

**i**nstitut 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**

### **Band 2**

#### **Kreditrisikomanagement und Firmenkundenkredite**

Max Lüscher-Marty

5., überarbeitete Auflage 2019

Compendio Bildungsmedien AG

## Kapitel 1

# **Grundlagen und Kreditrisikomanagement**

# Bankkredite nach Kundengruppen

## Privatkundenkredite

### Kredite an Privatpersonen zur Finanzierung von

- **privatem Wohneigentum**
  - Ein-/Zweifamilienhaus
  - Eigentumswohnung
  - Ferienobjekt
- **anderen Konsumgütern**
  - Möbel, Auto, usw.
- **Dienstleistungen**
  - Aus-/Weiterbildung, usw.
- **Finanztransaktionen**
  - Kassa-/Termingeschäfte

## Firmenkundenkredite Firmenkredite

### Geld- oder Verpflichtungskredite an Unternehmen mit Handelsregistereintrag

- **Einzelunternehmen**
- **Gesellschaften**
  - Personengesellschaften
  - GmbH
  - Aktiengesellschaft
  - Genossenschaft
  - Verein
- **Stiftungen**

## ÖrK-Kredite Kommunalkredite

### Kredite an öffentlich-rechtliche Körperschaften und ÖrK-ähnliche Institutionen

- **Bund, Kantone, Gemeinden**
- **Zweckverbände**
- **andere öffentlich-rechtliche  
Körperschaften**
- **Öffentlich-rechtliche  
Anstalten**
- **Stiftungen/Genossen-  
schaften öffentlichen Rechts**

# Privatkunden-, Firmenkunden- und ÖrK-Kredite

Kundengruppen \ Kreditanlass	Privatkunden	Firmenkunden	ÖrK-Kunden
Finanzierung des privaten Konsums von Konsumgütern/Dienstleistungen	<b>Privatkundenkredite</b> Grundpfandkredit Lombardkredit Konsumkredit Bürgschaftskredit		
Finanzierung von privatem Wohneigentum			
Kreditfinanzierung/Sicherstellung von Finanzgeschäften (Kassa/Termin)		<b>Firmenkundenkredite</b> Grundpfandkredit Blankokredit Lombardkredit Zessionskredit Unternehmerkredit EV-Darlehen Warenkredit Wechselkredit	<b>ÖrK-Kredite</b> Blankokredit Grundpfandkredit
Finanzierung von Renditeliegenschaften			
Finanzierung betrieblicher Immobilien (Betreiberliegenschaften)			
Finanzierung betrieblicher Mobilien (Möbel, EDV, Maschinen, Fahrzeuge)			
Finanzierung des betrieblichen Umlaufvermögens			
Sicherstellung von Kreditrisiken Dritter (Bankbürgschaften, Bankgarantien)		<b>Verpflichtungskredit</b> Kautions-, Akkreditiv-, Akzeptkredit	
<input type="checkbox"/> Kommerzkredite (Self Liquidating Credits)			

# Firmenkundenkredite und Alternative Finanzierungen

Finanzierung		Bankkredit (Rubrik in der Bankbilanz)		Alternative Finanzierungen
		Kundenforderungen Betriebskredit-/darlehen	Hypothekarforderungen Hypothekardarlehen	
Sicherheit				
Liquidität; Kapitalbasis		<b>Blankokredit</b>		
Forderungen aus L+L	aus Kaufvertrag	<b>Einzel-/Globalzessionskredit Exportkredit</b>		<b>Factoring</b>
	aus Auftrag			
	aus Werkvertrag	<b>Unternehmer-, Exportkredit</b>		<b>Forfaitierung</b>
Warenlager	Fertigungsmaterial			
	Rohstoffe	<b>Waren-, Pflichtlagerkredit</b>		
	Halbfabrikate			
	Fertigfabrikate	<b>Warenkredit</b>		
Sachanlagen	Möbel, Maschinen, Fahrzeuge ...	<b>Eigentumsvorbehaltsdarlehen</b>	<b>Zugehörverpfändung</b>	<b>Mobilienleasing</b>
	Liegenschaften - Betreiberliegenschaft - Renditeliegenschaft	<b>Betriebskredit/-darlehen mit hypothekarischer Deckung</b>	<b>Hypothekardarlehen</b>	<b>Immobilienleasing</b>
Finanzanlagen	Wertschriften	<b>Betriebskredit/-darlehen mit Faustpfanddeckung (Lombardkredit)</b>		
	Beteiligungen			
	Andere Finanzanlagen			
Dritt-sicherheiten	Drittpfand	<b>Lombard-/Grundpfandkredit</b>		
	Bürgschaft Garantie	<b>Bürgschafts-, Garantiekredit, Patronatserklärung</b>		

## CH-Banken: Kreditvolumenstatistik nach Kundengruppen (1)

<b>Private Haushalte</b>	<b>31.12.2014</b> Mia. CHF	<b>31.12.2015</b> Mia. CHF	<b>31.12.2016</b> Mia. CHF	<b>31.12.2017</b> Mia. CHF
Hypothekarforderungen	675.302	696.114	714.640	732.533
Forderungen gegenüber Kunden	35.101	31.912	32.961	34.269
davon gedeckt	23.174	20.682	22.076	22.919
<b>Total (Inland-Kredite)</b>	<b>710.403</b>	<b>728.026</b>	<b>747.601</b>	<b>766.802</b>

<b>Unternehmungen</b>	<b>31.12.2014</b> Mia. CHF	<b>31.12.2015</b> Mia. CHF	<b>31.12.2016</b> Mia. CHF	<b>31.12.2017</b> Mia. CHF
Hypothekarforderungen	220.481	225.815	232.420	240.435
Forderungen gegenüber Kunden	110.508	99.035	103.767	103.555
davon gedeckt	46.560	42.258	44.540	44.302
<b>Total (Inland-Kredite)</b>	<b>330.989</b>	<b>324.850</b>	<b>336.187</b>	<b>343.990</b>

Schweizerische Nationalbank (SNB)

## CH-Banken: Kreditvolumenstatistik nach Kundengruppen (2)

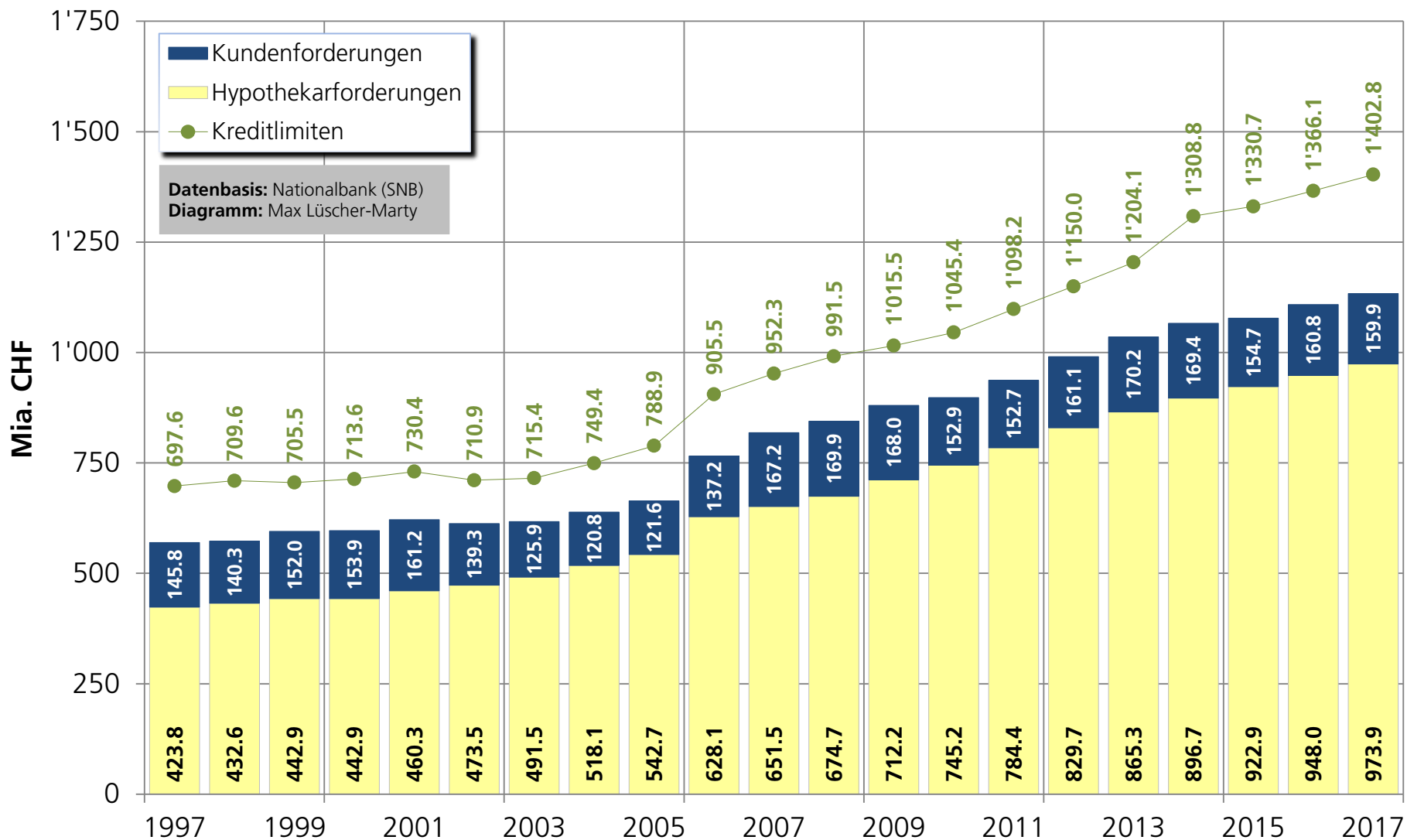
<b>Öffentlich-rechtliche Körperschaften</b>	<b>31.12.2014</b> Mia. CHF	<b>31.12.2015</b> Mia. CHF	<b>31.12.2016</b> Mia. CHF	<b>31.12.2017</b> Mia. CHF
Hypothekarforderungen	0.883	0.923	0.921	0.913
Forderungen gegenüber Kunden	23.838	23.790	24.100	22.035
davon gedeckt	0.985	0.879	0.841	0.982
<b>Total (Inland-Kredite)</b>	<b>24.721</b>	<b>24.713</b>	<b>25.021</b>	<b>22.948</b>

<b>Total Kredite an Privat-, Firmen- und Örk-Kunden</b>	<b>31.12.2014</b> Mia. CHF	<b>31.12.2015</b> Mia. CHF	<b>31.12.2016</b> Mia. CHF	<b>31.12.2017</b> Mia. CHF
Hypothekarforderungen	896.666	922.852	947.981	973.881
Forderungen gegenüber Kunden	169.447	154.737	160.828	159.859
davon gedeckt	70.719	63.819	67.457	68.203
<b>Total (Inland-Kredite)</b>	<b>1'066.113</b>	<b>1'077.589</b>	<b>1'108.809</b>	<b>1'133.740</b>

Schweizerische Nationalbank (SNB)

# CH-Banken: Limiten und Benutzung von Inlandkrediten

31.12.1997-31.12.2017: ca. 110 Banken (ohne Auslandsfilialen)



# CH-Banken: Firmen- und Örk-Kredite in der Schweiz nach Branchen

Branche	NOGA-Systematik	31.12.2015 Mia. CHF	31.12.2016 Mia. CHF	31.12.2017 Mia. CHF
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	<b>A</b>	9.336	9.677	9.740
Verarbeitendes Gewerbe, Industrie	<b>BCDE</b>	32.269	31.387	32.005
Baugewerbe (Hoch- und Tiefbau)	<b>F</b>	17.037	17.120	17.720
Handels- und Transportgewerbe	<b>GH</b>	35.660	38.746	37.261
Gastgewerbe, Hotellerie	<b>I</b>	9.198	9.224	9.451
Wissenschaftliche, technische, wirtschaftliche DL	<b>JLMN</b>	142.526	148.464	154.402
Finanz- und Versicherungs-DL (Nichtbanken)	<b>K</b>	51.493	52.356	53.568
Sonstige Dienstleistungen	<b>RSTU</b>	9.794	10.515	10.751
Öff. Verwaltung, Erziehung/Unterricht, usw.	<b>OPQ</b>	42.250	43.719	42.040
<b>Total Kommerzkredite Inland</b>		<b>349.563</b>	<b>361.208</b>	<b>366.938</b>

Schweizerische Nationalbank (SNB)



# Marktwirtschaftliche Unternehmen in der Schweiz: 2016

Beschäftigte nach Grössenklassen im Jahre 2016 (Vollzeitäquivalente)	Unternehmen		Beschäftigte	
	Anzahl	%	Anzahl	%
<b>Klein-/Mittelunternehmen (KMU)</b>	<b>599'910</b>	<b>99,69%</b>	<b>3'220'203</b>	<b>62,89%</b>
Grossunternehmen (250 und mehr)	1'845	0,31%	1'900'132	37,11%
<b>Total</b>	<b>601'755</b>	<b>100,00%</b>	<b>5'120'335</b>	<b>100,00%</b>

Beschäftigte nach Grössenklassen im Jahre 2016 in KMU (VZE)	Unternehmen		Beschäftigte	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Mikrounternehmen (bis 9 Beschäftigte)	536'792	89,48%	1'190'857	36,98%
Kleine Unternehmen (10 - 49)	53'010	8,84%	1'025'325	31,84%
Mittlere Unternehmen (50 - 249)	10'108	1,68%	1'004'021	31,18%
<b>Total (KMU)</b>	<b>599'910</b>	<b>99,69%</b>	<b>3'220'203</b>	<b>62,89%</b>

Bundesamt für Statistik (BFS)

## CH-Banken: Kreditvolumenstatistik nach Betriebsgrössen (1)

<b>Mikrounternehmen bis und mit 9 Mitarbeiter</b>	<b>31.12.2014 Mia. CHF</b>	<b>31.12.2015 Mia. CHF</b>	<b>31.12.2016 Mia. CHF</b>	<b>31.12.2017 Mia. CHF</b>
Hypothekarforderungen	160.002	164.437	167.916	174.654
Forderungen gegenüber Kunden	43.091	39.958	40.882	34.886
davon gedeckt	19.276	17.502	18.951	17.597
<b>Total (Inland-Kredite)</b>	<b>203.093</b>	<b>204.395</b>	<b>208.798</b>	<b>209.540</b>

<b>Kleine Unternehmen 10 bis und mit 49 Mitarbeiter</b>	<b>31.12.2014 Mia. CHF</b>	<b>31.12.2015 Mia. CHF</b>	<b>31.12.2016 Mia. CHF</b>	<b>31.12.2017 Mia. CHF</b>
Hypothekarforderungen	33.317	34.596	36.005	37.660
Forderungen gegenüber Kunden	16.563	15.010	16.180	16.621
davon gedeckt	7.919	6.881	8.132	7.673
<b>Total (Inland-Kredite)</b>	<b>49.880</b>	<b>49.606</b>	<b>52.185</b>	<b>54.281</b>

Schweizerische Nationalbank (SNB)

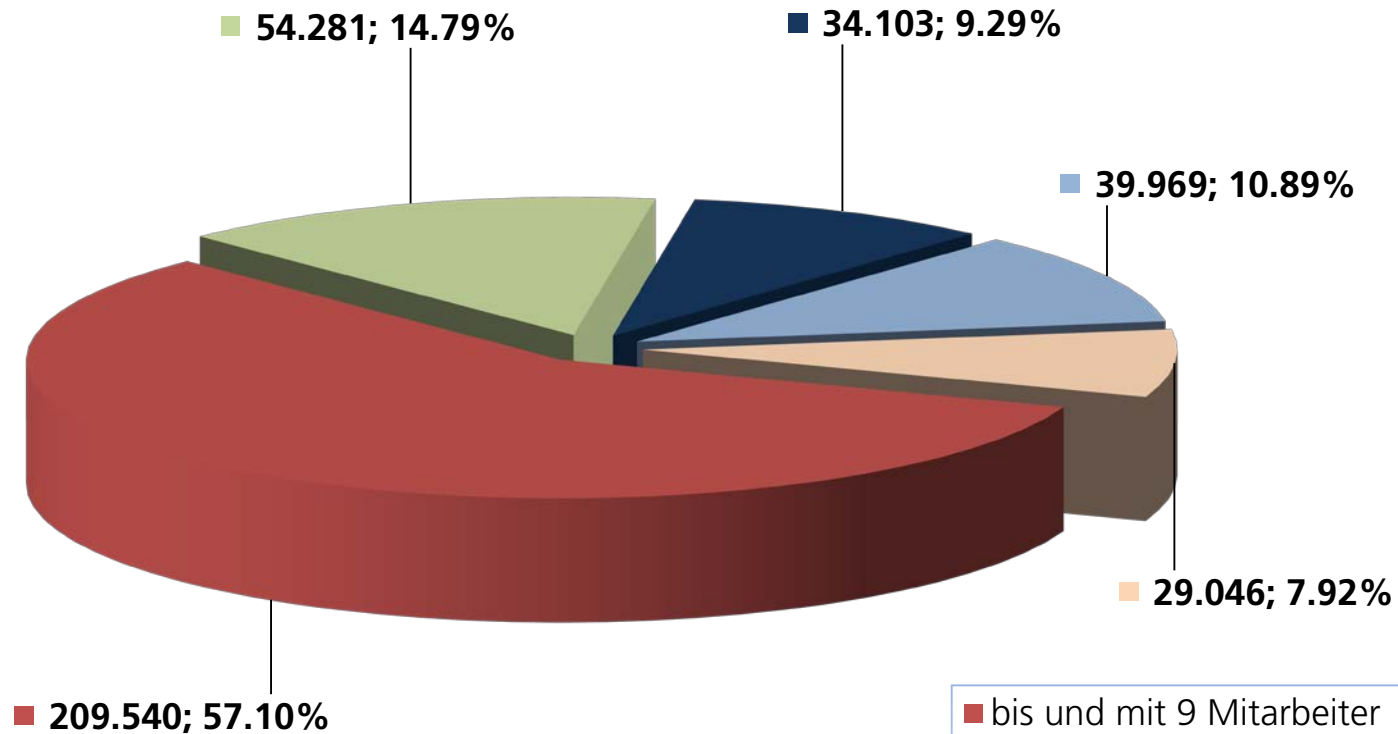
## CH-Banken: Kreditvolumenstatistik nach Betriebsgrössen (2)

<b>Mittlere Unternehmen</b> 50 bis 249 Mitarbeiter	<b>31.12.2014</b> Mia. CHF	<b>31.12.2015</b> Mia. CHF	<b>31.12.2016</b> Mia. CHF	<b>31.12.2017</b> Mia. CHF
Hypothekarforderungen	18.293	18.035	18.656	18.618
Forderungen gegenüber Kunden	18.891	17.644	15.566	15.485
davon gedeckt	8.558	8.021	5.843	5.622
<b>Total (Inland-Kredite)</b>	<b>37.184</b>	<b>35.679</b>	<b>34.222</b>	<b>34.103</b>

<b>Grosse Unternehmen</b> 250 und mehr Mitarbeiter	<b>31.12.2014</b> Mia. CHF	<b>31.12.2015</b> Mia. CHF	<b>31.12.2016</b> Mia. CHF	<b>31.12.2017</b> Mia. CHF
Hypothekarforderungen	8.010	8.004	8.080	8.735
Forderungen gegenüber Kunden	26.980	21.623	26.997	31.234
davon gedeckt	8.244	7.075	10.130	10.267
<b>Total (Inland-Kredite)</b>	<b>34.990</b>	<b>29.627</b>	<b>35.077</b>	<b>39.969</b>

Schweizerische Nationalbank (SNB)

## CH-Banken: Firmen-/ÖrK-Kredite Inland, Betriebsgrösse per 31.12.2017: in Mia. CHF / ca. 110 Banken (ohne Auslandsfilialen)

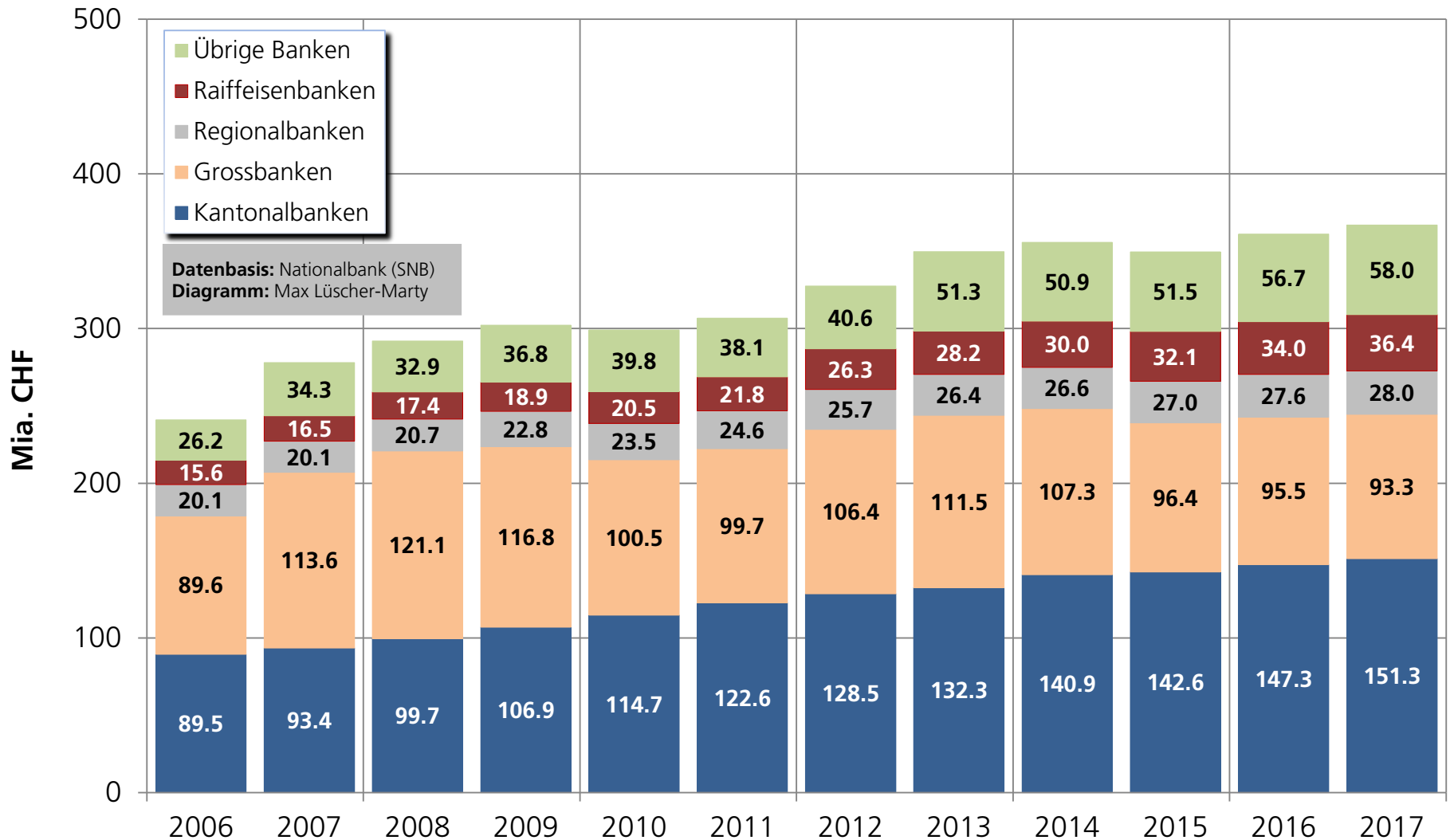


- bis und mit 9 Mitarbeiter
- 10 bis 49 Mitarbeiter
- 59 bis 249 Mitarbeiter
- 250 und mehr Mitarbeiter
- Öffentlich-rechtliche Körperschaften

Datenbasis: Nationalbank (SNB)  
Diagramm: Max Lüscher-Marty

# CH-Banken: Marktanteile Firmen-/ÖrK-Kredite Inland

31.12.2006-31.12.2017: ca. 110 Banken (ohne Auslandsfilialen)



## Firmen- und Örk-Kredite nach Betriebsgrössen

Beschäftigte nach Grössenklassen per 31.12.2017 / ca. 110 Institute	Kantonal- banken	Gross- banken	Regional- banken	Raiffeisen- banken	Übrige Banken
Mikrounternehmen: bis/mit 9 MA	86.527	51.059	20.577	26.413	24.964
Kleine Unternehmen: 10 bis/mit 49 MA	22.907	13.184	4.056	4.306	9.828
Mittlere Unternehmen: 50 bis/mit 249 MA	15.317	9.500	1.757	1.690	5.839
Grossunternehmen: 250 und mehr MA	13.393	17.658	0.659	1.289	6.970
Öffentlich-rechtliche Körperschaften	13.126	1.872	0.975	2.717	10.356
<b>Total Kommerzkredite Inland</b>	<b>151.270</b>	<b>93.273</b>	<b>28.024</b>	<b>36.415</b>	<b>57.957</b>

Schweizerische Nationalbank (SNB)

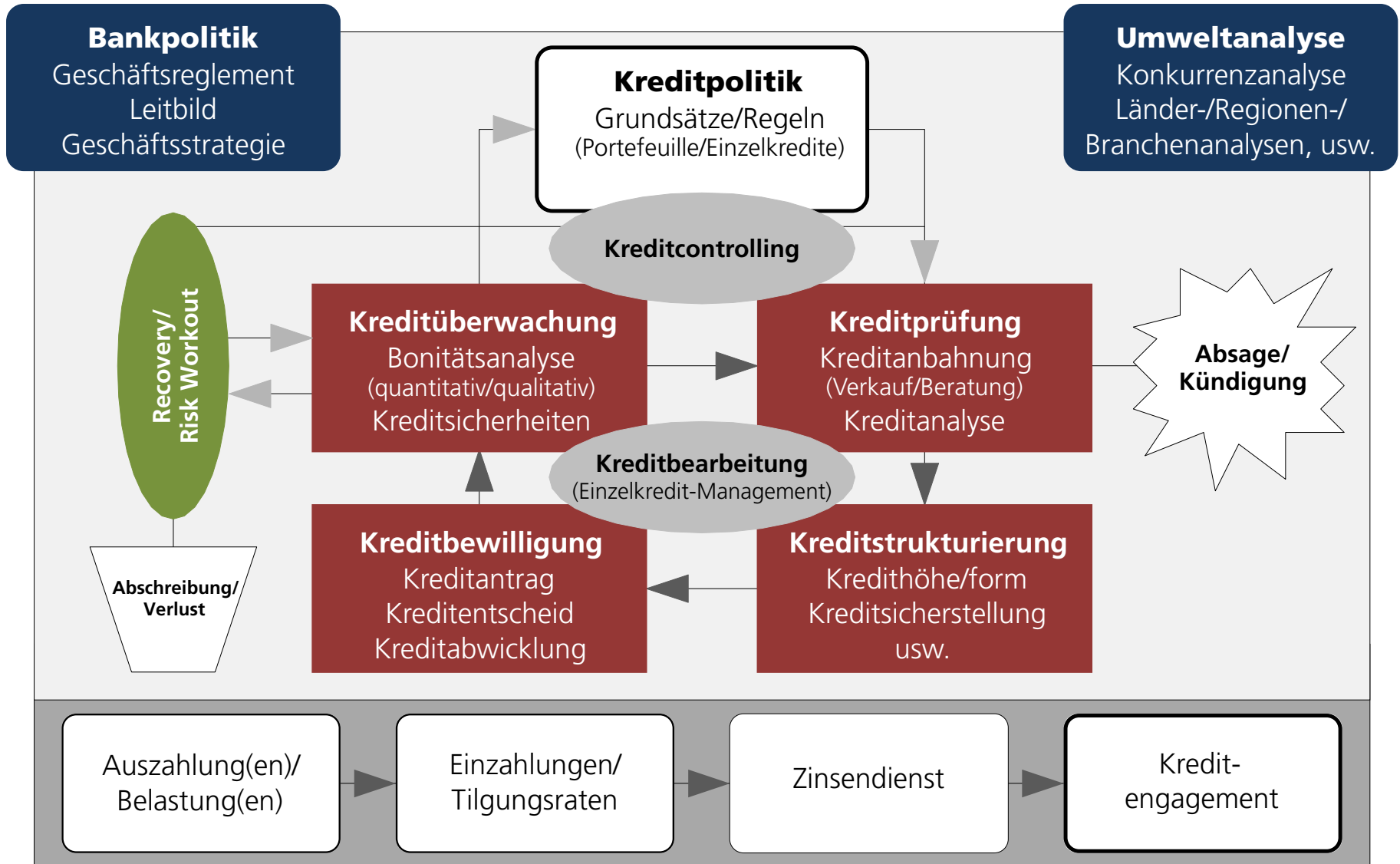
## Bilanzneutrale Bankkredite: Alle Banken - Grossbanken

<b>Eventualverpflichtungen/weitere Ausserbilanzgeschäfte: Alle Banken (Inland und Ausland)</b>	<b>31.12.2014</b> Mia. CHF	<b>31.12.2015</b> Mia. CHF	<b>31.12.2016</b> Mia. CHF	<b>31.12.2017</b> Mia. CHF
Kautionskredite(Bankbürgschaften/-garantien) Akkreditivkredite, Akzeptkredite	294.476	260.246	274.266	180.958
Unwiderrufliche Zusagen(feste Kredit- und Kreditab- lösungsversprechen, Festübernahmen aus Emissionen)	220.184	228.233	217.375	200.697
Einzahlungs- und Nachschussverpflichtungen (auf Aktien und anderen Beteiligungspapieren)	1.378	1.462	2.308	2.398
<b>Total</b>	<b>516.037</b>	<b>489.940</b>	<b>493.949</b>	<b>384.054</b>

<b>Eventualverpflichtungen/weitere Ausserbilanzgeschäfte: Grossbanken (Inland und Ausland)</b>	<b>31.12.2014</b> Mia. CHF	<b>31.12.2015</b> Mia. CHF	<b>31.12.2016</b> Mia. CHF	<b>31.12.2017</b> Mia. CHF
Kautionskredite(Bankbürgschaften/-garantien) Akkreditivkredite, Akzeptkredite	246.119	218.621	226.773	131.221
Unwiderrufliche Zusagen(feste Kredit- und Kreditab- lösungsversprechen, Festübernahmen aus Emissionen)	177.503	183.732	170.430	149.658
Einzahlungs- und Nachschussverpflichtungen (auf Aktien und anderen Beteiligungspapieren)	0.086	0.106	0.250	0.152
<b>Total</b>	<b>423.708</b>	<b>402.458</b>	<b>397.454</b>	<b>281.031</b>

Schweizerische Nationalbank (SNB)

# Kreditrisikomanagement-Prozess





# Kreditrisiken

(Kreditportfoliorisiko/Einzelrisiko)

## Ausfallrisiken

**Bonitätsrisiko**  
**Besicherungsrisiko**  
**Klumpenrisiko**  
(Streuungsrisiko)

## Markt(Preis-)risiken

**Zinsänderungsrisiko**  
**Immobilienmarktrisiko**  
**Aktienmarktrisiko**  
**Warenmarktrisiko**  
**Währungsrisiko**

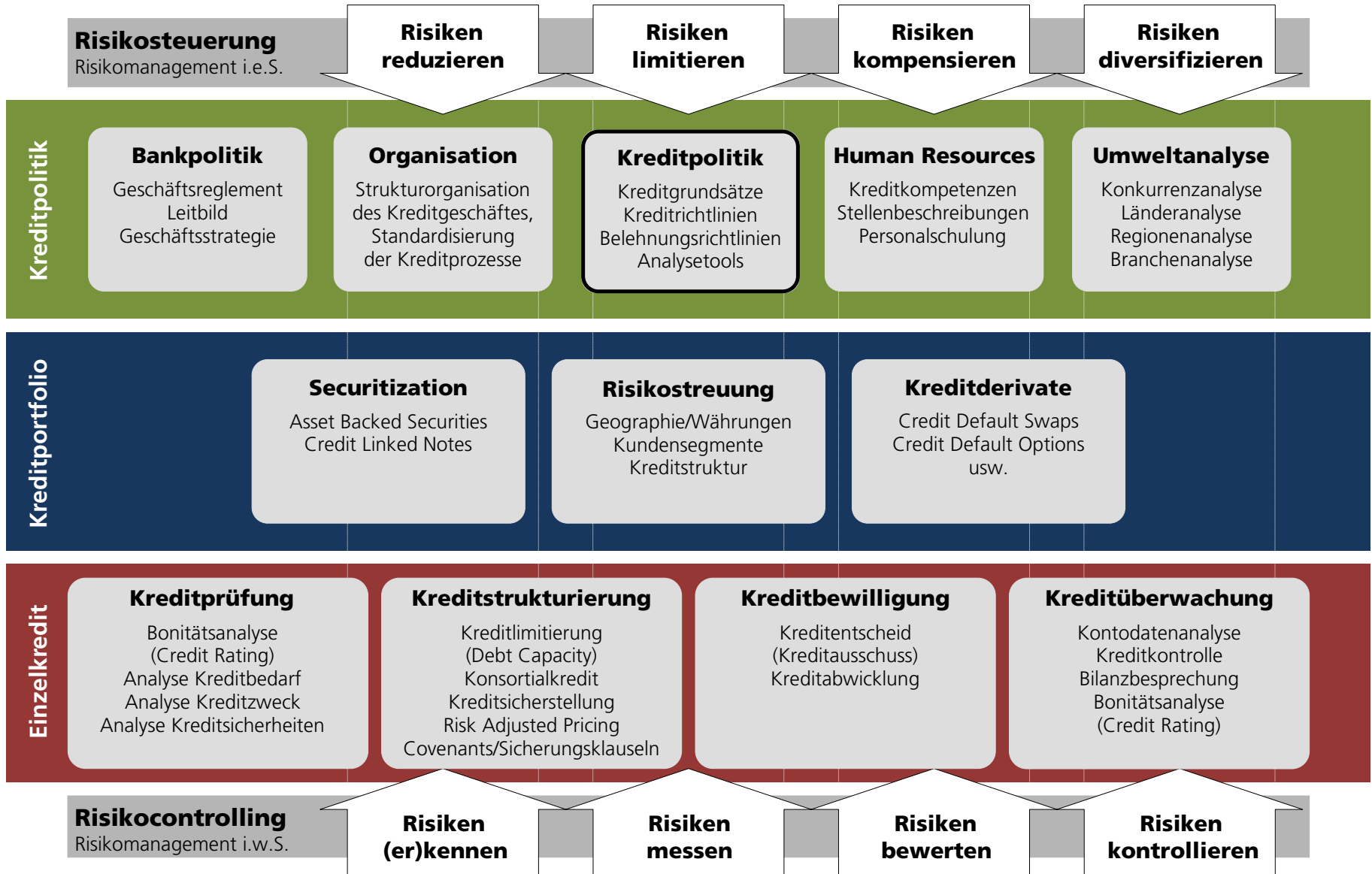
## Operationelle Risiken

organisatorisch  
personell  
technisch  
rechtlich

## Liquiditätsrisiken

**Terminrisiko**  
**Abrufisiko**  
**Refinanzierungsrisiko**

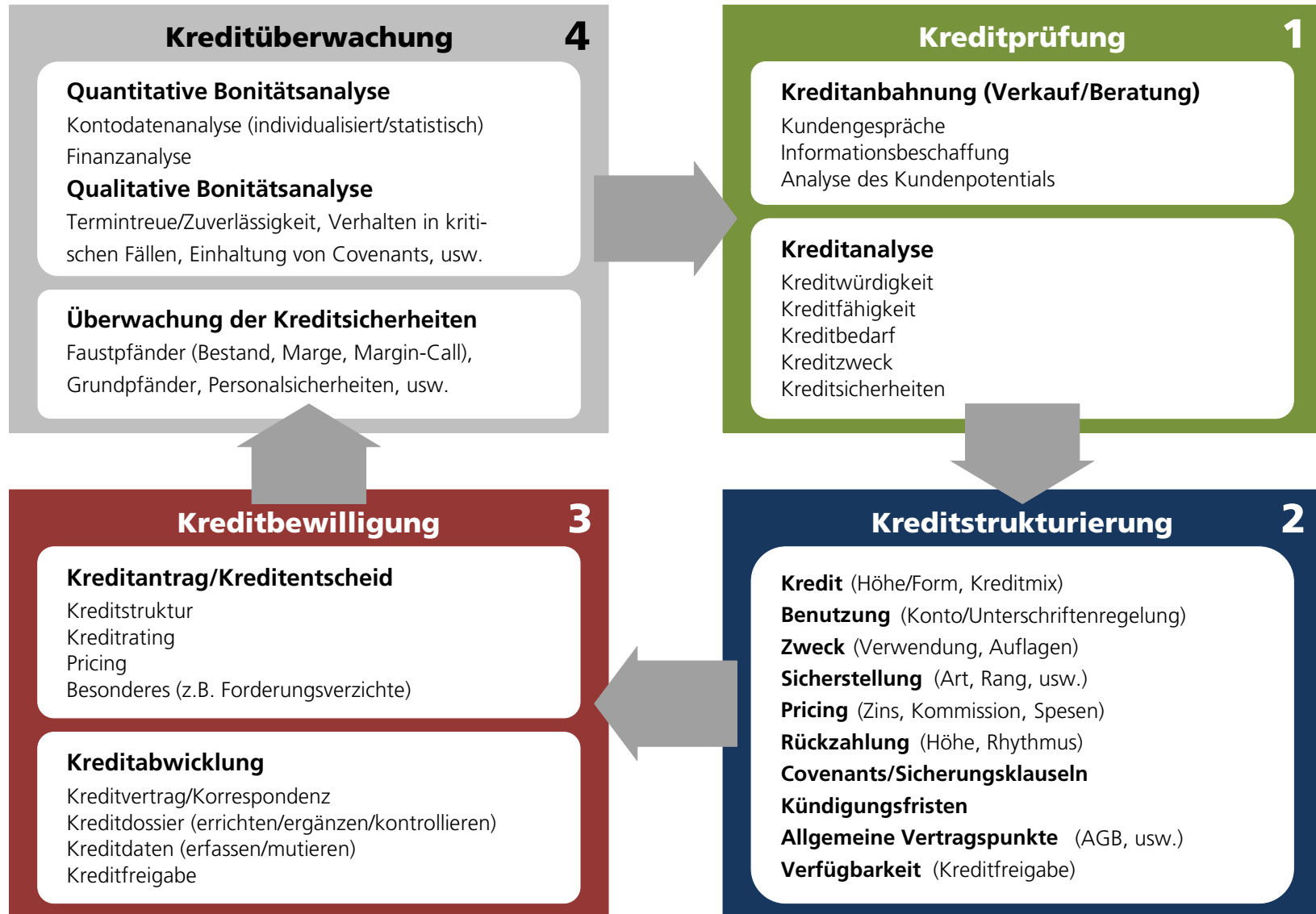
# Instrumente des Kreditrisikomanagements



# Instrumente des Einzelkredit-Managements

Ansätze zur Risikosteuerung Einzelkredit-Instrumente	Ausfall-WS reduzieren (Kundenbonität)	Verlustquote reduzieren (Sicherheiten)	Engagement limitieren	Ausfallrisiko kompensieren
<b>Kreditprüfung</b>				
Bonitätsanalyse (Credit Rating)	x			
Analyse des Kreditbedarfs	x		x	
Analyse des Kreditzwecks	x		x	
Analyse der Kreditsicherheiten		x		
<b>Kreditstrukturierung</b>				
Kreditlimite (Betriebs-/Saisonkredit)			x	
Debt Capacity			x	
Verwendungszweck (Auflagen)	x	x		
Konsortialkredit			x	
Kreditsicherstellung		x		
Pricing (Risk Adjusted Pricing)				x
Tilgungsraten/Limitenreduktion		x		
Covenants/Sicherungsklauseln	x	x		
<b>Kreditbewilligung</b>				
Kreditantrag/Kreditentscheid	x	x	x	x
Kreditabwicklung	x	x		
<b>Kreditüberwachung</b>				
Kontodaten	x			
Kreditverwendung	x	x		
Kreditsicherheiten (Wert/Marge)		x		
Bilanzbesprechung	x			
usw.				

