

Finanzierung für Ärztinnen und Ärzte — Arbeitsfassung 2026

Unterlagen je Berufsphase, Praxis und Eigenheim, Zeitschiene. Zum Ausfüllen und Abhaken. Stand 08/2026

Diese Fassung ordnet die Unterlagen nach der Berufsphase, in der Sie stehen, hat eine Spalte für Ihre eigenen Zahlen und sagt, in welcher Reihenfolge Praxis und Eigenheim geplant gehören. Der Vorzugsstatus, den Heilberufe bei Banken genießen, ist kein Automatismus — er entsteht daraus, dass Vertrag, Einkommensstruktur und Perspektive belegt sind.

1 · Was Banken bei Ärzten anders bewerten

Nicht das Konto von heute entscheidet, sondern die Aussicht. Geringe Arbeitslosigkeit, ein tariflich vorgezeichneter Einkommenspfad und ein niedriges Ausfallrisiko führen bei Heilberufen regelmäßig zu höheren Beleihungen und besseren Konditionen als bei gleichem Einkommen in anderen Berufen; mehrere Häuser halten eigene Heilberufe-Programme vor. Vier Punkte werden dabei anders gelesen als sonst:

- **Befristung.** Der befristete Weiterbildungsvertrag ist meist kein Ausschlussgrund — vorausgesetzt, Weiterbildungsstand und Perspektive sind schriftlich belegt.
- **Variable Anteile.** Bereitschafts- und Rufdienste zählen mit, wenn sie regelmäßig und über längere Zeit dokumentiert sind. Behauptet reicht nicht.
- **Versorgungswerk.** Niedergelassene zahlen berufsständisch statt gesetzlich ein; die Bankauswahl entscheidet über die Anrechnung.
- **Zwei Engagements.** Praxis und Eigenheim greifen auf dasselbe Einkommen zu — die Bank sieht ein Gesamtbild, auch wenn Sie beides getrennt beantragen.

Zur Einordnung, tarifliche Orientierungswerte für 2026: Assistenzarzt im ersten Jahr rund 5.700 € brutto im Monat, Facharzt zum Einstieg rund 7.400 €, Oberarzt zum Einstieg rund 9.300 €. Die Treppe ist tariflich festgeschrieben und damit für Banken kalkulierbar — bei Niedergelassenen greift dagegen die Selbstständigen-Logik mit anderer Bankauswahl und anderen Unterlagen.

2 · Grundunterlagen — das verlangt jede Bank, unabhängig von der Phase

	Approbationsurkunde, gegebenenfalls Facharzturkunde der Nachweis, der den Heilberufe-Status überhaupt erst auslöst
	Personalausweis oder Reisepass, Kopien beider Seiten bei Nicht-EU-Staatsangehörigen zusätzlich der Aufenthaltstitel mit Befristung
	Aktuelle Meldebescheinigung bei Wohnsitz im Ausland der dortige Ansässigkeitsnachweis
	Eigenkapitalnachweis: Konto- und Depotauszüge nicht älter als vier Wochen; bei größeren Beträgen wird die Mittelherkunft abgefragt, bei Familienmitteln zusätzlich die Schenkungserklärung
	Übersicht der laufenden Verpflichtungen Kredit- und Leasingverträge mit aktuellem Saldo, Unterhaltstitel, Krankenversicherung
	Letzter Einkommensteuerbescheid samt Steuererklärung wird gegen die Gehaltsabrechnungen abgeglichen — Abweichungen vorab erklären
	Selbstauskunft und Vermögensaufstellung beide Formulare liegen ausfüllbar im Download-Bereich

3 · Unterlagen je Berufsphase — nur der Block, der auf Sie zutrifft

Die häufigste Verzögerung entsteht nicht durch fehlende Bonität, sondern dadurch, dass die Unterlagen zur falschen Phase eingereicht werden.

