Kreditoptimierung für Investoren, Unternehmer und Selbständige

sikomed finance

Grundlagen und Beispiele der Sikomed-Kreditoptimierung

Sikomed Finance bietet Unternehmern, Freiberuflern und Privatpersonen in einem Netzwerk mit Kooperationspartnern neben der kreditsachverständigen Analyse von Finanzverträgen die Erarbeitung maßgeschneiderter Finanzierungskonzepte, die den Bedürfnissen unserer Auftraggeber möglichst optimal entsprechen, an.

Diese Beratung zur Kreditoptimierung baut auf der Analyse bestehender Kredit- bzw. Finanzverträge auf, indem unsere Finanzierungskonzepte Fehler vermeiden, die in „konfektionierten“ Finanzverträgen immer wieder zu finden sind.

Grundsätzlich geht es uns darum, die mit der Kreditaufnahme verbundenen Wünsche unserer Klienten – z.B. nach jederzeitiger Rückzahlbarkeit der Darlehensvaluta, maximaler Liquiditätsentlastung p.a., Begrenzung des Besicherungsumfangs, Laufzeit u.a. – zur Grundlage der Bestimmungen der Finanzierungsverträge zu machen. Darüber hinaus ist die wirtschaftlich optimale Darlehensform von den Bedingungen am Geld- und Kapitalmarkt abhängig. So können tilgungsfrei gestellte Darlehen, die endfällig durch ein Tilgungsinstrument zurückgezahlt werden, sinnvoll sein, wenn aller Wahrscheinlichkeit nach der Anlagezins den Sollzins des Darlehens überschreitet. Zinssicherungsinstrumente – z.B. Zins-SWAP-Verträge, CAP-Darlehensverträge – sind dann wirtschaftlich, wenn die Wahrscheinlichkeit steigender Zinsen deutlich höher ist als die sinkender Zinsen.

Unsere Beratung dient

- **der Optimierung bestehender Finanzverträge**
- **dem Entwurf maßgeschneiderter Konzepte für Investitionsvorhaben (z.B. Immobilien-, Praxis- und Unternehmensinvestitionen)**

Bei der Optimierung bestehender Finanzverträge geht es z.B. um die Überprüfung bestellter Sicherheiten, um Übersicherungen zu vermeiden, um die Prüfung, ob z.B. im Falle von Kontokorrentkreditverträgen unberechtigt hohe Zinsen von der Bank berechnet und belastet wurden bzw. um die Neubeordnung der Finanzverträge, um wirtschaftliche Ziele des Darlehensnehmers, z.B. nach Anpassung der Höhe der Kapitaldienstleistungen, angemessener zu berücksichtigen. Solche Anpassungen können häufig auf dem Verhandlungswege durch Modifikation bestehender Verträge erreicht werden.

Die Beratung zur **Kreditoptimierung** (bestehender oder künftiger Finanzierungskonzepte) basiert immer auf 3 Bausteinen:

- Kenntnis häufiger Mängel und Fehler von Finanzverträgen (Fehlerprävention/-vermeidung)
- Exploration der Wünsche und Ziele der Darlehensnehmer
- Kenntnis des wirtschaftlichen Umfelds (z.B. Geld- und Kapitalmärkte), das die wirtschaftliche Auswahl von Darlehenstypen bedingt sowie umfassende Kenntnis von am Markt erhältlichen Darlehenstypen und Finanzinstrumenten, die den Bedingungen des wirtschaftlichen Umfelds und den Wünschen und Zielen der Darlehensnehmer Rechnung tragen

sikomed finance

Exploration der Wünsche und Ziele des Darlehensnehmers

Finanzierungsverträge sind nur dann optimal gestaltet, wenn sie den Bedürfnissen und Zielen des Kreditnehmers möglichst maßgeschneidert entsprechen. Deshalb fußt die Kreditoptimierung auf der genauen Erhebung der Ziele und Wünsche des Darlehensinteressenten: will er z.B. mit der Investition kurz-, mittel- oder langfristige Ziele erreichen, möchte er sich aus den Finanzierungsverträgen – möglichst ohne Zahlung von Auflösungsentgelten – jederzeit befreien können, schwebt ihm eine möglichst minimale Liquiditätsbelastung vor oder möchte er in beliebigen Tranchen ggf. möglichst schnell tilgen?

Die richtige Struktur der Finanzierung bestimmt z.B. maßgeblich die Rentabilität des eingesetzten Eigenkapitals, d.h. die Eigenkapitalrendite ist neben einem möglichst rentablen Investment auch von der für das Investment gewählten Finanzierungsstruktur abhängig. Will der Investor eine möglichst hohe Eigenkapitalrendite erzielen, erhöht er – bei gegebener Investitionsrendite – den Fremdkapitalanteil seiner Investition. Die Eigenkapitalrendite kann sich durch Erhöhung des Fremdkapitalanteils sprunghaft erhöhen.

