umsatz als auch EBIT noch über dem 2019er-Niveau,
ich meine, das ist ja das Vergleichsjahr, dann liegen.
Also man ist über 2019.
Und das ist jetzt kein großes Wachstumsunternehmen,
auch wenn sie 40% vom Umsatz mit ihrem Online-Vertriebsnetz machen.
Und da eigentlich gut aufgestellt sind, würde ich mal sagen,
in diesem Handel, aber gegessen und getrunken wird immer
die alte Weisheit und gerade auch Wein.
Und die sind da europäischer Marktführer im Premium,
Weinhandel, wie es heißt.
Und eigentlich da gut positioniert.
Und ich glaube, das ist was für jemand,
der nach einer gewissen Soliden auch Dividendenaktie sucht.
Die haben, lasst mich mal schauen,
eine Dividendenrendite von...
... Seite baut sich auf.
Aktuell 5,6%, ein KGV von rund 15%.
Und ja, das ist mal was, wie gesagt, eine Idee für Leute,
die sagen, eine Rendite mit Probelcharakter.
Und 30%...
Das ist normal in den letzten 52 Wochen im Ruch bei 64 Euro.
Aktuell ist sie bei 44 Euro.
Das ist dann möglicherweise...
Also, der Platoprieb hat letztendlich geurteilt, dass...
Das sind 33% unter Allzeit hoch, das kann ich noch sagen.
Ja, und dass die Richtung stimmt bei Hvesko.
Und ja, ich hab mir die schon immer öfters mal angeschaut
und die ins Depot gelegt, aber das mach ich vielleicht mal.
Wenn du mir nach wie vor auf der Watchlist...
Ich hab die noch nie irgendwo bei Instagram werben sie sonst wie.
Also, wenn du junge Leute ranriegst, dann brauchst du was Hippes,
Cooles, Freshes, irgendwas.
Ja, so die freschen Leute.
Nein, aber ich mein, der klassische...

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

... Weintrinker ist vielleicht jetzt nicht der Instagramer, der jetzt hier seitdem cool ist.

Du wirst auch nachts nachkriegen.

Früher oder später kommst du dann auch zum Wein.

Gut, aber im Bulle.

Ist doch schön.

Ja, mal eine andere Idee als immer nur.

Dieser Technoschrott, jetzt haben wir mal eine richtige.

Gut, ich komme zu meinem Bullen und der ist relativ...

Da hab ich schon gesagt, was...

Ich komm zum Bär, ist ja der Bär, der Bulle ist ja was ganz anderes.

Wir kommen erst mal zum Bär und da geht's darum, dass der Intelligenzquotz in der IQ völlig überwertet wird.

Und weil nämlich der IQ überhaupt keinen Einfluss auf den Anlageerfolg hat.

Und man denkt ja immer, klügere Menschen treffen auch die klügeren Anlageentscheidung.

Und jetzt hab ich aber eine Studie gefunden, die mal versucht hat, zu gucken, ist das wirklich so?

Und ich hatte wirklich keinen signifikanten Einfluss nachweisen können, dass Intelligenz auch eine bessere Performance macht.

Und klar, in einer Situation würde einem das natürlich klar, wenn man sagt, 2022, Bärenmarkt, da könnte man noch so klug sein, da hat man halt einfach in der Regel mit seinen Aktien, da sah man immer Dorf aus, in dem Bärmarkt läuft's halt nie gut.

Aber man würde ja eigentlich denken, im Bullenmarkt, dann muss es einen Unterschied machen, aber das tut's halt überhaupt nicht.

Und die Studie, was hat die gemacht, die hat einfach mal in Großbritannien mehrere Tausend Kleinanleger untersucht und hat A. geguckt, die Broker-Daten ausgewährt und zu gucken, wie viel für Aktien-Dispositionen gemacht und was ist da draus geworden. Und hat aber gleichzeitig noch den IQ gemessen bei den Menschen und nach diesen fünf Persönlichkeitsmerkmalen geguckt.

In der Psychologie gibt's fünf Persönlichkeitsmalen, das sind die Five Personality Traits.

Da gibt's einmal Offenheit, ob man eher ein offener Mensch ist, so erfinderisch, neugierig oder eher beständig und vorsichtig.

Ist man ein gewissenhafter Mensch oder ist man da eher nachlässig?

Ist man ein extrovertierte Person, kontaktfreudig oder ist man eher zurückhaltend?

Dann ist noch die nächste Frage,

ist man so ein verträglicher Zeitgenosse, also eher mitfühlen, empathisch, freundlich oder kritisch-rational?

Oder ist man Neurotizismus, ist der letzte Merkmal,

ist man ein sensibler Mensch und sehr nervös?

Oder ist man eher widerstandsfähig und zuversichtlich?

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Und all diese Eigenschaften hat man mal durchgeguckt, kann man, wenn man unterschiedliche Eigenschaften hat, was für die Performance machen.

Beim IQ kann man immerhin eine Sache feststellen, wer klüger ist, der trilt nicht so oft hin und her.

Und wer nicht so oft hin und her trilt, macht nicht so viele Fehler.

Und im Zweifelsfall ist man dann besser.

Das war das Einzige, wo man sagen konnte, ein höhere IQ hat auch mit einer besseren Performance gemacht.

Aber sonst war, wenn man das mal diesen Effekt ausklammert, konnte man nichts feststellen.

Man konnte nur sehen, die Leute, die ein bisschen dürfen waren, sind vorher getradet. Das konnte man feststellen.

Bei den anderen Sachen konnte man feststellen, wer eher ein extrovertierter Mensch ist, der neigt eher dazu, risikofreudiger zu sein.

Und der neigt auch eher dazu, seine eigenen Fähigkeiten ein bisschen über zu bewerten.

Und das trägt natürlich auch nicht unbedingt zu einer besseren Performance bei.

Und wenn man aber ein sehr sensibler Mensch ist und neu rotisch und genauer gucken will, dann wird man eher seine Aktienanlage weniger risikofreudig machen.

Das hat natürlich dann in Zeiten, wenn die Börse schlecht läuft, ist man läuft meiner Besser. Aber wenn die Börse gut läuft, ist es auch nicht besser.

Also man sieht, es hat sehr komplexe Angelegenheit.

Und was man, wenn man mal das ganze Ding zu Ende denkt, kann man eigentlich nur sagen, jeder sollte halt wissen, was er von diesen Eigenschaften hat.

Und wenn er sich nur selbst gut genug kennt und weiß, ich bin eher ein offener Mensch und bin eher so ein bisschen extrovertiert und neige dazu, mal zum Überschwangen und so, wenn man das dann kennt, dann weiß man, okay, vielleicht reißt man sich mal mehr im Riemen-Trade nicht so oft hin und her, ist nicht ganz so oberconfident.

Das können die Menschen machen, die diese Eigenschaften haben.

Und der, der eher so ein bisschen sensibel und nervös ist, der weiß, oh, ich bin vielleicht ein bisschen zu zurückhaltend und mache eher zu wenig Risiko.

Der kann dann einfach, wenn er das weiß, sagen, okay, dann gucke ich halt nicht so oft ins Depot rein.

Oder ich nehm halt nicht Einzelaktien, sondern pack halt eher mein Geld in ETF-Sparpläne.

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Also eher das ist die Konklusion dieser Studie.
Aber leider, wenn man gut ist, kann man nicht sagen,
man wär cleverer.
Und wenn man cleverer ist, kann man auch nicht sagen,
dass man besser ist.
Und es ist echt schade, was ist...
Boah.
Und sonst wäre es ja wirklich auch langweilig.
Ist mein Bär der Woche einfach IQ für...
Also nicht, dass ich IQ doof finde, aber IQ ist jetzt kein Maßstab für...
Das freut den ökonomischen Gimpel an dieser Stelle ganz besonders.
Was muss ich mir ja schon anhören,
lieber meine ökonomische Dummheit und mangelnde Börsen,
Intimikent.
Und am Ende ist, hab ich ja auch schon das gesagt,
die dümmsten Bauern ernten die größten Kartoffeln.
Das ist schon auch manchmal der Fall.
Volksmund weiß, es hätte keine Schmiede gebraucht.
Ja, und deswegen bin ich immer für Bauern und Straßenschleuer
an den Börsen.
Und ich glaube, dass man damit viel, viel mehr kennen als irgendwie
durch diese fünfte Nachkommastelle-Analyse, das EBDA.
Das sind ja auch sowieso alles nur Zahlen der Vergangenheit und so weiter.
Das geht ja auch immer ein bisschen darum zu ahnen,
was könnte kommen, welche Geschäftsmodelle sind erfolgreich.
Was kennt man aus einem alltäglichen Leben und...
Und die Leute überschätzen sich auch weg.
Es gibt ja auch so eine Zusammenhang zwischen,
wenn du zu gewissenhaft bist,
dann bist du zwar auch tendenziell ein bisschen besser an der Börse,
aber du überschätzt dich auch, weil du diese Idee...
Ja, das glaube ich eben, dass wir bei sehr intelligenten Menschen
und sehr vermeintlich rationalen,
man denkt, man kann so einen Zahlenwerk bis in die...
Genau, die haben diese Kontrollidee, aber diese Kontrolle hat man halt nicht,
weil die Märkte funktionieren halt nicht rational.
Und gerade wenn man jetzt sieht, wie EI läuft
und das der Aktien nur, weil sie EI heißt, auf einmal explodieren
und jeder, der sich sagt, das ist doch eigentlich Mist,
und da müsste ich doch short gehen, oder viele Hedgefonds,
die jetzt auch wieder auf die Fresse bekommen haben,
weil sie auf Aktien betbacht.
Beispielsweise dieses Ding, das ist ja diese Einzelhandelskette

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

in Amerika, so MacGuides wird über das in Deutschland nennen.
Und die haben es geschafft, die Kleinerleger in diese Aktien reinzuhalten,
die Aktien ist gestiegen, und jetzt haben sie sogar Geld wieder,
frisches Geld aufgenommen, auf genau dieser Bewertung,
weil die Kleine...
Und so kannst du sogar aus so einem Hype...
Christus sogar, kannst du dich vielleicht erreden,
so wie GameStop damals.
Und da sieht man, wenn du rationale Handelst...
Das ist natürlich eine ganz besondere, sonder Bewegung.
Aber auch am großen Markt sieht man ja,
wie die großen Investmentbanken alle wieder daneben lagen
und diesen Börsenaufschwung, den wir jetzt Anfang des Jahres gesehen haben,
alle komplett unterschätzt haben.
Ich ende mir an so viele, die gesagt haben,
ja, das wird vielleicht ein gutes Börsenjahr,
mittel durchwachsen, aber erst in der zweiten Jahreshälfte.
Die Deutsche Bank mit ihrem Jahresstil, 15.000, zum Ende des Jahres.
Abgerechnet wird zum Schluss.
Aber wir sind auf jeden Fall jetzt drüber,
da kannst du jetzt auf jeden Fall sagen,
ja, Deutsche Bank rufe alle meine Kunden an und sagen,
so, bitte, jetzt nichts mehr machen.
Ja, ich möchte keine Gebühren mehr von euch bekommen.
Das wäre ja eigentlich konsequent, ja.
Bitte verkaufen Sie jetzt Ihre DWS-Force, ja.
Aber, ja, wie gesagt, es kommt immer anders, als man denkt.
Und diese ganz viel Wissen und ganz viel Klugheit.
Und deswegen wird es auch nicht passieren,
dass irgendwann künstliche Intelligenz uns alle outperformt,
weil sie sowieso dann auch nur Daten analysieren können,
die vorhanden sind.
Und letztendlich wird dann auch natürlich...
Ich kann mal chatten, ob ich dir nach dem nächsten Tenbecker frag.
Ich frag doch mal, was... genau.
Was sind die nächsten Tenbecker-Aktien?
Er fragt mir wieder, was... das kann man so nicht sagen, das hängt ab.
Da kommt wieder so eine ganz schlaue Antwort.
Ich sag's dir, was er sagt. Okay, er denkt schon mal nach.
Es ist unmöglich, vorherzusagen,
dass die Aktien in der Zukunft Tenbecker-Potenzial haben werden.
Da die Aktie-Märkte von vielen unvorhersehbaren Faktoren beeinflusst werden.
Wie zum Beispiel wirtschaftlichen Trends, politischen Entwicklungen

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

und Unternehmensprognosen.

