

## Zinsen und Sicherheiten mit der Bank verhandeln

# Nix ist fix

Klaus Linke\*

*Bankkunden sollten nicht ungeprüft akzeptieren, was Kreditinstitute an Sicherheiten verlangen. Genauso wie Sollzinsen, sind nämlich auch Sicherheiten verhandelbar.*

Häufig sind Unternehmer der Ansicht, daß der von ihrer Bank für einen Kredit geforderte Zinssatz ein Fixum sei und nicht ausgehandelt werden könne. Das ist – zumindest innerhalb bestimmter Grenzen – nicht richtig. Kreditinstitute sind einem relativ harten Wettbewerb ausgesetzt und schon deshalb bereit, „mit sich reden“ zu lassen.

Zu den Krediten, die relativ problemlos eingeräumt werden, zählen die Kontokorrentkredite, die bisweilen auch Überziehungs-, Verfügungs- oder Barkredite genannt werden. Hierüber darf der Bankkunde nach Bedarf bis zu einer bestimmten Grenze verfügen. Der Zinssatz, der relativ hoch ist, richtet sich nach der aktuellen Lage auf dem Geld- und Kapitalmarkt.

### Rauf geht's schneller

Während die Anpassung nach oben, d. h. die Erhöhung des Zinssatzes, allgemein recht kurzfristig in die Wege geleitet wird, lassen sich die Banken mit einer Anpassung nach unten verdächtig viel Zeit. Daraus folgt, daß viele Bankkunden für ihren Überziehungskredit Zinsen zahlen, die nach der aktuellen Geldmarktlage nicht mehr gerechtfertigt sind. Der Bankkunde sollte hier die Diskontsatzpolitik der Bundesbank re-

gelmäßig verfolgen. Veränderungen des Diskontsatzes werden in der Presse veröffentlicht. Wird der Satz gesenkt, sollte der Kunde mit seiner Bank verhandeln, daß sie auch den Zins für seinen Kontokorrentkredit entsprechend herabsetzt. Mit einem kurzen Gespräch läßt sich hier gegebenenfalls recht viel Geld sparen. Bei einem Kreditlimit von 100 000 DM macht eine einprozentige Senkung immerhin 1000 DM aus. Bei entsprechenden Verhandlungen kommt dem Kreditnehmer zugute, daß die Banken verpflichtet sind, Zinssenkungen weiterzugeben. Wenn Kreditinstitute das unterlassen oder mit der Weitergabe unverhältnismäßig lange zögern, verstoßen sie gegen einschlägige Gerichtsurteile. So hat der Bundesgerichtshof entschieden, daß Kreditnehmer ein Recht auf rasche Weitergabe niedrigerer Zinsen haben.

In ihren Formularverträgen behält sich die Bank üblicherweise einseitig das Recht auf Zinsänderung vor. Nach Ansicht des BGH betrifft das keineswegs nur die Möglichkeit der Zinserhöhung, sondern auch die Pflicht

zur Senkung bei einer entsprechenden Änderung des allgemeinen Zinssatzes.

Das Oberlandesgericht Celle hat den vom BGH vorgegebenen unbestimmten Zeitbegriff „angemessene Frist“ inzwischen präzisiert. Danach muß der Vertragszinssatz angepaßt werden, sobald sich der Durchschnittszinssatz um mehr als 0,2 Prozent verändert. Der maß-

gebliche Feststellungstermin für die Zinsveränderung ist jeweils der letzte Quartalsmonat. Wenn also z. B. im Juni festgestellt wird, daß der Durchschnittszinssatz im zweiten Quartal um mehr als 0,2 Prozentpunkte gefallen ist, muß die Bank den Zinssatz ab Juli senken.

### Rentables Versäumnis

Vielen Bankkunden ist ursprünglich eine Kreditlinie eingeräumt worden, die sich mit Ausweitung des Geschäftsbetriebes dann als zu niedrig erwiesen hat. Immer wieder ist zu beobachten, daß Kunden in diesem Falle nichts unternehmen, sondern statt dessen das eingeräumte Kreditlimit mehr oder minder regelmäßig überziehen.