Je nach Zielsetzung des Investors und Darlehensnehmers werden also die gewünschte Eigenkapitalrendite und seine Risikobereitschaft das Finanzierungskonzept und das Verhältnis von Eigen- und Fremdmitteln bestimmen.

Das nachfolgende Beispiel einer Immobilieninvestition erläutert, wie die Finanzierungsstruktur die Eigenkapitalrendite wesentlich mitbestimmt.

Steigerung der Eigenkapitalrendite durch Fremdmitteleinsatz

Investitionsvolumen	**600.000 €**	
davon Eigenkapital	600.000 €	100 %
davon Fremdkapital	0 €	0 %
Erwirtschaftete Rendite bezogen auf das eingesetzte Kapital (Mieteingang – lfd. Kostenaufwand)	5,0 %	
Die Eigenkapitalrendite beträgt	**5,0 %**	**oder 30.000 € p.a.**

Investitionsvolumen	**600.000 €**	
davon Eigenkapital	120.000 €	20 %
davon Fremdkapital	480.000 €	80 %
Erwirtschaftete Rendite bezogen auf das eingesetzte Kapital (Mieteingang – lfd. Kostenaufwand)	5,0 %	
Zinsaufwand für Fremdkapital	2,0 %	auf 480.000 €
bzw.	1,6 %	auf 600.000 €
Die Gesamtrendite beträgt dann	3,4 %	auf 600.000 €
Der Überschuss von 20.400 € stellt den Erfolg des eingesetzten Eigenkapitals in Höhe von 120.000 € dar. Die Rendite beträgt also	**17,0 %**	**oder 20.400 € p.a.**

In unserem Berechnungsbeispiel steigt die Eigenkapitalrendite im Falle einer 80%igen Fremdfinanzierung (von 5,0% Rendite bei 100%igem Eigenkapitaleinsatz) sprunghaft auf 17 % an, da der für das Fremdkapital aufzuwendende Zinssatz unter der erwirtschafteten Mietrendite liegt.

Die Tilgungsaufwendungen für das aufgenommene Fremdkapital bleiben in dieser Berechnung unberücksichtigt, da sie direkt in die Vermögensbildung fließen. Die durch Tilgung reduzierte Darlehenssumme führt zudem zu einer sinkenden Zinsbelastung des Investors.

Ein hoher Fremdkapitalanteil kann bei sicheren Investitionen selbst dann verkraftet werden, wenn die für sicher geglaubten Einnahmen vorübergehend einbrechen, so z.B. durch Mietausfall (Mieterwechsel). Das nachstehende Beispiel zeigt, dass eine mit 80 % Fremdkapital finanzierte Immobilie das Eigenkapital immer noch überdurchschnittlich verzinst, selbst wenn hohe Mietausfälle zu beklagen sind.

Eigenkapitalopportunität bei 80%iger Fremdfinanzierung und 50%iger Ertragseinbuße

Investitionsvolumen	**600.000 €**	
davon Eigenkapital	120.000 €	20 %
davon Fremdkapital	480.000 €	80 %
Erwirtschaftete Rendite bezogen auf das eingesetzte Kapital bei 50%igem Mietausfall (Mieteingang – lfd. Kostenaufwand)	2,5 %	
Zinsaufwand für Fremdkapital	2,0 %	auf 480.000 €
bzw.	1,6 %	auf 600.000 €
Die Gesamtrendite beträgt dann	0,9 %	auf 600.000 €
Durch den geringeren Eigenkapitaleinsatz beträgt die Eigenkapitalrendite immer noch	**4,5 %**	**oder 5.400 € p.a.**

Selbst bei einem interimistischen 50%igen Mietausfall verbleibt dem Investor eine Eigenkapitalrendite, die den Sollzins des Darlehens erheblich übersteigt.

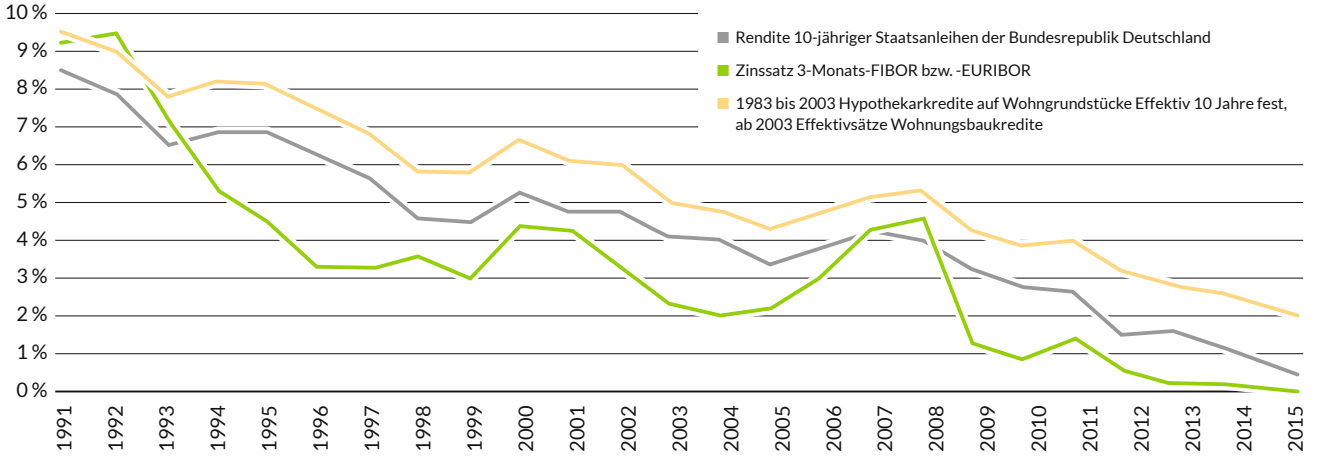
Kenntnis des wirtschaftlichen Umfelds (z.B. Geld- und Kapitalmärkte)

