

Was passives Einkommen ist und welche Vorteile es hat

Warum Sie sich entscheiden müssen, ob Sie direkt oder indirekt investieren

# Kapitel 1

## Was für ein Investment in Immobilien spricht

**W**as spricht eigentlich für Immobilien als Investment? Es gibt ja auch Aktien, Gold oder das gute alte Sparbuch. Wer braucht denn diese alten, arbeitsaufwendigen Immobilien? Seien Sie gespannt, was für Immobilien spricht.

### Cleveres Investment, egal wie die Zinsen stehen

Was bekommen Sie aktuell an Zinsen auf Ihrem Sparkonto? 0,01 %? 0,02 %? Oder doch die gängigen 0 %? Aktuell (Stand Ende 2023) gibt es auf den meisten Sparkonten 0,5 %. Nach Abzug der Inflationsrate wird Ihr Geld also immer weniger!

Sie zahlen sozusagen Strafe fürs Geldparken. Aber was bleibt dann noch für eine Alternative?

Aktien? Sie sind auf lange Sicht sehr rentabel, aber leider so schwankungsanfällig. Und nach dem Börsencrash 2008 weiß keiner mehr, ob er den Aktien so zu 100 % vertrauen kann. So suchen Sie nach einem sicheren Hafen für Ihr Geld.

Sie haben bestimmt schon vom Betongold gehört und wollen nun herausfinden, ob es etwas für Sie ist und ob es sich wirklich lohnt. Gute Frage. Lassen Sie uns mal einige Punkte durchgehen.

### Immobilien, egal in welcher Zinsphase

Für Immobilien bekommen Sie keine richtige Verzinsung. Es steht also in keinem Vertrag festgeschrieben, dass Sie jährlich  $x$  % für das angelegte Geld erhalten. Es ist ein Spiel von Angebot und Nachfrage. Haben Sie eine interessante Immobilie gefunden und konnten diese gewinnbringend vermieten, bekommen Sie eine gute Verzinsung in Form der Miete. Sollten

Sie eine Immobilie in einer sehr schlechten Lage gekauft haben und keinen Mieter finden, zahlen Sie drauf. Das ist das Risiko, das Sie bei Immobilien eingehen.

Aber zurück zu den Zinsen. Auch Immobilien bleiben von der Niedrigzinsphase nicht ganz verschont. Aber die Niedrigzinsphase begünstigt den Kauf einer Immobilie. Denn Niedrigzins heißt nicht nur, dass Sie wenig Zinsen bekommen, wenn Sie Ihr Geld anlegen. Es bedeutet auch, dass Sie wenig Zinsen zahlen, wenn Sie sich Geld leihen. Das heißt, die Zinsen für Kredite werden ebenfalls niedriger. Sie können sich also günstiges Geld für Ihre Immobilie holen. Mehr zu diesem interessanten Punkt finden Sie in Kapitel 3.

## **Einmal Steueroptimierung bitte!**

Ein weiterer Vorteil von Immobilien ist ihre steuerliche Behandlung. Sie können eine Immobilie, die Sie zehn Jahre lang in Ihrem privaten Bestand gehalten haben, steuerfrei verkaufen. Der komplette Gewinn bleibt also bei Ihnen hängen.

Die Zinsen, die Sie jeden Monat für den Kredit bezahlen, können Sie von Ihren Brutto-Einnahmen absetzen, was wiederum zu mehr Netto-Einnahmen führen kann.

## **Investieren in Immobilien = passives Einkommen aufbauen**

Wenn Sie Immobilien besitzen und vermieten, erhalten Sie von Ihrem Mieter monatlich Miete. Als schlauer Anleger kaufen Sie natürlich nur Immobilien, die sich selbst tragen, das heißt, bei denen die Miete höher ist als das, was Sie an Kosten für die Immobilie haben. So können Sie sich nach und nach ein stetiges passives Extra-Einkommen aufbauen. Ganz ohne Stress. Sie können also ab sofort die Lorbeeren Ihrer Anlage genießen und nicht erst in 30 Jahren, wenn Sie in Rente gehen.

Sie wissen nicht, was passives Einkommen ist? Kein Problem, ich erkläre es Ihnen.

## **Passives Einkommen und seine Vorteile**

Das passive Einkommen wird gerne als heiliger Gral dargestellt. Sie müssen einmal etwas machen und dann haben Sie ein Leben lang ausgesorgt. Das Geld fließt ohne weiteres Zutun in Ihre Tasche. Aber ist dem wirklich so? Kann Ihnen ein passives Einkommen das ermöglichen? Schauen wir uns das mal an.

