

institut für **b**anken und **f**inanzplanung
Feldstrasse 41, 7205 Zizers
081 330 82 40, max.luescher@ibf-chur.ch
www.ibf-chur.ch

Diagramme

Theorie und Praxis des Bankkredits Band 1

Grundlagen und Privatkundenkredite

Max Lüscher-Marty

6., überarbeitete Auflage 2019

Compendio Bildungsmedien AG

Kapitel 1

Bank- und volkswirtschaftliche Aspekte des Bankkredits

Kreditgeschäft der Banken: systematische Einordnung

Geschäftsfelder
Finanzkontrakte/ Dienstleistungen

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

Zinsdifferenzgeschäft (Bilanzgeschäft)

Einlagengeschäft	Commercial Banking
Kreditgeschäft	
Interbankgeschäft	
Kapitalmarktgeschäft	

■			
□			
			■
			■

Dienstleistungsgeschäft (Ausserbilanzgeschäft)

Wertschriften- und Anlagegeschäft
Handelsgeschäft
Übriges Dienstleistungsgeschäft

■	■	■	■
■	■	■	■
■	■	■	

Bilanz per 31. Dezember 2017: Banken in der Schweiz

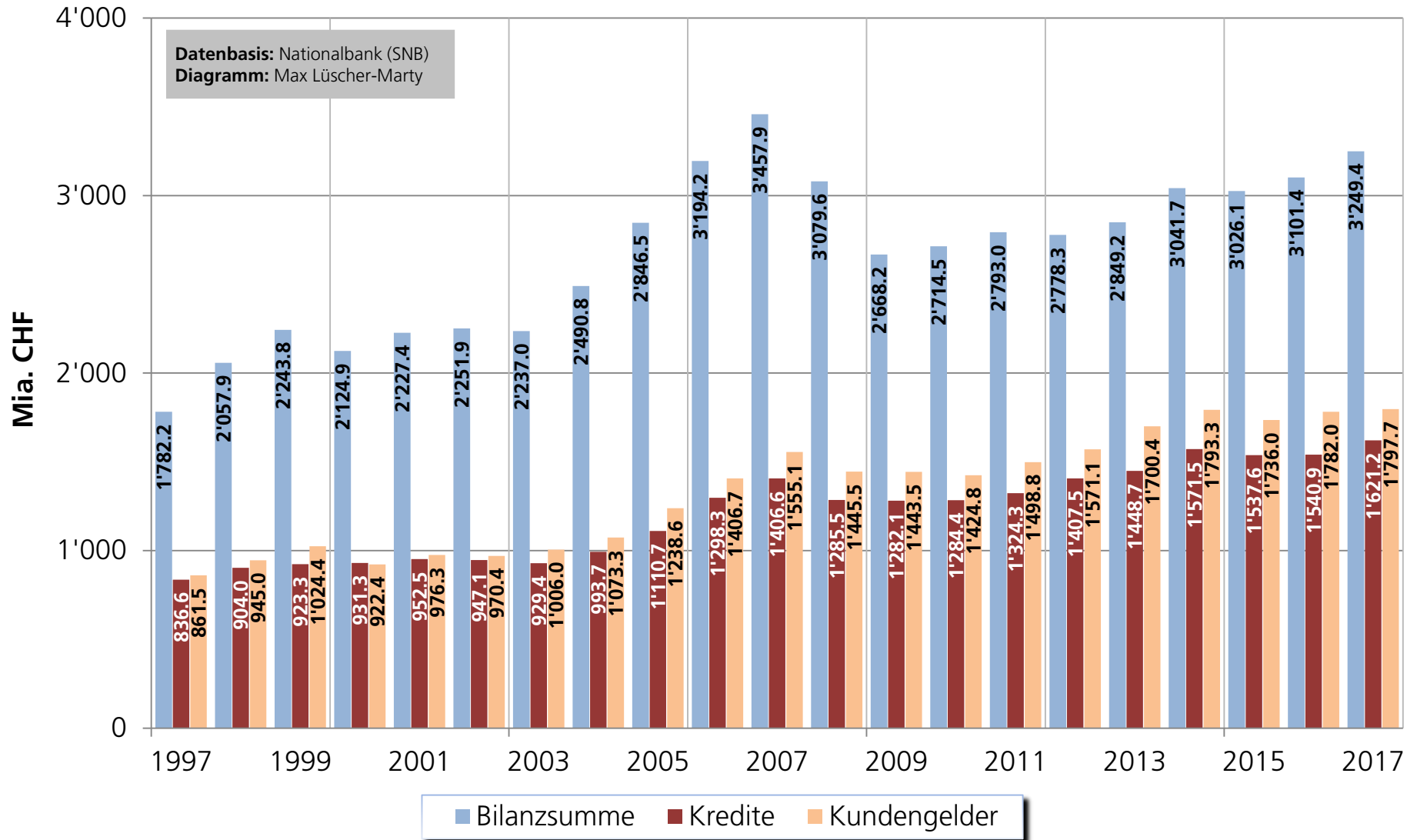
Aktiven	in Mia. CHF	Passiven	in Mia. CHF
Flüssige Mittel	511.406	Verpflichtungen gegenüber Banken	390.408
Forderungen gegenüber Banken	267.201	Verpflichtungen Wertpapierfinanzierungsgeschäfte	137.186
Forderungen Wertpapierfinanzierungsgeschäfte	195.191	Spargelder	667.644
Forderungen gegenüber Kunden	625.902	Sicht- und Zeitgelder	1'120.419
Hypothekarforderungen	995.286	Kassenobligationen	9.611
Handelsgeschäft	197.078	Anleihen und Geldmarktpapiere	306.719
Derivate und übrige Finanzierungsinstrumente	45.601	Pfandbriefdarlehen	119.442
Finanzanlagen	225.731	Verpflichtungen aus Handelsgeschäften	34.455
Beteiligungen	131.810	Derivate und übrige Finanzinstrumente	176.485
Sachanlagen	21.355	Rechnungsabgrenzungen, Sonstige Passiven	37.773
Immaterielle Werte	7.775	Rückstellungen, Reserven für allgemeine Bankrisiken	35.952
Rechnungsabgrenzungen	8.893	Gesellschaftskapital	27.206
Sonstige Aktiven / Wertberichtigungen	16.208	Kapital- und Gewinnreserven (inkl. Vorträge)	186.139
Bilanzsumme	3'249.438	Bilanzsumme	3'249.438

Kreditgeschäft

Kundengeldgeschäft

Banken in der Schweiz: Kredite, Kundengelder, Bilanzsumme

31.12.1997-31.12.2017



Bilanz per 31. Dezember 2017: Grossbanken

Aktiven	in Mia. CHF	Passiven	in Mia. CHF
Flüssige Mittel	165.932	Verpflichtungen gegenüber Banken	146.389
Forderungen gegenüber Banken	160.355	Verpflichtungen Wertpapierfinanzierungsgeschäfte	113.875
Forderungen Wertpapierfinanzierungsgeschäfte	175.800	Spargelder	217.730
Forderungen gegenüber Kunden	389.544	Sicht- und Zeitgelder	500.684
Hypothekarforderungen	268.448	Kassenobligationen	0.540
Handelsgeschäft	160.203	Anleihen und Geldmarktpapiere	254.568
Derivate und übrige Finanzierungsinstrumente	28.572	Pfandbriefdarlehen	15.245
Finanzanlagen	64.932	Verpflichtungen aus Handelsgeschäften	31.742
Beteiligungen	125.053	Derivate und übrige Finanzinstrumente	140.797
Sachanlagen	9.033	Rechnungsabgrenzungen, Sonstige Passiven	22.874
Immaterielle Werte	4.896	Rückstellungen, Reserven für allgemeine Bankrisiken	1.864
Rechnungsabgrenzungen	4.652	Gesellschaftskapital	4.896
Sonstige Aktiven / Wertberichtigungen	9.016	Kapital- und Gewinnreserven (inkl. Vorträge)	115.231
Bilanzsumme	1'566.435	Bilanzsumme	1'566.435

Kreditgeschäft

Kundengeldgeschäft

Bilanz per 31. Dezember 2017: Kantonalbanken

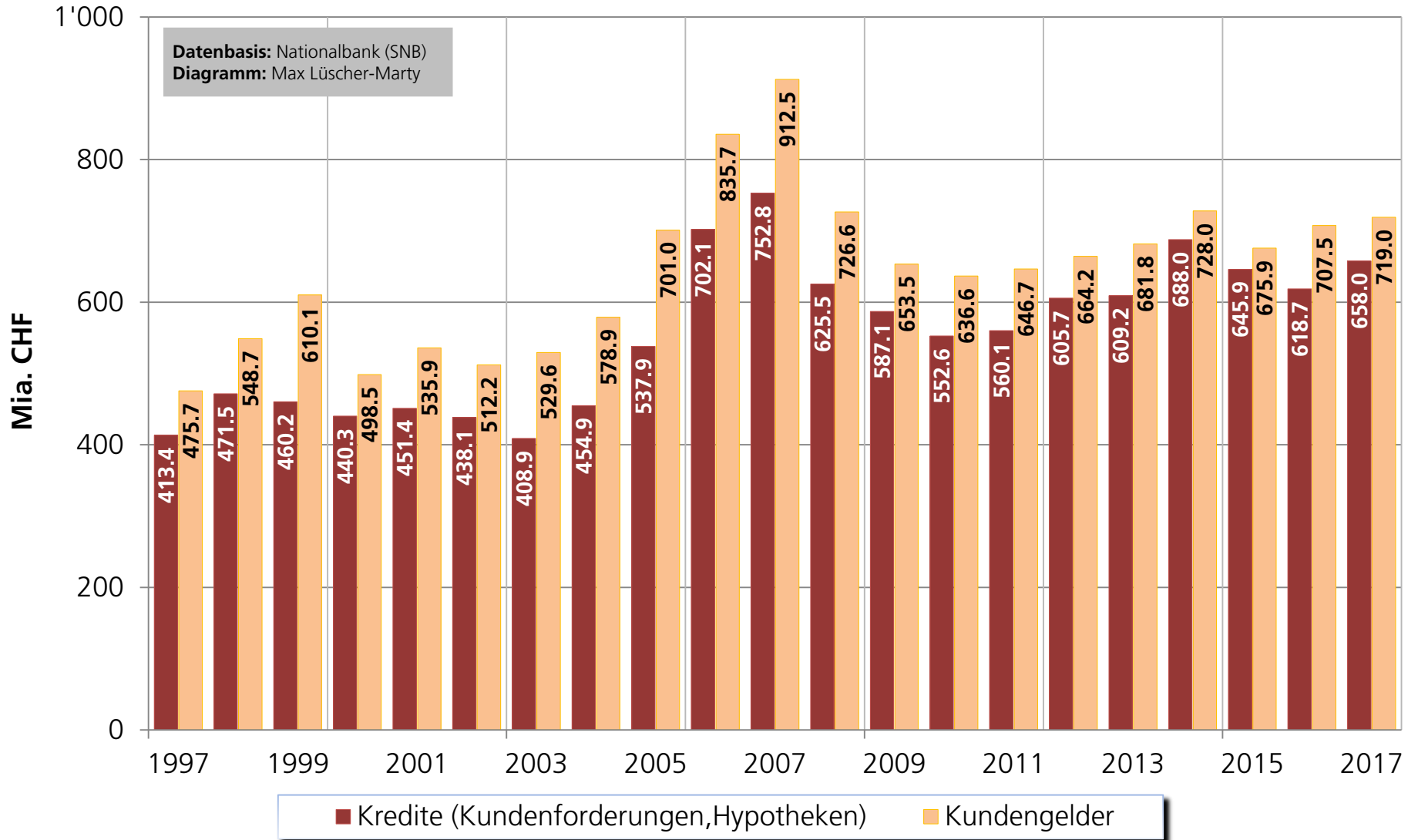
Aktiven	in Mia. CHF	Passiven	in Mia. CHF
Flüssige Mittel	93.629	Verpflichtungen gegenüber Banken	59.975
Forderungen gegenüber Banken	14.376	Verpflichtungen Wertpapierfinanzierungsgeschäfte	11.829
Forderungen Wertpapierfinanzierungsgeschäfte	15.558	Spargelder	209.769
Forderungen gegenüber Kunden	44.590	Sicht- und Zeitgelder	135.612
Hypothekarforderungen	356.599	Kassenobligationen	2.126
Handelsgeschäft	10.273	Anleihen und Geldmarktpapiere	44.767
Derivate und übrige Finanzierungsinstrumente	4.100	Pfandbriefdarlehen	52.076
Finanzanlagen	27.367	Verpflichtungen aus Handelsgeschäften	1.874
Beteiligungen	1.897	Derivate und übrige Finanzinstrumente	5.631
Sachanlagen	3.147	Rechnungsabgrenzungen, Sonstige Passiven	5.023
Immaterielle Werte	0.014	Rückstellungen, Reserven für allgemeine Bankrisiken	20.813
Rechnungsabgrenzungen	0.845	Gesellschaftskapital	6.312
Sonstige Aktiven / Wertberichtigungen	2.947	Kapital- und Gewinnreserven (inkl. Vorträge)	19.535
Bilanzsumme	575.343	Bilanzsumme	575.343

Kreditgeschäft

Kundengeldgeschäft

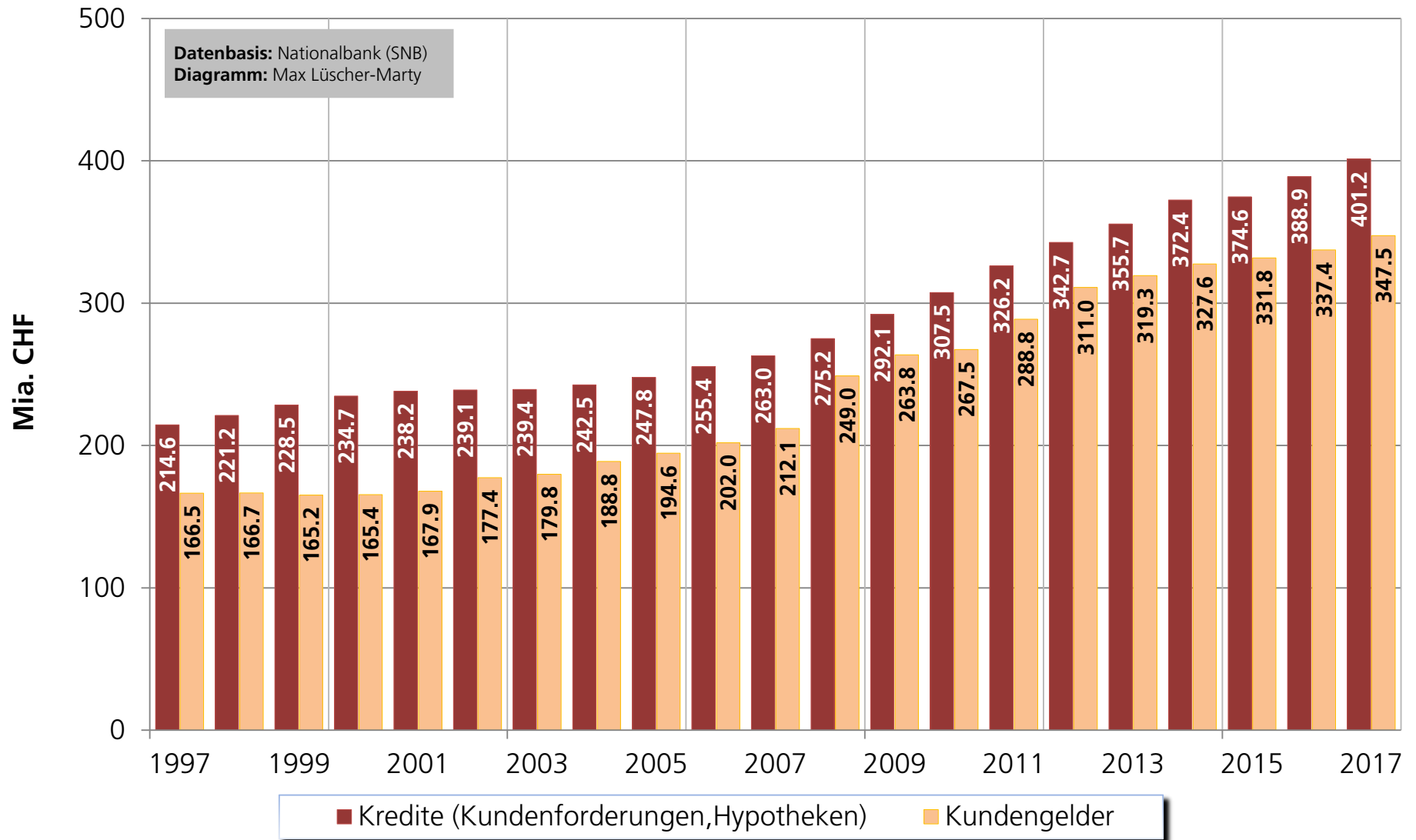
Grossbanken: Refinanzierung des Kreditgeschäfts

31.12.1997-31.12.2017



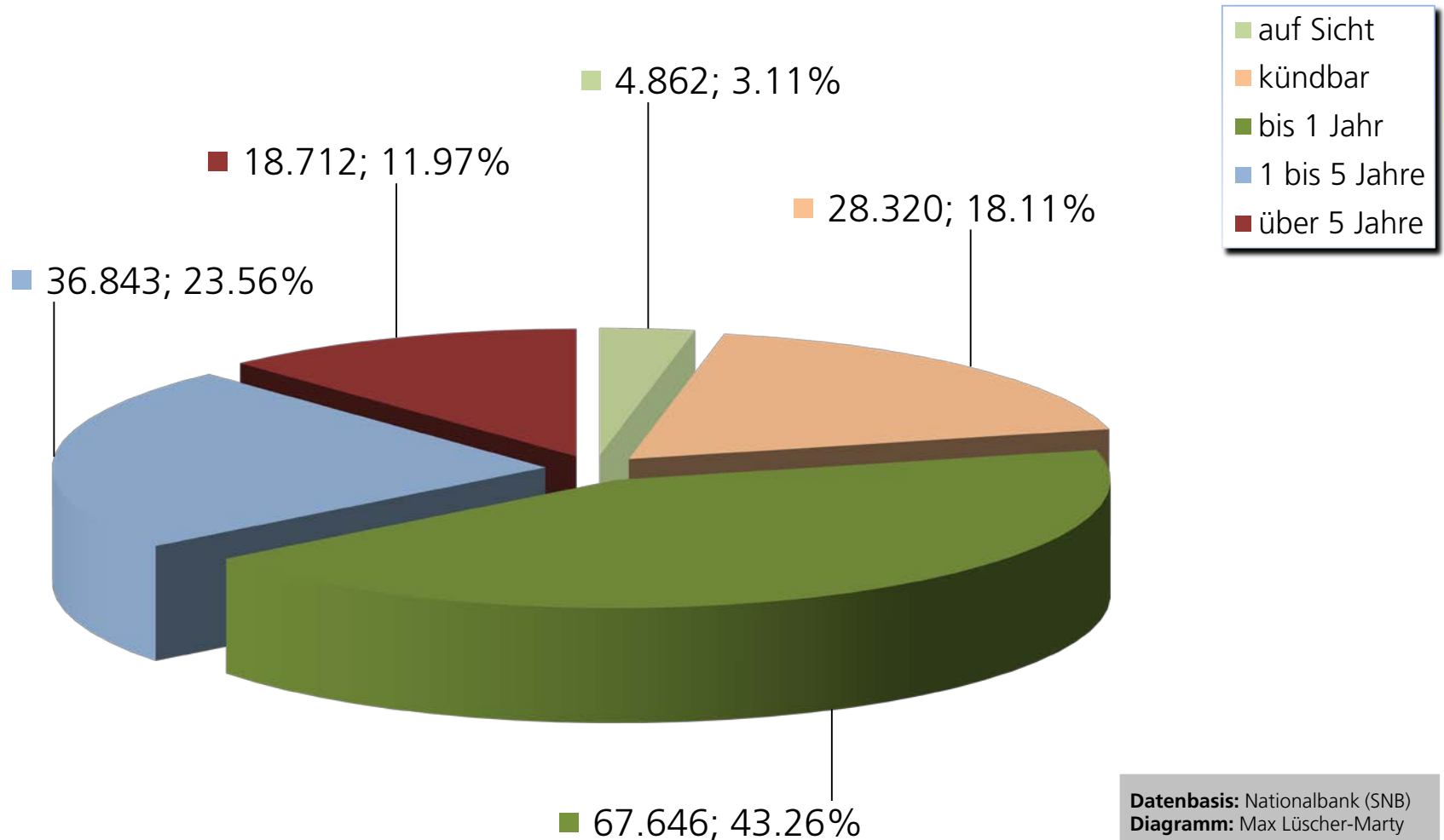
Kantonalbanken: Refinanzierung des Kreditgeschäfts

31.12.1997-31.12.2017



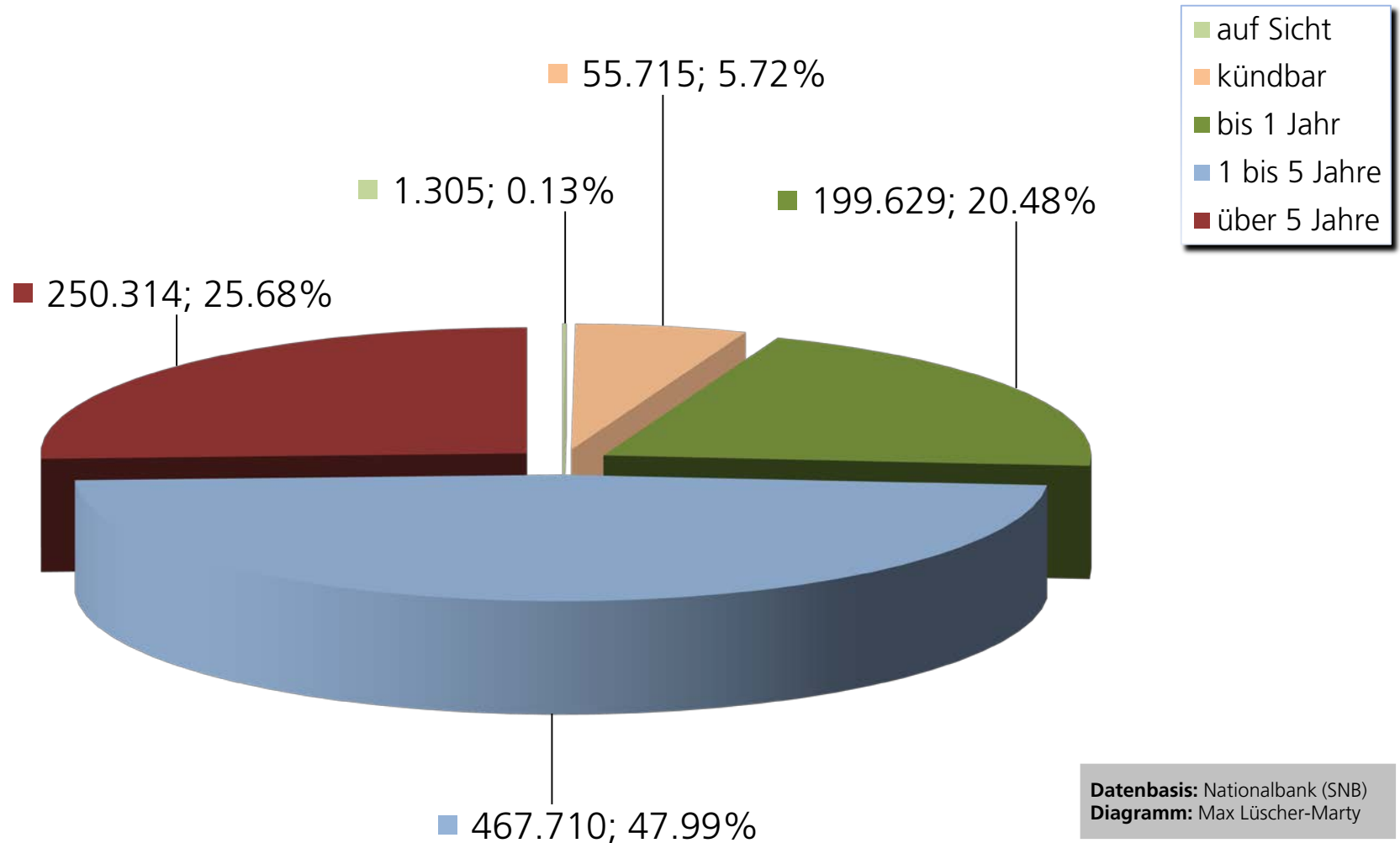
CH-Banken: Kundenforderungen Inland / Fälligkeit

per 31.12.2017: Mia. CHF / inkl. Fremdwährungskredite

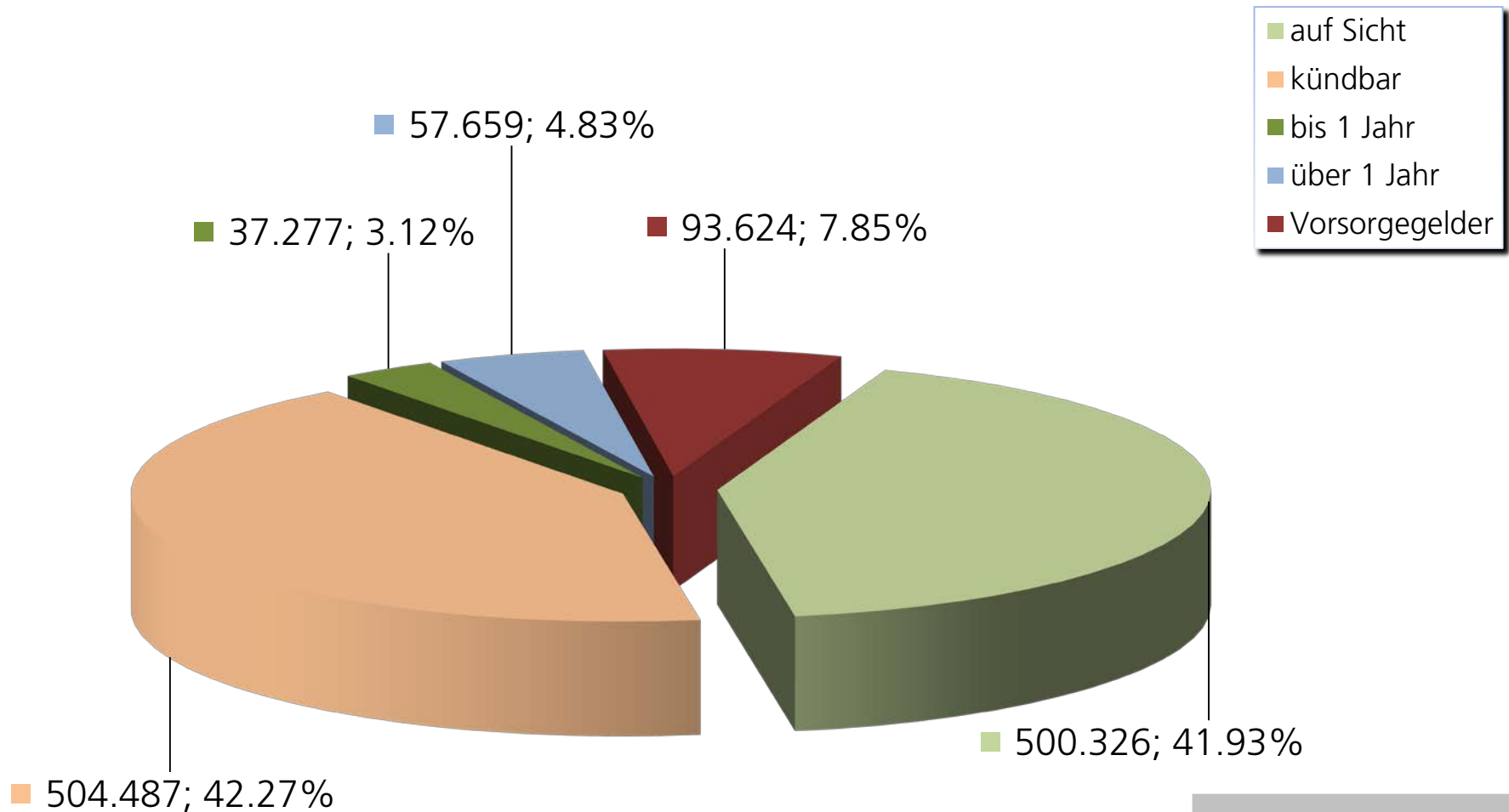


CH-Banken: Hypothekarforderungen Inland / Fälligkeit

per 31.12.2017: Mia. CHF / inkl. Fremdwährungskredite



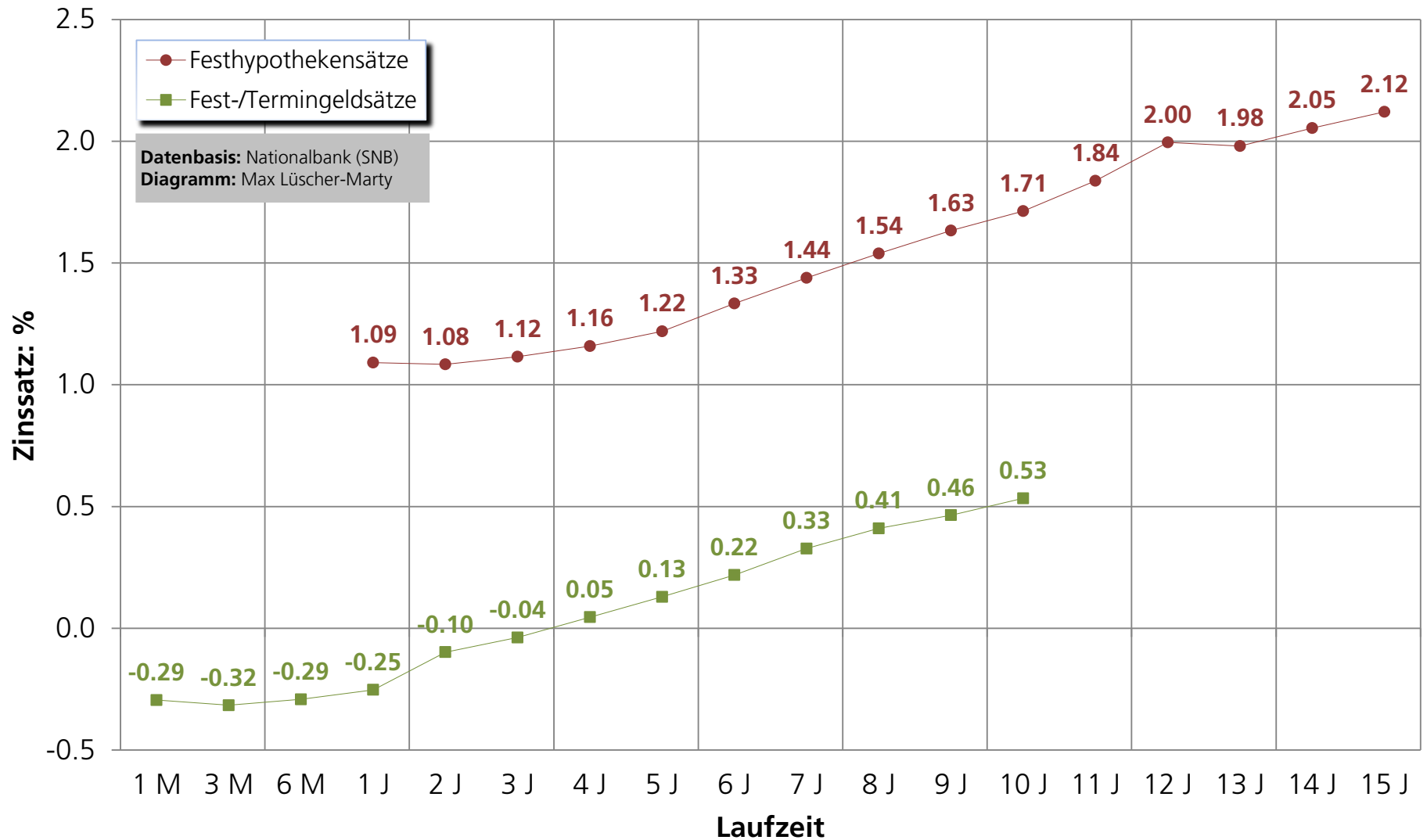
CH-Banken: Kundeneinlagen Inland / Fälligkeit per 31.12.2017: Mia. CHF / inkl. Fremdwährungen



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

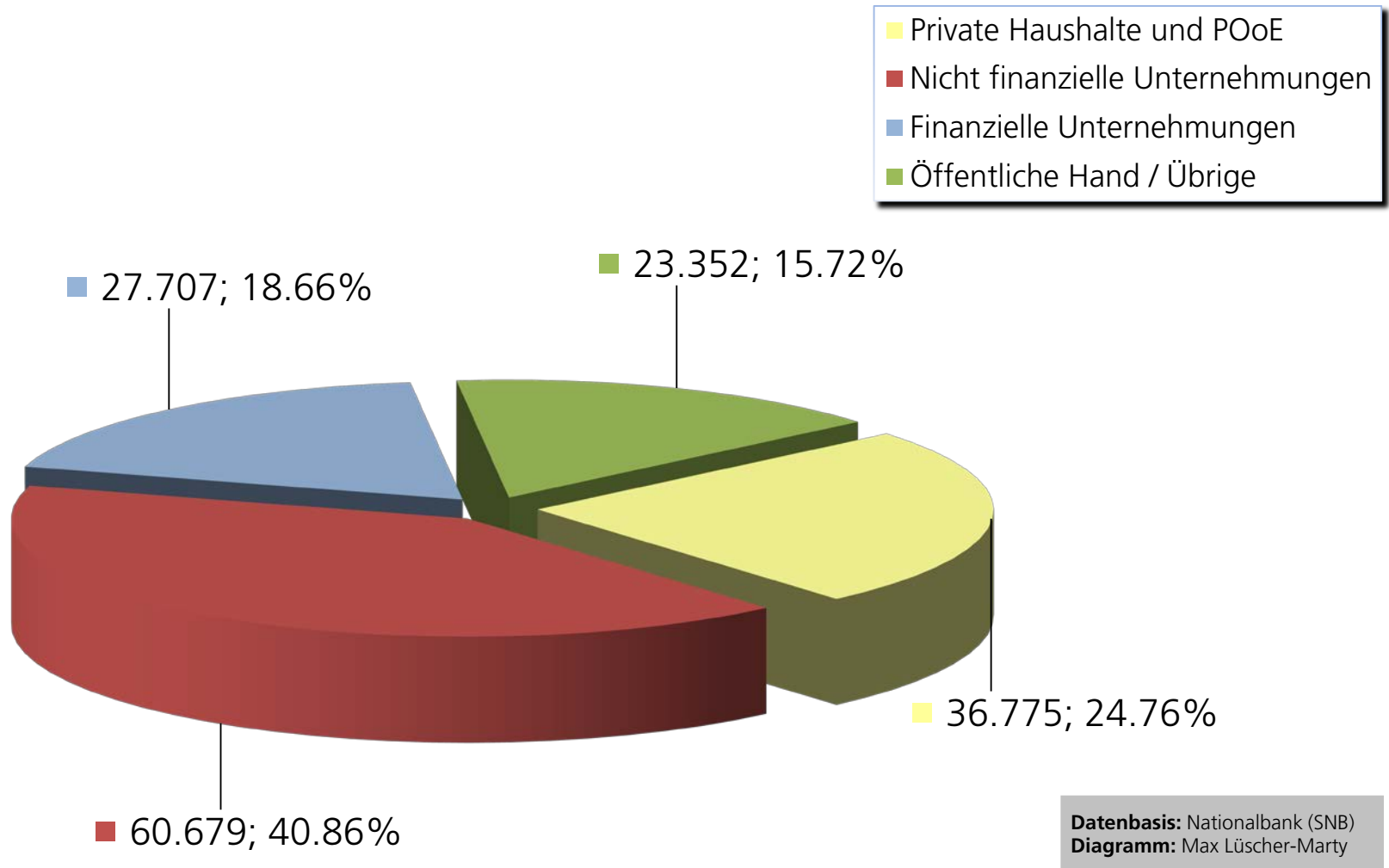
Zinsstrukturkurven: Fest-/Termingelder, Festhypotheken

