

Laura Schick

BLONDINEN KÖNNEN ALLES. AUSSER GELD

Warum finanzielle
Unabhängigkeit für Frauen
kein Luftschloss ist

So investieren
Sie erfolgreich
in Immobilien

© des Titels »Blondinen können alles. Ausser Geld« von Laura Schick (ISBN 978-3-95972-49-0-6)
2023 by FinanzBuch Verlag, Münchner Verlagsgruppe GmbH, München
Nähere Informationen unter: <http://www.finanzbuchverlag.de>

FBV

LIEBE LESERIN*

*Leserin, die/der/das: Frauen, aber nicht nur Frauen. Väter, Ehemänner und Lebenspartner ebenso. Frauen, die in der Ausbildung sind. Frauen, die bereits im Erwerbsleben stehen. Frauen, die sich aktuell um ihre Kinder kümmern und weniger oder nicht arbeiten. Frauen, die seit Jahren das Thema Finanzen vor sich herschieben. Frauen im Alter von 20, 30, 40 und auch 50 Jahren. Denn auch mit Anfang 50 ist es noch nicht zu spät, endlich die Verantwortung zu übernehmen, die notwendig ist für ein sorgenfreies und finanziell selbstbestimmtes Leben.

Liebe Leserin also,

jetzt erst recht. Die Zinsen steigen, die Inflation grassiert, der Wirtschaft droht eine Rezession. Und niemand weiß, welche ökonomischen Auswirkungen auf unseren Lebensstandard die kommenden Jahre mit sich bringen werden: Sie nicht, ich nicht und wer doch meint, er wisse Bescheid, der hat eine bessere Glaskugel zur Hand als unsereins. Ob Zins und Inflation bei 3, 5, 7, 9 oder wieder bei 0 Prozent liegen werden, steht in den Sternen. Ob unsere Arbeitsplätze weiterhin so sicher sein werden wie heute – wer weiß? Und ebenso wenig ist sicher, ob sich der deutsche Exportüberschuss auch in Zukunft auf dem Niveau des vergangenen Jahrzehnts halten wird. Nur eines scheint sicher:

Unsere Einnahmen werden in den kommenden Jahren auf jeden Fall weniger wert sein, denn wir werden uns mit dem, was wir monatlich verdienen, weniger leisten können.

Wenn unser Einkommen in Zukunft weniger wert sein wird, dann müssen wir uns *jetzt erst recht* um unsere Finanzen kümmern. Gerade jetzt wäre ein passives Einkommen gut. Es würde zu mehr Sicherheit beitragen und uns mehr Freiheiten bieten. Denn: Es würde *für uns* sorgen. Und umgekehrt: Sie müssten sich weniger Sorgen um finanzielle Engpässe machen, zumal in Zeiten, die alles andere als sorgenfrei sind.

Das ist ein unbequemer Einstieg, ich weiß. Sie haben wahrscheinlich etwas Erfreulicheres und Erbaulicheres erwartet. Aber man muss unbequemen Wahrheiten ins Gesicht sehen, um ihnen etwas entgegensetzen zu können. Und deswegen lege ich noch eine Schippe drauf: Alle müssen ihre Finanzen selbst in die Hand nehmen. Wir dürfen uns weder auf den Staat noch auf den Partner blind verlassen. Und das gilt erst recht für Frauen!

Noch immer investieren nämlich vor allem Frauen zu wenig Zeit und Geld in ihr eigenes Vermögen. Egal ob an der Börse, am Immobilienmarkt oder bei sonstigen Kapitalanlagen: Auf einen weiblichen Investor kommen in Deutschland im Durchschnitt zwei männliche Investoren. Dabei machen Finanzen Spaß, und zwar aus zwei simplen Gründen: Erstens schafft man sich damit finanzielle Freiheit – Freiheit von Alterssorgen, Freiheit von Geldsorgen, Freiheit von Abhängigkeiten (auch vom eigenen Partner). Und zweitens verschaffen Finanzen Befriedigung. Wie beim Sport gibt die tägliche kurze Routine Zufriedenheit, weil man etwas für sich und die eigene Zukunft und Unabhängigkeit getan hat.

