SCHNELLER DEN IMMOBILIENKREDIT ZURÜCKZAHLEN BEI VOLLER FLEXIBILITÄT

GASTBEITRAG VON TILMANN SPECK

Immobilienanlagen, sei es selbst- oder fremdgenutzt, gehören zu den Lieblingsanlagen der Deutschen. Immerhin wohnt die Hälfte in einer eigenen Wohnung und wer noch keine hat, wird durch die stark steigenden Mieten inzwischen gezwungen, sich auf die Suche zu begeben. Bei den derzeit niedrigen Zinsen und unsicheren Inflationserwartungen dürfte dies eine sinnvolle Anlage sein. Davon abgesehen ist es ein Stück Lebensqualität, in den eigenen vier Wänden zu wohnen.

Das historisch einmalig niedrige Zinsumfeld macht nicht nur den Immobilienerwerb trotz steigender Preise erschwinglicher, es verändert auch Rahmenbedingungen der Immobilienfinanzierung:

- Die niedrigen Zinsen lassen die Immobilienpreise nach oben steigen und führen zu immer höheren Krediten.
- Die flache Zinsstrukturkurve ermöglicht langfristigere Zinsbindungen von 15, 20 oder mehr Jahren.
- Aufgrund der niedrigen Zinsen wirken sich Sondertilgungen bei Weitem nicht mehr so stark auf die Restlaufzeit von Krediten aus wie in der Zeit hoher Zinsen.

Neue Tilgungsstrategien

Vor diesem Hintergrund ergeben sich ganz neue Strategien, die Tilgung des Kredits zu gestalten. Galt früher noch, eine möglichst hohe anfängliche Tilgung zu vereinbaren und über weitere Sondertilgungen möglichst schnell den Kredit zu tilgen, so ergeben sich heute noch weitere Optionen, die deutlich lukrativer sein können.

Da die erwarteten Renditen einer Kapitalmarktanlage oft deutlich höher liegen als die mit der Bank vereinbarten Kreditzinsen, kann es Sinn machen, frei verfügbare Mittel am Kapitalmarkt anzulegen, statt sie zusätzlich zur Tilgung zu nutzen. Getilgt wird dann zum Teil mit dem angesparten Geld am Ende der Zinsbindung auf einen Schlag.

Die Rückzahlung des Darlehens über den Kapitalmarkt kann aus zwei Gründen lukrativ sein

Unterm Strich muss deutlich weniger aus der eigenen Tasche getilgt werden, denn der Kapitalmarkt hilft dabei: Wer z.B. über 15 Jahre eine voraussichtliche Restschuld von 200.000 Euro tilgen will, müsste über Sondertilgungen ca. 980 Euro im Monat auf die Seite legen (1,8 Prozent p. a. Darlehenszins angenommen). Spart er das Geld stattdessen über den Kapitalmarkt, würden 880 Euro ausreichen (angenommene Kapitalmarktrendite nach Kosten: Vier Prozent p. a., Kapitalerträge voll versteuert). Für viele Kreditnehmer ist der Unterschied sogar noch größer, da sie z. B. einen noch nicht ausgenutzten Freistellungsauftrag nutzen können und damit weniger Kapitalertragssteuer zahlen. Eine Ersparnis von 10-25 tausend Euro bis zum Ende der Zinsbindung ist erreichbar – ➤

ENTWICKLUNG DER 15 JÄHRIGEN HYPOTHEKENBANKKREDITE SEIT 2008

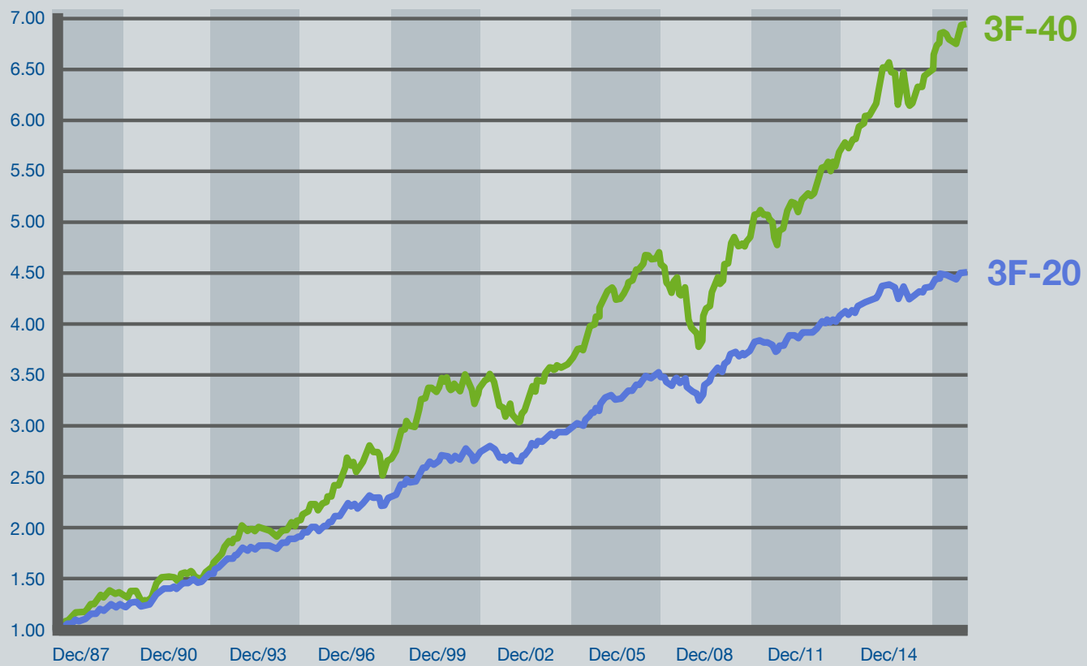
Quelle: FMH-Finanzberatung Zeitraum: Jan. 2008 - Jan. 2018