## **Passives Einkommen versus aktives Einkommen**

Zuerst aber einmal zur Definition: Was soll ein passives Einkommen überhaupt sein? Ein aktives Einkommen bringt zum Beispiel Ihr Angestelltenjob. Sie gehen jeden Tag zur Arbeit und erhalten am Ende des Monats eine Gehaltszahlung. Sie müssen also aktiv etwas für Ihr Geld tun.

Beim passiven Einkommen lösen Sie Ihr aktives Arbeiten vom Geldfluss. Oft lesen Sie im Internet, dass Sie dann gar nichts mehr tun müssen. Leider ist dem nicht ganz so.

Daher möchte ich Ihnen meine Definition vom passiven Einkommen einmal aufzeigen:

Das Einkommen ist unabhängig von Ihrer aktuellen Arbeitskraft (Auch wenn Sie aufhören zu arbeiten, fließt das Geld weiter.).

Die Arbeit, die Sie in das Einkommen hineinstecken, wird mit der Zeit immer weniger.

- ✓ Am Anfang müssen Sie noch sehr viel Arbeit reinstecken, um überhaupt Einnahmen zu verzeichnen. Aber das können Sie nach und nach herunterfahren.
- ✓ Sie können die Höhe des Einkommens zu einem bestimmten Grad steuern.



Passives Einkommen bedeutet also nicht, gar nicht mehr dafür zu arbeiten, sondern immer weniger Arbeit in das gleiche (oder sogar mehr) Einkommen hineinzustecken.

Sobald ein Einkommen diese Punkte erfüllt, ist es passiv. Lassen Sie uns das einmal für die Immobilien prüfen:

## Unabhängig von Ihrer aktuellen Arbeitskraft

Wenn Sie eine Immobilie kaufen und vermieten, wird die Miete monatlich gezahlt. Ob Sie da an Ihrem Schreibtisch sitzen, krank im Bett liegen oder auf der Sonnenliege Ihren Caipirinha trinken, interessiert die Mietzahlung relativ wenig.



Das Geld kommt auch, wenn Sie nicht aktiv daran arbeiten.

## Im Laufe der Zeit immer weniger Arbeit

Am Anfang macht so eine Immobilie enorm viel Arbeit. Sie müssen:

- ✓ Sich über den Standort klar werden
- ✓ Aktiv nach einer Immobilie suchen
- ✓ Den richtigen Mieter finden
- ✓ Einen rechtssicheren Mietvertrag aufsetzen
- ✓ Und vieles mehr

Haben Sie das aber erst einmal alles gemacht, wird die Arbeit mit der Immobilie meist schon weniger.

Dann müssen Sie nur noch:

- ✓ Monatlich den Mieteingang kontrollieren
- ✓ Einmal im Jahr die Nebenkostenabrechnung machen
- ✓ Die Immobilie in Schuss halten
- ✓ Anfragen der Mieter bearbeiten

Und viele dieser Arbeiten können Sie sogar an eine Mietverwaltung auslagern, sodass Ihre Arbeit an der Immobilie noch geringer wird.

## Die Höhe des Einkommens können Sie selbst bestimmen

Die Miete steht im Mietvertrag. Da können Sie nicht viel machen. Mieterhöhungen sind gesetzlich streng geregelt. Es ist schwierig, auf die Höhe Einfluss zu nehmen. Aber nicht unmöglich. Es gibt noch die Möglichkeit, eine weitere Immobilie zu erwerben. Dadurch steigt natürlich auch das Einkommen wieder. Also auch dieser Punkt ist erfüllt.

## Vorteile des passiven Einkommens

Nun wissen Sie, was ein passives Einkommen ist und dass die Immobilie auf alle Fälle dazugehört.

Aber welche Vorteile hat so ein passives Einkommen?

Da gibt es mehrere Punkte:

- ✓ Unabhängigkeit vom Arbeitsplatz
- ✓ Mehr Zeit
- ✓ Ortsunabhängigkeit
- ✓ Risikoreduzierung

Schauen wir uns doch die Vorteile einmal im Detail an.