Stichtag: 30.06.2018



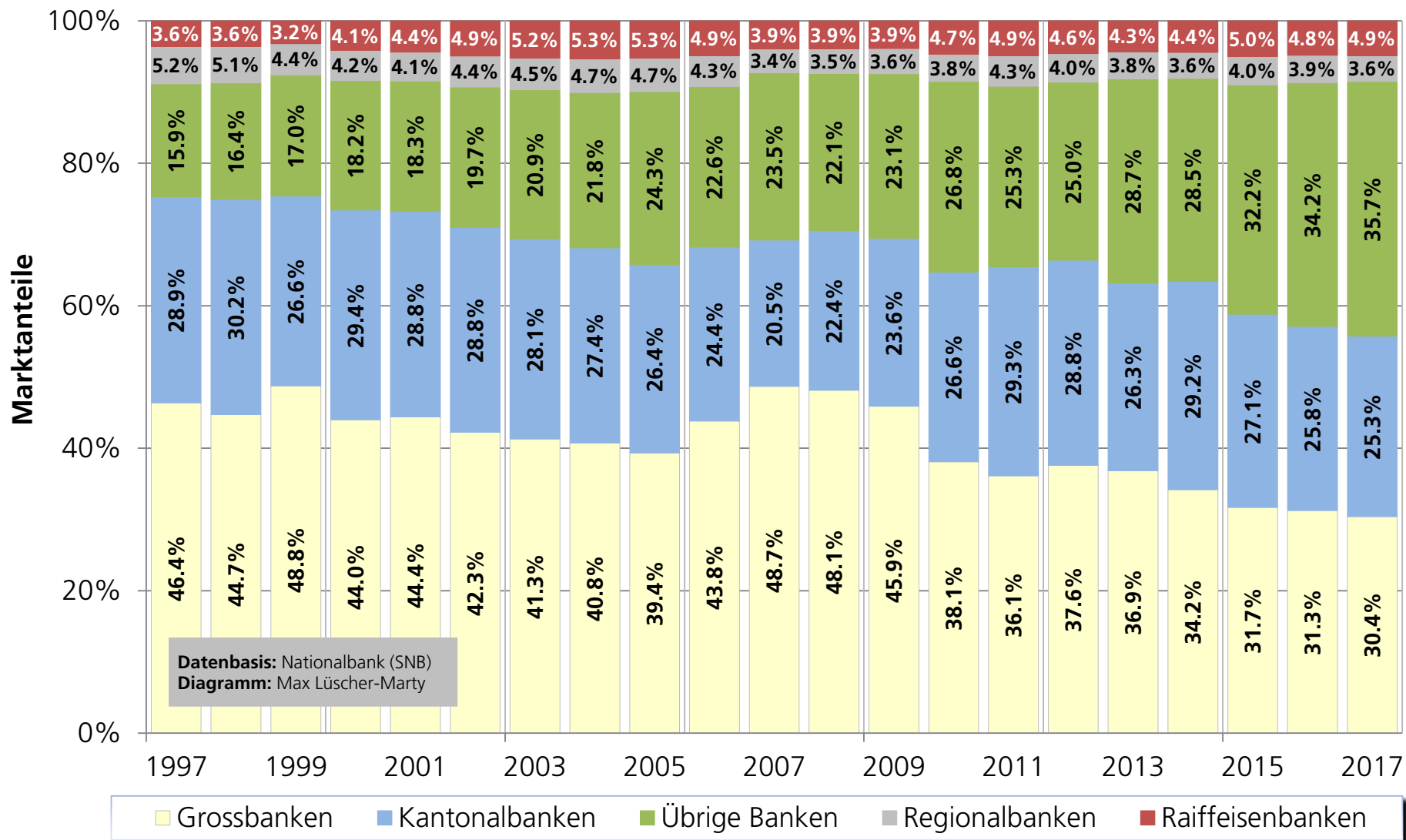
CH-Banken: Kundenforderungen Inland / Kundengruppen

per 31.12.2017: Mia. CHF / ohne Privatbankiers und Filialen ausl. Banken



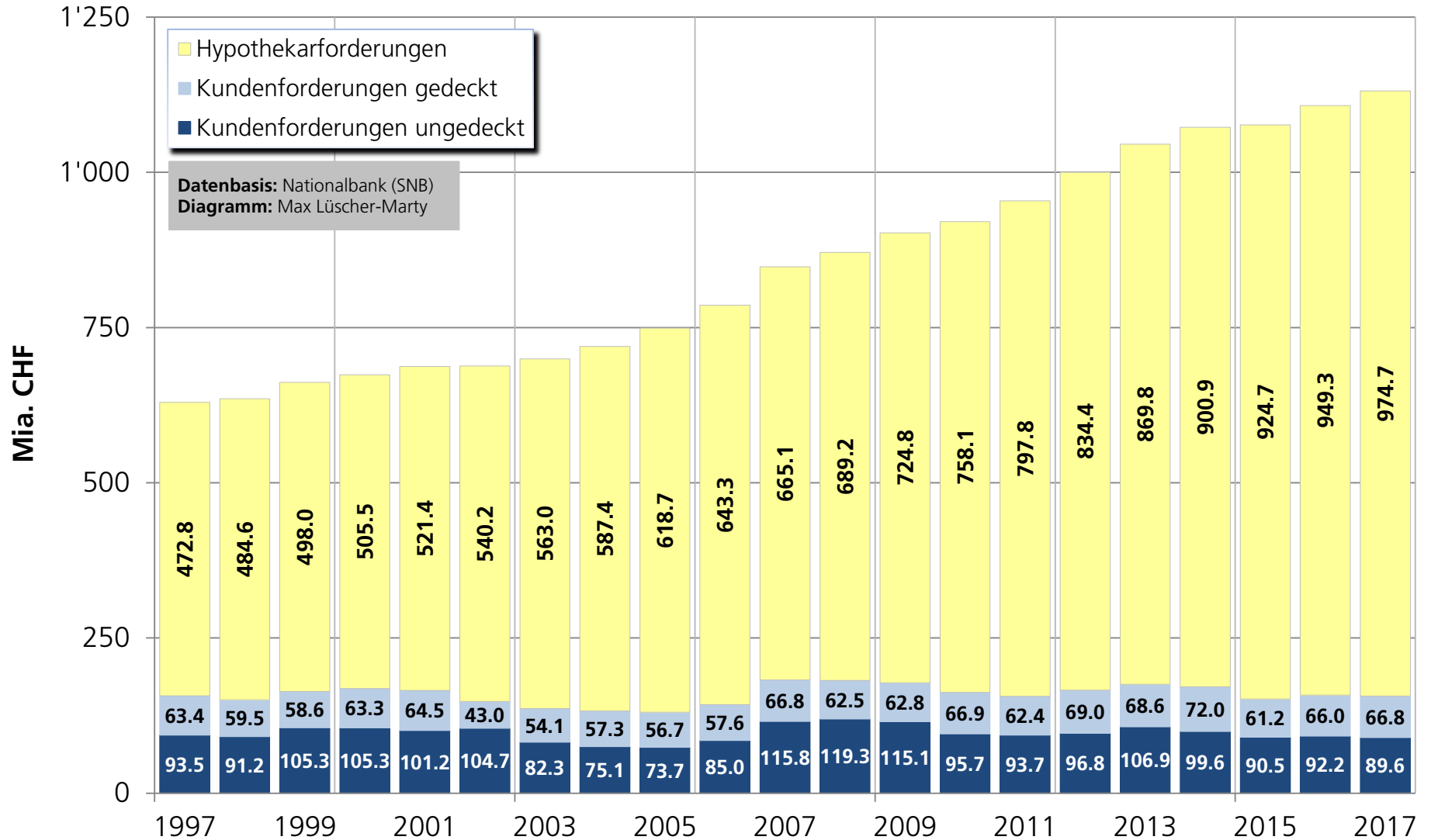
CH-Banken: Kundenforderungen Inland / Marktanteile

31.12.1997-31.12.2017: Mia. CHF / inkl. Fremdwährungskredite



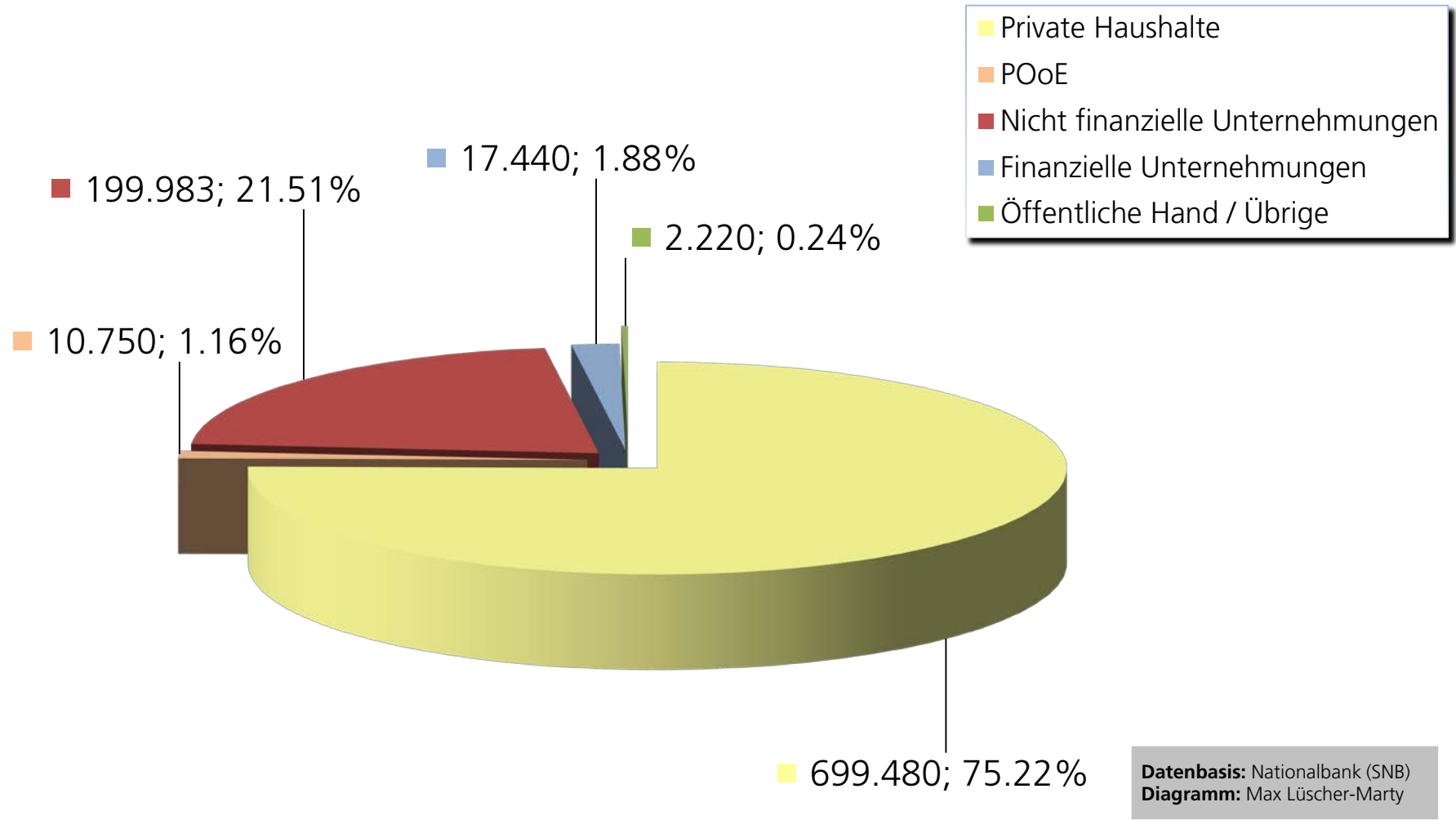
CH-Banken: Kunden-/Hypothekarforderungen Inland

31.12.1997-31.12.2017 / inkl. Fremdwährungskredite



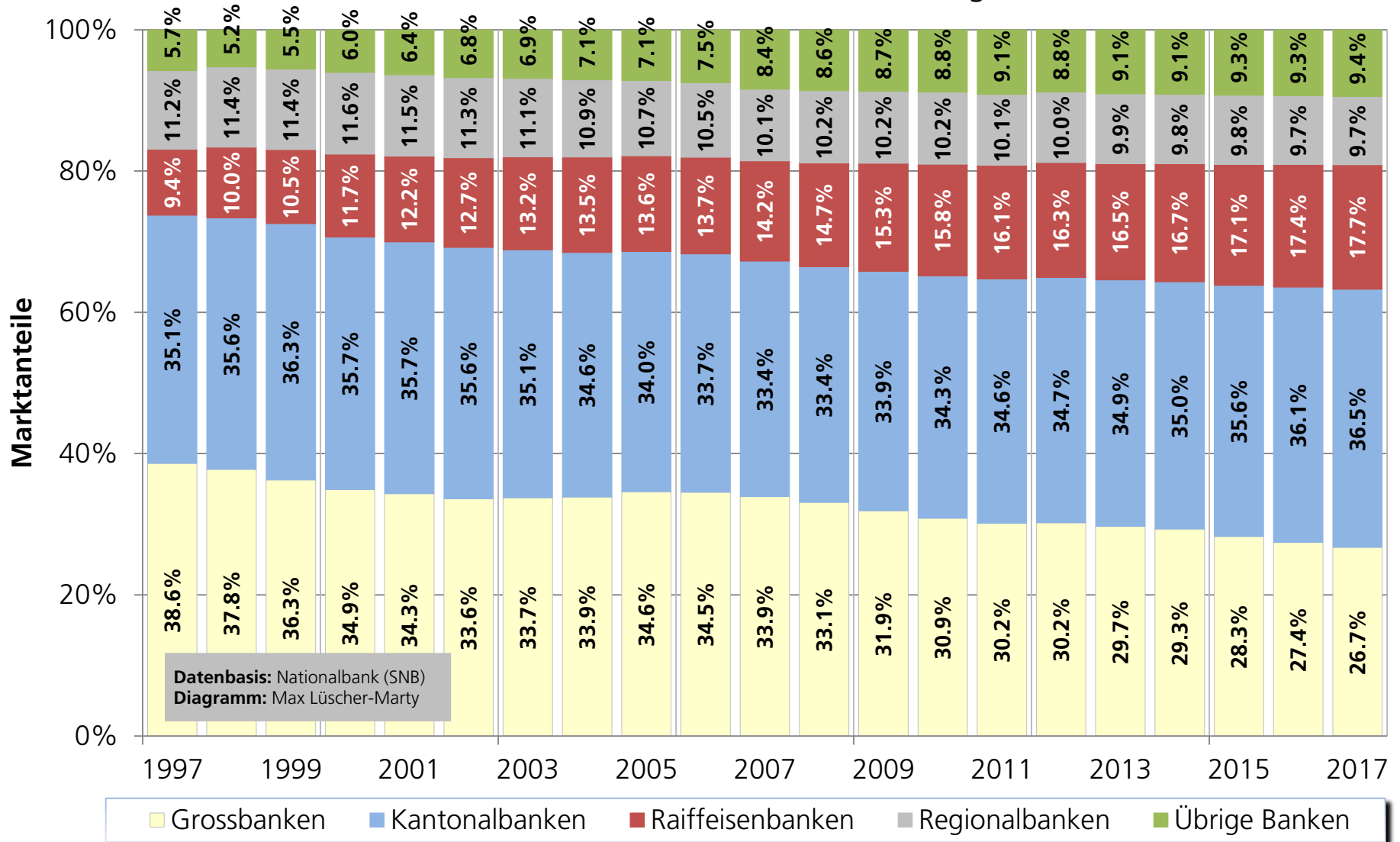
CH-Banken: Hypothekarforderungen Inland / Kundengruppen

per 31.12.2017: Mia. CHF / ohne Privatbankiers und Filialen ausl. Banken



CH-Banken: Hypothekarforderungen Inland / Marktanteile

31.12.1997-31.12.2017 / inkl. Fremdwährungskredite



Erfolgsrechnung der Banken in der Schweiz: 2013-2017

Beträge in Mia. CHF	2013	2014	2015	2016	2017
Zins- und Diskontertrag (2015-2017 netto)	35.451	34.913	33.569	34.498	35.312
Zins-/Diskontertrag: Handelsbestände/Finanzanlagen	6.306	6.306	6.034	5.388	5.740
Zinsaufwand	-19.567	-17.547	-15.783	-16.450	-17.836
Erfolg aus Zinsgeschäft	22.190	23.671	23.820	23.436	23.217
Kommissionsertrag Kreditgeschäft	2.057	2.047	1.910	1.894	1.975
Kommissionsertrag Wertschriften-/Anlagegeschäft	23.047	22.184	20.931	19.436	20.594
Kommissionsertrag übriges Dienstleistungsgeschäft	4.197	4.405	4.242	4.384	4.405
Kommissionsaufwand	-4.834	-4.783	-4.668	-4.810	-5.224
Erfolg aus Kommissions-/Dienstleistungsgeschäft	24.466	23.853	22.416	20.903	21.749
Erfolg aus Handelsgeschäft	8.349	7.645	8.560	6.168	7.732
Beteiligungsertrag	2.919	1.957	2.880	3.912	2.776
Andere ordentliche Erträge	2.850	4.303	5.998	7.419	6.241
Übriger ordentlicher Ertrag	5.769	6.260	8.878	11.331	9.017
Betriebsertrag	60.774	61.428	63.675	61.839	61.715

Erfolgsrechnung der Banken in der Schweiz: 2013-2017

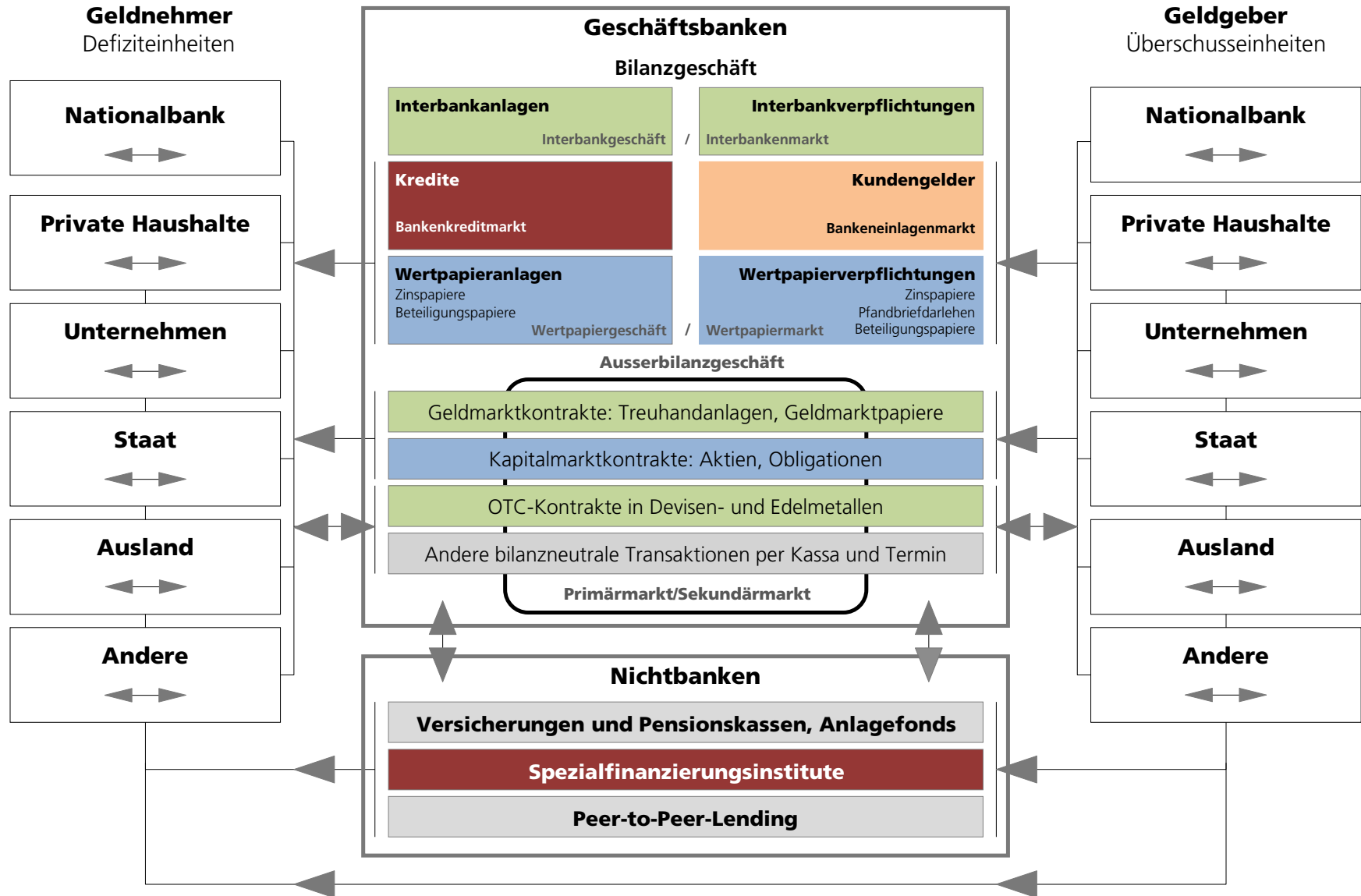
Beträge in Mia. CHF	2013	2014	2015	2016	2017
Erfolg aus Zinsgeschäft	22.190	23.671	23.820	23.436	23.217
Erfolg aus Kommissions-/Dienstleistungsgeschäft	24.466	23.853	22.416	20.903	21.749
Erfolg aus Handelsgeschäft	8.349	7.645	8.562	6.171	6.171
Übriger ordentlicher Ertrag	5.769	6.260	8.878	11.331	9.017
Betriebsertrag	60.774	61.428	63.675	61.839	61.715
Personalaufwand	-26.645	-24.851	-25.943	-26.100	-26.100
Sachaufwand	-14.630	-15.576	-18.824	-19.898	-19.898
Geschäftsaufwand	-41.274	-40.427	-44.766	-46.001	-44.035
Bruttogewinn	19.500	21.001	18.909	15.837	17.680
Abschreibungen auf dem Anlagevermögen	-7.589	-7.647	-9.506	-6.873	-5.299
Wertberichtigungen, Rückstellungen, Verluste	-4.284	-8.983	-2.545	-1.050	-1.056
Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag, Steuern	2.890	2.999	8.930	-0.006	-1.562
Jahresgewinn	10.517	7.370	15.788	7.908	9.763

Banken in der Schweiz: Zinsmarge

2017	Kantonal- banken	Gross- banken	Regional- banken	Raiffeisen- banken	Übrige Banken	Alle Banken
Zinserfolg (in Mia. CHF)	5.308	8.458	1.271	2.223	5.955	23.217
Bilanzsumme (in Mia. CHF)	575.343	1,566.435	118.131	225.253	764.276	3,249.438
Zinsmarge	0,92%	0,54%	1,08%	0,99%	0,78%	0,71%
Kredite in % der Bilanzsumme	69,73%	42,01%	84,63%	79,80%	36,93%	49,89%
Einlagen in % der Bilanzsumme	60,40%	45,90%	69,73%	71,84%	63,72%	55,32%

Bankengruppe	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Kantonalbanken	1,36%	1,27%	1,20%	1,16%	1,09%	1,03%	0,97%	0,95%	0,95%	0,92%
Grossbanken	0,33%	0,35%	0,40%	0,45%	0,50%	0,58%	0,63%	0,69%	0,61%	0,54%
Regionalbanken	1,53%	1,42%	1,34%	1,25%	1,19%	1,13%	1,10%	1,09%	1,10%	1,08%
Raiffeisenbanken	1,46%	1,40%	1,36%	1,33%	1,25%	1,21%	1,14%	1,07%	1,02%	0,99%
Übrige Banken	1,14%	1,02%	0,96%	0,91%	0,84%	0,81%	0,80%	0,73%	0,76%	0,78%
Alle Banken	0,69%	0,73%	0,73%	0,75%	0,75%	0,78%	0,78%	0,79%	0,76%	0,71%

Bankenkreditmarkt als Teil des Finanzsystems



Finanzierungsformen

Innenfinanzierung

Selbstfinanzierung

Eigenes Sparen durch:

- Konsumverzicht der Privaten Haushalte
- Einbehalten von Unternehmens-Cashflows
- Einnahmenüberschüsse der öffentlichen Haushalte (Bund, Kantone, Gemeinden)

Desinvestition (Verflüssigungsfinanzierung)

Verkauf entbehrlicher Vermögenswerte, z.B.

- Mobilien
- Immobilien
- Wertschriften

Aussenfinanzierung

Beteiligungsfinanzierung

Beschaffung von Eigenkapital, z.B.

- Aktienkapital
- Genossenschaftskapital
- PS-Kapital
- Stille Beteiligung
- usw.

Kreditfinanzierung

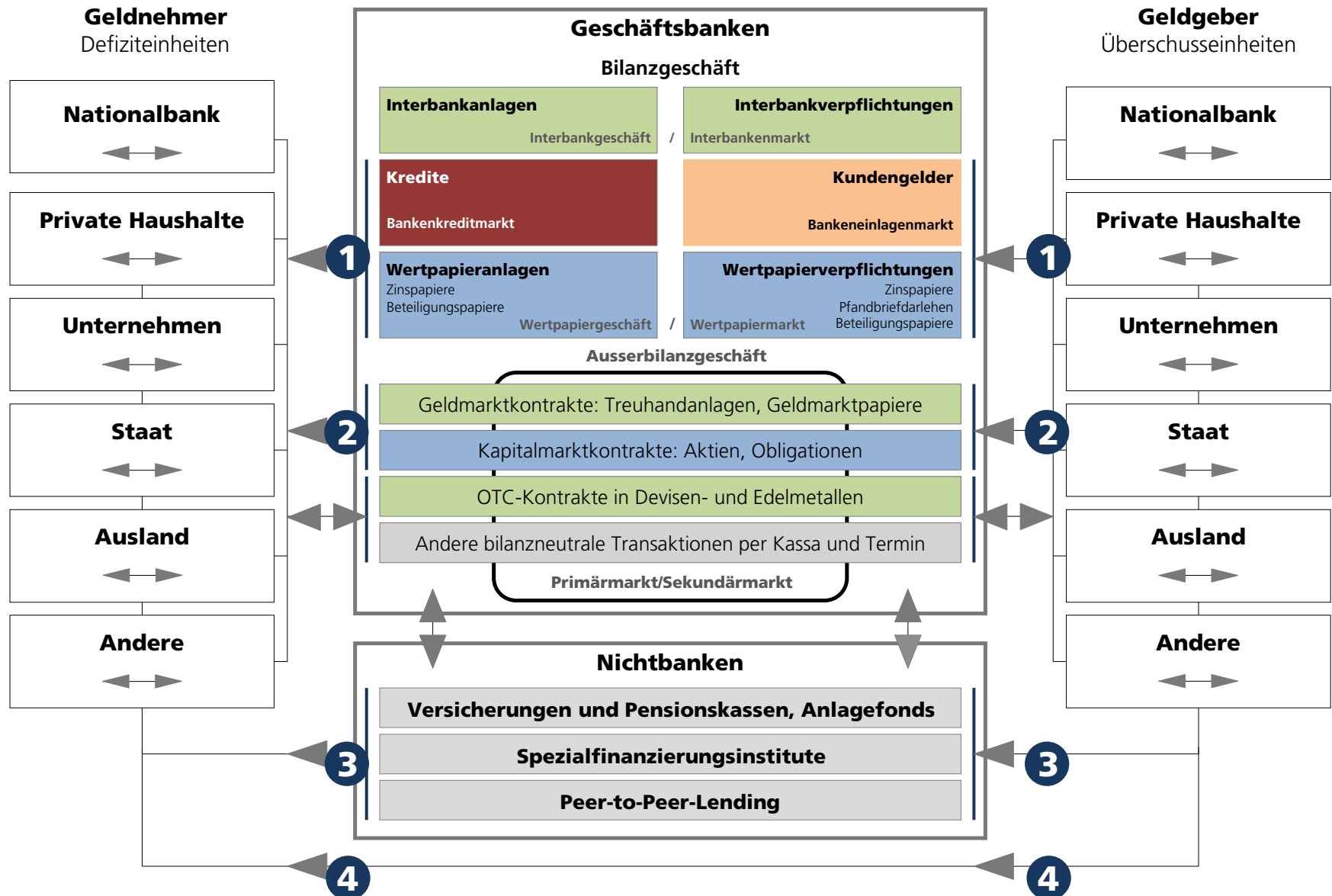
Beschaffung von Fremdkapital, z.B.

- Privatdarlehen
- Lieferantenkredit
- Bankkredit
- Obligationen-Anleihe
- Leasing, Factoring, Forfaitierung
- Usw.

Eigenfinanzierung

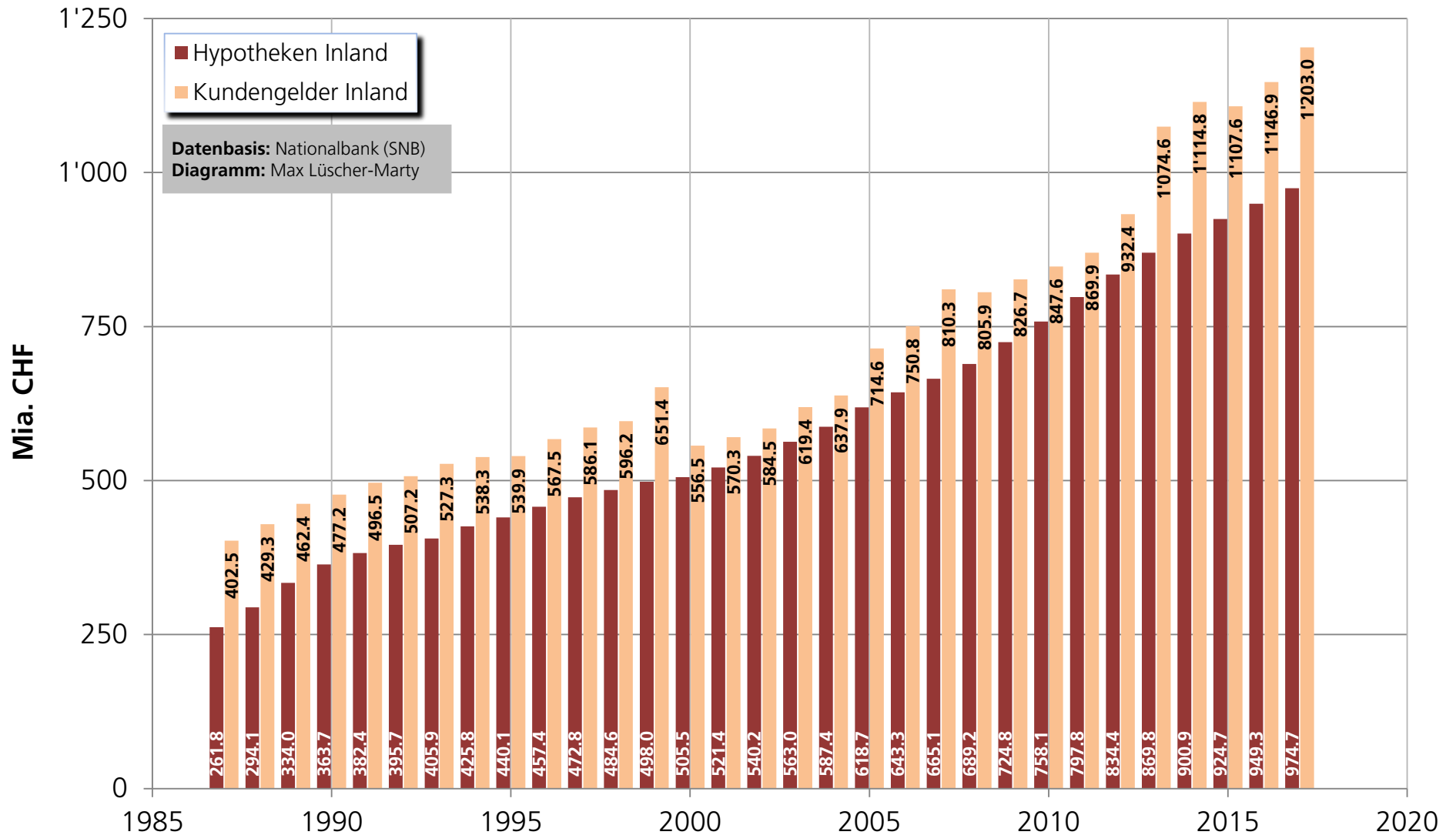
Fremdfinanzierung

Bankenkreditmarkt als Teil des Finanzsystems



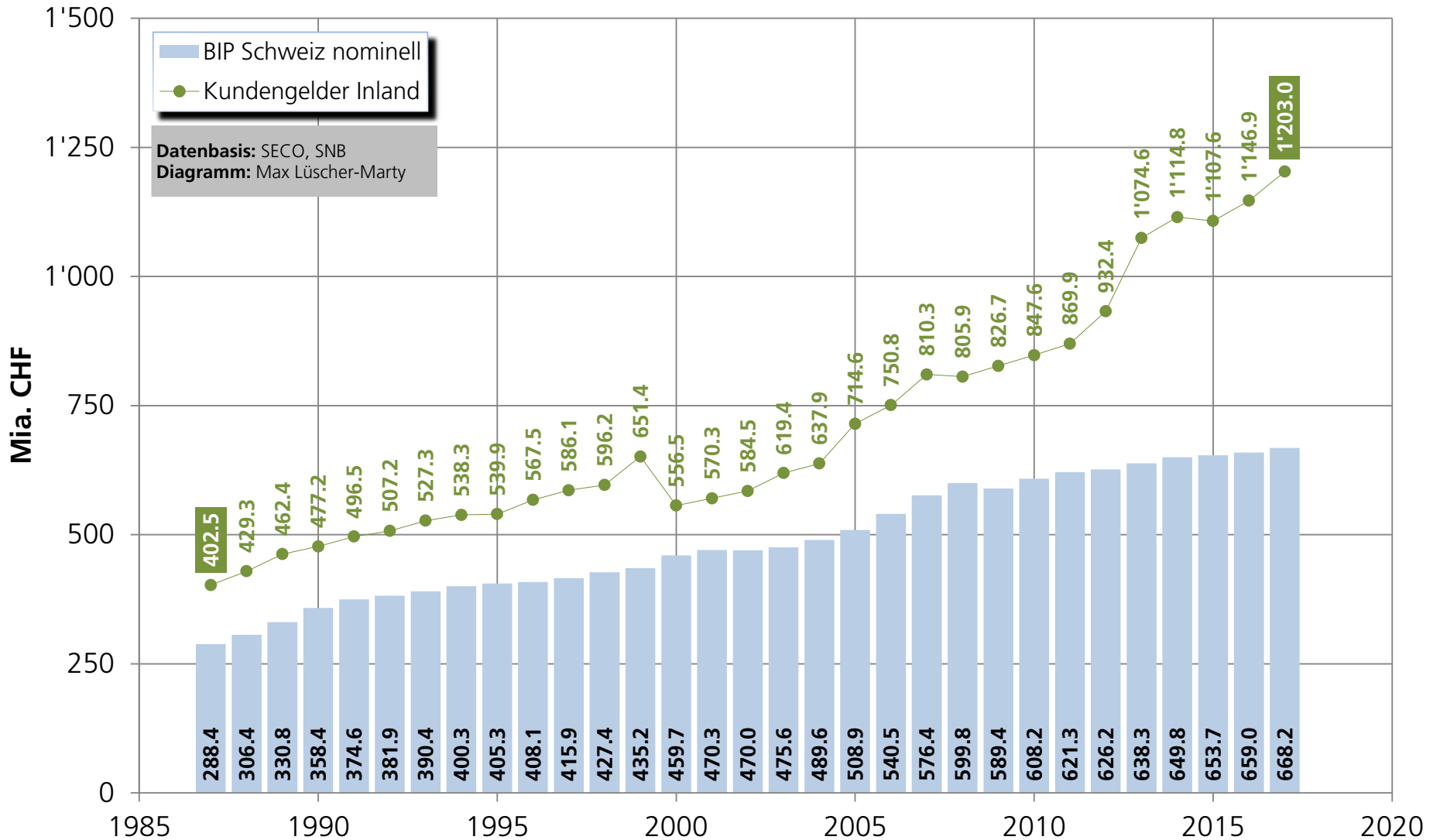
CH-Banken: Hypothekarforderungen/Kundengelder Inland

