

ärztliches Journal

reise & medizin



Deutschland: Die
Fußball-Welt kommt!

Abtauchen in Ägypten

Mozart-Städte in Österreich

Sardinien auf die Schnelle

Spritz-Tour durch Meck-Pomm

SANIERUNGSFALL IMMOBILIENFINANZIERUNG

DAMALS KLANG ES GANZ PLAUSIBEL. Man zahlt für den Immobilienkredit »nur« die Zinsen, die Tilgung erfolgt über die Ausschüttung einer Kapitallebensversicherung (KLV), die man bis zum 60. oder 65. Lebensjahr abgeschlossen hat. Ein sehr gängiges Finanzierungsmodell in Deutschland: Tausende Immobilien wurden seit Anfang der 90er Jahre bis 2001 so verkauft. Leider geht die Rechnung heute nicht mehr auf. Seit dem Einbruch auf den Kapitalmärkten zahlen die deutschen Lebensversicherer nur noch etwa zwei Drittel der einst prognostizierten Summen aus, die Überschusserwartungen wurden drastisch nach unten korrigiert – und sie können weiter sinken. Wer also seine Immobilie so abgesichert hat, muss bei Ablauf der KLV mit einem gewaltigen Finanzloch rechnen. »Plötzlich fehlen einem mit 60 Jahren 50.000 Euro oder mehr«, weiß Bankbetriebswirt Rolf Faulhaber

Am Beispiel von Holger N., 52, Facharzt, wollen wir aufzeigen, wie man bei gleichem finanziellen Aufwand aus so einer Schiefelage wieder herauskommen kann. **Die Situation:** Holger N., verheiratet, zwei Kinder in der Ausbildung, wollte mit 65 sein Eigenheim auf einen Streich über seine KLV schuldenfrei haben.

Die Analyse: 250.000 Euro sind im Jahr 2019 fällig. Die Nachfrage bei der Versicherung jedoch ergibt, dass er 2019 nur noch 163.000 Euro ausbezahlt bekommt. Macht ein Minus von 87.000 Euro! Woher nehmen, wenn nicht stehlen? Für seinen Kredit in Höhe von 250.000 Euro bezahlt der Arzt derzeit jährlich 16.000 Euro nur an Zinsen (6,4%; Zinsbindung bis 1.6.2006). Dazu kommen monatlich 335 Euro Prämie für die KLV, im Jahr gesamt 4020 Euro. »Da kann man auf mehreren Ebenen höhere Renditen

TEP-PORTFOLIOS

Diese Investitionsform bietet momentan auf dem deutschsprachigen Markt nur die Allgemeine Versicherungsdienst GmbH (AVD) aus Österreich an. In den Portfolios werden die Policen unterschiedlicher britischer Versicherer mit Top-Ratings (nur AAA bis BBB) zusammengefasst. Der AVD hat sich seit über 10 Jahren auf den An- und Verkauf von TEPs spezialisiert und ist Marktführer in diesem Segment in Kontinentaleuropa.

Arzt 5000 Euro im Jahr. »Aber auch bei laufenden Verträgen kann man nachverhandeln, das lohnt sich immer«, meint der Finanzexperte.

2. Schritt Der RfW-Fachmann rät, die seit 1994 bestehende KLV bei einem deutschen Versicherungsunternehmen zu verkaufen, entweder an die Gesellschaft selbst oder über den Zweitmarkt. Der Rückkaufwert liegt aktuell bei 50.000 Euro. Dieses Kapital wird in Traded Endowment Policies (TEPs), britische Lebensversicherungen, investiert, die in Großbritannien seit über 150 Jahren wie an einer Börse gehandelt werden. Diese Zweitmarktpolicen bringen im Schnitt zwischen 6 und 10% Rendite. Der Kauf einzelner TEPs empfiehlt sich nur, wenn man Kapital übrig hat. Muss man damit bis zu einem festen Termin Rendite erwirtschaften, wie Holger N., hat man das Problem, eine Police zu finden, die genau in der gewünschten Höhe und mit dem richtigen Ablaufdatum passt. »Flexibler für den Kunden sind TEP-Portfolios«, erklärt Rolf Faulhaber. Dabei werden mehrere britische Einzelpolicen mit einheitlichem Ablaufjahr gebündelt und als Portfolio aufgelegt. Der Kunde kann so die Laufzeit zwischen 3 und 15 Jahren ganz nach Bedarf wählen, die Mindesteinstiegssumme beträgt 7500 Euro. Durch die prozentuale Beteiligung am Portfolio erfährt der Anleger zudem eine optimale Risikostreuung. Für Holger N. bedeutet das: Aus seinen 50.000 Euro werden bis 2019 ca. 129.000 Euro (erwartete Ablaufleistung bei ca. 7,5 % Verzinsung).