Daher gilt ab sofort: Wir wollen erfahren, wie wir uns am besten um unsere Einnahmen und Ausgaben, um unseren Ver-

mögensaufbau und damit die Grundlagen unserer finanziellen Unabhängigkeit kümmern. Sie werden sehen: Es macht Spaß, mehr über Geld zu erfahren. Wir wollen die wichtigsten Themen rund um Ihr Geld besprechen: Ihr Konto, Ihre Schulden, Ihre Investitionen und Ihr Vermögen. Und wir sollten uns ansehen, wie Sie Ihr Konto in Ordnung bringen, Ihre Schulden tilgen, Ihre Investitionen ankurbeln und Ihr Vermögen aufbauen.

Warum also sollten Sie dieses Buch lesen? Ich habe darauf eine Antwort: Weil die Wahrscheinlichkeit sehr groß ist, dass auch Sie zu der Mehrheit der Frauen gehören, die sich bisher nicht um Geld gekümmert hat. Sie sind finanziell unterversorgt. Sollten Ihre aktuellen Einkommensströme wegfallen, würden Sie wahrscheinlich schlecht dastehen – jedenfalls schlechter als die meisten Männer. Selbst gutverdienende Frauen, und davon gibt es immer mehr in unserem Land, haben keine ausreichende Altersvorsorge, verfügen über kein passives Einkommen und sind damit nicht finanziell unabhängig. Um Ihnen die Gefahren dieser Situation und Auswege daraus aufzuzeigen, ist dieses Buch da.

Dazu schauen wir uns an, wie und wo man am besten investieren kann. Mit kleineren genauso wie mit größeren Beträgen. Denn für jeden Geldbeutel gibt es Wege, mehr aus dem eigenen Geld zu machen. Die Regeln bleiben dieselben. Ob Sie 100 Euro oder 1000 Euro im Monat beiseitelegen können, spielt keine Rolle. Oder zumindest keine entscheidende Rolle.

Als Immobilienökonomin vertrete ich dabei eine klare Meinung: *Eine Frau, eine Wohnung*. Ich bin überzeugt, dass der Kauf einer Immobilie zur Kapitalanlage, also einer vermieteten Wohnung, der wichtigste Schritt ist auf dem Weg zu mehr finanzieller Unabhängigkeit und wirtschaftlicher Absicherung. Langfristig schaffen Sie sich mit einer eigenen Wohnung finanzielle Freiheit.

Deswegen wollen wir genau prüfen, welche Investitionen die wenigsten Risiken mit sich bringen. Denn was Männer können, schaffen wir erst recht. Zu lange haben wir Frauen uns darauf verlassen, dass andere unsere Rechnungen übernehmen. Damit muss Schluss sein. Sie und ich wollen selbstsicherer mit unserem Geld umgehen und dieses Wissen nutzen, um unseren Vermögensaufbau und unsere finanzielle Unabhängigkeit mit Spaß und Erfolg zu managen.

Kurzum: Ich möchte Sie wachrütteln. Ich möchte, dass Sie nach meinem Buch weitere Bücher lesen, neugierig werden, sich beraten lassen. Und ich möchte, dass Sie spätestens nach diesem Buch anfangen, sich mit Ihrer persönlichen finanziellen Unabhängigkeit zu beschäftigen. Ich will nicht, dass Sie sagen: »Ja, stimmt, ich sollte mich um meine Finanzen kümmern. Noch schlimmer: Ich *hätte* mich um meine Finanzen kümmern sollen – denn dann ist es längst zu spät.« Ich will, dass Sie es tatsächlich tun und investieren. Und zwar jetzt!

