Betriebswirtschaftliche und finanzmathematische Analysen und Gutachten

# Immobilien- und Praxisfinanzierung

# Reduzierung des Gesamtaufwandes von Darlehen zur Immobilien- oder Praxisfinanzierungen

mit der Hilfe von

# OptiC - die Optimierung des Cost-Average-Effekts

# Rolf Klein Finanz Analyst: Kurzbiographie.

| | |
|---|---|
| 1981: | Selbständig als unabhängiger Finanzberater |
| berufsbegleitend: | BWL-Studium an der FH Düsseldorf |
| 1990 - 2011: | Autor diverser Fachbücher, u.a. „Die richtige Baufinanzierung“ und „OpitC – Die Optimierung des Cost-Average-Effekts“ |

| | |
|---|---|
| 1999: | Stellvertretender Vorsitzender der Deutschen Gesellschaft für Finanzplanung e.V., Bad Homburg |
| 2004: | Zertifizierung zum €uropean Financial Planner €FP® |
| 2015: | GGF der NKB Neutralis Kapitalberatung GmbH |

# Professor Heinrich Bockholt
# Institut für Finanzwirtschaft

Rezension des Buches: OptiC – Die Optimierung des Cost-Average-Effekts (CAE)
Verfasser: Rolf Klein, Diplom-Betriebswirt, Krefeld

Nach einer kurzen aber prägnanten Einleitung, in der der Autor fünf Thesen und die Prinzipien zur Geldanlage vorstellt analysiert er in verschiedenen Fällen den Cost-Average-Effekt. Dieser wurde teilweise in der Vergangenheit in der Form von Vertriebsmanagern als das Instrument verklärt, mit dem man Kursschwankungen des Kapitalmarktes ohne negative Ergebnisfolgen umgehen könne. Der Autor setzt gegengesetzliche Kursentwicklungen und verschiedene Endkurse in Relation und holt den CAE in die Realität zurück. Allein schon mit dieser fachlich hochstehenden und finanzmathematisch hervorragenden Analyse hat sich der Autor sehr verdient gemacht, mit den Märchen um den CAE aufgeräumt und ihn eine sinnvolle Anwendung umgesetzt.

**Fazit:**
OptiC eignet sich herausragend zum Vermögensaufbau und zur privaten Altersvorsorge und lässt Rentenversicherungen sehr alt aussehen. Je früher man damit beginnt, um so vorteilhafter ist OptiC. Übrigens auch als Tilgungsstrategie von Darlehen einsetzbar.

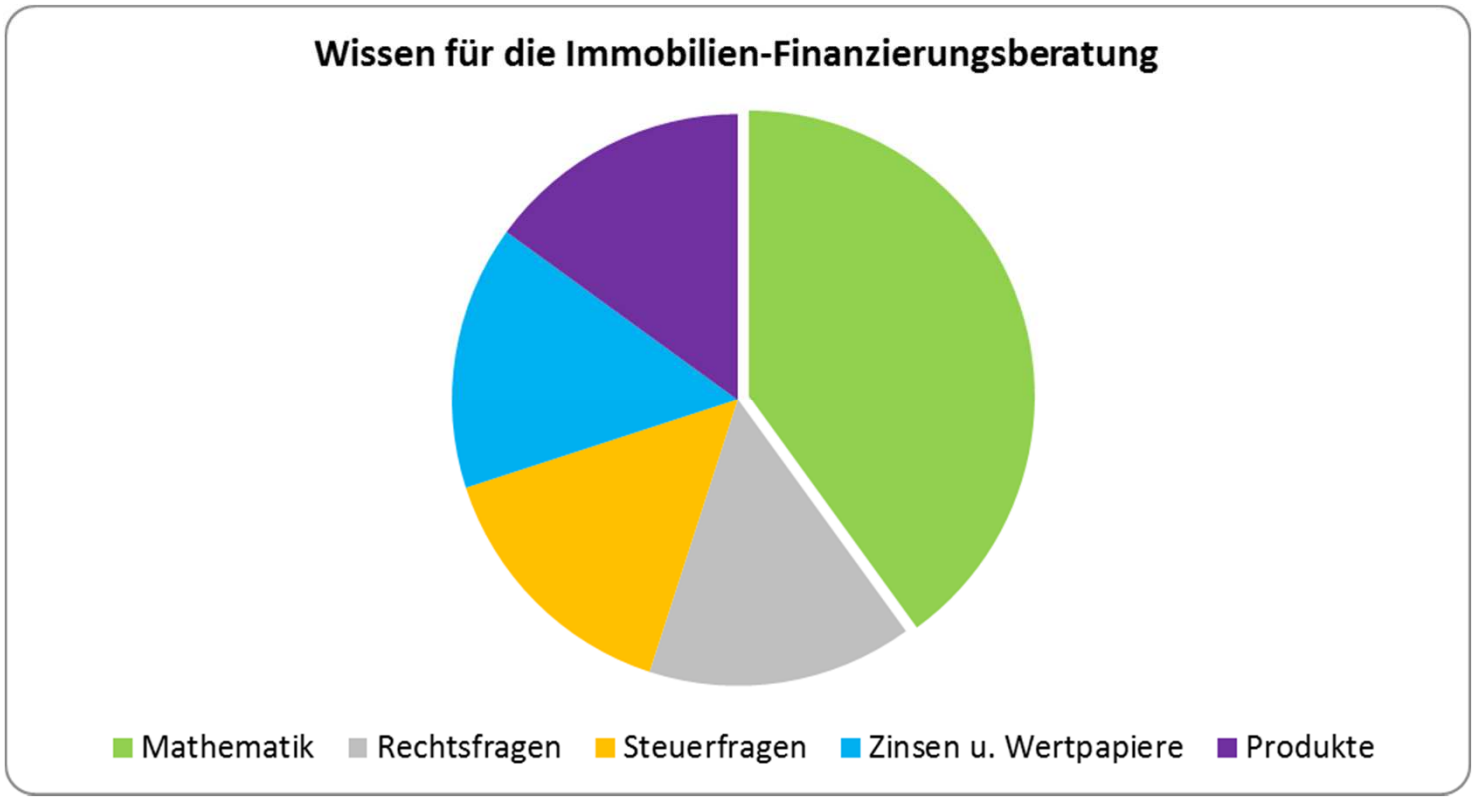
Im nächsten großen Teil stellt der Autor sein OptiC – die Optimierung des CAE vor. Dieses neue Konzept ist eine hoch interessante Strategie sowohl in der Anspar- wie in der Entnahmephase bei Kapitalanlagen. Sie wird erweitert um eine Komi- und Ablaufphase. Der wichtige Aspekt der Rendite nach Kosten wird voll berücksichtigt. Anhand von realen Szenarien aus der Vergangenheit beweist der Autor die Praktikabilität seiner Strategie. Geschickt werden Risiko und Sicherheitsaspekte im Laufe der Anspar- und Kombiphase = langsames Switchen von Aktienfonds in stärker sicherheitsorientierte Anlagen berücksichtigt und einer kontrollierten Optimierung zugeführt.

