

Endfällige Fremdwährungs- Finanzierungen über österreichische Banken

p**werhyp.de**

Fremdwährungs- Finanzierungen aus Österreich

- Die Österreicher haben sich durch diese innovative Finanzierungsform in den letzten 6 Jahren 9 Milliarden Euro an Kreditzinsen erspart. Auf Deutschland umgelegt hätten sich die Bundesbürger im gleichen Zeitraum über 90 Milliarden Euro erspart...
- Einer aktuellen Statistik der Österreichischen Nationalbank zufolge betrug der Anteil der Fremdwährungskredite an allen Verbindlichkeiten zuletzt knapp 20 Prozent
- Österreich ist Kompetenzträger Nummer 1 in dieser Finanzierungsform

Voraussetzungen (1)

- Finanzierung in ganz Deutschland (außer den neuen Bundesländern) möglich
- Arbeiter / Angestellte / Selbstständige mit einem Familiennettoeinkommen von mind. 2.000 Euro netto
- Finanziert werden Eigentumswohnungen, Grundstücke mit Bauabsicht innerhalb von 3 Jahren, EFH, MFH, Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Umschuldungen, Vorsorgewohnungen, Renovierungen und Photovoltaikanlagen
- Bei Vermietungsobjekten: max. 4-5 Wohneinheiten (max. ca. 250 m² vermietete Fläche !)
- Mind. 1 Kreditnehmer muss deutscher Staatsbürger sein

Voraussetzungen (2)

- Mind. 100.000 FinanzierungsvolumenHöchstvolumen
- Laufzeit: 15-30 Jahre
- Max. Endalter bei Kreditnehmern: 65 Jahre (in Ausnahmefällen: bis 70 Jahre möglich), d.h. Eintrittsalter bei Finanzierungsbeginn max. 55 Jahre (!)
- Beleihung: es werden max. 70% des Verkehrswertes finanziert. Kunde muss Schätzgutachten verpflichtend auf seine Kosten erstellen lassen (kostet 690 Euro; wird mitfinanziert; Kunde erhält Gutachten ausgehändigt)
- In den Bundesländern Bayern, Baden Württemberg, Saarland, Hessen (mit PLZ 6), Rheinland Pfalz (mit der PLZ 55.. und 56..) sowie Thüringen (mit PLZ 9) kann in Ausnahmefällen die Beleihung auf max. 85% angehoben werden!!

Voraussetzungen (3)

- Beleihung: 15-30 % (je nach Bundesland) können in Form von Eigenkapital, aber auch durch andere Vermögenswerte (LV, Aktiendepot, erstrangige GB-Eintragung in einer anderen Liegenschaft) erbracht werden, bei Versteigerungsobjekten oftmals weniger Eigenkapital notwendig (falls Wert höher)
- Sicherheiten: Eintragung einer erstrangigen Grundschuld, österreichische Banken tragen sich mit 130% der Darlehenshöhe in das Grundbuch ein
- Abtretung des Tilgungsträgers an die Bank
- Abtretung einer Risiko-LV an die Bank
- Schufa-Auskunft (Verbraucherschufa) ist vom Kunden einzuholen [einfach auf www.schufa.de beantragen]
- österreichische Banken machen keine Schufa-Abfrage bzw. Schufa-Eintragung!

Funktionsweise einer Fremdwährungs-Finanzierung

- Das Darlehen wird statt in Euro in einer anderen Währung, z.B. Schweizer Franken oder Yen bereitgestellt
- Der Kreditbetrag wird bei Auszahlung sofort in Euro konvertiert
- Der Kredit wird in jener Währung, in welcher er aufgenommen wird, auch rückgeführt
- -> daraus resultieren Währungschancen und –risiken
- Nur die Zinszahlungen werden an die Bank gezahlt (quartalsweise), und zwar nachschüssig
- Die Tilgung erfolgt über einen sog. Tilgungsträger am Ende der Laufzeit, in der Regel eine britische LV oder fondsgebundene Lebensversicherung (keine Rentenpolizzen!)

