

Achtung: Finanzbaustelle

Wie man frühzeitig erkennt, ob eine Tilgungslücke droht



Mit welcher Finanzierung geht der Immobilienbesitzer die wenigsten Risiken ein?

Boris Rahming: Im Bereich der Finanzierung von selbst genutzten Immobilien soll-

te man sich außer in Sonderfällen eher auf klassische Annuitätendarlehen konzentrieren. Dabei bleibt der Zahlungsbetrag konstant und der Zins und Tilgungsanteil verändern sich über die Zeit. Wenn ein Berater bei der Eigenheimfinanzierung eine aufgeschobene Tilgung, vielleicht sogar noch unter dem Einsatz eine Lebensversicherung, empfiehlt, so sollte man dies sehr kritisch hinterfragen. Eine endfällig gestaltete Tilgung kann sehr risikoreich sein – das hat so manchen Immobilienbesitzer in Schwierigkeiten gebracht.

Was für Schwierigkeiten bei endfälligen gestalteten Finanzierungen meinen Sie?

Rahming: Nun, in den vergangenen Jahren sind Tilgungen mit Hilfe von so genannten Kapitalbildenden Versicherungen bei Kunden und Beratern sehr beliebt gewesen. In diesen Fällen hat der Finanzierende nur Zinsen gezahlt, diese konnte er komplett von der Steuer absetzen. Die Tilgung sollte dann am Ende der Laufzeit beispielsweise über eine zusätzlich abgeschlossene Lebensversicherung erfolgen. Hier stellt sich nun das Problem, dass die Versicherer Ihre Überschüsse bei Kapitalbildenden Versicherungen drastisch reduzieren mussten. Auch der eine oder andere zur Tilgung vorgesehene Investmentfondssparplan dürfte aktuell eher geringe Kapitalwerte aufweisen.

Die Konsequenz davon ist, dass das angesammelte Kapital nicht reicht, um das Darlehen voll zu tilgen. Es entsteht eine Tilgungslücke, die bedrohliche Konsequenzen ha-

ben kann. Obwohl die Bank eine genau terminierte vollständige Schuldentilgung in Aussicht gestellt hatte. In der letzten Zeit kommt es daher vermehrt zu Klagen gegen Banken und Berater. Obwohl die Verbraucher manchmal auch Recht bekommen, es liegt ja immer auch am Kunden, wenn er sich auf eine riskante und komplizierte Finanzierungsform einlässt.

Wie kann man eine drohende Tilgungslücke frühzeitig erkennen?

Rahming: Man sollte unbedingt in größeren Abständen einen Soll-Ist-Vergleich vornehmen. Wenn man sich die voraussichtliche Ablaufleistung seiner Tilgungsversicherung aus heutiger Sicht von seiner Versicherung geben lässt und diesen Wert dem zu tilgenden Darlehenswert gegenüberstellt, sieht man sofort, ob es eine Lücke gibt. Die Banken und Versicherungen fangen erst langsam an, von sich aus darauf aufmerksam zu machen. Zeigt der Soll-Ist-Vergleich Differenzen auf, liegt eine Tilgungslücke vor, die in ihrer Höhe und vor allem ihrer finanziellen Konsequenz möglichst genau abgeschätzt werden muss. Jedes Unternehmen wendet solche Techniken zur finanziellen Steuerung an, auch Privatpersonen sollten das tun.

Neben dem Erkennen kommt es dann auf ein möglichst schnelles Gegensteuern an. Dies könnte zum Beispiel in Form von einer Erhöhung der für die Tilgung erforderlichen Sparbeiträge geschehen oder durch die Entwicklung alternativer Szenarien. Auch wenn dies unangenehm sein mag: Zu langes Warten macht alles nur noch schlimmer. Der Zinseszinsseffekt wirkt für den Anleger. Frühzeitiges Überprüfen und eventuelles Gegensteuern ist also unbedingt geboten!

Boris Rahming ist Diplom-Kaufmann und Freier Finanzberater. Er ist Geschäftsführer des Finanzmaklers „Rahming GmbH“ in Berlin.
E-Mail: rahming@e-rahming.de