Investitionen in Aktien sind mit hohem Risiko verbunden.

Und es ist wichtig, sorgfältig zu recherchieren und eine Diversifikation innerhalb des Portfolios zu betrachten, um das Risiko zu minimieren.

Es wäre am besten, einen qualifizierten Finanzberater oder Analytiker zu konsultieren, bevor sie in irgendeine Aktie investieren. Das wäre schon mal ein...

Es ist mal scheinend, Höchstdeffner und Schäpitz.

Genau, das ist so ein Altgeberater.

Aber wenn das jetzt alles ist, was ich von die künstliche Intelligenz kriege, das ist so eine Standard-By-Pack-Zettel, den kann man jetzt überall als Disclaimer ranlegen.

Aber der muss erst mal kapieren, was eine Tenbecker-Aktie ist.

Das hat er schon mal kapiert und er weiß, worum es mir geht.

Und er hat versucht, meine Gier hier irgendwie runterzumachen.

Wahrscheinlich gibt es eine Standardantwort, aber das kann man so nicht sagen. Ja, gut.

Es ist unmöglich, vorherzusagen.

Genau, das, was wir hier seit 1948 folgen, auch sagen.

Und deswegen sind wir jetzt natürlich wieder.

Und das, was wir die letzten Folgen gesagt haben, muss man teure Seminare buchen, um die Börse zu verstehen, um sie besser zu verstehen, um sie tiefer zu verstehen.

Hat uns jemand irgendwie ein Tipp gegeben, wie man da folgen sollte?

Ich hab den mal recherchiert, ich war noch nicht überzeugt von der Person.

Also, da würden wir wirklich keine Empfehlungen machen, wenn wir das nicht selber mal ausprobiert haben oder so.

Ich kenne da wirklich auch keinen.

Und, ja, wie gesagt, würde ich mal mit ein paar Büchern anfangen und ansonsten breit in den Markt.

Und deswegen sind wir dann eben wieder bei der Theorie, dass keiner, sei er noch so klug, noch so menschlich intelligent oder künstlich intelligent, den breiten Markt schlagen kann.

Und deswegen ist es einfach besser, ist man kauft einfach den breiten Markt den Markt durchschnitt und dann ist man wenigstens auch nicht schlechter als der breite Markt.

Das ist die Basis- und Geldanlage.

Und deswegen sind wir wieder bei der Basis- und Geldanlage-ETF-Sparplan auf einen weltweit anliegenden ETF-Nähe.

Das ist dazu bei 244, die rate ich dir.

Ja.

Gut, aber wir haben heute 248, heute werden wir alle reich.

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Jetzt hoffen wir mal, ja.

Und jetzt wissen wir schon mal, Intelligenz ist es nicht, die es ausmacht.

Aber vielleicht hast du jetzt ja noch, was haben wir jetzt noch?

Bären der Woche.

Wir machen noch ein bisschen was zum Thema Inflation beizutragen, was ich in einer Weltausgabe am letzten Donnerstag gelesen habe.

Ich habe die Artikel dann noch mal gesucht

und habe auf der Weltseite gesucht,

also man muss wirklich sagen, die Suche auf der Welt, die E-Seite,

ist wirklich auch noch weit von künstlicher Intelligenz entfernt.

Und mein...

Sollten es vielleicht so machen wie Buzzfeed,

die haben ja gesagt, wir machen demnächst mit künstlicher Intelligenz

und dann schoss die Akte gleich um...

Ja.

Dann habe ich bei, wenn man den Artikel suchen will

und noch mal nachlesen will, bei Google suchen.

Und Welt eingeben und Inflation und Ungarn.

Dann findet man den Artikel von...

Zeitdoppelpunkt, Welt.de, so macht man das professionell.

Wenn du bei Google suchst, sagst du einfach,

beispielsweise Chapits, Inflation,

Zeitdoppelpunkt, Welt.de, ohne Leerzeichen.

Und dann hast du, wird nur auf der Weltseite gesucht,

bei Google, so kannst du das einstellen, ja?

Ich habe es so.

Ich habe selbst einen Mann an der IFM...

Ach so, auch gut.

Zeit, was heißt Zeit?

Zeit, S-I-T-E, dass er nur bei Zeit,

nur auf der Seite Welt.de guckt.

Seit der Welt.

Nein, nicht Zeit, S-E-I-T, so definierst du die Seite.

Genau, die Seite.

Englisch, Zeit.

Zeit.

Ja, okay.

Ah, wieder ausgelandt.

Der ist der Profi.

Ja, aber die wird sich irgendwann...

Dann kommst du zur Welt, ja?

Dann kommst du zur Welt.

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Da wird nur bei Welt gesucht, nach diesen Sachen.
Das ist auf jeden Fall...
Zeitdoppelpunkt, und dann direkt die Internet-Teile,
ohne Leerzeichen dazwischen.
So, und dann findet man einen Artikel von Herrn Kaiser,
unseren Brüsselkorrespondenten.
Nein, der ist wieder in Berlin.
Der Brüsselkorrespondent ist der Kollege Beudelsbacher jetzt.
Ist aber noch...
Ja, hallo.
Stand runter.
Tobias Kaiser, Korrespondent in Brüssel.
Nee, ist ja nicht mehr.
Ja, dann...
Ich hab, zitiere hier, Welt.
Dann müssen wir...
Gut, dann gibt's noch ein paar Baustellen, wo nacharbeiten ist.
Hier ist der Live-Wate-Check, ja?
Genau.
Ja, Fuck'n-Check, gibt's hier Live-Wate, ja?
Der Kollege Kreid ist jetzt in Berlin,
ist aber Europakorrespondent.
Also, wenn du das sagst...
Ja, der ist aus der Herzen Europas, aus Berlin.
Ich bin in der Fernsehredaktion,
bin dann nicht immer so auf dem Lauf nennen,
wer jetzt wo genau sitzt.
Also, der Herr Beudelsbacher ist jetzt in Brüssel, okay.
Genau, den haben wir doch im Podcast.
Der Europakorrespondent, Tobias Kaiser.
Nicht irritieren lassen,
aber ansonsten hoffe ich, dass alles stimmt an dem Artikel.
Aber das haben wir auch mal gecheckt, ja?
Doktor Tobias Kaiser.
Doktor Tobias.
Doktor Tobias.
Dann gibt es aber Doktoren, und Titel schreiben wir nicht in Brüssel.
Nein.
So, zum Fakt.
Und zwar ist nirgendwo in der EU die Inflation aktuell so hoch
wie in Ungarn.
Und die war im Dezember bei 25 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat.
Und im Januar bezogen noch nicht die endgültigen Daten.

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Da soll sie möglicherweise bis zu 26 Prozent erreichen.
Und Tobias Kaiser schreibt,
ein Teil der Inflation ist eben ausgemacht von der urbanen Regierung.
Weil sie wirtschaftspolitische Fehlentscheidungen getroffen hat.
Und fand ich eigentlich ganz spannend.
Die haben nämlich zum Beispiel ein Preisdeckel auf Benzin.
Und zwar schon weit vor dem Ukrainekrieg eingeführt.
Im November 2021 haben sie den schon eingeführt.
Und dann Ende letzten Jahres, Ende 2022,
sind sie komplett um die Ohren geflogen dieser Deckel.
Weil ungare Standstellen überhaupt kein Benzin mehr hatten.
Weil ausländische Lieferanten eben kein Interesse daran hatten,
ihr Benzin zu Preisen unterhalb des Marktes nach Ungarn zu verkaufen.
Deswegen gab es lange Schlangen.
Und am Ende gar kein Benzin mehr.
Und die Regierung hatte eben keine andere Wahl mehr,
als diesen Preisdeckel auf Benzin dann abzuschaffen.
In der Folge ist natürlich dann Benzin,
Treibstoff in die Höhe geschossen, um 50 Prozent nach oben geschossen.
Und das ist natürlich dann ein Treiber dieser Inflationszahlen
im Dezember.
Aber es zeigt halt mal, dass Preisdeckel einfach problematisch sind.
Weil sie eben oft dazu führen, dass dann das Angebot dann nicht mehr stimmt.
Dann hat man zwar irgendwie einen schönen Preis, wie damals in der DDR.
Aber das Brotregal bleibt leer.
Und sie haben übrigens diesen Preisdeckel dann auch
für Grundnahrungsmittel in Ungarn eingeführt.
Da allerdings haben sie das noch mal verbunden mit der Pflicht für die Händler,
dann diese Nahrungsmittel auch noch zu diesen niedrigen Preisen vorrätig zu haben.
Das ist schon wirklich nicht mehr, hat mit freier Marktwirtschaft nicht mehr
so richtig viel zu tun.
Aber es ist natürlich die Möglichkeit, dass du sagst,
okay, da muss auch da vorhanden sein für viele Grundnahrungsmittel.
Und die Folge ist halt hier, dass dann dieser Preisdeckel dann eingehalten wird,
aber dass die Händler halt natürlich ihre Kosten, diese haben,
dann auf andere Produkte umschlaufen.
Der Rest ist ein Luxus.
Ja, aber der Rest wird dann halt viel, viel teurer.
Und weil irgendwann muss sie ihre Verluste dann ausgleichen
und dann wird halt das andere teurer und das treibt auch die Inflation.
Und dann haben sie auch noch mit Übergewinnsteuern massiv rumgemacht.
Und zum Beispiel verlangen sie selbst von Pharmaunternehmen,
verlangen sie 8% Steuern auf Umsätze über 150, über 384 Mio. Euro umgerechnet.

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Und das treibt auch die Preise.

Auch Supermark hätten Energieversorger, Telefonabitabanken sollen, diese Übergewinnsteuern zahlen.

Also in der Summe Sondersteuern, die nur 2022 oder 2023 gelten und um die ungewöhnlichen Staatsfinanzen einigermaßen zu stabilisieren, weil da haben sie ein großes Problem.

Aber das soll jetzt gar nicht das Thema sein, die Staatsfinanzen.

Mein Thema ist jetzt hier wirklich die Inflation.

Und zeigt einfach, wie gefährlich es ist, wenn halt die Politik meint, immer irgendwie alles regeln zu müssen und eingreifen will.

Und wir haben ja hierzulande auch die Rufe jetzt nach den diversen Deckeln, die es im Energiepreissektor gab.

Es ist im sehr unbedingt bei Lebensmitteln auch ein Deckel kommen.

Und das sage ich nur während den Anfängen.

