



1.000 € Zusatzrente - was kostet das?

Um eine Zusatzrente in Höhe von 1.000 € zu erwirtschaften, gibt es einige Möglichkeiten: Angefangen vom „Kopfkissendepot“ - also einem Entnahmeplan vom Girokonto - bis hin zu aufwändigen und illiquiden Immobilieninvestments, bei dem die Mieteinnahmen die Rente finanzieren, ist vieles möglich. Heute will ich verschiedene Möglichkeiten der Rentenfinanzierung beleuchten und deren Vor- und Nachteile erläutern.

Liebe Kunden von msi,

was „kostet“ eigentlich eine Rente? Die Frage nach der Altersvorsorge wird immer häufiger an mich herangetragen - kein Wunder, schließlich altern meine Kunden mit mir, und ich gehe mittlerweile stramm auf die 60 zu.

Das ist ein Alter, in dem Vermögensaufbau in aller Regel wenig Effekt hat, denn die Zeit bis zum Rentenbeginn ist einfach zu kurz, um den Zinseszins-Effekt nutzen zu können.

Dafür stellen sich immer häufiger Fragen nach der sinnvollen Anlage von Erbschaften, von fälligen Lebens- oder Rentenversicherungen, Abfindungen oder Erträgen aus Immobilienverkäufen. Die Frage, wie man mit solchen Geldern die eigene Rente etwas aufbessern kann, stellt sich hierbei fast automatisch. Bei Selbständigen - so auch in meinem eigenen Fall - kann es sogar sein, dass in Ermangelung einer gesetzlichen Rente (oder auch „Basis-Rente“, Schicht I) und einer Betriebsrente (oder auch Direktversicherung, Pensionskasse, Schicht II) ausschließlich das eigene Vermögen zur Finanzierung einer Rente dienen muss. Hier ist es besonders wichtig, sich frühzeitig Gedanken darüber zu machen, welche Form der Rentenversorgung man wählt, denn alles hat Vor- und Nachteile. In diesem Newsletter stelle ich die wichtigsten Möglichkeiten vor.

Herzliche Grüße

Mögliche Arten der Renten-Finanzierung

Die fünf gebräuchlichsten Möglichkeiten einer Renten-Finanzierung für 1.000 € Zusatzrente stelle ich hier vor. Es mag weitere geben, die hier Vorgestellten sollten aber gefühlt für rund 95 % aller praktikablen und für jedermann umsetzbaren Möglichkeiten stehen.

- 1.) „Kopfkissen-Rente“: Das Geld liegt sinnbildlich unter dem Kopfkissen, und jeden Monat entnimmt man sich seine Rente. Klingt sehr einfach und wenig rentabel - ist tatsächlich aber ein sehr häufig gewählter Weg: Nicht wenige Menschen horten Bargeld und leben davon. Auch ein Giro- oder Tagesgeldkonto mit Auszahlplan ist nichts anderes, denn der Zins ist hier vernachlässigbar. Großes Problem bei dieser Gestaltung: Irgendwann ist das Geld zu Ende - es ist also ein sehr großes Vermögen für diese Rentenfinanzierung nötig.
- 2.) *Rentenversicherung*: Die „Sofortrente“ bietet fast jede Lebensversicherung an. Gegen eine Einmalzahlung erhält man eine lebenslange Rente - selbst wenn man 120 Jahre alt wird - garantiert.
- 3.) *Immobilie*: Für das Ersparte kauft man sich eine Immobilie, vermietet sie und lebt von den Mieterträgen - eine ebenfalls sehr beliebte Variante.
- 4.) *Investmentrente*: Warum nur die Ertragsart „Miete“ nutzen? Wer sein Geld in Immobilien, Zinspapiere und Aktien anlegt, profitiert gleich von drei Ertragsquellen und ist weniger abhängig von Mietern.
- 5.) *Gesetzliche Rente*: Die Rente der DRV dürfte wohl die häufigste Rentenform darstellen - und unter bestimmten Voraussetzungen können Einmalzahlungen den Rentenanspruch erhöhen.

