

GERALD HÖRHAN



DER EINZIMMER MILLIONÄR

WIE DU GAR NICHT VERHINDERN KANNST, REICH ZU WERDEN

FBV

manager magazin
Bestseller-
Autor

GERALD HÖRHAN

DER EINZIMMER MILLIONÄR

WIE DU GAR NICHT VERHINDERN KANNST, REICH ZU WERDEN

GERALD HÖRHAN

DER EINZIMMER MILLIONÄR

WIE DU GAR NICHT VERHINDERN KANNST, REICH ZU WERDEN

FBV

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie. Detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Für Fragen und Anregungen

info@finanzbuchverlag.de

Wichtiger Hinweis: Ausschließlich zum Zweck der besseren Lesbarkeit wurde auf eine genderspezifische Schreibweise sowie eine Mehrfachbezeichnung verzichtet. Alle personenbezogenen Bezeichnungen sind somit geschlechtsneutral zu verstehen.

Originalausgabe, 1. Auflage 2023

© 2023 by FinanzBuch Verlag, ein Imprint der Münchner Verlagsgruppe GmbH

Türkenstraße 89

80799 München

Tel.: 089 651285-0

Fax: 089 652096

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden. Wir behalten uns die Nutzung unserer Inhalte für Text und Data Mining im Sinne von § 44b UrhG ausdrücklich vor.

Die im Buch veröffentlichten Ratschläge wurden von Verfasser und Verlag sorgfältig erarbeitet und geprüft. Eine Garantie kann jedoch nicht übernommen werden. Ebenso ist die Haftung des Verfassers beziehungsweise des Verlages und seiner Beauftragten für Personen-, Sach- und Vermögensschäden ausgeschlossen.

Redaktion: Christine Rechberger

Redaktionelle Mitarbeit: Nils Frenzel

Korrekturat: Manuela Kahle

Umschlaggestaltung: Marc-Torben Fischer, München

Coverfoto: © Burak Cayci (Agentur Kocak GmbH)

Satz: Zerosoft, Timisoara

Druck: CPI

Printed in the EU

ISBN Print 978-3-95972-531-6

ISBN E-Book (PDF) 978-3-96092-016-6

ISBN E-Book (EPUB, Mobi) 978-3-96092-017-3



Weitere Informationen zum Verlag finden Sie unter

www.finanzbuchverlag.de

Beachten Sie auch unsere weiteren Verlage unter www.m-vg.de

Inhalt

Time to wake up: Die ruhigen Zeiten sind vorbei.....	7
Teil I: Das Ende der Überflusswirtschaft:	
Wieso du Vermögen aufbauen musst.....	17
Von der Mangelwirtschaft zur Überflusswirtschaft der Zentralbanken.....	18
Die Party ist vorbei: Das Ende der Überflusswirtschaft.....	31
Die Enteignung der Mittelschicht in drei Teilen: <i>piano, lungo, fortissimo nero</i>	48
Die Party der Überflusswirtschaft ist für die meisten Menschen vorbei. Aber für manche geht die Party erst richtig los.....	53
Teil II: Wie werde ich vermögend?	59
Die Grundregeln des Vermögensaufbaus.....	60
Wie baue ich mein Portfolio auf?	80
Teil III: Die Einzimmer-Millionär-Strategie	99
Die klassischen Vorteile von Immobilien	100
Die Immobilienmythen	104
Wieso kleine Löcher.....	111
LZR: Lage, Zustand und Rendite, das magische Dreieck eines Immobilieninvestors	130
Als Immobilienkäufer erlebt man lustige Dinge:	
Verhandlungen beim Immobilienkauf.....	162
Ohne Geld spielt keine Musik: Die richtige Finanzierung.....	186
Das Immobiliensteuerparadies Deutschland und Österreich.	211
Die Trendwende am Immobilienmarkt: Droht die Apokalypse?	
Oder ist es <i>Time for Schnappi</i> ?	229
Die nächsten Schritte: Dein Weg zum (Multi)Millionär.....	246

Time to wake up: Die ruhigen Zeiten sind vorbei

Als ich am 29. Dezember 2019 die Emirates-Maschine nach Australien bestieg, war die Welt noch (fast) in Ordnung. Seit der Finanzkrise hatten wir, getrieben durch billiges Zentralbankgeld, einen gewaltigen Wirtschaftsboom erlebt, Geld floss im Überfluss, die Aktien- und Immobilienmärkte waren auf Höchstständen. Noch ahnte die Welt nichts von der bald alles bestimmenden Corona-Pandemie, dem Krieg in der Ukraine, der Energiekrise und der starken Inflation.

Ich ließ mir noch ein bisschen Champagner nachschenken, genoss den Kaviarservice und dachte über das vergangene Geschäftsjahr nach, während ich auf den Ozean blickte. Ich hatte ein unglaublich erfolgreiches Jahr hinter mir und wollte mir über Silvester einen kleinen Urlaub in Down Under gönnen. Aber etwas lag in der Luft. Bereits in den Wochen vor meinem Abflug aus Wien rissen Pressemeldungen über völlig außer Kontrolle geratene Buschfeuer in Australien nicht ab. Facebook, Twitter & Co. waren voller Videos von Kängurus auf der Flucht, andere zeigten Menschen, die fast verdurstete Tiere mit Wasser aus PET-Flaschen retteten. Statt nach Sydney, flog ich deshalb nach Melbourne, weil sich um die Stadt Sydney ein bis zu 125 Meter hoher Feuerring gebildet hatte – die Stadt war zeitweise auf dem Landweg von der Außenwelt abgeschnitten.