Jahresendwerte: 31.12.1987-31.12.2017



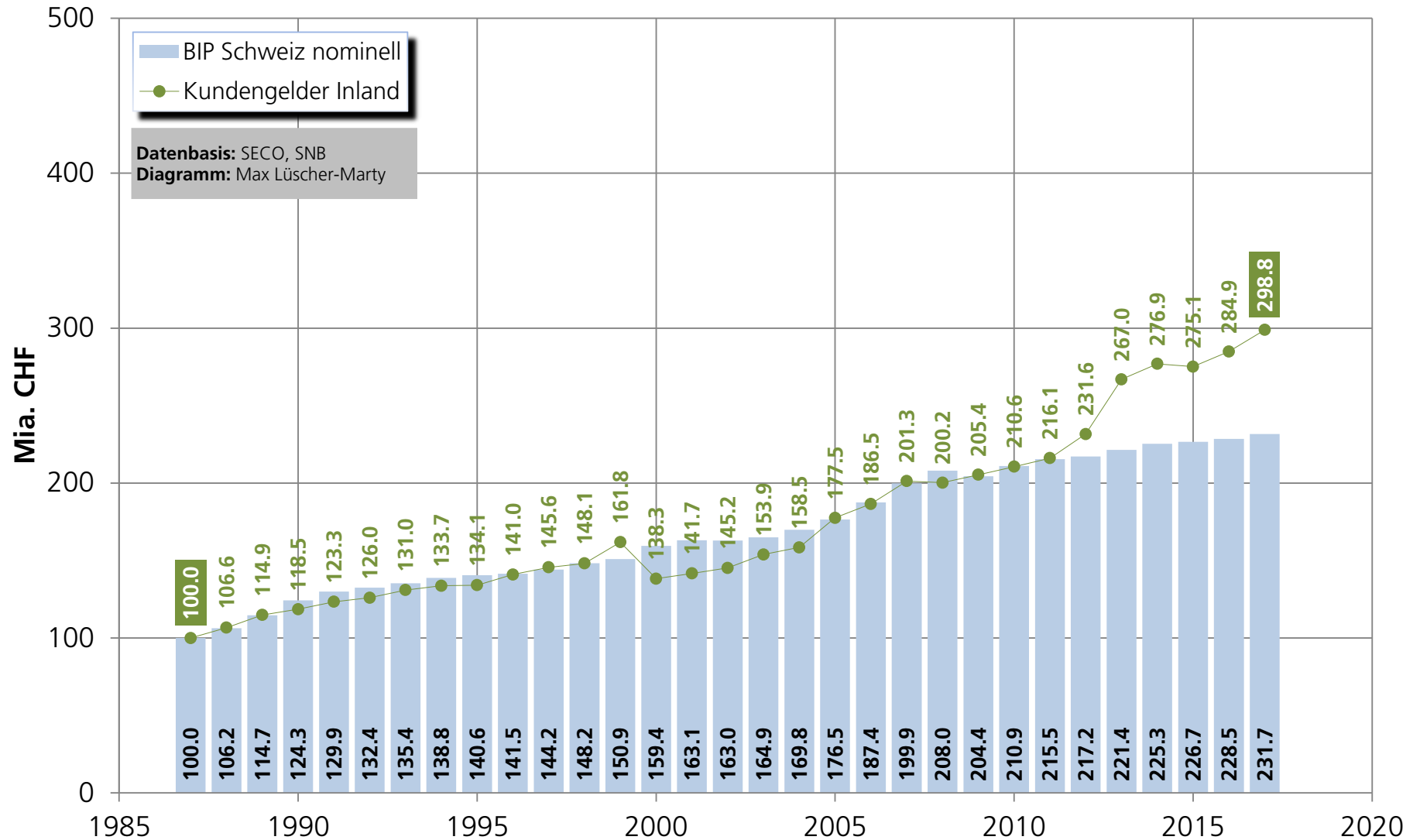
BIP nominell und Kundengelder im Vergleich

Jahreswerte, 31.12.1987-31.12.2017



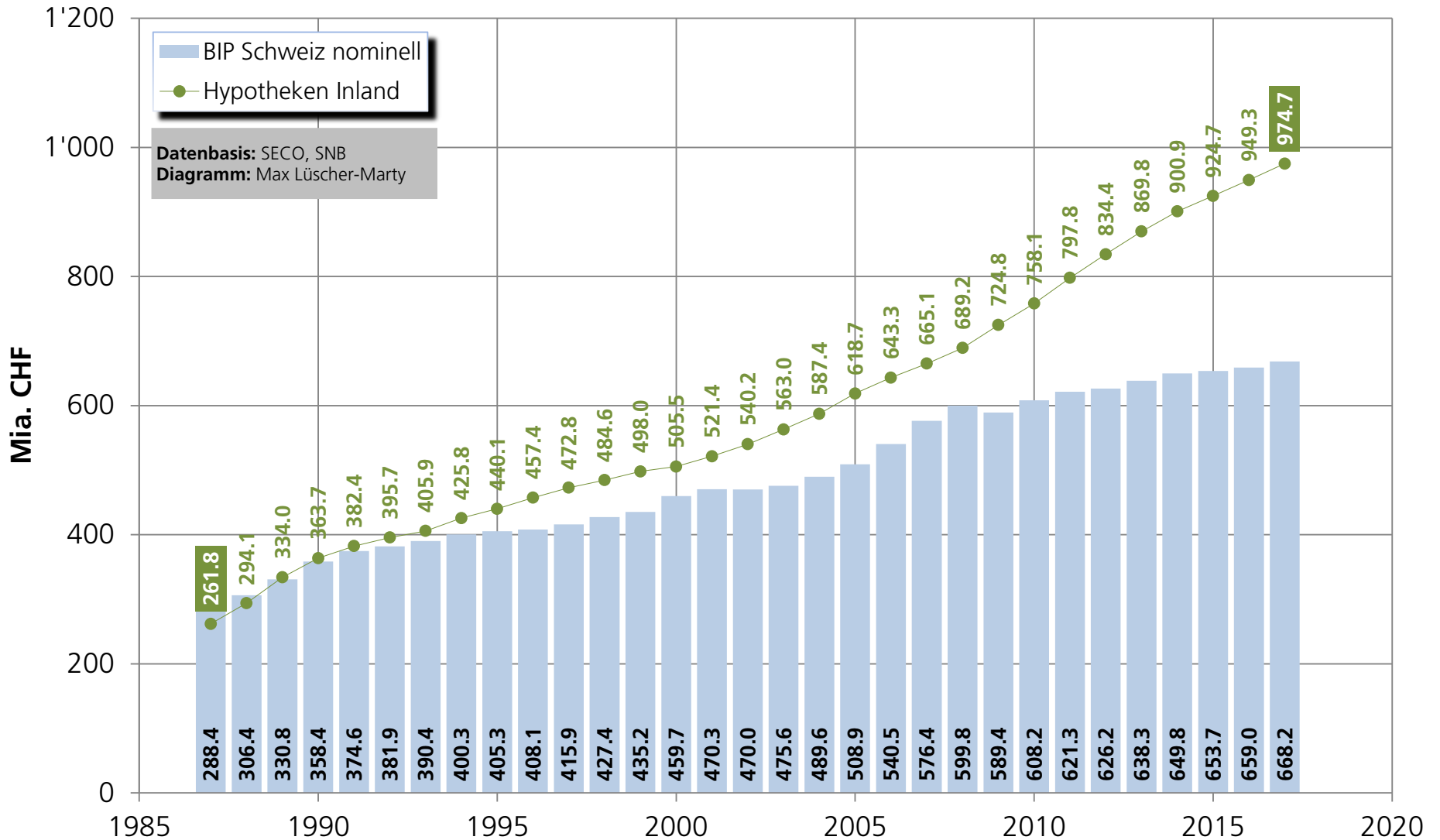
BIP nominell und Kundengelder im Vergleich

Jahreswerte, Basis 100: 31.12.1987-31.12.2017



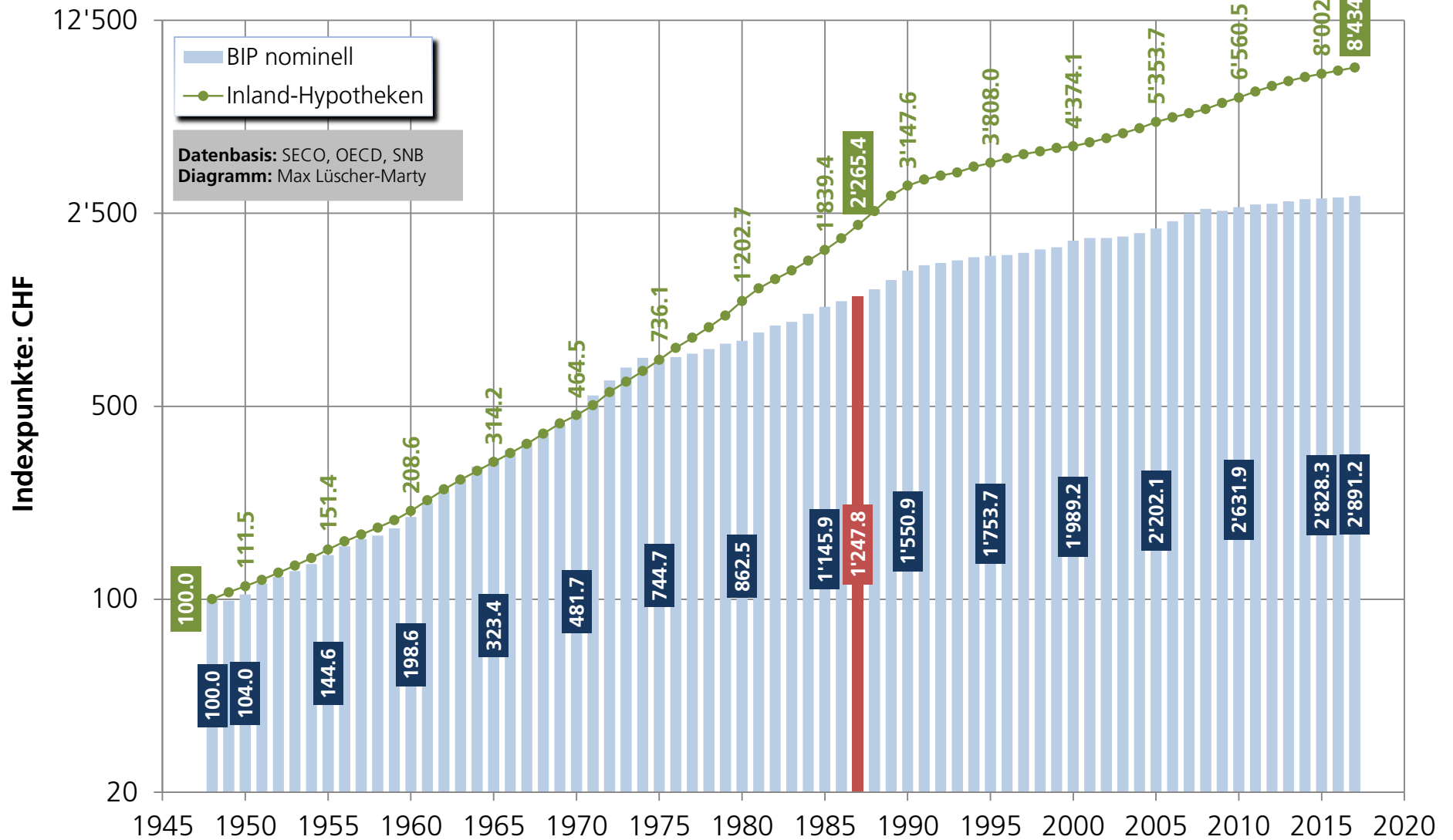
BIP nominell und Inland-Hypotheken im Vergleich

Jahreswerte, 31.12.1987-31.12.2017



BIP nominell und Inland-Hypotheken im Vergleich

Jahreswerte, Basis 100: 31.12.1948-31.12.2017



institut für **b**anken und **f**inanzplanung
Feldstrasse 41, 7205 Zizers
081 330 82 40, max.luescher@ibf-chur.ch
www.ibf-chur.ch

Diagramme

Theorie und Praxis des Bankkredits Band 1

Grundlagen und Privatkundenkredite

Max Lüscher-Marty

6., überarbeitete Auflage 2019

Compendio Bildungsmedien AG

Kapitel 2

Kreditarten und Kreditbegriffe

Systematisierung der Kreditbegriffe (1)

Kreditnehmer	Interbankkredit		Nichtbankencredit				Organ- kredit	
			Privatkredit	Firmenkredit (Kommerzkredit)	ÖrK-Kredit (Kommunalkredit)			
Kreditform	Diskontkredit		Kontokorrentkredit		Darlehen			
					Fester Vorschuss		Amortisations- darlehen	
Kreditbedürfnis / Bilanz- wirksamkeit	Geldkredit				Verpflichtungskredit			
					Kautions- kredit	Akkreditiv- kredit	Akzept- kredit	
Kredit- deckung/ Kredit- sicherheit	Gedeckter Kredit						Ungedeckter Kredit	
	Grund- Pfand- kredit	Faust- Pfand- kredit	Zessions- kredit	Bürg- schafts- kredit	Garantie- kredit	Wechsel- kredit	Blanko- kredit	andere unbe- sicherte Kredite
	Realkredit			Personalkredit				
Kreditumfang	Kleinkredit			Grosskredit		«Mittelkredit»		

■ Beispiel: Hypothekendarlehen zur Finanzierung des Kaufs eines Einfamilienhauses

Systematisierung der Kreditbegriffe (2)

Zahl der Kreditgeber/-nehmer	Einzelkredit (Individualkredit)		Konsortialkredit		Solidarschuldnerkredit	
	Produktivkredit (Self Liquidating Credit)				Konsumtivkredit	
Verwendungszweck	Betriebskredit		Anlagekredit (Investitionskredit)			
	terminierter (befristeter) Kredit				Dauerkredit (unbefristeter Kredit)	
Kreditdauer	extern terminiert			intern terminiert		
	Saisonkredit	Stand-by-Kredit				
	Inlandkredit		Auslandkredit			
Domizil des Kreditnehmers			«gewöhnlicher» Auslandkredit	Exportkredit (Bestellerkredit)	Eurokredit	
	variabler Zins «bis auf weiteres»	begrenzt variabler Zins «bis auf weiteres»		Festkredit (Festzinskredit)	Roll-over-Kredit	usw.
Zinsfestlegung						

■ Beispiel: Hypothekendarlehen zur Finanzierung des Kaufs eines Einfamilienhauses

Kreditarten nach Kreditnehmern

**Interbank-
kredite**

**Kredite an
Nichtbanken**

**Organ-
kredite**

Privatkundenkredite

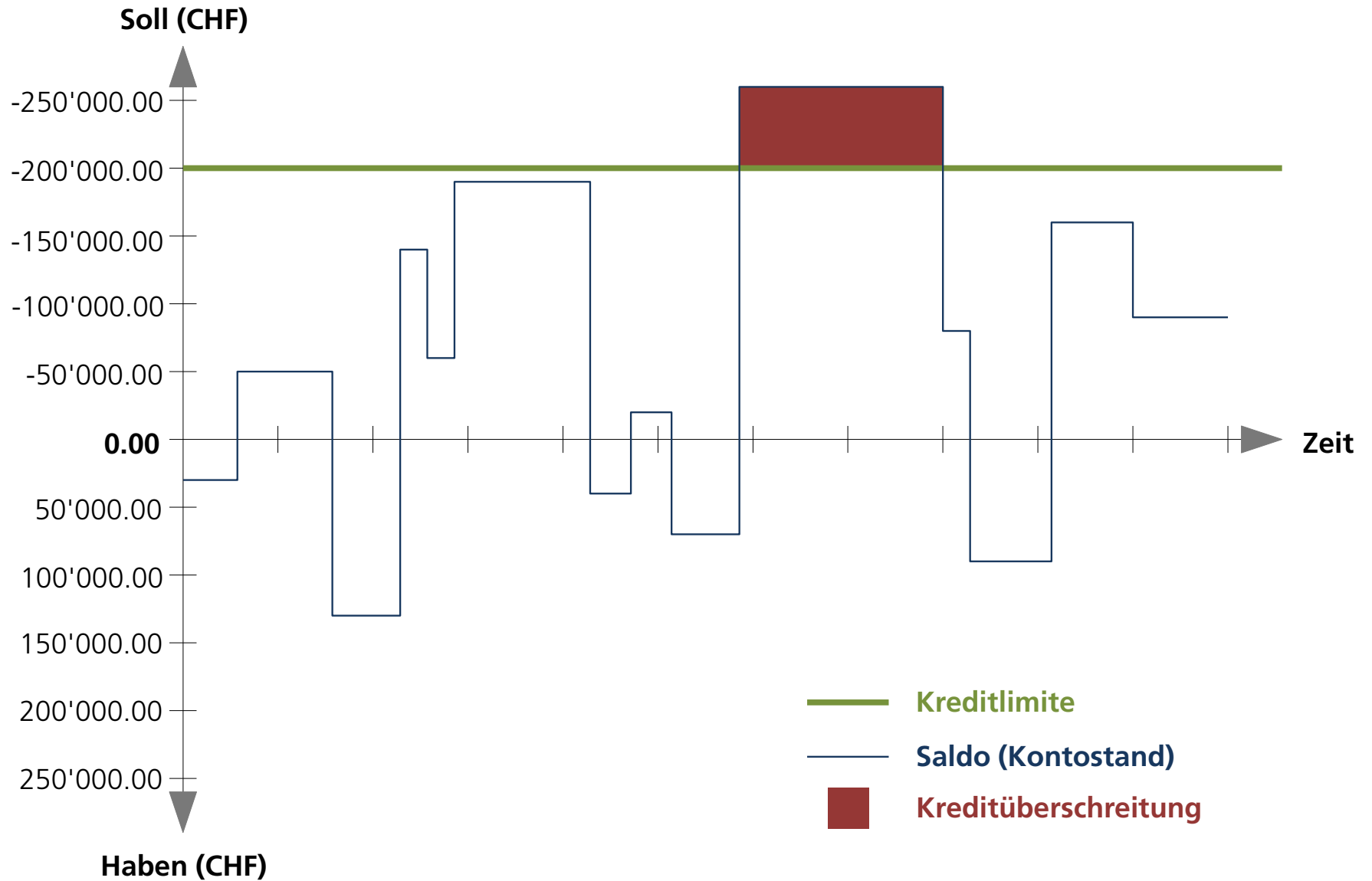
Firmenkundenkredite

(kommerzieller Kredit/
Kommerzkredit)

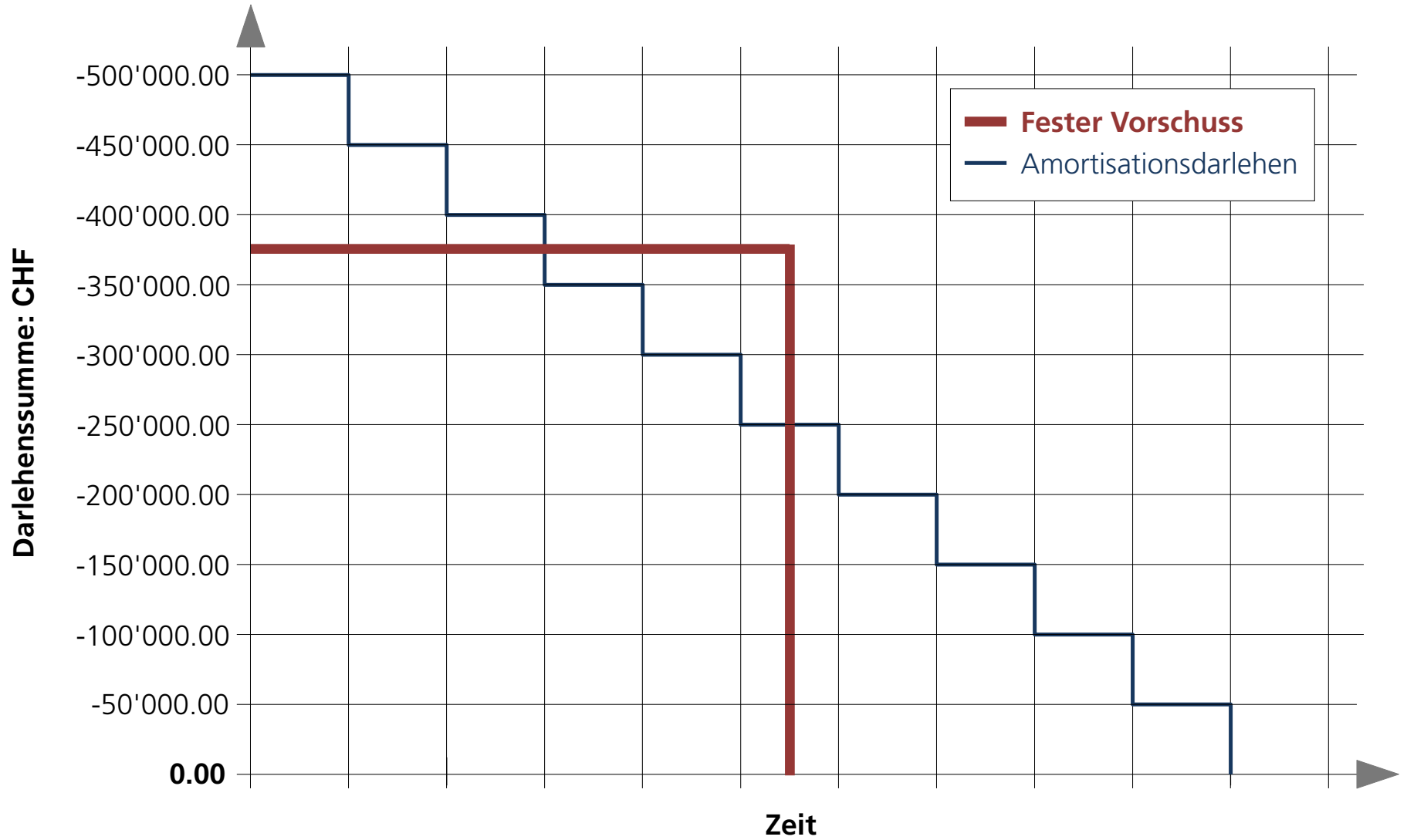
ÖrK-Kredit

(Kredit an öffentlich-
rechtliche Körperschaften,
Kommunalkredit)

Kontokorrentkredit

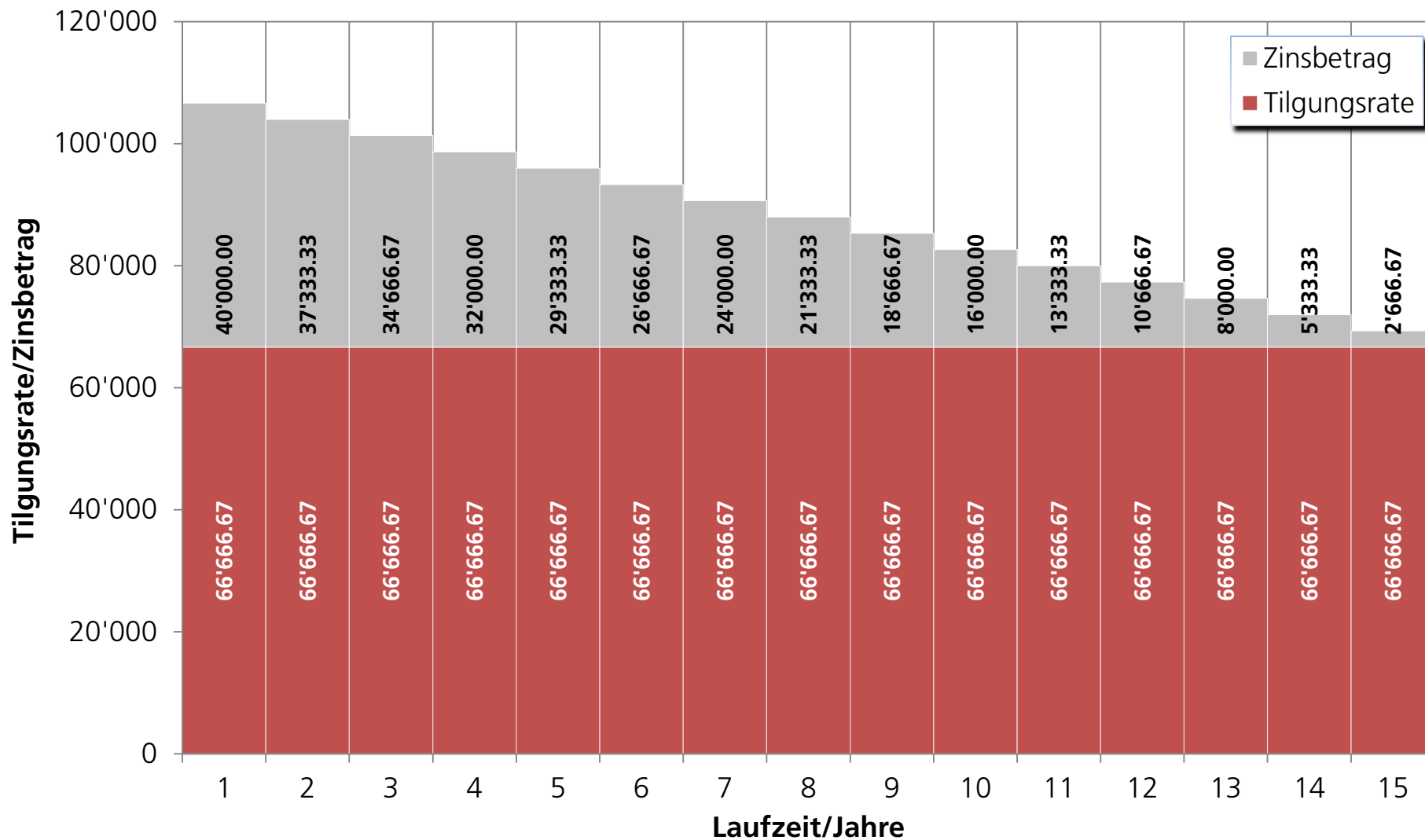


Fester Vorschuss und Amortisationsdarlehen



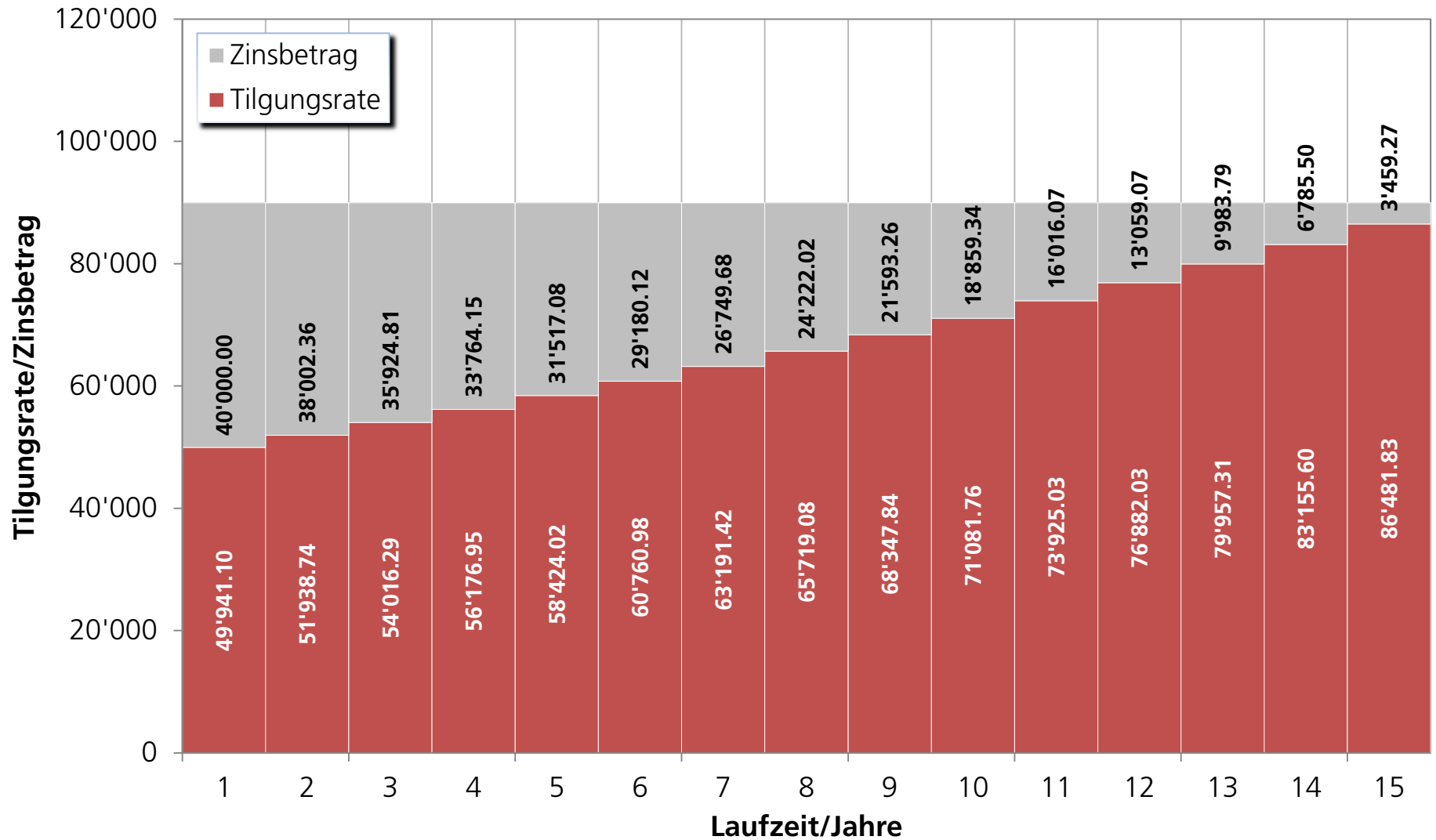
Festtilgung

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



Annuitätentilgung

Kapital: 1'000'000, Laufzeit: 15 Jahre, Zinssatz: 4,00%, Annuität: 89'941.10



Geldkredite

Realkredite

Grundpfandkredite

Baukredit
Hypothekendarlehen
Andere Kredite mit hypothekarischer Deckung

Faustpfandkredite

Lombarkredit
Warenkredit
Registerpfandkredite

Zessionskredite

Kredit gegen Abtretung von Kundenguthaben
Unternehmerkredit
Eigentumsvorbehaltsdarlehen

Personalkredite

Gedeckte Personalkredite

Bürgschaftskredit
Garantiekredit
Wechselkredit

Ungedeckte Kredite

Blankokredit
Konsumkredit

Realkredite

Kreditart		Sicherheit	Kreditform
Grund-Pfand-kredite	Baukredit	Liegenschaft	Kontokorrent
	Hypothekendarlehen (Grundstückfinanzierung)	- Bauland allein (Terrainkredit) - Gebäude und Land	Darlehen
	Andere Kredite mit hypothekarischer Deckung	Selbstständiges und dauerndes Baurecht Miteigentumsanteil, Stockwerkeinheit	Kontokorrent/ Darlehen
Faust-Pfand-kredite	Lombarkredit	Depotwerte und Bankeinlagen	KK, Darlehen
	Warenkredit	Rohstoffe, Fertigfabrikate, usw.	Kontokorrent
	Registerpfandkredit	Flugzeuge, Schiffe	Darlehen
Zessions-kredite	Kredit gegen Abtretung von Kundenguthaben	Forderungen aus Warenlieferungen, Dienstleistungen, Werkverträgen	Kontokorrent/ Fester Vorschuss
	Unternehmerkredit	zukünftige Forderungen aus bestimmten Werkverträgen	Kontokorrent
	Eigentumsvorbehaltsdarlehen	mit dem Eigentumsvorbehalt belastete mobile Investitionsgüter (z.B. Maschinen)	Darlehen

Personalkredite

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

Verpflichtungskredite

Kautions- kredit

Bankbürgschaften/
-garantien
im Inlandgeschäft

Bankgarantien
im Import-/Exportgeschäft

Andere Anwendungsfälle

Akkreditiv- kredit

Eröffnung
unwiderruflicher
Akkreditive

Bestätigung
unwiderruflicher
Akkreditive

Akzept- kredit

Akzente auf
Eigenwechselln

Akzente auf
Internationalen
Warenwechselln

Verpflichtungskredite

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

institut für **b**anken und **f**inanzplanung
Feldstrasse 41, 7205 Zizers
081 330 82 40, max.luescher@ibf-chur.ch
www.ibf-chur.ch