# Prozess des Einzelkredit-Managements



# Ratings von Standard & Poor's und Moody's

Bewertung		Ratingsymbol	
		Standard & Poor's	Moody's
<b>Sehr gute Anleihen</b>	Höchstes Rating (Triple A): Fähigkeit zur Zins- und Kapitalrückzahlung ist extrem stark.	<b>AAA</b>	<b>Aaa</b>
	Hohe Qualität nach allen Kriterien: Fähigkeit zur Zins- und Kapitalrückzahlung nicht so stark wie bei AAA.	<b>AA+, AA, AA-</b>	<b>Aa1, Aa2, Aa3</b>
<b>Gute Anleihen</b>	Ausgeprägte Fähigkeit zur Bedienung der Anleihe, aber anfälliger auf eine negative Wirtschaftsentwicklung als höhere Ratingkategorien	<b>A+, A, A-</b>	<b>A1, A2, A3</b>
	Adäquate Fähigkeit zur Zins- und Kapitalrückzahlung: Eine ungünstige Wirtschaftsentwicklung oder ein verändertes Umfeld beeinträchtigen jedoch die Fähigkeit zur Schuldbedienung.	<b>BBB+, BBB, BBB-</b>	<b>Baa1, Baa2, Baa3</b>
<b>Spekulative Anleihen (Junk Bonds)</b>	Die Emission ist spekulativ: Die Rückzahlung kann nicht zuverlässig zugesichert werden; der Schutz des Zinses und des Kapitals kann beschränkt sein.	<b>BB+, BB, BB-</b>	<b>Ba1, Ba2, Ba3</b>
	Der Obligation fehlen die für eine sichere Anlage wünschenswerten Kennzeichen: Die Sicherheit der Zins- und Kapitalrückzahlungen kann gering sein.	<b>B+, B, B-</b>	<b>B1, B2, B3</b>
	Sehr spekulative Anleihe: Die Emittenten können im Zahlungsverzug sein oder es kann Gefahrenmomente im Hinblick auf Zins- und Kapitalrückzahlungen geben.	<b>CCC</b>	<b>Caa</b>
	Hochspekulative Obligationen: Die Schuldner sind oft im Verzug oder zahlungsunfähig.	<b>CC</b>	<b>Ca</b>
	Niedrigste bewertete Anleihenkategorie	<b>C</b>	<b>C</b>
	Obligationen im Verzug: Der Emittent ist bankrott oder wird restrukturiert.	<b>D</b>	<b>D</b>

**Standard & Poor's**  
Kriteriengruppen zur Bewertung  
von Industrieunternehmen

**Geschäftsrisiko**

**Industriemerkmale**

**Wettbewerbsposition**

- Marktanteil
- Marketing
- Technologie
- Effizienz

**Management**

**Finanzielles Risiko**

**Bilanz- und Rechnungswesen**

**Finanzpolitik**

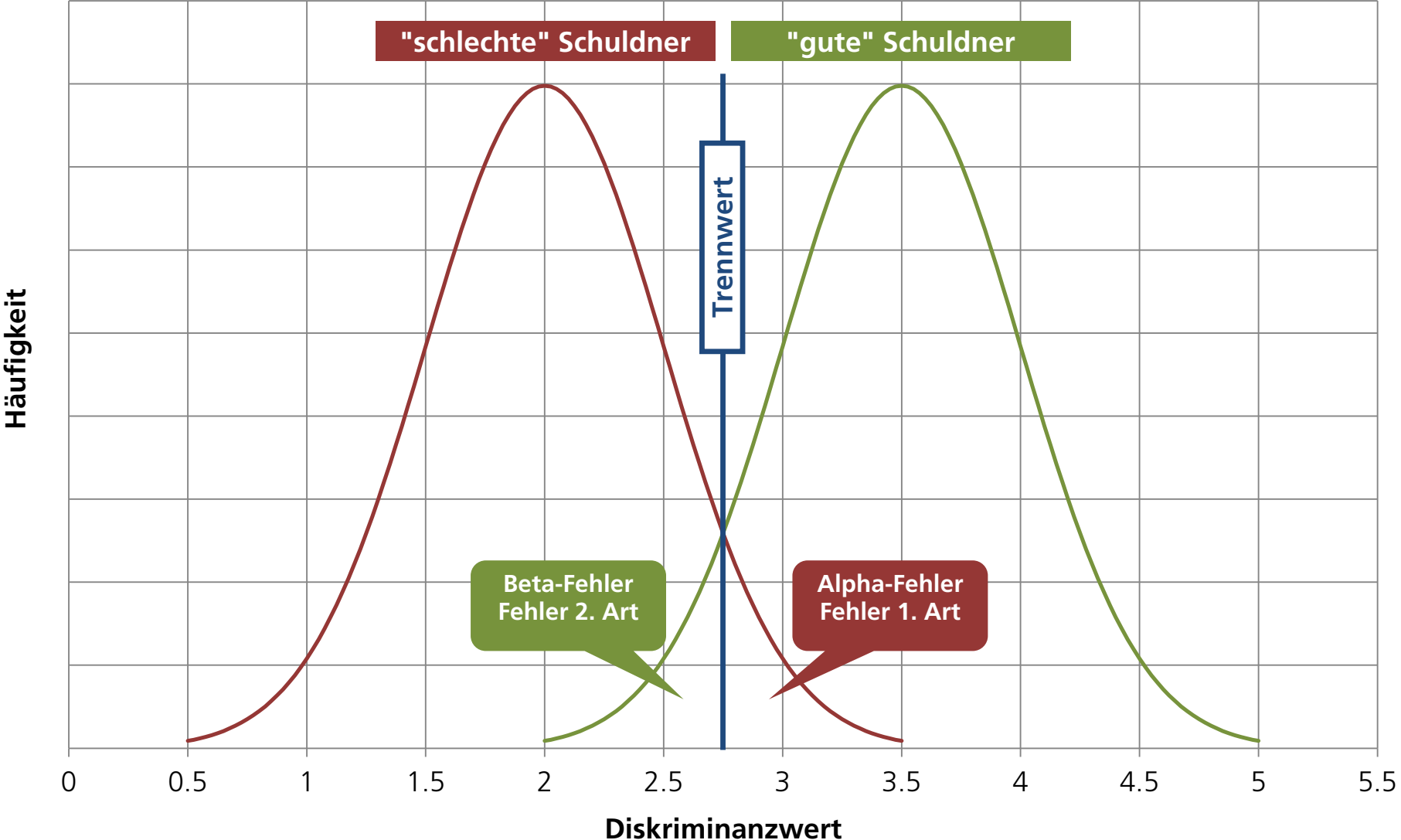
**Rentabilität**

**Kapitalstruktur**

**Cashflow**

**Finanzielle Flexibilität**

# Diskriminanzanalyse: Altmans Z Score



# Kreditwürdigkeitsprüfung von Firmenkunden

<b>Unternehmen allgemein</b>		<b>Rechtsform</b>	<b>Standort</b>	<b>Branche</b>	<b>Grösse, Alter</b>
<b>Management</b>	<b>Ruf/Charakter/ Zuverlässigkeit</b>	<b>Offenheit/ Ehrlichkeit</b>	<b>Lebensstil</b>	<b>Abhängigkeiten</b> - finanziell - sozial	<b>Nachfolge- planung</b>
	<b>Fachkompetenz</b>	<b>Bildungsweg</b>		<b>Berufsweg</b>	
		Schulen/Kurse	Diplome	Arbeitgeber	Zeugnisse
	<b>Management- kompetenz</b>	<b>Führungserfahrung</b>		<b>Branchenerfahrung</b>	
		ja/nein	Ebene/Dauer	ja/nein	Dauer
<b>Planung</b> - strategisch - operativ	<b>Organisation</b> - Struktur - Prozesse	<b>Personalführung</b> - Fluktuation - Lohnniveau	<b>Kontrolle</b> - Sachziele - Finanzziele		
<b>Produkt/Markt</b>	<b>Produkte/ Sortiment</b>	<b>Produkte</b>		<b>Sortiment/Spezialisierung</b>	
		bestehende	neue	eng/breit	flach/tief
	<b>Märkte/ Marktattraktivität</b>	<b>Märkte</b>		<b>Marktattraktivität</b>	
		bestehende	neue	gering	hoch
	<b>Konkurrenz/ Wettbewerbsvorteile</b>	<b>Preise</b>		<b>Qualität</b>	
tief		hoch	tief	hoch	



# Punktbewertungsschema zur Kreditwürdigkeitsprüfung

Kriterien	Ausprägung				Gewicht	Punkte	Begründung
	1	2	3	4			
	--	-	+	++			
<b>Unternehmen allgemein</b>							
Rechtsform, Standort, Branche, Grösse, Alter					<b>1</b>		
<b>Management</b>							
<b>Ruf, Charakter, Zuverlässigkeit</b> Offenheit/Ehrlichkeit, Lebensstil, Abhängigkeiten, Nachfolgeplanung					<b>1</b>		
<b>Fachkompetenz</b> Bildungsweg, Berufsweg					<b>1</b>		
<b>Managementkompetenz</b> Führungserfahrung, Branchenerfahrung, Planung/Organisation/Personalführung/Kontrolle					<b>2.5</b>		
<b>Produkt/Markt</b>							
Produkte, Sortiment/Spezialisierung					<b>1</b>		
Märkte, Marktattraktivität					<b>2</b>		
Konkurrenz/Wettbewerbsvorteile (Preise, Qualität)					<b>1</b>		
<b>Punkte total</b>							

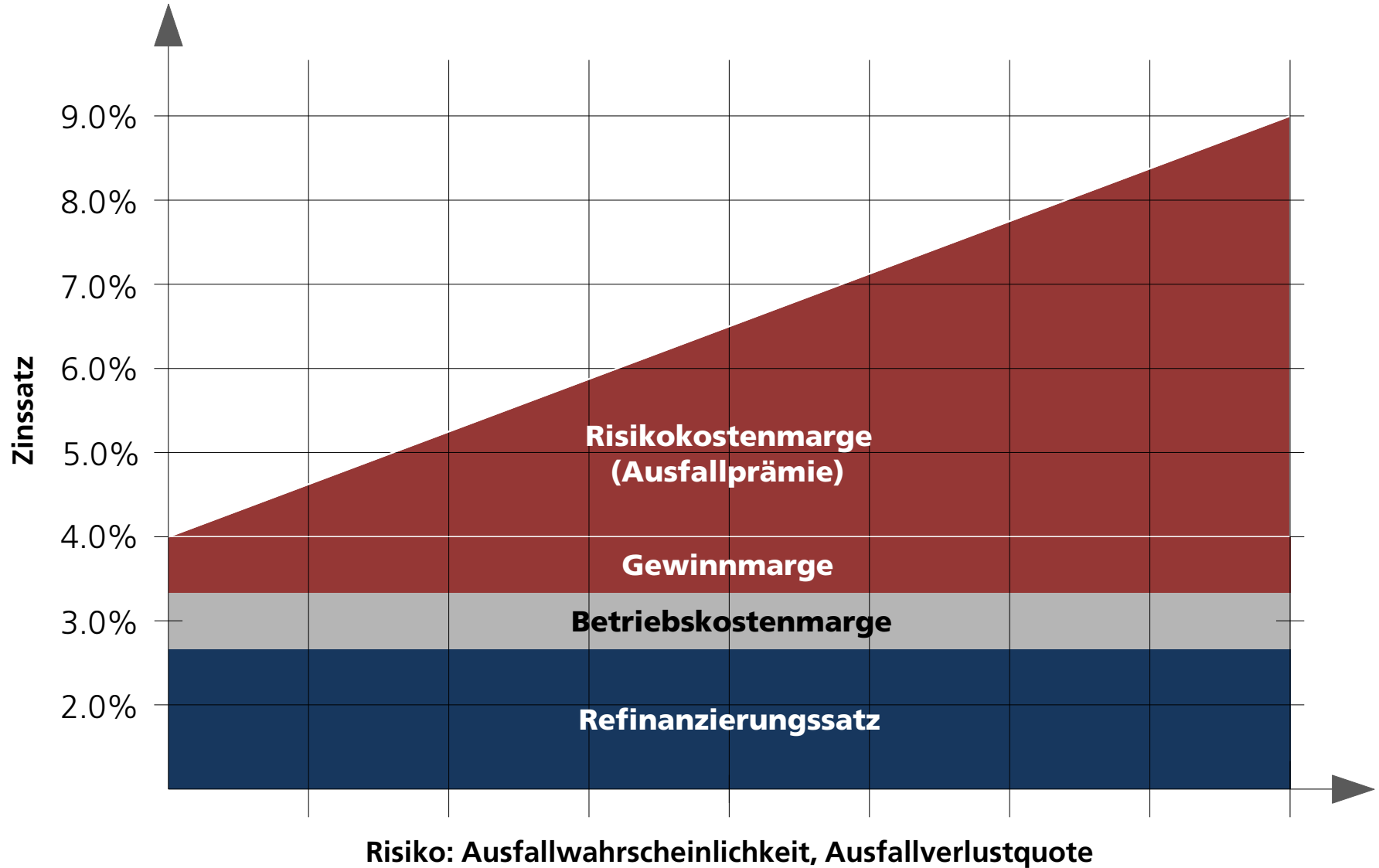
# Kreditfähigkeitsprüfung von Firmenkunden

Rechnungswesen allgemein			Aufbau/ Vollständigkeit	Planung/ Kontrolle	Reporting an Bank (inhaltlich/zeitlich)	Treuhänder/ Revisionsstelle (Qualität/Konstanz)
Finanzkennzahlen	Bilanz- struktur	Vermögensstruktur	Umlauf- intensität	Anlage- intensität <small>Immobilisierungsgrad</small>		
		Kapitalstruktur	Eigenfinan- zierungsgrad	Fremdfinan- zierungsgrad	Finanzierungs- verhältnis <small>Anspannungskoeffizient</small>	Effektiv- verschuldung
		Anlagedeckung	Anlage- deckungsgrad 1	Anlage- deckungsgrad 2	Anlage- deckungsgrad 3	
		Liquidität/Aktivität (Liquiditätsmanagement)	L2, Quick Ratio	Debitoren- umschlag	Kreditoren- umschlag	Lager- umschlag
		L3, Current Ratio	Debitorenfrist	Kreditorenfrist	Lagerdauer	
	Ertrags-/ Finanzie- rungskraft	Rentabilität/ Ertragslage	Eigenkapital- rendite <small>Return on Equity, ROE</small>	Gesamtkapital- rendite <small>Return on Assets, ROA</small>	Kapitalrendite <small>Return on Investment, ROI</small>	Umsatzrendite
					Kapitalumschlag	
		Finanzierungskraft	EBIT-Marge	Verschuldungs- faktor	Selbstfinan- zierungsgrad	Zinsdeckungs- koeffizient <small>Zinsdeckungsgrad</small>
		Cashflow-Marge				
	Kontodaten			Kontoumsätze (Soll/Haben)	Kreditumschlag  mittlere Kredit- beanspruchung	Kreditüber- schreitungen (Höhe/Dauer)

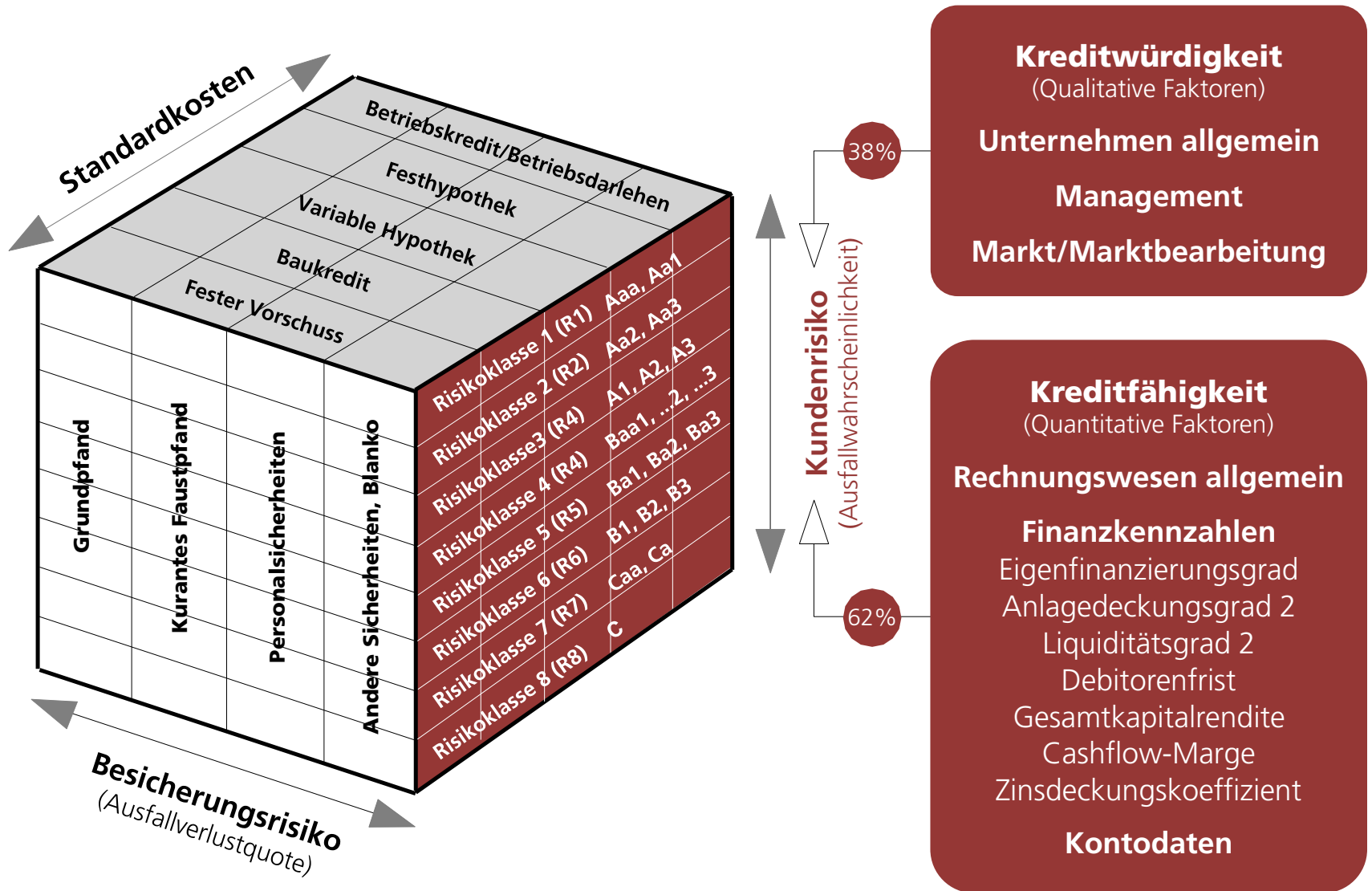
# Punktbewertungsschema zur Kreditfähigkeitsprüfung

Kriterien	Ausprägung				Gewicht	Punkte	Begründung
	1	2	3	4			
	--	-	+	++			
<b>Rechnungswesen allgemein</b>							
Aufbau/Vollständigkeit, Planung/Kontrolle, Reporting an Bank, Treuhänder/Revisionsstelle					<b>2</b>		
<b>Finanzkennzahlen</b>							
Eigenfinanzierungsgrad					<b>1.5</b>		
Anlagedeckungsgrad 2					<b>1.5</b>		
Liquiditätsgrad 2 (Quick Ratio)					<b>1.5</b>		
Debitorenfrist					<b>1.5</b>		
Gesamtkapitalrendite					<b>1.5</b>		
Cashflow-Marge					<b>1.5</b>		
Zinsdeckungskoeffizient					<b>1.5</b>		
<b>Kontodaten</b>							
Kontoumsätze, Kreditumschlag, Ø Kreditbeanspruchung, Kreditüberschreitungen, Zinsen-/Tilgungsdienst					<b>3</b>		
<b>Punkte total</b>							

# Risk Adjusted Pricing



# Risk Adjusted Pricing: Modell für Firmenkunden



# Covenants

## Financial Covenants

**Vermögensstruktur**  
**Kapitalstruktur**  
**Anlagedeckung**  
**Liquidität/Liquiditätsmanagement**  
**Rentabilität/Ertragslage**  
**Finanzierungskraft**

## Non Financial Covenants

Affirmative Covenants

**Ausschliesslichkeitsklausel**  
**Informationspflichten**  
**Negative Investitions-/  
Finanzierungsklauseln**  
**Negative Sicherstellungsklauseln**  
Negativbescheinigung  
Negative Verpfändungsklausel  
Negative Hypothekenklausel  
Gleichrangklausel  
**Managementklauseln**  
**usw.**

# Covenants/Sicherungsklauseln

## Covenants

### Financial Covenants

**Vermögensstruktur**  
**Kapitalstruktur**  
**Anlagedeckung**  
**Liquidität/  
Liquiditätsmanagement**  
**Rentabilität/Ertragslage**  
**Finanzierungskraft**

### Non Financial Covenants

**Ausschliesslichkeitsklausel**  
**Informationspflichten**  
**Negative Investitions-/  
Finanzierungsklauseln**  
**Negative Sicher-  
stellungsklauseln**  
Negativbescheinigung  
Negative Verpfändungsklausel  
Negative Hypothekenklausel  
Gleichrangklausel  
**Managementklauseln**  
**usw.**

## Sicherungsklauseln

**Default-Klausel**  
**Cross-Default-Klausel**  
**Change of Owner-  
ship-Klausel**  
**Material Adverse  
Change-Klausel**

# Anrechenbare Eigenmittel für Banken und Effekthändler, ERV 18 ff

<b>Kernkapital</b>	<b>Hartes Kernkapital</b> Common Equity Tier 1; CET1	<b>Einbezahltes Gesellschaftskapital:</b> Aktien-/Stamm-/Genossenschafts-/Dotationskapital, Kommanditeinlage <b>1)</b> <ul style="list-style-type: none"><li>+ Offene Reserven</li><li>+ Reserven für allgemeine Bankrisiken (abzüglich latente Steuern)</li><li>+ Gewinnvortrag</li><li>+ Gewinn laufendes Geschäftsjahr (minus anteilmässige Gewinnausschüttung)</li><li>./. Abzüge gemäss ERV 32</li></ul> <hr/> <b>= Hartes Kernkapital / Common Equity Tier 1, CET1</b>
	<b>Zusätzliches Kernkapital</b> Additional Tier 1; AT1	<ul style="list-style-type: none"><li>+ Fremdkapital mit bedingtem Forderungsverzicht ohne Endverfall</li><li>+ Wandelkapital (Pflichtwandel-Darlehen, Pflichtwandel-Anleihen)</li></ul> <hr/> <b>= Zusätzliches Kernkapital / Additional Tier 1, AT1</b>
	<b>Ergänzungskapital</b> Tier 2 Capital; T2	<ul style="list-style-type: none"><li>+ Fremdkapital mit bedingtem Forderungsverzicht mit Endverfall<ul style="list-style-type: none"><li>- Ursprungslaufzeit von mindestens fünf Jahren</li><li>- Bank ist frühestens fünf Jahre nach Emission zur Rückzahlung befugt</li><li>- FINMA muss einer vorzeitigen Rückzahlung zustimmen</li><li>- Zinsanreize für den Fall einer Bonitätsverschlechterung unzulässig</li><li>- Anrechenbarkeit reduziert sich in den letzten fünf Laufzeitjahren um jährlich 20%</li></ul></li><li>+ Zusätzliche Elemente des Ergänzungskapitals</li></ul> <hr/> <b>= Ergänzungskapital / Tier 2 Capital, T2</b>
		<hr/> <b>= Anrechenbare Eigenmittel</b> <hr/> <hr/>

1) zur Anrechnung siehe ERV 22ff.



# Eigenmittelanforderungen nach Finanzgruppen

## Mindesteigenmittel, Eigenmittelpuffer, Gesamteigenmittelquote

(ohne antizyklischen und erweiterten antizyklischen Kapitalpuffer und ohne zusätzliche Eigenmittel)

<b>Risikopositionen</b> Werte in Mia. CHF	<b>Kategorie 1</b>	<b>Kategorie 2</b>	<b>Kategorie 3</b>	<b>Kategorie 4</b>	<b>Kategorie 5</b>
Bilanzsumme	≥ 250	≥ 100	≥ 15	≥ 1	< 1
Verwaltete Vermögen	≥ 1'000	≥ 500	≥ 20	≥ 2	< 2
Privilegierte Einlagen	≥ 30	≥ 20	≥ 0.5	≥ 0.1	< 0.1
Erforderliche Eigenmittel	≥ 20	≥ 2	≥ 0.25	≥ 0.05	< 0.05
<b>Mindesteigenmittel</b>	<b>8,00%</b>	<b>8,00%</b>	<b>8,00%</b>	<b>8,00%</b>	<b>8,00%</b>
<b>Eigenmittelpuffer</b>	<b>4,86%</b>	<b>4,06%</b>	<b>4,00%</b>	<b>3,20%</b>	<b>2,50%</b>
<b>Gesamteigenmittelquote</b>	<b>12,86%</b>	<b>12,86%</b>	<b>12,00%</b>	<b>11,20%</b>	<b>10,50%</b>

**Kategorie 1:** CS, UBS

**Kategorie 2:** PostFinance, Raiffeisen Gruppe, Zürcher Kantonalbank

# Standardansatz SA-BIZ: Risikogewichte

Positionsklassen nach SA-BIZ ohne Verwendung externer Ratings und deren Risikogewichtung	Risikogewichte SA-BIZ
<b>Retail: Natürliche Personen und Kleinunternehmen</b>	
Retailpositionen, sofern das Gesamtengagement einer Gegenpartei - ohne Hypotheken auf Wohnliegenschaften - CHF 1.5 Mio. Und 1% aller Retailpositionen nicht übersteigt	<b>75%</b>
Übrige Positionen	<b>100%</b>
<b>Direkt und indirekt grundpfandgesicherte Positionen</b>	
Wohnliegenschaften in der Schweiz und im Ausland bis zu 2/3 des Verkehrswerts	<b>35%</b>
Wohnliegenschaften in der Schweiz und im Ausland über 2/3 bis 80% des Verkehrswerts	<b>75%</b>
Wohnliegenschaften in der Schweiz und im Ausland über 80% des Verkehrswerts	<b>100%</b>
Übrige Liegenschaften und Objekte	<b>100%</b>
<b>Überfällige Positionen (in Abhängigkeit von der Höhe der Einzelwertberichtigung)</b>	<b>100% bis 150%</b>
<b>Übrige Positionen</b>	<b>0% bis 100%</b>

Ausserbilanzpositionen werden mittels Umrechnungsfaktoren in ein Kreditäquivalent umgerechnet.

# Methoden der Kreditrisikoquantifizierung

## Standardansatz

**Standardansatz (SA-BIZ)**

## IRB-Ansatz (Internal Rating Based Approach)

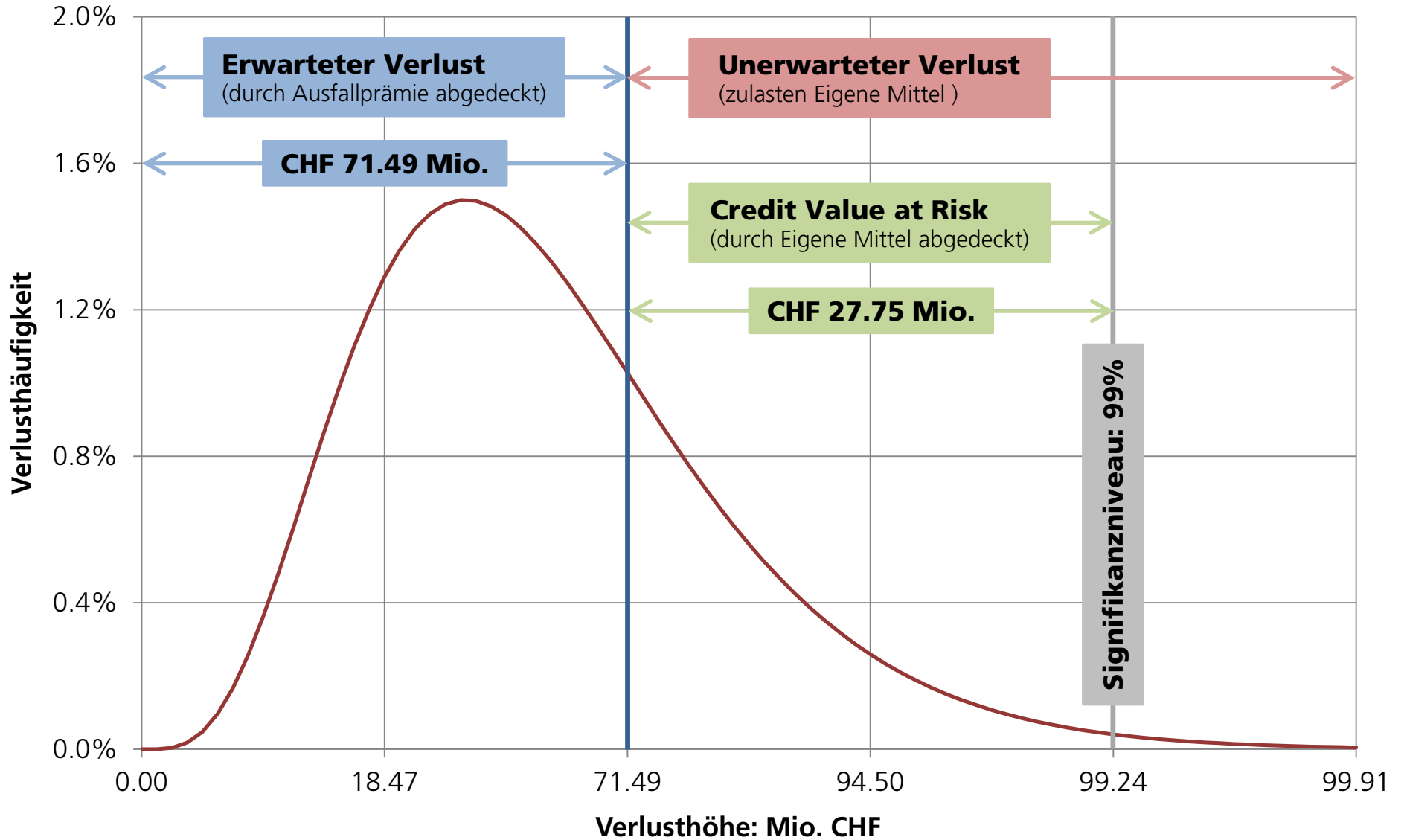
**IRB-Basisansatz**

**Fortgeschrittener IRB-Ansatz**

# IRB-Basisansatz und Fortgeschrittener IRB-Ansatz im Vergleich

<b>Datenangaben</b>	<b>IRB-Basisansatz</b> Foundation IRB	<b>Fortgeschrittener IRB-Ansatz</b> Advanced IRB
<b>Ausfallwahrscheinlichkeit</b> Probability of Default (PD)	von der Bank auf Basis interner Einschätzungen ermittelt	von der Bank auf Basis interner Einschätzungen ermittelt
<b>Ausfallquote</b> Loss Given Default (LGD)	vom Basler Ausschuss vorgegeben	von der Bank auf Basis interner Einschätzungen ermittelt
<b>Kredithöhe bei Ausfall</b> Exposure at Default (EaD)	vom Basler Ausschuss vorgegeben	von der Bank auf Basis interner Einschätzungen ermittelt
<b>Restlaufzeit</b> Effektive Maturity (M)	vom Basler Ausschuss vorgegeben  oder (nach nationalem Ermessen) - feste Laufzeit für alle Banken - bankinterne Schätzungen	von der Bank auf Basis interner Einschätzungen ermittelt (Ausnahmen möglich)

# Verteilung von Kreditverlusten

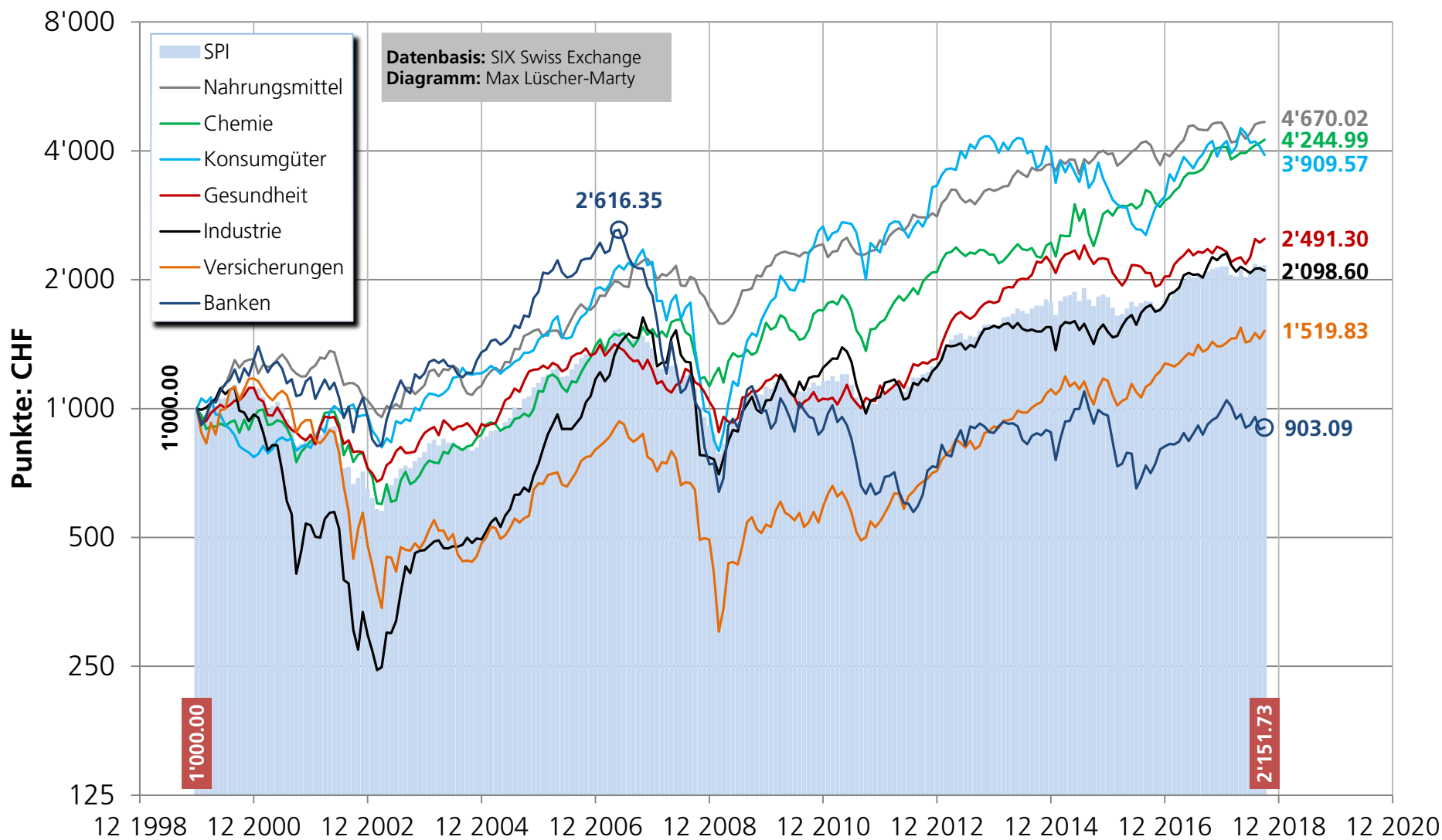


# Kreditrisikostreuung: Asset Allocation von Kreditportfolios

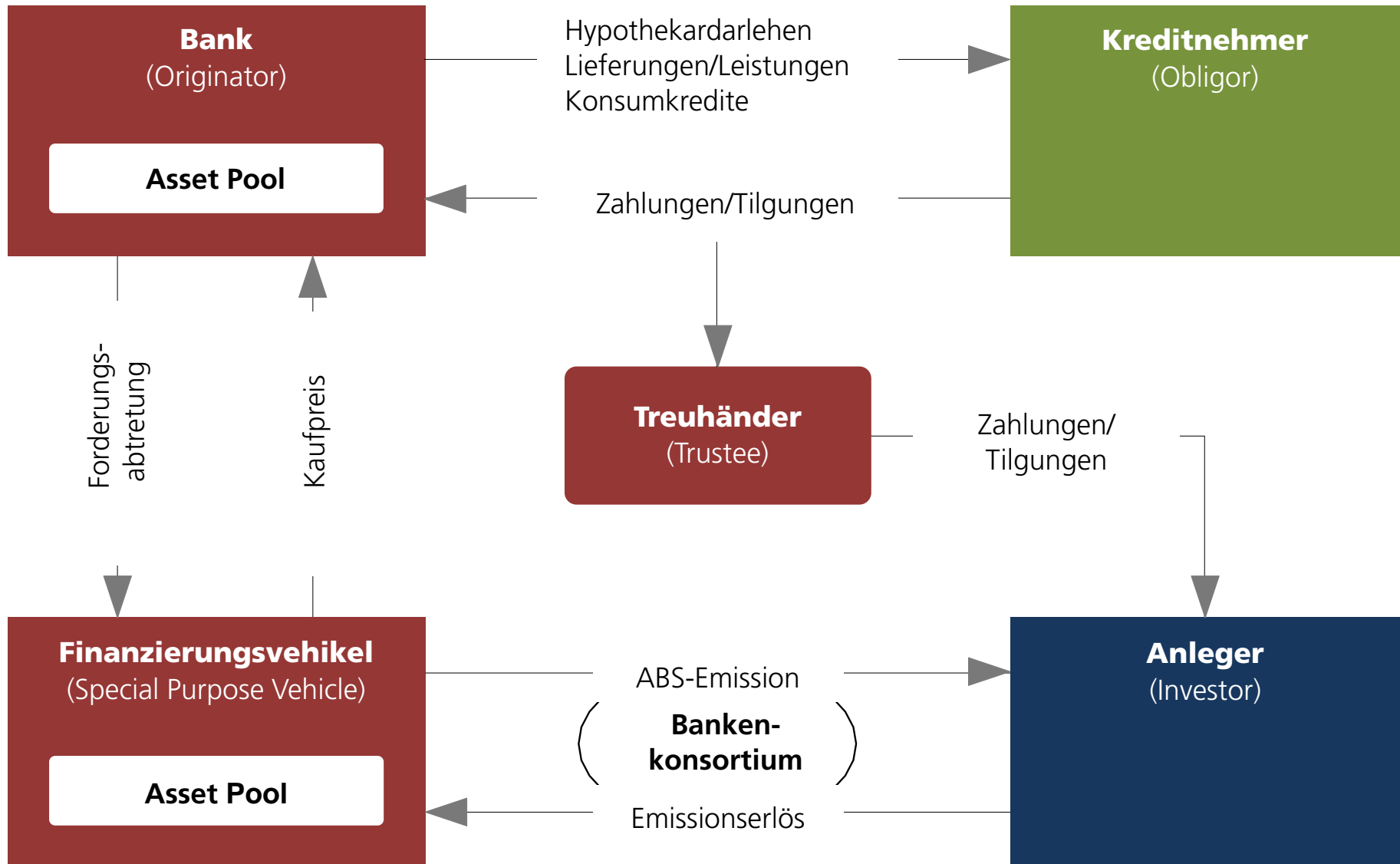
<b>Geographie/ Währungen</b>	<b>Länder</b> Country Allocation	Schweiz	Europa				Nordamerika		Asien			Andere Länder
			D	F	I	...	USA	CAN	CHI	JAP	IND	...
	<b>Regionen</b> (national/Schweiz)	Genfer- seeregion	Espace Mittelland	Nordwest- schweiz		Zürich		Zentral- schweiz	Ost- schweiz		Tessin	
<b>Währungen</b> Currency Allocation	CHF	EUR		GBP		USD		JPY		usw.		
<b>Kunden- segmente</b>	<b>Kundengruppen</b>	Firmenkunden				Staaten/ Staatsbetriebe			Privatkunden			
	<b>Branchen</b> (Firmenkunden)	Konsum- güter	Nahrungs- mittel		Chemie		Gesundheit		Industrie	usw.		
	<b>Kundengrösse</b> (Firmenkunden)	Grossbetriebe				Kleine und Mittlere Unternehmen				Kleinstunternehmen (Mikrounternehmen)		
<b>Kredit- struktur</b>	<b>Laufzeiten</b>	bis 1 Jahr			1 bis 2 Jahre			2 bis 5 Jahre		5 und mehr Jahre		
	<b>Kreditgrösse</b>	bis CHF 1 Mio.			CHF 1 Mio. bis CHF 5 Mio.				mehr als CHF 5 Mio.			
	<b>Sicherheiten</b>	Ungedeckt		Grundpfand			Faustpfand			Andere Sicherstellung		

# Branchenindizes im Vergleich

Basis: 1'000; Monatsschlusswerte: 31.12.1999-30.09.2018

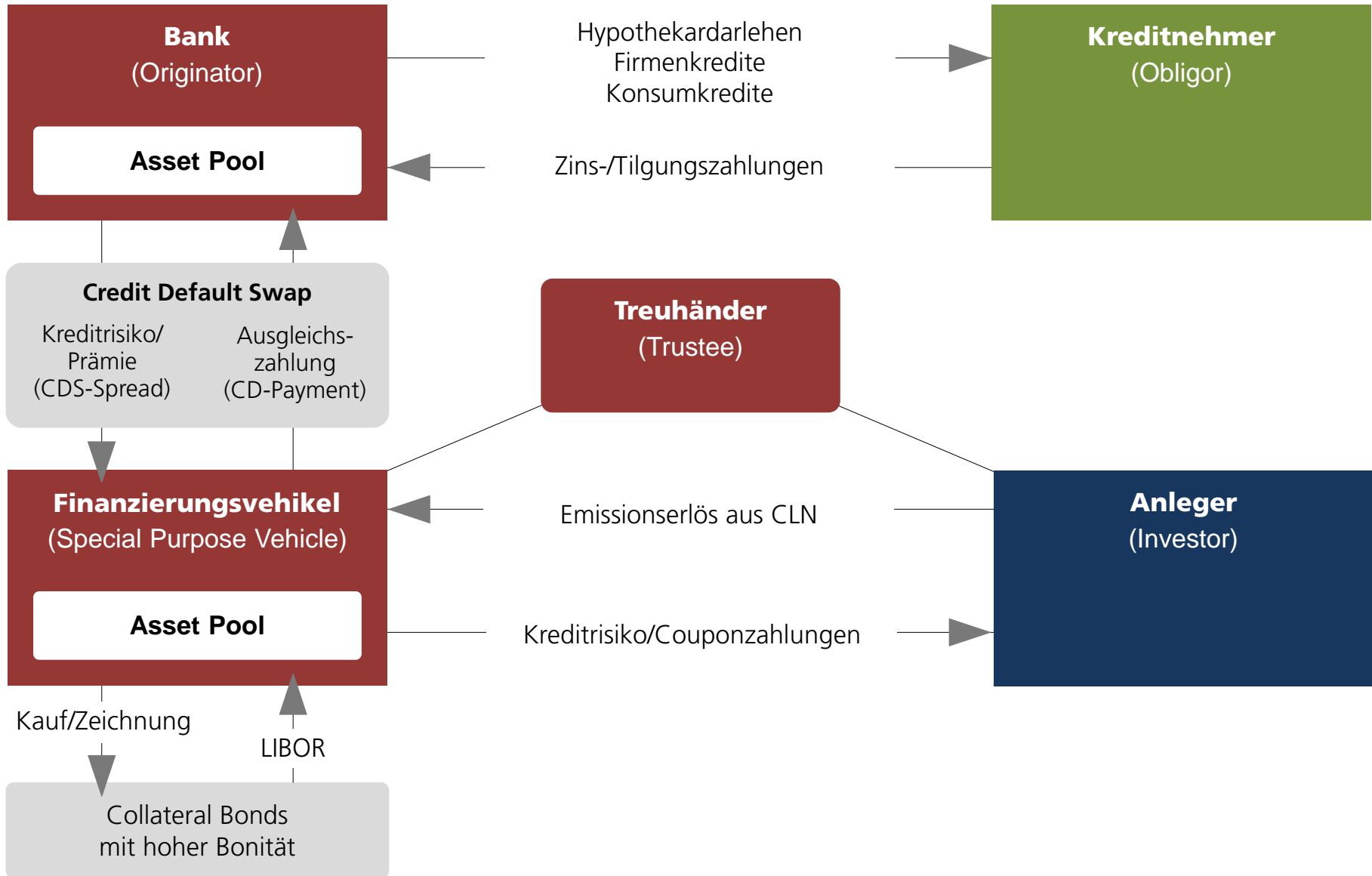


# Kreditverbriefung (ABS) mit bilanzbefreiender Wirkung

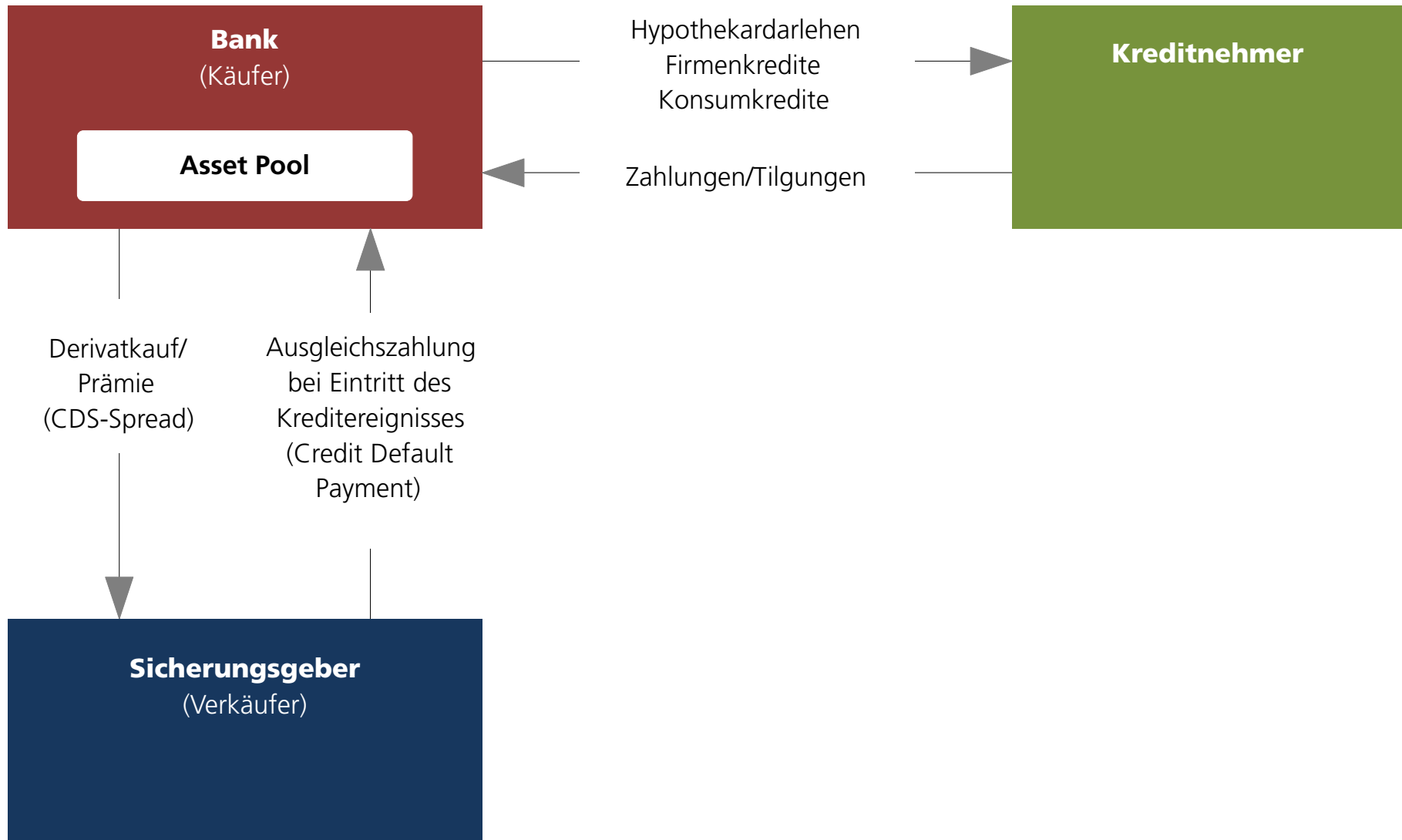




# Synthetische Kreditverbriefung: Credit Linked Note



# Credit Default Swap



**i**nstitut 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**

### **Band 2**

#### **Kreditrisikomanagement und Firmenkundenkredite**

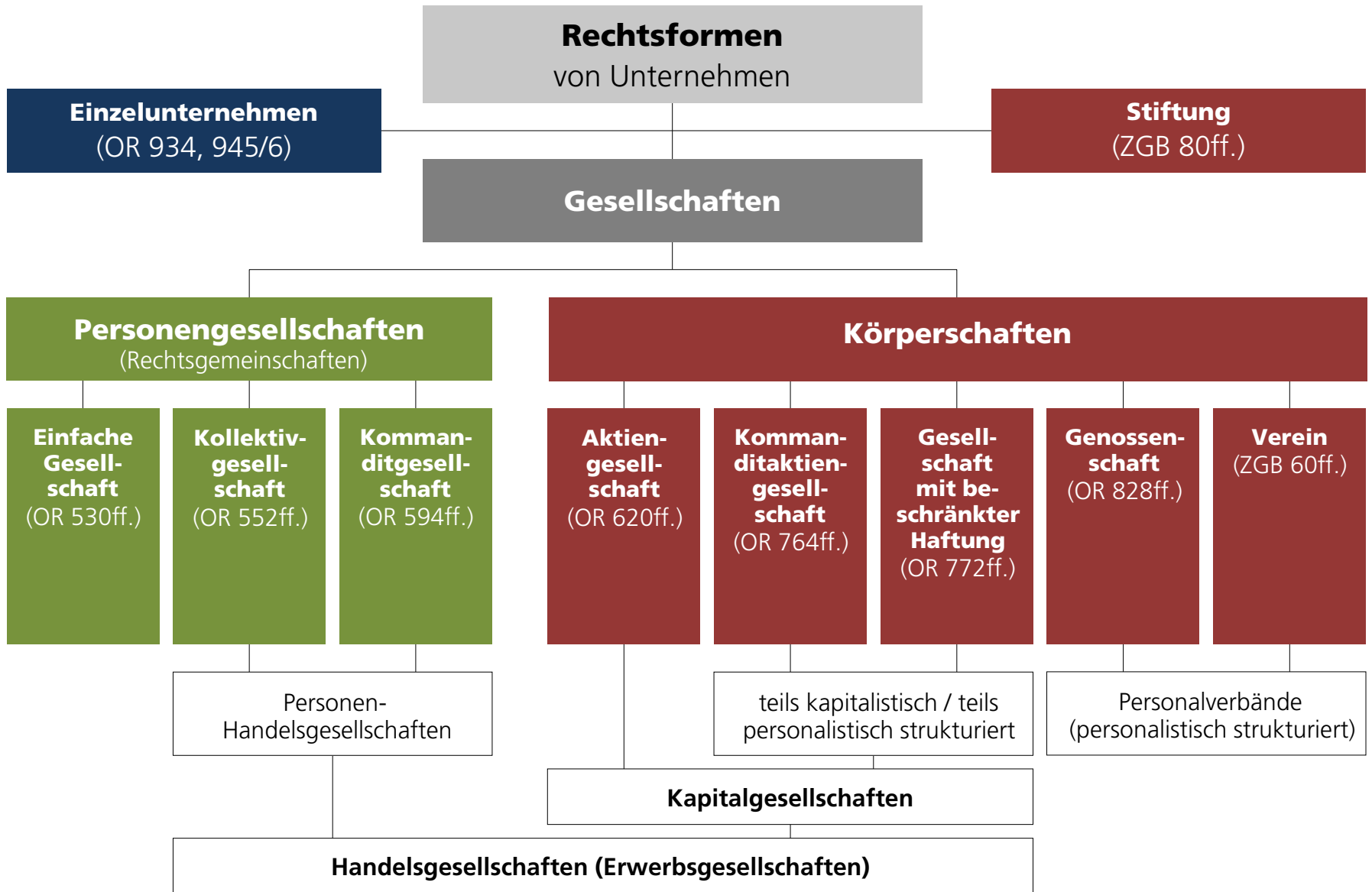
Max Lüscher-Marty

5., überarbeitete Auflage 2019

Compendio Bildungsmedien AG

## Kapitel 2

# **Firmenkunden und finanzielle Besonderheiten**



■ juristische Personen

## Rechtsformen von CH-Unternehmen: 1883-2017

Jahr	Einzel- unternehmen	Kollektiv- gesellschaft	Kommandit- gesellschaft	Aktien- gesellschaft	Genossen- schaft	GmbH	Andere	total
<b>1883</b>	24'023	3'666		1'497			2'554	<b>31'740</b>
<b>1900</b>	32'735	6'049		5'843			3'130	<b>47'757</b>
<b>1920</b>	42'146	10'471		7'337	11'505		6'209	<b>77'668</b>
<b>1940</b>	54'301	9'833		18'287	11'560	383	4'904	<b>99'268</b>
<b>1960</b>	77'037	10'015	3'730	33'883	12'915	1'648	15'856	<b>155'084</b>
<b>1970</b>	84'788	11'100	3'927	65'383	13'508	2'767	24'963	<b>206'436</b>
<b>1980</b>	86'912	10'854	3'495	107'643	13'491	3'035	31'181	<b>256'611</b>
<b>1990</b>	111'919	15'423	3'349	160'541	13'858	2'756	34'851	<b>342'697</b>
<b>2000</b>	142'314	16'360	3'118	171'984	13'590	46'035	37'349	<b>430'750</b>
<b>2010</b>	157'319	13'119	2'310	189'515	10'423	124'826	38'946	<b>536'458</b>
<b>2017</b>	158'758	11'415	1'618	215'194	8'683	188'428	42'368	<b>626'364</b>

