

institut für **b**anken und **f**inanzplanung

Feldstrasse 41, 7205 Zizers

081 330 82 40, max.luescher@ibf-chur.ch

www.ibf-chur.ch

Diagramme

Theorie und Praxis des Bankkredits 1

Grundlagen und Privatkundenkredite

Max Lüscher-Marty

3. Auflage 2010

Compendio Bildungsmedien

1. Kapitel:

Bank- und volkswirtschaftliche Aspekte des Bankkredits

Copyright: Max Lüscher-Marty

Kreditgeschäft der Banken: systematische Einordnung

Geschäftsfelder
Finanzkontrakte/ Dienstleistungen

Business Banking	Wealth & Asset Management	Investment Banking	Eigen-geschäfte
------------------	---------------------------	--------------------	-----------------

Zinsdifferenzgeschäft (Bilanzgeschäft)

Einlagengeschäft	Commercial Banking
Kreditgeschäft	
Interbankgeschäft	
Kapitalmarktgeschäft	

■			
■			
			■
			■

Dienstleistungsgeschäft (Ausserbilanzgeschäft)

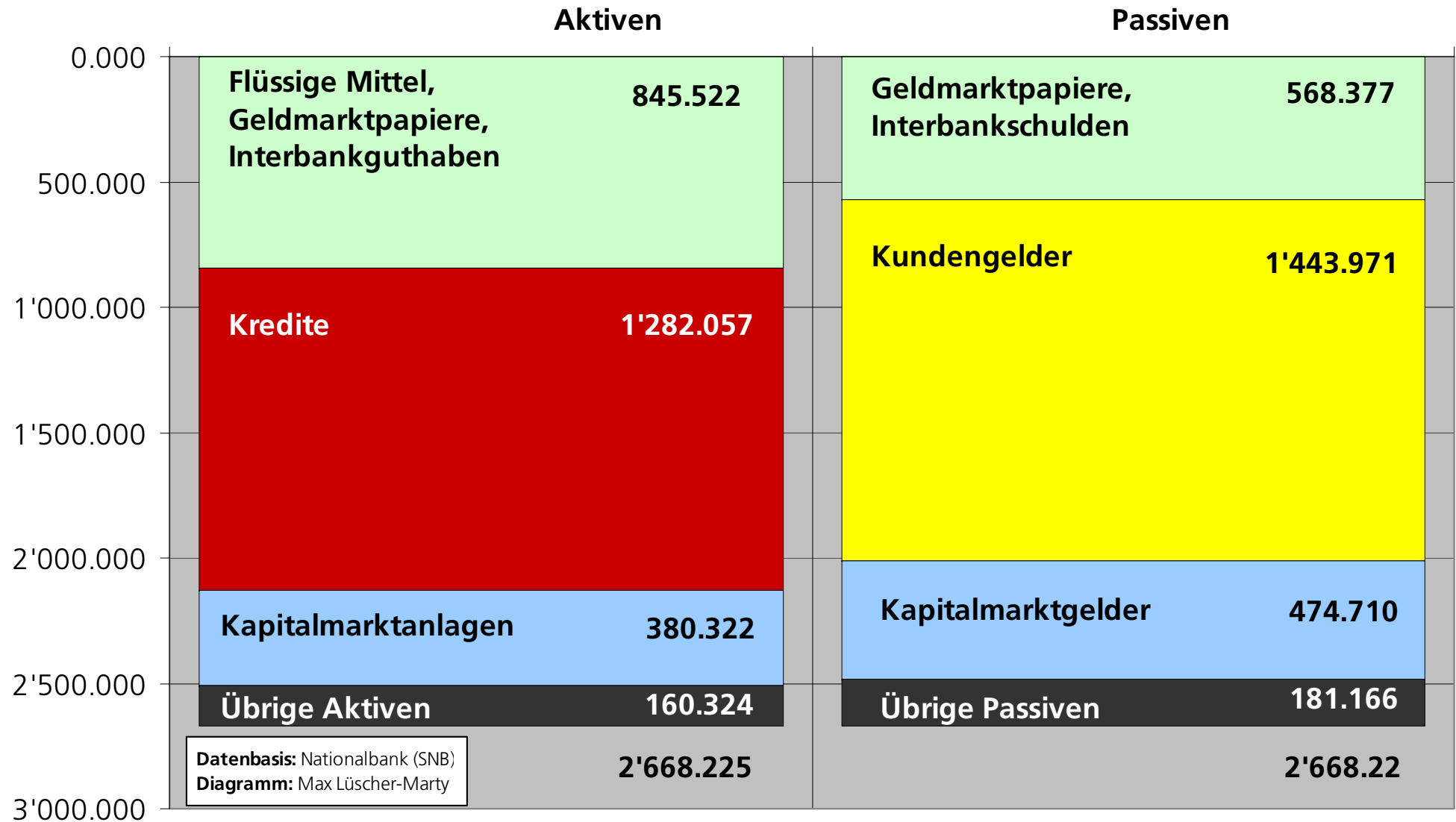
Wertschriften- und Anlagegeschäft
Handelsgeschäft
Übriges Dienstleistungsgeschäft

■	■	■	■
■	■	■	■
■	■	■	

Diagramm: Max Lüscher-Marty

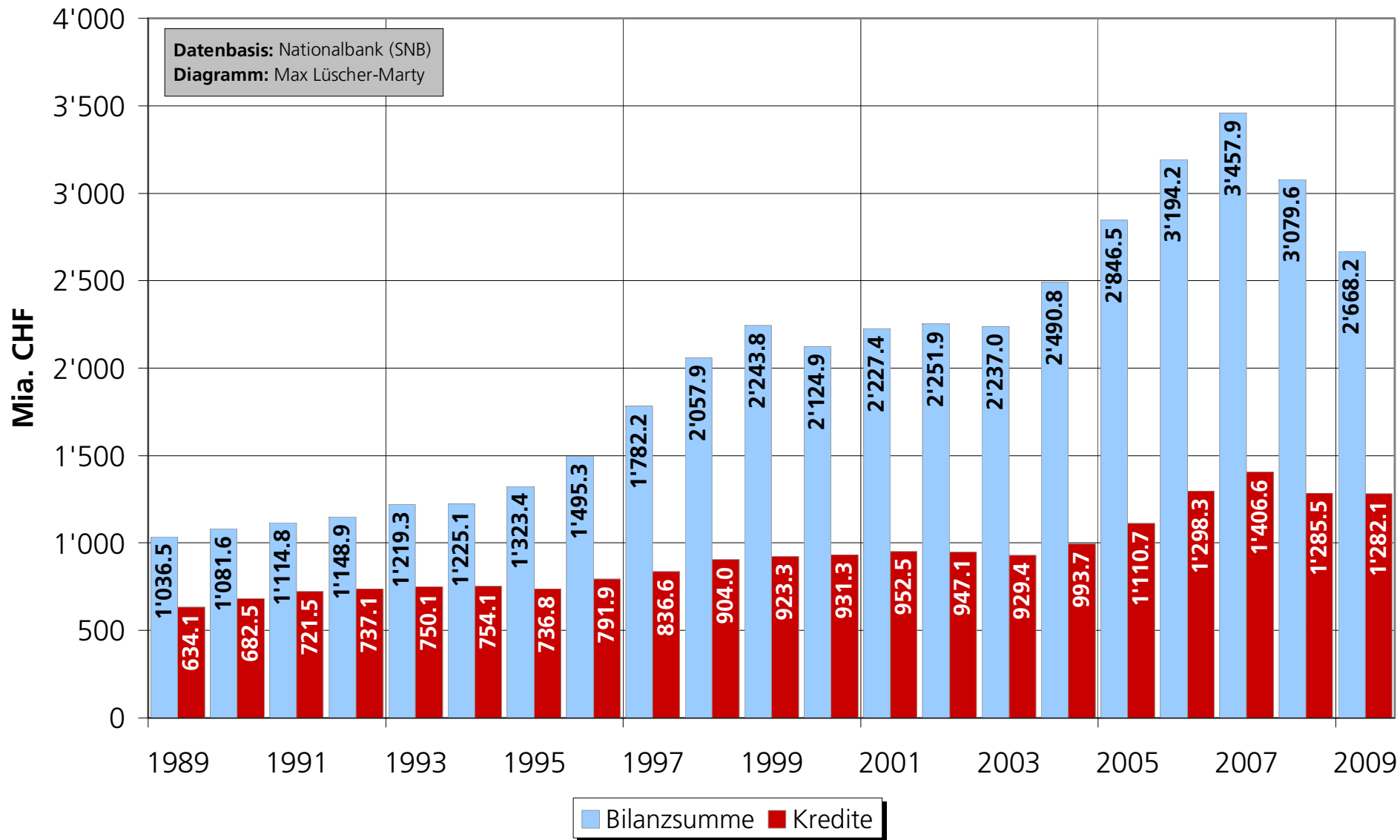
Aktiven-/Passivenstruktur von Schweizer Banken

Ende 2009 (in Mia. CHF)



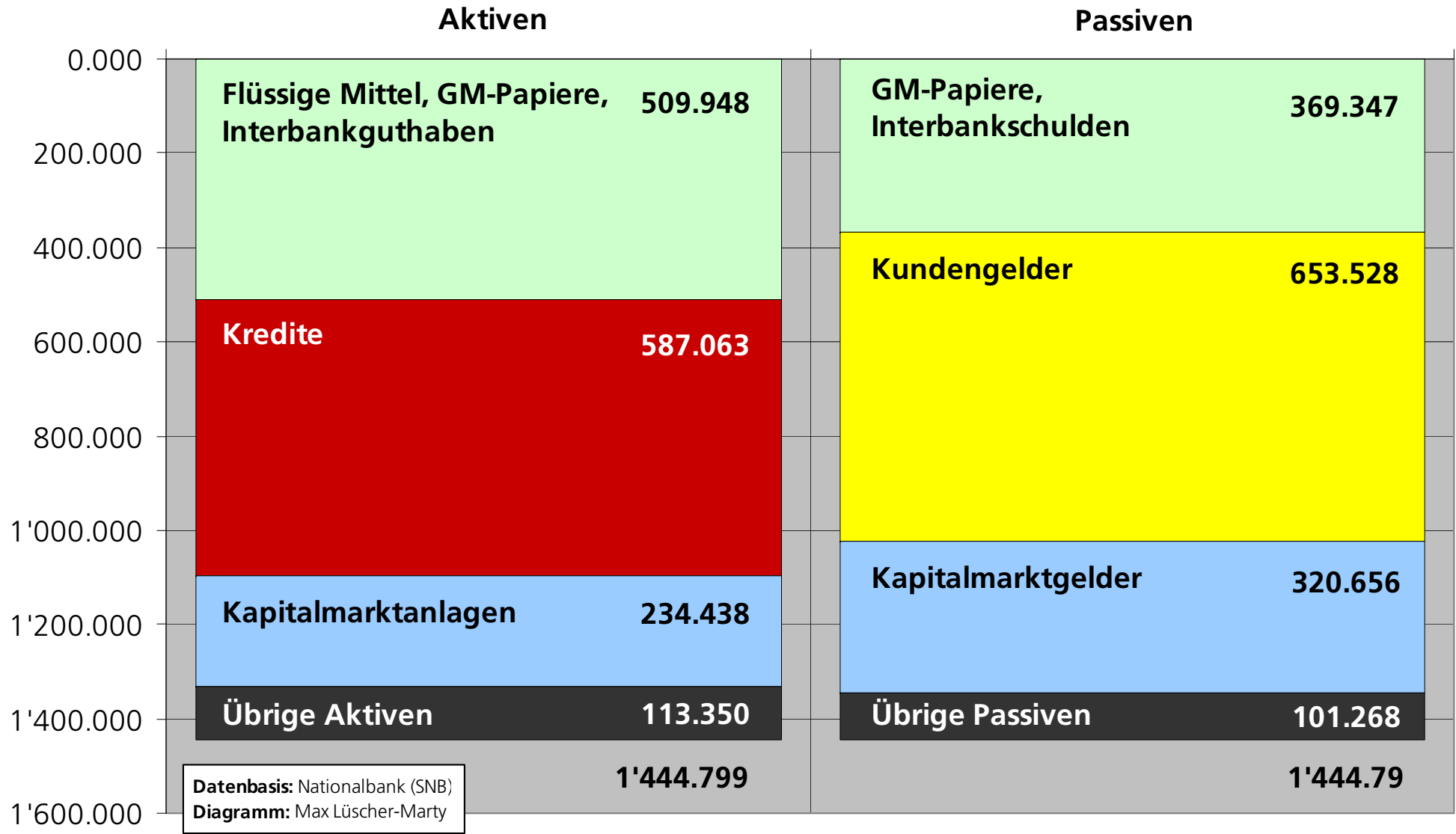
CH-Banken: Kreditgeschäft, Bilanzsumme

1989 - 2009 (in Mia. CHF)



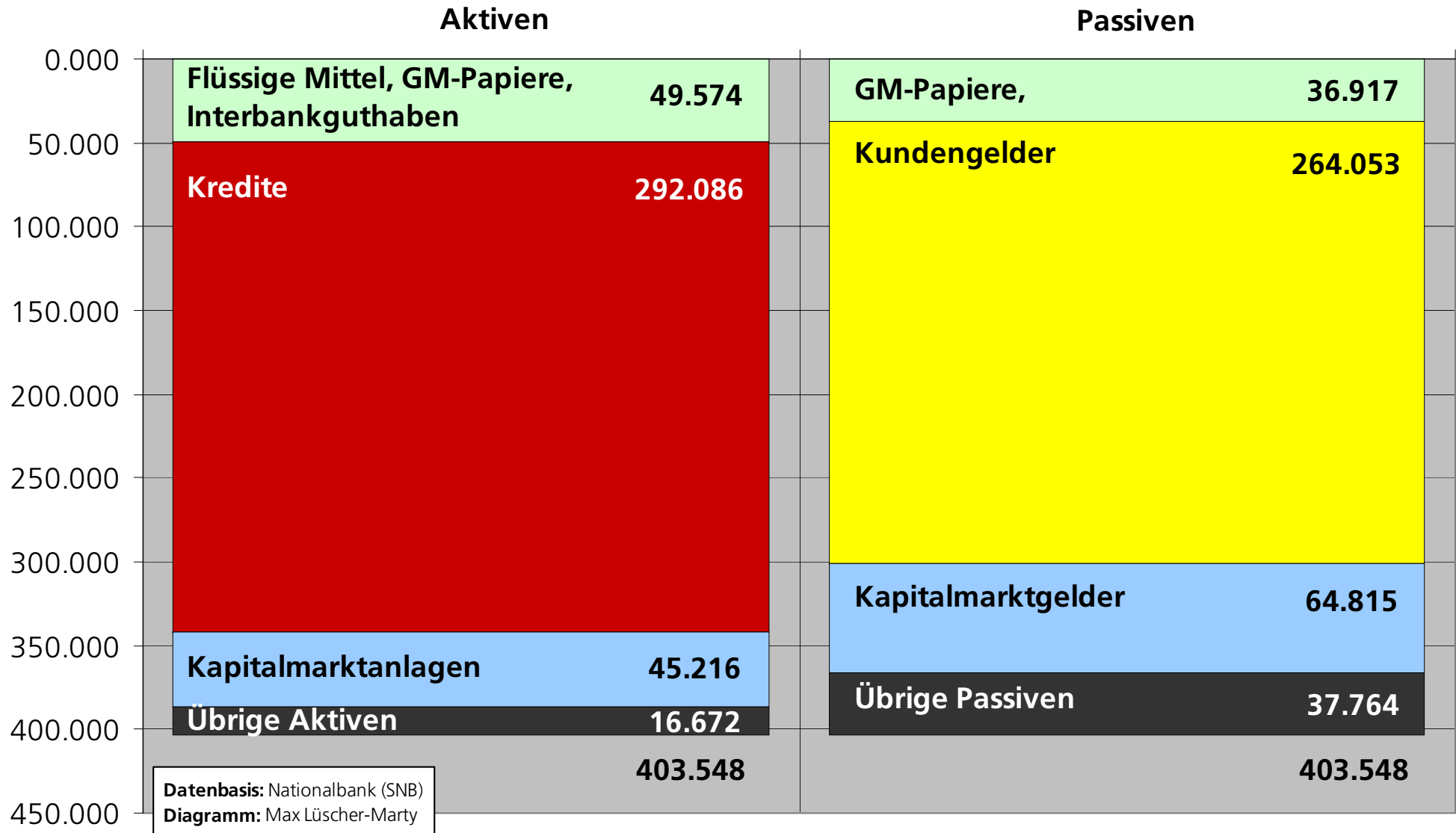
Aktiven-/Passivenstruktur der Grossbanken

Ende 2009 (in Mia. CHF)



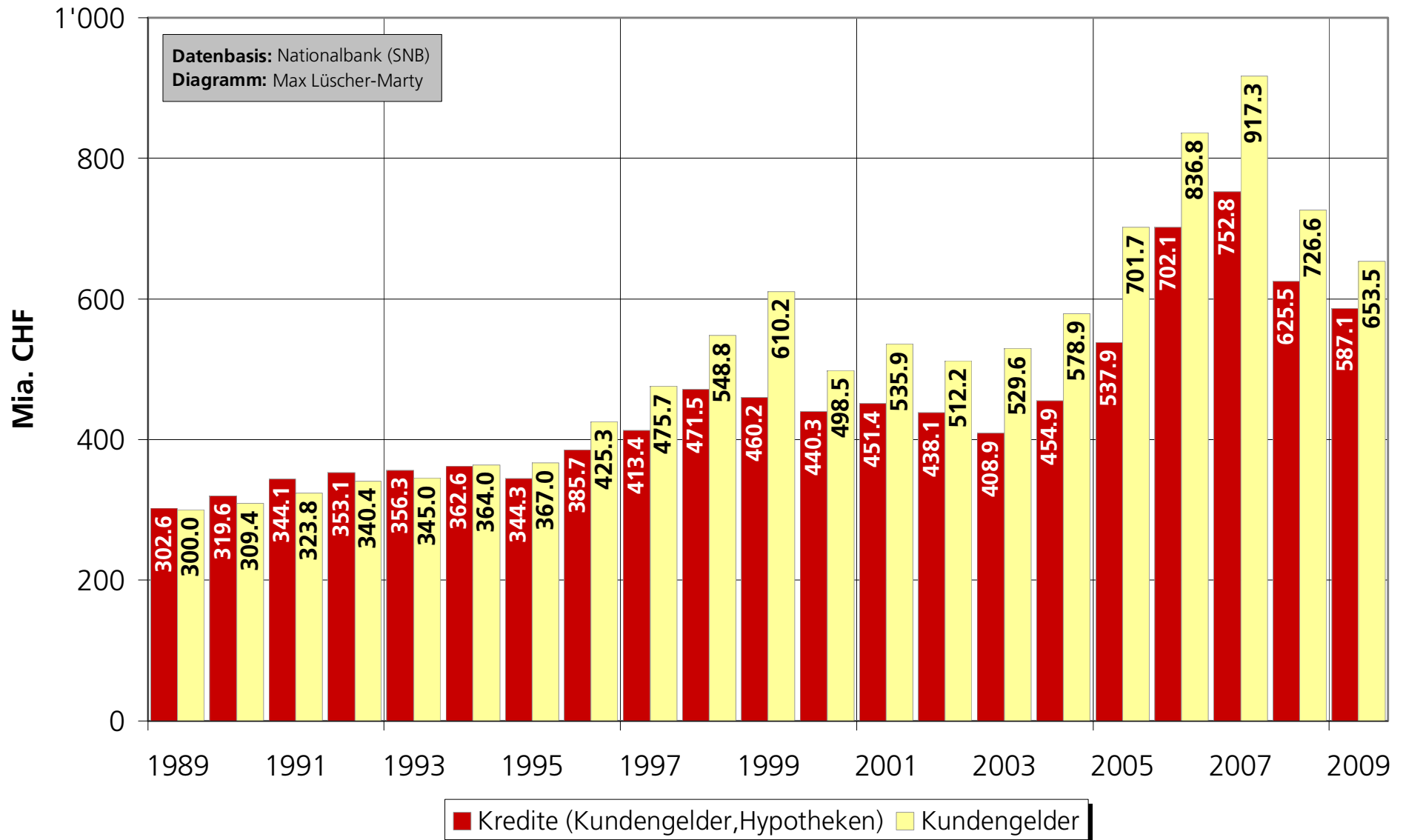
Aktiven-/Passivenstruktur der Kantonalbanken

Ende 2009 (in Mia. CHF)



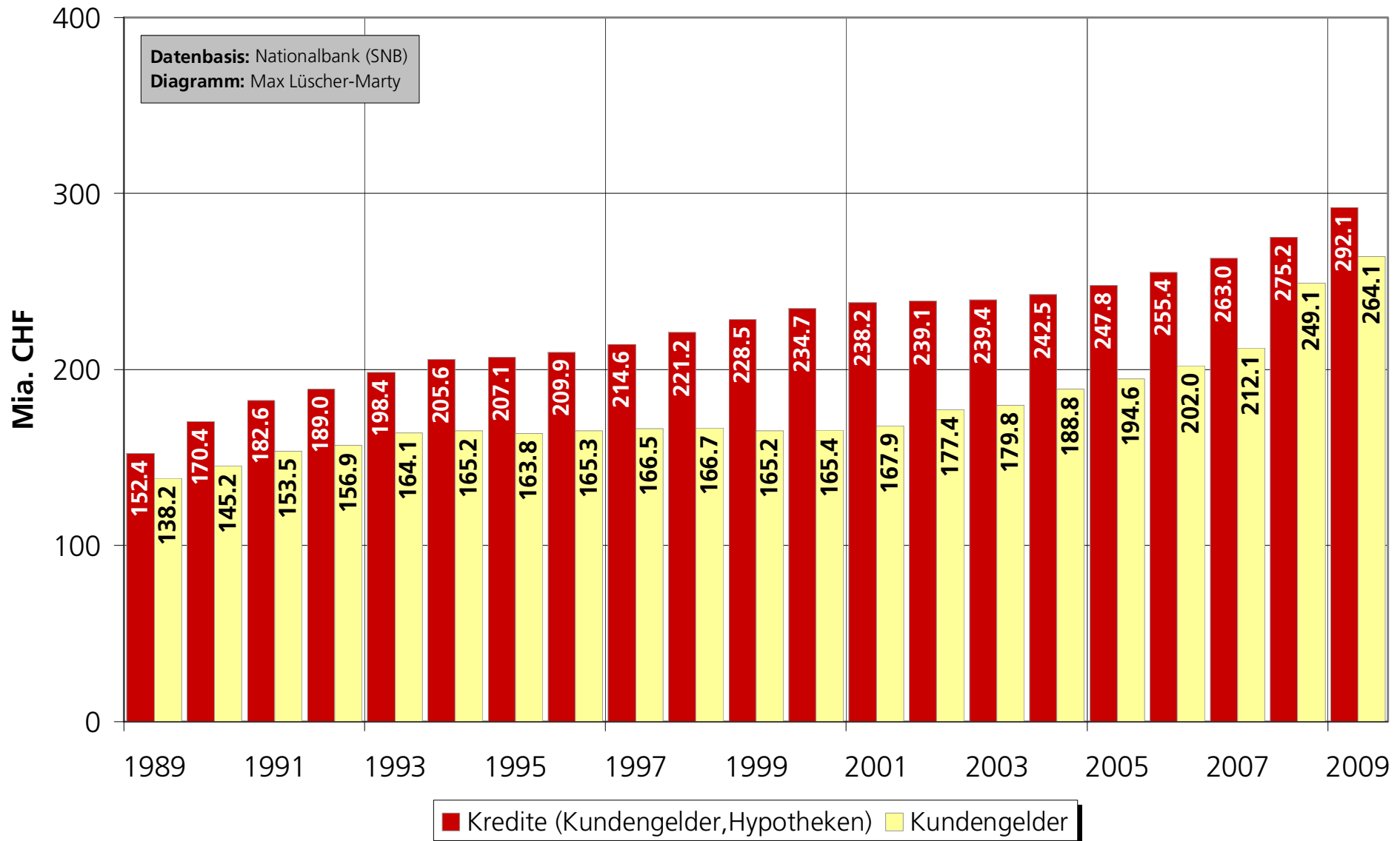
Schweizer Grossbanken: Refinanzierung des Kreditgeschäfts

1989 - 2009 (in Mia. CHF)



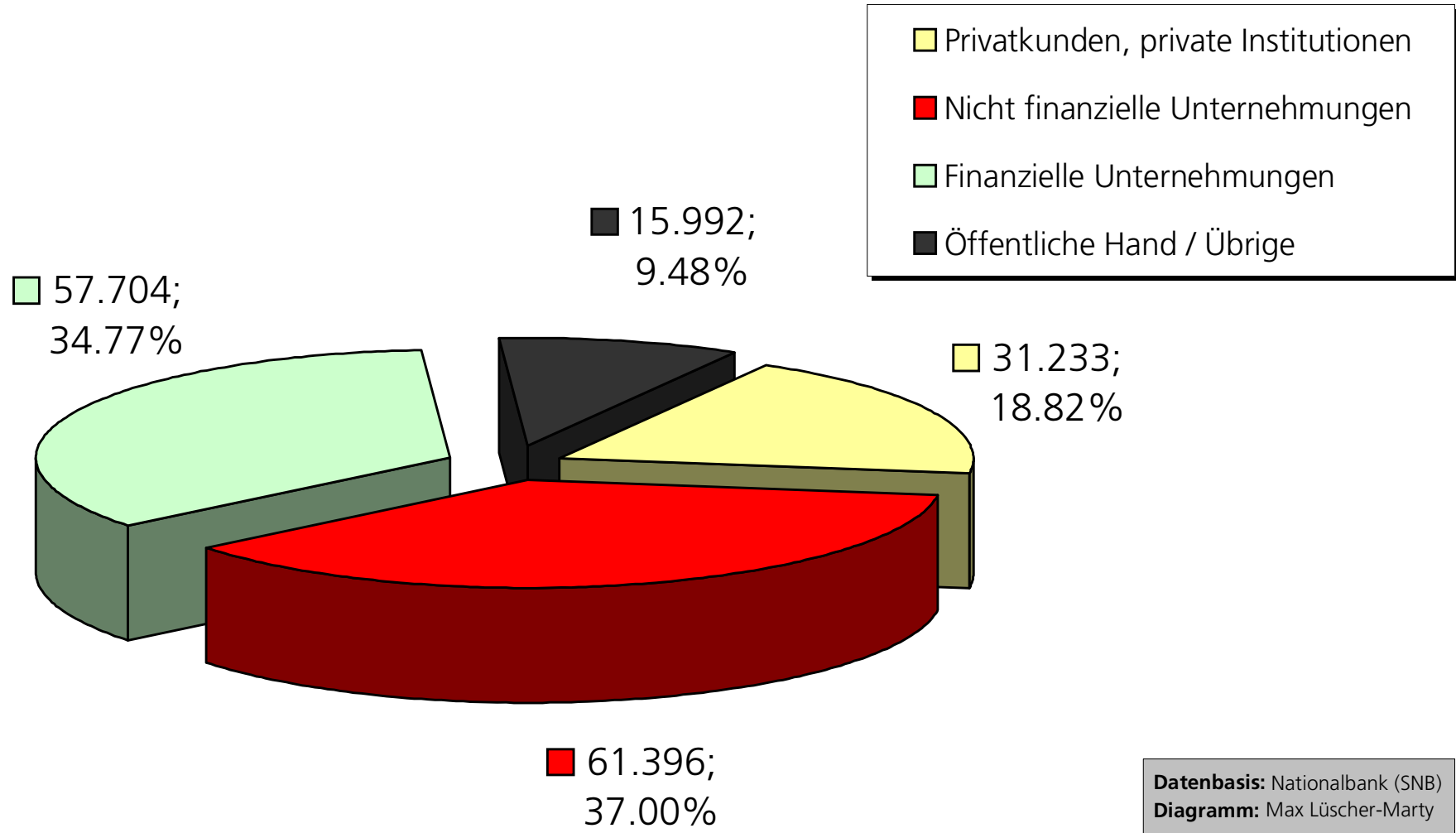
Schweizer Kantonalbanken: Refinanzierung des Kreditgeschäfts

1989 - 2009 (in Mia. CHF)