Diagramme

Theorie und Praxis des Bankkredits Band 1

Grundlagen und Privatkundenkredite

Max Lüscher-Marty

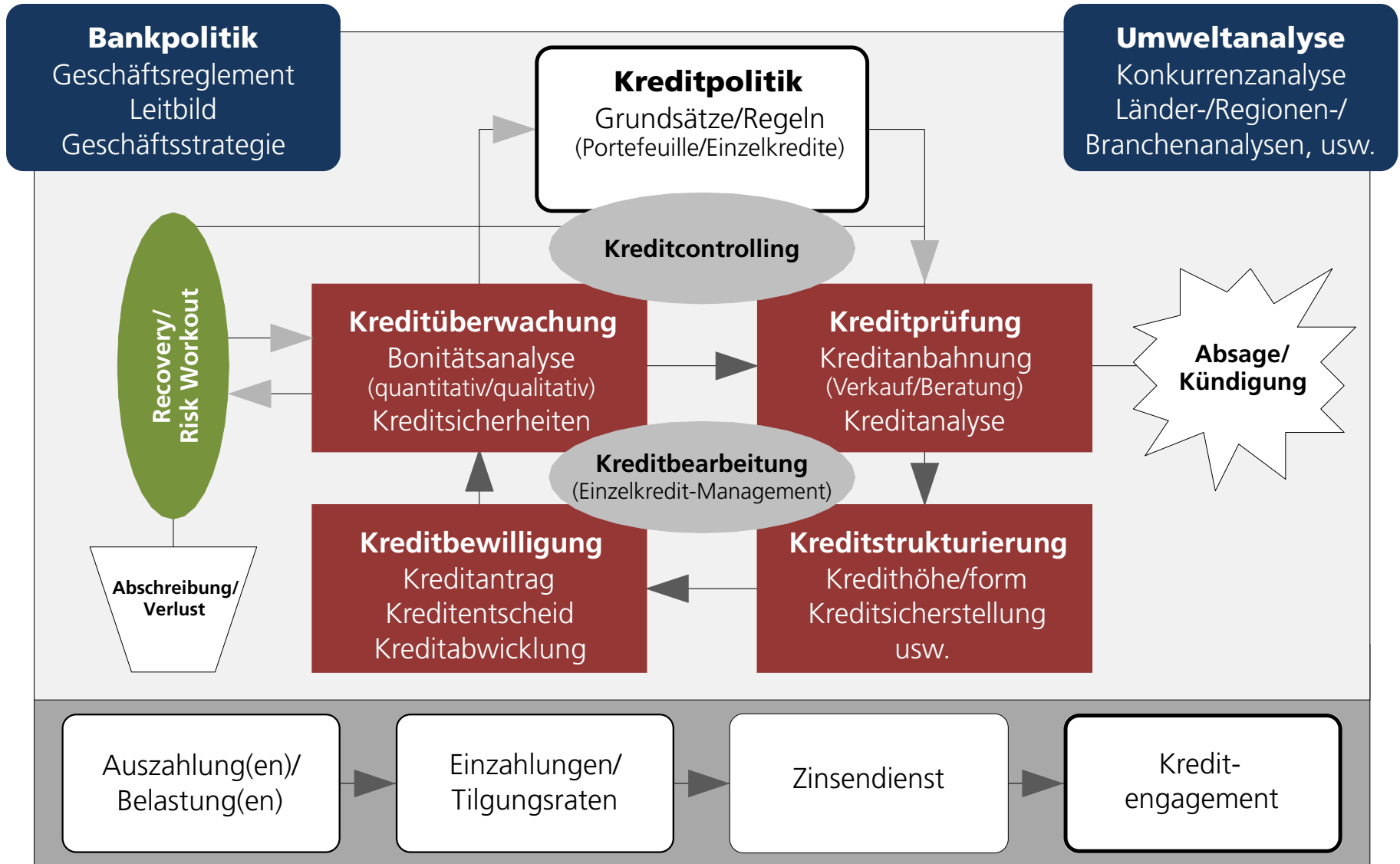
6., überarbeitete Auflage 2019

Compendio Bildungsmedien AG

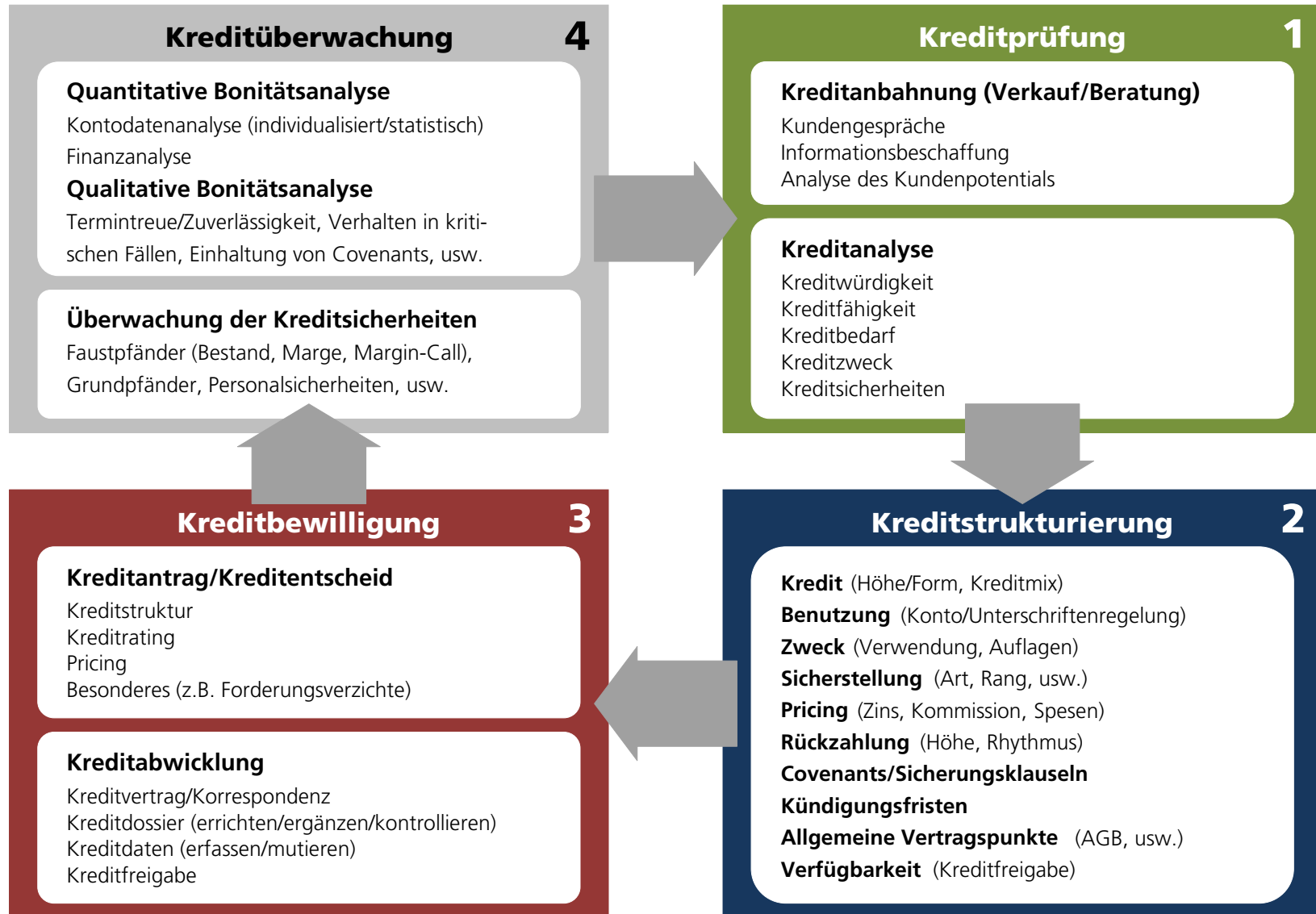
Kapitel 3

Kreditbearbeitung

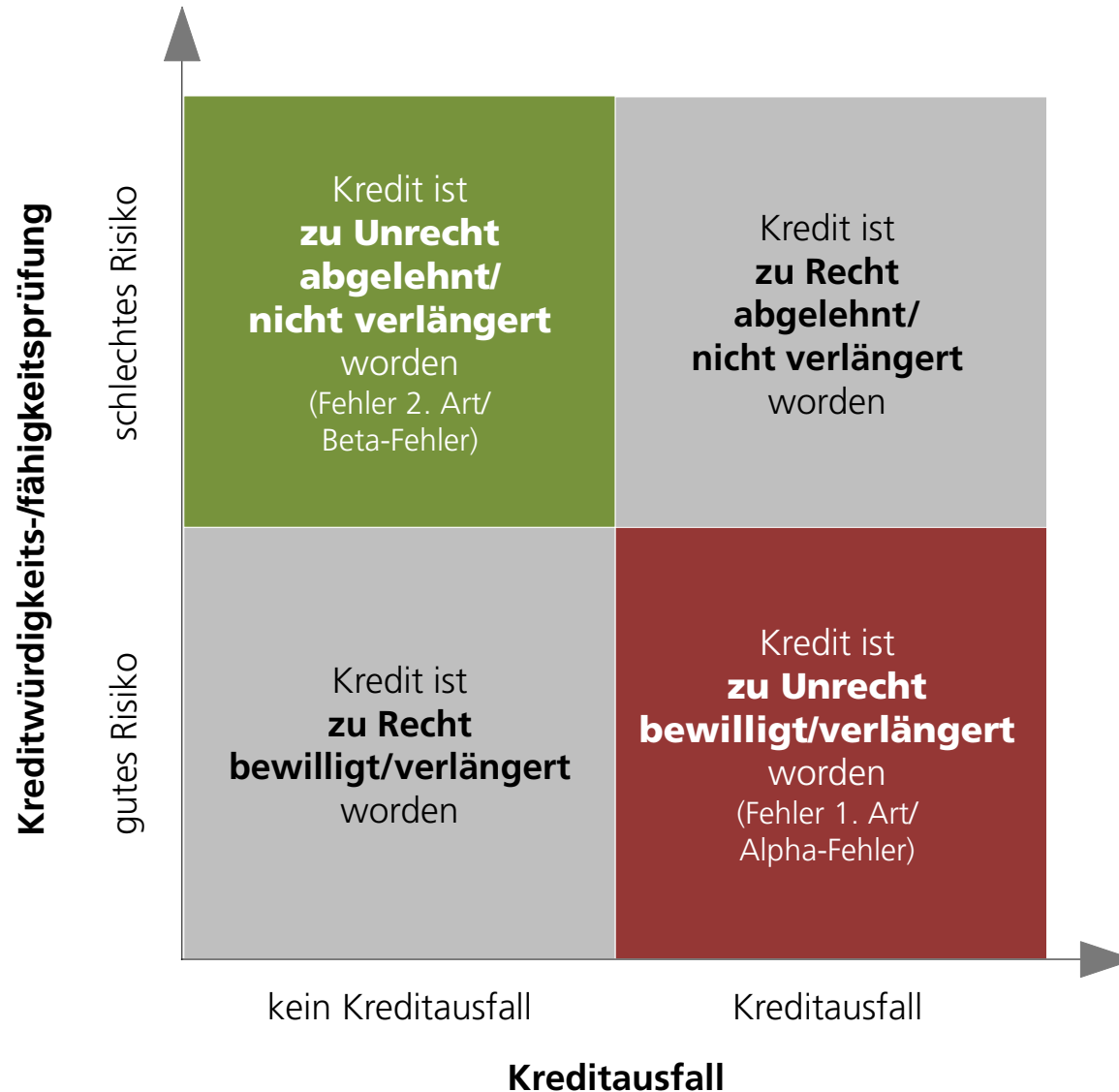
Kreditrisikomanagement-Prozess



Prozess des Einzelkredit-Managements



Kreditprüfung: Alphafehler, Betafehler



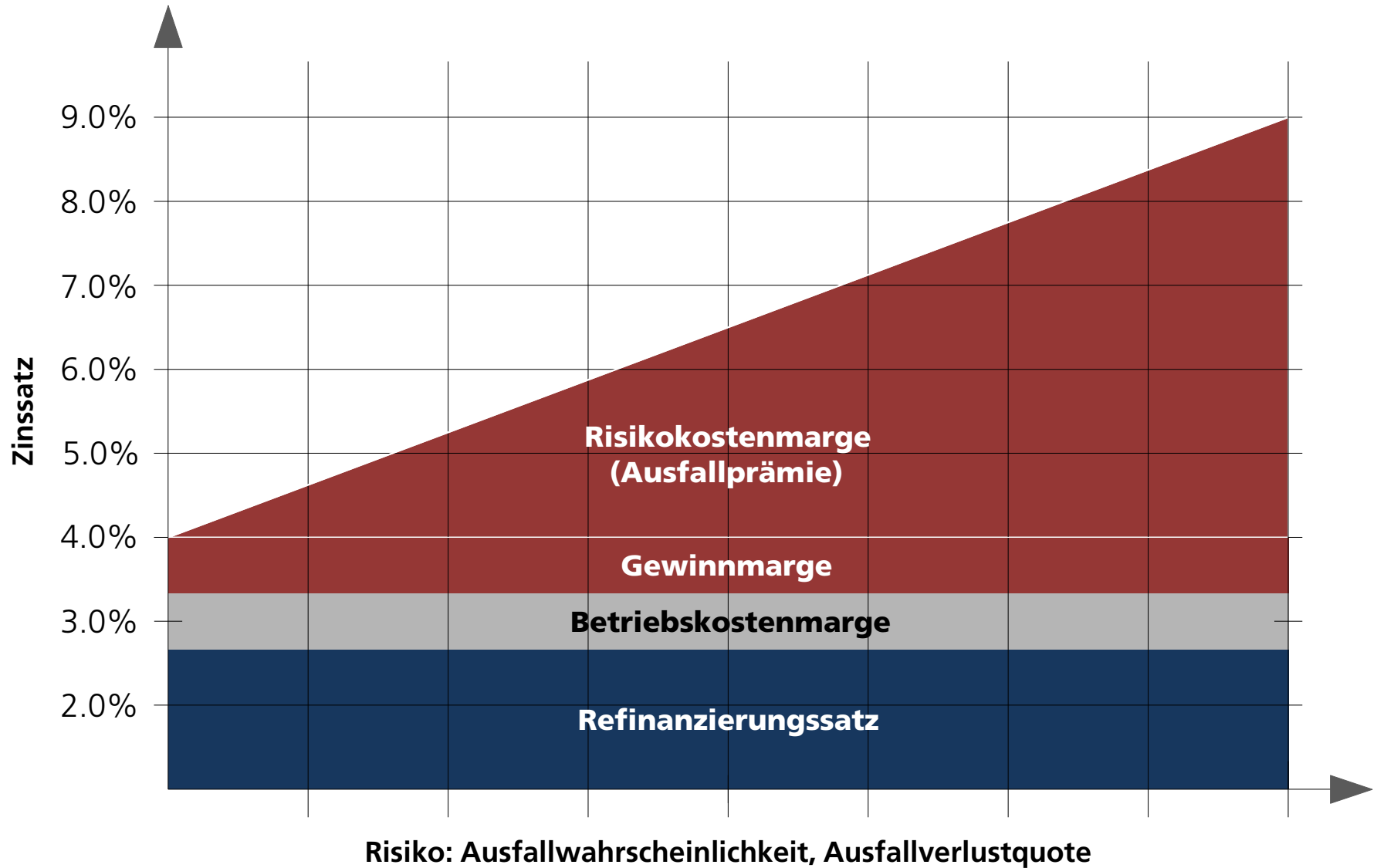
Kreditwürdigkeitsprüfung von Privatkunden

Ausbildung/ Beruf	Letzter Abschluss (Beruf/Schule)	ungelernt	Berufslehre	Höherer Abschluss	Hochschule (FH/UNI)
	Berufliche Stellung	Selbstständigerwerbend		Unselbstständigerwerbend Funktion/Stellung	
Zivilstand/ Familie/ Partnerschaft	Nicht verheiratet	ledig, verwitwet, geschieden ... andere Form der Partnerschaft ...			
	Verheiratet	Güterstand		Kinder Alter, Ausbildung, usw.	
Nationalität/ Wohnort/ Aufenthalt	CH-Bürger				
	Nicht CH-Bürger	Ausweis B: Aufenthaltsbewilligung		Ausweis C: Niederlassungsbewilligung	
Stabilität	Arbeitgeber/Beruf	Domizil		Partnerschaft	
Ruf/Charakter	Referenzen	Betreibungsauskunft		Zentralstelle für Kreditinformation	

Kreditfähigkeitsprüfung von Privatkunden

Einkommen	Kreditnehmer(in)	Erwerbseinkommen, usw. Haupt-/Nebenerwerb (fix/var.)		Vermögenseinkommen Zinsen, Dividenden, Mieten	
	Partner(in)	Erwerbseinkommen Haupt-/Nebenerwerb (fix/var.)		Vermögenseinkommen Zinsen, Dividenden, Mieten	
Vermögen	Finanzvermögen	Bank, Wertschriften, Edelmetalle, Lv-Policen, usw.		Latentes Vermögen Anwartschaften	
	Sachvermögen	Immobilien		Anderes Sachvermögen Auto, Boot, Kunst, usw.	
Finanzielle Verpflichtungen	Schulden/Verpflichtungen	Bank, Versicherung, usw. Lombardkredit, Hypothek		Latente Schulden Bürgschaft, Drittpfand, usw.	
	Periodische Auslagen	Miete	Leasing	Kinder in Ausbildung	Alimente
Risikoversicherungen	Todesfallrisiko	Unfallrisiko		Krankheitsrisiko	
	Sach-/Haftpflichtversicherung	Gebäude	Mobiliar	Auto	usw.

Risk Adjusted Pricing



Punktbewertungsschema zur Kreditwürdigkeitsprüfung

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

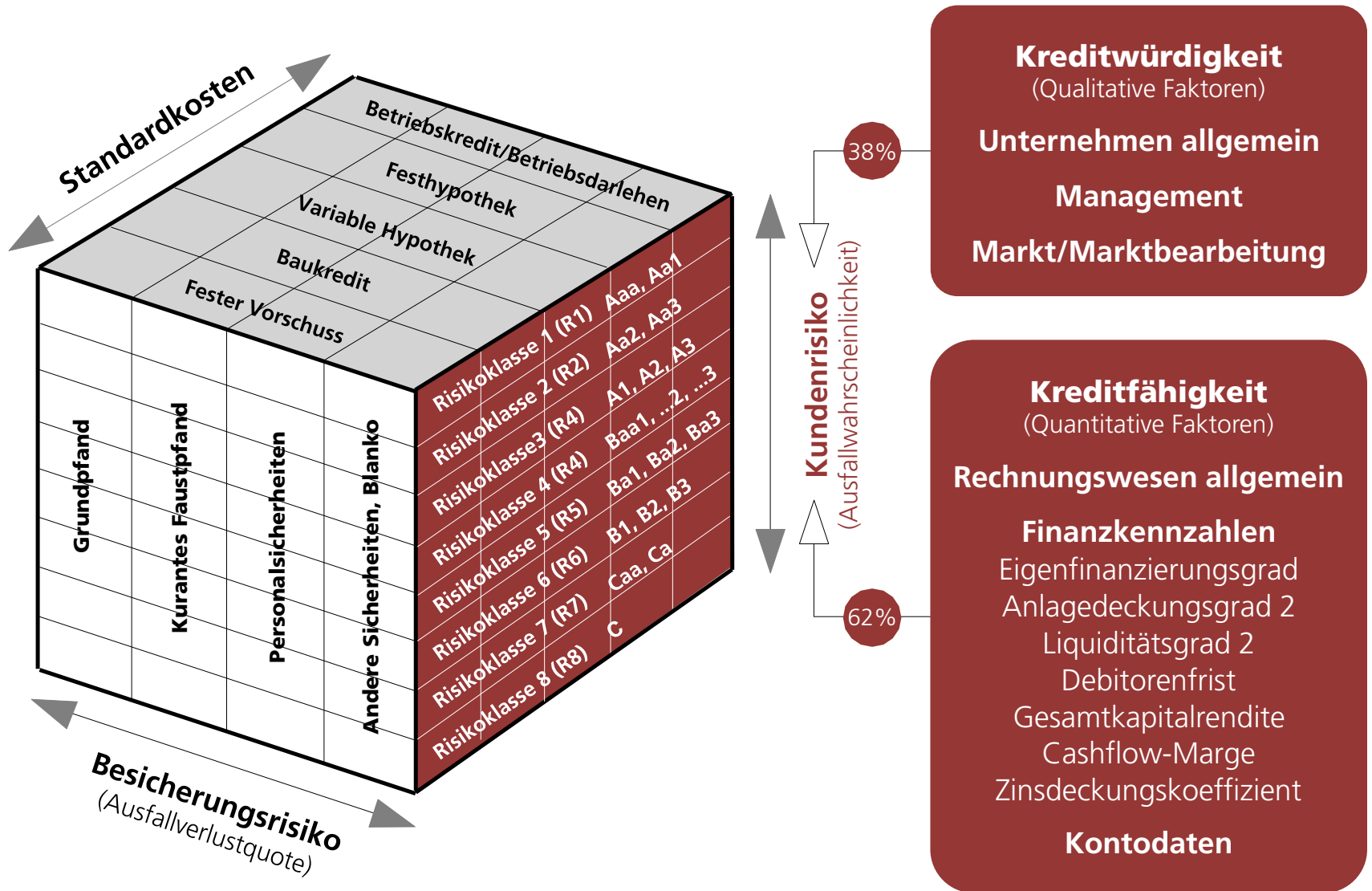
Punktbewertungsschema zur Kreditfähigkeitsprüfung

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

Risk Adjusted Pricing: Preismodell für Risikozuschläge

		Kundenrisiko (Risikoklassen und Ausfallwahrscheinlichkeiten)						
		R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
		0.001 0,10%	0.002 0,20%	0.004 0,40%	0.007 0,70%	0.035 3,50%	0.070 7,00%	0.140 14,00%
Besicherungsrisiko	Ausfall- quote							
1. Hypothek EFH/StWE	0.10, 10%	0,01%	0,02%	0,04%	0,07%	0,35%	0,70%	1,40%
2. Hypothek EFH/StWE	0.50, 50%	0,05%	0,10%	0,20%	0,35%	1,75%	3,50%	7,00%
1. Hypothek Ferienobjekt	0.30, 30%	0,03%	0,06%	0,12%	0,21%	1,05%	2,10%	4,20%
1. Hypothek MFH	0.20, 20%	0,02%	0,04%	0,08%	0,14%	0,70%	1,40%	2,80%
2. Hypothek MFH	0.70, 70%	0,07%	0,14%	0,28%	0,49%	2,45%	4,90%	9,80%
usw.								

Risk Adjusted Pricing: Modell für Firmenkunden



institut für **b**anken und **f**inanzplanung
Feldstrasse 41, 7205 Zizers
081 330 82 40, max.luescher@ibf-chur.ch
www.ibf-chur.ch

Diagramme

Theorie und Praxis des Bankkredits Band 1

Grundlagen und Privatkundenkredite

Max Lüscher-Marty

6., überarbeitete Auflage 2019

Compendio Bildungsmedien AG

Kapitel 4

Grundeigentum und Grundpfandrechte

(Grund-)Eigentum

(ZGB 641-712t)

Alleineigentum

(ZGB 641-645)

Gemeinschaftliches Eigentum

Miteigentum

(ZGB 646-651a)

Gesamteigentum

(ZGB 652-654a)

Stockwerkeigentum

(ZGB 712a-t)

als Sonderform des Miteigentums an einem Grundstück

Rechte an Grundstücken (dingliche Rechte*)

Grundeigentum
(unbeschränktes dingliches Recht)

beschränkte dingliche Rechte

Dienstbarkeiten

(ZGB 730-781a)

- Grunddienstbarkeiten

Durchleitungsrecht (ZGB 691-693)
Wegrecht (ZGB 691-693)
Näherbaurecht

- Personaldienstbarkeiten

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

Grundlasten

(ZGB 782-792)

- Strassenunterhalt
- Fernwärmelieferung

Grundpfandrechte

(ZGB 652-654a)

- vertragliche

Grundpfandverschreibung
(ZGB 824-841)
Schuldbrief
(ZGB 842-865)
Hypothekarobligation
Gült

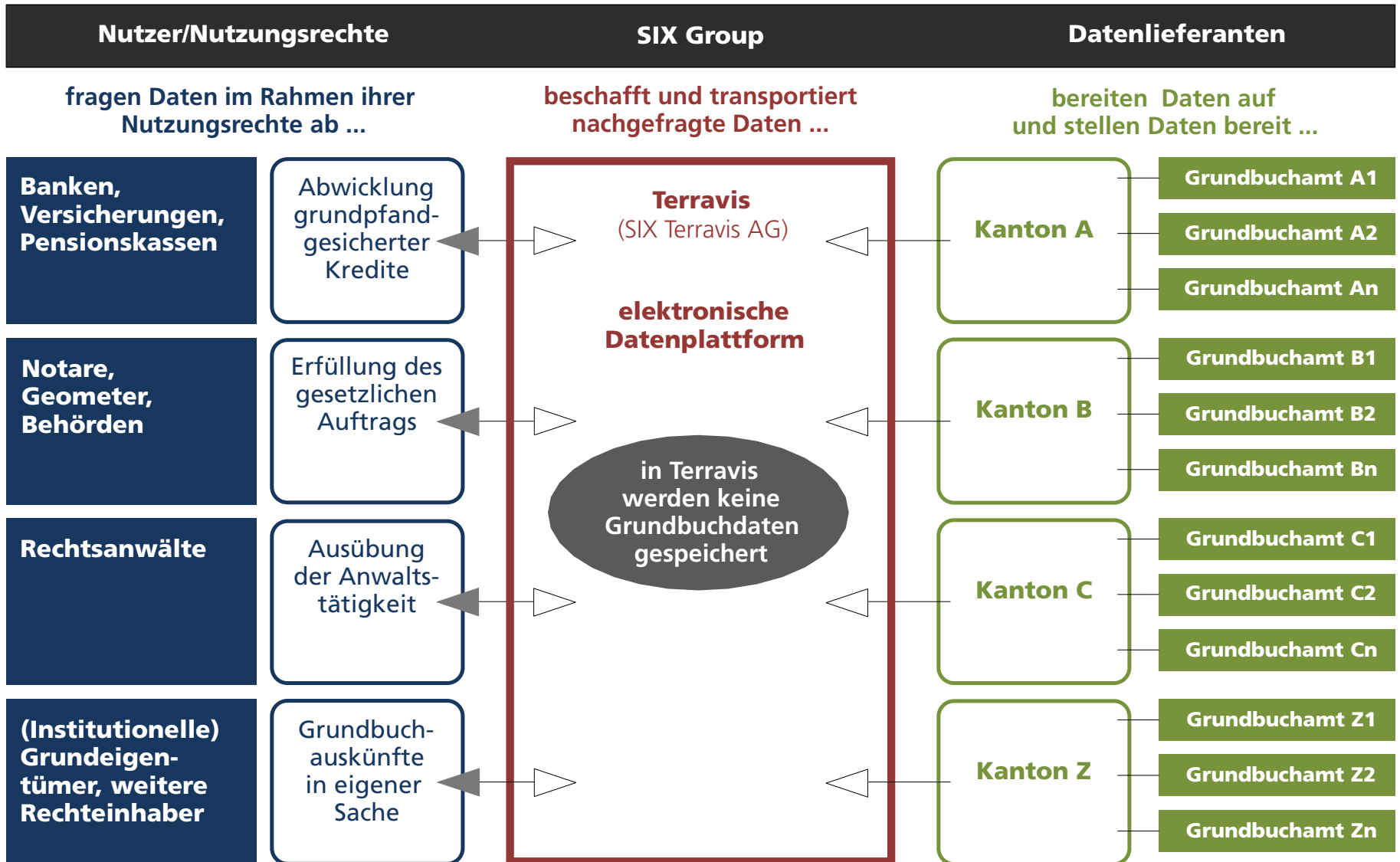
- gesetzliche

Kosten des Pfandgläubigers
Forderungen der öffentl. Hand
Verkäuferpfandrecht
Bauhandwerkerpfandrecht
usw.

* Dingliche Rechte

Dingliche Rechte können gegenüber jedermann durchgesetzt werden. Dadurch unterscheiden sie sich von den obligatorischen Rechten, die in der Regel nur zwischen Gläubiger und Schuldner wirken.

Terravis: Abfrage von Grundbuchdaten



Grundstücke

(ZGB 655 und 943)

Liegenschaften (ZGB 667 ff.)

Land
Gebäude und Land

Selbständige und dauernde Rechte

Baurecht
(ZGB 675, 779-779I)
Quellenrecht
(ZGB 780)
andere Rechte
(z.B. Autoparkplatz)

Bergwerke (ZGB 771, GBV 10)

Bergwerk bedeutet nicht das Bergwerk selbst (die Anlage). Es ist das Recht, mit künstlichen Hilfsmitteln Rohstoffe auszubeuten.

Miteigentumsanteile an Grundstücken

Miteigentumsanteil (ZGB 646-651)
Stockwerkeinheit
(ZGB 712a-t)

Erwerb von Grundeigentum

durch Rechtsgeschäft

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

Grundstückkauf (OR 216 ff., ZGB 656,1)

(Vorvertrag)

(Kaufsvertrag)

(Vorkaufsvertrag)

(Rückkaufsvertrag)

Tausch (OR 237/216)

Schenkung (OR 242 f.)

Erbteilung (ZGB 634)

von Gesetzes wegen

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

Erbgang (ZGB 560 ff.)

Zwangsverwertung

Aneignung (ZGB 658, 664)

Enteignung

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

Ersitzung (ZGB 661 ff.)

Arten von Grundpfandrechten

Vertragliche Grundpfandrechte

Entstehung durch Vertrag

Grundpfandverschreibung
(ZGB 824-841)

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

Gült
(ZGB 847-853, ZGB 854-874)

Gesetzliche Grundpfandrechte

Entstehung ohne Vertrag

Entstehung
ohne Grundbucheintrag

Kosten des Pfandgläubigers

Verhinderung von Wertverminderungen am Pfandobjekt
(ZGB 808)

Erhaltung der Pfandsache
(ZGB 819)

Öffentlich-rechtliche Verbindlichkeiten des kantonalen Rechts

Grundsteuern

Gebäudeversicherungsbeiträge

Anschlussgebühren

Entstehung
mit Grundbucheintrag

Verkäuferpfandrecht

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

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

Bauhandwerkerpfandrecht

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

Schuldbrief

(ZGB 842-846, ZGB 854-874)

Papier-Schuldbrief

Namen-schuldbrief

ausgestellt auf den
Gläubiger
(z.B. Bank)

Inhaber-schuldbrief

ausgestellt auf den
Inhaber

Eigentümer-schuldbrief

Namen- oder
Inhaberschuldbrief,
ausgestellt
auf Ersuchen des
Grundeigentümers

Register-Schuldbrief

Der Register-Schuldbrief wird auf
den Namen des Gläubigers oder
des Grundeigentümers im
Grundbuch eingetragen.

Anders als beim Papier-Schuldbrief
wird kein Pfandtitel ausgestellt.

Unterschied zwischen «1./2. Hypothek» und «1./2. usw. Rang»

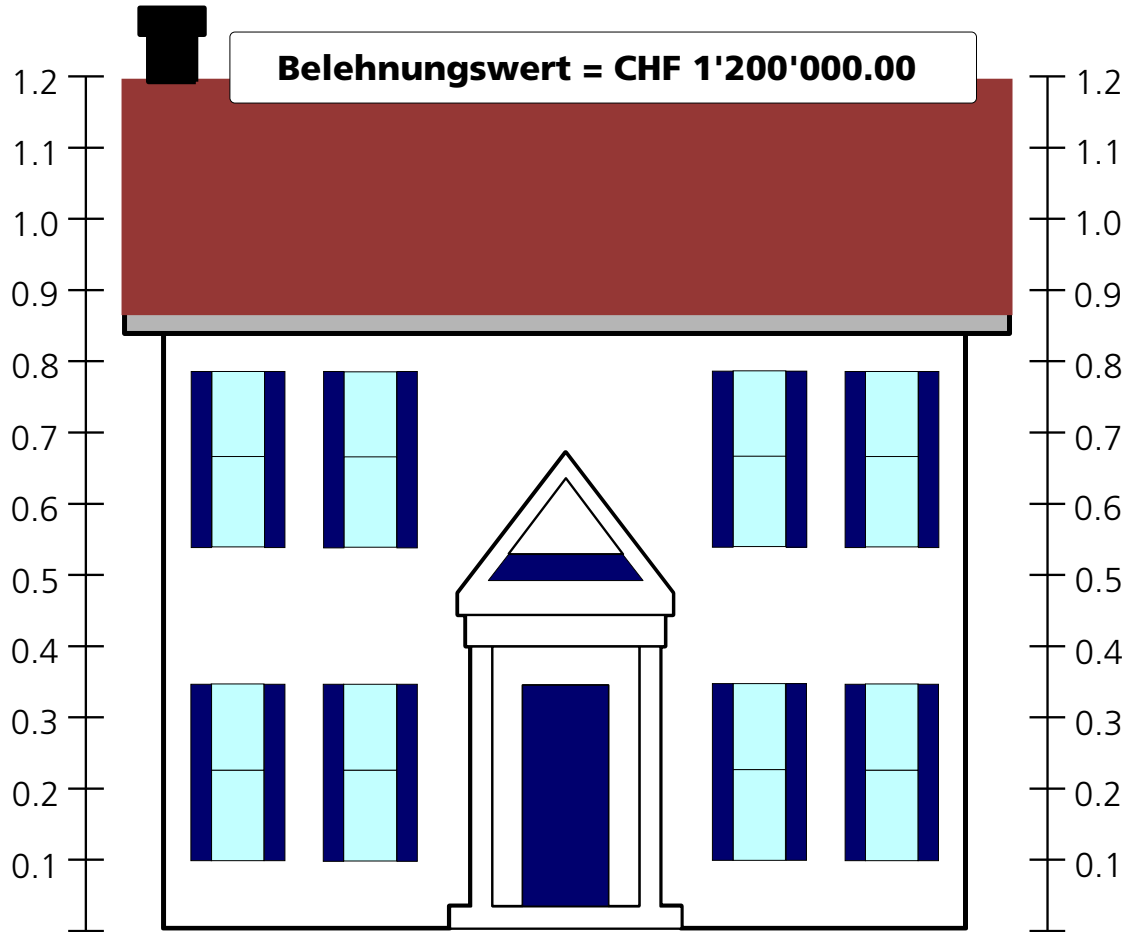
1./2. Hypothek



2. Hypothek
CHF 160'000.00

1. Hypothek
CHF 800'000.00

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



1./2. usw. Rang

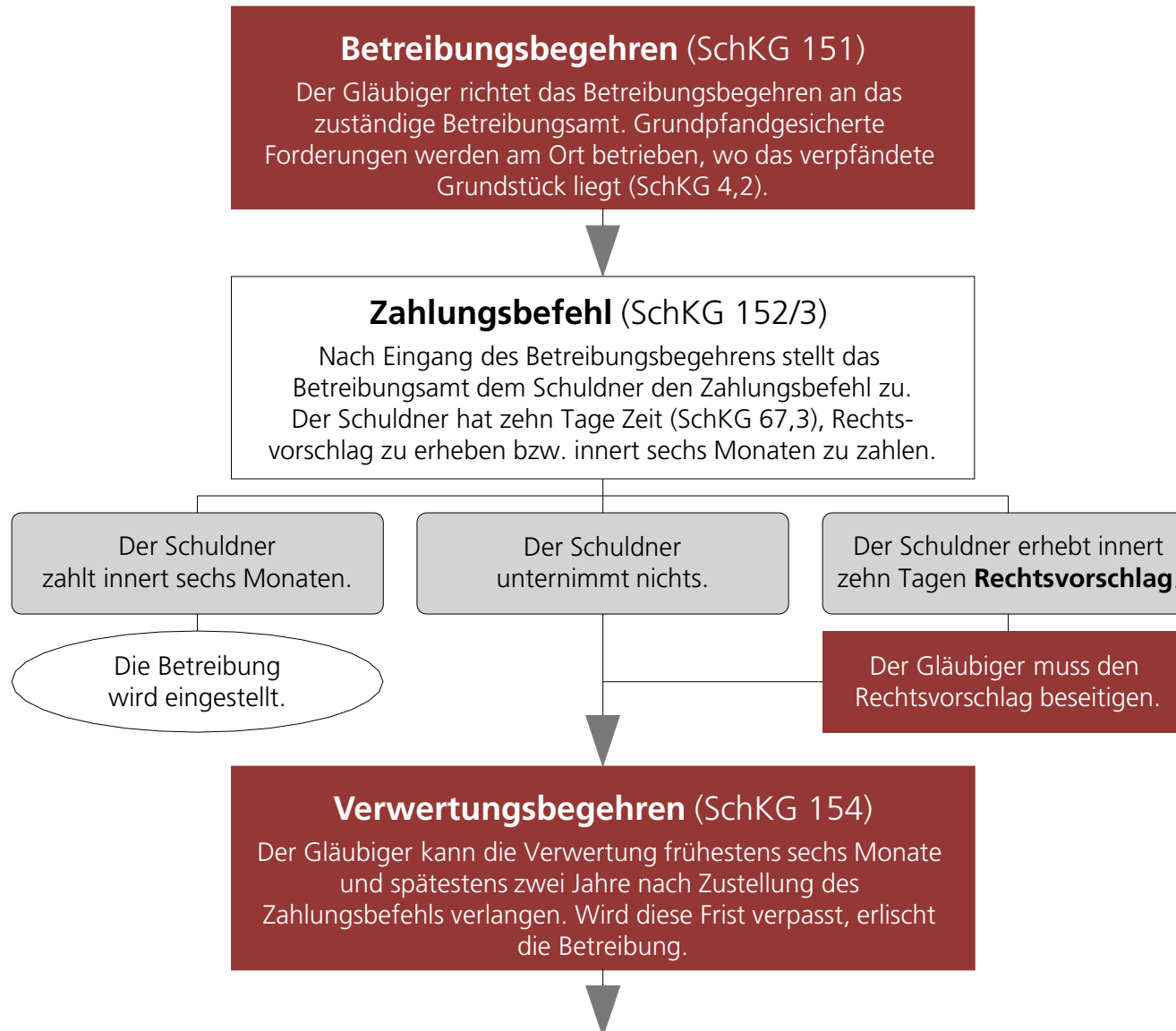


3. Rang
Schuldbrief:
CHF 260'000.00

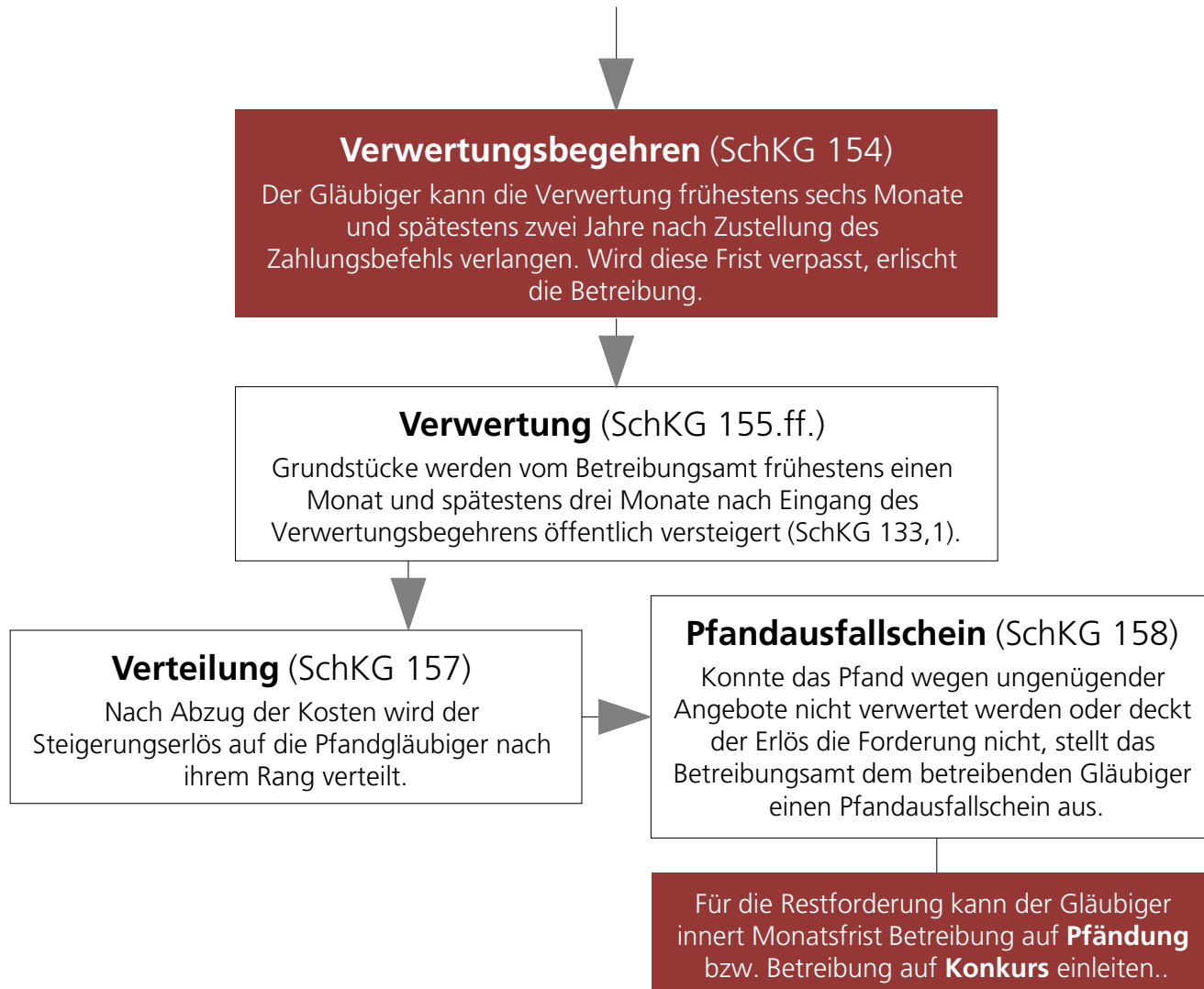
2. Rang
Schuldbrief:
CHF 400'000.00

1. Rang
Schuldbrief:
CHF 300'000.00

Betreibung auf Grundpfandverwertung (1)



