

EDELMETALLE ROHSTOFFE IMMOBILIEN BETEILIGUNGEN RARITÄTEN WISSEN

SACHWERT  
WISSEN FÜR ANLEGER  
MAGAZIN

# SACHWERT

WISSEN FÜR ANLEGER

MAGAZIN

e-Paper



CLAUS VOGT

## AMERIKAS

Zielkonflikt

## ASSET

IN DER GARAGE

## OLDTIMER

als Anlageobjekt

REZSSION  
UND REKORDE  
So verlief das Jahr

# 2024

HENRY HAZLITT  
MIETPREIS-  
BINDUNG  
und die Folgen

# »NO FAILURE, just LEARNING«

So wurde **Tomek Piotrowski** zum Immobilienexperten





# ERFOLG wird bei uns großgeschrieben. **Umwelt** aber auch: Das **ePaper**

Auch als ePaper-Abo.

Jetzt downloaden und lesen, was erfolgreich macht.

Besuche uns auf [www.erfolg-magazin.de/shop](http://www.erfolg-magazin.de/shop)  
oder scanne den Code.



# Impressum

**SACHWERT Magazin ePaper**
**Verlag**

BACKHAUS Finanzverlag GmbH ist ein Unternehmen der Backhaus Mediengruppe Holding GmbH, Geschäftsführender Gesellschafter  
 Julien Backhaus

**Redaktion/Grafik**

Chefredakteur (V. i. S. d. P.): Julien Backhaus  
 Redaktion: Martina Karaczko,  
 Anna Seifert, Lea Trägenap  
 E-Mail: redaktion@backhausverlag.de

**Objektleitung:** Judith Iben

Layout und Gestaltung: Judith Iben,  
 Stefanie Schulz, Christina Meyer  
 E-Mail: magazine@backhausverlag.de

**Onlineredaktion**

E-Mail: redaktion@backhausverlag.de

**Herausgeber, Verleger**

Julien Backhaus  
 Zum Flugplatz 44 | D-27356 Rotenburg  
 Telefon: (0 42 68) 9 53 04 91  
 E-Mail: info@backhausverlag.de  
 www.backhausverlag.de

**Autoren** (Verantwortliche i. S. d. P.)

Die Autoren der Artikel und Kommentare im Sachwert Magazin sind im Sinne des Presserechts selbst verantwortlich. Die Meinung des Autors spiegelt nicht unbedingt die Meinung der Redaktion wider. Trotz sorgfältiger Prüfung durch die Redaktion wird in keiner Weise Haftung für Richtigkeit geschwiegen denn für Empfehlungen übernommen. Für den Inhalt der Anzeigen sind die Unternehmen verantwortlich.

Vervielfältigung oder Verbreitung  
 nicht ohne Genehmigung.

Alle Rechte vorbehalten.

Folgen Sie uns auch auf



Martina Karaczko  
 Redakteurin

Bild: Alex Waitke

## Hausgemachte Probleme Der Immobilienmarkt in der Zange der Regulierungen

»Ampel-Aus« ist das Wort des Jahres. Aber es gibt viele andere, die für 2024 stehen: Krisen, Abstürze, Rekorde, Überraschungen ... Das Wort Krise ist sehr oft vor allem im Zusammenhang mit der Immobilienbranche gefallen. Gestiegene Zinsen und hohe Baukosten haben im Neubau-Sektor vielen Investoren und Projektentwicklern zu schaffen gemacht. Doch auch der Immobilienbestand bereitet Probleme, denn der Mietmarkt in Deutschland kränkelt. Dabei gibt es Wohnraum und es besteht Bedarf – wo ist also das Problem? Politische Regulierungsversuche wie die Mietpreisbremse sollen eine Balance schaffen, Wohnraum soll bezahlbar bleiben. Warum dies zu kurz gedacht sein könnte, erfahren wir im Interview mit dem Experten Tomek Piotrowski. Sein Spezialgebiet ist die Mietanpassung. Er meint, dass durch die Regulierung keine sozialen Probleme gelöst werden würden, sondern neue entstehen und der Markt an seiner natürlichen Entwicklung gehindert wird.

Und auch die Gesamtwirtschaft hat zu kämpfen. Hier zeigt sich, dass die Verzahnung von Wirtschaft und Politik nicht selten zulasten einer gesunden Entwicklung geht. In unserem Jahresrückblick fassen wir die unwuchtige Performance 2024 der deutschen Wirtschaft zusammen. Wie der Auftritt der US-amerikanischen Wirtschaft unter dem designierten Präsidenten Donald Trump aussehen könnte, ist Thema des Marktcommentars von Claus Vogt. Die Haushaltspolitik in Washington dürfte sich massiv auf das Marktgeschehen – nicht nur in den USA – auswirken. Weniger daten- und zahlenlastig oder gar vorhersehbar ist das Thema Oldtimer als Renditeobjekt. Hier sind es primär Emotionen, die die Wertentwicklung beeinflussen. Sogar für verrottete Modelle werden beeindruckende Summen gezahlt, wie Sie in unserem Bericht »Rendite in der Garage« nachlesen können.

Viel Vergnügen bei der Lektüre wünscht  
 Martina Karaczko

---

## Titelstory

**Tomek Piotrowski** ist Makler und Investor. Er ist als Partner der MAGNOLIA GRUPPE und als Geschäftsführer der MAGNOLIA ONE und MAGNOLIA FAIRRENT aktiv.



# »No Failure, just Learning«

## So wurde **Tomek Piotrowski** zum Immobilienexperten

**H**ohe Baukosten, mangelnder Wohnraum und steigende Mieten – das Image vom krisenbeständigen Immobilienmarkt scheint erschüttert. Jetzt heißt es, nachhaltige und vor allem einvernehmliche Lösungen zu finden, weiß Tomek Piotrowski. Bereits seit mehreren Jahren unterstützt er Vermieter dabei, die Mietpreise anzupassen. Doch wie wird man eigentlich zum Experten in einem derart komplexen Markt? Das hat uns der erfahrene Unternehmer im Interview erzählt. Hier blickt er auf seine Anfänge zurück und erklärt, warum er bis heute für jeden Fehler dankbar ist.

**Herr Piotrowski, Sie sind schon in jungen Jahren zum Unternehmer geworden. Was hat Sie damals am Unternehmertum fasziniert und wie blicken Sie heute auf Ihre Anfänge?**

Ich habe schon früh begonnen, erst selbstständig und später unternehmerisch zu denken und zu handeln. Gestartet bin ich als Promotion- und Eventagentur. Das war bereits im Jahr 1996, mit 21 Jahren, direkt von meinem Küchentisch aus. Meine ersten Kunden waren damals die Handelskette Saturn und Kenwood. Daraus ist dann 2001 eine Kommunikationagentur entstanden. Hier konnte ich mit meinem Team unter anderem bekannte Marken wie Coca-Cola, EasyJet, Siemens, Playboy oder auch die Sparkasse betreuen.

Mein Motto war damals schon: »There is no failure, there is just learning«. Bis heute bin ich dankbar für jeden Fehler, den ich machen durfte!

**Ob Frozen Yoghurt oder Outdoor-Werbemaßnahmen – Sie waren branchenübergreifend aktiv. Wie viel Kenntnis über die jeweiligen Marktgegebenheiten braucht es dafür eigentlich? Wie haben Sie sich diese angeeignet?**

Das Wichtigste ist das Mindset und die Geschäftspartnerschaften in meinem Leben. Eins und eins macht weit über zwei! Beispielsweise habe ich mit meinem Geschäftspartner und Freund Alexander Bütow zusammen ▶

»Das Wichtigste ist das Mindset und die Geschäftspartnerschaften in meinem Leben. Eins und eins macht weit über zwei!«

– Tomek Piotrowski



»Der Fokus sollte immer und besonders am Anfang darauf liegen, gute Deals zu erkennen. Wer gute Deals finden kann, findet auch immer das Geld dazu.«

– Tomek Piotrowski



Riesenposter-Standorte in A-Lagen für Immobilien-Investoren als Werbeträger vermietet und somit sowohl dem Eigentümer als auch dem Werbetreibenden einen Mehrwert geboten. Die Investoren konnten so ihre Fassaden-sanierungen durch Werbeeinnahmen subventionieren und an ganz besonderen Standorten sogar komplett bezahlen lassen. Dies waren meine ersten unternehmerischen Berührungspunkte mit der Immobilienbranche. Da Alexander bereits lange in der Branche war, konnte ich viel von ihm lernen. Als Unternehmer muss man immer Win-Win-Situationen schaffen! Genauso machen wir es auch seit der Gründung der Magnolia Gruppe in allen unseren Geschäftsbereichen rund um Immobilien. Egal, ob im eigenen Immobilienbestand, bei den Handelsgeschäften oder bei dem Maklerlabel, welches ich zusammen mit meinem Co-Geschäftsführer Moritz Sanders führen darf, der direkt aus der ersten Basketball-Bundesliga direkt in die Immobilienbranche eingestiegen ist.