Vorteile einer Fremdwährungs-Finanzierung

- Sondertilgungen sind jederzeit – egal in welcher Höhe - ohne Vorfälligkeitsentschädigung möglich
- Wechsel in andere Währungen ist immer möglich
- Zinszahlungen vierteljährlich im nachhinein
- Ausnutzen des Zinsvorteils zwischen Euro und CHF-Zinsen (zwischen 1-3 % p.a.)
- Tilgungen werden veranlagt (cost average Effekt, Zinseszinsseffekt) - in Deutschland: zinsenlose Tilgungen
- Zinsabsicherung durch Zinscaps möglich
- Professionelles Devisenmanagement integrierbar, um aus dem Kredit sogar Zusatzerträge erwirtschaften zu können

Risiken einer Fremdwährungs-Finanzierung

- 1. Währungsrisiko
- 2. Zinsänderungsrisiko
- 3. Tilgungsträgerrisiko

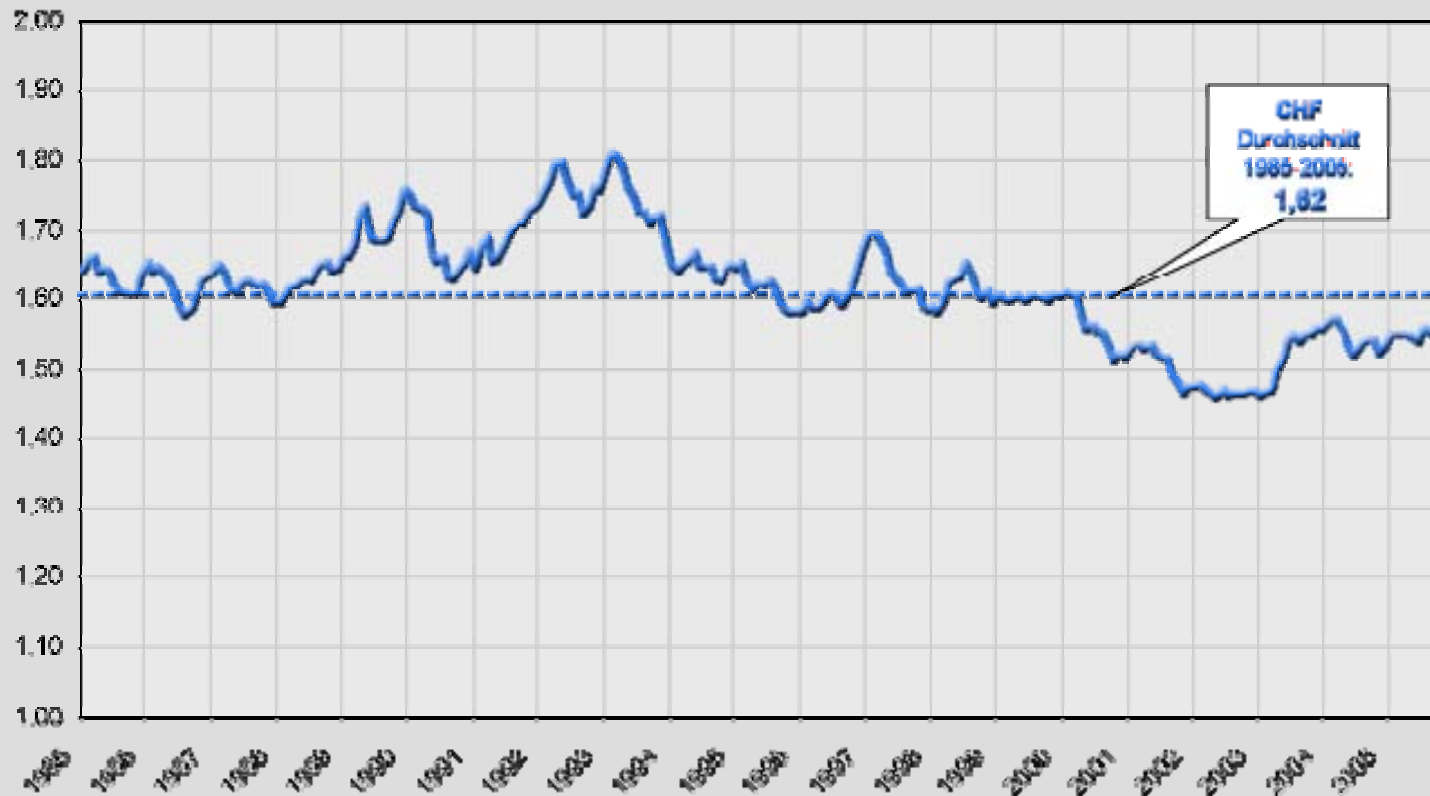
Diese 3 Risiken stehen einem enormen Einsparungspotential, im Schnitt über 40.000 Euro pro 100.000 Finanzierungsvolumen, gegenüber. Im folgenden werden wir Ihnen aufzeigen, wie man sich gegen diese 3 Risiken absichern kann bzw. wie hoch diese in Wahrheit sind....