Betreibung auf Grundpfandverwertung (2)



institut für **b**anken und **f**inanzplanung
Feldstrasse 41, 7205 Zizers
081 330 82 40, max.luescher@ibf-chur.ch
www.ibf-chur.ch

Diagramme

Theorie und Praxis des Bankkredits Band 1

Grundlagen und Privatkundenkredite

Max Lüscher-Marty

6., überarbeitete Auflage 2019

Compendio Bildungsmedien AG

Kapitel 5

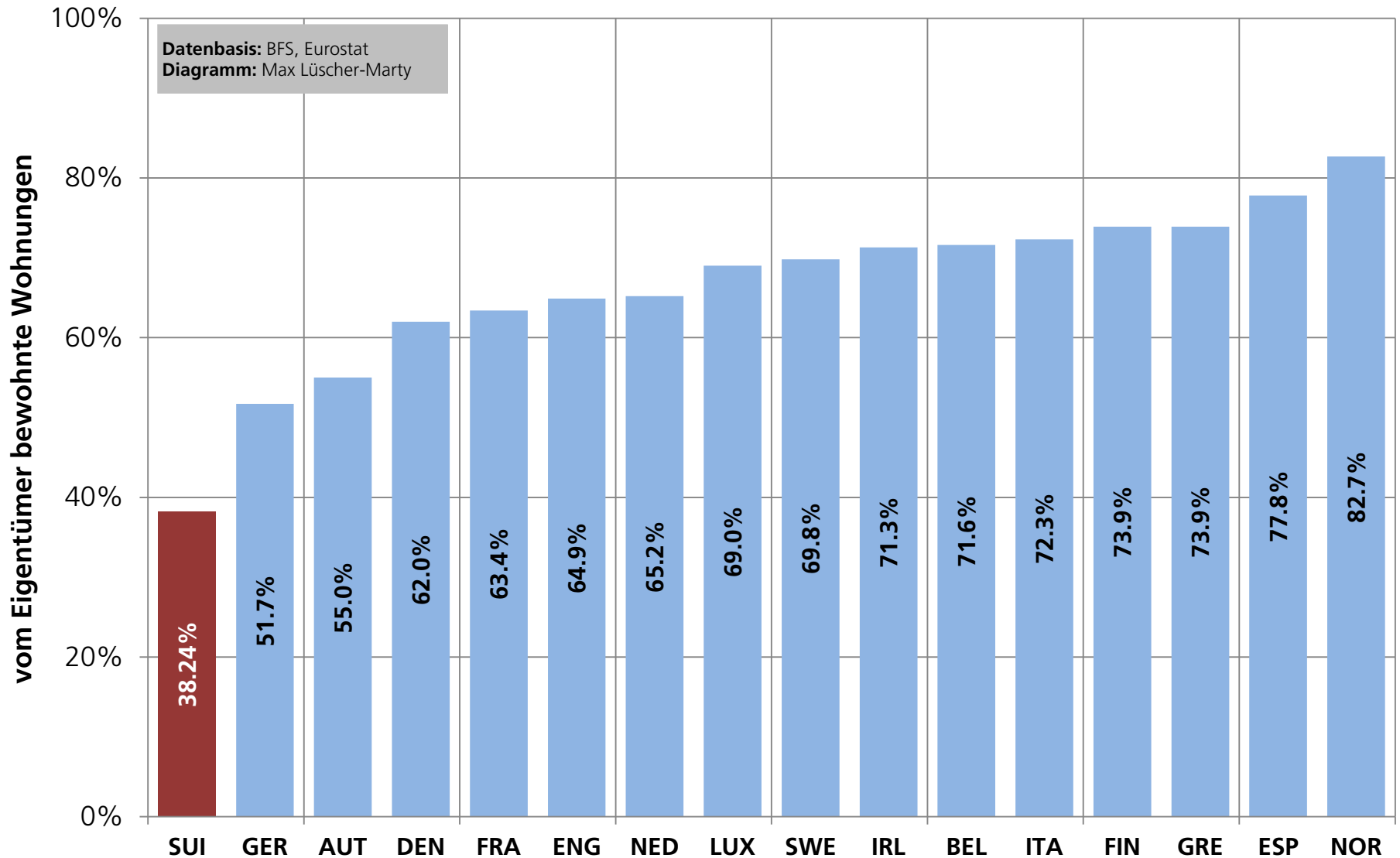
Wohneigentum und Wohneigentumsbewertung

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.

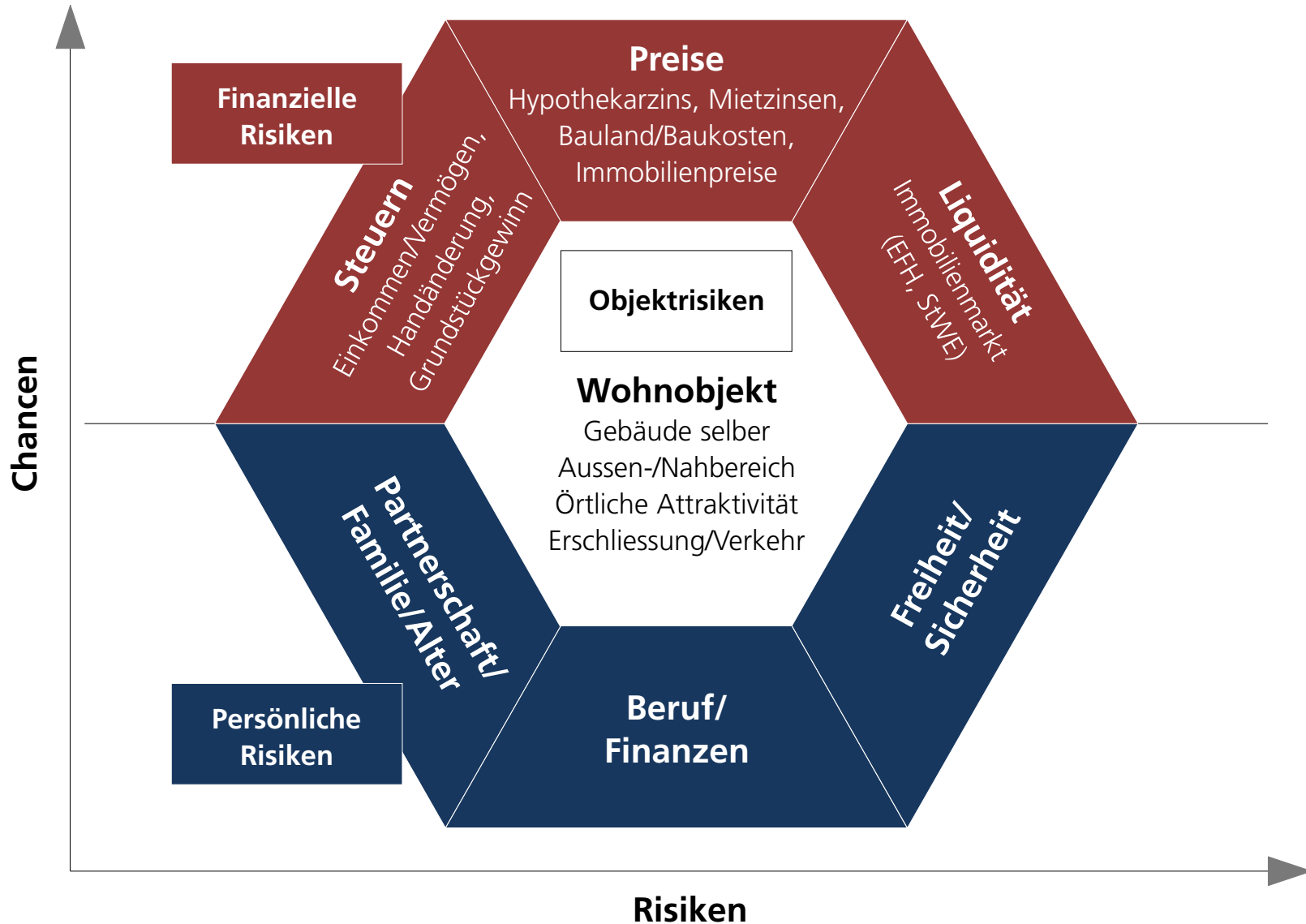
Wohneigentumsquote in europäischen Ländern: 2016



Wohneigentumsquote nach Kantonen: 31.12.2016

Kanton	WQ	HE	StWE	Mieter	Kanton	WQ	HE	StWE	Mieter
VS	56.8%	30.9%	25.9%	38.6%	SH	43.6%	32.7%	10.9%	53.4%
JU	55.0%	46.1%	8.8%	39.3%	SZ	43.3%	28.0%	15.3%	53.1%
AI	54.5%	49.4%	5.0%	41.1%	SG	41.9%	31.4%	10.5%	54.6%
SO	51.1%	41.9%	9.3%	45.1%	BE	40.3%	29.6%	10.7%	54.3%
UR	50.6%	37.3%	13.3%	42.7%	TI	40.0%	24.5%	15.5%	53.7%
GL	50.4%	42.2%	8.2%	46.9%	NW	39.9%	22.7%	17.2%	56.1%
AR	49.9%	41.5%	8.5%	45.9%	LU	36.3%	23.8%	12.5%	58.3%
AG	49.6%	36.6%	13.0%	47.1%	ZG	34.5%	15.5%	19.0%	61.4%
TG	47.9%	37.7%	10.2%	49.3%	NE	31.8%	20.5%	11.3%	64.8%
OW	47.5%	28.8%	18.7%	47.7%	VD	31.7%	19.5%	12.2%	63.8%
BL	46.5%	36.6%	9.9%	48.7%	ZH	29.4%	17.9%	11.5%	62.0%
GR	45.0%	29.2%	15.8%	50.3%	GE	18.5%	10.0%	8.5%	74.6%
FR	44.3%	35.3%	9.0%	50.8%	BS	16.5%	10.4%	6.2%	72.3%

Wohneigentum: Bewertungskriterien



Bewertung von Grundstücken

Berechnungsschema Realwertmethode

Gebäudeneuwert

+ Zusatzkosten*

= **Neubauwert**

./. Wertabschlag

= **Zeitbauwert**

+ Landwert

= **Realwert** (Substanzwert)

* **Erschliessung und Vorbereitung des Grundstücks:**

Zufahrt, Zu-/Ableitungen, Baugrubensicherung, usw.

Umgebung:

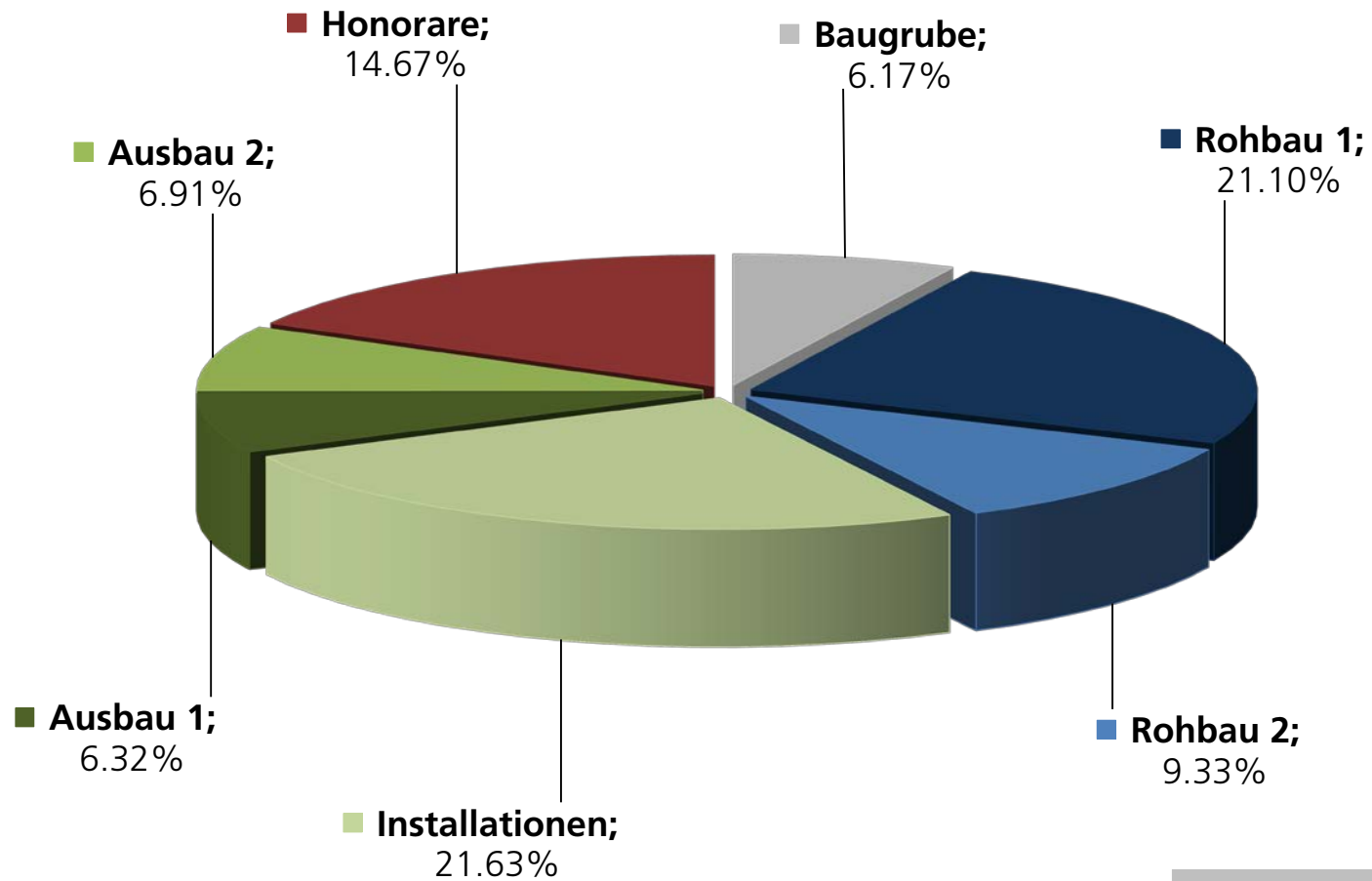
Gartenanlage, Plätze, Stützmauern usw.

Baunebenkosten:

Bewilligungen, Gebühren, Finanzierung ab Baubeginn

Zürcher Index der Wohnbaupreise

Gebäude: Kostenblöcke, April 2017



Datenbasis: Statistik Stadt Zürich
Diagramm: Max Lüscher-Marty

Wertminderungstabelle: adaptiert nach Ross

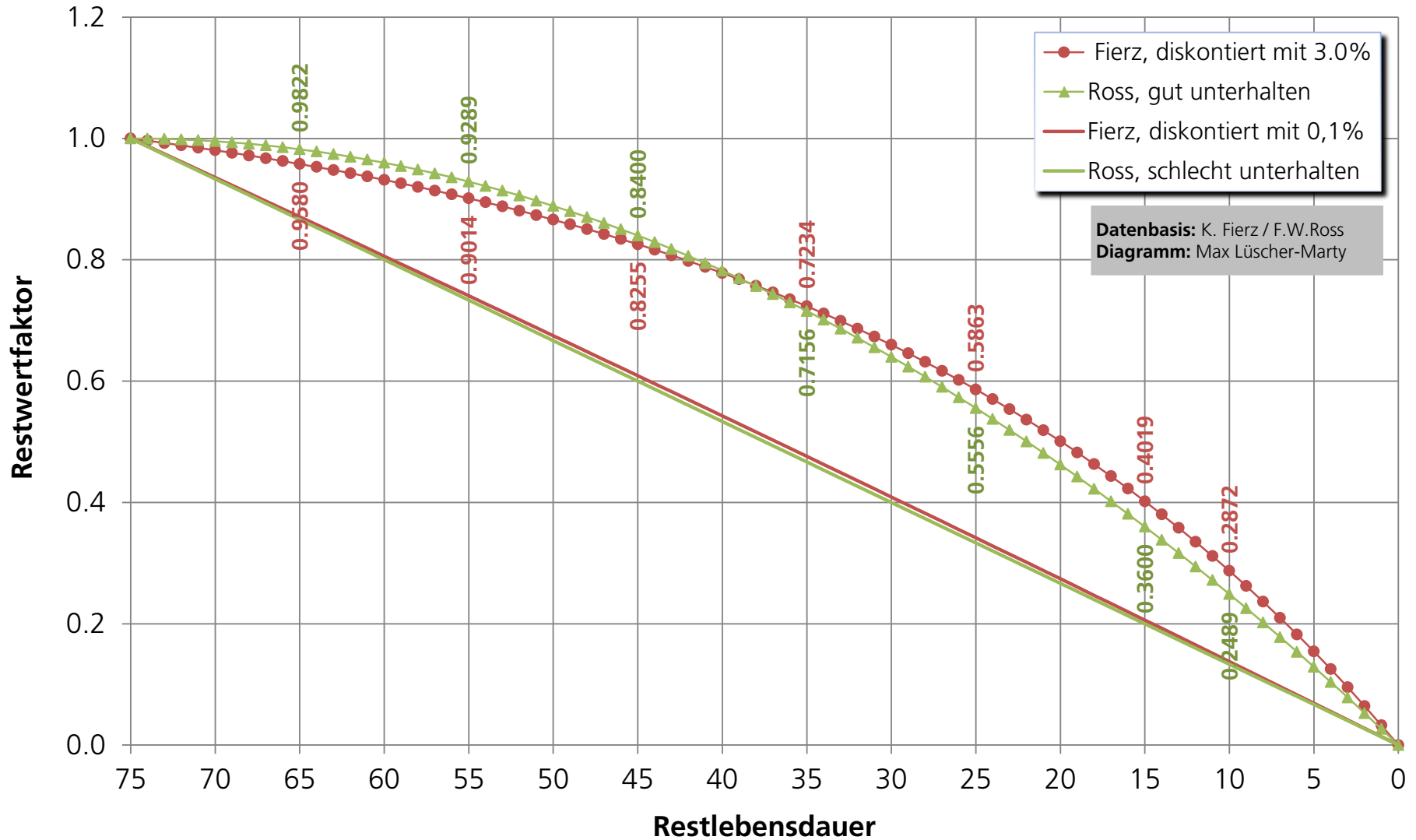
Gesamtlebensdauer von Gebäuden (Jahre)						Unterhaltszustand				
40	60	80	100	120	>150	schlecht (s)	s/m	mittel (m)	m/g	gut (g)
Gebäudealter (Jahre)						Wertabschlag				
2	3	4	5	6	7.5	5,0%	3,8%	2,6%	1,4%	0,3%
4	6	8	10	12	15.0	10,0%	7,8%	5,5%	3,3%	1,0%
6	9	12	15	18	22.5	15,0%	11,8%	8,6%	5,4%	2,3%
8	12	16	20	24	30.0	20,0%	16,0%	12,0%	8,0%	4,0%
10	15	20	25	30	37.5	25,0%	20,3%	15,6%	10,9%	6,3%
12	18	24	30	36	45.0	30,0%	24,8%	19,5%	14,3%	9,0%
14	21	28	35	42	52.5	35,0%	29,3%	23,6%	17,9%	12,3%
16	24	32	40	48	60.0	40,0%	34,0%	28,0%	22,0%	16,0%
18	27	36	45	54	67.5	45,0%	38,8%	32,6%	26,4%	20,3%
20	30	40	50	60	75.0	50,0%	43,8%	37,5%	31,3%	25,0%
22	33	44	55	66	82.5	55,0%	48,8%	42,6%	36,4%	30,3%
24	36	48	60	72	90.0	60,0%	54,0%	48,0%	42,0%	36,0%
26	39	52	65	78	97.5	65,0%	59,3%	53,6%	47,9%	42,3%
28	42	56	70	84	105.0	70,0%	64,8%	59,5%	54,3%	49,0%
30	45	60	75	90	112.0	75,0%	70,3%	65,6%	60,9%	56,3%
32	48	64	80	96	120.0	80,0%	76,0%	72,0%	68,0%	64,0%
34	51	68	85	102	127.5	85,0%	81,8%	78,6%	75,4%	72,3%
36	54	72	90	108	135.0	90,0%	87,8%	85,5%	83,3%	81,0%
38	57	76	95	114	142.5	95,0%	93,8%	92,6%	91,4%	90,3%
40	60	80	100	120	150.0	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

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

Restwertfaktoren nach K. Fierz und F.W. Ross

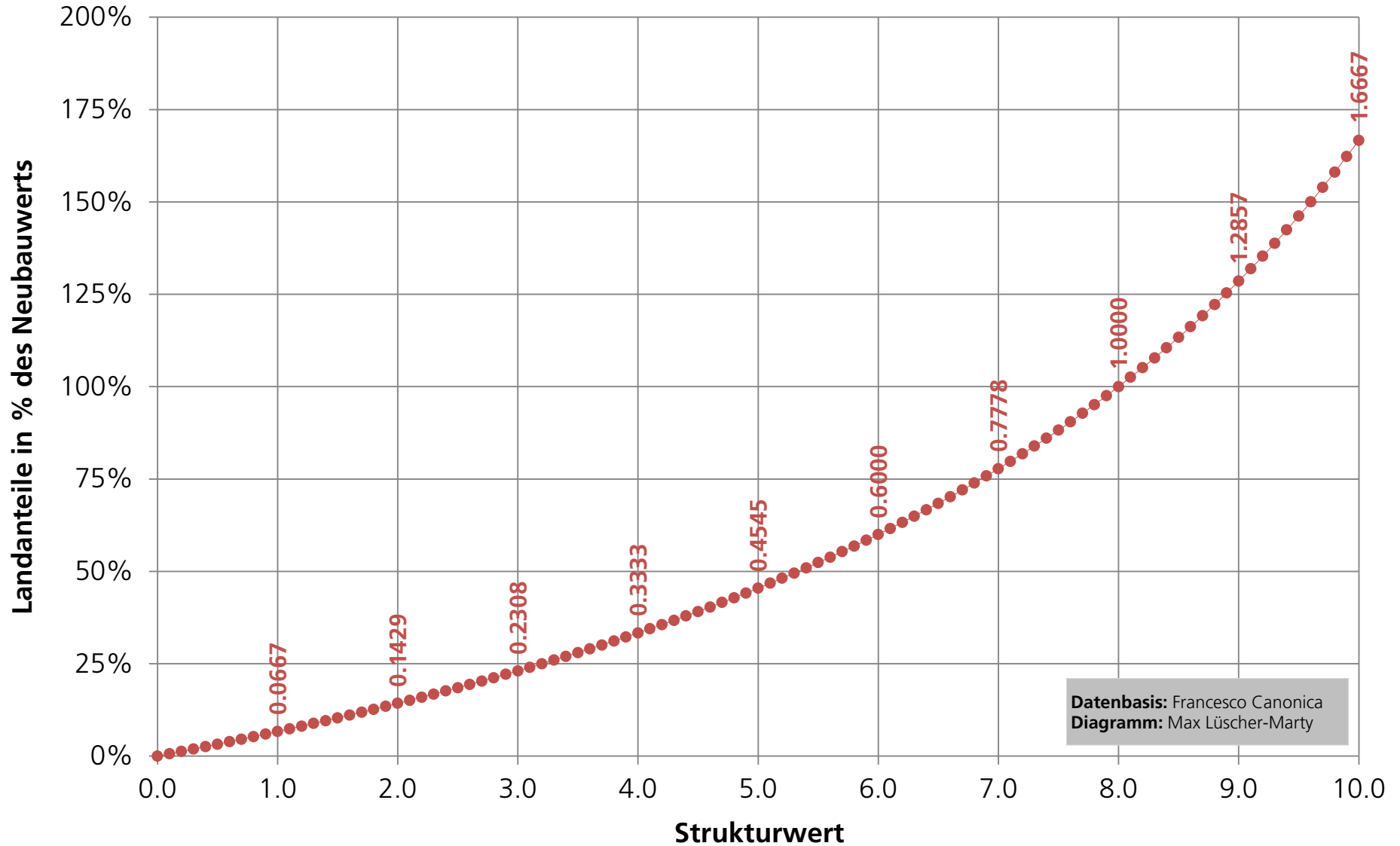
EFH, "gut" bzw. "schlecht" unterhalten, Gesamtlebensdauer: 75 Jahre



Landwertanteile nach Francesco Canonica

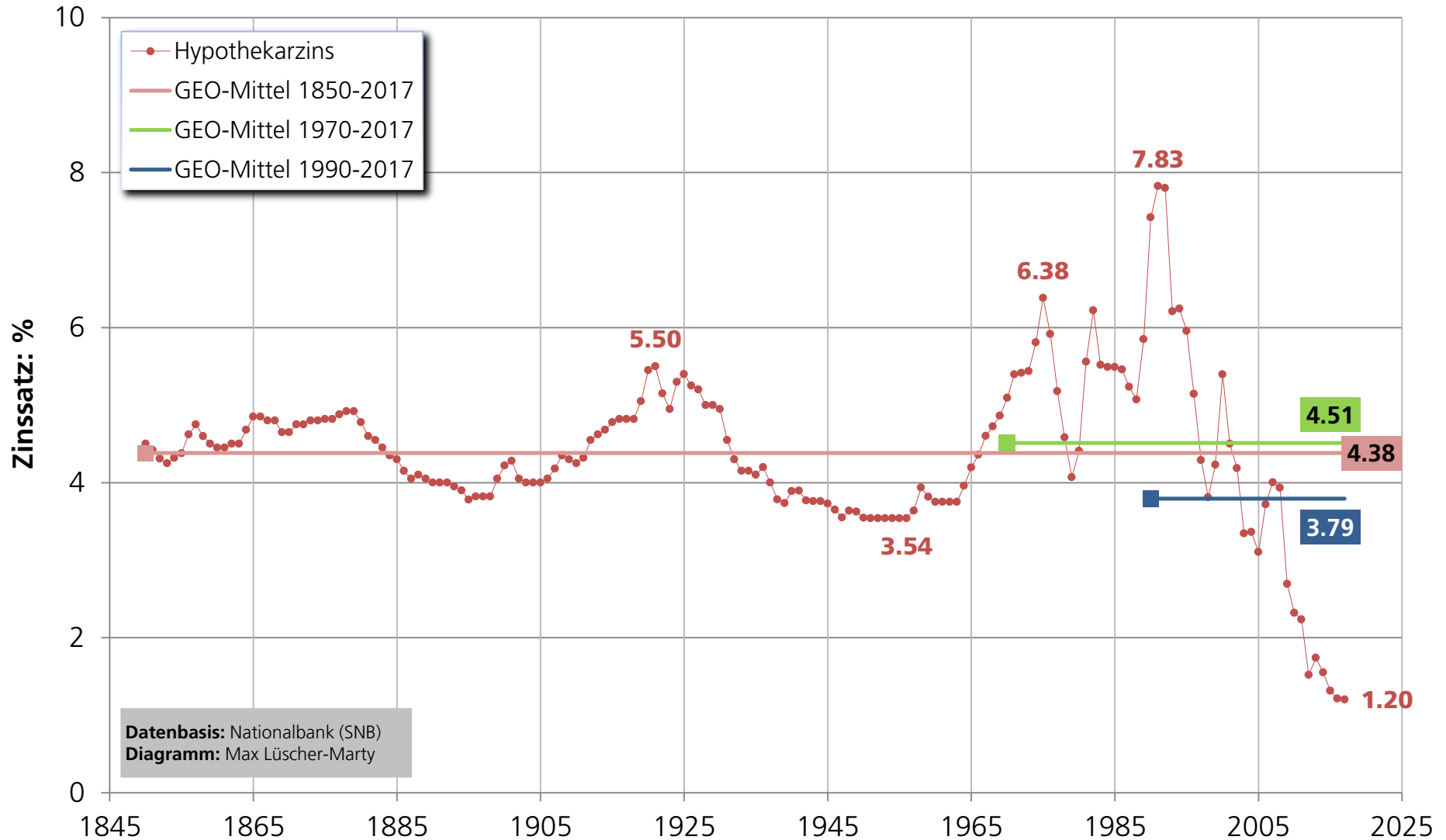
Lage- klasse	LW im 100	LW vom 100	Lage- klasse	LW im 100	LW vom 100	Lage- klasse	LW im 100	LW vom 100	Lage- klasse	LW im 100	LW vom 100
0.10	0.0063	0.0063	2.60	0.1625	0.1940	5.10	0.3188	0.4679	7.60	0.4750	0.9048
0.20	0.0125	0.0127	2.70	0.1688	0.2030	5.20	0.3250	0.4815	7.70	0.4813	0.9277
0.30	0.0188	0.0191	2.80	0.1750	0.2121	5.30	0.3313	0.4953	7.80	0.4875	0.9512
0.40	0.0250	0.0256	2.90	0.1813	0.2214	5.40	0.3375	0.5094	7.90	0.4938	0.9753
0.50	0.0313	0.0323	3.00	0.1875	0.2308	5.50	0.3438	0.5238	8.00	0.5000	1.0000
0.60	0.0375	0.0390	3.10	0.1938	0.2403	5.60	0.3500	0.5385	8.10	0.5063	1.0253
0.70	0.0438	0.0458	3.20	0.2000	0.2500	5.70	0.3563	0.5534	8.20	0.5125	1.0513
0.80	0.0500	0.0526	3.30	0.2063	0.2598	5.80	0.3625	0.5686	8.30	0.5188	1.0779
0.90	0.0563	0.0596	3.40	0.2125	0.2698	5.90	0.3688	0.5842	8.40	0.5250	1.1053
1.00	0.0625	0.0667	3.50	0.2188	0.2800	6.00	0.3750	0.6000	8.50	0.5313	1.1333
1.10	0.0688	0.0738	3.60	0.2250	0.2903	6.10	0.3813	0.6162	8.60	0.5375	1.1622
1.20	0.0750	0.0811	3.70	0.2313	0.3008	6.20	0.3875	0.6327	8.70	0.5438	1.1918
1.30	0.0813	0.0884	3.80	0.2375	0.3115	6.30	0.3938	0.6495	8.80	0.5500	1.2222
1.40	0.0875	0.0959	3.90	0.2438	0.3223	6.40	0.4000	0.6667	8.90	0.5563	1.2535
1.50	0.0938	0.1034	4.00	0.2500	0.3333	6.50	0.4063	0.6842	9.00	0.5625	1.2857
1.60	0.1000	0.1111	4.10	0.2563	0.3445	6.60	0.4125	0.7021	9.10	0.5688	1.3188
1.70	0.1063	0.1189	4.20	0.2625	0.3559	6.70	0.4188	0.7204	9.20	0.5750	1.3529
1.80	0.1125	0.1268	4.30	0.2688	0.3675	6.80	0.4250	0.7391	9.30	0.5813	1.3881
1.90	0.1188	0.1348	4.40	0.2750	0.3793	6.90	0.4313	0.7582	9.40	0.5875	1.4242
2.00	0.1250	0.1429	4.50	0.2813	0.3913	7.00	0.4375	0.7778	9.50	0.5938	1.4615
2.10	0.1313	0.1511	4.60	0.2875	0.4035	7.10	0.4438	0.7978	9.60	0.6000	1.5000
2.20	0.1375	0.1594	4.70	0.2938	0.4159	7.20	0.4500	0.8182	9.70	0.6063	1.5397
2.30	0.1438	0.1679	4.80	0.3000	0.4286	7.30	0.4563	0.8391	9.80	0.6125	1.5806
2.40	0.1500	0.1765	4.90	0.3063	0.4414	7.40	0.4625	0.8605	9.90	0.6188	1.6230
2.50	0.1563	0.1852	5.00	0.3125	0.4545	7.50	0.4688	0.8824	10.00	0.6250	1.6667

