Optimal sind nach Herbsts Worten Darlehen, die einen Zins oder eine Zinsspanne für eine möglichst lange Zeit festschreiben, den Kreditnehmern aber bei der Änderung der Tilgungsrate oder der Höhe der Sondertilgung möglichst viele Freiheiten lassen. „Gerade für Selbstständige wie niedergelassene Ärzte, deren Einkommen schwanken kann, ist es wichtig, die Tilgung an die Zahlungsströme anpassen zu können, ohne Strafgebühren zu entrichten“, erläutert Herbst.

Ärzte haben die große Wahl bei Annuitätendarlehen

Ärzten, die solche flexiblen Darlehen suchen, bieten sich aktuell mehrere Optionen. Sie können ein klassisches Annuitätendarlehen wählen, das den Zins für 15 oder gar 20 Jahre festschreibt, und mit der Bank über die Änderung der Tilgungsrate, über Sondertilgungen sowie weitere Konditionen verhandeln. Bei günstigen Anbietern bewegen sich die Zinsen für ein 250.000-Euro-Darlehen mit einer 20-jährigen Zinsbindung und einem Beleihungsauslauf von 80% bei 4,38%. Eine Alternative dazu ist das „apozinscapDarlehen“ der Deutschen Apotheker- und Ärztebank (apoBank), der Standesbank der Heilberufler. Dabei garantiert die Genossenschaftsbank den Kreditnehmern für maximal 15 Jahre einen Zinskorridor, der weder unter noch überschritten werden darf. „Der Mindestzins für ein 15-jähriges Zinscap-Darlehen liegt derzeit bei 3,5%, der Maximalzins bei 4,5% – unabhängig vom Beleihungsauslauf, der bis zu 100% der Objektkosten betragen kann“, berichtet Thomas Keßler von der apoBank, zertifizierter Finanzberater im Gesundheitswesen.

Nur Glücksspieler hoffen auf noch niedrigere Zinsen

Wer jetzt ein solches Darlehen abschließt, steigt mit 3,5% ein – also unter dem Mittelwert von 3,95% für Darlehen dieser Laufzeit. Auf niedrigere Zinsen zu spekulieren, dürfte sich laut Keßler kaum lohnen: „Nach unserer Einschätzung haben wir bei den Zinsen das untere Ende der Fahnenstange erreicht.“ Niedergelassene, die sich für das 15-jährige apozinscapDarlehen entscheiden,

sind während der Laufzeit davor geschützt, dass die Zinslast über nominal 4,5% im Jahr steigt. Im Gegenzug ist für diese Zinssicherung – ebenso wie bei zehnjährigen Darlehen – eine Prämie in Höhe von 5% des Darlehensbetrags zu zahlen. Bei einem Kredit über 200.000 € entspricht dies einer Extra-Zahlung von 10.000 €.

Komplette Sondertilgung des Cap-Darlehens möglich

Gleichwohl gibt es nach Keßlers Worten gute Gründe für das Cap-Darlehen der apoBank. Denn im Gegenzug haben die

Kreditnehmer absolute Freiheit bei der Tilgung des Darlehens: „Sie können jederzeit und in beliebiger Höhe Sondertilgungen leisten. So kann sogar der komplette Betrag zurückgezahlt werden, wenn etwa eine Lebensversicherung fällig wird“, so Keßler. In der Tat gibt es die Option, den Kredit per Sondertilgung komplett zurückzuzahlen, kostenfrei fast nur bei Cap-Darlehen, wie Baufinanzierungsexperte Herbst bestätigt. Nur ganz wenige Banken böten diese extreme Sondertilgungsoption auch bei Festdarlehen an, verteuerten dann aber den Zinssatz. **lu**

© apoBank

Thomas Keßler
Zertifizierter
Finanzberater im
Gesundheits-
wesen

Neuer Expertenrat rund um die Baufinanzierung

Thema des Monats

Im Expertenrat „Beruf und Finanzen“ auf dem Arztportal Springer-Medizin.de beantworten Experten der apoBank Ihre Fragen und geben Tipps zur Baufinanzierung.

Wer hegt ihn nicht, den Traum vom eigenen Haus – Ruhe, Ungestörtheit und Selbstbestimmung inklusive? Der Weg von der Idee bis zum tatsächlichen Hausbau oder Erwerb einer Immobilie ist indes oft weit und mit vielen Unwägbarkeiten gepflastert. Gerade Ärzte, die vielleicht noch in der Klinik arbeiten oder sich gerade niederlassen wollen, gehen in vielen Fällen mit einem dünnen Finanzpolster und vielen anderweitigen, absehbaren Verpflichtungen an den Start, wenn es um das Thema Baufinanzierung geht.

- Wie sichere ich mein Hausbauprojekt im Falle einer finanziellen Schieflage in der Praxis ab?
- Ist die Baufinanzierung nötig?
- Welchen Anteil sollte die Finanzierung am gesamten Hauspreis haben, wenn ich viel Eigenkapital mitbringen kann?

Diese und ähnliche Fragen können Ärzte ab sofort beim kostenlosen Expertenrat „Beruf und Finanzen“ stellen, den die apoBank gemeinsam mit der Fachverlagsgruppe SpringerMedizin unter der Adresse www.springermedizin.de eingerichtet hat. Springer-Medizin.de ist das neue verlagsübergreifende Fachportal für Ärzte im Internet von SpringerMedizin. Der Expertenrat der apoBank startete im Juni mit dem Thema denkmalgeschützte Immobilien. Als zweites konnten Interessierte Fragen rund um die Alters- und Familienvorsorge stellen, und jetzt wird der Expertenrat um das Thema Baufinanzierung erweitert. Als Experte der apoBank für die Baufinanzierung steht Thomas Keßler, zertifizierter Finanzberater im Gesundheitswesen, für die Beantwortung der Fragen zur Verfügung.

Zu den Expertenräten des Fachportals gelangen Anwender über folgenden Link:
www.springermedizin.de/berufundfinanzen

Dies ist ein Service
der Deutschen Apotheker- und Ärztebank.