Ihre Laura Victoria Schick

© des Titels »Blondinen können alles. Ausser Geld« von Laura Schick (ISBN 978-3-95972-490-6)
2023 by FinanzBuch Verlag, Münchner Verlagsgruppe GmbH, München
Nähere Informationen unter: <http://www.finanzbuchverlag.de>

TEIL 1

GOLDENE REGELN

FÜR UNSERE

FREIHEIT

© des Titels »Blondinen können alles. Ausser Geld« von Laura Schick (ISBN 978-3-95972-49-0-6)
2023 by FinanzBuch Verlag, Münchner Verlagsgruppe GmbH, München
Nähere Informationen unter: <http://www.finanzbuchverlag.de>

Wir müssen über Verantwortung sprechen. Viele Menschen verwechseln Verantwortung und Verzicht. Wer Verantwortung übernimmt, muss mitunter verzichten. Aber nicht jeder Verzicht ist ein Ausweis von Verantwortung.

Meine erste eigenverantwortliche Handlung auf dem Weg zu meiner finanziellen Unabhängigkeit hatte rein gar nichts mit Verzicht zu tun: Ich habe investiert, ich habe eingekauft, ich habe einen Kredit aufgenommen. Darüber werden wir gleich zu Beginn sprechen.

Außerdem möchte ich einige wichtige Regeln aufstellen und Gründe benennen. Wir werden uns die *Sieben goldenen Gründe für unsere finanzielle Unabhängigkeit* anschauen und wir werden die *Sieben Imperative für unsere finanzielle Unabhängigkeit* kennenlernen. Diese »2 x 7«, also die Gründe und die Imperative, sind die Basis für unser Handeln auf dem Weg zu mehr finanzieller Eigenverantwortung. Wir werden in den weiteren Kapiteln des Buches immer wieder auf sie zurückkommen.

Und schließlich wollen wir darüber reden, dass aller Anfang schwer ist. Wir schieben Entscheidungen vor uns her, wir negieren die Notwendigkeit zu handeln. Um den Anfang zu erleichtern, steigen wir auch ganz behutsam mit einer Trockenübung ein. Wir wollen uns den Marshmallow-Test anschauen. Bei diesem Test geht es darum, ob Kinder die Geduld aufbringen, auf ein Marshmallow zu verzichten, wenn sie dafür nach einer bestimmten Zeit ein zweites Marshmallow erhalten. Und dann wandeln wir diesen Test um in einen Schuh-Test. Na, können Sie auf ein neues Paar Schuhe verzichten?

KAPITEL 1

MEIN SPRUNG INS KALTE WASSER

Ich bin 23 Jahre alt und stehe vor meiner ersten wirklich großen finanziellen Lebensentscheidung: kaufen oder nicht kaufen? Es geht um eine Wohnung – eine Kapitalanlage, also eine Wohnung, die ich nicht selbst bewohnen möchte, sondern vermieten werde –, um ein kleines Appartement in einem nicht besonders attraktiven Haus, in einem hässlichen Entlein sozusagen. Die Wohnung kostet 53 000 Euro. Hinzukommen 4000 Euro Nebenkosten. Ich habe alles in allem 24 000 Euro Eigenkapital. Ich werde mich also verschulden. Ich werde einen Kredit in Höhe von 33 000 Euro aufnehmen. Traue ich mich?

Auf meine erste Immobilieninvestition habe ich nicht jahrelang hingearbeitet, ich bin eher darauf gestoßen worden, weil niemand die Wohnung haben wollte. Die Wohnung war vermietet. Das Haus befand sich in guter Lage. Die Wohnung war sanierungsbedürftig und der Preis verhältnismäßig. Das Problem war nur: Die Mieterin ließ niemanden in die Wohnung. Ich habe angerufen, Briefe geschrieben, war vor Ort und habe geklingelt. Einmal habe ich sogar durchs Schlüsselloch geschaut, um sicherzugehen, dass alles mit rechten Dingen zugeht. Aber es war nichts zu machen. Funkstille. Entsprechend gering war das

Interesse potenzieller Käufer. Niemand war willens, eine Immobilie zu kaufen, ohne sie vorher gesehen zu haben. Mit Recht! Darüber werden wir noch sprechen. Denn: Blindkäufe sind ein Hochrisikospiele. Was also tun?