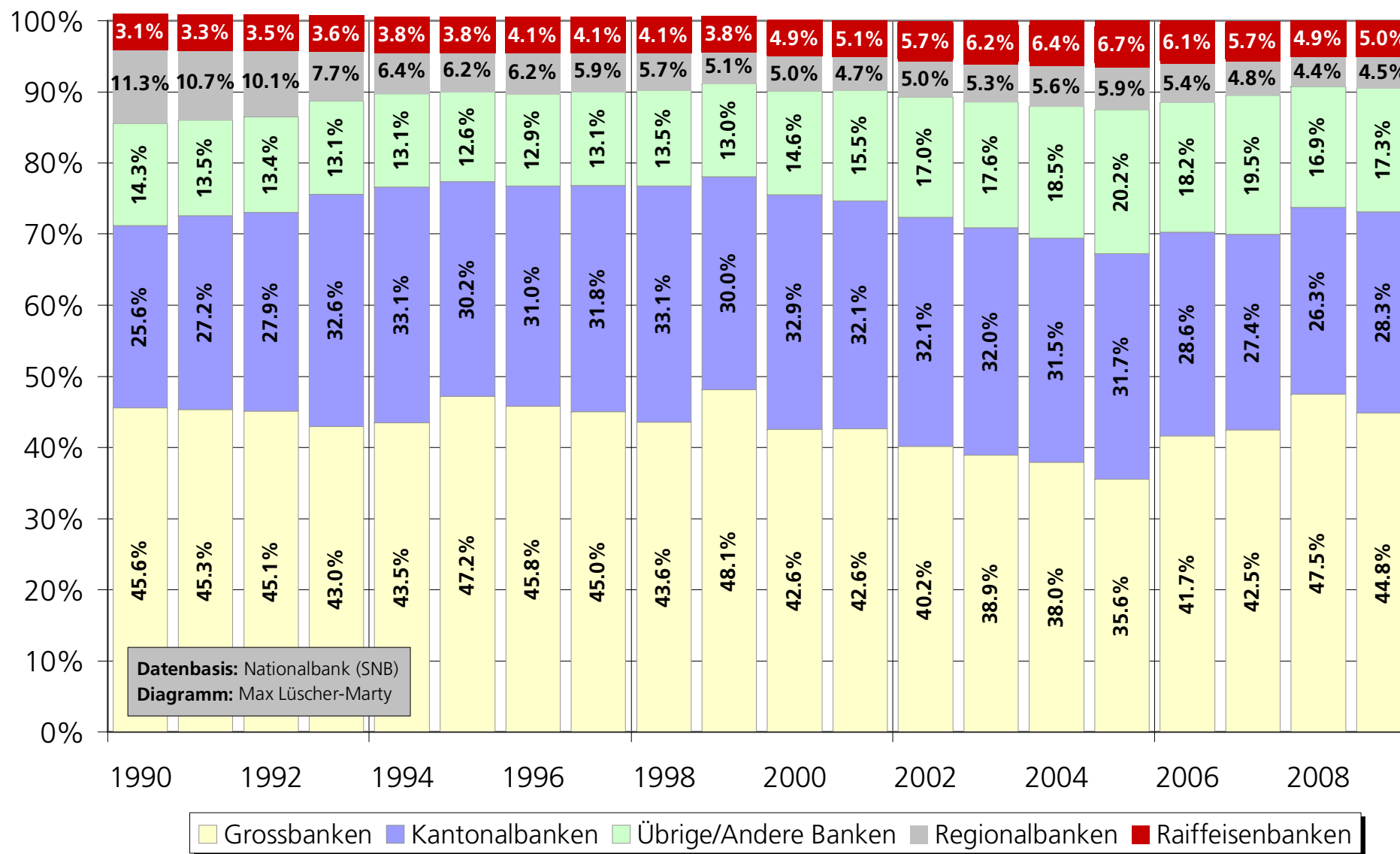
Kundenforderungen Inland nach Kundengruppen

per Ende 2009 in Mia. CHF, Banken mit Inlandaktiven > CHF 1.5 Mia. Banken



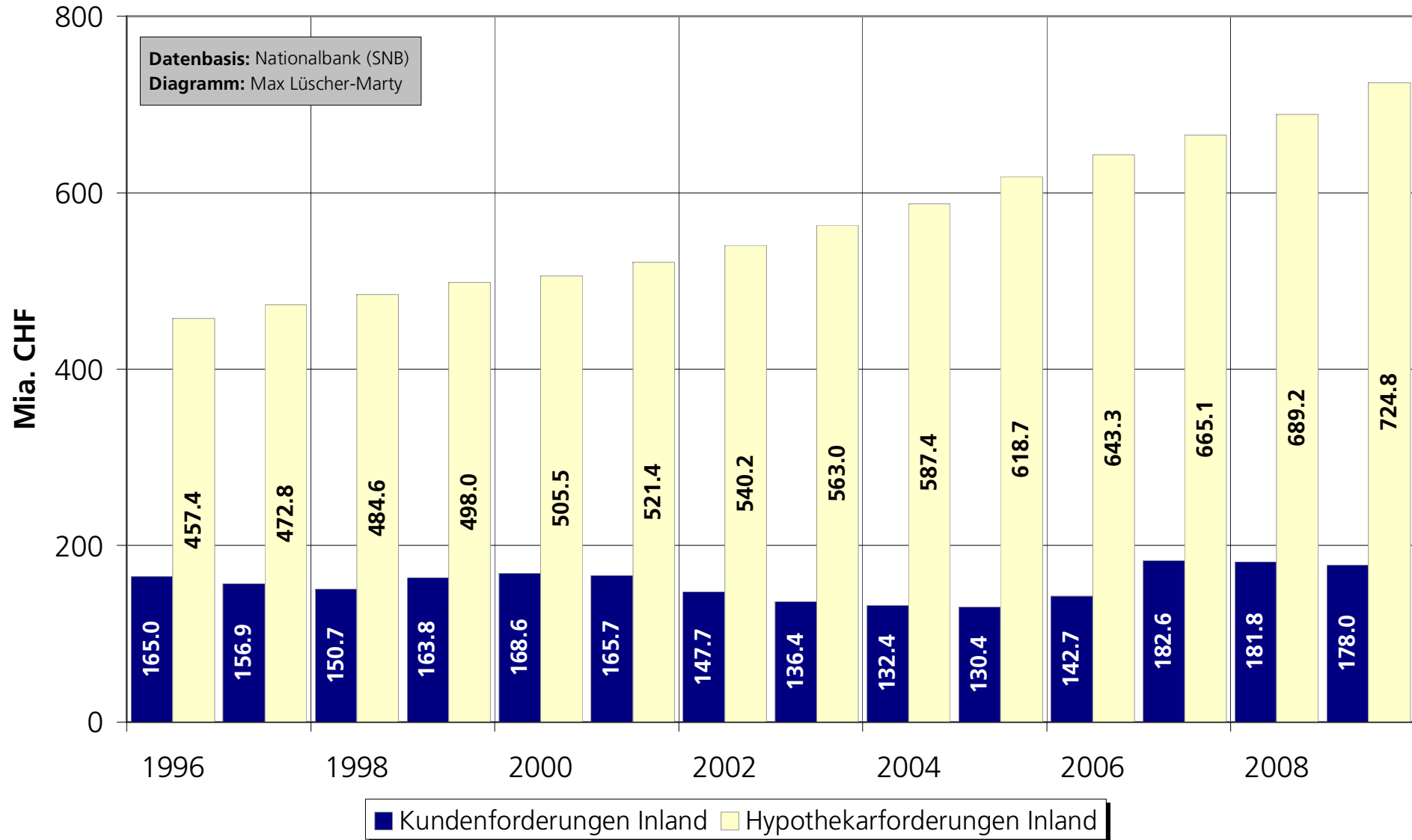
CHF-Kundenforderungen Inland: Marktanteile

1990 - 2009 (in Mia. CHF, ohne Fremdwährungskredite)



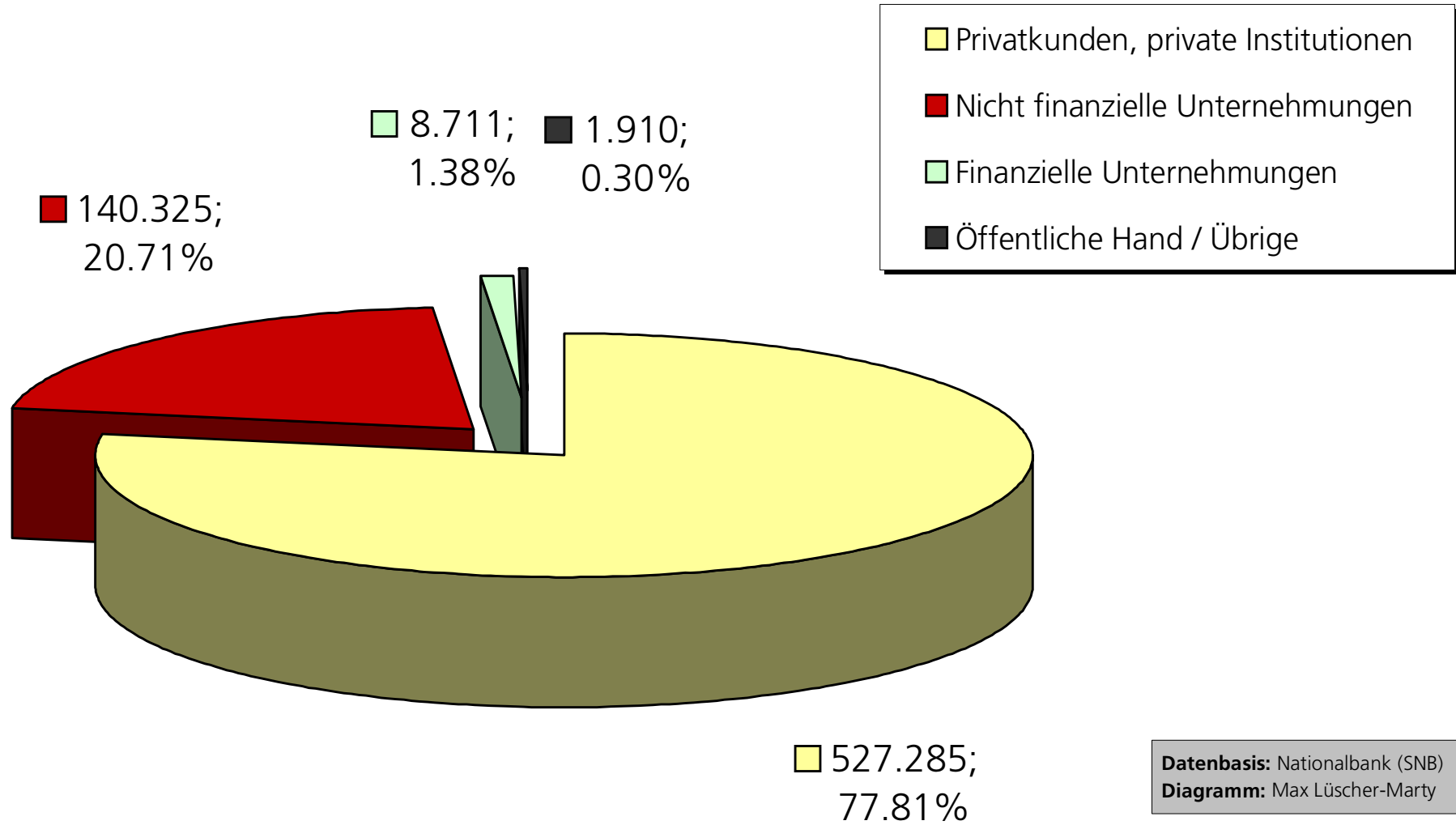
CH-Banken: Kunden- und Hypothekarforderungen Inland

1996 - 2009 (in Mia. CHF, inkl. Fremdwährungskredite)



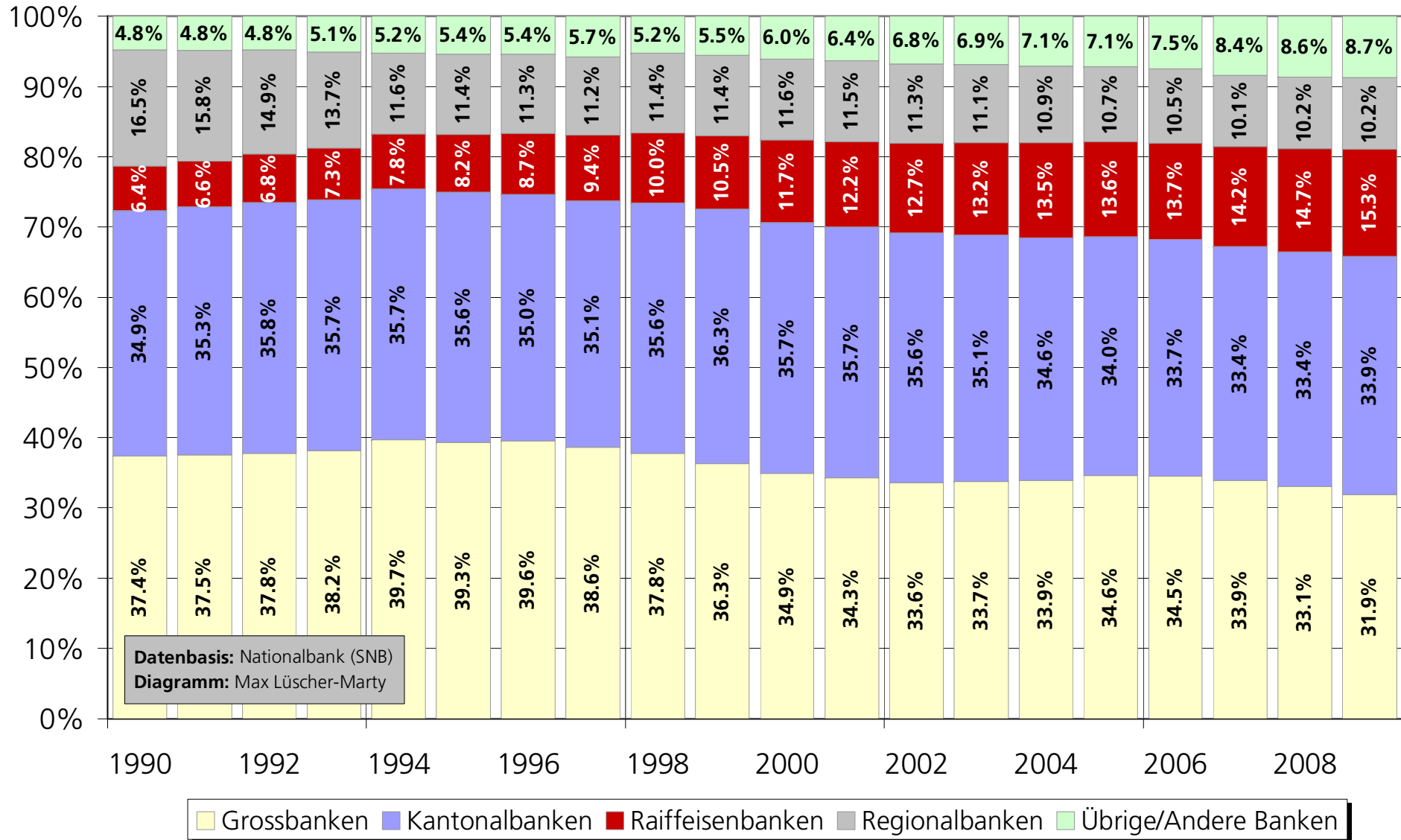
Hypothekarforderungen Inland nach Kundengruppen

per Ende 2009 in Mia. CHF, Banken mit Inlandaktiven > CHF 1.5 Mia.



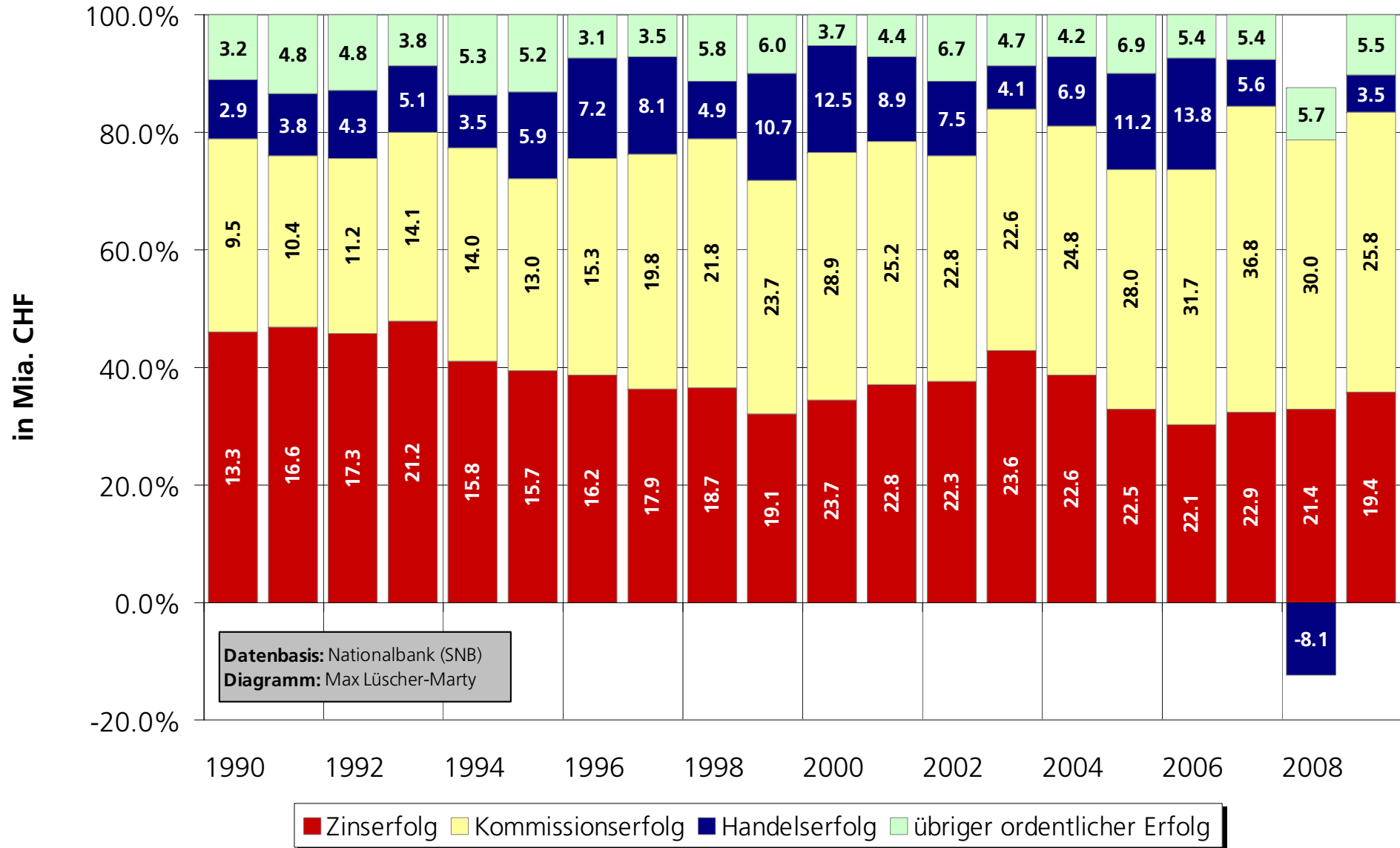
Hypothekarforderungen Inland: Marktanteile

1990 - 2009 (in Mia. CHF, inkl. Fremdwährungskredite)



Ertragskomponenten von CH-Banken

Entwicklung 1990-2009 in Mia. CHF



Banken in der Schweiz: Zinsmarge

2009	Kantonalbanken	Grossbanken	Regionalbanken	Raiffeisenbanken	Übrige Banken
Zinserfolg (in Mia. CHF)	5.139	5.038	1.312	1.950	5.634
Bilanzsumme (in Mia. CHF)	403.548	1'444.799	92.276	139.520	524.980
Zinsmarge	1.27%	0.35%	1.42%	1.40%	1.07%
Kredite in % der Bilanzsumme	72.38%	40.63%	87.11%	84.31%	36.38%
Einlagen in % der Bilanzsumme	65.43%	45.23%	69.73%	79.37%	61.00%

Bankengruppe	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Kantonalbanken	1.39%	1.47%	1.44%	1.43%	1.40%	1.43%	1.41%	1.42%	1.36%	1.27%
Grossbanken	0.93%	0.80%	0.78%	0.90%	0.70%	0.55%	0.41%	0.36%	0.33%	0.35%
Regionalbanken	1.73%	1.71%	1.65%	1.66%	1.66%	1.61%	1.62%	1.61%	1.53%	1.42%
Raiffeisenbanken	1.57%	1.61%	1.57%	1.55%	1.54%	1.59%	1.58%	1.53%	1.46%	1.40%
Übrige Banken	1.37%	1.25%	1.23%	1.13%	1.13%	1.05%	1.14%	1.20%	1.28%	1.07%
Alle Banken	1.11%	1.02%	0.99%	1.05%	0.91%	0.79%	0.69%	0.66%	0.69%	0.73%

Diagramm: Max Lüscher-Marty

Bankenkreditmarkt als Teil des Finanzsystems

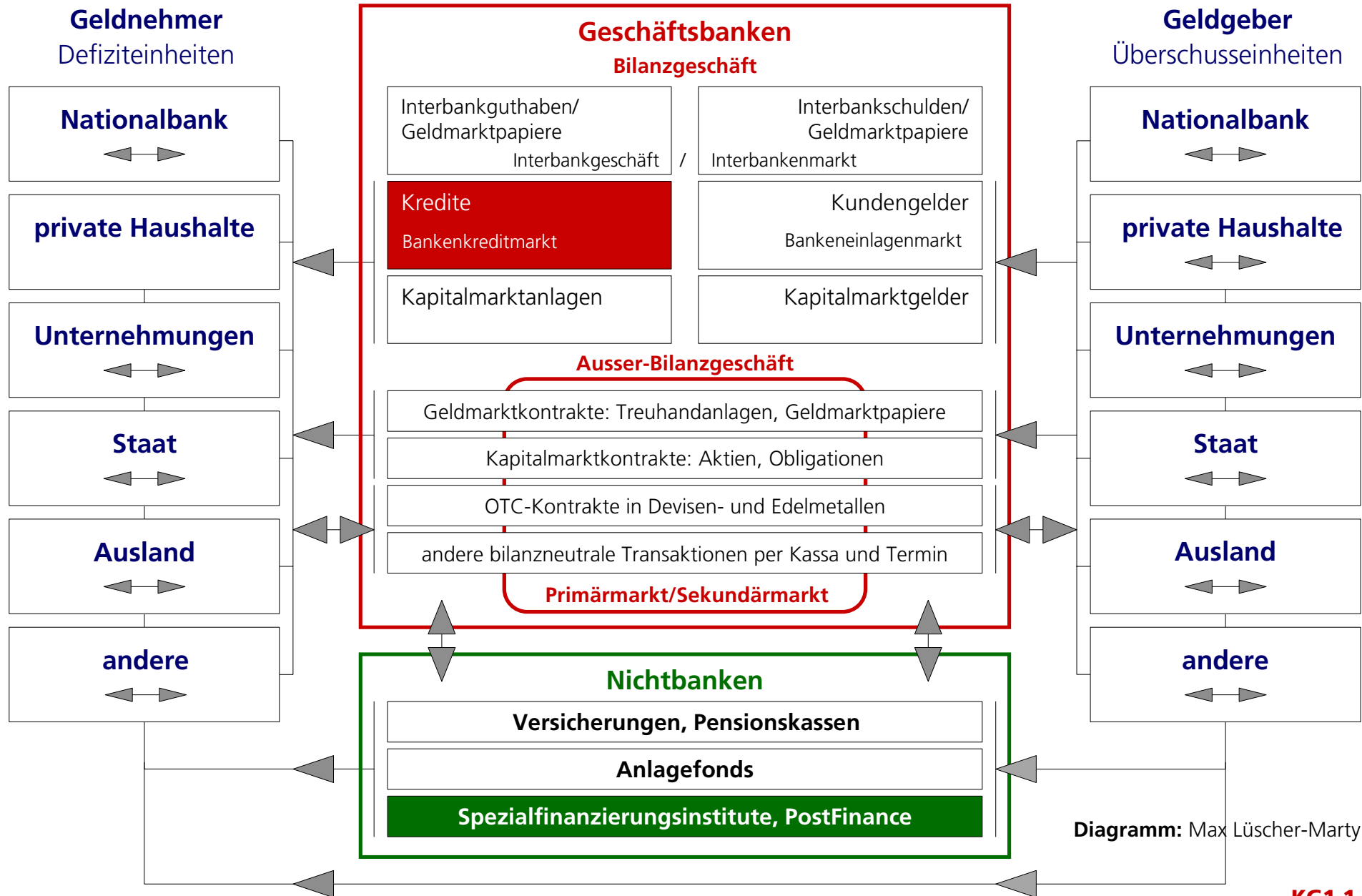
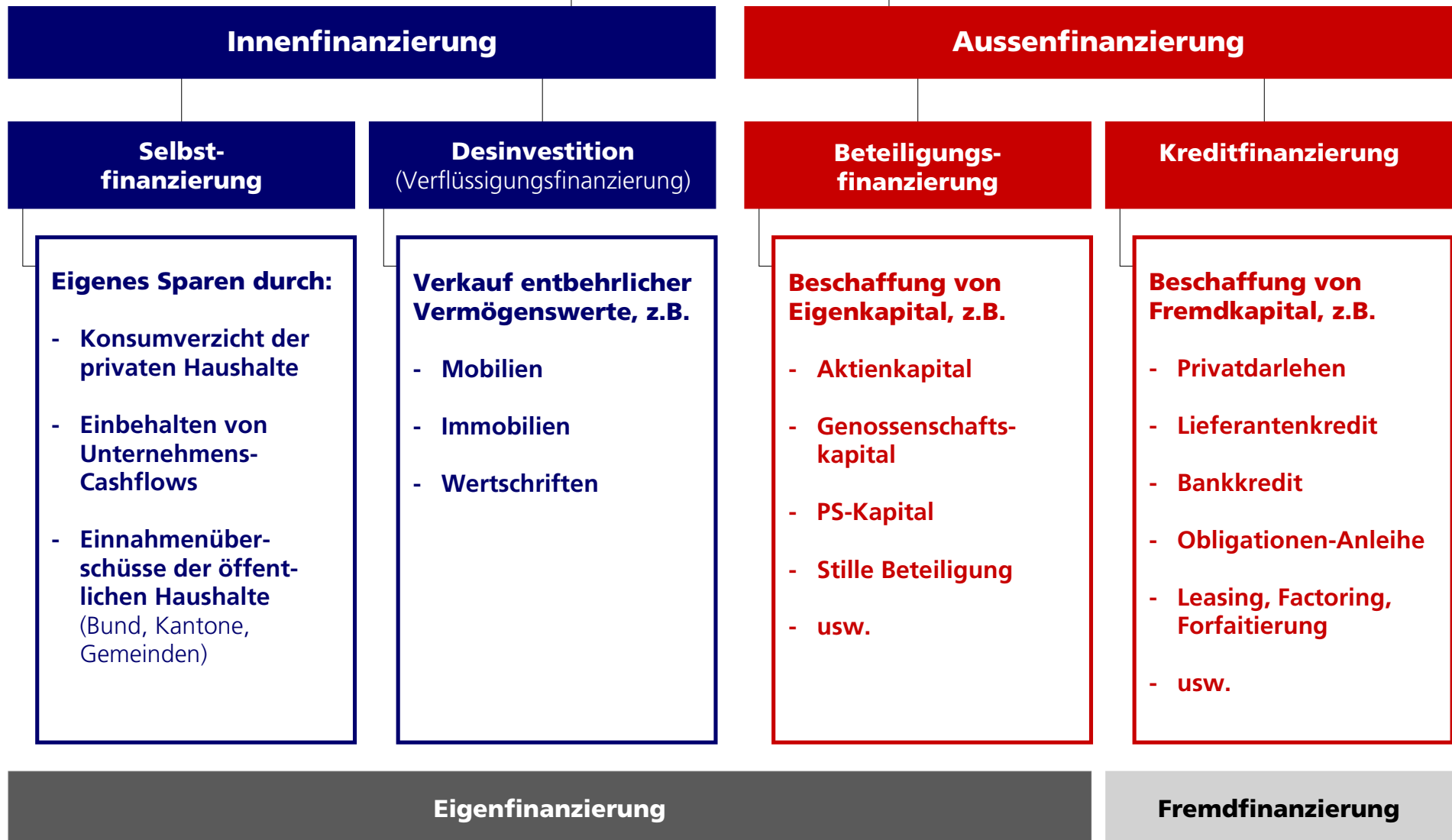
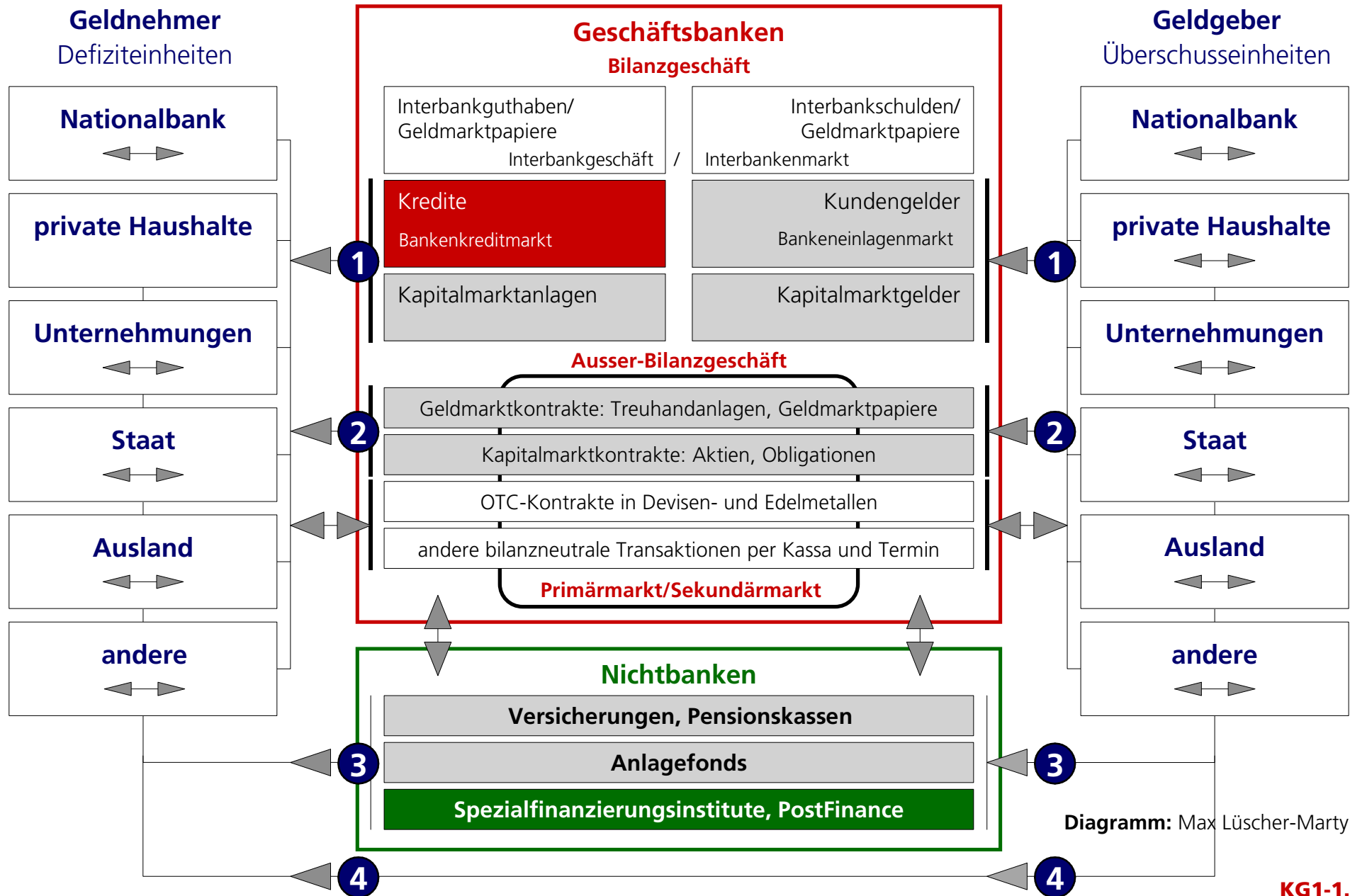


