

## Mit Krediten neue Werte schaffen?

Sicherheitsorientierte Investoren werden sich angesichts der Frage in der Überschrift wundern. Gilt doch oftmals eine kreditfinanzierte Investition per se als riskanter als eine rein aus Eigenkapital erfolgte und viele Anleger versuchen, notwendige Kredite so schnell als möglich zu tilgen.

Anlass für die oben genannte - leicht provokante - Frage ist bei uns eine Studie des ifo Instituts, die unlängst unter dem Titel „Das Konzept eines deutschen Bürgerfonds“ veröffentlicht wurde und dabei exakt ein solches Vorgehen untersucht hat.<sup>1</sup>

Die Idee hinter der Konzeption in der Studie ist dabei relativ leicht erklärt. Da aufgrund der EZB-Niedrigzinspolitik die Bundesrepublik Deutschland schon seit längerer Zeit sehr günstig langlaufende Kredite aufnehmen kann (aktuell liegt der Zinssatz für 10-jährige Bundesanleihen bei ca. 0,1%) und es mit einer stärker kapitalmarktorientierten Anlage von Geldern möglich sein sollte, eine Rendite zu erzielen, die 2-3% p.a. höher liegt als dieser niedrige, wäre es sinnvoll, einen Bürgerfonds aus Krediten aufzubauen. Das ifo-Institut spricht hier von der Ausnutzung der international angesehenen Bonität Deutschlands. Der Mehrwert einer solchen Vorgehensweise wird nach 50-jähriger Ansparphase parallel zur Erwerbsphase bei 16.000 bis 30.000 Euro je Bürger berechnet.

In der Finanzwirtschaft wird eine solches Konzept „Zinsdifferenzgeschäft“ genannt und ist durchaus üblich. So zahlen Banken an Kunden einen geringeren Sparzins, als auf der anderen Seite Kunden für Kredite bezahlen müssen. Dass diese Konzeption auch für Privatkunden aktuell überaus attraktiv ist, mag das folgende Beispiel verdeutlichen.

Eine 30-jährige Lehrerin hat als Anlage eine vermietete Eigentumswohnung empfohlen bekommen. Der Kaufpreis soll inklusive aller Nebenkosten bei 240.000 Euro liegen, die jährliche Miete beträgt nach Abzug nicht umlagefähiger Kosten 8.000 Euro. Kenner des Immobilienmarktes werden schnell erkennen, dass dies derzeit eher ein „Schnäppchen“ ist, da inklusive aller Nebenkosten lediglich das 30-fache gezahlt wird. Oftmals liegen die Faktoren, vor allem in den Metropolen, sogar noch deutlich höher.

Setzt die Lehrerin das von den Eltern erhaltene Eigenkapital von 240.000 Euro komplett zum Kauf ein, so beträgt die Rendite auf das Eigenkapital bei 8.000 Euro Einnahmen 3,3% (Berechnung:  $8.000/240.000$ ).

Werden 50% der Kosten mit einem Darlehen zum derzeit durchaus marktüblichen Zins von 1% finanziert, entstehen Zinskosten von anfangs 1.200 Euro im Jahr. Die Tilgungsleistung rechnet nicht zu den Kosten, da hier quasi „abgespart“ wird. Durch den 50% Einsatz von Fremdkapital steigt die Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital von nur noch 120.000 Euro bereits auf 5,7% (Berechnung:  $6.800/120.000$ ).

Wird, wie bei vermieteten Immobilien eher üblich, lediglich ein Anteil von 20% Eigenkapital eingesetzt, so beträgt die Eigenkapitalrendite bereits 12,7% (Berechnung:  $6.080/48.000$ ).

Diese einfachen Beispiele verdeutlichen den in der ökonomischen Theorie als „Leverage-Effekt“ benannten Vorteil, dass solange die Rendite einer Investition höher liegt als die Kosten für die Kreditmittel, ein möglichst hoher Anteil von Darlehen die Investitionsrendite steigert.

<sup>1</sup> Vgl. <https://www.ifo.de/publikationen/2019/das-konzept-eines-deutschen-buergerfonds>

Bei einer Immobilie erscheint dieser Renditevorteil auch sicherheitsorientierten Anlegern als einleuchtend. Anders steht es, wenn auch Aktieninvestments mit in das Kalkül einbezogen werden. Dabei ist die Vorgehensweise identisch dem obigen Immobilienbeispiel und aufgrund der langfristigen Aktienmarktrenditen, die durchaus bei 6% pro Jahr liegen können, sogar noch rentabler als im obigen Beispiel. Inhaltlich entspricht dies dann der Konzeption des ifo Instituts zum Bürgerfonds, die ebenfalls auf kapitalmarktorientierte Anlage setzen.

Fazit:

Niedrige Zinsen stellen Sparer weiterhin vor Herausforderungen. Der Lohn in Form von Zinsen ist aktuell kaum vorhanden. Demgegenüber ermöglicht der niedrige Zins für Investoren eine interessante Möglichkeit, die Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital deutlich zu erhöhen. Zinssätze von 1% für grundbuchlich besicherte Darlehen oder von unter 2% für Investitionskredite, auch für Unternehmen, sind aktuell keine Seltenheit. Hierdurch lassen sich attraktive Zusatzrenditen aus dem Leverage der Investition erzielen. Wenn Sie diese Chancen ebenfalls zur Optimierung Ihrer Rendite nutzen möchten, kommen Sie gerne auf uns zu.

Ihr



Dr. Michael König

Die Einschätzungen, die in diesem Dokument vertreten werden, basieren auf Informationen Stand Juni 2019. Die Einschätzungen sollen dabei nicht als auf die individuellen Verhältnisse des Lesers abgestimmte Handlungsempfehlungen verstanden werden und können eine persönliche Beratung nicht ersetzen. Alle Informationen basieren auf Quellen, die wir als verlässlich erachten. Garantien können wir für die Richtigkeit nicht übernehmen.