Landwertantanteile nach Francesco Canonica



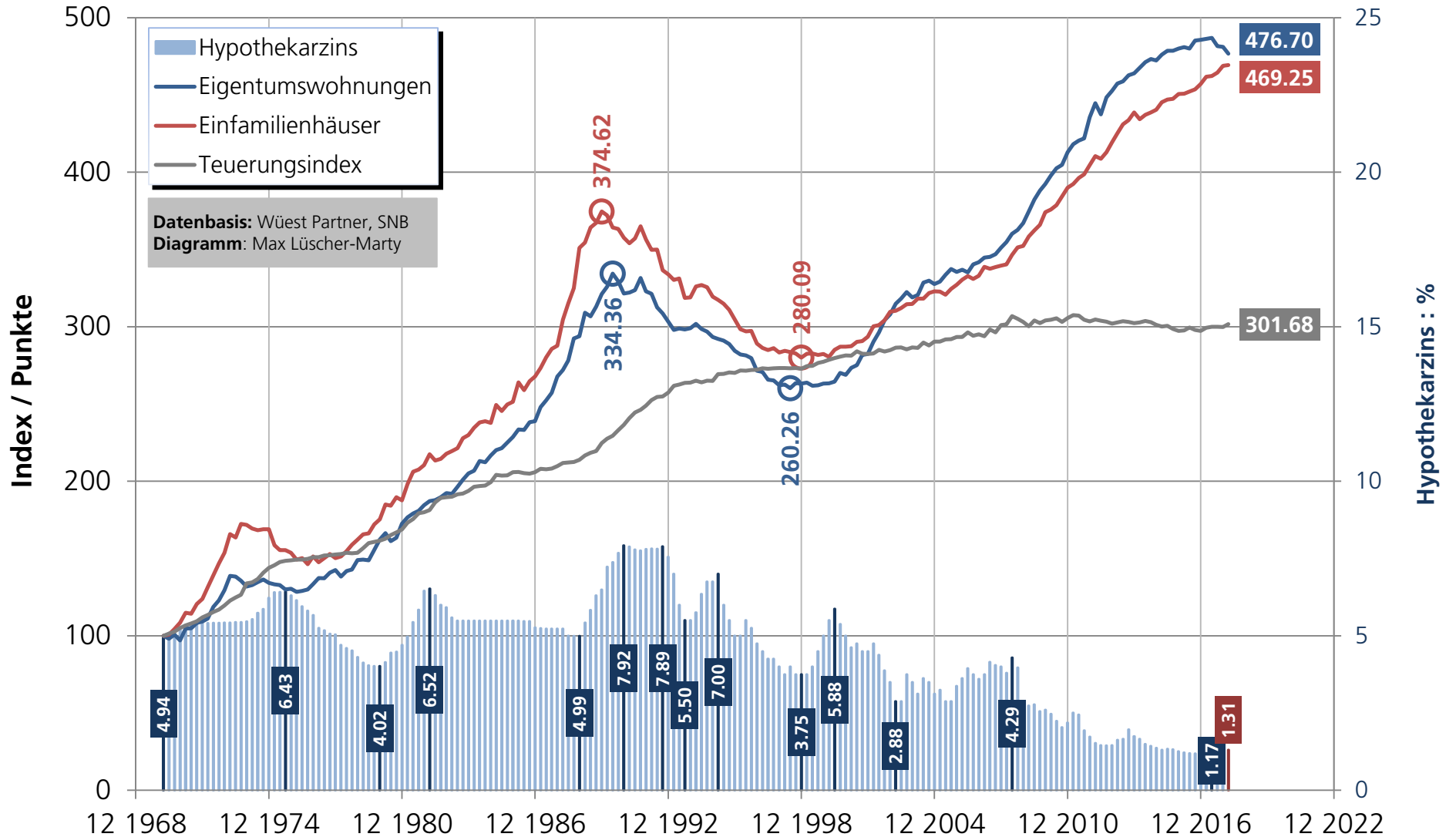
Hypothekarzinsätze in der Schweiz

Jahresmittel für 1. Hypotheken (ab 1993 fünf Jahre fest): 1850-2017



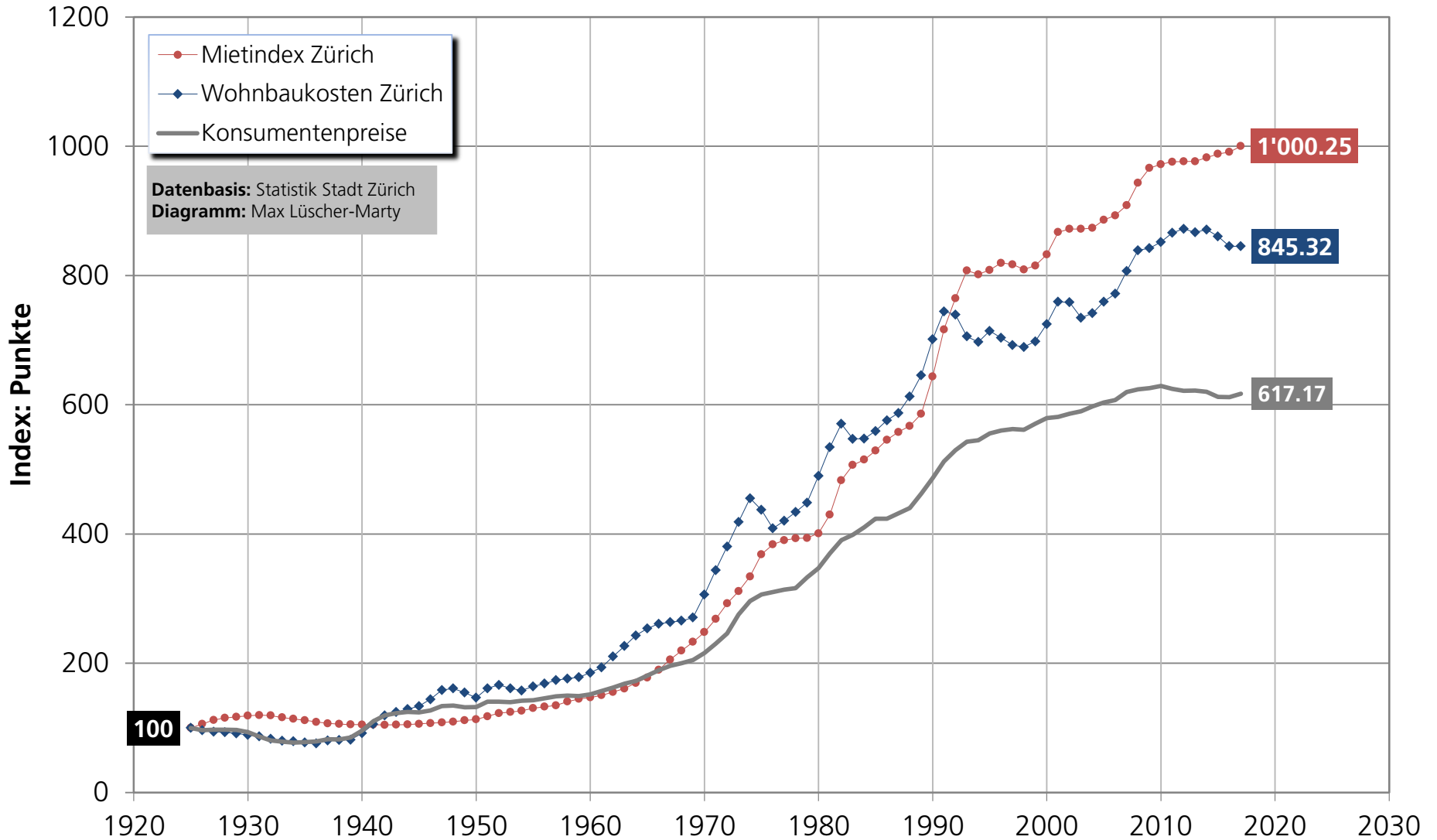
WUP-Indizes: Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen

Angebotspreise, Quartalswerte: 31.03.1970-31.03.2018



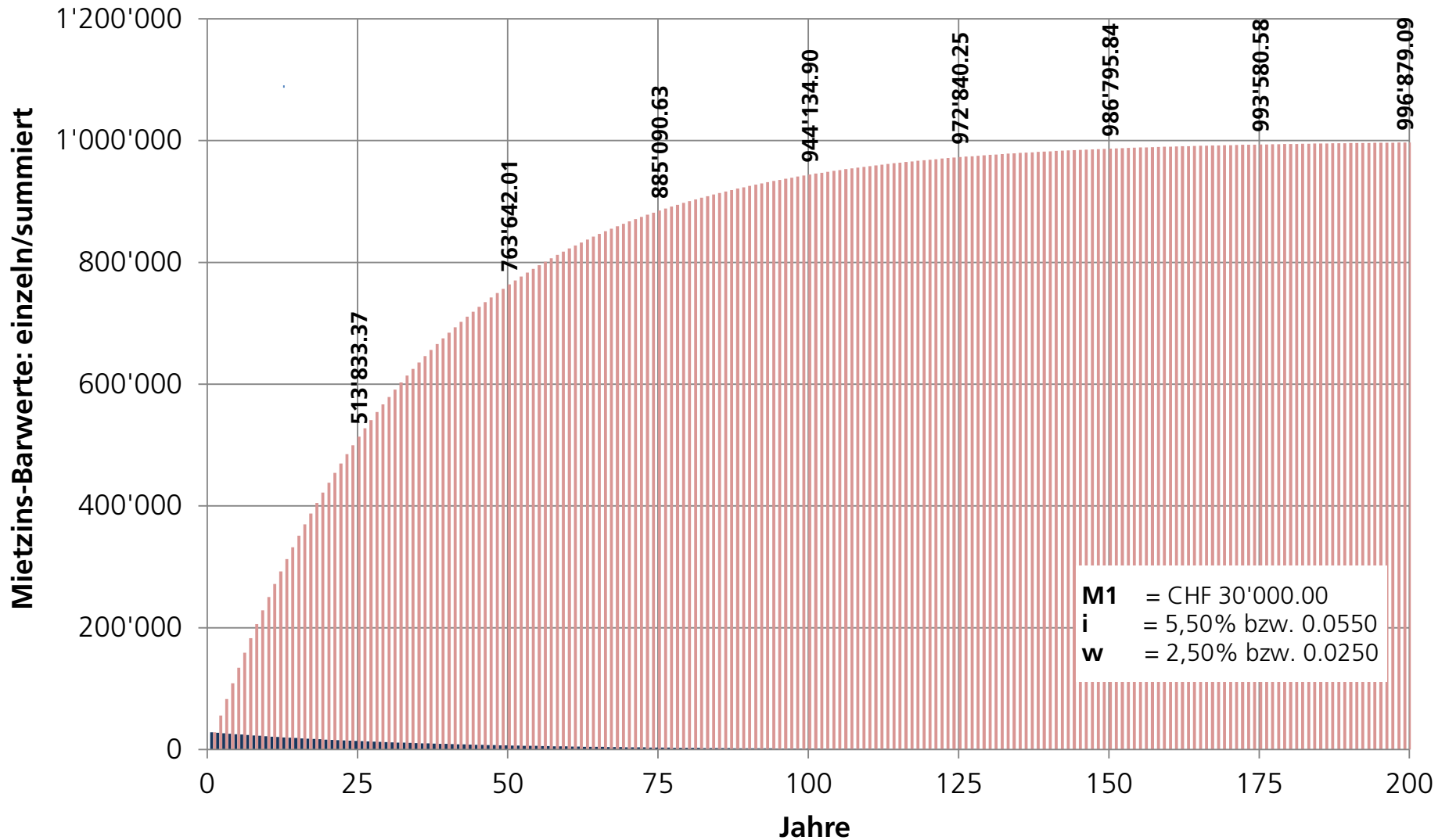
Mietindex / Wohnbaukosten Zürich

Jahresmittel / Jahresendwerte, Basis 100: 1925-2017



Immobilienbewertung

Ertragswert bei steigenden Mietzinsen



Landwertanteile für Einfamilienhäuser nach Fierz

Struktur- zahl	Landwert- anteil (%)	Struktur- zahl	Landwert- anteil (%)	Struktur- zahl	Landwert- anteil (%)	Struktur- zahl	Landwert- anteil (%)
0.10	5.74%	2.60	13.76%	5.10	33.02%	7.60	79.20%
0.20	5.94%	2.70	14.25%	5.20	34.19%	7.70	82.02%
0.30	6.15%	2.80	14.76%	5.30	35.41%	7.80	84.94%
0.40	6.37%	2.90	15.29%	5.40	36.67%	7.90	87.97%
0.50	6.60%	3.00	15.83%	5.50	37.98%	8.00	91.10%
0.60	6.83%	3.10	16.40%	5.60	39.33%	8.10	94.35%
0.70	7.08%	3.20	16.98%	5.70	40.73%	8.20	97.71%
0.80	7.33%	3.30	17.58%	5.80	42.18%	8.30	101.19%
0.90	7.59%	3.40	18.21%	5.90	43.68%	8.40	104.79%
1.00	7.86%	3.50	18.86%	6.00	45.24%	8.50	108.53%
1.10	8.14%	3.60	19.53%	6.10	46.85%	8.60	112.39%
1.20	8.43%	3.70	20.23%	6.20	48.52%	8.70	116.40%
1.30	8.73%	3.80	20.95%	6.30	50.25%	8.80	120.54%
1.40	9.04%	3.90	21.69%	6.40	52.04%	8.90	124.84%
1.50	9.37%	4.00	22.47%	6.50	53.89%	9.00	129.28%
1.60	9.70%	4.10	23.27%	6.60	55.81%	9.10	133.89%
1.70	10.04%	4.20	24.09%	6.70	57.80%	9.20	138.66%
1.80	10.40%	4.30	24.95%	6.80	59.86%	9.30	143.59%
1.90	10.77%	4.40	25.84%	6.90	61.99%	9.40	148.71%
2.00	11.16%	4.50	26.76%	7.00	64.20%	9.50	154.01%
2.10	11.55%	4.60	27.72%	7.10	66.49%	9.60	159.49%
2.20	11.97%	4.70	28.70%	7.20	68.85%	9.70	165.17%
2.30	12.39%	4.80	29.73%	7.30	71.31%	9.80	171.06%
2.40	12.83%	4.90	30.78%	7.40	73.85%	9.90	177.15%
2.50	13.29%	5.00	31.88%	7.50	76.48%	10.00	183.46%

institut für **b**anken und **f**inanzplanung
Feldstrasse 41, 7205 Zizers
081 330 82 40, max.luescher@ibf-chur.ch
www.ibf-chur.ch

Diagramme

Theorie und Praxis des Bankkredits Band 1

Grundlagen und Privatkundenkredite

Max Lüscher-Marty

6., überarbeitete Auflage 2019

Compendio Bildungsmedien AG

Kapitel 6

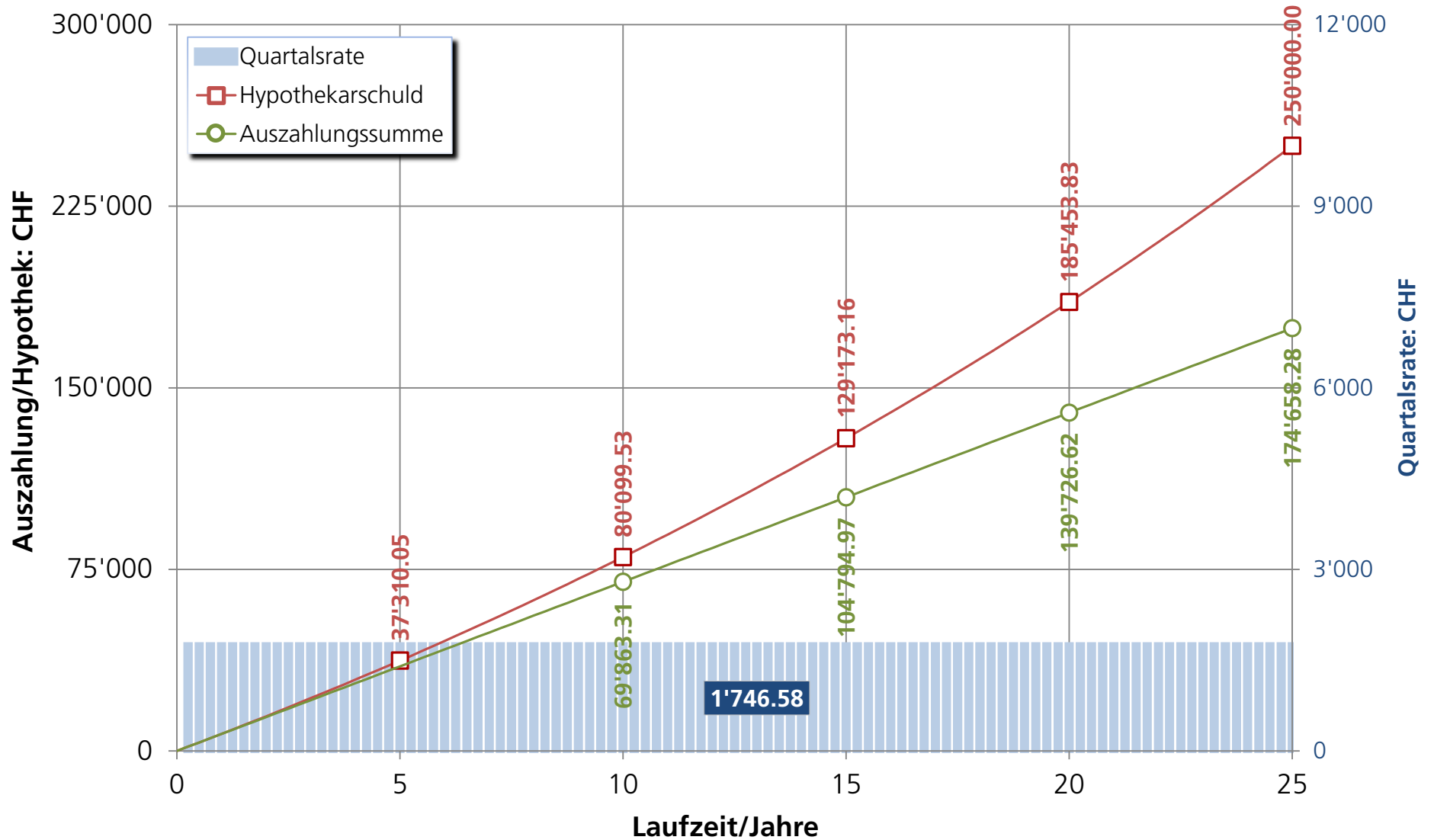
Private Hypothekendarlehen

Private Grundpfandkredite: Charakteristika

Kredit	Kreditzweck	Kreditform	Grundstück	Grundpfandrechte
Hypothekendarlehen	Grundstückerwerb (Kauf, Erbteilung, usw.) - Ein-/Zweifamilienhaus - Eigentumswohnung - ev. Bauland Andere Finanzierungen - dauerhafte Konsumgüter (z.B. Auto, Möbel) - Dienstleistungen (z.B. Studium der Kinder) Konsolidierung von Bau-/Umbaukrediten	Darlehen	Liegenschaft - Bauland allein (Terrainkredit) - Gebäude und Land Selbständiges und dauerndes Baurecht (Gebäude allein) Miteigentumsanteil Stockwerkeinheit (Eigentumswohnung)	Grundpfandverschreibung Papier-/Register-Schuldbrief zu Eigentum (Sicherungsübereignung) Papier-/Register-Schuldbrief zu Faustpfand
	Baukredit	Baulanderwerb Bauinvestitionen - Neubau - Umbau/Erweiterungsbau		

Rückwärtshypothek

Laufzeit: 25 Jahre, Endwert: CHF 250'000.00, Quartalsrate: CHF 1'746.58

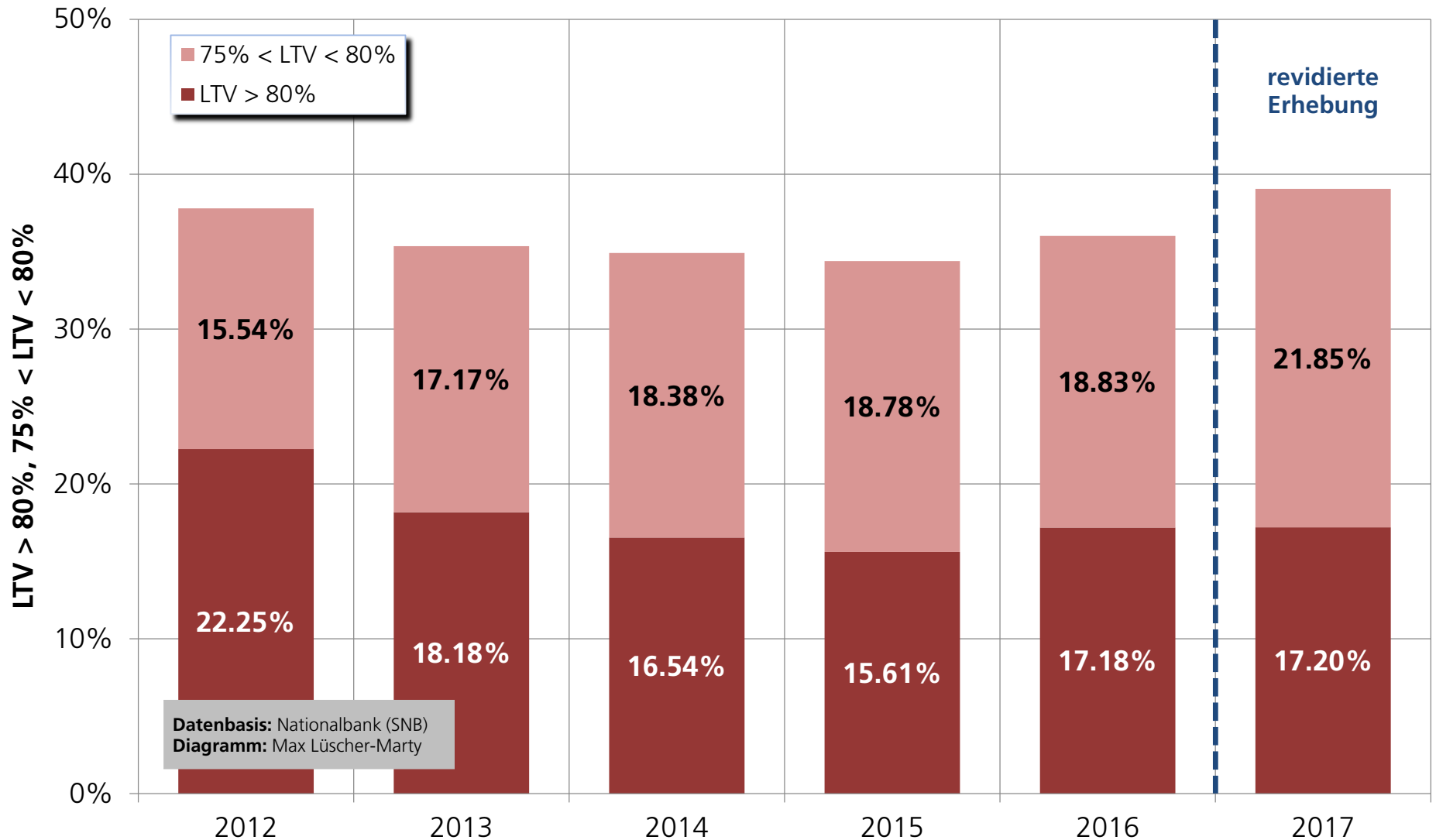


Erforderliches Bruttoeinkommen bei alternativen Anlagekosten (Kaufpreis)

Kaufpreis	Eigenkapital (verfügbare eigene Mittel)									
	50'000	100'000	150'000	200'000	250'000	300'000	350'000	400'000	450'000	500'000
400'000	81'167	63'667	49'500	42'000	34'500					
450'000	93'500	76'000	58'500	51'000	43'500	36'000				
500'000	105'833	88'333	70'833	60'000	52'500	45'000	37'500	30'000		
550'000	118'167	100'667	83'167	69'000	61'500	54'000	46'500	39'000	31'500	
600'000	130'500	113'000	95'500	78'000	70'500	63'000	55'500	48'000	40'500	33'000
650'000	142'833	125'333	107'833	90'333	79'500	72'000	64'500	57'000	49'500	42'000
700'000	155'167	137'667	120'167	102'667	88'500	81'000	73'500	66'000	58'500	51'000
750'000	167'500	150'000	132'500	115'000	97'500	90'000	82'500	75'000	67'500	60'000
800'000	179'833	162'333	144'833	127'333	109'833	99'000	91'500	84'000	76'500	69'000
850'000	192'167	174'667	157'167	139'667	122'167	108'000	100'500	93'000	85'500	78'000
900'000	204'500	187'000	169'500	152'000	134'500	117'000	109'500	102'000	94'500	87'000
950'000	216'833	199'333	181'833	164'333	146'833	129'333	118'500	111'000	103'500	96'000
1'000'000	229'167	211'667	194'167	176'667	159'167	141'667	127'500	120'000	112'500	105'000
1'050'000	241'500	224'000	206'500	189'000	171'500	154'000	136'500	129'000	121'500	114'000
1'100'000	253'833	236'333	218'833	201'333	183'833	166'333	148'833	138'000	130'500	123'000
1'150'000	266'167	248'667	231'167	213'667	196'167	178'667	161'167	147'000	139'500	132'000
1'200'000	278'500	261'000	243'500	226'000	208'500	191'000	173'500	156'000	148'500	141'000
1'250'000	290'833	273'333	255'833	238'333	220'833	203'333	185'833	168'333	157'500	150'000
1'300'000	303'167	285'667	268'167	250'667	233'167	215'667	198'167	180'667	166'500	159'000
1'350'000	315'500	298'000	280'500	263'000	245'500	228'000	210'500	193'000	175'500	168'000
1'400'000	327'833	310'333	292'833	275'333	257'833	240'333	222'833	205'333	187'833	177'000

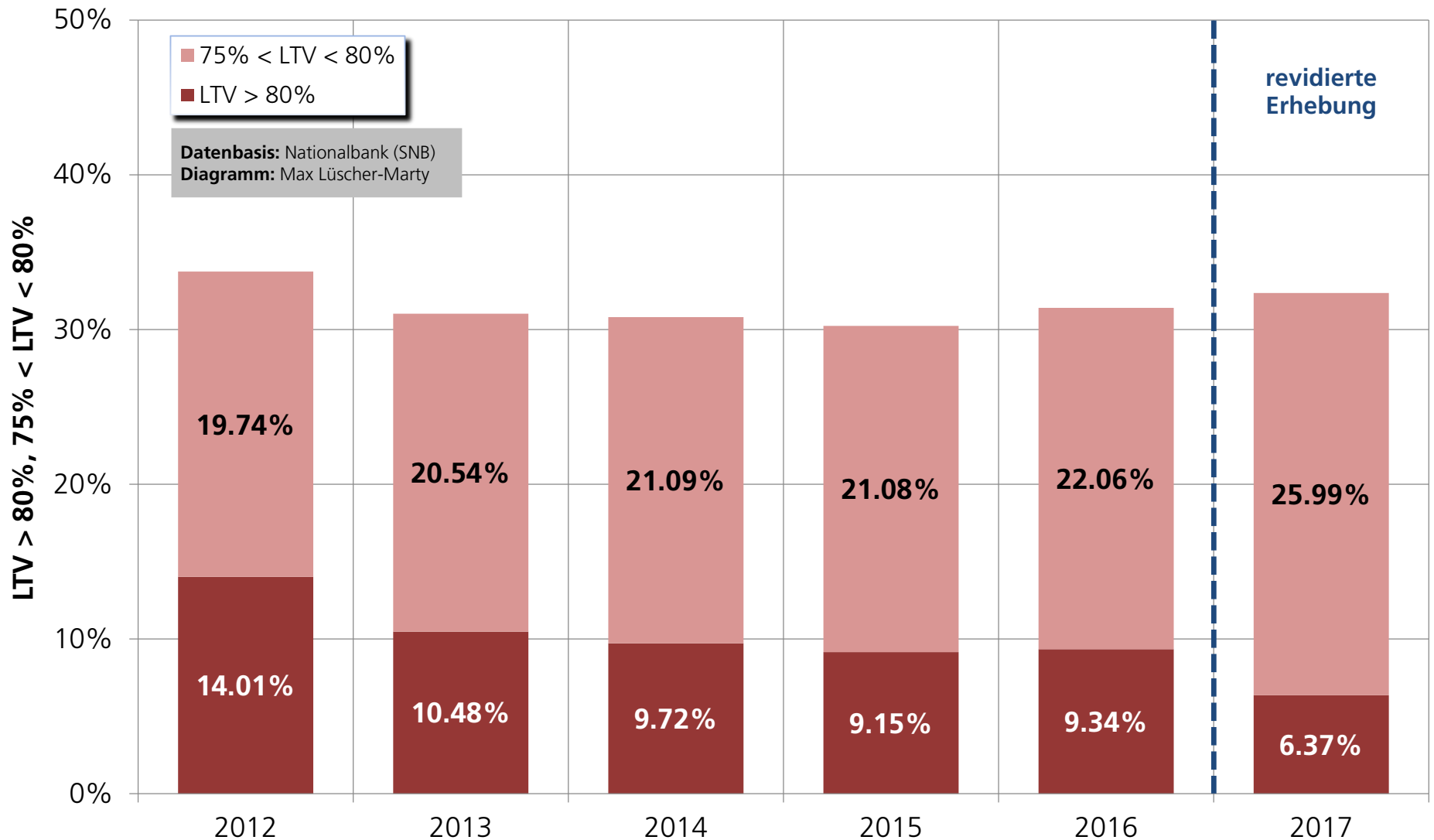
Loan-to-Value brutto: Selbstgenutztes Wohneigentum

neue Hypothekarkredite mit LTV über 80% und zwischen 75% und 80%



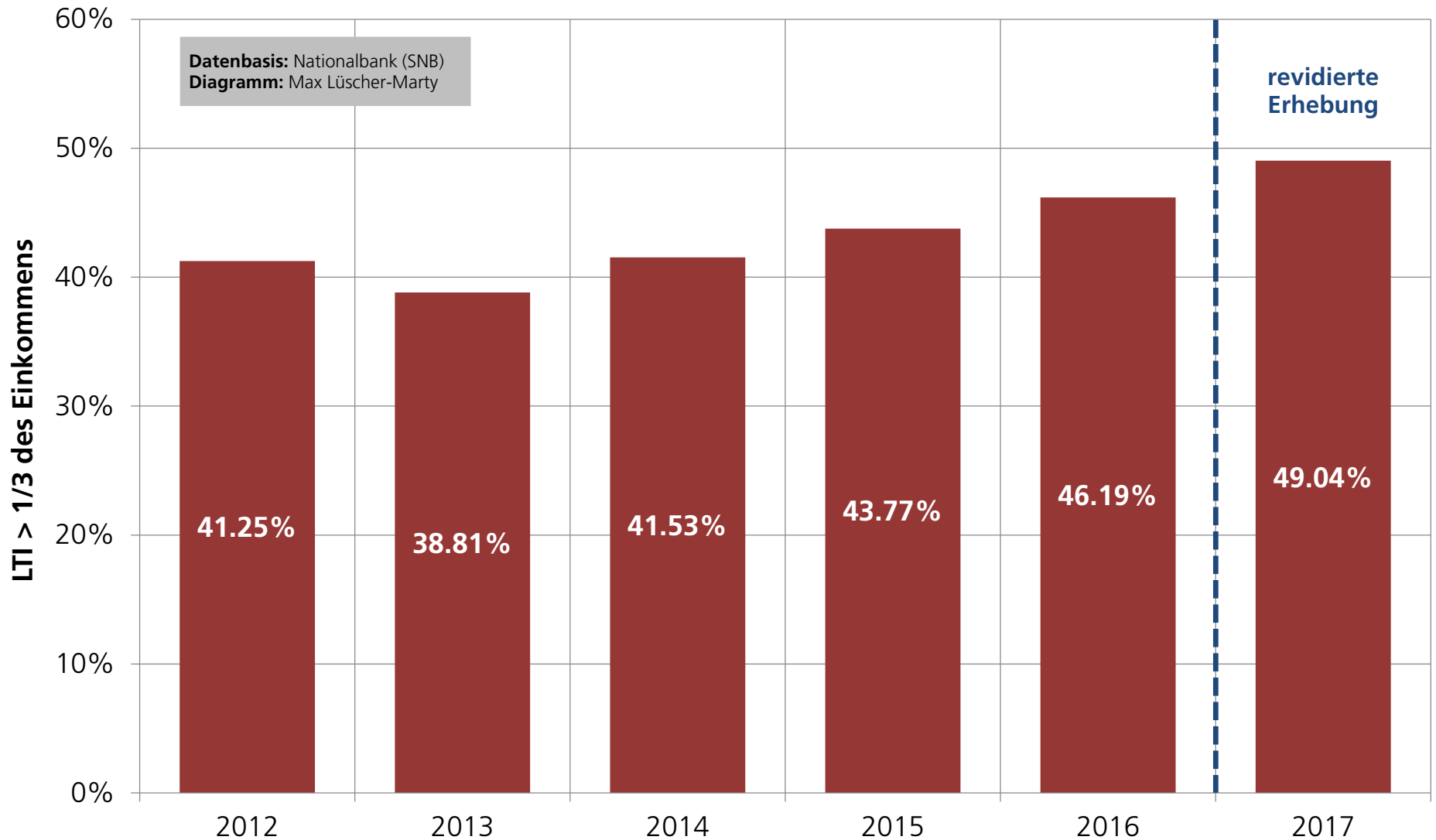
Loan-to-Value netto: Selbstgenutztes Wohneigentum

neue Hypothekarkredite mit LTV über 80% und zwischen 75% und 80%



Loan-to-Income: Selbstgenutztes Wohneigentum

neue Hypothekarkredite mit LTI von mehr als ein Drittel des Einkommens





Vorsorgespargen, indirekte Amortisation von Hypotheken

Eingaben:

Hypothek (CHF)	90'000.00
Anlagedauer 3a/Tilgungsdauer Hypothek (Jahre)	15
Zins 3a (%)	1.00
Hypothekarzins (%)	3.00
Grenzsteuersatz (%)	20.00
Kapitalabfindungssteuer (%)	6.25

Ergebnis 3a:

3a-Rate nachschüssig pro Jahr (CHF)	6'000.00 1)
Steuerentlastung auf 3a-Raten pro Jahr (CHF)	1'200.00
Endkapital vor Steuern (CHF)	96'581.37
Endkapital nach Steuern (CHF)	90'545.04
Kapitalabfindungssteuer 3a, einmalig (CHF)	-6'036.34
Steuerentlastung auf 3a-Raten total (CHF)	18'000.00
Steuervorteil 3a (CHF)	11'963.66
Rendite nach Steuern (%)	3.19%

Effekt der indirekten Amortisation:

Zinsertrag 3a total (CHF)	6'581.37
Steuervorteil 3a (CHF)	11'963.66
Ergebnis 3a	18'545.04
Zinsnachteil bei indirekter Amortisation (CHF)	-18'900.00
Steuervorteil bei indirekter Amortisation (CHF)	3'780.00
Ergebnis Hypothek (CHF)	-15'120.00
Nettoergebnis (CHF) 2)	3'425.04
Grenz-Hypothekarzinzinssatz 3)	3.68%

1) Wert darf die steuerlich zulässige Grenze nicht übersteigen (2018 = CHF 6'768.00).