Vor der Gründung des Immobilien-Unternehmens, für das ich bis heute tätig bin, habe ich im Jahr 2020 für ein anderes Unternehmen im Immobilien-Sektor die gesamte Akquisetätigkeit und das Akquiseteam von zehn Mitarbeitern geleitet und deren Bestand ankaufen dürfen. Dort habe ich auch mein Talent für Mietergespräche entdeckt. Dieses habe ich danach auch im eigenen Immobilienbestand und in den Handelsimmobilien genutzt, um die Mieten auf ein faires Niveau zu heben und später diese Tätigkeit als Service für unseren Kunden professionalisiert. Der bisher höchste Erfolg waren einvernehmliche Mietsteigerungen um 112 Prozent für

zwei Wohnungen in einem Haus in Bayern. Mittlerweile liegt unsere Erfolgsrate, eine einvernehmliche Mieterhöhung abzuschließen, bei etwa 90 Prozent.

Ganz gleich, in welcher Branche ich mich versucht habe: Ich habe schnell gelernt, dass es nur um zufriedene Kunden geht und dass ich alles gegeben habe, um dem jeweiligen Kunden zu dienen.

**Wie ist es dazu gekommen, dass Sie sich nun auf Immobilien fokussieren – gab es dafür einen konkreten Anlass?**

Ich habe verstanden, dass bei allen Unternehmen, die ich gründen und mitgründen durfte, die Partnerschaft von größter Bedeutung ist. Der Immobilienbereich ist ein Markt, in dem die Geschäftspartnerschaften, das Vertrauen und die kaufmännische Verbindlichkeit noch einen Wert haben. Daher ist der Immobiliensektor für mich der richtige Ort und es macht mir jeden Morgen Freude, hier Mehrwert für meine Geschäftspartner und Mieter zu liefern.

Das damalige Scheitern der Frozen-Yoghurt-Unternehmung legte die Grundlage für meinen Mindset-Wechsel. Die Einsicht in das Verständnis, ein Unternehmen aufzubauen, das zu einem Großteil auf Partnerschaft und Vertrauen beruht und eine sehr planbare Nachfrage hat, war für mich eine große Einsicht.

Es ist nun einmal so: Wohnen ist nicht saisonal! Gewohnt wird immer und die Wohnraumnachfrage ist mindestens stabil. Zusätzlich sehen wir in Deutschland stetig steigende Mieten durch Wohnraumverknappung aufgrund der Krise im Bausektor – induziert durch Überregulierung in der Immobilienbranche und fehlerhaften Anreizen im Mietmarkt.

**Was würden Sie anderen raten, die ebenfalls in den Immobilienmarkt einsteigen möchten? Was ist konkret bezüglich Einstiegszeitraum, Startkapital und Anlagehorizont zu beachten?**

Der beste Zeitpunkt ist immer im Hier und Jetzt, da der Hebeleffekt und die langfristige Wertsteigerung kleinere Fehler über die Jahre auch wieder ausbügeln werden. Über die Zeit ändert sich nur die Art der Herausforderungen in der Immobilienbranche, aber gute Deals gibt es immer. Im Jahr 2020 waren die Finanzierungen einfacher, aber es war schwieriger, einen Deal zu closen. Heute gibt es tolle Angebote, aber die Finanzierung und die Eigenkapitalanforderungen sind herausfordernder. Und dennoch kommt es darauf nicht an. Der Fokus sollte immer und besonders am Anfang darauf liegen, gute Deals zu erkennen. Wer gute Deals finden kann, findet auch immer das Geld dazu. Und wenn Eigenkapital fehlt, gibt es genug Co-Investoren die in gute Deals einsteigen wollen. Mein Tipp ist es, kostenlos für andere Immobilieninvestoren Deals zu suchen und bei Erfolg bezahlt zu werden und dann Deals mitentwickeln zu dürfen. Genauso bin ich auch eingestiegen und konnte in sehr kurzer Zeit sehr viel lernen.

**Die Mietpreise haben in den letzten Wochen für Schlagzeilen gesorgt. Doch warum steigen die Mieten eigentlich so rasant?**

Durch die staatliche Überregulierung des Mietmarktes werden die Bestandsmieten künstlich niedrig gehalten und der Markt kann sich nicht auf natürliche Weise entfalten. Freiheitseingriffe wie die Kappungsgrenzen und die Mietpreisbremse führen zu Fehlanreizen und einer künstlichen Verknappung der angebotenen Wohnungen im Markt.

Gleiches gilt für die offiziellen Mietspiegel: Diese sind politisch motiviert und meiner Meinung nach statistisch manipuliert und fernab der Markrealität. Man muss sich nur einmal vor Augen halten, dass laut dem letzten Berliner Mietspiegel gewisse Wohnungsgrößen im Mietpreis gefallen sein sollen, obwohl der Berliner Mietmarkt der am meisten umkämpfte Mietmarkt Deutschlands ist.

**Warum finden ganz besonders junge Familien in den letzten Jahren keinen passenden Wohnraum?**

Dies liegt an dem regulierungsindizierten sogenannten Lock-in-Effekt. Dieser Effekt beschreibt, dass Mieter in für ihre Bedürfnisse zu großen Wohnungen verbleiben, da ihre Bestandsmiete so gering ist, sodass eine eigentlich gebotene

und sinnvolle, räumliche Verkleinerung zu einer höheren Miete führen würde. Beispielsweise könnte eine 4-Zimmer-Wohnung günstiger sein, als eine Neuvermietung einer 2-Zimmer-Wohnung. Dieser Effekt ist dann besonders signifikant, wenn Bestandsmieten stark geschützt werden und dadurch diese Wohnungen dem Markt entzogen werden, da die Mieter keinen Anreiz mehr haben, aus ihren mittlerweile zu großen Wohnungen auszuziehen. Somit führt der als sozial verkaufte Regulierungsexzess der Landesregierungen zu Wohnungsverknappung und sozialen Verwerfungen – wobei eigentlich das Gegenteil erreicht werden sollte.

Daher finde ich, dass es völlig legitim wäre, wenn die Mieten weiter steigen

würden. Über 80 Prozent des Wohnungsbestands in Deutschland gehört privaten Klein- und Kleinstvermietern. Mit anderen Worten: dem klassischen Familienvater, der Rentnerin oder die alleinerziehende Mutter und gerade nicht den großen institutionellen Vermietern. Eine im Jahr 2022 veröffentlichte Analyse der »Haus und Grund Deutschland« belegt nun, dass bei über 50 Prozent dieser Klein- und Kleinstvermieter die Mieteinnahmen kaum ausreichen, um die Instandhaltung des Hauses zu gewährleisten. Spielraum für energetische Sanierungen oder gar Gewinne liegen hier nicht vor. Es ist also geradezu verantwortungslos, als Gesellschaft genau die Mitbürger zu schröpfen, die an ihre private Altersvorsorge gedacht haben und eben nicht der Gesellschaft im Alter auf der Tasche liegen möchten. Die aktuelle Überregulierung ist hochgradig unsozial und eine Liberalisierung des Mietmarktes würde die Wohnungsknappheit und den Instandsetzungsstau des deutschen Bestandes effektiv adressieren.

**Als Immobilienunternehmer setzen Sie sich für eine einvernehmliche Lösung zwischen Mietern und Vermietern ein. Wie gehen Sie dabei konkret vor?**

Nur eine einvernehmliche Lösung ist fair! Im Namen unserer Kunden, der Vermieter, verhandeln mein Geschäftspartner Raphael Meyke und ich einvernehmliche Mietanpassungen. Dabei stellen wir das Marktgleichgewicht wieder her und sorgen für faire Mieten für Mieter und Vermieter. Oft bieten Vermieter ihren Mietern im Gegenzug für die Erhöhungen substanzielle wohnwertsteigernde Maßnahmen an, sodass wir für Win-Win-Situationen sorgen. Fairness geht immer in beide Richtungen und »sozial« bedeutet nicht »günstig«, sondern eben »fair«.

**Viele Investoren überprüfen zum Jahresende ihr Portfolio. Welche Möglichkeiten gibt es, um gut vorbereitet ins neue Jahr zu gehen?**

Besonders am Jahresbeginn bewerten Banken die Bestände ihrer Kunden neu und berechnen den Loan-to-Value-Wert ihrer Bestände. Der Ertragswertmethode folgend erhöhen wir somit die Buchwerte unserer Kunden nachhaltig und unterstützen sie in der Bankenkommunikation bei ihrer Portfolio-Neubewertung. Was andere Vermieter durch einseitige gesetzliche Mieterhöhungen nur in Dekaden erreichen, realisieren wir durch einvernehmliche Mietanpassungen während unserer Mietergespräche innerhalb weniger Monate. ♦ AS (L)

»Durch die staatliche Überregulierung des Mietmarktes werden die Bestandsmieten künstlich niedrig gehalten und der Markt kann sich nicht auf natürlich Weise entfalten.«

– Tomek Piotrowski



Bilder: Invest & Living Immobilien, Marc Mielke

A photograph of Donald Trump, wearing a dark blue suit, white shirt, and red tie, looking slightly to the left. He is positioned behind a chain-link fence. In the background, several people are visible, some holding up phones to take pictures. The lighting is dramatic, with strong highlights and deep shadows. At the bottom of the image, there is a blurred horizontal band with red and white stripes, suggesting an American flag.