In Melbourne schlug mir beim Verlassen des Flugzeugs die australische Hitze entgegen – ein regelrechter Hitzeschwall. Trotzdem sind für mich 36 Grad australische Außentemperatur im Dezember angenehmer als die eisige Kälte im verschneiten Wien. Ich verbrach-

te einige entspannte Tage allein in Melbourne, ehe ich am Nachmittag einen Freund vom Flughafen abholte. Meinen Vormittag hätte sich kein Werbeprospekt besser ausdenken können: wunderbarer Sandstrand und ein hervorragendes Lachsfrühstück mit Blick auf das Meer. Die australische Sonne schien, der blaue Himmel über mir war wolkenlos und ich war bester Laune. Ich schlenderte also zu meinem Auto, das ich einen knappen Kilometer vom Strand entfernt geparkt hatte, um zum Airport aufzubrechen.

Aber während ich die Straße entlangging, sah ich plötzlich große, dunkle Nebelschwaden, die wie ein Tsunami über die Büsche schwappten. Ich zuckte zusammen. Woher kam auf einmal dieser Rauch? Ich bahnte mir einen Weg durch den beißenden Nebel, stieg halb blind in mein Auto, drehte den Zündschlüssel um und fuhr Richtung Flughafen. Trotz geschlossener Fenster roch es, als hätte jemand ein Lagerfeuer auf den Ledersitzen angezündet. Eingehüllt in eine schwarze, übelriechende Rauchwolke sammelte ich meinen Freund am Flughafen ein. Auf der Rückfahrt ins Hotel fuhren wir erneut durch die dichte Nebelwand. Obwohl es früher Nachmittag war, drang kaum ein einzelner Sonnenstrahl durch die Rauchschwaden und wir hatten nur ein paar Meter Sicht. Das ganze Szenario wirkte völlig surreal, nicht von dieser Welt, als wären wir in einem Horrorfilm, dachte ich mir und lenkte den Wagen mit 40 Stundenkilometern über die australische Autobahn.

Ich hatte mir vor meiner Reise die aktuellen Karten der Luftverschmutzungen von Australien angesehen, aber in Melbourne war kein Feuer gemeldet worden. Nur um Sydney herum und in der Nähe von New South Wales sowie im Landesinneren bei Canberra. Die Rauchschwaden mussten also tatsächlich von dort aus herübergezogen sein – irre, das sind mal eben verdammte 900 Kilometer. Damit hieß es an unserem ersten gemeinsamen Urlaubstag in Melbourne im Hotel: *Please stay in your room. The air is not healthy.* Klare Ansage. Am Abend schaute ich mir online bei geschlossenen Fenstern wieder die Lage in der Region an. Hierbleiben war für mich keine Option. Aber wohin? Es ging nur in eine Richtung:

Richtung Westen, bloß weg vom Rauch. Kurzentschlossen saßen wir am nächsten Tag im Auto und fuhren los. Wieder dichter, dunkler Nebel voller Ruß, als würde jemand Millionen von Autoreifen abfackeln. Wir waren nicht die Einzigen, die auf die Idee gekommen waren, ihr Glück westlich von Melbourne zu suchen. Die Straßen waren voller Autos, das Ganze wirkte wie eine völlig absurde Mischung aus Spontan-Evakuierung aus einem Kriegsgebiet und einer Zombie-Apokalypse. Nach gut fünf Stunden Fahrt und 300 nervigen Kilometern erreichten wir die Apollo Bay, einen im Südwesten gelegenen Küstenort im Staat Victoria. Hier war es deutlich angenehmer. Trotzdem fuhren wir nach zwei Tagen wieder zurück, die Rauchschwaden hatten sich offenbar aus Melbourne verzogen. Doch dort angekommen, erlebten wir jetzt ein weiteres surreales Spektakel. Vor dem Hafen ankerten plötzlich gigantische Kriegsschiffe der australischen Marine. Schon das zweite Mal, dass ich mich wie in einem Hollywood-Film fühlte: Abertausende inneraustralische Touristen waren Hals über Kopf, getrieben von den lodernnden Bränden im Landesinneren, in Richtung Küste geflohen. Irgendwie war klar, dass für kleine australische Küstenorte wie beispielsweise Malacoota im Osten des Kontinents, solche Fluchtbewegungen denselben Effekt hatten, als würde man mal eben alle Einwohner von Wien ins beschauliche Bad Ischl verfrachten. Keine so gute Idee. Die kleinen Orte hatten weder ausreichend Lebensmittel noch Wasser für die heranströmenden Menschen, sodass die australische Armee die Bewohner tatsächlich mit Kriegsschiffen evakuieren und nach Melbourne bringen musste. Wahnsinn. Beim Anblick der Kriegsschiffe wurde mir schlagartig klar, dass ich gerade Zeuge einer groß angelegten Evakuierungsaktion war. Ist das tatsächlich noch die Welt, wie wir sie kennen? Militärische Rettungseinsätze im Inland – ist das etwas, woran wir uns gewöhnen müssen?