Da kam mir eine wahnwitzige Idee: Was, wenn du selbst die Wohnung kaufst und den Schritt ins Eigentum wagst? Der Preis war in der Tat interessant. Auch die übrigen Parameter passten: Die Wohnung war im ersten Stock – 33 Quadratmeter. Das Haus war, wie es sich für einen 70er-Jahre-Bau gehört, in unscheinbarem Grau verputzt und in einer ruhigen Seitenstraße im Berliner Stadtteil Tiergarten gelegen.

An dieser Stelle betrat ich also das Feld des Risikospiels. Denn ganz ohne Risiken gelingt keine Investition. Man muss dabei aber alle Faktoren, die sich berechnen lassen, unbedingt einbeziehen. Dadurch minimiert man selbstverschuldete Risiken. Ich habe kalkuliert und die Kosten der Wohnung mit meinem Eigenkapital, mit der notwendigen Finanzierung und mit dem schlimmsten anzunehmenden Ausfall, nämlich dem zu erwartenden Zustand der Wohnung bei Auszug der jetzigen Mieterin, gegengerechnet. Selbst wenn die Wohnung von Grund auf saniert werden musste, musste sich die Investition für mich rechnen. Es könnte also sein, dass ich nochmals rund 20 000 Euro investieren würde. Würde ich auch das schaffen? Für den Kauf sprach, dass ich die Wohnung nach der Sanierung deutlich besser vermieten könnte. Und selbst wenn die Wohnung bloß in einem verlebten Zustand wäre, würde ich sowieso sanieren, ehe ich wieder neu vermiete. Diese Rechnungen und Überlegungen schauen wir uns als nächstes genauer an.

Ich habe daher drei Berechnungen angestellt:

1. Ich habe die Gesamtkosten analysiert: Dafür habe ich auf die Gesamtkosten von 57 000 nochmals 20 000 Euro im Kopf draufgeschlagen. Ich kam zu dem Ergebnis, dass 77 000 Euro für eine sanierte, neu zu vermietende Wohnung in Tiergarten nach wie vor sinnvoll sind.
2. Ich habe die Finanzierung analysiert: Dafür habe ich geklärt, ob ich mit dem anfangs notwendigen Kredit in Höhe von 33 000 Euro bei laufenden Mieteinnahmen klarkommen würde. Würde ich. Und dann habe ich geprüft, ob ich mir die Kosten und den Ausfall der Mieteinnahmen während der Sanierung leisten könnte und wie viel Geld ich dafür zusätzlich benötigen würde. Auch das schien möglich.
3. Ich habe mich gefragt, ob ich mich traue. Jede Investition geht mit Risiken einher. Das Schlimmste, was mir bei dieser Investition widerfahren könnte, wäre ein »Totalverlust«, wie auch immer die Ursachen und die Gründe aussehen. Was also wäre, wenn Wohnung und Investition weg wären? Würde ich den Verlust meines Eigenkapitals von 24 000 Euro verkraften?

Vor allem die letzte Rechnung war für mich zum damaligen Zeitpunkt entscheidend. Es kam mir dabei weniger auf die reale kaufmännische Rechnung an. Vielmehr wollte ich sehen, ob ich mich psychisch übernehme. 24 000 Euro sind viel Geld – für mich war das damals wirklich sehr viel Geld. Ich war 23 Jahre alt und stand kurz davor, alles, was ich an Eigenkapital hatte, auf eine Karte zu setzen. Andererseits hielten sich die Risiken in Grenzen: Die Wohnung war vermietet, die laufenden Mietein-

nahmen deckten die laufenden Ausgaben und sollte ich sanieren müssen, würden die dafür notwendigen Ausgaben durch die dann mögliche Miete gedeckt werden. Und außerdem sagte mir meine innere Stimme, dass ich dieses Risiko von 24 000 Euro eingehen durfte.

