



JOACHIM HAGER

— RENDITEVERGLEICH FÜR ANLEGER, DIE ÜBER
BETONGOLD NACHDENKEN ODER SCHON EINES BESITZEN

Wohnung oder Aktien vermieten? Der ehrliche Renditevergleich

Beide bringen Miete. Aber nur eine davon
braucht 90.000 € Eigenkapital, einen Notar und
einen Handwerker, der am Sonntag zurückruft.

— IN DIESEM GUIDE ERFÄHRST DU:

- ✓ Wie viel Kapital du für eine vermietete Wohnung wirklich brauchst und was davon am Tag 1 weg ist
- ✓ Was nach Kosten und Zinsen tatsächlich an Miete übrig bleibt, einmal durchgerechnet
- ✓ Wo die „digitale Immobilie“ klar vorne liegt und wo die Wohnung ihre Stärken hat

Autor: Joachim Hager

7 Min. Lesedauer





JOACHIM HAGER

Warum ich diesen Vergleich geschrieben habe

Hallo, ich bin Joachim Hager.

Wenn ich mit Menschen über Vermögensaufbau spreche, fällt früher oder später ein Satz: „Eigentlich sollte ich mir eine Wohnung kaufen.“ Die Immobilie gilt bei uns als die vernünftigste Geldanlage überhaupt. Sachwert, Miete, Sicherheit.

Nur: Die wenigsten haben einmal nüchtern nachgerechnet, was nach allen Kosten tatsächlich übrig bleibt. Und die wenigsten wissen, dass es an der Börse ein Prinzip gibt, das genauso funktioniert wie Vermieten, nur mit Aktien statt mit Wohnungen.

Dieser Guide stellt beide nebeneinander. Mit echten Rechenwegen, ohne Schönfärberei, in beide Richtungen.

1

RUNDE 1

Was dich der Einstieg kostet

2

RUNDE 2

Was am Ende wirklich übrig bleibt

3

RUNDE 3

Der direkte Vergleich

Runde 1: Was dich der Einstieg kostet



Die Wohnung: 90.000 €, bevor der erste Euro Miete fließt

Nehmen wir eine solide Eigentumswohnung für 300.000 €. Die Bank finanziert heute in der Regel nicht den vollen Kaufpreis. Sie erwartet Eigenkapital, meist rund 20 %, und die Kaufnebenkosten sollst du ebenfalls selbst tragen.

- **Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragung, Notar oder Vertragsserrichtung und Makler machen je nach Land und Region rund 8 bis 15 % des Kaufpreises aus.**
- **Bei 300.000 € sind das schnell 30.000 €. Dieses Geld ist am Tag des Kaufs weg. Es steckt nicht in der Wohnung, es ist Gebühr.**
- **Zusammen mit dem Eigenkapital musst du also rund 90.000 € mitbringen.**

Wer eine Wohnung kauft, startet mit einem Minus von 10 % und hofft, dass die Wertsteigerung es irgendwann ausgleicht.

Die digitale Immobilie: du bestimmst die Größe

Bei der Aktienvermietung (Fachbegriff: Stillhalter-Strategie) kaufst du Qualitätsaktien und vermietest sie über Optionen. Du kassierst eine Prämie dafür, dass du jemandem das Recht gibst, dir die Aktien zu einem festgelegten Preis abzukaufen.

Keine Grunderwerbsteuer, kein Notar, kein Makler, kein Kredit. Die Ordergebühren liegen bei spezialisierten Brokern im niedrigen Euro-Bereich. Und du entscheidest selbst, mit wie viel Kapital du startest.

Runde 2: Was am Ende wirklich übrig bleibt

1 Runde 1 — 2 **Runde 2** — 3 Runde 3

Die Wohnung, einmal ehrlich gerechnet

RECHENBEISPIEL WOHNUNG	PRO JAHR
Kaltmiete 900 € pro Monat	+ 10.800 €
Nicht umlegbare Kosten, Instandhaltungsrücklage, Leerstandsreserve (ca. 25 %)	– 2.700 €
Zinsen auf 240.000 € Kredit bei 3,5 %	– 8.400 €
Ergebnis vor Tilgung und Steuern	– 300 €

Vereinfachtes Rechenbeispiel. Mieten, Zinsen und Kosten unterscheiden sich regional stark.

Das heißt nicht, dass die Wohnung ein schlechtes Investment ist. Es heißt: Die Miete finanziert in diesem Beispiel vor allem die Bank. Dein Vermögen wächst über die Tilgung und über eine mögliche Wertsteigerung, aber nicht über laufenden Cashflow. Wer eine Immobilie kauft, um jeden Monat etwas herauszubekommen, wird oft enttäuscht.