Die Fernsehkameras hielten ohne Gnade drauf und zeigten Mütter, die in verbrannten Lumpen um das knappe Wasser bettelten,

das inzwischen bis zu 50 Australische Dollar kostete – für eine einzelne beschissene PET-Flasche.

Die Geschäfte, die noch offen hatten, und korrupte Straßenhändler schlugen unbarmherzig Profit aus der Katastrophe. Auch wenn die australische Regierung mit hohen Strafen für ein solches »Price Gouging« drohte, es blieb bei leeren Drohungen. Simple Ökonomie: Die Wasserknappheit führte zu einem dramatischen Anstieg des Preises – Notlage hin oder her, das war die harte Realität.

Diejenigen, die das Geld haben, kaufen sich Wasser. Und diejenigen, die es nicht bezahlen können, bekommen eben keins.

30. Dezember 2020: Wieder bestieg ich eine Emirates-Maschine, diesmal mit dem Ziel Dubai. In den 12 Monaten seit meiner Australienreise hatte sich die Welt komplett verändert. Österreich und Deutschland waren im Corona-Lockdown. Die meisten Menschen saßen in ihren Wohnungen, viele mit Kindern auf engstem Raum, draußen war es bitterkalt. Der Flughafen war wie eine Geisterstadt, aber der Emirates-Flieger gut besetzt. First- und Business-Class komplett ausgebucht, nur in der Economy-Class gähnende Leere. Offensichtlich waren viele Geschäftsreisende dabei, zum Teil mit ihren Kindern. Ein Flugzeug voller Unternehmer. Beim Austrian-Airlines-Abendflug auf die Malediven, den einige Freunde von mir gebucht hatten, eine ähnliche Situation. Auch hier Unternehmer auf Geschäftsreise mit ihren Kindern, wohl um ihnen bereits ihr Business zu zeigen. In Dubai war die Welt eine völlig andere als in Wien. Ja, es gab Maskenpflicht, aber Restaurants waren offen, es gab sogar Partys unter freiem Himmel (mit Abstandsregeln), und mit der entsprechenden Vorsicht war es möglich, ein einigermaßen normales Leben zu führen, was in Wien oder Frankfurt gänzlich unmöglich war. Am Ende war es tatsächlich eine Geschäftsreise, da ich in Dubai so viele Meetings hatte wie die letzten sechs Monate

davor nicht, und gute Geschäfte einfädeln konnte; sehr viele Unternehmer aus der ganzen Welt hatten offensichtlich Dubai als Destination gewählt. Die richtig Risikofreudigen waren im Flugzeug nach Cancún und dann in Tulum anzutreffen, die Lufthansa – mit staatlichen Rettungsgeldern versorgt – hatte gerade die Route neu eröffnet. Ich bin mir sicher, dass in Tulum gute Geschäfte gemacht worden waren, ein Teilnehmer meiner Dealmaking Masterclass hatte sich gleich ein Hotel in Mexico gekauft.

Klarerweise ist das Covid-Ansteckungsrisiko in der First Class mit viel Abstand oder am Restauranttisch unter freiem Himmel deutlich geringer als in den (engen) eigenen vier Wänden oder im überfüllten Supermarkt. Wohlgermerkt, etwas Kleingeld und die richtige Struktur sind für solche Annehmlichkeiten notwendig. Hotelzimmer in Dubai waren ausgebucht, für diejenigen, die noch frei waren, bezahlte man 500 US-Dollar Minimum, für bessere Hotels 1000 US-Dollar – pro Nacht! Auf den Malediven galten solche Preise noch als Schnäppchen. Und als Angestellter konnte man ohne Zustimmung des Chefs wohl keine Dienstreise machen, war man trotzdem unterwegs und steckte sich mit dem Corona-Virus an, was dann einen längeren Krankenstand und Quarantäne mit sich brachte, konnte man vom Arbeitgeber gekündigt werden.

10. Februar 2021: Gestärkt und voller Energie und Tatendrang war ich nach fünf Wochen Dubai wieder im kalten Wien angekommen. Zurück im Büro hatte ich alle notwendigen Dinge erledigt, einige Videokurse gedreht, Livechats gemacht und Beteiligungsmöglichkeiten geprüft. Als Nächstes ging es nach Frankfurt am Main, meine (fast) zweite Heimat, um meinem liebsten Hobby zu frönen, nämlich Immobilien zu kaufen und mein Portfolio zu optimieren. Ich wollte mir im neuen Jahr wieder einen Marktüberblick verschaffen und zusätzlich zwei Sanierungsmaßnahmen kontrollieren.