Historisches Lexikon der Schweiz, Eidgenössisches Handelsregister

# Gründungsarten (Aktiengesellschaft)

## Einfache Gründung (Bargründung)

**OR 629ff., 633**

## Qualifizierte Gründung

### Sacheinlagegründung (Apportgründung)

**OR 628, 631,2, 634 ff.**

### Sachübernahmegründung

**OR 628, 631,2**

# Bargründung einer Aktiengesellschaft

Gründungsphasen \ Beteiligte	Gründeraktionäre	Verwaltungsrat	Revisor/Revisionsstelle	Urkundsperson	Bank	Handelsregister
<b>a. Gründungsbeschluss</b>	■					
<b>b. Wahl der Organe</b> (Verwaltungsrat/Revisionsstelle)	■					
<b>c. Feststellungsbeschluss</b> (bedingungslose Verpflichtungen zur Barliberierung)	■					
<b>d. Errichtungsakt</b>				■		
<b>e. Aktienliberierung</b>	■				▶	
<b>f. Handelsregistereintrag</b>		■				▶
<b>g. Freigabe Liberierungsbetrag</b>			◀		◀	■
<b>h. Auslieferung der Aktien</b>		■				◀

# Sacheinlagegründung einer Aktiengesellschaft

Gründungsphasen	Beteiligte	Gründeraktionäre	Verwaltungsrat	Revisor/Revisionsstelle	Urkundsperson	Bank	Handelsregister
<b>a. Gründungsbeschluss</b>		■					
<b>b. Wahl der Organe</b>		■					
<b>c. Feststellungsbeschluss</b> (bedingungslose Verpflichtungen zur Sachliberierung)		■					
<b>d. Gründungsbericht</b>		■					
<b>e. Prüfungsbestätigung</b>				■			
<b>f. Errichtungsakt</b>					■		
<b>g. Handelsregistereintrag</b>			■				→
<b>h. Eigentumsübertragung</b> (rechtsgültige Übertragung der Sacheinlagen an die AG)			←				■
<b>i. Auslieferung der Aktien</b>			←	■			



# Kapitalerhöhungsformen (Aktiengesellschaft)

## Ordentliche Kapitalerhöhung

OR 650, OR 652 ff

## Ausserordentliche Kapitalerhöhungen

### Genehmigte Kapitalerhöhung

OR 651 ff

### Bedingte Kapitalerhöhung

OR 653 ff

# Formen der Aktienkapital-Erhöhung

Kriterien	Ordentliche Kapitalerhöhung	Genehmigte Kapitalerhöhung	Bedingte Kapitalerhöhung
Erhöhungsbeschluss	Die GV erteilt dem VR den verbindlichen Auftrag, eine betraglich fixierte AK-Erhöhung durchzuführen	Die GV ermächtigt den VR, das AK um einen bestimmten Maximalbetrag zu erhöhen.	Die GV ermächtigt den VR, das AK zweckgebunden um einen bestimmten Maximalbetrag zu erhöhen.
Zweck	frei	frei	Sicherstellung von Wandel- oder Optionsrechten (z.B. Aktionärsoptionen, Mitarbeiterbeteiligungspläne)
Frist	drei Monate	zwei Jahre	unbefristet
Umfang	frei	maximal 50% des bisherigen Aktienkapitals	maximal 50% des bisherigen Aktienkapitals
Einlagen	Bar- oder Sacheinlagen	Bar- oder Sacheinlagen	Bareinlagen (inkl. Verrechnung bei Wandel-Anleihen)
Erhöhungsschritte	in einem Schritt	VR bestimmt, ob die AK-Erhöhung in einem oder mehreren Schritten erfolgt.	fortlaufende Ausgabe von Aktien (je nach Wandlung/ Optierung)

# Reserveformen (Aktiengesellschaft)

## Offene Reserven

### Gesetzliche Reserven

#### Allgemeine Reserve

Gewinnreserve  
Kapitalreserve

#### Aufwertungsreserve

### Freiwillige Gewinnreserven

#### Statutarische Reserven

Von der  
Generalversammlung  
beschlossene Reserven

## Stille Reserven

**Absichtsrreserven**  
(Willkürreserven)

**Zwangsrreserven**

# Unterbilanz und Überschuldung

<b>Unterbilanz</b> OR 725,1		<b>Passiven</b>	
<b>Aktiven</b>			
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>150</b>	<b>Fremdkapital</b>	<b>300</b>
		kurzfristig	100
		langfristig	200
<b>Anlagevermögen</b>	<b>210</b>		
		<b>Eigenkapital</b>	<b>150</b>
		Freiwillige Reserven	0
<b>Verlust</b>	<b>90</b>	Gesetzliche Reserven	50
		Aktienkapital	100
<b>Total Aktiven</b>	<b>450</b>	<b>Total Passiven</b>	<b>450</b>

<b>Überschuldung</b> OR 725,2, OR 725a		<b>Passiven</b>	
<b>Aktiven</b>			
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>75</b>	<b>Fremdkapital</b>	<b>300</b>
		kurzfristig	100
<b>Anlagevermögen</b>	<b>180</b>	langfristig	200
<b>Verlust</b>	<b>195</b>	<b>Eigenkapital</b>	<b>150</b>
		Freiwillige Reserven	10
		Gesetzliche Reserven	40
		Aktienkapital	100
<b>Total Aktiven</b>	<b>450</b>	<b>Total Passiven</b>	<b>450</b>

Eine qualifizierte Form der Unterbilanz - OR 725,1 spricht von Kapitalverlust - liegt vor, wenn die Hälfte des Grundkapitals und der gesetzlichen Reserven nicht mehr gedeckt ist.

**Der Verwaltungsrat beruft unverzüglich eine Generalversammlung ein und beantragt Sanierungsmassnahmen.**

Eine Überschuldung liegt vor, wenn der Verlust das gesamte Eigenkapital übersteigt. Der Verwaltungsrat benachrichtigt den Richter, es sei denn, die Überschuldung kann durch Rangrücktritt beseitigt werden.

**Der Richter eröffnet den Konkurs, es sein denn, es bestehe Aussicht auf Sanierung. In diesem Fall trifft er vermögenserhaltende Massnahmen.**

# Eigenkapitalvorschriften

Kriterien	Einfache Gesellschaft	Kollektivgesellschaft	Kommanditgesellschaft	Aktien-gesellschaft	GmbH	Genossen-schaft
Vereinbarung eines Eigenkapitals bzw. eines zum Voraus fixierten Grundkapitals	möglich OR 531	zwingend OR 552,1 OR 531	zwingend OR 594,1 OR 531	zwingend OR 620,1	zwingend OR 772,1	fakultativ OR 833.1 Höhe zwingend unbestimmt OR 828,2
Bezeichnung	---	---	---	Aktienkapital	Stammkapital	Genossenschaftskapital
Gesetzliches Mindestkapital	nein	nein	nein	100'000.00 OR 621	20'000.00 OR 773	nein
Gesetzliches Höchstkapital	nein	nein	nein	nein	nein CHF 2 Mio. aufgehoben	nein
Bar-/Sacheinlage bei Gründung/Kapitalerhöhung	beides möglich	beides möglich	beides möglich	beides möglich	beides möglich	beides möglich
Teilliberierung	möglich	möglich	möglich	50'000.00 oder mindestens 20% OR 632	untersagt OR 777c	möglich
Kapitalerhöhung in festen Stufen	möglich	möglich	möglich	möglich	möglich	nicht möglich

# Vorschriften zum Schutz des Eigenkapitals

Kriterien	Einfache Gesellschaft	Kollektivgesellschaft	Kommanditgesellschaft	Aktien-gesellschaft	GmbH	Genossen-schaft
Verbot/Beschränkung des/r Erwerbs/Inpfandnahme eigener Anteile	---	---	---	<b>ja</b> OR 659 ff	<b>ja</b> OR 783 OR 659 ff.	<b>"nein"</b>
Bewertung der Aktiven	---	OR 960	OR 960	OR 664 ff	OR 801 OR 664 ff	OR 960
Reservenbildung	---	---	---	OR 671 ff	OR 801, OR 671 ff.	OR 860
Verbot, Gewinne/ Gewinnanteile auszuzahlen	<b>nein</b>	<b>teilweise</b> OR 560	<b>teilweise</b> OR 560	<b>teilweise</b> OR 675/7	<b>teilweise</b> OR 798	<b>teilweise</b> dispositiv, limi- tierte Dividende OR 859
Zinsverbot auf Kapitaleinlage	<b>nein</b>	<b>nein</b> OR 558 f.	<b>nein</b> OR 611,1	<b>ja</b> OR 675	<b>ja</b> OR 798a	<b>"ja"</b> OR 859,3
Abfindungsverbot ja / nein / teilweise	<b>nein</b>	<b>nein</b> OR 546	<b>nein</b> OR 546	<b>ja</b> OR 680,2	<b>nein</b> OR 825/825a	<b>teilweise</b> OR 864/865
Informations-/Anzeige- pflicht bei Unterbilanz bzw. Überschuldung	---	<b>nein</b>	<b>nein</b>	<b>ja</b> OR 725/a	<b>ja</b> OR 820 OR 725/a	<b>ja</b> OR 903
Statutar. Nachschuss- pflicht für Gesellschafter	---	---	---	<b>verboten</b> OR 680,1	<b>möglich</b> OR 795 ff	<b>möglich</b> OR 871
Erschwerung Herab- setzung Grundkapital	---	<b>nein</b>	<b>nein</b>	<b>ja</b> OR 732 ff.	<b>ja</b> OR 782 OR 732 ff.	<b>ja</b> OR 874,2 OR 732 ff.

**i**nstitut 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**

### **Band 2**

#### **Kreditrisikomanagement und Firmenkundenkredite**

Max Lüscher-Marty

5., überarbeitete Auflage 2019

Compendio Bildungsmedien AG

## Kapitel 3

# **Finanzanalyse und Finanzplanung**

# Gesetzliche Grundlagen der Rechnungslegung

Kriterien	Mikrounternehmen	Kleine und mittlere Unternehmen (KMU)	Grossunternehmen (nicht börsennotiert)	Publikums-gesellschaften
<b>Grösse/ Bedeutung</b>	Einzelunternehmen und Personengesellschaften mit einem Umsatz unter CHF 500'000.00, nicht im HR eingetragene Vereine und Stiftungen befreiten Stiftungen	Einzelunternehmen (EU) und Personengesellschaften (PG) mit einem Umsatz von CHF 500'000.00 und mehr juristische Personen (JP): Kriterien für Grossunternehmen nicht erfüllt	Juristische Personen 2 von 3 Kriterien in zwei aufeinanderfolgenden Jahren erfüllt: - Bilanzsumme > CHF 20 Mio. - Umsatz > CHF 40 Mio. - > 250 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	börsennotierte Gesellschaften, Genossenschaften ab 2000 Gesellschaftern, (grosse Stiftungen)
<b>Rechnungslegung (RL) nach Obligationenrecht (OR)</b>	Vereinfachte Einnahmen-/Ausgabenrechnung, Vermögenslage	Jahresrechnung - Bilanz - Erfolgsrechnung - Anhang <b>1)</b>	Jahresrechnung - Bilanz - Erfolgsrechnung - Anhang - zusätzliche Informationen <b>2)</b> -- erweiterte Angaben im Anhang -- Geldflussrechnung -- Lagebericht	
<b>zusätzlich anerkannter RL-Standard</b>	auf Verlangen von Minderheitsbeteiligten (OR 962,2)	auf Verlangen von Minderheitsbeteiligten (OR 962,2)	auf Verlangen von Minderheitsbeteiligten (OR 962,2)	zwingend (OR 962)
<b>Revision 3)</b>	keine	Keine Revision für EU, PG/ eingeschränkte Revision für JP (OR 727a)	ordentliche Revision (OR 727)	ordentliche Revision (OR 727)

1) Einzelunternehmen und Personengesellschaften (nicht aber juristische Personen) können auf den Anhang verzichten

2) Unternehmen, die Teil eines Konzerns sind, können auf diese zusätzlichen Informationen verzichten, es sein denn, qualifizierte Minderheiten beharren darauf

3) siehe Details im nächsten Diagramm



# Bestimmungen zur Revisionsgesetzgebung

Unternehmen	Kriterien	Form der Revision	Anforderungen an Revisor
<b>Publikums- gesellschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beteiligungspapiere an einer Börse kotiert</li> <li>- Anleihenobligationen ausstehend</li> <li>- bedeutende Tochterfirma einer Publikumsgesellschaft</li> </ul>	<b>Ordentliche Revision</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- staatlich beaufsichtigtes Revisionsunternehmen</li> <li>- Rotation des leitenden Revisors</li> <li>- Unterstellung unter Revisionsaufsicht</li> </ul>
<b>Wirtschaftlich bedeutende Unternehmungen</b>	<p>zwei der folgenden Kriterien in zwei aufeinanderfolgenden Geschäftsjahren erfüllt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bilanzsumme &gt; CHF 20 Mio.</li> <li>- Umsatz &gt; CHF 40 Mio. CHF</li> <li>- &gt; 250 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt</li> </ul>	<b>Ordentliche Revision</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zugelassener Revisionsexperte</li> <li>- Rotation des leitenden Revisors</li> <li>- Unterstellung unter Revisionsaufsicht</li> </ul>
<b>Kleine/Mittlere Unternehmungen (KMU's)</b>	<p>zwei der folgenden Kriterien in zwei aufeinanderfolgenden Geschäftsjahren erfüllt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bilanzsumme &lt; CHF 20 Mio.</li> <li>- Umsatz &lt; CHF 40 Mio.</li> <li>- &lt; 250 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt</li> </ul>	<b>Eingeschränkte Revision (Review)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zugelassener Revisionsexperte</li> <li>- keine Rotation des leitenden Revisors</li> <li>- Unterstellung unter Revisionsaufsicht</li> </ul>
<b>Mikrounter- nehmen</b>	weniger als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	<b>Eingeschränkte Revision (Review)</b>  <b>Verzicht auf Revision</b> mit Zustimmung sämtlicher Gesellschafter	

# Geldflüsse (Cashflows)

## ... aus Geschäftstätigkeit

Liquiditätszuflüsse/-abflüsse  
aus betrieblicher Tätigkeit,  
d.h. aus dem operativen Geschäft

Beispiele:

**Zahlungen von Kunden aus  
Lieferungen und Leistungen**

**Zinseingänge**

**Zahlungen an Lieferanten für  
Waren und Dienstleistungen**

**Lohnzahlungen**

**Zinszahlungen**

## ... aus Investitionstätigkeit

Liquiditätszuflüsse/-abflüsse  
aus Investitionen/Desinvestitionen  
im Anlagevermögen

Beispiele:

**Kauf/Verkauf von Maschinen,  
Fahrzeugen, Immobilien**

**Kauf/Verkauf von Wertschriften**

**Gewährung/Rückzahlung  
von Darlehen**

**Vorausinvestitionen in ein  
Forschungsprojekt**

## ... aus Finanzierungstätigkeit

Liquiditätszuflüsse/-abflüsse  
aus Kapitaltransaktionen

Beispiele:

**Erhöhung/Herabsetzung  
des Aktienkapitals**

**Aufnahme/Rückzahlung von  
Bankkrediten oder Anleihen**

**Dividendenauszahlung**

# Geldflussrechnung

## Bergbahnen AG 2017/18

Unternehmensgewinn (Reingewinn)	554
+ Abschreibungen	+7'119
+ Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-86
= <b>Cashflow klassisch (Unternehmens-Cashflow)</b>	<b>+7'587</b>
-/+ Zu-/Abnahme des Umlaufvermögens (ohne Zahlungsmittel)	-97
+/- Zu-/Abnahme des kurzfristigen Fremdkapitals (ohne Finanzschulden)	+506
= <b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>+7'996</b>
<b>+/- Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-9'240</b>
<b>+/- Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>+1'114</b>
= <b>Veränderung Flüssige Mittel (Residual Cashflow)</b>	<b>-130</b>

# Cashflow und Free Cashflow

## Direkte Methode

$$\begin{aligned} & \text{Einzahlungen aus Geschäftstätigkeit} \\ - & \text{Auszahlungen aus Geschäftstätigkeit} \\ \hline = & \text{Cashflow aus Geschäftstätigkeit} \\ \hline \hline \end{aligned}$$

## Indirekte Methode

$$\begin{aligned} & \text{Reingewinn} \\ + & \text{Abschreibungen} \\ \hline = & \text{Reingewinn vor Abschreibungen} \\ +/ - & \text{Zu-/Abnahme langfristige Rückstellungen} \\ \hline = & \text{Cashflow klassisch} \\ -/+ & \text{Zu-/Abnahme Umlaufvermögen} \\ & \text{(Debitoren/Vorräte) ohne Zahlungsmittel} \\ +/ - & \text{Zu-/Abnahme kurzfristiges Fremdkapital} \\ & \text{ohne Finanzschulden} \\ \hline = & \text{Cashflow aus Geschäftstätigkeit} \\ +/ - & \text{Desinvestitionen/Investitionen} \\ \hline = & \text{Free Cashflow (netto)} \\ +/ - & \text{Zu-/Abnahme Finanzschulden/Eigenkapital} \\ - & \text{Dividenden (Vorjahr)} \\ \hline = & \text{Residual Cashflow} \\ \hline \hline = & \text{Free Cashflow (netto)} \\ + & \text{Zinsaufwand (abzüglich Zinsertrag)} \\ \hline = & \text{Free Cashflow (brutto)} \end{aligned}$$

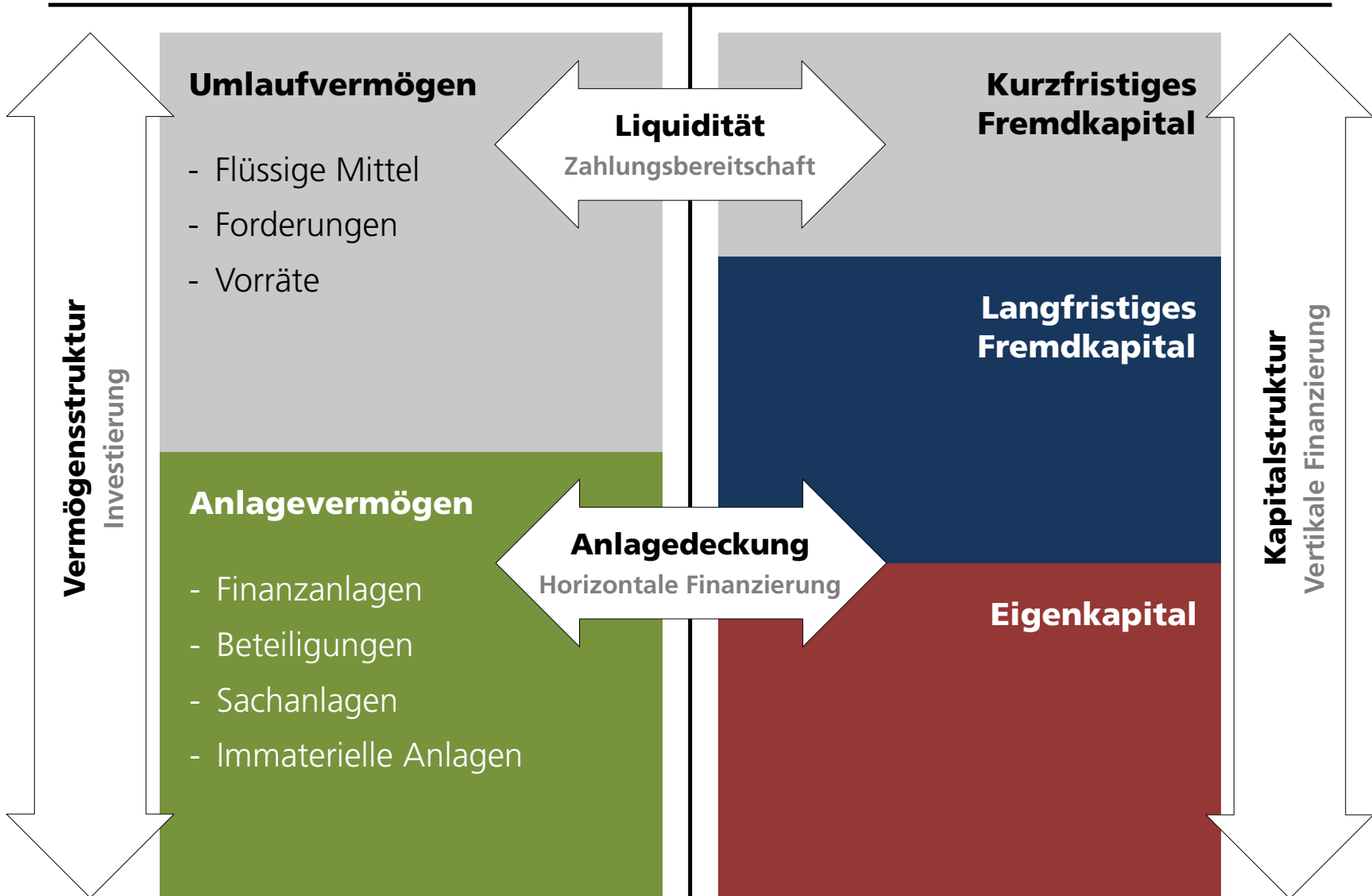
# Kreditfähigkeitsprüfung von Firmenkunden

Rechnungswesen allgemein			Aufbau/ Vollständigkeit	Planung/ Kontrolle	Reporting an Bank (inhaltlich/zeitlich)	Treuhänder/ Revisionsstelle (Qualität/Konstanz)
Finanzkennzahlen	Bilanz- struktur	Vermögensstruktur	Umlauf- intensität	Anlage- intensität <small>Immobilisierungsgrad</small>		
		Kapitalstruktur	Eigenfinan- zierungsgrad	Fremdfinan- zierungsgrad	Finanzierungs- verhältnis <small>Anspannungskoeffizient</small>	Effektiv- verschuldung
		Anlagedeckung	Anlage- deckungsgrad 1	Anlage- deckungsgrad 2	Anlage- deckungsgrad 3	
		Liquidität/Aktivität (Liquiditätsmanagement)	L2, Quick Ratio	Debitoren- umschlag	Kreditoren- umschlag	Lager- umschlag
		L3, Current Ratio	Debitorenfrist	Kreditorenfrist	Lagerdauer	
	Ertrags-/ Finanzie- rungskraft	Rentabilität/ Ertragslage	Eigenkapital- rendite <small>Return on Equity, ROE</small>	Gesamtkapital- rendite <small>Return on Assets, ROA</small>	Kapitalrendite <small>Return on Investment, ROI</small>	Umsatzrendite
					Kapitalumschlag	
		Finanzierungskraft	EBIT-Marge	Verschuldungs- faktor	Selbstfinan- zierungsgrad	Zinsdeckungs- koeffizient <small>Zinsdeckungsgrad</small>
		Cashflow-Marge				
	Kontodaten			Kontoumsätze (Soll/Haben)	Kreditumschlag mittlere Kredit- beanspruchung	Kreditüber- schreitungen (Höhe/Dauer)

# Systematik von Bilanzstruktur-Kennzahlen

**Aktiven**

**Passiven**



# Debt Capacity-Ansatz

Berechnung des Free Cashflow

## EBIT (Earnings Before Interest and Taxes)

- ./. Kalkulatorische Steuern
- + Abschreibungen
- ./. Betriebliche Ersatzinvestitionen
- (./.) (Dividenden)

---

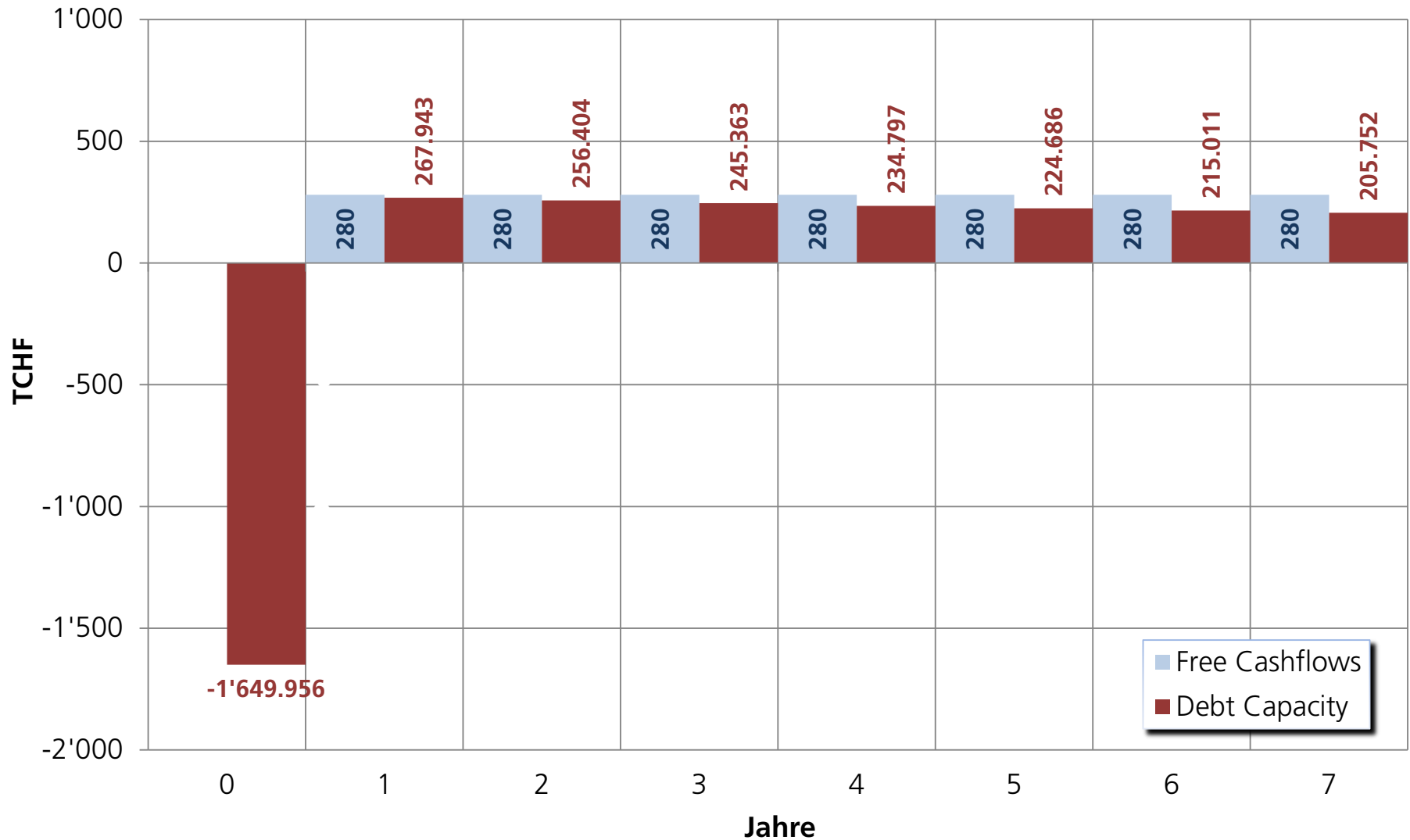
= **Betrieblicher Free Cashflow**

---

---

## Debt Capacity: Herleitung

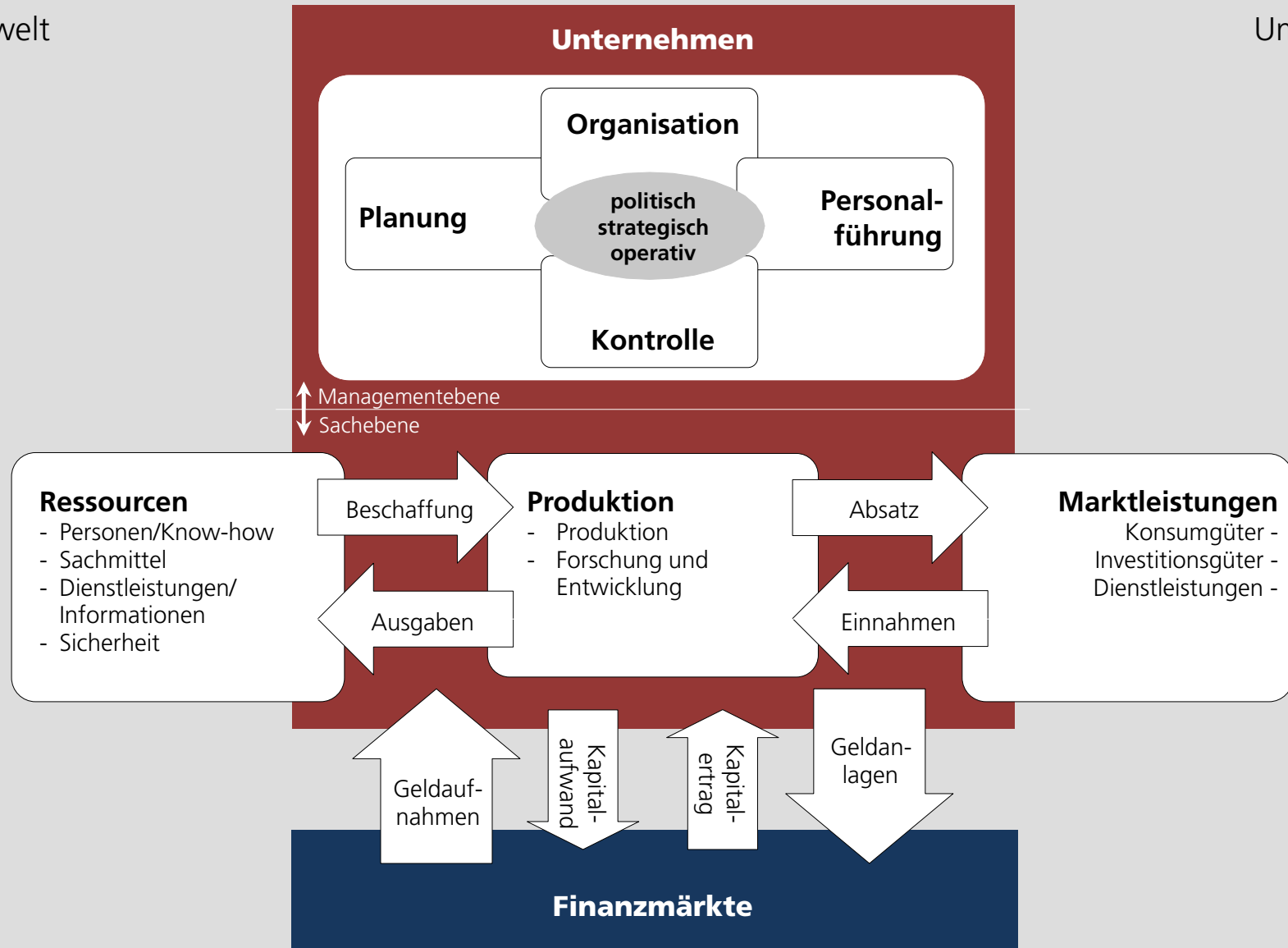
Free Cashflows = TCHF 280, n = 7 Jahre, zFK nach Steuern = 4,50%



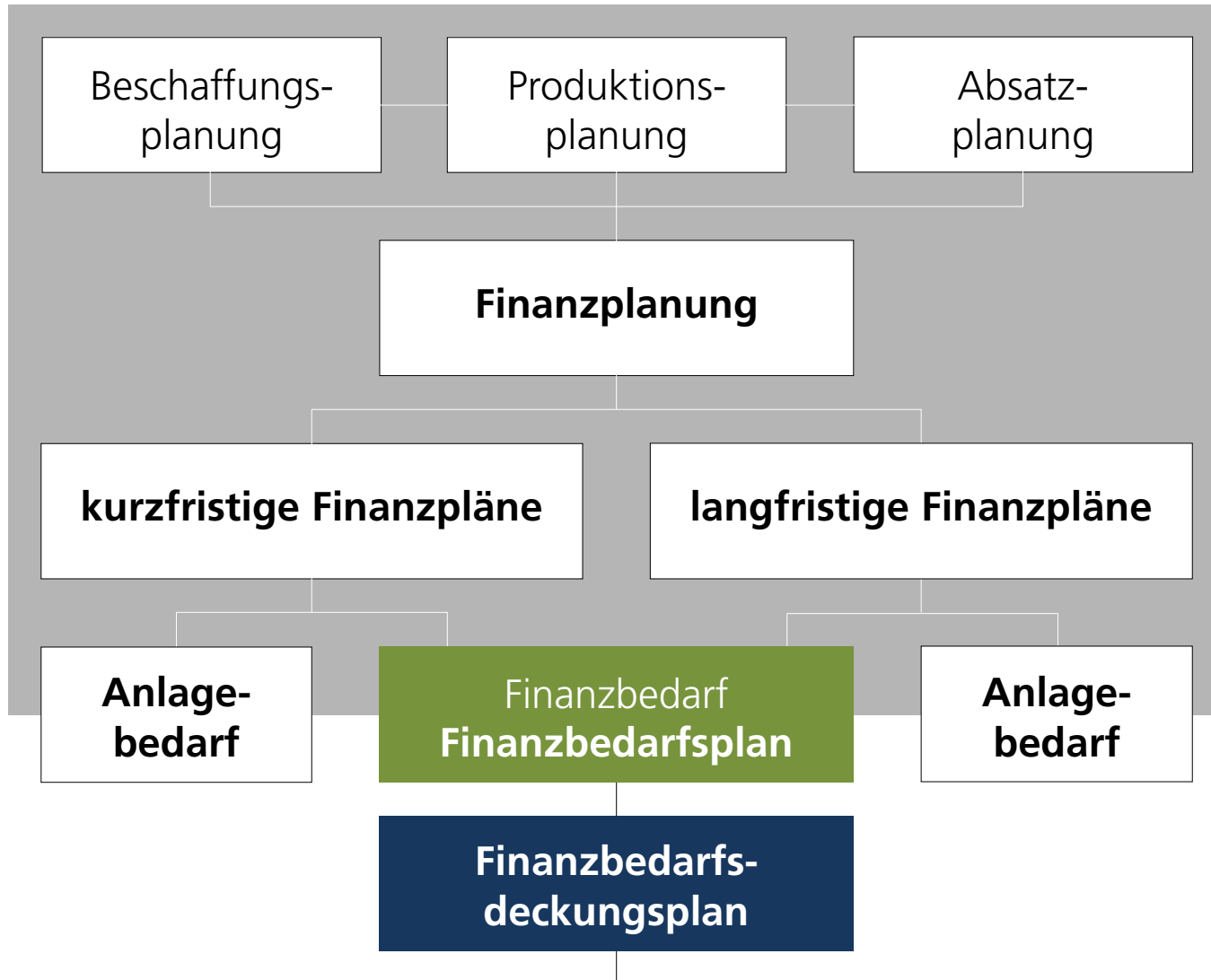


Umwelt

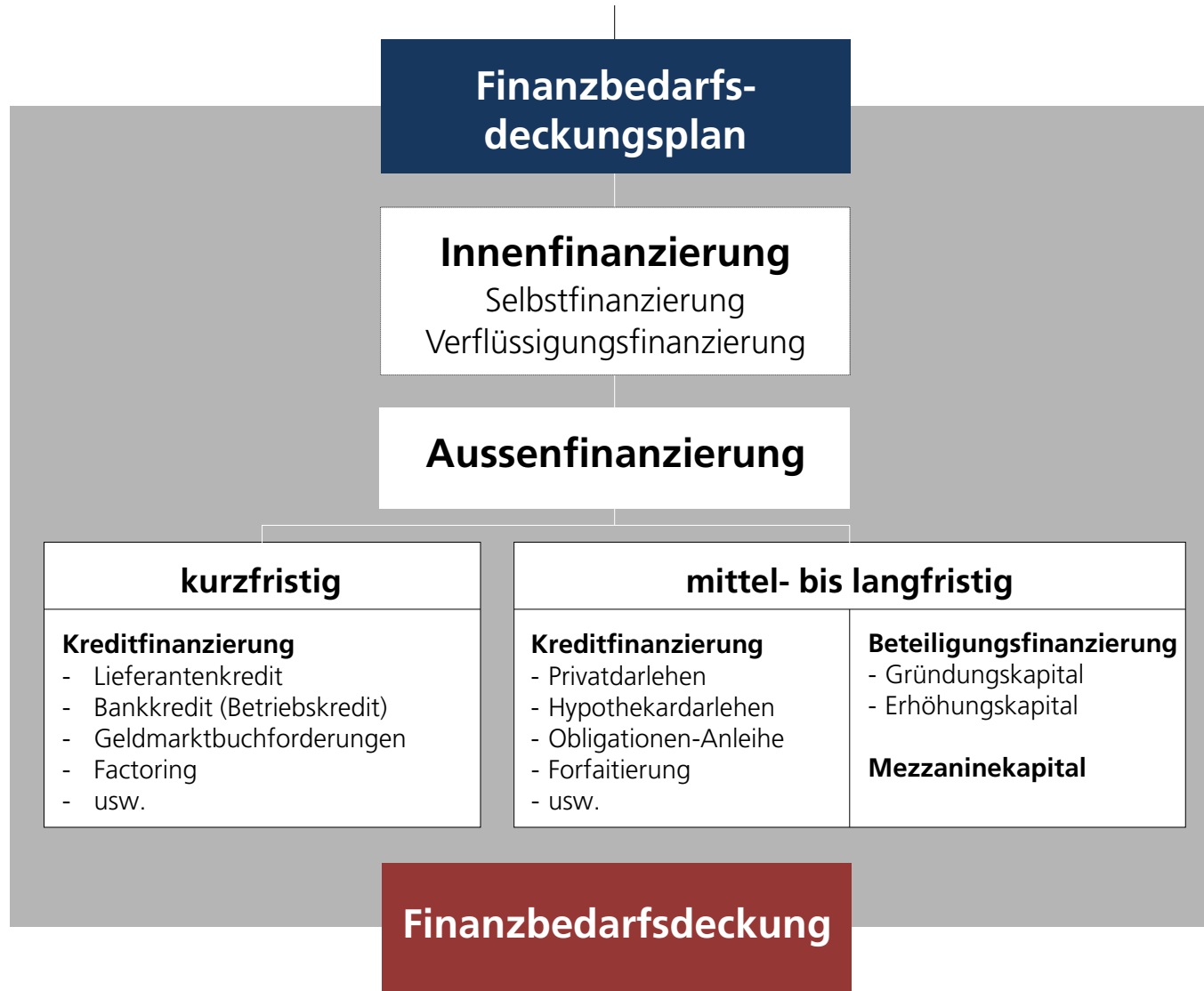
Umwelt



# Finanzplanung (1)



# Finanzplanung (2)



# Kurzfristiger Finanzplan anlässlich einer Unternehmensgründung

Kurzfristiger Finanzplan (CHFT)	1. Monat	2. Monat	3. Monat	4. Monat	5. Monat	6. Monat	7. Monat	8. Monat	9. Monat	10. Monat	11. Monat	12. Monat
Erlöse aus Handelswaren	0.0	50.0	50.0	60.0	60.0	70.0	50.0	50.0	50.0	50.0	60.0	60.0
Erlöse aus Arbeiten	0.0	0.0	10.0	20.0	30.0	40.0	20.0	30.0	40.0	50.0	60.0	70.0
<b>= Total Einnahmen</b>	<b>0.0</b>	<b>50.0</b>	<b>60.0</b>	<b>80.0</b>	<b>90.0</b>	<b>110.0</b>	<b>70.0</b>	<b>80.0</b>	<b>90.0</b>	<b>100.0</b>	<b>120.0</b>	<b>130.0</b>
Waren- und Materialkosten	60.0	40.0	50.0	50.0	55.0	50.0	40.0	40.0	50.0	60.0	50.0	55.0
Löhne	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	18.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	18.0
Eigenlöhne	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	12.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	12.0
Sozialleistungen	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	5.5
Mietzinsen	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
Bankzinsen	0.0	0.0	2.0	0.0	0.0	2.5	0.0	0.0	2.5	0.0	0.0	2.0
Unterhalt, Reparatur, Ersatz	0.0	0.0	0.0	0.0	5.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Büro, Verwaltung, Steuern	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	4.0	3.0	2.0	3.0	3.0	2.0	2.0
Vertriebskosten (Auto usw.)	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
Werbung und Akquisition	4.0	3.0	2.0	2.0	2.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
Sonstige Betriebsaufwendungen	2.0	2.0	2.0	3.0	2.0	2.0	3.0	2.0	2.0	3.0	2.0	3.0
<b>= Total Ausgaben</b>	<b>98.0</b>	<b>77.0</b>	<b>88.0</b>	<b>87.0</b>	<b>96.0</b>	<b>100.5</b>	<b>78.0</b>	<b>76.0</b>	<b>89.5</b>	<b>98.0</b>	<b>86.0</b>	<b>106.5</b>
<b>- Total Einnahmen</b>	<b>0.0</b>	<b>50.0</b>	<b>60.0</b>	<b>80.0</b>	<b>90.0</b>	<b>110.0</b>	<b>70.0</b>	<b>80.0</b>	<b>90.0</b>	<b>100.0</b>	<b>120.0</b>	<b>130.0</b>
Saldo monatlich	-98.0	-27.0	-28.0	-7.0	-6.0	9.5	-8.0	4.0	0.5	2.0	34.0	23.5
Saldo kumuliert	-98.0	-125.0	-153.0	-160.0	-166.0	-156.5	-164.5	-160.5	-160.0	-158.0	-124.0	-100.5
<b>= Approximativer Kreditbedarf</b>	<b>98.0</b>	<b>125.0</b>	<b>153.0</b>	<b>160.0</b>	<b>166.0</b>	<b>156.5</b>	<b>164.5</b>	<b>160.5</b>	<b>160.0</b>	<b>158.0</b>	<b>124.0</b>	<b>100.5</b>
<b>+ Betriebskreditlimite</b>	<b>150.0</b>	<b>150.0</b>	<b>150.0</b>	<b>150.0</b>	<b>150.0</b>	<b>150.0</b>	<b>150.0</b>	<b>150.0</b>	<b>150.0</b>	<b>150.0</b>	<b>150.0</b>	<b>150.0</b>
<b>= Kreditüberschreitung</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>3.0</b>	<b>10.0</b>	<b>16.0</b>	<b>6.5</b>	<b>14.5</b>	<b>10.5</b>	<b>10.0</b>	<b>8.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>