# Amerikas ZIELKONFLIKT

Nach einem von beiden Seiten sehr schmutzig geführten Wahlkampf wurde Donald Trump mit einer klaren Mehrheit zum nächsten Präsidenten der USA gewählt. Während auf der Verliererseite weiterhin absurde Ängste vor Trump geschürt werden, ist die Erwartungshaltung seiner Anhänger unrealistisch optimistisch.

Im Unterschied zu Trumps erster Präsidentschaft hat er dieses Mal zwar hochkarätige Mitarbeiter um sich geschart, dennoch ist es überaus fraglich, ob er den Erwartungen auch nur annähernd gerecht werden kann. Zu groß sind die

»Ob es Trump unter diesen Umständen tatsächlich ernst damit ist, die gigantische Staatsverschuldung von 36 Billionen Dollar einzudämmen, wird sich zeigen.«

Probleme, die ihm die Biden-Regierung hinterlässt. In dem uns interessierenden ökonomischen Bereich sind das vor allem die gigantischen Staatsschulden, die Zinszahlungen von über einer Billion Dollar erfordern, ausgeprägte Ungleichgewichte der Wirtschaft und riesige Spekulationsblasen an den Aktien- und Immobilienmärkten.

**QUADRATUR DES KREISES ERWÜNSCHT**

Ob es Trump unter diesen Umständen tatsächlich ernst damit ist, die gigantische Staatsverschuldung von 36 Billionen Dollar einzudämmen und das Haushaltsdefizit von aktuell 1,83 Billionen Dollar deutlich zu reduzieren, wird sich zeigen. Ich bezweifle es, da dazu Maßnahmen erforderlich sind, die eine Wirtschaftskrise auslösen und einen

Entsteht hier ein Doppeltop? Gut möglich, da sich das Hoch im November 2024 nur gut zwei Prozent über dem Juli-Hoch befindet und der Momentum-Oszillator eine negative Divergenz aufweist (Pfeil).

Kurssturz an den historisch überbewerteten Aktien- und Immobilienmärkten herbeiführen würden.

Zwischen einer Reduzierung des Haushaltsdefizits und der Vermeidung von Rezession und Aktienbaisse besteht ein Zielkonflikt, dessen Auflösung der Quadratur des Kreises entspricht. Die US-Frühindikatoren geben jetzt schon deutliche Rezessionssignale. Ein Abschwung wurde nur durch Bidens riesige schuldenfinanzierte Konjunkturprogramme aufgehalten, beziehungsweise in die Zukunft verschoben. Eine bald beginnende Rezession wäre also keine Überraschung.

**BLAUPAUSE 2016 WIRD NICHT FUNKTIONIEREN**

Die erste Reaktion der Finanzmärkte auf die Wahl Trumps folgte der Blaupause von 2016, als Trump zum ersten Mal gewählt wurde. Die aktuelle Ausgangssituation unterscheidet sich jedoch erheblich von der Lage im Jahr 2016. Das gilt für die Wirtschaft, die Aktienmärkte, die Staatsverschuldung, die Zinsen und die Aktivitäten der Zentralbank. Die Annahme, dass gänzlich andere Rahmenbedingungen zu ähnlichen Ergebnissen an den Finanzmärkten führen werden, ist wenig überzeugend. Deshalb wird die Analogie zu 2016 mit großer Wahrscheinlichkeit nicht lange anhalten.

**HALBLEITERINDEX MIT TOPFORMATION – DOPPELTOP DES NASDAQ 100**

Der Geschäftsverlauf der Halbleiterindustrie ist in hohem Maß zyklisch. Deshalb kommt diesem Sektor eine Frühwarnfunktion für die gesamte Börse und Wirtschaft zu. Nun hat sich seit Anfang

Der Autor



Claus Vogt ist Finanzanalyst und Autor von »Krisensicher Investieren«. Der Gold-Preisbänder-Indikator dient seinen Prognosen im Edelmetallsektor.

des Jahres beim Halbleiterindex trotz des Höhenflugs der Nvidia-Aktie eine Topformation gebildet (hier nicht gezeigt). Das ist ein klares Warnsignal für den Technologiesektor und die gesamte Börse.

Gleichzeitig scheint sich beim NASDAQ 100 ebenfalls eine Topformation zu entwickeln (Abb. 1). Die beiden Hochs von Juli und November 2024 liegen nur gut zwei Prozent auseinander. Deshalb kann man hier von einem potenziellen Doppeltop reden.

Unterstrichen wird diese Interpretation des Kursverlaufs durch die negative Divergenz, die der Momentum-Oszillator zeigt, indem er im November nicht über sein Juli-Hoch gestiegen ist (Pfeil). Da die US-Börse fundamental extrem überbewertet ist und die Sentimentindikatoren ebenfalls sehr starke Warnsignale geben, bahnt sich hier wahrscheinlich eine Trendwende nach unten an. ♦

NASDAQ 100, Momentum-Oszillator, 2023 bis 2024

Abb. 1





Raritäten

# Asset in der Garage

## Oldtimer als Anlageobjekt stellt Käufer vor viele Herausforderungen

**F**ormel-1-Veteran Bernie Ecclestone (94) will seine Rennwagen-Sammlung verkaufen, geschätzter Wert: 362 Millionen Euro für 69 Exemplare, also durchschnittlich 5,2 Millionen pro Stück. Das Sammlerherz schlägt bei solchen Zahlen vermutlich höher, doch zu bedenken ist, dass Formel-1-Boliden, die zudem noch von berühmten Rennfahrern gefahren wurden, sehr speziell sind und sich nicht so einfach verkaufen lassen. Aus dem Grund möchte Ecclestone die Sammlung laut

oder beim Sachwert Gold, dessen Wert hauptsächlich durch Angebot und Nachfrage festgelegt ist.

**INDEX STELLT NUR AUSSCHNITT DAR**  
Zwar gibt es zur Orientierung den Deutschen Oldtimer-Index, der vom Verband der Automobilindustrie (VDA) erstellt wird, doch kann dieser nur eine grobe Stimmung wiedergeben. Für das Jahr 2024 weist der DOX ein Wachstum von einem Prozent aus; es ist also eher gering. Die Inflation und die wirtschaftli-

Bei der Wahl des Modells entscheidet häufig die Emotion, weniger die anvisierte Rendite. So raten Experten immer wieder dazu, Oldtimer in erster Linie als Sammlerobjekt, denn als Geldanlage zu sehen. Es ist kaum möglich, verlässliche Prognosen zu stellen. Zu viele Aspekte wie Modell, Provenienz oder die Zusammensetzung der Marktteilnehmer spielen eine Rolle. Die Preisdynamik hängt stark von der Seltenheit und dem Zustand der Fahrzeuge sowie der Menge gehandelter Exemplare ab. Und auch, wenn der DOX eine Orientierung bietet, bleibt zu beachten, dass der Oldtimer-Markt in weiten Teilen ein privater ist. Das wiederum erschwert auch den Zugang für neue Interessenten.

Als **Sachwert** eignen sich **Oldtimer** unter bestimmten Voraussetzungen. Da sie eine geringe Korrelation zu anderen **Anlagen** haben, können sie ein sinnvolles Diversifikationsobjekt im **Portfolio** sein.

verschiedener Medienberichte auflösen, um seiner Frau vor seinem Tod ein Problem abzunehmen. Alternative Sachwerte und Raritäten wie historische Boliden sind schwer zu bewerten, denn hier geht es nicht nur um Mathematik. Hier lässt sich auch aus den Marktentwicklungen keine Strategie ableiten wie bei Aktien

che Lage lassen Anleger scheinbar vorsichtig werden, auch, wenn klassische Sachwerte aus eben diesen Gründen gefragt sind. Aber Oldtimer sind eben exotisch. Und Oldtimer-Indizes bilden auch nur die Situation ausgewählter Modelle ab und sind deswegen kein verlässliches Instrument für Käufer.

Und: Oldtimer ist nicht gleich Oldtimer. Alltagsklassiker und bezahlbare Modelle aus den 1980er und 1990er Jahren wie der Fiat Barchetta sind beliebt und verzeichnen moderate Wertsteigerungen. Andere Modelle verlieren stetig an Wert. Marken wie Jaguar, Porsche oder Mercedes sind oft verlässliche Renditebringer – aber eben auch teuer. Generell darf man bei Oldtimern die Kosten für Unterbringung, Instandhaltung und Pflege nicht unterschätzen. Aber auch ungepflegte Modelle können Geld bringen: So hat der Amerikaner [Rudi Klein](#) jahrzehntelang hochwertige Oldtimer gesammelt und verrotten lassen, die bei einer Versteigerung im November aber noch beträchtliche Summen gebracht haben.