Zwischendurch werden eine Reihe von Fachbegriffen wie Zinseszinseffekt, Value at Risk, Sharpe Ratio, interner Zinsfuss usw. in einer klaren deutschen Sprache verständlich und nachvollziehbar dargestellt.

In den steuerlich orientierten Kapiteln kommt die große Kompetenz des Autors in der Finanzplanung zum Tragen. Er kümmert sich nicht nur um die Bruttoerträge einer Kapitalanlage, die bekanntlich nie den Kapitalanleger erreichen. Dieser erhält seine Erträge nur netto nach Steuern. Diese Betrachtung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, aber sie interessiert den Kapitalanleger insbesondere im Rentenalter, was er an Liquidität nach Kosten und Steuern erhält, alles andere ist Schall und Rauch.

Dieses Buch ist für den anspruchsvollen Finanzplaner und ebenfalls für den aufgeschlossenen Kapitalanleger eine wertvolle Lektüre, richtige Strategien rund um die Altersvorsorge zu entwickeln und umzusetzen.

# Finanzierungsoptimierung
## zur Immobilien- und Praxisfinanzierung



# Tilgungsoptimierung
## zur Immobilien- und Praxisfinanzierung

VS.

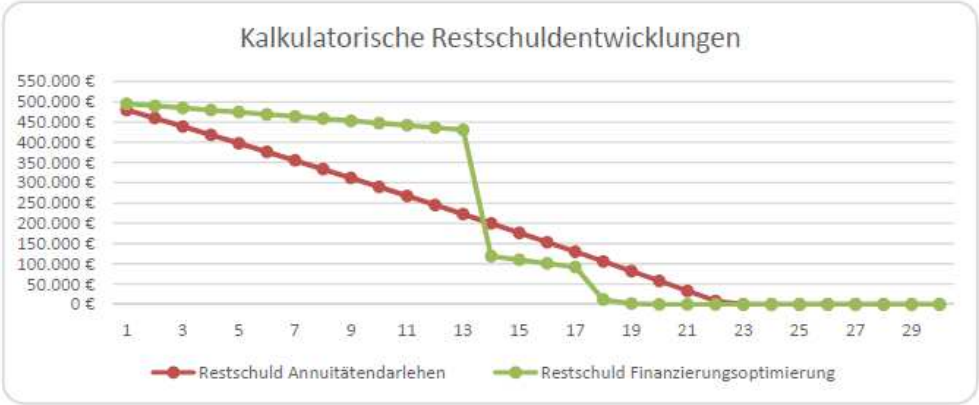
## Beispiel 1:

- Vermietung
- 4% Tilgung, davon
- 1% annuitätische Tilgung und
- 3% in Aktienfonds-sparplan bei der Finanzierungsoptimie rung
- Sondertilgung bei Zielrendite von 8% p.a. des Aktienfondssparplans
- Vorteil im Gesamtaufwand nach Kosten und Steuern kalkulatorisch von: **73.1245 €**