Also wagte ich mit 23 Jahren den Sprung ins kalte Wasser meiner persönlichen finanziellen Unabhängigkeit. Ich habe diesen Schritt bis heute nicht bereut. Und dieser Schritt war der Beginn einer aufregenden Reise. Von einzelnen Wohnungen hat mich mein Weg als junge Investorin später zu Mehrfamilienhäusern geführt. Im Laufe dieses Buches werde ich davon einiges berichten.

Jetzt sagen Sie ganz laut: »Aber!« Und dann verweisen Sie auf die Zinsen. Doch da muss ich Sie enttäuschen oder beruhigen – je nachdem, was Ihnen lieber ist. Die Zinslage war seinerzeit, als ich meine erste Wohnung gekauft habe, nicht viel anders als heute. Die Zinsen für Immobilienkredite lagen bei 3 bis 4 Prozent, teilweise noch darüber. Die besondere Situation der historisch niedrigen Zinsen, wie wir sie zwischen 2018 und 2021 erlebt haben, konnte damals keiner erahnen. Hätte ich etwa auf hoffentlich sinkende Zinsen und entsprechend steigende Preise warten sollen? Eben aus dem Grund, dass wir die Entwicklungen am Zins-, Aktien- und Investmentmarkt immer nur kurzfristig voraussagen können, gilt umso mehr, dass wir uns hinter den jeweils aktuellen Zinsen nicht verstecken dürfen (wir kommen im nächsten Kapitel zu dem Punkt der Ausreden). Die Zinslage ist weder Hindernis noch Voraussetzung für eine gute Investition, sondern einer von vielen Faktoren und Prüfpunkten, an denen Investitionen ausgerichtet werden. Für unsere Kapitalanlagen spielen hingegen die folgenden vier Faktoren eine ausschlaggebende Rolle:

1. Für jede kluge Investition benötigt man ein Mindestmaß an Eigenkapital (auch EK abgekürzt). Ich hatte 24 000 Euro angespart. Davon konnte ich kein Haus und auch keine große Wohnung kaufen. Mein Eigenkapital reichte nur für eine kleine Wohnung. Der Radius meines Investments wurde klar definiert von meinem EK.
2. Wer investieren möchte und dabei finanzieren muss, braucht neben dem Eigenkapital auch laufende Einnahmen. Ich hatte ein monatliches festes Gehalt. Dieses Gehalt – also ich mit meinen Fähigkeiten und meiner Arbeit – diente der Bank als Sicherheit. Die Höhe meines Gehaltes, abzüglich der laufenden Kosten für meinen Lebensunterhalt, war für die Bank der Gradmesser, wie hoch und wie riskant ich finanzieren durfte. Der Radius meiner Finanzierung wurde klar definiert von meinem Einkommen.
3. Wer in Kapitalanlagen investiert, erwartet eine Rendite. Die Rendite in meinem Fall waren die Einnahmen aus der Vermietung der Wohnung. Da ich mit meinem Einkommen eine Sicherheit hatte, mein Einkommen aber nicht für die Wohnung nutzen wollte, bestimmten die Mieteinnahmen im Verhältnis zu meinem monatlichen Kapitaldienst (Zins und Tilgung) die mögliche Höhe des Kaufpreises. Erst hier also bildeten die Zinsen einen Bestandteil meiner Rechnung.
4. Ich habe mit meiner Investition an meine Zukunft gedacht. Deswegen war ich jung beim Kauf meiner ersten Wohnung. Auch das ist ein wichtiger Faktor – wenn nicht der wichtigste Faktor – bei Investitionen. Wer früh investiert, hat einen weitaus längeren Finanzierungsho-

rizont – die eigene durchschnittliche Lebenserwartung definiert, wie viel Kredit man sich leisten kann, da die Banken gesetzlich verpflichtet sind, nur so viel Kredit zu vergeben, wie der Kreditnehmer im Laufe seiner statistischen Erwerbstätigkeit beziehungsweise statistischen Lebenserwartung zurückzahlen kann.