Der Airbus A320 der Austrian Airlines war fast wie ein Privatflieger, ganze 15 Fluggäste waren an Bord. In Frankfurt traf ich einen alten Bekannten von mir, den ich schon seit Jahren gut kenne. Er

hat eine wilde Vergangenheit, war von der Schule geflogen, hatte auf einem Kreuzfahrtschiff und auf einer Bohrinself gearbeitet und war jetzt Chefkellner eines Frankfurter Gourmet-Restaurants – dort hatte ich ihn auch kennengelernt. Er war gut vernetzt, geschäftstüchtig und wusste immer, was am Immobilienmarkt abging, wer gerade kaufen wollte und wer verkaufen; er hatte mir auch schon gute Immobilien vermittelt und den einen oder anderen Mieter gebracht. Wir trafen uns an der Frankfurter Oper und machten einen Spaziergang entlang der leergefegten Bankers Alley¹ und danach durch das noble Frankfurter Westend. Es war kalt, aber alle Restaurants und Lokale waren ja geschlossen. Ich fragte meinen Bekannten, wie es bei ihm laufe und was er jetzt im Lockdown mache; immerhin war er ja faktisch arbeitslos. Er sagte, es gehe ihm blendend, er würde lange schlafen, Bücher lesen und relaxen. Nur die Partys und sozialen Kontakte im Restaurant würden ihm fehlen. Ich war erstaunt über seine Lockerheit, immerhin hatte sich sein Einkommen drastisch reduziert, von üppigem Trinkgeld von mehreren Tausend Euro im Monat war keine Rede mehr. Er sagte: »Ich habe 22 Wohnungen im Rhein-Main-Gebiet, von denen kann ich gut leben. Und Corona geht auch wieder vorüber. Ich werde jetzt mal ein paar Monate nach Mexico fliegen und zurückkommen, wenn der ganze Spuk vorüber ist und man wieder Geld verdienen kann.« Ich fragte ihn, was seine Arbeitskollegen machten. »Den meisten geht es ziemlich scheiße. Die haben immer das ganze Geld versoffen und (Konsum)Schulden gemacht, anstatt Immobilien oder Gold zu kaufen. Jetzt sitzen sie eingesperrt zu Hause ohne Kohle und warten auf Hilfe von Vater Staat. Die sind einfach nur dumm, jetzt bezahlen sie den Preis dafür.« Wir plauderten noch ein wenig über den Immobilienmarkt, die Preise waren trotz Corona verdammt hoch, und zum Abschluss unseres Spaziergangs sagte er noch: »Wir sehen uns, wenn in Frankfurt wieder die Sonne scheint. Ich vertschüsse mich jetzt mal

¹ Es handelt sich um die Bockenheimer Landstraße. Dort haben viele Finanzfirmen und Rechtsanwaltskanzleien ihren Sitz.

in die Wärme.« Und augenzwinkernd ergänzte er: »First-Class und 5-Sterne-Hotels wie du kann ich mir zwar nicht leisten, aber in der Economy-Class habe ich im Moment bestimmt mehr Platz als du vorne im Flieger. Und ein kleines Airbnb-Apartment tut es ja auch, vielleicht kaufe ich mir sogar eines.«

Ich wusste schon mit 13 Jahren, dass das typische Mittelstandsleben nichts für mich ist – in der Früh zeitig aufstehen, im Winter Schnee schippen, im Auto mit Nähmaschinenmotor im Stau stehen und zur Arbeit zu fahren, die keinen Spaß macht, Zettel von A nach B schieben und dem Chef in den Arsch kriechen, am Abend dasselbe wieder retour, einkaufen, putzen, kochen, und dann im Eigenheim auf Pump in der Pampa erschöpft zusammensinken und sagen »Endlich Feierabend«. Keine Kohle, keine Freiheit. Fünf Tage dienen für zwei Tage Wochenende, zehneinhalb Monate schufteten für sechs Wochen Urlaub, warten auf den Ruhestand, wo die Kohle hinten und vorne nicht reicht, und dann der Sensenmann. *No fucking way*, dachte ich mir damals, das kann nicht alles sein, was das Leben zu bieten hat, dafür stehe ich sicher nicht jeden Tag um 6 Uhr in der Früh auf. Deshalb habe ich mich schon sehr früh entschieden, Gas zu geben, fleißig zu sein, Performance zu liefern; dadurch war ich in der Lage, meine Unternehmensgruppe und mein Immobilienportfolio mit mittlerweile 225 Wohneinheiten aufzubauen, sodass ich schon mit Ende 30 nicht mehr arbeiten musste.²

Das typische Mittelstandsleben – wie auch in meinem ersten Buch *Investmentpunk: Warum ihr schuftet und wir reich werden* beschrieben – war zwar langweilig und monoton und definitiv nichts für mich, aber es war zumindest abgesichert und einigermaßen

² Ich arbeite nicht, weil ich muss, sondern weil es mir Spaß macht. Oder soll ich etwa das ganze Jahr mit arroganten Schnapsdrosseln in St. Tropez, Miami und Dubai Champagner schlürfen? Das wäre ja nach spätestens sechs Wochen stinklangweilig.

bequem. Vielen Menschen reichte das. Zumindest bis zum Februar 2020.