**Kalkulatorische Ergebnisse zur Finanzierungsoptimierung** Datum: 01.04.2021

**Mandant:** Mathilda und Max Muster, Musterstr. 25, 12345 Musterstadt, Tel.: 01234-56789

| | | |
|---|---|---|
| **Finanzierung:** | Darlehenssumme: | 500.000 € |
| | Steuerlich abzugsfähig: | 100% |
| | Steuersatz: | 40% |
| | Abgeltungsteuer: | 26,235% |
| | Sparerpauschbetrag: | 1.602 € |
| **Klassische Finanzierung (Annuitätendarlehen):** | | |
| | Darlehenszinssatz: | 1,00% |
| | Anfangstilgungssatz: | 4,00% |
| **Finanzierungsoptimierung (Mischtilgung):** | | |
| | Darlehenszinssatz: | 1,00% |
| | Anfangstilgungssatz: | 1,00% |
| | Fondssparplan (Tilgungsersatz): | 3,00% |
| | entspricht pro Monat: | 1.250 € |
| | Sondertilgung bei Rendite von p.a.: | 8,00% |
| | empfohlene Zinsbindungszeit: | 15 Jahre |

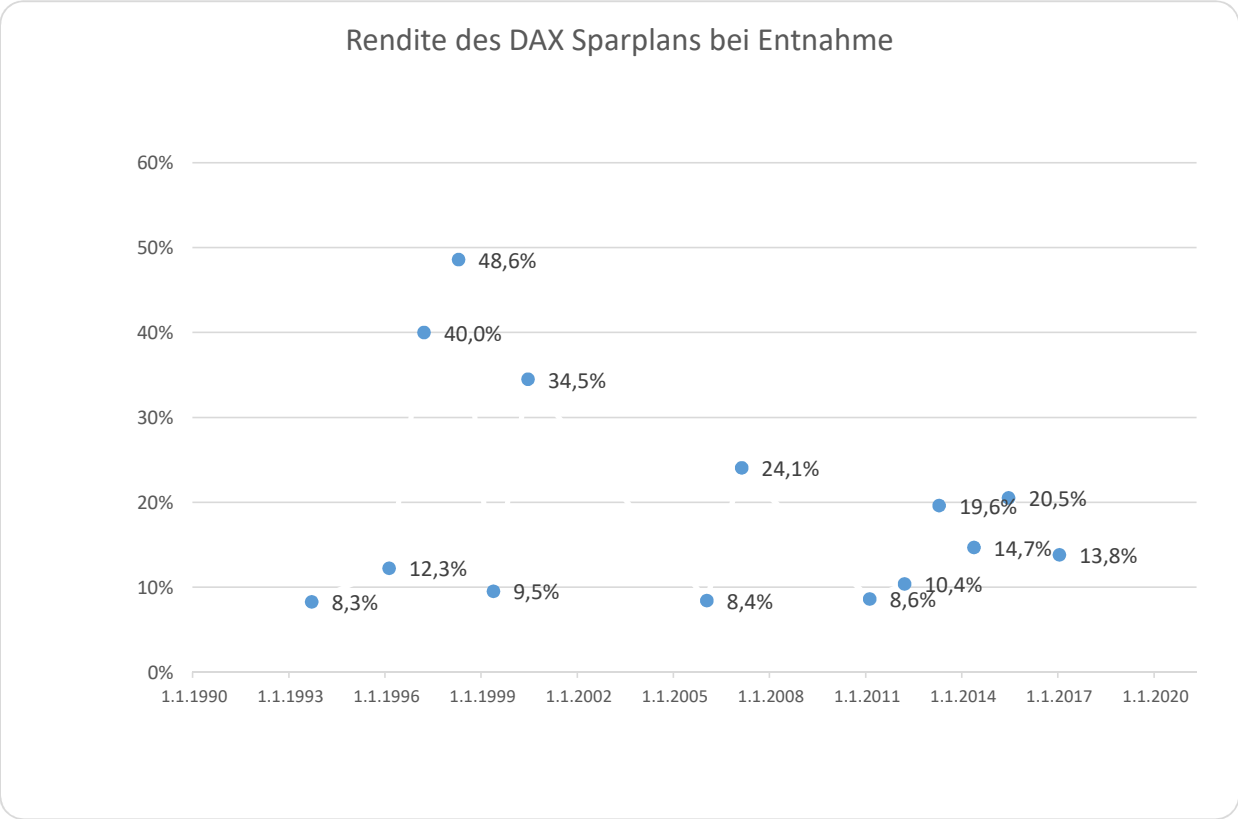



**In der Reschuldentwicklung der Finanzierungsoptimierung ist das Depotguthaben nicht berücksichtigt!**

| **Gesamtaufwände:** | **Annuitätendarlehen** | **Finanzierungsoptimierung** | **Auswirkungen der Finanzierungsoptimierung** |
|---|---|---|---|
| Summe Zinsen: | 58.091 € | 65.265 € | Unter der Annahme, dass während der Laufzeit des Darlehens Sondertilgungen gemäß dem beigefügten Finanzierungsverlauf umgesetzt werden, verkürzt sich die Laufzeit des Darlehens um **3,3 Jahre!** |
| annuitätische Tilgung: | 500.000 € | 126.357 € | |
| Summe Sparraten: | 0 € | 285.000 € | |
| kalkulatorischer Depotwert am Ende: | 0 € | 35.792 € | |
| Steuerersparnis aus Darlehenszinsen: | 23.237 € | 26.106 € | |
| Abgeltungsteuer: | 0 € | 41.057 € | Dadurch reduziert sich der kalkulatorische Gesamtaufwand bei gleicher monatlichen Belastung um **73.124 €** |
| Beratungshonorar inkl. MwSt.: | 0 € | 5.950 € | |
| kalkulatorische Laufzeit: | 22,3 Jahre | ca. 19,1 Jahre | |
| **Gesamtaufwand:** | **534.855 €** | **461.731 €** | |