Neben den Investitionszielen des Anlegers, der Werthaltigkeit der Anlage und ihrer nachhaltigen Rentabilität, bestimmt das wirtschaftliche Umfeld (Geld- und Kapitalmärkte) maßgeblich, welche Finanzierungskonzepte dem Finanzierungs- und Investitionswunsch bestmöglich gerecht werden können. So sind z.B. endfällige Darlehen, die zum Laufzeitende über ein Tilgungsinstrument zurückgezahlt werden, dann sinnvoll, wenn aller Wahrscheinlichkeit nach der Anlagezins des Tilgungsinstruments den Sollzins des Darlehens dauerhaft überschreitet. Dies war auf Grund hoher Sollzinsen für die aufgenommenen Darlehen bis kurz nach der Finanzkrise (2008) nicht der Fall; heute kann eine solche Vertragskombination jedoch zu erheblichen wirtschaftlichen Vorteilen führen.

Sind am Geldmarkt variable Darlehenszinsen niedrig, bietet ihre Kombination mit Zinssicherungsinstrumenten außerordentlich gute Kreditoptimierungsmöglichkeiten.

Im nachstehenden Diagramm ist die Entwicklung des variablen 3-Monats-EURIBOR-Zinssatzes (vor 1999: 3-Monats-FIBOR) im Vergleich zu Festzinssätzen von Hypothekardarlehen mit 10-jähriger Zinsfestschreibung im Zeitraum 1991 bis 2015 zu entnehmen. In dem abgebildeten 24-jährigen Zeitraum lag der variable Zinssatz deutlich unter dem Zinssatz 10-jährig festgeschriebener Darlehen. Mit anderen Worten: Die lange Zinsfestschreibung, mit der gerade unerwartet hohe Zinsbelastungen vermieden werden sollen, führt letztendlich dazu, dass die Kosten des Darlehens im Vergleich zu variabel verzinslichen Darlehen erheblich höher ausfallen. Das Ziel einer kostengünstigen Finanzierung konnte mit festgeschriebenen Darlehen mehrheitlich nicht erreicht werden.

Entwicklung verschiedener Zinssätze (Jahresdurchschnitt) im Zeitablauf



Neben den deutlich günstigeren Zinssätzen variabler Darlehen im Vergleich zu Festzinsdarlehen spielt bei der Überlegung, welches Finanzinstrument für ein Investment genutzt werden soll, auch die Frage eine Rolle, ob das Darlehen ggf. jederzeit ohne Vorfälligkeitsentschädigung zurückgeführt werden kann. Auch wenn die vorzeitige Rückführung bei Abschluss des Finanzierungsvertrages noch nicht beabsichtigt ist, zeigen die Wechselfälle des Lebens, dass solche Überlegungen bei der Auswahl geeigneter Finanzinstrumente ins Kalkül einbezogen werden sollten.

Die nachstehenden Belastungsvergleiche von Zinsaufwendungen für Immobiliendarlehen mit 10-jähriger Zinsfestschreibung im Vergleich zu variablen Darlehen machen deutlich, in welch hohem Umfang Zinsaufwendungen durch variabel verzinsliche Darlehen eingespart werden können. Die Tabellen vergleichen Festzinsdarlehen, die in den Jahren 1991, 1995, 2000, 2005 bzw. 2008 aufgenommen wurden, mit variablen Darlehen. Die ausgewiesenen Zinsbelastungen ergeben sich für ein Darlehen in Höhe von 600.000 Euro. Bei dem Festzinsdarlehen sind bei der vorzeitigen Rückzahlung Vorfälligkeitsentschädigungen zu leisten, die die Tabellen ebenfalls erfassen. Unter der Spalte „Gesamtaufwand Festzinsdarlehen“ ist die Summe aus Zinsaufwendungen und Vorfälligkeitsentschädigung[1], gebildet. Diesem Gesamtzinsaufwand wird der Gesamtzinsaufwand des variablen Darlehens gegenübergestellt. Die Spalte „Zinsdifferenz“ weist jeweils die Höhe der Zinsersparnis bei Wahl eines variablen Darlehens aus.

Der erste Belastungsvergleich geht von einer vorzeitigen Rückführung des Darlehens nach 3 Jahren, der zweite Belastungsvergleich von einer vorzeitigen Rückführung nach 7 Jahren aus.

