

Betriebsberatung (3)

Bei der Betriebsfinanzierung kommt es auf die »Mischung« an

FRAGESTELLUNG

Ich habe meine Geschäftsimmobilie über dynamische Lebensversicherungen finanziert. In letzter Zeit stelle ich aber fest, dass die Beiträge ständig steigen und die ursprünglich in Aussicht gestellte Auszahlung von Jahr zu Jahr sinkt. Was soll ich jetzt tun, damit die mein Geschäftskonto belastenden Ausgaben geringer werden?

Elektrohandwerker aus Unterfranken mit 15 Mitarbeitern

ANTWORT

Der Unternehmer wählte für die Finanzierung seiner Immobilie eine vor vielen Jahren übliche Finanzierungsform: Danach fallen für den Immobilienkredit lediglich Zinsen an. Die Tilgungen sind erst bei Fälligkeit der angesparten Lebensversicherung in einem Betrag zu erbringen.

Doch nun kommt es zu folgender Problematik: Die Zinskosten für die Immobilienfinanzierung übersteigen inzwischen die Verzinsung des in die Lebensversicherung eingezahlten Kapitals. Daraus resultiert eine höhere Belastung.

Um die Belastung zu senken, sollte der Unternehmer Kontakt mit dem Kreditsachbearbeiter seiner Hausbank aufnehmen und dabei klären,

- bei welchen Versicherungsgesellschaften die Lebensversicherungen abgeschlossen wurden und
- ob die Möglichkeit besteht, eine oder zwei dieser Versicherungen zu kündigen und die dazugehörigen Kredite auf Tilgungsdarlehen umzuschulden.

Trotz 3 % bis 5 % Tilgung wird die Belastung bei Umschuldung geringer sein als der in die Lebensversicherung einzuzahlende Betrag für Zinsen und Beiträge.

Man sollte auch die Laufzeit der Darlehen beachten. Denn Kunden mit kürz-

lich neu abgeschlossenen Kreditverträgen entlässt die Bank nicht ohne Weiteres aus den Verträgen.

Häufig beobachtet man eine Kombination von Lebensversicherung und anderen Versicherungsleistungen, z. B. Unfallzusatzleistung, Berufsunfähigkeitszusatzversicherung. Doch solche zusätzlichen Leistungen bewirken erheblich höhere Beiträge, als bei der reinen Kapitallebensversicherung nötig sind. Auch das kann ein Grund sein, warum die Aufwendungen für Zinsen, Darlehen und die Lebensversicherungsbeiträge weitaus höher sind als beim reinen Tilgungsdarlehen.

Kündigt man eine Lebensversicherung, zahlt die Versicherung den so genannten Rückkaufswert aus. Dieser Rückkaufswert beträgt innerhalb der ersten drei Jahre nach Abschluss der Lebensversicherung nahezu 0 €, und zwar wegen der anteiligen Verwaltungskosten der Versicherung und der Provisionen für den Versicherungsagenten.

Seit einigen Jahren besteht aber auch die Möglichkeit, Lebensversicherungen an spezielle Anbieter zu verkaufen, z. B. an Cash-Life (www.cashlife.de). Diese Anbieter leisten einen etwas höheren Betrag, als die Versicherungsgesellschaften als Rückkaufswert anbieten. Allerdings sind für sie nur solche Verträge interessant, in die bereits mindestens zehn Jahre eingezahlt wurde.

Um diese Problematik zu verhindern, kann man empfehlen, die Immobilienfinanzierung grundsätzlich in verschiedene Bausteine aufzuteilen:

- Der gute, alte Bausparvertrag ist nicht zu verachten.

- Ein Teil lässt sich über eine reine Kapitallebensversicherung finanzieren,
- ein anderer über Aktienfondssparen,
- und für den Rest nimmt man ein Darlehen bei der Hausbank auf, z. B. mit 2 % Tilgung.

Das Aktienfondssparen funktioniert folgendermaßen:

- Man investiert einen monatlichen Betrag in Aktienfonds,
- zahlt für die Kredite während der Laufzeit lediglich Zinsen und
- tilgt am Ende der Laufzeit die Kredite

durch Aktienverkauf mit einem Schlag.

Bei dieser Form der Finanzierung besteht allerdings ein ähnliches Risiko wie bei den Lebensversicherungen, nämlich durch die nicht garantierte Endsumme wegen der schwankenden Aktienmärkte.

Man sollte auch die von Land und Bund angebotenen öffentlichen Finanzierungshilfen für den Mittelstand berücksichtigen. Jeder mittelständische Unterneh-

mer kann grundsätzlich bei Erweiterungsinvestitionen, aus Umweltschutzgründen oder für das Erhalten von Arbeitsplätzen einen öffentlichen und zinsverbilligten Kredit beantragen. Diese Finanzierungen sind insbesondere bei steigenden Zinsen empfehlenswert, da die Zinsanpassung für öffentliche Kredite i. d. R. immer mehrere Monate hinter der Marktentwicklung liegt.

Häufiger Nachteil bei den öffentlichen Finanzierungshilfen: Die Kredite sind meist nach einem tilgungsfreien Zeitraum in relativ hohen monatlichen Raten zurückzuzahlen.

Ulrich C. Heckner



HINWEISE ZUR SERIE »BETRIEBSBERATUNG«

LESERSERVICE

Im Rahmen der Serie »Betriebsberatung« können unsere Leser schriftlich – *auch anonym, aber bitte mit Telefonnummer für Rückfragen* – u. a. Fachfragen stellen zu den Themen Unternehmens- und Personalführung, Unternehmensstrategie und Leistungslohn (*Telefonauskünfte werden nicht erteilt*). Die Beantwortung erfolgt – über die Redaktion – von kompetenten Betriebsberatern. Die Antworten werden den Fragestellern (bei Angabe der Anschrift) schnellstmöglich von der Redaktion übermittelt. Mit der Zusendung einer Anfrage erklärt sich der Absender mit einer eventuellen späteren Veröffentlichung in »de« einverstanden. Die Stellungnahmen geben die Meinung des Bearbeiters zum jeweiligen Einzelfall wieder. Sie müssen nicht in jedem Fall mit offiziellen Meinungen, z. B. des ZVEH, übereinstimmen. Es bleibt der Prüfung des Lesers überlassen, sich dieser Auffassung in der Praxis anzuschließen.

Senden Sie Ihre Anfragen bitte an: Redaktion »de«, Abt. Betriebsberatung, Lazarettstraße 4, 80636 München, Fax: (089) 126071 11, E-Mail: betriebsberatung@online.de