

(N)EVERGRANDE.

Entwicklung der Stimmung im chinesischen Immobilienmarkt

National Real Estate Climate Index, Basisjahr 2008 = 100



Quelle: National Bureau of Statistics of China

www.iwkoeln.de/studien/gero-kunath-regierung-sieht-risse-im-fundament.html

Weder „ewig“ noch „groß“

Denn wir sind wahnsinnig bearish ins Jahr gestartet, als direkt im Januar ein Hongkonger Gericht die Auflösung eines der größten chinesischen Immobilienunternehmen anordnen musste. Die Märkte werden erschüttert, der chinesische Leitindex sinkt um mehrere Prozent. Evergrande ist pleite gegangen.

Auch Peter Zwega wäre verzweifelt

Denn Evergrande hatte zu dem Zeitpunkt Schulden von umgerechnet fast 300 Milliarden Euro – auf Bilanzwerte von weniger als 250 Milliarden Euro. Mathematiker merken: Das ist nicht gut. Stimmt auch. Mit der globalen Insolvenzabwicklung des Riesen wurde dann erstmal Alvarez & Marsal beauftragt – einer der größten Aufträge der Firmengeschichte für die Beratung. Aber nicht alle Dienstleister haben profitiert...



CHINAS IMMOBILIENKRISE

& WIESO PWC JETZT AUCH UNCOOL IST

PWC takes the L 🍷

14 Jahre lang hatte die orangene Big Four, welche die einzige der Four ohne größeren Imageschaden in den letzten Jahren war, Evergrande geprüft. 14 Jahre lang wohl das Risiko unterschätzt. Peking reagiert schneller. PWC fliegt als Prüfer der Bank of China raus, muss 60 Millionen Euro Strafe zahlen und darf für sechs Monate keine Jahresabschlüsse für chinesische Unternehmen erstellen. Unsere Insider bei EY berichten von Partys, die die ganze (Arbeits-)woche dauerten.



Chinesische Lehman Brothers:



Ever Grande again?

Ngl, wie sich die Branche entwickelt, ist schwierig abzusehen. Chinas Bevölkerung ist traditionell sehr geneigt, in Immos zu investieren, anstatt zu konsumieren. Volkswirtschaftlich ist das nur eher unheil, wenn deine Bevölkerung krass schrumpft, Wohnraum nicht (mehr) knapp ist und Eigentum deutlich weniger zum Wachstum beiträgt, als wenn sich die Bevölkerung auf einen Shoppingspree begibt. Mit einem Milliarden-Ankaufprogramm stabilisiert Peking zwar aktuell den Markt, aber die fundamentalen Probleme (unter welchen auch die anderen großen Immobilienunternehmen Chinas leiden) bleiben natürlich bestehen. Aber wer Bock hat zu gamblen... 🎲

Signa(le) AUS DEM IMMOBILIENMARKT – wie Benkos Kartenhaus zusammenbrach



#NOLUBE - 2024 STARTETE DIREKT HART REIN

All Jokes aside, es waren keine besonders guten Jahre für Häuslebauer (& -betreiber). Chinas gesamte Wirtschaft stand – maßgeblich wegen der Immobilienkrise – zwischenzeitlich vor dem Zusammenbruch und sogar Christoph Gröner, der äußerst sympathische und stets bodenständige Immobilien-Millionär aus den ÖR-Dokus, musste Ende des Jahres Insolvenz anmelden.

„Ja, die Dividenden bitte auf das Stiftungskonto“



Aber all das verblasst gegenüber der absoluten Shitshow, die René Benko und seine Signa-Gruppe(n) seit November 2023 abziehen. Die Gerüchte über eine drohende Zahlungsunfähigkeit starteten bereits in Q2 und Q3 des Vorjahres. Im November 2023 ging dann alles recht schnell: Zuerst verkaufte Benko Signas Hälfte an der Luxuswarenhauskette Selfridges (Highperformer kennen's) an die thailändische Central Group, um anstehende Verbindlichkeiten zu begleichen. Das war aber so semi-effizient, denn bereits eine Woche später meldete mit der Signa Real Estate Management Germany (SREMG) die erste Tochtergesellschaft Insolvenz an. Die SREMG war unter anderen für den Bau des berühmten Elbtowers in Hamburg und das KaDeWe in Berlin verantwortlich. Wenig überraschend ist der Elbtower (übrigens ein weiteres grandioses Olaf-Scholz-Herzensprojekt) bis heute nicht fertig. Auch ein Datum zur Inbetriebnahme fehlt. Beim KaDeWe sieht's hingegen besser aus: Für rund 1 Milliarde Euro ging dieses im März ebenfalls in den Besitz der Central Group über.

Und das war nur der Anfang: Es scheiterten verzweifelte Verhandlungen mit Investoren und Hedgefonds, andere Tochterfirmen meldeten zwischen Dezember 2023 und März 2024 Insolvenz.

The Benko Surrender

Am 07.03.2024 war es dann schließlich soweit: Da er nach einer Gerichtsentscheidung vom 28.03.2024 mit seinem eigenen Vermögen für seine Firmenpleiten haften müsste, meldet René Benko, lange Zeit der strahlende Star am DACH'schen Businesshimmel, Privatinsolvenz an. Von selbst versteht sich natürlich, dass der Hauptwohnsitz (fette Villa in Innsbruck) und weitere Vermögenswerte kurz vorher in die Laura-Privatstiftung übergangen. Zufälle gibt's halt auch in Österreich.

