Vermögensaufbau durch fremdfinanzierten Immobilienerwerb: „Hebeleffekt“ kann sich auszahlen

Marco Mahling
Versicherungsmakler und Finanzberater aus München

Mit Immobilien als Kapitalanlage lassen sich hohe Renditen erzielen – wenn Sie als Anleger den Hebeleffekt nutzen. Das bedeutet: Sie finanzieren den Kaufpreis zu einem größeren Teil durch einen Bankkredit. So vervielfacht sich die Rendite immer dann, wenn die Mieteinnahmen über den Kreditkosten liegen. Aber Achtung: Kreditfinanzierte Anlagen sind immer riskant, weil sich der Zins nach Ablauf der Zinsbindung (zum Beispiel nach zehn, fünfzehn oder zwanzig Jahren) verändern kann.

Hebelwirkung – was ist das?

Unter der Hebelwirkung – auch bezeichnet als „Leverage-Effekt“ – wird verstanden: Zur Steigerung der Eigenkapitalrendite wird Fremdkapital eingesetzt, um eine Investition zu finanzieren. Mit der Hebelwirkung aber haben wir erst dann zu tun, wenn ein Anleger Fremdkapital zu günstigeren Konditionen aufnimmt, als die Investition an Gesamtkapitalrentabilität erzielt. Es muss sich also für den Anleger rechnen.

Die Berechnung der Eigenkapitalrendite

Wenn Sie sich kein Geld leihen, sondern eine Immobilie zu 100 Prozent aus Eigenkapital finanzieren, sind die Objektrendite und die Eigenkapitalrendite identisch. Das ändert sich allerdings, sobald Sie Ihr Investment durch eine Immobilienfinanzierung hebeln. Die Formel für die Berechnung der Eigenkapitalrendite sieht dann wie folgt aus: (Siehe Baukasten)
Veranschaulichen lässt sich diese Formel über ein Beispiel. Folgendes sei angenommen:

Der Kaufpreis einer Wohnung beträgt 100.000 Euro.
Die Finanzierungssumme beträgt 90.000 Euro.
Aufgrund einer monatlichen Miete in Höhe von 300 Euro werden jährlich 3.600 Euro Miete eingenommen.
Jährliche Zinszahlung belaufen sich auf 1.500 Euro (=1,5 Prozent).
Erzielen Sie mit Ihrem Objekt einen Jahresreinertrag von 3.600 Euro pro Jahr, ergibt sich bei einem Eigenkapitaleinsatz (ohne Kaufpreisnebenkosten) von 10.000 Euro eine Eigenkapitalrendite von 21 Prozent.

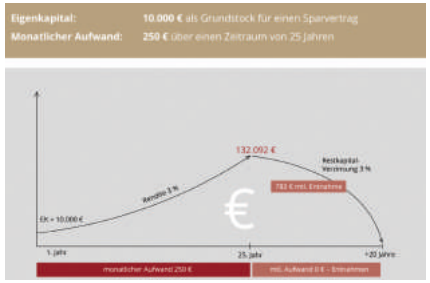
Jährlicher Mietertrag minus jährliche Zinszahlungen = Jahresreinertrag
Jahresreinertrag dividiert durch eingesetztes Kapital multipliziert mit 100 = Eigenkapitalrendite in Prozent

Leverage-Effekt: Rendite nicht ohne Risiko

Je niedriger das eingesetzte Eigenkapital ist, desto höher fällt generell die Eigenkapitalrendite aus. In der Betriebswirtschaftslehre spricht man vom sogenannten Leverage-Effekt: Indem mehr Fremdkapital aufgenommen wird, fällt die Rendite auf das Eigenkapital entsprechend höher aus. Nun mag es verlockend klingen, durch viel Fremdkapital die Eigenkapitalrendite zu hebeln. Aber auch Risiken der Fremdfinanzierung sollten für die Kalkulation berücksichtigt werden. Denn der Hebel kann ebenso ins Negative umkippen – etwa, wenn es zu Mietausfällen kommt und der Kreditzins die Rendite übersteigt.