Währungsrisiko (1)

- CHF einer der stabilsten Währungen weltweit
- CHF schwankt seit 20 Jahren um seinen Durchschnitt von 1,62
- Schweiz ist eine „Enklave“ der EU, d.h. die Schweiz ist „Teil“ der europäischen Konjunktur. Abkoppelungen sind nur schwer vorstellbar, Schwankungen des CHF sowohl seitens der Schweiz als auch der EU unerwünscht (anders ist dies z.B. in Japan und den USA)
- Wechselkurs im YEN und USD sind wesentlich volatil, beim YEN stehen dem aber historisch enorm tiefe Zinsen gegenüber
- Wir empfehlen bei einer YEN-Finanzierung immer ein professionelles Devisenmanagement zu integrieren!

Währungsrisiko (2)

Kursentwicklung CHF



Währungsrisiko (3)

- Das Währungsrisiko kann durch eine Überbesparung des Tilgungsträgers präventiv abgesichert werden
- Mit 20 Euro p.m. an zusätzlicher Ansparung in einen Tilgungsträger können Sie bei 25 Jahren Laufzeit pro 100.000 Finanzierungsvolumen ein Fremdwährungsrisiko von 10 % absichern !
- Sollte die Währung sich nicht verändern, so bekommen Sie am Ende der LZ diese Überbesparung verzinst als „Prämie“ wieder zurück
- Wir empfehlen eine Überbesparung von 20 % als „Risikopuffer“, in der Regel wird dies von den Banken auch gefordert

Währungsrisiko (4)

Beispiel:

Finanzierungssumme **150.000,00 €**

Heutiger Kurs

1 € = CHF 1,54
150.000,00 € = CHF 231.000,00

Kursannahme nach 10 Jahren

1 € = CHF 1,67
CHF 231.000,00 = 138.323,35 €
Währungsgewinn = **11.676,65 €**

Kursannahme nach 10 Jahren

1 € = CHF 1,47
CHF 231.000,00 = 157.142,86 €
Währungsverlust = **7.142,86 €**

FAZIT - Währungsrisiko (5)

- Währungsschwankungen bergen Risiken und Chancen
- Durch präventives Handeln kostet eine Absicherung gegen Währungsverluste relativ wenig (Überbesparung in einen Tilgungsträger)
- Man kann jederzeit die Währung wechseln (Switch), man ist also flexibel in seinen Entscheidungen
- Durch die EU sind die Schwankungen zwischen EUR und CHF stark zurückgegangen und dieser Trend wird sich unserer Meinung auch fortsetzen
- Mit einer Überbesparung von 20% sichern Sie sich nicht nur gegen Währungsschwankungen ab, Sie bauen auch Vermögen auf, da eine 20%ige Aufwertung des CHF aus heutiger Sicht äußerst unwahrscheinlich erscheint

Zinsänderungsrisiko (1)

- Der Kundenzinssatz setzt sich wie folgt zusammen:

LIBOR (London Interbank Offer Rate)