Diagramm: Max Lüscher-Marty

Finanzierungsformen

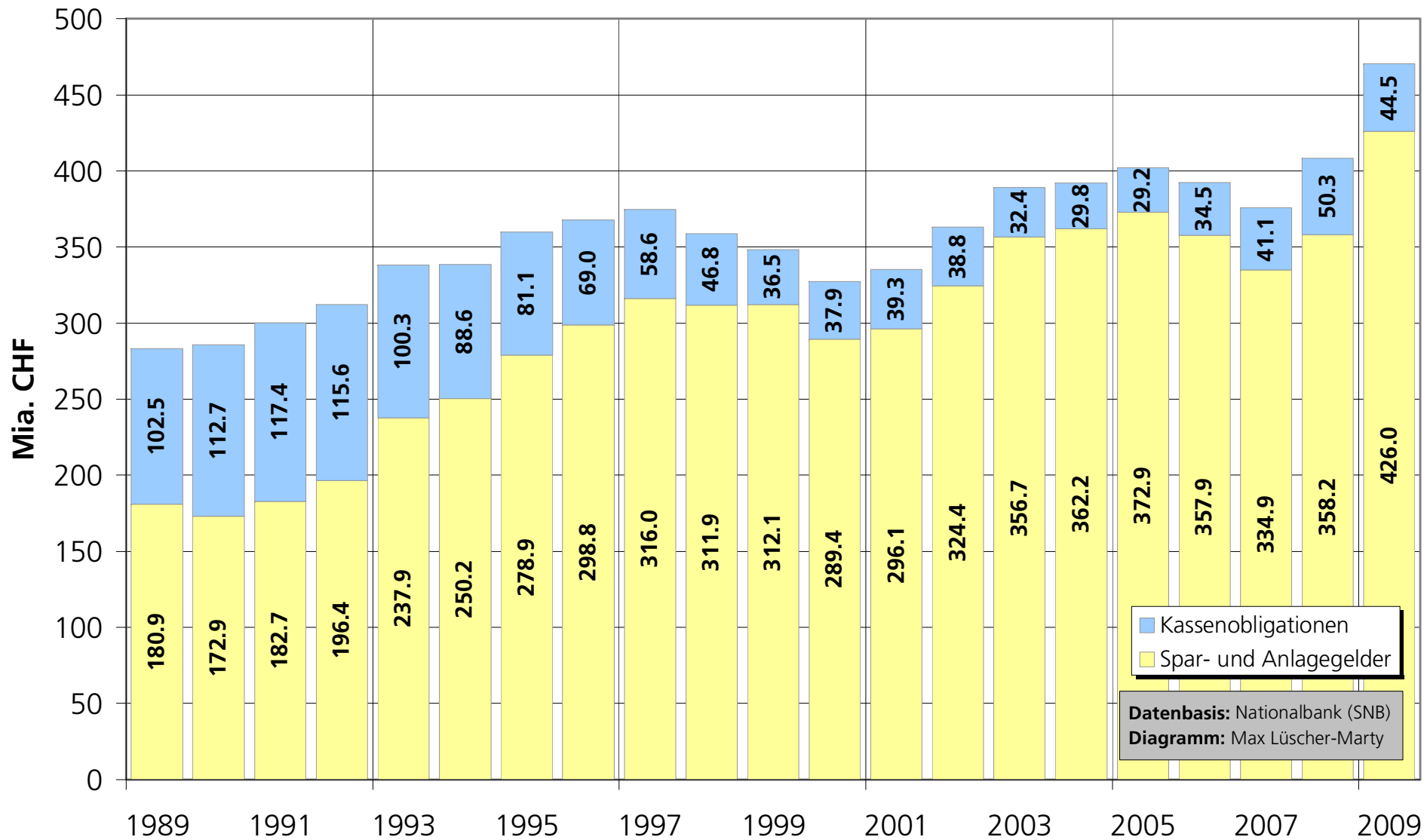


Direkte/indirekte Vermittlung von Geldkapital



CH-Banken: Spar- und Anlagegelder, Kassenobligationen

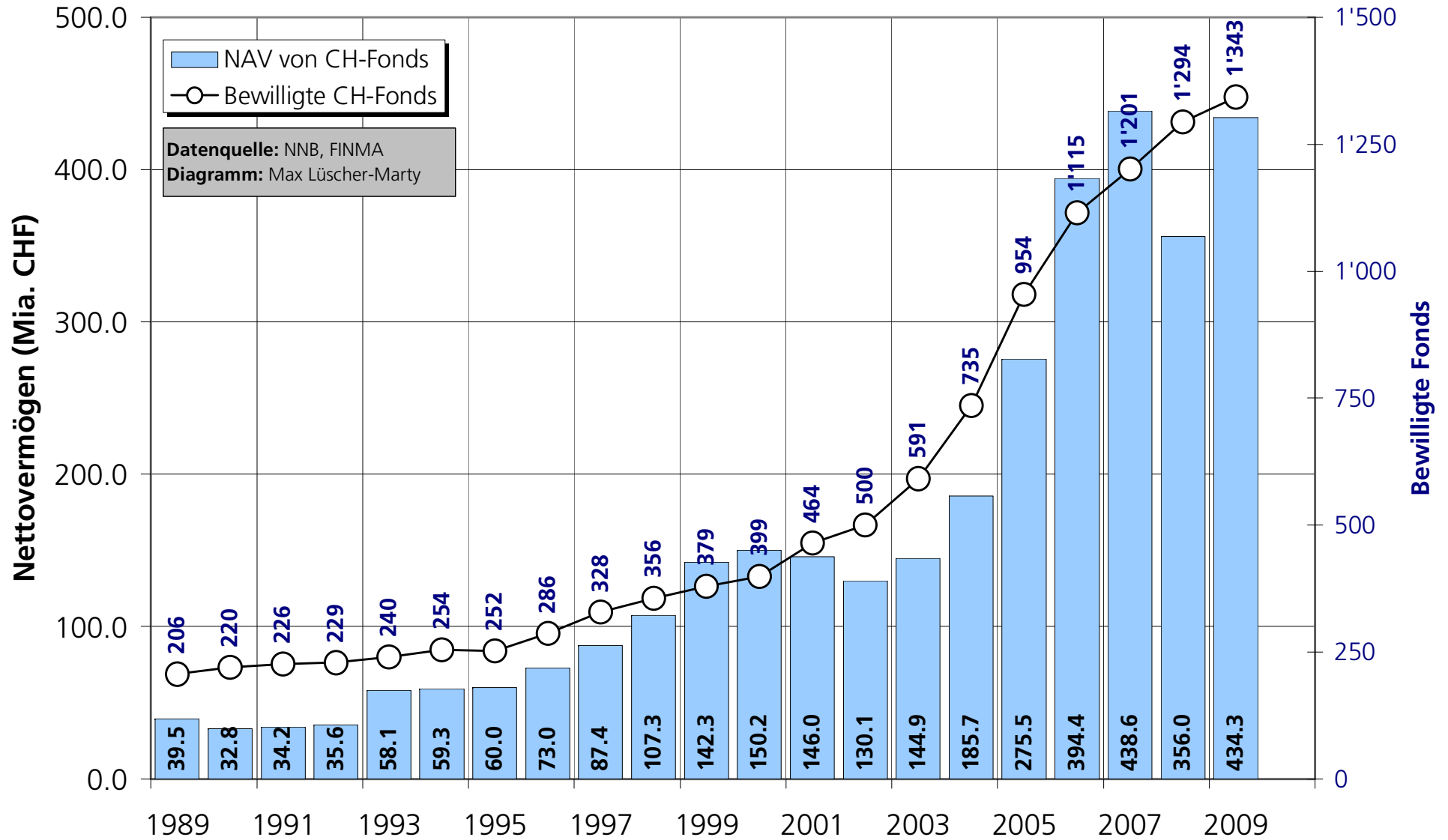
1989 - 2009 (in Mia. CHF)



■ Kassenobligationen
■ Spar- und Anlagegelder
Datenbasis: Nationalbank (SNB)
Diagramm: Max Lüscher-Marty

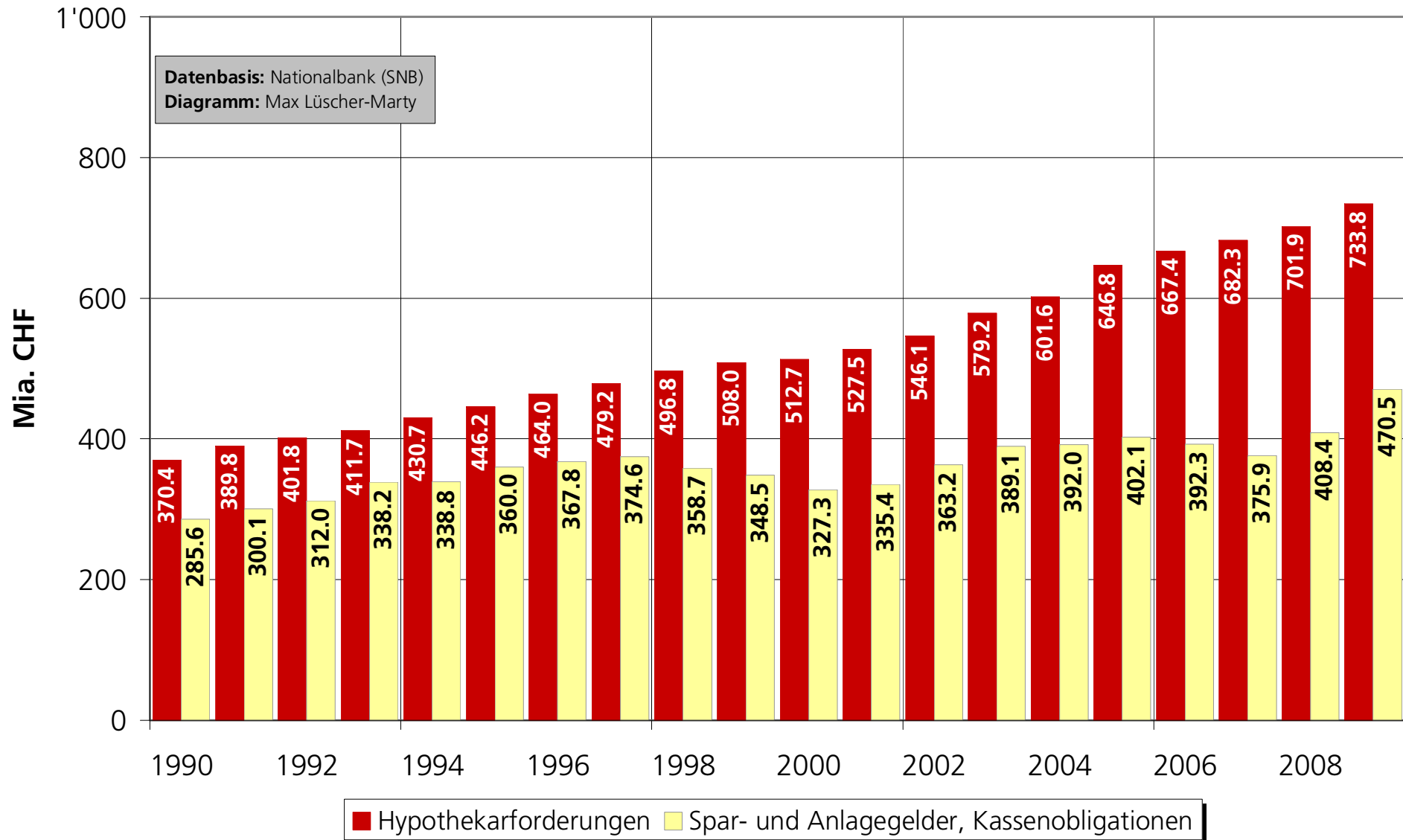
Fonds schweizerischen Rechts

1989-2009



CH-Banken: Refinanzierung des Hypothekengeschäfts

1990 - 2009 (in Mia. CHF)



institut für **b**anken und **f**inanzplanung

Feldstrasse 41, 7205 Zizers

081 330 82 40, max.luescher@ibf-chur.ch

www.ibf-chur.ch

Diagramme

Theorie und Praxis des Bankkredits 1

Grundlagen und Privatkundenkredite

Max Lüscher-Marty

3. Auflage 2010

Compendio Bildungsmedien

2. Kapitel:

Kreditarten und Kreditbegriffe

Copyright: Max Lüscher-Marty

Bankkredite an Privatkunden (Privatkundenkredite)

Bilanzwirk- samkeit	Geldkredit		Verpflichtungskredit	
	Konsumkredit	Anlagekredit (Investitionskredit)		
Kreditform	Kontokorrentkredit		Darlehen	
	Fester Vorschuss		Amortisationsdarlehen	
Kredit- deckung/ Kredit- sicherheit	Gedeckter Kredit			Ungedeckter Kredit
	Grundpfand- kredit	Faustpfand- kredit	Bürgschafts- kredit	
	Realkredit		Personalkredit	
Kreditnehmer/ -geber	Einzelkredit (Individualkredit)		Solidarschuldnerkredit	
	variabel verzinslicher Kredit	Festkredit (Festzinskredit)	Roll-over-Kredit	usw.

■ Beispiel: Hypothekendarlehen zur Finanzierung des Kaufs eines Einfamilienhauses

Diagramm: Max Lüscher-Marty

(KG1-2.02)

Kreditarten nach Kreditnehmern

**Interbank-
kredite**

**Kredite an
Nichtbanken**

**Organ-
kredite**

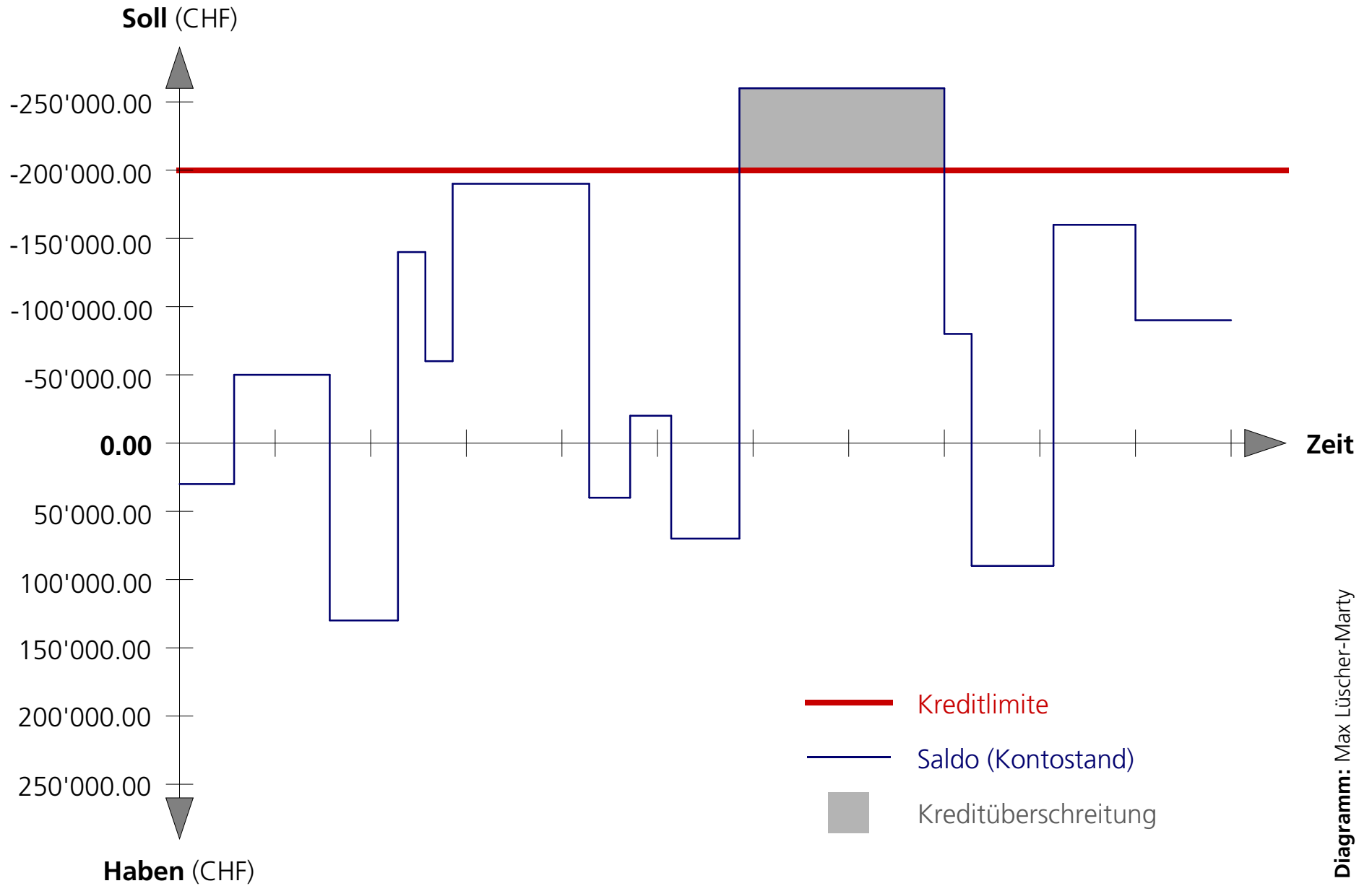
Privatkundenkredite

Firmenkundenkredite
(kommerzielle Kredite/
Kommerzkredite)

Öffentliche Kredite
(Kommunalkredit)

Diagramm: Max Lüscher-Marty

Kontokorrentkredit



Fester Vorschuss und Amortisationsdarlehen

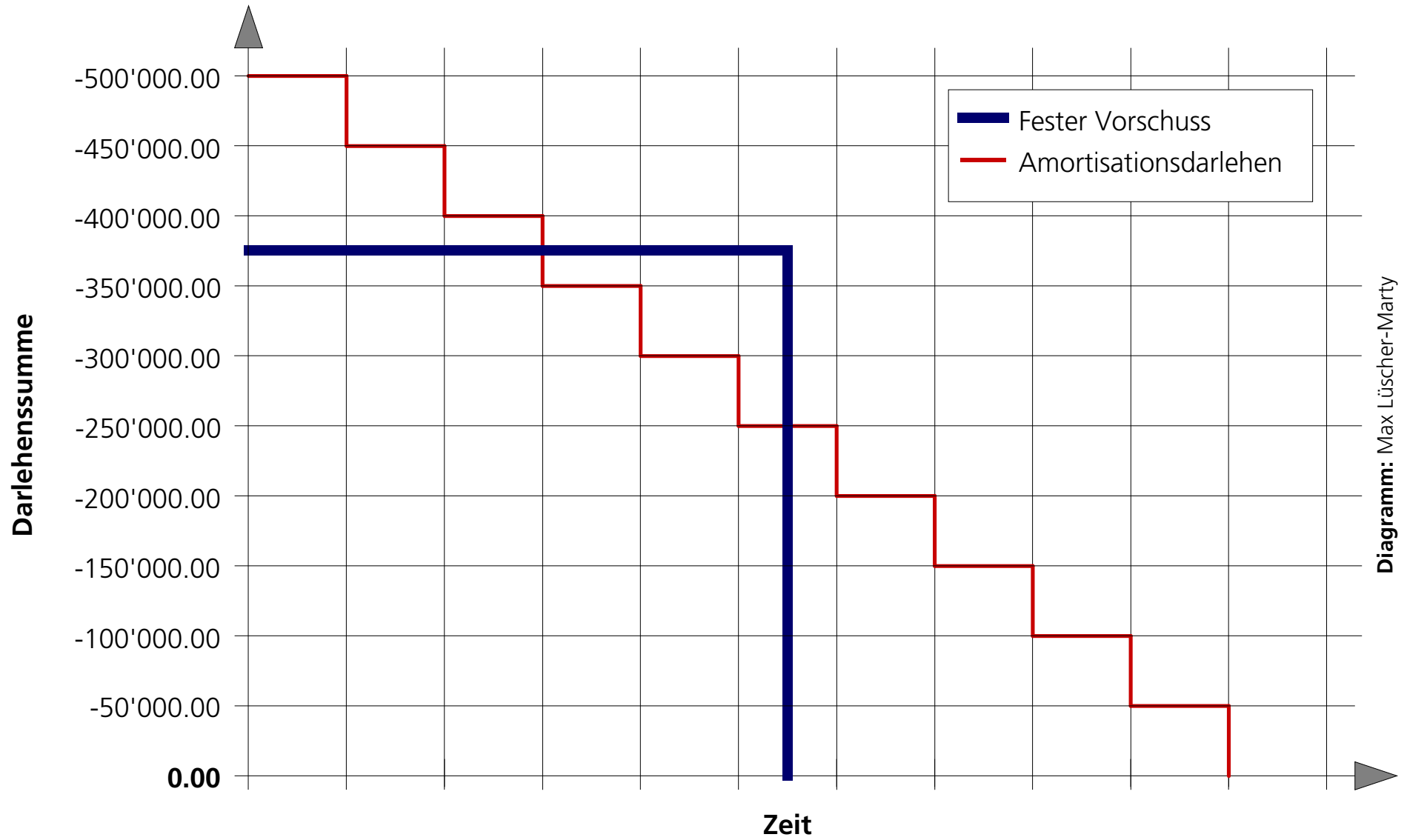


Diagramm: Max Lüscher-Marty

Festtilgung

Kapital: 1'000'000, Laufzeit: 15 Jahre, Zinssatz: 4.00%, Tilgung: 66'666.67

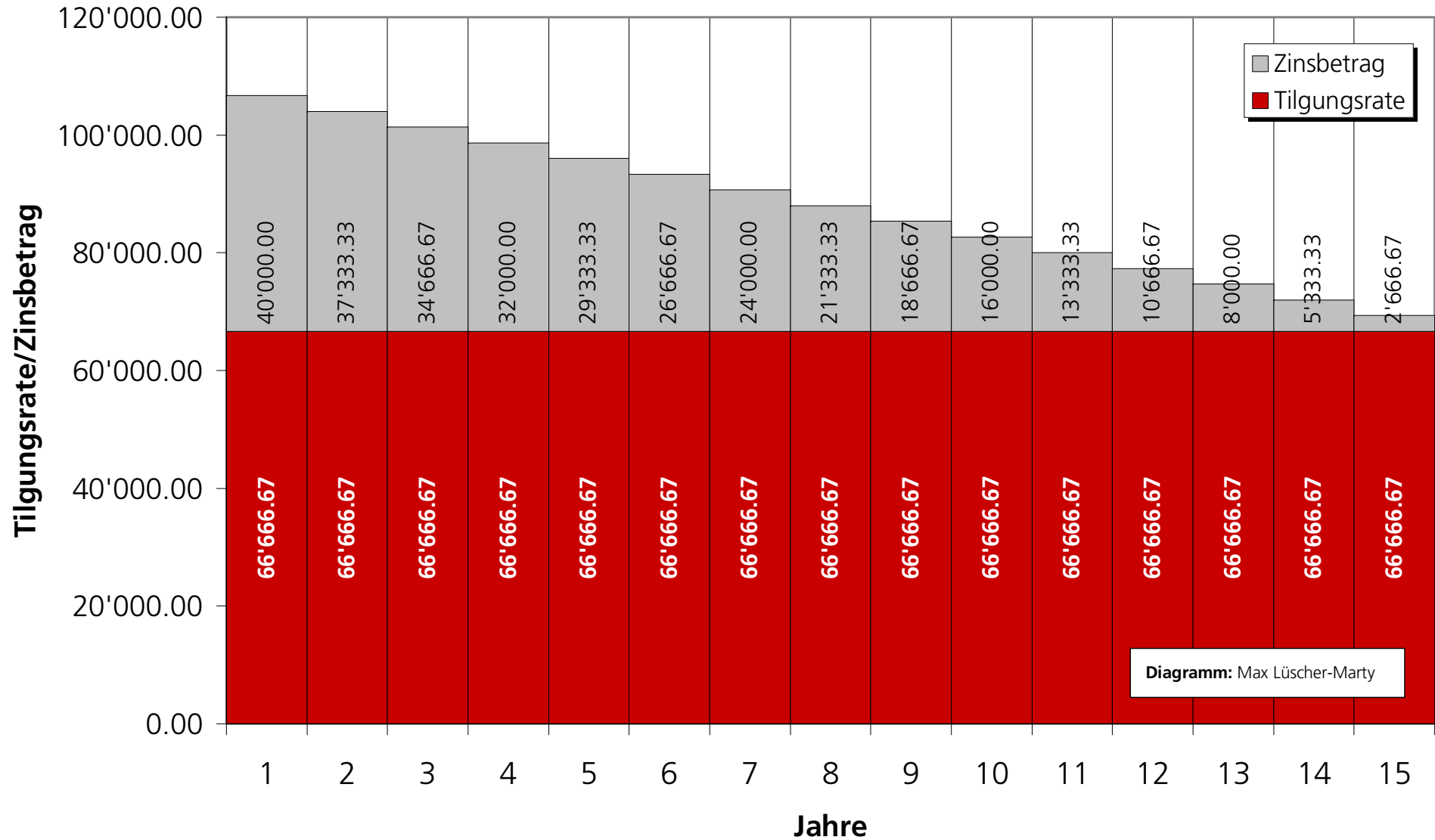


Diagramm: Max Lüscher-Marty

Annuitätentilgung

Kapital: 1'000'000, Laufzeit: 15 Jahre, Zinssatz: 4.00%, Annuität: 89'941.10

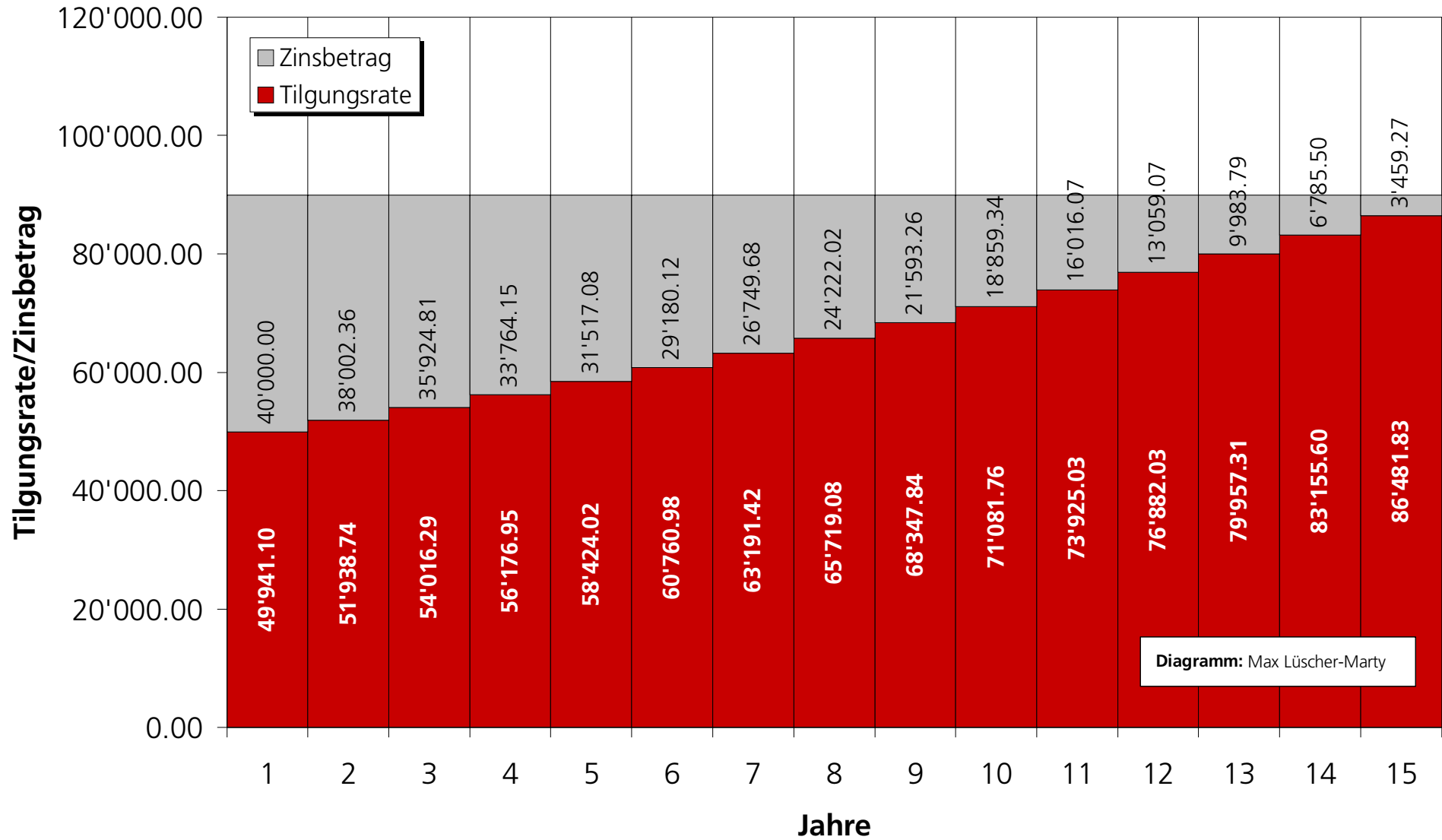


Diagramm: Max Lüscher-Marty

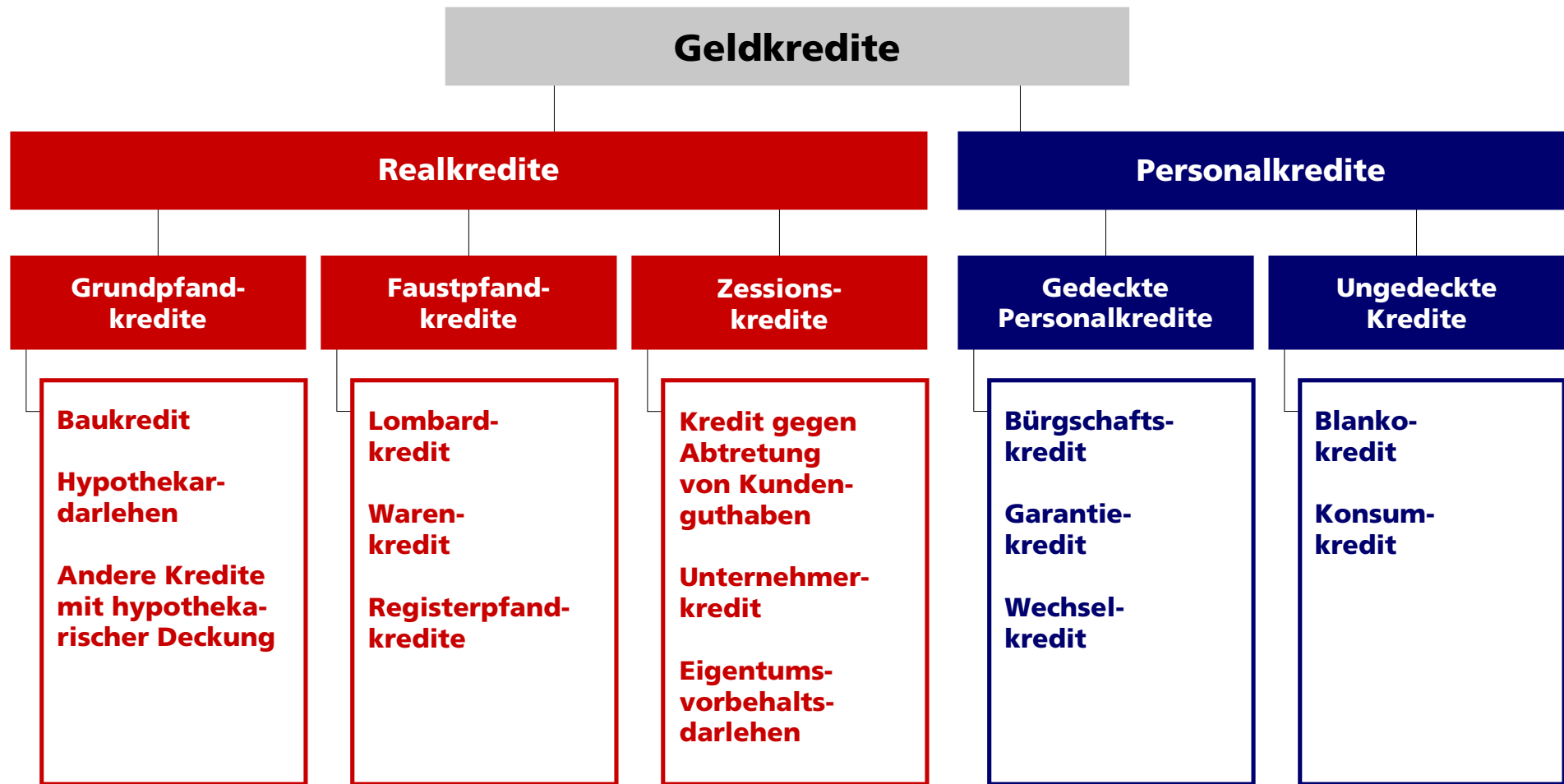


Diagramm: Max Lüscher-Marty

Realkredite

Kreditart		Sicherheit	Kreditform
Grundpfandkredite	Baukredit	Liegenschaft - Bauland allein (Terrainkredit) - Gebäude und Land	Kontokorrent
	Hypothekendarlehen (Grundstückfinanzierung)		Darlehen
	Andere Kredite mit hypothekarischer Deckung	Selbständiges und dauerndes Baurecht Miteigentumsanteil, Stockwerkeinheit	Kontokorrent, Darlehen
Faustpfandkredite	Lombarkredit	Depotwerte und Guthaben auf Bankkonti	KK, Darlehen
	Warenkredit	Rohstoffe, Fertigfabrikate, usw.	Kontokorrent
	Registerpfandkredit	Flugzeuge, Schiffe	Darlehen
Zessionskredite	Kredit gegen Abtretung von Kundenguthaben	Kundenguthaben aus Warenlieferungen, Dienstleistungen, Werkverträgen	Kontokorrent
	Unternehmerkredit	zukünftige Forderungen aus bestimmten Werkverträgen	Kontokorrent
	Eigentumsvorbehalt-darlehen	mit dem Eigentumsvorbehalt belastete mobile Investitionsgüter (z.B. Maschinen)	Darlehen

Personalkredite

Kreditart		Sicherheit	Kreditform
Gedekte Personal- kredite	Bürgschaftskredit	Bürge(n): private/kommerzielle Bürgen	Kontokorrent, Darlehen
	Garantiekredit	Garant(en)	Kontokorrent, Darlehen
	Wechselkredit (Diskontkredit)	Wechselschuldner: Bezogener, Indossant, Garant, usw.	Diskont
Ungedekte Kredite	Blankokredit	ohne besondere Sicherstellung	Kontokorrent, (Fester Vorschuss)
	Konsumkredit		Kontokorrent, Darlehen

