

# Mit Niedrigzinsen Geld sparen

## Maik Klapdor über Einsparpotenziale vor dem Hintergrund des aktuell niedrigen Zinsniveaus

**Die Zinssätze für Darlehen sind auf historischem Tiefststand. Daraus ergibt sich für jeden Praxisinhaber die naheliegende Frage: Bietet mein Finanzkonzept Einsparpotenzial – gibt es Möglichkeiten der Nachbesserung? Darlehensgestaltungen sind ein komplexes Thema. Dieser Fachbeitrag verfolgt das Ziel, Ihnen einige griffige Überlegungen nahezubringen, die aus der typischen Zahnarztpraxis-Finanzierung abgeleitet sind, sodass Sie anschließend einschätzen können, ob sich eine genauere Befassung mit dem Thema für Sie lohnt.**

Zunächst ist festzustellen, wie die Darlehenskonditionen, die Sie mit Ihrer Bank abgeschlossen haben, im Detail aussehen. Das ergibt sich aus dem Text Ihrer Darlehensverträge.

### CAP-Kondition

Bei dieser Variante haben Sie für eine feste Laufzeit (meistens zwischen fünf und zehn Jahren) einen Zinskorridor mit der Bank vereinbart, innerhalb dessen Ihr Zinssatz schwankt. Bestandteil der Kondition ist eine Cap-Prämie, die zu Beginn des Darlehens einmalig zu bezahlen ist. Großer Vorteil der Cap-Kondition ist das Recht auf jederzeitige Tilgung der Darlehenssumme während der Laufzeit.

### ■ Umwandlung des Cap-Darlehens

Wenn Sie einen oder mehrere Cap-Kredite haben, freuen Sie sich aktuell über sehr niedrige Zinsen, weil die Bezugsgröße an einen offiziellen Kapitalmarktzins angekoppelt ist, der aktuell auf niedrigstem Stand liegt. Trotzdem kann es sehr sinnvoll sein, die Nutzung Ihres Tilgungsrechts in Erwägung zu ziehen: Wenn Ihre Cap-Kondition in den nächsten Monaten – oder auch in den nächsten ein, zwei Jahren ausläuft – und anschließend noch eine größere Restschuld zu bewältigen ist, könnte es sinnvoll sein, sich mit einer Umwandlung des Cap-Darlehens in ein Festzinsdarlehen die aktuellen Niedrigzinsen langfristig zu sichern. Damit sind Sie raus aus dem Zinsfloating, haben eventuell einen geringfügig höheren Zinssatz als im Moment, dafür aber langfristige Planungssicherheit mit attraktiven Zinssätzen. Bitte achten Sie darauf, im Zuge der vorzeitigen Tilgung bei der Bank eine Teilerstattung

der Cap-Prämie, die Sie zu Beginn bezahlt haben, anzufragen.

### Sondertilgungsrechte

Häufiger als vom Kreditkunden vermutet, gibt es Sondertilgungsrechte, deren Ausschöpfung eine ganz erhebliche Zinskosteneinsparung möglich macht. Das Kleingedruckte Ihrer Darlehensverträge verschafft Ihnen erste Erkenntnisse: Häufig werden die Sondertilgungsmöglichkeiten schlicht nicht erkannt. Man hat im Hinterkopf „Ich bin ohnehin vertraglich für Jahre gebunden“ und versäumt den lohnenden Blick in den Kreditvertragsordner.

Oft bietet die Finanzierung mit öffentlichen Mitteln Sondertilgungsrechte. So gibt es zum Beispiel bei einigen KfW-Programmen ebenso wie bei Fördermitteln des Landes (zum Beispiel NRW-Darlehen oder Darlehen der LfA Förderbank Bayern etc.) Ausstiegsklauseln. In vielen aktuellen Fällen konnten wir durch die Umfinanzierung dieser Darlehen Zinskosteneinsparung in erheblicher fünfstelliger – in einem Fall sogar sechsstelliger – Größenordnung erzielen. Die Effekte sind bei hohen Darlehenssummen und langen Restlaufzeiten am größten.

### ■ Günstige Zinsfestschreibung für die Restlaufzeit

Gerne vergessen werden auch die gesetzlich verankerten Kündigungsmöglichkeiten, die für Zinsfestschreibungen nach einer Laufzeit von mehr als zehn Jahren bestehen. Sofern Sie vor vielen Jahren „auf Nummer sicher“ gehen wollten und eine 15- oder 20-jährige Kondition vereinbart haben, von der jetzt zehn Jahre (nach Darlehensvollzahlung) oder mehr abgelaufen sind, können Sie mit einer Frist von sechs Monaten kün-

digen und mit der Bank eine neue, günstige Zinsfestschreibung für die Restlaufzeit vereinbaren.

Bei vielen Baufinanzierungen von Internet-Direktbanken oder auch von Regionalbanken vor Ort wird nach den Gepflogenheiten des jeweiligen Hauses mehr oder weniger automatisch ein Sondertilgungsrecht in gewisser Größenordnung (ganz typisch 10 Prozent pro Jahr ab dem fünften Jahr der Darlehenslaufzeit – so oder ähnlich formuliert) vertraglich vereinbart, welches dem Kreditkunden häufig nicht mehr präsent ist, dessen Ausschöpfung – eventuell im Kontext mit weiterführenden Umstellungsmaßnahmen im Finanzgefüge – aber erhebliche Vorteile für Sie bringen kann.