Und es gibt in der gleichen Welt Ausgabe vom letzten Donnerstag, gibt es eben auch ein ganz anderes Beispiel, wie es funktionieren kann, wenn eine Marktwirtschaft funktioniert.

Und das ist die Geschichte vom Butterpreis.

Denn das 250 Gramm Stück Markenbutter ist bei den Discountern Aldi und Norma von 1,99 auf 1,59 im Preis gesenkt worden gefallen.

Und die Butter hatte bei denen schon mal im Mai letzten Jahres 2,29 gekostet.

Und jetzt eben nur noch 1,59.

Und das ist dann eben, ja, das Wunder der Marktwirtschaft, würde ich mal sagen.

Es zeigt zum einen, und es wird auch erwartet,

dass eben auch die anderen Handelsketten in Deutschland schon nachgezogen haben.

Das wird am nächsten Tag sofort gemacht.

Ja, wird schnell gemacht, okay.

Aber das war auch eben zu erwarten,

weil eben der Markt im Einzelhandel in Deutschland extrem Wettbewerbsintensiv ist.

Und gerade bei solchen Ankerpreisen wie im Butterpreis orientiert man sich daran.

Da kann man dann einfach nicht mitmachen.

Das zeigt eben, dass wir einen funktionierenden Wettbewerb im Einzelhandel haben.

Aber es zeigt eben auch, dass sich Preise eben auch wieder von Selbstregulierung.

Warum ist das passiert?

Weil die Großhandelspreise eben für Butter in sechs Monaten auch im 40% gefallen sind.

Und dann eben auch in einem kompetitiven Markt dann wieder vom Einzelhandel weitergegeben worden sind,

als die Verbraucher.

Warum ist der Butterpreis gefallen, der Großhandelspreis?

Weil die Molkerei-Preise und die Milchpreise für gefallen sind.

Und das lag wiederum darum.

Der Milchpreis ist ja nicht gefallen?

Der Milchpreis ist auch gefallen.

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Der normale Milchpreis ist nicht gefallen.
Sahne ist teurer geworden, Käs ist teurer geworden.
Keine Ahnung, aber jetzt auf jeden Fall...
Wenn es so doll funktionieren wird, ist es einfach...
Ja, aber vielleicht funktioniert es nicht.
An diesem einen Beispiel funktioniert es jetzt mal.
Und vielleicht war ja da die Preiserhöhung nicht so groß,
aber es war halt auf jeden Fall so, dass die Milchbauern
im Wege des gestiegenen Preises für Rohmilch,
also haben die, also 2022 ist eben erst mal der Rohmilchpreis explodiert,
um 46% nach oben auf 53%, auf 53 Cent,
der Trigger ist, kam ich an der Milch, die aufgepuppt ist.
Und 46% mehr als im Vorjahr.
So, dann haben die Milchbauern daraufhin ihre Produktionsmengen deutlich erhöht.
Viele Landwirte haben die Preisspitzen sozusagen mitgenommen,
ihre Kühe länger als üblich in der Milchproduktion gehalten
und erst später zum Schlachthof gebracht.
Es gab also plötzlich mehr Milchkühe noch mal auf dem Markt,
die eben nicht geschlachtet wurden, die mir Milch produziert haben.
Und auf der anderen Seite hat der Verbraucher beim Butter gespart,
bei der Butter gespart und ist halt umgestiegen, auf Margarine,
das war vielleicht bei der Milch jetzt nicht so unbedingt,
aber bei der Butter war das eben, und das hat eben dazu geführt,
dass im Butterbereich da plötzlich Angebot und Nachfrage
sozusagen in ein anderes Verhältnis kamen
und das führt dann eben dazu, dass dann am Preis auch wieder gesenkt wird.
Und warum sollte es dann nicht auch bei der anderen Milch wieder funktionieren,
aber die ist ja auch längst nicht so stark erhöht worden,
die normale Milch, oder?
Ich kann mal nirgendwo in den 70ern auf 1,14, glaube ich, oder so.
Und die Biomilch 1,45, sogar 1,69 teilweise,
da mussten sie wieder runternehmen, weil das die Leute nicht mehr gekauft haben.
Na süßte.
Ja, aber der Spread war mega hoch,
der Bauer nur 5 Cent mehr für die Biomilch, das sieht man.
Also wenn du mir hier von freien Markt erzählst,
gerade bei der Milch, da geht es einfach auch um Werbesache,
da geht es darum, die Leute in den Laden zu bekommen.
Und dann sagt es auch, guck mal hier meine Butter.
Und gleichzeitig machst du die Sahne, aber die kostet mittlerweile die 1,09.
Also das hat sich, als ich mal eben verdoppelt, der Quark kostet immer noch 1,45.
Es ist nicht wirklich, also da, gerade bei Milcherzeugen,
sehe ich jetzt noch nicht den großen Ding. Aber gut.

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Ich finde, das ist ein Beispiel dafür, dass es funktioniert.
Und wenn der Verbraucher dann auch keine Sahne mehr kauft oder keinen Quark, ja, dann muss er halt auch aus dem Quark kommen.
Genau, haben meine Frau auch gesagt, ist man nicht so viel Quark oder der Sohn, der irgendwie meint, ich Quark kriege den Muckis, das sage ich, Alter, bin ich stark.
Genau, genau, aber das sage ich denen immer und dann nimmt doch Rama.
Kein Mensch ist der Rama bei uns in der Familie.
Das ist eine komische Margarine.
Willst du von Butter auf Margarine umsteigen?
Ich schlinge keine Butter mehr, wir haben...
Habt ihr gar keine Butter mehr?
Weiß ich nicht, irgendwie entweder eine Margarine oder eine...
So letterkram?
Ja, so letterkram oder so eine vegane Letter habe ich sogar aktuell.
Ja, probieren wir mal ein bisschen querbeet, ja.
Okay, gut, aber ich habe schon noch eine Margarine, nämlich auch noch, aber auch eine Rotlehre und so, wir schneiden mal so ein bisschen munter.
Sehr schön, ach, gut.
Was lernen wir jetzt denn, wenn man so die Markkräfte walten lässt?
Das ist mein Resümee, wie gesagt, definitiv ist es, dass es in Ungarn nicht funktioniert.
Und mit starkem Markteingriffen und dass es in Deutschland auf jeden Fall besser funktioniert, vielleicht noch nicht bei jedem einzelnen Produkt.
Ja, und natürlich guckt hier der Händler auch, wo kann ich eher was...
Vielleicht in preislicher Höhen, was die Leute nicht so merken oder wo wir eine Packung kleiner gemacht.
Die Butterstück kann es halt einfach nicht kleiner machen, ja.
Also, das ist da, Mogelpackungen zu machen, ist, glaube ich, schwierig, ne?
Also, 250 Gramm Butter ist halt einfach so ein Butterstück, das wird's wahrscheinlich auszeigen.
Wenn du bästest, bei Joghurt haben sie schon den krischen Joghurt, haben sie statt des 500 Gramm Glas, haben sie nur 480.
Mussten wir mal gelaufen, es gibt so ein paar Sachen, wo du einfach mal darauf vertraust, du kaufst ein Joghurt-Glas und denkst, du musst immer 500 Gramm da sein, ist nicht immer so.
Ja, auch das gehört bei mir.
Auch da, aber auch wieder der mündige Verbraucher dazu und der mündige Verkäufer sowieso, ja.
Sehr schön, ne?
Also, Bär der Woche ist irgendwelche Interventionen,

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

die die Preise zerstören und uns alle ins Verderben bringen und die Inflationen erst anhalten.

Schön.

Die Inflation wird für Ungarn, für dieses Jahr auf, die sollen diesmal im Durchschnitt bei 16 Prozent liegen.

Das ist die Schätzung, im Durchschnitt, 2015, Wahnsinn.

Ja, weil dieser Tankdeckel-Effekt,

der zieht sich jetzt durch das ganze Jahr noch durch,

weil die jetzt quasi, glaube ich, erst im November,

das ist ja auch...

Sieht man hier richtig, wenn man die Guggnose hier anguckt,

am 24.11. haben die den Tankdeckel gelüftet

und boom, explodiert, der ganze Tank.

Dann kommt der Geist aus dem Tank, ja.

Und du siehst auch, da ist auch der ungerische Vorrind nach unten gegangen.

Und deswegen siehst du auch da,

dass du natürlich, wenn der ungerische Vorrind runtergeht,

mit dem ganzen Öl und Kram wird noch teurer zusätzlich.

Ja.

Gut, dann komme ich mal zu meinem Bullen.

Mein Bulle klingt jetzt nicht wie ein richtiger Bulle,

eigentlich könnte man da auch ein Bär vergeben.

Es geht um den Börsengang von Ionos.

Das ist ja die Hosting, Webhosting-Tochter von United Internet.

Bzw. ein Viertel gehört auch einem Kapitalgeber,

Warburg-Pinkus, die haben sich beteiligt.

Und die kommen jetzt an die Börse.

Und da war die Spanne zunächst 1850 bis 2250.

Und dann hieß es schon so, große Nachfrage.

Dann guckte man nur immer, man kann ja immer schon bei neuen Missionen,

gibt es immer so was wie Handel per Schein.

Das gibt es bei Lang und Schwarz.

Oder bei Tradegate kann man gucken, Handel per Schein.

Und dann sah man immer, dass die Aktie immer am unteren Ende so handelt.

Und dachte so, wenn das Interesse jetzt so groß ist,

wie kann dann dieser Preis trotzdem so niedrig sein?

Und dann im Laufe der Zeit wurde jetzt auch die Preisspanne erst verengt

von 1850 bis 2250 auf 1850 bis 1950.

Und jetzt hieß es so aus Kreisen.

Es wird ja heute Abend erst der Preis festgelegt,

ist eine Nachaufzeichnung des Podcasts, Dienstagabend,

der offizielle Preis.

Aber wahrscheinlich wird es zum unteren Preis zu 1850 auszugeben,

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

die Ionus Aktie.

Ich habe gezeichnet, muss ich dazu sagen.

Und wenn es jetzt wirklich zu diesem Preis kommen soll, das ist ein niedrigen Preis, ist das ein wirklich absolutes Schnäppchen.

Dann wäre es nämlich ungefähr mit 2,6 Milliarden bewertet.

Da müsste man noch mal die Schulden von 1,2 Milliarden drauf machen.

Also einen Enterprise-Value von 3,8 Milliarden Euro.

Und das wäre dann ungefähr das nicht mal Dreifacher des Umsatzes.

Und wäre wesentlich günstiger, als bei GoDaddy

mit dreimal Umsatz bewertet oder Squarespace mit viermal bewertet.

Also man sieht, das wäre ein deutlicher Abschlag.

Und klar kann man jetzt sagen, die haben gegen Freeload,

weil da nur ein gewisser Anteil verkaufen.

So klar schwache Corporate Governance,

weil Aldi, die bei United Internet, also in der Muttergesellschaft,

sitzen da auch im Aufsichtsrat von der Tochter drin

oder bei Warburg Pincus, bei dem Kapitalgeber.

Da ist jetzt auch jemand im Aufsichtsrat Renny Obermann, weiß ich.

Wusstest du, der bei Warburg Pincus ist?

Ja, habe ich jetzt gehört, aber im Zuge dieses Börsengangs.

Wusstest du, dass der bei irgendeinem Private Equity-Unternehmen ist?

Und der sitzt dann da auch wieder im Aufsichtsrat.