## Langfristiger Finanzplan

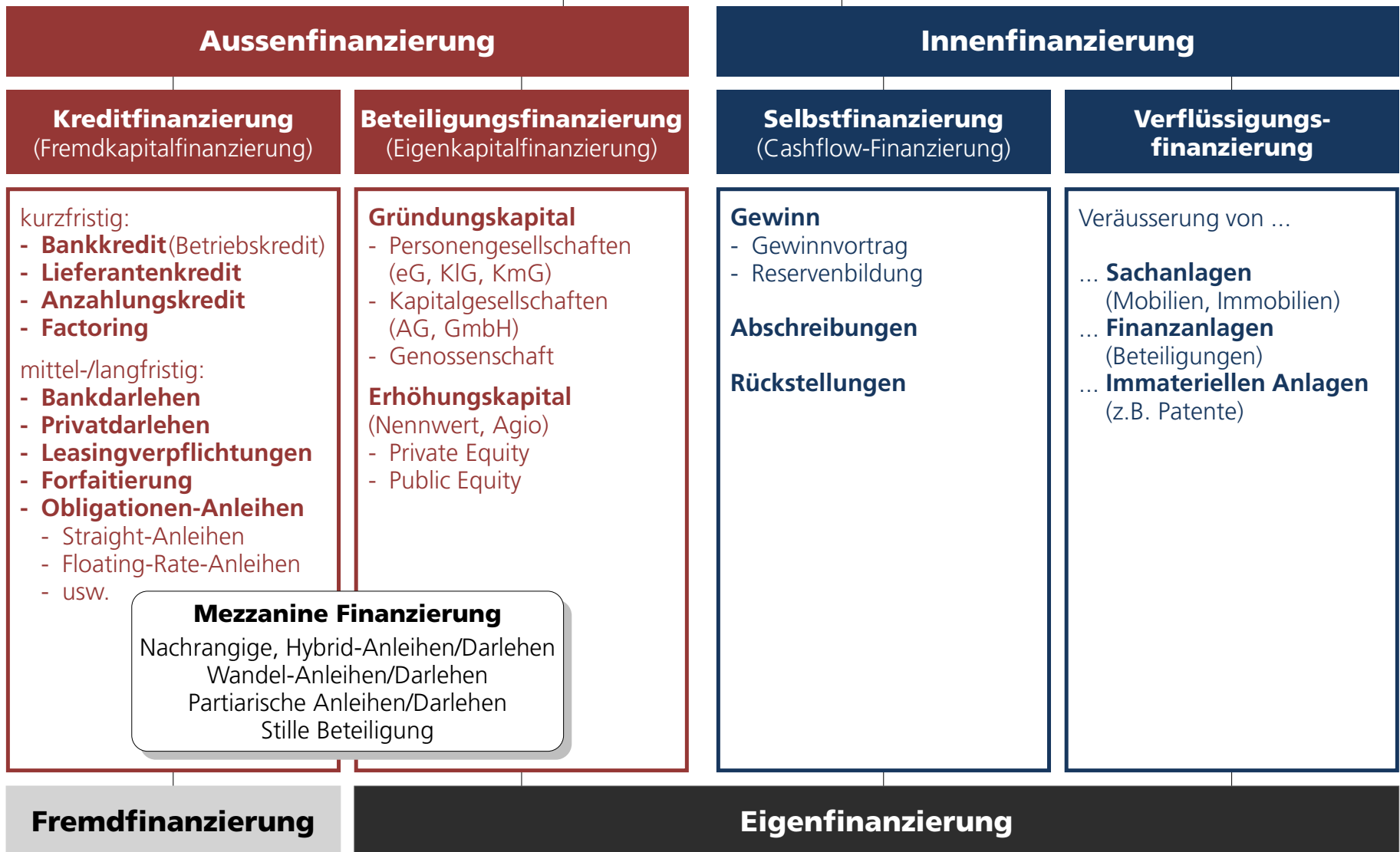
Langfristiger Finanzplan der Firma ... (CHFT)		Jahr 0	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5
	Reingewinn	75	75	80	100	105	110
+	Abschreibungen materielles Anlagevermögen	30	35	50	50	50	50
=	<b>Cashflow (klassisch)</b>	<b>105</b>	<b>110</b>	<b>130</b>	<b>150</b>	<b>155</b>	<b>160</b>
	Ab-/Zunahme Debitoren	0	-10	-20	-40	-10	0
	Zu-/Abnahme Kreditoren	-20	15	25	35	0	0
	Ab-/Zunahme Warenlager	30	-20	-10	-10	-10	-10
=	<b>Cashflow aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>115</b>	<b>95</b>	<b>125</b>	<b>135</b>	<b>135</b>	<b>150</b>
-	Investitionen materielles Anlagevermögen	0	-400	-300	0	0	0
+	Desinvestitionen materielles Anlagevermögen	0	100	0	0	0	0
-	Investitionen finanzielles Anlagevermögen	0	0	0	-200	0	0
+	Desinvestitionen finanzielles Anlagevermögen	0	0	0	50	0	0
=	<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>0</b>	<b>-300</b>	<b>-300</b>	<b>-150</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Zu-/Abnahme kurzfristige Finanzschulden	0	10	20	40	-10	-30
	Zu-/Abnahme langfristige Finanzschulden	0	0	200	-20	-20	-60
	Erhöhung/Reduktion Aktienkapital	0	200	0	0	0	0
-	Dividenden	-30	-30	-40	-50	-50	-55
=	<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-30</b>	<b>180</b>	<b>180</b>	<b>-30</b>	<b>-80</b>	<b>-145</b>
=	<b>Veränderung flüssige Mittel</b>	<b>85</b>	<b>-25</b>	<b>5</b>	<b>-45</b>	<b>55</b>	<b>5</b>
=	<b>Veränderung flüssige Mittel (kumuliert)</b>	<b>85</b>	<b>60</b>	<b>65</b>	<b>20</b>	<b>75</b>	<b>80</b>

# Finanzierungsformen

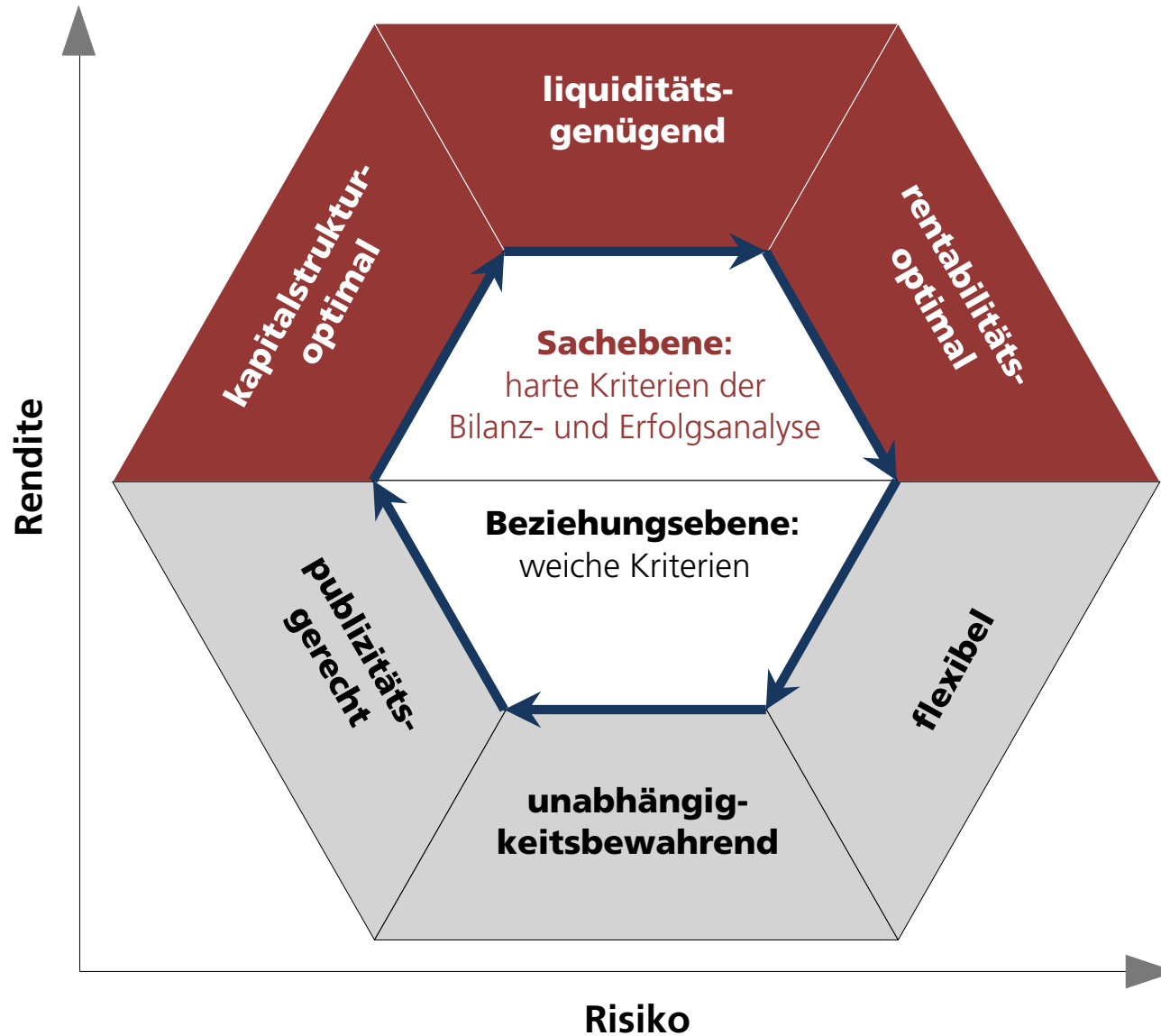
<b>Finanzierungsanlass</b>	Gründungsfinanzierung	Überbrückungsfinanzierung	Erneuerungsfinanzierung	Wachstumsfinanzierung	Übernahmefinanzierung	Sanierungsfinanzierung
<b>Verwendungszweck</b>	Gesamtfinanzierung		Finanzierung des Umlaufvermögens	Finanzierung des Anlagevermögens		Projektfinanzierung
<b>Dauer der Kapitalaufnahme</b>	befristete Finanzierung				unbefristete Finanzierung	
	kurzfristige Finanzierung	mittelfristige Finanzierung	langfristige Finanzierung			
<b>Kapitalbeanspruchung</b>	feste Finanzierung			revolvierende Finanzierung		
<b>Mittelherkunft</b>	Aussenfinanzierung			Innenfinanzierung		
	Kreditfinanzierung	Beteiligungsfinanzierung	Selbstfinanzierung		Verflüssigungsfinanzierung	

■ Beispiel: Bank X erhöht die Betriebskreditlimite der expandierenden Baufirma Y von CHF 100'000.00 auf CHF 200'000.00

# Finanzierungsformen nach Mittelherkunft

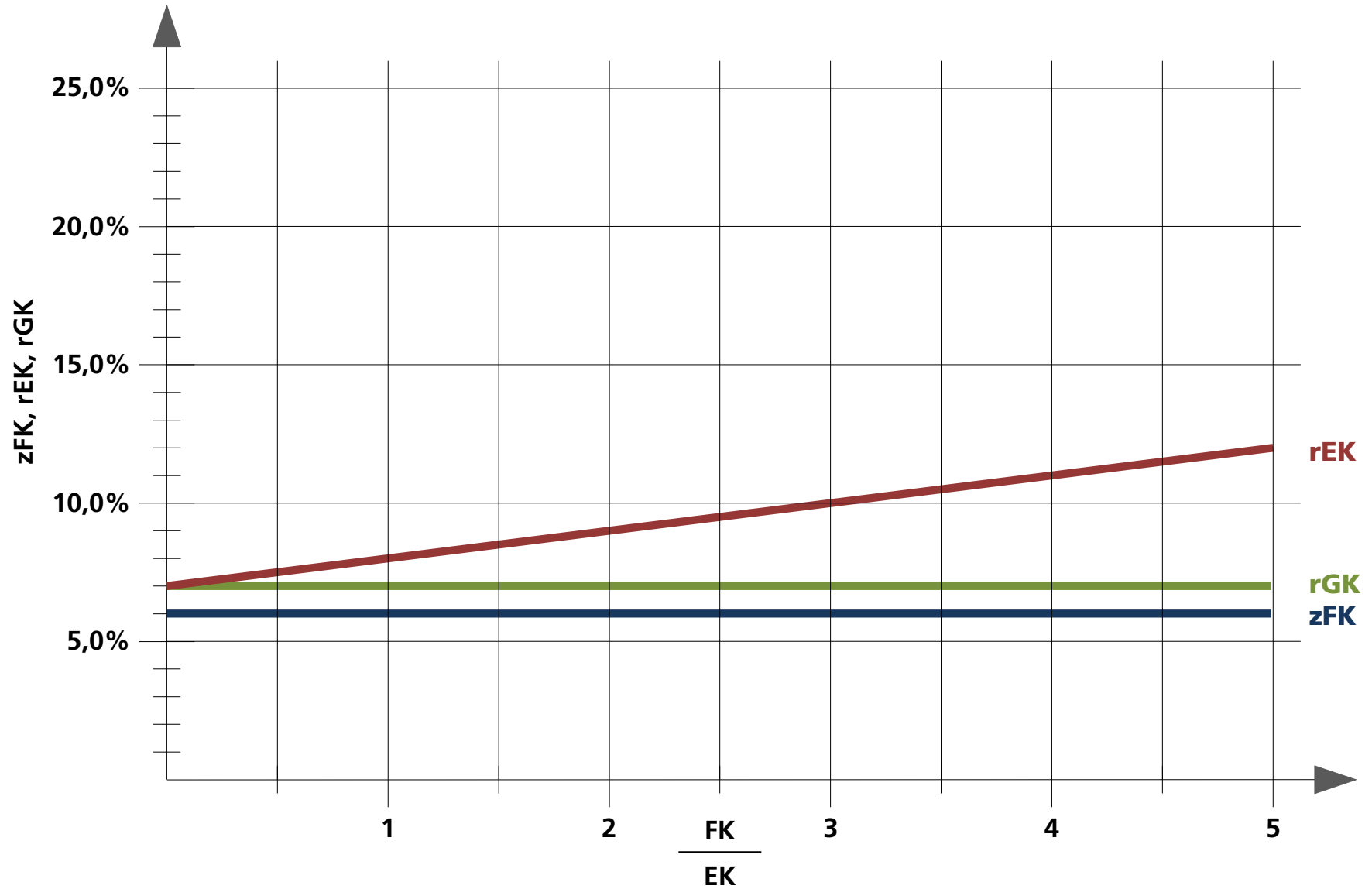


# Finanzierungsregeln/-grundsätze

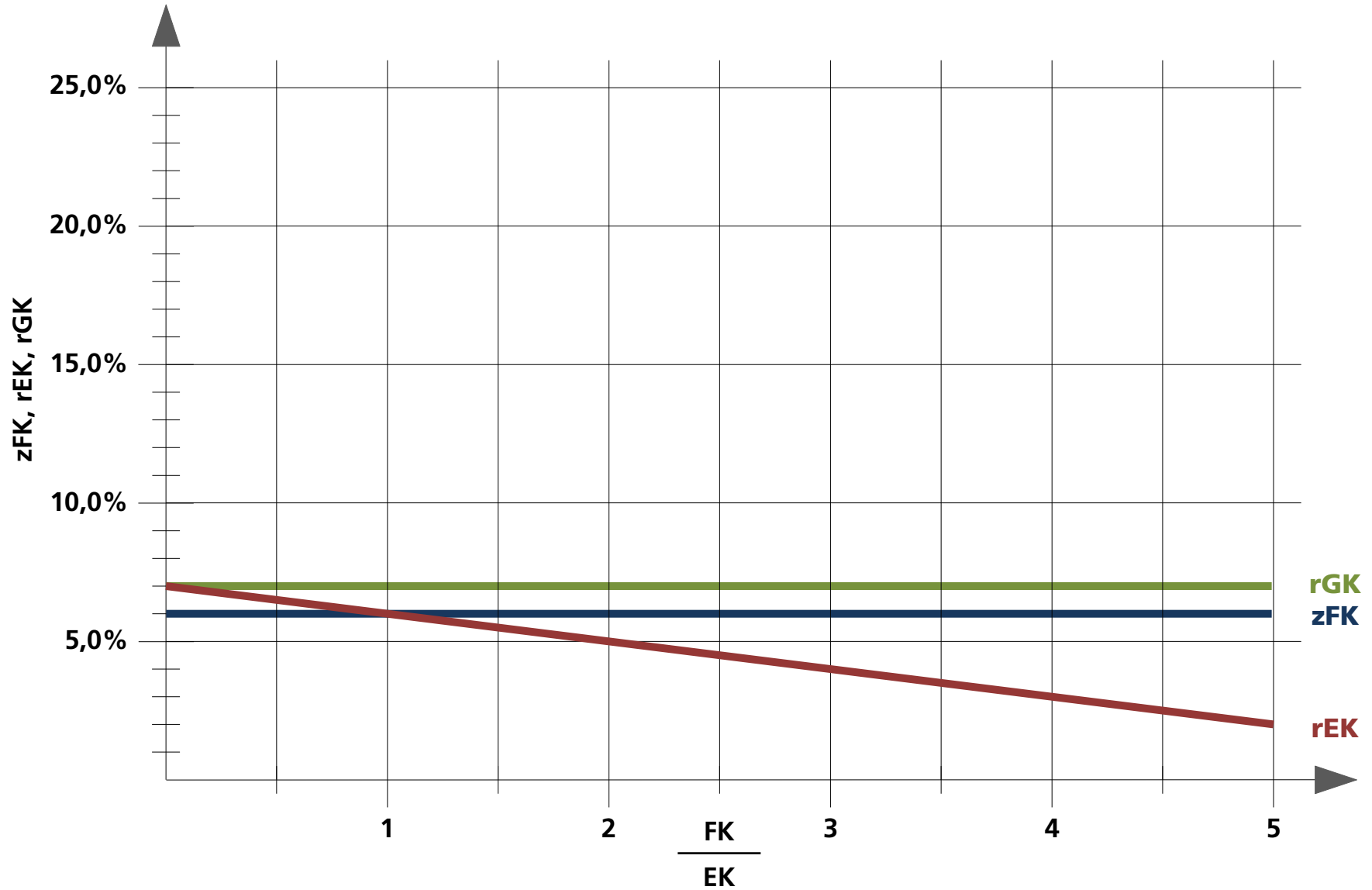




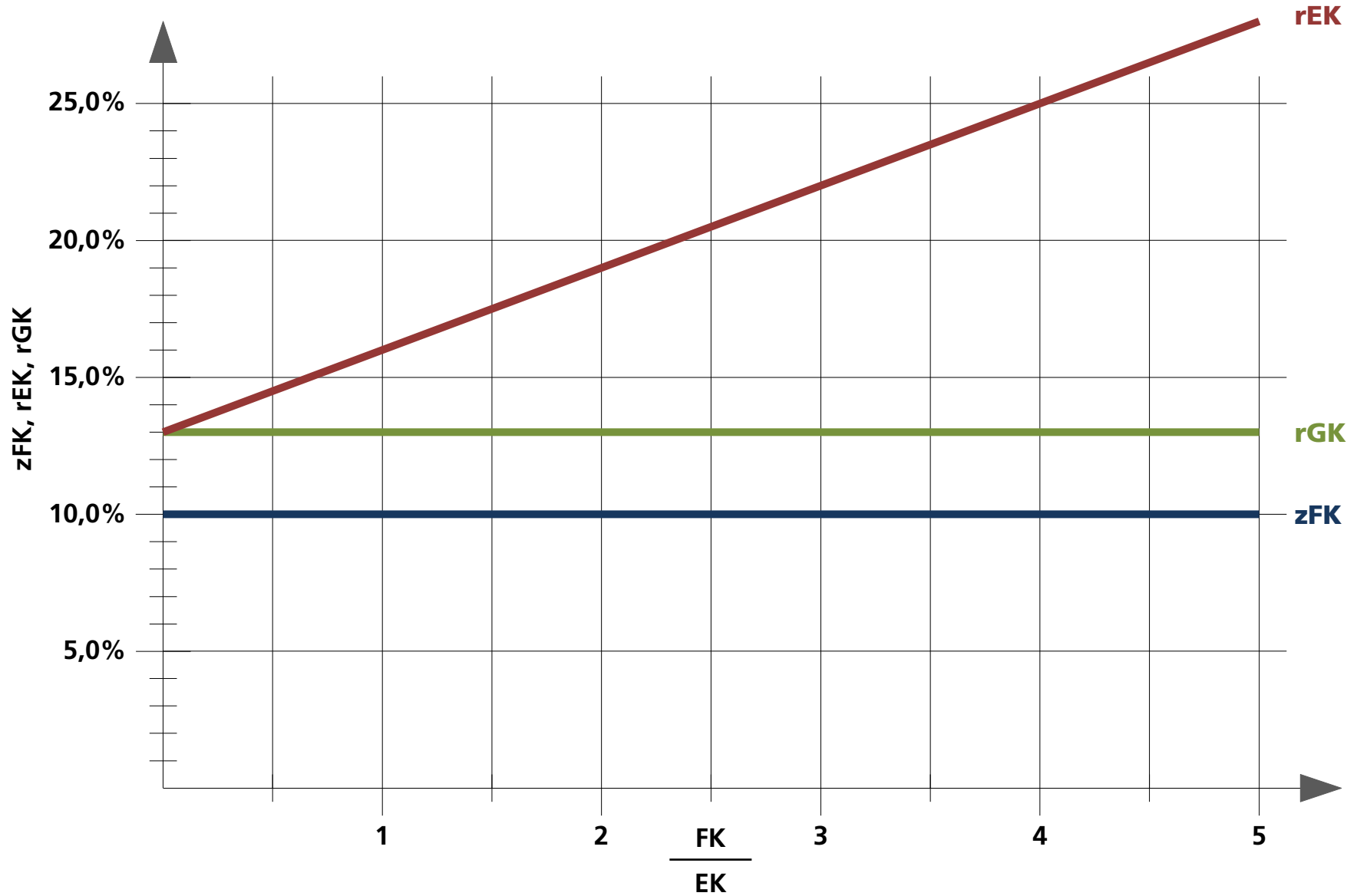
# Leverage-Effekt



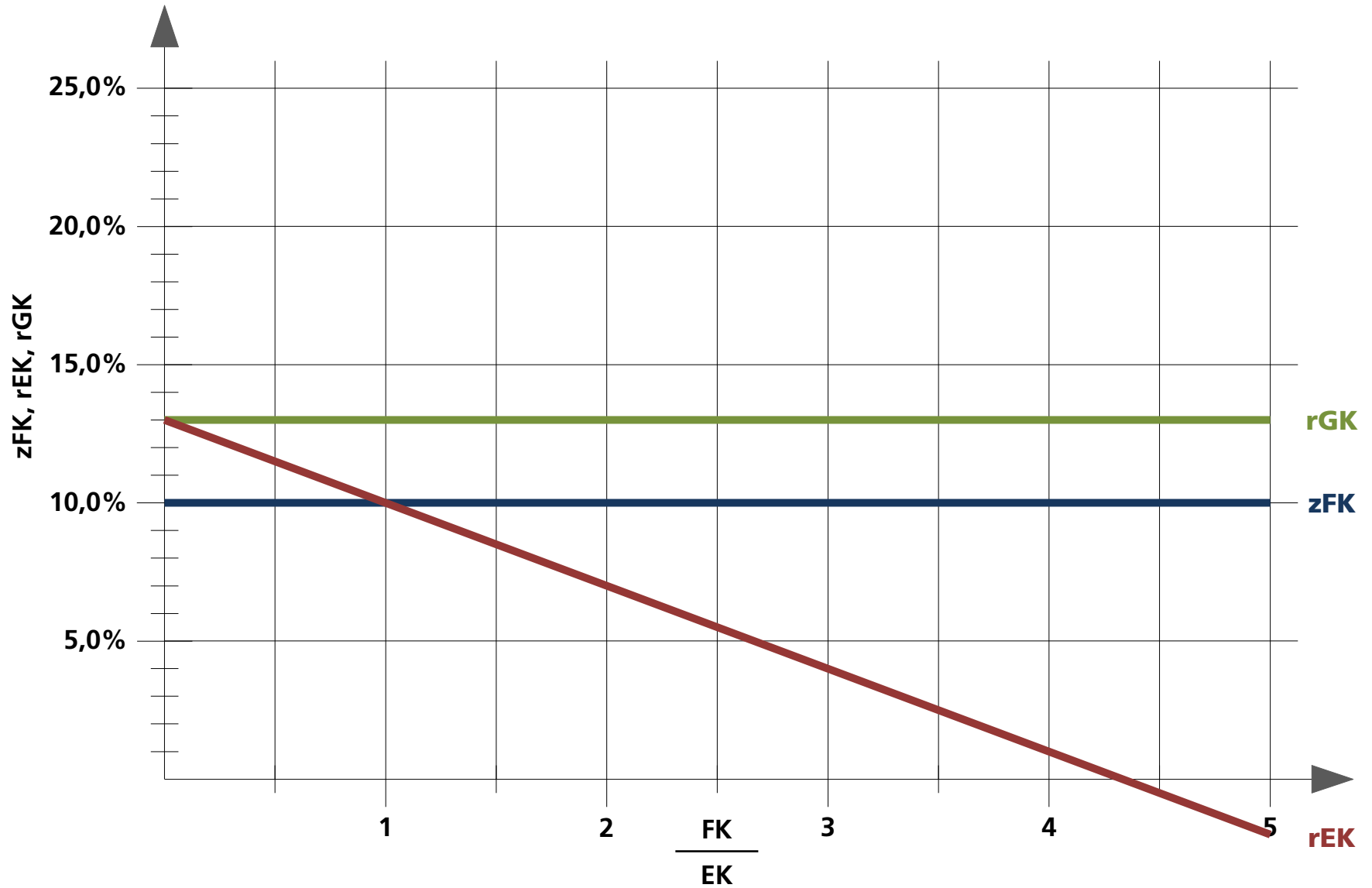
# Leverage-Effekt



# Leverage-Effekt



# Leverage-Effekt



**i**nstitut 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**

### **Band 2**

#### **Kreditrisikomanagement und Firmenkundenkredite**

Max Lüscher-Marty

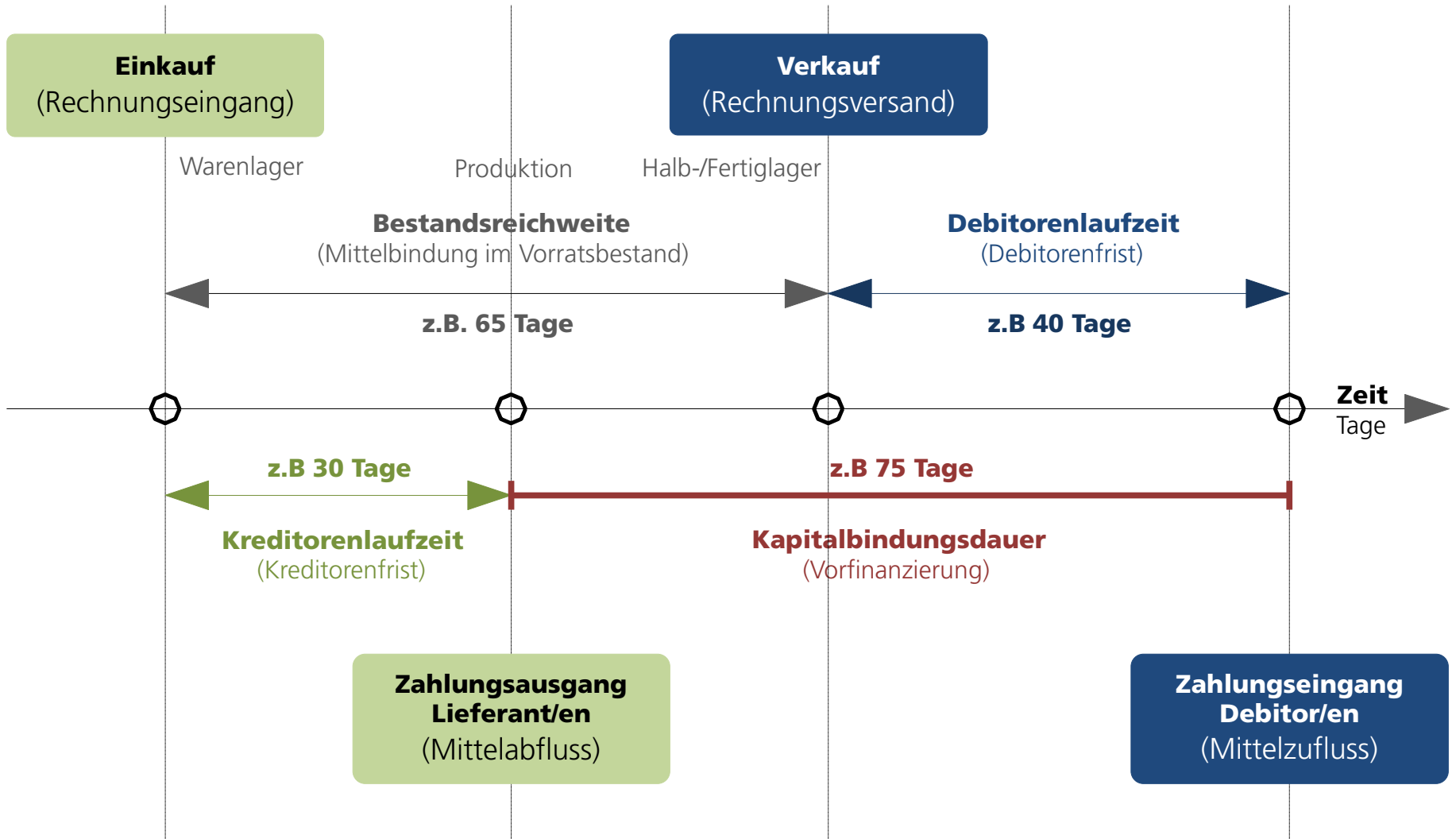
5., überarbeitete Auflage 2019

Compendio Bildungsmedien AG

## Kapitel 4

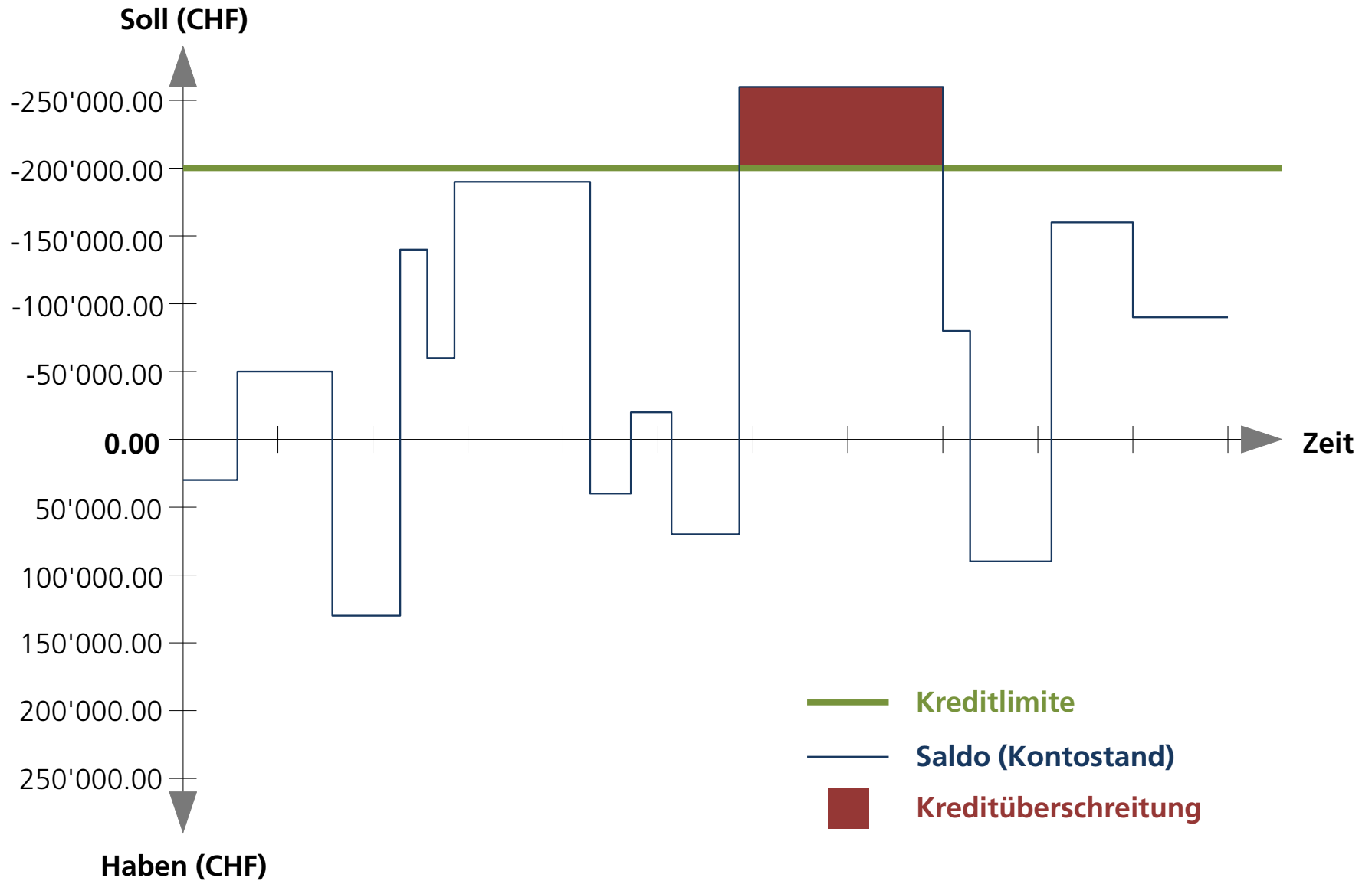
# **Finanzierung des Nettoumlaufvermögens**

# Kapitalbindungsdauer und ihre Komponenten



$$\text{Kapitalbindungsdauer} = \text{Bestandsreichweite} + \text{Debitorenlaufzeit} - \text{Kreditorenlaufzeit}$$

# Kontokorrentkredit



# Betriebskredit: Finanzierung des Nettoumlaufvermögens

Besicherung \ Kreditform	Kontokorrentkredit 1)	Saisonkredit	Fester Vorschuss	Diskontkredit
Blankokredit	✗	✗	✗	
Zessionskredit	✗	✗	✗	
Wechselkredit			✗	✗
Warenkredit	✗			
Bürgschaftskredit	✗	✗	✗	
Grundpfandkredit	✗	✗		
Faustpfandkredit	✗	✗		

1) Im Buch steht an dieser Stelle irrtümlich "Betriebskredit".