Damit wird dann eine Überziehungsprovision fällig, die in der Regel 6 Prozent ausmacht und zum Kontokorrentzins hinzukommt. Eine Gesamtzinsbelastung von bis zu 20 Prozent ist die Folge. Auch hier muß rechtzeitig mit dem Kreditinstitut verhandelt werden. Es bereitet im allgemeinen keine

\* Dipl.-Volkswirt und Marketingberater Klaus Linke, 21339 Lüneburg, Fax (0 41 31) 6 66 76

Im Zusammenhang mit dem Kontokorrentkredit sollte der Kunde folgende Punkte beachten:

1. Zinssatz regelmäßig kontrollieren und mit den Sätzen anderer Kreditinstitute vergleichen.
2. Prüfen, ob das Kreditlimit noch ausreicht oder – für einen vorübergehenden Zeitraum – erhöht werden sollte.
3. Kreditzinsen, die monatlich berechnet werden, möglichst kurzfristig ausgleichen, um Zinseszinsen zu vermeiden.
4. Außer Kreditzinsen keine weiteren Kosten akzeptieren.

*Wichtige Grundsätze zum Kontokorrentkredit*

Was die Kreditsicherheit betrifft, sollten folgende Punkte beachtet werden:

1. Je höher die Bonität der zur Verfügung gestellten Sicherheit, desto geringer die zu stellenden Sicherheiten insgesamt.
2. Bei erstklassigen Sicherheiten (z. B. erstrangiger Grundschuld, Bürgschaft, Verpfändung von Konto oder Depot) eine Zinssenkung durchsetzen.
3. Keine Übersicherung (Sicherheiten über die Höhe des Kredits hinaus) akzeptieren.
4. Nach teilweiser Kredittilgung um Rückübertragung einzelner Sicherheiten nachsuchen.
5. Prüfen, ob sich Sicherheiten austauschen lassen.

*Beachtenswertes zum Thema Sicherheiten*

Schwierigkeiten, das Limit für einen überschaubaren Zeitraum ausweiten zu lassen. Die Initiative dazu muß allerdings vom Kunden ausgehen. Er kann nicht erwarten, daß das Kreditinstitut von sich aus einen entsprechenden Vorschlag macht. Schließlich erweist es sich für die Bank als sehr lukrativ, noch zusätzlich Überziehungszinsen zu kassieren.

## Sicherheit contra Zins

Im Zusammenhang mit Fremdkapitalzinsen gilt ferner der Grundsatz: „Gute Sicherheiten – niedrige Zinsen“. Auch dieser Bonitätsspielraum wird von Banken wie Bankkunden noch viel zu wenig beachtet. Verständlicherweise verlangt die Bank für einen Kredit Sicherheiten. Wer keine oder keine hinreichenden Sicherheiten beibringen kann, hat schlechte Karten bei der Kreditvergabe.

Nicht unüblich ist es, daß für die Vergabe eines Darlehens alle Sicherheiten beansprucht werden, die der Bankkunde zur Verfügung hat. Dadurch kommt es dann des öfteren zu einer Übersicherung des Kredits. Auch hier muß der Kunde aktiv werden und widersprechen, damit der Kreditsachbearbeiter die Sicherheiten entsprechend reduziert.

Ein Antrag auf Reduzierung sollte außerdem gestellt werden, wenn der Bankkunde einen Großteil seiner Verbindlichkeiten zurückgezahlt hat. Vielleicht ist dann nur noch die Grundschuld erforderlich und die Sicherungsübereignung der Waren und Betriebsmittel kann aufgehoben werden.