Kapitalanlagen im Renditevergleich: Absparen vs. Ansparen

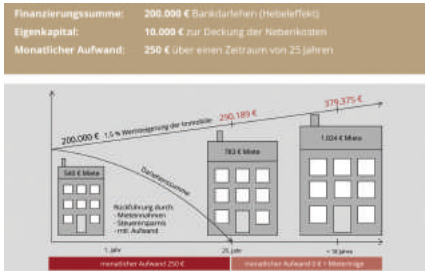
1.) Vermögensaufbau durch Immobilienerwerb



Trotz der Risiken kann sich der Vermögensaufbau durch fremdfinanzierten Immobilienerwerb gegenüber dem Ansparen von Vermögen lohnen. Das sei im Folgenden durch eine Modellrechnung verdeutlicht, die erzielte Vermögenswerte des „Absparens“ dem „Ansparen“ gegenüberstellt:

Angenommen, die Investitionssumme von 200.000 Euro wird durch ein Bankdarlehen fremdfinanziert (Hebeleffekt) und die dadurch anfallenden Zins- und Tilgungsverpflichtungen werden im Wesentlichen durch die erwirtschafteten Mieteinnahmen der Immobilie gedeckt. Im ersten Jahr wird eine monatliche Bruttomiete von 540 Euro erzielt. Außerdem ergeben sich durch den Immobilienerwerb steuerliche Vorteile, welche die durchschnittliche monatliche Eigeninvestition noch deutlich reduzieren und ebenfalls für die Kalkulation bedacht werden müssen. Nach einer Laufzeit von 25 Jahren ist das Darlehen getilgt und der Investor hat unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Wertsteigerung der Immobilie von 1,5 Prozent einen Vermögenswert von 290.189 Euro erwirtschaftet. Die monatliche Bruttomiete beträgt zu diesem Zeitpunkt 783 Euro, diese Einnahmen sind noch zu versteuern. Der Vermögenswert der Immobilie wächst jedoch nun während der Rentenphase noch weiter. Gleichzeitig stehen dem Investor steigende Mieterträge zur Verfügung. Unter diesen Bedingungen hat sich, nach weiteren 18 Jahren Laufzeit, der Vermögenswert auf 379.375 Euro und die monatlich zu erzielende Bruttomiete auf 1.024 Euro erhöht.

2.) Vermögensaufbau durch Ansparen



Wie aber sieht die Bilanz des Vermögensaufbaus beim Ansparen des Vermögens aus? Trotz gleicher Eigenkapitaleinlage und gleichem monatlichem Aufwand steht dem Investor nach einer Laufzeit von 25 Jahren, unter Zugrundelegung einer Verzinsung seines Kapitals von 3 Prozent jährlich, lediglich ein Vermögenswert von 132.092 Euro nach Abgeltungsteuer zur Verfügung. Im Gegensatz zur Immobilieninvestition erfährt der Vermögenswert jedoch keine weitere Wertsteigerung, sondern wird bei einer Kapitalentnahme, zum Beispiel in Form einer monatlichen Rente, in wenigen Jahren vollständig aufgebraucht. Im ersten Jahr der Rentenphase wird dem angesparten Kapitalwert von 132.092 Euro eine monatliche Rente von 783 Euro entnommen. Dieser Betrag entspricht der Nettomiete beim Immobilienerwerb. Nimmt man nun bei Berechnung der Wertentwicklung an, dass die monatlichen Entnahmen konstant bleiben, wäre unter diesen Voraussetzungen der Vermögenswert des Sparvertrages innerhalb von ca. 18 Jahren vollständig verzehrt.

Würden die monatlichen Entnahmen vielleicht sogar im gleichen Verhältnis steigen wie die Mieteinnahmen durch die Immobilie, wäre das angesparte Kapital bereits zwei Jahre früher aufgebraucht.