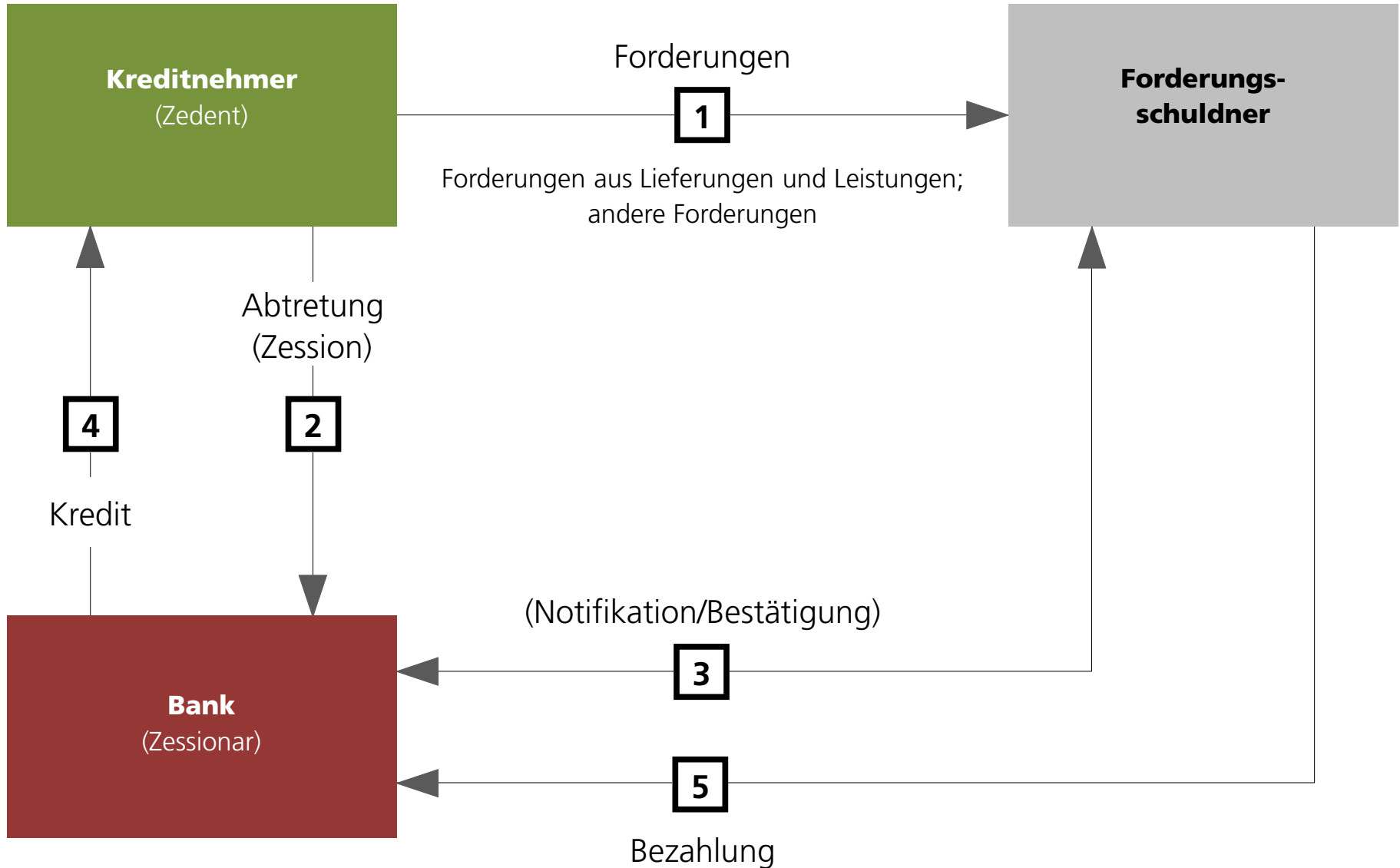
# Blankokredit: Charakteristika

Kredit	Kreditzweck/-form	Besicherung	Formalitäten/Auflagen
<b>Blankokredit</b>	<p><b>Betriebskredit:</b> Dauerkredit Überbrückungskredit Saisonkredit</p> <p><b>Kreditform:</b> Kontokorrentkredit Fester Vorschuss</p>	<p><b>Keine besondere Sicherstellung</b></p> <p>Fester Vorschuss eventuell gegen Eigenwechsel an die Order der Bank</p> <p><b>Nachgangserklärung auf Aktionärs-/Privatdarlehen</b></p> <p><b>Verpflichtung von Hauptaktionären</b> Solidarbürgschaft in der Höhe des Blankoengagements Lebens-/Todesfallrisikopolice und Verpfändung der Ansprüche an die Bank usw.</p> <div data-bbox="752 1008 1289 1219" style="border: 1px solid white; border-radius: 15px; padding: 10px; background-color: white; color: black;"> <p><b>Blankokreditlimite:</b> maximal 30-40% der Kapitalbasis maximal 20-25% des Jahresumsatzes maximal drei- bis vierfacher Cashflow</p> </div>	<p><b>Schriftlicher Kreditvertrag</b></p> <p><b>Financial Covenants</b> Mindestanforderungen für ausgewählte Finanzkennzahlen (z.B. Liquidität 2, Eigenfinanzierungsgrad)</p> <p><b>Non Financial Covenants</b> Ausschliesslichkeitsklausel Informationspflichten Negative Investitions-/Finanzierungsklauseln Negative Verpfändungs-/Hypothekenklauseln Gleichrangklausel (Pari-passu-Klausel) USW.</p> <p><b>Sicherungsklauseln</b> Default-Klausel Cross-Default-Klausel USW.</p>

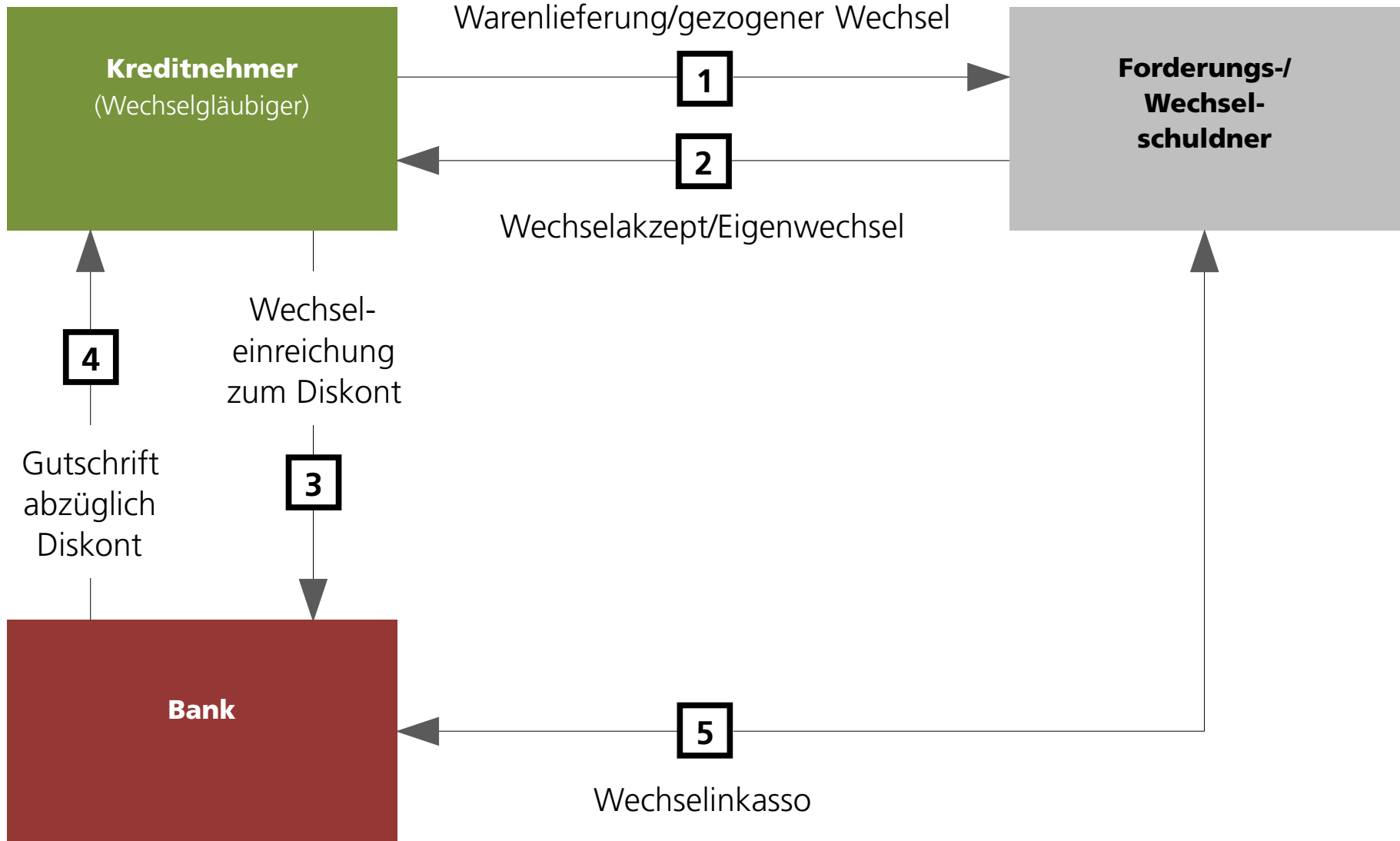
# Zessionskredit: Charakteristika

Kredit	Kreditzweck/-form	Besicherung	Formalitäten/Auflagen
<b>Einzelzessionskredit</b>	<p><b>Betriebskredit:</b> Überbrückungskredit Saisonkredit</p> <p><b>Kreditform:</b> Kontokorrentkredit Fester Vorschuss</p>	<p><b>Bestehende, einzeln bezeichnete Forderungen</b> aus Warenlieferungen (WL) aus Dienstleistungen (DL) aus Werkverträgen (WV)</p> <p><b>Belehnung:</b> WL/DL = 60%-80%, WV = 30%</p>	<p><b>Schriftlicher Kredit-/Abtretungsvertrag</b></p> <p><b>Von Fall zu Fall:</b> direkte Notifikation Gewährleistung der indirekten Notifikation Ablieferung von Direkteingängen Recht auf Büchereinsicht usw.</p>
<b>Globalzessionskredit</b>	<p><b>Betriebskredit/ Kontokorrentkredit</b> Dauerkredit Überbrückungskredit Saisonkredit</p>	<p><b>Gegenwärtige/zukünftige Kundenforderungen</b> aus Warenlieferungen (WL) aus Dienstleistungen (DL) aus Werkverträgen (WV)</p> <p><b>Belehnung:</b> WL/DL = 60%-80%, WV = 30%</p>	<p><b>Schriftlicher Kredit-/Abtretungsvertrag</b></p> <p><b>Zusätzliche Auflagen von Fall zu Fall:</b> Recht auf Büchereinsicht periodische Meldepflichten - Kundenausstände total (monatlich) - Debitorenlisten (quartalsweise) usw.</p>
<b>Unternehmerkredit</b>	<p><b>Betriebskredit/ Kontokorrentkredit</b> Überbrückungskredit Saisonkredit</p>	<p><b>Zukünftige Forderungen aus einzeln bezeichneten Werkverträgen</b></p> <p><b>Belehnung: 30%</b></p>	<p><b>Schriftlicher Kredit-/Abtretungsvertrag</b></p> <p><b>Zusätzliche Auflagen von Fall zu Fall:</b> Leistungsausweis usw.</p>

# Zessionskredit



# Diskontierung von Warenwechseln



# Pflichtlagerdarlehen

Phasen	Beteiligte	Pflichtlagerhalter	Pflichtlager-Bank	Branchenverband 2) Kontrolle	Bundesamt für Landesversorgung (BWL)
1	<b>Pflichtlagervertrag</b>	←		→	→
2	<b>Vereinbarung über die Finanzierung von Pflichtlagern</b>		←		→
3	<b>Kreditgesuch an die Bank</b>		→		
4	<b>Finanzierungsantrag mittels Formular "Anhang"</b>		→	→	→
5	<b>Kreditauskunft</b>		←		
6	<b>Genehmigung/Unterzeichnung des "Anhangs"<sup>1)</sup></b>	←			
7	<b>Prüfung und Kreditbewilligung durch die Bank</b>	←	→		
8	<b>Einreichung des unterzeichneten Pflichtlagerwechsels</b>		→		
9	<b>Pflichtlagerdarlehen zum LIBOR-Satz</b>	←	○		

1) Der rechtsgültig unterzeichnete Anhang verbrieft die Bundesgarantie und gilt als Legitimationsurkunde des Pflichtlagerhalters gegenüber der Bank für die Beanspruchung des Pflichtlagerdarlehens

2) Pflichtlagerorganisationen (Branchenverbände): Agricura, CARBURA, Helvecura, réservesuisse, Provisiogas

# Warenkredit im Überblick

Kredit	Kreditzweck	Kreditform	Pfandobjekte	Formalitäten/Auflagen
<b>Warenkredit</b>	<b>Betriebskredit</b>	Kontokorrent	<b>Rohstoffe</b>	<b>Kreditvertrag, Pfandvertrag</b>  <b>von Fall zu Fall:</b>  Einlagerung bei der Bank  Einlagerung beim Verpfänder selbst oder bei einem Pfandhalter  Einlagerung auf den Namen der Bank bei einem Lagerhalter  Verpfändung von Wertpapieren
	<b>Saisonkredit</b>	Fester Vorschuss	<b>Fertigfabrikate</b>  <b>Futter-/Lebensmittel</b> (wenig verderblich)  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: white;"> <b>Belehnung:</b>                          50% des Markt- bzw. Einstandspreises                     </div>	

## Eigenwechsel

CHF 50~~0~~00.00

Kloten, *3. Oktober 200\_*

Am *3. April 200\_* zahle *ich* gegen diesen Eigenwechsel  
an die Order der *Universalbank in Zürich* die Summe von

*fünfzigtausend 00/100 Schweizer Franken*

als Hauptschuldner: *Conrad Bolleter-Huber, Schreinerei, Kloten*

als Wechselbürge: *Lorenz Huber-Keller*

*Zahlbar am Domizil der Universalbank in Zürich*

# Kommerzielle Grundpfandkredite: Charakteristika

Kredit	Kreditzweck	Kreditform	Grundstück	Grundpfandrechte
<b>Hypothekendarlehen</b>	<b>Grundstückserwerb</b> Mehrfamilienhäuser Geschäftshäuser Gewerbeliegenschaften Industrieliegenschaften Hotels usw.  <b>Andere Finanzierungen</b> Gründungsfinanzierungen Maschinenkauf Fahrzeugkauf usw.	Darlehen	<b>Liegenschaft</b> - Bauland allein (Terrainkredit) - Gebäude und Land  <b>Selbständiges und dauerndes Baurecht</b> (Gebäude allein)  <b>Miteigentumsanteil</b>  <b>Stockwerkeinheit</b>	Maximal-/Kapitalgrundpfandverschreibung  Papier-/Register-Schuldbrief zu Eigentum (Sicherungsübereignung)  Papier-/Register-Schuldbrief zu Faustpfand
<b>Baukredit</b>	<b>Baulanderwerb</b>  <b>Bauinvestitionen</b> Neubau Umbau/Erweiterungsbau	Kontokorrent		
<b>Hypothekarisch gedeckte Betriebskredite</b>	Finanzierung des Umlaufvermögens	Kontokorrent		

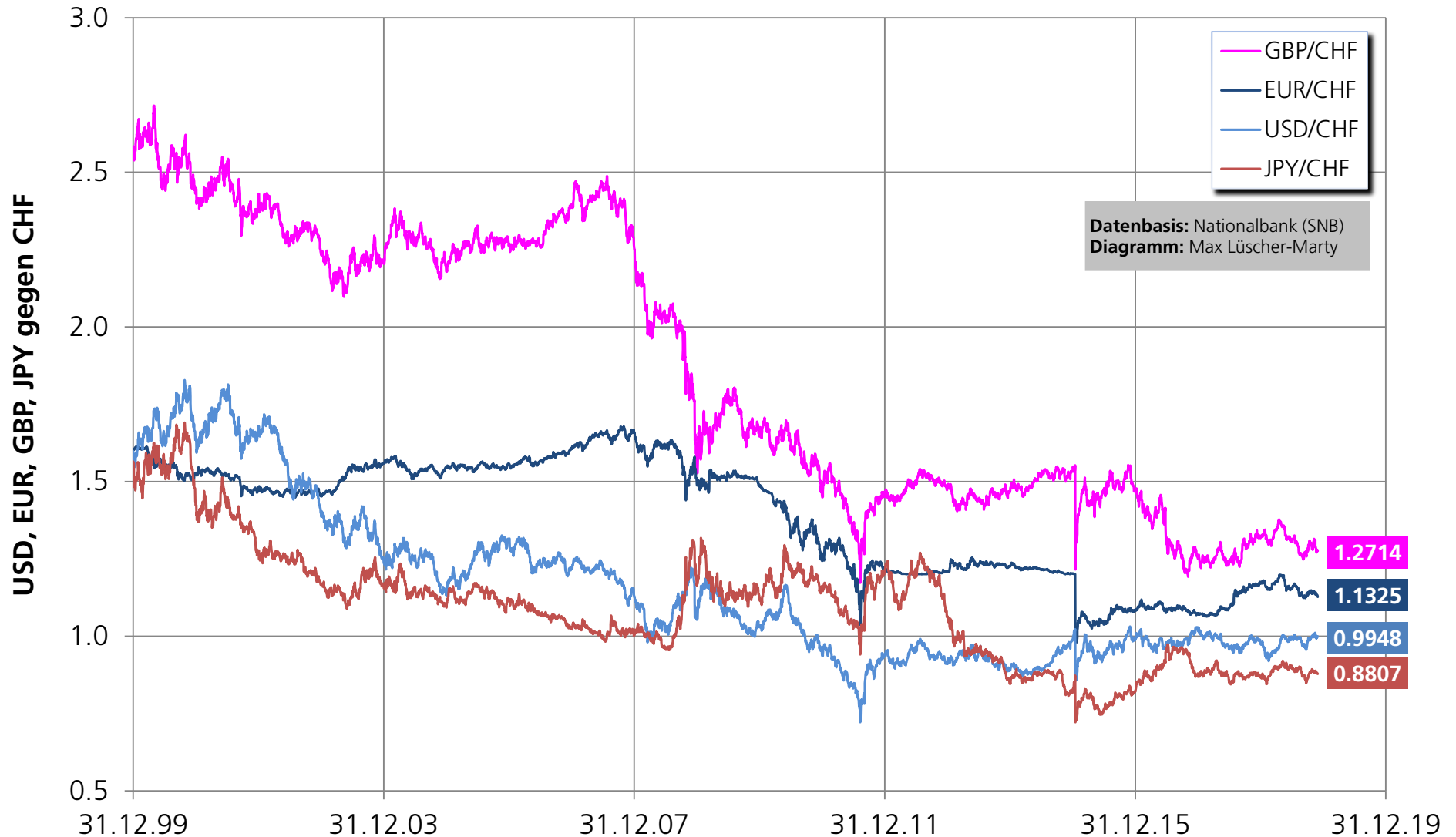


# Lombardkredit: Charakteristika

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

# Wechselkursentwicklung: USD/CHF, EUR/CHF, GBP/CHF, JPY/CHF

Tagesschlusskurse: 31.12.1999-21.11.2018



# Devisenforwards (Devisentermingeschäfte) in konvertiblen Devisen

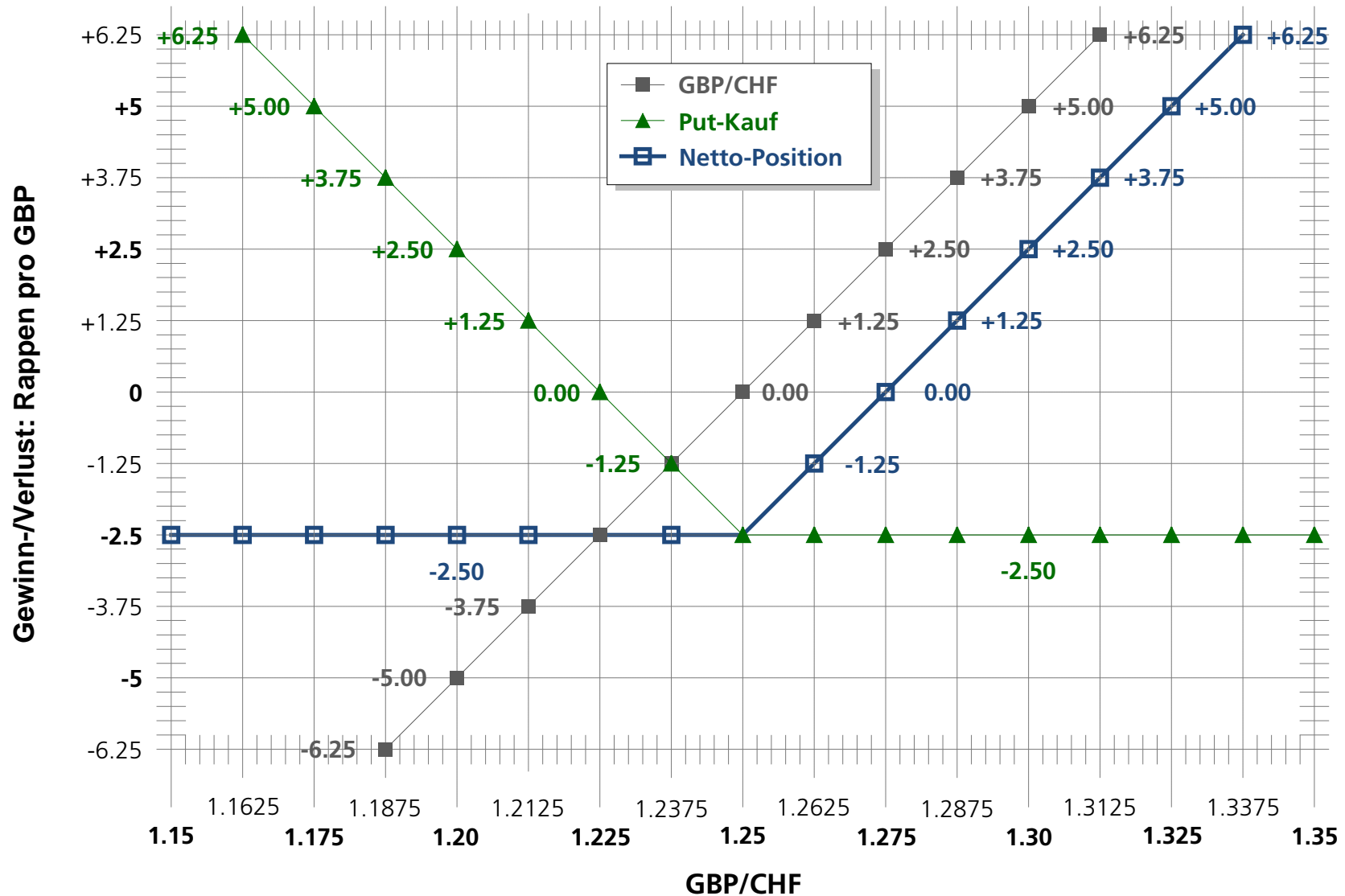
Kriterien	Ausprägung
<b>Geschäftsarten</b>	Terminkauf ("à la hausse", "long") Terminverkauf ("à la baisse", "short")
<b>Kontraktgrößen</b>	Devisentermingeschäfte können in jeder beliebigen Grösse abgeschlossen werden. Es sind also "krumme" Beträge möglich, und es existieren keine standardisierten Mindestsummen.
<b>Verfalltermine</b>	Die Standardlaufzeiten betragen 1, 2, 3, 6 oder 12 Monate. Abschlüsse sind aber auch auf jeden beliebigen Zwischentermin (Valuta 3 Tage aufwärts) möglich; man spricht von gebrochenen Terminen (broken dates). Das Laufzeitspektrum reicht bis zu fünf Jahren.
<b>Auftragsarten</b>	Der Kurs wird direkt zwischen Kunde und Bank bzw. von Bank zu Bank ausgehandelt. Die Bank ist Selbstkontrahent. Von Fall zu Fall sind die Banken auch bereit, limitierte Aufträge oder Stop Loss-Aufträge entgegenzunehmen.
<b>Erfüllung</b>	Devisentermingeschäfte müssen am Verfalltag "physisch" erfüllt werden. Eine Annullierung während der Laufzeit ist nicht möglich. Devisentermingeschäfte können jedoch während der Laufzeit durch ein Gegengeschäft auf den gleichen Verfalltag bei der gleichen Bank glattgestellt werden.
<b>Sicherstellung</b>	Die Banken verlangen eine Sicherheitsmarge von 10% - 20% der Kontraktsumme. Die Marge kann durch Faustpfand oder Reduktion einer bestehenden Kreditlimite beigebracht werden.
<b>Liquidität</b>	Devisentermingeschäfte binden die Liquidität des Terminkäufers bzw. Terminverkäufers im Rahmen der Sicherheitsmarge.

# OTC-Devisenoptionen von Schweizer Banken

Kriterien	Ausprägung
<b>Anbieter</b>	z.B. UBS, Credit Suisse. Over-the-Counter-Devisenoptionen sind nicht übertragbar. Sie können aber jederzeit mit der Bank durch eine Gegentransaktion glattgestellt werden.
<b>Geschäftsarten</b>	- Kauf/Verkauf von Calls - Kauf/Verkauf von Puts
<b>Handelsobjekte</b>	Ausgewählte konvertible Devisen: z.B. USD/CHF, EUR/CHF, GBP/CHF, JPY/CHF, EUR/USD, GBP/USD, USD/JPY, EUR/GBP
<b>Kontraktgrössen</b>	Eigentliche Kontraktgrössen gibt es für OTC-Devisenoptionen nicht. Es werden aber bestimmte Mindestbeträge definiert, z.B. USD 100'000.00, EUR 100'000.00, GBP 100'000.00. Für höhere Beträge gelten gewisse Abstufungen, z.B. USD 50'000.00, GBP 50'000.00 usw.
<b>Verfallmonate</b>	Standard-Verfallmonate sind März, Juni, September und Dezember. Letzter Handelstag ist der 3. Montag des Verfallmonats. Bei grösseren Beträgen, z.B. ab USD 250'000, sind individuelle Verfallmonate aushandelbar.
<b>Auftragsarten</b>	Aufträge können bestens oder limitiert aufgegeben werden.
<b>Ausübung</b>	Die Ausübung ist nur am letzten Handelstag möglich (European-Style). Eine physische Ausübung kommt allerdings selten vor. In der Regel werden die Positionen durch ein Gegengeschäft glattgestellt. Jederzeit ausübbare Optionen (American-Style) sind auf Anfrage erhältlich.
<b>Sicherstellung</b>	Für ungedeckte Call-Verkäufe und Put-Verkäufe wird ein Einschuss verlangt. Üblich sind 10%-15% des Basiswerts plus der Optionspreis. Reduziert sich das Kontoguthaben auf einen bestimmten Minimalbetrag, fordert die Bank eine Nachschussleistung (Margin Call).
<b>Sicherstellung</b>	Die Liquidität (Käufer, Verkäufer) ist im Rahmen des Optionspreises bzw. der zu leistenden Sicherheit gebunden.

# Kauf einer OTC-Put-Option GBP/CHF

Laufzeit: 90 Tage, Ausübungspreis: 1.25, Put-Preis 2.5 Rappen, Kontraktsumme: GBP 200'000.00