### OLDTIMER SIND EXPERTENSACHE

Wie bei allen Raritäten sollten Käufer ein fundiertes Wissen über Modelle, Markttrends und technische Details mitbringen. Ohne Expertise kann es schnell zu Fehleinschätzungen und -käufen kommen. Vor dem Kauf ist eine ausführliche Recherche unerlässlich. Aber dafür bietet die Oldtimer-Szene gute Möglichkeiten; etwa durch Foren, Messen oder Oldtimer-Treffen. Mit Wissen ist es einfacher, Marktmechanismen zu erkennen und sie einzuschätzen. Es gibt, anders als bei

anderen Anlageklassen, keine berechenbaren Parameter für Interessenten, die einen Oldtimer kaufen wollen. Denn letztlich bestimmt nicht nur die Nachfrage den Wert, am Ende ist es oft der Besitzer der entscheidet, für welchen Preis er seinen Schatz hergibt. Gerade bei sehr seltenen und geschichtsträchtigen Modellen ist häufig der emotionale Aspekt des Sammlers ein entscheidender Preisgestalter.

Als Sachwert eignen sich Oldtimer unter bestimmten Voraussetzungen. Da sie eine

geringe Korrelation zu anderen Anlagen haben, können sie ein sinnvolles Diversifikationsobjekt im Portfolio sein. Gleichzeitig sollte bedacht werden, dass ein Verkauf Zeit in Anspruch nehmen kann, die Liquidität demnach eingeschränkt ist. Mit Oldtimern haben Anleger durchaus die Chance, eine sehr hohe Rendite zu erzielen, aber auch, hohe Verluste zu erleiden. Aber sie bieten wie andere alternative Sachwerte immerhin Trost, wenn es schiefgeht: Wein kann man trinken, Kunstwerke bewundern und Oldtimer ausfahren. ♦ MK



Bernie Ecclestone vor einer Sammlung historischer Rennwagen 1999.



Bernie Ecclestone

# Mietpreisbindung und die Folgen

Die Auswirkungen der Mietpreisbindung verschlimmern sich, je länger sie andauert.

Auszug aus dem Buch »Economics in one Lesson – Der kürzeste und einfachste Weg zum Verständnis der Ökonomie« von Henry Hazlitt



Die amerikanische Originalausgabe ist 1946 unter dem Titel »Economics in one Lesson« im Verlag Harper Brothers erschienen

**D**ie Überwachung der Mieten für Häuser und Wohnungen durch die Regierung ist eine Sonderform der Preiskontrolle. Die Auswirkungen sind im großen Ganzen wie bei der Preiskontrolle generell, doch gibt es auch einige Besonderheiten.

Mietpreisbindungen werden manchmal als Teil einer allgemeinen Preiskontrolle eingeführt, meistens jedoch durch ein Sondergesetz verfügt. Häufig ist der Anlass dafür der Beginn eines Krieges. In einer Kleinstadt bezieht ein Heeresposten Quartier. Die Unterbringung der Soldaten lässt die Mieten für Zimmer, Wohnungen und Häuser steigen. In der Öffentlichkeit führt das zu Empörung. Oder es werden Häuser durch Bomben zerstört, und der Bedarf an Rüstungs- und anderen Gütern zieht Arbeitskräfte und Material aus dem Baugewerbe ab.

Die Mietpreisbindung stützt sich im Wesentlichen auf das Argument, dass das Angebot an Wohnraum nicht »elastisch« ist. Das heißt, eine Verknappung von Wohnraum kann nicht sofort ausgeglichen werden, egal wie hoch man die Mieten steigen lässt. Daher, so wird erklärt, verbietet der Staat eine Erhöhung der Mieten und schützt dadurch die Mieter vor Wucher und Ausbeutung, ohne den Vermietern Schaden zuzufügen und den Bau neuer Wohnungen zu behindern.

Dieses Argument ist falsch, selbst wenn man unterstellt, dass die Mietpreisbindung nicht lange in Kraft bleibt. Es wird eine unmittelbare Folge übersehen. Wenn man den Wohnungseigentümern erlaubt, die Mieten zu erhöhen, um eine Geldinflation auszugleichen oder den echten Bedingungen von Angebot und Nachfrage zu entsprechen, so werden sich die einzelnen Mieter einschränken und sich mit weniger

Wohnraum zufriedengeben. Das ermöglicht anderen, ebenfalls den knappen Wohnraum zu nutzen. Die gleiche Anzahl Wohnungen bietet jetzt mehr Menschen Platz, bis der Engpass beseitigt ist.

Die Mietpreisbindung fördert jedoch die Verschwendung von Wohnraum. Sie begünstigt diejenigen, die bereits Häuser oder Wohnungen in der Innenstadt oder bestimmten Gebieten besitzen, und diskriminiert die Menschen, die in den Randbezirken leben. Wenn man zulässt, dass die Mieten auf das Niveau des freien Wohnungsmarktes steigen, erhalten alle echten und vermeintlichen Mieter die gleiche Gelegenheit, ein Gebot abzugeben. Bei einer Geldinflation oder echter Wohnraumknappheit würden die Mieten auch dann steigen, wenn man den Wohnungsbesitzern nicht gestattete, einen Angebotspreis zu nennen, sondern nur, das höchste Gegenangebot seitens der Mieter anzunehmen.

Die Auswirkungen der Mietpreisbindung verschlimmern sich, je länger sie andauert. Neue Wohnungen werden



nicht gebaut, weil der Anreiz dazu fehlt. Bei steigenden Baupreisen (meist eine Folge der Inflation) werfen die auf dem alten Stand gehaltenen Mieten keinen Gewinn mehr ab. Wenn der Staat das schließlich erkennt und die Neubauten von der Mietpreisbindung ausnimmt, ist der Anreiz zum Bau neuer Wohnungen dennoch nicht so groß, wie wenn auch die älteren Wohnungen von der Mietüberwachung befreit worden wären. Je nach dem Ausmaß der Geldentwertung seit dem Einfrieren der alten Mieten könnten Mieten für Neubauten zehn- oder zwanzigmal so hoch wie für den entsprechenden alten Wohnraum sein. (Das geschah zum Beispiel nach dem Zweiten Weltkrieg in Frankreich.) Unter solchen Bedingungen sind Mieter von Altbauten nicht zu einem Auszug zu bewegen, egal wie groß ihre Familie inzwischen geworden ist oder wie sehr sich ihre Wohnung verschlechtert hat.

Wegen der niedrigen eingefrorenen Mieten für Altbauten und dem gesetzlichen Schutz vor Mieterhöhungen werden

die Mieter dieser Wohnungen zur Verschwendung von Wohnraum geradezu herausgefordert, ob ihre Familien nun kleiner geworden sind oder nicht. Dadurch konzentriert sich der unmittelbare Druck der neuen Nachfrage auf die relativ wenigen neuen Wohnungen. Das treibt die Mieten dort am Anfang tendenziell auf ein höheres Niveau, als es auf einem völlig freien Wohnungsmarkt erreicht worden wäre.

Trotzdem fördert das nicht in entsprechendem Umfang den Bau neuer Wohnungen. Die Erbauer oder Besitzer bereits bestehender Wohnhäuser, die sich

verminderten Gewinnen oder gar Verlusten aus ihren alten Wohnungen gegenübersehen, werden nur noch wenig oder gar kein Kapital mehr haben, das sie in den Bau neuer Häuser stecken können. Darüber hinaus könnten sie oder Anleger mit Kapital aus anderen Quellen befürchten, dass der Staat vielleicht irgendwann einen Vorwand findet, um die Mietpreisbindung auch auf die Neubauten auszudehnen. Denn das tut er oft.

Die Wohnungssituation wird sich auch auf andere Art verschlechtern. Wenn keine angemessenen Mietsteigerungen erlaubt werden, werden sich die ▶

**Mietpreisbindungen werden manchmal als Teil einer allgemeinen Preiskontrolle eingeführt, meistens jedoch durch ein Sondergesetz verfügt.**

## Immobilien

Wohnungsbesitzer vor allem nicht die Mühe machen, die Wohnungen umzubauen oder auf andere Weise zu verbessern. Wo die Mietpreisbindung besonders unrealistisch oder unerträglich ist, werden die Wohnungsbesitzer ihre vermieteten Häuser oder Wohnungen nicht einmal richtig instand halten. Ihnen fehlt dazu nicht nur der wirtschaftliche Anreiz, sondern unter Umständen auch das nötige Geld. Neben anderen Auswirkungen schaffen die Gesetze zur Mietpreisbindung Feindseligkeit zwischen Wohnungsbesitzern, die minimale Erträge oder gar Verluste hinnehmen müssen, und Mietern, die sich über das Versäumnis der Wohnungseigentümer ärgern, angemessene Reparaturen durchführen zu lassen.

Oft folgt als nächster Schritt der Legislative, die ausschließlich unter politischen Zwängen oder nach wirren wirtschaftlichen Vorstellungen handelt, die »Luxuswohnungen« aus der

Mietpreisbindung herauszunehmen. Als Argument wird angeführt, dass die reichen Mieter es sich leisten können, höhere Mieten zu zahlen.