Der Wert des vernichteten Vermögens ist schwer zu messen. Die Pleiten (& jahrelange Misswirtschaft) haben bis heute weitreichende Auswirkungen. Nicht nur andere Premium-Immobilien, wie das Chrysler Building in NYC, mussten verkauft und umorganisiert werden. Auch Firmen wie Sportscheck und Galeria-Karstadt kämpften im Zuge der Signa-Katastrophe mit der Insolvenz.

Und heute?

Zum Jahresende stehen wir vor einem Scherbenhaufen. Einige Assets konnten verkauft & restrukturiert werden, aber die Gesellschaft selbst befindet sich noch immer in der Insolvenzverwaltung. Wenig überraschend konnten auch nur wenige Prozent der Gläubiger bisher entschädigt werden. Gegen Benko liegen auch (immer mal wieder) Haftbefehle aus verschiedenen Ländern vor – der letzte kam aus Italien und hat was mit „Bestechung von Personen im öffentlichen Amt“ zu tun. Sag' was du willst, aber immerhin hatte Benko die Eier, im Land zu bleiben.



#Janpleasecomeback<3

SIGNA-MALE



If it's • Boeing, I ain't • *Going*•

Crowdstrike-Fallout, VW-Desaster oder
Ampel-Politik: Das Wirtschaftsjahr 2024 war
geprägt von „dornigen Chancen“. Aber eine Firma
hat (ihren) Vogel wirklich komplett abgeschossen...



- 38 Milliarden Euro Wertverlust (-40 %),
- 9 Milliarden Euro Umsatzrückgang (-18 %)
- 223 Millionen Euro Strafzahlung

Boeing

141,90 €

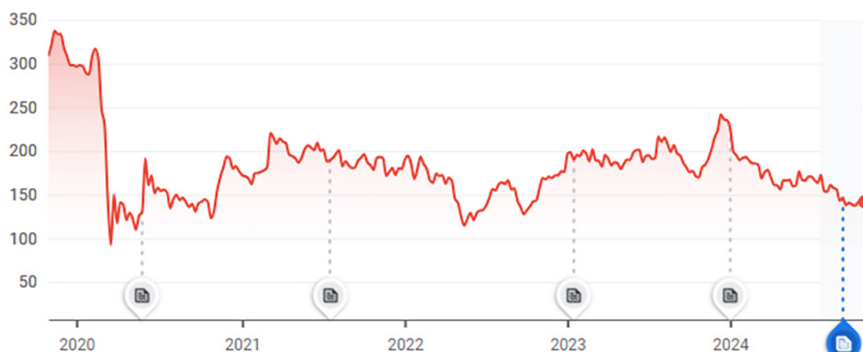
↓ 54,00 %

-166,60 5 J.

1. Nov., 20:31:30 UTC+1 · EUR · ETR · Haftungsausschluss

1T. 5T. 1M. 6M. YTD 1J. **5J.** MAX

Wichtige Ereignisse



Gründe für die Looser-Qualität bei Boeing:

McDonnell Douglas Merger: 1997 fusionierte Boeing mit dem amerikanischen (Militär)flugzeughersteller McDonnell Douglas. Die hatten zuvor schon eine Unternehmenskultur, die Susanne Daubner wohl als „etwas sus“ beschreiben würde und zur Überraschung vieler Boeing-Mitarbeitern wurden deren Managementapproach auf Boeing übertragen, anstatt andersherum.

Nachunternehmerbingo: In den letzten Jahren verkomplizierte Boeing seine Supply Chain extrem. Immer mehr Nachunternehmer (mit teilweise zweifelhaftem Ruf) sollten immer mehr Teile liefern und die Qualitätssicherung auf Seiten Boeings wurden Experten wohl als Arbeitsverweigerung titulieren. Das Ganze ging soweit, dass 10 von 15 Mitarbeitern in der Fertigung von Boeing sagten, sie würden selbst niemals mit einem Dreamliner fliegen. 😊

Wenn man diese Zahlen hört, denkt man vielleicht erstmal an die Bilanzkorrektur nach der letzten EY-Konzernprüfung. Aber den Rotz hat Boeing tatsächlich ganz alleine verzapft bekommen. Mit einem klaren Resultat:

Boeing's Missmanagement ist unser Wirtschaftsskandal des Jahres. 🏆

WAS IST PASSIERT?

Kurzer Recap.

In den letzten Jahren häufen sich die Abstürze der neuen Boeing 737-Max. Grund war angeblich ein neues, fehlerhaft arbeitendes Sicherheitssystem (MCAS), wofür schlicht keine Schulungen existierten. Die Luftfahrtbehörde der Amis verhängte dann erstmal ein 20 (!) monatiges Flugverbot. Zusammen mit den Prozessen (in den USA wird sowas ja schnell mal teuer) hatte Boeing dann knapp 20 Milliarden Euro Schaden am Hals. Dann gab's noch ein paar Regeln zur Strafverfolgung bzw. Aussetzung dieser, yada, yada, yada; und im Januar flog dann bei einem Flug der Alaska Airlines einfach die halbe Bordwand von der 737-MAX 9 weg. 🙌 Vorfälle dieser Art häufen sich und CEO David Calhoun gestand es dann im März endlich ein:

„A quality escape has occurred”.
No shit, Sherlock.