**i**nstitut 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**

### **Band 2**

#### **Kreditrisikomanagement und Firmenkundenkredite**

Max Lüscher-Marty

5., überarbeitete Auflage 2019

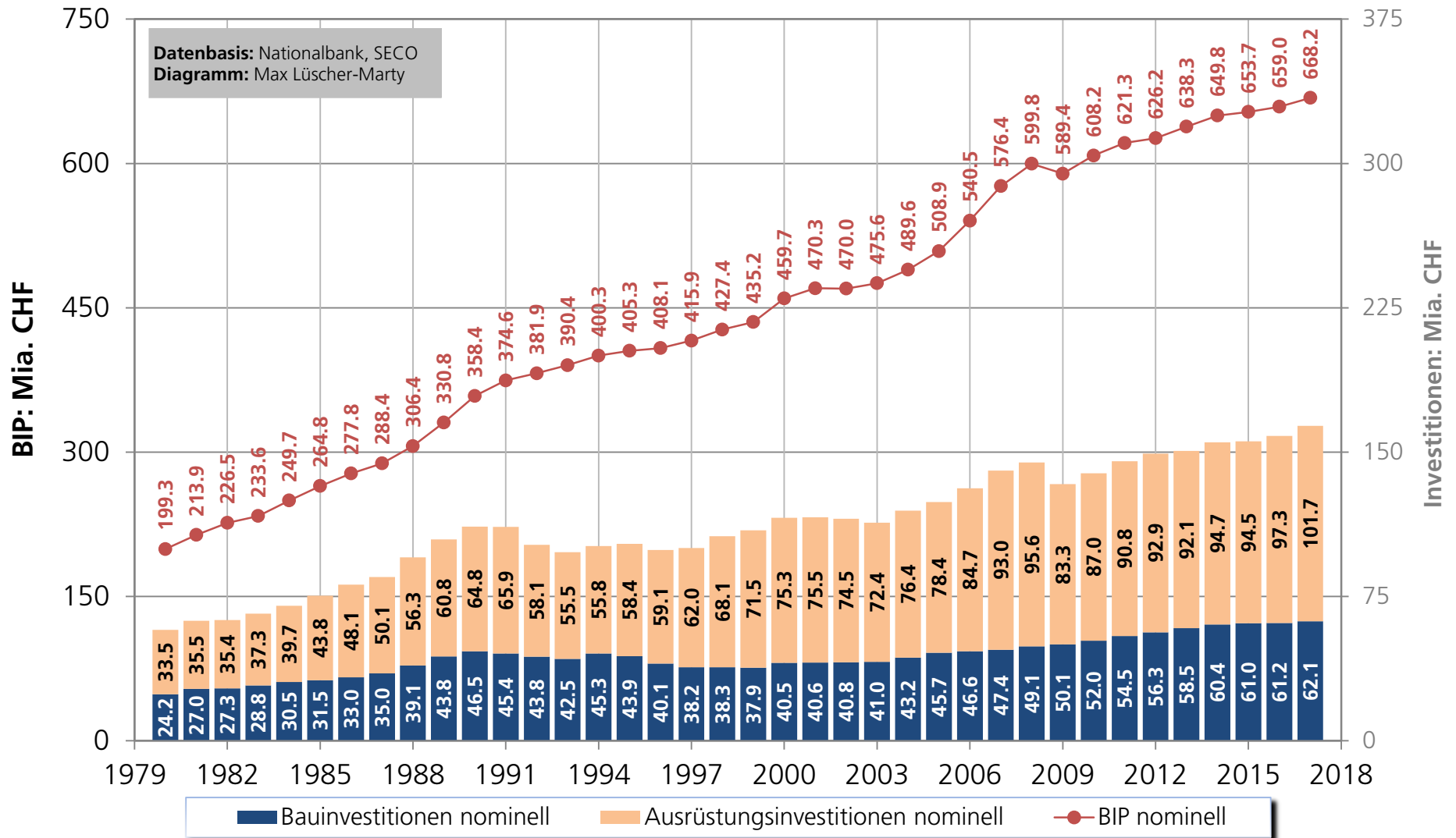
Compendio Bildungsmedien AG

## Kapitel 5

# **Investitionsrechnung und Mobilienfinanzierung**

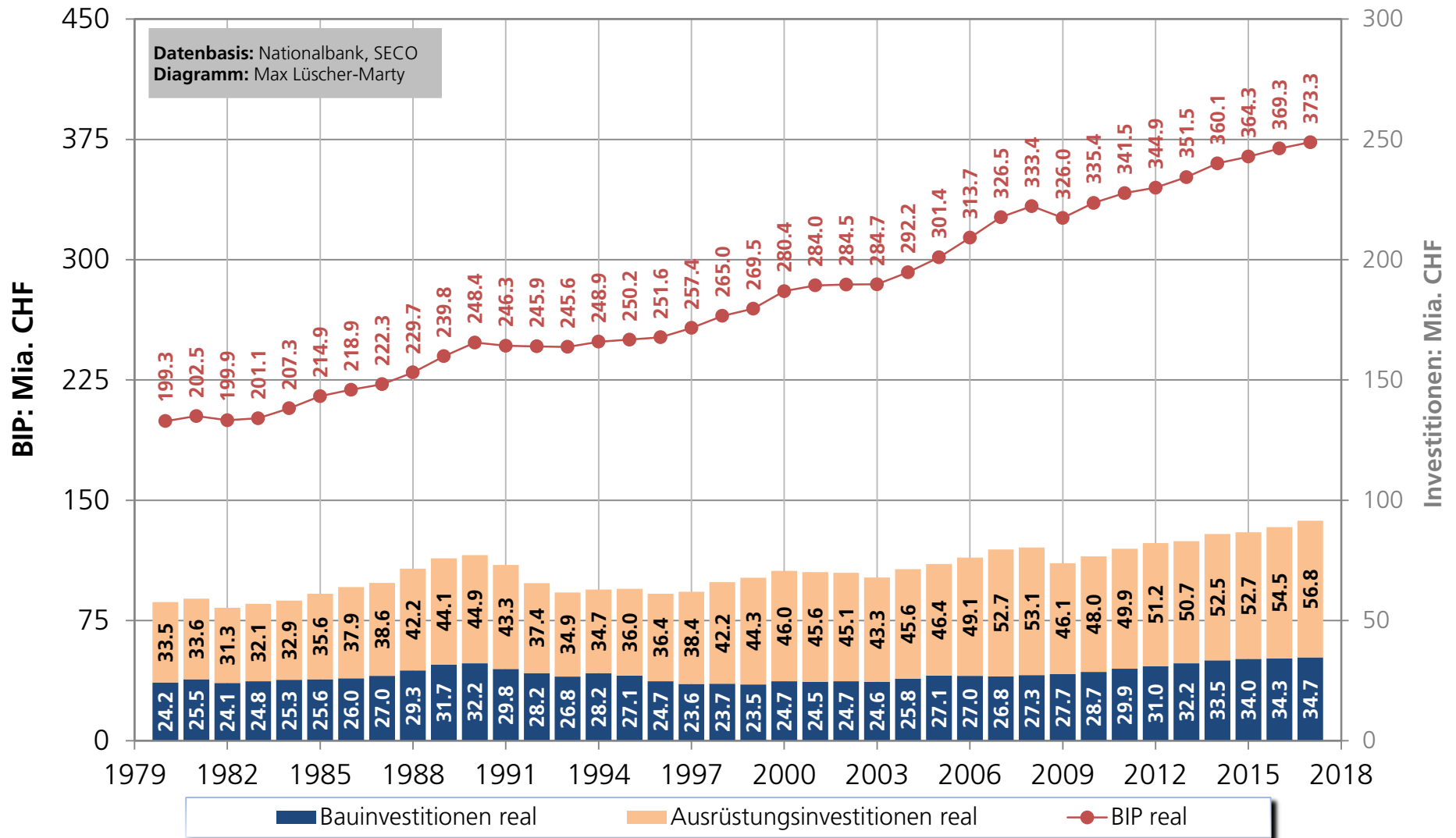
# Bruttoinvestitionen und BIP nominell

Jahreswerte: 1980-2017



# Bruttoinvestitionen und BIP real

Jahreswerte: 1980-2017





# Methoden der Investitionsrechnung

## Dynamische (mathematische) Verfahren

**Kapitalwertmethode**

**Annuitätenmethode**

**Methode des internen Zinssatzes**

**Dynamische Amortisationsrechnung**  
(dynamische Payback-Methode)

## Statische (buchhalterische) Verfahren

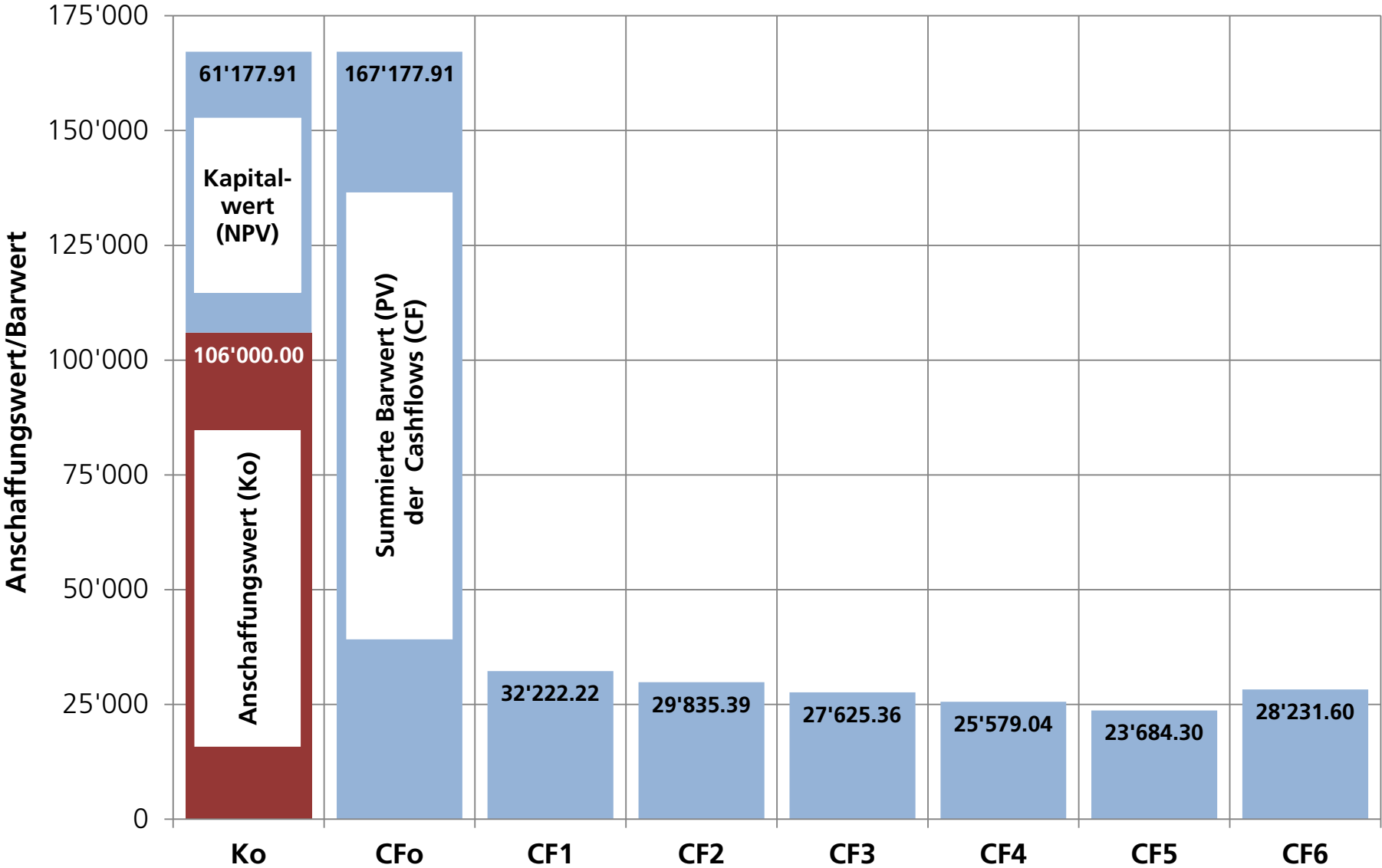
**Kostenvergleichsrechnung**

**Gewinnvergleichsrechnung**

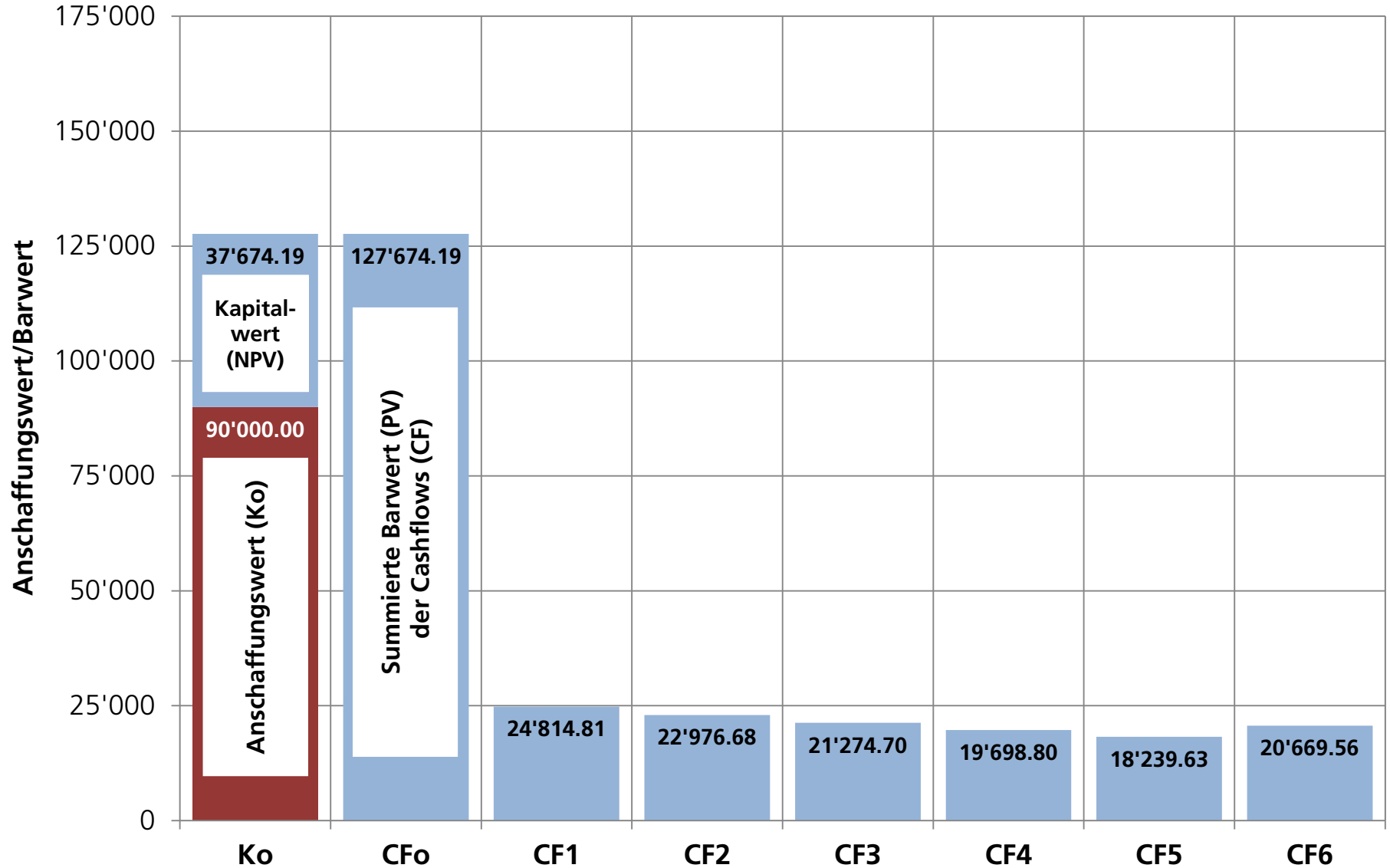
**Renditerechnung**

**Amortisationsrechnung**  
(Payback-Methode)

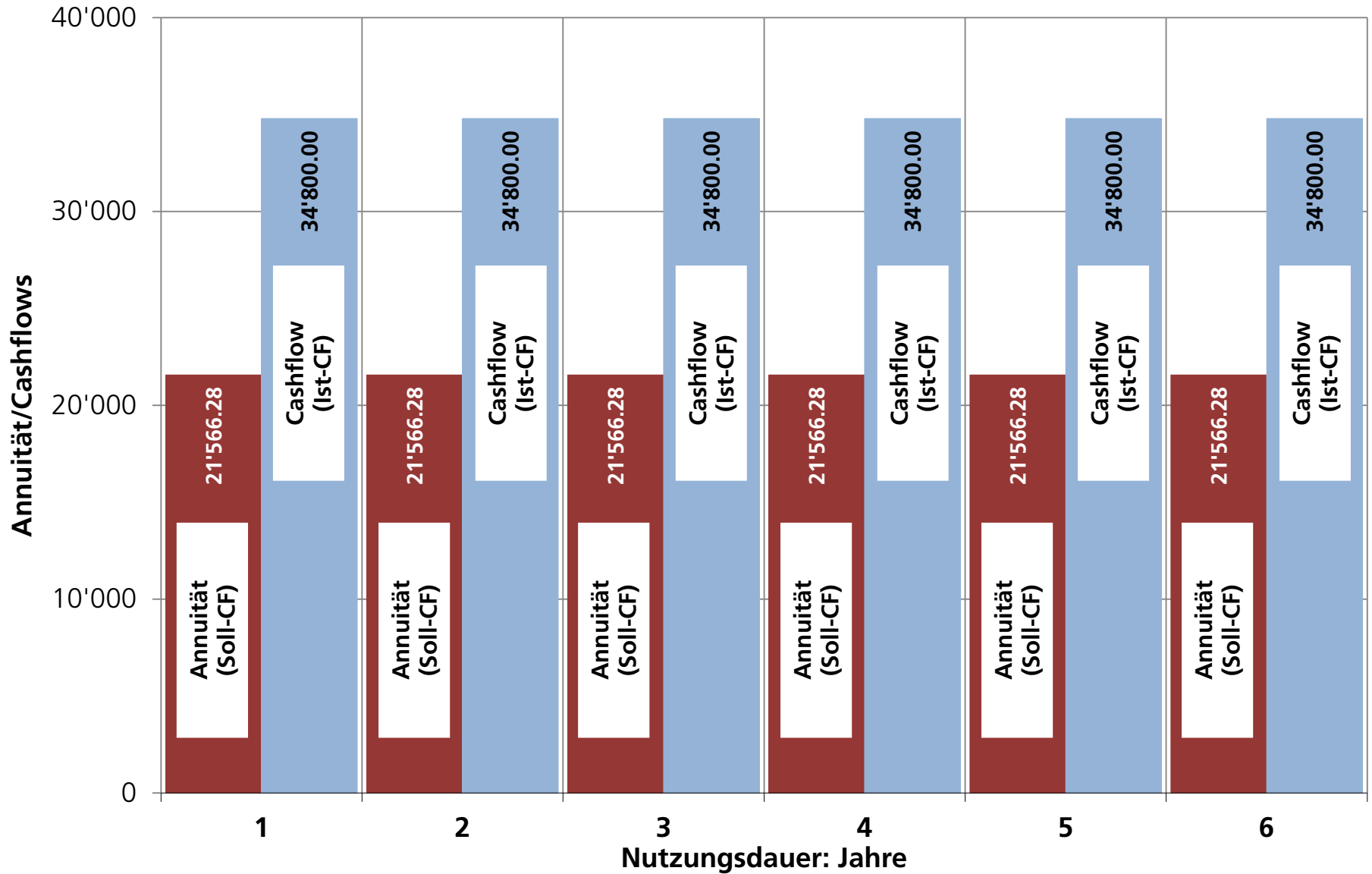
# Kapitalwertverfahren: Maschine A



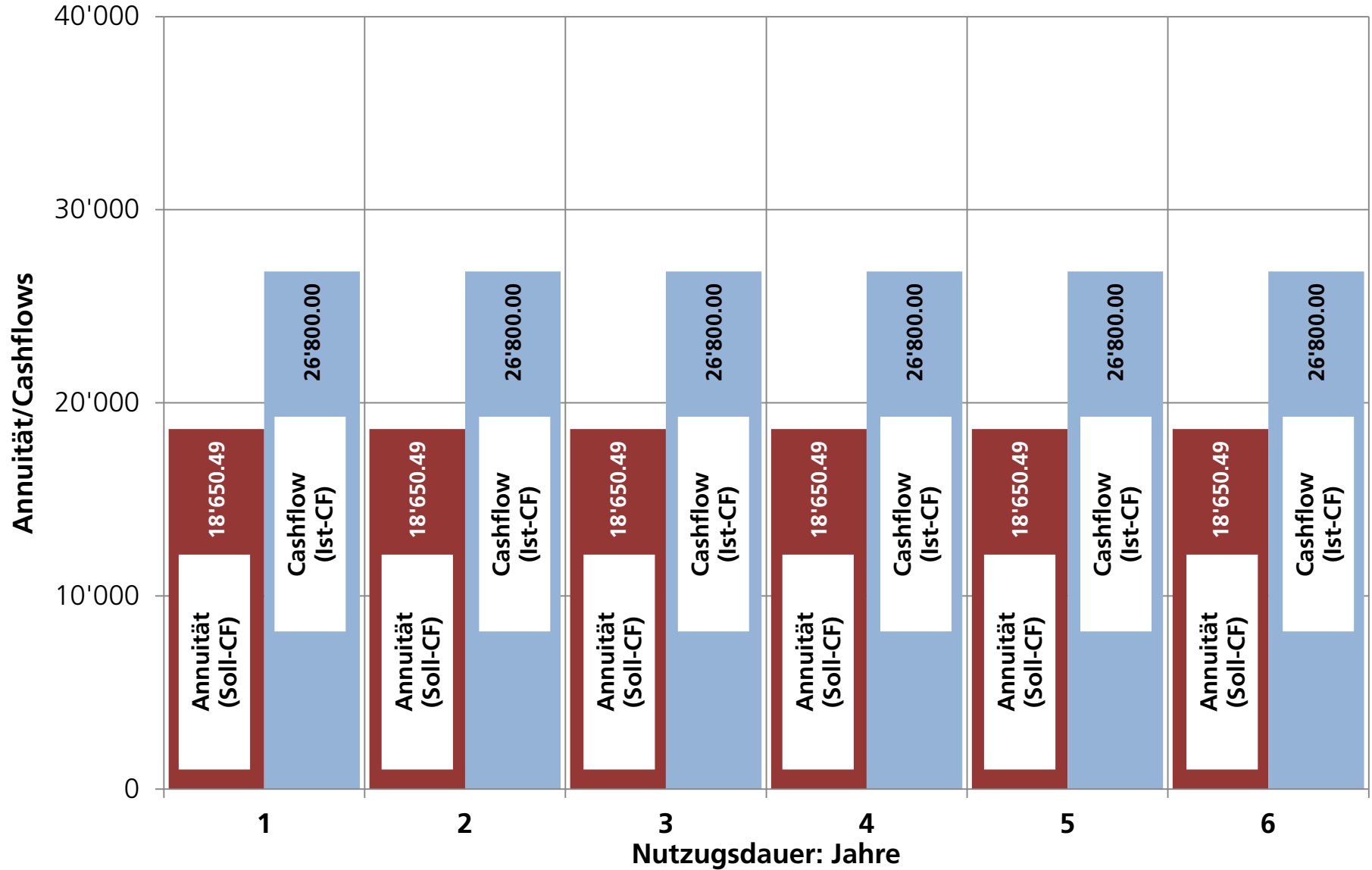
## Kapitalwertverfahren: Maschine B



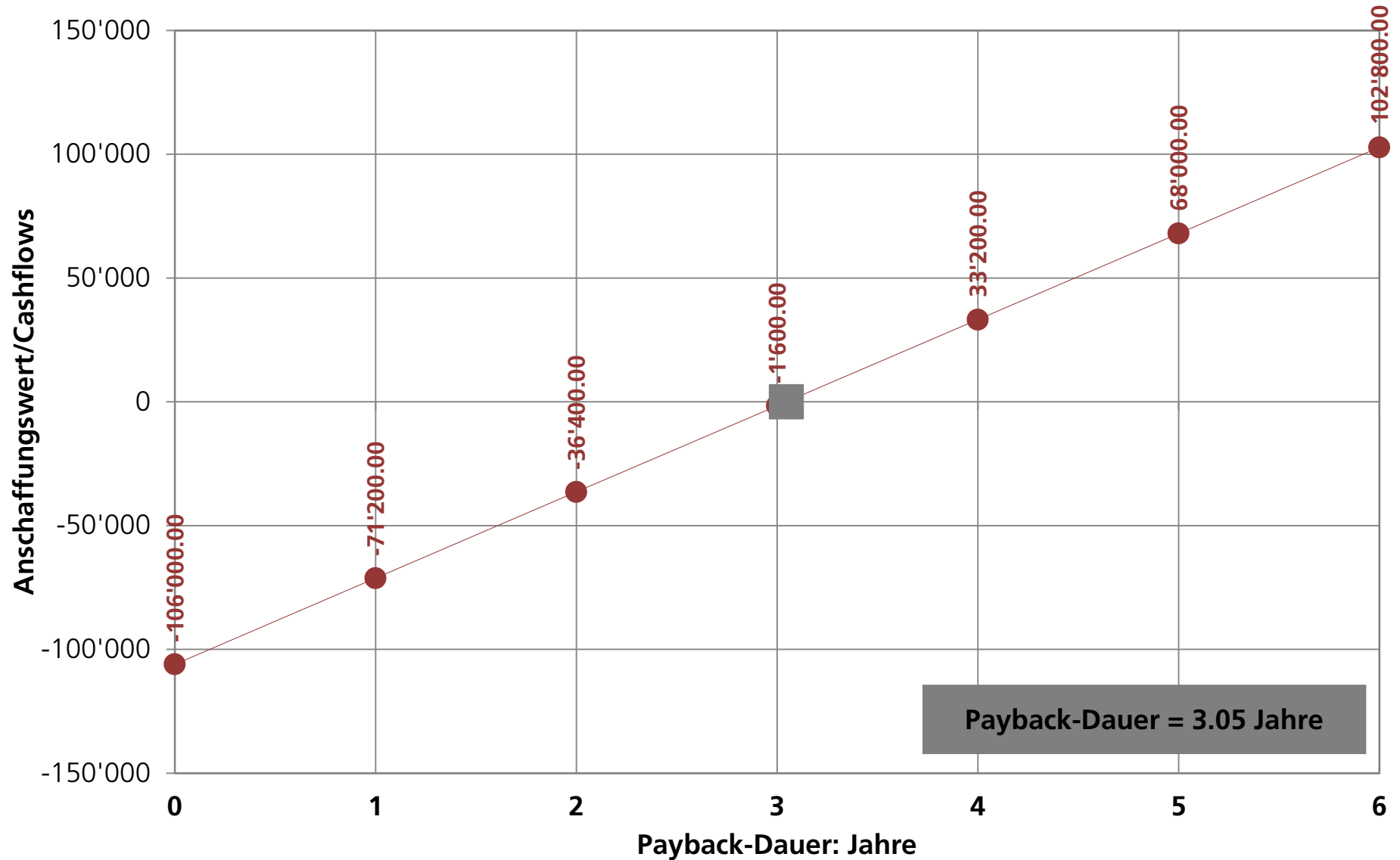
## Annuitätenmethode: Maschine A



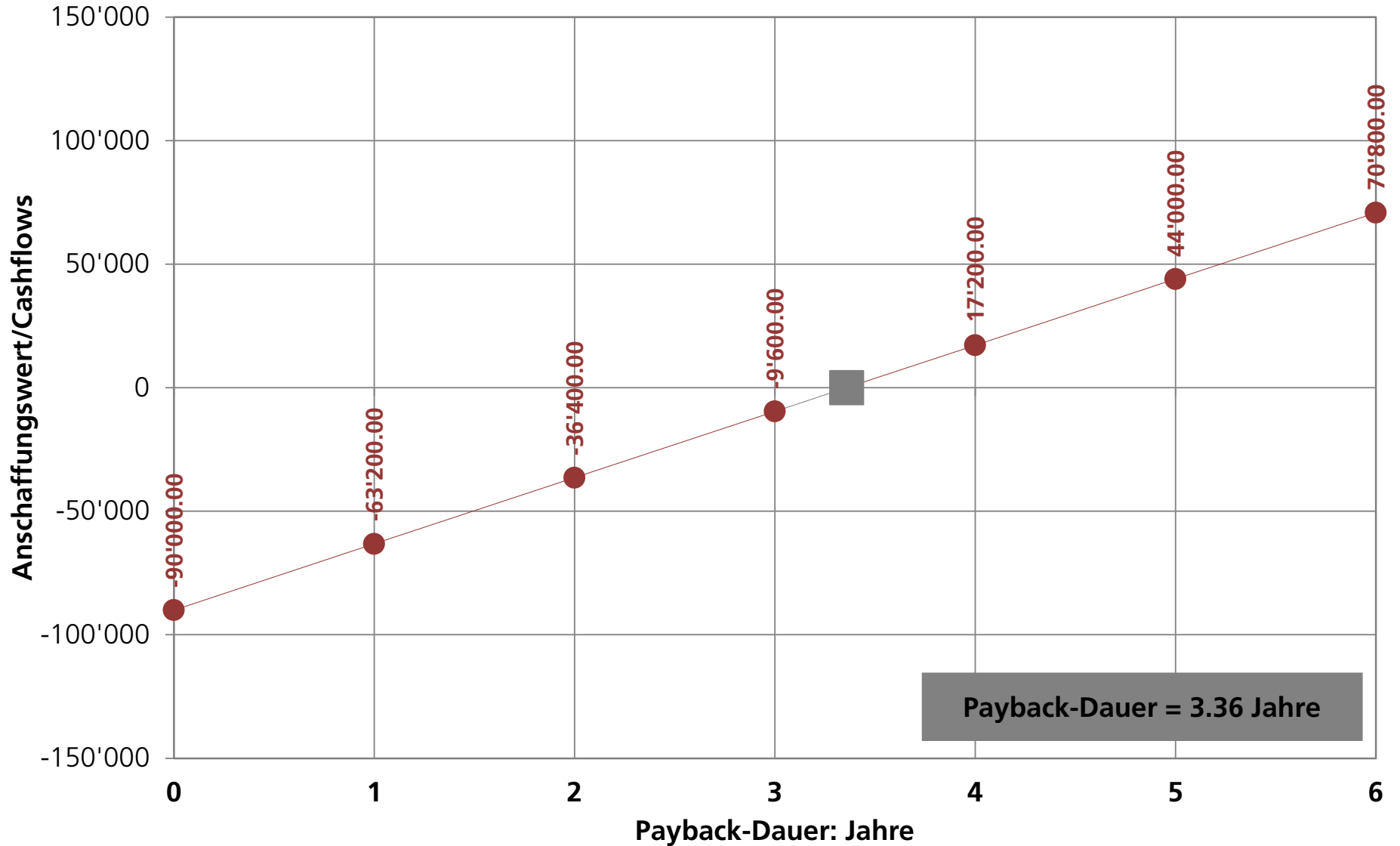
## Annuitätenmethode: Maschine B



## Payback-Methode: Maschine A



# Payback-Methode: Maschine B



# Eigentumsvorbehaltendarlehen

Phasen	Beteiligte	Käufer (Kreditnehmer)	Bank	Verkäufer (Zedent)	Betriebsamt (Wohnort Käufer)	Vermieter (Kaufsache steht in Mietobjekt)
1 Kaufvertrag mit Vereinbarung von Eigentumsvorbehalt und (Rest-)finanzierung via Bank		←		→		
2 Gesuch um (Rest-)Finanzierung unter Beilage des Kaufvertrages		→				
3 Kreditvertrag mit Verpflichtung zum Abschluss einer Versicherung gegen Brand- u. Sachschaden		←	→			
4 Zession der (Rest-)Kaufpreisforderung samt Eigentumsvorbehalt (ev. mit Vereinbarung einer Rücknahmeverpflichtung und/oder einer Zahlungsgarantie des Verkäufers)			←	→		
5 Anzahlung des Käufers		→	→			
6 Anmeldung/Eintragung des Eigentumsvorbehalts			→			
7 (Notifikation des Eigentumsvorbehalts an Vermieter, sofern Kaufsache in Mietobjekt steht)						→
8 Vergütung der (Rest-)Kaufpreisforderung im Namen der Bank			→			
9 Übergabe des Kaufgegenstandes		←				
10 Ratenzahlungen (inkl. Zins, Kommission)		→				
11 Löschung des Eigentumsvorbehalts nach der letzten Ratenzahlung			→			



**i**nstitut 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**

### **Band 2**

#### **Kreditrisikomanagement und Firmenkundenkredite**

Max Lüscher-Marty

5., überarbeitete Auflage 2019

Compendio Bildungsmedien AG

## Kapitel 6

# **Immobilienbewertung und Immobilienfinanzierung**

# Methoden der Immobilienbewertung

Objektart	Realwertmethode (Sachwert)	Ertragswertmethoden				Mischwertmethode	Preisvergleichsmethoden	
		Ertragswert (brutto/netto)	Barwert	Discounted Cashflow	Residualwert		Vergleichsmethode	Hedonische Methode
Einfamilienhaus	✗	○/□	○/□	○	○	✗	×	✗
Eigentumswohnung	×	○/□	○/□	○	✗	✗	✗	✗
Terrassenhäuser	✗	○	○	○	✗	✗	×	✗
Mehrfamilienhaus	○	✗	✗	✗	✗	✗	○	○
Bürohaus	○	✗	✗	✗	✗	✗	✗	○
Einzelhandelsliegenschaft	○	✗	✗	✗	✗	✗	×	○
Gewerbeliegenschaft	×	×	×	×	○	✗	×	○
Industrieliiegenschaft	○	○	✗	○	○	✗	○	○
Hotel/Restaurant	○	✗	✗	✗	○	✗	×	○
Bauland	○	○	○	○	✗	○	✗	○

✗ Geeignete Methode (SVKG/SEK/SVIT)   
 ✗ Bedingt geeignete Methode (SVKG/SEK/SWIT)   
 ○ Ungeeignete Methode (SVKG/SEK/SVIT)

□ Einzig richtige Methode nach Francesco Canonica; geeignete Methode nach Kaspar Fierz.

# Immobilien

## Private Wohnliegenschaften

werden vom Eigentümer  
- als Erst- oder Zweitwohnsitz -  
in der Regel selber bewohnt

**Einfamilienhäuser**

**Zweifamilienhäuser**

**Eigentumswohnungen**

## Renditeliegenschaften (Anlageimmobilien)

werden in der Regel ganz oder  
grösstenteils fremdvermietet

**Mehrfamilienhäuser**

**Bürohäuser**

**Einzelhandels-  
liegenschaften**

**Industrieliiegenschaften**

**Spezialimmobilien**

**Mischformen**

## Betreiberliegenschaften

werden vom Eigentümer  
ganz oder grösstenteils  
selber kommerziell genutzt

**Bürohäuser**

**Einzelhandels-  
liegenschaften**

**Gewerbeliegenschaften**

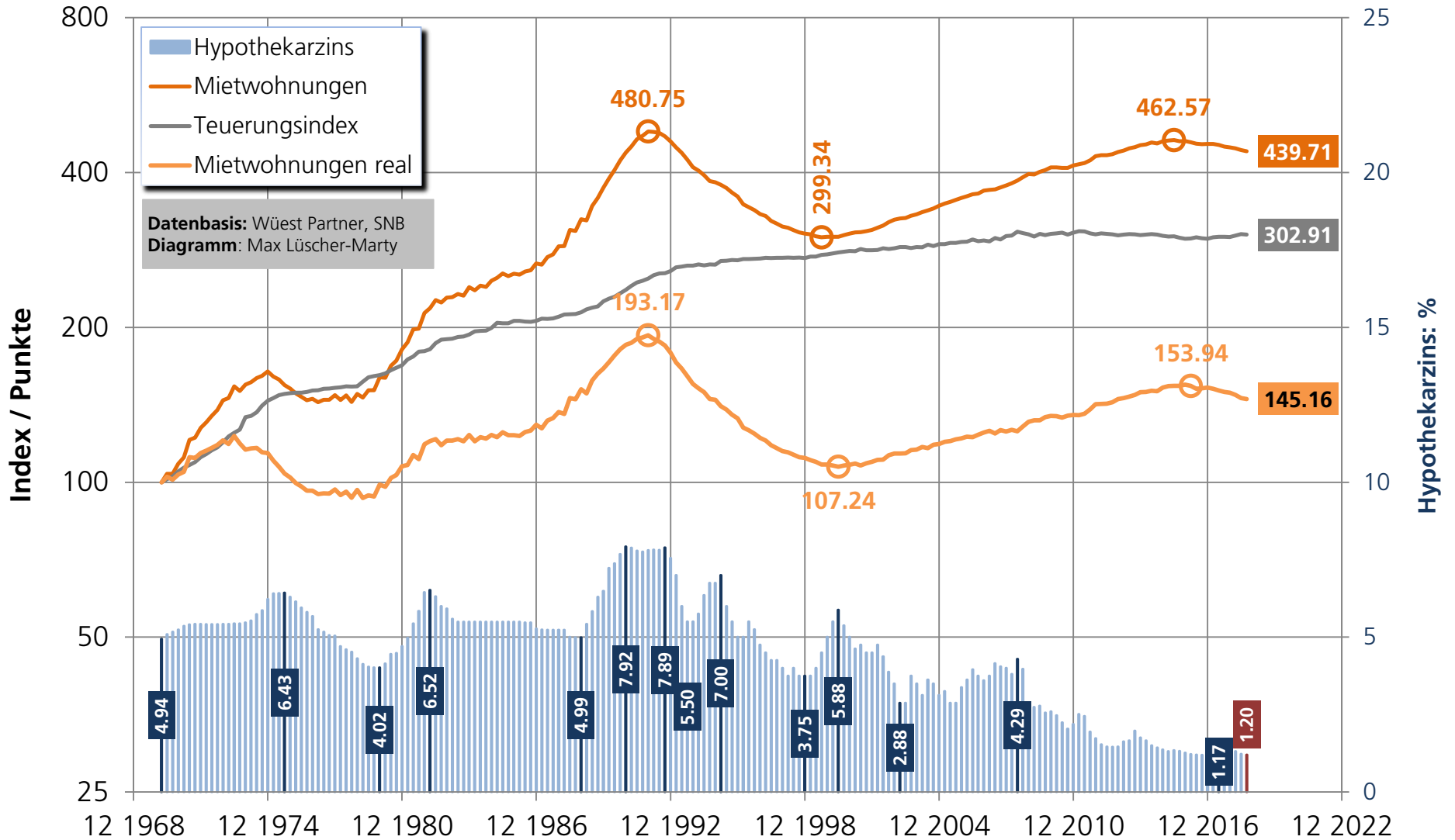
**Industrieliiegenschaften**

**Spezialimmobilien**

**Mischformen**

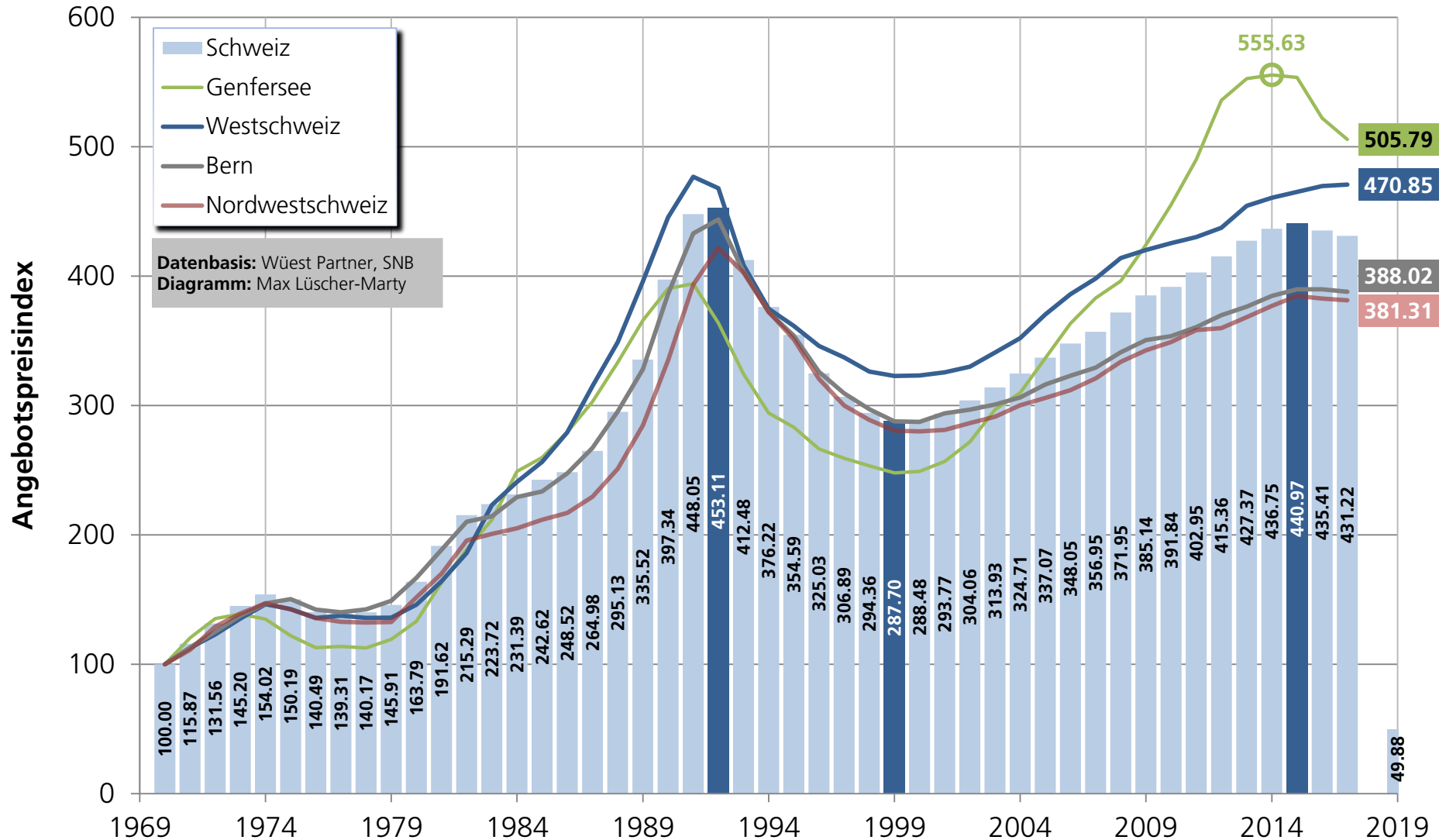
# Wüest Partner-Indizes: Mietwohnungen

Angebotspreise, Quartalswerte: 31.03.1970-30.09.2018



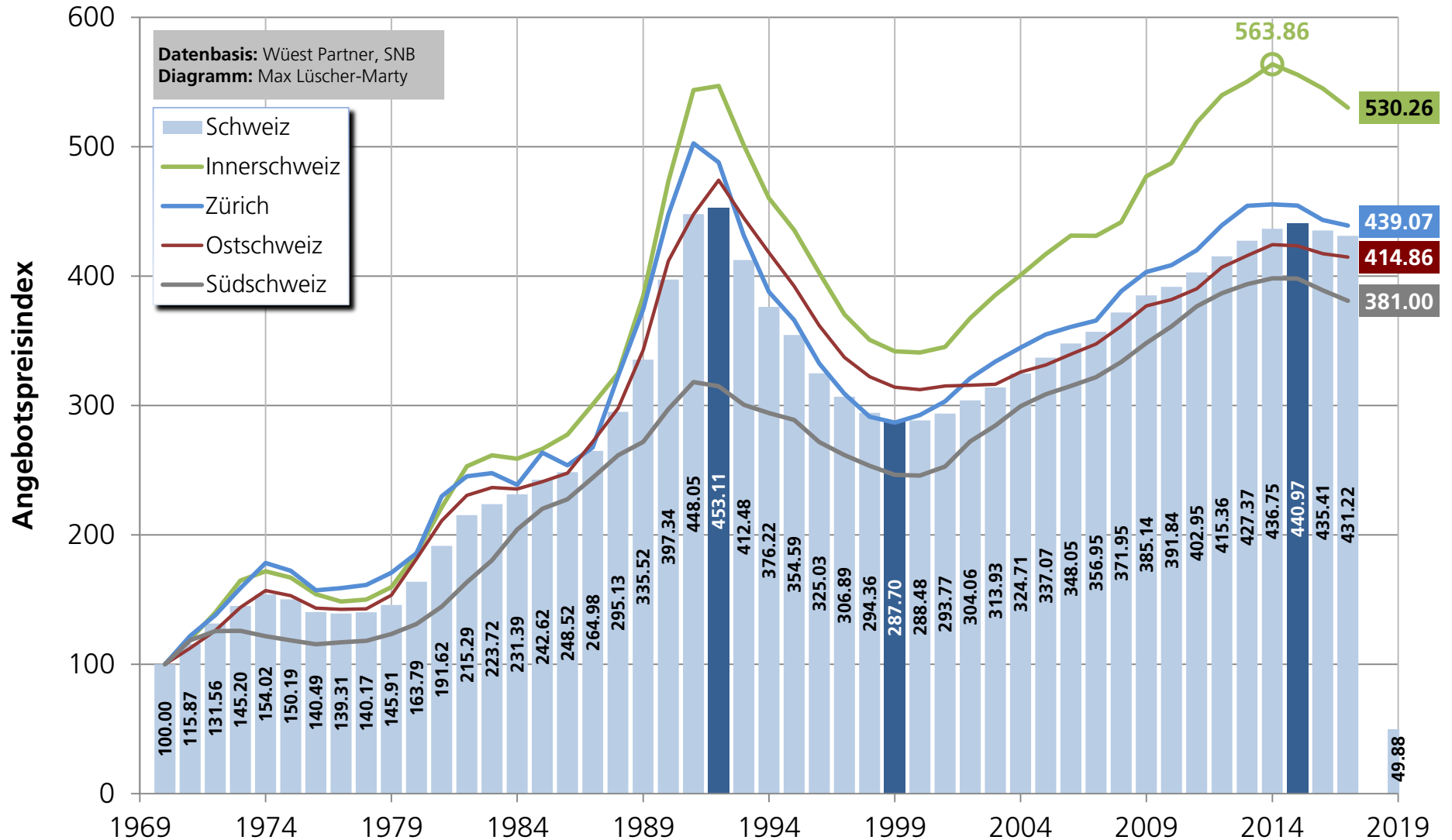
# WP-Indizes: Mietwohnungen Schweiz, ausgewählte Regionen

Angebotspreise: 31.12.1970-31.12.2017



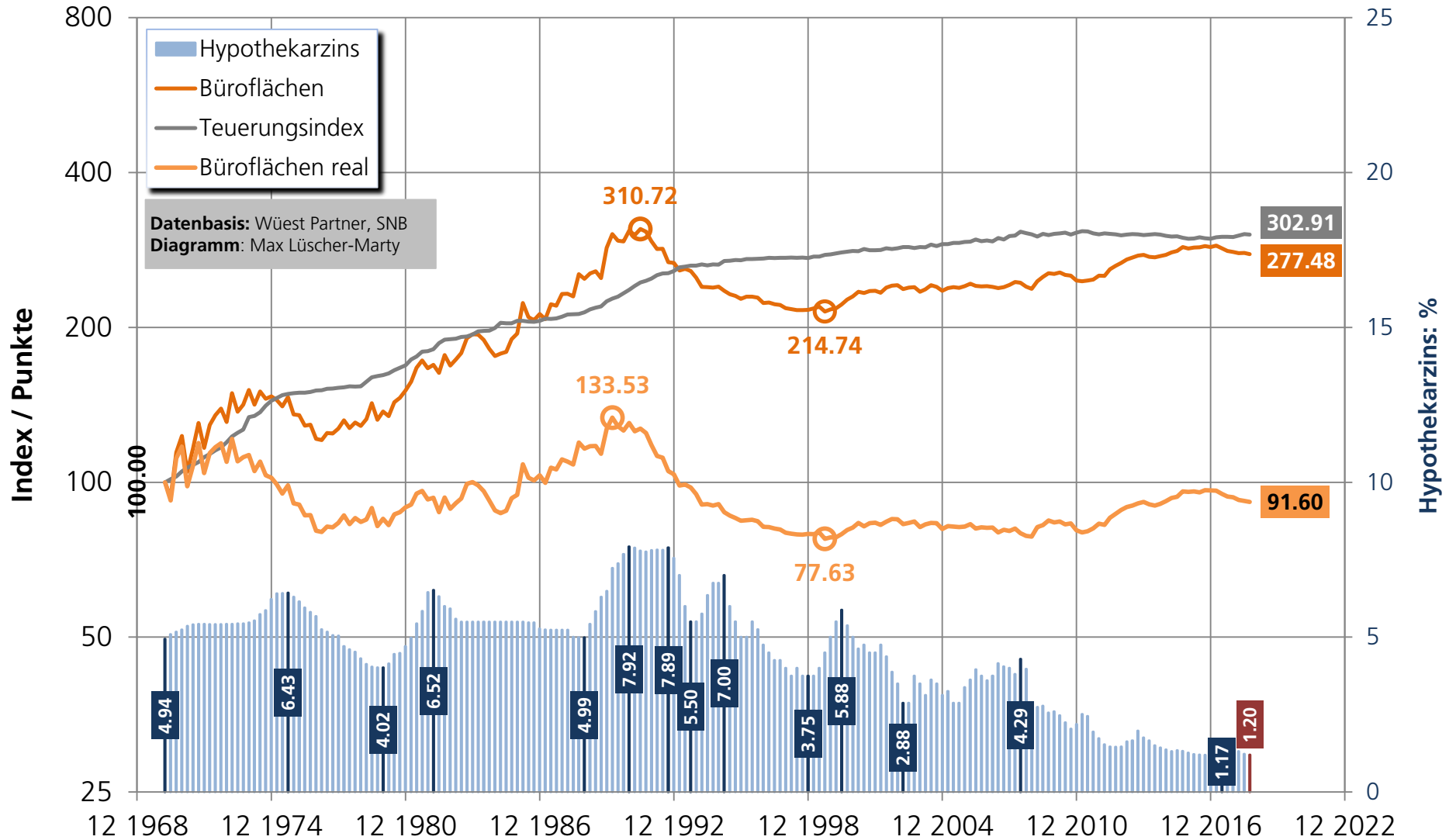
# WP-Indizes: Mietwohnungen Schweiz, ausgewählte Regionen

Angebotspreise: 31.12.1970-31.12.2017



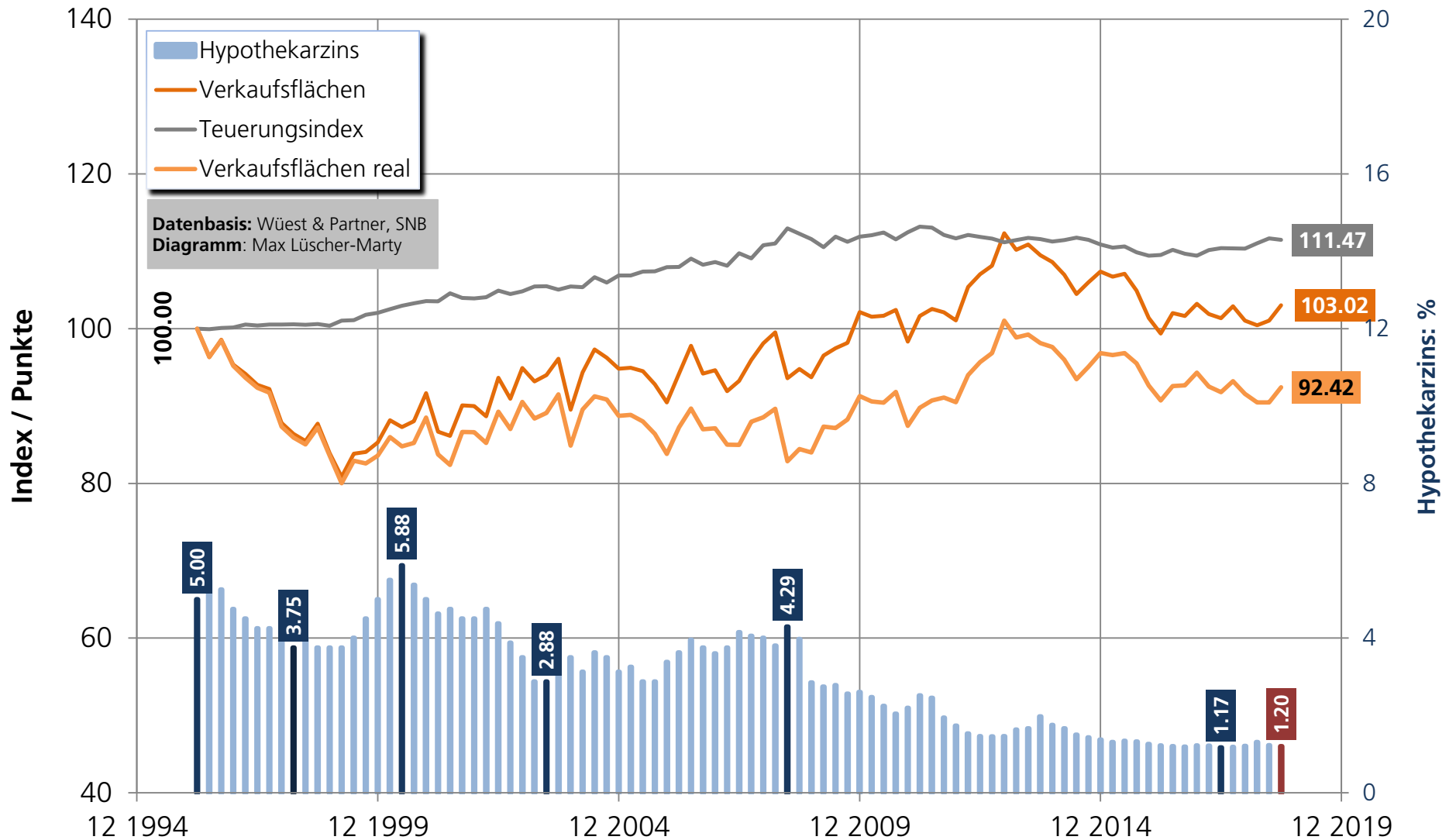
# Wüest Partner-Indizes: Büroflächen

Angebotspreise, Quartalswerte: 31.03.1970-30.09.2018



# Wüest Partner-Indizes: Verkaufsflächen

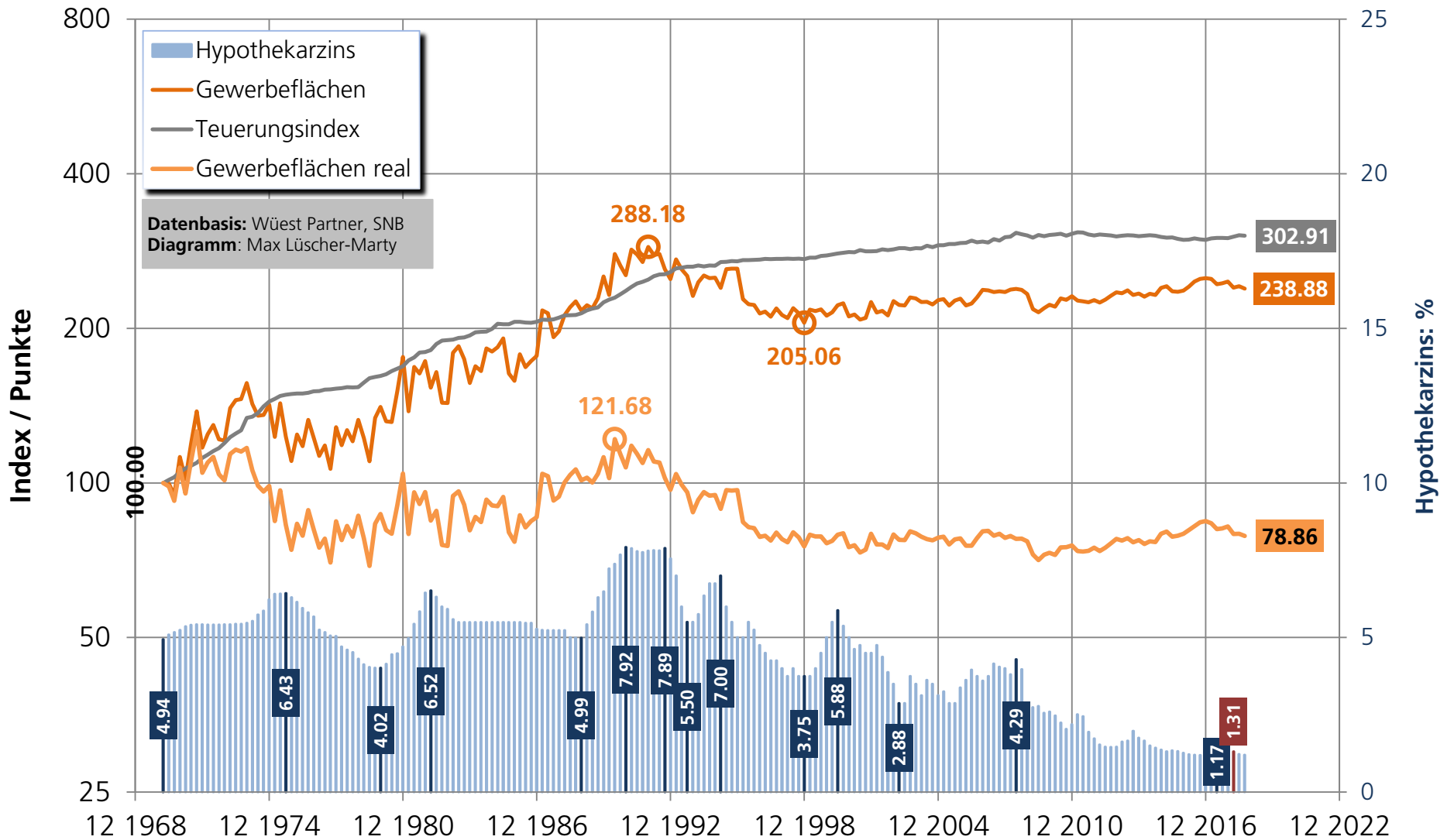
Angebotspreise, Quartalswerte: 31.03.1996-30.09.2018





# Wüest Partner-Indizes: Gewerbeflächen

Angebotspreise, Quartalswerte: 31.03.1970-30.09.2018



# Bewertung von Grundstücken

## Berechnungsschema Realwertmethode

### Gebäudeneuwert

+ Zusatzkosten\*

---

= **Neubauwert**

./. Wertabschlag

---

= **Zeitbauwert**

+ Landwert

---

= **Realwert** (Substanzwert)

---

---

\* **Erschliessung und Vorbereitung des Grundstücks:**

Zufahrt, Zu-/Ableitungen, Baugrubensicherung, usw.

**Umgebung:**

Gartenanlage, Plätze, Stützmauern usw.

**Baunebenkosten:**

Bewilligungen, Gebühren, Finanzierung ab Baubeginn

## Wertminderungstabelle (Restwertfaktoren) nach Fierz

Gesamtlebensdauer 120 Jahre		Gesamtlebensdauer 100 Jahre		Gesamtlebensdauer 80 Jahre		Gesamtlebensdauer 60 Jahre		Gesamtlebensdauer 40 Jahre	
Restlebens- dauer	Restwert- faktor	Restlebens- dauer	Restwert- faktor	Restlebens- dauer	Restwert- faktor	Restlebens- dauer	Restwert- faktor	Restlebens- dauer	Restwert- faktor
120	1.0000	100	1.0000	80	1.0000	60	1.0000	40	1.0000
114	0.9942	95	0.9913	76	0.987	57	0.9810	38	0.9731
108	0.9874	90	0.9811	72	0.9723	54	0.9603	36	0.9445
102	0.9792	85	0.9694	68	0.9558	51	0.9377	34	0.9142
96	0.9694	80	0.9558	64	0.9373	48	0.9130	32	0.8821
90	0.9577	75	0.9400	60	0.9164	45	0.8859	30	0.8480
84	0.9437	70	0.9217	56	0.8929	42	0.8564	28	0.8118
78	0.9270	65	0.9004	52	0.8664	39	0.8241	26	0.7734
72	0.9071	60	0.8758	48	0.8366	36	0.7889	24	0.7327
66	0.8833	55	0.8473	44	0.8031	33	0.7503	22	0.6895
60	0.8549	50	0.8143	40	0.7654	30	0.7082	20	0.6436
54	0.8210	45	0.7759	36	0.7229	27	0.6622	18	0.5950
48	0.7805	40	0.7315	32	0.6751	24	0.6119	16	0.5434
42	0.7321	35	0.6800	28	0.6213	21	0.5570	14	0.4887
36	0.6744	30	0.6203	24	0.5608	18	0.4970	12	0.4306
30	0.6055	25	0.5511	20	0.4926	15	0.4314	10	0.3690
24	0.5231	20	0.4708	16	0.4159	12	0.3597	8	0.3037
18	0.4248	15	0.3778	12	0.3296	9	0.2813	6	0.2344
12	0.3075	10	0.2700	8	0.2324	6	0.1957	4	0.1608
6	0.1673	5	0.1449	4	0.1231	3	0.1022	2	0.0828
0	0.0000	0	0.0000	0	0.0000	0	0.0000	0	0.0000

## Landwertanteile für Mehrfamilien-/Geschäftshäuser nach Fierz

Struktur- zahl	Landwert- anteil (%)	Struktur- zahl	Landwert- anteil (%)	Struktur- zahl	Landwert- anteil (%)	Struktur- zahl	Landwert- anteil (%)
0.10	5.44%	2.60	13.71%	5.10	34.58%	7.60	87.21%
0.20	5.64%	2.70	14.23%	5.20	35.89%	7.70	90.50%
0.30	5.86%	2.80	14.77%	5.30	37.24%	7.80	93.91%
0.40	6.08%	2.90	15.32%	5.40	38.64%	7.90	97.45%
0.50	6.30%	3.00	15.90%	5.50	40.10%	8.00	101.12%
0.60	6.54%	3.10	16.50%	5.60	41.61%	8.10	104.93%
0.70	6.79%	3.20	17.12%	5.70	43.18%	8.20	108.89%
0.80	7.05%	3.30	17.77%	5.80	44.81%	8.30	112.99%
0.90	7.31%	3.40	18.44%	5.90	46.49%	8.40	117.25%
1.00	7.59%	3.50	19.13%	6.00	48.25%	8.50	121.67%
1.10	7.87%	3.60	19.85%	6.10	50.06%	8.60	126.26%
1.20	8.17%	3.70	20.60%	6.20	51.95%	8.70	131.02%
1.30	8.48%	3.80	21.38%	6.30	53.91%	8.80	135.95%
1.40	8.80%	3.90	22.18%	6.40	55.94%	8.90	141.08%
1.50	9.13%	4.00	23.02%	6.50	58.05%	9.00	146.40%
1.60	9.47%	4.10	23.89%	6.60	60.24%	9.10	151.92%
1.70	9.83%	4.20	24.79%	6.70	62.51%	9.20	157.64%
1.80	10.20%	4.30	25.72%	6.80	64.87%	9.30	163.58%
1.90	10.58%	4.40	26.69%	6.90	67.31%	9.40	169.75%
2.00	10.98%	4.50	27.70%	7.00	69.85%	9.50	176.15%
2.10	11.40%	4.60	28.74%	7.10	72.48%	9.60	182.79%
2.20	11.83%	4.70	29.82%	7.20	75.21%	9.70	189.68%
2.30	12.27%	4.80	30.95%	7.30	78.05%	9.80	196.83%
2.40	12.73%	4.90	32.11%	7.40	80.99%	9.90	204.25%
2.50	13.21%	5.00	33.33%	7.50	84.04%	10.00	211.94%

# Immobilien-Erfolgsrechnung: Renditeliegenschaften

	<b>Bruttomiettertrag SOLL</b>
./.	Mietzinsausfälle
./.	Mietzinsreduktion
<hr/>	
=	<b>Bruttomiettertrag IST</b>
./.	Betriebskosten 1)
./.	Verwaltungskosten 1)
./.	(Baurechtszinsen) 1)
./.	Instandhaltungskosten 1)
<hr/>	
=	<b>Nettomiettertrag</b>
./.	Instandsetzungs- und Erneuerungsaufwand (CAPEX)
<hr/>	
=	<b>Free Cashflow (Betriebsergebnis, EBIT)</b>
./.	Finanzierungskosten (I)
./.	Steuern (ohne Grundsteuer) (T)
<hr/>	
=	<b>Gewinn (E)</b>
<hr/> <hr/>	

1) Diese Kostenelemente ergeben zusammen die Bewirtschaftungskosten.