Assistenzarzt mit befristetem Vertrag

	Arbeitsvertrag mit Befristung und Tarifzuordnung bei Befristung Pflichtunterlage
	Nachweis über den Weiterbildungsstand Zeugnis oder Bescheinigung der Klinik
	Perspektivschreiben der Klinik die Aussage zur beabsichtigten Weiterbeschäftigung — das Papier, das die Befristung entschärft
	Letzte drei Gehaltsabrechnungen plus Dezember-Abrechnung des Vorjahres die Dezember-Abrechnung weist die Jahressumme inklusive Diensten aus

Angestellte Fachärztin, angestellter Facharzt, Oberarzt

	Unbefristeter Arbeitsvertrag inklusive Nachträgen zu Stufe und Zulagen
	Letzte drei Gehaltsabrechnungen plus Dezember-Abrechnung bei Teilzeit die Stundenvereinbarung
	Facharzturkunde sie begründet die nächste Stufe und damit die Perspektive
	Nachweise über Nebentätigkeiten Gutachten, Lehre, Belegarztstätigkeit: zwölf Monate

Honorararzt und ärztliche Vertretung

	Honorarverträge der laufenden Aufträge mit Laufzeit, Satz und Auftraggeber
	Einnahmenübersicht der letzten 24 Monate monatsweise, nicht als Jahressumme — Schwankungen erklären sich damit von selbst
	Einnahmen-Überschuss-Rechnung oder BWA aktuell, mit Summen- und Saldenliste
	Steuerbescheide der letzten zwei Jahre und Auftraggeberliste ein dominanter Auftraggeber gilt als Klumpenrisiko

Niedergelassen und selbstständig

	Aktuelle BWA mit Summen- und Saldenliste ab dem zweiten Halbjahr zusätzlich der Jahresabschluss
	Jahresabschlüsse oder EÜR der letzten zwei Jahre kürzere Historie ist kein Ausschluss, aber ein Thema für die Bankauswahl
	Steuerbescheide der letzten zwei Jahre vollständig, nicht nur die erste Seite
	Praxisauswertung und KV-Honorarbescheide sie zeigen Scheinzahl und Einnahmenstruktur
	Zulassungsbescheid und Entnahmen der letzten zwölf Monate gerechnet wird mit dem privat Verfügbaren, nicht mit dem Gewinn

Arzt im Ausland — Wohnsitz oder Einkommen außerhalb Deutschlands

	Arbeitsvertrag und Einkommensnachweise des Auslandsarbeitgebers übersetzt, wenn nötig
	Nachweis der Einkommenswährung Gehalt in Franken, Dollar oder Pfund wird umgerechnet und bewertet — nicht jedes Haus gleich
	Steuerlicher Ansässigkeitsnachweis des Wohnsitzlandes beschränkte Steuerpflicht in Deutschland ist kein Ausschlusskriterium

Rückkehrabsicht, falls vorhanden, schriftlich skizzieren

sie kann die Antragsstrategie deutlich erleichtern

Rechnen Sie bei Auslandsunterlagen mit Wochen, nicht mit Tagen — wer diesen Block zuerst anstößt, verliert später keine Zeit. Bei Wohnsitz im Ausland liegt die Beleihung bei 60–70 % statt bei 100 Prozent (bis 80 % bei sehr guter Bonität), und Einkommen in fremder Währung wird nur mit einem Abschlag von 20–25 % angerechnet; die ausführlichen Anforderungen stehen in unserer Steuerausländer-Checkliste.

4 · Praxisfinanzierung: was zusätzlich auf den Tisch gehört

Bei einer Übernahme prüft die Bank, ob die vorhandenen Zahlen den Inhaberwechsel überstehen; bei einer Neugründung, ob Ihre Annahmen begründet sind. Beides entscheidet sich an denselben Rechenwerken.

Praxiskaufvertrag, Entwurf genügt für die Vorprüfung

mit Regelung für den Fall, dass die Nachbesetzung nicht zustande kommt

Praxisbewertung und Herleitung des Goodwill

die Bank finanziert den ideellen Wert gegen Ertragskraft und Bonität, nicht als Sicherheit

Zulassungsbescheid oder Stand des Nachbesetzungsverfahrens

in gesperrten Planungsbereichen ist der Kassensitz der eigentliche Vermögenswert

Patientenstamm und Praxisräume

Scheinzahlen und Fallzahlenentwicklung; dazu Miet- oder Kaufvertrag der Räume, bei Anmietung mit Restlaufzeit und Verlängerungsoption

Jahresabschlüsse und BWA des Abgebers, zwei bis drei Jahre

ohne sie ist die Ertragskraft für die Kreditabteilung nicht prüfbar

Übergabevertrag mit Übergangsregelung

gemeinsame Phase, Wettbewerbsverbot, Mitarbeiterübernahme — alles zahlungswirksam