## Erster Rang ist billiger

Wer einen Rückübertragungsanspruch einer Grundschuld gegenüber der Bank besitzt, weil das zugrundeliegende Darlehen getilgt ist, sollte das von der Bank auszustellende Formular zur Löschung dieser Grundschuld (Löschungsbewilligung) dem Grundbuchamt vorerst nicht einreichen. Die Grund-

schuld steht dem Eigentümer ohnehin zu. Benötigt er nun in der Folgezeit einen neuen Kredit, so muß die Grundschuld lediglich abgetreten und nicht neu bestellt sowie notariell beurkundet werden. Dadurch lassen sich nicht unerhebliche Notargebühren einsparen.

Nicht jedem ist bekannt, daß sich die Güte der Sicherheiten durchaus auf den Kreditzinssatz auswirkt. Wer beispielsweise für einen Betriebsmittelkredit eine an erster Rangstelle im Grundbuch eingetragene Grundschuld anbieten kann, hat eine gute Position, wenn es darum geht, einen entsprechend niedrigeren Zins auszuhandeln. Hier ist eine Herabsetzung des Satzes um ein halbes Prozent durchaus möglich und angemessen.

## Unbeliebte Waren

Bürgschaften von zahlungsfähigen Personen gelten ebenfalls als gute Sicherheiten, die eine Ermäßigung des Zinssatzes rechtfertigen. Ehegattenbürgschaften genießen allerdings nur dann gleiche Bonität, wenn sie mit entsprechenden Guthaben unterlegt sind.

Bei Banken nicht so beliebt sind Sicherungsübereignungen von Betriebsmitteln

und Waren. Sie schwanken je nach Marktsituation relativ stark im Verkaufspreis und sind generell schwer veräußerbar. Auch nachrangige Grundschulden, bei denen die Beleihungsgrenze der jeweiligen Immobilie bereits überschritten ist oder verpfändete Aktien, deren Wert von der Bank immer wieder neu ermittelt werden muß, zählen nicht zu den guten Sicherheiten. Daraus folgt, daß der Bankkunde für den Kredit, der entsprechend abzusichern ist, einen etwas höheren Zinssatz zahlen muß.

Bei der wertmäßigen Berücksichtigung einer Kreditsicherheit legen die Kreditinstitute meist gleiche Maßstäbe an. Dabei ist zu unterscheiden zwischen dem Beleihungswert (z. B. bei einem Immobilienkredit der Verkehrswert des Objekts) und der Beleihungsgrenze (individueller Prozentsatz des Beleihungswerts). Dieser Kreditsatz ist für die Kredithöhe im allgemeinen maßgeblich.

**E**in Bankkunde, der einen höheren Kredit beansprucht, hat grundsätzlich drei Möglichkeiten: Erstens, er zahlt einen entsprechend höheren Zinssatz oder er bringt zweitens weitere Sicherheiten bei oder er versucht drittens, hart zu verhandeln. □

Kreditsicherheit	Beleihungswerte	Beleihungsgrenze
Wohngrundstücke	Verkehrswert	80 % des Verkehrswertes
Gewerbegrundstücke	Verkehrswert	60 % des Verkehrswertes
Spareinlagen, Festgeld, Termineinlagen, Sparbriefe, Bankguthaben	Nennwert	100 % des Nennwertes
Wertpapiere der öffentlichen Schuldner	Kurswert	zwischen 90 und 100 % des Kurswertes
Festverzinsliche Wertpapiere anderer Schuldner	Kurswert	zwischen 60 % (Industrie) und 80 % (Banken) des Kurswertes
Aktien	Kurswert	50 % des Kurswertes
Investmentfonds	Kurswert	je nach Risiko zwischen 60 und 75 % des Kurswertes
Lebensversicherungen	Rückkaufwert	100 % des Rückkaufwertes
Bausparverträge	Bausparguthaben	100 % des Bausparguthabens
Bürgschaften	Bonität des Bürgen	Bei Nachweis der Bonität durch Bankguthaben oder Sicherheiten bis zu 100 %
Edelmetalle	Metallwert	75 % des Metallwertes

*Erfahrungswerte für Beleihungsgrenzen*