Diagramm: Max Lüscher-Marty

Verpflichtungskredite

Kautions- kredit

Bankbürgschaften/
-garantien
im Inlandgeschäft

Bankgarantien
im Import-/Exportgeschäft

Andere Anwendungsfälle

Akkreditiv- kredit

Eröffnung
unwiderruflicher Akkreditive

Bestätigung
unwiderruflicher Akkreditive

Akzept- kredit

Akzente auf
Eigenwechseln

Akzente auf internationalen
Warenwechseln

Diagramm: Max Lüscher-Marty

Verpflichtungskredite

Kreditart	Beispiele		Sicherheit
Kautions- kredit	Bankbürgschaften/-garantien (Inlandgeschäft)	Bauhandwerkergarantie Zahlungsgarantie	von Fall zu Fall
	Bankgarantien (Import-/Exportgeschäft)	Bietungsgarantie Anzahlungsgarantie Erfüllungsgarantie Zahlungsgarantie Konnossementsgarantie Zollgarantie	
	Andere Anwendungsfälle	Kreditsicherungsgarantie Wechselbürgschaft Vertragsgarantie Gerichtsgarantie Arrestgarantie	
Akkreditiv- kredit	Eröffnung unwiderruflicher Akkreditive Bestätigung unwiderruflicher Akkreditive		von Fall zu Fall
Akzept- kredit	Akzente auf Finanzwechseln Akzente auf internationalen Warenwechseln		von Fall zu Fall

Diagramm: Max Lüscher-Marty

institut für **b**anken und **f**inanzplanung

Feldstrasse 41, 7205 Zizers

081 330 82 40, max.luescher@ibf-chur.ch

www.ibf-chur.ch

Diagramme

Theorie und Praxis des Bankkredits 1

Grundlagen und Privatkundenkredite

Max Lüscher-Marty

3. Auflage 2010

Compendio Bildungsmedien

3. Kapitel:

Kreditbearbeitung

Copyright: Max Lüscher-Marty

Kreditrisikomanagement-Prozess

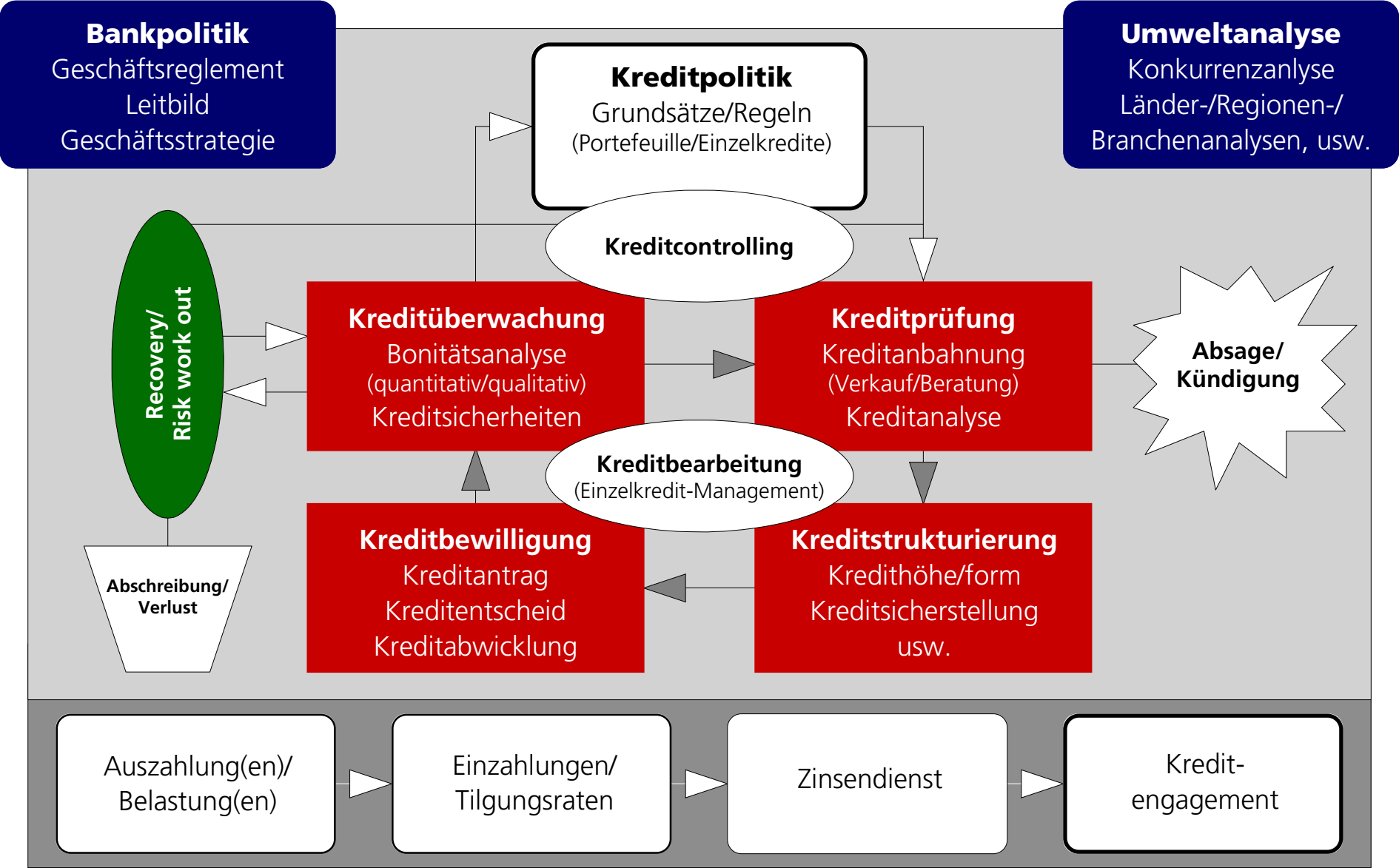


Diagramm: Max Lüscher-Marty

Prozess des Einzelkredit-Managements

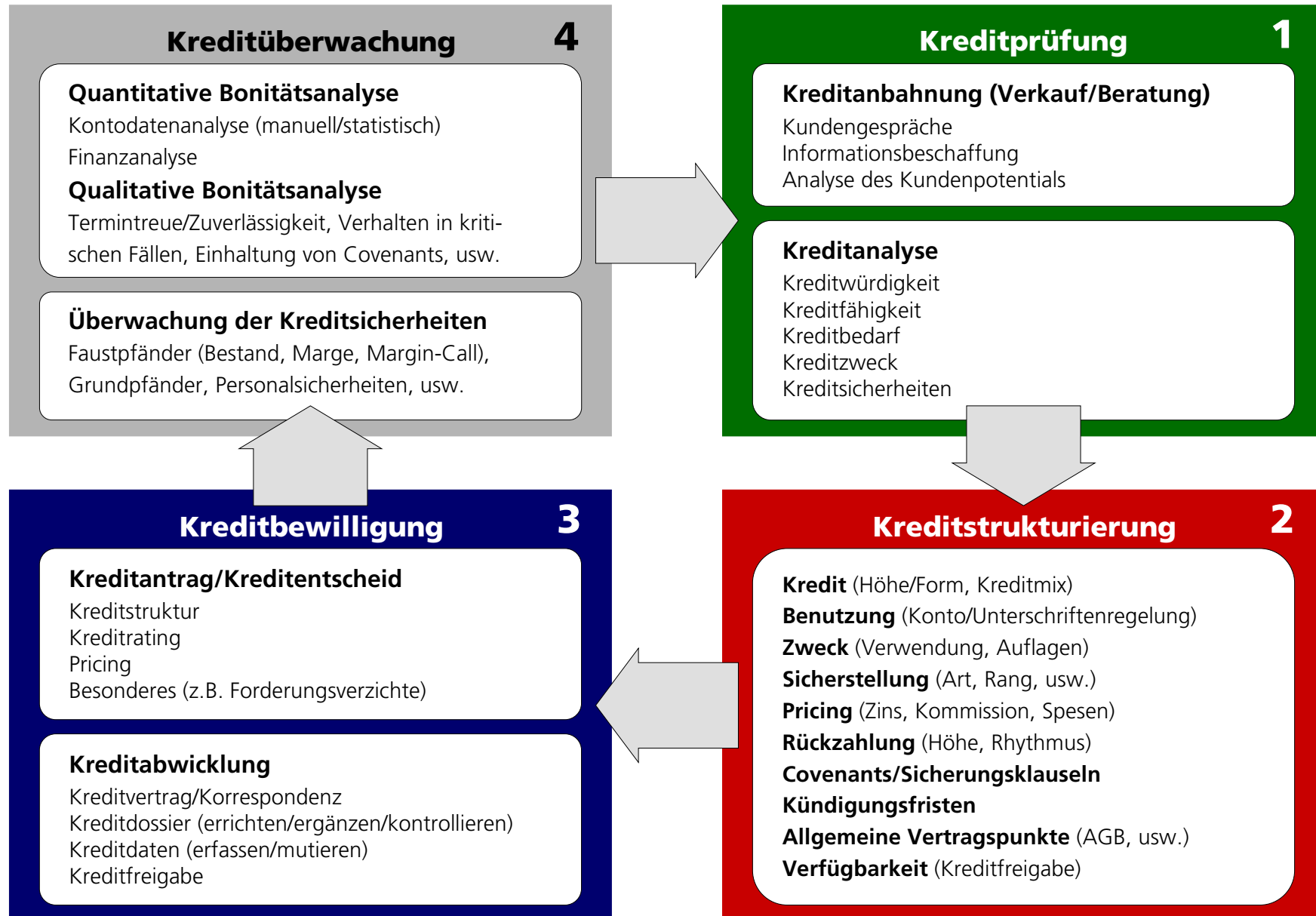


Diagramm: Max Lüscher-Marty

Kreditprüfung: Alphafehler, Betafehler

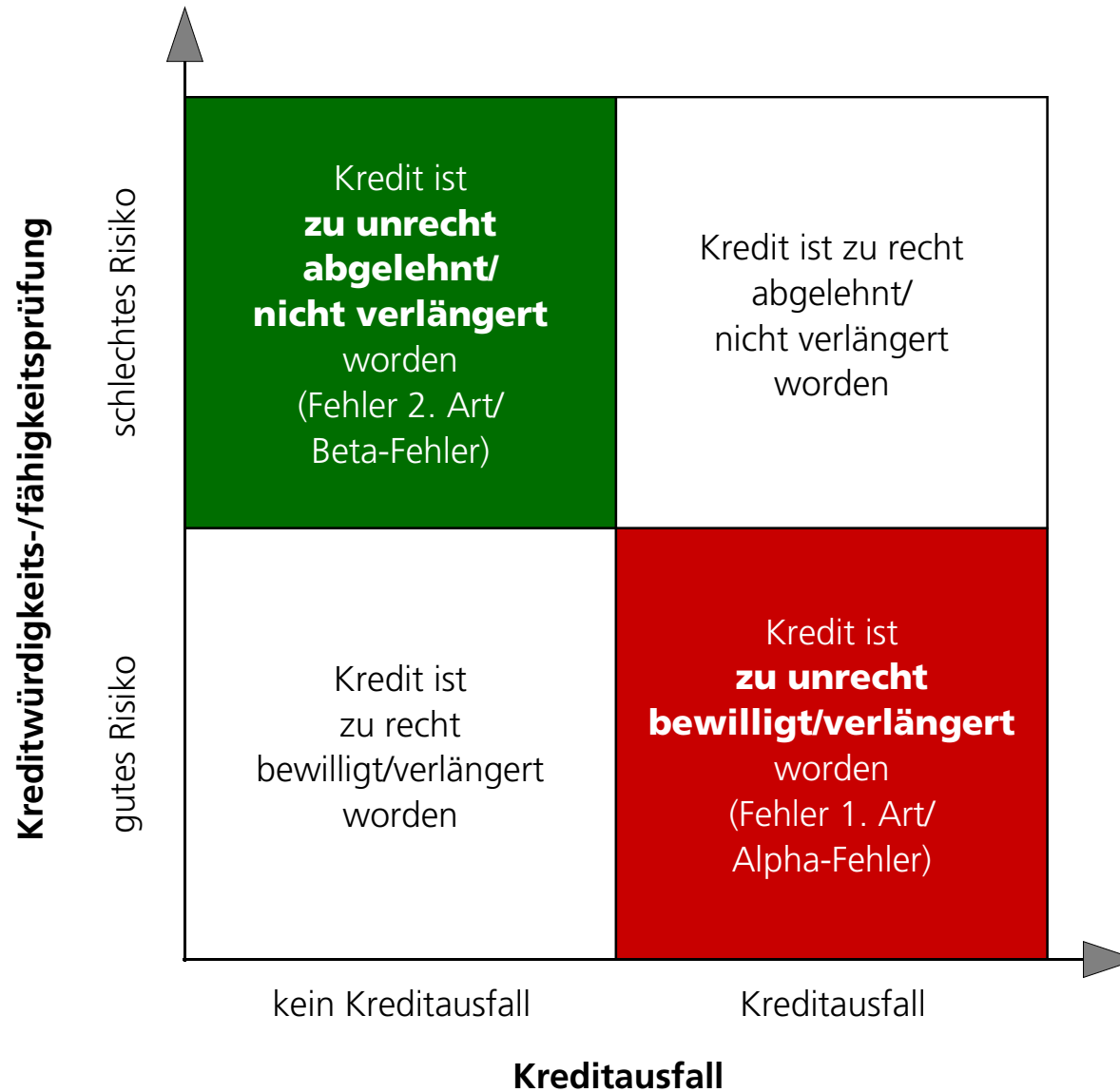


Diagramm: Max Lüscher-Marty

Kreditwürdigkeitsprüfung von Privatkunden



Diagramm: Max Lüscher-Marty

Kreditfähigkeitsprüfung von Privatkunden



Diagramm: Max Lüscher-Marty

Risk Adjusted Pricing

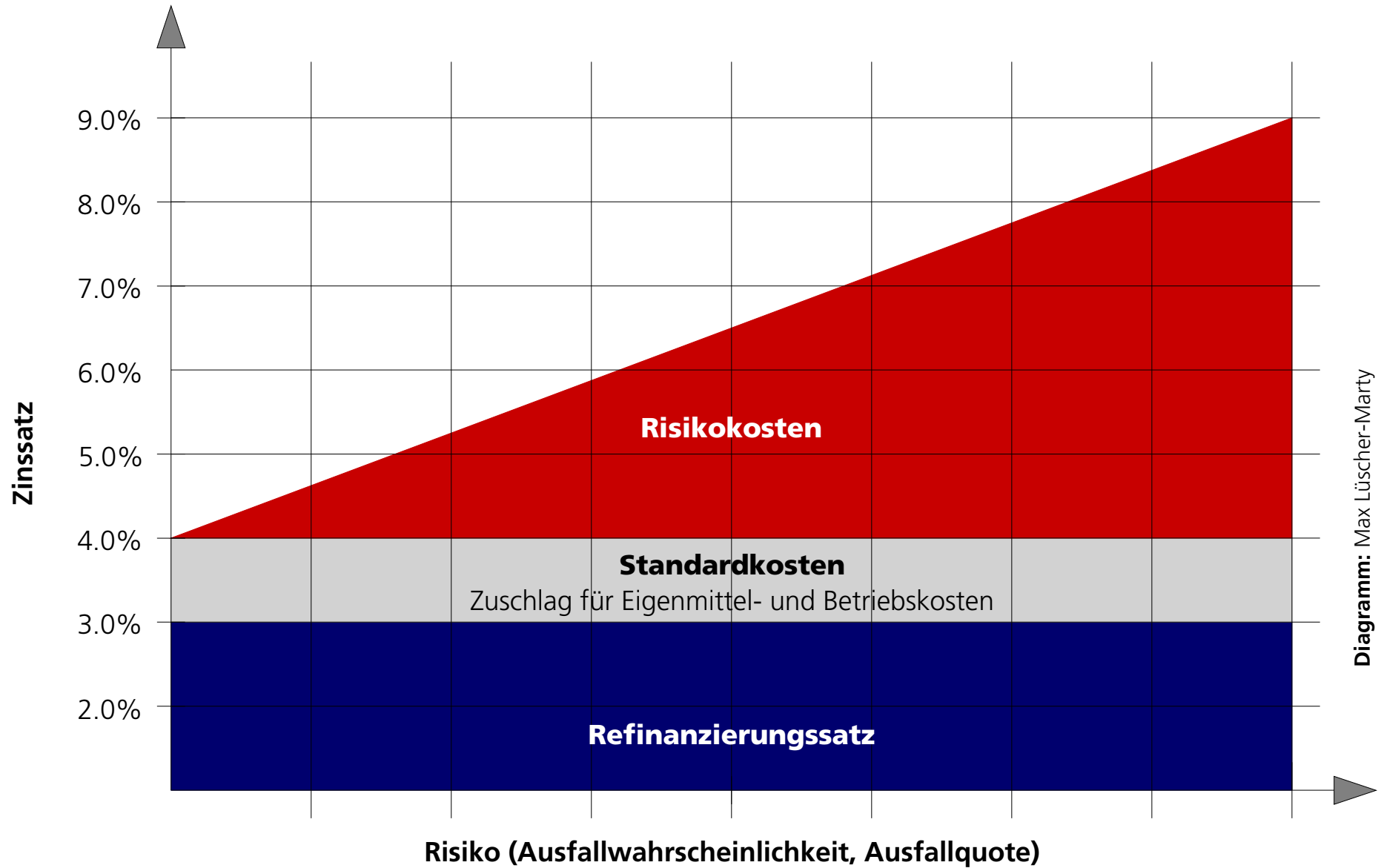


Diagramm: Max Lüscher-Marty

Punktbewertungsschema zur Kreditwürdigkeitsprüfung

Kriterien Name: Eberle Vorname: Andreas	Ausprägung				Gewicht	Punkte	Begründung
	1	2	3	4			
	--	-	+	++			
Ausbildung/Beruf							
Letzter Abschluss (Beruf, Schule)		x			1	2	
Berufliche Stellung		x			2	4	
Stabilität							
Arbeitgeber/Beruf				x	1	4	
Domizil				x	1	4	
Partnerschaft				x	1	4	
Ruf/Charakter							
Referenzen			x		2	6	
Betreibungsauskunft				x	1	4	
Zentralstelle für Kreditinformation				x	1	4	
Punkte total (Kreditwürdigkeit)					(40)	32	

Diagramm: Max Lüscher-Marty

Punktbewertungsschema zur Kreditfähigkeitsprüfung

Kriterien	Ausprägung				Gewicht	Punkte	Begründung
	1	2	3	4			
	--	-	+	++			
Name: Eberle Vorname: Andreas							
Einkommen							
Erwerbseinkommen		x			2	4	
Vermögenseinkommen	x				2	2	
Einkommen Lebenspartner/in		x			1	2	
Vermögen							
Finanzvermögen (inkl. Lv-Policen)		x			1	2	
Sachvermögen			x		1	3	
Latentes Vermögen		x			1	2	
Vermögen Lebenspartner/in	x				1	1	
Finanzielle Verpflichtungen							
Hyothek, Lombardkredit, usw.		x			2	4	
Latente Schulden				x	1	4	
Periodische Auslagen			x		1	3	
Risikoversicherungen							
Todesfallrisiko, Krankheit, Unfall			x		1	3	
Sach-/Haftpflichtversicherung			x		1	3	
Punkte total (Kreditfähigkeit)					(60)	33	

Diagramm: Max Lüscher-Marty

Risk Adjusted Pricing: Preismodell für Risikozuschläge

		Kundenrisiko (Risikoklassen und Ausfallwahrscheinlichkeiten)						
		R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
		0.001 0.10%	0.002 0.20%	0.004 0.40%	0.007 0.70%	0.035 3.50%	0.070 7.00%	0.140 14.00%
Besicherungsrisiko	Ausfall- quote							
1. Hypothek EFH/StWE	0.10, 10%	0.01%	0.02%	0.04%	0.07%	0.35%	0.70%	1.40%
2. Hypothek EFH/StWE	0.50, 50%	0.05%	0.10%	0.20%	0.35%	1.75%	3.50%	7.00%
1. Hypothek Ferienobjekt	0.30, 30%	0.03%	0.06%	0.12%	0.21%	1.05%	2.10%	4.20%
1. Hypothek MFH	0.20, 20%	0.02%	0.04%	0.08%	0.14%	0.70%	1.40%	2.80%
2. Hypothek MFH	0.70, 70%	0.07%	0.14%	0.28%	0.49%	2.45%	4.90%	9.80%
USW.								

Diagramm: Max Lüscher-Marty

Risk Adjusted Pricing: Modell für Firmenkunden

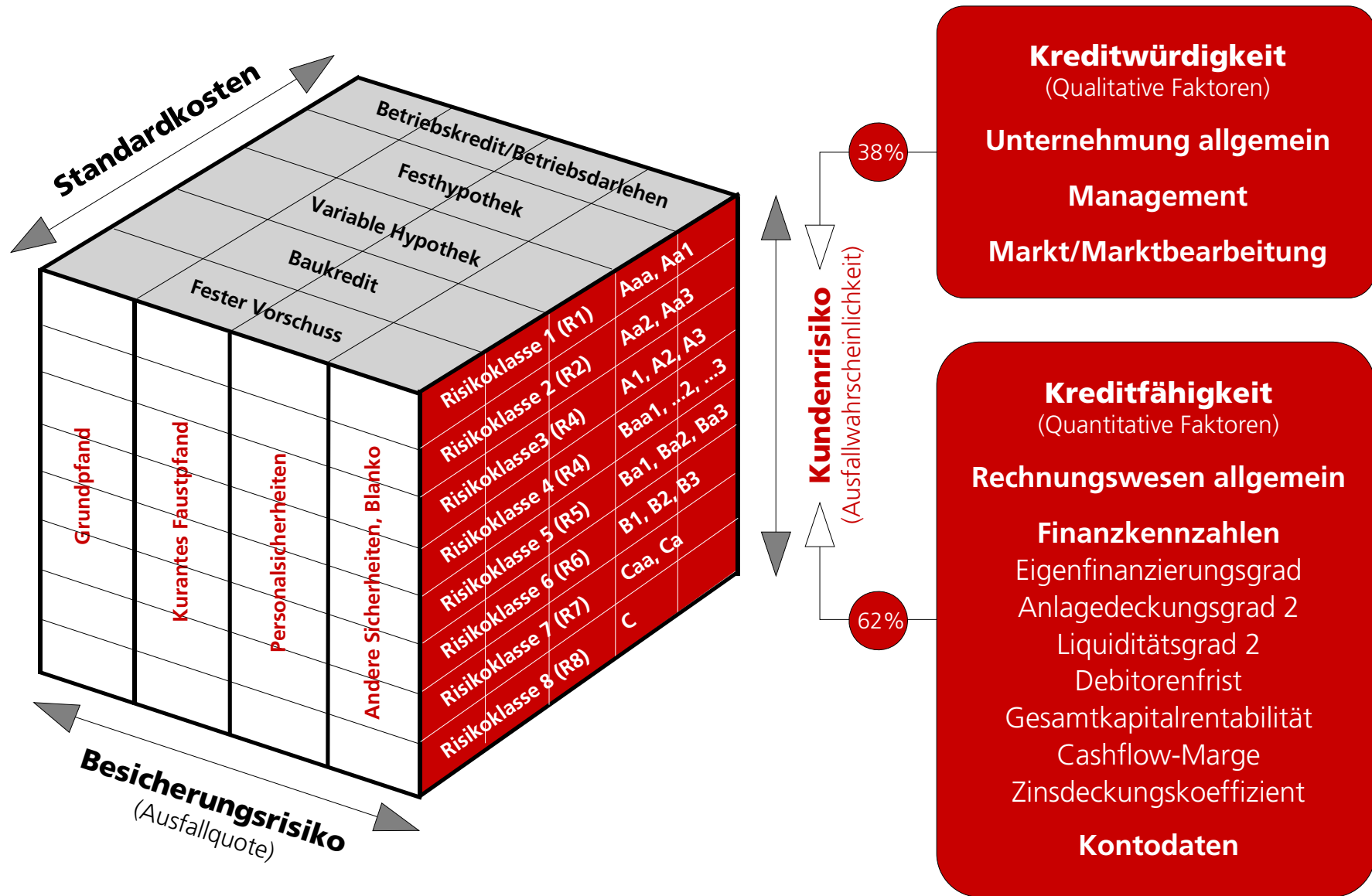


Diagramm: Max Lüscher-Marty

institut für **b**anken und **f**inanzplanung

Feldstrasse 41, 7205 Zizers

081 330 82 40, max.luescher@ibf-chur.ch

www.ibf-chur.ch

Diagramme

Theorie und Praxis des Bankkredits 1

Grundlagen und Privatkundenkredite

Max Lüscher-Marty

3. Auflage 2010

Compendio Bildungsmedien

4. Kapitel:

Grundeigentum und Grundpfandrechte

Copyright: Max Lüscher-Marty

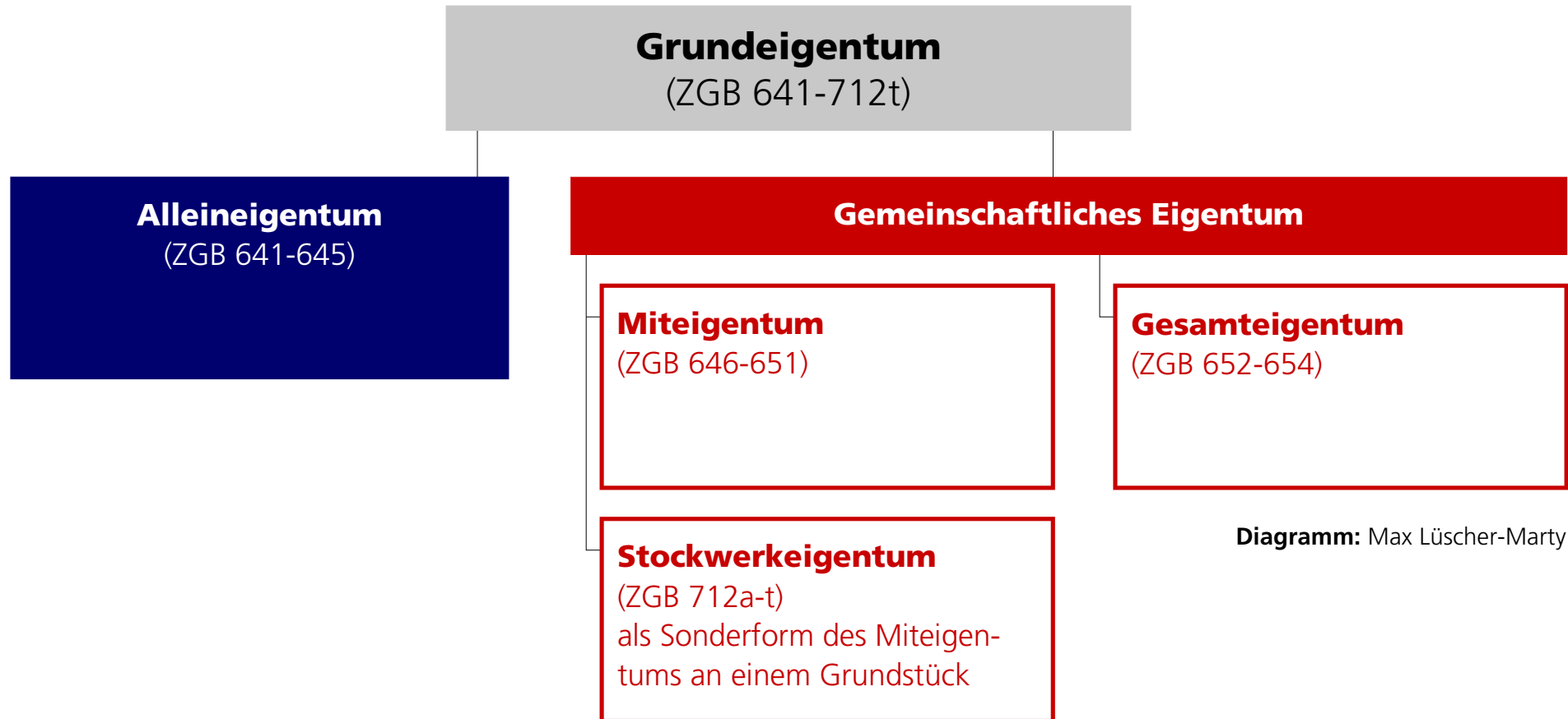


Diagramm: Max Lüscher-Marty

Dingliche Rechte an Grundstücken

Grundeigentum

verleiht - im Rahmen der Rechtsordnung -
die alleinige Herrschaft über ein Grundstück

Gültigkeitserfordernis:

öffentliche Beurkundung

Eigentumsübergang:

mit der Eintragung im Grundbuch

In einigen Fällen (z.B. Erbgang, Zwangsversteigerung) wird das Grundeigentum ohne Grundbucheintragung erworben. Der Erwerber kann aber erst über das Grundstück verfügen, wenn er im Grundbuch als Grundeigentümer eingetragen ist.