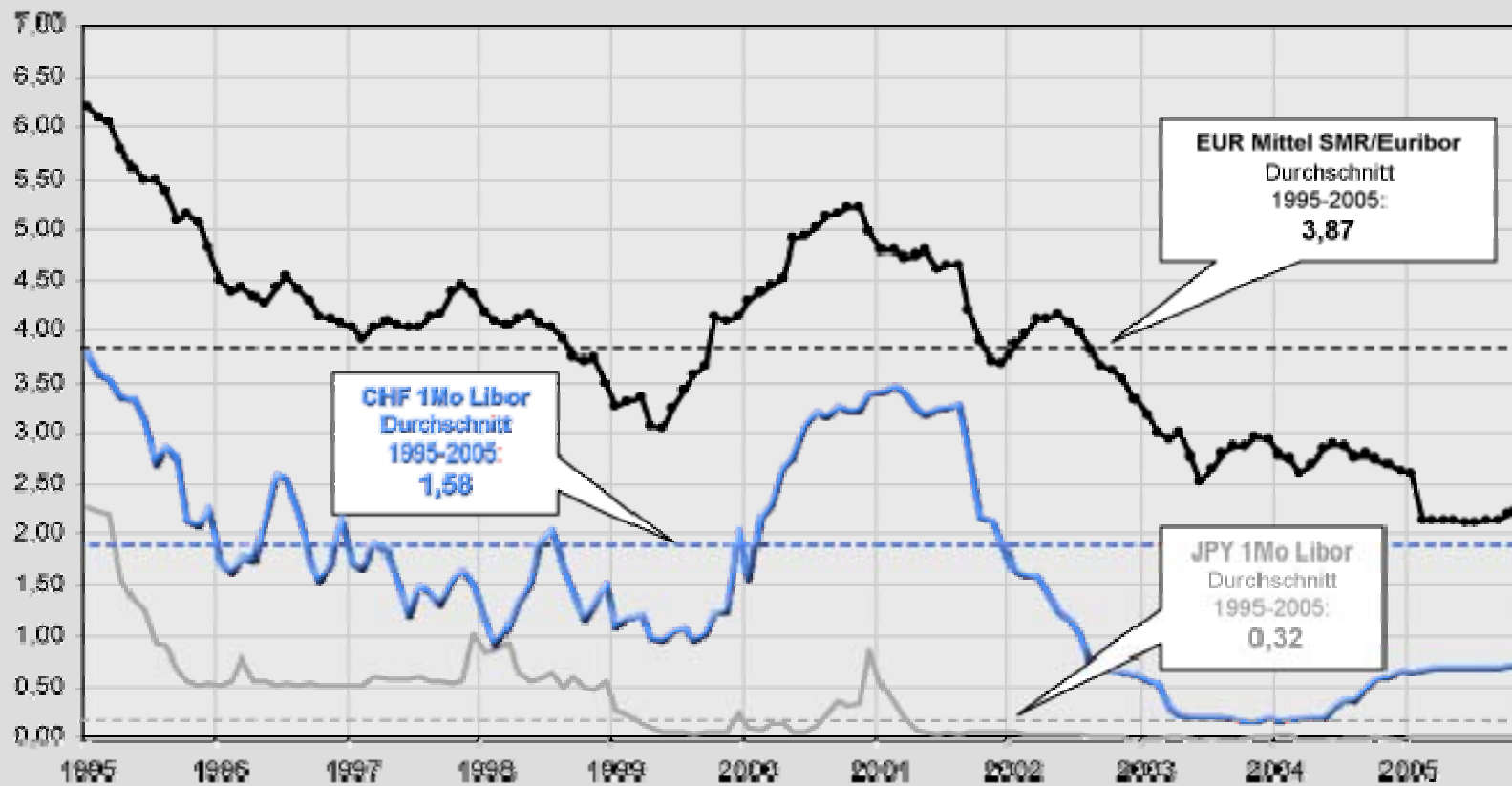
+ Bankmarge

= Kundenzinssatz

Die Zinszahlung erfolgt ¼ jährlich im nachhinein

Zinsänderungsrisiko (2)

Zinssatzentwicklung (EUR CHF JPY)



Zinsänderungsrisiko (3)

- Wie man vorseitiger Grafik sehr gut entnehmen kann, besteht seit Jahren ein Zinsvorteil zwischen 1,5-3% p.a.
- Selbst bei einem durchschnittlichen Zinsvorteil von 2 % p.a. ergibt sich auf eine Laufzeit von 25 Jahren schon ein Einsparungspotential von über 40%!
- Mit Zinscaps kann man sich ganz einfach ein gewisses Zinsniveau „deckeln“. Diese Form ist wesentlich flexibler als Festschreibungen einzugehen.

Zinsänderungsrisiko (4)

- Festschreibung vs. variabler Zins
- Wir sagen ganz klar: Festschreibungen sind unflexibel und rechnen sich in der Regel kaum. Wenn man seinen Zins „deckeln“ will, so sollte man Zinscaps einsetzen (dasselbe was die deutschen Banken auch tun) mit dem großen Vorteil, historisch tiefe CHF oder YEN-Zinsen zu nutzen und alle Flexibilitäten (Sondertilgungen, Währungswechsel etc.) zu behalten.
- Wenn man das historische CHF-Zinsniveau genau betrachtet, ist die Wahrscheinlichkeit mit einer unflexiblen Festschreibung besser als mit einer CHF oder YEN-Finanzierung zu fahren, unserer Meinung nach sehr gering!

