

[zeitung.faz.net](https://www.zeitung.faz.net)

Risiken haben viele Gesichter

Von Volker Looman

11-13 Minuten



Geschäftsmodell: Beim Roulette gewinnt am Ende doch immer die Bank. dpa

Darf ich mit Ihnen heute mal über Risiken bei Geldanlagen sprechen? Mir ist natürlich bewusst, dass das Thema heikel ist, weil die meisten von Ihnen von Risiken nichts wissen wollen. Sie müssen aber hinnehmen, meine Damen, dass das Leben kein Wunschkonzert ist. Oder glauben Sie im Ernst daran, meine Herren, dass Arbeit, Ehe und Gesundheit frei von Gefahren sind? Sie können arbeitslos werden, Ihr attraktiver Partner kann sich von Ihnen abwenden, und Sie können krank werden. Genauso können Sie aber auch Erfolg im Beruf haben, das Glück „ewiger“ Liebe erleben und im Alter noch Bäume ausreißen. Ich weiß nicht, ob Ihnen klar ist, dass Risiken gar keine Gefahren, sondern nur die Wahrscheinlichkeiten sind, dass bestimmte

Erwartungen oder Hoffnungen nicht in Erfüllung gehen. Sollte Ihnen das fremd sein, dann kann ich nur hoffen, dass sich das bald ändern wird, weil nirgendwo mehr „erwartet“ wird als beim Geld.

Die schönsten Beispiele sind Immobilien und Aktien. Ich werde Ihnen jetzt nicht zum fünfundfünfzigsten Male erläutern, dass beim Einkauf vermieteter Immobilien die Gefahr besteht, auf die Nase zu fallen. Genauso werde ich Ihnen auch nicht zum sechshundsechzigsten Mal börsengehandelte Indexfonds ans Herz legen. Stattdessen will ich Sie heute – mal eben schnell, wenn Sie gestatten – mit der These konfrontieren, dass Sie gar nicht der solide Anleger sind, für den Sie sich so gerne halten. Von wenigen Ausnahmen abgesehen werden auch Sie, so viel Provokation sei erlaubt, ein veritabler Spekulant sein, der sich nur wenig von dem Spieler unterscheidet, der im Casino am Roulette-Tisch sitzt. Ahnen Sie jetzt, was Risiko ist? Sie haben die Erwartung, dass die Kugel auf die 17 fällt. Das Ereignis kann eintreten, es kann ausbleiben, und alles ist eine Frage der Wahrscheinlichkeit!

Die Erbschaft anlegen

Übertragen wir das Beispiel auf eine Immobilie. Sie haben 500 000 Euro geerbt und wollen das Geld „sicher“ anlegen. Deshalb sind Sie auch bereit, die Erbschaft mit einem „Kleinkredit“ von zwei Millionen Euro aufzustocken und die Summe von 2,5 Millionen Euro in ein Mehrfamilienhaus zu stecken, das 20 Jahre vermietet wird. Warum in aller Welt machen Sie das? Was würden Sie zu Protokoll geben, wenn ich Sie bäte, nicht davon zu schwärmen, wie „rentabel“ das Haus oder „billig“ der Kredit sind, sondern in einem „Gedächtnisprotokoll“

darzulegen, was Sie von diesem Geschäft erwarten? Dann könnten wir in 20 Jahren überprüfen, ob die Hoffnungen erfüllt worden sind. Das wäre doch eine feine Sache, oder nicht?

Jetzt wird's aber ernst, liebe Schuldner! Was erwarten Sie von Ihrem künftigen Dasein als Landlord? Wie soll sich zum Beispiel die Miete entwickeln? Soll der Wert des Hauses fallen, gleich bleiben oder steigen? Soll der Kredit in 20 Jahren getilgt sein? Wie hoch soll die Rendite der Anlage sein? Mir ist bewusst, dass diese Fragen ätzend sind, und mir ist egal, ob Sie von dem Recht, die Aussage verweigern zu dürfen, Gebrauch machen oder nicht. Es geht um Ihr und nicht um mein Erbe! Vielleicht helfen Ihnen ja folgende Formulierungshilfen. Die Miete soll jedes Jahr um 1 Prozent steigen. Der Wert des Hauses soll in zwei Jahrzehnten bei 30 Jahresmieten liegen. Der Kredit soll in 20 Jahren vom Tisch sein. Die Rendite nach Steuern soll 4,5 Prozent betragen.



