

# Abschied von endfälligen Darlehen mit Tilgungersatz

**Maike Klapdor, Münster, zum Thema Praxisfinanzierung im Wandel der Zeiten**

**Die Nachrichten von den Finanzmärkten überschlagen sich. Eurobonds ja oder nein, steigende Inflationsgefahr, Rezessionstendenzen – der Blick in die Zeitungen kann nervös machen. Auch für die Kreditfinanzierung einer Zahnarztpraxis haben die aktuellen Entwicklungen Relevanz.**

Denn spätestens jetzt ist offenkundig, dass die Zeit für das weit aus populärste Finanzierungsmodell in der Zahnarztpraxis definitiv abgelaufen ist: Ein endfälliges Darlehen mit Tilgungersatz (Darlehenshöhe bleibt bis zum Laufzeitende unverändert, die Tilgung wird separat angespart in einer Lebensversicherung, Rentenversicherung, einem Fondssparplan, etc.) ist für die Finanzierung von Praxisinvestitionen nicht mehr zeitgemäß. Warum?

Viele etablierte Zahnärzte und Zahnärztinnen haben in der Vergangenheit bereits leidvolle Erfahrung gemacht: Die Lebensversicherung hat am Ende nicht die erwartete Ablaufleistung gebracht. Die Gesellschaft konnte die prognostizierten Renditen nicht erwirtschaften. Mit dem Ergebnis, dass in zahlreichen Fällen nach Auszahlung der Versicherung ein ärgerlicher Darlehensrest übrig bleibt, der nicht abgedeckt ist. Nicht im Einzelfall, sondern als Phänomen in der Breite. Hintergrund sind die veränderten Kapitalmarktverhältnisse. Während einst in deutschen Lebensversicherungspolicen durchschnittlich jährliche Gesamtverzinsungen von 7 Prozent erreicht wurden, haben sich diese über die Jahre auf zuletzt rund 4 Prozent verringert (Zitat aus *FAZ* vom 24. August 2011 – Finanzmarkt, Artikel: „Zinsanlagen erhalten nicht einmal die Kaufkraft“).

Nachdem sich die steuerlichen Rahmenbedingungen für Lebensversicherungen 2005 verschlechtert hatten, schwenkten die Finanzberater um auf Rentenversicherungen oder Fondssparpläne als Tilgungersatz. Die Motivation ist klar: Ungern möchte man sich von dem endfälligen Finanzierungsmodell verabschieden, denn es wird an zwei Stellen verdient: Der Zinsertrag aus dem Darlehen bleibt bis zum Ende konstant hoch, gleichzeitig handelt es sich bei dem Tilgungersatz in aller Regel um ein lukratives Provisionsprodukt.

Allerdings ist der Nutzen dieser Modelle aus dem Blickwinkel des Praxisinhabers bereits seit vielen Jahren doch eher fraglich. Erfreulicherweise findet in der Finanzbranche mittlerweile ein Umdenken statt – hin zum klassischen Darlehen mit Zins und Tilgung in einer festen Rate (Annuitätendarlehen). Mit dem riesigen Vorteil maximaler Planungssicherheit. Es ist einfach ein gutes Gefühl, zu wissen, dass die Schulden scheinbar abgetragen werden und das Kreditende ohne Überraschungen zuverlässig erreicht wird.

Aber lassen wir die Fakten sprechen: Zehnjährige Bundesanleihen bringen aktuell eine Rendite von 2,1 Prozent. Besserung ist nicht in Sicht, denn wegen der Schuldenkrise und der drohenden Abschwächung der Konjunktur dürfte die EZB die nächsten

Zinsschritte auf die lange Bank schieben (*FAZ* vom 24. August 2011). Bei einem dauerhaften Niedrigzins werden weder Lebensversicherungs- noch Rentenversicherungsgesellschaften ihre Renditen halten können. Es geht also von den oben genannten 4 Prozent Rendite aller Voraussicht nach weiter talwärts.

Der Abschluss einer Lebens- oder Rentenversicherung ist mit hohen anfänglichen Kosten verbunden, die sehr schnell im Missverhältnis zu diesen mageren Aussichten stehen. Wenn überhaupt, würden sich nur sehr lange Laufzeiten vielleicht lohnen.

Die kommen aber für Praxisinvestitionen nicht infrage: Bei technisch sauberer Finanzierung entspricht die Darlehenslaufzeit der Abschreibungsdauer. Und die liegt bei fast allen Investitionsprojekten einer Zahnarztpraxis zwischen fünf und zehn Jahren. Für eine Zahnarztpraxis ist es elementar, Praxisschulden in angemessener Zeit zu bewältigen, um Investitions- und damit Wettbewerbsfähigkeit auf Dauer zu erhalten.

Zurück zum endfälligen Finanzierungsmodell: Flexible Geister propagieren als schlaue Alternative für den Tilgungersatzvertrag Fonds-Sparpläne (oder auch Fondsversicherungen) mit Aktienbeimischung. Der Aktienanteil wird auf die persönliche Befindlichkeit des Akteurs abgestimmt und kann entsprechend kleiner oder größer ausfallen. Kein Zweifel – gut gemanagte Aktienfonds sind eine attraktive Form für den (schrittweisen) Vermögensaufbau. Das Prinzip kann bei langfristigem Anlagehorizont wunderbar funktionieren. Kann – muss aber nicht. Die Börse spiegelt derzeit anschaulich die Systematik wider: Höheren Chancen stehen naturgemäß auch höhere Risiken gegenüber. Was passiert, wenn die Darlehenslaufzeit beendet, die Aktienkurse aber leider gerade im Keller sind? Man braucht ausreichend Zeit und Gelassenheit, um die Situation aussitzen zu können. Gelassenheit



**Maike Klapdor**, Jahrgang 1968, ist Bankfachwirtin, Kreditspezialistin und Mitinhaberin des unabhängigen Beratungsunternehmens KlapdorKollegen Dental-Konzepte GmbH & Co. KG, Münster. Die Beratungsexperten sind ausschließlich für niedergelassene Zahnärztinnen und Zahnärzte tätig und befassen sich mit dem gesamten Spektrum des betriebswirtschaftlichen Beratungsbedarfs. Weitere Informationen gibt es unter [www.klapdor-dental.de](http://www.klapdor-dental.de).

und „einfach ein paar Jahre länger“ sind aber keine Begriffe, die zum Kreditgeschäft passen. Die Entschuldung muss sicher kommen; wir wiederholen uns: um die Investitions- und Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten. Bei seriöser Herangehensweise scheidet also auch ein Fondssparplan mit Aktienschwerpunkt als Tilgungersatz aus, weil auch hier schlichtweg die notwendige Planungssicherheit fehlt.

Kurzum: Für den sicherheitsorientierten Geldanleger sind die Zeiten nicht rosig, denn aktuell gibt es noch nicht einmal einen Inflationsausgleich. Demgegenüber können sich Zahnärztinnen und Zahnärzte mit Kreditbedarf glücklich schätzen: Die Zinslandschaft könnte für sie nicht besser sein: Sofern sie die anstehende Investition wirtschaftlich realistisch kalkulieren und bei der Finanzierung auf fest planbare Zins- und Tilgungsraten achten, läuft die Sache rund.

**Maike Klapdor, Münster** ■