

Möglichst viel tilgen?

Wie sinnvoll es ist, die Bauschulden schnell abzutragen



Herr Rahming, viele Eigenheimbesitzer haben das Ziel, möglichst schnell ihre Schulden abzubauen. Ist das wirklich empfehlenswert?

Boris Rahming: Es kommt auf die

jeweilige Situation des Einzelnen an. Grundsätzlich ist es natürlich gut, möglichst rasch zu tilgen und somit den persönlichen Schuldenberg abzubauen. Es wird aber oft vergessen, dass es sich bei Grundschulden nicht um Konsumschulden handelt, denen kein Wertgegenstand gegenübersteht.

Konsumschulden sind wirkliche Schulden. Der eigenen Hypothekenfinanzierung steht jedoch immer noch der Vermögensstand Eigentum gegenüber, der im Regelfall zudem noch mit Eigenkapital gestützt ist. Eine solche Finanzierung ist also im Regelfall nicht ungedeckt. Vor allem nicht in Höhe des gesamten nominalen Betrages. Der persönliche Vermögenssaldo, also die Differenz zwischen offenem Finanzierungsbetrag und aktuellem Eigenheimwert ist regelmäßig positiv. Es kommt außerdem immer noch auf die Gesamthöhe der noch offenen Finanzierung und auf die Einkommens- und Vermögensverhältnisse des jeweiligen Haushalts an.

Gibt es grundsätzliche Empfehlungen?

Rahming: Die gibt es. Ich würde einer jungen Familie, die mit ihrer Finanzierung am Limit fährt, immer empfehlen, möglichst viel zu tilgen. Für ein Lehrerehepaar mit einer bis auf 20 Prozent Restbetrag entschuldeten Finanzierung sieht das anders aus. Hier kommen dann zwei wesentliche Effekte zum Tragen, die Vorteile für den Finanzierungsnehmer bringen.

Welche Vorteile sind das?

Rahming: Zum Beispiel im Falle der

plötzlichen Arbeitslosigkeit bzw. bei einer schweren Erkrankung. Dann ist oft nicht die relative Höhe einer Rate das Problem, sondern dass sie einfach fällig ist. Um diese Situation zu überbrücken und die Ratenzahlungen trotzdem weiter bedienen zu können, bedarf es finanzieller Rücklagen. Auf eine Verringerung der Finanzierungsrate, weil man das letzte potenzielle Eigenkapital aufgewendet hat, kommt es meist weniger an.

Zum anderen wirkt sich die Inflation zugunsten des Anlegers aus. Es wird häufig nur der Zins gesehen, der zu zahlen ist. Der Vermögensverlust auf den nominalen Leihbetrag aus Sicht der Bank bleibt häufig völlig unbetrachtet. Wenn sie sich heute 100.000 Euro bei der Bank leihen, entspricht das in 15 Jahren und 3 Prozent Inflationsrate nach heutiger Kaufkraft nur noch 64.186 Euro. Die Bank hat also über 35.000 Euro vom Kapitalstamm an dem Eigenheimbesitzer „verloren“. Zudem lohnt es sich, die Verzinsung von finanziellen Rücklagen mit in die Betrachtung ein zu beziehen.

Geld im Umfeld eher steigender Inflationsraten günstig zu leihen, kann also sinnvoll sein. Natürlich nur, wenn damit inflationsgeschützte Sachwerte wie Immobilien finanziert werden.

Wie kommt man also zu der, für einen selbst, richtigen Entscheidung?

Rahming: Es gibt, wie immer in Finanzfragen, keine pauschalen Ratschläge. Man sollte verschiedene Szenarien prüfen und sich von mehreren Seiten beraten lassen. Dies alles kann helfen, die richtige Entschuldungsstrategie zu finden. Von gesellschaftlich undifferenzierten Meinungen wie: „Schulden hat man nicht!“ sollte man sich freimachen.

Boris Rahming ist Diplom-Kaufmann und Freier Finanzberater. Der Geschäftsführer des Finanzmaklers „rahming GmbH“ tritt auch des öfteren beim Wirtschaftsnachrichtensender Bloomberg auf.