Aber es reichte. Es reichte der FAA, um erneute Flugverbote gegen hunderte Boeing-Maschinen zu verhängen. Es reichte dutzenden Airlines, um ihre Bestellungen bei Boeing zu canceln. Und es reichte Millionen von Passagieren weltweit, Flüge mit Boeing-Maschinen zu boykottieren. Aus dem einstigen “If it's not Boeing, I'm not going” wurde binnen weniger Monate:

If it's Boeing, I ain't Going.

POV: Du weißt zu viel über Boeing



Acting shady – seit Bekanntwerden der Vorfälle und dem Start der Prozesse, wurden zwei Boeing-Whistleblower (Joshua Dean und John Barnett) tot aufgefunden. Beide starben unter mindestens mal verdächtigen Umständen... Anmerkung der Redaktion: Hier kein Top-Gun-Meme reinzuknallen, hat uns VIEL Überwindung gekostet. 😊

Defensive INVESTMENTS, *offensive* RENDITEN.

Ja, wer macht denn sowas? Klimaschädlich, menschenfeindlich, generell moralisch auch ein bisschen rüdig, aber schon krass profitabel. Die Verteidigungsindustrie hat 2024 ihr drittes Jahr in Folge ein explosives Wachstum hingelegt. Wer es moralisch mit sich vereinbaren kann, den freut's. Rheinmetall steht bei +134 % und ein Ende ist vorerst nicht in Sicht. Auch dank einiger Großaufträge:



Seit Russlands Invasion der Ukraine im Februar 2022 sind fast drei Jahre vergangen. Dieses Ereignis hat – nicht nur dank Gedächtnislücken-Scholz – eine echte Zeitenwende ausgelöst. Die Verteidigung wird nun nicht mehr nur den USA überlassen. Deutschland, Polen, Frankreich und Co. arbeiten aktiv an der Erreichung der NATO-Quote (2 % des BIP für Militärausgaben) und die Branche erlebt ihren zweiten Frühling.

Ein Thema, so dominant wie der Leopard 2 im Donbass

Denn in knapp 250 Newsletter-Ausgaben dieses Jahr haben wir mehr als 35 Mal über Rheinmetall berichtet. In der „Gewinner des Tages“-Sektion unserer Kapitalmarktübersicht landete Rheinmetall öfter als jede andere Firma.

Wie Defense-Investoren die aktuellen Entwicklungen in der Verteidigungspolitik verfolgen:



Wie ich an der Front erscheine:



Hier mal einige unserer Highlights des Rheinmetall- Jahres 2024:

Wehrpflicht vielleicht eine Option?

Dieses Jahr hatte Rheinmetall im Schnitt bis zu 3.500 Stellen parallel ausgeschrieben. Das ist im Verhältnis zur Unternehmensgröße die höchste Einstellungsquote im gesamten DAX. Neben Ingenieuren werden btw auch viele Wirtschaftswissenschaftler gesucht...

Success is killing him

Nur dank der Informationen amerikanischer Geheimdienste konnte dieses Jahr ein geplantes Attentat auf Rheinmetall CEO Armin Papperger vereitelt werden. Er ist übrigens kurz danach für fünf Jahre als CEO verlängert worden.

Ruhrmetall?

Rheinmetall wird neuer Sponsor von Borussia Dortmund (das ist ein Fußballverein oder so, keine Abnung, ich spiel' Golf 🏌️🌴). Der Sponsoringvertrag bringt dem Club über 20 Millionen Euro in drei Jahren ein.