Zinsänderungsrisiko (5)

- Wer es doch ganz sicher haben will... Zinscap:
Kunde möchte 100.000 Euro finanzieren, sein Zinsniveau mit 4,75 % auf 10 Jahre abgesichert haben, Kreditlaufzeit 25 Jahre
100.000 Euro
+ 6.140 Euro (Kosten Cap)
=106.140 Finanzierungsbedarf
- statt 467 Euro p.m. zahlt der Kunde 496 Euro p.m., d.h. die Zinsabsicherung kostet ihm lediglich 29 Euro p.m.
- der Kunde zahlt aber aktuell nur 4 % an Zinsen
- der Zinscap ist jederzeit am Markt wieder verkaufbar (flexibel), mit Abschlägen je nach Verkaufszeitpunkt

FAZIT

Zinsänderungsrisiko (6)

- Durch die historische Zinsentwicklung genießen Sie einen Zinsvorteil (zwischen 1,5-3% p.a.) während der Laufzeit
- Die var. CHF und YEN-Zinsen sind historisch gesehen so gut wie immer unter der Euro-Festschreibung in Deutschland
- Durch Zinscaps sind Festschreibungen 1:1 nachzubilden, ohne dass der Kunde seine Flexibilität verliert
- Zinscaps sind jederzeit verkaufbar
- Frage: Angenommen Sie sind 10 Jahre festgeschrieben. Nach 5 Jahren beginnt ein fallender Zinszyklus, der noch Jahre anhalten wird. Können Sie bei Ihrer Bank den fixen Zins auflösen und einen variablen in Anspruch nehmen?
Antwort: NEIN! Einen Zinscap können Sie hingegen jederzeit verkaufen – ohne Flexibilität einzubüssen!

Tilgungsträgererrisiko (1)

- Die Tilgung des Kredites erfolgt am Ende der Laufzeit
- Dazu ist eine monatlich konstante Besparung in einen sog. Tilgungsträger notwendig.
- Dieser Tilgungsträger wird mit konservativen 4,5 % netto von der Bank berechnet
- Sollte der Tilgungsträger mehr als 4,5 % an Rendite erwirtschaften, so werden die Überschüsse aus dem Tilgungsträger – nach Rückführung des Kredites – Ihrem Konto gutgeschrieben

Tilgungsträgererrisiko (2)

Powerhyp setzt bei der Wahl der Tilgungsträger auf folgende Kriterien:

- Top Bonität der Versicherungsgesellschaft
- Schlanke Kostenstruktur
- Transparenz
- Top Performance
- Polizzierung nach österreichischem Recht bzw. nach dem Recht in Liechtenstein (Steuervorteil gegenüber D!)

Tilgungsträgererrisiko (3)

Powerhyp-Partner im Bereich der Tilgungsträger:

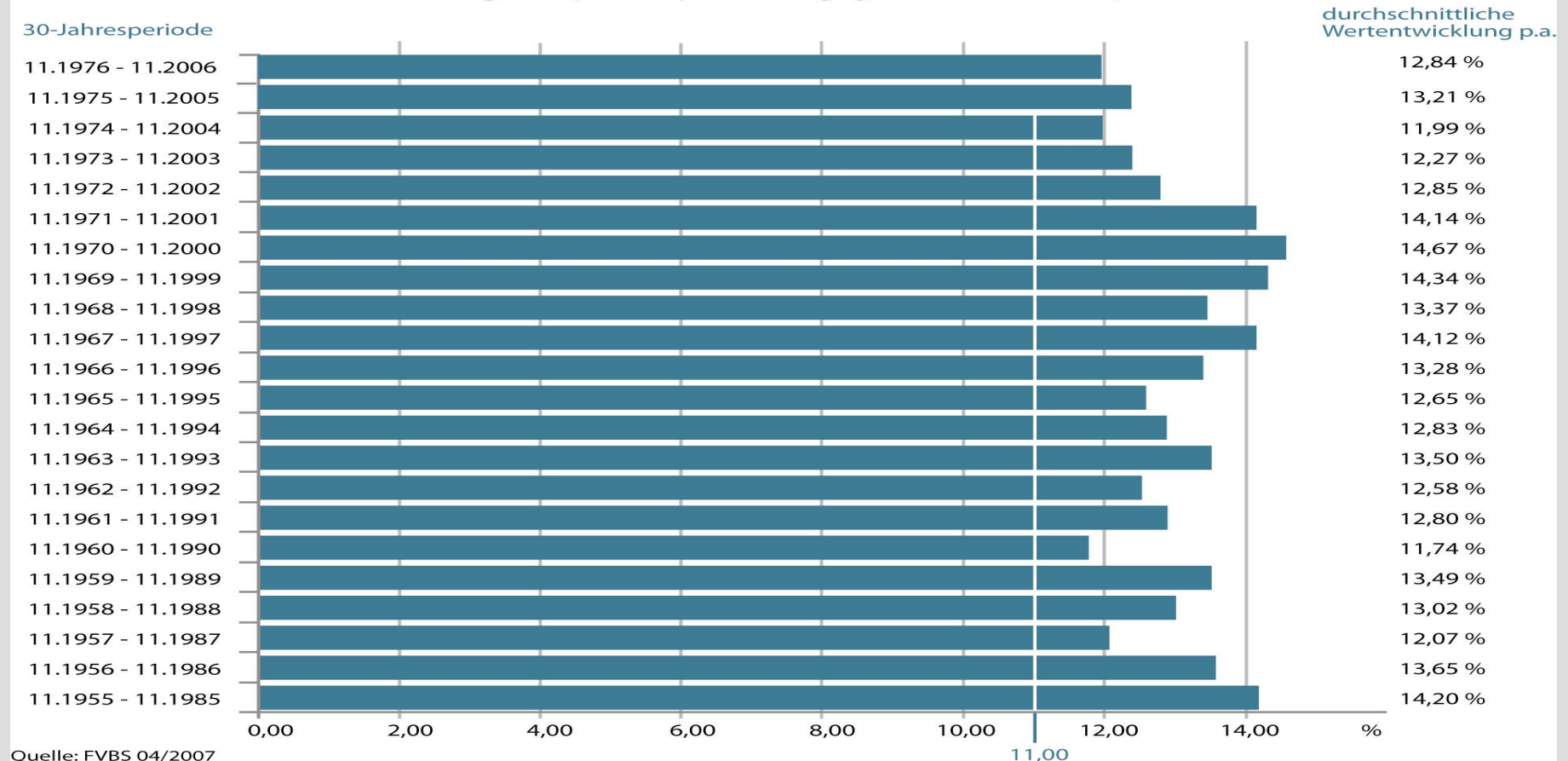
- Clerical Medical: britische LV seit 1824
- Gothaer Versicherung: älteste deutsche Versicherung
- Alternativ Invest: Investmentfirma in Liechtenstein (Garantiegeber: Societe Generale)

Clerical Medical und Gothaer werden über Niederlassungen in Wien direkt über Österreich poliziert. Tilgungsträger der Alternativ Invest in Liechtenstein nach deren Recht.

Tilgungsträgererrisiko (4)

Angst keine 4,5 % erzielen zu können? Anbei die durchschnittliche Performance des Templeton Growth Fund seit 1955. Schlechteste Performance: 11,74 % p.a.!!

Durchschnittliche Wertentwicklung in % p.a. der jeweils angegebenen 30-Jahresperiode



Quelle: FVBS 04/2007

FAZIT -

Tilgungsträgererrisiko (5)

- Tilgungsträger werden von Banken mit 4,5% netto berechnet - langfristig liegen die Renditen aber bei 6-7%
- Selbst deutsche Kapitallebensversicherungen, die gesetzlich nur max. 40% in Aktien investieren dürfen, erwirtschaften in der Regel eine Nettorendite von 4,5%
- Jedes 1% an Mehrrendite bringt bei 100.000 Euro Finanzierungsvolumen und einer Laufzeit von 25 Jahren einen Überschuss von 14.000 Euro im Tilgungsträger
- Bei einer Renditeerwartung von 6,5% netto bedeutet dies einen Überschuss von fast 30.000 Euro pro 100.000 Euro Kreditvolumen im Tilgungsträger, die sie nach der Rückführung als „Prämie“ entnehmen können
- In den Börsenboomzeiten der 90er wurden die Tilgungsträger in Österreich noch mit 7% netto berechnet.