Beschränkte dingliche Rechte an Grundstücken

verleihen - im Rahmen der Rechtsordnung -
nur die teilweise Herrschaft über ein Grundstück

Dienstbarkeiten

Grunddienstbarkeiten (ZGB 730-744)

- Wegrecht (Fuss- oder Fahrwegrecht)
- Näherbaurecht
- Durchleitungsrecht

Personaldienstbarkeiten

- Nutzniessung (ZGB 745-775)
- Wohnrecht (ZGB 776-778)
- Baurecht (ZGB 779-779I)
- Quellenrecht (ZGB 780-781)

Grundlasten

(ZGB 782-792)

Grundpfandrechte

(793-883)

Diagramm: Max Lüscher-Marty

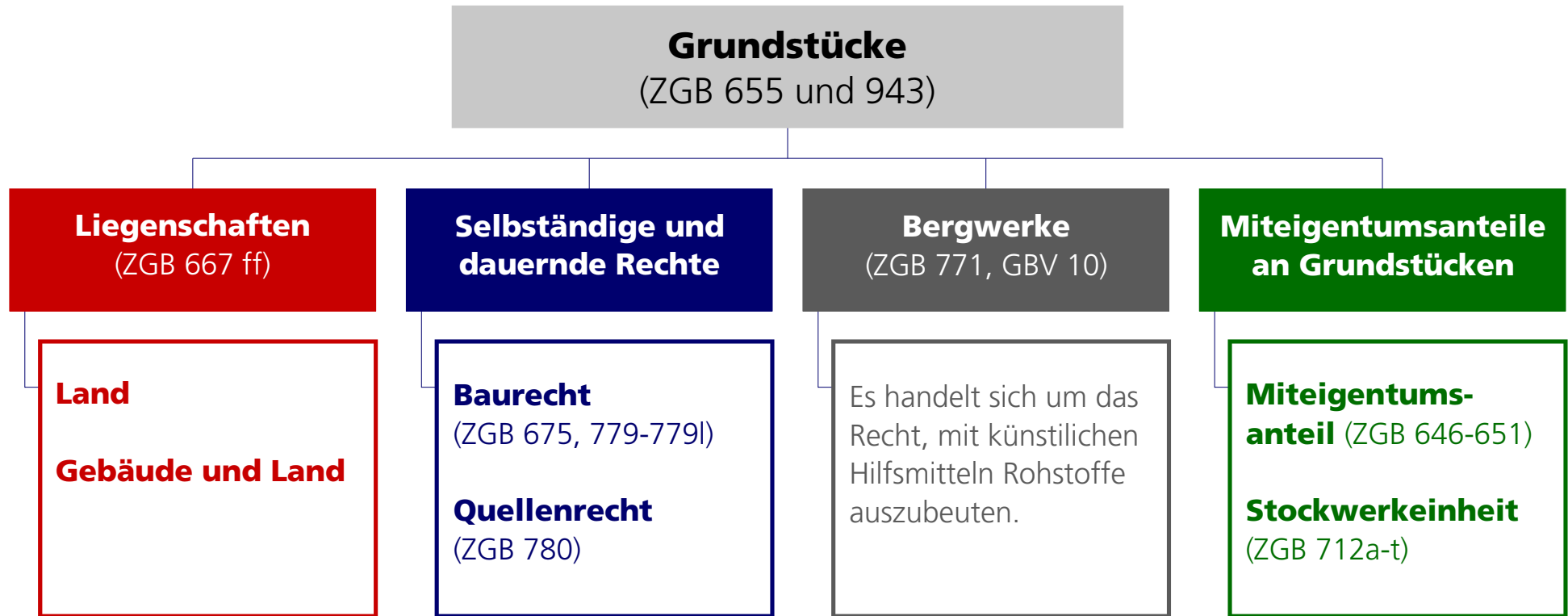


Diagramm: Max Lüscher-Marty

Erwerb von Grundeigentum

durch Rechtsgeschäft

Erwerb des Grundeigentums
nach Eintragung im Grundbuch (ZGB 656,1)

Grundstückkauf (OR 216 ff, ZGB 656,1)

Vorvertrag
Kaufsvertrag
Vorkaufsvertrag
Rückkaufsvertrag

Tausch (OR 237/216)

Schenkung (OR 242f)

Erbteilung (ZGB 634)

von Gesetzes wegen

Erwerb des Grundeigentums
vor Eintragung im Grundbuch (ZGB 656,2)

Erbgang (ZGB 560 ff)

Zwangsverwertung

Aneignung (ZGB 658, 664)

Enteignung

Richterliches Urteil (z.B. ZGB 665,1)

Ersitzung (ZGB 661 ff)

Diagramm: Max Lüscher-Marty

Arten von Grundpfandrechten

Vertragliche Grundpfandrechte
Entstehung durch Vertrag

Grundpfandverschreibung
(ZGB 824-841)

Schuldbrief
(ZGB 842-846, ZGB 854-874)

Gült
(ZGB 847-853, ZGB 854-874)

Gesetzliche Grundpfandrechte
Entstehung **ohne** Vertrag

Entstehung
ohne Grundbucheintrag

Kosten des Pfandgläubigers
Verhinderung von Wertverminderungen am Pfandobjekt
(ZGB 808)
Erhaltung der Pfandsache
(ZGB 819)

Öffentlich-rechtliche Verbindlichkeiten des kantonalen Rechts

Grundsteuern
Gebäudeversicherungsbeiträge
Anschlussgebühren

Entstehung
mit Grundbucheintrag

Verkäuferpfandrecht
(ZGB 837,1 Ziff.1, ZGB 838)

Forderungen der Miterben (ZGB 637) und Gemeinder (ZGB 343 ff) aus Grundstückteilung
(ZGB 837,1 Ziff.2)

Bauhandwerkerpfandrecht
(ZGB 837,1 Ziff.3, ZGB 838-841)

Diagramm: Max Lüscher-Marty

Schuldbrief
(ZGB 842-846, ZGB 854-874)

**Namen-
schuldbrief**

ausgestellt
auf den **Gläubiger**
(z.B. Bank)

**Inhaber-
schuldbrief**

ausgestellt
auf den **Inhaber**

**Eigentümer-
schuldbrief**

Namen- oder
Inhaberschuldbrief,
ausgestellt
**auf Ersuchen des
Grundeigentümers**

Diagramm: Max Lüscher-Marty

Unterschied zwischen "1./2. Hypothek" und "1./2. usw. Rang"

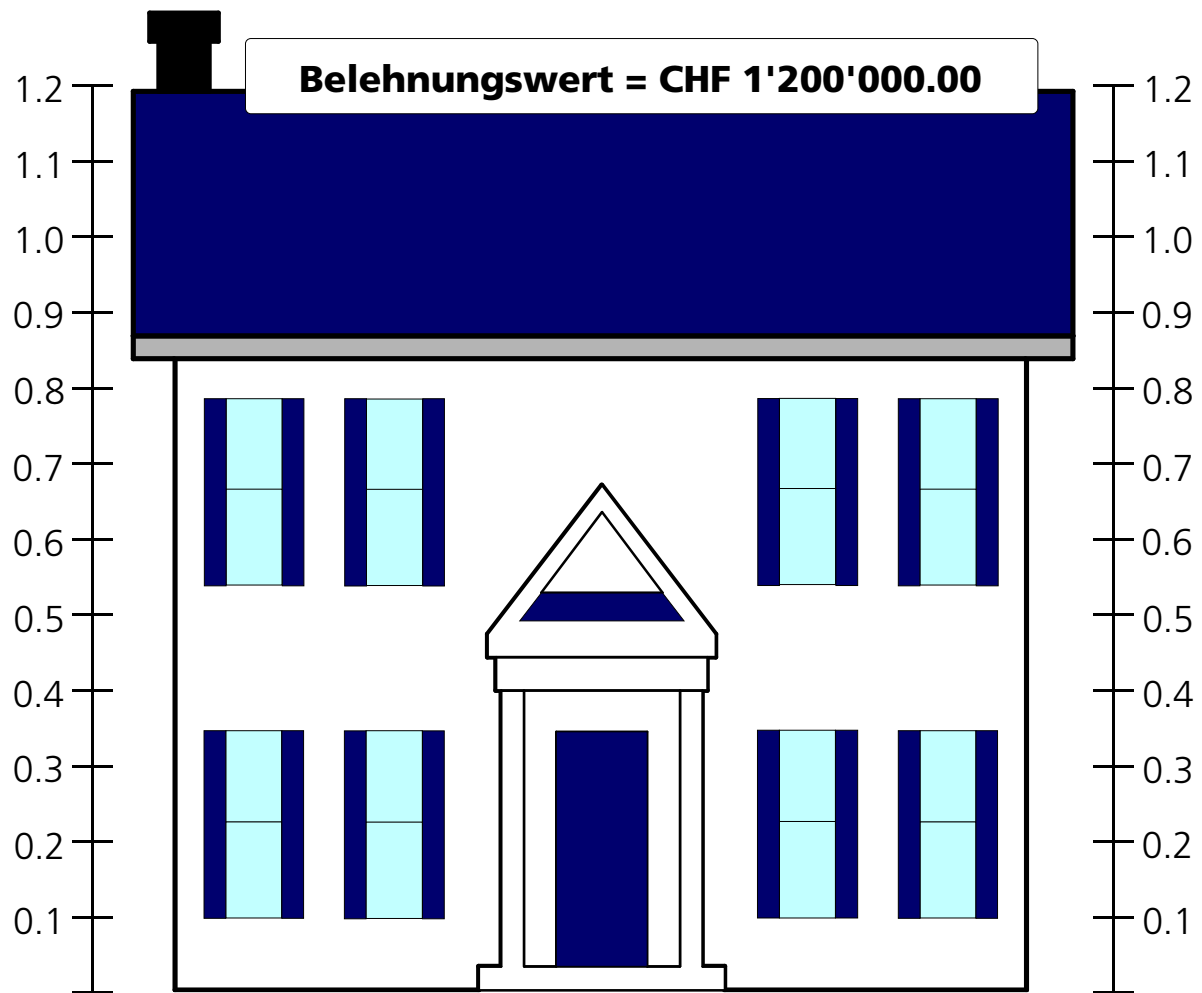
1./2. Hypothek



2. Hypothek
CHF 160'000.00

1. Hypothek
CHF 800'000.00

Kreditbetrag, den eine Bank allein aufgrund der Bonität des Pfandobjektes gewährt



1./2. usw. Rang



3. Rang
Schuldbrief:
CHF 260'000.00

2. Rang
Schuldbrief:
CHF 400'000.00

1. Rang
Schuldbrief:
CHF 300'000.00

Diagramm: Max Lüscher-Marty

Betreibung auf Grundpfandverwertung (1)

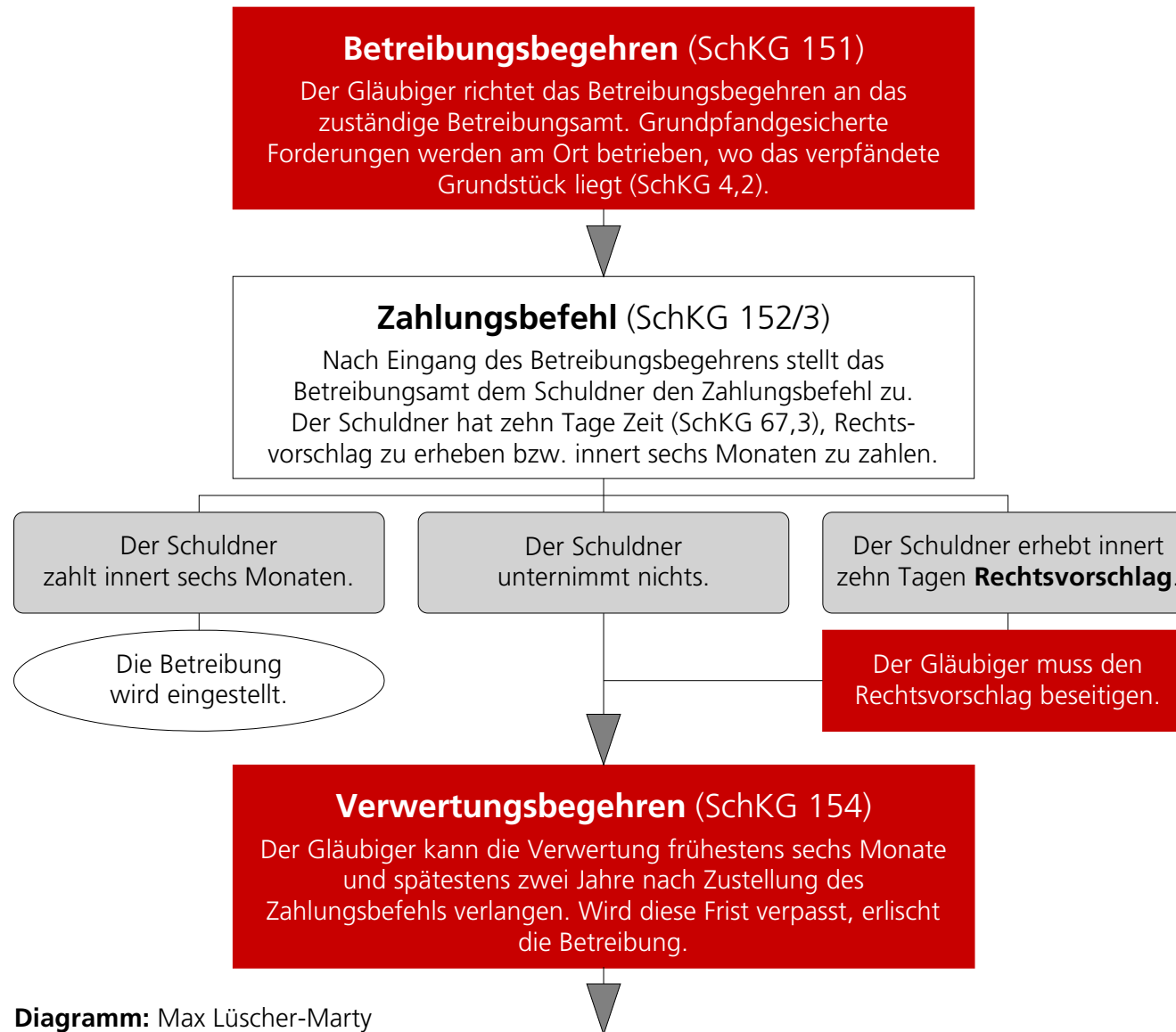


Diagramm: Max Lüscher-Marty

Betreibung auf Grundpfandverwertung (2)

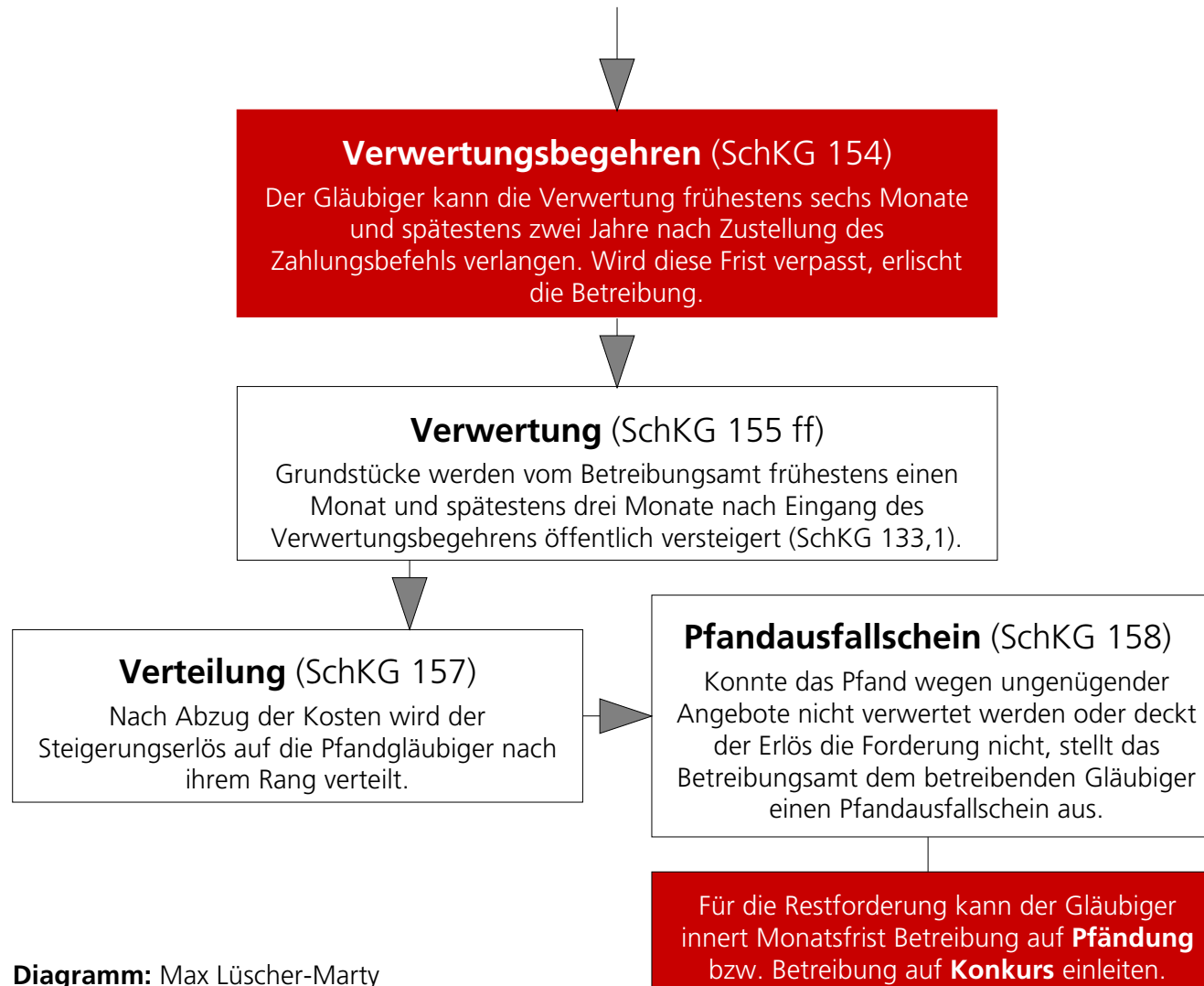


Diagramm: Max Lüscher-Marty

institut für **b**anken und **f**inanzplanung

Feldstrasse 41, 7205 Zizers

081 330 82 40, max.luescher@ibf-chur.ch

www.ibf-chur.ch

Diagramme

Theorie und Praxis des Bankkredits 1

Grundlagen und Privatkundenkredite

Max Lüscher-Marty

3. Auflage 2010

Compendio Bildungsmedien

5. Kapitel:

Wohneigentum und Wohneigentumsbewertung

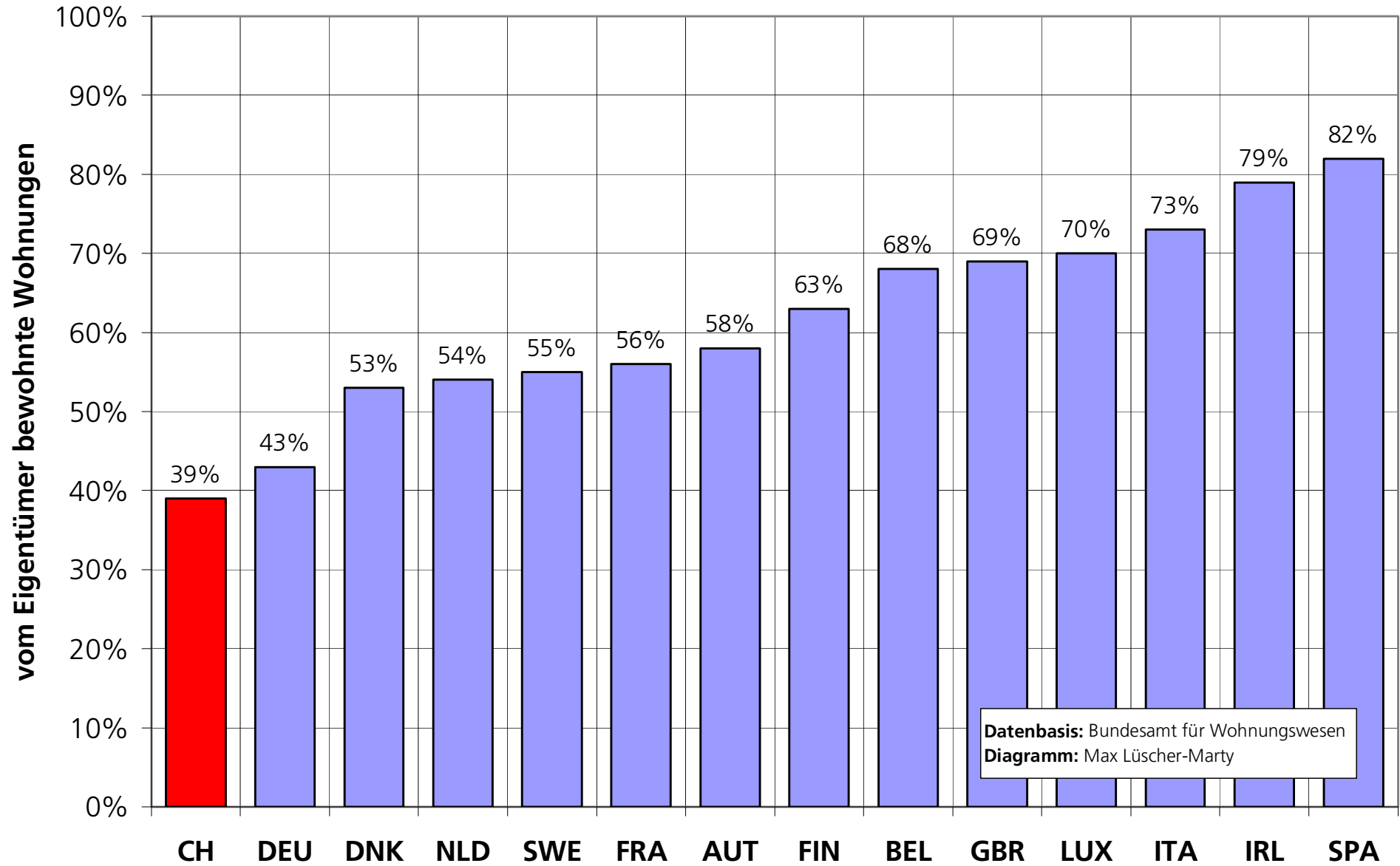
Copyright: Max Lüscher-Marty

Bewertung von Grundstücken: Bewertungstechniken

Bewertungstechnik Objekt	Vergleichs- wert	Realwert (Substanz- wert)	Ertrags- wert (statisch)	Discounted Cashflow (DCF)	Hedonischer Wert	Residual- wert
Einfamilienhaus	✗	✗			✗	
Eigentumswohnung	✗	✗	✗		✗	
Mehrfamilienhaus	✗		✗	✗	✗	
Büro-/Geschäftshaus	✗			✗		
Gewerbeliegenschaften		✗		✗		
Industrieliiegenschaften		✗		✗		
Hotel/Restaurant	✗			✗		
Bauland	✗					✗
Entwicklungsprojekte				✗		✗

Quelle: PricewaterhouseCoopers; Diagramm: Max Lüscher Marty

Wohneigentumsquote in europäischen Ländern: 2008



Wohneigentum: Bewertungskriterien

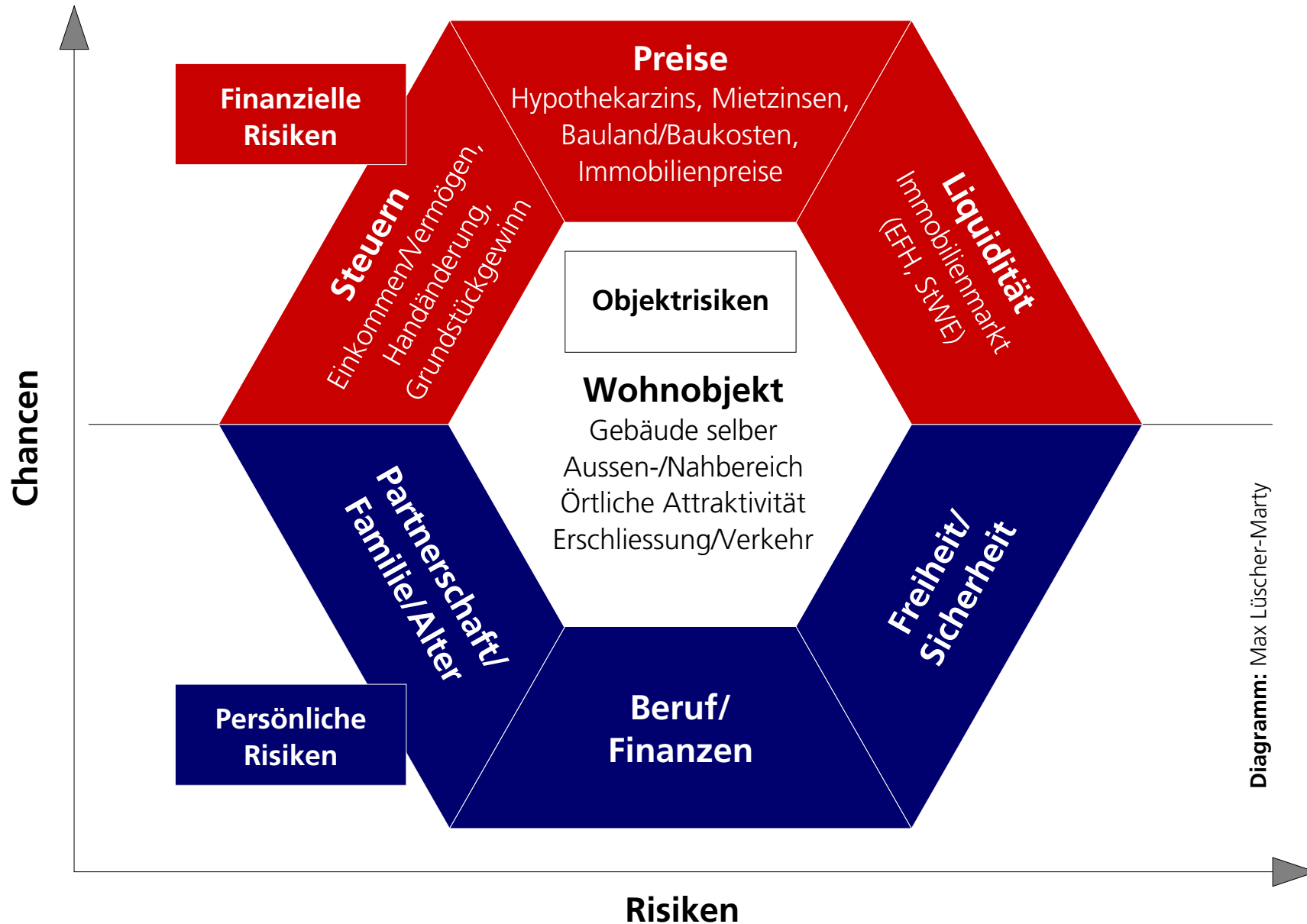


Diagramm: Max Lüscher-Marty

Bewertung von Grundstücken

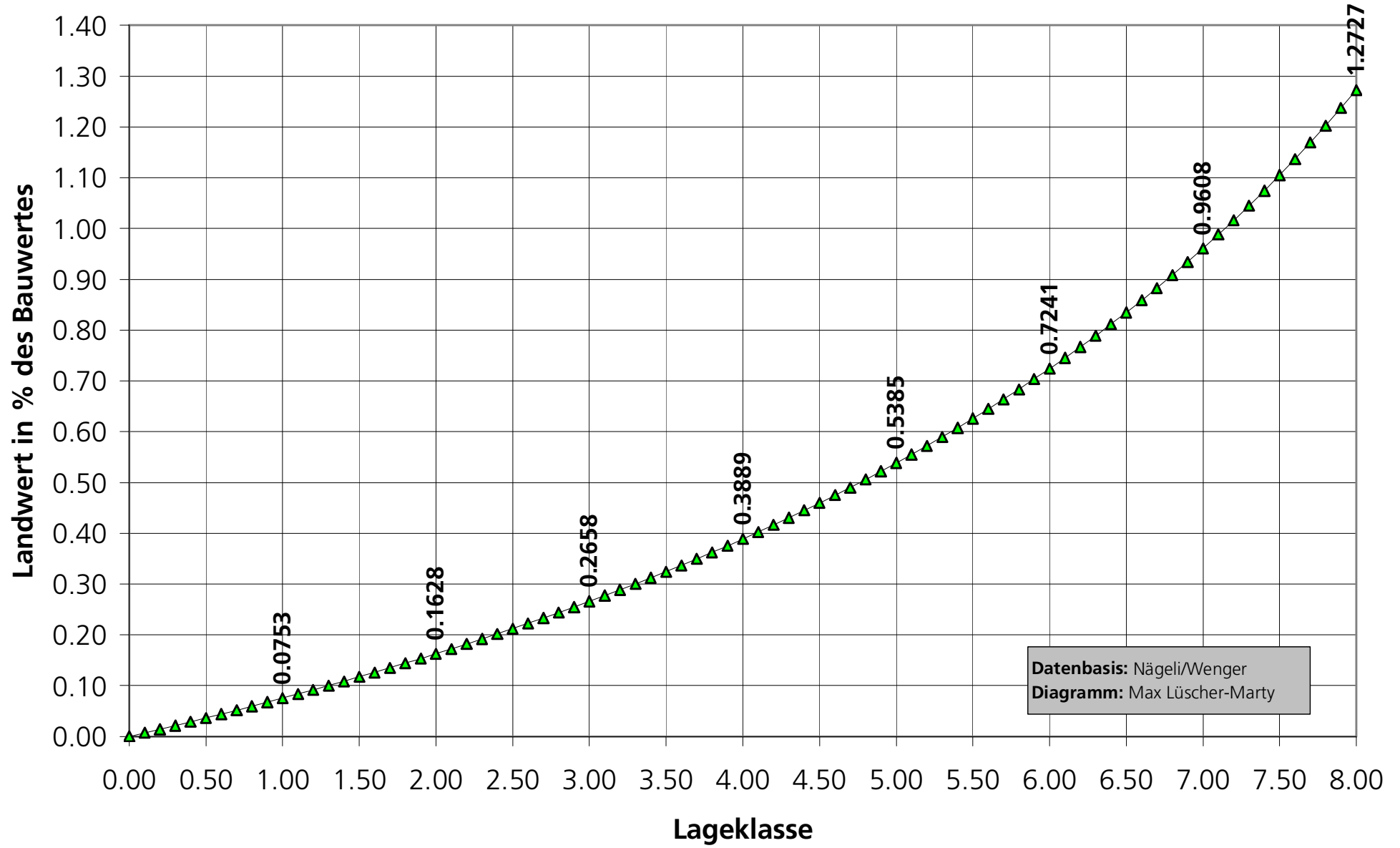
Berechnungsschema Realwertmethode

$$\begin{aligned} & \text{Neuwert des Gebäudes} \\ + & \text{Zusatzkosten *)} \\ \hline = & \text{Neuwert (inkl. Zusatzkosten)} \\ \cdot / & \text{Wertabschlag (auf Gebäude und Zusatzkosten)} \\ \hline = & \text{Bauwert} \\ + & \text{Landwert} \\ \hline = & \text{Realwert (Substanzwert)} \end{aligned}$$

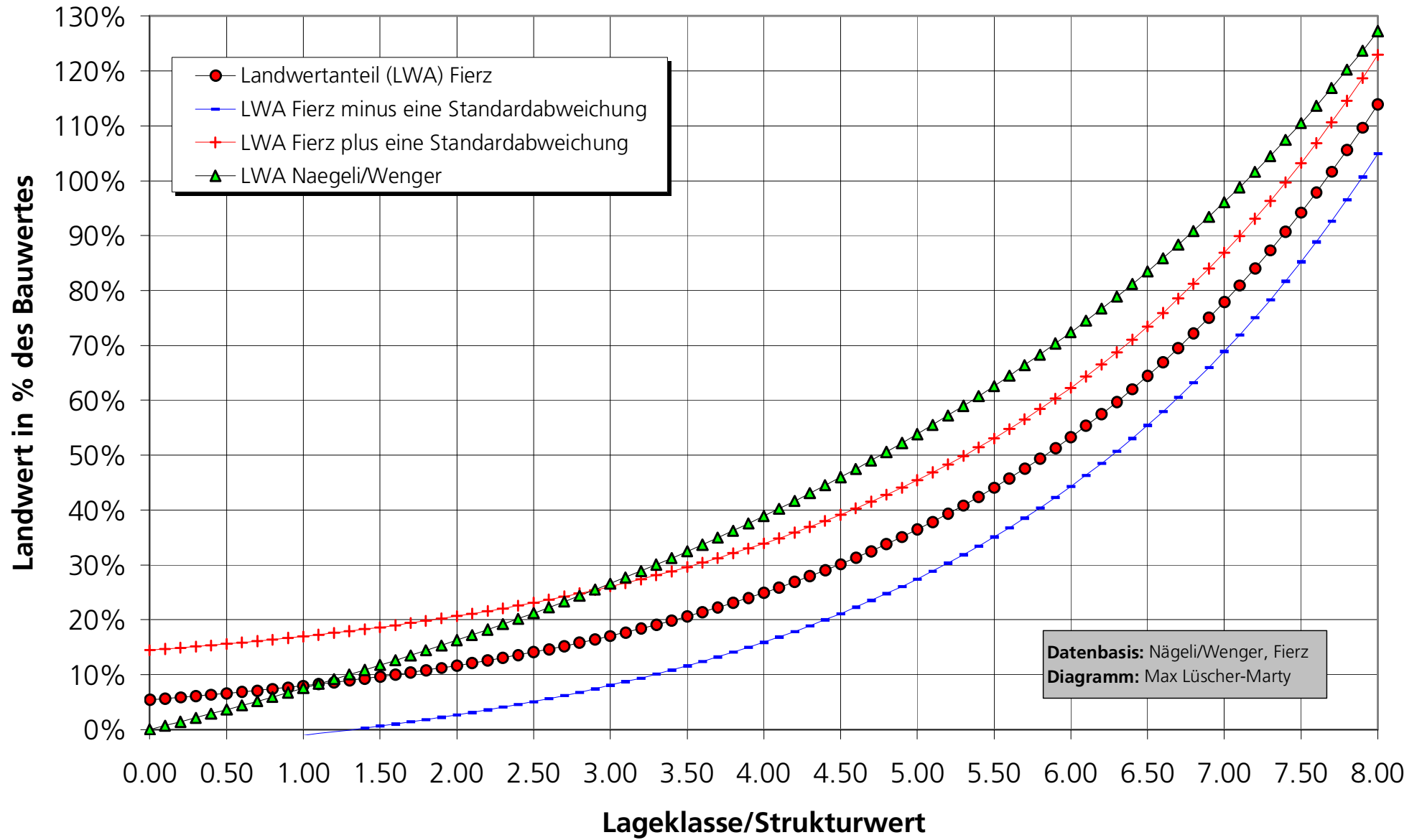
Diagramm: Max Lüscher-Marty

- *) Erschliessung und Vorbereitung des Grundstücks**
(Zufahrt, Zu-/Ableitungen, Baugrubensicherung, usw)
- Umgebung**
(Gartenanlage, Plätze, Stützmauern usw.)
- Baunebenkosten**
(Bewilligungen, Gebühren, Finanzierung ab Baubeginn)