---

[1] Die in unseren Berechnungsbeispielen angesetzte Vorfälligkeitsentschädigung wurde überschlägig ermittelt. Ihre konkrete Höhe ist u.a. abhängig von der Höhe der auf Bankseite eingesparten Verwaltungskosten, der eingesparten Kosten für den Risikoentfall und dem Zins, den die Bank entweder durch die Anlage des vorzeitig zurückgezahlten Darlehens oder aber dessen Neuvergabe erzielt.

Zinsdifferenzvergleich: Festzinsdarlehen und variable Darlehen bei vorzeitiger Auflösung nach 3 Jahren (Darlehenshöhe Euro 600.000)

Jahr	Durchschnittlicher Zinssatz 10-jähriges Festzinsdarlehen	Zinsaufwendungen Festzinsdarlehen für 3 Jahre	Vorfälligkeitsentschädigung Festzinsdarlehen nach Ablauf von 3 Jahren	Gesamtaufwand Festzinsdarlehen	Gesamtzinsaufwand variables Darlehen inkl. 1%iger Bankmarge	Zinsdifferenz zugunsten des variablen Darlehens	Rückführung zum 01.01.
1991	9,49 %	170.820 €	109.620 €	280.440 €	174.360 €	**106.080 €**	1994
1995	8,16 %	146.880 €	150.360 €	297.240 €	84.972 €	**212.268 €**	1998
2000	6,66 %	119.880 €	108.780 €	228.660 €	89.832 €	**138.828 €**	2003
2005	4,34 %	78.120 €	15.120 €	93.240 €	75.258 €	**17.982 €**	2008
2008	5,27 %	94.860 €	111.720 €	206.580 €	58.038 €	**148.542 €**	2011

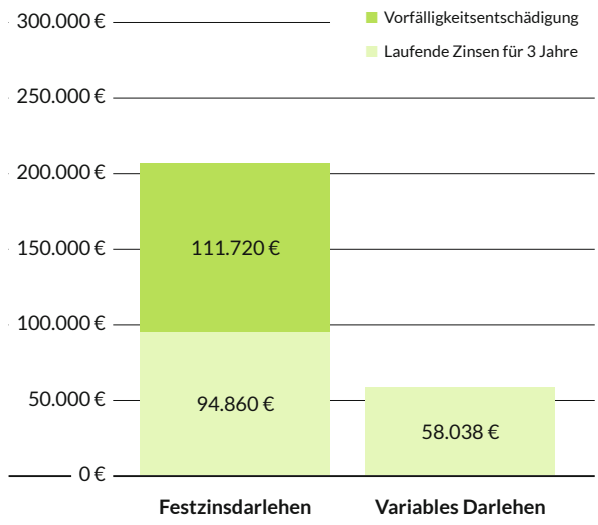
Zinsdifferenzvergleich: Festzinsdarlehen und variable Darlehen bei vorzeitiger Auflösung nach 7 Jahren (Darlehenshöhe Euro 600.000)

Jahr	Durchschnittlicher Zinssatz 10-jähriges Festzinsdarlehen	Zinsaufwendungen Festzinsdarlehen für 7 Jahre	Vorfälligkeitsentschädigung Festzinsdarlehen nach Ablauf von 7 Jahren	Gesamtaufwand Festzinsdarlehen	Gesamtzinsaufwand variables Darlehen inkl. 1%iger Bankmarge	Zinsdifferenz zugunsten des variablen Darlehens	Rückführung zum 01.01.
1991	9,49 %	398.580 €	88.380 €	486.960 €	297.516 €	**189.444 €**	1998
1995	8,16 %	342.720 €	60.840 €	403.560 €	199.956 €	**203.604 €**	2002
2000	6,66 %	279.720 €	43.920 €	323.640 €	172.062 €	**151.578 €**	2007
2005	4,34 %	182.280 €	51.120 €	233.400 €	147.654 €	**85.746 €**	2012
2008	5,27 %	221.340 €	86.040 €	307.380 €	96.414 €	**210.966 €**	2015

Die Nachteile eines Festzinsdarlehens im Vergleich zu einem variabel verzinslichen Darlehen ergeben sich zum einen aus dem Zinsunterschied, zum anderen aus den – vermeidbaren – Kosten, die eine vorzeitige Darlehensablösung mit sich bringen kann.

Das nachstehende Diagramm vergleicht ein im Jahre 2008 aufgenommenes Darlehen mit 10-jähriger Zinsfestschreibung mit einem zum gleichen Zeitpunkt aufgenommenen variablen Darlehen. Das Diagramm zeigt in hellgrüner Unterlegung die Zinsen, die in den ersten 3 Jahren für die Darlehen aufzuwenden sind. Nach 3 Jahren entscheidet sich der Darlehensnehmer, sein Darlehen zurückzuzahlen. Während er sein variabel verzinsliches Darlehen kostenfrei zurückführen kann, ist er bei dem Festzinsdarlehen verpflichtet, der Bank eine Vorfälligkeitsentschädigung zu zahlen (dunkelgrün).