Corona war nur der Anfang von turbulenten Zeiten. Der Beinahe-Zusammenbruch des Gesundheitssystems, Lockdown, Krieg in Europa, Wetterextreme, Inflation, volatile Finanzmärkte, Energieknappheit, völlig verrückte Politik, der Beinahe-Staatsstreich in den USA, der Beinahe-Kollaps des britischen Finanzsystems, die Liste lässt sich fortsetzen ... Ich hätte mir, das muss ich fairerweise zugeben, Ende 2019 auch nicht vorstellen können, dass ich live auf CNN erleben würde, wie in 1500 Kilometern Entfernung ein Atomkraftwerk beschossen wird³ und ich mir Gedanken über eine rasche Flucht an sichere Orte machen muss. Dass ich mir würde überlegen müssen, wie ich im Falle eines überlasteten Gesundheitssystems rasch zu medizinischer Behandlung käme, zum Beispiel mit Corona, oder dass ich mir Gedanken darüber machen müsste, im Falle von Gas- und Stromrationierungen das Land zu verlassen. Immerhin habe ich die Option dazu, die meisten Menschen haben sie nicht.

Wake up Guys! Das langweilige, aber sichere und komfortable Mittelstandsleben ist Geschichte. Das Hamsterrad wird turbulent und ungemütlich. Bis Anfang 2020 konnte eine Mittelstandsfamilie davon ausgehen, dass sie Bewegungs- und Reisefreiheit, Mobilität, ein großes Angebot an Nahrungsmitteln, ein ordentliches Dach über dem Kopf, ein warmes Zuhause, eine zumindest ausreichende Gesundheitsversorgung und eine Basis-Altersabsicherung hat, und zwar 365 Tage im Jahr. Diese Zeiten sind definitiv vorüber und werden so schnell auch nicht wiederkommen. Das typische Mittelstandsleben mag noch eine ganze Zeit lang gut gehen, aber plötzlich kommt eine Extremsituation, dann ist es aus und vorbei. Öffnet eure Augen, sonst kommt ihr schneller unter die Räder, als ihr euch das vorstellen könnt.

³ Anfang März 2022 in der Ukraine. <https://edition.cnn.com/2022/03/04/europe/ukraine-zaporizhzhia-nuclear-plant-attack-explainer-intl/index.html>

Viel Kohle zu haben, vermögend und finanziell frei zu sein ist keine Option mehr, sondern eine absolut notwendige Voraussetzung, wenn du auch zukünftig bequem und sicher leben willst, und zwar jeden Tag des Jahres.

In diesem Buch möchte ich dir zwei Dinge zeigen: 1. Wohin die Reise geht und welche Trends und Entwicklungen dazu führen, dass das Leben, das du gewohnt bist, Geschichte ist, und 2. eine Strategie, mit der du strukturiert Vermögen und finanzielle Freiheit aufbauen kannst, so wie ich und viele meiner Fans und Follower es getan haben, ebenso wie viele andere vermögende Menschen auf der ganzen Welt. Die Strategie des »Einzimmer-Millionärs«, mit – wie ich sie nenne – kleinen Löchern, also kleinen Einzimmer- und Zweizimmer-Apartments. Für diese Strategie benötigst du keinen Harvard-Abschluss oder Doktor der Mathematik, auch ein Schulabrecher kann sie umsetzen. Voraussetzung ist nur, dass du nicht faul und dumm bist, sondern fleißig und bauernschlau.

Die Entscheidung, welchen Weg du gehst, liegt an dir. Du entscheidest, ob du jede noch so dumme Regel befolgen musst oder ob du in Freiheit leben kannst. Du entscheidest, ob du den Gürtel enger schnallen und dich warm anziehen musst oder ob du ein komfortables Leben führen kannst. Du entscheidest, ob du in der nächsten Krise auf Vater Staat hoffst oder ob du gehillt in die Wärme fliegst.

Eines muss dir auch klar sein: Reich und vermögend zu werden und vor allem *zu bleiben* ist kein Zuckerschlecken. Es bedeutet harte Arbeit und Disziplin. Wenn du dir vor allem Raum zur Selbstfindung, zum Beispiel im Rahmen eines Sabbaticals, und eine ausgeglichene Work-Life-Balance wünschst, kannst du das Buch gleich wieder weglegen, dir ein Lastenfahrrad auf Pump kaufen und das Armutsgelübde ablegen. Dasselbe gilt, wenn du weiterhin an Verschwörungstheorien glauben willst oder wenn du der Meinung bist, dass alle Menschen denselben Wohlstand haben sollten und sie sich dafür nur anstellen und die Hand für staatliche Wohltaten

aufhalten müssten. Ich möchte keine dieser persönlichen Einstellungen werten, aber damit wirst du sicher nicht vermögend und (finanziell) frei. Ich kann dir aus eigener Erfahrung nur eines sagen: Ich habe beides erlebt – keine Kohle zu haben und viel Kohle zu haben. Und das Leben mit viel Kohle und Assets ist einfach viel, viel geiler.

Ich wünsche dir viel Spaß beim Lesen und freue mich, wenn ich dich motivieren kann, dein Leben und deine finanzielle Situation in die eigene Hand zu nehmen und ebenfalls ein »Einzimmer-Millionär« zu werden.