Landwertanteil nach Naegeli/Wenger

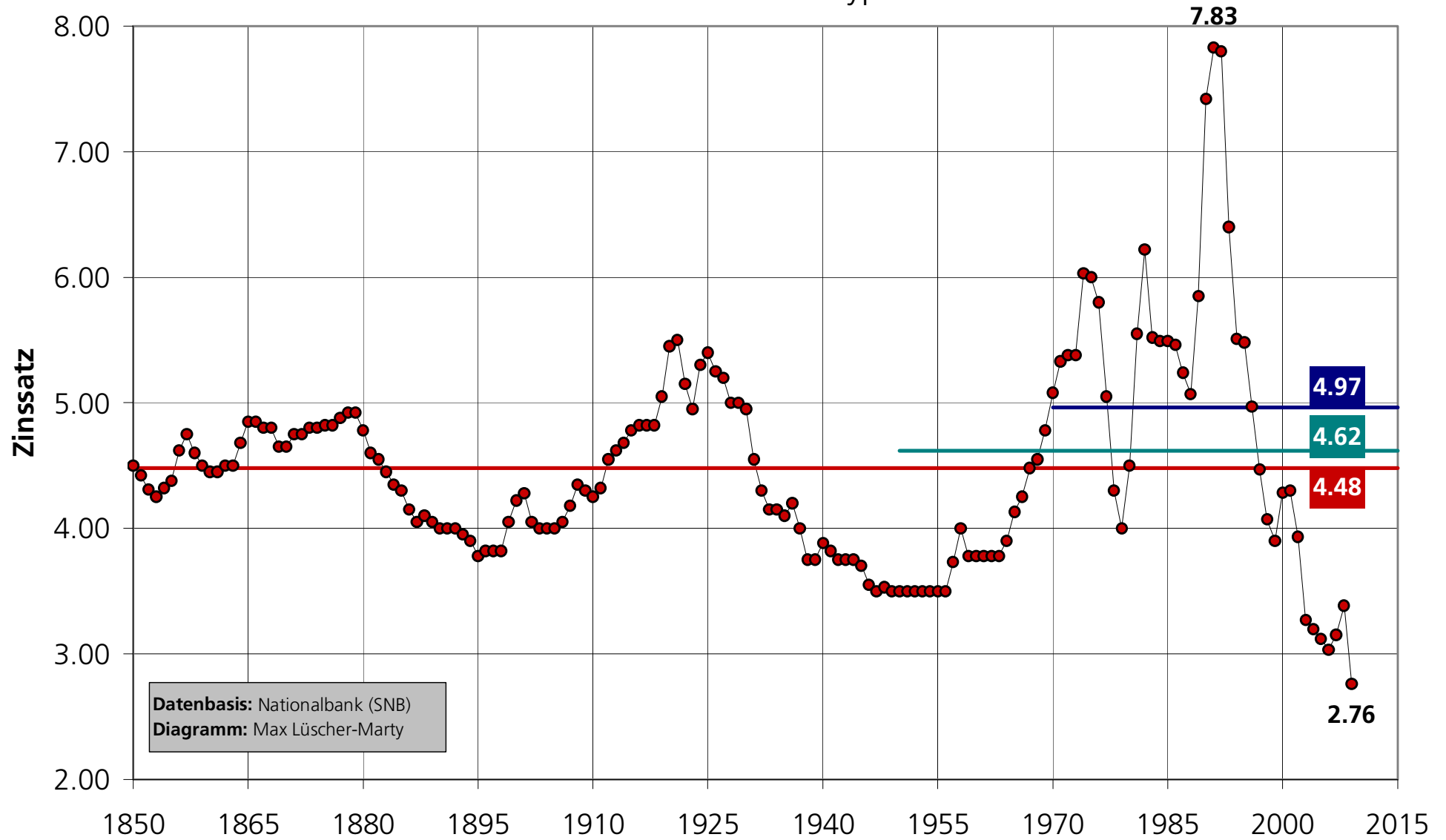


Landwert in % des Bauwertes: Naegeli/Wenger / Kaspar Fierz



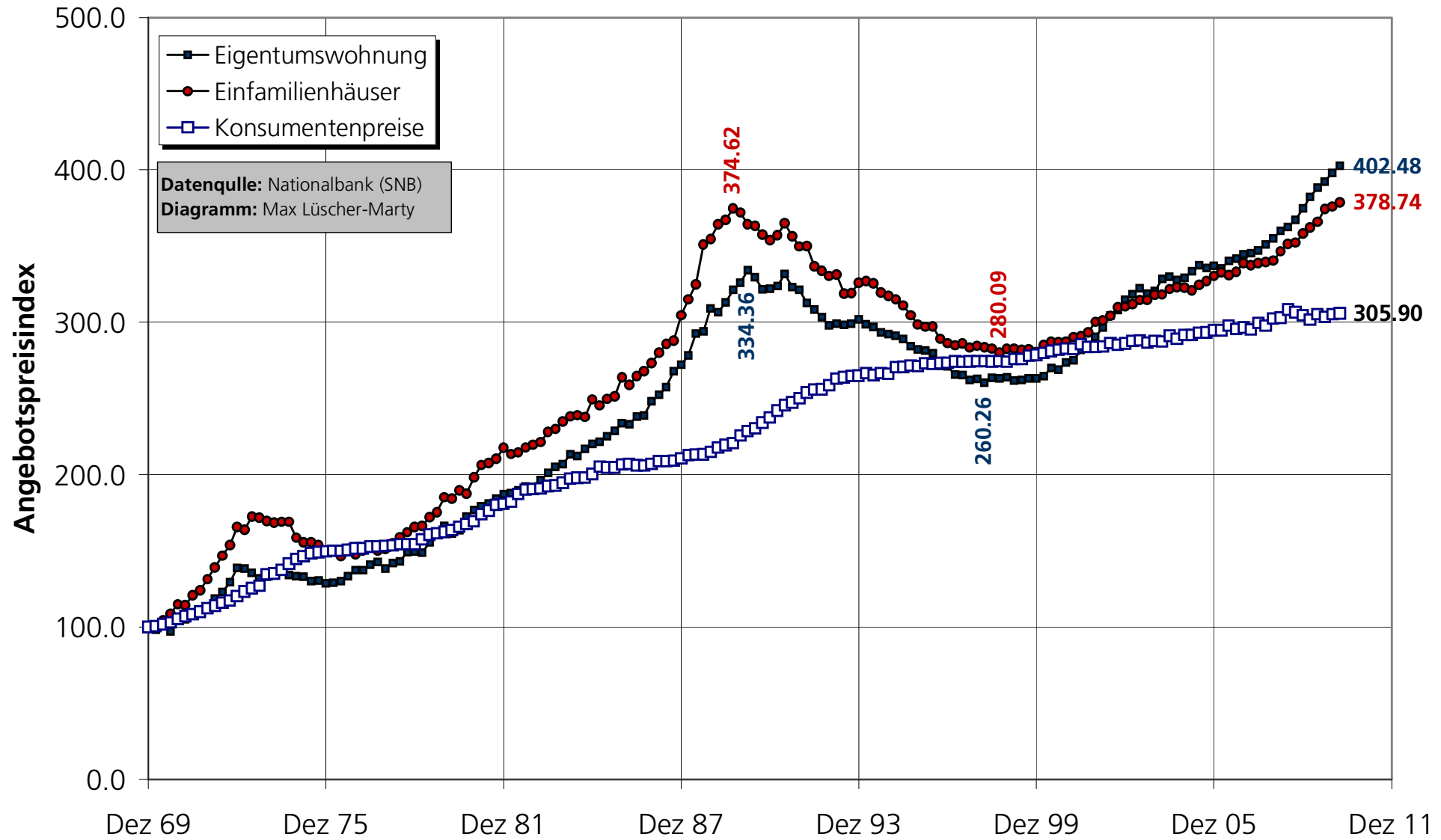
Zinssätze für 1. Hypotheken in der Schweiz seit 1850

Jahresdurchschnitt für 1. Hyptheken



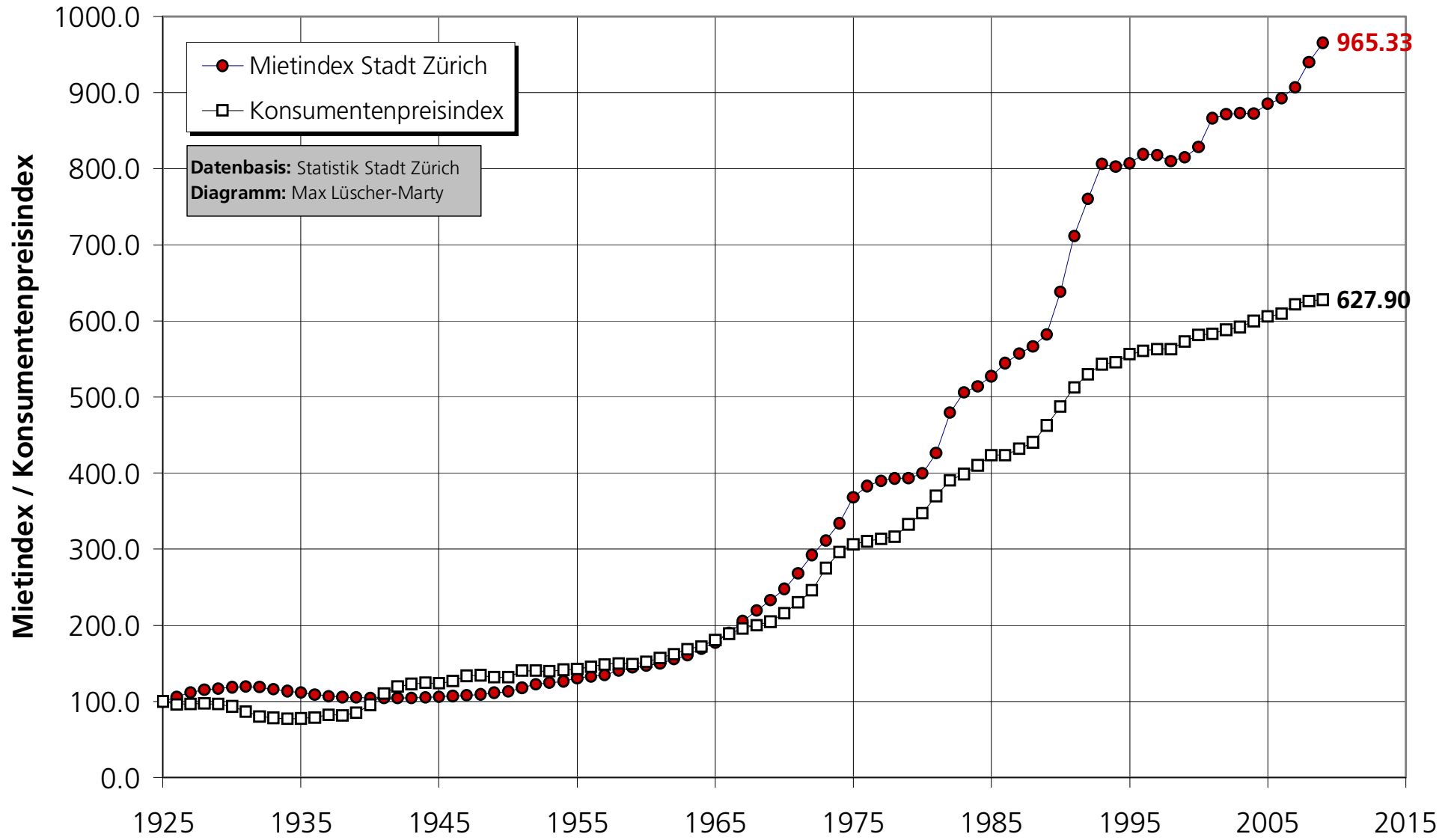
Immobilienpreisindex Wüest & Partner

31.12.1969 - 31.03.2010 (Quartalswerte)



Mietindex der Stadt Zürich / Konsumentenpreisindex

Mietindex (Wohnungsmiete) = Jahresmittel, 1925 = 100.0



Immobilienbewertung: Ertragswert bei steigenden Mietzinsen

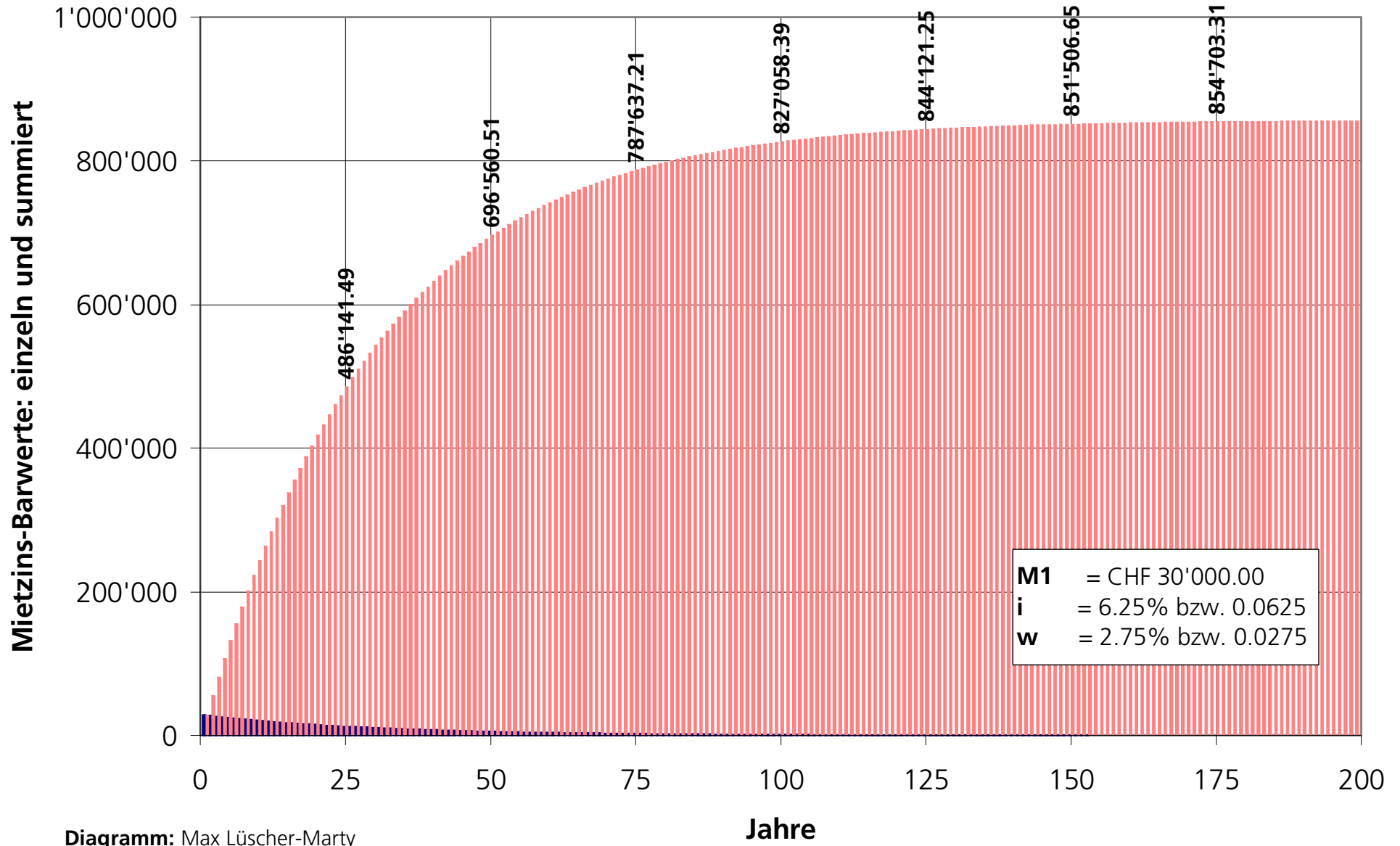


Diagramm: Max Lüscher-Marty

Gewichtung von Ertragswert und Realwert

(Naegeli/Wenger: Der Liegenschaftenschätzer, Zürich 1997, Seite 100)

Ertragswert (E)	Realwert (R)	Gewichtung
100%	100%-110%	$(1 \times E + 1 \times R) / 2$
100%	111%-120%	$(2 \times E + 1 \times R) / 3$
100%	121%-130%	$(3 \times E + 1 \times R) / 4$
100%	131%-140%	$(4 \times E + 1 \times R) / 5$
100%	mehr als 141%	$(5 \times E + 1 \times R) / 6$

Diagramm: Max Lüscher-Marty

institut für **b**anken und **f**inanzplanung

Feldstrasse 41, 7205 Zizers

081 330 82 40, max.luescher@ibf-chur.ch

www.ibf-chur.ch

Diagramme

Theorie und Praxis des Bankkredits 1

Grundlagen und Privatkundenkredite

Max Lüscher-Marty

3. Auflage 2010

Compendio Bildungsmedien

6. Kapitel:

Private Hypothekendarlehen

Copyright: Max Lüscher-Marty

Private Grundpfandkredite im Überblick

Kredit	Kreditzweck	Kreditform	Grundstück	Grundpfandrechte
Hypothekendarlehen	<p>Grundstückerwerb (Kauf, Erbteilung, usw.)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ein-/Zweifamilienhaus - Eigentumswohnung - ev. Bauland <p>Andere Finanzierungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - dauerhafte Konsumgüter (z.B. Auto, Möbel) - Dienstleistungen (z.B. Studium der Kinder) <p>Konsolidierung von Bau-/Umbaukrediten</p>	Darlehen	<p>Liegenschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauland allein (Terrainkredit) - Gebäude und Land <p>Selbständiges und dauerndes Baurecht (Gebäude allein)</p> <p>Miteigentumsanteil</p> <p>Stockwerkeinheit (Eigentumswohnung)</p>	<p>Maximalgrundpfandverschreibung</p> <p>Kapitalgrundpfandverschreibung</p> <p>Schuldbrief zu Eigentum (Sicherungsübereignung)</p> <p>Schuldbrief zu Faustpfand</p>
Baukredit	<p>Baulanderwerb</p> <p>Bauinvestitionen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Neubau - Umbau/Erweiterungsbau 	Kontokorrent		<p>Maximalgrundpfandverschreibung</p> <p>Schuldbrief zu Eigentum (Sicherungsübereignung)</p> <p>Schuldbrief zu Faustpfand</p>



Vorsorgespargen, indirekte Amortisation von Hypotheken

Eingaben:

Hypothek (CHF)	100'000.00
Anlagedauer 3a/Tilgungsdauer Hypothek (Jahre)	20
Zins 3a (%)	1.50
Hypothekarzins (%)	3.00
Grenzsteuersatz (%)	33.50
Kapitalabfindungssteuer (%)	6.25

Ergebnis 3a:

3a-Rate pro Jahr: nachschüssig (CHF)	5'000.00 1)
Steuerentlastung auf 3a-Raten pro Jahr (CHF)	1'675.00
Endkapital vor Steuern (CHF)	115'618.34
Kapitalauszahlung nach Steuern (CHF)	108'392.19
Kapitalabfindungssteuer 3a, einmalig (CHF)	-7'226.15
Steuerentlastung auf 3a-Raten total (CHF)	33'500.00
Mindersteuer 3a (CHF)	26'273.85
Rendite nach Steuern (%)	4.87%

Effekt der indirekten Amortisation:

Zinsertrag 3a total (CHF)	15'618.34
Mindersteuer 3a (CHF)	26'273.85
Ergebnis 3a	41'892.19
Zinsmehraufwand indirekte Amortisation (CHF)	-28'500.00
Mindersteuer bei indirekter Amortisation (CHF)	9'547.50
Ergebnis Hypothek (CHF)	-18'952.50
Nettoergebnis (CHF) 2)	22'939.69

Grenz-Hypothekarzinssatz 3)	6.63%
------------------------------------	--------------

1) Wert darf die steuerlich zulässige Grenze nicht übersteigen (2009 = CHF 6'566.00).

2) Ist das Nettoergebnis negativ, lohnt sich die indirekte Amortisation nicht.

3) Übersteigt der Hypothekarzins den Grenz-Hypothekarzinssatz, lohnt sich die indirekte Amortisation nicht.

ist auf der Homepage der jeweiligen Kantonalen Steuerverwaltung erhältlich
ist auf der Homepage der jeweiligen Kantonalen Steuerverwaltung erhältlich

Ergebnis Hypothek:

Zinsaufwand direkte Amortisation (CHF)	-31'500.00
Zinsaufwand indirekte Amortisation (CHF)	-60'000.00
Zinsmehraufwand indirekte Amortisation (CHF)	-28'500.00
Steuerentlastung bei direkter Amortisation (CHF)	10'552.50
Steuerentlastung bei indirekter Amortisation (CHF)	20'100.00
Mindersteuer bei indirekter Amortisation (CHF)	9'547.50

Effekt der indirekten Amortisation:

Mindersteuer 3a (CHF)	26'273.85
Mindersteuer bei indirekter Amortisation (CHF)	9'547.50
Mindersteuer 3a und Hypothek (CHF)	35'821.35
Zinsertrag 3a total (CHF)	15'618.34
Zinsmehraufwand indirekte Amortisation (CHF)	-28'500.00
Zinssaldo 3a und Hypothek (CHF)	-12'881.66
Nettoergebnis (CHF)	22'939.69



Vorsorgespargen, indirekte Amortisation von Hypotheken

Eingaben:

Hypothek (CHF)	100'000.00
Anlagedauer 3a/Tilgungsdauer Hypothek (Jahre)	20
Zins 3a (%)	1.00
Hypothekarzins (%)	3.00
Grenzsteuersatz (%)	20.00
Kapitalabfindungssteuer (%)	6.25

Ergebnis 3a:

3a-Rate pro Jahr: nachschüssig (CHF)	5'000.00 1)
Steuerentlastung auf 3a-Raten pro Jahr (CHF)	1'000.00
Endkapital vor Steuern (CHF)	110'095.02
Kapitalauszahlung nach Steuern (CHF)	103'214.08
Kapitalabfindungssteuer 3a, einmalig (CHF)	-6'880.94
Steuerentlastung auf 3a-Raten total (CHF)	20'000.00
Mindersteuer 3a (CHF)	13'119.06
Rendite nach Steuern (%)	2.60%

Effekt der indirekten Amortisation:

Zinsertrag 3a total (CHF)	10'095.02
Mindersteuer 3a (CHF)	13'119.06
Ergebnis 3a	23'214.08
Zinsmehraufwand indirekte Amortisation (CHF)	-28'500.00
Mindersteuer bei indirekter Amortisation (CHF)	5'700.00
Ergebnis Hypothek (CHF)	-22'800.00
Nettoergebnis (CHF) 2)	414.08

Grenz-Hypothekarzinsatz 3)	3.05%
-----------------------------------	--------------

1) Wert darf die steuerlich zulässige Grenze nicht übersteigen (2009 = CHF 6'566.00).

2) Ist das Nettoergebnis negativ, lohnt sich die indirekte Amortisation nicht.

3) Übersteigt der Hypothekarzins den Grenz-Hypothekarzinsatz, lohnt sich die indirekte Amortisation nicht.

ist auf der Homepage der jeweiligen Kantonalen Steuerverwaltung erhältlich
ist auf der Homepage der jeweiligen Kantonalen Steuerverwaltung erhältlich

Ergebnis Hypothek:

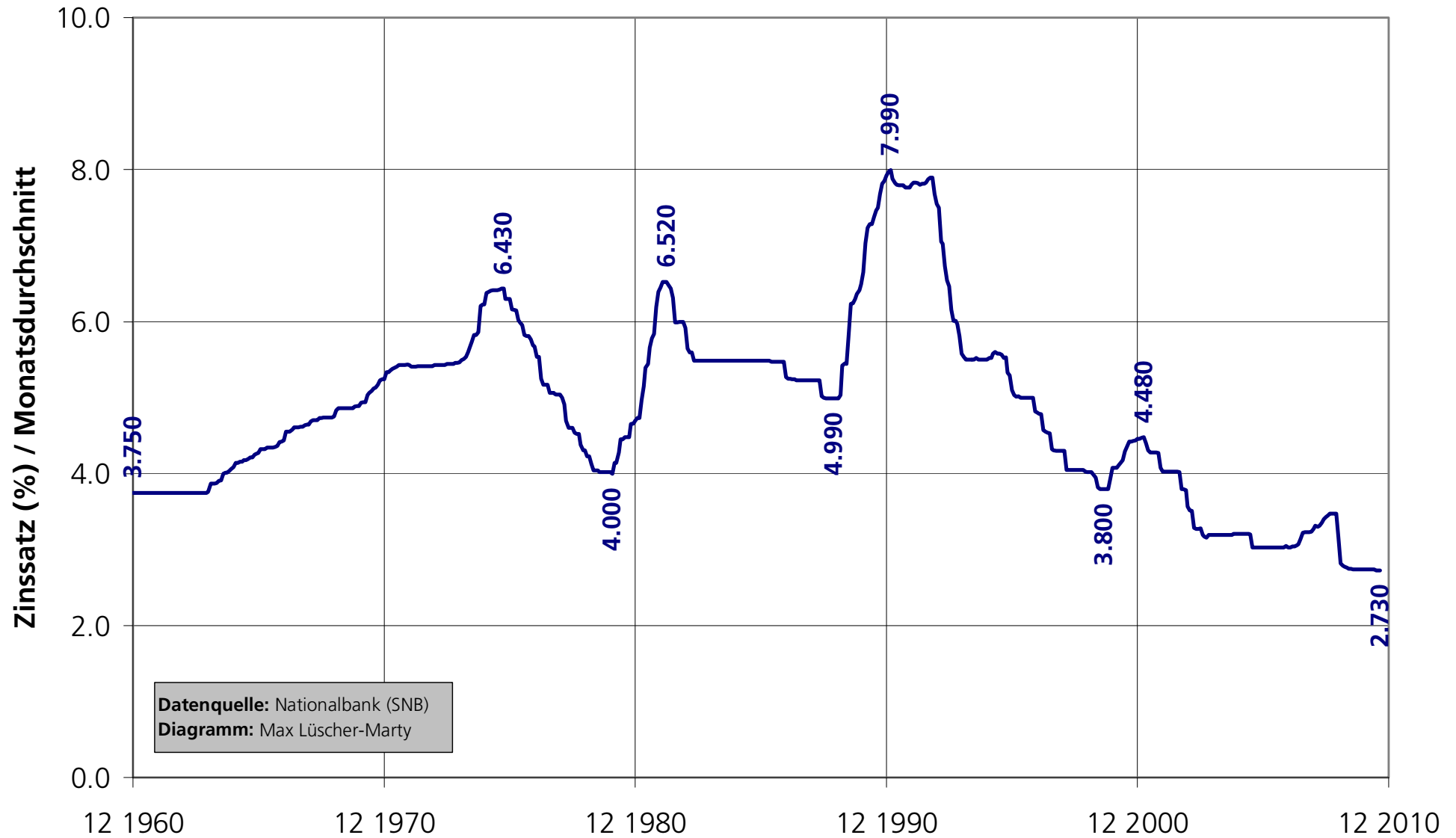
Zinsaufwand direkte Amortisation (CHF)	-31'500.00
Zinsaufwand indirekte Amortisation (CHF)	-60'000.00
Zinsmehraufwand indirekte Amortisation (CHF)	-28'500.00
Steuerentlastung bei direkter Amortisation (CHF)	6'300.00
Steuerentlastung bei indirekter Amortisation (CHF)	12'000.00
Mindersteuer bei indirekter Amortisation (CHF)	5'700.00

Effekt der indirekten Amortisation:

Mindersteuer 3a (CHF)	13'119.06
Mindersteuer bei indirekter Amortisation (CHF)	5'700.00
Mindersteuer 3a und Hypothek (CHF)	18'819.06
Zinsertrag 3a total (CHF)	10'095.02
Zinsmehraufwand indirekte Amortisation (CHF)	-28'500.00
Zinssaldo 3a und Hypothek (CHF)	-18'404.98
Nettoergebnis (CHF)	414.08

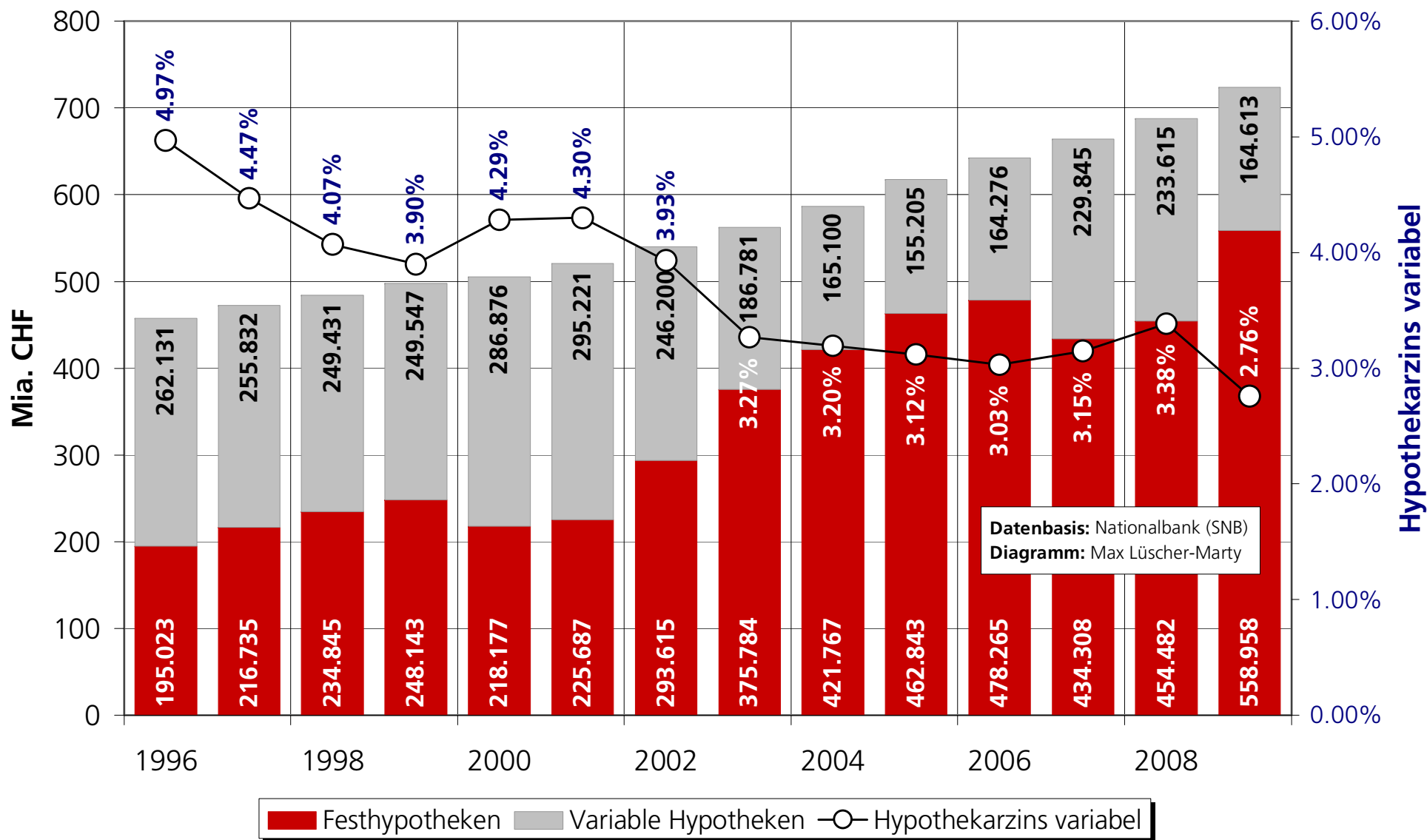
Variable Hypothekarzinsätze

Neuhypotheken: 31.12.2960 - 31.08.2010



CH-Banken: variabel/fest verzinsliche Hypotheken Inland

1996-2009 in Mia. CHF (exkl. Fremdwährungshypotheken)