3. Schritt Die eingesparte Versicherungsprämie von 335 Euro monatlich wird zusätzlich in einen Investmentfond einbezahlt, bis 2019 werden daraus bei 7% Zins 80.000 Euro.

4. Schritt Die Zinsersparnis von 5000 EUR im Jahr wird teils zur Tilgung des Darlehens verwendet, teils für eine Risiko-Lebensversicherung, um den Todesfall wieder abzusichern. *Gudrun Rentsch*

Holger N. kann bei gleichem Kapitalaufwand seine Immobilie problemlos abbezahlen und erwirtschaftet ein Plus von 31.500 Euro.

UNSERE EXPERTEN

Der **Ring Freier Wirtschaftsberater** (RfW AG) ist Mitglied im Bundesverband unabhängiger Vermögensplaner. Seit elf Jahren erfolgreich im deutschen Markt, betreuen die IHK-zertifizierten Berater des RfW ca. 20.000 Kunden und sind spezialisiert auf Selbstständige und Freiberufler.

Der Experte zum Thema Immobilienfinanzierung
Bankbetriebswirt Rolf Faulhaber
(www.rfw.de)



von der RfW AG aus der Praxis. Kann man nicht bezahlen, muss die Immobilie verkauft werden. Banken verlängern keinem Kunden den Kredit, der kurz vorm Ruhestand steht. Kaum ein Immobilienbesitzer will dieses Szenario heute schon wahrhaben. Die Kreditinstitute weisen ihre Kunden auf das Problem meist auch nicht hin; sie sind ja über die Grundschuld abgesichert.

rausholen«, verspricht Rolf Faulhaber. Die Sanierung der Immobilienfinanzierung des Arztes beinhaltet vier wesentliche Schritte.

1. Schritt: Die Kreditzinsen werden von den Profis der RfW mit der Bank neu verhandelt. Bei Holger N. ist es einfach, weil die Zinsbindung gerade ausläuft. Das Ergebnis: Zinssatz 4,4%, festgelegt bis 2019! Allein dadurch spart der

AUS DEM MINUS INS PLUS: Sanierung durch optimierten Kapitaleinsatz (Werte in EUR)

	JETZT	IN 2019
Neuer Zinssatz für 250.000 ab 1.6.2006 4,4%, Zinsbindung bis 2019, d.h. 11.000/Jahr statt 16.000/Jahr	5000 Einsparung/Jahr	250.000 Kredit fällig
Rückkaufwert der KLV in Höhe von 50.000 wird investiert in TEPs mit Ablauf 2019. Angenommene Rendite 7,5%	4020 KLV-Prämie gespart/Jahr	Auszahlung ca. 129.000
Eingesparte Versicherungsprämie von 335/mtl. wird in einen Investmentfond bis 2019 einbezahlt. Wertentwicklung ca. 7,0%		Auszahlung ca. 80.000
Die jährliche Zinseinsparung von 5000 wird teils zur Tilgung des Darlehens mit 1,5 %/Jahr verwendet; Zahlung mtl. 320	Zahlung 3840/Jahr	erfolgte Tilgung 72.500
Der zweite Teil von den 5000 wird für eine Risiko-LV über 250.000 fallend auf 177.500 in 2019 verwendet; Zahlung mtl. 96	Zahlung 1152/Jahr	
Durch die Tilgung ab 2006 bleibt 2019 ein Restdarlehen von 177.500, das durch die Erlöse aus den TEPs und dem Investmentfond getilgt wird; es bleibt noch Kapital übrig		31.500 Überschuss

Weitere Infos unter
Tel. 08152/9983-0 oder www.rfw.de