Die langfristige Folge dieser diskriminierenden Maßnahme ist jedoch das genaue Gegenteil dessen, was deren Befürworter beabsichtigen. Die Bauherren und Besitzer von Luxuswohnungen werden ermuntert und belohnt, die Bauherren und Besitzer der dringender gebrauchten billigen Mietwohnungen werden abgeschreckt und bestraft, denn diese Wohnungen unterliegen ja nach wie vor der Mietpreisbindung. Ersteren räumt man die Freiheit ein, so hohe Gewinne zu machen, wie der Markt zulässt, während man Letzteren den Anreiz (oder auch das Kapital) nimmt, mehr billige Mietwohnungen zu bauen.

Das Ergebnis ist eine ziemlich starke Motivierung, Luxuswohnungen instand zu setzen und umzubauen, sowie eine

Tendenz, neuerbaute private Häuser in Luxuswohnungen umzuwandeln. Aber eine Veranlassung, neue Wohnungen für Einkommensschwache zu bauen, oder gar billige Mietwohnungen instand zu halten, besteht nicht. Die Unterkünfte für die Bezieher niedriger Einkommen werden folglich immer schlechter, und an eine mengenmäßige Aufstockung ist auch nicht zu denken. Wo die Bevölkerung zunimmt, werden Sozialwohnungen immer schlechter und knapper werden. Das kann einen Punkt erreichen, wo viele Wohnungsbesitzer nicht nur aufhören, Gewinn zu machen, sondern sich zwangsläufig steigenden Verlusten gegenübersehen. Vielleicht machen sie die Feststellung, dass sie ihren Besitz nicht einmal mehr verschenken können. Möglicherweise geben sie ihn auf und tauchen einfach unter, damit sie nicht noch wegen der Steuern belangt werden können. Wenn die Wohnungseigentümer nicht mehr für Heizung und andere Dienstleistungen sorgen, sind die Mieter gezwungen auszuweichen. Immer größere Wohngebiete verkommen zu Slums. In New York ist es in den letzten Jahren schon ein alltägliches Bild geworden, dass man ganze Wohnblocks sieht, die aufgegeben wurden, deren Fenster zugenanagelt sind,



## Die Auswirkungen der Mietpreisbindung verschlimmern sich, je länger sie andauert.

um weiterer Zerstörung durch randalierende Banden vorzubeugen. Immer öfter kommt es zu Brandstiftungen, bei denen die Hausbesitzer verdächtigt werden.

Eine weitere Auswirkung ist, dass die Einnahmen der Städte versiegen, da der Vermögenswert und damit die Besteuerungsgrundlage immer weiter sinkt. Städte gehen bankrott oder können die notwendigsten Dienstleistungen nicht mehr erbringen.

Wenn diese Konsequenzen so klar zutage treten, dass sie den Betrachter förmlich anspringen, wartet man selbstverständlich vergebens auf das Eingeständnis der für die Mietpreisbindung Verantwortlichen, dass sie einen Bock geschossen haben. Stattdessen prangern sie das



kapitalistische System an. Sie erklären, das private Unternehmertum habe wieder einmal »versagt«, »werde mit der Sache nicht fertig«. Daher, so ihr Schluss, muss der Staat einschreiten und selbst preiswerte Mietwohnungen bauen.

So war es in fast allen Ländern, die am Zweiten Weltkrieg beteiligt waren oder die Mietpreisbindung mit dem Ziel eingeführt hatten, der Inflation entgegenzuwirken.

Der Staat kurbelt also ein gigantisches Wohnungsbauprogramm an – auf Kosten der Steuerzahler. Die Wohnungen werden zu einem Preis vermietet, der weder die Bau- noch die Betriebskosten deckt. Ein typisches Vorgehen des Staates besteht darin, jährliche Subventionen zu zahlen – entweder in Form niedrigerer Mieten direkt an die Mieter oder an die Bauherren des staatlichen Wohnungsbaus. Gleichgültig für welchen Weg man sich entscheidet, die Mieter dieser Wohnungen werden von der übrigen Bevölkerung subventioniert. Ein Teil ihrer Miete wird für sie bezahlt. Sie sind für eine bevorzugte Behandlung ausgewählt worden. Die politischen Möglichkeiten dieser Bevorzugung liegen so klar auf der Hand, dass man sie eigentlich gar nicht

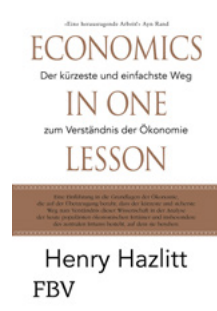
besonders hervorheben muss. Es wird ein Interessenverband gebildet, der der Meinung ist, dass die Steuerzahler ihm diese Subventionen völlig zu Recht schulden. Ein weiterer, nicht mehr rückgängig zu machender Schritt zum totalen Wohlfahrtsstaat ist getan.

Ironischer Höhepunkt der Mietpreisbindung ist, dass die Politiker umso leidenschaftlicher für ihre Fortführung eintreten, je unrealistischer, rigoroser und ungerechter sie ist. Wenn die gesetzlich festgelegten Mieten im Durchschnitt 95 Prozent der am freien Markt erzielbaren Höhe erreichen würden, sodass die Wohnungsbesitzer nur geringfügig benachteiligt wären, gäbe es kaum ernste Bedenken gegen eine Abschaffung der Mietpreisbindung, weil die Mieter dann nur durchschnittlich 5 Prozent mehr zu zahlen hätten. Aber angenommen, die Inflation hätte ein solches Tempo erreicht oder die Gesetze zur Mietpreisbindung wären so unrealistisch und rücksichtslos, dass die gesetzlich festgelegten Mietsätze nur 10 Prozent der vergleichbaren Mieten auf dem freien Markt betrügen und den Wohnungs- und Hausbesitzern großes Unrecht angetan würde. Dann würde ein Aufschrei

durch das Land gehen, wenn man die Mietpreisbindung aufheben wollte, sodass die Mieter gezwungen wären, eine kostendeckende Miete zu zahlen. Es wird vorgebracht, dass es unsagbar hart und unsinnig wäre, von den Mietern eine so abrupte und drastische Erhöhung zu fordern. Selbst die Gegner der Mietpreisbindung müssen dann einräumen, dass die Aufhebung der Preiskontrolle sehr behutsam und schrittweise zu erfolgen hat. Aber nur wenige dieser Gegner haben den politischen Mut und die wirtschaftliche Einsicht, unter solchen Umständen diesen allmählichen Abbau der Preisüberwachung auch zu verlangen. Je unrealistischer und ungerechter also die Mietpreisbindung ist, desto schwieriger ist es politisch, sie abzuschaffen. Reihenweise haben die Länder eine ruinöse Mietpreisbindung beibehalten, nachdem andere Formen der Preiskontrolle schon jahrelang aufgegeben worden waren.

Die Vorwände, welche die Politiker finden, um die Mietpreisbindung fortzuführen, sind unglaubwürdig. Die Gesetze sehen gelegentlich vor, dass die Kontrollen aufgehoben werden können, wenn die Rate leerstehender Wohnungen einen bestimmten Wert übersteigt. Triumphierend weisen die für die Mietüberwachung zuständigen Beamten immer wieder darauf hin, dass die Vakanzrate diesen Wert noch nicht erreicht hat. Natürlich nicht. Denn gerade die Tatsache, dass die gesetzlich begrenzten Mieten so weit unter den Mieten des freien Marktes gehalten werden, erhöht künstlich die Nachfrage nach Mietwohnungen, während sie gleichzeitig jeder Erweiterung des Angebots entgegenwirkt. Je niedriger also die Obergrenze der Mieten gehalten wird, desto sicherer ist es, dass Mietwohnungen oder -häuser weiter »knapp« bleiben. ♦

**»Economics in one Lesson«**  
 von **Henry Hazlitt**  
 272 Seiten  
 Erschienen: September 2022  
 FinanzBuch Verlag  
 ISBN: 978-3-959-72605-4





**Ampel-Aus.**

# Rückblick auf 2024

## Ein Jahr wie eine Achterbahnfahrt

**E**s war ein Montag, der die Märkte erschütterte: Als der japanische Börsenindex Nikkei am 5. August plötzlich in die Tiefe stürzte, waren die Auswirkungen auch bis nach Deutschland spürbar. Der DAX, der sich noch im Juli im Aufwind befunden hatte, fiel an diesem Tag deutlich unter die Marke von 18.000 Punkten – ein Sechsmonatstief und Anlass genug, die bereits über Monate schwelende Unsicherheit weiter zu verstärken. Und so sprachen Insider bereits von einem »Schwarzen Montag« – als die Kurse wieder zu steigen begannen. Das plötzliche Absacken der Börsenkurse stellte zwar nur eine Momentaufnahme dar, die ohne langfristige wirtschaftliche Folgen blieb; dennoch verdeutlichte es die Volatilität, die das Jahr 2024 prägte. Zum Jahreswechsel werfen wir einen Blick auf die vergangenen Monate, die sowohl von spektakulären Rekorden als auch von gravierenden Krisen bestimmt wurden.