# Kapitalisierungssatz für Ertragswertberechnungen:

Bruttoertragsmethode / Zuschlag zum nachhaltigen Hypothekarzinssatz

(Naegeli/Wenger: Der Liegenschaftenschätzer, Zürich 1997, Seite 89)

Risikozuschlag für ...	Neubau	Altbau
Einfamilienhäuser, Ferienhäuser	1,00%	1,00% - 2,50%
Eigentumswohnungen	1,00%	1,00% - 3,00%
Mehrfamilienhäuser	1,00%	1,00% - 3,00%
Bürohäuser, Ladentrakte	1,00%	1,00% - 3,00%
Einkaufszentren	1,50%	2,00% - 4,00%
Werkstätten, Fabriken	2,00%	2,50% - 5,00%
Lagerhäuser, Hallen	0,50%	0,50% - 1,50%
Labors und ähnliches	3,00%	3,50% - 5,00%
Bauten mit aufwendigen Installationen	1,50%	2,00% - 4,00%
Parkplätze, Lagerplätze	0,50%	0,50%

# Abzinsungssatz: Zuschlagsmethode

Herleitung aus Risikofaktoren

$$\begin{aligned} & \text{Erwartete Rendite für zehnjährige Bundes-Anleihen} \\ + & \text{ Illiquiditätsrisiko 1)} \\ \hline = & \text{ Basissatz} \\ + & \text{ Immobilienmarktrisiko 2)} \\ + & \text{ Makrorisiko 3)} \\ ./ & \text{ Mikrorisiko 4)} \\ ./ & \text{ Nutzungsrisiko 5)} \\ \hline = & \text{ Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz} \\ ./ & \text{ Erwartete Inflation} \\ \hline = & \text{ Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz real} \end{aligned}$$

- 1) Risiko, dass Immobilien nicht von heute auf morgen versilbert werden können;
- 2) allgemeines, (nicht diversifizierbares) Kursänderungsrisiko des Immobilienmarktes;
- 3) Standortrisiko aufgrund des Gemeinderatings (Geographie, Demographie, Wirtschaft, Steuern)
- 4) Lagerisiko innerhalb einer Gemeinde (Quartier, Immissionen, Fernsicht, usw.)
- 5) Risiko aufgrund des Nutzungsmixes (Wohnen, Büro, Verkauf, Gewerbe, usw.)

# DCF-Methode der Immobilienbewertung (1)

## Berechnungsbeispiel: Datenbasis

Erwartetes Betriebsergebnis	Jahr 1 (t1)	Jahr 2 (t2)	Jahr 3 (t3)	Jahr 4 (t4)	Jahr 5 1 (t5)	danach (t6 bis "unendlich")
Bruttomiettertrag SOLL	1'150.0	1'150.0	1'150.0	1'150.0	1'150.0	Nach dem 5. Jahr wird ein Betriebsergebnis (EBIT) von 855 erwartet, das jährlich im Rahmen einer durchschnittlichen Inflationsrate von 2.00% wächst.
<b>Bruttomiettertrag IST</b>	<b>920.0</b>	<b>1'000.0</b>	<b>1'060.0</b>	<b>1'100.0</b>	<b>1'120.0</b>	
./. Bewirtschaftungskosten	140.0	150.0	160.0	165.0	165.0	
<b>= Nettomiettertrag</b>	<b>780.0</b>	<b>850.0</b>	<b>900.0</b>	<b>935.0</b>	<b>955.0</b>	
- Erneuerungsfonds (CAPEX)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
<b>= Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>680.0</b>	<b>750.0</b>	<b>800.0</b>	<b>835.0</b>	<b>855.0</b>	

### Kapitalisierungssatz (WACC)

EK: 40% (0.40), FK: 60% (0.60)

rEK: 5,50%, zFK: 3,00%

$$0.40 \times 5,50\% = 2,20\%$$

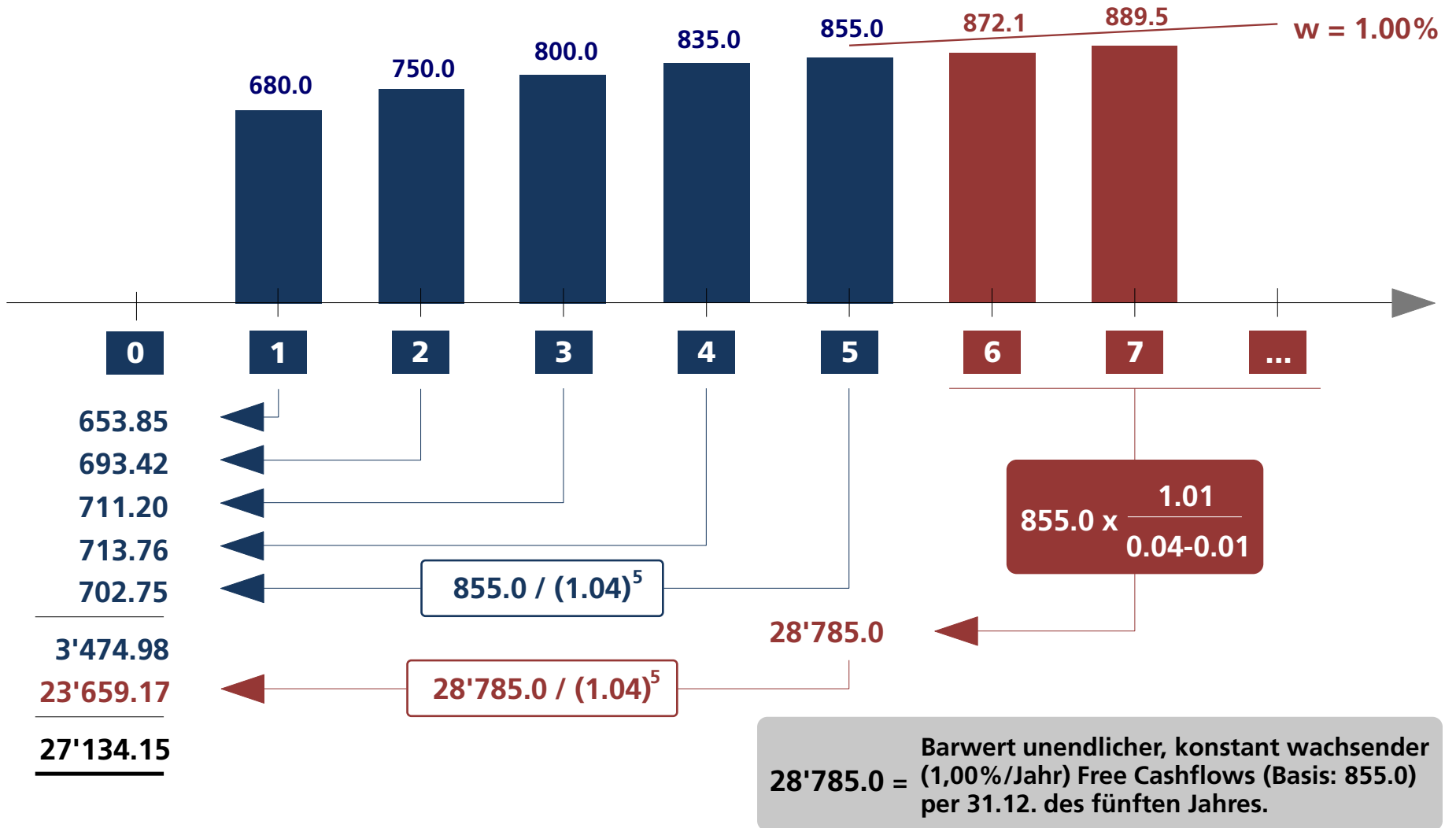
$$+ 0.60 \times 3,00\% = 1,80\%$$

$$= \text{WACC} = \underline{\underline{4,00\%}}$$



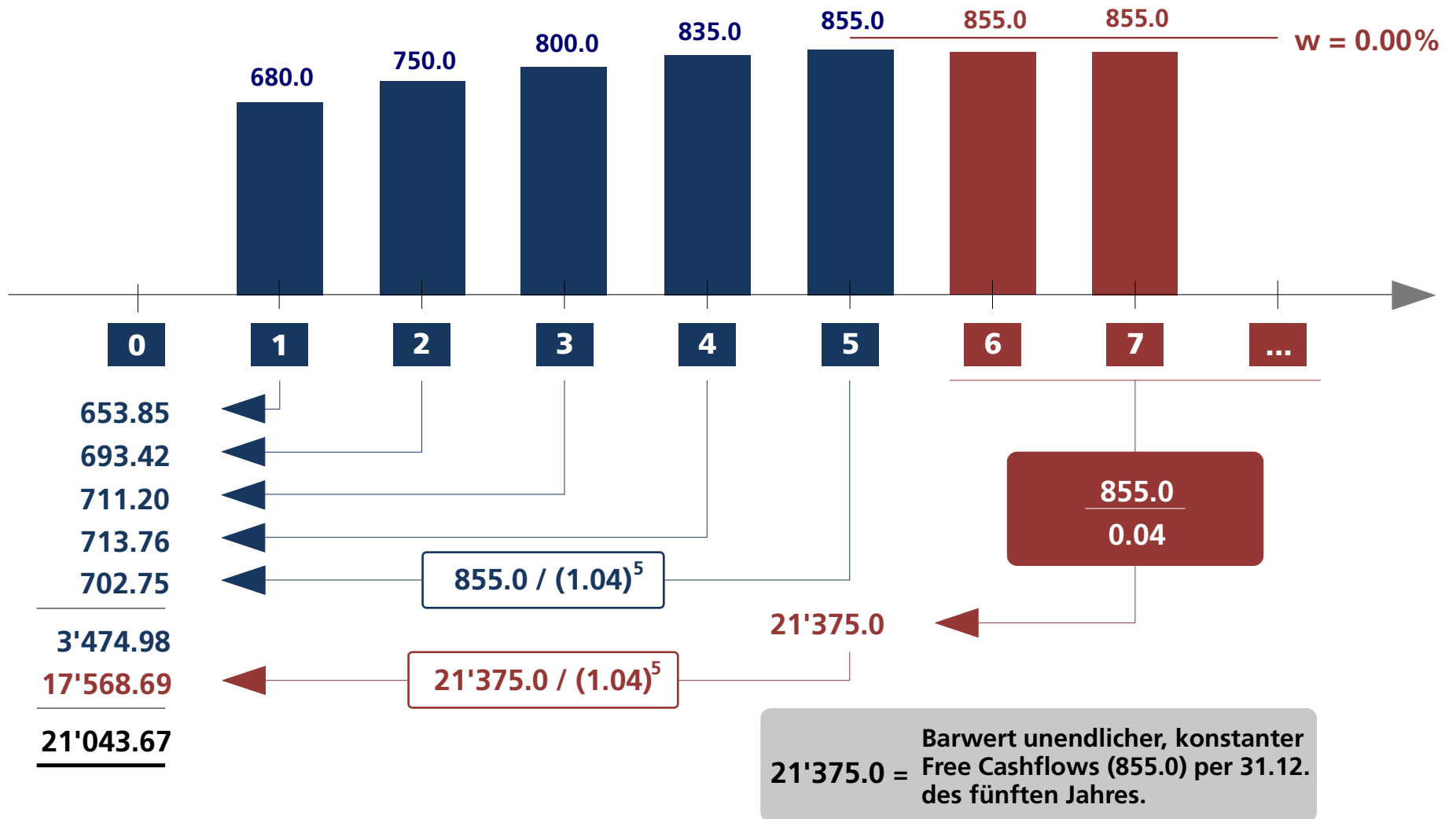
# DCF-Methode der Immobilienbewertung (2)

Bestimmung des Barwerts: constant growth



# DCF-Methode der Immobilienbewertung (3)

Bestimmung des Barwerts: no growth



# Belehnung von Grundstücken: Richtwerte in der Bankpraxis

Objekt	Belehnungswert	Belehnungsgrenze/ Amortisation 2. Hypothek	
		1. Hypothek	2. Hypothek
Bauland (nicht erschlossen)	<b>Kaufpreis</b> <b>Vergleichswert</b> <b>Lageklassen-/Strukturwert</b> <b>Residualwert</b>	<b>bis 50%</b>	<b>keine..</b>
Bauland (voll erschlossen)		<b>50% - 60%</b>	<b>70%</b> Tilgung: max. 10 Jahre
Mehrfamilienhäuser, Büro-/Geschäftshäuser	<b>Ertragswert</b> - Bruttoertragsmethode - Nettoertragsmethode - Barwertmethode - DCF-Methode  <b>sofern tiefer als Ertragswert:</b> - Realwert - Gewichtetes Mittel aus Realwert und Ertragswert - Tieferer Kaufpreis bzw. Anlagekosten	<b>66.66%</b>	<b>75%-80%</b> Tilgung: max. 15 Jahre
Wohn-/Gewerbeobjekte (Wohnanteil überwiegend)		<b>66.66%</b>	<b>75%</b> Tilgung: max. 15 Jahre
Gewerbe-/Wohnobjekte (Gewerbeteil überwiegend)		<b>50%-60%</b>	<b>70%-75%</b> Tilgung: max. 15 Jahre
Grossgewerbe, Industrielienschaften, Werk-/Lager-/Sporthallen, Bergbahnen, usw.		<b>50%</b>	<b>65%-70%</b> Tilgung: max. 15 Jahre
Hotels, Beherbergungsbetriebe	<b>SGH-Ertragswert, SGH-DCF, andere Ertragswertmethode</b>	<b>50%-60%</b>	<b>65%-75%</b> Tilgung: max. 15 Jahre
Landwirtschaft	<b>Ertragswert BGG</b>	135% des Ertragswertes gemäss Bundes- gesetz über das bauerliche Bodenrecht	

# Hotelfinanzierung: Unternehmenswert SGH

DCF-Methode: Hotel Dreistern	Barwerte	Plan Jahr 1	Plan Jahr 2	Plan Jahr 3	Plan Jahr 4	Plan Jahr 5	Residualzeit	
Total Betriebsertrag		2'350	2'500	2'600	2'700	2'650	2'650	
<b>Betriebsergebnis 1</b>		<b>820</b>	<b>950</b>	<b>1'000</b>	<b>1'050</b>	<b>1'025</b>	<b>1'025</b>	
Betriebsergebnis 1 in % vom Betriebsertrag		34,9%	38,0%	38,5%	38,9%	38,7%	38,7%	
./. Unternehmensleitungsaufwand		170	175	180	180	180	180	
./. Unterhalt (3% des Betriebsertrages)		71	75	78	81	80	80	
+ Mietertrag Nebenbetriebe		30	30	30	30	30	30	
+ Ertrag Personalunterkünfte		35	35	35	35	35	35	
./. Ersatzinvestitionen		335	335	335	335	335	335	
<b>= Free Cashflow (FCF)</b>		<b>309</b>	<b>430</b>	<b>472</b>	<b>519</b>	<b>495</b>	<b>495</b>	
<b>Barwerte 1 - 5 (Diskont: 5,30%)</b>	<b>1'890</b>	<b>293</b>	<b>388 2)</b>	<b>404</b>	<b>422</b>	<b>382</b>		
+ Barwert Residualzeit (Diskont: 6.56%)	<b>7'214</b>	← $9'340 / (1.0530)^5$ →					<b>9'340 1)</b>	
<b>= Unternehmenswert</b>	<b>9'104</b>							

$$2) \frac{430}{1.0530^2} = 387.80$$

$$1) \frac{495}{0.0530} = 9'339.62$$

**i**nstitut 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**

### **Band 2**

#### **Kreditrisikomanagement und Firmenkundenkredite**

Max Lüscher-Marty

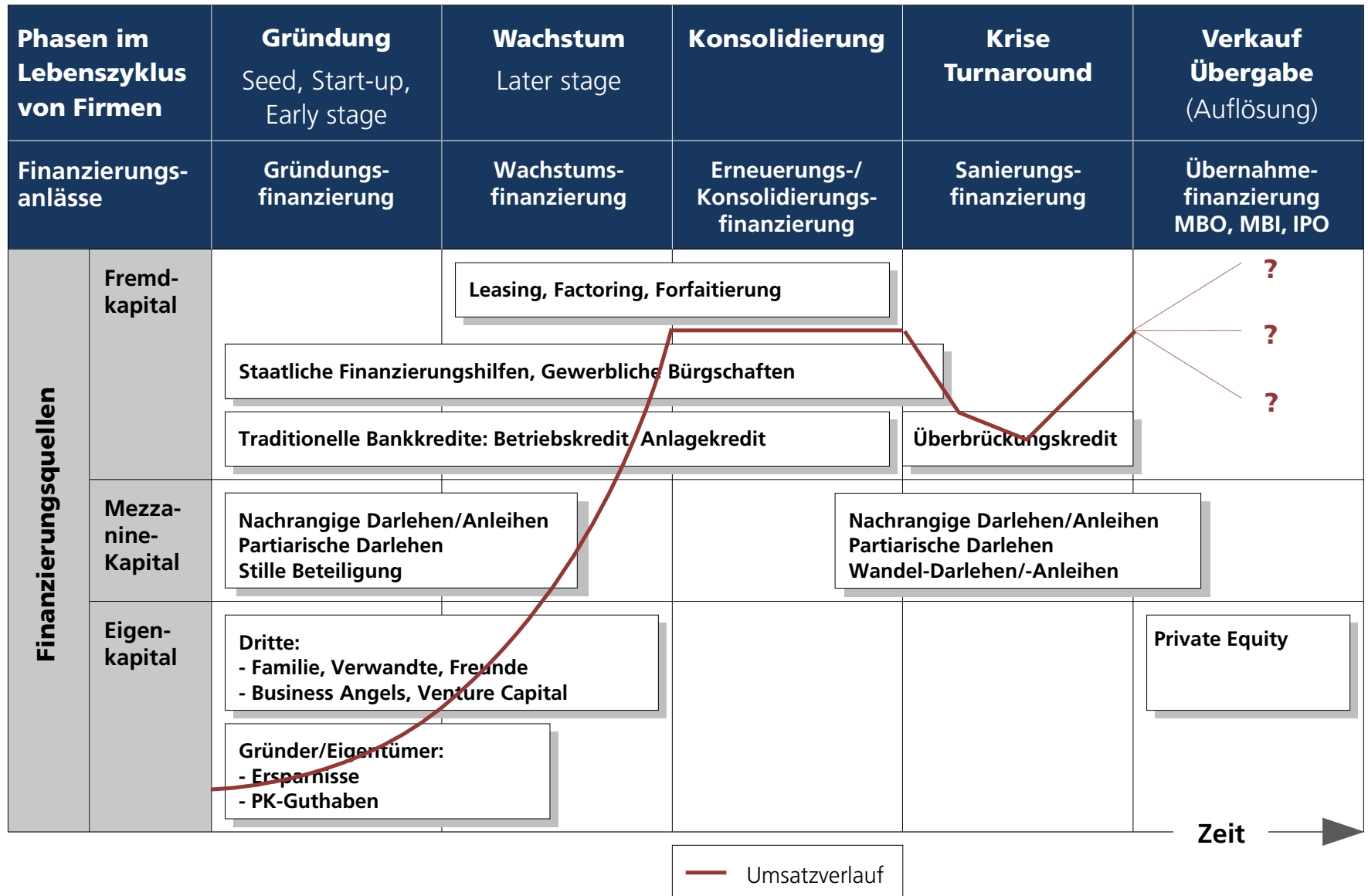
5., überarbeitete Auflage 2019

Compendio Bildungsmedien AG

## Kapitel 7

### **Besondere Finanzierungsanlässe**

# Finanzierungsanlässe und Finanzierungsquellen



# Staatliche Finanzierungshilfen: Bund

Massnahme	Begünstigte	Regionen	Massnahmen
Gewerbeorientiertes Bürgschaftswesen	KMU, Gewerbe, Start-up-Unternehmen	Ganze Schweiz	Bürgschaften für Bankdarlehen (maximal CHF 500'000.00)
Hotelkredit	Hotellerie	Tourismus- und Berggebiete	Nachrangige Darlehen Zinskostenbeiträge
Arbeitsmarktliche Massnahmen zur Förderung der selbstständigen Erwerbstätigkeit	Erwerbslose	Ganze Schweiz	Taggelder (max. 90 Tage für Planungsphase) Bürgschaften für Bankdarlehen (maximal CHF 500'000.00)
Innosuisse - Schweizerische Agentur für Innovationsförderung	Projekte für Forschungszusammenarbeit Hochschulen/ Unternehmen	Ganze Schweiz	Bezahlung der Saläre der Forschenden
Eurostars	KMU, die 10% oder mehr ihres Umsatzes in F&E investieren.	36 europäische Länder, darunter die Schweiz	Finanzierung gemeinsamer F&E-Projekte (KMU plus Grossunternehmen, Universitäten oder Hochschulen) bis zu einer Summe von EUR 500'000
Technologiefonds	Firmen, deren Innovationen die Treibhausgasemissionen senken	Schweiz	Bürgschaften für Darlehen von maximal CHF 3 Mio. über 10 Jahre
SECO Start-up Fund (SSF)	Investoren mit CH-Wohnsitz, die ein Start-up im Ausland finanzieren möchten	Aus der Schweiz in ein vom SECO als prioritär eingestuftes Entwicklungs-/Schwellenland	Gewährung von Krediten, die bis zu 50% der Gesamtkosten in der Gründerphase abdecken (Obergrenze: CHF 500'000)
Steuererleichterungen im Rahmen der Regionalpolitik	Industrielle Unternehmen, produktionsnahe Dienstleistungsbetriebe	Anwendungsgebiete für Steuererleichterungen	Steuererleichterungen bei der direkten Bundessteuer

# Private Equity-Finanzierungen

Finanzierungsphasen Finanzierungsformen		Gründungsfinanzierung			Wachstumsfinanzierung	Sanierungsfinanzierung	Übernahmefinanzierung
		Seed Financing	Start-up Financing	Early Stage Financing	Later Stage Financing	Distressed Financing	Buy-out Financing
Eigenkapital		■	■	■	■		
Mezzanine-Kapital	Stille Beteiligung	■	■	■	■		
	Partiarisches Darlehen	■	■	■	■		
	Nachrangiges Darlehen	■	■	■	■		
	Wandel-Darlehen	■	■	■	■		

■ Venture-Capital-Finanzierungen



# Venture Capital versus konventionelle Beteiligungsfinanzierung (1)

Merkmale	Venture Capital	Beteiligungsfinanzierung (konventionell)
<b>Unternehmen</b>	junge, innovative KMU's - in der Gründungsphase - in der Wachstums-/Expansionsphase	bestehende Mittel- oder Grossbetriebe
<b>Motive der Unternehmer</b> (Jungunternehmer)	Innovation/Wachstumsschub kann aus eigener Kraft nicht finanziert werden aufgrund: - fehlender Eigenmittel - geringen Eigenfinanzierungsgrades - fehlender bankmässiger Sicherheiten - fehlenden Zugangs zum Kapitalmarkt	Finanzielle Engpässe sind aus eigener Kraft nicht finanzierbar aufgrund von: - Übernahme- und Nachfolgeproblemen - Liquiditätsproblemen - Änderung der Gesellschaftsform
<b>Kapital</b>	Eigenkapital Mezzanine-Kapital	Eigenkapital Mezzanine-Kapital
<b>Motive der Investoren</b>	Beteiligung an jungen, innovativen Unternehmen mit überdurchschnittlichen Markt- bzw. Wachstumschancen	andere Gründe (z.B. Nachfolgefinanzierung)
<b>Identifikation der Investoren mit der Unternehmung</b>	hoch	unterschiedlich (primär werden Renditeziele verfolgt)

## Venture Capital versus konventionelle Beteiligungsfinanzierung (2)

Merkmale	Venture Capital	Beteiligungsfinanzierung (konventionell)
<b>Kapitalbeteiligung (Höhe)</b>	mindestens qualifizierter Minderheitsanteil	unterschiedlich
<b>Beteiligungsdauer</b>	3 - 8 Jahre	unbestimmt, offen
<b>Entschädigung der Investoren</b>	Wertzuwachs bei der Beteiligungsablösung.	Kursgewinne, Dividende
<b>Management-Unterstützung</b>	Investoren bringen in der Regel ihr Management-Know-how ein	in der Regel nein
<b>Einsatz im Verwaltungsrat</b>	Investoren nehmen in der Regel Einsitz Im Verwaltungsrat	im Normalfall nein
<b>Geschäftsführung (Mitwirkung)</b>	Investoren beteiligen sich nur in Ausnahmefällen an der Geschäftsführung	nein

# Sanierungsfinanzierung

## Selbsthilfemassnahmen

### nicht liquiditätswirksam

**Aufwertung von Grundstücken/ Beteiligungen**

**Rangrücktritt auf bestehenden Eigentümerdarlehen**

**Umwandlung von Eigentümerdarlehen in Aktienkapital**

**Kapitalherabsetzung**

**usw.**

### liquiditätswirksam

**Desinvestition**  
(Verflüssigungsfinanzierung)

**Eigentümerdarlehen**  
(ev. mit ursprünglichem Rangrücktritt)

**Kapitalherabsetzung mit Wiedererhöhung**

**Kapitalerhöhung**  
durch bisherige Eigentümer  
Durch neue Eigentümer

**usw.**

## Sanierungshilfen von Banken

### nicht liquiditätswirksam

**Forderungsverzicht**

**Rangrücktritt**

**Debt Equity Swap**

**usw.**

### liquiditätswirksam

**Stundung von Zinsen/ Amortisationen**

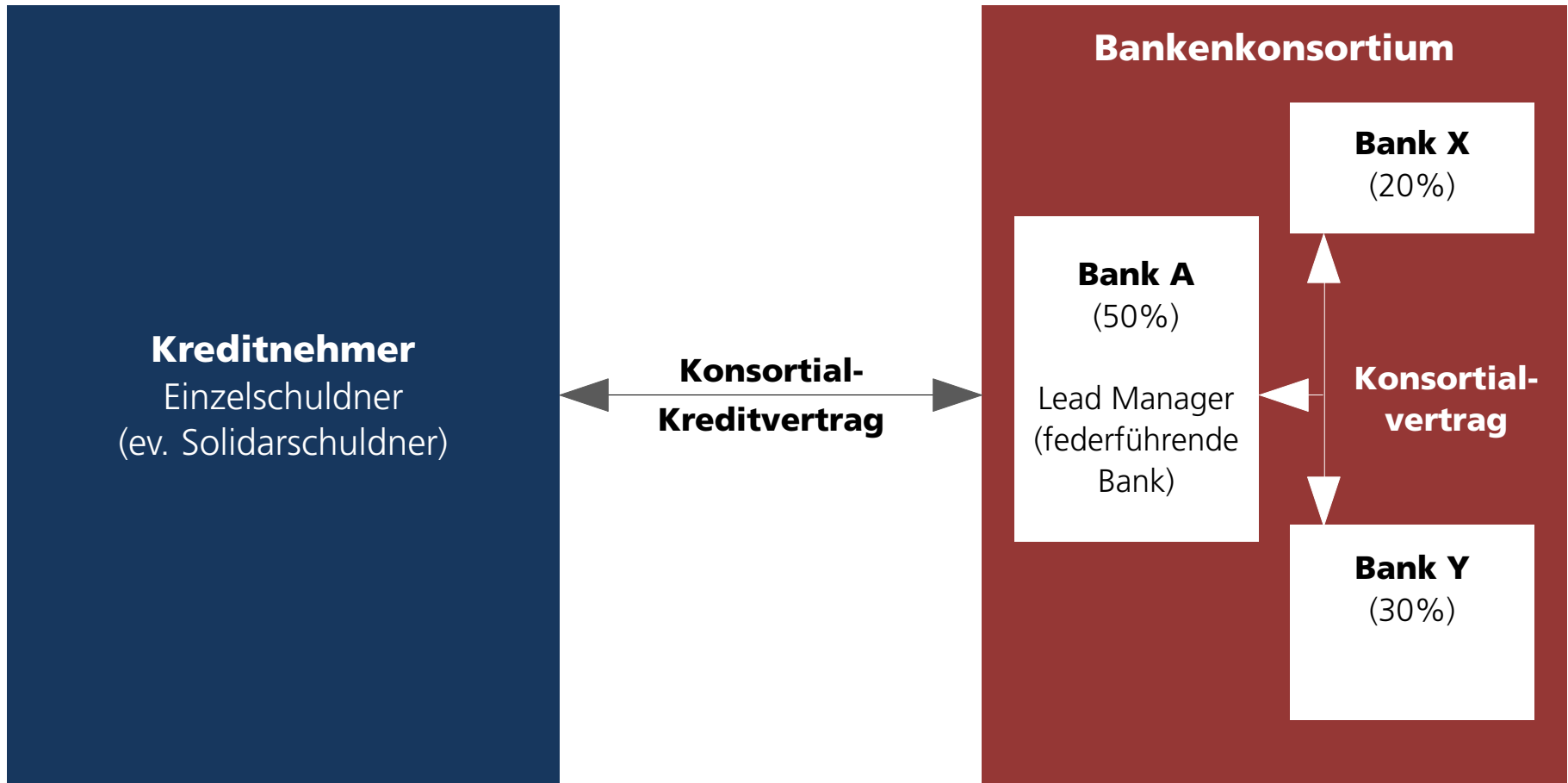
**Sonderkonditionen**

**Überbrückungskredit**

**Partiarisches Darlehen**

**usw.**

# Konsortialkredit



# Konsortialkredit: Kontoführung durch die federführende Bank

## Bilanz Kunde Z

<b>Bank A</b>	
	100

## Bilanz Bank A federführende Bank

<b>Kunde Z</b>	
100	
<b>Bank X</b>	
	20
<b>Bank Y</b>	
	30

## Bilanz Bank X

<b>Bank A</b>	
20	

## Bilanz Bank Y

<b>Bank A</b>	
30	

# Konsortialkredit: Kontoführung durch jeden Konsorten

## Bilanz Kunde Z

<b>Bank A</b>	
	50
<b>Bank X</b>	
	20
<b>Bank Y</b>	
	30

## Bilanz Bank A

<b>Kunde Z</b>	
50	

## Bilanz Bank X

<b>Kunde Z</b>	
20	

## Bilanz Bank Y

<b>Kunde Z</b>	
30	

**i**nstitut 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**

### **Band 2**

#### **Kreditrisikomanagement und Firmenkundenkredite**

Max Lüscher-Marty

5., überarbeitete Auflage 2019

Compendio Bildungsmedien AG

## Kapitel 8

### **Kautions-, Akkreditiv- und Akzeptkredit**

# Verpflichtungskredite

## Kautions- kredit

**Bankbürgschaft**  
**Bankgarantie**  
**Anweisung**  
**Standby Letter of Credit**

## Akkreditiv- kredit

**Eröffnung  
unwiderruflicher  
Akkreditive**

**Bestätigung  
unwiderruflicher  
Akkreditive**

## Akzept- kredit

**Akzeptkredit**  
**Rembourskredit**



# 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.	Jeder Solidarschuldner steht für die Erfüllung der gesamten Kreditverpflichtung ein.
Formvorschriften	strenge Formvorschriften für natürliche Personen	formfrei (einfache Schriftlichkeit üblich)	
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

# Kautionskredite

## Bankbürgschaften im Inlandgeschäft

### Bauhandwerkergarantie

### Zahlungsgarantien

zugunsten von:

- Gemeinden
- SBB und Zollverwaltung
- Swisscom

### Mietzinsgarantie

## Bankgarantien im Import-/Exportgeschäft

### Bietungsgarantie

### Anzahlungsgarantie

### Erfüllungsgarantie

### Zahlungsgarantie

### Konnossementsgarantie

## Andere Anwendungsfälle

### Kreditsicherungsgarantie

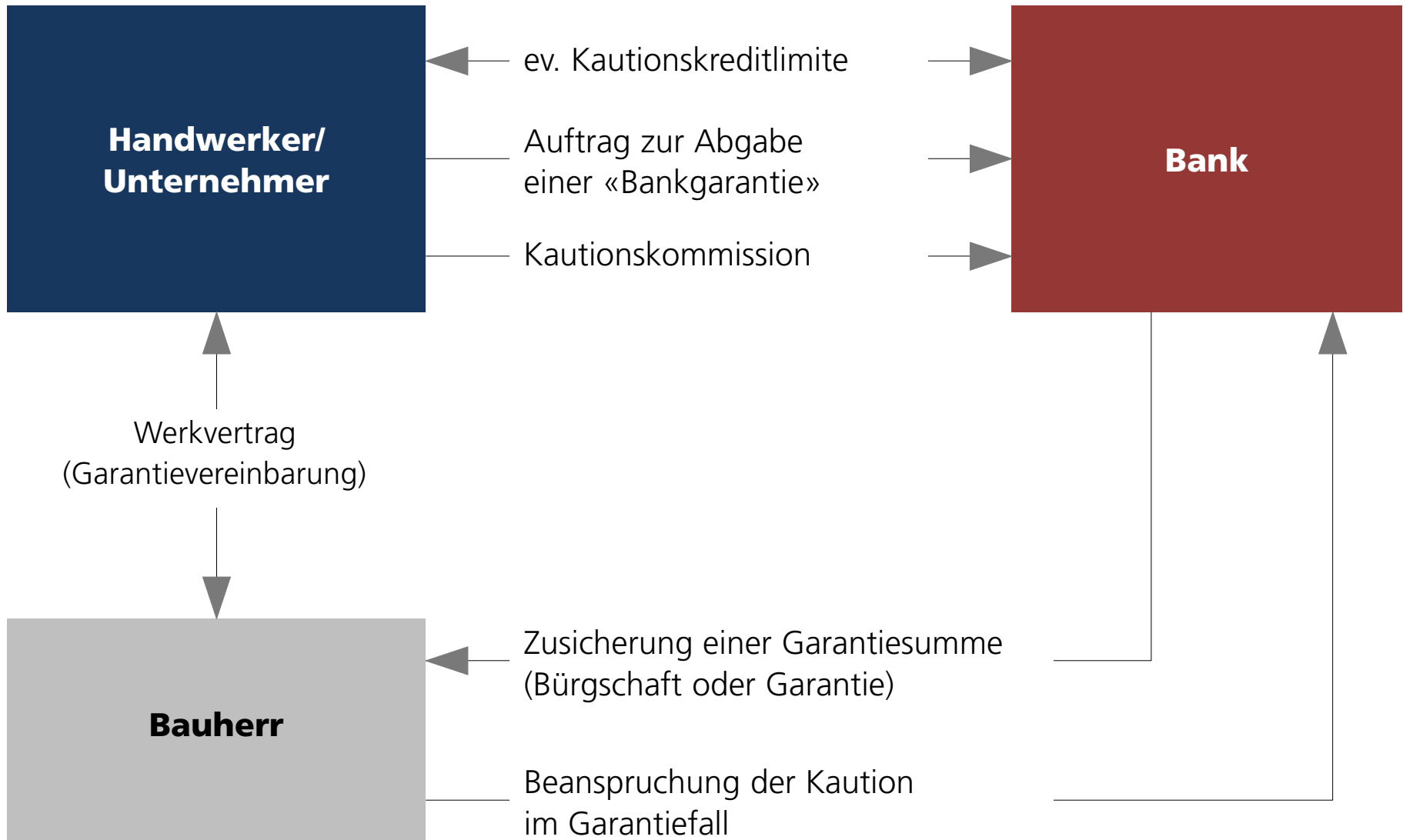
### Wechselbürgschaft

### Vertragsgarantie

### Gerichtsgarantie

### Arrestgarantie

# Bauhandwerkergarantie

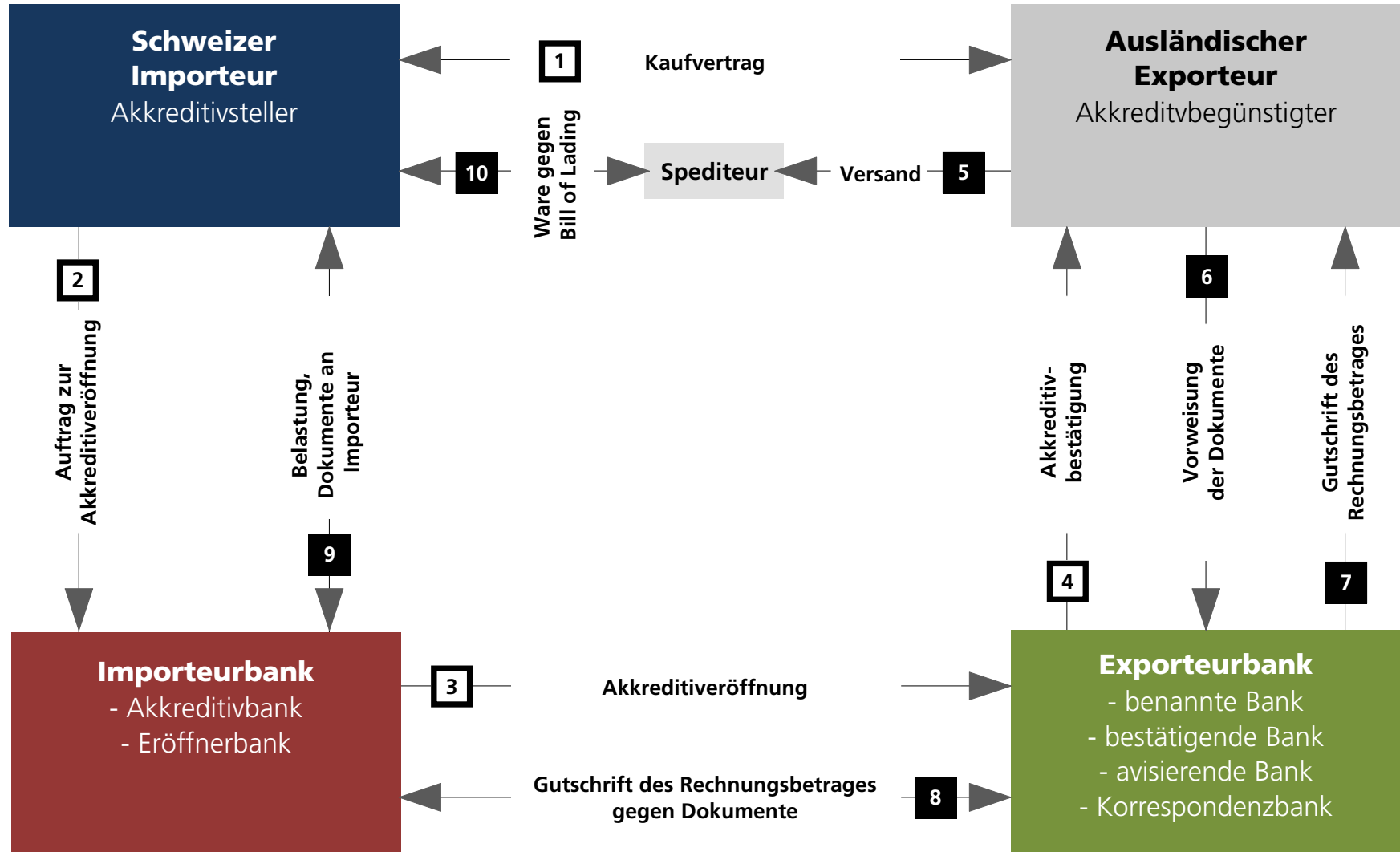


# Spielformen von Akkreditiven

<b>Grundformen</b> Sicherheitskriterien	widerrufliches Akkreditiv		unwiderrufliches Akkreditiv			
			unbestätigt	bestätigt		
<b>Benutzung</b> Zahlungsmodalitäten	Sicht-akkreditiv	Zeitakkreditiv		Negoziierungsakkreditiv	Red-Clause-Akkreditiv	Revolvierendes Akkreditiv
		Deferred-Payment-Akkreditiv	Akzeptakkreditiv			
<b>Übertragbarkeit/ Abtretung</b>	nicht übertragbares Akkreditiv	übertragbares Akkreditiv	Back-to-back-Akkreditiv	Zession des Akkreditiverlöses		

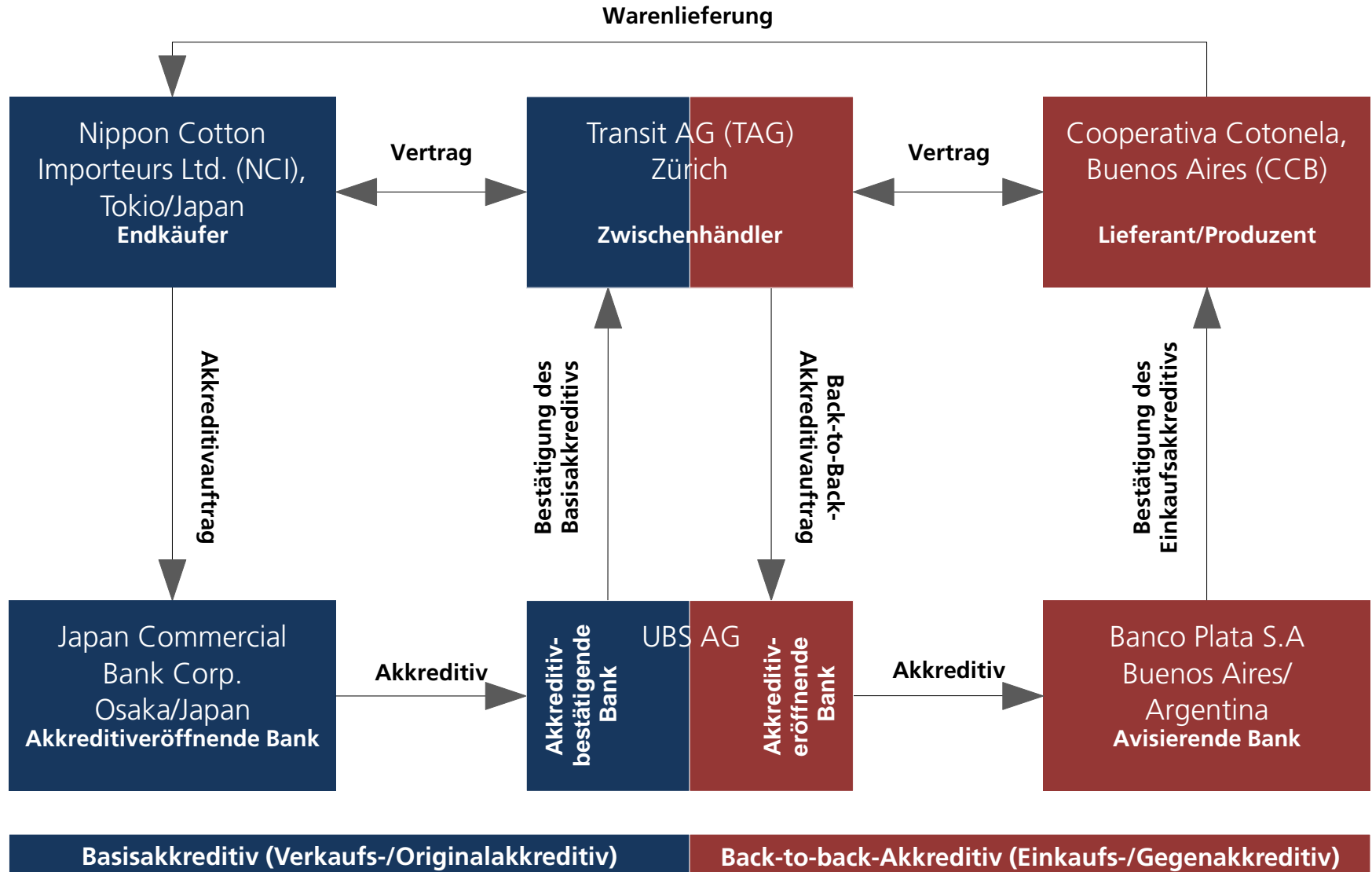
■ Beispiel: unwiderrufliches, bestätigtes, übertragbares Sichtakkreditiv

# Unwiderrufliches, bestätigtes Akkreditiv



□ Akkreditiveröffnung    ■ Akkreditivbenutzung

# Akkreditiveröffnung auf "back-to-back-Basis"



**Comerzbank AG,**  
Vadianplatz 5, 9000 St. Gallen

akzeptiert: St. Gallen, 18. Juni 20\_\_

*Max Fässler*  
Prokurist

*Dora Kappeler*  
Direktorin

St. Gallen, 15. Juni 20\_\_

**\*\*\*CHF 45'000.00\*\*\***

Am **15. September 20\_\_** zahlen Sie gegen diesen Wechsel  
an die Order **der Euroimport AG, Gallusstrasse 4, 9000 St. Gallen**  
die Summe von