Die digitale Immobilie: Miete ab dem ersten Vertrag

Bei der Aktienvermietung wird die Prämie in dem Moment gutgeschrieben, in dem du den Vertrag abschließt. Typische Laufzeiten liegen bei einigen Wochen, danach setzt du den nächsten Vertrag auf.

Ein Beispiel mit denselben 90.000 €: Nimmst du auf dein vermietetes Depot pro Monat 0,5 % Prämie ein, sind das rund 450 € im Monat oder 5.400 € im Jahr, vor Steuern und ohne Kredit. Dazu kommen die Dividenden der Aktien.

Die ehrliche Kehrseite: Die Prämie schützt nicht vor Kursverlusten. Fällt eine Aktie deutlich, kann der Buchverlust die eingenommene Miete übersteigen. Deshalb entscheidet die Auswahl der Aktien über den Erfolg, nicht die Höhe der Prämie.

Runde 3: Der direkte Vergleich

1 Runde 1

2 Runde 2

3 **Runde 3**

KRITERIUM	VERMIETETE WOHNUNG	VERMIETETE AKTIEN
Kapital für den Einstieg	ca. 90.000 € bei 300.000 € Kaufpreis	frei wählbar
Kaufnebenkosten	ca. 8–15 % des Kaufpreises	Ordergebühren im niedrigen Euro-Bereich
Wann fließt die Miete?	monatlich, nach Abzug der Kosten	sofort bei Vertragsabschluss
Laufender Aufwand	Mieter, Reparaturen, Verwaltung, Abrechnungen	ca. 15–30 Minuten pro Woche
Streuung	ein Objekt, ein Standort	mehrere Unternehmen, Branchen, Länder
Flexibilität	Verkauf dauert Monate und kostet erneut	börsentäglich handelbar
Hauptrisiko	Leerstand, Sanierung, Zinsänderung, Wertverlust	Kursverluste der Aktien
Steuern	Mieteinkünfte sind einkommensteuerpflichtig	Prämien sind kapitalertragsteuerpflichtig

Wo die Wohnung ihre Stärken hat

Fair ist fair: Eine Immobilie hat Vorteile, die du ernst nehmen solltest. Der Kredit hebt dein Eigenkapital, und bei steigenden Preisen verdienst du auch am Geld der Bank. Die Kurse schwanken nicht täglich sichtbar, was vielen Menschen Ruhe gibt. Und wer selbst gerne verwaltet und renoviert, hat mit Betongold ein greifbares Projekt.

Wenn dir diese Punkte wichtig sind, ist die Wohnung eine gute Wahl. Wenn du aber vor allem laufenden Cashflow bei überschaubarem Aufwand suchst, spricht die Rechnung eine deutliche Sprache.

Die Frage ist nicht, ob Immobilien gut sind. Die Frage ist, ob sie das leisten, was du dir von ihnen erhoffst.



JOACHIM HAGER

Dein nächster Schritt

Vielleicht stehst du gerade vor der Entscheidung, 90.000 € in eine Wohnung zu stecken. Vielleicht hast du schon eine und fragst dich, ob dein Kapital woanders mehr leisten würde. Oder du hast ein Aktiendepot, das bisher einfach nur liegt.

In allen drei Fällen lohnt es sich, deine eigenen Zahlen einmal durchzurechnen, statt mit meinem Beispiel.

So geht es weiter

1 Wir rufen dich an.

In den nächsten Tagen meldet sich jemand aus meinem Team für ein kurzes Gespräch von etwa 15 Minuten.

2 Wir schauen auf dein Kapital.

Wie viel steht dir zur Verfügung, was ist bereits gebunden, was willst du erreichen?

3 Du bekommst eine ehrliche Einschätzung.

Passt die digitale Immobilie zu dir, laden wir dich zu einer kostenlosen Strategiesitzung ein, in der wir deine Rechnung konkret aufstellen. Passt sie nicht, sagen wir dir das.

Halte in den nächsten Tagen dein Handy bereit.

Wenn du nicht warten willst, buch dir deinen Termin direkt:

joachimhager.com/levelup



SCANNEN & ÖFFNEN

Ich freue mich auf das Gespräch.

Joachim Hager



JOACHIM HAGER

Miete kassieren, ohne Mieter.

Finde heraus, was dein Kapital als digitale Immobilie leisten kann.

Joachim Hager

Finanzcoach für planbares Börsen-Einkommen

joachimhager.com • +43 670 5596240 • info@joachimhager.com

Risikohinweis: Dieses Dokument dient ausschließlich der Information und Weiterbildung und ist keine Anlageberatung, Anlageempfehlung oder Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder Optionen. Optionsgeschäfte sind mit erheblichen Risiken verbunden und können zum teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen. Alle Rechenbeispiele sind vereinfacht, verstehen sich ohne Gebühren und Steuern und sind keine Garantie für künftige Ergebnisse. Vergangene Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für die Zukunft.