### EIN VERHEISSUNGSVOLLER NEUSTART

Dabei hatte 2024 geradezu vielversprechend begonnen: Die Inflation begann sich allmählich abzuschwächen, die Energiepreise sanken und der Export zog erneut an. Die pessimistischen Prognosen, die mitunter einen Einbruch des Bruttoinlandsproduktes um 0,5 vorsahen, schienen spätestens mit den Zahlen des ersten Quartals widerlegt: Mit einem Anstieg von 0,2 Prozent fiel die Höhe des BIP einerseits zwar immer noch gering aus, verstärkte jedoch andererseits die ohnehin in der Luft liegende Aufbruchstimmung.

»Die deutsche Wirtschaft sieht einen Silberstreif am Horizont«, kommentierte ifo-Präsident Clemens Fuest die Geschehnisse im Frühjahr, als der Geschäftsklimaindex überraschend deutlich zulegte.

Auch der DAX feierte ein erfolgreiches erstes Quartal mit einem Plus von über zehn Prozent. Hierzulande waren es insbesondere die Aktien von Siemens Energie und Rheinmetall, welche den Takt vorgaben, während international die »Magnificent 7« – also Technologietitel wie NVIDIA, Alphabet, Apple, Meta, Amazon, Microsoft und teilweise auch

»Die seit der Pandemie erlittenen Kaufkraftverluste machen die Verbraucher weiter vorsichtig. Immer noch sparen die Deutschen mehr von ihrem Einkommen als vor der Pandemie.«

– Michael Herzum

Tesla – den Markt dominierten. Auch die Edelmetallpreise stiegen: Trotz leicht gesunkener Nachfrage im ersten Quartal konnte Gold sogar die Marke von 2.200 Dollar überschreiten. Doch was wie der Beginn einer Erholung wirkte, entpuppte sich schon bald als flüchtiger Moment.

### SOMMERFLAUTE: DER OPTIMISMUS VERSIEGT

Denn bereits zur Jahresmitte hin war die anfängliche Euphorie einer ernüchternden Realität gewichen. Trotz sinkender Zinsen und steigender Löhne blieb der Konsum hinter den Erwartungen zurück. Die Fußball-EM konnte die Stimmung nur kurzzeitig heben – die deutsche Wirtschaft rutschte dennoch ins Minus. Im zweiten

Quartal verzeichnete sie einen preis-, kalender- und saisonbereinigten Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um 0,1 Prozent gegenüber dem Vorquartal; ein auch für Ökonomen überraschendes Ergebnis insbesondere im Vergleich zu anderen europäischen Ländern. Denn während Frankreich im gleichen Zeitraum ein Plus von 0,3 Prozent und Spanien sogar eines von 0,8 Prozent erwirtschaften konnte, schien in Deutschland trotz erster Zinssenkungen die Skepsis zu überwiegen und die Kauflaune zu ausbleiben – so sah es jedenfalls Michael Herzum, Ökonom bei Union Investment. »Die seit der Pandemie erlittenen Kaufkraftverluste machen die Verbraucher weiter vorsichtig. Immer noch sparen die Deutschen mehr von ihrem Einkommen als vor der Pandemie«, ordnete der Experte die gedämpfte Stimmung ein, die nun ein weiteres Mal auch das Geschäftsklima trübte.

Für andere Marktkenner gingen die Ursachen für die Wirtschaftsflaute allerdings weit über die Nachwehen der Pandemie hinaus. »Zu wenig Investitionen, zu viel Bürokratie, zu hohe Standortkosten – die deutsche Wirtschaft steckt fest. Sie verliert in Europa und international den Anschluss«, fasste beispielsweise der DIHK-Hauptgeschäftsführer Martin Wansleben die Lage anlässlich einer von der Deutschen Industrie- und Handelskammer erstellten Konjunkturumfrage zusammen. »Wir erleben eine handfeste Strukturkrise«, brachte er seine Sichtweise auf den Punkt.

### REKORDE UND RÜCKSCHLÄGE: EIN TURBULENTES JAHRESENDE

Trotz derartiger wirtschaftlicher Herausforderungen konnte der Deutsche Aktienindex besonders in der zweiten ▶

## Wissen

Jahreshälfte mit steigenden Kursen punkten. Bereits im August erreichte er ein vorläufiges Hoch von 18.957 Punkten – Anfang Dezember überschritt er sogar die magische 20.000er-Marke.

Doch nicht alle Branchen konnten von steigenden Kursen profitieren. Ausgerechnet die Autoindustrie kämpfte weiterhin mit sinkenden Umsätzen und die Probleme bei Volkswagen belasteten das Image der Branche zusätzlich. Auch der Wahlsieg von Donald Trump stellte sowohl die deutschen Autobauer als auch andere, exportabhängige Wirtschaftszweige vor neue Herausforderungen, hatte doch der zukünftige US-Präsident angekündigt, die Zölle auf importierte Ware anzuheben.

Die Unruhen in der deutschen Politik vermochten die bullische Stimmung auf den Aktienmärkten hingegen kaum zu schmälern. Tatsächlich könnte das Ampel-Aus in Zukunft sogar als Treiber fungieren, wie Marcus Poppe, Fondsmanager des DWS, vermutete: So sei es auch möglich, dass die Aussicht auf eine wirtschaftsfreundlichere Politik zu einer Stimmungsaufhellung führe, vermutete er – und stellte somit bereits Anfang November eine Entwicklung in Aussicht, die sich mit Blick auf die Kurse tatsächlich abzuzeichnen beginnt.

Doch längst ist es nicht nur der Aktienmarkt, der sich gegen Ende des Jahres noch einmal im Aufwind befindet: Auch für Gold-Anleger scheint 2024 auf geradezu glänzende Weise zu Ende zu gehen. Immerhin erzielte das Edelmetall erst kürzlich den Rekordwert von 2.700 Dollar pro Unze. Nicht zuletzt erleben auch Kryptowährungen derzeit einen Boom. Allen voran der Bitcoin, der anlässlich des Wahlergebnisses in den USA die 100.000-Dollar-Marke knackte und sich auch jetzt noch im Höhenflug befindet. Grund für Optimismus sollte man angesichts dieser Zahlen also meinen – ob dieser Trend allerdings von Dauer sein wird, bleibt fraglich.

### 2025 – TRENDWENDE ODER STAGNATION?

Denn gerade in Deutschland fällt der Blick vieler Marktkenner auf das Jahr 2025 eher düster aus. So prognostizierte das Institut der Deutschen Wirtschaft (IW) jüngst ein Wachstum von lediglich 0,1 Prozent – Vorjahresprognosen waren hingegen noch von einer Normalisierung der Konjunktur im Jahr 2025 ausgegangen. Doch hohe Kosten, eine stagnierende Wirtschaft und eine fragile politische Lage seien



»Die kommende Bundesregierung darf keine Zeit verlieren, den Standort Deutschland wieder wettbewerbsfähig zu machen.«

– Michael Grömling

nur einige der Herausforderungen, mit denen sich Deutschland in den nächsten Monaten beschäftigen müsse, gab der IW-Konjunkturchef Michael Grömling in seiner Begründung zu bedenken: »Die kommende Bundesregierung darf keine Zeit verlieren, den Standort

Deutschland wieder wettbewerbsfähig zu machen«, so sein eindringlicher Appell. Ob Deutschland eine solche Trendwende im Jahr 2025 tatsächlich schaffen wird, bleibt somit zwar ungewiss – doch der Druck, zu handeln, war selten größer. ♦ AS

STEFAN LUTTER  
ehemaliger Profi Boxer

# „Spinner“

**WORTE  
SIND  
WAFFEN**

Mobbing verletzt die Seelen von Kindern und kann zum Selbstmord führen!  
Mobbing ist kein Spaß und keine Mutprobe, sondern Körperverletzung!  
Schau nicht weg! Mach nicht mit! Setze ein Zeichen: [www.stoppt-mobbing.de](http://www.stoppt-mobbing.de)  
Gemeinsam mit Respekt, Mut und Toleranz, gegen Mobbing und Gewalt!



[www.Stoppt-Mobbing.de](http://www.Stoppt-Mobbing.de)



# Best of Web



Bild: IMAGO / Xinhua

## China: Fund könnte 1.000 Tonnen Gold umfassen

**G**oldfund in China: Die Hunan Academy of Geology hat im Kreis Pingjiang Golderz entdeckt. Schätzungen zufolge könnte das Vorkommen in einer Tiefe von 2.000 Metern mehr als 1.000 Tonnen Gold umfassen. »Viele Gesteinskerne zeigen sichtbares Gold«, wird Chen Rulin, Fachmann der Akademie, in einem Bericht auf der Onlineplattform des »stern« zitiert.

Das Goldfeld in dieser Region zählt zu den bedeutendsten Goldabbaugebieten Chinas. Seit dem Jahr 2020 haben die Behörden der Provinz über 13 Millionen Euro in die Erkundung investiert. China ist der größte Goldproduzent weltweit. 2023 wurden dort rund 380 Tonnen ...