### Unabhängigkeit vom Arbeitsplatz

Stellen Sie sich vor, Sie liegen morgens im Bett, es ist 6 Uhr in der Früh, und Sie müssen gleich aufstehen, um zu Ihrer Arbeit zu fahren. Der Wecker klingelt schon zum dritten Mal, aber Sie haben einfach keine Lust. Nur leider müssen Sie aufstehen, schließlich brauchen Sie ja das Geld. Wie sollen sonst das Haus und der nächste Urlaub finanziert werden? Also schmeißen Sie die Decke zur Seite und machen sich fertig. Wäre es nicht ein schönes Gefühl, zu wissen, dass Sie einfach liegen bleiben können? Dann werden Sie halt gekündigt, aber Sie kommen nicht in irgendwelche Existenzängste. Es fließt weiterhin Geld auf Ihr Konto. Das kann Ihnen ein zusätzliches passives Einkommen ermöglichen.



Sie müssen ja gar nicht gleich kündigen – vielleicht lieben Sie Ihren Job, aber möchten etwas kürzertreten. Auch das ist mit einem passiven Einkommen möglich.

## Mehr Zeit

Jeden Tag von 9 bis 17 Uhr bei der Arbeit zu sitzen oder sogar länger, ist schon lästig. Acht Stunden am Tag, fünf Tage die Woche. Das macht 40 Stunden, die Sie nicht frei gestalten können.

Wie wäre es, wenn Sie montags komplett frei hätten? Stellen Sie sich vor, Sie schnappen sich Ihre Kinder und gehen in den Zoo. Keine lange Schlange vor der Ticketkasse. Sie können die Elefanten aus der ersten Reihe sehen, ohne einen Ellbogen in der Rippe zu haben. Ja, das kann ein passives Einkommen möglich machen.

## Ortsunabhängigkeit

Nur zu Hause zu sein, ist nichts für Sie? Sie möchten von überall auf der Welt Ihr Geld verdienen können? Auch hier kann das passive Einkommen helfen. Für die Immobiliensuche brauchen Sie nur einen Laptop und ein Smartphone. Für die Besichtigungen gibt es mittlerweile spezielle Firmen, die das übernehmen, und auch die Verwaltung können Sie abgeben. So können Sie von überall auf der Welt Ihr Einkommen weiter aufbauen.

## Risikoreduzierung

Alle reden stets von der Sicherheit. »Wenn Sie einen Angestelltenjob haben, ist es das Sicherste, was Ihnen passieren kann.«

Ich muss über diese Aussage immer schmunzeln. Warum? Stellen Sie sich bitte einmal einen Tisch vor. Sehen Sie ihn? Eine schöne, glatte Tischplatte. Können Sie mir sagen, wie viele Beine Ihr Tisch hat? Drei? Vier? Oder haben Sie sogar einen mit acht? Ich bin mir aber ziemlich sicher, dass Sie keinen Tisch mit nur einem Bein haben. Warum denn nur? Ein Tisch mit nur einem Bein fällt dauernd um. Jetzt stellen Sie sich bitte als Tisch vor und jedes Einkommen ist ein Bein. Damit hätten Sie als Tisch nur ein großes Bein. Nämlich Ihren Angestelltenjob. Was passiert, wenn dieser wegbricht? Das Unternehmen meldet beispielsweise Insolvenz an oder Sie verstehen sich nicht mehr mit der Geschäftsleitung. Dann fallen Sie um. Hier kann ein passives Einkommen als Sicherheitspolster dienen. Ihnen wächst ein weiteres Bein und Sie stehen stabiler da.



Man sagt immer so schön, dass Millionäre bis zu sieben Einkommensquellen (Beine) haben. Auch wenn siebenbeinige Tische eher selten sind, warum nicht?

## Direkt oder indirekt, das ist hier die Frage!

Jetzt gibt es nicht nur eine Möglichkeit, in Immobilien zu investieren. Insgesamt haben Sie vier Möglichkeiten, Ihr Geld in Immobilien anzulegen.

1. Das direkte Investment
2. Immobilienfonds
3. REIT-ETFs
4. Crowdfunding

Dabei lassen sich diese vier Möglichkeiten nochmals unterteilen in direkte und indirekte Investments.

### Direktes Investment

Mit dem direkten Investment ist der erste der vier Punkte gemeint, nämlich ganz einfach, dass Sie Ihr Geld direkt in eine Immobilie investieren.

Sprich, Sie kaufen ein Haus, eine Wohnung oder ein Hotel. Es ist keine Stelle dazwischengeschaltet. Das hat für Sie einige Vorteile, aber auch einige Nachteile.

### Vorteile des direkten Investments

Zunächst die Vorteile:

#### ✓ Keine Gebühren für den Mittelsmann

Dadurch, dass Sie direkt in eine Immobilie investieren, umgehen Sie unnötige Extrastellen, zum Beispiel eine Fondsgesellschaft. Dadurch lassen sich die Gebühren für Gehälter und andere Fixkosten sparen. Das wirkt sich natürlich positiv auf Ihre Rendite aus.