1.) „Kopfkissen-Rente“

In der Mathematik nennt man Lösungen, die keiner weiteren Erläuterung oder keines Beweises bedürfen, „trivial“. So ist auch die Kopfkissen-Rente einzuordnen: Wer sich gar keine Gedanken machen will, parkt sein Geld auf dem Konto und entnimmt sich jeden Monat das, was er zum Leben benötigt.

Wer eine Rente von 1.000 € finanzieren will, benötigt jedes Jahr 12.000 €. Unterstellt man, dass man zu Rentenbeginn mit 65 noch etwa 35 Jahre vor sich hat, dann benötigt man $12.000 \times 35 = 420.000 \text{ €}$ Kapital, um diese Rente zu finanzieren. Achtung - nach 35 Jahren ist das Geld dann tatsächlich verzehrt - wird man älter als 100, ist man auf Sozialhilfe angewiesen! Diese Variante sei also nur Multimillionären empfohlen, die weder Angst vor Inflation, Währungsreformen oder Bankkollapsen (Finanzkrisen, „Bank-Run“) haben.

Vorteile: Volle Kontrolle und jederzeitiger Zugriff auf das gesamte Vermögen. „Nur Bares ist Wahres“.

Nachteile: Irgendwann ist das Geld zu Ende; wer wenig Disziplin hat, könnte am Ende des Geldes noch ein paar Jahre Lebenszeit übrig haben. Kein Inflationsschutz. Risiko des Unterganges durch Raub, Bankenpleite, Währungsreform.

2.) Rentenversicherung

Auch die sofort beginnende Rentenversicherung ist für den Kunden trivial - er zahlt der Versicherung eine Summe Geldes und erhält eine lebenslange Rente. Neben seinen eingezahlten Beiträgen erhält er auch die von der Versicherung erwirtschaftete Verzinsung des Kapitals - abzüglich der Kosten. Für die Versicherung dagegen ist das ganze hoch komplex - Versicherungsmathematiker und Aktuarien gehören zu den bestbezahlten Mathematikern überhaupt.

Eine Anfrage beim Marktführer für Sofortrenten, der Allianz, ergibt für einen 65-jährigen Menschen einen Einmalbeitrag von **352.036 €** für eine lebenslange Garantierente in Höhe von 1.000 €.

Vorteile: Die Rente ist garantiert, ein Leben lang. Je nach Gewinnsituation der Versicherung steigt die Rente jährlich um ca. 2 - 3 % an, was aber nicht garantiert ist. Keine Disziplin erforderlich, die Versicherung regelt die Kapitalanlage.

Nachteile: Kein Zugriff auf das Vermögen, je nach Tarif können (Teil-) Kündigungen möglich oder auch nicht sein. Ist Todesfallschutz gewünscht, sinkt die Rente - die höchste Rente gibt es ohne Todesfall-Leistung. Auch (Teil-) Kündigungsrechte bedingen eine geringere Rente. Intransparenz was die Höhe der Kosten und die Art der Kapitalanlage angeht. Trotz Garantie ist die Leistung nur so sicher wie der Versicherungskonzern, der diese Garantie ausspricht (keine staatliche/gesetzliche Garantie!).

3.) Vermietete Immobilie

Diese Lösung ist alles andere als trivial - kommt es doch bei dieser Form der Rente sehr darauf an, wo sich die Immobilie befindet, wer als Mieter einzieht und wie gesetzliche Regelungen (Mietendeckel, umlagefähige Kosten, Regelungen zu Mieterhöhungen etc.) sind. Vermieter sind Unternehmer, und entsprechende Markt- und Gesetzeskenntnisse sowie Verhandlungsgeschick sind erforderlich, um als Vermieter von Mieteinkünften leben zu können.