Investitionsplan, Position für Position mit Angeboten belegt

Sammelposten führen fast immer zu einem Sicherheitsabschlag zu Ihren Lasten

Rentabilitätsvorschau und Liquiditätsplanung

der Honorarzyklus läuft nach, die Kosten laufen ab Tag eins — daran scheitern Übernahmen, nicht am Preis

Fördercheck vor jeder Unterschrift

KfW-Programme laufen über die Hausbank und müssen vor Vorhabensbeginn beantragt sein

Die teuerste Regel dieses Dokuments: Der ERP-Gründerkredit StartGeld (KfW 067) reicht bis 200.000 € Gesamtfremdfinanzierungsbedarf, davon bis 80.000 € Betriebsmittel, mit 80-prozentiger Haftungsfreistellung; der ERP-Förderkredit Gründung und Nachfolge (KfW 077) geht bis 500.000 € mit Bürgschaftsbank-Garantie (Programmstand 07/2026). Als Vorhabensbeginn gilt bereits der Abschluss eines zuzurechnenden Liefer- oder Leistungsvertrags — danach ist die Förderfähigkeit weg.

5 · Beleihung und Eigenkapital — was realistisch ist

Größe	Wert	Woher der Wert stammt
Beleihung für die beste Kondition	80 % des Beleihungswerts — nicht des Kaufpreises	Der Beleihungswert liegt regelmäßig unter dem Kaufpreis. Die Differenz trägt der Käufer.
Beleihung, die Heilberufen offensteht	bis 100 % des Kaufpreises	bei tragfähiger Bonität darstellbar, dann meist mit höherer Tilgung
Kaufnebenkosten	8–15 % je nach Bundesland und Courtage	Grunderwerbsteuer 3,5 % bis 6,5 % je Bundesland, dazu Notar 1,5 %, Grundbuch 0,5 % und gegebenenfalls die Courtage ab 3,57 % Käuferanteil
Aufschlag bei mitfinanzierten Nebenkosten	etwa 0,8 bis über 1 Prozentpunkt	plus höhere Anfangstilgung, weil der Beleihungswert überschritten wird

Größe	Wert	Woher der Wert stammt
Kapitaldienst-Faustregel	rund 40 % des Nettoeinkommens	bei absehbarer Einkommenssteigerung teils flexibler ausgelegt
Beleihung bei Wohnsitz im Ausland	60–70 %	bis 80 % bei sehr guter Bonität; Fremdwährungseinkommen wird nur mit einem Sicherheitsabschlag von 20–25 % angerechnet
Sondertilgung und Zinsbindung	5 % p. a. · 5 / 10 / 15 / 20 Jahre	bei hoher Beleihung 15 Jahre und mehr binden

Eigenkapital ist bei Heilberufen selten die Eintrittskarte, sondern der Preishebel: Die Frage ist nicht, wie viel Sie einsetzen können, sondern wie viel nach beiden Vorhaben als Reserve bleibt.

Ihr Kapitalbedarf — Zahlen eintragen, Belege abhaken

Nr.	Position	Ihr Betrag	Beleg
1	Praxiskaufpreis: Substanzwert Geräte, Einrichtung, Warenlager		
2	Praxiskaufpreis: ideeller Wert (Goodwill) aus der Bewertung, nicht aus der Preisvorstellung		
3	Umbau und Herrichtung der Räume Angebote beilegen, keine Schätzung		
4	Medizintechnik, IT und Einrichtung getrennt: Kauf, Leasing oder Mietkauf		
5	Betriebsmittel und Anlaufreserve der Posten, der am häufigsten fehlt		
6	Kaufpreis der privaten Immobilie Praxisräume gehören in Zeile 3		
7	Kaufnebenkosten der Immobilie 8–15 % des Kaufpreises, je nach Bundesland und Courtage		
8	Vorhandenes Eigenkapital abzüglich bestehender Darlehen Konten, Depots, Bausparguthaben, Schenkung — abzüglich Salden und Raten		

6 · Reihenfolge Praxis und Eigenheim — sie bestimmt den Spielraum

Niederlassung und Hauskauf fallen regelmäßig in dieselben wenigen Jahre. Für die Bank sind das nicht zwei Vorgänge, sondern einer: Trägt das künftige Einkommen dauerhaft beide Kapitaldienste? Werden sie getrennt beantragt, sieht jedes Haus nur seinen Teil — und die zweite Zusage kann die erste rechnerisch kippen. Gerechnet wird nicht mit dem Praxisgewinn, sondern mit dem, was nach Kapitaldienst, privater Rate, Lebenshaltung, Versorgungswerk, Steuervorauszahlungen und Rücklagen übrig bleibt.