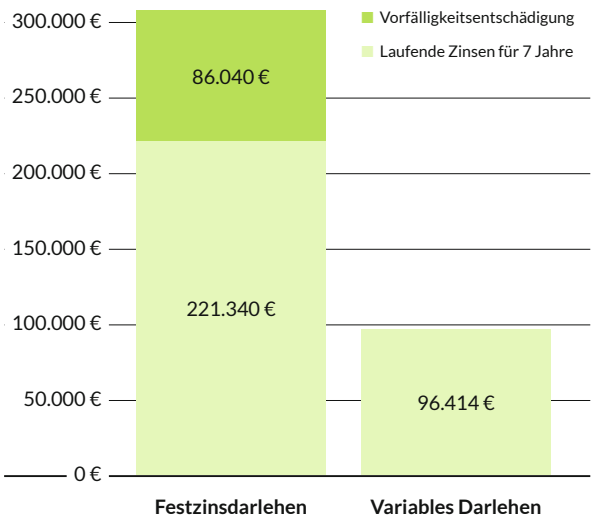
Zinsaufwand für ein 2008 eingedecktes tilgungsfreies Darlehen bei vorzeitiger Rückführung am Ende des 3. Jahres (Zinssatz Festzinsdarlehen: 5,27 %)



Bei einer Ablösung nach 3 Jahren zahlt der Darlehensnehmer insgesamt rd. **206.000 Euro** an Zinsen und Vorfälligkeitsentschädigung, wohingegen für ein variables Darlehen lediglich ein Zinsaufwand in Höhe von rd. **58.000 Euro** entstanden wäre.

Das nachstehende Diagramm zeigt den Belastungsvergleich der beschriebenen Darlehen, wenn diese nach Ablauf von 7 Jahren getilgt werden.

Zinsaufwand für ein 2008 eingedecktes tilgungsfreies Darlehen bei vorzeitiger Rückführung am Ende des 7. Jahres (Zinssatz Festzinsdarlehen: 5,27 %)



Bei einer Ablösung nach 7 Jahren zahlt der Darlehensnehmer insgesamt rd. **307.000 Euro** an Zinsen und Vorfälligkeitsentschädigung, wohingegen für ein variables Darlehen lediglich ein Zinsaufwand in Höhe von rd. **96.000 Euro** entstanden wäre.

Die Bedingungen am Geld- und Kapitalmarkt, die Finanzierungsstruktur sowie die persönlichen Präferenzen des Darlehensnehmers sind die wesentlichen Grundlagen für maßgeschneiderte Finanzierungskonzepte. Die mit der Aufnahme variabler Darlehen verbundenen Befürchtungen, künftigen Zinserhöhungen wirtschaftlich nicht gewachsen zu sein, sind unbegründet, zumal Zinstrendwenden absehbar sind (Erhöhung der Leitzinsen der Notenbanken) und zu diesem Zeitpunkt von einem variablen Darlehen in ein Festzinsdarlehen gewechselt werden kann oder aber Zinssicherungsgeschäfte zur Deckung der Zinsbelastung abgeschlossen werden können. Variable Darlehen verbinden damit ein höheres Maß an Flexibilität, geringere Zinsaufwendungen und die Vermeidung von Vorfälligkeitsentschädigungen mit jederzeitigen Zinssicherungsmöglichkeiten, sofern eine Zinswende absehbar ist.

Am Beispiel des Zinssicherungs- und Investmentkonzepts für Immobilien-, Praxis- und Unternehmensinvestitionen möchten wir verdeutlichen, welche Chancen der Kreditoptimierung mit der umfassenden Kenntnis von am Markt erhältlichen Darlehenstypen und Finanzinstrumenten verbunden sind. Das Sikomed Zinssicherungs- und Investmentkonzept ist ein Beispiel angewandter Kreditoptimierung.

Bestandteile des Sikomed Zinssicherungs- und Investmentkonzeptes:

- Variables Darlehen mit aktuell günstigen Zinsen
- Präzise aufeinander abgestimmte Finanzierungsinstrumente zur Zinsbegrenzung
- Tilgungsfrei gestellte Darlehen mit Tilgungsfonds

Das aktuell günstige Zinsniveau bietet in der Kombination präzise aufeinander abgestimmter Finanzinstrumente eine historische Anlagechance! Bei dem hier vorgestellten Zinssicherungs- und Investmentkonzept wird ein z.B. zur Immobilienfinanzierung aufgenommenes, variabel verzinsliches Darlehen mit Zinsbegrenzung nicht laufend getilgt, sondern tilgungsfrei gestellt; die ursprünglich vorgesehenen Tilgungsbeiträge werden strategisch in indexgebundene Rentenversicherungsverträge mit Beitragsbestandsgarantie investiert.

Bei der Finanzierung kommen ausschließlich bewährte Finanzinstrumente zum Einsatz, die sich für eine konservative Finanzierung eignen. Das wirtschaftliche Ergebnis wird dadurch erheblich verbessert, ohne die Risiken zu erhöhen.