**Wichtig! Bitte beachten Sie das beigefügte Factsheet zur Beschreibung von Chancen und Risiken der Finanzierungsoptimierung.**

# Historische Häufigkeiten der Zielrenditen von 8% p.a. seit 1990




| Verkäufe | |
|---|---|
| Datum | Rendite p.a. |
| 01.09.1993 | 8,3% |
| 01.02.1996 | 12,3% |
| 01.03.1997 | 40,0% |
| 01.04.1998 | 48,6% |
| 01.05.1999 | 9,5% |
| 01.06.2000 | 34,5% |
| 01.01.2006 | 8,4% |
| 01.02.2007 | 24,1% |
| 01.02.2011 | 8,6% |
| 01.03.2012 | 10,4% |
| 01.04.2013 | 19,6% |
| 01.05.2014 | 14,7% |
| 01.06.2015 | 20,5% |
| 01.01.2017 | 13,8% |
| 01.04.2021 | 9,5% |

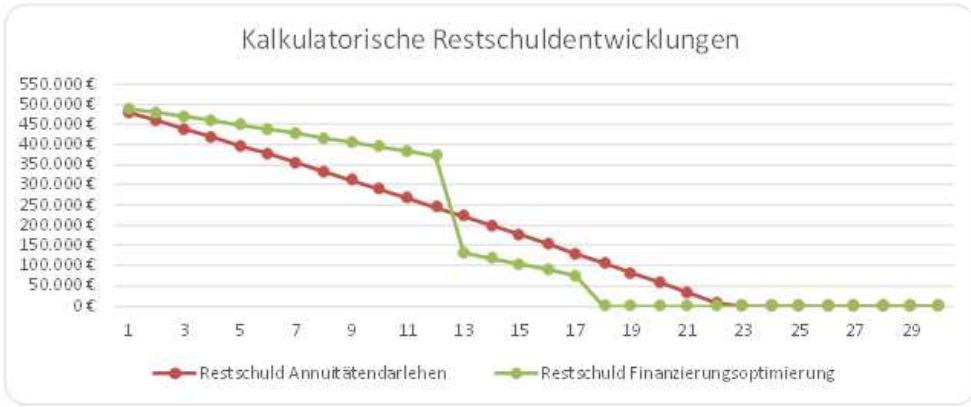
## Beispiel 2:

- Eigennutzung
- 4% Tilgung, davon
- 2% annuitätische Tilgung und
- 2% in Aktienfonds-sparplan bei der Finanzierungsoptimie rung
- Sondertilgung bei Zielrendite von 12% p.a. des Aktienfondssparplans
- Vorteil im Gesamtaufwand nach Kosten und Steuern kalkulatorisch von: **77.312 €**

**Kalkulatorische Ergebnisse zur Finanzierungsoptimierung** Datum: 01.04.2021

**Mandant:** Mathilda und Max Muster, Musterstr. 25, 12345 Musterstadt, Tel.: 01234-56789

| | | |
|---|---|---|
| **Finanzierung:** | Darlehenssumme: | 500.000 € |
| | Steuerlich abzugsfähig: | 0% |
| | Steuersatz: | 40% |
| | Abgeltungsteuer: | 26,235% |
| | Sparerpauschbetrag: | 1.602 € |
| **Klassische Finanzierung (Annuitätendarlehen):** | | |
| | Darlehenszinssatz: | 1,00% |
| | Anfangstilgungssatz: | 4,00% |
| **Finanzierungsoptimierung (Mischtilgung):** | | |
| | Darlehenszinssatz: | 1,00% |
| | Anfangstilgungssatz: | 2,00% |
| | Fondssparplan (Tilgungsersatz): | 2,00% |
| | entspricht pro Monat: | 833 € |
| | Sondertilgung bei Rendite von p.a.: | 12,00% |
| | empfohlene Zinsbindungszeit: | 15 Jahre |