Rheinmetall > Krypto

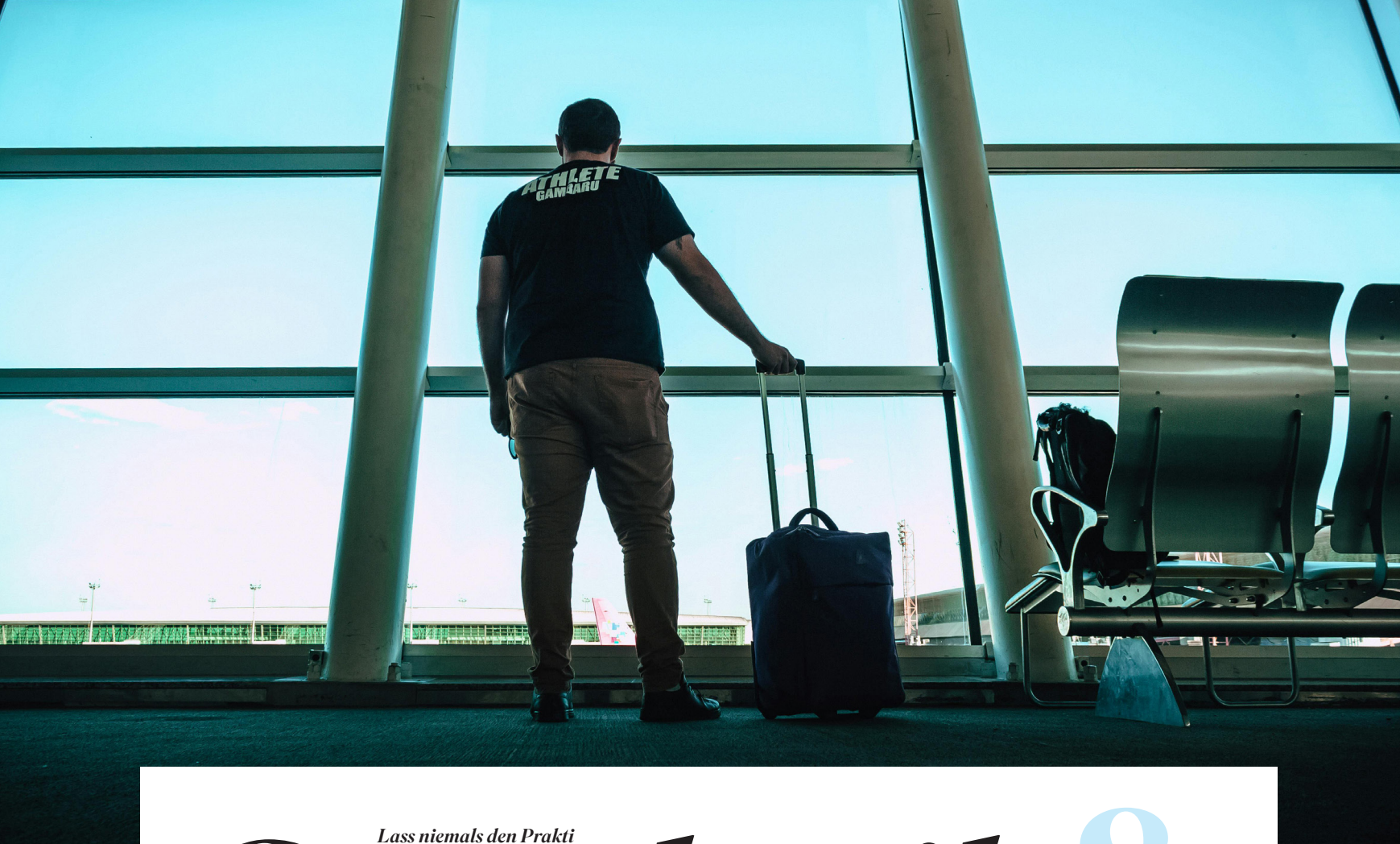
Seit Beginn des Ukraine-Kriegs hat sich der Kurs der Rheinmetallaktie mehr als versechsfacht. Von ca. 96 € auf mittlerweile mehr als 650 €.

Wenn ich jemals durch Rheinmetall-Aktien reich werde, werde ich es keinem erzählen, aber es wird Anzeichen geben

Und was sacht dat Zielfernrohr?

Die Aussichten sind (leider?) durchaus gut. Selbst wenn die Kriege in der Ukraine und dem Nahen Osten aufgrund geopolitischer Veränderungen bald abebben sollten, ist aktuell kein Trend erkennbar, welcher auch gleichzeitig die europäischen Verteidigungsausgaben verringern würde. Rheinmetall hat sich eine Menge echt smarte Ex-Berater geholt, ergo wird der Konzern gerade im Rekordtempo digitalisiert und modernisiert und ist auf dem besten Weg, in den nächsten Jahren und Jahrzehnten der führende Rüstungshersteller Europas zu werden. Long ist also nicht nur die Reichweite der RM Radhaubitze... 🚀





*Lass niemals den Prakti
die neue Version pushen -*

Crowdstrike & DAS UPDATE, *das die Welt lahmlegte.*

350,60 EUR

+128,20 (57,64 %) ↑ im letzten Jahr

6. Dez., 22:00 MEZ • Haftungsausschluss

1 T. 5 T. 1 M. 6 M. YTD 1 J. 5 J. Max.



Finde den Tag des Updates ...

Blue Friday, weil blau am Freitag?

3.300 gestrichene Flüge, hunderttausende gescheiterte Finanztransaktionen und Millionen dysfunktionale Windows-Systeme später ist im Juli 2024 eines glasklar:

Apple gewinnt.

Oder zumindest CrowdStrike verliert. Denn nach dem Softwareupdate, welches an einem warmen Freitagnachmittag im Juli fast neun Millionen Systeme lahmlegte, verlor die Aktie der Cybersecurityfirma bis zu 11,5 Milliarden EUR Börsenwert (-25 %).

Wenn du von den Ausfällen bei Fluglinien nichts mitbekommst, weil du nur Privatjet fliegst

So, jetzt sollte man ja meinen: „Ja, ok krass, wenn die das verkacken und erstmal die halbe Welt lahmlegen und geschätzte 40 Milliarden Euro Schaden verursachen, dann stehen die jetzt ja safe vor dem Aus“. Jo, sollte man meinen.

Aber wie uns der 45. (und 47.) Präsident der Vereinigten Staaten schon seit mittlerweile neun Jahren beibringt: Es gibt keine schlechte Publicity.