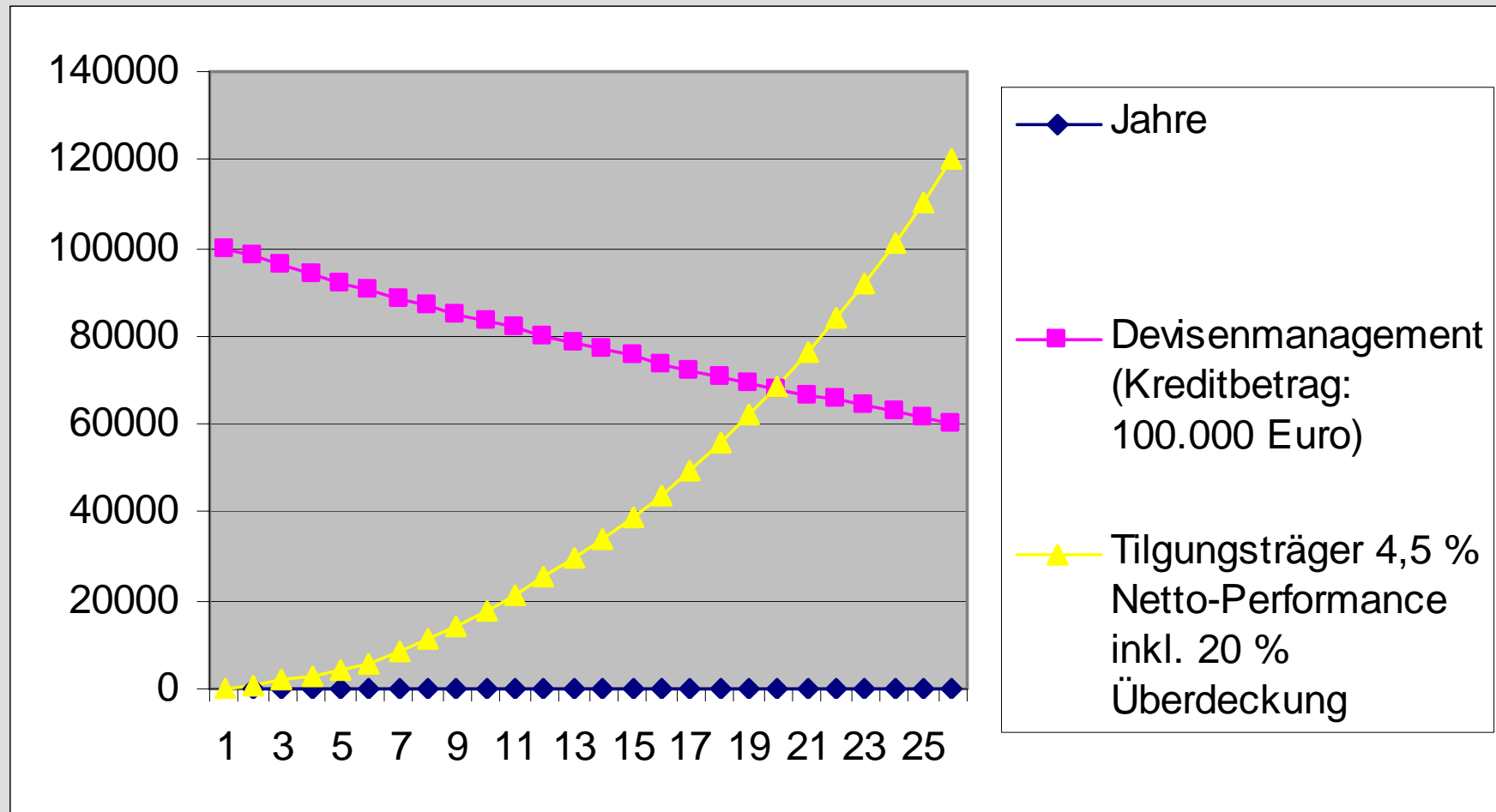
Devisenmanagement (1)

- Durch ein professionelles Devisenmanagement versucht man einerseits den Fremdwährungskredit gegen Währungsverluste abzusichern (Stoppkurs in der Regel 5 % unter dem Kredit-Einstiegskurs in CHF oder YEN) und andererseits durch aktives Management eine Schuldenreduktion (Ziel: 2 % p.a.) zu erreichen. Das heißt, dass sowohl eine Absicherungskomponente als auch eine Ertragskomponente besteht.

