

Bankdarlehen - Basel II

Ein Bankdarlehen zur Baufinanzierung birgt seit jeher Risiken, wenn die Zahlungsfähigkeit nicht über die gesamte Laufzeit erhalten bleibt. Bei den aktuellen Konditionen beträgt die Laufzeit eines Darlehens im Schnitt 30 Jahre, den Großteil der gezahlten Darlehensraten machen Zinsen aus. Auf diese Weise zahlt man im Lauf der Jahre insgesamt etwa das Doppelte des eigentlichen Immobilien-Kaufpreises.

Hinzu kommt die Absicherung des Darlehens über eine Hypothek oder Grundschuld. Der Immobilienkäufer wird zum Schuldner der Bank und entrichtet an sie seine „Miete“ (Zinsen und Tilgung). Schuldenfreier Eigentümer wird er erst nach der vollständigen Rückzahlung des Darlehens. Gerät er unerwartet in Zahlungsverzug oder wird er gar zahlungsunfähig, dann fordern die Banken gnadenlos ihre Rechte ein.

Mit der neuen Richtlinie Basel II wird es für viele Personen noch schwieriger, überhaupt ein Darlehen zu erhalten. Die Banken müssen härtere Prüfungen vornehmen, um unerwünschte Randgruppen von vornherein auszusortieren. Betroffen sind vor allem junge, aber auch ältere Familien, Selbstständige oder Personen mit negativer SCHUFA.

Noch problematischer wird die Situation bei einer Verlängerung der Zinsfestschreibung (Prolongation). Künftig werden die Banken nach Ablauf der Zinsbindungsfrist (z.B. nach 10 Jahren) eine vollständige Neuprüfung durchführen. Dabei wird der Wert der Immobilie neu geschätzt, die Bonität des Darlehensnehmers wird erneut bewertet und eventuelle Risikozuschläge erhoben.

Zwar liegen die Zinsen derzeit niedrig, doch da kaum anzunehmen ist, dass sich dies auch in 10 Jahren noch so verhält, wird die Immobilienfinanzierung über ein Bankdarlehen wegen Basel II noch risikoreicher.