Es gibt eine einfache Formel, um die erzielbare Miete vom Wert einer Immobilie abzuleiten: Der sog. „Multiplikator“ oder auch „Kaufpreisindikator“ zeigt an, wie viele Jahreskaltmieten den reinen Kaufpreis ausmachen. Der Multiplikator liegt laut „Immowelt“, einem der führenden Immobilienportale in Deutschland, in Berlin aktuell bei 36 Jahren, in Hamburg sogar bei 43 Jahren. Anders ausgedrückt: In Berlin kostet eine Eigentumswohnung, die 1.000 € Miete abwirft, etwa $12.000 \times 36 = 432.000 \text{ €}$. Tatsächlich aber muss man mit einer höheren Miete rechnen, denn man sollte jedes Jahr mindestens 1 % des Immobilienwertes als Instandhaltungsrücklage ansparen. Dieser Wert wird z. B. bei WEGs sofort von der Verwaltung einbehalten, bevor der Rest an den Eigentümer ausgezahlt wird. Allein die Instandhaltungsrücklage, also der Werterhalt der Immobilie, bedeutet, dass die Immobilie, die 1.000 € Rente abwirft, rund 675.000 € kosten wird: 6.750 € Rücklage zuzüglich 12.000 € Jahresrente macht in Summe 18.750 €, dies multipliziert mit dem Kaufpreisindikator von 36 ergibt 675.000 €. Wer einen besseren Multiplikator von etwa 30 erzielt, der muss immer noch mit 515.000 € Kaufpreis rechnen - unterm Strich also rund **500.000 € - 700.000 €** für 1.000 € Rente. Hierbei sind die Kosten der Verwaltung und Steuern noch nicht berücksichtigt. Es wird also jetzt schon deutlich, dass diese Form der Rente eher teuer ist.

Vorteile: Eingebauter Inflationsschutz durch Sachwertanlage. Geringe Wertschwankungen bei guter Lage.

Nachteile: Enger rechtlicher Rahmen, der zunehmend zum Nachteil des Vermieters gestaltet wird. Enormes Klumpenrisiko, da gesamtes Vermögen in einer (oder wenigen) Anlage(n) gebündelt ist. Kein Zugriff auf das Kapital. Risiko durch Mietnomaden und/oder Nachbarschaftsstreitigkeiten. Bei Wohnungen sind Streitereien innerhalb der WEG an der Tagesordnung. Hoher eigener Zeiteinsatz erforderlich. Unkalkulierbare Folgekosten für Sanierungen, Erhaltungs-Investitionen oder zur Erfüllung gesetzlicher Pflichten (besonders Brand-, Wärme- und Emissionsschutz) - aus Mieteinnahmen ist zwingend eine Instandhaltungsrücklage zu bilden!

4.) Investmentrente

Der Investmentrente habe ich bereits im Mai 2022 einen eigenen Newsletter und ein Merkblatt gewidmet. Interessierte finden den Newsletter 05_2022 und das Merkblatt im Archiv auf meiner Homepage. Gerne sende ich Ihnen diese Unterlagen auch auf Anforderung per Mail zu - schreiben Sie mich an!

Grundsätzlich ist die Idee der Investmentrente der Vermietung nicht unähnlich - man investiert in Sachwerte, die einen Ertrag liefern. Doch anstatt alles auf eine Karte - spricht eine Immobilie - zu setzen, erzielt der Investment-Rentner Mieterträge aus mehreren Immobilien - und dazu noch Zinserträge aus Hunderten von Kreditverträgen und Dividenden aus ebenso vielen ertragsorientierten Aktien. So nutzt man alle möglichen Ertragsquellen statt einer und verteilt das Risiko auf viele hundert Einzelpositionen. Damit lässt sich eine sehr konstante Ausschüttung in Höhe von 3 % der Anlagesumme erzielen - nach Kosten und nach Steuern. Das führt zur einfachen Faustformel, dass ich für 1.000 € Monatsrente ein Vermögen von **400.000 €** benötige, um allein von den Erträgen zu leben. Das Anlage-Vermögen wird dabei also nicht - wie bei der „Kopfkissenrente“ und auch der Rentenversicherung - aufgezehrt, sondern bleibt komplett erhalten. Tatsächlich kann man sogar noch mit etwa 2 % Kurszuwachs pro Jahr rechnen, die einen gewissen Inflationsausgleich bringen und mit dem Kosten für Beratung bezahlt werden können.

