

## Zwanghafte Kapitaldienstfähigkeitsberechnungen

Gibt es *zwanghafte Kapitaldienstfähigkeitsberechnungen*? Gibt es.

Stellen Sie sich vor, ich, selbständig, beantrage bei Ihnen einen Kredit von T€ 100, den ich Ihnen nach 2 Jahren aus einer voll eingezahlte Allianz-Lebensversicherung von T€ 200 zurückzuzahlen verspreche.



Einfache Übung! Die Rechnung lautet schlicht  $200 \text{ T€ LV} > 100 \text{ T€ Kredit plus Zinsen}$ . Fertig, oder?

Machen wir die Sache etwas anspruchsvoller:

Ich beantrage denselben Kredit zu denselben Bedingungen. Aus einem früheren Geschäft habe ich bei Ihnen noch eine Finanzierung für eine vermietete Wohnimmobilie von T€ 930 (ursprünglich T€ 1.100), Jahresmiete T€ 55, Kapitaldienst T€ 48. Der Überschuss sammelt sich auf dem Mietkonto.

Was brauchen Sie, um den Kredit zu entscheiden? Und auf welche Rechnung stellen Sie ab? Immer noch wie oben:  $200 \text{ T€} > 100 \text{ T€}$ ?

Packen wir nun noch einen nicht genutzten Betriebsmittelkredit meiner H&T SOFTWARE GmbH drauf. Das Limit beträgt T€ 150, der Zinssatz 8,5%. Ich bürge persönlich. Wieder habe ich die Immobilienfinanzierung von zuvor (T€ 930); und wieder beantrage ich T€ 100 gegen LV als Festkredit auf 2 Jahre.



Machen Sie jetzt eine klassische KDF-Berechnung? Sie benötigen dann Einkommens-, möglicherweise Vermögensnachweise. Sie addieren auf der Einnahmenseite die bezahlten Zinsen aus allen Krediten; dagegen stellen Sie auf der Ausgabenseite die Raten für alle Kredite, die sich tilgen (das ist nur der Immobilienkredit) und die (auch fiktiven) Zinsen für alle anderen Kredite. Dazu brauchen Sie vielleicht einen Bankenspiegel. **Und das alles, um mir T€ 100 auf zwei Jahre gegen eine Lebensversicherung zu leihen?**

Schlimm genug, dass der zuvor beschriebene Prüfprozess zeitraubend ist (Stichwort "vertriebsaktive Zeit"). Er ist zudem falsch. Denn keiner der drei Kredite (KKK, Immobilienfinanzierung, Vorfinanzierung LV) wird aus dem Cashflow getilgt. Die MA Risk verlangen:

*Es ist insbesondere zu berücksichtigen, inwieweit der Kreditnehmer in der Lage ist, künftig Erträge zu erwirtschaften, um den ausgereichten Kredit zurückzuführen.*

Inwieweit also?

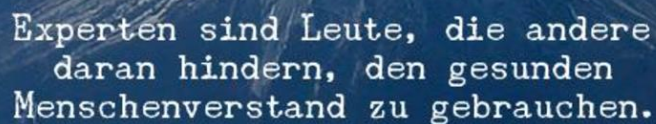
- Der beantragte Kredit von T€ 100 wird mit der LV getilgt (planmäßige Liquidation)
- Der KK-Kredit würde aus laufenden Umsätzen, nicht aus dem Cashflow, getilgt.
- Der Immobilienkredit wird durch die Mieten getilgt (vgl. "Projektgeschäfte" in den MA Risk)
- Einen Kredit, der auf meinen Cashflow abstellt, habe ich hingegen nicht.

Machen wir die umgekehrte Probe: Meine schuldenfreie H&T SOFTWARE GmbH beantragt eine Investitionsfinanzierung von T€ 100 auf 4 Jahre. Der Cashflow überdeckt den Kapitaldienst mehrfach. Mein Partner und ich bürgen persönlich. Belassen Sie es bei der KDF-Berechnung auf Basis der GmbH; oder

holen Sie sich zusätzlich die Einkommens- und Vermögensnachweise der Eigentümer / Bürgen, um eine umfassende KDF-Berechnung zu machen?

### Warum ist das in vielen Banken so umständlich?

Ich kann es nur vermuten: Mit Einführung der MAKred, später MARisk, haben sich die Verbände (oder wer auch immer in einiger Distanz zum Tagesgeschäft) Gedanken gemacht, wie die Regeln revisionssicher im Kredithandbuch abgebildet werden könnten. So entstand mancher Unfug. Ausdrückliche Vereinfachungsregeln wurden übersehen oder nicht verstanden:



Experten sind Leute, die andere daran hindern, den gesunden Menschenverstand zu gebrauchen.