Also man sieht halt...

War mal Telekom-Chef, ja?

War mal Telekom-Chef.

Ja, ein guter Mann, der hatte einen guten Wende hingelegt.

Ist mit der Fernseh-Frau Maiput Ilne zusammen, genau.

Und die Maiput Ilne ist, kommt mir das im Osten,

ist halt in Leipzig aufs Rote Klöster ist die gegangen.

Nur weint.

Naja, man.

Hat die Journalismus gemacht, immer komisch.

Also Rotes Klöster.

Im Osten konnte man Journalismus nur in einer Uni machen, nämlich in Leipzig.

Und da siehst du das Rote Klöster, da wurde man so bestrahlt.

Da wurde Journalismus ganz eigentlich...

Aber das hat die Frau Ilne, finde ich, gut abgelegt.

Macht die gut.

Macht das gut?

Ja, finde ich mal eine sehr, sehr gute Interviewerin.

Siehst du?

Ja.

Trotz rotem Klöster.

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Wir waren bei Jonas.

Und ich finde, das ist jetzt eine Akze, die meines Erachtens würde ich dann value werden, würde ich sagen.

Könnte selbst World Buffet bei den Bewertungsmaßstäben zugreifen.

Und was man aber auch sieht an dieser ganzen Geschichte, dass der Markt noch längst nicht so aufgeheizt ist,

wie man das an einigen Kursen denken könnte,

dass der Markt bereit ist, wahnsinniges Risiko zu gehen.

Sondern man sieht, dass die Leute immer noch vorsichtig sind.

Und dass diese Blüten, die man da erlebt, bei AI-Aktien

oder bei einigen anderen Memestocks,

dass das wirklich noch nicht die Norm ist,

sondern dass es eher noch die Ausnahme ist.

Und insofern, das finde ich positiv.

Und dass es schwierig ist, ist auch ein gutes Zeichen.

Und vielleicht wird die sich erst über die Zeit entwickeln.

Und ich glaube schon, wenn man die zu einem günstigen Preis hat,

das war ja damals bei Wandetschaos genauso.

Da ist sie auch so wahnsinnig günstig.

Da habe ich dann auch mal als Valueplay mir die zugelegt.

Ich habe einen guten Deal mitgemacht.

Und deswegen habe ich jetzt bei Jonas auch gezeichnet.

Und hofft drauf, dass da was dient.

Wenn ich mir die WhatsApps bekomme,

dass der Rame Holger wieder betrogen und belögen worden ist.

Wie bei Porsche.

Ja, wo nicht gleich der erste Preis gestimmt hat hier.

Der Preis nicht gestimmt.

Porsche war auch an dem Tag, als der Dachs glaube ich,

das Jahr ist tief.

Absolut, also unter 12.000, glaube ich, gefahren.

Da war ich damals etwas pessimistisch.

Ich bin ja glücklicherweise noch Porsche-Aktionär.

Die hat ja vor einer Woche bei 118, glaube ich,

einen neuen Rekord gemacht.

Ich glaube, die haben alle ein bisschen überbewertet bei dem Preis.

Ja, bei 118.

Wenn man einen Tesla dafür, weil es etwas gibt,

dann kann man auch...

Deswegen...

Aber ich habe für den Tesla übrigens auch wieder Helfen verkauft.

Ich habe die Position erst mal aufgestockt am Anfang des Jahres.

An dem Tag, als der Chappitz bei uns bei Weltfernsehen im Studio war,

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

weil sie mich nicht mal eingeladen haben, weil sie gesagt haben, ja gut, der Defne ist immer so optimistisch zu Tesla.
Und du musst mal einen Chappitz einladen, ja.
Aber ich habe mehr Tesla-Aktien gekauft.
Nein, ich habe damals gesagt, man darf die nicht abschreiben.
Ich muss sagen, der Chappitz war ganz ausgewogen.
Ich habe sogar gesagt, er würde unter 100 Dollar kaufen.
Leider ging es nicht nur bis 103. Ich habe es nicht geschafft.
Ich hätte die wirklich so unter 100 gekauft.
Aber ich habe es da so bei um die 105.
Ah, das ist wirklich ärgerlich.
Das war schon extrem günstig.
Das war günstig, aber jetzt habe ich wieder ein Teil dieser Position verkauft.
Und das finde ich ja jetzt momentan...
Also, ich will jetzt nicht unterbrechen.
Die 100-Prozent-Regel.
Man hat jetzt wirklich schnell Sachen, die sich mal verdoppelt haben.
Als Anfang, was auch immer.
Man fahre gewinne mitten.
50 Prozent der Position verkaufen, wenn man 100 Prozent Gewinn gemacht hat.
Und dann hat man eben seinen Einsatz wieder raus und hat wieder frisches Geld für neue Ideen.
Das ist und kann einfach breiter diversifizieren.
Und wenn es wieder zurückgeht, dann ist man...
Aber hat man diese Nervenstärke, dass man einfach mit dem Rest des Geldes in diese Aktie bleibt und sagt, okay, dann...
Das geschenkte Geld.
Genau, das war jetzt ein Gewinn.
Geschenktes Geld, das bleibt liegen.
Und dann können wir auch die nächsten Tausende von Prozent wieder machen.
So ist das bei ihr auch das jetzt, dass ich jetzt das Geld, wo ich denke, das ist eine Aktie, die hat...
Ich hoffe natürlich darauf, dass sie am ersten Tag, vielleicht die Leute sich dann doch besinnen und sie dann 10 Prozent macht.
Da würde ich einen ersten Teil schon verkaufen, die erste Hälfte.
Mit 10 Prozent bist du davon zufrieden?
Nee, ich würde 15 Prozent.
15 Prozent würde ich verkaufen, die Hälfte davon.
Und die andere Hälfte würde ich dann laufen, ja, ich würde vermuten, dass...
Wenn das Interesse nicht so groß war, dass du auch Hälfte kriegst.
Ja, wie viele Hälfte kriegst du? Genau.

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Das ist natürlich nicht so ein Riesenbörsengang wie bei der Porsche.

Also das war ja wirklich mammutmäßig, wo ihr dann auch...

Ja.

Aber ich finde trotzdem, ich glaube, wir haben jetzt wirklich keine Phase, wo man so viel zeichnet.

Und man kommt ja auch nur bei nicht bei allen Banken da zum Zuhören.

Ich hab's gar nicht.

Ich bin noch ein Konto bei der Deutschen Bank, da mussten wir bei der Deutschen Bank ein Konto haben für die Mitarbeiteraktien.

Und da hab ich noch ein Konto, und da hab ich dann auch...

Da hab ich dann...

Leider ist jetzt schon...

13 Uhr war Schluss heute.

Ich hab ja auch kein Geld drauf, ja.

Ja, du kannst drauf auf Kredit...

Der Deffner hat doch einen klingenden Namen.

Bei der Deutschen Bank.

Hallo, ich hab erst ein Seewing-Interview.

No!

Hallo, kennst du mich nicht?

So läuft das.

So läuft das bestimmt.

So werden...

Du hast ja nicht viel über das Geschäftsmodell erzählt.

Was sehe ich da?

Die machen Web-Posting und Cloud-Computing für Mittelstände.

Web-Posting, nehm ich an.

Du hast einen Friseurladen und willst im Internet sein, dann kannst du das halt da rusten lassen.

Und das Schöne ist, die haben einfache Tools, wo du ganz einfach...

einfach dir so einen Friseurladen da ins...

Web stellen kannst.

Mit einfach an die Stelle willst du irgendwie das Bild machen.

Das ist ganz einfach eine Web-Präsenz aufbauen kannst.

Und was sie auch haben, ist Cloud-Computing für Mittelstände.

Da kannst du hingehen, so wie du als Großer zu AWS, Microsoft, Azure oder Google Cloud gehst.

Gehst du da halt als Mittelstände hin und machen?

Das find ich eigentlich das Spannste an diesem Geschäftsfeld.

Deswegen, ich find die auch sehr spannend und hab die auch auf der Watchlist.

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Schäbits für 15 Prozent mehr vielleicht abkaufen.
Ich mach's doch. Nee, morgen kauf ich nicht.
Warum soll ich hier den Deal machen?
Nein, ich würde nie so am ersten Tag springen, nicht drauf.
Das ist oft, kriegt man's dann doch noch mal günstig, je nachdem.
Aber never say never, wenn's günstig ist,
vielleicht und ich irgendwie was anderes verkaufe.
Ich weiß, muss ich mal gucken.
Morgen ein Interview hab ich auch mit dem Chef,
bei Wiener Browser im Mittag, ja.
Das ist super. Und Herr Weiß.
Herr Weiß.
Das ist 20 Prozent.
Ich find's halt spannend.
Gerade diese Zielgruppe ist dann auch für einen deutschen Webhoster
besonders empfänglich, weil jemand die großen Konzerne,
die sind eh schon bei,
haben eh schon eine Basis
und sind eh bei den Großen und sehen eh international tätig.
Aber ich glaube, gerade für die Mittelständler
die erst vielleicht schon mal einen Domain haben,
aber vielleicht noch keine Cloud und so weiter.
Das ist, glaube ich, ein sehr spannendes Geschäft.
In den USA hab ich auch die Digital-O-Shows.
Die hast du doch sogar als Aktienmarkt gehabt.
Hab ich dir mal vorgestellt?
Die hab ich auch für kleine Firmen.
Das ist eben auch für kleine mittelständische Firmen.
Und die läuft auch gut.
Also jetzt, nicht so überragend,
aber rappelt sich auch wieder.
Die ist auch massiv unter Druck gekommen.
Die sind auch für die Cloud Aktien sind auch verprügelt worden.
Aber da sind wir jetzt auch wieder auf guten Niveaus.
Und von daher finde ich diese Perspektiv
und dass ein deutscher Mittelständler sagt,
ah, da hab ich irgendwie auch
eine Art mittelständische Unternehmen
und nicht so einen wahnsinnigen internationalen Großkonzern,
den ich vertraue.
Dann hab ich die Server in Deutschland.
Da werben sie ja auch irgendwie
deutsche IT-Sicherheit und so weiter.

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Das, glaube ich, schafft der auch Vertrauen.
Und dann hat man da sicherlich besser zugeschnittenen Angebote.
Und dann interessieren die sich auch eher für so einen Mittelständler
und für so einen kleinen Betrieb.
Es ist für den Verwahrungsratsbewerb der Digital Ocean.
Und die anderen nur dreifach.
Oh, Alter, das ist ja ein Schnapper.
Wahnsinn.
Ich sag ja, weh, Ju.
Da fühle ich mich jetzt auch nicht stören,
dass der Dauer, wo der da weiter in die Kontrolle hat.
Finde ich so, guck dir mal die United Internet.
Das liegt einzig unter Leinen an.
Dass er daran, dass er eins und eins
mit der eigenen Lizenz ausstanden will
und zum eigenen Mobilfunkprobe weiter machen will.
Und nicht zum Wiederverkäufer.
Ja.
Und dass man halt da irgendwie, vielleicht ist da ein bisschen Übermut,
aber es kann aufgehen oder nicht.
Aber erst mal auf jeden Fall eine riesen Investitionen machen musste,
die Lizenzen, die er kaufen musste.
Und dann muss er jetzt an ein eigenes Netz aufbauen.
Und das ist natürlich schon
ein Wahnsinnsinvestment in so einem dann noch kompetiveren Wettbewerb.
Also, wie gesagt, die United Internet würde ich mir auch nicht kaufen.
Und die eins und eins auch nicht so.
Da hat er auch noch ein Stück Tabeln.
Jetzt hat er sich auch noch gekauft, ein paar Tabeln.
Da ist bei vielen Sachen mit dabei, bei der Infrastruktur.
Und die Infrastruktur ist teuer.
Das ist halt, ja.
Da werden ja auch einen großen Jungs mit spielen,
vielleicht mal nicht immer nur Reseller sein, ja.
Aber da hätten wir jetzt mit dieser einen Ausgliederung,
haben wir halt dann nur das und nicht den anderen Kram mit.
Ja, wenn dann, also wenn dann nur das, ja.
Und, gut, kann man sich mal anschauen.
Dann kommen wir zum Thema jetzt.
Das ist ein großes Thema.
Ja, natürlich, dass er viele Dimensionen hat.
Es geht um natürlich...
Natürlich.

