

## Unternehmerexistenz gefährdet

# Immobilien nach Kreditverlängerung neu bewertet

Nicht wenige Geschäfts- und Betriebsinhaber haben von ihrer Hausbank die Nase gestrichen voll. Vor Jahren hat ihnen diese vielleicht nur widerwillig einen völlig überbewerteten Kredit eingeräumt, und nun droht sie sogar mit Kündigung des Darlehens. Grund: Die damals gestellte Sicherheit reicht angeblich nicht mehr aus.

**G**eldhäuser bewerten Immobilien bei grundsätzlich jeder Kreditverlängerung neu. Stellen sie dabei fest, dass der dort ermittelte Verkaufswert der Immobilie niedriger ist als bisher veranschlagt, hat der Unternehmer bei ihnen einen höheren Blankoanteil (Restschuld ./.. Beleihungswert). Das hat zur Folge, dass seine ursprünglich gestellten Sicherheiten bei Vergabe des Kredits nicht mehr ausreichen und die Banken weitere Sicherheiten nachfordern können. Etwa die Bürgschaft der Ehefrau oder eine zusätzliche Grundschuld für eine privat genutzte Immobilie. Im Extremfall kann ein neuer Banken-Beleihungswert die

Existenz des Geschäfts oder Betriebes gefährden. Insbesondere zu Lasten von Mittelständlern ist hier eine „schärfere Gangart“ der Kreditinstitute festzustellen. Für kleinere Geschäfte und Betriebe ist dieses Vorgehen besonders riskant, weil sie durch die niedrigere Bewertung ihrer Immobilie im Extremfall in existenzielle Schwierigkeiten geraten. Können sie nämlich nicht die gewünschten Sicherheiten aufbringen, kündigen viele Banken mittlerweile ihre Kredite. Und damit ist der Teufelskreis für Unternehmer programmiert, insbesondere für Inhaber von kleineren Geschäften und Betrieben, die aufgrund ihrer niedrigen Eigenkapitalquote oh-

nehin stärker als große Betriebe gefährdet sind. Denn scheidet eine Bank aus, folgen ihr oft andere Financiers und kündigen ebenfalls ihre Kredite. Dann kann es durchaus geschehen, dass ein bisher schuldenfreies Unternehmen nicht nur in seiner Liquidität gefährdet ist, sondern im Extremfall insolvent werden kann.

Um so wichtiger ist es, im Falle einer Neubewertung nach unten den Kopf nicht in den Sand zu stecken, sondern der Hausbank Paroli zu bieten – und zwar am besten auf Basis eines Gutachtens von einem neutralen Sachverständigen. Je nach Wert der Immobilie kostet dies 500 bis 1.000 Euro aufwärts. Im nächsten Schritt soll der Darlehensnehmer die schriftliche Bewertung der Bank anfordern und diese dann in einem persönlichen Gespräch mit dem Kreditsachbearbeiter diskutieren.

*Um richtig vorbereitet zu sein, sollten Kreditnehmer genügend Argumente für eine höhere Bewertung sammeln und der Bank geschickt präsentieren.*

Denn gelangt der unabhängige Sachverständige tatsächlich zu einer besseren Bewertung der Immobilie, hat ein Darlehensnehmer gute Chancen, dass seine Hausbank den Verkehrswert entsprechend anpasst und auf weitere Sicherheiten verzichtet. Das hat seinen Grund darin, dass die Immobilien-Bewertung bei Weitem nicht so einheitlich gehandhabt wird, wie viele meinen. Die Verfahren und damit auch die Bewertungsergebnisse unterscheiden sich in der Praxis nicht selten erheblich. In den meisten Fällen jedoch sind der Sachwert (Bodenwert und Gebäudewert pro Kubikmeter umbauter Raum) und der Ertragswert Grundlage für die Bewertung einer Immobilie. Der Ertragswert ergibt sich wiederum aus den Mieteinnahmen abzüglich der anteiligen Kosten zuzüglich der entsprechenden Kapitalisierung des Betrags. Von diesem Wert wiederum ziehen die Banken dann gewisse Risikoabschläge ab, zum Beispiel bei einem ungünstigerem Standort. Ergebnis dieser Berechnung ist endlich der sogenannte Beleihungswert der Immobilie, also der Preis, den die Bank bei einem Zwangsverkauf der Immobilie wahrscheinlich erzielen würde.

Sinkt nun dieser Beleihungswert nach Neueinschätzung der Hausbank, gibt es drei Möglichkeiten: Entweder der Kreditnehmer kann seinem Geldgeber mehr Sicherheiten bieten. Dann ist sein Darlehen auch weiterhin gesichert. Oder das Geldhaus verlangt höhere Zinsen. Im Extremfall kann die Bank aber auch das Darlehen platzen lassen.

Sinkt nun dieser Beleihungswert nach Neueinschätzung der Hausbank, gibt es drei Möglichkeiten: Entweder der Kreditnehmer kann seinem Geldgeber mehr Sicherheiten bieten. Dann ist sein Darlehen auch weiterhin gesichert. Oder das Geldhaus verlangt höhere Zinsen. Im Extremfall kann die Bank aber auch das Darlehen platzen lassen.

Dipl.-Volkswirt Klaus Linke  Marketingberater

## ÜBERBLICK

### Beleihungsgrenze vom Beleihungswert verschiedener Anlageformen

#### Sicherungsgegenstand

<b>Wohnimmobilien</b> (Eigentumswohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser)	bis zu 80 %
<b>Gewerbeimmobilien</b>	bis zu 60 %
<b>Grundstücke</b> für Wohn- und Gewerbeimmobilien	bis zu 60 %
<b>Anlageformen der Banken</b> (z.B. Sparguthaben, -briefe und Termineinlagen)	bis zu 100 %
<b>Fest verzinsliche Wertpapiere</b>	
– öffentlicher Schuldner und Schuldner mit vergleichbarer Qualität in Euro (z.B. Bundesschatzbriefe, Bundesanleihen, Pfandbriefe, Schuldverschreibungen oder Anleihen von Euro-Ländern)	bis zu 100 %
– anderer Schuldner mit guter Kreditwürdigkeit bis zu 80 % (z.B. Anleihen von Bankinstituten)	bis zu 80 %
– ausländischer Schuldner mit guter Kreditwürdigkeit in Fremdwährung (z.B. US-Dollar)	bis zu 70 %
<b>Aktien</b> – bekannter in- und ausländischer Unternehmen	bis zu 50 %
– sonstiger in- und ausländischer Unternehmen	bis zu 30 %
<b>Investmentfonds</b> (Aktien- und gemischte Aktien- und Rentenfonds):	bis zu 60 %
<b>Investmentfonds</b> (Geldmarkt- und Rentenfonds)	bis zu 80 %
<b>Offene Immobilienfonds</b>	bis zu 80 %
<b>Sonstige liquide Werte</b> (z.B. Rückkaufswerte von Lebensversicherungen und Bausparguthaben)	bis zu 100 %
<b>Bürgschaften</b> dritter Personen und Institutionen mit guter Kreditwürdigkeit	bis zu 100 %
<b>Abtretungen</b> (z.B. von Kundenforderungen des Kreditnehmers)	bis zu 50 %
<b>Sicherungsübereignungen</b> (z.B. von Warenlager oder PKW)	bis zu 50 %
<b>Sonstige Kreditsicherheiten</b> (z.B. Edelmetalle oder Schmuck)	bis zu 50 %