#### ✓ Höhere Rendite

Durch das Einsparen der Gebühren können Sie Ihre Rendite bereits erhöhen. Aber auch sonst ist die Rendite bei direkten Investments grundsätzlich höher. Das liegt oft daran, dass Sie selber Ihre Investments herausuchen und damit verantwortlich dafür sind.

#### ✓ Sie haben das Steuer in der Hand.

Da kein anderer dazwischengeschaltet ist, können Sie sagen, wo es langgeht.

Sie möchten von Wohnungen auf Häuser umsteigen? Kein Problem. Sie möchten das 1950er-Haus nun in einen neuen 2025er-Look verpacken? Auch hier sagt keiner etwas. Sie haben hier den freien Spielraum.

✓ **Sie bestimmen, mit wem Sie zusammenarbeiten.**

Bei Immobilien fällt immer etwas an. Ein Fenster muss ausgetauscht werden. Die Fassade muss gestrichen werden. Der Gemeinschaftsflur muss gekehrt werden. Ein neuer Hausmeister muss gesucht werden. Ein Bad erneuert werden. Es fällt immer etwas an. Hier können Sie sagen, mit wem Sie zusammenarbeiten wollen. Handwerker A ist Ihnen zu langsam? Okay, dann muss es Handwerker B richten. Sie sagen, wo es langgeht.

## Die Kehrseite der Medaille: Nachteile

Den ganzen schönen Vorteilen stehen aber auch Nachteile gegenüber:

- ✓ Sie sind in der Verantwortung
- ✓ Höherer Aufwand
- ✓ Höherer Einkaufspreis

Nehmen wir diese Nachteile genauer unter die Lupe.

### Sie sind in der Verantwortung

Für Ihre Immobilie haben Sie das Zepter in der Hand. Sie sagen, was gemacht und was gelassen wird. Dafür müssen Sie aber auch für alles geradestehen, was die Immobilie betrifft. Ein kurzes Beispiel hierfür:



Sie sind stolzer Besitzer eines Mehrfamilienhauses. Es besteht aus vier Wohneinheiten und ist gut in Schuss. Mit den Mietern haben Sie vereinbart, dass diese sich um den Winterdienst kümmern. Sprich, die Mieter räumen den Schnee weg. Eines Morgens sind alle vier Mieter in Eile und vergessen das Räumen des Gehweges. An diesem Tag läuft Oma Hilde über den Bürgersteig, rutscht aus und bricht sich das Bein.

Dann sind Sie als Hauseigentümer dafür verantwortlich und sind haftbar.



Sie genießen alle Rechte, die mit der Immobilie zu tun haben, aber Sie haben auch alle Pflichten. Bedenken Sie das.

### Höherer Aufwand

Da Sie direkt investieren und niemand zwischengeschaltet ist, müssen Sie auch alles klären. Das bedeutet im ersten Anlauf immer mehr Aufwand. Arbeiten, die für Sie anfallen, sind zum Beispiel:

- ✓ Gartenpflege
- ✓ Hausmeistertätigkeiten

- ✓ Koordination der Handwerker
- ✓ Überprüfung der Mieteinnahmen
- ✓ Korrespondenz mit den Mietern

### Höherer Einkaufspreis

Sie kaufen beim direkten Investment immer eine ganze Immobilie. Nicht irgendwelche Anteile. Daher ist der Einkaufspreis deutlich höher, als wenn Sie zum Beispiel nur einen Fondsanteil kaufen. Das liegt einfach daran, dass Sie keinen Anteil an einem großen Topf kaufen, sondern den Topf an sich.



Sie kaufen einen ganzen Fonduetopf und picken sich nicht nur mit Ihrer Gabel Teile heraus. Also zahlen Sie auch mehr.