Will man einen fairen Vergleich mit Kopfkissenrente und Rentenversicherung anstellen, kann man auch die Investmentrente mit einem zusätzlichen Kapitalverzehr berechnen. Wer nichts vererben will und eine Rest-Lebenserwartung von 35 Jahren zugrunde legt, dem reichen bereits **250.000 €** für 1.000 € Monatsrente. Das ist deutlich weniger als der Einmalbeitrag für die Rentenversicherung - dafür ist diese Rente aber nicht garantiert. Wer auf Nummer Sicher gehen will und seine Restlebenserwartung bis zum Endalter 110 absichern will, der muss **300.000 €** anlegen - und steht damit immer noch besser da als der Renten-Versicherte.

Vorteile: Volle Flexibilität, Transparenz und Verfügbarkeit. Jederzeitige Wahlmöglichkeit der Rentenhöhe. Möglichkeit von Sonderentnahmen. Größte Risikostreuung. Kaum eigener Zeiteinsatz erforderlich.

Nachteile: Die Rente ist nicht garantiert. Erträge sind kurzfristig abhängig von der gesamtwirtschaftlichen Lage weltweit. Disziplin und ggfs. aktive Betreuung durch einen Fachmann sind erforderlich.

5.) Gesetzliche Rente

Schließlich wollen wir auch noch den wichtigsten Pfeiler der Altersvorsorge nicht vergessen - die ge-

setzliche Rente, die sozialversicherten Arbeitnehmern von der Deutschen Rentenversicherung (DRV) gezahlt wird. Die Berechnung lässt sich mit Unterlagen der DRV relativ einfach anstellen - um 1.000 € Rente zu erhalten, muss man 40 Jahre lang 5.022 € jährliche Pflichtbeiträge in die DRV leisten, wobei der Arbeitgeber 50 % übernimmt. Dies entspricht einem Jahres-Brutto-Einkommen von 27.000 €. Gemessen an der Beitragssumme über 40 Jahre - rund 200.000 € - auf den ersten Blick ein gutes Geschäft. Rechnet man allerdings realistisch, so würde man über 40 Jahre wohl kaum sein Geld unters Kopfkissen legen oder auf dem Girokonto ansammeln. Bereits bei einer sehr defensiven Anlage, die nur 3 % Netto-Rendite (entsprechend 4 % Brutto-Rendite abzüglich 1 % Abgeltungssteuer) pro Jahr erzielt, läge das Endergebnis eines solchen Sparplanes bei **385.000 €**. Wer einen aktienorientierten Sparplan mit 8 % Brutto-Rendite (dies ist tatsächlich die Durchschnitts-Rendite einer solchen Anlage über die vergangenen 40 Jahre) eingerichtet hätte, läge nach Steuern sogar bei gut 800.000 € Endergebnis, aber dies sei nur am Rande und der Vollständigkeit halber erwähnt. Schon mit 385.000 € ist eine vergleichbare Investmentrente finanzierbar, denn die 1.000 € gesetzliche Rente müssen ja noch versteuert werden. Die gesetzliche Rente liegt also unter Rendite-Aspekten im Vergleich mit anderen Anlagen ganz weit hinten.

Vorteile: Lebenslange Rente garantiert. Am weitesten verbreitete und verpflichtende Rentenform für sozialversicherte Arbeitnehmer.

Nachteile: Auch die gesetzliche Rente ist nicht 100 % sicher, da sie von den laufenden Beiträgen in die GRV abhängig ist (Umlageverfahren, keine Kapitalbildung!) und in tiefen Krisen nicht bezahlt werden kann. Abhängigkeit von gesetzlichen Regelungen und politischem Willen. Demografische Entwicklung spricht eindeutig für zukünftig sinkende Renten. Kein Zugriff auf Vermögen möglich. Bei kurzer Lebenserwartung (z. B. wegen Krankheit) keine Rentenerhöhung möglich.