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

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

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

Ergebnis Hypothek:

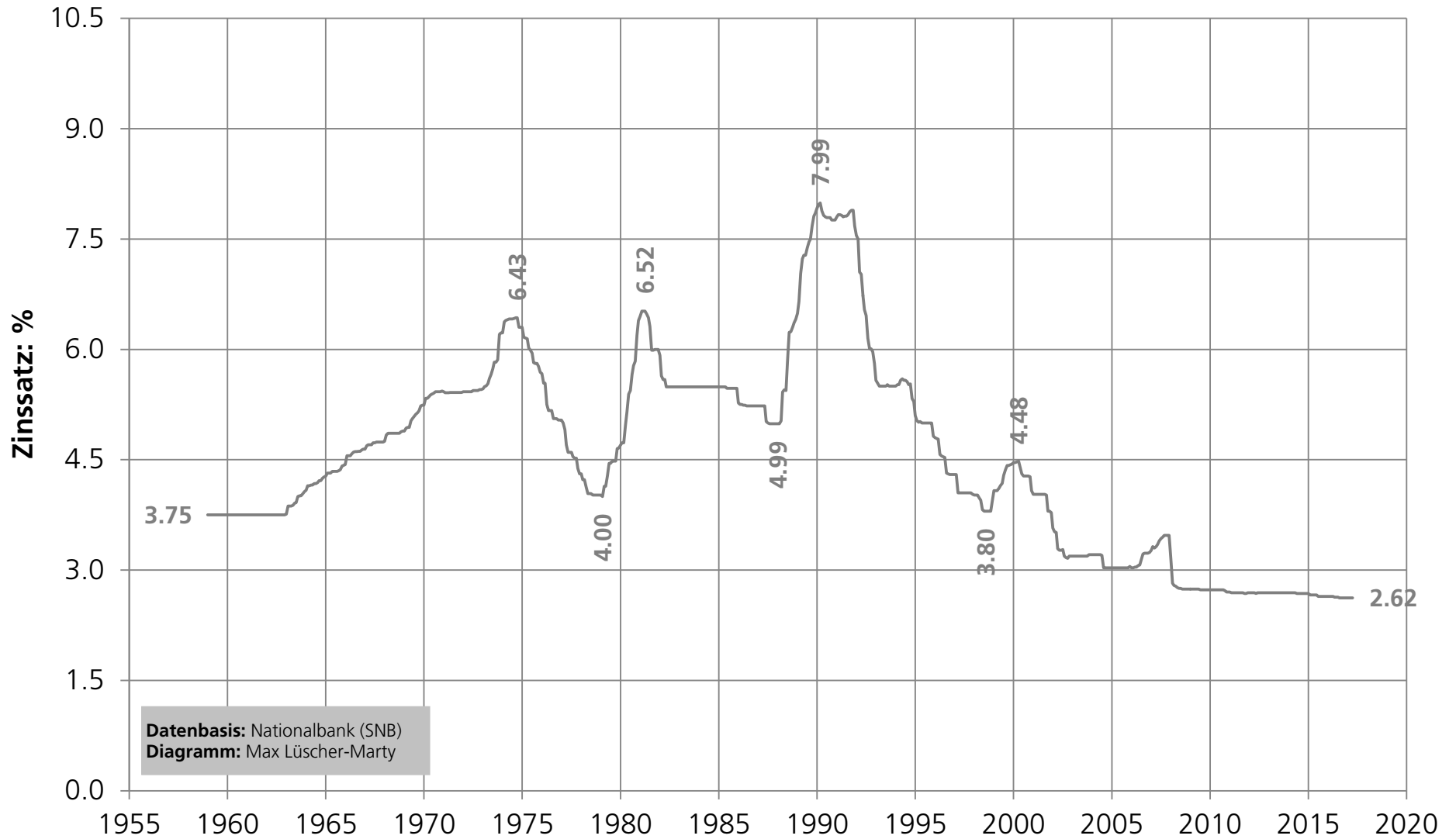
Zinsaufwand direkte Amortisation (CHF)	-21'600.00
Zinsaufwand indirekte Amortisation (CHF)	-40'500.00
Zinsnachteil indirekte Amortisation (CHF)	-18'900.00
Steuerentlastung bei direkter Amortisation (CHF)	4'320.00
Steuerentlastung bei indirekter Amortisation (CHF)	8'100.00
Steuervorteil bei bei indirekter Amortisation (CHF)	3'780.00

Effekt der indirekten Amortisation:

Steuervorteil 3a (CHF)	11'963.66
Steuervorteil bei indirekter Amortisation (CHF)	3'780.00
Steuervorteil 3a und Hypothek (CHF)	15'743.66
Zinsertrag 3a total (CHF)	6'581.37
Zinsnachteil bei indirekter Amortisation (CHF)	-18'900.00
Zinssaldo 3a und Hypothek (CHF)	-12'318.63
Nettoergebnis (CHF)	3'425.04

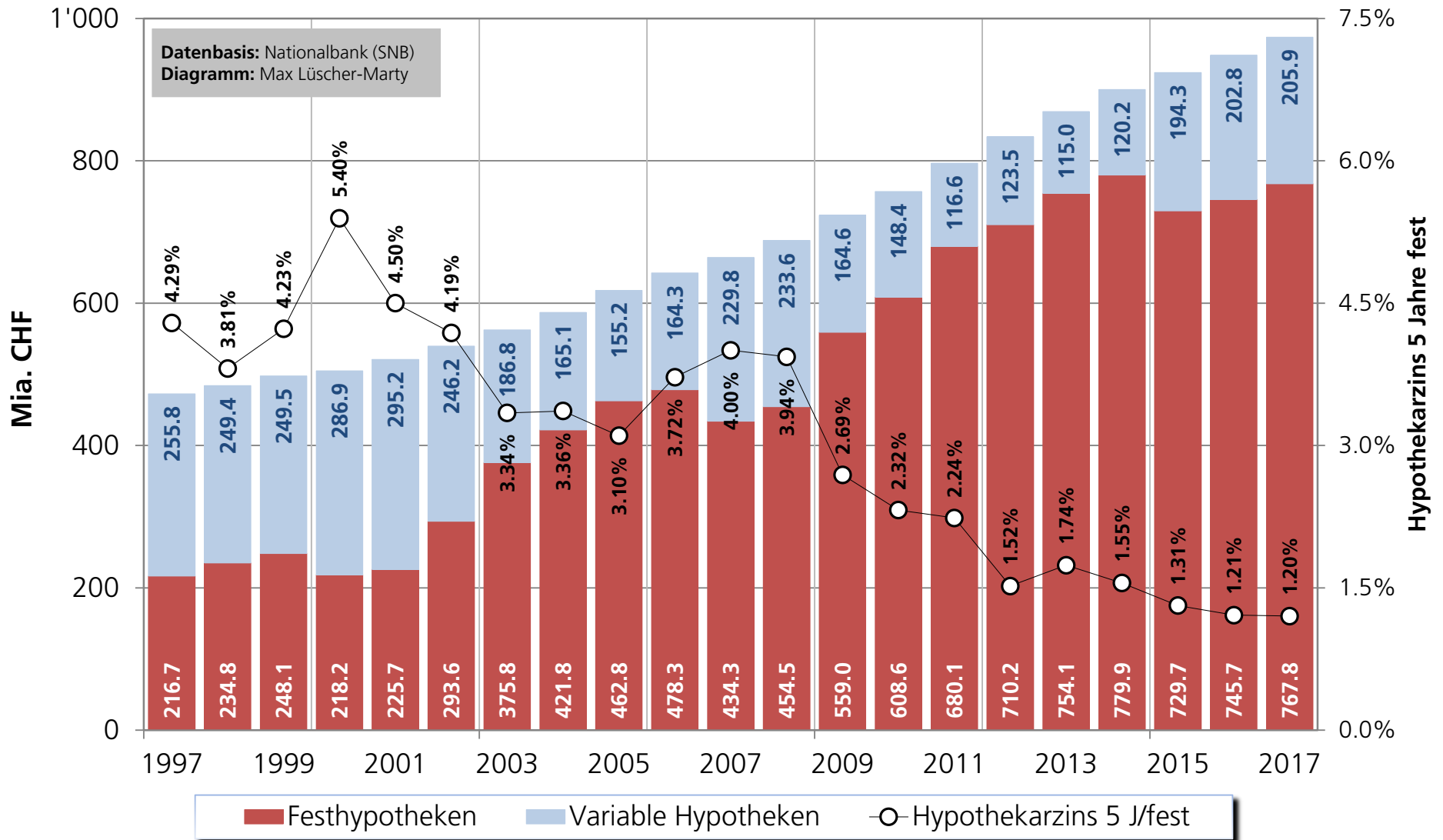
Variable Hypothekarzinsätze

Neuhypotheken, Monatsmittelwert: 31.12.1959-31.03.2018



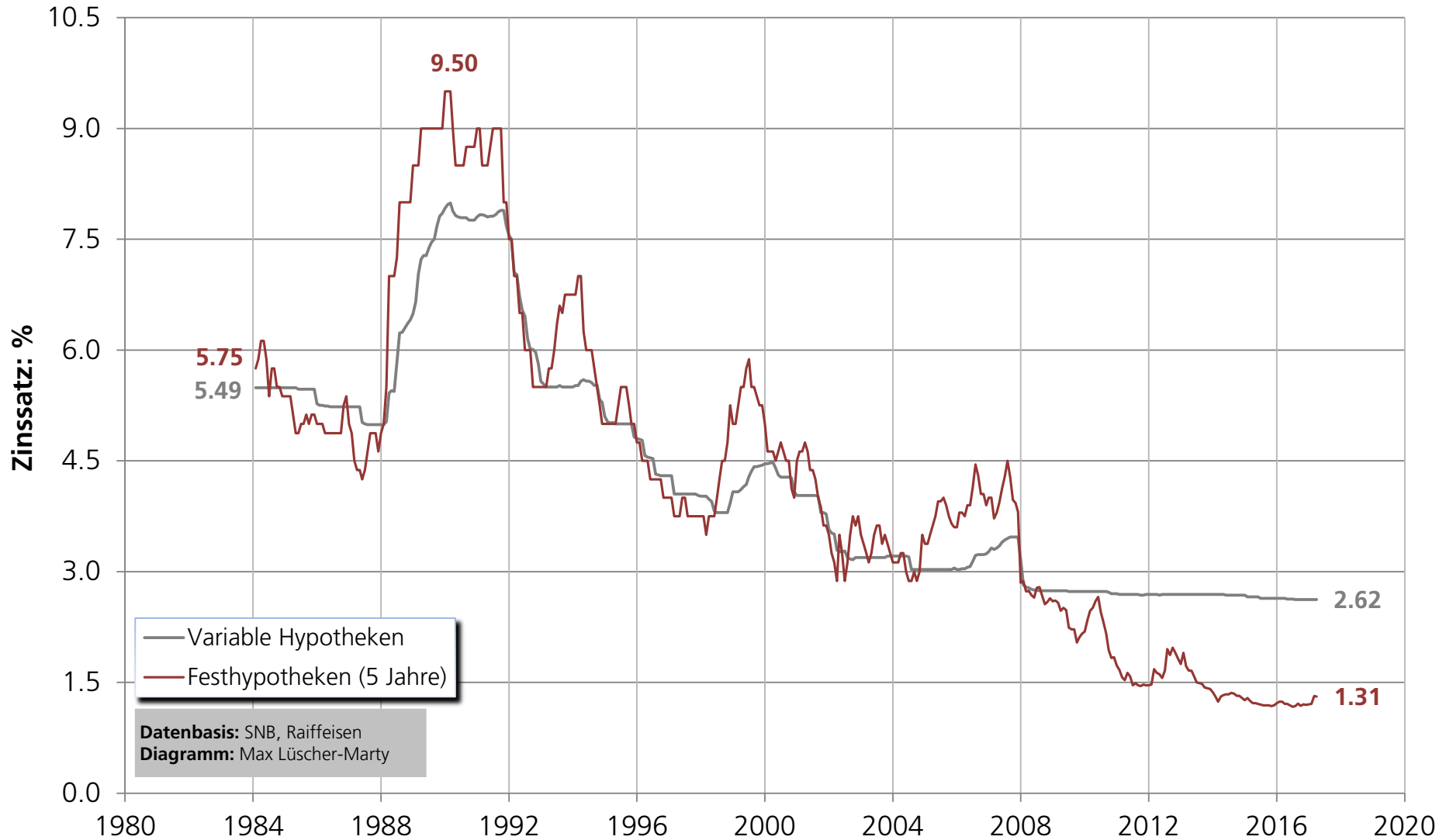
CH-Banken: variabel/fest verzinsliche Hypotheken Inland

31.12.1997-31.12.2017 / ohne Privatbankiers und Filialen ausl. Banken



Fünfstufige Festhypotheken versus variable Hypotheken

Neuhypothehen: 31.01.1985-31.03.2018





Eingabe
Zwischenergebnisse
Endergebnisse

Vorfälligkeitsentschädigung von Festhypotheken

Eckdaten der Festhypothek

Darlehensbetrag	250'000.00
Fälligkeit: ordentlicher Ablauf am	30.04.2021
Refinanzierungssatz	2.25%
Kundenmarge	0.75%
Kundenzinssatz	3.0000%
Anzahl Zinstermine pro Jahr	4
Zinsbetrag pro Zinstermin	1'875.00
Periodenzinssatz (Kundenzinssatz)	0.7500%

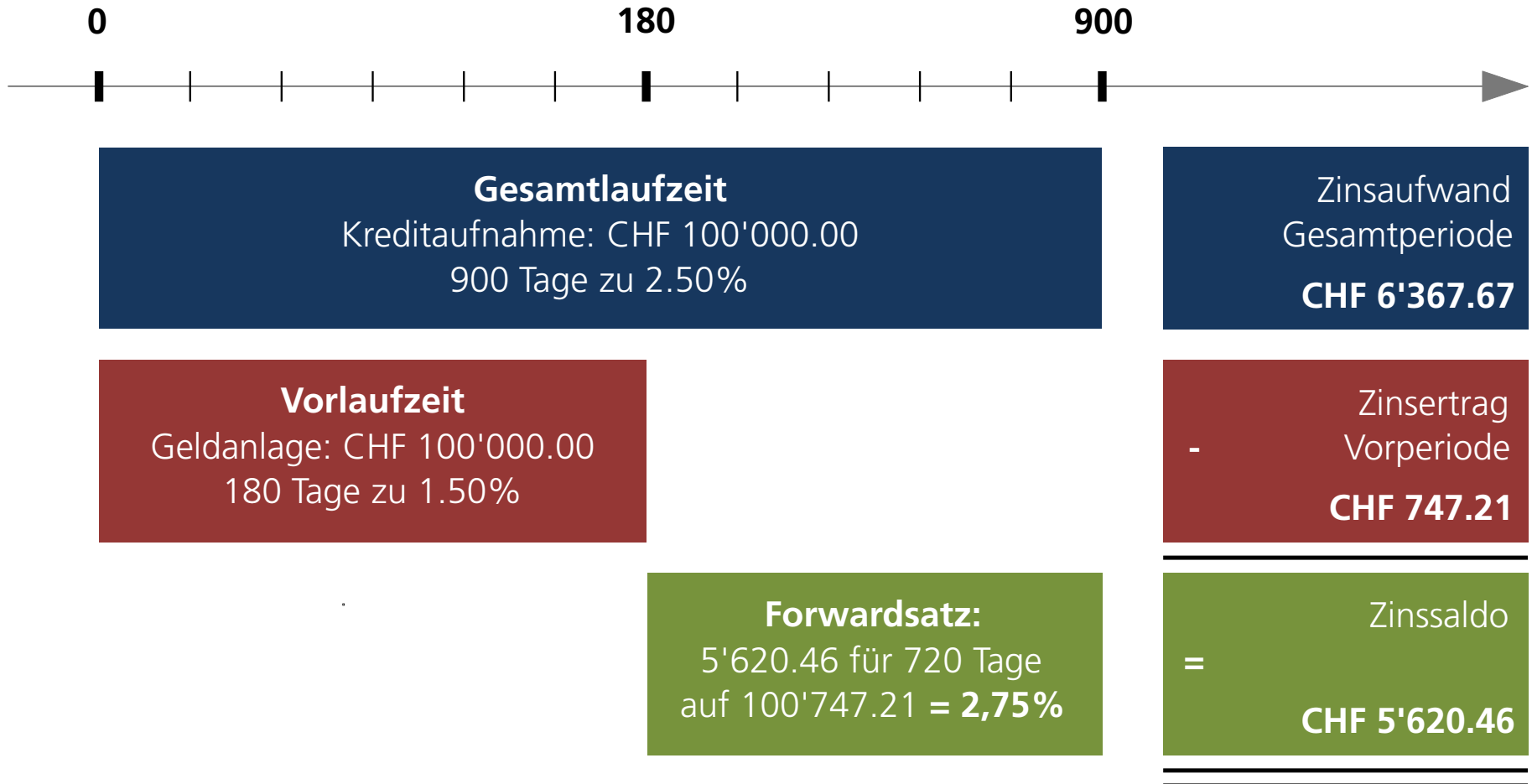
Eckdaten des Ausstiegs aus der Festhypothek

Darlehensbetrag	250'000.00
Vorfälligkeit: vorzeitiger Ausstieg am	30.04.2018
Letzter Zinstermin	31.03.2018
Refinanzierungssatz heute für die Restlaufzeit	0.35%
Kundenmarge	0.75%
Kundenzinssatz	1.1000%
Anzahl Zinstermine pro Jahr	4
Zinsbetrag pro Zinstermin	687.50
Periodenzinssatz (Kundenzinssatz)	0.2750%

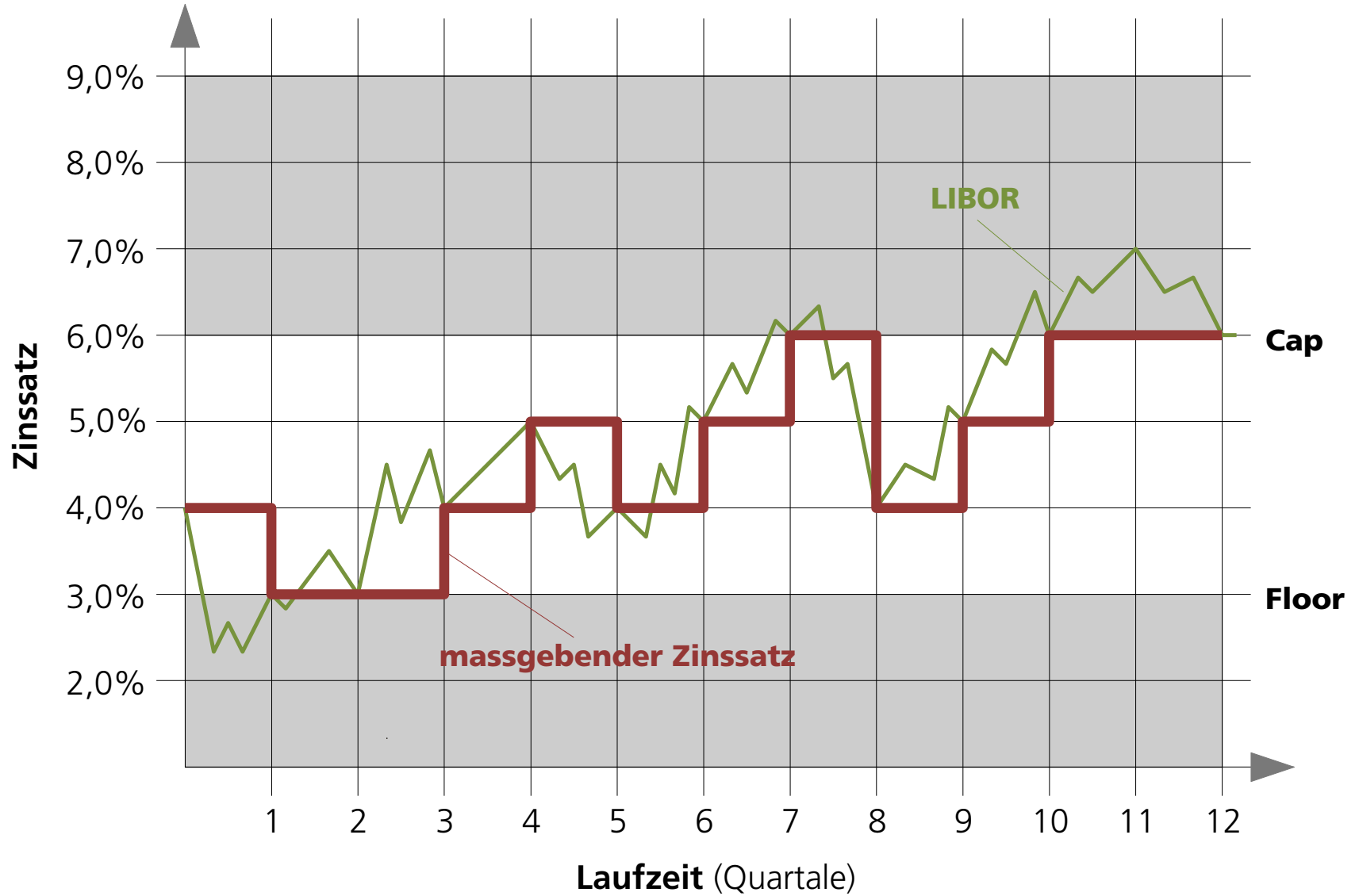
Vorfälligkeitsentschädigung

Vorlaufzeit für aufgelaufenen Zins	0.0833
Restlaufzeit der Festhypothek	3.0000
Anzahl Zinsperioden	12.0000
Barwert der ordentlichen Festhypothek	263'998.52
Nennwert der ordentlichen Festhypothek	250'000.00
Vorfälligkeitsentschädigung netto	13'998.52
Aufgelaufener Zins seit letztem Zinstermin	625.00
Umtriebskosten	500.00
Vorfälligkeitsentschädigung brutto	15'123.52

Forwardzins einer 2-jährigen Festhypothek von CHF 100'000.00



Geldmarkthypothek



Zinsänderungsrisiken

Risiken verzinslicher Aktiven

Fest verzinsliche Aktiven:

Steigen die Zinsen, sinkt der Wert des Aktivums.

Beispiel:

Steigen die Zinsen, fällt der Wert (Kurs) eines fest verzinslichen Bonds (Straight Bond). Der Investor erleidet einen Buchverlust

Variabel verzinsliche Aktiven:

Sinken die Zinsen, verringert sich der Zinsertrag.

Beispiel:

Sinken die Zinsen, reduziert sich der Zinsertrag eines Floating Rate Bonds (Floaters). Anders als bei einem festverzinslichen Bond profitiert der Investor nicht von einer Wertsteigerung.

Künftige verzinsliche Aktiven:

Werden sinkende Zinsen erwartet und ist die Liquidität erst später verfügbar, droht Gefahr, dass Neugelder oder demnächst fällige Zinsaktiven nur noch zu einem tieferen Zinssatz angelegt bzw. reinvestiert werden können.

Risiken verzinslicher Passiven

Fest verzinsliche Passiven:

Sinken die Zinsen, verringert sich der Zinsendienst nicht.

Beispiel:

Sinken die Zinsen, kann der Schuldner eines Festzins-Kredits oder einer Festzins-Anleihe nicht davon profitieren. Der ursprünglich vereinbarte Zinssatz gilt für die ganze Laufzeit.

Variabel verzinsliche Passiven:

Steigen die Zinsen, verteuert sich der Zinsendienst.

Beispiel:

Steigen die Zinsen, bedeutet dies für den Schuldner eines variabel verzinslichen Kredits (z.B. variable Hypothek, Floating Rate Anleihe) einen höheren Zinsaufwand.

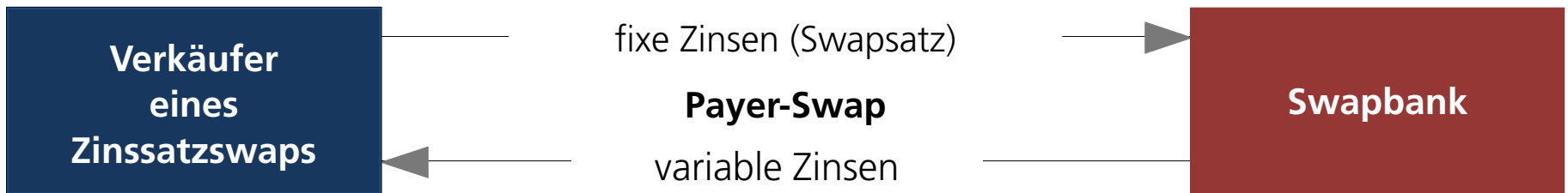
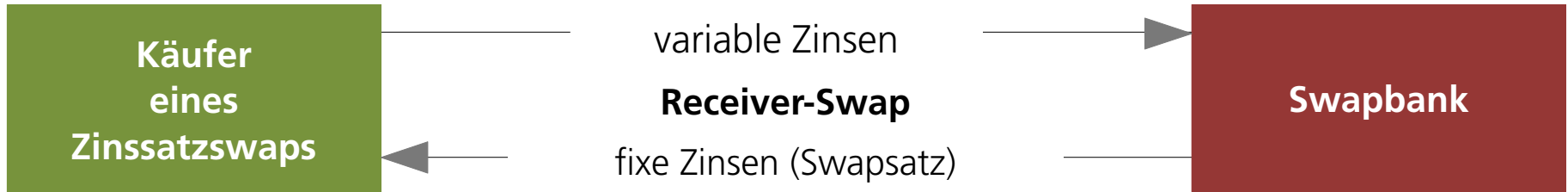
Künftige verzinsliche Passiven:

Werden steigende Zinsen erwartet und fällt der Fremdkapitalbedarf (Neu-/Ersatzbedarf) erst später an, droht Gefahr, dass zu einem höheren Zinssatz abgeschlossen werden muss.

Zinsderivate

Emission/ Handel	Unbedingte Derivate (Symmetrische Terminprodukte)	Bedingte Derivate (Asymmetrische Terminprodukte)	Strukturierte Produkte (Hebel- und Anlageprodukte)
Börsengehandelte Zinsderivate	Geldmarktfutures 3-Monate-Euro-CHF 3-Monate-Euro-USD usw. Kapitalmarktfutures CONF-Future Deutscher Bund-Future usw.	Geldmarkt- futuresoptionen 3-Monate-Euro-USD 3-Monate-Euribor usw. Kapitalmarkt- futuresoptionen 30-jährige US-Treasury-Bonds usw.	Hebelprodukte Zinswarrants Mini-Zinsfutures Faktor-Zertifikate usw.
OTC-Zinsderivate	Forward Rate Agreements (FRAs) Zinssatzswaps (Interest Rate Swaps, IRS) Währungsswaps (Currency Swaps)	Caps, Floors, Collars Swaptions (Optionen auf Zinssatzswaps)	

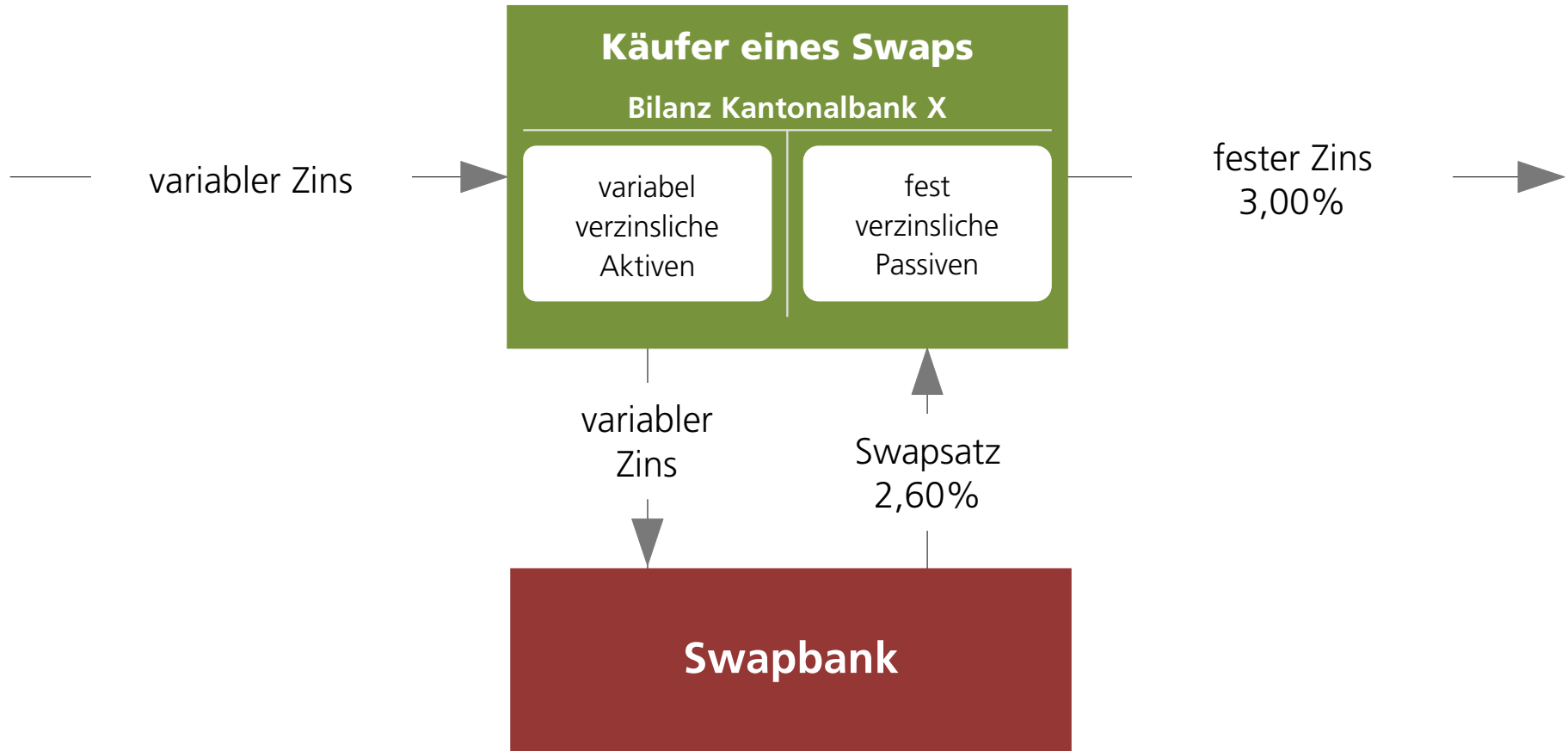
Receiver-Swap und Payer-Swap



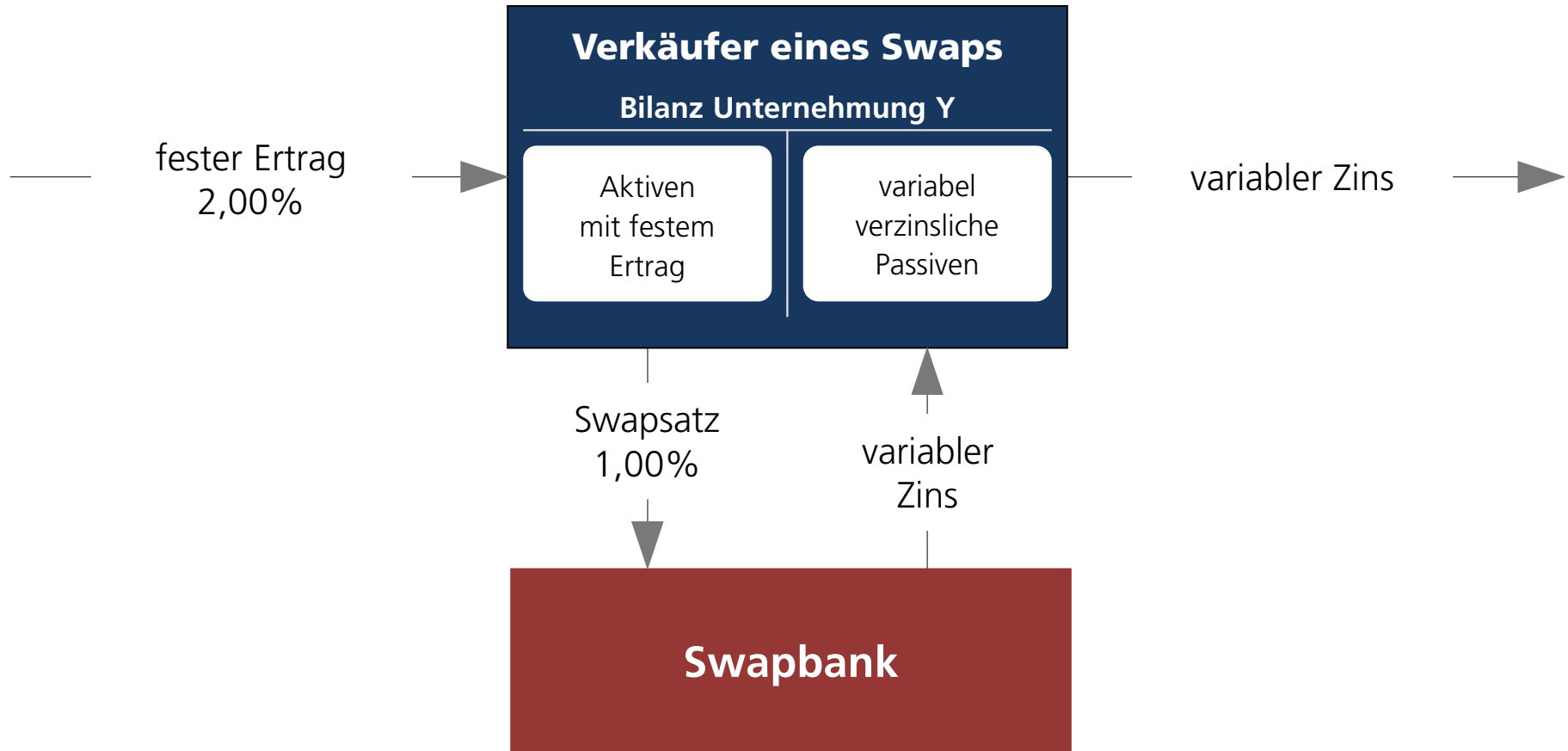
Bestandteile eines Zinssatzswap-Vertrags

Kriterien	Standardausstattung
Nominalbetrag	5 - 100 Mio. CHF und mehr
Laufzeit	2 - 10 Jahre
Festzinssatz <ul style="list-style-type: none">▪ Zinssatz▪ Zinsberechnungsmethode▪ Zahlungsweise	Swapsatz 30 / 360 halbjährlich oder jährlich
Variabler Zinssatz <ul style="list-style-type: none">▪ Zinssatz▪ Zinsanpassung▪ Zinsberechnungsmethode▪ Zahlungsweise	LIBOR alle 3 oder 6 Monate tagegenau / 360 viertel- oder halbjährlich

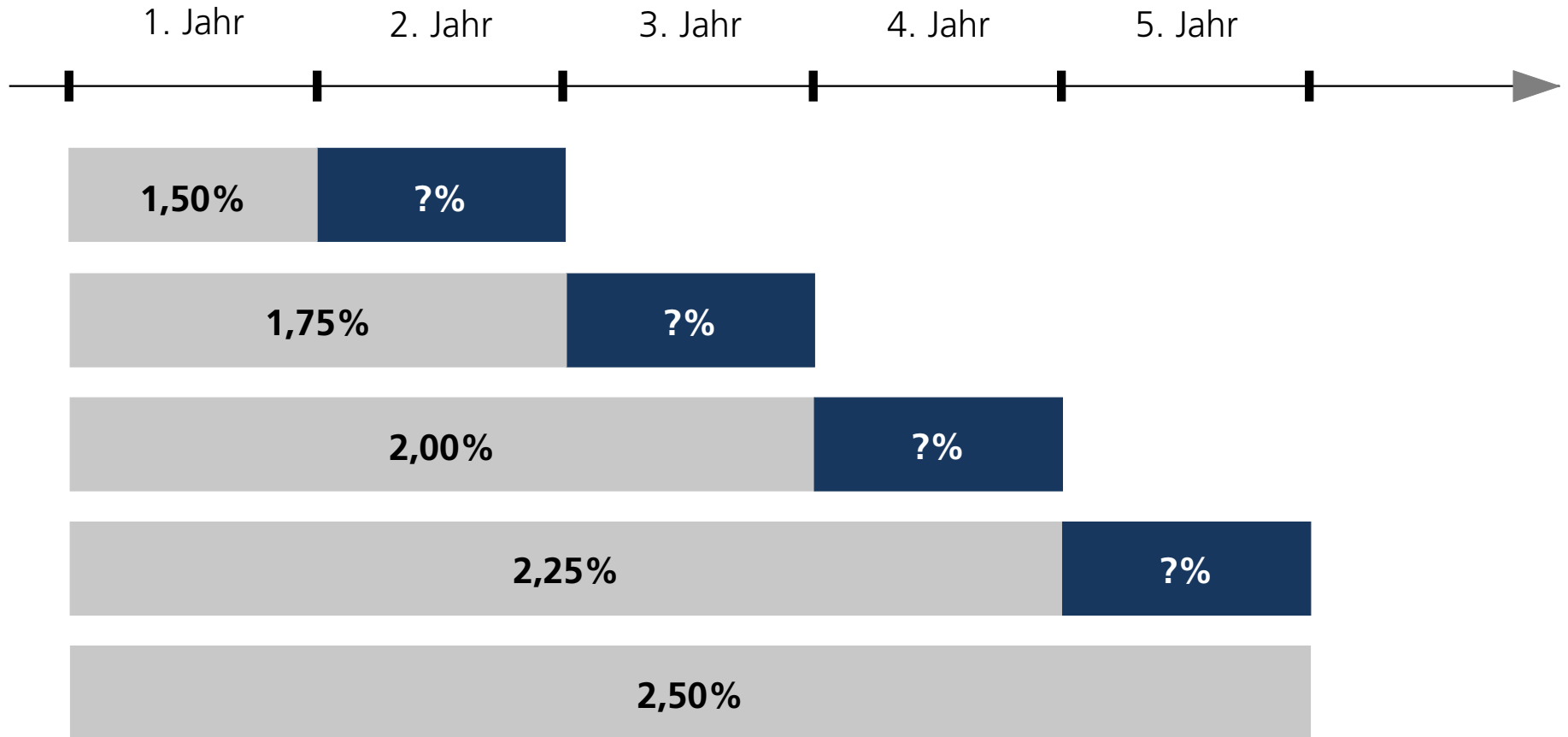
Receiver Swap



Payer Swap



Preisbildung von Zinssatzswaps: Forward-Forward-Sätze



institut für **b**anken und **f**inanzplanung
Feldstrasse 41, 7205 Zizers
081 330 82 40, max.luescher@ibf-chur.ch
www.ibf-chur.ch

Diagramme

Theorie und Praxis des Bankkredits Band 1

Grundlagen und Privatkundenkredite

Max Lüscher-Marty

6., überarbeitete Auflage 2019

Compendio Bildungsmedien AG

Kapitel 7

Baukredit

Bauvorhaben

Neubauten

Architektenhaus

Norm- oder Typenhaus

Fertighaus

Umbauten

Modernisierung

Instandsetzung

Erneuerung

Erweiterungsbauten

Anbau

Dachausbau

Kellerausbau

Planung und Ausführung eines Architektenhauses

Projektierung (Planung)	Vorprojekt	Raumprogramm Projektskizze Generelle (approximative) Kostenschätzung
	Bauprojekt	Baupläne (Grundriss, Fassaden, Schnitt) Baubeschrieb Detaillierter Kostenvoranschlag Baueingabe
Ausführung	Ausführungsplanung	Ausführungs- und Detailpläne Ausschreibung Wahl der Unternehmer Werkverträge, Terminplan
	Bauausführung	Baubesprechungen Änderungen Ausmass und Kontrolle
Abschluss	Bauabnahme, Bau-Schlussabrechnung, Schlussbericht	
	Versicherungen	Brand, Wasser, Hausrat, Privat-Haftpflicht

- Unterlagen für die Bankfinanzierung**
- Baupläne
 - Baubeschrieb
 - Kostenvoranschlag (detailliert)
 - Unternehmerverzeichnis
 - Bauzeitversicherung
 - Treuhandvertrag
 - Bau-Schlussabrechnung

Beurteilung von Baukrediten

Pfandobjekt und Finanzierung

Allgemeine Unterlagen

Grundbuchauszug
Pläne
Grundbuchplan
Situationsplan
Zonenplan
Kaufvertrag (Bauland) /
Baurechtsvertrag
usw.

Projektunterlagen

Baupläne
Baubeschrieb
Kostenvoranschlag
Unternehmerverzeichnis
Finanzierungsplan
usw.

Tragbarkeit

Einkommen

Lohnausweis/
Lohnabrechnungen
Rentenabrechnungen
Mietverträge
usw.

Vermögen

Kontoauszüge
Depotauszüge
Versicherungspolice
PK-Ausweis
Immobilien
Anwartschaften
usw.