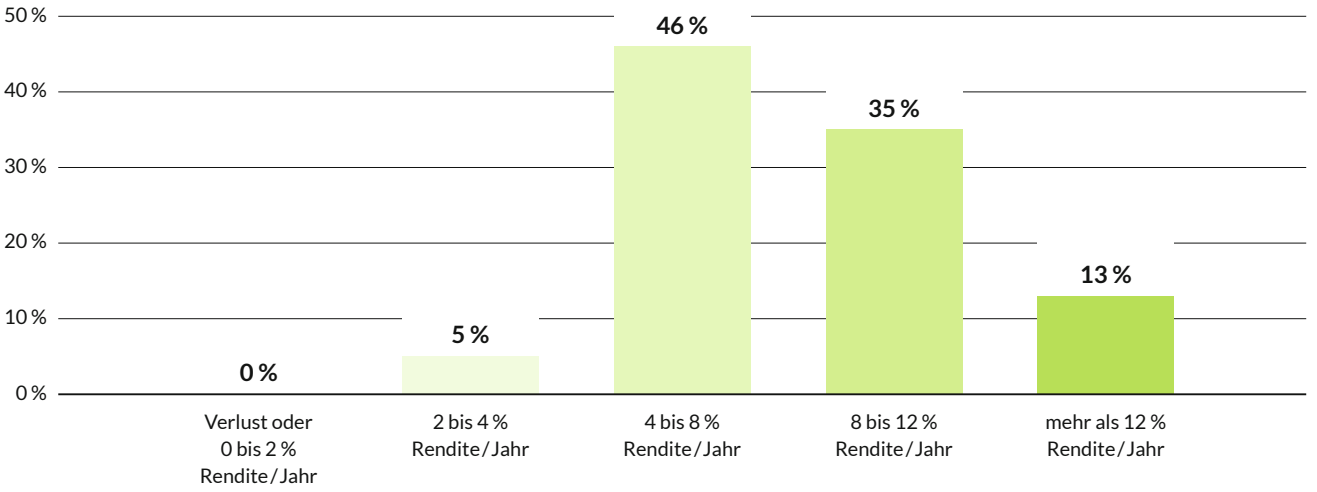
Wie spielen die Bausteine zusammen und welche Funktion nehmen sie wahr?

Ein **tilgungsfrei gestelltes, variabel verzinsliches Immobiliendarlehen** bietet die Möglichkeit, jederzeit ohne Vorfälligkeitsentschädigung die aufgenommenen Mittel – z.B. bei Verkauf der Immobilie – vorzeitig zurückzuzahlen. Zur **Zinsabsicherung** des variabel verzinslichen Darlehens dient die vertraglich vereinbarte Zinsbegrenzung (CAP), so dass sich der Darlehensnehmer das aktuell günstige Zinsniveau im Bereich der variablen Darlehen sichert, sich andererseits im Falle des Anstiegs der Geldmarktzinsen der mit der Bank vereinbarte Zinssatz aber maximal bis zu dem im Darlehensvertrag vereinbarten Zins erhöht. Steigt der Geldmarktzins über dieses Niveau, erhöht sich der vom Darlehensnehmer geschuldete Zins nicht.

Zur weiteren Senkung der Zinsbelastung aus dem Immobiliendarlehen trägt eine **indexgebundene Tilgungsversicherung** bei, die die eingezahlten Beiträge in Aktienindizes investiert, denn aufgrund des aktuell günstigen Zinsniveaus für Darlehen und der zu erwartenden höheren Rendite indexgebundener Tilgungsversicherungen ist es wirtschaftlicher, das aufgenommene Darlehen nicht laufend zu tilgen, sondern die angedachten Tilgungsbeiträge rentierlich anzulegen (Rendite Tilgungsinstrument > aktueller Darlehenszins).

Häufigkeit der Renditeerzielung in Prozent, bezogen auf einen Zeitraum von 15 Anlagejahren zwischen 1970 und 2014

Quelle: FAZ-Sonntagszeitung vom 22.03.2015



Die Wahrscheinlichkeit, dass die Durchschnittsrendite des Tilgungsinstruments oberhalb des Darlehenszinses liegt, ist beim Einsatz einer indexgebundenen Versicherung noch höher als eine reine Investition in Aktienindizes, da zwar Gewinne der gewählten Aktienindizes bis zu einem festgelegten Wert gutgeschrieben, jedoch auch Verluste nur begrenzt zugerechnet werden. Ein am Ende des Jahres nach dieser Verrechnung verbleibender Gewinn wird gutgeschrieben und kann nicht mehr verlorengehen. Die eingezahlten Beiträge werden mit einer Beitragsbestandsgarantie verbunden, d.h. am Ende der Versicherungslaufzeit werden mindestens die eingezahlten Beiträge ausgezahlt.

Die nachstehende Tabelle bildet die Jahresrenditen indexgebundener Versicherungen für verschiedene Zeiträume bei 15- bzw. 20-jähriger Laufzeit ab.