Fünf Schritte, die den Spielraum erhalten: den vollständigen Kapitalbedarf der Praxis ermitteln, nicht nur den Kaufpreis; den daraus folgenden monatlichen Kapitaldienst über die gesamte Laufzeit berechnen; das Eigenkapital bewusst aufteilen, statt alles in die Praxis zu geben; beide Finanzierungen gemeinsam strukturieren, einschließlich der Förderbausteine, die nur vor Vorhabensbeginn beantragt werden können; und eine Haushaltsrechnung über beide Vorhaben aufstellen. Eine pauschal richtige Reihenfolge gibt es nicht — es gibt aber eine falsche, nämlich beides unabhängig voneinander zu beantragen.

7 · Die fünf Fehler, die am meisten kosten

	Erst unterschreiben, dann fördern Der günstigste Baustein der gesamten Finanzierung fällt ersatzlos weg. Fast alle Förderfehler sind Reihenfolgefehler, keine Programmfehler.
	Nur den Kaufpreis finanzieren Umbau, Geräte, IT und Betriebsmittel verdoppeln ihn bei einer Übernahme regelmäßig.

	Die Praxis maximal ausfinanzieren, ohne das Eigenheim mitzudenken Der Spielraum ist dann verbraucht, obwohl das Einkommen ihn hergegeben hätte. Umgekehrt belastet eine hohe private Rate die Beurteilung des Praxisvorhabens.
	Den Goodwill ungeprüft übernehmen Entscheidend ist, ob die Übergewinne an der Praxis hängen oder an der Person, die morgen nicht mehr da ist.
	Zuerst das Objekt reservieren, dann die Finanzierung suchen Erst prüfen lassen, in welcher Höhe finanziert werden kann — dann bieten.

8 · Ablauf und Zeitschiene bis zur Bankzusage

Schritt	Was passiert	Zeitbedarf
Erstgespräch	Machbarkeit, Bankauswahl, Förderfähigkeit — und die ehrliche Antwort, wenn der Fall so nicht trägt	ein Termin, kostenlos
Unterlagen	Sie liefern, wir sortieren und prüfen vor der Einreichung. Dieser Schritt bestimmt die Gesamtdauer	Ihr Tempo, nicht das der Bank
Bankauswahl, Fördercheck und Antrag	paralleler Vergleich aus über 500 Häusern; KfW- und Landesprogramme laufen über die Hausbank und vor jeder Unterschrift	wenige Tage
Zusage	verbindliches Angebot, dann Beurkundung, Grundschuld, Auszahlung	3 Tage bis 4 Wochen

Drei Tage sind möglich, wenn alles vorliegt; im dokumentierten Rekordfall waren es 7 Tage von der vollständigen Mappe bis zur verbindlichen Zusage. Die Zeit geht fast nie bei der Bank verloren, sondern beim Warten auf Unterlagen.

9 · Eine Modellrechnung — was die Reihenfolge in Euro bedeutet

Modellrechnung mit selbst gesetzten Annahmen, keine Zusage und kein Angebot. Fachärztin, 38 Jahre, übernimmt eine Einzelpraxis und kauft zwei Jahre später ein Eigenheim in Nordrhein-Westfalen. Der Praxisbetrag ist keine Schätzung: Er entspricht der durchschnittlichen Gesamtinvestition einer zahnärztlichen Einzelpraxis-Übernahme (450.000 €, Berichtsjahr 2024; Quelle: InvestMonitor Zahnarztpraxis von IDZ und apoBank, veröffentlicht 10/2025). Alle Beträge gerundet.

Kapitalbedarf Praxis	Betrag	Finanzierungsstruktur	Betrag
Übernahme: Substanz und Goodwill	200.000 €	KfW 077 (Gründung und Nachfolge)	300.000 €
Umbau der Räume	35.000 €	Bankdarlehen	100.000 €
Behandlungstechnik	75.000 €	Eigenmittel	50.000 €
IT, Software, Einrichtung	55.000 €		
Betriebsmittel und Reserve	85.000 €		
Kapitalbedarf gesamt	450.000 €	Summe	450.000 €

Der Gesamtfremdfinanzierungsbedarf der Praxis liegt bei 400.000 € und damit über der Grenze des StartGeld — dieses Programm scheidet aus.