Auf der folgenden Seite stelle ich die Ergebnisse der fünf Finanzierungsformen gegenüber. Der Vergleich hinkt zugegebenerweise etwas - so sind die Zahlen aufgrund unterschiedlicher Besteuerungsgrundlagen (Abgeltungssteuer, Einkommensteuer und Ertragsanteil-Besteuerung) nicht direkt vergleichbar. Es wird aber deutlich, dass bei den ohnehin eher „teuren“ Rentenformen (Immobilie, gesetzliche Rente) die zusätzlichen Steuern dazu führen, dass die Bilanz für diese Renten noch negativer ausfällt. Die Investmentrente kann wegen der einheitlichen Abgeltungssteuer komplett nach Kosten und Steuern dargestellt werden.

Tabelle: Erforderliche Investition für 1.000 € Rente bei verschiedenen Anlagearten

Renten-Finanzierung	Investition		Bemerkung
	mit	ohne	
	Kapitalverzehr		
1.) „Kopfkissen-Rente“	420.000 €	./.	Nach Kosten, nach Steuern
2.) Rentenversicherung	352.000 €	./.	Nach Kosten, vor Steuern, ca. 2 % jährlich steigend
3.) Immobilie	./.	600.000 €	Vor Kosten, vor Steuern, nach Werterhalt
4.) Investmentrente	250.000 €	400.000 €	Nach Kosten, nach Steuern, ca. 1 % jährlich steigend
5.) Gesetzliche Rente	385.000 €	./.	Endwert bei Anlage der GRV-Beiträge zu 4 %

Die Investmentrente bietet das beste Preis-Leistungs-Verhältnis aller Rentenformen. Sie ist die einzige Rentenform, bei der - jederzeit! - zwischen Rente ohne Kapitalverzehr und Rente mit Kapitalverzehr gewechselt werden kann, wodurch die Höhe der Rente bei gleichem Kapitaleinsatz um etwa 50 % erhöht werden kann. Durch die extrem hohe Risikostreuung ist sie sehr robust gegen Krisen und Börsencrashes. Selbst kurzfristige Börsenkrisen - so geschehen im Jahr 2018, in dem sämtliche Anlageklassen negativ rentierten, im Jahr 2020, als die Kurse weltweit in Folge der Corona-Krise um ca. 35 % absackten und im Jahr 2022, als die Kurse das ganze Jahr über infolge des Ukraine-Krieges, der Zinserhöhungen und der Rohstoff-Preisexplosion sanken - wirken sich nicht auf die Höhe und die Gleichmäßigkeit der Erträge aus.

Das einzige Risiko der Investmentrente besteht in einer längeren weltweiten Rezession, in der Unternehmensgewinne und - durch Insolvenzen - Kreditrückzahlungen ausbleiben und Mieter ihre Mieten schuldig bleiben. In einem solchen Falle wäre ein drastischer Rückgang der Dividenden-, Zins- und Mieterträge möglich. In letzter Konsequenz aber würde ein solches Ausnahme-Szenario, welches die Finanzkrise 2008 noch deutlich übersteigen müsste, auch dafür sorgen, dass alle anderen Rentenformen ebenfalls nicht mehr sicher wären: Eine hohe Inflation oder gar ein Währungsschnitt hätte den Verlust der „Kopfkissen-Rente“ zur Folge. Wenn auf breiter Front keine Erträge mehr erwirtschaftet werden könnten, wären Versicherungen nicht mehr in der Lage, ihre Zahlungsverprechen zu erfüllen und müssten Zahlungsunfähigkeit anmelden (so geschehen im Jahr 2003, als die Mannheimer Versicherung unter Zwangsverwaltung gestellt wurde), wenn Mieter ihre Miete nicht mehr zahlen können, wäre mit hoher Wahrscheinlichkeit auch Ihr Mieter davon betroffen, und wie die gesetzliche Rentenversicherung noch Leistungen auszahlen sollte, wenn mangels Unternehmensgewinnen die Steuereinnahmen ausblieben, wird Ihnen ebenfalls niemand erklären können.