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Nicht natürlich, man hat wie schon angekündigt.

Es geht um...

Anlass ist eine Meldung aus der letzten Woche, die doch auch ziemlich wellengeschlagen hat, dass Bonovia auch schon öfters hier besprochen, wegen steigender Baukosten und Zinsen die Reißleine zieht und alle für 20, 23 vorgesehenen Neubauprojekte stoppt. Das Gründe geben sie an eben, die Inflation und die Zinsen sind enorm gestiegen und da können wir nicht die Augen verschließen.

Das sagte der Bonovia-Vorstand Riedl in einem VRZ-Interview.

Und vor allem sind von den Planungen betroffen Berlin und Dresden.

Und er sagt dann weiter in diesem Interview

bei Objekten, die wir früher für 12 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter anbieten konnten, müssten wir jetzt eher Richtung 20 Euro gehen, um unsere Kosten von 5.000 Euro pro Quadratmeter hereinzuholen.

Und er sagt eben, diese Mieten seien in weiten Teilen Deutschlands völlig unrealistisch und hat dann auch viele Forderungen an die Politik.

Müssen eingreifen, klare Förderrichtlinien liefern,

Digitalisierung von Bauanträgen vorantreiben und so weiter und so fort.

Auch gefördert werden.

Du willst auch gefördert werden?

Ja, wenn dann nicht, auch gefördert werden.

Du bist doch bestimmt reichlich gefördert worden auch schon.

Super, genau.

Eben noch bei Ungarn heißt es, Förderung misst.

Nein, nein, jetzt lasst mir erst mal was der gesagt hat.

Ich schweige wieder.

Also, das ist das eine.

Es zeigt einfach nur, dass momentan, was wir schon öfters auch besprochen haben, dass der Neubau zusammenbricht.

Das ist jetzt eben nicht nur ein Großkonzern wie Monovia.

Dass hier die Reislande zieht.

Vorher haben wir auch schon viele private, einfach ihre Projekte storniert, weil eben vor allem die Zinssituation sich exekterant verschärft hat.

Eben vom Anfang 2022 von einem Prozent Zinsen auf teilweise über 4 Prozent gestiegen sind.

Sind wieder ein bisschen entspannt, hat es sich wieder so in Richtung 3,5, 3,6, 3,7 Prozent.

Sowas in der Richtung sind wir aktuell unterwegs.

Aber nach wie vor irgendwie das mehr als dreifache dessen, was man noch Anfang 2022 an Zinsen bezahlt hat.

Und die Preise auf deiner Seite, also vor allem die Baukosten,

sind ja auch extrem getrieben worden durch,

da haben wir diese ganzen Materialexplosionen auch gesehen,

auch in Folge des Krieges bei allen möglichen, bei Bauholz, bei Stahl

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

und bei vielen anderen, die hochgeschossen sind.
Und natürlich dann auch die Mitarbeiterkosten,
also die Bauarbeiterkosten, die steigen natürlich auch mit steigenden Löhnen.
Und von daher ist da auf dieser Kostenseite,
es hat sich bauen extrem verteuert
und vor allem durch die Finanzierungskosten.
Das ist da eine Aspekt.
Und ja, gut, und dann sagt er eben 20 Euro Miete, das wäre nicht drin.
Und das ist natürlich, also obwohl man ja für Neubauten kann man ja eigentlich
theoretisch auch, da gibt es ja quasi kein, kein Mietenregulierung
bei einem neuen, neu gebauten Morgen, die auf dem Markt kommt.
Aber dann muss halt dann der Markt hergeben.
Und auf der anderen Seite gibt es dann vor letzter Woche noch,
oder von in diesen Tagen die Diskussion,
dass Indexmieten quasi unter Beschuss stehen.
Indexmieten sind Mieten, die an die Inflation gekoppelt sind.
Und das war immer schon eine gängige Praxis.
Da hat sich jahrelang keiner beschwert, als die Inflation niedrig war.
Und ja, keiner beschwert, der dann davon profitiert hat,
weil er sehr, sehr geringe Mieterhöhungen hatte.
Und teilweise eben unter 2% eben, die Inflationsraten,
teilweise unter 1% in den letzten 10, 20 Jahren lagen immer wieder mal.
Und da gab es keinen großen Aufschrei.
Aber jetzt gibt es natürlich den Aufschrei,
wenn man sagt, okay, die Inflation steigt.
Und dann steigt plötzlich natürlich auch die Miete
mit einem Indexmietvertrag.
Der Mieterbund fordert natürlich gleich mal das Verbot
von neuen Verträgen mit Indexmieten.
Und es gibt auch politische Forderungen, dass man sagt,
nicht nur neue Indexmitverträge sollen verboten werden,
sondern man soll auch in bestehende Indexmietverträge
eingreifen und hier Kappen deckeln, die Mieterhöhungen dann deckeln,
was natürlich ein krasser Eingriff mal wieder ins Vertragsrecht wäre.
Aber das ist ja mittlerweile auch schon,
ich erinnere an den Berliner Mietendeckel,
häufig schon hier besprochen.
Und zwar nicht die Mietpreisbremse, die immer noch existiert,
sondern dieser Mietendeckel, wo jetzt teilweise Mieten abgesenkt werden muss
und so weiter, was Gott sei Dank dann vom Verfassungsgericht
noch kassiert wurde.
Aber auch diese Versuche gab es schon und es sind wieder
eben die alten Diskussionen.

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Wir müssen politisch in den Mietmarkt eingreifen und hier Kappen deckeln. Und letztendlich, glaube ich, genau das ist eben das Kontraproduktive, was es eben noch schwierig gemacht, dass die Probleme in diesem Markt beseitigt werden, weil man wieder noch weniger Vertrauenshaft für diejenigen, die die Wohnungen schaffen sollen, dass man wieder ständig nur vom Mietendeckeln redet, anstatt davon zu reden, dass man ist ermöglicht, dass mehr Wohnungen gebaut werden sollen. Dass der Markt ein gewisses Gleichgewicht kommt, wird man nur schaffen, wenn einfach neu gebaut wird. Und wenn natürlich dann vielleicht es auch Förderungen gibt, ich bin jetzt nicht so derjenige, der sagt, wir müssen immer alles fordern, aber fördern extrem. Aber man muss da einfach gucken, dass eben auch Mietpreiserhöhungen möglich sind und dass man nicht so was wie ein Index-Mietvertrag abschafft oder gar rückgängig macht. Ich habe ja auch zwei Mietobjekte, zwei Vermietungsobjekte. Einem davon habe ich auch einen Index-Mietvertrag. Und dann habe ich immer wieder mal einen Index-Mietvertrag, dann wieder mal eine Staffelmiete gehabt. Bei der Staffelmiete vereinbart man ja quasi festgesetzte Preise, Mieterhöhungen, wo man sagt, okay, meinetwegen um 2% pro Jahr, schreibt man das vorher in den Vertrag ein. Und von Zeit zu Zeit habe ich dann einen Index-Mietvertrag. Es war auch häufig, war das schlechter als eine Staffelmiete mit 2%. Jetzt habe ich in einem Index-Mietvertrag, beim letzten, der großschubte Inflation ist mal durchgegangen, weil der letzte Mieter in dieser Wohnung ein Mietpreller war und sein Mieter nicht bezahlt hat, musste ich rausklagen und laut das neue Geschichten, das sind ja alles die Griesigen des Vermieters, die man ja immer so in diesen normalen Berechnungen gar nicht mit berechnet. Aber ich finde es ein legitimes Mittel, dass bisher für viel Verlässlichkeit und Planbarkeit auch bei den Mietern gesorgt hat, muss auch noch dazu sagen, dass in dieser quasi Pauschale dann es dann auch nicht möglich ist, dass man die Großsanierungskosten entstand, dann umlegt, was bei anderen Regelungen möglich ist, sondern das ist quasi dann so eine Art Flatrate.

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Und da kann der Vermieter dann nicht nochmal extra, wenn er irgendwie was Sanierung macht, irgendwie das Treppenhaus saniert oder so, was das dann extra umlegen soll, das ist quasi dann mit dieser Index-Miete abgegolten. Und ich glaube, letztendlich würden wir die Probleme nur in Griff kriegen, 700.000 Wohnungen fehlen in Deutschland, grob geschätzt, wahrscheinlich sind es noch mehr. Wir haben einen Norm-Zuzug, allein eine Million Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine sind gekommen. Wir haben momentan gesehen, diese Extremprobleme überhaupt Flüchtlinge in Notunterkünfte unterzukriegen und viele werden auch bleiben und werden dauerhaft Wohnraum benötigen. Und wir werden weiter hier neue Wohnungen brauchen. Die Bundesregierung hatte sich als Ziel 400.000 Wohnungen gesetzt für letztes Jahr, haben sie krachen gescheitert. Und da, finde ich, sind eben politische Diskussionen jetzt zum einen, wir müssen auch nochmal wieder noch mal zusätzlich zu den existierenden Mietpreisbremsen, die es ja gibt, die sich an den Mietspiegeln orientieren, noch mal zusätzlich Mietenkappen mit Mieterhöhungsmöglichkeiten, Vertragsfreiheit einschränken. Das schafft noch mehr Misstrauen, es wird noch weniger Menschen dazu bewegen, sowohl professionell wie private Investoren in Wohnraum zu schaffen. So, das war jetzt mal das Eingangsticket. Gut, dann würde ich jetzt mal eine Frage stellen, wenn du jetzt höhere Mieten hättest, würdest du neu bauen? Nee, wahrscheinlich nicht. Du würdest die höhere Miete nehmen, würdest du sagen, Danke, würdest noch ein paar Tesla-Aktien kaufen, würdest du da Neubau von geben? Wahrscheinlich nicht. Also schon mal die Idee, dass man höhere Bestandsmieten sofort dazu führen, dass man höhere... Wenn du es gleich wieder auf das Private runterziehen willst, dann kann ich dir sagen, dass ich in diesem ein Objekt seit 20 Jahren Geld reinschustere und verloren habe. Ja, ich will es gar nicht, aber das ist noch mal... Nur höhere Bestandsmieten heißt nicht automatisch, dass es dann zu höhere... Nein, aber bei einer Gesellschaft wie Wonovia schon. Bei Wonovia ist es, bei Wonovia könnte es dann quer so funktionieren.

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Vielleicht müssen wir noch mal kurz den Wohnungsmarkt in Deutschland angucken und dann zu fragen, was da jetzt falsch gelaufen ist. Wo ist jetzt was Schief?