### Das Risiko steigt

Wenn die Rendite steigt, dann steigt auch das Risiko. Sie haben bestimmt schon das berühmte Anlegerdreieck gesehen. Wenn nicht, hier die kurze Erläuterung. Das Dreieck hat die Seiten:

1. Rendite
2. Risiko
3. Anlagehorizont

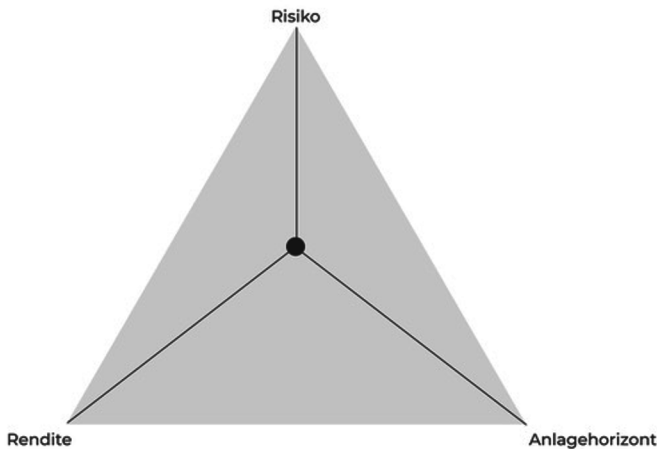


Abbildung 1.1: Das Anlegerdreieck

Und die Aussage des Dreiecks lautet, dass Sie kein Investment finden werden, das eine super Rendite bringt, kein Risiko hat und dazu noch täglich verfügbar ist. Sie müssen Abstriche machen: Entweder Sie haben eine gute Rendite und kommen nicht ans Geld heran. Dann ist



das Risiko aber auch meist deutlich niedriger. Oder Sie wollen eine gute Rendite und gegebenenfalls schnell ans Geld. Dann steigt aber auch das Risiko. Sie haben die Wahl.



Beim direkten Investieren steigt das Risiko. Denn Sie haben niemanden, dem Sie die Schuld in die Schuhe schieben können. Sie sind verantwortlich für alles, und wenn was schief läuft, dann geht das auf Ihre Kappe. Machen Sie sich das bewusst.

## Indirektes Investment

Neben dem direkten Investment gibt es natürlich auch das indirekte Investment. Hierunter fallen die Möglichkeiten

- ✓ Immobilienfonds
- ✓ REIT-ETF
- ✓ Crowdfunding

Beim indirekten Investment investieren Sie zwar auch in Immobilien, aber nicht direkt. Sie investieren über einen Mittelsmann. Oft kaufen Sie dann gar keine richtige Immobilie, sondern nur Anteile an einem großen Topf, der insgesamt in Immobilien investiert. Das hat natürlich auch wieder Vor- und Nachteile.

## Vorteile des indirekten Investments

Dies sind die Vorteile, wenn Sie indirekt in Immobilien investieren:

### ✓ Günstiger Einkaufspreis

Da Sie keine ganze Immobilie kaufen, sondern nur einen Anteil, müssen Sie nicht so tief in die Tasche greifen. Oft sind Sie schon ab Summen von 50,- Euro dabei.

### ✓ Geringeres Risiko

Sie investieren weniger Geld in die Anlage und Sie haben jemanden, der sich um alles kümmert. Dann haben Sie nur einen Anteil gekauft. Dadurch sinkt natürlich Ihr gesamtes Risiko an der Anlage.

### ✓ Kleinerer Verwaltungsaufwand

Sie kümmern sich nicht selber um das Investment, das übernimmt eine Firma mit Management für Sie. Dadurch müssen Sie sich mit dem Investment kaum noch beschäftigen.

## Nachteile des indirekten Investments

Doch wie so oft im Leben hat alles seine zwei Seiten. Lassen Sie uns zu den Nachteilen kommen:

✓ **Höhere laufende Kosten**

Da eine professionelle Firma sich um alles kümmert, müssen Sie mit höheren laufenden Kosten rechnen, als wenn Sie alles selbst übernehmen würden. Denn die Mitarbeiter der Firma wollen natürlich auch ihr Gehalt haben.

✓ **Sie sind nur Beifahrer**

Da eine Firma alles für Sie übernimmt, haben Sie keinen Einfluss aufs Geschehen. Wenn etwas schiefgeht, können Sie nichts machen.



Beim indirekten Investment können Sie nur tatenlos zusehen, wenn etwas gehörig den Bach runtergeht. Prüfen Sie also genau, wo Sie Ihr Geld anlegen wollen.

✓ **Oft eine niedrigere Rendite**

Aufgrund der höheren Kosten und durch die große Verteilung des Vermögens sind die Renditen von indirekten Investments oft viel niedriger als die des direkten Investments.

Das hängt an folgenden Faktoren:

- höhere laufende Kosten
- niedriger Einkaufspreis
- Sie verwalten es nicht selber

Sie sehen, sowohl das direkte als auch das indirekte Investment hat jeweils Vor- und Nachteile. Jetzt ist nur die Frage: Was ist für Sie interessant?