TEIL I

DAS ENDE DER
ÜBERFLUSS-
WIRTSCHAFT:
WIESO DU VERMÖGEN
AUFBAUEN MUSST

Von der Mangelwirtschaft zur Überflusswirtschaft der Zentralbanken

Die meisten von euch kennen nur eines: Überfluss und Überflusswirtschaft. Aber das war nicht immer so und es ist nicht gottgegeben, dass es so bleibt. In diesem Kapitel möchte ich für euch kurz die Geschichte Revue passieren lassen, um euch ein Verständnis für die derzeitige Lage und die Zukunftsaussichten zu geben.

Der Beginn der 1980er-Jahre: Die Fahrt mit dem TukTuk-Mercedes-Taxi

Ich erinnere mich noch an meine Jugend Mitte der 1980er-Jahre. Meine Eltern hatten damals ein Vierteltelefon, also einen Telefonanschluss, den sie mit drei anderen Haushalten teilten. Telefonierte ein anderer Haushalt, konnten meine Eltern nicht telefonieren. Meine Mutter wollte ein Taxi bestellen und ärgerte sich tierisch, weil die Telefonleitung nicht frei wurde (meine Eltern hatten nur ein Auto, einen VW Golf L, mit dem mein Vater zur Arbeit fuhr). Als das Taxi nach 45 Minuten kam – ich war damals schon an Autos interessiert –, fragte ich den Taxifahrer über seinen Mercedes aus. Es war ein 200D mit 55 PS, 125 Stundenkilometern Höchstgeschwindigkeit. Der Taxifahrer erzählte, dass er auf das Auto zwei Jahre hatte warten müssen. Und dass er Mühe hatte, mit drei Personen und Gepäck einen Hügel hochzukommen, vor allem im Winter. Der Taxifahrer erzählte auch, dass er in einer Wohnung mit Bassena lebte. Urlaub gab es auf Balkonien und alle drei Jahre in Caorle mit dem 55-PS-TukTuk.

Heute klingen solche Erzählungen lustig und unterhaltsam, aber damals war das alles bittere Realität. Bis Anfang der 1980er-Jahre lebte selbst die westliche Welt in einer Mangelwirtschaft.¹ Die meisten Haushalte hatten maximal ein klappriges Auto, für das die Familien jahrelang sparten und auf das sie auch jahrelang warten mussten, ein voller Telefonanschluss war noch Luxus. Viele Wohnungen waren klein, das WC war am Gang, es gab einen Schwarz-Weiß-Fernseher mit zwei Programmen. Flugreisen konnten sich nur wohlhabende Menschen leisten – ich erinnere mich noch, dass mein Vater vier Jahre für unsere Reise in die USA zu unseren Verwandten sparen musste, für ein Discount-Economy-Ticket mit zweimal umsteigen. Um internationale Wirtschaftszeitungen, englischsprachige Wirtschaftsbücher oder Markenklamotten zu bekommen, musste ich immer mit einem lauten, ruckeligen ÖAF Gräf & Stift-Bus nach Wien fahren, es gab sie nur in ausgewählten Geschäften zu sündhaft teuren Preisen.² Es gab zwar einige Supermärkte, aber das Angebot war im Vergleich zu heute bescheiden, spezielles Obst gab es nur in der Saison, an der Fleischtheke gab es ein paar Tagesangebote und das war's. Restaurantbesuche gab es nur zu besonderen Anlässen.

Die Oberschicht, an der ich mich orientierte, führte schon damals ein anderes Leben, aber dieses Leben war einer *kleinen Minderheit* vorbehalten. Ich kann mich noch erinnern, dass mir mein Vater eine schallende Ohrfeige verpasste, als ich ihn fragte, wieso sich manche Menschen ein Auto leisten können, das 220 Stundenkilometer schaffte, während wir nur einen Golf L mit 60 PS zu Hause stehen hatten – ohne Klimaanlage natürlich –, in dem man bei Hitze auf den Plastiksitzen klebte.

¹ Die sogenannte »zweite Welt« wie zum Beispiel die Türkei, Osteuropa, Ex-Jugoslawien et cetera hatte noch einen deutlich niedrigeren Lebensstandard.

² Das Geld dafür hatte ich mir mit Nachhilfestunden erarbeitet.