Diese Prüfpunkte sind deutlich konkreter und aktiver als die vagen und vorgeschobenen externen Gründe, auf die wir noch ausführlich eingehen werden. Wenn Sie nicht investieren, weil Sie nicht genügend Eigenkapital haben, ist das in Ordnung. Dann müssen Sie am Eigenkapital arbeiten. Wenn Sie nicht investieren können, weil Sie aktuell keine laufenden Einnahmen haben, dann müssen Sie daran arbeiten, eigenständige laufende Einnahmen zu bekommen. Das gilt entsprechend für fehlende Renditen und das Zeitmanagement. Sie sehen aber, dass diese Faktoren allesamt von Ihnen abhängen und nicht von Gründen außerhalb Ihrer Wirkungssphäre. Das bedeutet im Umkehrschluss: Wenn Sie nach diesem Prinzip an Ihre finanzielle Unabhängigkeit herantreten und Verantwortung für das übernehmen, was in Ihrem persönlichen Wirkungsbereich liegt, dann werden Sie auch Schritt für Schritt mehr Eigenverantwortung übernehmen und exponentiell an Freiheit gewinnen.

KAPITEL 2

VERANTWORTUNG: JA. AUSREDEN: NEIN.

Rede ich zu viel über Geld? Eben das ist das Problem. Wir Frauen überlassen Finanzthemen lieber anderen – das kann der Freund, Partner oder Ehemann sein, der Banker oder auch der Staat, auf den wir gern blind vertrauen. Dabei sind wir Frauen es, die es besonders nötig haben, sich um die eigenen Finanzen zu kümmern. Das hat sieben handfeste Gründe – ich nenne sie die sieben goldenen Gründe dafür, dass wir Frauen etwas unternehmen müssen!

DIE SIEBEN GOLDENEN GRÜNDE FÜR UNSERE FINANZIELLE UNABHÄNGIGKEIT

1. Frauen leben länger. In Deutschland liegt die durchschnittliche Lebenserwartung von Frauen bei 83,6 Jahren und von Männern bei 78,9 Jahren. Frauen haben im Alter also rund fünf Jahre länger zu leben. Daher benötigen sie auch entsprechend mehr Geld, wenn sie ihren Lebensstandard beibehalten wollen.

2. Frauen verdienen oftmals weniger als Männer. Der sogenannte Gender-Pay-Gap ist in Deutschland weiterhin sehr stark ausgeprägt. Noch immer verdienen Frauen – unbereinigt – rund 18 Prozent weniger als Männer.
3. Es gibt mehr Frauen als Männer, die gar kein Geld verdienen. In Deutschland verdienen rund 5 Prozent aller Männer und 10 Prozent aller Frauen gar kein eigenes Geld. Es gibt also doppelt so viele Frauen wie Männer in Deutschland, die komplett von Zahlungen Dritter abhängig sind.
4. Frauen bringen mehr Zeit für Kinder und die Pflege Angehöriger auf und haben daher weniger Zeit für bezahlte Arbeit als Männer. Rund 70 Prozent aller ehrenamtlichen Pflegenden sind Frauen. Bei der Elternzeit sind die Zahlen noch deutlicher: Lediglich ein Viertel aller Menschen, die Elternzeit in Anspruch nehmen, sind Männer. Entsprechend mehr Frauen verzichten während der Pflege von Angehörigen beziehungsweise während der Elternzeit zumindest auf einen Teil ihres Einkommens.
5. Frauen stehen bei Trennungen oft schlechter da als Männer. Die Gründe haben wir benannt: Frauen verdienen weniger, mehr Frauen als Männer haben gar kein eigenes Einkommen, Frauen kümmern sich mehr um die Pflege von Angehörigen und Kindern, und Frauen leben länger als Männer. Darüber hinaus stehen viel häufiger die Männer allein im Grundbuch, weil sie schon vor der Partnerschaft eine Immobilie besaßen, in die die Frau mit eingezogen ist.
6. Um frei und unabhängig leben zu können, muss man auch die finanziellen Grundlagen dafür haben – oder sie für sich schaffen. Andernfalls wird man nie unabhängig von den Entscheidungen Dritter – sei es des Partners, der Eltern, des Arbeitgebers oder des Staates.