*Das Institut hat standardisierte Kreditvorlagen zu verwenden, soweit dies in Anbetracht der jeweiligen Geschäftsarten möglich und zweckmäßig ist, wobei die Ausgestaltung der Kreditvorlagen von Art, Umfang, Komplexität und Risikogehalt der Kreditgeschäfte abhängt.*

Ich vermute ferner, den marktfernen Verfassern der Kredithandbücher war in dem Augenblick nicht bewusst, dass Banken **vier Arten von Krediten** vergeben, die sich hinsichtlich ihrer Tilgungsquelle ("Erträge, um den ausgereichten Kredit zurückzuführen") grundsätzlich unterscheiden:

1. Investitionskredite inkl. privater Anschaffungen, abzustellen auf den Cashflow
2. Betriebsmittelkredite: abzustellen auf den Umsatz (Verkauf von Vorräten)
3. Zwischenfinanzierungen, abzustellen auf den Erlös aus der Liquidation anderer Assets
4. Projekt- oder Betreiberfinanzierungen, abzustellen auf die Früchte der Investition, z.B. Mieten

Ich finde bisher in keinem Kredithandbuch diese Differenzierung. Sie wäre für mich die sinnvolle Präambel. Vielleicht war es für die Verfasser auch einfacher, vielleicht auch einfach spannender, alle vier Kreditarten in einer Formel zusammenzufassen. Damit brauchte man nur noch eine Formel für alle Kredite und nicht vier. Genial auf den ersten Blick! Bei näherem Hinsehen allerdings ein Bumerang:

### Beispiel aus meiner Beratungspraxis



*Das Private Banking beantragt für einen 59-jährigen Wirtschaftsprüfer (Depot T€ 1.400, keine Kredite) eine Zwischenfinanzierung von T€ 650 für eine Penthouse-Wohnung, in die umzusiedeln das Ehepaar beabsichtigt, weil das derzeit bewohnte EFH nach Auszug der erwachsenen Kinder zu groß geworden ist. Die Bank hat das Altobjekt für T€ 850 in der Vermarktung. Aus dem Erlös soll der Zwischenkredit bezahlt werden. Das Kredithandbuch verlangt klassische KDF-Berechnung, es kennt leider keine Zwischenkredite. So muss also erst einmal der Jahresabschluss der Kanzlei GmbH her. Auswertung desselben ergibt, dass der Inhaber im letzten Jahr seinen Sohn als Sozium in die Kanzlei aufgenommen*

*und in diesem Zug das Geschäftskonto "geräumt" hat. Dort standen Gewinne aus den Vorjahren, die nun - schmerzlich aber unvermeidlich - der Abgeltungssteuer unterzogen und mit dem Rest auf das Privatgirokonto übertragen wurden. Der Analyst konstatiert Entnahmen, die den Gewinn übersteigen; mithin sei die Kapitaldienstfähigkeit nicht gegeben; eine Kreditgewährung könne so kaum positiv votiert werden, vielmehr sei das Bestandsaufnahmeverfahren zur Prüfung der Intensivbetreuung ins Auge zu fassen.*

Gruselig, oder?

Das Fatale ist, dass der ganze Prozess auf dem Holzweg landet, weil einerseits kein Kredit beantragt ist, der überhaupt auf den Cashflow der Kanzlei abzustellen ist, es andererseits für einen solchen Kredit keinen Prozess gibt. Die Regeln des Handbuchs dominieren das Geschäft. Und seien sie auch verquer.

### Was tun?

Umgekehrt denken! Nicht bei der Regel beginnen, sondern beim Kunden. Die erste Frage ist dann:

### *Was für Kredite fragen unsere Kunden nach; und aus welchen Quellen werden die üblicherweise zurückgezahlt?*

Es werden wohl die vier oben beschriebenen sein. Die müssen nach den geltenden Rechtsnormen im Kredithandbuch abgebildet werden:

- Welche Kreditarten (vgl. MA Risk) haben wir?
- Aus welcher Tilgungsquelle ("Überschüsse", vgl. MA Risk) wird jede Kreditart getilgt?
- Welche Unterlagen benötigen wir zur Prüfung dieser Tilgungsquelle?
- Welche Formel verwenden wir zur Ermittlung des "Überschusses" gem. MA Risk?
- Welche "Szenarien" (MA Risk) beleuchten wir, um die Ergiebigkeit der Quelle zu beurteilen
- Was, wenn die Tilgungsquelle nicht ausreicht? (=> andere Kreditart / andere Tilgungsquelle)
- Worauf verzichten wir bewusst? (Das ist wichtig, um den Mitarbeitern Sicherheit zu geben)

### Monitoring

Fragen Sie Ihre Kunden! Ich füge einen Muster-Fragebogen zum Kreditgeschäft bei, wie wir ihn auf unserem Portal <http://see-360.de> zur Online-Kundenzufriedenheitsmessung verwenden. So lang Ihre Kunden mit Ihnen zufrieden sind, tun Sie nichts. Erkennen Sie latente oder gar akute Unzufriedenheit bei Ihren potenziellen Kreditnehmern oder Mitarbeitern, handeln Sie beherzt.

Freundliche Grüße nach «Ort», auch von meinen Partnern [Claus Weiers](#) und [Ralf Polter](#)

THOMAS TÖLLER



HAINKOPFSTR. 3

D-65779 KELKHEIM/TS

FON +49 [0] 6198 3 38 46

MOB +49 [0] 172 6 93 38 46

Beratung und Training: <http://t-toeller.de>

CRM-System KPM: <http://www.ht-software-gmbh.de>

Online-Marktmonitoring: <http://see-360.de>

**PS. SEE 360 ist im Firmen- und im Privatkundengeschäft einsetzbar**