Jahresrendite bei 15-jähriger Laufzeit	
1995 bis 2010	6,87 %
1996 bis 2011	7,07 %
1997 bis 2012	5,61 %
1998 bis 2013	6,77 %
1999 bis 2014	7,51 %
Durchschnitt	**6,74 %**

Jahresrendite bei 20-jähriger Laufzeit	
1992 bis 2011	6,22 %
1993 bis 2012	6,13 %
1994 bis 2013	7,36 %
1995 bis 2014	7,59 %
Durchschnitt	**6,83 %**

Die durchschnittliche Rendite der indexgebundenen Versicherung beläuft sich danach bei einer 15-jährigen Laufzeit auf **6,74 %** und bei einer 20-jährigen Laufzeit auf **6,83 %**.

Die Entscheidung, statt laufend zu tilgen in eine indexgebundene Versicherung anzusparen, führt also zu einer **Kostensenkung**, da die Rendite der Versicherung den Zins aus dem Darlehensvertrag deutlich übersteigen kann.

Annahmen für das annuitätisch getilgte Darlehen	
Darlehensbetrag:	600.000 Euro
Zins für die ersten 10 Jahre:	2,2 % p.a.
Zins für die zweiten 10 Jahre:	3,2 % p.a.
Annahmen für das endfällig getilgte Darlehen	
Darlehensbetrag:	600.000 Euro
CAP-Gebühr:	5 % für jeweils 10 Jahre
Zins für die ersten 10 Jahre:	Variabler Zins (Zinsbegrenzung 2,2 % p.a.)
Einstiegszins:	1 % p.a.
Zins für die zweiten 10 Jahre:	Variabler Zins (Zinsbegrenzung 3,2 % p.a.)
Einstiegszins:	2 % p.a.
Anstieg bis zur Zinsbegrenzung:	0,1 %-Punkte
Rendite auf eingezahlte Sparanteile in den Prämienzahlungen für das endfällige Tilgungsinstrument:	6,8 % (auf 85 % der eingezahlten Prämien)

Die Vorteilhaftigkeit im Vergleich zum konfektionierten Annuitätendarlehen wird an vor- und nachstehender Beispielsrechnung verdeutlicht:

Der aus der Verzinsung der Prämienzahlungen verbleibende Überschuss in Höhe von 255.918 Euro ist gegen den Gesamtaufwand des Darlehens in Höhe von 760.204 Euro gegenzurechnen. Es verbleibt

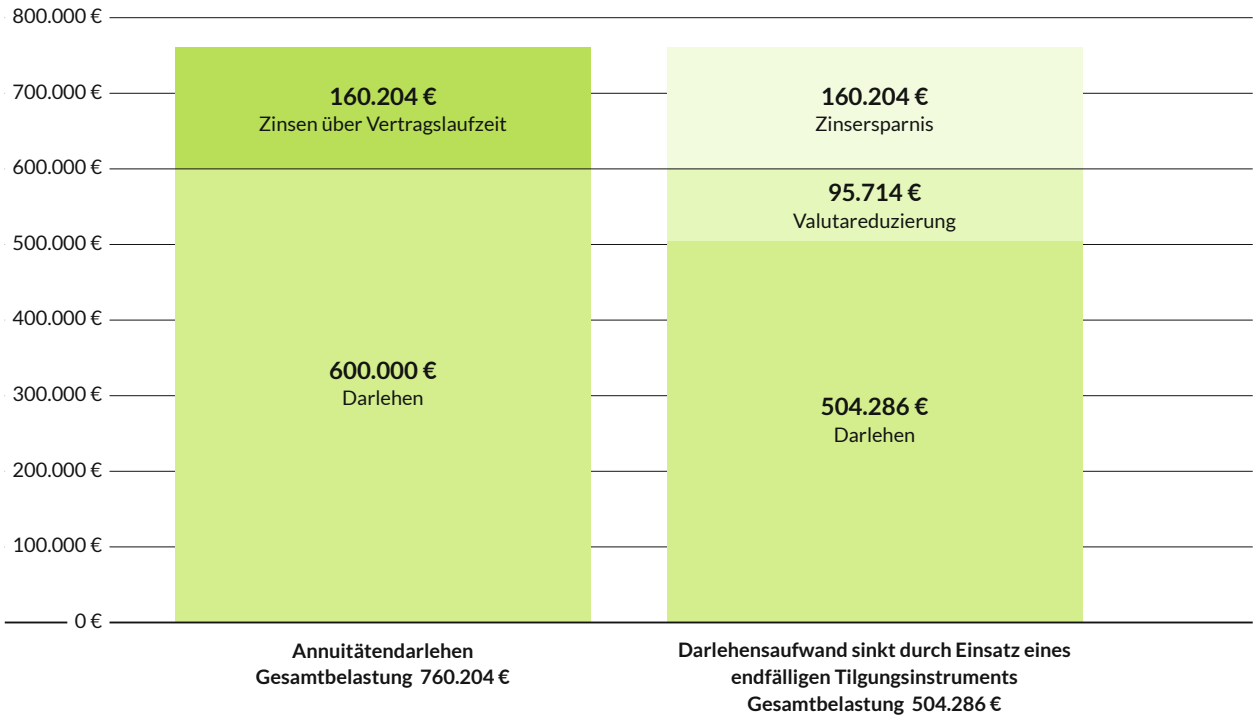
Kapitaldienstraten bei planmäßigem Verlauf	Darlehen mit laufender Tilgung (Annuitätendarlehen)	Endfälliges Darlehen mit Tilgungsinstrument
Zinszahlung	160.204 €	253.418 €
Tilgungsleistungen	600.000 €	0 €
Prämienzahlungen in die Lebensversicherung (LV) oder Rentenversicherung (RV)	0 €	506.786 €
Zwischensumme	**760.204 €**	**760.204 €**
Auszahlbetrag aus der LV oder RV am Ende der Vertragslaufzeit	0 €	917.418 €
Davon für die Tilgung des Darlehens (inkl. mitfinanzierter CAP-Prämien) einzusetzen	0 €	- 661.500 €
Überschuss	**760.204 €**	**255.918 €**
Gesamtliquiditätsbelastung	**760.204 €**	**504.286 €**