Zwei Jahre später: das Eigenheim

Position	Betrag	Wie er entsteht
Kaufpreis	620.000 €	Annahme
Kaufnebenkosten Nordrhein-Westfalen	52.700 €	Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,5 %, Grundbuch 0,5 % — zusammen 8,5 %, ohne Courtage
Eigenkapital privat	120.000 €	davon gehen 52.700 € in die Nebenkosten — die finanziert die Bank im Regelfall nicht mit
Eigenkapital, das auf den Kaufpreis wirkt	67.300 €	120.000 € abzüglich 52.700 €

Position	Betrag	Wie er entsteht
Darlehen Eigenheim	552.700 €	Kaufpreis abzüglich des wirksamen Eigenkapitals
Beleihung	89,1 %	bezogen auf den Kaufpreis — über dem Optimum, aber ohne den Aufschlag für mitfinanzierte Nebenkosten
Darlehen aus beiden Vorhaben	952.700 €	400.000 € Praxis zuzüglich 552.700 € privat

Der Kapitaldienst: Das Praxisdarlehen über 400.000 € kostet bei 4,5 % Zins und zehn Jahren Annuität rund 4.146 € im Monat. Das private Darlehen über 552.700 € kostet bei 3,78 % Sollzins und 2,0 % Anfangstilgung rund 2.662 € — zusammen rund 6.808 € Kapitaldienst im Monat. Der Zinssatz der privaten Rate ist der Sollzins des repräsentativen Beispiels unten; der gewerbliche Praxiszins ist eine gesetzte Annahme, weil unsere Konditionsquelle nur die private Baufinanzierung abdeckt.

Wären die 50.000 € Eigenmittel zusätzlich in die Praxis geflossen, hätte das Eigenheim zwei Jahre später eine Vollfinanzierung mit Aufschlag gebraucht. Das ist der Preis der falschen Reihenfolge — sichtbar erst beim zweiten Vorhaben.

Repräsentatives Beispiel nach § 17 PAngV

Diese Fassung nennt einen Sollzins und eine monatliche Rate. Wer mit Zahlen wirbt, die die Kosten eines Immobilien-Verbraucherdarlehens betreffen, muss ein repräsentatives Beispiel angeben. Hier ist es — es ist kein Angebot und keine Zusage.

Größe	Wert	Größe	Wert
Nettodarlehensbetrag	350.000 €	Monatliche Rate	1.685,83 € monatlich
Gebundener Sollzins	3,78 % p.a., fest	Effektiver Jahreszins	3,85 % p.a.
Sollzinsbindung	10 Jahre	Anfängliche Tilgung	2,0 % anfänglich
Beleihung	80 % des Beleihungswerts	Restschuld am Ende der Bindung	265.093,78 €
Gesamtbetrag	467.393,38 €	Datenstand	25.08.2026

Annuitätendarlehen, monatliche Zahlweise, keine Bearbeitungsgebühr. Gesamtbetrag = Summe der Raten während der Zinsbindung zuzüglich Restschuld am Ende der Zinsbindung. Marktspanne, keine Zusage. Der Zins im Einzelfall hängt von Objekt, Beleihungsauslauf, Zinsbindung und Bonität ab. Quelle des Marktbands: Deutsche Bundesbank (MFI-Zinsstatistik) sowie veröffentlichte Zinsindizes der Baufinanzierungsvermittler, abgerufen 25.08.2026.

10 · Was wir übernehmen — und wie Sie uns erreichen

Wir vergleichen über 500 Banken parallel und wählen die Häuser, die eine ärztliche Konstellation wie Ihre annehmen — Heilberufe-Spezialbanken, Universalbanken mit Heilberufe-Center und die wenigen Adressen für Auslandswohnsitz und Fremdwährungseinkommen. Wir prüfen die Selbstauskunft vorab, klären die Förderfähigkeit vor der ersten Unterschrift und planen Praxis und Eigenheim als eine Rechnung statt als zwei. Beratung und Bankvergleich sind kostenlos; vergütet werden wir vom finanzierenden Haus. Keine Steuer- und keine Rechtsberatung.

Olga Nikushkina, Immobilienfinanzierungsberaterin, §34i GewO, Vermittlerregister D-W-132-ZUCB-95. Tel. 02151 3293344, olga@perini-financeandproperty.com. Erstgespräch telefonisch oder per Video, kostenlos und unverbindlich. Beratungssprachen Deutsch, Englisch, Russisch und Spanisch.