Baukredit- und Generalunternehmer-Konto

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

institut für **b**anken und **f**inanzplanung
Feldstrasse 41, 7205 Zizers
081 330 82 40, max.luescher@ibf-chur.ch
www.ibf-chur.ch

Diagramme

Theorie und Praxis des Bankkredits Band 1

Grundlagen und Privatkundenkredite

Max Lüscher-Marty

6., überarbeitete Auflage 2019

Compendio Bildungsmedien AG

Kapitel 8

Lombardkredit

Waren- und Registerpfandkredit: Charakteristika

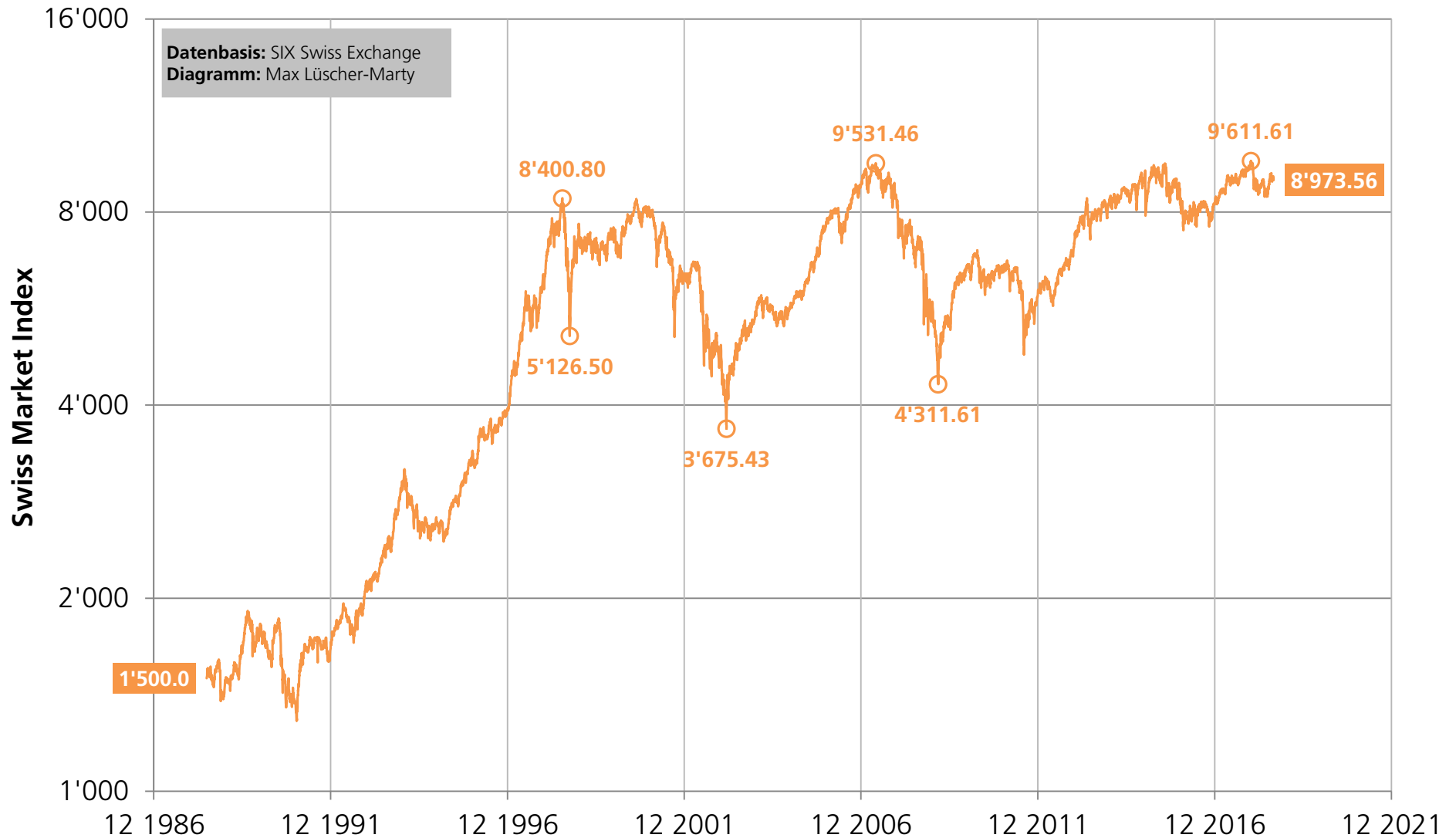
Kredit	Kreditverwendung	Kreditform	Pfandobjekte	Formalitäten/Auflagen
Warenkredit	Betriebskredit	Kontokorrent	Rohstoffe	Kreditvertrag, Pfandvertrag von Fall zu Fall: Einlagerung bei der Bank Einlagerung beim Verpfänder selbst oder bei einem Pfandhalter Einlagerung auf den Namen der Bank bei einem Lagerhalter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

Lombardkredit: Charakteristika

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

Swiss Market Index (SMI)

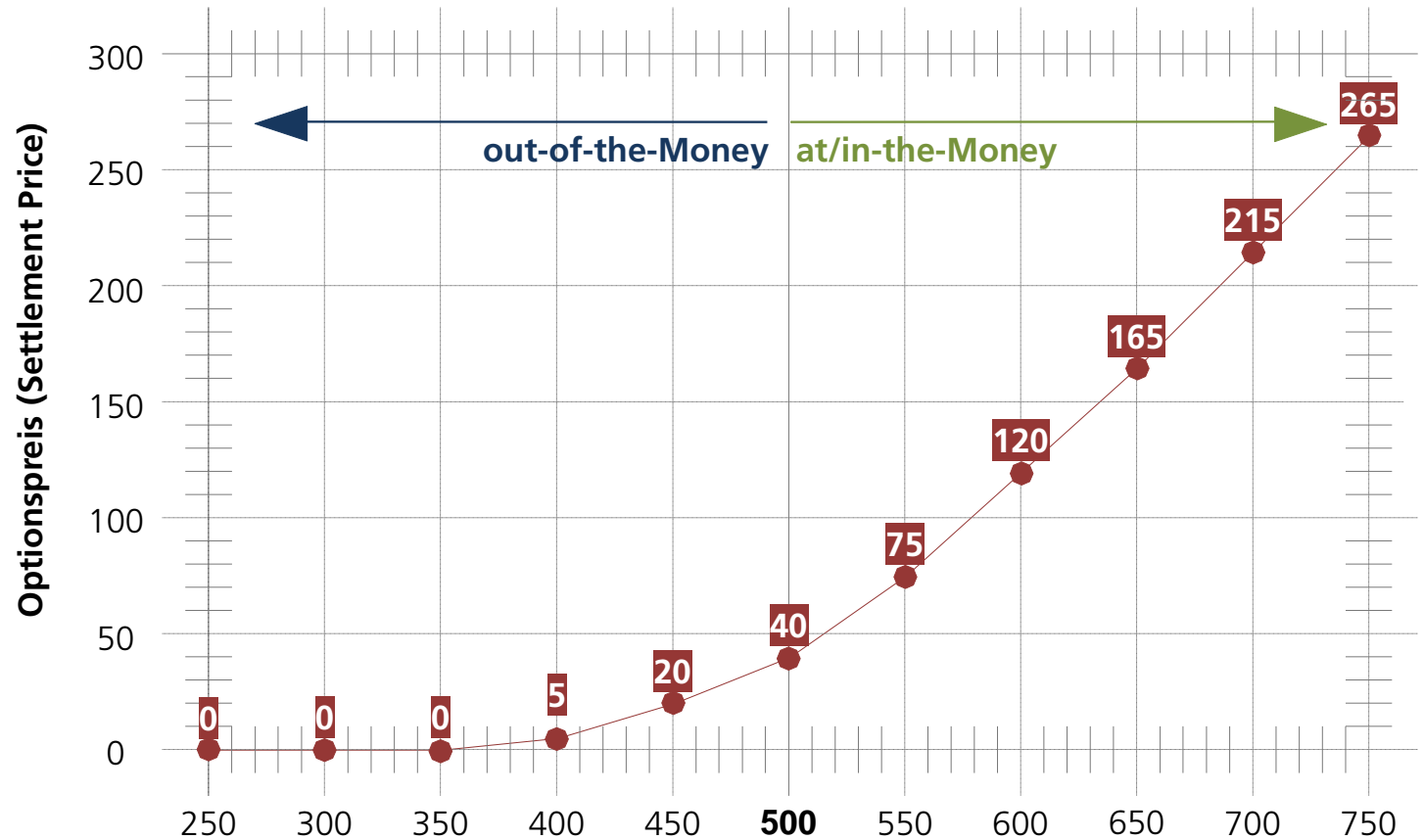
Tagesschlusswerte: 30.06.1988-31.08.2018



Margining am Beispiel von SMI-Futures

Futures- Notierung	Käufer von SMI-Futures				Verkäufer von SMI-Futures			
	Variation Margin	Soll	Haben	Saldo	Variation Margin	Soll	Haben	Saldo
9'470			10'000.00 Einschuss	10'000.00			10'000.00 Einschuss	10'000.00
9'370	-1'000.00	1'000.00		9'000.00	+1'000.00		1'000.00	11'000.00
9'395	+250.00		250.00	9'250.00	-250.00	250.00		10'750.00
9'280	-1'150.00	1'150.00		8'100.00	+1'150.00		1'150.00	11'900.00
8'950	-3'300.00	3'300.00		4'800.00	+3'300.00		3'300.00	15'200.00
			5'200.00 Nachschuss	10'000.00				15'200.00

Margining am Beispiel eines ungedeckten Call-Verkaufs



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

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

institut für **b**anken und **f**inanzplanung
Feldstrasse 41, 7205 Zizers
081 330 82 40, max.luescher@ibf-chur.ch
www.ibf-chur.ch

Diagramme

Theorie und Praxis des Bankkredits Band 1

Grundlagen und Privatkundenkredite

Max Lüscher-Marty

6., überarbeitete Auflage 2019

Compendio Bildungsmedien AG

Kapitel 9

Bürgschafts- und Kautionskredit

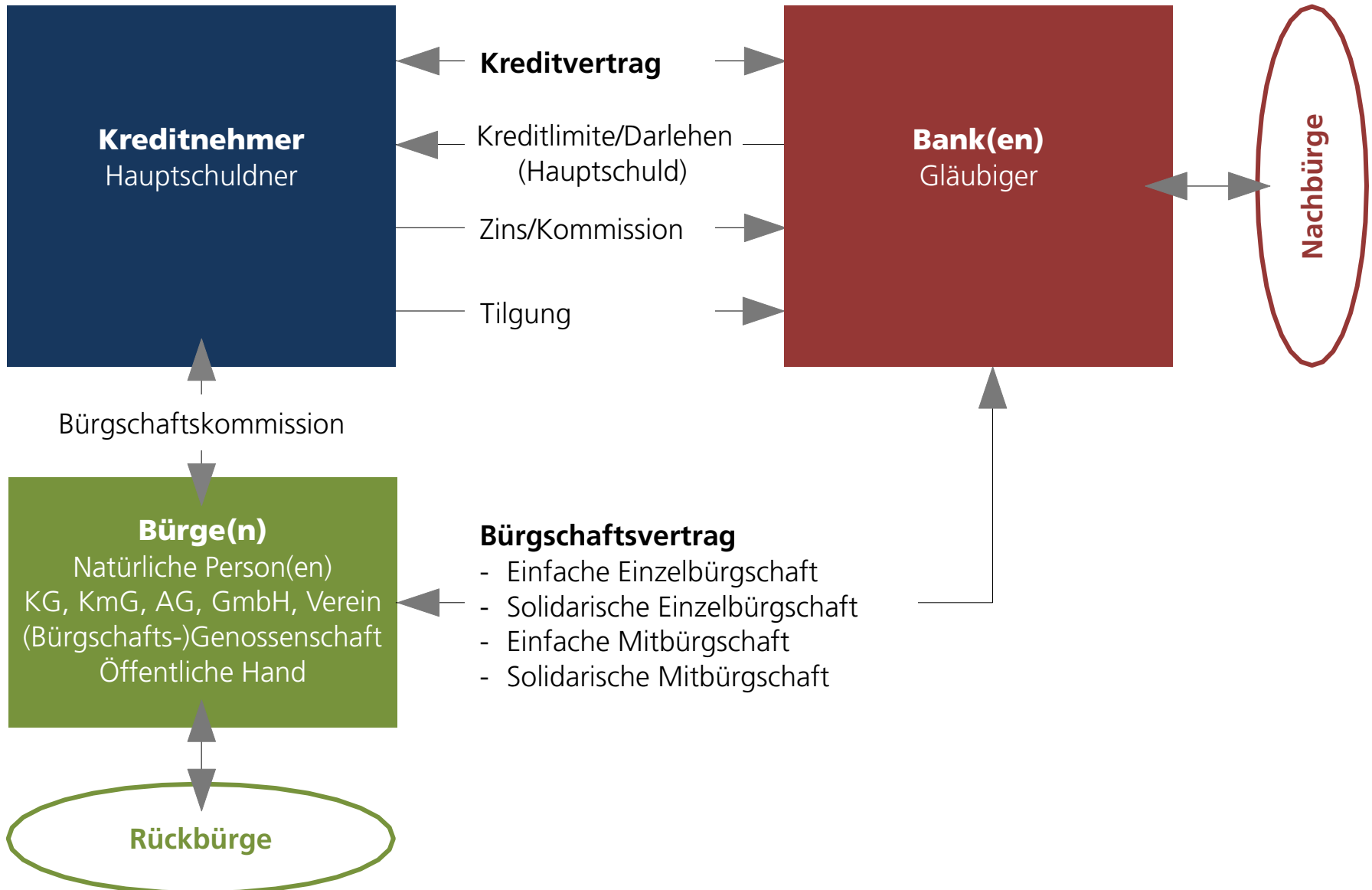
Bürgschafts- und Kautionskredit: Charakteristika

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

Bürgschaft, Garantie und Solidarschuldnerschaft im Vergleich

Kriterien	Bürgschaft	Garantie	Solidarschuldnerschaft
OR-Artikel	OR 492-512	OR 111	OR 143-149
Art der Verpflichtung	Bürge stellt die Zahlungsfähigkeit des Hauptschuldners sicher.	Garant verspricht bestimmte Leistung des Hauptschuldners und bei deren Ausbleiben Schadenersatz.	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

Bürgschaftskredit



Bürgschaftsarten

(OR 495-498)

Einfache Bürgschaft

Einfache Einzelbürgschaft
(OR 495)

Einfache Mitbürgschaft
(OR 495, 497,1)

Solidarbürgschaft

Solidarische Einzelbürgschaft
(OR 496)

Solidarische Mitbürgschaft
(OR 496, 497,2)

Unterarten der einfachen/solidarischen Bürgschaft

Schadlosbürgschaft (OR 495,3)

Nachbürgschaft (OR 498,1)

Rückbürgschaft (OR 498,2)

Formvorschriften für Bürgschaften: OR 493 f.

Der Bürge ist eine - juristische Person - Kollektivgesellschaft - Kommanditgesellschaft	Der Bürge ist eine natürliche Person		
	Bürgschaften bis und mit CHF 2'000.00	Bürgschaften über CHF 2'000.00	Verheiratete Bürgen
<p>Einfache Schriftlichkeit eigenhändige Unterschrift des Bürgen</p>	<p>Qualifizierte Schriftlichkeit (OR 493,2) - eigenhändige Unterschrift des Bürgen - allenfalls das Wort «solidarisch» von Hand</p> <p>Hinweis: Ist der Haftungsbetrag zur Umgehung der Form der öffentlichen Beurkundung in kleinere Beträge aufgeteilt worden, ist für die Verbürgung der Teilbeträge die für den Gesamtbetrag vorgeschriebene Form notwendig (OR 493,4).</p>	<p>Öffentliche Beurkundung zuständig je nach Kanton: - Notare - Gemeindeschreiber - Landschreiber - patentierte Anwälte - usw.</p>	<p>Schriftliche Zustimmung Ist ein Bürge verheiratet und die Ehe nicht durch richterliches Urteil getrennt, muss der Ehegatte schriftlich zustimmen (OR 494,1). Die gleiche Regelung gilt bei eingetragenen Partnerschaften sinngemäss (OR 494,4).</p> <p>Hinweis: Die Ausnahmebestimmungen von OR 494,2 sind seit dem 01.12.2005 ausser Kraft.</p>

Kautionskredite

Bankbürgschaften im Inlandgeschäft

Bauhandwerkergarantie

Zahlungsgarantien

zugunsten von:

- Gemeinden
- SBB und Zollverwaltung
- Swisscom

Bankgarantien im Import-/Exportgeschäft

Bietungsgarantie

Anzahlungsgarantie

Erfüllungsgarantie

Zahlungsgarantie

Zollgarantie

Konnossementsgarantie

Andere Anwendungsfälle

Kreditsicherungsgarantie

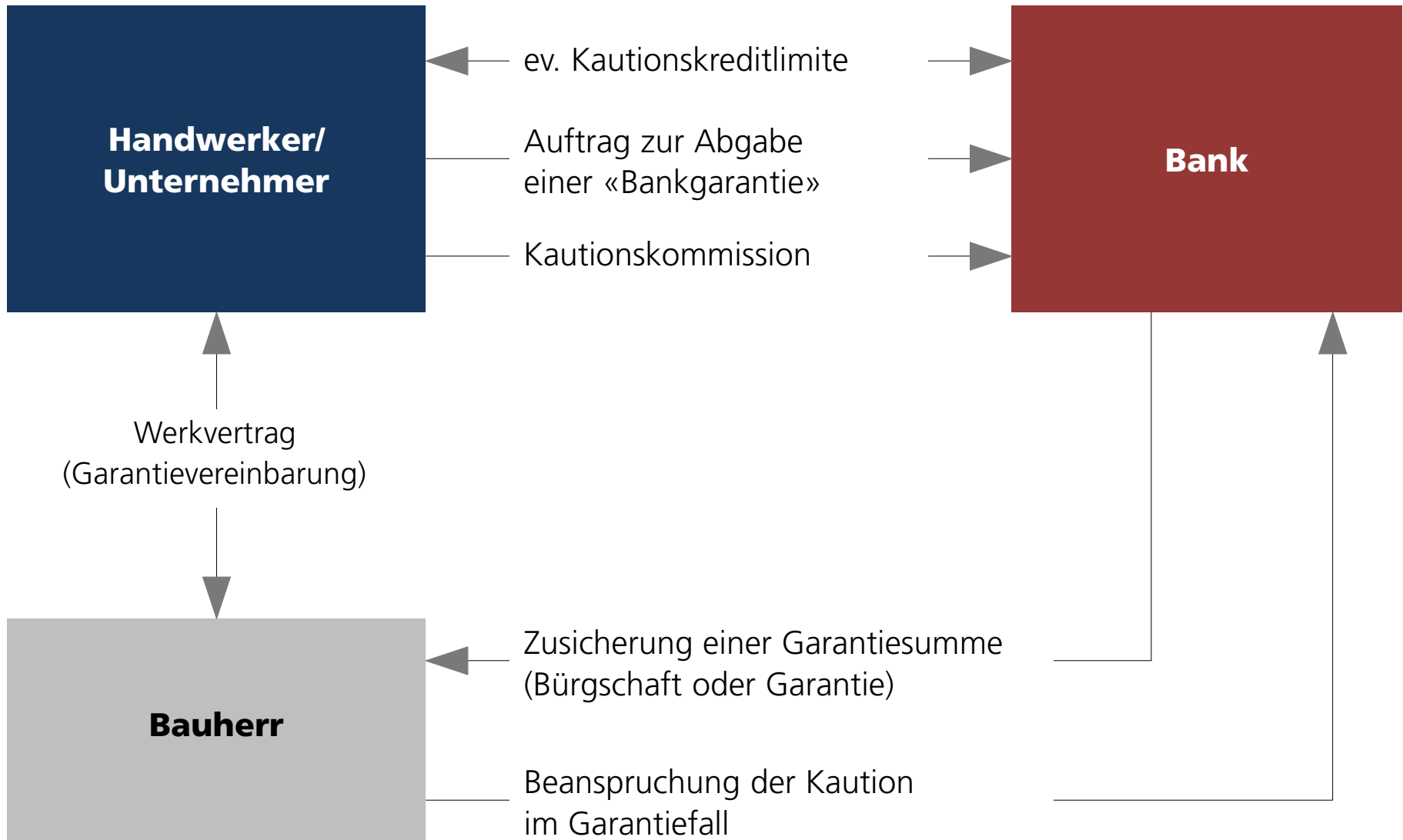
Wechselbürgschaft

Vertragsgarantie

Gerichtsgarantie

Arrestgarantie

Bauhandwerkergarantie



institut für **b**anken und **f**inanzplanung
Feldstrasse 41, 7205 Zizers
081 330 82 40, max.luescher@ibf-chur.ch
www.ibf-chur.ch

Diagramme

Theorie und Praxis des Bankkredits Band 1

Grundlagen und Privatkundenkredite

Max Lüscher-Marty

6., überarbeitete Auflage 2019

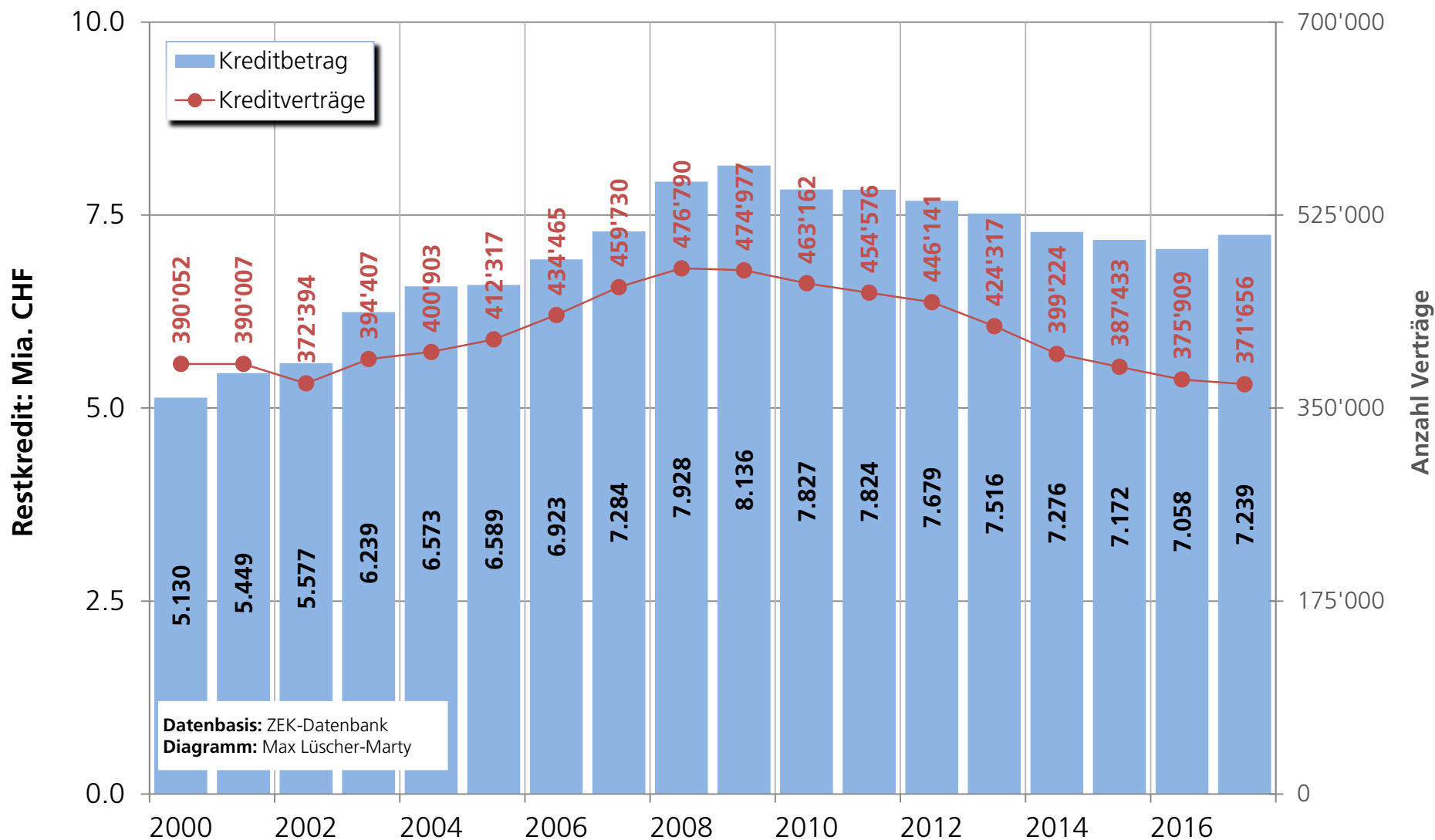
Compendio Bildungsmedien AG

Kapitel 10

Konsumkredit und Konsumgüterleasing

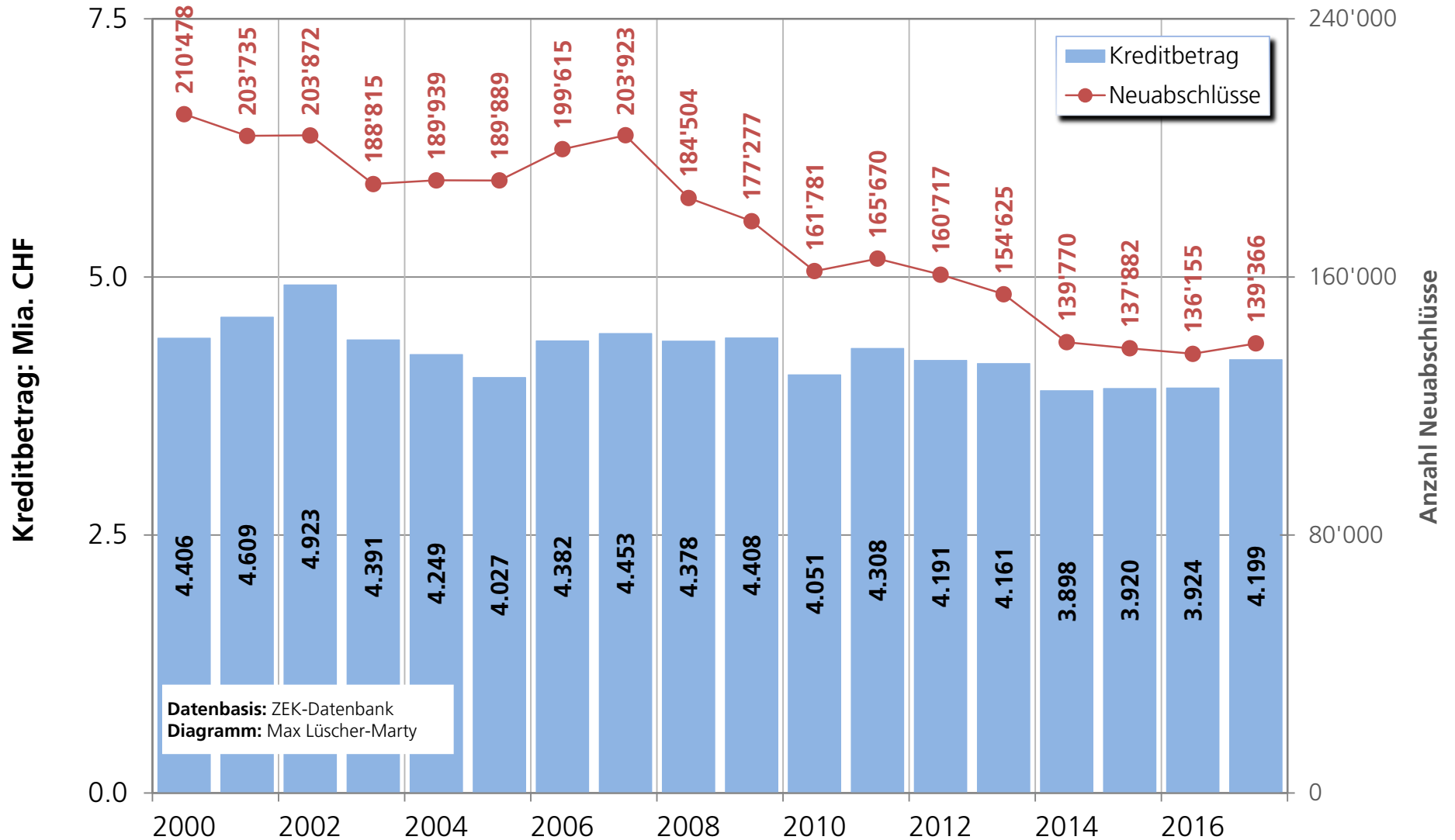
Konsumkredite: Ausstehende Verpflichtungen

31.12.2000-31.12.2017



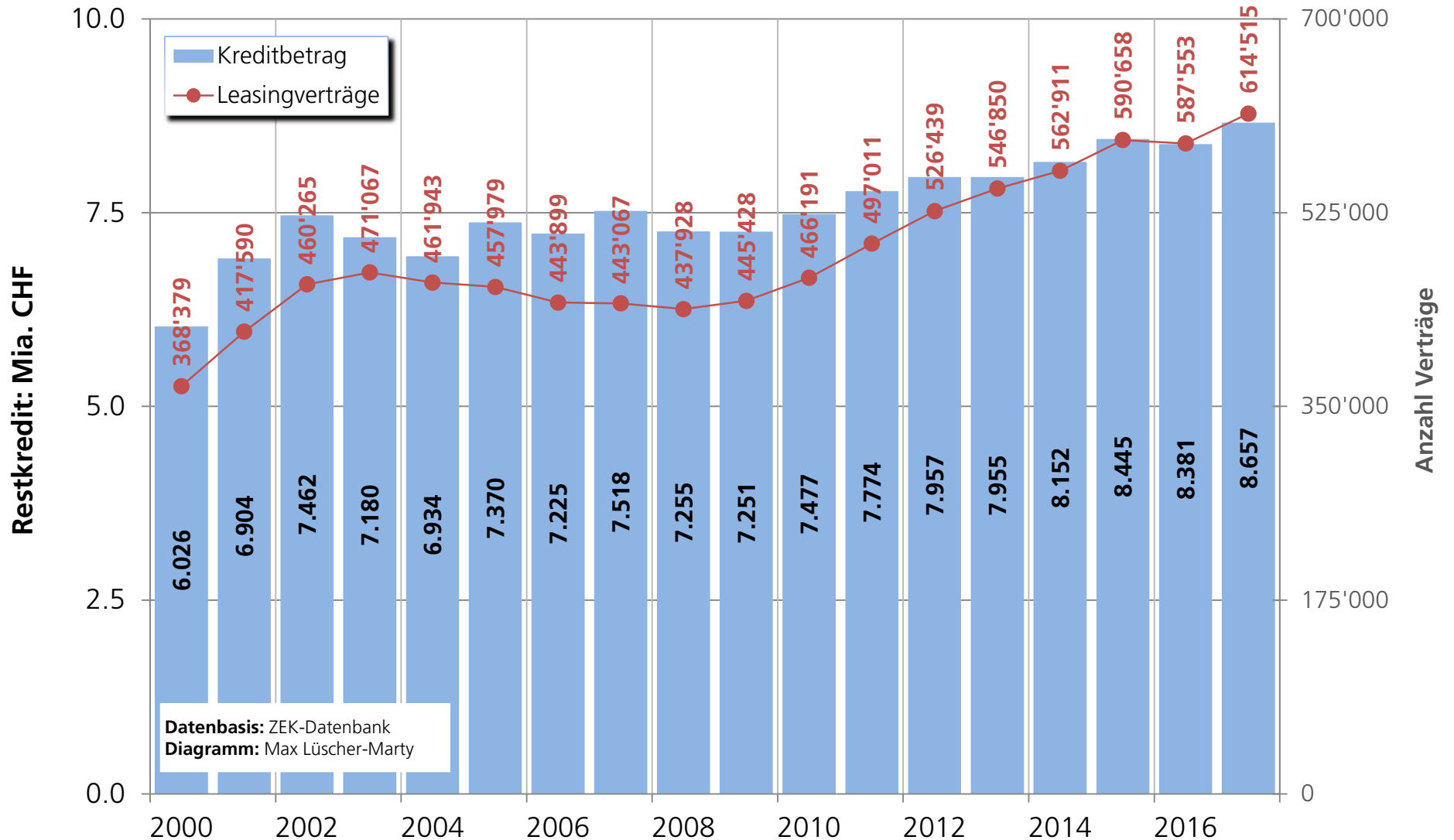
Konsumkredite: Neuabschlüsse pro Jahr

31.12.2000-31.12.2017



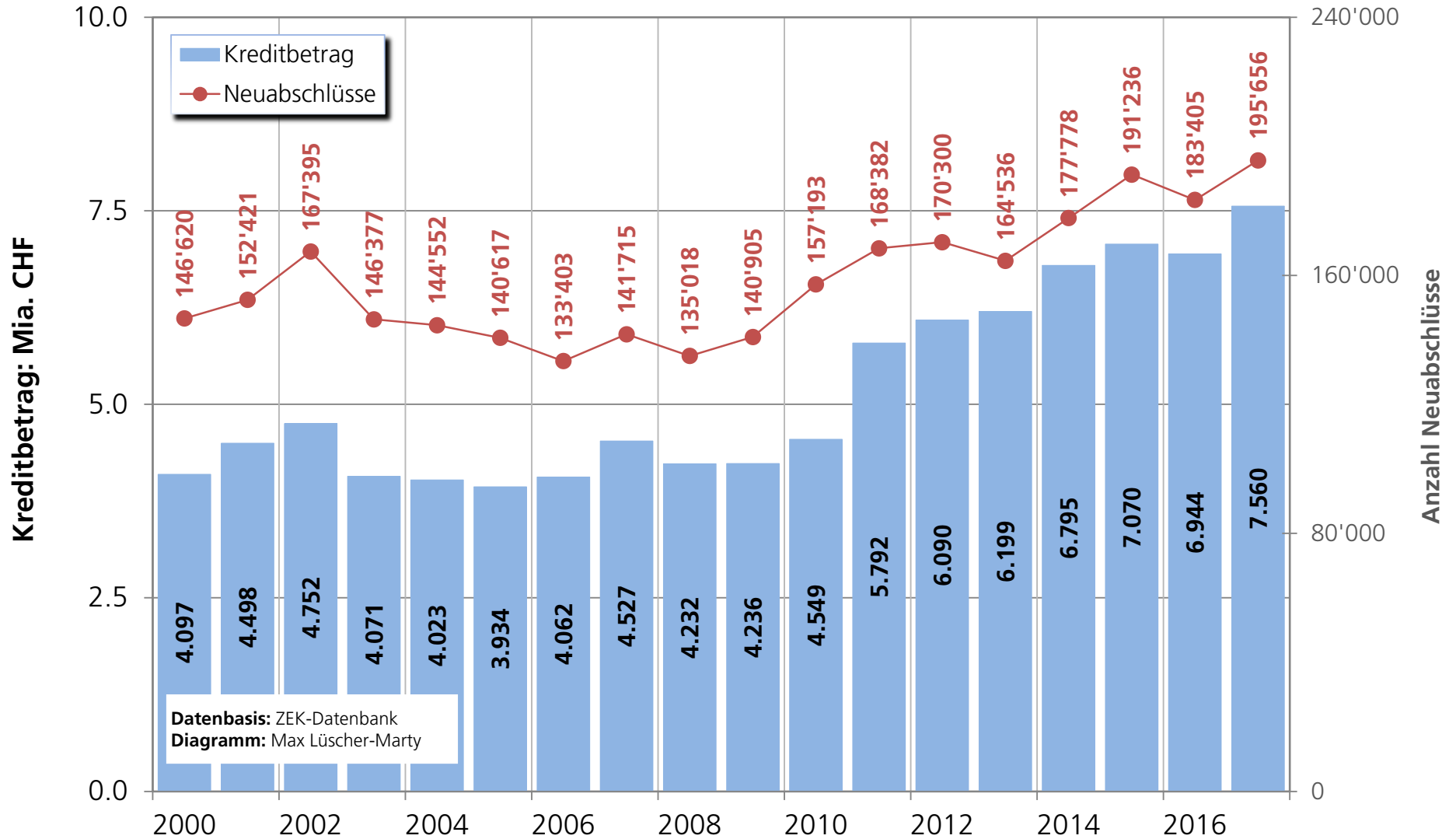
Konsumgüterleasing: Ausstehende Verpflichtungen

31.12.2000-31.12.2017



Konsumgüterleasing: Neuabschlüsse pro Jahr

31.12.2000-31.12.2017



EU-Annuitätenmethode



Kredit	(K0)	CHF 5'000.00
Rate/Annuität	(A)	CHF 880.12
Anzahl Raten	(m)	6 (zweimonatlich)
Laufzeit	(n)	1 Jahr
Zinssatz (normal)	(i)	9,50%
Zinssatz (EU-Norm)	(i)	9,88%

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

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

■ Beispiel: Maschinenleasing bei einer banknahen Leasinggesellschaft

Indirektes Leasing (Finanzierungs-Leasing)