Weitere Vorteile des Immobilienerwerbs:

Aber auch weitere Faktoren sprechen dafür, den „Hebeleffekt“ für einen Immobilienerwerb zu nutzen:

- Eine Refinanzierung der Immobilie durch Mieteinnahmen und Steuervorteile wird möglich.
- Eine Immobilieninvestition bietet echte Substanzwerte.
- Das erwirtschaftete Vermögen sowie die zukünftigen Erträge sind vererbbar und verzehren sich nicht.
- Die Vermietung der Immobilie sichert eine inflationsgeschützte Dauerrente.

Zum Rentenbeginn können Sie aber auch zwischen zwei Möglichkeiten wählen: Entweder Sie verkaufen die Immobilie (der Gewinn ist nach 10 Jahren Haltedauer steuerfrei) oder Sie generieren aus den Mieteinnahmen eine (steuerpflichtige) Zusatzrente.
Das Sachwertvermögen zum Rentenbeginn übersteigt i. d. R. das Ansparkapital.

Ein Gastkommentar von Marco Mahling

Foto: nzphoto17/istockphoto.com

Megatrend Nachhaltigkeit: Vom magischen Kapitalanlage-Dreieck zum -Viereck

Rudolf Geyer
Sprecher der Geschäftsführung der European Bank for Financial Services GmbH (ebase®)

Rudolf Geyer ist Sprecher der Geschäftsführung der European Bank for Financial Services GmbH (ebase®). Als eine der führenden B2B-Direktbanken in Deutschland verwaltet ebase ein Kundenvermögen von rund 34 Mrd. Euro. Finanzvertriebe, Versicherungen, Banken, Vermögensverwalter und andere Unternehmen nutzen für ihre Kunden die mandantenfähigen Lösungen von ebase für die Depot- und Kontoführung.

Nachhaltige Geldanlagen sind auf dem Vormarsch

Das Thema nachhaltige Geldanlage hat in den letzten Jahren deutlich an Relevanz gewonnen. Unter nachhaltigen Anlagen oder Social Responsible Investments (SRI) werden eine Reihe unterschiedlicher Investments subsumiert, bei denen besondere Rücksicht auf ökologische, soziale und ethische Kriterien sowie gute Unternehmensführung (Governance) genommen wird. Der Markt für nachhaltige Investments ist in den letzten Jahren stark gewachsen. Dabei wurde das Angebot ausgebaut. Und auch das Interesse auf Kundenseite ist deutlich gestiegen. Nach den Zahlen des Forums nachhaltige Geldanlage sind in Deutschland bereits knapp 220 Milliarden Euro in nachhaltige Anlagen investiert. Fast zwei Drittel davon entfallen auf Investmentfonds sowie Mandate.

Das Magische Dreieck der Kapitalanlage entwickelt sich zum Viereck

Infolge des wachsenden Interesses an nachhaltigen Kapitalanlagen verändert sich der Entscheidungsrahmen der Anleger zunehmend. Das „magische Dreieck“ der Kapitalanlage – Rendite, Risiko und Liquidität –, welches die Anlageentscheidungen seit langer Zeit bestimmt hat, wird zunehmend zu einem Viereck. Nachhaltigkeit ist bei zahlreichen Anlegern zur vierten Entscheidungsdimension geworden. Denn einer Vielzahl von Privatanlegern, aber auch Firmen und Stiftungen ist es wichtig, ihre Nachhaltigkeitsanforderungen auch bei der Kapitalanlage berücksichtigen zu können.

Privatanleger haben großes Interesse, benötigen aber entsprechende Informationen

Eine kürzlich von ebase durchgeführte repräsentative Befragung unter 1.000 Personen hat belegt, dass das Thema nachhaltige Kapitalanlage immer mehr in der Mitte der Gesellschaft ankommt. Knapp 40 Prozent der Deutschen sind der Meinung, dass nachhaltige Kapitalanlagen in den nächsten 12 Monaten weiter an Bedeutung gewinnen werden, nur deutlich weniger als zehn Prozent gehen davon aus, dass die Bedeutung eher zurückgeht. Dabei rechnen insbesondere Personen unter 40 Jahren sowie solche mit hohen Einkommen mit einer