Devisenmanagement (2)

- Unter der Konstellation, dass der Tilgungsträger 4,5 % netto Performance p.a. erzielt und durch ein aktives Devisenmanagement 2 % Kreditreduktion p.a. erreicht werden kann, ist es uns möglich für unseren Kunde eine Verkürzung der Kreditlaufzeit von 25 auf 19 Jahre zu erreichen. Gleichzeitig ist der Kredit durch einen Stoppkurs gegen eine stark gegenläufige Währungsentwicklung geschützt. Bei 100.000 Euro Kreditsumme hat der Kunde somit die Chance 36.000 Euro an Kreditkosten einzusparen. Diese Konstellation ist nachfolgend grafisch kurz dargestellt:

Devisenmanagement (3)



Devisenmanagement (4)

- Historische Performancezahlen im Devisenmanagement:

2001: 4,60%

2002: 11,20%

2003: 10,64%

2004: 11,90%

2005: 10,03%

2006: 9,07%

2007: 6,74%

- Schlechtester Minusmonat: -0,9 % p.m.

- Minusmonate seit 2001: 2 Monate

- Max. Drawdown seit 2001: 1,11 %

Vergleich der Kreditkosten (1)

Annahme:

Festschreibung 4,5%, 1% Tilgung

100.000 Finanzierungsvolumen

- Monatliche Belastung: 458,33 Euro
- Nach 34 Jahren hätten Sie beim deutschen „Festschreibungsmodell“ noch immer sage und schreibe 23.000 Euro Restschuld!
- Was würde passieren, wenn wir die gleiche monatliche Belastung von 458,33 Euro mit dem österreichischen Modell rückführen würden...

Vergleich der Kreditkosten (2)

- Im endfälligen CHF-Finanzierungsmodell wären Sie mit derselben monatlichen Rate bereits nach 23 Jahren mit Ihrer Finanzierung fertig (zur Erinnerung: in Deutschland hätten Sie im 34. Jahr noch immer 23.000 Euro Restschuld!)
- Wenn Sie die monatliche Rate von 458,33 Euro noch weiter in den Tilgungsträger besparen würden, hätten Sie nach 34 Jahren bereits ein Vermögen (!) von 101.200 Euro angespart, d.h. der Kredit hätte sich von alleine rückgeführt !
- Beachten Sie jedoch, dass dieser Berechnung eine Rendite von lediglich 4,5% zugrunde gelegt ist, historisch betrachtet aber 6-7% netto erwartet werden können!

Vergleich der Kreditkosten (3)

www.gewinnrechner.de

Auf der Webseite www.gewinnrechner.de ist es erstmalig möglich, sich das Einsparungspotential eines Fremdwährungsdarlehens im direkten Vergleich mit einem deutschen Festschreibungsangebot ausrechnen zu lassen!

FINISH – Warum macht es dann nicht jeder.... ?

- An den grenznahen Bundesländer Deutschlands zu Österreich sind Fremdwährungskredite bereits seit Jahren im Vormarsch
- Deutsche Banken haben keine Interesse CHF oder YEN-Kredite zu bewerben, da die Bank-Margen wesentlich geringer sind
- Deutsche Banken wollen durch Festschreibungen Kunden langfristig an die Bank binden
- Deutsche Banken geben oftmals falsche Informationen über Fremdwährungskredite an den Kunden weiter
- Deutsche Staatsbürger gelten als konservativ – Banken versuchen das Sicherheitsdenken der Kreditnehmer für sich zu nutzen (durch teure und unflexible Festschreibungen)

Kontakt

Mag. Fleming Eibel

Prokurist

Moneyline Capital Partners GmbH & Co KEG

staatlich konzessioniertes

Wertpapierdienstleistungsunternehmen

Graben 27/2/Top 19

A-1010 Wien

T: +43 1 212 60 91

M: +43 664 85 19 727

F: +43 1 212 60 91 - 20

E: office@moneyline.at

W: www.powerhyp.de