Die Immobilienpreise haben sich seit 2010 mehr als verdoppelt. Warum das auch immer war?

Null Zins, Leute haben da rein investiert. Es gab ganz viele Investoren, die sind gekommen. Es ist einfach ein Spekulationsobjekt geworden. Einfach eine Nachfrage, wir haben 700.000 Wunden zu wenig. Da haben auch ganz viele Leute als Finanzobjekt gemacht. Und wenn du anguckst dir, wie mit einer Aktie kannst du auch machen, was ist der Verfielfältiger, du kannst ja vergucken, ich gebe einen Preis aus und gucke, was entspricht das, wie viel Mal Jahresmiete ist das.

Die Verfielfältiger in Deutschland sind gestiegen von Mitte 20 auf teilweise in Großstädten bis auf 40 oder 42. Also da haben wir jetzt einfach ein wahnsinnig hohe Preise bezahlt. Und dann hat Wonovia, Dovise sind, sich nur kurzfristig verschuldet mit den schönen Zinsen, ging auch noch besser, weil die kurzfristigen Zinsen noch tiefer waren als die langfristigen. Und die müssen sich jetzt refinanzieren und haben einfach ein Liquiditätsproblem und deswegen können die nicht bauen. Weil der Markt völlig überhitzt ist. Und während die Immobilienpreise nämlich verdoppelt haben, haben die Mieten sich nur um 19 Prozent seit 2010 erhöht. Dann sieht man also, wie der Verfielfältiger gelaufen ist ungefähr. Und deswegen kann Wonovia, weil sie einfach so kurzfristig mit den Zinsen, während die haben mit den Zinsen sofort totgemacht. Also sie kriegen sofort den hohen Zins drauf und hätten sich mal langfristiger verschuldet, wäre das ganz anders. Jetzt guckst du dir beispielsweise an, wer baut denn noch? Und es gibt durchaus Wohnungsbaugesellschaften, in Hamburg gibt es eine Wohnungsbaugesellschaft. Die heißt, ich glaube, Saga heißt die, die hat agedeckelte Mieten und baut trotzdem. Und warum bauen die? Weil die einfach andere, die zerzocken halt nicht rum und spekulieren halt nicht, wie Wonovia immer kurzfristig maximieren und ich muss noch hier machen. Die sehen eine Wohnung nicht unbedingt als später zu uns Objekt und noch eine Rendite Maximierung, sondern die müssen einfach nur Gewinn machen, indem sie in einem Gebäude bewirtschaften, Gebäude sanieren und noch eine kleine Rendite machen.

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Aber nicht irgendwie noch gucken, wie sie noch mit noch mehr Hebel und noch mehr machen, noch mehr Gewinn raus, noch mehr und noch mehr. Funktioniert halt nicht. Und das ist halt das Problem jetzt von Wonovia. Wenn du da guckst, LEG, Immobilien, genau das gleiche. Die bauen seit letztem Jahr schon nicht. Keine neuen Projekte im letzten Jahr schon gemacht. Und Wonovia spricht ja nur von Bau. Das sind einfach finanzstrukturelle Gründe. Die haben halt einfach Refinanzierung, Liquiditätsprobleme, kriegen sie halt nicht hin und andere können aber noch bauen. Daran sieht man also, es ist nicht unbedingt ein Problem, was im Monenmarkt drin ist, sondern es ist einfach ein Problem, was private, börseneutierte Immobilienunternehmen haben. Und ich muss ganz ehrlich sagen, wenn es Spekulationen bei Amazon gibt oder Spekulationen bei Tesla gibt, das ist ja völlig egal. Wenn es Spekulationen bei Immobilien gibt, das ist halt, Wohnen ist halt ein Gut. Und das ist halt, und wenn ich jetzt Kämmerer bin in der Stadt und stelle fest, dass meine gesamte Wohnungsstruktur kippt. Und wenn ich mal wieder nach Leipzig meine liebste Heimatstadt sehe, da ist 90 Prozent der privaten Vermietung, wird von Nicht-Einheimischen gemacht. Das geht nach München, das geht nach Stuttgart, das geht irgendwo hin. Und wenn du jetzt in Leipzig mal rumläufst und dir anguckst, warum ist da jede Häuserfassade irgendein Fakt dran gesprüht, das liegt auch daran, dass einfach da Menschen von außen gekommen sind, das ist also Rendite-Projekt genommen haben und die ganze Kohle jeden Monat, eine dreistellige Millionensumme aus Leipzig abfließt irgendwo hin. Das ist auch eine Sache mit dabei. Nein, du hast aber auch einen Kaufkraftabfluss. Was heißt ein Abfluss? Du hast einen Kaufkraftabfluss, da zahlen die Leute... Das sind diejenigen, die die Häuser in Leipzig saniert haben. Aber mit welchen, mit welchen Mitteln? Wie viel Abschreibung gab's? Sonderabschreibung, 30 Prozent, 70... Ich hab das ja erlebt, wie die Eltern meiner Ehefrau diese schönen Abschreibungen nutzen konnten. Das ist wunderbar, da hast du Geld gehabt, hast richtig noch eine Abschreibungsdinge ins Programm. Im Osten sind so viele auf die Nase gefallen. Das hat vielleicht in Anfang der 90er... Ja, Anfang der 90er. Das war die größte Immobiliplase, die Steuer gefördert war.

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Das war Berlin.

Das war in den 90ern Berlin.

Aber in Berlin hat es langfristig funktioniert.

Aber da wurden irgendwelche Neubauten irgendwie aus flacher ostdeutsche Land gesetzt.

Ja, und die teilweise nicht gewohnt wurden.

Du musst halt in die spannenden Quartiere gucken.

Du musst nach Kornweitz und sonst noch gucken.

Da gibt's die spannenden Sachen.

Aber du kannst als Kämmerer nicht einfach sagen, ich lass mal einfach die Mietpreise explodieren.

Und es ist mir völlig egal, wie die Wohnstruktur, was mit der Wohnstruktur passiert.

Das muss man einfach...

Wenn du in der Stadt wohnst,

willst du auch eine gewisse Struktur haben.

Und dann sagst du irgendwann, na ja, die Restaurants schließen.

Du schließt sie halt, weil die ja die Miete nicht mehr zeigen können.

Die Krankenschwester kann sich nicht mehr leisten, in München zu wohnen, so ein Pich gehabt.

Der Feuerwehrmann, wie geht's nicht mehr.

Und dann musst du sagen, ja, dann sollen sie irgendwie das machen.

Also, du siehst, eine Wohnsache ist nicht einfach wie eine Aktie, die du einfach hin und her zocken kannst.

Und du siehst halt, wo Novia hat sich einfach verzockt.

Bummt. Und dann geht's nicht darum, dass du höhere Preise hast.

Und wenn du mal guckst, der Kollege Erkert hat heute auch die Statistik vom Statistischen Bundesamt, der guckt, Realöne.

Wie haben die sich entwickelt?

Die Realöne sind wir jetzt nicht auf dem Niveau.

Das sind nicht unsere Realöne.

Bei Springer sind wir sogar im Jahr, weiß ich nicht, wahrscheinlich 2005 zurückgefallen.

In Deutschland sind wir im Wohlstand zurückgefallen.

Auf das Jahr 2012 oder 2014.

Also, je nachdem, in welcher Branche du tätig bist.

Und da kannst du einfach nicht sagen,

ja, mal höhere Mietpreise, funktioniert nicht.

Und wenn du siehst, die Indexmieten, die sind hauptsächlich bei Neubauten gemacht worden, weil du weißt, Neubauten müssen nicht saniert werden.

Da gibt's keine großen Instandhaltungskosten, die du umlegen kannst, das weißt.

Und dann machst du, bei denen machst du Indexmieten.

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Weil du machst Indexmieten meistens bei solchen Sachen,
wo du halt weißt, dass du nicht nach anderen Sachen,
dass du noch Modernisierung hast, die du umlegen kannst.
Und die Indexmieten werden in vielen Städten gar nicht durchgesetzt,
weil die Leute wissen, du kriegst das nicht mehr.
Du kriegst das einfach, die Mieter sind nicht mehr bereit,
das zu zahlen. Das funktioniert nicht.
Und deswegen, und aus einer höheren Bestandsmiete Neubau abzuleiten,
ist auch, haben wir ja vorhin das gesagt, funktioniert auch nicht.
Und deshalb würde ich sagen, es wird nicht so sein,
dass du mit höheren Mieten das Ding hinkriegst,
du musst halt einfach bessere Wohnungsplanung machen.
Also, weil sie die digitalen Bauanträge, solche Sachen
oder der Baugrund musst du schneller bebauen.
Wo ja auch, wo nur wir teilweise die Sachen nicht mehr bebaut,
weil sie einfach sich verzockt haben und solche Sachen.
Das geht dann halt nicht.
Und da musst du ansetzen.
Aber dass du sagst, wir brauchen höhere Mieten
und dann wird automatisch das Wohnungsproblem in Deutschland gelöst.
Das glaube ich nicht.
Und gerade, wo du sagst, Zuzug aus Ukraine,
dann bin ich mir nie sicher, ob die mit höheren Mieten irgendwie
glücklich werden.
Insofern würde ich eher denken, muss man andere Sachen ansetzen.
Und der Wohnungsmarkt muss sich halt eher wieder ein bisschen beruhigen.
Und dieser hohen Vorvielfältiger,
jeder, der in den KGV von über 30 Zeit am Mietmarkt selbst schuld,
zu viel bezahlt, dumm gelaufen.
Der muss halt damit rechnen, dass das erst mal wieder runtergeht.
Und jetzt zu sagen, da muss halt die Miete nachziehen,
nach der Immobilenspiration,
halte ich nicht für das passende Mittel,
sondern muss es irgendwie anders hinbekommen
und natürlich, es hängt ja immer im Einzelfall so.
Und für viele war es eine super Investition,
die dann einen Kredit für ein Prozent aufgenommen haben.
Da reicht dann eben, da kann man auch einen höheren,
für viele die Fältiger zahlen.
Und trotz allem geht es ja um das Signal.
Und wenn du heute wieder ein Signal gibst,
wir greifen ständig in einen Mietenmarkt ein.
Du wirst normalerweise, wenn du eine Wohnung kaufst,

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

wenn du nicht zu dieser absoluten Niedrigzinsphase finanziert hast, dann kannst du nicht am Anfang deinen, und du hast meinetwegen voll finanziert, was ich ja gerne mache, oder 110 Prozent Finanzierung. Dann kannst du nicht deine Kosten am Anfang sofort nur deine Zinsen durch die Miete finanzieren, sondern du rechnest einfach, dass du irgendwann mal Break-even bist nach 10, 15, 20 Jahren, was auch immer. Und wenn er aber, wie er von der Politik ständig signalisiert wird, du hast hier überhaupt keinen Vertrauensschutz, keinen Bestandsschutz mit dem, was du vor 10, 20 Jahren mal koguliert hast, das kassieren wir. Mietspiegel werden immer wieder nachträglich angepasst, dann kommen es zu Sachen wie Mietpreisbremsen, dem Mietendeckel, wie gesagt, das allerschlimmste, was jemals an Eingriffen stattgefunden hat. Und das verprelt einfach Investoren, dann sagen die, ja gut, ich muss ja mein Geld nicht wie für 2 Prozent Mieterrendite irgendwo in eine Wohnung stecken und diesen ganzen Ärger haben und diese Risiko, dass mir wieder die Miete bezahlt, die ich rausklagen muss, die ich hinterherrennen muss. Glaubst du, dass das dir irgendwie ein Gericht hilft? Ich weiß, wo der Existenz ist, aber dass du den irgendwie dazu bringen kannst, wie gesagt, Anwalt, ja, pfänden wir das Konto, ja, Überraschung auf das Konto, ist gar kein Gehaltseingang. Lauter so Sachen, also was du da ein Ärger am Dings hast. Und dieses Risiko, das zahlt dir keiner. Und dann sagst du, ja, gut, dann kann ich jetzt auch wieder in eine Bundesanleihe anlegen für 2 Prozent Zins. Dann hast du diesen ganzen Ärger nicht. Und dann wirst du keine Wohnung bauen. Das andere ist ja, dass gerade gab es wieder eben auch eine Wirtschaftswoche, einen großen Kapitalmobilenkompass einmal im Jahr. Und dann sagen sie auch wieder, wo lohnt sich eigentlich noch Mieten und wo kaufen, ja, dann wird halt wieder kaum ein Ort, wo gesagt wird, da lohnt sich kaufen in unserer Beispielrechnung. Und das sind ja alles Leute, die eigentlich, die natürlich dann den Mietmarkt wieder belasten, die eigentlich der Krankschwestern im Feuerwehrmann die Mietwohnung wegnehmen. Es geht ja heute nicht gar darum, irgendwie bezahl...