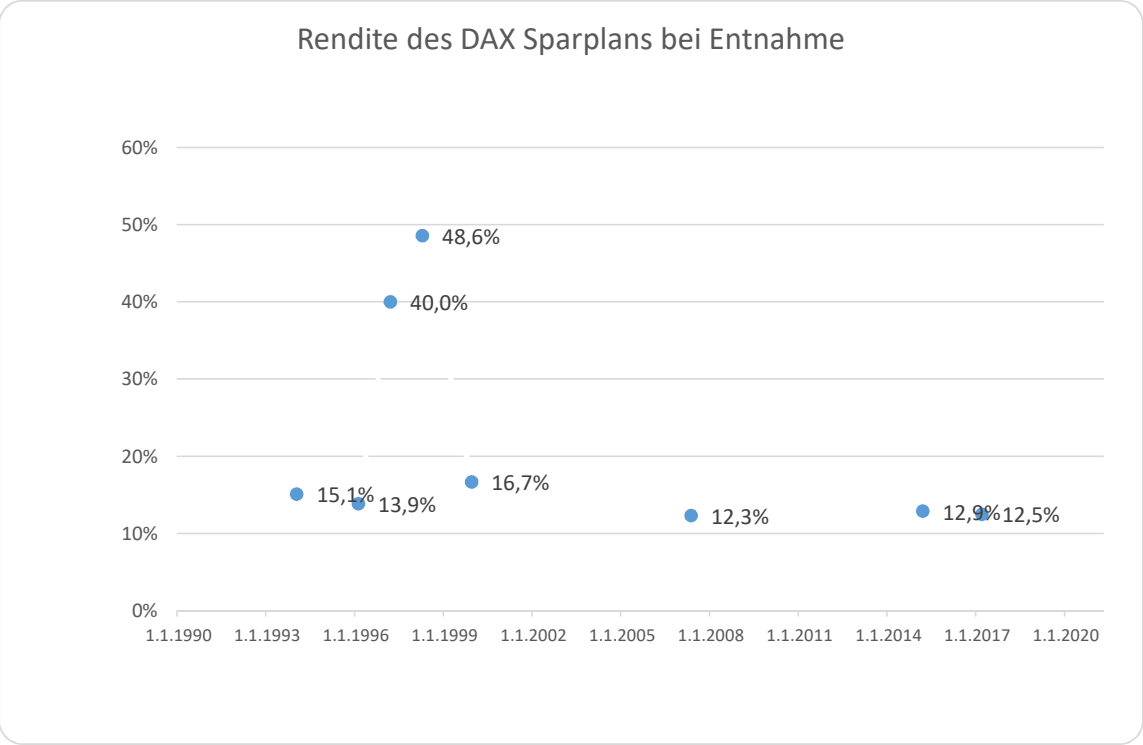



**In der Reschuldentwicklung der Finanzierungsoptimierung ist das Depotguthaben nicht berücksichtigt!**

| **Gesamtaufwände:** | **Annuitätendarlehen** | **Finanzierungsoptimierung** | **Auswirkungen der Finanzierungsoptimierung** |
|---|---|---|---|
| Summe Zinsen: | 58.091 € | 58.149 € | Unter der Annahme, dass während der Laufzeit des Darlehens Sondertilgungen gemäß dem beigefügten Finanzierungsverlauf umgesetzt werden, verkürzt sich die Laufzeit des Darlehens um **5,0 Jahre!** |
| annuitätische Tilgung: | 500.000 € | 204.497 € | |
| Summe Sparraten: | 0 € | 170.000 € | |
| kalkulatorischer Depotwert am Ende: | 0 € | 1.312 € | |
| Steuerersparnis aus Darlehenszinsen: | 0 € | 0 € | |
| Abgeltungsteuer: | 0 € | 43.497 € | Dadurch reduziert sich der kalkulatorische Gesamtaufwand bei gleicher monatlichen Belastung um **77.312 €** |
| Beratungshonorar inkl. MwSt.: | 0 € | 5.950 € | |
| kalkulatorische Laufzeit: | 22,3 Jahre | ca. 17,3 Jahre | |
| **Gesamtaufwand:** | **558.091 €** | **480.780 €** | |

**Wichtig! Bitte beachten Sie das beigefügte Factsheet zur Beschreibung von Chancen und Risiken der Finanzierungsoptimierung.**

## Historische Häufigkeiten der Zielrenditen von 12% p.a. seit 1990




| Verkäufe | |
|---|---|
| Datum | Rendite p.a. |
| 01.01.1994 | 15,1% |
| 01.02.1996 | 13,9% |
| 01.03.1997 | 40,0% |
| 01.04.1998 | 48,6% |
| 01.12.1999 | 16,7% |
| 01.05.2007 | 12,3% |
| 01.03.2015 | 12,9% |
| 01.03.2017 | 12,5% |