danach eine Gesamtliquiditätsbelastung von 504.230 Euro im Vergleich zum Annuitätendarlehen mit einer Gesamtliquiditätsbelastung von 760.204 Euro.

Die Liquiditätsbelastung für das endfällig getilgte Darlehen beträgt lediglich rd. 66 % der Liquiditätsbelastung des Annuitätendarlehens.

Der Überschuss aus der Rentenversicherung führt damit zu einer **100%igen Reduzierung der für das tilgungsfrei gestellte Darlehen gezahlten Zinsen in Höhe von 253.418 Euro**.

Entwicklung der Gesamtdarlehenskosten
bei Einsatz verschiedener Finanzierungsinstrumente



Die Vergleichsberechnung geht für den Sikomed-Modellvorschlag von negativen Annahmen aus, da zur Sicherung des Darlehensnehmers von vornherein zweimal eine Zinsbegrenzungsgebühr in Höhe von 5 % des Darlehensbetrages in die Kosten eingepreist wurde. Würde sich die zyklische Entwicklung der Geld- und Kapitalmärkte in Zukunft fortsetzen, würden diese Kosten nicht anfallen müssen, um sicherzustellen, dass die Summe variabler Zinsaufwendungen diejenigen aus Festzinskontrakten unterschreitet.

sikomed
finance

Das Finanzierungskonzept berücksichtigt folgende Vorteile:

- Das tilgungsfrei gestellte, variabel verzinsliche Darlehen ermöglicht dem Darlehensnehmer die jederzeitige, vorfälligkeitsentschädigungsfreie Rückführung der aufgenommenen Finanzierungsmittel.

- Durch die vereinbarte Zinsbegrenzung des CAP-Darlehens ist der Darlehensnehmer gegen Zinssteigerungen oberhalb der Zinsbegrenzung gesichert. Die Zinskosten des Immobiliendarlehens werden dadurch weiter gesenkt, dass anstelle der Tilgung des Darlehens Prämien in eine indexgebundene Versicherung eingezahlt werden, deren Verzinsung den Sollzins aus dem Darlehensvertrag aller Voraussicht nach deutlich übersteigt. Auf den Sparanteil kann mit einer Rendite von mehr als 5 % gerechnet werden.

- Liegt die Verzinsung der Sparanteile der in die indexgebundene Versicherung eingezahlten Prämien deutlich oberhalb des für das Darlehen gezahlten Festzinses kann nicht nur eine Zinsreduzierung der Darlehenszinses erreicht werden, sondern sogar eine Reduzierung des Tilgungsaufwands für das aufgenommene Darlehen.

Das Konzept soll folgende Risiken möglichst ausschalten bzw. gering halten:

- Variabel verzinsliche Darlehensverträge sind von beiden Seiten jederzeit mit einer Kündigungsfrist von in der Regel 3 Monaten kündbar. Die Bank muss auf dieses außerordentliche Kündigungsrecht verzichten, so dass der Darlehensnehmer das Kapital über die intendierte Laufzeit nutzen kann.

- Die Bindung von Darlehen und indexgebundener Versicherung rechnet sich nur, wenn die Tilgungsversicherung nicht vor Laufzeitende gekündigt wird. Je früher die Kündigung erfolgt, desto größer ist das Risiko, dass der Zinssenkungseffekt nicht eintritt, sondern ggf. Verluste hinzunehmen sind.

Zinskosten
senken:
Wir sind
am Zug.
sikomed
finance

sikomed finance

eine Marke der

Sikomed GmbH
Düstere-Eichen-Weg 35
37073 Göttingen

Telefon: 05 51 – 9 98 58 50
Telefax: 05 51 – 9 98 58 99

mail@sikomedfinance.de
www.sikomedfinance.de