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Es geht ja darum, erst mal überhaupt eine Wohnung zu finden, vom Bezahlbar hintangestellt, sondern es geht darum, dass du überhaupt eine Wohnung findest, weil einfach der Leerstand so groß ist in vielen Städten. Und es wird erst wieder auch eine vernünftige Balance geben, wenn einfach Angebote und Nachfrage hier wieder ins Gleichgewicht kommen. Und dann kann auch wieder der Markt über den Mietpreis bestimmen. Und wenn dann ein Mieter sagt, nicht wir, aber keinen Index-Mietvertrag unterschreiben, dann hat er eben die Freiheit auch das zu tun. Dann kann er das mit seinem Vermieter aushandeln und sagen, ich will aber gerne eine Staffelmiete oder ich will das und das. Keiner muss einen Index-Mietvertrag unterschreiben. Aber in einer angespannten Wohnungslage muss er ihn eben unterschreiben. Und deswegen ist das Wichtigste, um sowohl Mieten wie auch den Wohnungsmarkt insgesamt in Balance zu bringen, dass man eben Neuerschafft. Und wie gesagt, dazu gehören eben auch steigende Mieten und nicht ständige Eingriffe. Früher mal, wie gesagt, die Mietpreisprämien haben dafür gesorgt, dass es sehr gang und gäbe, dass Bestandsmieter irgendwie geschützt sind und nicht irgendwie in London frei der Vermieter, eine Miete, der am nächsten Monat aufrufen kann. Das ist ja irgendwie Konsens. Aber dass es irgendwie einen gewissen Rahmen in Mieterhöhungen geben muss und kann, wie eben bei einer Indexmiete, und jetzt haben wir halt einen einmaligen Inflationsschub in diesem Jahr, der wird ja auch wieder zurückgehen. Wir werden jetzt nicht jedes Jahr 7,9 Prozent Inflation haben. Der wird nicht zurückgegeben, der bleibt. Das ist ein Sockel. Der Sockel bleibt, aber die Steigerung. Wir werden jetzt nicht in die hohe Inflationsraten haben. Aber wie gesagt, dafür gab es halt in den letzten Jahren, wer jetzt langjähriger Mieter ist mit einem Indexmietvertrag, er ist da auch gut gefahren und hat nicht eben andere Mieterhöhungen bekommen, außer planmäßige, man kann ja auch so die Miete erhöhen. Das ist ja nicht so, dass Mieten nicht erhöht werden können, mit Verweis auf den Mietspiegel und dergleichen oder eine Staffelmiete hat. Und bisher sind die Indexmieter gut gefahren und jetzt ist halt der Aufschrei wieder groß. Da muss es halt in guten und wien schlechten Zeiten der Fall sein. Und wie gesagt, wenn Mieten einfach steigen, dann die Leute, die sich eigentlich,

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

ich hatte bei einem Mietinteressenten,
bei einer Berliner Wohnungsdürnung gesagt,
erst mal zeigen die Leute ja immer schön ihre Gehaltsnachweise und so weiter,
300.000 Euro Jahresgehalt und so, also, nee, kaufen lohnt sich doch nicht.
Also Mieten ist doch viel günstiger.
Ja, und dann soll ich dem sein Wohnung finanzieren, eigenartig ja.
Es ist schon, der profitiert halt dann auch von Mietpreisbremsen.
Und wenn ein freier Markt da wäre,
wo man zum Beispiel auch bei einer Neuvermietung
einer Bestandsimmobilie den Preis wieder frei aushandeln kann,
nicht wie bei der Mietpreisbremse,
wo man nur noch 10 Prozent über Mietspiegel sein darf,
dann würde das auch wieder dafür sorgen,
dass das einfach da insgesamt dieser Markt mehr ins Gleichgewicht kommt
und dann wird es auch bestimmt wieder mehr Interessenten geben,
die auch Private wie Firmen, die mehr bauen.
Du persönlich würdest ja auch nicht bauen.
Du meinst jetzt dein Mieter, der die 300.000 Euro hat?
Ich persönlich bin jetzt einfach...
Aber der wird dann, wenn er die Kaufwohnung kauft,
also auch nichts Neues gebaut, also die Leute bauen ja dann nicht.
Nein, aber der kann ja Neubauen, ja.
Ich hab genug gebaut und renoviert und gekauft.
Also ich bin mit drei Wohnungen, reicht's mir, ja.
Hast du deinen Soll erfüllt?
Hab ich meinen Soll erfüllt, ja.
Einer, die zum Eigennutz und zwei zur Vermietung, ja.
Gebe ich auch der Gesellschaft genug zurück
und der einen verdiene ich ein gutes Geld
und mit der anderen bin ich irgendwie nach 25 Jahren mal knapp breit even.
Aber nur, wenn ich den gebrähten Mieter nicht mit reinrechnen.
Und den Schweizer Frankenkredit nicht mit reinrechnen.
Ja, das auch, aber das sind natürlich dann auch,
ja, aber das sind halt Finanzierungsfehler.
Und das sind natürlich, wie gesagt, auch individuelle Fehler,
teilweise, die man macht, aber wenn das passiert,
dann geht es wahrscheinlich jedem, der in die Immobilien geht,
dass man das nicht immer so ideal läuft.
Aber wie gesagt, es geht auch, ich find's,
geht es auch gar nicht so sehr um mich,
ob ich jetzt diesen Individuenvertrag anpassen muss oder nicht.
Mir geht's einfach ums große Ganze und ich denke,
wenn man immer nur eingreift, wird einfach,

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

du kannst letztendlich die Leute nicht mit der Piste oder auf der Brust zwingen.

Und dann gibt's ein paar Kormonale, ja.

Aber letztendlich zahlt er dann der Steuerzahler drauf, dass man sich's einfach nicht mehr lohnt.

In Hamburg machen das, der Saga, oder in Berlin gibt's ja auch noch, ich glaube, Hovo G und Gezo-Bau oder wie die heißen, die bauen jetzt nicht so flott und nicht so schnell, aber die bauen auch noch.

Wenn das kein Problem wäre, warum haben wir dann immer noch 700.000 Wohnungen, die nicht gebaut werden?

Da müsste doch die Gevo-Baus noch alles zubauen.

Die bauen zumindest in ihrem Tempo weiter, aber die haben zumindest noch keinen Baustopp verhängt.

Das scheint hier irgendwie ein anderes Modell zu fahren.

Ich hab hier in Berlin gesagt,

wir müssen jetzt quasi mehr oder weniger enteignen,

also die Grundstücke,

aber ihnen die Grundstücke wieder wegnehmen, die sie nicht bebauen.

Ich finde, da muss ich mal sagen, okay, ich fände schon klug,

wenn eine Kommune sagt, mit einer Baugenehmigung, die ich herausgebe, ist dann aber auch eine Baupflicht verbunden.

Und wenn du diese Baupflicht nicht in einen gewissen Zeitraum erfüllst, dann ist das Grundstück auch wieder weg.

Das ist ja auch zum chapidschen Sozialisten.

Da, finde ich, jetzt noch mal würde ich auch sogar mitgehen.

Aber das muss auch vorher klar benannt sein

und nicht irgendwie der sagen und betrügen,

sondern das ist jetzt wieder enteignet.

Sondern da muss eine klare Bedingung aufgestellt sein.

Das trifft dann aber auch Private, ja?

Das trifft auch Private, der nur...

Der nimmt seine Räustein, das ist Grundstück immer gekauft,

und sagt, da würde mein Kind mal ein Haus hinbauen.

Oder du musst halt, und da finde ich halt auch die Grundsteuerform,

dass da leere Grundstücke müssten, da ganz anders besteuert werden als Häuser, ja?

Aber das sind so paar Dinge, wo ich jetzt ansetzen würde.

Aber ansonsten eben auch die Mietpreisbremse muss im Prinzip auch, wie gesagt, in den Ballungsräumen, die muss auch...

Du kannst nicht immer nur bremsen und deckeln,

sondern...

Du kannst auch keine höheren Mieten erzwingen.

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Das funktioniert auch nicht, weil die Leute nicht das Geld haben.
Ja, das kann man ja auch.
Selbst wenn du für Neubauten könntest du 20 Euro verlangen,
aber dann musst du auch Mieter finden.
Dann kannst du auch nicht erzwingen.
Dann kannst du aber auch für 5.000 Euro einfach nicht bauen,
wenn das nicht rechnet, weil du kannst nicht von Wonovia verlangen,
dass die jetzt Wohnungen bauen, wo sie drauf zahlen letztendlich.
Die haben halt irgendwie eine eigene Idee,
was die für eine Rendite abwärts müssen.
Aber sie haben ja auch so ein großer,
kann ja ganz viel günstiger,
und den Einkauf, der kann ja ganz anders bauen als...
Die Finanzierung bist du genauso gekniffen wie andere auch.
Du kannst die Bauarbeiterleistung günstiger machen,
aber die Kostensteigerung kriegst du auch nicht vom Hof.
Selbst wenn du groß bist, nicht komplett.
Insofern...
Vielleicht ist Wonovia dann auch nicht der richtige Konzern,
sich darauf zu verlassen, den Neubau in Deutschland voranzubringen.
Vielleicht muss man dann andere nehmen.
Aber jetzt haben wir gar keine Wette.
Wollen wir machen, ob Wonovia diesen Jahr noch den Dach ausperformt?
Ab jetzt?
Ich weiß nicht, wie sind die gelaufen?
Die ist schon gut gelaufen, also, ich meine.
Wird nicht sagen, ab jetzt? Gucken wir einfach mal, ich guck mal.
Wonovia ist schon...
Ist sie nie so ruhig, wegen der Zinsen.
Ja, wegen der Zinsen.
Wonovia war bei einer meiner Ideen für 20,23.
Genau, bis gelaufen, dies Jahr schon 19,2 Prozent.
Die Frage her.
Dann sagen wir, auf Gesamtjahresicht verformt sich das aus.
Die ist ja schon die Hälfte drof, das ist schon 8 Prozent.
Die haben ja letztes Jahr waren sie auch der Megaverlierer.
Die haben sich mehr als halbiert.
Der Dachs hat nur letztes Jahr minus zwölf gemacht.
Die haben sich 50 Prozent.
Die anderen Performance haben wir jetzt in Teil aufgeholt.
Ab jetzt einfach gegen Dachs.
Ab jetzt, Wonovia aufs Outperform.
Da gibt's ja auch die Ideen, der Staat müsste sich bei Wonovia beteiligen.