# Finanzierungsoptimierung
## zur Immobilien- und Praxisfinanzierung

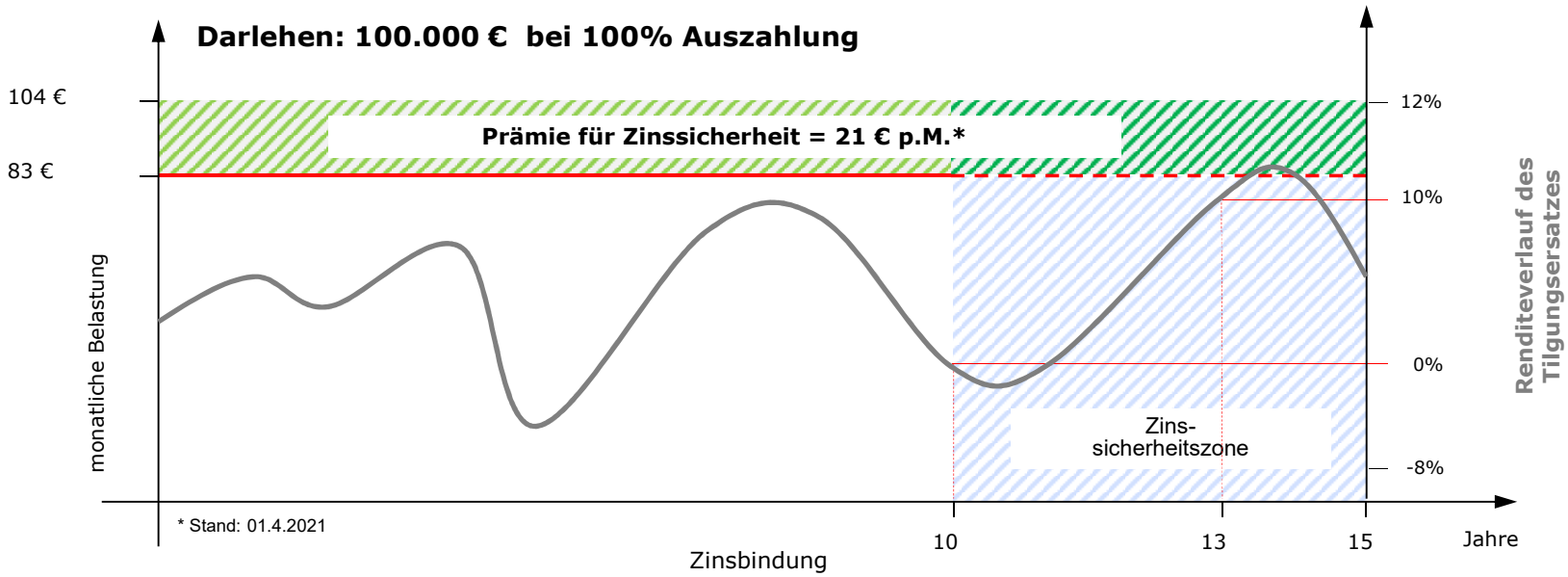
Vorteile von Zinsbindungen > 10 Jahre – **die Zinssicherheitszone**.

**§ 489 BGB - Ordentliches Kündigungsrecht des Darlehensnehmers**

1. Der Darlehensnehmer kann einen Darlehensvertrag mit gebundenem Sollzinssatz ganz oder teilweise kündigen,

2. … in jedem Fall nach Ablauf von zehn Jahren nach dem vollständigen Empfang unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten; … .