Den kompletten Artikel lesen Sie online unter [www.sachwert-magazin.de](http://www.sachwert-magazin.de)

## Auktion: Schuhe aus »Der Zauberer von Oz« erzielen Rekordpreis

**D**ie roten Schuhe von Judy Garland aus dem Film »Der Zauberer von Oz« sind bei einer Versteigerung des Auktionshauses Heritage Auctions in Dallas für 32,5 Millionen US-Dollar versteigert worden. Damit erreichten sie den höchsten Preis, der jemals für eine

Filmrequisite gezahlt wurde, heißt es in einem Bericht von »t-online«.

Die Auktion begann mit einem Startgebot von 1,55 Millionen Dollar, weit unter den geschätzten 3 Millionen Dollar. Nach kurzer Zeit stieg das Gebot und erreichte schnell den Rekordpreis. Der Name des Käufers ist nicht bekannt. Das Auktionshaus erklärte, die Schuhe seien eines von vier noch existierenden Paaren. Das Judy-Garland-Museum mit Sitz in ...



Bild: IMAGO / ZUMA Press Wire

Den kompletten Artikel lesen Sie online unter [www.sachwert-magazin.de](http://www.sachwert-magazin.de)



Bild: Depositphotos / Viktoriasapata80

## Unsanierete Immobilien verlieren drastisch an Wert

**U**nsanierete Immobilien mit Öl- oder Gasheizung werden sich nach Einschätzung von Experten in den kommenden Jahren nur noch mit Preisabschlägen verkaufen lassen und das Preisgefälle wird steigen. Die gängige Devise, der Preis einer Immobilie hänge hauptsächlich von der Lage ab, werde nicht mehr gelten: »Bei energetisch unsanierten Immobilien mit einer Energieeffizienzklasse von D oder schlechter ist

mittel- bis langfristig mit Preisabschlägen von 20 bis 30 Prozent zu rechnen«, wird Oliver Adler, Immobilienexperte der Bausparkasse Schwäbisch Hall, in einem Bericht auf der Onlineplattform der »tagesschau« zitiert. Gesa Crockford, Geschäftsführerin des Portals Immoscout 24, beobachtet, dass Interessenten ...

Den kompletten Artikel lesen Sie online unter [www.sachwert-magazin.de](http://www.sachwert-magazin.de)

# Die Börse und die Wirtschaft einfach verstehen



Bild: amalienkreutz

Viele Menschen schieben die Auseinandersetzung mit ihren Finanzen immer wieder hinaus. Sie denken, es sei zu kompliziert oder dafür sei später noch Zeit. Das kann in der Zukunft fatale Folgen haben. Dann dümpelt das hart erarbeitete Geld auf dem Konto oder dem Sparbuch vor sich hin. Dabei ist es so immens wichtig, dass wir unser Geld auch hart für uns arbeiten lassen. Sich mit dem Wissen über Investitionen an der Börse zu beschäftigen, ist nicht so schwer und lohnt sich immer. Vor allen Dingen dann, wenn Sie angesichts ständiger Börsenkrisen, hoher Inflation und niedriger Zinsen verunsichert sind und Orientierung suchen.

Ich beschäftige mich seit mehr als 40 Jahren mit Investments. Seit über ...

Den kompletten Artikel lesen Sie online unter [www.sachwert-magazin.de](http://www.sachwert-magazin.de)

## 100 Bagger

von **Christopher Mayer**

270 Seiten, erschienen: Juni 2024

Börsenbuchverlag, ISBN: 978-3-864-70955-5

Kennen Sie 100-Bagger, Verhundertfacher? Das sind Aktien, die aus jedem investierten Euro 100 Euro machen. Erfahren Sie, was die Hauptmerkmale der 100-Bagger sind und welche Techniken Ihnen helfen, die wirklich guten und aussichtsreichen Aktien ausfindig zu machen. Geschichten und Anekdoten veranschaulichen die wichtigsten Punkte.

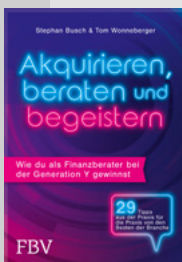


## Akquirieren, beraten und begeistern

von **Stephan Busch** und **Tom Wonneberger**

272 Seiten, erschienen: Juli 2023

FinanzBuch Verlag, ISBN: 978-3-959-72728-0



Dieses Buch von Stephan Busch und Tom Wonneberger bietet alle nötigen Informationen über die speziellen Bedürfnisse der Generation Y sowie Tipps für den Umgang mit ihr. Außerdem konnte das Autorenteam 28 Experten aus der Branche als Co-Autoren für dieses Projekt gewinnen. Diese ergänzen und bereichern mit Denkanstößen und Lösungsansätzen.

## Die Anleger-Diät

von **Stefan Tremel**

128 Seiten, erschienen: Juni 2018

Frankfurter Allgemeine Buch, ISBN: 978-3-962-51014-5

Finanzplaner Dr. Stefan Tremel, Inhaber einer Kanzlei für Vermögensmanagement, zeigt praxisnah und für den Laien gut verständlich, einen entspannten Umgang mit Finanzanlagen. Geld investieren mit mehr Wissen! Tremel liefert in zwölf Punkten eine effiziente, aber entspannte Anlagestrategie und erklärt Grundlagen der Geldanlage einfach und verständlich.

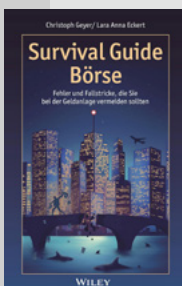


## Survival Guide Börse

von **Christoph Geyer** und **Lara Anna Eckert**

400 Seiten, erschienen: September 2024

Wiley, ISBN: 978-3-527-51199-0



Wenn man, wie Christoph Geyer, über 40 Jahre an der Börse ist, bleibt es nicht aus, dass man Fehler macht oder bewusst getäuscht wird. Alle Fehler, die Christoph Geyer selbst gemacht hat, sind hier aufgeführt. Aber auch Fehler, die andere gemacht haben, berücksichtigt er. Es ist ein weit gehendes Nachschlagewerk, das Anlegern hilft, möglichst viele Fehler zu vermeiden.

## Young Money Guide

von **Henning Jauernig**

272 Seiten, erschienen: Januar 2022

Penguin Verlag, ISBN: 978-3-328-10494-0

Henning Jauernig macht endlich Schluss mit dem schlechten Gewissen und zeigt unter anderem, welches Vermögen auf den wartet, der auf seinen täglichen Coffee to go verzichtet. In diesem Buch beantwortet er unterhaltsam und leicht verständlich die drängendsten Fragen seiner Leser – damit mehr Zeit bleibt für das, was wirklich wichtig ist.





TALK

Do, 12.12.

**Experte: Früh genug mit dem Immobilien-Vermögensaufbau starten**

**Tobias Bräunig**, der Gründer und Geschäftsführer der Freundeskreis Gruppe, ist zu Gast im wirtschaft tv Talk mit wirtschaft tv Chefanchor Sascha Oliver Martin. Der Experte erklärt im Gespräch, warum es wichtig ist, beim Vermögensaufbau auf ...



Do, 05.12.

**Experte: Nachfolge besser rational angehen**

Die Nachfolgeregelung kann ein emotionaler Prozess sein, das weiß auch **Johannes Clauss**, Gründer von Exitbuddies. Der Experte meint jedoch auch, dass das der vollkommen falsche Zeitpunkt ist, um sich von seinen Emotionen leiten zu lassen ...

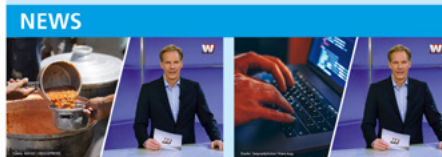


NEWS

Fr, 06.12.

**Ukraine will weitere NATO-Flugabwehrsysteme**

Die Ukraine bittet die NATO-Außenministern um 19 weitere Flugabwehrsysteme gegen russische Luftangriffe. Das Energiesystem müsse im beginnenden Winter besser vor Treffern geschützt werden, sagte der ukrainische Außenminister Andrij Sybiha ...



NEWS

Mo, 09.12.

**UN: Über 300 Millionen Bedürftige**

Trotz weltweit wachsender Krisen und Konflikte will das Nothilfebüro der Vereinten Nationen (OCHA) seine geplanten Hilfsleistungen für 2025 nicht erhöhen. Das liegt unter anderem an mangelndem Geld: Für 2024 kamen bislang demnach nur etwas mehr als 40 Prozent der ...



Di, 10.12.

**NATO: Schwere Sabotage und Cyberattacker**

Die NATO befürchtet neue schwere Sabotageakte und Cyberangriffe auf das Bündnisgebiet und hat daher weitere Abwehrmaßnahmen beschlossen. Man beobachtet, dass insbesondere Russlands Bereitschaft zunehme, in unseren Ländern durch Sabotage ...



Di, 10.12.

