

Die Optimierung des revolvingierenden Fonds

Wie kann man eine Optimierung des revolvingierenden Fonds erreichen?

Der kleinste revolvingierende Fonds ist mindestens so groß, dass am Anfang ein Darlehen vergeben werden kann. Im Idealfall ist dieses Darlehen zinslos und wird bei einer Immobilienfinanzierung über einen Zeitraum von 30 Jahren gewährt, das heißt, das Darlehen wird in 360 gleich großen Raten Monat für Monat getilgt, bis es nach 30 Jahren an den Fonds vollständig zurückgezahlt ist. Schon zu Beginn des ersten Monats beträgt der Nutzen des eingesetzten Kapitals 1. Nach Ablauf der dreißigjährigen Tilgungsphase ist wieder so viel Geld an den Fonds zurückgeflossen, dass ein erneutes Darlehen, in gleicher Höhe, zu den gleichen Bedingungen, gewährt werden kann. Im Moment der zweiten Darlehensgewährung beträgt der Nutzen des eingesetzten Kapitals 2. Nach Ablauf von weiteren 30 Jahren ist auch das zweite Darlehen vollständig getilgt und es kann erneut ein Darlehen zu den gleichen Konditionen für weitere 30 Jahre gewährt werden. Zum Zeitpunkt der dritten Darlehensgewährung, also nach 60 Jahren, beträgt der Nutzen des eingesetzten Kapitals 3 und nach weiteren 30 Jahren, also nach insgesamt 90 Jahren 4. Je länger nach dieser Systematik Darlehen vergeben werden, umso größer ist der Nutzen des eingesetzten Kapitals.

Der Nachteil dieses Grundmodells eines revolvingierenden Fonds ist, dass man jeweils die dreißigjährige Tilgungsphase abwarten muss, bevor man ein weiteres Darlehen vergeben kann. Dieses Problem lässt sich ganz einfach dadurch lösen, in dem man den Fonds, bzw. die Anzahl der Darlehen vergrößert. Die optimale Größe des Fonds muss mindestens so ausgelegt werden, dass schon nach einem Monat soviel Geld an den Fonds zurückfließt, das man zu Beginn des nächsten Monats ein weiteres Darlehen vergeben kann. Dieses Ziel wird dadurch erreicht, in dem die Anzahl der Darlehen auf 360 Darlehen erhöht wird. Dadurch fließen schon am Ende des ersten Monats 360/360tel an den Fonds zurück und im zweiten Monat kann durch die zurückfließende Tilgung ein weiteres Darlehen vergeben werden. Dieser Effekt wiederholt sich Monat für Monat. Da ab dem Ende des zweiten Monats, durch die zusätzlich vergebenen Darlehen, kontinuierlich weitere Tilgungsraten angesammelt werden, kommt es im 3. Jahr im 29. Tilgungsmonat dazu, dass in diesem Monat zusätzlich ein zweites Darlehen vergeben werden kann. Der gleiche Vorgang wiederholt sich in den Monaten 40, 48, 55, 61 usw. Die Abstände, in denen monatlich ein zweites Darlehen vergeben wird, werden immer kürzer, bis ab dem 245. Tilgungsmonat im 21. Jahr, Monat für Monat jeweils zwei Darlehen vergeben werden können. Durch die Optimierung des revolvingierenden Fonds erhöht sich der Nutzen des eingesetzten Kapitals, abhängig von der Zeit, um ein Vielfaches (z.B. das 2,71-fache nach dreißig Jahren, das 4-fache nach ca. 50 Jahren, das 7,32-fache nach 100 Jahren, usw.). Eine ausführliche Berechnungstabelle zu diesen Zahlenangaben befindet sich in meinem Buch, Projekt Zukunft, im Anhang auf den Seiten 87 bis 143.

Praktisches Zahlenbeispiel:

Bei diesem Zahlenbeispiel gilt: Die Laufzeit der zinslosen Darlehen beträgt 30 Jahre und sie sind jeweils mit monatlich einem 360tel zu tilgen. Bei planmäßiger Tilgung sind die ersten 360 Darlehen dann nach 30 Jahren vollständig getilgt.

Für den Bau von Familiengenerationswohnanlagen, mit einer Wohnfläche von jeweils insgesamt 1000 m², werden für einen Zeitraum von 30 Jahren 360 Darlehen a 2.000.000 € gewährt (2000 € je m² Wohnfläche). Die durch Tilgung zurückfließenden Darlehnsraten werden sofort wieder zur Gewährung weiterer Darlehen verwendet.

Startkapital: $360 \times 2.000.000 \text{ €} = 720.000.000 \text{ €}$

Durch den Einsatz des revolvingierenden Fonds beträgt der Nutzen des eingesetzten Kapitals nach 30 Jahren das 2,71 fache.

Das entspricht nach Ablauf von 30 Jahren ca. 976 Darlehen und einem Geldbetrag in Höhe von 1.952.000.000 €.

Die monatliche Tilgungsbelastung je m² beträgt ca. 5,56 €.

Auswertung:

Mit einem anfänglichen Fondsvermögen von 720.000.000 € für 360 Darlehen kann man in einem Zeitraum von 30 Jahren insgesamt für 1.952.000.000 € Darlehen vergeben. Dabei erhöht sich in dieser Zeit der Nutzen des eingesetzten Kapitals auf das 2,71 fache. Je länger der revolvingierende Fonds läuft, desto größer ist der Kapitalnutzen. Nach 100 Jahren beträgt der Nutzen des eingesetzten Kapitals beispielsweise das 7,31 fache. Das entspricht ca. 2634 Darlehen und einem Gesamtbetrag von 5.268.000.000 €. Um die zur Verfügung stehenden immer knapper werdenden privaten und öffentlichen Geldmittel so optimal wie möglich zu nutzen, sollte zukünftig insbesondere die Finanzierung von Wohnraum durch einen revolvingierenden Fonds erfolgen.

Weitere Informationen zum Thema in meinem Buch, Projekt Zukunft oder unter www.guenter-dawid.de

Günter Dawid

Berlin, den 27.06.2014