Der Boom beginnt

Januar 1980: Ronald Reagan wird als 40. Präsident der Vereinigten Staaten angelobt. Er hatte die Wahl mit dem Slogan »Make America Great Again«³ gewonnen – wie sich doch die Geschichte manchmal wiederholt. Er versprach Wachstum, Deregulierung, niedrige Steuern. Zunächst in den USA, danach in Europa und in anderen Teilen der Welt begann eine einzigartige wirtschaftliche Boom-Phase, die mit einigen Unterbrechungen bis 2020 andauern sollte. Plötzlich war so etwas wie Mobilität, Reisen, Restaurantbesuche, Designerklamotten, Delikatessen, komfortable Wohnungen, Zugang zu Information et cetera nicht nur einer kleinen Oberschicht vorbehalten, sondern erreichte weite Teile der Bevölkerung. Zwei Autos pro Familie, ein fast unbegrenztes Warenangebot im Supermarkt, moderne Wohnungen, Restaurantbesuche und so weiter waren auch für eine Mittelstandsfamilie im Hamsterrad plötzlich erschwinglich. Sogar der Taxifahrer konnte sich mit Ryanair für 49 Euro einen Kurztrip nach Mallorca leisten. Dazu kamen Leasing- und Finanzierungsangebote der Finanzindustrie, welche die Steigerung des Lebensstandards beschleunigten. Mit Einführung des Internets, internetfähiger Handys und fast kostenloser Telefonie waren auch Information und Unterhaltung für alle Menschen verfügbar. Gleichzeitig gab es gewaltige Fortschritte im Gesundheitswesen, das in den meisten europäischen Ländern nahezu kostenfrei war, und der Sozialstaat garantierte auch in schwierigen Situationen ausreichende Absicherung. Über Krieg und Atomwaffen konnte man noch in den Geschichtsbüchern nachlesen, dafür gab es Reisefreiheit ohne Grenzkontrollen in Europa. Das Leben im Hamsterrad war zwar langweilig, aber bequem, und vor allem eines, **es war abgesichert.**

³ https://de.wikipedia.org/wiki/Make_America_Great_Again

Die Notenbanken als Wunderheiler

16. *September 2008*: Ich wollte gerade einen größeren Bargeldbetrag abheben, aber vor der Bank war eine lange Menschengänge. Lehmann Brothers war am Tag zuvor pleitegegangen und die (Finanz) Welt stand am Abgrund. Ich telefonierte mit meinem Banker und er sagte mir, dass ich maximal 5000 Euro am Tag abheben könne, mehr ginge derzeit einfach nicht. Am Nachmittag führte ich einige Gespräche mit New York. Die Lage war extrem angespannt. AIG, die weltweit größte Versicherung, war praktisch insolvent, und mehrere Großbanken drohten zu kippen. Selbst in der reichen Schweiz war die Lage prekär, die größte Bank des Landes, die UBS, benötigte Staatshilfe. Für kurze Zeit sah es aus, als wäre die Welt dem Armageddon nahe.

Die Antwort auf die Krise lieferte Henry »Hank« Paulson, der ehemalige Goldman-Sachs-CEO und Finanzminister der USA. Er verlangte vom US-Kongress 1000 Milliarden Dollar, eine damals unvorstellbar große Summe. Er bekam 700 Milliarden Dollar⁴, aber das reichte am Ende, um die Banken zu retten und die Wirtschaft wieder in Schwung zu bringen. Die Rettungspakete für die Banken und für die Wirtschaft waren der Beginn einer gewaltigen Gelddruckorgie der Zentralbanken in der gesamten westlichen Welt. Gleichzeitig senkten die Notenbanken in den USA, Europa und Japan die Zinsen auf (nahe) null, um die Erholung der Wirtschaft und der Finanzmärkte zu beschleunigen.

Das Prinzip war relativ einfach:

1. Die Staaten gaben enorme Summen für die Belebung der Wirtschaft, die Rettung der Banken und die Finanzierung des Sozialstaats aus.

⁴ <https://www.reuters.com/article/us-financial-bailout-paulsonbp-idUSTRE48N7PF20080924>

2. Diese Ausgaben mussten sie finanzieren und nahmen dazu Schulden auf, indem sie Schuldverschreibungen begaben, sogenannte Staatsanleihen, und zwar in gewaltigem Ausmaß.⁵ Diese Staatsanleihen wurden wie andere Anleihen auch am internationalen Markt gehandelt. Jeder, der eine solche Anleihe kaufte, konnte davon ausgehen, dass er das eingesetzte Kapital minimal verzinst innerhalb einer bestimmten Frist zurückbekam. Minimal verzinst deshalb, da die Notenbanken den Leitzins auf praktisch null gesetzt hatten, um die Wirtschaft anzukurbeln.
3. Aus Sicht des Staates war das unglaublich praktisch. Er konnte nahezu unbegrenzt Schulden machen und musste kaum Zinsen zahlen. Durch die Nullzinspolitik der Zentralbanken war Geld unglaublich billig geworden. Geld oder – aus Sicht des Staates – Schulden kosteten praktisch nichts. Es gab nur ein Problem: Die Schuldverschreibungen des Staates, also die Staatsanleihen, musste auch jemand kaufen. Sonst war das Kapital schlicht nicht da. Firmen oder private Anleger kauften diese Anleihen jedoch nicht, da sie sich nicht mit 0,5 Prozent oder 1 Prozent Zinsen oder sogar Negativzinsen abpeisen lassen wollten. Wer sollte also die Staatsanleihen kaufen? Wem machte es nichts aus, wenn er für das eingesetzte Kapital keine oder kaum Zinsen bekam?
4. Richtig. Den Zentralbanken machte es nichts aus. Sie konnten als Einzige ohne Limit Staatsanleihen kaufen, und es machte auch nichts, dass sie dafür keine Zinsen bekamen. Der Kreis war geschlossen. Staat verschuldet sich und gibt Staatsanleihen zum Nulltarif, Zentralbank kauft Staatsanleihen zum Nulltarif. Alle sind glücklich.*