**Schufa: Zwei Drittel haben Zukunftsorgen**

Gestiegene Preise und wirtschaftliche Unsicherheit belasten immer mehr Menschen in Deutschland. Mittlerweile erreichen die Sorgen die Besserverdienenden. Das sagte laut der Deutschen Presseagentur die Vorstandsvorsitzende der Auskunftei Schufa, Tanja Birkholz, in einem Interview mit RTL/ntv. In einer Erhebung im Auftrag ...



Mi, 11.12.

**OECD: Deutschland Schlusslicht bei Wachstum**

Deutschland wird beim Wirtschaftswachstum nach einer Prognose der OECD im kommenden Jahr das Schlusslicht unter den Industrieländern sein. Für 2025 werde für Deutschland ein Wachstum von lediglich 0,7 Prozent erwartet, teilte die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und ...



BÖRSE

Do, 21.11.

**Experte über Trumps Bitcoin-Kurs**

**Kay Schiefner** von Schiefner Consulting ist zu Gast im wirtschaft tv Börsentalk. Im Gespräch mit Börsenkorrespondent Mick Knauff erklärt der Experte, warum es gerade jetzt wichtig ist, warum jetzt die beste Zeit dafür ist, in Kryptowährungen zu investieren, und was er von Trump und ...

Fr, 22.11.

**Immobilien-Experte: »Wir sind kurz vor einer Aufbruchsstimmung«**

Der Immobilienexperte **Tobias Bräunig** ist zu Gast im wirtschaft tv Börsentalk. Im Gespräch mit Börsenkorrespondent Mick Knauff erklärt er, warum er Wohnimmobilien den Gewerbeimmobilien vorzieht und auf was man als Investor ...



DOKU / REPORTAGE

Amazon Prime Freevee

**Staffel 3: BERATER – Leben auf der Überholspur**

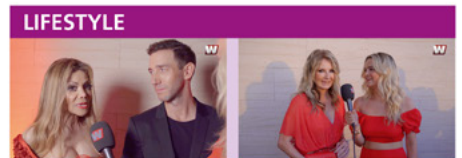
Die Serie begleitet echte Berater in ihrer Berufs- und Lebenswirklichkeit. Alle Branchen sind vertreten: Immobilien, Finanzen, Marketing, Automobil, Fitness. Unterhaltung auf hohem Niveau, Spannung und Lernmomente zeichnen dieses Format aus.



Reportage

**Geschäfte unter Palmen – Die Mallorca Reportage**

Son Vida: 20 Minuten von Mallorcas Hauptstadt Palma entfernt treffen wir **Paul Misar**. Der aus zahlreichen TV-Sendungen bekannte Unternehmer ist seit mehr als drei Jahrzehnten europaweit in der Immobilienbranche aktiv.



LIFESTYLE

Online

**LaToya Jackson: Mit Freundlichkeit ans Ziel!**

Auf der Marcel Remus Lifestyle Night trifft Nele Ludowig LaToya Jackson, die Schwester von Michael Jackson. Welchen Erfolgstipp sie hat, erfahren Sie bei wirtschaft tv.

Online

**Frauke Ludowig: Spaß als Erfolgsfaktor**

Seit über 30 Jahren steht Frauke Ludowig für RTL vor der Kamera. Was treibt sie an? Das erzählt sie ihrer Tochter, der Moderatorin Nele Ludowig, auf der Marcel Remus Lifestyle Night.

**Nichts mehr verpassen!**  
Die aktuellsten Videos zu den Themen Wirtschaft, Unternehmen, Börse, Erfolg und Lifestyle jetzt wöchentlich als Übersicht.

Hier geht es zur Website:



Besuche uns auch auf unseren Social-Media-Kanälen



Seit dem 02. Dezember 2024 ist die neue Ausgabe des SACHWERT Magazins bei Ihrem Zeitschriftenhändler oder im Online-Kiosk erhältlich.



## Uhren als Kapitalanlage: Sind die goldenen Zeiten vorüber?

Nach dem Rekordjahr 2023 gingen die Exporte Schweizer Luxusuhren in den vergangenen Monaten deutlich zurück. Vor allem die Ausfuhren nach China brachen zeitweise ein. Doch mittlerweile hat sich die Nachfrage wieder erholt.



Bild: Depositphotos / pingpong56

Ein Platzen der Preisblase brauchen Uhren-Investoren also nicht zu befürchten. Im Gegenteil: Die Preise für prestigeträchtige Luxusmarken werden wohl weiter steigen.

Zum dritten Mal in diesem Jahr hat die Europäische Zentralbank (EZB) im vergangenen Oktober die Leitzinsen gesenkt. Beobachter stellten fest, dass es Zinssenkungen in so kurzen Abständen seit 13 Jahren nicht mehr gegeben hat. Für viele Anleger stellt sich nun wieder die Frage: Wohin mit dem Geld?

Der Goldpreis und die Aktienkurse haben Rekordhöhen erreicht und klassische Zinsprodukte bringen angesichts der neuen Magerzinsen nach Abzug von Steuern und Inflation keine Renditen mehr. Dies ist in der Regel die Stunde der alternativen Sachwerte, also der sogenannten Sweetheart-Investments, die neben der finanziellen auch eine hohe

emotionale Rendite versprechen. Und wenn ganz allmählich Weihnachten in Reichweite kommt, stehen Luxusuhren ganz oben auf der Beliebtheitskala dieser emotionalen Investments.

In den Jahren nach der Corona-Pandemie war die Branche der Haute Horlogerie in hohem Maße erfolgsverwöhnt. Nach den vielen Entbehrungen während der Lockdowns, dem Verzicht auf Urlaub und Restaurantbesuche wollte man sich wieder etwas gönnen. Und wenn dann sogar die Aussicht auf Wertsteigerung bestand – umso besser. Tatsächlich war 2023 ein Rekordjahr für die Schweizer Luxusuhrenindustrie. Doch dann brachen die eidgenössischen Uhrenexporte ...

Den kompletten Artikel lesen Sie in der aktuellen Printausgabe. Bestellbar unter [www.sachwert-magazin.de/abonnieren/](http://www.sachwert-magazin.de/abonnieren/)

## Aufs richtige Pferd gesetzt? Wenn Tiere zum Investment werden

Mit Bestnoten führte er die Weltrangliste an, galt als Wunder des Reitsports: Als Totilas im Jahr 2010 für eine Summe von mindestens zehn Millionen Euro den Besitzer wechselte, machte ihn das zum damals teuersten Dressurpferd weltweit. Doch schnell wendete sich das Blatt – denn immer öfter zeigte sich der Hengst gesundheitlich angeschlagen.

»Nur weil Totilas teuer war, wird so viel über ihn gesprochen, nicht wegen der Performance von Pferd und Reiter«, erklärte Springsport-Legende Ludger Beerbaum bereits im Jahr 2012 in einem vielbeachteten Interview. Einige Jahre später verabschiedete sich der einstige »Wunderhengst« Totilas nach einem

skandalträchtigen Auftritt gänzlich aus dem Leistungssport. Eine Zeit lang wurde es still um ihn, bis die Nachricht von seinem Tod im Jahr 2020 noch einmal für Schlagzeilen sorgte. Ein mahnendes Beispiel für überzogene Erwartungen auf einem spekulativen Markt oder doch ein Einzelfall? Wir haben uns die Kapitalanlage Pferd genauer angesehen.

### EIN PRESTIGETRÄCHTIGER NISCHENMARKT

Ob auf der Jagd, im Polizeieinsatz oder beim Sport – trotz des technischen Fortschritts sind die Einsatzbereiche für Pferde auch im Europa des 21. Jahrhunderts noch zahlreich. Doch sie als reine Nutztiere zu bezeichnen, wäre zu kurz gegriffen, ist doch das Pferd in den vergangenen Jahrhunderten ...



Den kompletten Artikel lesen Sie in der aktuellen Printausgabe. Bestellbar unter [www.sachwert-magazin.de/abonnieren/](http://www.sachwert-magazin.de/abonnieren/)

Bild: IMAGO / Sven Simon

**W** *wirtschaft* tv original

LEBEN AUF DER ÜBERHOLSPUR

# BERATER

STAFFEL 3

Die Reality  
Serie

Jetzt  
streamen



Verfügbar auf

**Amazon**  
Prime Video

**Apple TV**  
iTunes

**Joyn**  
Österreich

EINE PRODUKTION VON WIRTSCHAFT TV

PRODUZENT JULIEN BACKHAUS, REGIE UND KAMERA FELIX LENG, KAMERA JANNIK GRAMM, FELIX LENG, NICO LINK, MATHIAS BINDER, MARTINA CYMAN, RESA ASARSCHAHAB, ANDREAS KÖMMERLING, POSTPRODUKTION NIKOLAOS ILIADIS, SPRECHERIN MAJA BYHAHN, MUSIK ENVATO UND ARTLIST, LIZENZEN STEVEN PRIEB, PHILIPP KÜHN, KOORDINATION JASMIN PÄPER, FOOTAGE SHUTTERSTOCK