Das gilt auch hier. Durch das Desaster ist CrowdStrike innerhalb weniger Stunden zu ultimativer, weltweiter Bekanntheit gelangt (übrigens ohne auf TikTok viral gehen zu müssen) und hat die Abhängigkeit der Weltwirtschaft von ihrer Software unter Beweis gestellt. Entsprechend verlief dann auch die Entwicklung der Aktie in der zweiten Jahreshälfte (trotz etwaiger Strafzahlungen) eher antizyklisch zu Boeing. ✈️



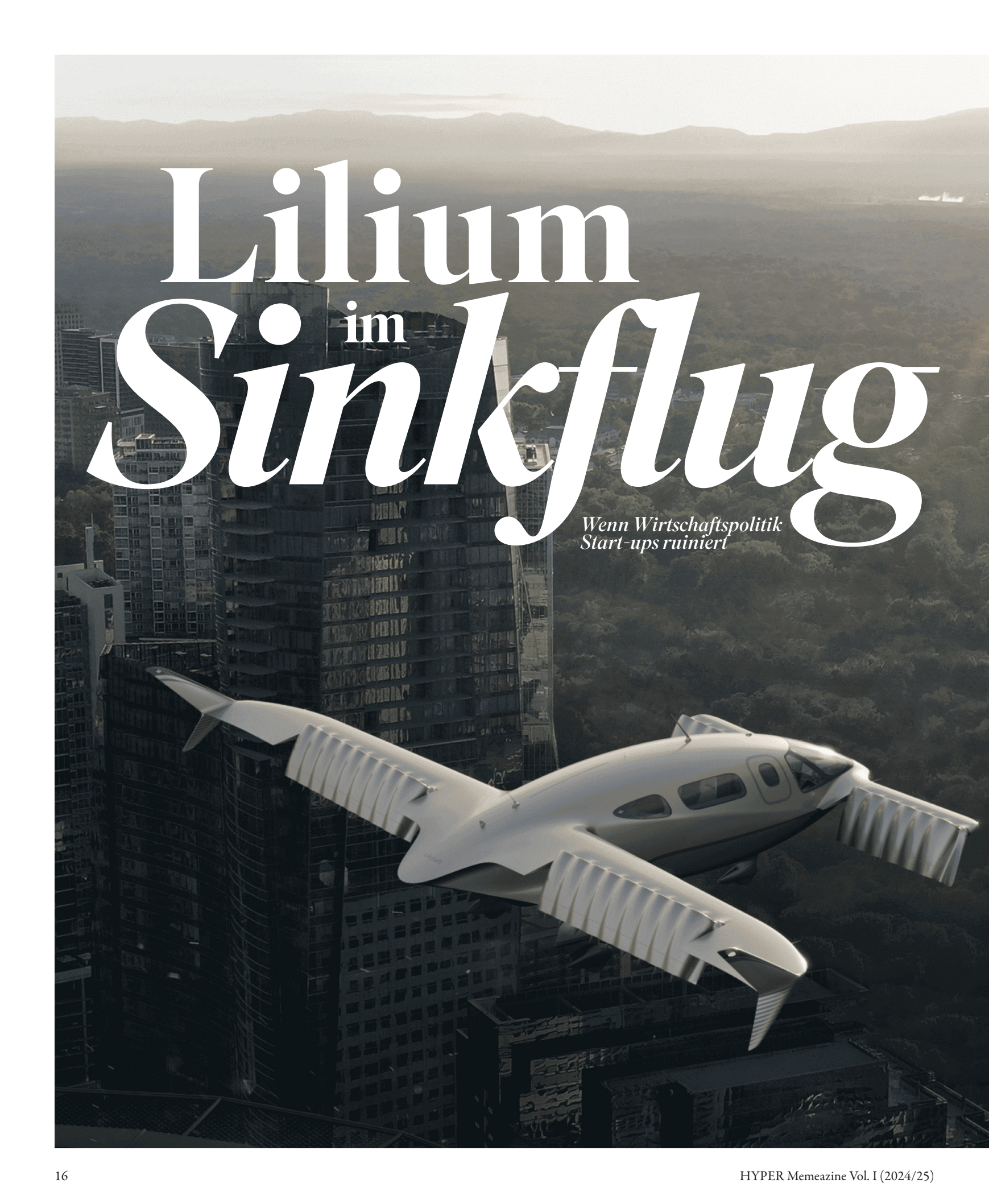
„Haben Sie schon versucht, das Gerät wieder ein- und auszuschalten?“



Der Ausfall von durch Falcon (CrowdStrike) geschützten Windows-Systemen im Juli hat 8,5 Millionen Computer für bis zu zehn Stunden lahmgelegt.

Das sind zwar nur 0,7 % aller Windows-PCs weltweit, aber von denen haben fast alle eine gewisse Systemrelevanz, v. a. in der Flugverkehrs- und Finanzbranche.

Insgesamt waren bis zu 5 Millionen Flüge betroffen. Selbst Tage später kam es noch zu Überbuchungen und Ausfällen bei Lufthansa und Co.

A white Lilium jet is shown in flight, banking to the right. It is positioned in the lower half of the frame, flying over a dense urban landscape with tall skyscrapers. The background features a hazy cityscape and distant mountains under a warm, golden sunset sky. The overall tone is dramatic and cinematic.