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Warum muss der Staat jetzt Wonovia-Aktien kaufen?
Das ist die falsche Organisationsform in Deutschland.
Warum soll der Staat Wonovia enteignen
und Wonovia quasi Wohnungen abkaufen?
Also Bestandswohnungen.
Wenn er sein Geld ausgeben will,
soll er einfach selber neue Wohnungen bauen.
Und zwar im neuen Deutschland-Tempo, idealerweise.
Sehr schön. Da haben wir's.
Das sind wir uns einig über Wonovia, sind wir uns nicht einig.
21 Milliarden sind die schon wieder wert. Wahnsinn.
Nein, aber dann wird wieder rumgemerkt,
die zeigen ja Dividende, wie uns, wie unethisch ist denn das.
Ich mein, das ist ein einfach privates Unternehmen
und es ist wie Leben in einer Marktwirtschaft.
Da hat auch ein Aktionär, ein Anrecht,
wenn Wonovia sein Geld zur Verfügung gestellt und ins Risiko geht.
Das hat da auch ein bisschen Dividende davor gekriegt.
Wenn's eine Immobilienblase gibt und die halt viel zu teuer,
alles viel zu teuer geworden ist.
Die wollen jetzt keine Staatshilfe, ist ja was anderes,
wenn einer sagt, die braucht Staatshilfe.
Aber dann kannst die Renditen auch nicht mehr erwirtschaften.
In den letzten Jahren klot sich verdient.
Niedrige Zinsen und steigende Immobilienpreise.
Die werden ja immer hochsetzen.
Auch den Net-Estimated-Value ihres Portfolios.
Und dann musst du halt auch nach zehn Superjahren,
hast du vielleicht auch mal zehn Hundehütten jahre,
so wie wir einfach ist es halt.
Aber das wollen sie auch nicht.
Dann sieht man halt, ist es halt nur ein schönen Wetterkonzern.
Schön groß, den brauche ich nicht zum Neubau.
Da brauche ich lieber einen, der bauen kann, wenn's regnet,
wenn's schneit und auch wenn die Sonne scheint.
So, gut. Ende.
So wie die Münchner in Leipzig, ja?
Ja, so ist es. Ich kenn sogar einen Münchner,
der in Leipzig eine Wohnung hat.
Ja, ich meine...
Ich hab Leipzig gesehen, wie es aussah.
Ich hab da gewohnt, ich kenn das auch da.
Vor der Wende, ja.

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Da hätte es keinen Münchner gebraucht.
Da hätte man genauso gut den Einheimischen günstige Kredite geben.
Könnte da ein anderes Buchgramm machen.
Du hast immer gegen günstige Kredite erinnert.
Ich erinnere mich in den letzten Jahren,
als es hier günstige Zinsen von der EZ hat.
Aber die haben ja auch das so geführt,
dass es viel teuer geworden ist.
Man hätte aber die Leute vor Ort ermuntern können.
Vor Ort ermuntern können, weil Wohnen ist...
Wohnen ist ein ganz spezielles Anlass.
Ich hab so viele Leute in den letzten 20 Jahren im Berliner Mund,
da hab ich gesagt, kauft euch ne Wohnung,
ist ja ja so sportbillig.
Ja, aber ich hab das so eine günstige Miete.
Ich hab da plus zwei, da plus hier drei Euro von Quadratmeter.
Da sind die Leute, die auf 150 Quadratmeter Altbauwohnen gewohnt haben
und irgendwie ein paar Hundert Euro Kröten bezahlt haben.
Wie gesagt, auch das war eine viel Steuerung.
Die Leute konnten sich nicht vorstellen, das Mieten zu steigen.
Und die Mieten werden weiter steigen.
Deswegen ist es für Eigennutzer, finde ich, immer noch eine Idee,
selbst Immobilien zu erwerben.
Und...
Als Vermieter im Augenblick, als Privater würde ich es nicht machen.
Du wirst auch noch mit deiner Wohnung in Ravensburg
ganz groß reich werden.
Ja, reich werden mit der nicht mehr.
Irgendwann werde ich sie verklappen und mit plus, minus, null.
Ja.
Guck mal, dann die Opportunitäts...
Was hängt denn das in die... in die Monster gesteckt?
Wie reich du jetzt sein konntest?
Aber da hätte ich keinen Kredit dafür bekommen.
Kein 110 Prozent.
Das Interessante ist natürlich immer,
dass man das schön leveragen kann.
Stimmt, Immobilien kann man leveragen.
Wann ist denn nicht ganz so hoch? Das ist wahr.
Jetzt haben wir das auch noch die Welt da umrundet.
Jetzt kann wirklich nichts mehr kommen.
Wir haben heute wahrscheinlich überzogen,
was ich noch nicht geteilt habe.

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Wir haben 1.45 Uhr gemacht.

Das kann ich dir sagen.

Aber dafür haben wir auch wirklich ein Thema,
was alle betrifft in irgendeiner Form,
weil jeder muss ja wohnen.

Auf jeden Fall.

Ich habe hier mal den natten Kapitalisten gegeben.

Ich werde hier wieder als Sozialist beschimpft.

Ich werde wieder als herzloser Kapitalist hier in Jannalen.

Das tut krass.

Aber ich finde halt, wie gesagt,
nur Staatsteregismus führt dann eben...

Ich habe nicht für Staatsteregismus.

Ich habe mich ausgesprochen.

Nein, aber es ist manchmal eine Entscheidung
für so ein oder andere.

Ich könnte wieder mal ein bisschen mehr Markt
in den Wohnungsmarkt anziehen lassen.

Gut.

Die Schraube wieder ein bisschen mehr in Richtung Markt drehen.

In den letzten Jahren ist die mir einfach zu sehr
in Richtung Dirigismus gedreht worden.

Gut.

Dann kannst du ja am nächsten Sonntag was anderes werden.

Hast du eine Idee, was du willst?

Ich weiß schon.

Ich muss mal wieder die Freiheit wählen.

Das ist einfach so hart,

ich mit dieser Partei immer ins Gericht gehe.

Wie heißt der Spitzenkandidat noch mal?

Tchaia, das ist der Bruder von dem CDU-Kandidaten.

Von dem CDU-General.

Ach so.

Aber ich muss mal nicht...

Hat dir irgendetwas...

Das ist keine Wahlempfehlung.

Was kann dir irgendetwas...

Keine Ahnung, ich verhehere nicht den Spitzenkandidat.

Es steht außer Gefahr, ein Bürger was dazu zu werden.

Das ist ganz klar.

Und es gibt auch nicht so richtig viele Regierungsoptionen,
wo die FDP eine Rolle spielen könnte.

Ja.

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Du kannst natürlich, wenn du CDU...
Also ich meine, ich hab das Gespang zwischen CDU und...
Der Wahlmarkt hat mir tatsächlich CDU...
Wählen Sie für Autos stand da auf einem Ball Plakaten.
Für Autos möchte ich in Berlin nicht wählen.
Also in Berlin...
Da gibt's natürlich nur die Grünen.
Die hat ja im letzten Jahr für Visagisten 70.000.
Für Visagisten die Grünen.
Da dachte ich mir so, hey, wat?
Ähm, ja.
Da denk ich mir auch, das war mir doch zu doof.
Aber ich wüsste nicht, wen ich wählen soll.
Ich muss auch überlegen.
Ich mach den Ball um Arten, find ich immer gut.
Mit schönen Gewichten und so weiter.
Und da kam bei mir jetzt...
Ich glaub, ich könnte so ein Zwischending zwischen Grünen, FDP und CDU.
Vielleicht auch ein bisschen SPD.
Wenn die Weltpartei bei mir auch...
Die ist ja so ein bisschen in Mischung.
Aber ich finde, man muss einfach in den Partei wählen,
die dann auch wirklich Chancen hat, auf jeden Fall einzuziehen.
Das ist bei der FDP schon wieder grenzwertig.
Die Schwachs sind ja auch kratzend schon wieder an der 5-Prozent-Marke da.
Und wahrscheinlich werden sich viele überlegen,
ach, wär ich doch lieber CDU-Gear, aber nur sicher.
Also ich glaube, es ist...
Bei dieser Spitzenkammer.
Aber ich glaube, in Berlin ist schon eine große Wechselstimmung da.
Weil die Leute mit Rot-Rot-Grün hier nicht so zufrieden sind.
Du musst ja mal fragen, wohin wechselst du?
Ja, in bürgerliches Lager.
Was wäre eine Option, entweder...
Aktuell reicht es noch nicht mehr für Schwarz-Rot.
Da müsste es Schwarz-Rot-Gelb.
Das wäre zum Beispiel eine Option.
Eine Deutschlandkoalition.
Wenn die FDP reinkäme.
Und so, das wäre eine Idee.
Und ansonsten...
Ich hab zu Grünen Wahlkämpfern gestern an der U-Bahn gesagt,
also ich hab wirklich große Sympathien für die Grünen.

[Transcript] Deffner & Zschäpitz: Wirtschaftspodcast von WELT / Deutschland in der Immobilienkrise - sind steigende Mieten die Lösung?

Ja.
Aber nicht für die Berliner Grünen.
Das sind halt wirklich richtige linke Kämpfergruppe.
Aber wieso schießen? 70.000?
Ja, das ist nicht entscheidend.
Ich finde, wer so mit Steuergeld dann umgeht,
da muss man auch mal gucken, das geht einfach nicht.
Aber das ist eine übliche Sache.
Ich habe dieses Aufregen immer über hier, über Fotografen.
Das ist...
Findest du?
Wie gibst du Geld aus?
Was hast du für ein Staatsverständnis?
Ich hab auch jeden Tag einen Wissensschisten.
Das geht nicht um ein Staatsverständnis.
Das ist geteilt um normale Ausgaben.
Warum Frau Giffey, die Bürgermeisterin ist viel weniger aus?
Ja, weil die hat halt...
Gut, wir werden's nicht klären.
Das ist doch eine entscheidende Frage.
Ich find's schon, wenn jemand so freigeht,
wie ich mit Steuergeld umgeht,
dann wirkt das für mich auch immer bewilligend.
Das gibt's ja nicht selber aus.
Da muss man entweder ordnungspolitisch...
Regeln und sagen, hallo, hier gibt's ein bisschen Bitschi.
Gut, wir werden's jetzt nicht klären können.
Ich werd bis Sonntag hoffentlich noch was finden, wenn ich wähle.
Man sollte nahe nachwählen, wo man glaubt,
dass man die meisten Übereinstimmungen hat.
Und auch vielleicht wählt man auch taktisch.
Gut.
So, wollen wir jetzt die Verabschiedung machen?
Damit wir unter zwei Stunden bleiben?
Ja.
Das war's von uns.
Und jetzt 248.
Ja, für die Ewigkeit.
Für den Reichtum.
Und ansonsten sagen wir einfach tschüss.
Und ciao.
Copyright WDR 2021