*Zur Verteidigung der Notenbanken sei hier angeführt, dass ohne die sogenannte »unkonventionelle Geldpolitik« und das zum Teil

⁵ <https://www.yardeni.com/pub/balsheetwk.pdf>

radikale Eingreifen der Notenbanken (Mario Draghi: »Whatever it takes«) es nicht nur dramatische Verwerfungen der Weltwirtschaft gegeben hätte, sondern es auch wahrscheinlich den Euro als Währung heute nicht mehr geben würde. Gleiches gilt für Sonderprogramme im Zuge der Pandemie (zum Beispiel das PEPP: *Pandemic Emergency Purchase Program*). Es war also im Nachhinein betrachtet – zumindest kurzfristig – wahrscheinlich richtig, wie die Zentralbanken gehandelt haben, aber: *there's always a flip side of the coin* – alles hat seinen Preis. Und der kommt jetzt.

Denn: Diese Art der Zentralbank-finanzierten Wirtschaft führte bisher in der Geschichte stets zu Inflation, drastischer Geldentwertung und zur Verarmung weiter Teile der Bevölkerung. Aber diesmal war es anders. Der Grund dafür: Es gab zum ersten Mal in der Geschichte eine richtige Überflusswirtschaft.

In Wahrheit ist das alles nicht neu. Staatsfinanzierung aus der Notenpresse gibt es seit Hunderten von Jahren. Früher führten Könige Kriege, konnten ihre Schulden nicht in Goldtalern bezahlen, vermischt Gold mit Eisen oder Blei, hatten plötzlich doppelt so viele »Goldtaler« und bezahlten damit ihre Schulden. Das Problem: Es gab eine Mangelwirtschaft und die Anzahl der Häuser, Kühe, Pferde und Kleider erhöhte sich nicht, während sich die Anzahl der »Goldtaler« verdoppelte. Folglich gab es doppelt so viele Taler beim selben Warenangebot und die Preise verdoppelten sich, also Inflation oder Geldentwertung.⁶ Auch wenn die Mechanismen über die Zeit deutlich komplexer wurden, änderte sich am Grundprinzip wenig.

In der Überflusswirtschaft der 2010er-Jahre war die Situation jedoch eine komplett andere. Die Notenbanken druckten Geld⁷, vermehrten die Anzahl der Dollars, Euros, Pfunde, Yen et cetera im Umlauf. Der Staat, die Unternehmen und die Konsumenten hat-

⁶ Damals waren die Goldtaler das Äquivalent zu Gold.

⁷ Der Begriff »Geld drucken« wird immer symbolisch verwendet. Die Zentralbanken drucken das Geld nicht wie früher, mit Ausnahme des Bargelds, das tatsächlich gedruckt wird, sondern erschaffen es einfach am Computer, sie »schöpfen« es, wie der Fach-Terminus heißt.

ten mehr Geld in der Tasche und die Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen stieg.⁸ Allerdings: Aufgrund des gewaltigen technologischen Fortschritts hatten wir eine Überflusswirtschaft, und wenn mehr Autos, Flugreisen, Kleidung oder sonstige Waren nachgefragt wurden, wurden einfach mehr Autos, Flugzeuge, Kleidung et cetera produziert. Durch die Globalisierung der Wirtschaft gab es auch einen deutlich stärkeren Wettbewerb und die Produktionskosten konnten massiv gesenkt werden, sodass die größere Nachfrage nicht zu höheren Preisen, sondern zu einer höheren Produktion und somit zu Wirtschaftswachstum führte.

Die Nullzinspolitik beschleunigte diesen Effekt noch. Geld kostete praktisch nichts mehr, sodass Staaten, Unternehmen und Privathaushalte sich fast zum Nulltarif verschulden konnten und die Nachfrage nach Produkten und Dienstleistungen und somit das Wirtschaftswachstum zusätzlich befeuerten.⁹ Durch die Strafzinsen, welche die Banken auf Geld, das sie bei der Zentralbank hinterlegten, zahlen mussten, war auch der Anreiz für die Banken da, die Kreditvergabe zu erhöhen und somit die hohe Verschuldung zu ermöglichen.

Die Notenbanken waren zu den Wunderheilern der Wirtschaft geworden. Sie konnten praktisch uneingeschränkt Geld drucken, es über die Banken und die Staatshaushalte in Umlauf bringen¹⁰ und so das Wirtschaftswachstum ankurbeln, und das ohne nennenswerte Inflation¹¹: die Quadratur des Kreises. Viele Ökonomen sprachen schon von einer neuen Ära, der Ära des Helikoptergeldes.

⁸ Die Darstellung ist stark vereinfacht, aber sie soll das Grundprinzip erklären, wieso Geld drucken nicht zu allgemeiner Inflation führte.

⁹ Meine günstigsten Immobilienfinanzierungen lagen bei 0,7 Prozent p. a., also 7000 Euro Zinsen für 1 Million Euro Kredit.

¹⁰ Auch diese Darstellung ist stark vereinfacht, die Mechanismen sind natürlich deutlich komplexer als hier erklärt.

¹¹ Die Inflation lag in den meisten westlichen Ländern im Zeitraum 2010 bis 2020 bei circa 2 Prozent.