Lilium im *Sinkflug*

*Wenn Wirtschaftspolitik
Start-ups ruiniert*



Im Interesse eines humorvollen Jahresrückblicks darf natürlich das Debakel rund um den bayerischen Flugtaxi-Hersteller Lilium nicht fehlen. Da sich dieses Blatt ja an Highperformer – und nicht an Ingenieure (🤖) – richtet:



Bisschen Background zu Lilium: 🍀

Was sich zuerst anhört wie Kardashians neue Quetschstrumpfhosen-Reihe, ist tatsächlich eines der (bislang) erfolgreichsten deutschen Deep-Tech-Start-ups. 2015 gegründet und seitdem von Branchengrößen wie Peter Thiel (Palantir), Frank Thelen und Honeywell finanziert, erreichte die Company binnen weniger Jahre den Unicorn-Status – ohne einen Euro Umsatz gemacht zu haben. Das Konzept? Kleine, elektrische Flugtaxen für Kurzflüge. Fünf bis sieben Sitze und ein Autopilot sollten ab den 2030ern Metropolregionen wie Berlin, London und New York (für Groß- und Besserverdiener) auch vertikal erschließen.

Das ging tatsächlich eine Weile lang auch auf. Insgesamt wurde die Lilie in ihrer neunjährigen Firmengeschichte mit etwa 1,5 Milliarden Euro Venture Capital begossen. 🌸🌈

ZUM VERGLEICH:

Im gesamten Geschäftsjahr 2023 flossen insgesamt < 2.5 Milliarden Euro VC an deutsche Start-ups.

Doch trotz rasanter Entwicklungsfortschritte (guckt euch das Teil doch mal an 🍀), einem neuen NYC Office und Listung an der New Yorker Börse, sowie mehreren Großaufträgen über dutzende Flugzeuge, wendete sich das Blatt für die Münchener 2024 und Lilium meldete Ende Oktober Insolvenz an. 🤖

Faktoren, die zur Pleite beigetragen haben:

🍀 Seit 2022 erhalten KI-Start-ups den Löwenanteil allen verfügbaren VCs. Alleine in Q3 und Q4 2024, gingen rund 600 Millionen Euro an AI-Companys. Das verringert – obviously – die Spielräume für andere kapitalintensive Vorhaben, wie Flugtaxen.

🍀 Bürokratie & Regulatorik ist ein bodenloser Schmerz. Das gilt besonders für den Luftraum. Und in Städten, wo nicht mal Fotodrohnen fliegen dürfen, ist's nochmal rüddiger. Trotz Partnerschaft mit Lufthansa und mehreren Expressverfahren bei der EASA und FAA, liegt bis heute keine vollständige Flugerlaubnis für den Lilium-Jet vor.

🍀 Deutschland hat krasse Angst vor Innovation. Zumindest in der Politik. Das Sondervermögen für die Bundeswehr darf (auch nicht teilweise) in Start-ups fließen, Remotework ist der Tod und Digitalisierung der absolute Endgegner. Daher weigerte sich auch die Bundesregierung (bzw. Habecks Ministerium) eine Bürgschaft über 50 Millionen Euro für Lilium zu unterschreiben und so die Insolvenz abzuwenden.

Einen Tag später waren knapp drei Milliarden Euro Direktsubventionen für Klimaschutzmaßnahmen bei 15 Industrieunternehmen (DAX und vergleichbar) aber natürlich kein Problem.

***Why? Because of AI. And Habeck.
Habeck had a play here, too.***



Und? Wie geht's weiter?

Unklar. Die Insolvenz (in Eigenverwaltung) ist angemeldet, aber noch gibt es für die 900 Mitarbeiter die Hoffnung, dass neue Investoren gefunden werden, bei denen nach wie vor Interesse besteht.

Aber selbst wenn Lilium es nicht schafft, dürfen flugaffine Highperformer hoffen:
Denn der andere deutsche Player, Volocopter, ist noch lebendig (und hat sogar schon Übernahmeangebote – natürlich aus China – vorliegen) und auch andere Firmen, wie Boeing, Airbus und Ehang entwickeln ähnliche Konzepte.

#Flyawaywithme



eVTOL*

**der knackige Zungenverrenker „eVTOL“ steht für „Electrical Vertical Take Off[and] Landing“, beschreibt also quasi einen E-Helikopter und damit recht präzise das Konzept hinter Lilium, Volocopter und Co.*



Prince of Real ESTATE



Ob Neu & Reich, Jung & Adlig oder Spiel & Süchtig: Am Ende träumen doch alle Hyperformer von der perfekten Immobilie. Einer, der das Game durchgespielt hat, ist der Berliner Immobilieninvestor, Unternehmer und Immofluencer Jakob Mähren (@jakobmaehren).

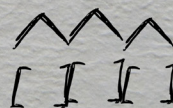
Jakob's Immo Investmentregeln (für Hyperformer) ;)

1.) **Quadratmeterpreis:** Kannste nicht nach unten korrigieren, der MUSS von Anfang an stimmen.

2.) **Zustand** - objektabhängig, also je nach Ziel genauestens überprüfen.