Der Autor: Volker Looman ist Finanzanalytiker in Berlin und Dresden.

Schauen wir uns den Zahlungsplan an. Sie legen für das Haus effektiv 500 000 Euro auf den Tisch.

Die jährlichen Zuzahlungen liegen zwischen 48 000 und 60 000 Euro. Der Endwert soll bei 2 899 000 Euro liegen. Das führt nach Steuern zu einer Rendite von 4,6 Prozent pro Jahr. Damit scheint, so sieht es zumindest auf den ersten Blick aus, alles im grünen Bereich zu sein. Nun kommt freilich die Frage aller Fragen. Wie hoch ist das Risiko, dass die Sache klappt und die Rendite tatsächlich 4,6 Prozent beträgt? Und wie hoch ist die Wahrscheinlichkeit, dass die Sache ins Auge geht, dass die Verzinsung nur 2,5 Prozent beträgt? Bitte überlegen Sie genau, was Sie jetzt sagen. Falls Sie glauben, die Wahrscheinlichkeit, die Viereinhalb-Prozent-Hürde zu meistern, liege bei 60 Prozent, sollten Sie auf Hellseher umschulen, und wenn Sie der Meinung sind, die Hoffnung werde zu 80 Prozent in Erfüllung gehen, erinnert mich das an die Einschätzung junger Männer, die von sich behaupten: Ich bin 40 Jahre alt, werde in drei Jahren eine tolle Frau heiraten, in fünf Jahren stolzer Vater eines Jungen mit blauen Augen sein und in zwölf Jahren zum Bundeskanzler gewählt.

Im Grunde wissen alle Anleger, dass sie nichts wissen. Nur wollen sie das beim Geld nicht wahrhaben, und bei Immobilien scheint der Anteil der Gaukler und Bänkelsänger besonders hoch zu sein. Ich kann mir diese maßlose Selbstüberschätzung nur mit der Intransparenz von Immobilienpreisen erklären. Die Kurse deutscher Aktien werden, dem Verlierer sei's geklagt, jeden Abend vor der Tagesschau im Fernsehen präsentiert. Wer aber geht einmal im Monat zum Sachverständigen, legt jedes Mal brav 999 Euro auf den Tisch und bittet um sachdienliche Hinweise, wie hoch der Wert der Immobilien in Elend oder Sorge im Harz ist?

Ich habe nichts gegen Immobilien, auch wenn mir das viele von Ihnen nicht glauben, doch ich finde

den Mut und das Vertrauen, insgesamt 2,5 Millionen Euro auf eine Karte zu setzen, in jeder Hinsicht risikoreich. Das gilt auch für die Finanzierung der Liegenschaft. Wenn der Mut vorhanden ist, siebenstellige Kreditbeträge in eine Immobilie zu stecken, könnte doch die Zuversicht vorhanden sein, für diese Verbindlichkeiten nur Zinsen zu bezahlen und die Tilgung in 1111 Aktien zu investieren.

Überall wird mir erzählt, die Zinsen seien so niedrig, dass man „unbedingt“ Immobilien kaufen müsse. Warum keine Aktien? Weshalb keine Flugzeuge? Wieso keine Schiffe? Sie sind doch genauso sicher wie Immobilien – oder doch nicht? Wenn der Kredit mit Hilfe von 1111 Aktien getilgt wird, die in den nächsten 20 Jahren vor Steuern jeweils 5 Prozent bringen, könnten die Kreditkosten um 400 000 Euro gesenkt werden. Noch vorteilhafter wäre es, wenn es nur ginge, auf die Immobilie zu verzichten und 1111 Aktien auf Pump zu kaufen. Bitte denken Sie jetzt nicht an das negative, sondern an das positive Risiko! Die Aktien werden einen Endwert von 5,5 Millionen Euro erreichen, wenn sie sich mit 5 Prozent pro Jahr rentieren. Das ist natürlich auch bei der Immobilie möglich, aber mit welchem Risiko? Wo ist die Wahrscheinlichkeit größer, charmante Zocker, dass die Rechnung aufgeht?