Foto: DDRockstar - fotolia.com

➤ bei eher konservativen Annahmen (vier Prozent Kapitalmarktrendite, volle Versteuerung der Kapitalerträge, volle Tilgungsmöglichkeit als Alternative).

Nach unserer Erfahrung noch wichtiger: Eine gleichzeitig deutlich höhere Flexibilität: Hier werden sehr lange Zeiträume betrachtet, in denen viel Unvorhergesehenes geschehen kann. Was geschieht, wenn in fünf Jahren eine große Sonderausgabe getätigt werden muss, um beispielsweise kurzfristig ein neues Auto anzuschaffen oder eine Reparatur am Haus durchgeführt werden muss? Dann bleibt unter Umständen nichts anderes übrig, als einen neuen – sicherlich deutlich ➤

MONATLICHES WERTWACHSTUM (1 €)



Monthly: 01/1988 - 11/2017; Default Currency: DMY

WERTENTWICKLUNG

	Annualized Return (%)	Total Return (%)	Growth of Wealth	Annualized Standard Deviation* (%)	Average Return (%)	Standard Deviation (%)	Currency
3F-20	5.16	350.17	4.50	3.25	0.42	0.94	DMY
3F-40	6.68	592.54	6.93	6.42	0.56	1.85	DMY

* Annualized number is presented as an approximation by multiplying the monthly or quarterly number by the square root of the number of periods in a year. Please note that the number computed from an annual data may differ materially from this estimate.

Monthly: 01/1988 - 11/2017; Default Currency: DMY

teureren – Konsumkredit aufzunehmen. Oder wenn vorübergehend Arbeitslosigkeit eintritt. In diesem Fall wird noch nicht einmal ein Kredit gewährt. Jetzt hilft es auch nicht, dass bereits ein größerer Teil des Immobilienkredites getilgt wurde. Sind sogar hohe fixe Tilgungsraten mit der Bank vereinbart, bleibt nichts anderes übrig, als mit der Bank über eine vorübergehende Reduzierung der Raten zu verhandeln.

Ganz anders, wenn das Geld am Kapitalmarkt angespart wurde statt zu tilgen. Darauf kann im Notfall jederzeit zurückgegriffen werden – ohne größere zusätzliche Kosten und ohne jemanden zu fragen. Wenn man im Sommer in den Urlaub fahren und mal weniger sparen will, kann man das durch ein 13. Monatsgehalt ausgleichen oder eine Steuerrückerstattung ausnutzen. Flexibilität ist über einen solchen langen unvorhersehbaren Zeitraum einfach Trumpf!

ÜBER DEN AUTOR

Tilmann Speck, Geschäftsführer Plan F GmbH

Der Autor und studierte Volkswirt, Tilmann Speck, der seine berufliche Karriere im Jahr 1992 bei der MLP AG begann, ist seit dem ersten Tag Geschäftsführer der im Jahr 2000 von sieben erfahrenen Finanzspezialisten gegründeten Plan F GmbH in Stuttgart-Degerloch. Das Unternehmen bietet seinen Mandanten ein professionelles Vermögensmanagement und übernimmt in bilateraler Zusammenarbeit mit dem Mandanten die Strukturierung und Betreuung der liquiden Vermögenswerte. Die Arbeit und die Auswahl der geeigneten Anlageinstrumente richtet sich dabei nach einer von der Plan F GmbH entwickelten, fundierten Investmentphilosophie, die stets auf Nachhaltigkeit ausgerichtet ist. Die Investmentphilosophie basiert auf Jahrzehnten empirischer Forschung, sie ist das Ergebnis der Arbeit von vielen unabhängigen Finanzwissenschaftlern und sie resultiert aus der Bewertung historischer Kapitalmarktentwicklungen in der Praxis. Die Plan F GmbH richtet sich an Kunden, die erfolgreich am Wachstum der Kapitalmärkte partizipieren wollen und bewusst ihren langfristigen Vermögenserhalt im Fokus haben. Tilmann Speck ist Vater von drei erwachsenen Kindern und im privaten Bereich Vorstand des Tennisclubs STG Geroksruhe.