Wichtig: **Letztendlich ist keine Rente wirklich garantiert und 100 %-ig sicher!**

■ ■ ■ ■ ■
Impressum

Michael Schulte, Lindenstr. 14, 50674 Köln
 Email: info@vermoeegen-besser-planen.de
 Telefon: +49 221 92428460, Fax: +49 221 92428464

Zuständige Behörde für die Erteilung der Erlaubnis nach §§ 34 d, 34 f und 34 i GewO sowie Zuständige Aufsichtsbehörde :
 Industrie- und Handelskammer zu Köln, Unter Sachsenhausen 10-26,
 50667 Köln , Telefon +49-(0)221/1640-0, Fax -1290

Statusbezogene Pflichtinformationen gemäß § 42 b Abs. 2 S. 2 VVG sowie § 12 Abs. 1 der FinVermV in Verbindung mit § 34 f der GewO: Versicherungsmakler, Finanzanlagenvermittler und Immobiliendarlehensvermittler mit Erlaubnis nach §§ 34 d, 34 f und 34 i Abs. 1 GewO durch Industrie- und Handelskammer zu Köln in der Bundesrepublik Deutschland. Mitglied bei und zuständige Aufsichtsbehörde: Industrie- und Handelskammer zu Köln, Unter Sachsenhausen 10-26, 50667 Köln, Telefon +49-(0)221/1640-0, Telefax +49-(0)221/1640-1290, E-Mail service@koeln.ihk.de, Internet: www.ihk-koeln.de. Vermittlerregisternummern: Versicherungen D-QQP-REMO9-62, Finanzanlagen DF- 131-5RLW-71, Immobiliendarlehen D-W-131-HM2Q-01. Das Vermittlerregister wird geführt bei: Deutscher Industrie-und Handel-

skammertag (DIHK) e.V., Breite Straße 29, 10178 Berlin, Tel: +49 (0) 180 500 585 0 (14 Cent/Min aus dem dt. Festnetz, höchstens 42 Cent/Min aus Mobilfunknetzen), Internet: www.vermittlerregister.info. Die Erlaubnis beinhaltet die Befugnis für Anlageberatung oder Vermittlung des Abschlusses von Verträgen über Anteilsscheine einer Kapitalanlagegesellschaft oder Investmentaktiengesellschaft oder von ausländischen Investmentanteilen, die im Geltungsbereich des Investmentgesetzes öffentlich vertrieben werden dürfen (§ 34f Abs. 1 S. 1 Nr. 1 GewO). Es liegen keinerlei Beteiligungen an Versicherungsunternehmen mit mehr als 10 % Anteil an Stimmrechten oder Kapital vor. Die Anschriften der Schlichtungsstellen, die bei Streitigkeiten zwischen Vermittlern oder Beratern und Versicherungsnehmern angerufen werden können, lauten: Versicherungsombudsmann e.V., Postfach 08 06 32, 10006 Berlin, www.versicherungsombudsmann.de. Ombudsmann für die private Kranken- und Pflegeversicherung, Kronenstrasse 13, 10117 Berlin, www.pkv-ombudsmann.de. Weitere Adressen über Schlichtungsstellen und Möglichkeiten der außergerichtlichen Streitbeilegung erhalten Sie bei: Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Graurheindorfer-Straße 108, 53117 Bonn. Berufsrechtliche Regelungen: § 34 d, f und i GewO (Gewerbeordnung), § 12 Abs. 1 der Finanzanlagen-Vermittlungs-Verordnung (FinVermV), §§ 59 - 68 Versicherungsvertragsgesetz (VVG), Versicherungsvermittlerverordnung (VersVermV). Die berufsrechtlichen Regelungen können über die vom Bundesministerium der Justiz und der juris GmbH betriebenen Homepage www.gesetze-im-internet.de eingesehen