# Finanzierungsoptimierung
## zur Immobilien- und Praxisfinanzierung



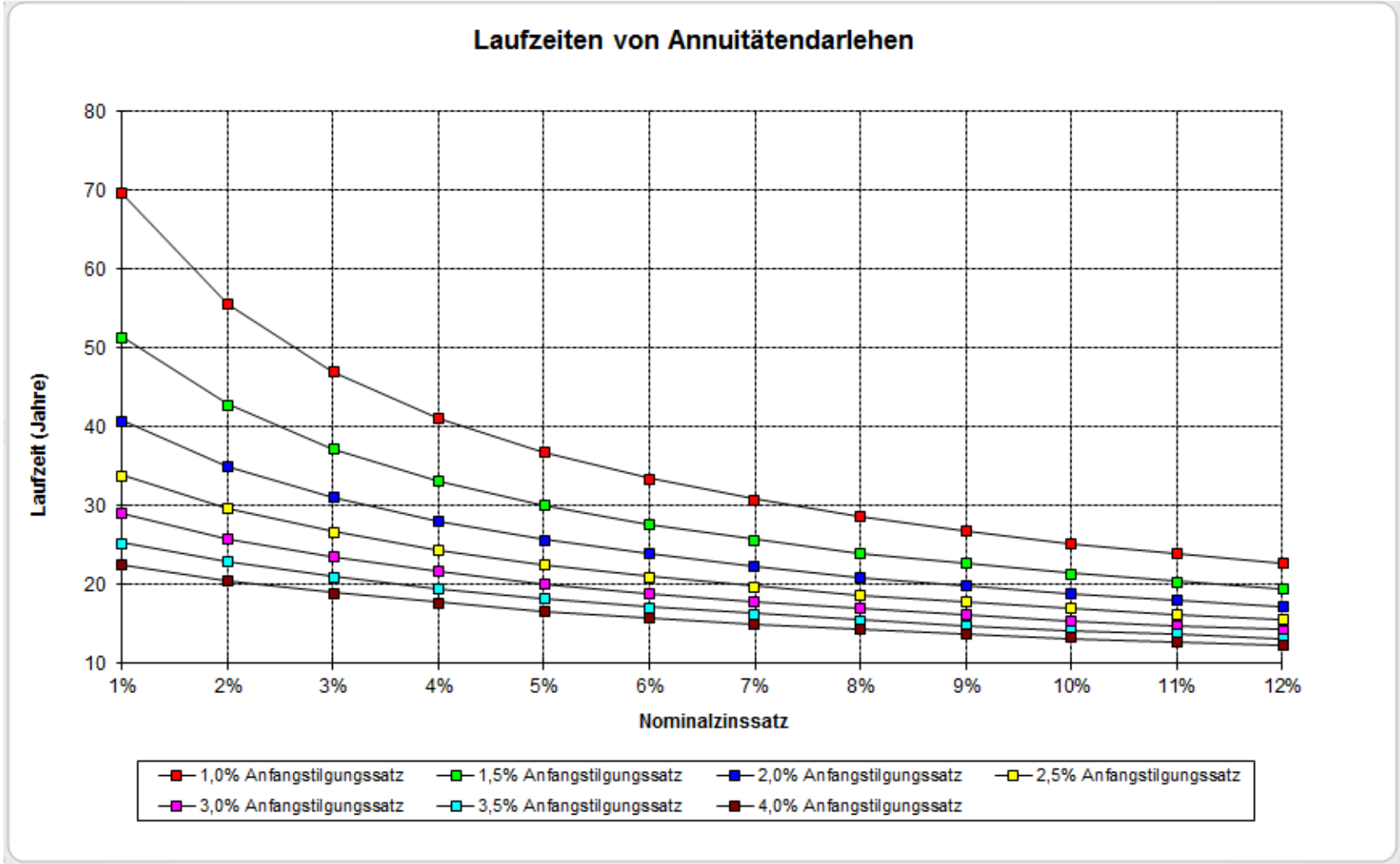

**Annahme:** Zinsbindung: 15 Jahre
Zinssatz Annuitätendarlehen: 1,0% p.a., Zinssatz bei Finanzierungsoptimierung: 1,25% p.a.