Die Risiken

Es gibt natürlich einen berechtigten Einwand: Ist dieses Vorgehen nicht besonders riskant? Schließlich sind die Zinszahlungen auf den Kredit sicher, die Erträge am Kapitalmarkt aber nicht. Die Märkte schwanken mitunter sehr stark und man muss teilweise empfindliche Verluste hinnehmen, wie die letzte Finanzkrise gezeigt hat. Das ist absolut richtig, aber das tatsächliche Risiko ist vermutlich geringer als angenommen.

Unter einem langen Anlagehorizont denken wir in Zeiträumen oberhalb von 10 Jahren. Gerade für diese langen Zeiträume ist die Kapitalmarktanlage geeignet, da genügend Zeit besteht, zwischenzeitliche Verluste wieder aufzufangen. Die erwartete Schwankungsbreite der durchschnittlichen jährlichen Rendite nimmt über Zeit deutlich ab.

Zusätzlich profitiert man vom Cost-Average-Effekt: Da man nicht einen festen Geldbetrag einmalig anlegt, sondern regelmäßig anspart, wirken sich die Schwankungen an den Kapitalmärkten weniger stark aus. Bei fallenden Kursen kauft man mehr, bei steigenden weniger. Schwankungen werden dadurch ausgeglichen.

Außerdem ist der Abstand zwischen Kreditzinsen und erwarteter langfristiger Kapitalmarktrendite derzeit besonders groß. Selbst wenn die Kapitalmarktrendite in den kommenden Jahren geringer ausfallen sollte als in unserer Beispielrechnung angenommen, wird sie mit hoher Wahrscheinlichkeit immer noch über Ihrem Kreditzins liegen.

Die Lösung

Vermögensverwalter helfen Ihnen, das Risiko noch weiter zu reduzieren:

1. Individuelles Portfolio auf Basis des persönlichen Risikoprofils: Man ermittelt selbst das für sich passende Portfolio und berücksichtigt dabei die eigene Risikotragfähigkeit und die individuelle Risikopräferenz. Dafür wird das international anerkannte Analysetool von Finametrica verwendet.

2. Risk Management: Der Vermögensverwalter überwacht aktiv die Schwankungen an den Märkten und reduziert gegebenenfalls den Anteil risikobehafteter Anlagen in dem Portfolio, wenn die Märkte sehr stark schwanken. Dadurch wird versucht, mögliche Verluste in solchen Marktphasen zu verringern.

3. Überwachung der Zielerreichung: In Jahresgesprächen wird errechnet, ob das Tilgungsziel erreicht wird. Man hat also die volle Kontrolle und kann ggf. frühzeitig gegensteuern.

Ergebnis: Die Kombination aus langfristiger Anlage, Cost-Average-Effekt, professioneller Vermögensverwaltung und technischer Unterstützung reduziert die mit dieser Tilgungsstrategie verbundenen Risiken erheblich.

Strategische Umsetzung

Man kann die beschriebene Tilgungsstrategie in unterschiedlichem Umfang einsetzen:

- Nicht alle freien Mittel werden für Sondertilgungen verwendet, sondern ein Teil, zum Beispiel die Hälfte, wird am Kapitalmarkt angelegt.
- Zusätzliche Sondertilgungen werden gestoppt und gegebenenfalls sogar die laufende Tilgung auf das Mindestmaß herunter gefahren und sämtliche freie Mittel werden am Kapitalmarkt angespart.
- Mit der Bank wird vereinbart, keinerlei laufende Tilgungen zu tätigen und der komplette Tilgungsbetrag wird am Kapitalmarkt angespart. Das wird nur gehen, wenn man das im Vorhinein mit der Bank verhandelt hat. Die Bank wird außerdem verlangen, dass man ihr das Portfolio ganz oder in Teilen als Sicherheit verpfändet.

FÜR WEN IST EINE SOLCHE TILGUNGSVARIANTE EHER GEEIGNET UND FÜR WEN NICHT?

1. Wenn die Restlaufzeit der Zinsbindung größer als 10 Jahre ist, die Darlehenszinsen unter drei Prozent p. a. liegen und man bereit ist, ggf. zwischenzeitliche Schwankungen und Verluste „auszuhalten", sollte man sich mit dieser Tilgungsvariante ernsthaft beschäftigen.

2. Das gleiche gilt auch bei einem höheren Darlehenszins, wenn man alle Sondertilgungsmöglichkeiten sowieso schon voll ausnutzt und trotzdem den kompletten Kreditbetrag nicht innerhalb der Zinsbindung tilgen kann.

3. Eher nicht geeignet ist diese Tilgungsvariante, wenn der Darlehenszins deutlich über drei Prozent p. a. liegt und man die Möglichkeit hat, Sondertilgungen vorzunehmen. Dann sollte man eher tilgen, da Ertrag und Risiko in einem ungünstigeren Verhältnis stehen bzw. die Tilgung sogar absolut günstiger ist.

Foto: Mustermann