Forwardzins einer 2-jährigen Festhypothek von CHF 100'000.00

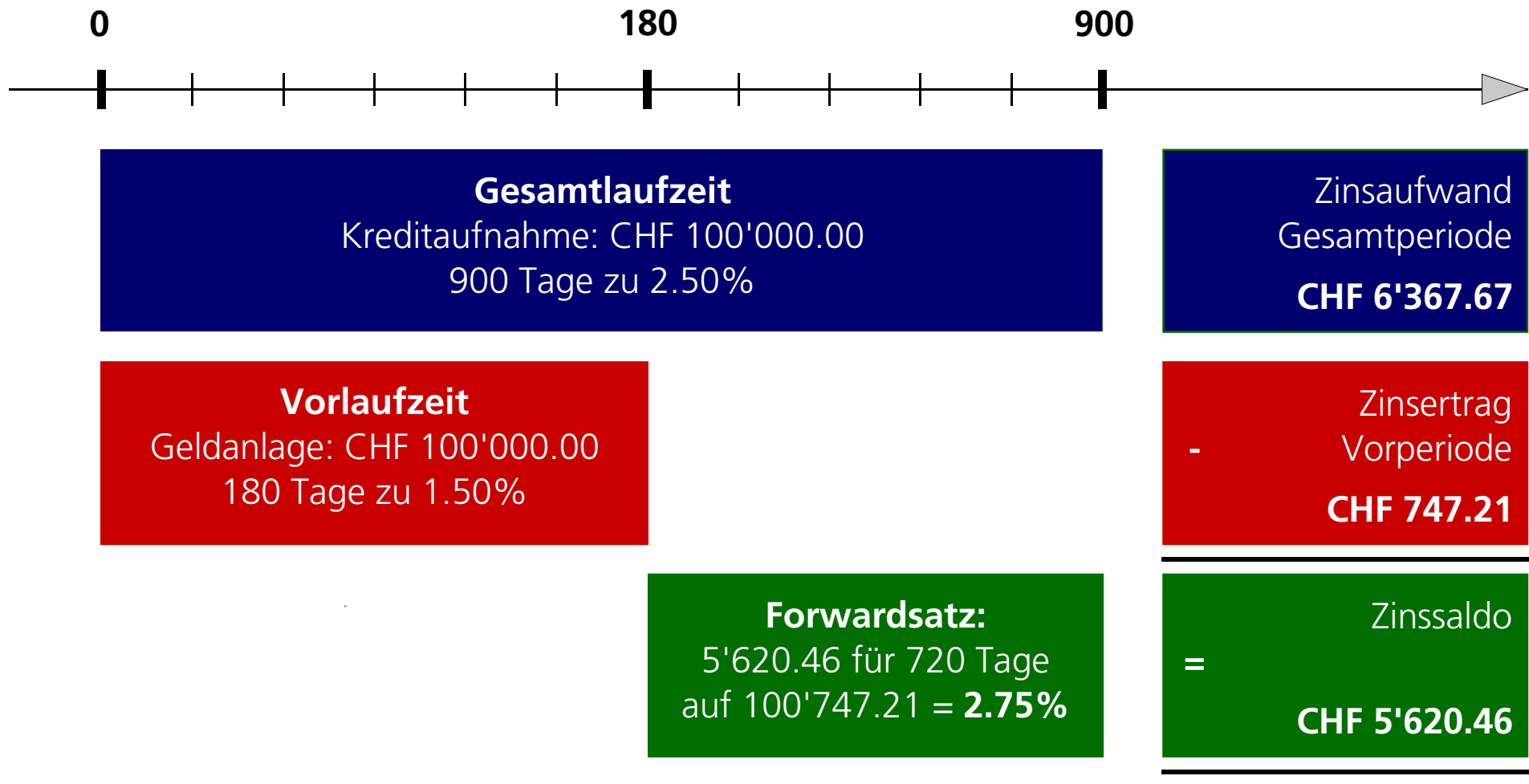


Diagramm: Max Lüscher-Marty

Geldmarkthypothek

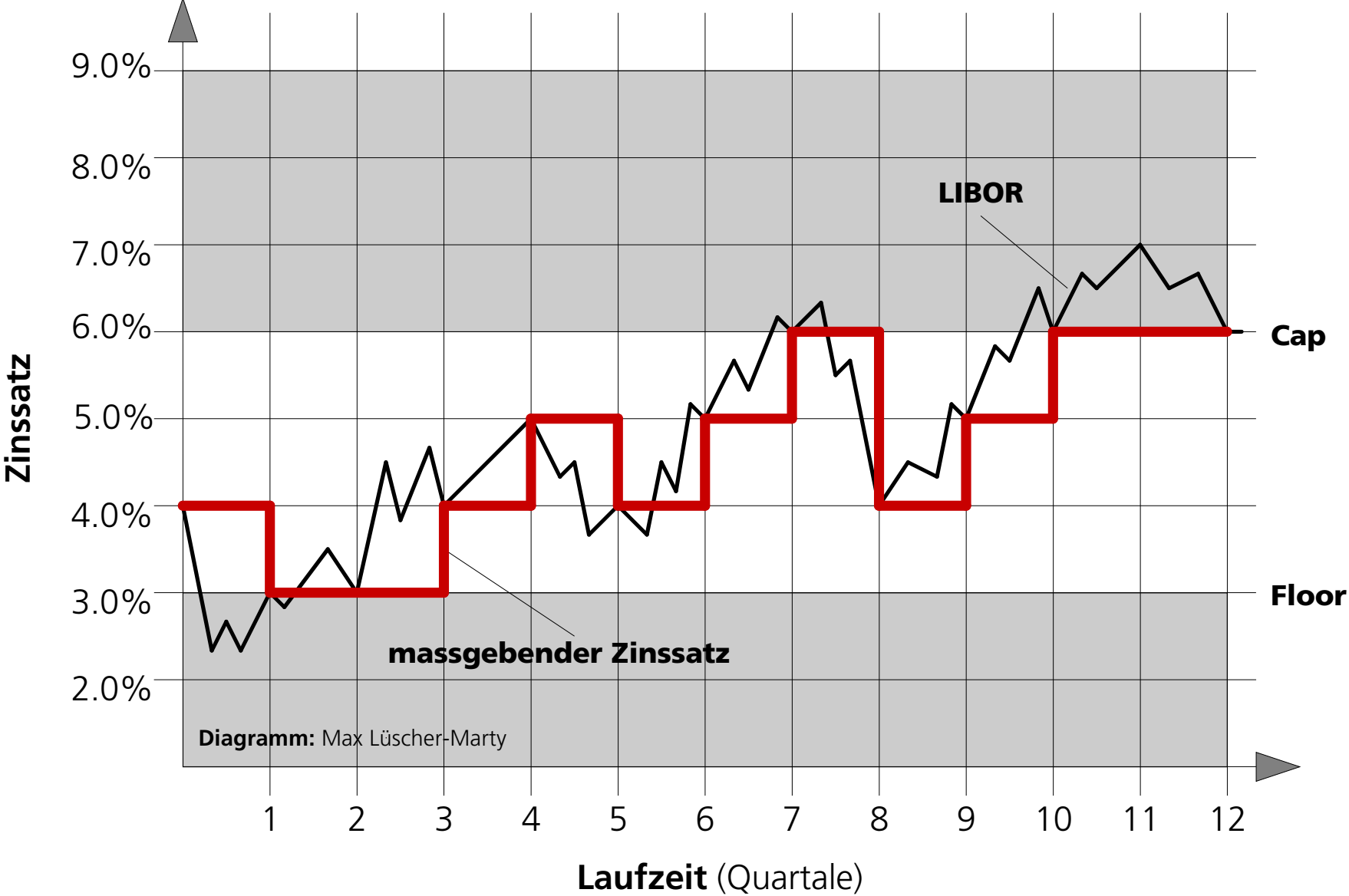


Diagramm: Max Lüscher-Marty

institut für **b**anken und **f**inanzplanung

Feldstrasse 41, 7205 Zizers

081 330 82 40, max.luescher@ibf-chur.ch

www.ibf-chur.ch

Diagramme

Theorie und Praxis des Bankkredits 1

Grundlagen und Privatkundenkredite

Max Lüscher-Marty

3. Auflage 2010

Compendio Bildungsmedien

7. Kapitel:

Baukredit

Copyright: Max Lüscher-Marty

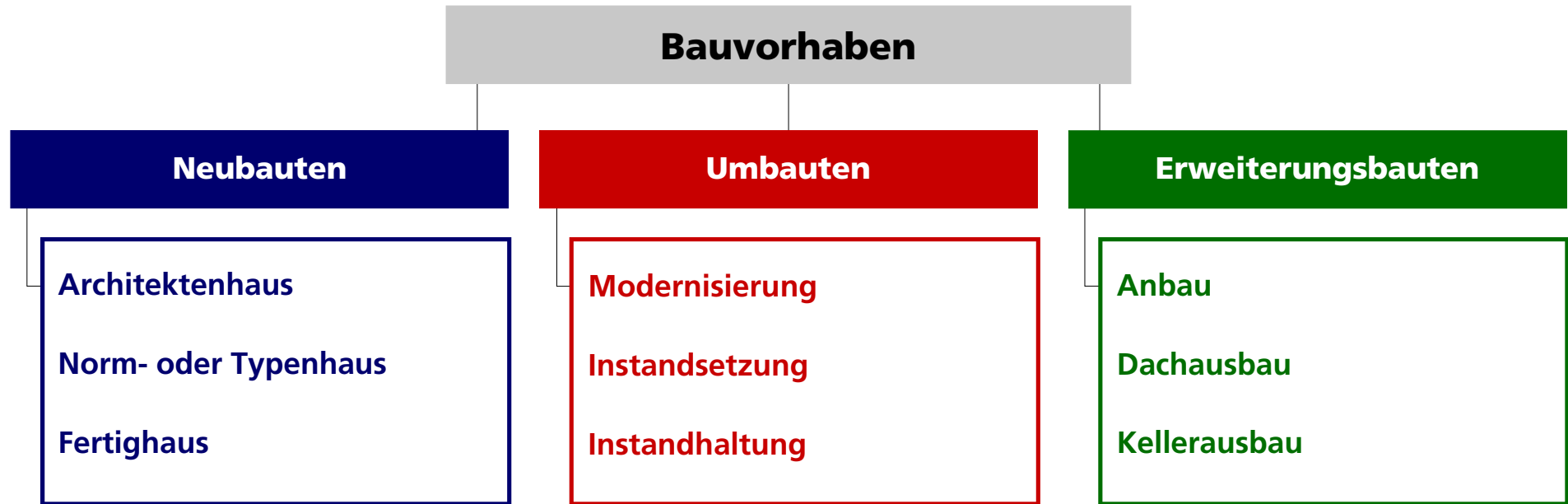


Diagramm: Max Lüscher-Marty

Planung und Ausführung eines Architektenhauses



Beurteilung von Baukrediten

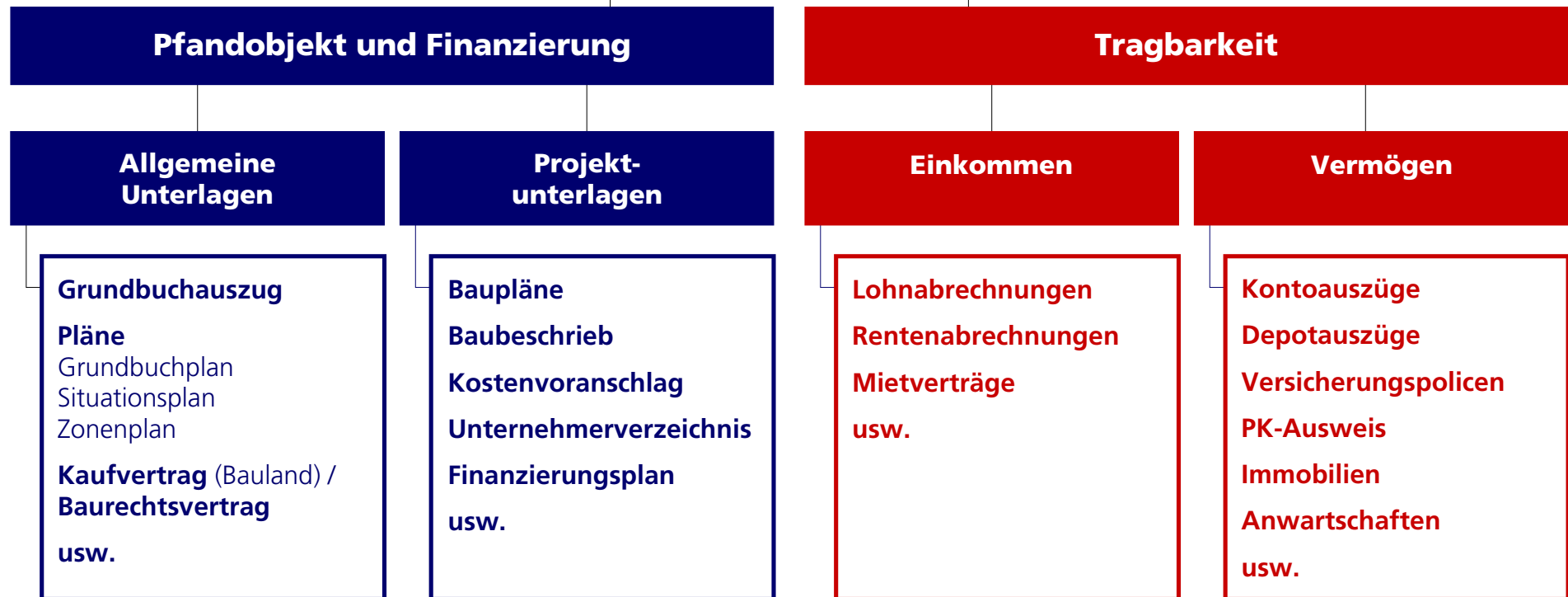


Diagramm: Max Lüscher-Marty

Baukredit- und Generalunternehmer-Konto

Baukreditkonto		Generalunternehmer-Konto	
Soll	Haben	Soll	Haben
Bauherr A		Generalunternehmer B	
Landkaufpreis	eigene Barmittel	Zahlungen an Bauhandwerker und Unternehmer	
Notariats- und Grundbuchkosten	fremde Barmittel (z.B. Verwandtendarlehen)		
Anschlussgebühren			
Akontozahlungen an Generalunternehmer			Akontozahlungen des Bauherrn
Zins, Kommission, Spesen	Konsolidierung des Baukredites	Gewinn des Generalunternehmers	
Kosten, die nicht im Pauschalpreis inbegriffen sind (nach Aufwand)			

Diagramm: Max Lüscher-Marty

institut für **b**anken und **f**inanzplanung

Feldstrasse 41, 7205 Zizers

081 330 82 40, max.luescher@ibf-chur.ch

www.ibf-chur.ch

Diagramme

Theorie und Praxis des Bankkredits 1

Grundlagen und Privatkundenkredite

Max Lüscher-Marty

3. Auflage 2010

Compendio Bildungsmedien

8. Kapitel:

Lombardkredit

Copyright: Max Lüscher-Marty

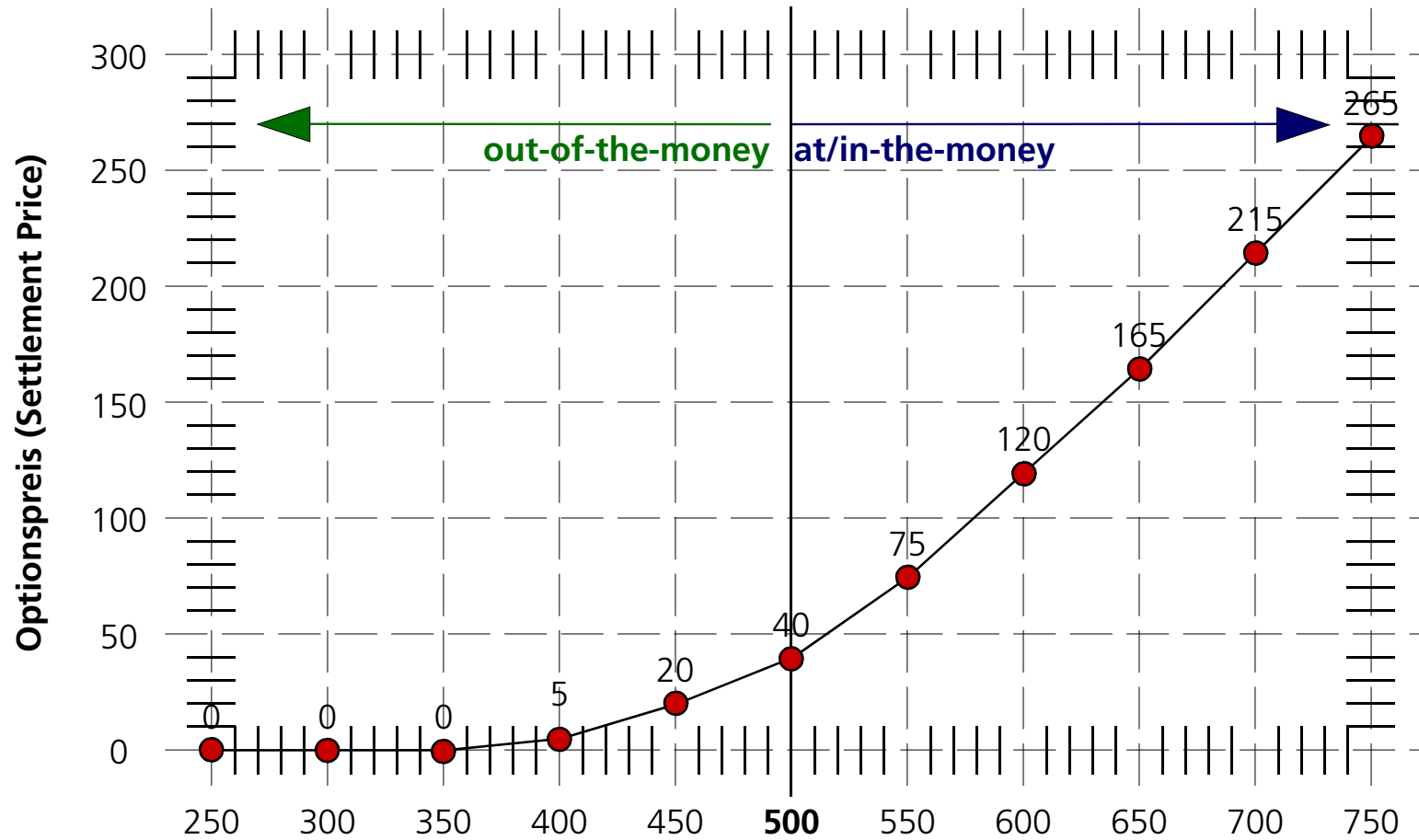
Waren- und Registerpfandkredit im Überblick

Kredit	Kreditzweck	Kreditform	Pfandobjekte	Formalitäten/Auflagen
Warenkredit	Betriebskredit	Kontokorrent	Rohstoffe	Kreditvertrag, Pfandvertrag von Fall zu Fall: Einlagerung bei der Bank Einlagerung beim Verpfänder selbst oder bei einem Pfandhalter Einlagerung auf den Namen der Bank bei einem Lagerhalter Verpfändung von Wertpapieren
	Saisonkredit	Fester Vorschuss	Fertigfabrikate Futter-/Lebensmittel (wenig verderblich)	
Registerpfandkredit	Anlagekredit	Darlehen	Schiffe (Schiffshypothek) - Binnenschiffe - Hochseeschiffe	Eintragung im zuständigen Schiffsregister (kantonal, eidgenössisch) aufgrund einer Schiffsverschreibung (einfache Schriftlichkeit)
			Flugzeuge (Flugzeughypothek) - Motorflugzeuge - Segelflugzeuge	Anmeldung (einfache Schriftlichkeit) und Eintragung im eidgenössischen Luftfahrzeugbuch, Ausstellung einer Luftfahrzeugverschreibung

Lombardkredit im Überblick

Kredit	Kreditzweck	Kreditform	Pfandobjekte	Formalitäten/Auflagen
Lombardkredit	Privatkredit <ul style="list-style-type: none"> - Finanzierung von Konsumgütern/ Dienstleistungen - Wohnbaufinanzierung (Sicherstellung von Nachgangshypotheken) - usw. 	Kontokorrent Darlehen	Bankeinlagen <ul style="list-style-type: none"> - Konti/Hefte - Kassenobligationen Geldmarktanlagen <ul style="list-style-type: none"> - Geldmarktpapiere - Geldmarktbuchforderungen - Treuhandanlagen Edelmetallanlagen <ul style="list-style-type: none"> - physisch - Metallkonto Kapitalmarktanlagen <ul style="list-style-type: none"> - Obligationen/Notes - Aktien, Anteilscheine usw. - Fondsanteilscheine Versicherungsansprüche Gemischte Versicherungen <ul style="list-style-type: none"> - Klassische Lv-Policen - Anteilsgebundene Policen 	Kreditvertrag Pfandvertrag <ul style="list-style-type: none"> - Allgemeiner Pfandvertrag - Spezieller Pfandvertrag von Fall zu Fall: <ul style="list-style-type: none"> - Übergabe des Pfandes (verbriefte Forderungen/ bewegliche Sachen) - Indossament (bei Orderpapieren, z.B. Namenaktien, Namen-Schuldbriefe) - Notifikation an Forderungsschuldner (z.B. Versicherungsgesellschaft, andere Bank) - andere Auflagen
	Finanzkredit <ul style="list-style-type: none"> - Trading - Forwards - Futures - Optionen 			
	Kommerzkredit <ul style="list-style-type: none"> - Betriebskredit - Anlagekredit - Gesamtfinanzierung 			

Margining am Beispiel eines ungedeckten Call-Verkaufs



Premium-Margin	0	0	0	5	20	40	75	120	165	215	265
+ Additional-Margin 1)	50	60	70	80	90	125	137.5	150	162.5	175	187.5
= Margin-Faktor	50	60	70	85	110	165	207.5	270	327.5	390	452.5

1) 20% (out-of-the-money) bzw. 25% (at/in-the-money) des Basiswertes

Diagramm: Max Lüscher-Marty

KG1-8.16

institut für **b**anken und **f**inanzplanung

Feldstrasse 41, 7205 Zizers

081 330 82 40, max.luescher@ibf-chur.ch

www.ibf-chur.ch

Diagramme

Theorie und Praxis des Bankkredits 1

Grundlagen und Privatkundenkredite

Max Lüscher-Marty

3. Auflage 2010

Compendio Bildungsmedien

9. Kapitel:

Bürgschafts- und Kautionskredit

Copyright: Max Lüscher-Marty

Bürgschafts- und Kautionskredit im Überblick

Kredit	Kreditzweck	Kreditform	Pfandobjekte	Formalitäten/Auflagen
Bürgschafts-kredit	<p>Privatkredit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Finanzierung von Konsumgütern/ Dienstleistungen - Wohnbaufinanzierung (Sicherstellung von Nachgangshypotheken) - usw. <p>Kommerzkredit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Betriebskredit - Anlagekredit - Gründungs-/Übernahmefinanzierung - Gesamtfinanzierung 	<p>Kontokorrent</p> <p>Darlehen</p> <p>Fester Vorschuss</p>	<p>Bürge(n)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Natürliche Personen - KG, KmG - AG, GmbH, Verein, Stiftung, (Bürgschafts-)Genossenschaft - Öffentl. Hand (z.B. Bund) <p>Bürgschaftsarten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einfache Einzelbürgschaft - Solidarische Einzelbürgschaft - Einfache Mitbürgschaft - Solidarische Mitbürgschaft - (Nachbürgschaft) - (Rückbürgschaft) 	<p>Kreditvertrag</p> <p>Bürgschaftsvertrag</p> <p>Formvorschriften von Fall zu Fall:</p> <ul style="list-style-type: none"> - einfache Schriftlichkeit - qualifizierte Schriftlichkeit - öffentliche Beurkundung - Zustimmung Ehegatte
Kautions-kredit	<ul style="list-style-type: none"> - Bauhandwerkergarantie - Zahlungsgarantie - Anzahlungsgarantie - Erfüllungsgarantie - usw. 	<p>Einzelkredit</p> <p>Kautions-limite</p>	<p>Banken leisten im Kunden-auftrag</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bürgschaften - Garantien <p>zugunsten von Dritten</p>	<p>Auftrag des Kunden zur Abgabe einer Bankgarantie</p> <p>Kredit- und Sicherungsvertrag zwischen Kunde und Bank</p>

Bürgschaft, Garantie und Solidarschuldnerschaft im Vergleich

Kriterien	Bürgschaft	Garantie	Solidarschuldnerschaft
OR-Artikel	OR 492-512	OR 111	OR 143-149
Art der Verpflichtung	Bürge stellt die Zahlungsfähigkeit des Hauptschuldners sicher	Garant verspricht bestimmte Leistung des Hauptschuldners und bei deren Ausbleiben Schadenersatz	Solidarschuldner (Kreditnehmer)
Formvorschriften	strenge Formvorschriften für natürliche Personen	formfrei (einfache Schriftlichkeit üblich)	formfrei
Verhältnis zur Hauptschuld	akzessorisch: Bürgschaft teilt das Schicksal der Hauptschuld	abstrakt: Garantie ist losgelöst von der Hauptschuld	Solidarschuldner (Kreditnehmer)
Einreden des Verpflichteten	Bürge kann Einreden aus Hauptschuld und Bürgschaftsvertrag geltend machen	Garant kann nur Einreden aus Garantievertrag geltend machen	es sind nur allfällige Einreden aus der Hauptschuld möglich

Diagramm: Max Lüscher-Marty

Bürgschaftskredit

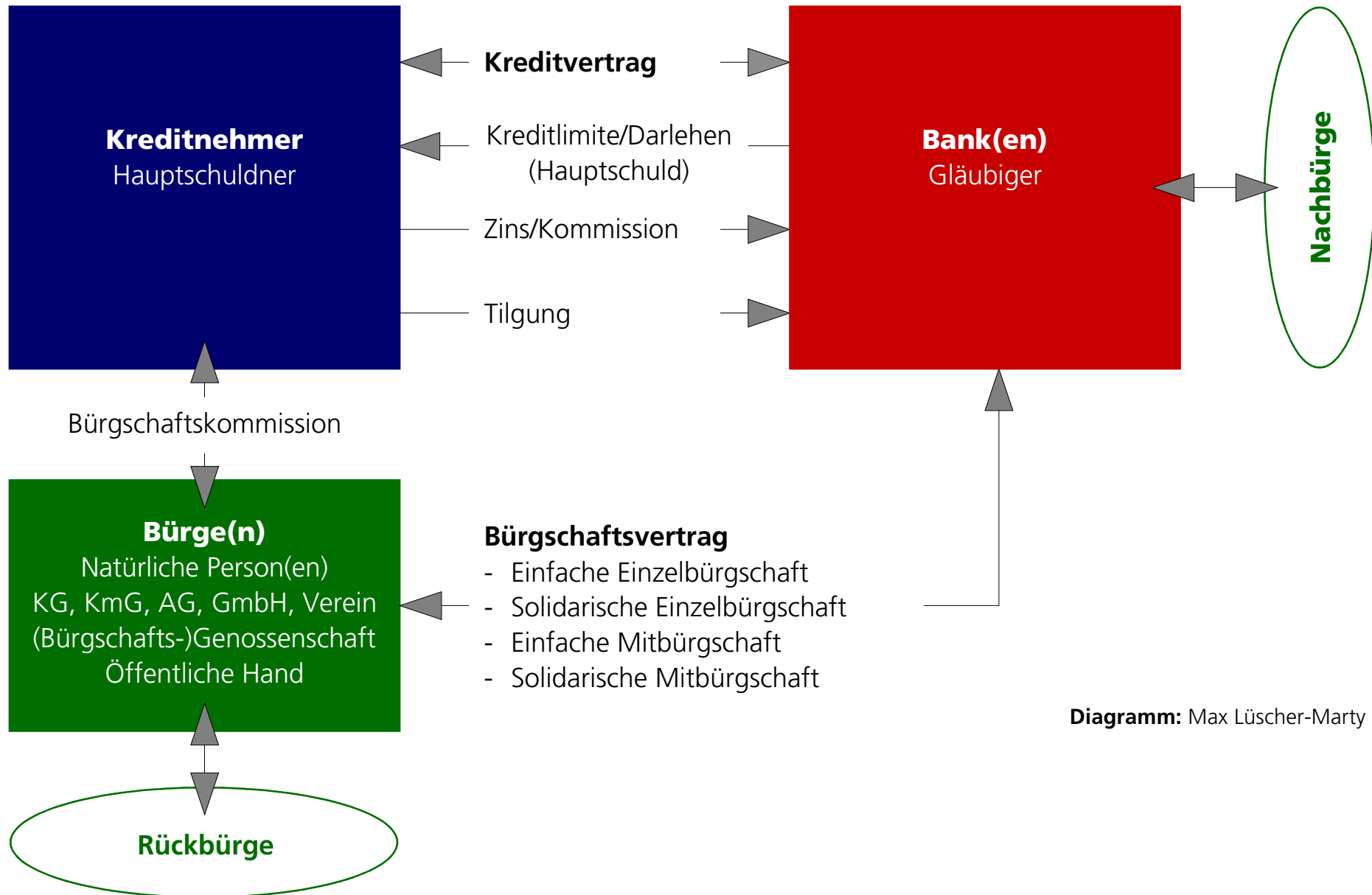


Diagramm: Max Lüscher-Marty

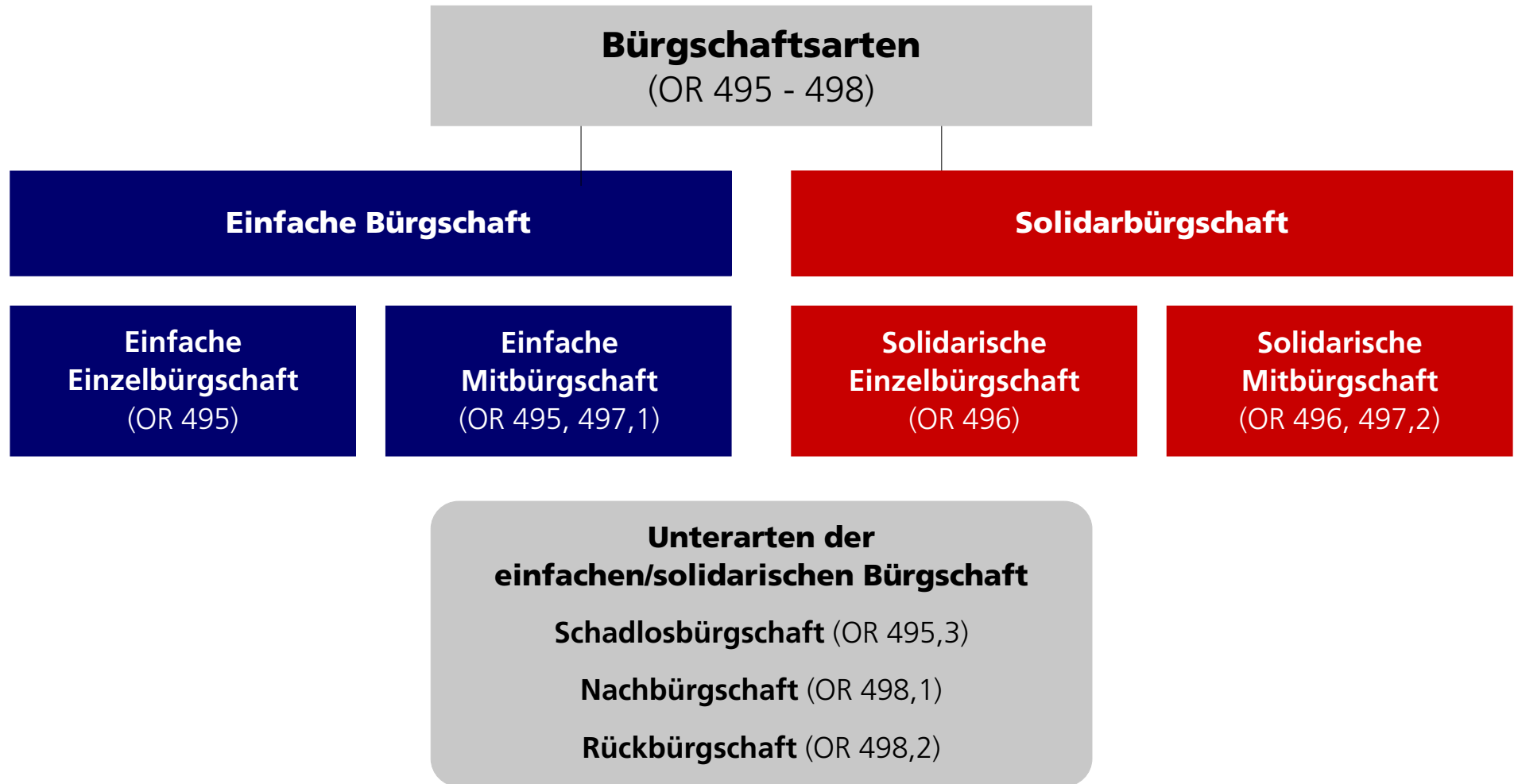


Diagramm: Max Lüscher-Marty

Formvorschriften für Bürgschaften: OR 493 f

Bürge ist eine - juristische Person - Kollektivgesellschaft - Kommanditgesellschaft	Bürge ist eine natürliche Person		
	Bürgschaften bis und mit CHF 2'000.00	Bürgschaften über CHF 2'000.00	Verheiratete Bürgen
Einfache Schriftlichkeit eigenhändige Unterschrift des Bürgen	Qualifizierte Schriftlichkeit (OR 493,2) - eigenhändige Unterschrift des Bürgen - allenfalls das Wort "solidarisch" von Hand Ist der Haftungsbetrag zur Umgehung der Formvorschrift in kleinere Beträge aufgeteilt, ist Bürgschaft nichtig (OR 493,4).	Öffentliche Beurkundung zuständig je nach Kanton: - Notare - Gemeindeschreiber - Landschreiber - patentierte Anwälte - usw.	Schriftliche Zustimmung Ist ein Bürge verheiratet und die Ehe nicht durch richterliches Urteil getrennt, muss der Ehegatte schriftlich zustimmen (OR 494,1). Hinweis: Die Ausnahmebestimmungen von OR 494,2 sind seit dem 1. Dezember 2005 ausser Kraft.