**\*\*\*fünfundvierzigtausend Schweizer Franken 00/100\*\*\***

Wert: **in Waren**

**Comerzbank AG**  
Vadianstrasse 5  
9000 St. Gallen

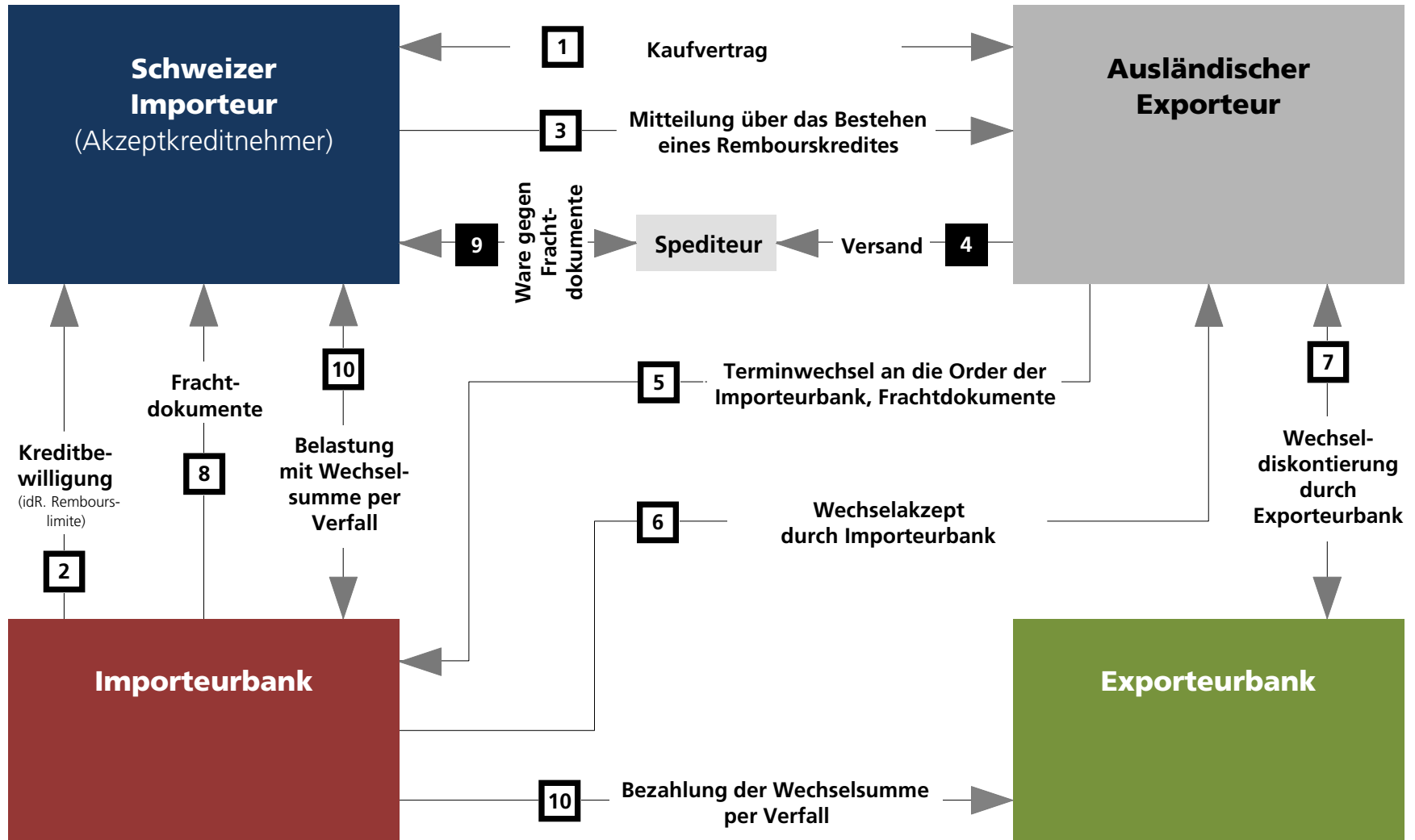
**Textil AG**

Rosgartenstrasse 77  
9014 St. Gallen

*Karrer*

*Lauper*

# Rembourskredit





# Bankgarantien im Import-/Exportgeschäft

Kriterien	Bietungsgarantie	Anzahlungsgarantie	Erfüllungsgarantie	Zahlungsgarantie
<b>Gleichwertige Fachausdrücke</b>	Offertgarantie Bid Bond Tender Bond	Advance Payment Garantie	Performance Bond	Ausfallzahlungs- garantie Payment Guarantee
<b>Zweck</b>	Schutz vor unseriösen Offerten	Sicherstellung geleisteter Anzahlungen (Vorauszahlungen)	Schutz vor mangelhafter, verspäteter oder unvollständiger Lieferung	Absicherung des Delkredererisikos
<b>Laufzeit</b>	3 - 6 Monate	6 - 12 Monate	durchschnittlich zwei Jahre	entspricht dem Zahlungsziel
<b>Garantiebetrag</b>	1% - 5% des Offertbetrages	entspricht der Anzahlungssumme	10% - 15% der Vertragssumme	entspricht der Vertragssumme

**i**nstitut 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**

### **Band 2**

#### **Kreditrisikomanagement und Firmenkundenkredite**

Max Lüscher-Marty

5., überarbeitete Auflage 2019

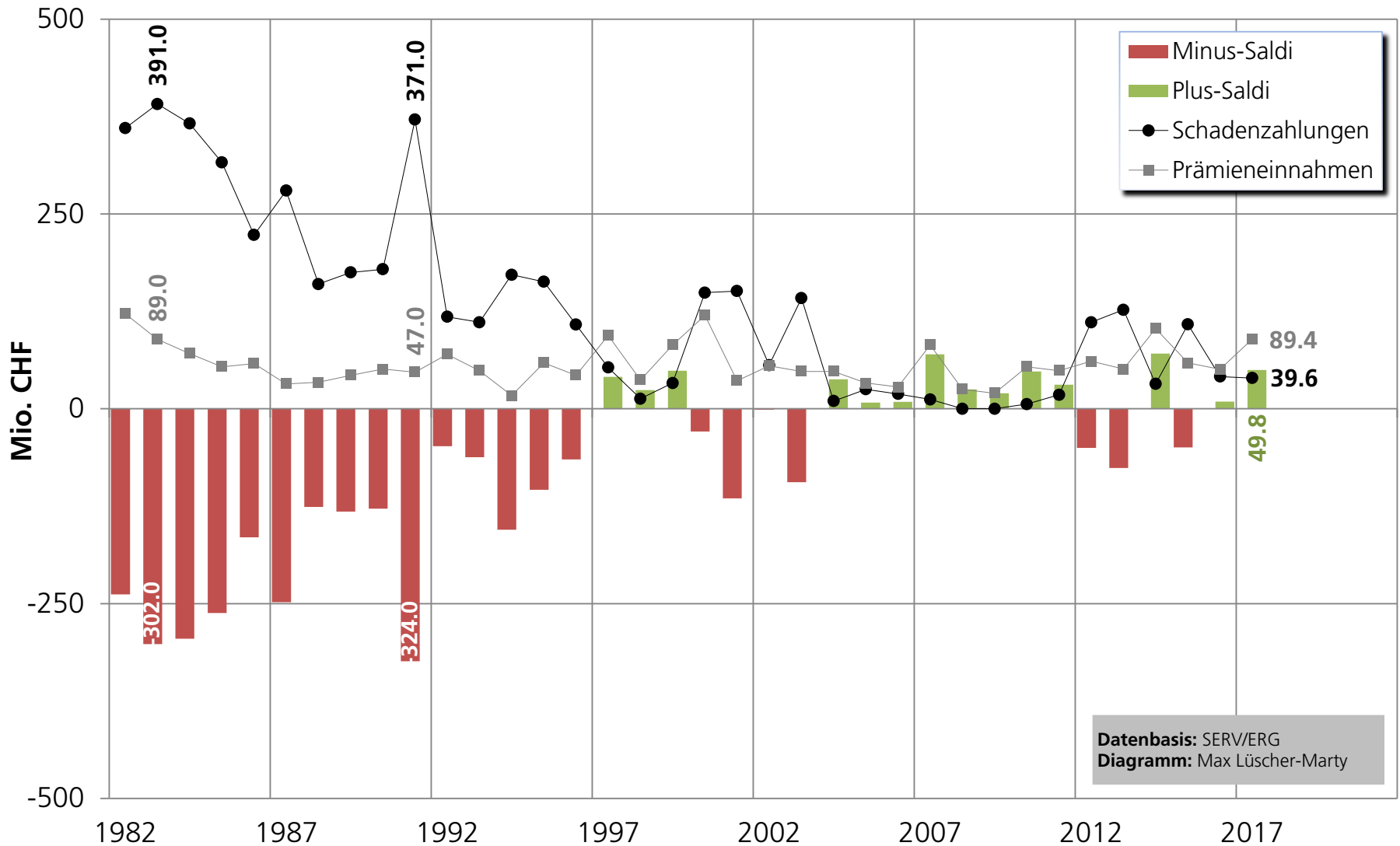
Compendio Bildungsmedien AG

## Kapitel 9

### **Exportkredit**

# Schweizerische Exportrisikoversicherung

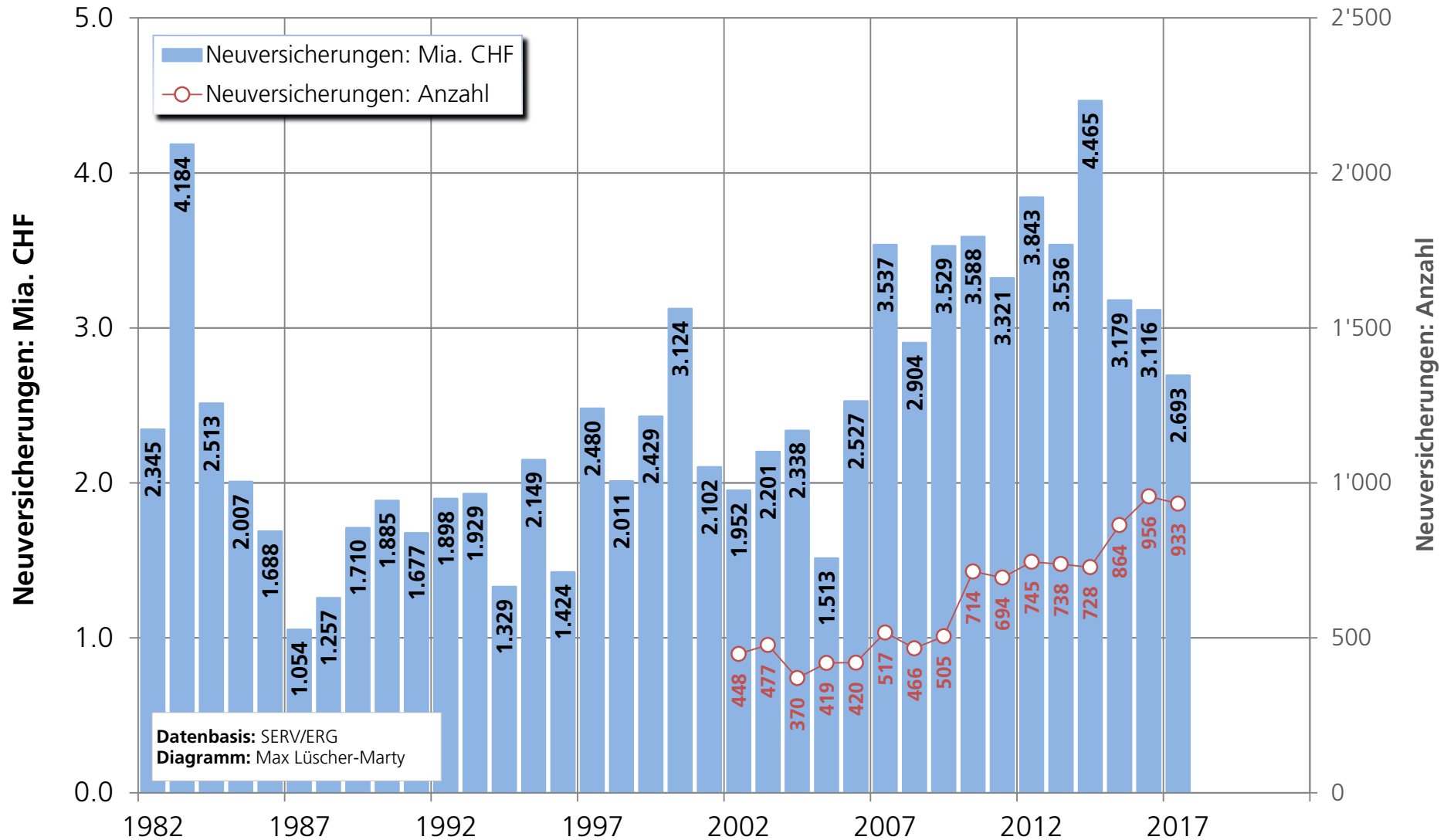
## Prämieinnahmen/Schadenzahlungen: 1982-2017



Datenbasis: SERV/ERG  
Diagramm: Max Lüscher-Marty

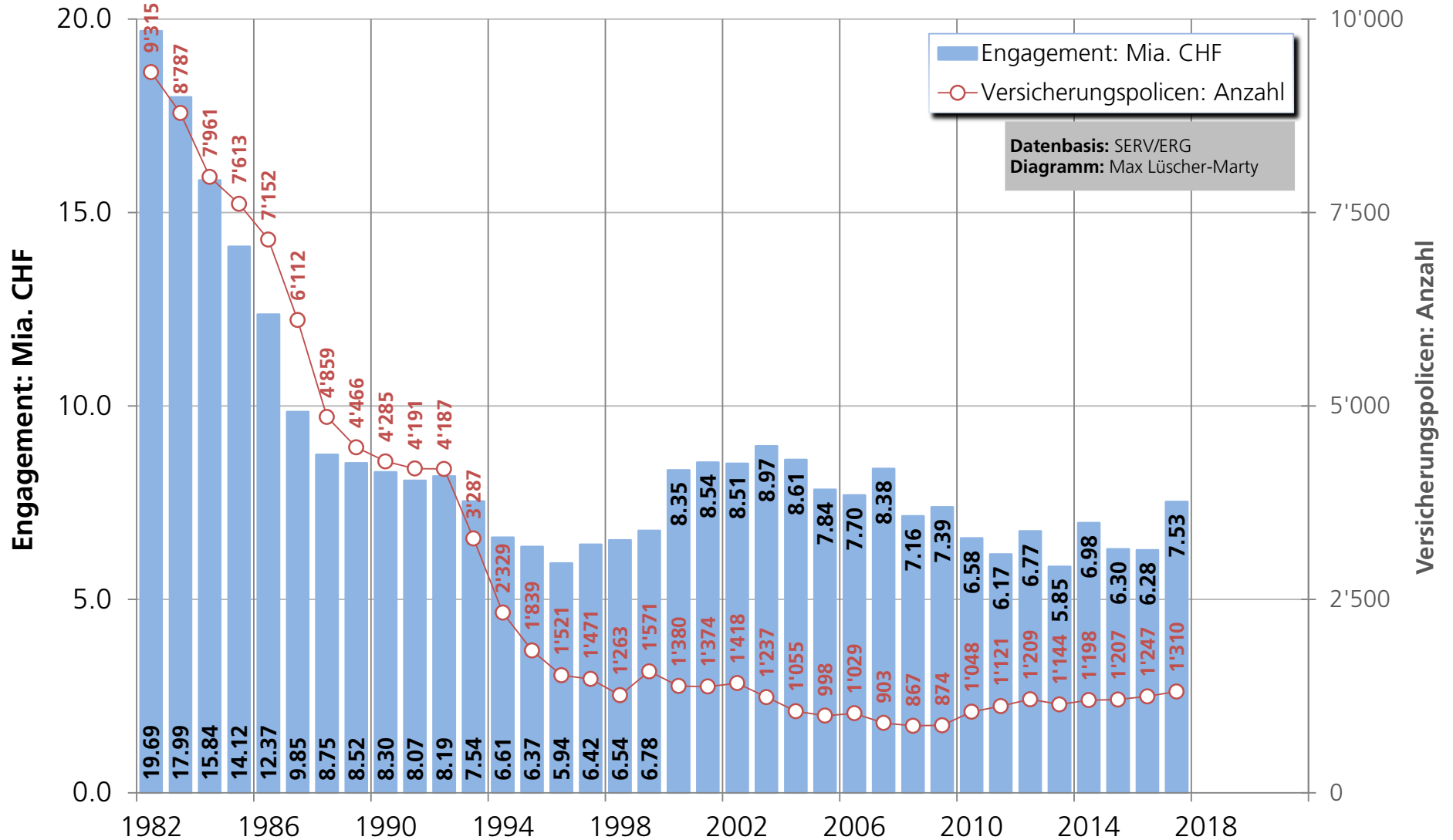
# Schweizerische Exportrisikoversicherung

Neuversicherungen: 1982-2017



# Schweizerische Exportrisikoversicherung

## Engagement/Versicherungspolice: 1982-2017



# SERV: Versicherbare Risiken, Versicherungsprodukte

Versicherbare Risiken	Expoteure	Verbände	Finanzinstitute	Export Credit Agencies (ECA)
<b>Politisches Risiko</b>	Fabrikationsrisikoversicherung	Globalversicherung	Fabrikationskreditversicherung	Rückversicherung
<b>Transferisiko</b>	Lieferantenkreditversicherung		Käuferkreditversicherung	
<b>Risiko höherer Gewalt</b>	Dienstleistungsversicherung		Akkreditivbestätigungsverversicherung	
<b>Delkredere- risiko</b> Wirtschaftliches Risiko	Beschlagnahmerisikoversicherung		Refinanzierungs- garantie	
	Vertrags- garantie- versicherung			
	Bondgarantie			

# SERV: Versicherbare Risiken, Versicherungsprodukte

Produkte	Risiken	Politisches Risiko	Transfer-risiko	Risiko höherer Gewalt	Delkredere-risiko
<b>Exporteure</b>					
Fabrikationsrisikoversicherung		●	●	●	●
Lieferantenkreditversicherung/ Dienstleistungsversicherung		●	●	●	●
Beschlagnahmerisikoversicherung		●		●	
Vertragsgarantie		●	●	●	●
Bondgarantie			●	●	●
<b>Banken/Finanzinstitute</b>					
Fabrikationskreditversicherung					●
Käuferkreditversicherung		●	●	●	●
Akkreditivbestätigungsversicherung		●	●	●	●

# Lieferantenkredit

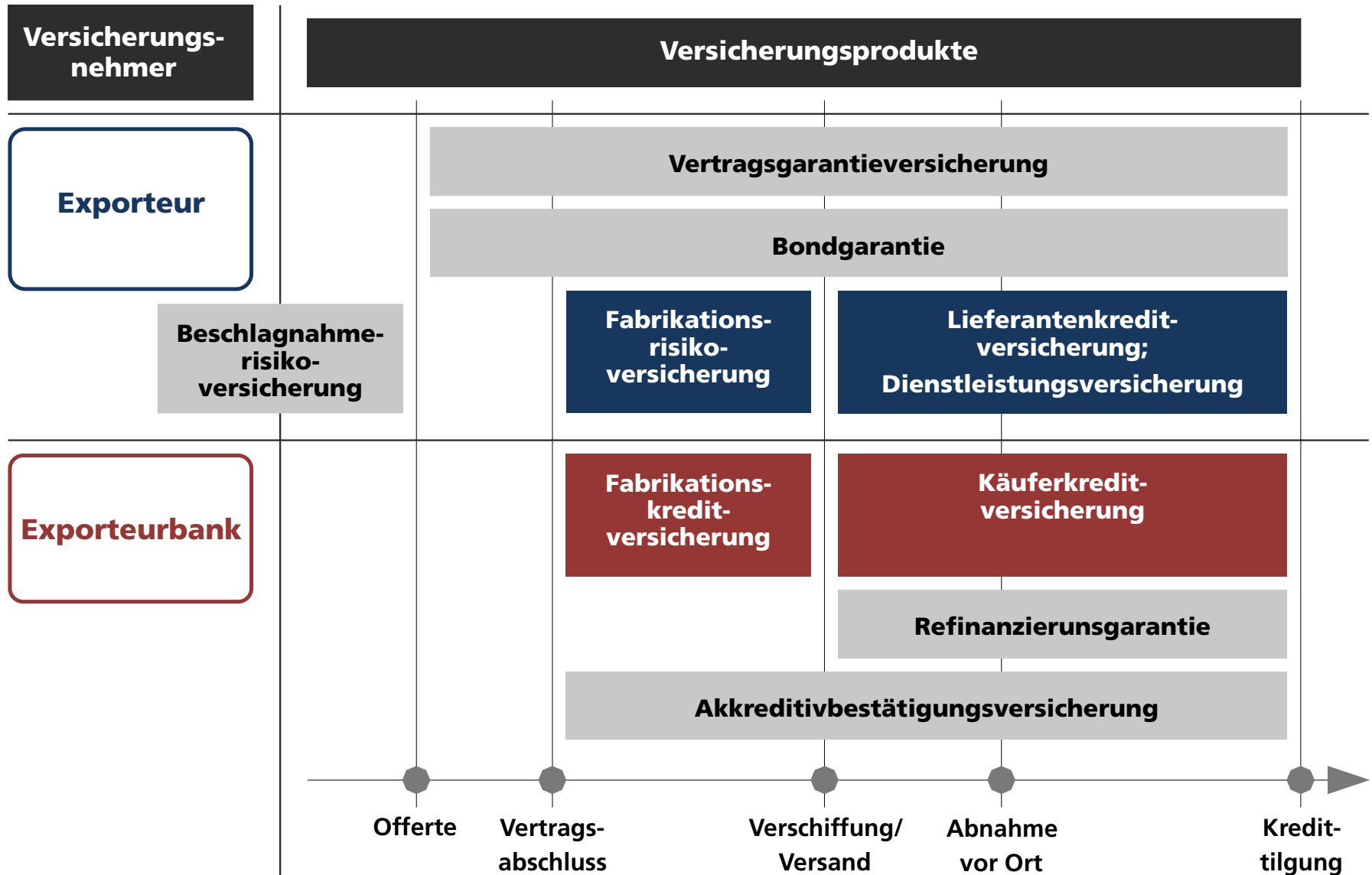




# Käuferkredit (Bestellerkredit)



# SERV: Versicherungsnehmer und Versicherungsprodukte



**i**nstitut 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**

### **Band 2**

#### **Kreditrisikomanagement und Firmenkundenkredite**

Max Lüscher-Marty

5., überarbeitete Auflage 2019

Compendio Bildungsmedien AG

## Kapitel 10

### **Factoring, Forfaitierung, Leasing**

## **Alternative Finanzierungsformen**

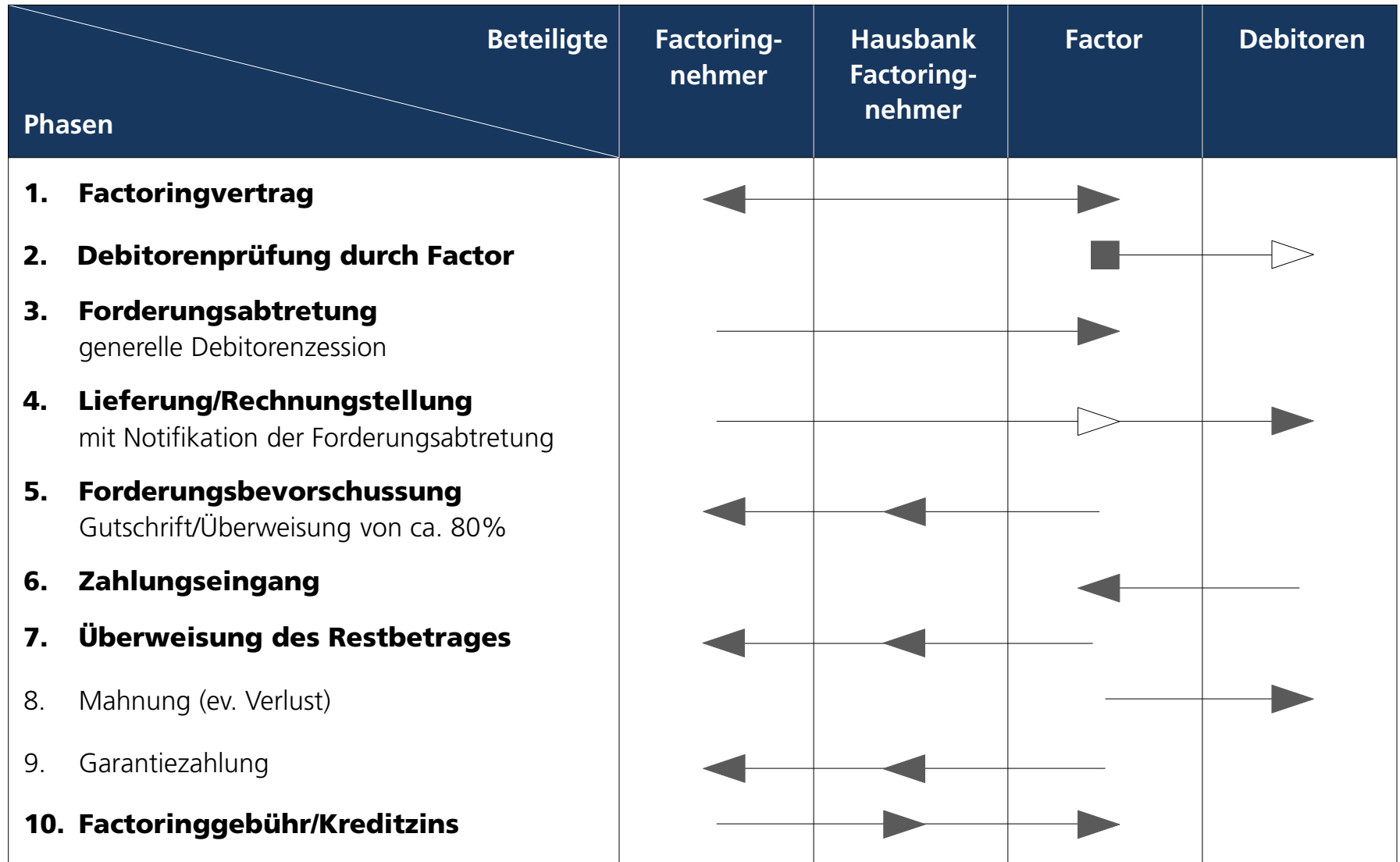
```
graph TD; A[Alternative Finanzierungsformen] --> B[Factoring]; A --> C[Forfaitierung]; A --> D[Leasing];
```

**Factoring**

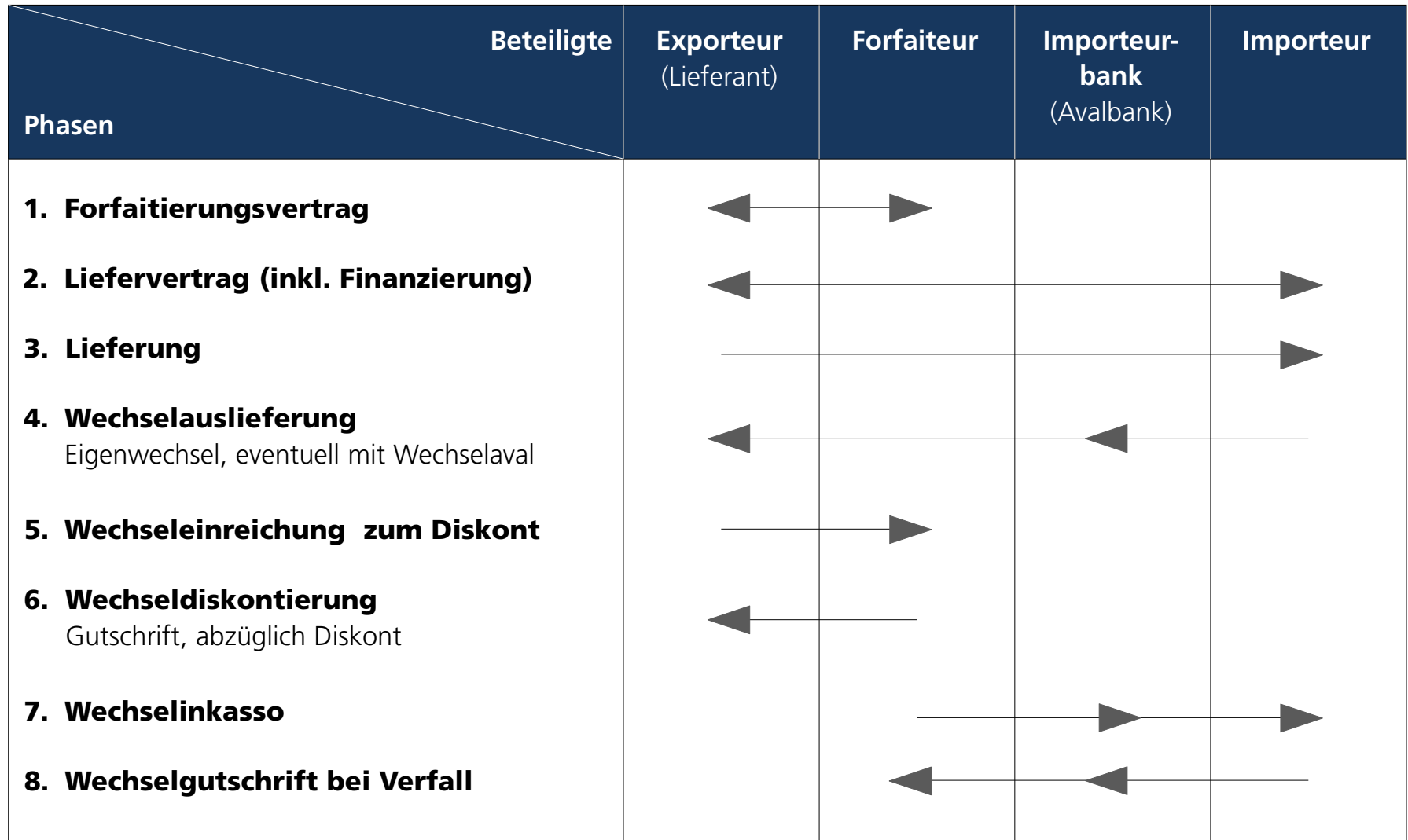
**Forfaitierung**

**Leasing**

# Factoring



# Forfaitierung



# Factoring und Forfaitierung im Vergleich

Kriterien		Factoring	Forfaitierung
Definition		Bevorschussung (ca. 80%) gegenwärtiger/ zukünftiger Forderungen	Ankauf bestimmter Forderungen auf Diskontbasis.
Kreditrisiko- management		Factor übernimmt das Delkredererisiko (= echtes Factoring).  Lieferant haftet für Bestand der Forderung und Mängel; er trägt das Transfer- und Währungsrisiko.	Der Forfaieteur übernimmt regresslos alle Risiken.  Lieferant haftet für Bestand der Forderung und Mängel der gelieferten Ware.
Debitoren- management		Debitorenbuchhaltung, Inkasso, Mahnwesen ...	gehört nicht dazu ...
Forde- rungen	sachlich	kommerzielle Warenlieferungen (ev. Dienstleistungen)	Investitionsgüter (in der Regel aus Exportgeschäft)
	Zahlungsziel	30 - 90 Tage (maximal 120 Tage)	1 Jahr - 5 Jahre
	Verbriefung	gewöhnliche Forderungen	häufig Eigenwechsel (mit Bankgarantie oder Wechselaval)

# 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 (KKG 10)	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



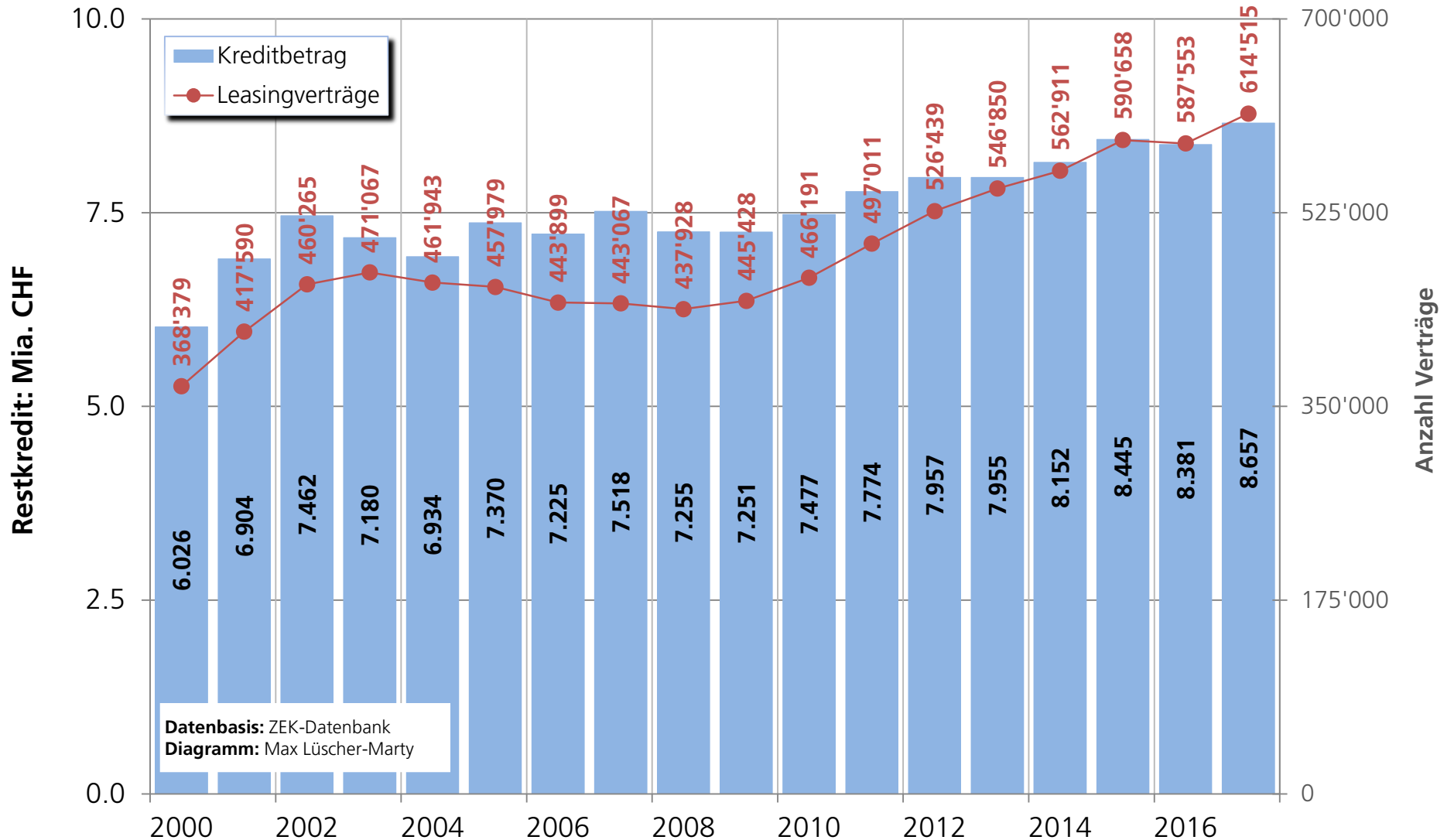
# Leasingformen

<b>Leasing-objekt</b> (Leasingnehmer)	Konsumgüterleasing (Konsumentenleasing)	Investitionsgüterleasing (Unternehmensleasing, Kommunalleasing)	
		Mobilienleasing	Immobilienleasing (Sonderform: Sale & Lease Back)
<b>Vertragscharakter</b>	Finanzierungs-Leasing		Operating-Leasing
<b>Domizil der Leasingpartner</b>	Nationales Leasing	Cross Boarder Leasing	
		Import-Leasing	Export-Leasing
<b>Leasinggeber</b>	Direktes Leasing (Hersteller-, Händler-, Vertriebsleasing)		Indirektes Leasing

■ Beispiel: Maschinenleasing bei einer banknahen Leasinggesellschaft

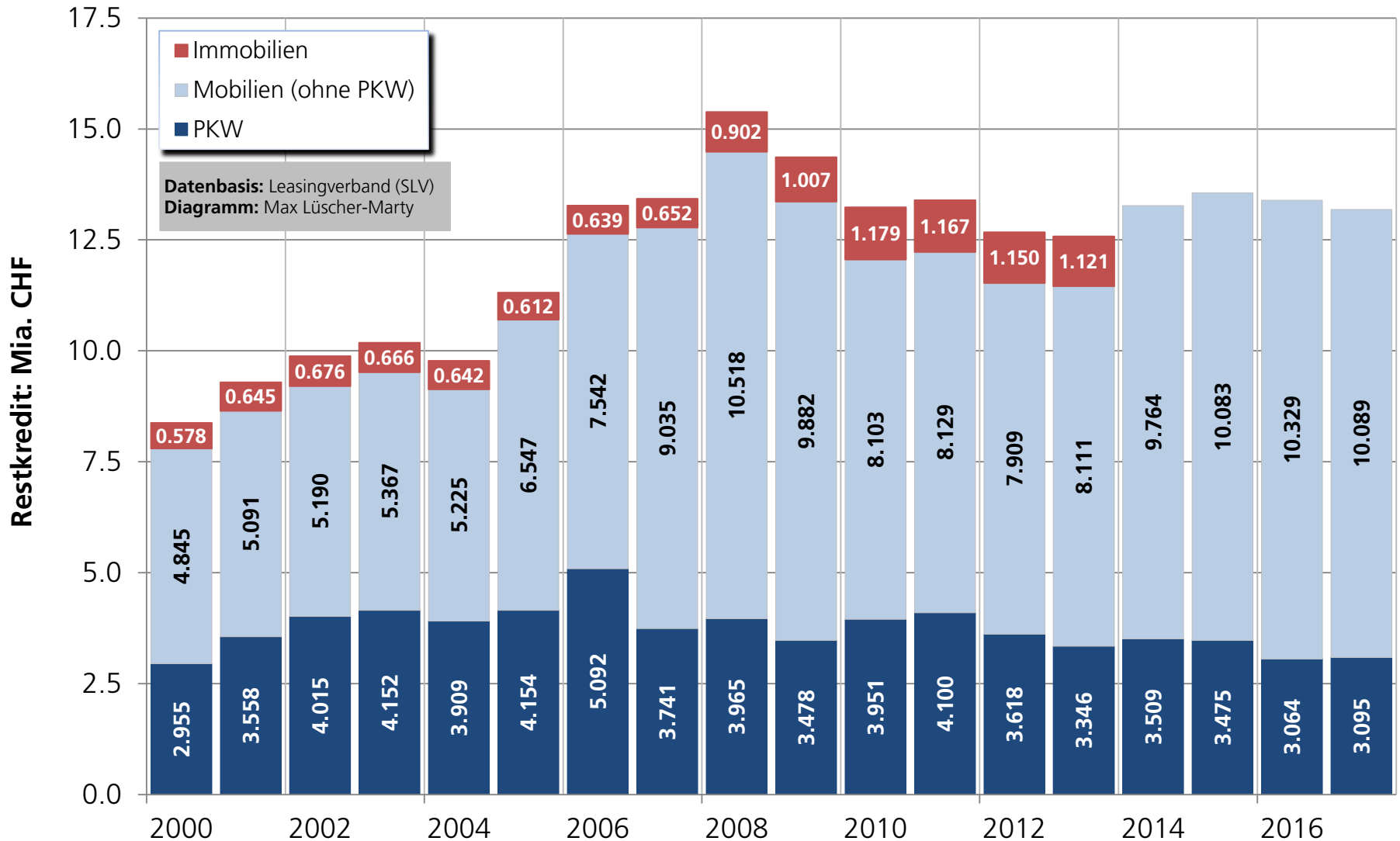
# Konsumgüterleasing: Ausstehende Verpflichtungen

31.12.2000-31.12.2017



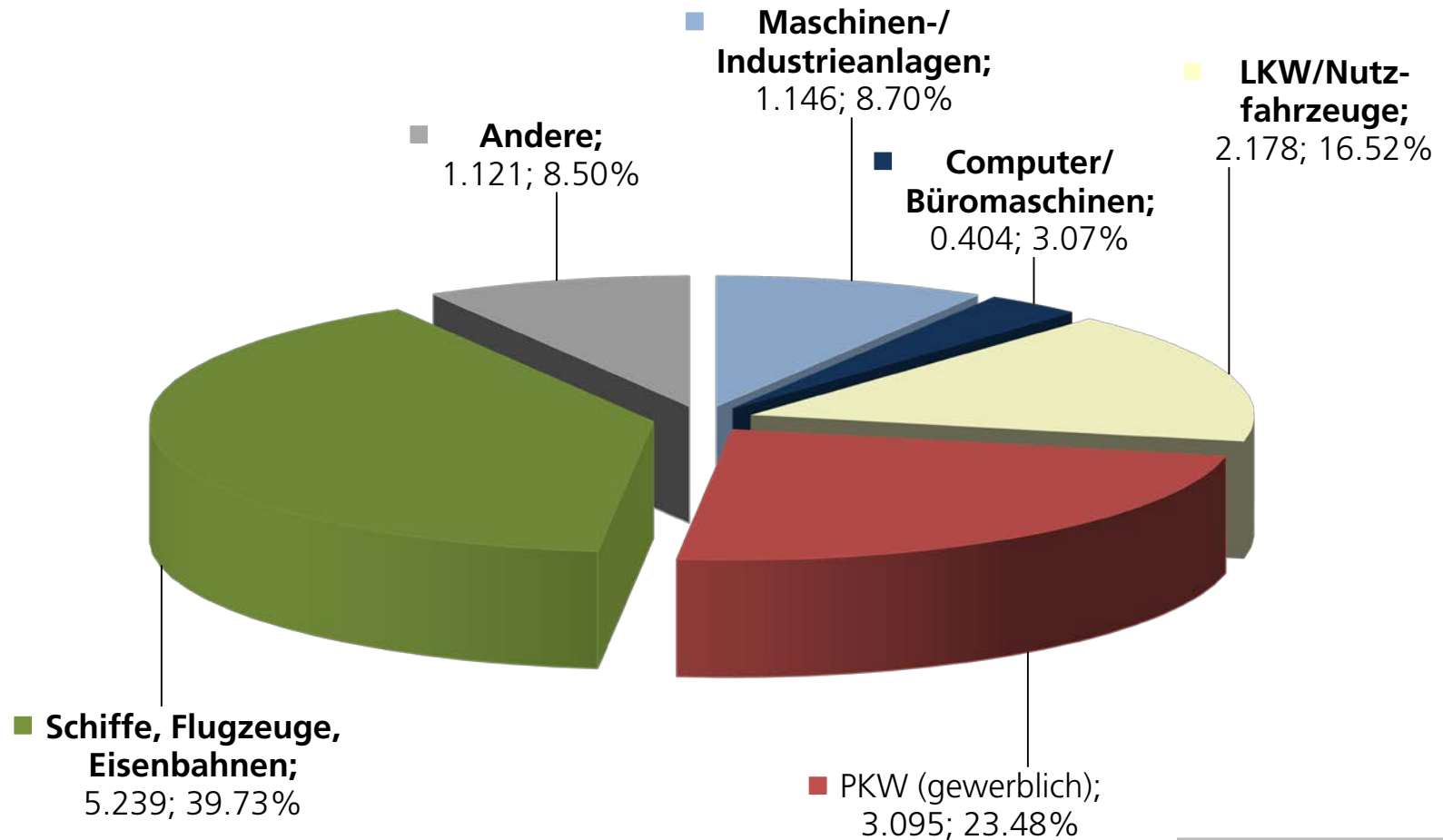
# Investitionsgüterleasing: Mobilien/Immobilien

Jahresendbestände/Restkredit: 31.12.2000-31.12.2017



# Investitionsgüterleasing: Mobilien

Aufteilung nach Objektgruppen 31.12.2017: CHF 13.184 Mia.



Datenbasis: Leasingverband (SLV)  
Diagramm: Max Lüscher-Marty

# Indirektes Leasing (Finanzierungs-Leasing)