Auch kommt es erfahrungsgemäß häufiger vor, dass in den Praxisfinanzierungen Sondertilgungsmöglichkeiten bestehen, die der Praxisinhaber mit Blick auf ein bevorstehendes Erbe oder ein Vermögensübertrag oder sonstige Überlegungen einbauen ließ und die jetzt Ansatzmöglichkeiten für günstige Umfinanzierungen bieten.

Bitte gehen Sie nicht davon aus, dass Sie eine Bank – so betreuungsstark sie auch sein mag – eigeninitiativ auf diese Möglichkeiten hinweisen wird. Das habe ich in 20-jähriger Kreditpraxis noch nicht erlebt. Ausnahmen bestätigen natürlich immer die Regel.

Kurzum: Der Aufwand, die Kreditordner hervorzuholen und sich mit dem Kleingedruckten zu befassen, kann sich für Sie in goldener Münze auszahlen. Wenn auch seltener, so kommt es doch durchaus vor, dass auch die vorzeitige Darlehensrückführung ohne Sondertilgungsrecht, also gegen Vorfälligkeitsentschädigung, Teil einer guten Zukunftslösung sein kann.

### Vorzeitige Konditionsverlängerung von Festzinsvereinbarungen

Wenn Sie einen Festzinskredit haben, für den Sie in den nächsten zwei oder drei Jahren eine Anschlusskondition brauchen, könnten Sie bereits heute über eine vorzeitige Vereinbarung mit der Bank nachdenken. Eine Vereinbarung kann in Form einer Forward-Kondition stattfinden. Das bedeutet die frühzeitige Sicherung des aktuellen Zins-

niveaus mit einem Aufschlag, durch den sich die Bank das Zinsänderungsrisiko für die Zeit bis zum Beginn der neuen Kondition vergüten lässt. Der tatsächliche Nutzen von Forward-Konditionen ist allerdings nicht griffig: Ob sich die Sache tatsächlich für Sie gelohnt hat oder nicht, wissen Sie leider erst bei konkretem Zinsvergleich zum Umsetzungszeitpunkt. Auch wenn es vorherrschende Meinung ist, werden Sie vermutlich keinen Experten finden, der Ihnen offiziell eine zum Jahreswechsel oder im nächsten Jahr beginnende Zinssteigerung garantiert.

Wenn Ihre Darlehenskondition innerhalb der nächsten zwölf Monate ausläuft und Sie davon überzeugt sind, dass die Zinsen früher wieder steigen, können Sie auch eine ganz normale Anschlusskondition mit verlängerter Bereitstellungszinsfreiheit mit der Bank vereinbaren. Über zwölf Monate hinaus lassen sich die Banken auf diese Variante allerdings erfahrungsgemäß nicht ein.

### Allgemeine Überlegungen

Unabhängig von diesen konkreten Ansätzen gibt das niedrige Zinsniveau Gelegenheit, den Blick etwas breiter auszurichten. Es ist ein idealer Zeitpunkt, die eventuell seit Längerem bei Ihnen „gärenden“ Themen mit einer grundlegenden Umstellung Ihrer Finanzkonzeption aufzugreifen. Anlässe könnten zum Beispiel sein:

- Sie leiden unter einem Mangel an Planungssicherheit, der vielleicht in Zusammenhang steht mit einem hohen Anteil endfälliger Darlehen, für die Tilgungser-

**Maike Klapdor**, Jahrgang 1968, ist Bankfachwirtin und Gründungsgesellschafterin der KlapdorKollegen Dental-Konzepte GmbH & Co. KG, Münster, Berlin. Das Beratungsunternehmen ist unabhängig und arbeitet seit mehr als sieben Jahren ausschließlich für Zahnarztpraxen in den Bereichen Betriebswirtschaft, Finanzgestaltung und Praxismanagement. Das umfangreiche Erfahrungswissen aus mittlerweile rund 500 aktiv betreuten Zahnarztpraxen fließt in ein breit gefächertes Fortbildungsangebot ein. Informationen finden Sie unter [www.klapdor-dental.de](http://www.klapdor-dental.de).



satzverträge mit vagen Ablaufleistungen abgeschlossen wurden.

- Die Finanzkonzeption im Ganzen hat Sie nie richtig überzeugt oder löst bei dem Blick in die Zukunft ein schlechtes Bauchgefühl aus.
- Sie erwägen – aus welchen Gründen auch immer – einen Hausbankwechsel.
- Ein privates Investitionsvorhaben soll in das Gesamtgefüge steuerlich sinnvoll eingeflochten werden.
- Ihre Praxis ist zehn bis fünfzehn Jahre alt, Finanzierungen laufen teilweise aus, es stehen umfangreiche Renovierungen, Zukunftsinvestitionen und in diesem Kontext auch finanzielle Neuorientierung an.

- Hohes Dauerminus auf dem Praxiskonto. Wenn sich ein Saldo seit langer Zeit „festgebissen“ hat, ist jetzt der ideale Zeitpunkt, über eine Umschuldung im Zuge eines nachhaltig tragfähigen Gesamtkonzepts nachzudenken.

Das Finanzgerüst ist ein wesentlicher Eckpfeiler Ihres wirtschaftlichen Erfolgs. Um an dieser Stelle Sicherheit zu erzeugen, ist es entscheidend, die zu Ihrer Persönlichkeit passende und auf Ihre wirtschaftliche Situation präzise zugeschnittene Finanzlösung zu finden. Das aktuelle Niedrigzinsniveau bietet Ihnen dafür ein hervorragendes Fundament.

**Maike Klapdor, Münster** ■