Diagramm: Max Lüscher-Marty



Diagramm: Max Lüscher-Marty

Bauhandwerkergarantie

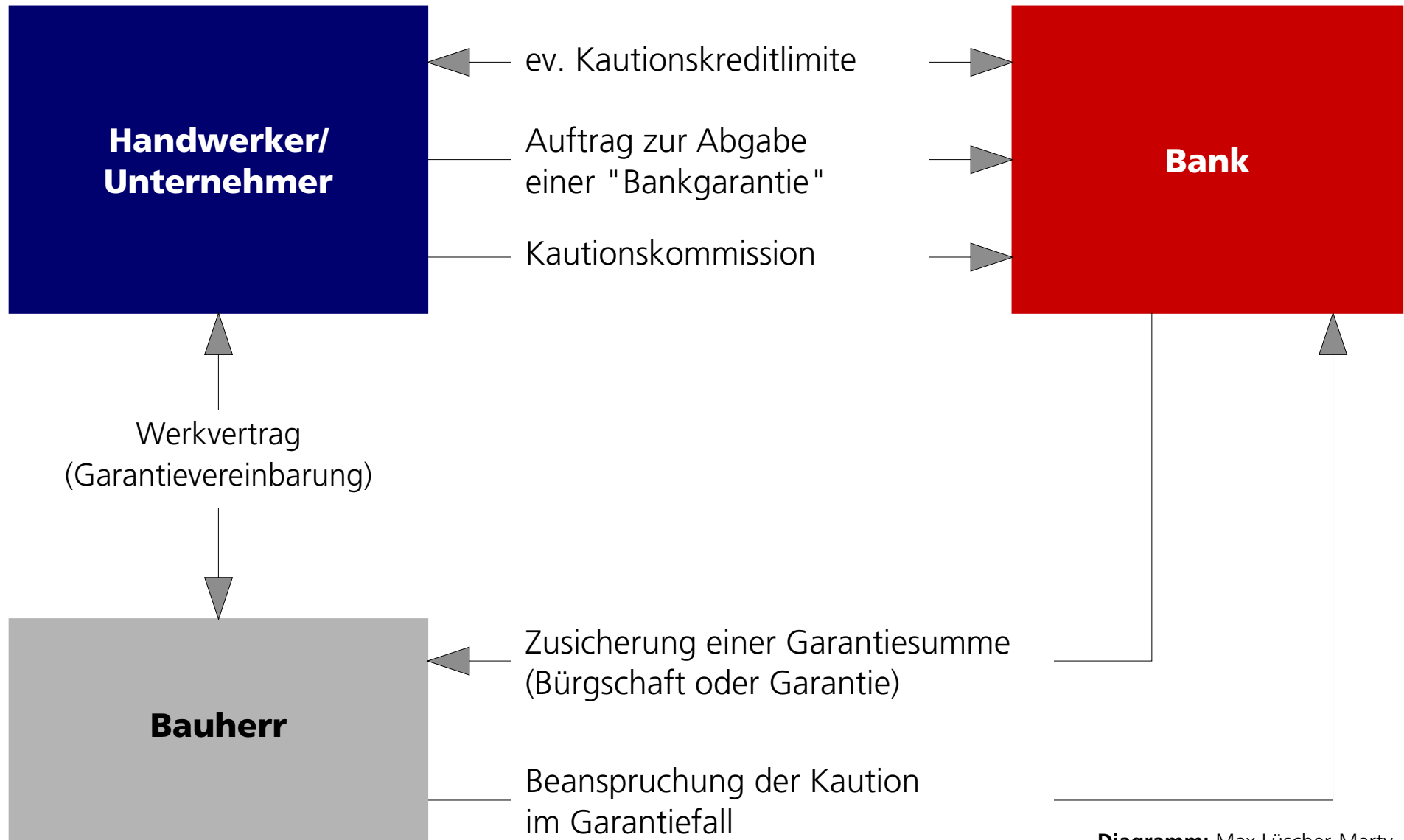


Diagramm: Max Lüscher-Marty

institut für **b**anken und **f**inanzplanung

Feldstrasse 41, 7205 Zizers

081 330 82 40, max.luescher@ibf-chur.ch

www.ibf-chur.ch

Diagramme

Theorie und Praxis des Bankkredits 1

Grundlagen und Privatkundenkredite

Max Lüscher-Marty

3. Auflage 2010

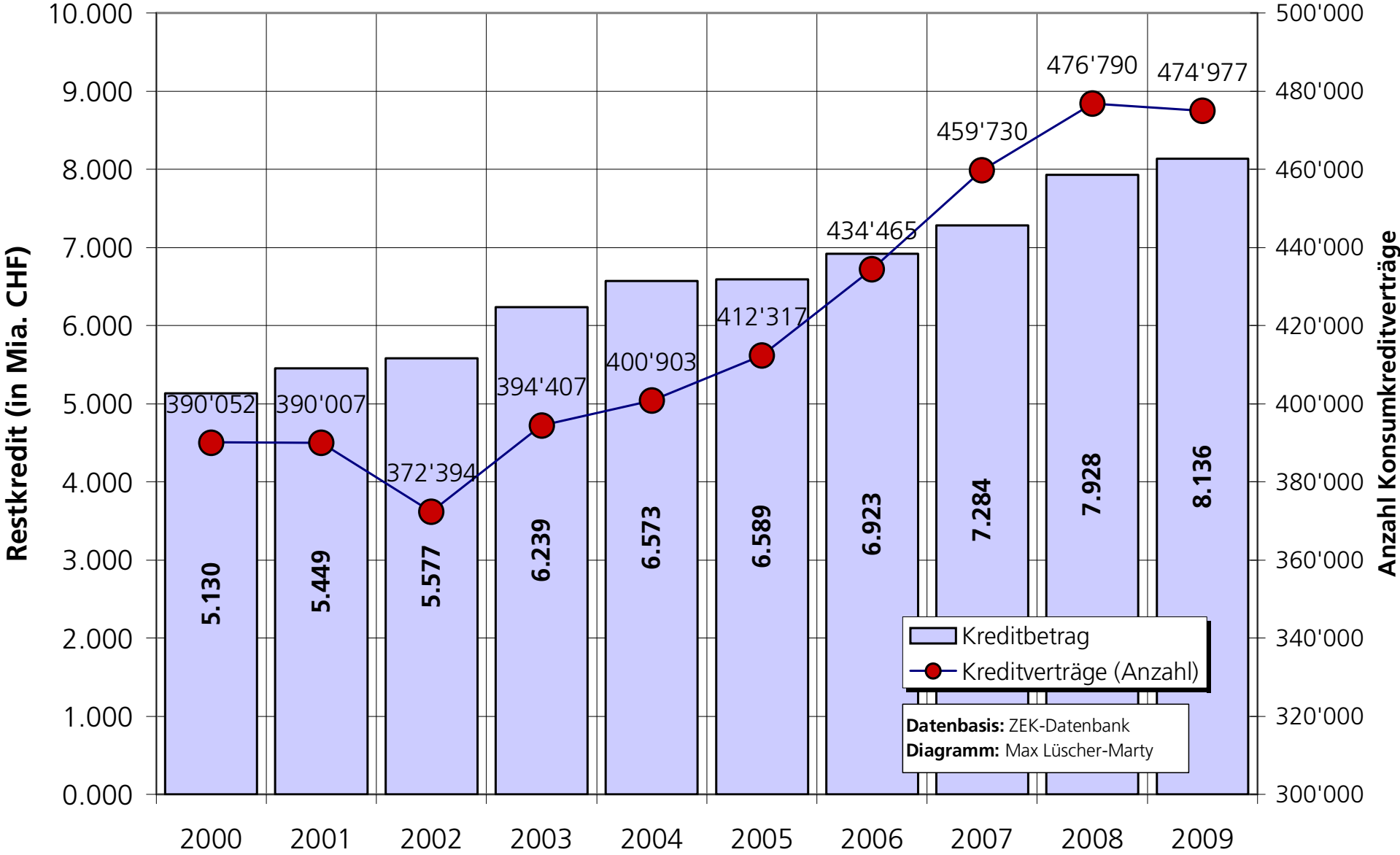
Compendio Bildungsmedien

10. Kapitel:

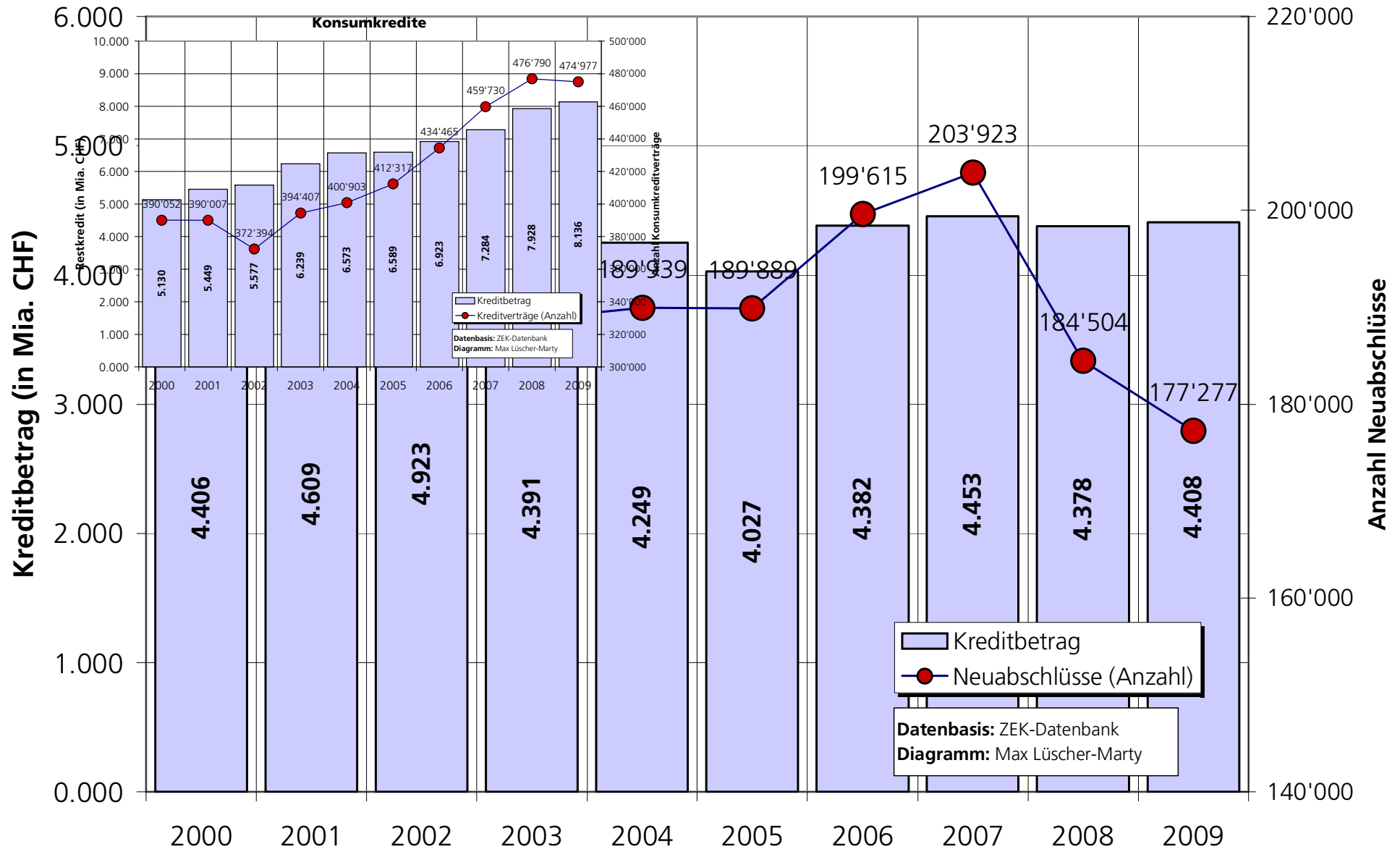
Konsumkredit und Konsumgüterleasing

Copyright: Max Lüscher-Marty

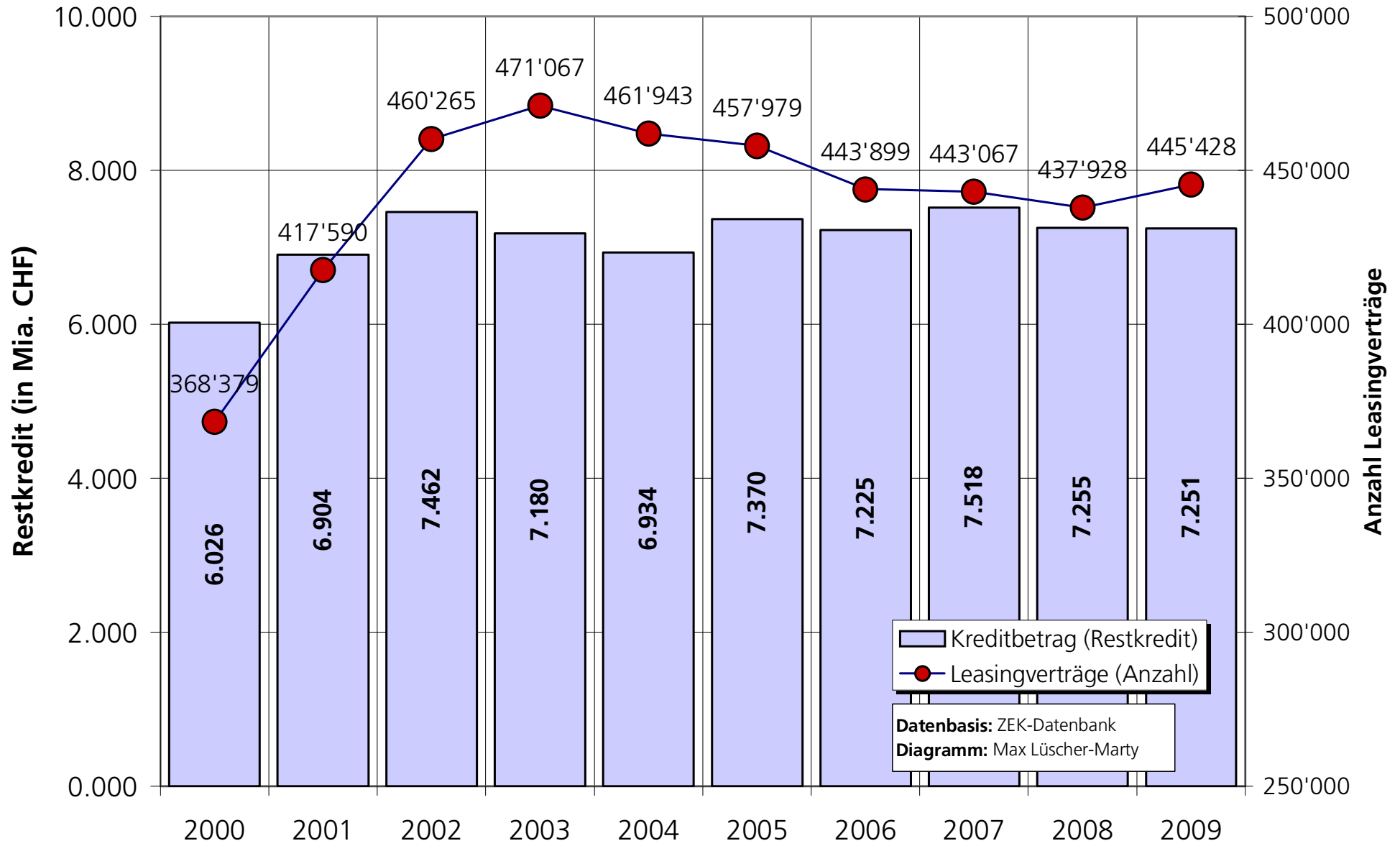
Konsumkredite



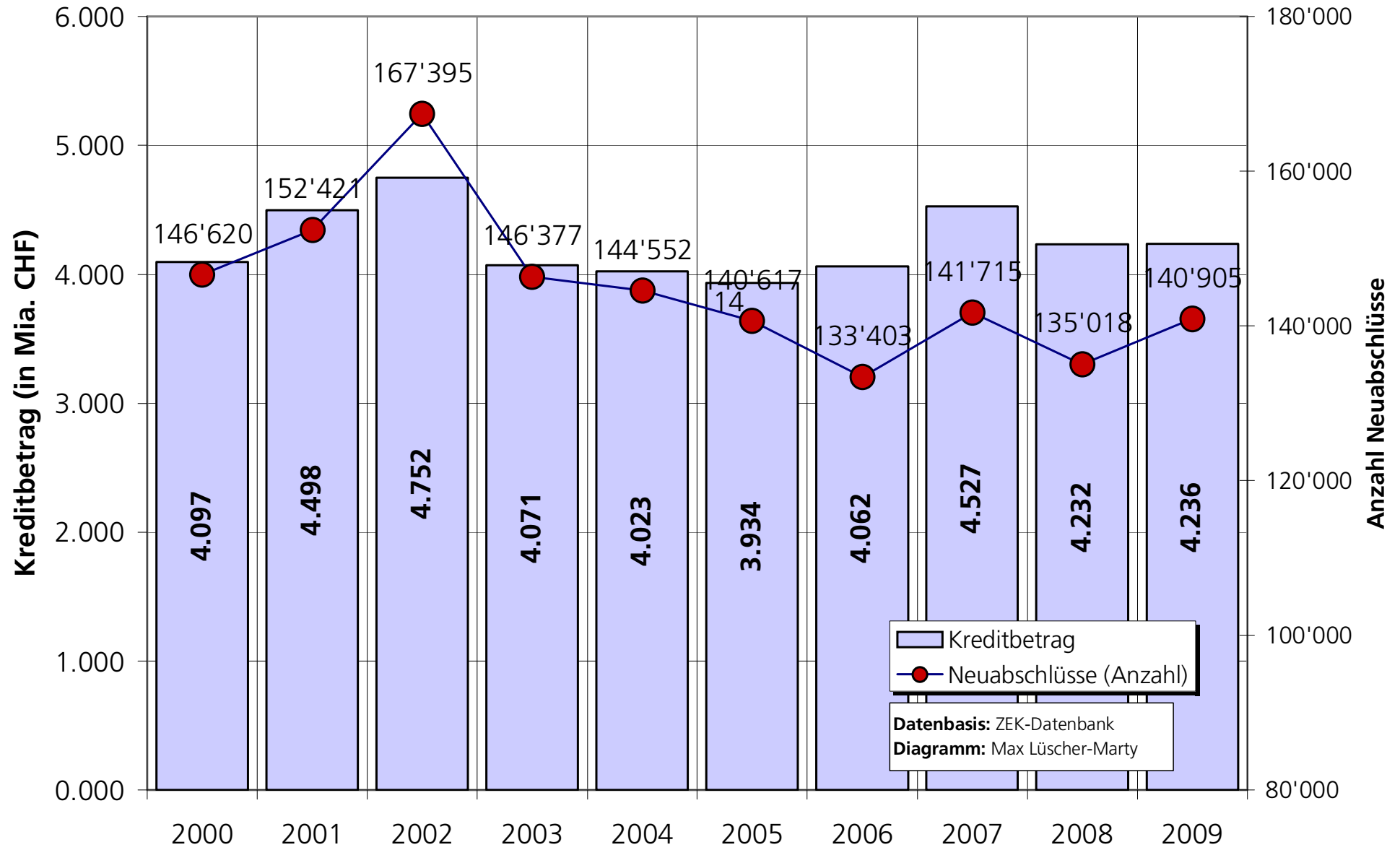
Neuabschlüsse von Konsumkrediten



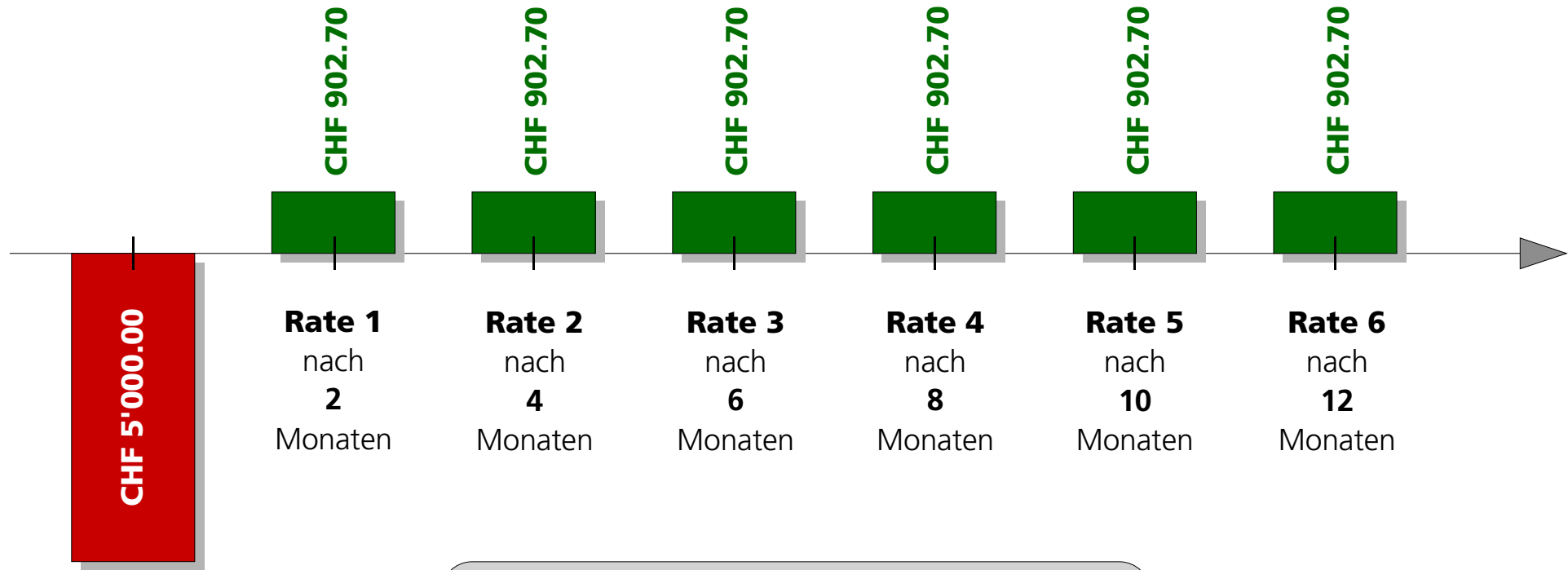
Konsumgüterleasing



Neuabschlüsse von Konsumgüterleasing-Verträgen



EU-Annuitätenmethode



Kredit	(K_0)	CHF 5'000.00
Rate/Annuität	(A)	CHF 902.70
Anzahl Raten	(m)	6 (zweimonatlich)
Laufzeit	(n)	1 Jahr
Zinssatz (normal)	(i)	14.00%
Zinssatz (EU-Norm)	(i)	14.84%

Diagramm: Max Lüscher-Marty

Leasing im Vergleich

Merkmale	Leasing	Kauf	Abzahlungskredit	Miete/Pacht
Wesen/Zweck	Gebrauchsüberlassung auf Zeit	Barkauf	Kreditkauf	Gebrauchsüberlassung auf Zeit
Absicht, Eigentum zu erwerben	bei Vertragsabschluss: in der Regel nein	ja	ja	nein
Übertragung zu Eigentum	durch Ausübung der Kaufoption nach Ablauf der Vertragsfrist	durch Übergabe der Kaufsache (Fahrnis) oder Grundbucheintrag	nach Bezahlung der letzten Rate (Eigentumsvorbehalt üblich)	führt nicht zu Eigentum (Ausnahme: Vorkaufrecht bei Grundstücken)
Gesetzliche Grundlage	Innominatskontrakt; Konsumkreditgesetz	OR 184 ff	Konsumkreditgesetz (früher: OR 226a-m)	OR 253 ff
Anzahlung	nein, ev. Kautio	möglich	möglich	ev. Kautio
Unterhalt/ Reparaturkosten	idR. zu Lasten des Leasingnehmers	zu Lasten des Käufers	zu Lasten des Käufers	idR. zu Lasten des Vermieters
Laufzeit	grundsätzlich feste, unkündbare Laufzeit		feste Laufzeit	meist unbestimmte, kündbare Dauer
Ratenstabilität	idR. feste Raten (Annuität)		idR. feste Raten	Mietzinsanpassung möglich
Ratenfälligkeit	idR. vorschüssig		nachschüssig	vorschüssig
Liquiditätsbedarf	ev. Kautio	Kaufpreis	ev. Kautio	ev. Kautio

Diagramm: Max Lüscher-Marty

Leasingformen

Leasing- objekt	Konsumgüterleasing (Konsumentenleasing)	Investitionsgüterleasing (Unternehmensleasing, Kommunalleasing)	
		Mobilienleasing	Immobilienleasing (Sonderform: Sale & Lease Back)
Vertrags- charakter	Finanzierungs-Leasing		Operating-Leasing
Domizil der Leasing- partner	Nationales Leasing	Cross-Boarder-Leasing	
		Import-Leasing	Export-Leasing
Leasing- geber	Direktes Leasing (Hersteller-, Händler-, Vertriebsleasing)		Indirektes Leasing

■ Beispiel: Maschinenleasing bei einer banknahen Leasinggesellschaft

Diagramm: Max Lüscher-Marty

Indirektes Leasing (Finanzierungs-Leasing)

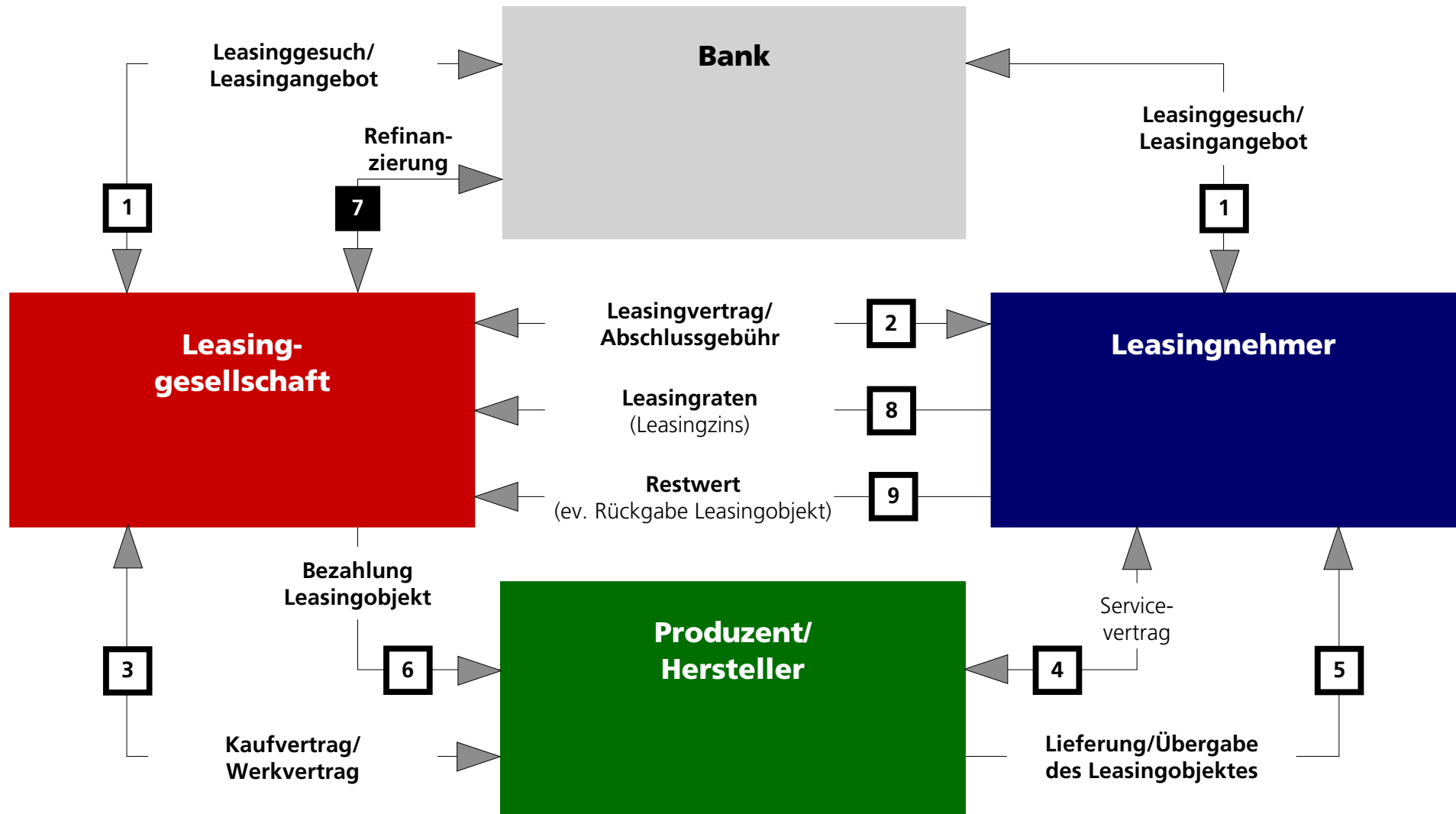


Diagramm: Max Lüscher-Marty