Nachhaltige Geldanlage

Wenn wir schon bei Aktien sind, dann kann ich mir die Frage nicht verkneifen, warum in jüngster Zeit so viele von Ihnen beseelt sind, ihr Geld „nachhaltig“ anzulegen. Ich erlebe jede Woche, dass Anleger ins Stottern geraten, wenn ich um Nachhilfe bitte, was „nachhaltige“ Geldanlagen sind. Der Begriff geht, wie Sie bestimmt wissen, auf Carl von Carlowitz aus Oberrabenstein im Erzgebirge zurück. Der kurfürstliche Kammer-

und Bergrat vertrat die Meinung, es dürfe nur so viel Holz geschlagen werden, wie nachwachsen könne. Das ist pure Vernunft, doch mir ist nicht bekannt, dass Sie sich an Firmen beteiligen können, die das Geld ihrer Aktionäre in Wälder stecken und dort „nachhaltig“ wirtschaften. Genauso wenig kenne ich Unternehmen, die das Kapital ihrer Besitzer in den Ackerbau und die Viehzucht stecken und auf „nachhaltiges“ Wirtschaften bedacht sind. Das ist der Verdienst einzelner Landwirte, doch ich glaube nicht, dass Sie diesen Leuten partiarische Darlehen geben möchten. Oder wollen Sie sich tatsächlich am Gewinn und Verlust bäuerlicher Betriebe beteiligen?

Nicht weniger Risiken gehen Sie ein, wenn Sie auf der Suche nach ethischen, ökologischen oder sozialen Geldanlagen sind. Erstens müssen Sie auch hier Aktionär werden, zweitens müssen Sie die Unternehmen entdecken, die Ihren sittlichen Ansprüchen genügen, drittens müssen Sie darauf hoffen, dass die Unternehmen auch in Zukunft „sauber“ bleiben, und viertens müssen Sie darauf vertrauen, bei diesen Geschäften auch noch Geld zu verdienen. Das ist – mit Verlaub gesagt – ein bisschen viel auf einmal, und ich glaube nicht, dass sich alle Hoffnungen erfüllen werden. Folglich ist das Risiko groß, bei diesem Vorgehen auf die Nase zu fallen. Darf ich Ihnen eine Alternative vorschlagen?

Was halten Sie von der Idee, sich mit Hilfe preiswerter Indexfonds an normalen Unternehmen aus aller Welt zu beteiligen, einen Teil der Gewinne für Zwecke zu spenden, die Ihnen am Herzen liegen, und Ihr kleines Leben so zu ändern, dass die große Welt nicht ins Wanken gerät? Sie haben zum Beispiel die Wahl zwischen einem Indexfonds auf den MSCI World und einem auf den MSCI World SRI. Im ersten

Fonds sind 1575 Unternehmen enthalten, und im zweiten Topf liegen 396 Unternehmen. Ich würde den ersten Fonds nehmen, weil das Geld auf mehr Schultern verteilt wird und ich nicht glaube, dass in diesem Topf tatsächlich 1119 „unsoziale“ Unternehmen stecken. Etwas anders sieht es beim MSCI Europe und MSCI Europe ESG aus. In diesen Fonds sind 444 beziehungsweise 426 Unternehmen enthalten, doch ich bin und bleibe skeptisch, ob die ökologische Auswahl „sauberer und sozialer“ als der traditionelle Topf ist, weil die Kriterien, was ethisch, ökologisch und sozial ist, religiöser Fundamentalismus sind.

Kommen wir zu den „nachhaltigen“ Vorschlägen, liebe Leser, wie viel Geld spenden Sie für die Rettung der Welt, werte Leserinnen, in welchem Maße sind Sie bereit, auf „Luxus“ zu verzichten? Mit den steuerlich absetzbaren Gaben können Sie gezielt die Organisationen unterstützen, die Sie persönlich kennen. Und wenn Sie die Milch wieder in der Kanne abfüllen und Käse und Wurst wieder in Dosen verpacken lassen, dann werden Sie den Plastikmüll verringern, der die Meere so stark belastet. Und falls Sie auf den Flug nach Mallorca verzichten und sich zu Fuß auf den Malerweg oder den Rennsteig begeben, dann sind Sachsen und Thüringen nicht verloren. Kurzum: Sie senken das Risiko, die Umwelt zu zerstören, und Sie erhöhen das Risiko, gesund zu bleiben. Das sind doch, wenn aus diesen Vorschlägen keine Vorschriften werden, erfreuliche Perspektiven – oder haben Sie (noch) bessere Ideen?