3.) **Lage** (Lage, Lage): Aber Achtung: Es geht nicht um eine "gute" Lage, sondern um die langfrist-Perspektive!

Der Trend muss hoch gehen...



Wir haben uns mit dem deutschen „Prince of Real Estate“ mal hingesetzt und uns seine besten Investmenttipps für Immobilien abgeholt. ETF-Investoren sind hiermit gewarnt, hier geht es nämlich um Eigenleistung.

Jakob, jetzt mal ganz ehrlich: Outperformen Immobilien wirklich (auch langfristig) ETFs?

Der Unterschied zwischen ETF und Immobilien ist folgender: Du kannst ETFs nicht beeinflussen. Bei deren Performance bist Du immer abhängig von Dritten, selbst hast Du keinen Einfluss auf deren Performance.

Das ist bei Immobilien anders. Hier ist es so, dass Du mit Deiner eigenen Leistung, Deinen eigenen Ideen, Deiner eigenen Professionalität und Deiner eigenen Umsetzung den Marktwert deines Investments kontinuierlich steigern kannst. Und so kannst Du mit Immobilien auch ETFs outperformen.

Das heißt, Du wettest mehr auf Dich selbst und Deine eigenen Fähigkeiten als auf den Markt?

Das ist absolut richtig. Ich würde aber nicht auf mich selbst wetten, wenn ich es nicht drauf habe. Wenn Du ein guter, professioneller Immobilieninvestor bist, dann outperformst Du den Markt. Bist Du es nicht, dann underperformst Du den Markt und ich würde Dir stark davon abraten, Immobilien zu kaufen. Dann ist es deutlich besser, in Aktien, ETFs o. Ä. zu investieren und bessere Leute die Arbeit machen zu lassen.



Welche Tipps hast Du für junge Highperformer, die sich ihr erstes Anlageobjekt zulegen wollen?

Für Kapitalmarkt-Investments sagt man ja, dass alle Regeln, die man so braucht, auch auf einen Bierdeckel passen würden. Wie sieht's aus, gibt's so einen Bierdeckel auch für Real Estate Investments?

Da würden im Endeffekt die folgenden drei Kategorien draufstehen:

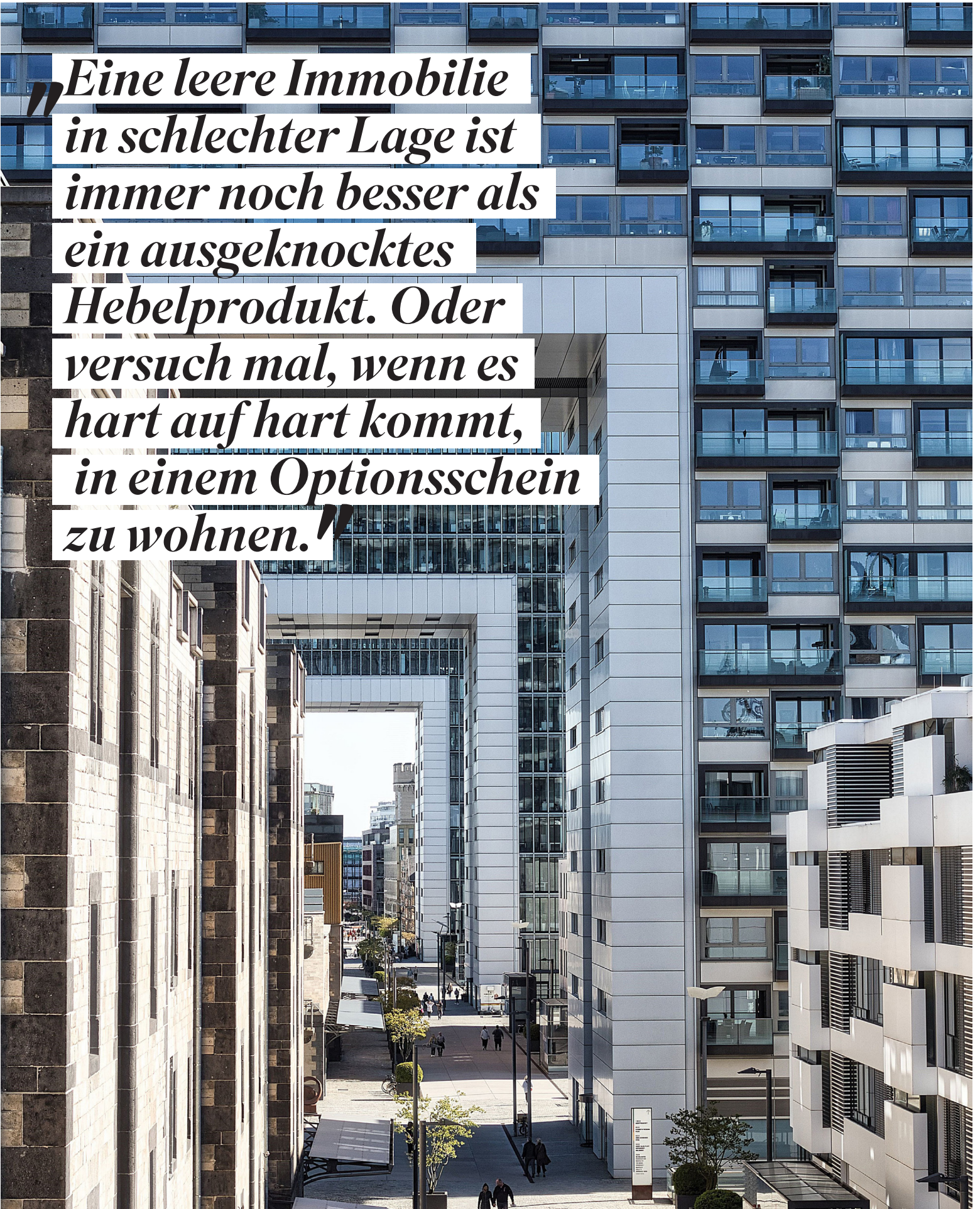
1. Am entscheidendsten ist der Quadratmeterpreis. Ausgenommen, wenn man die Immobilie noch entwickeln und an- oder ausbauen kann. Nimmt man das mal raus, dann ist der Preis pro Quadratmeter eine Metrik, die Du nicht mehr nach unten verändern kannst, ganz im Gegenteil. Daher achte ich als erstes auf einen günstigen Quadratmeterpreis.
2. Ganz entscheidend ist natürlich immer der Zustand: Ist aber total objektabhängig und hängt stark mit dem Quadratmeterpreis zusammen, daher schwierig zu quantifizieren.
3. Lage: Der Klassiker. Dabei geht's aber nicht unbedingt um eine gute Lage, sondern um die Perspektive. Also eine Lage, die sich perspektivisch positiv entwickelt. Die Ausgangslage kann also auch eine schlechte sein, Hauptsache die Entwicklung ist positiv.