Finanzierungsoptimierung
zur Immobilien- und Praxisfinanzierung

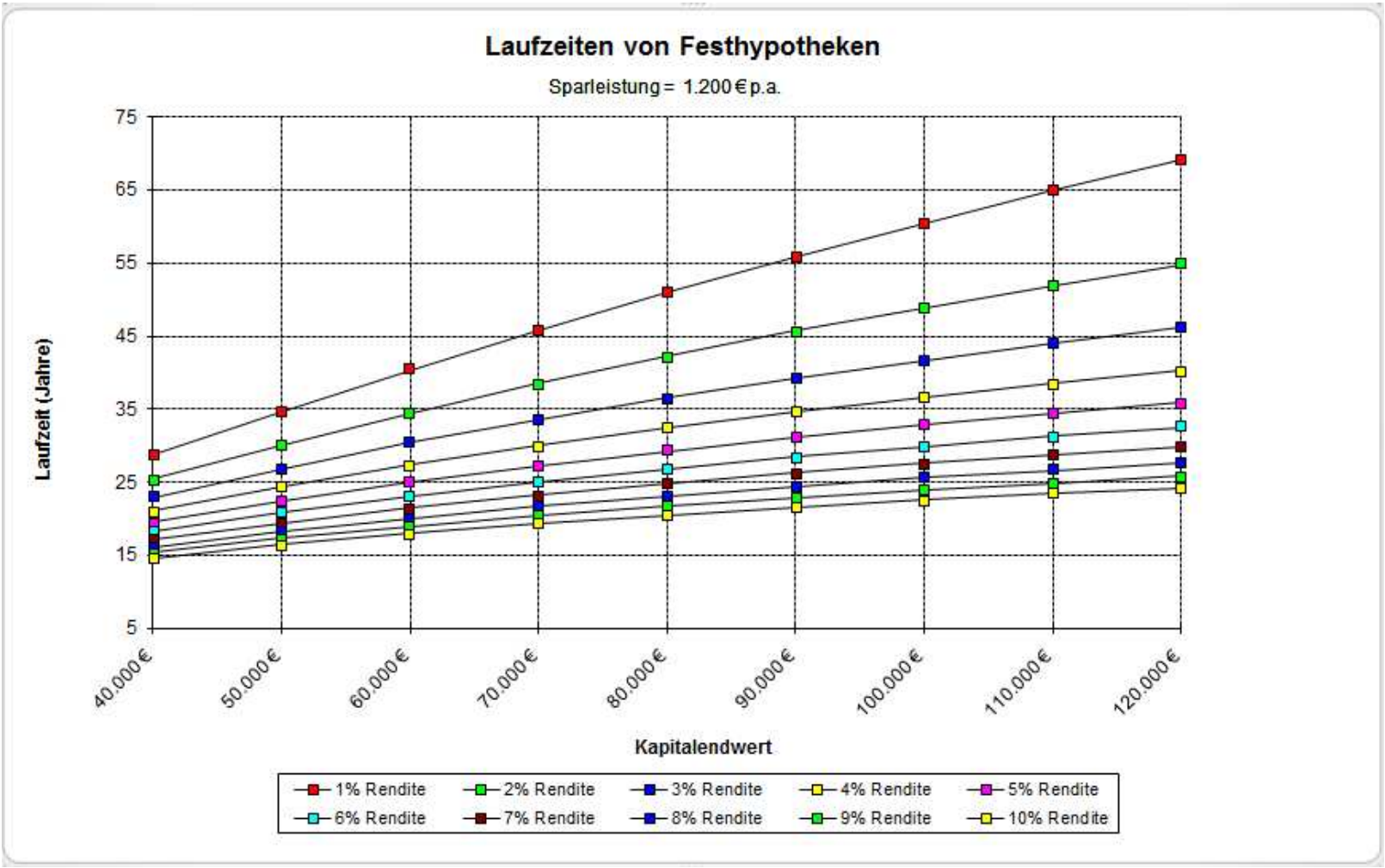
# Annuitätische oder hybride Tilgung

# Chancen und Risiken

$$n = \frac{\ln(1 + \frac{i}{t})}{\ln(1 + \frac{i}{m})}$$



$$K_n = K_0\left(1+\frac{p}{100}\right)^n$$



# Finanzierungsoptimierung
## zur Immobilien- und Gewerbefinanzierung

**Honorar für die Finanzierungsoptimierung inkl. Analysen und Gutachten:**

| | |
|---|---|
| 1. Erstberatung: | Erläuterungen der Finanzierungsoptimierung<br>Chancen vs. Risiken |
| Honorar: | 280 € zzgl. MwSt. |
| 2. Analyse und Gutachten: | 1,0% zzgl. MwSt. der Darlehenssumme<br>(Erstberatungshonorar wird angerechnet) |

# Finanzierungsoptimierung
## zur Immobilien- und Praxisfinanzierung

Jeder Kunde erhält eine individuelle, auf seine Situation bezogene betriebswirtschaftliche und finanzmathematische Analyse. Sie dient der Nachvollziehbarkeit der Strategie der hybriden Tilgung.

Inhalte:

- Theorie von OptiC – Die Optimierung des Cost-Average-Effekts.
- Finanzmathematische Erläuterungen zur Tilgungsrendite und dessen Auswirkungen.
- Fallbezogene Berechnungen und grafische Darstellungen.
- Handlungsempfehlungen.

# Neutralis Fonds-Shop

https://www.proneutralis.com/fondsshop/

Für die Liquiditätsreserve z.B. Instandhaltung etc.

Fondsauswahl zur Tilgungsoptimierung

Zur Ergänzung

# Rolf Klein

Camesstr. 59

47807 Krefeld

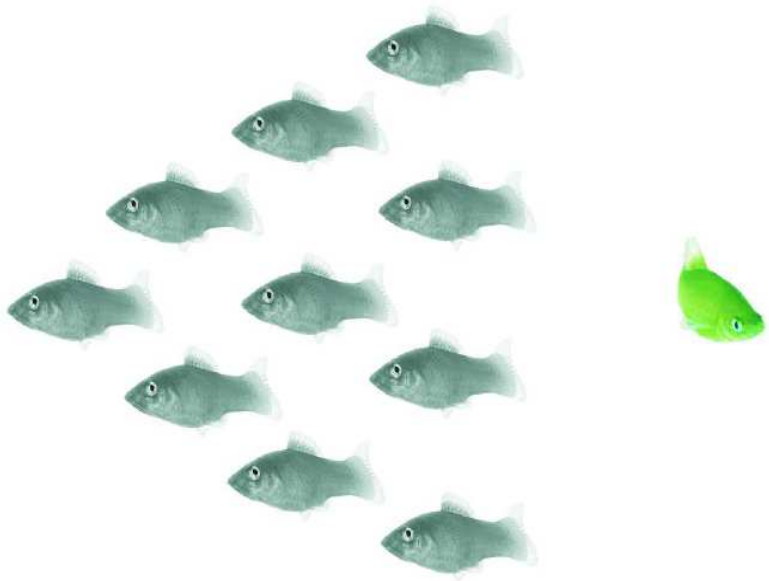
Kontaktdaten:

Email: info@rkfinanz.de

Tel.: 02151 / 313148

Fax: 03212 / 1009918

www.rkfinanz.de

# Rechtliche Hinweise.

Diese Ausarbeitung ist nur für den Empfänger bestimmt. Die Ausarbeitung, darf ohne vorherige Genehmigung nicht an Dritte weitergeleitet oder Dritten zugänglich gemacht werden.

Diese Ausarbeitung gilt nicht als Angebot oder Beratung. Getätigte Aussagen sind als unverbindlich zu verstehen. Gestaltungen, Preise, Zinssätze und sonstige Indikationen sind von den Marktgegebenheiten und Gesetzen abhängig, die zu dem Zeitpunkt gelten. Sie dient lediglich der Orientierung, wie ein Geschäft aussehen könnte.

Diese Ausarbeitung stellt auch keine Empfehlung oder Rat dar. Die dargestellten Sachverhalte dienen ausschließlich der generellen Erläuterung und lassen keine Aussagen über zukünftige Verluste oder Gewinne zu. Vor Abschluss eines Geschäftes ist auf jeden Fall eine kunden- und produktbezogenen Beratung notwendig. Sofern es sich um juristische und steuerliche Sachverhalte handelt, ist vor einem Vertragsabschluss ein Fachanwalt oder Steuerberater hinzuzuziehen.

Für Schäden, die im Zusammenhang mit der Verwendung bzw. Verteilung dieser Ausarbeitung entstehen oder entstanden sind, übernimmt Rolf Klein keine Haftung.