Die gute Nachricht bei Immobilieninvestments ist, dass man nicht unbedingt ein direktes Investment tätigen muss, um mit Immobilien Geschäfte zu machen. Das heißt: Die Einstiegsbarrieren sind deutlich niedriger, wenn Du zum Beispiel erstmal anfängst zu makeln, Häuser zu verwalten oder Ähnliches. Wenn Du das tust, kannst Du im Grunde sofort morgen beginnen, brauchst nicht mal eine Ausbildung dazu, lernst den Markt schon mal kennen und entwickelst ein Gefühl für gute und schlechte Deals. Sobald Du dieses Gefühl entwickelt hast, würde ich empfehlen, Deinen ersten eigenen Deal zu machen.

Wir schreiben ja hier einen Jahresrückblick: Also, 2024, was waren denn Deine Tops und Flops der Immobilienbranche für Dich?

Fangen wir mit den Flops an: Das Negative an der Branche ist nach wie vor die Regulatorik, die damit verbundenen Einschränkungen am Markt und die ausufernden Baukosten in Kombination mit immer schwierigeren Prozessen. Das ist politisch gewollt, siehe zum Beispiel das Heizungs- bzw. Gebäudeenergiegesetz und so weiter. Das ist mittlerweile so kompliziert geworden, dass das nicht mal mehr ein Profi versteht.

*„Eine leere Immobilie
in schlechter Lage ist
immer noch besser als
ein ausgeknocktes
Hebelprodukt. Oder
versuch mal, wenn es
hart auf hart kommt,
in einem Optionsschein
zu wohnen.“*







Was gibt mir das Gefühl von Macht? Neuer Immokauf auf meiner Yacht!



Die Tops sind einfacher erklärt: In Deutschland ist auf jeden Fall ein solider Bestand vorhanden. Und in Ballungszentren ist die Nachfrage nach Mietwohnungen so hoch wie noch nie, was im Grunde auch die Entwicklung der Mieten outperformt.

München Bogenhausen, Köln Hahnwald, Hamburg Uhlenhorst oder Berlin Zehlendorf – ranke doch mal bitte die Viertel nach ihrem Investment-Potential.

Easy. München Bogenhausen ist klar Nummer eins. Meiner Meinung nach eine der (wenn nicht sogar die) beste Lage in Deutschland.

Hamburg und Köln sind sehr solides Mittelfeld.

Berlin Zehlendorf ist eine wunderschöne Wohngegend. Aber voller Rentner und ohne wirkliches Entwicklungspotenzial. So ein bisschen wie ein alter Rembrandt. War gut, ist gut, wird immer gut bleiben. Wird sich aber nie entwickeln wie Banksy. 🙄👉



Letzte Frage: Bleiben wir bei den genannten Vierteln. In welchem würdest Du persönlich denn am liebsten leben?

Alle vier Gegenden haben eins gemeinsam: Schlechte Steuern. Von daher würde ich mir da erstmal genau darüber Gedanken machen, wo es hingeht. Aber am wahrscheinlichsten, rein vom Standort her, fände ich München Bogenhausen am besten.

Zehlendorf wäre natürlich interessant, weil das Headquarter von meiner Firma ja in Berlin ist. Aber dafür müsste ich wirklich 30 oder 40 Jahre älter sein, ist halt ein bisschen Rentner-Style. Dann vielleicht eher Grunewald. 😊

Wer sich von dem unverschämt guten Aussehen nochmal an der Quelle überzeugen will, hier geht's zu Jakobs Insta:

