

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

7., überarbeitete Auflage 2024

Institut für Banken und Finanzplanung

Kapitel 1

Bank- und volkswirtschaftliche Aspekte des Bankkredits

Kreditgeschäft der Banken: systematische Einordnung

Finanzkontrakte/ Dienstleistungen	Geschäftsfelder
--------------------------------------	-----------------

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 2023: Banken in der Schweiz

Aktiven	in Mia. CHF	Passiven	in Mia. CHF
Flüssige Mittel	546.719	Verpflichtungen gegenüber Banken	387.959
Forderungen gegenüber Banken	186.836	Wertpapierfinanzierungsgeschäfte	110.493
Wertpapierfinanzierungsgeschäfte	152.298	Sicht-/Zeitgelder (Sicht: 823.942, Zeit: 494.345)	1'318.287
Kundenforderungen (davon ungedeckt: 301.410)	482.241	Spargelder (davon Vorsorgegelder: 90.537)	478.363
Hypothekarforderungen	1'200.206	Kassenobligationen	9.117
Handelsgeschäft	157.676	Anleihen und Pfandbriefdarlehen	392.269
Derivate und übrige Finanzierungsinstrumente	39.814	Handelsgeschäfte	27.983
Finanzanlagen	281.448	Derivate und übrige Finanzierungsinstrumente	160.916
Beteiligungen	77.223	Rechnungsabgrenzungen, Sonstige Passiven	47.378
Sachanlagen	18.598	Rückstellungen	9.207
Immaterielle Werte	0.473	Reserven für allgemeine Bankrisiken	29.601
Rechnungsabgrenzungen	12.261	Gesellschaftskapital	28.435
Sonstige Aktiven	21.189	Kapital-, Gewinnreserven (114.124, 62.851)	176.975
Bilanzsumme	3'176.983	Bilanzsumme	3'176.983

Kreditgeschäft: 1'682.447

Kundengeldgeschäft: 1'805.767

Bilanz per 31. Dezember 2023: Kantonalbanken

Aktiven	in Mia. CHF	Passiven	in Mia. CHF
Flüssige Mittel	129.873	Verpflichtungen gegenüber Banken	66.144
Forderungen gegenüber Banken	10.983	Wertpapierfinanzierungsgeschäfte	34.056
Forderungen Wertpapierfinanzierungsgeschäfte	29.947	Verpflichtungen aus Kundeneinlagen	439.552
Kundenforderungen	55.994	Kassenobligationen	2.734
Hypothekarforderungen	461.503	Anleihen und Pfandbriefdarlehen	135.151
Handelsgeschäft	12.577	Handelsgeschäfte	3.327
Derivate und übrige Finanzierungsinstrumente	4.202	Derivate und übrige Finanzierungsinstrumente	8.590
Finanzanlagen	42.825	Rechnungsabgrenzungen, Sonstige Passiven	9.675
Beteiligungen	2.387	Rückstellungen	0.846
Sachanlagen	2.897	Reserven für allgemeine Bankrisiken	21.392
Immaterielle Werte	0.007	Gesellschaftskapital	6.345
Rechnungsabgrenzungen	1.577	Kapitalreserven	1.328
Sonstige Aktiven	2.163	Gewinnreserven (inkl. Gewinn-/Verlustvortrag)	27.795
Bilanzsumme	756.934	Bilanzsumme	756.934

Kreditgeschäft: 517.497

Kundengeldgeschäft: 442.286

Bilanz per 31. Dezember 2023: Regionalbanken

Aktiven	in Mia. CHF	Passiven	in Mia. CHF
Flüssige Mittel	13.650	Verpflichtungen gegenüber Banken	2.380
Forderungen gegenüber Banken	1.502	Wertpapierfinanzierungsgeschäfte	0.000
Forderungen Wertpapierfinanzierungsgeschäfte	0.000	Verpflichtungen aus Kundeneinlagen	80.124
Kundenforderungen	5.583	Kassenobligationen	3.161
Hypothekarforderungen	94.932	Anleihen und Pfandbriefdarlehen	23.717
Handelsgeschäft	0.026	Handelsgeschäfte	0.000
Derivate und übrige Finanzierungsinstrumente	0.141	Derivate und übrige Finanzierungsinstrumente	0.042
Finanzanlagen	3.147	Rechnungsabgrenzungen, Sonstige Passiven	1.126
Beteiligungen	0.369	Rückstellungen	0.472
Sachanlagen	1.020	Reserven für allgemeine Bankrisiken	2.774
Immaterielle Werte	0.014	Gesellschaftskapital	0.505
Rechnungsabgrenzungen	0.098	Kapitalreserven	0.210
Sonstige Aktiven	0.064	Gewinnreserven (inkl. Gewinn-/Verlustvortrag)	6.035
Bilanzsumme	120.545	Bilanzsumme	120.545

Kreditgeschäft: 100.515

Kundengeldgeschäft: 83.285

Bilanz per 31. Dezember 2023: Raiffeisenbanken

Aktiven	in Mia. CHF	Passiven	in Mia. CHF
Flüssige Mittel	45.050	Verpflichtungen gegenüber Banken	16.618
Forderungen gegenüber Banken	6.105	Wertpapierfinanzierungsgeschäfte	8.930
Forderungen Wertpapierfinanzierungsgeschäfte	0.355	Verpflichtungen aus Kundeneinlagen	207.843
Kundenforderungen	11.590	Kassenobligationen	0.183
Hypothekarforderungen	211.001	Anleihen und Pfandbriefdarlehen	33.115
Handelsgeschäft	3.692	Handelsgeschäfte	0.261
Derivate und übrige Finanzierungsinstrumente	3.656	Derivate und übrige Finanzierungsinstrumente	5.052
Finanzanlagen	10.852	Rechnungsabgrenzungen, Sonstige Passiven	1.830
Beteiligungen	0.766	Rückstellungen	0.968
Sachanlagen	2.985	Reserven für allgemeine Bankrisiken	0.250
Immaterielle Werte	0.005	Gesellschaftskapital	3.414
Rechnungsabgrenzungen	0.455	Kapitalreserven	0.000
Sonstige Aktiven	0.623	Gewinnreserven (inkl. Gewinn-/Verlustvortrag)	18.670
Bilanzsumme	297.135	Bilanzsumme	297.135

Kreditgeschäft: 222.591

Kundengeldgeschäft: 208.026

Bilanz per 31. Dezember 2023: Grossbanken

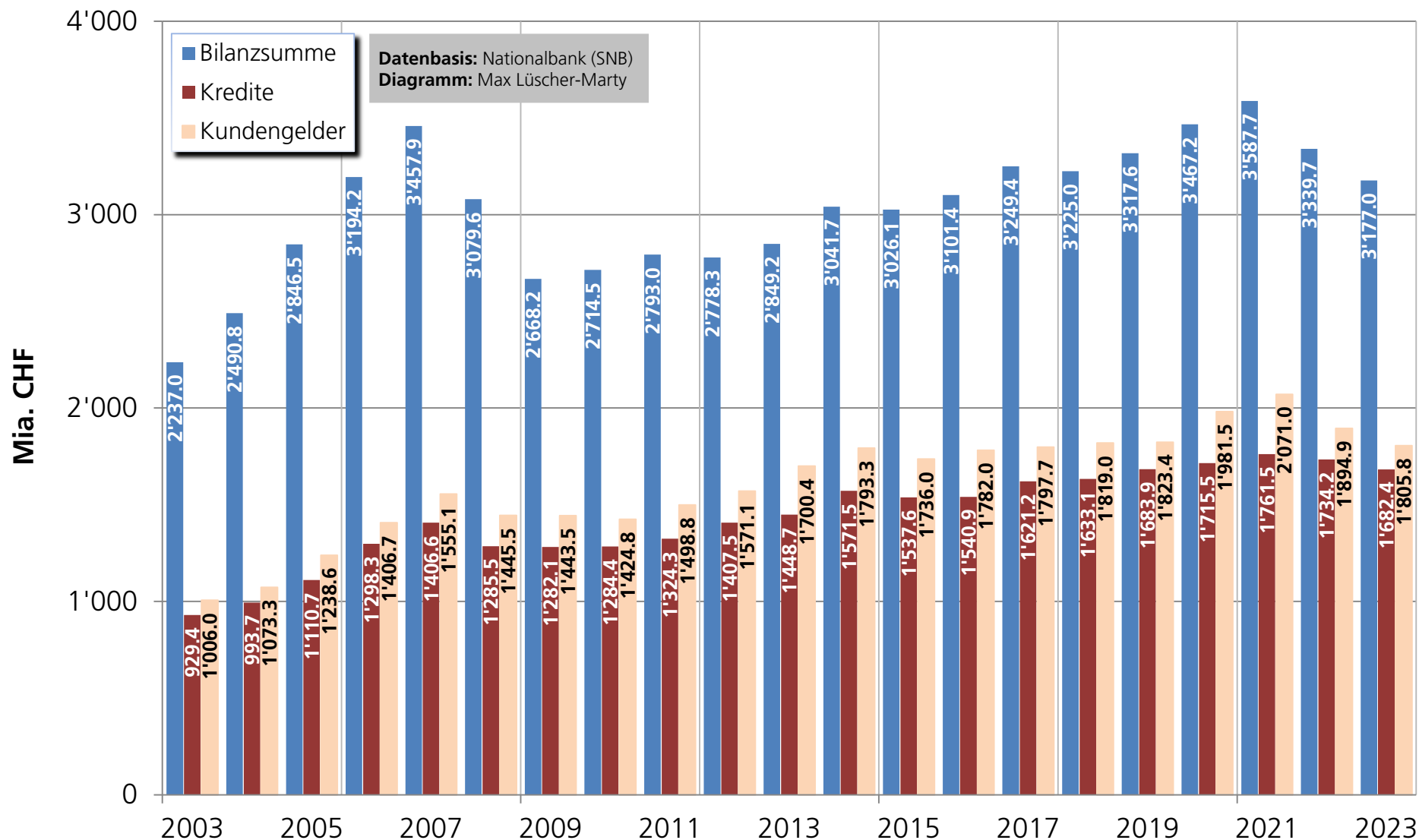
Aktiven	in Mia. CHF	Passiven	in Mia. CHF
Flüssige Mittel	230.497	Verpflichtungen gegenüber Banken	173.578
Forderungen gegenüber Banken	104.992	Wertpapierfinanzierungsgeschäfte	41.235
Forderungen Wertpapierfinanzierungsgeschäfte	90.373	Verpflichtungen aus Kundeneinlagen	623.673
Forderungen gegenüber Kunden	245.211	Kassenobligationen	0.063
Hypothekarforderungen	301.734	Anleihen und Pfandbriefdarlehen	174.677
Handelsgeschäft	114.535	Handelsgeschäfte	23.226
Derivate und übrige Finanzierungsinstrumente	13.427	Derivate und übrige Finanzierungsinstrumente	116.026
Finanzanlagen	72.339	Rechnungsabgrenzungen, Sonstige Passiven	21.568
Beteiligungen	70.096	Rückstellungen	3.839
Sachanlagen	6.275	Reserven für allgemeine Bankrisiken	0.000
Immaterielle Werte	0.001	Gesellschaftskapital	4.890
Rechnungsabgrenzungen	5.545	Kapitalreserven	99.542
Sonstige Aktiven	14.390	Gewinnreserven (inkl. Gewinn-/Verlustvortrag)	-12.903
Bilanzsumme	1'269.415	Bilanzsumme	1'269.415

Kreditgeschäft: 546.945

Kundengeldgeschäft: 623.736

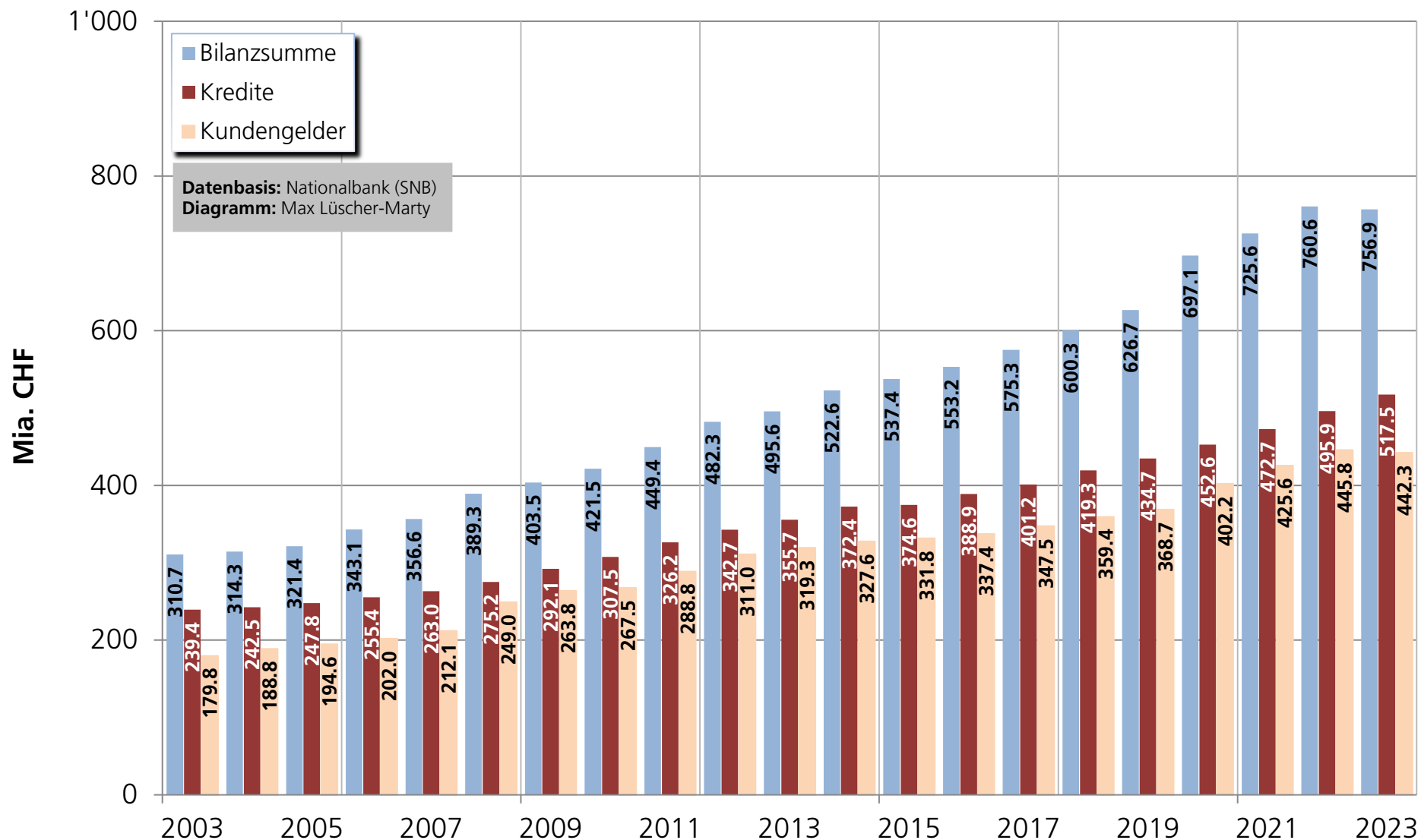
Banken in der Schweiz: Kredite, Kundengelder, Bilanzsumme

31.12.2003-31.12.2023



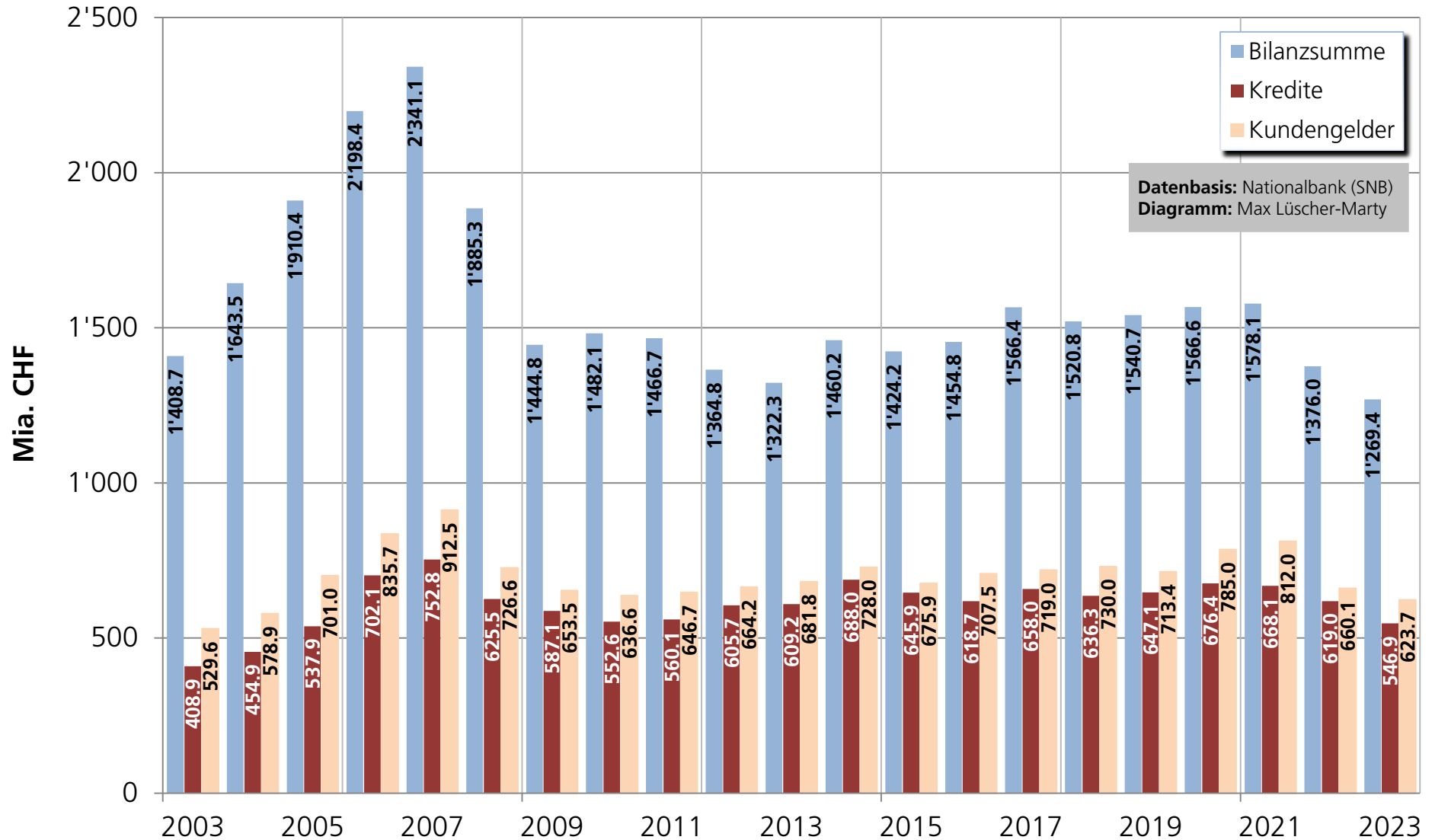
Kantonalbanken: Kredite, Kundengelder, Bilanzsumme

31.12.2003-31.12.2023



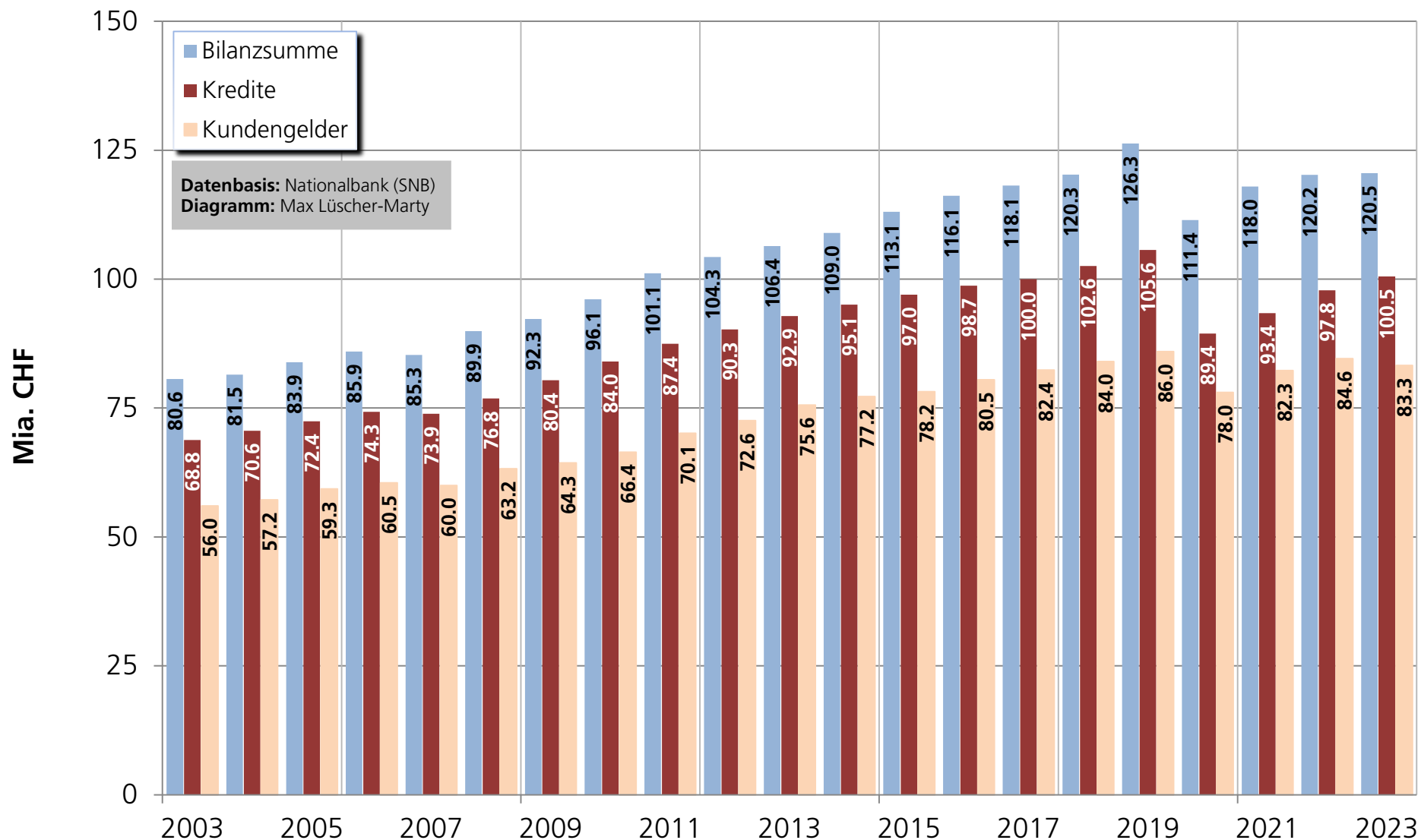
Grossbanken: Kredite, Kundengelder, Bilanzsumme

31.12.2003-31.12.2023



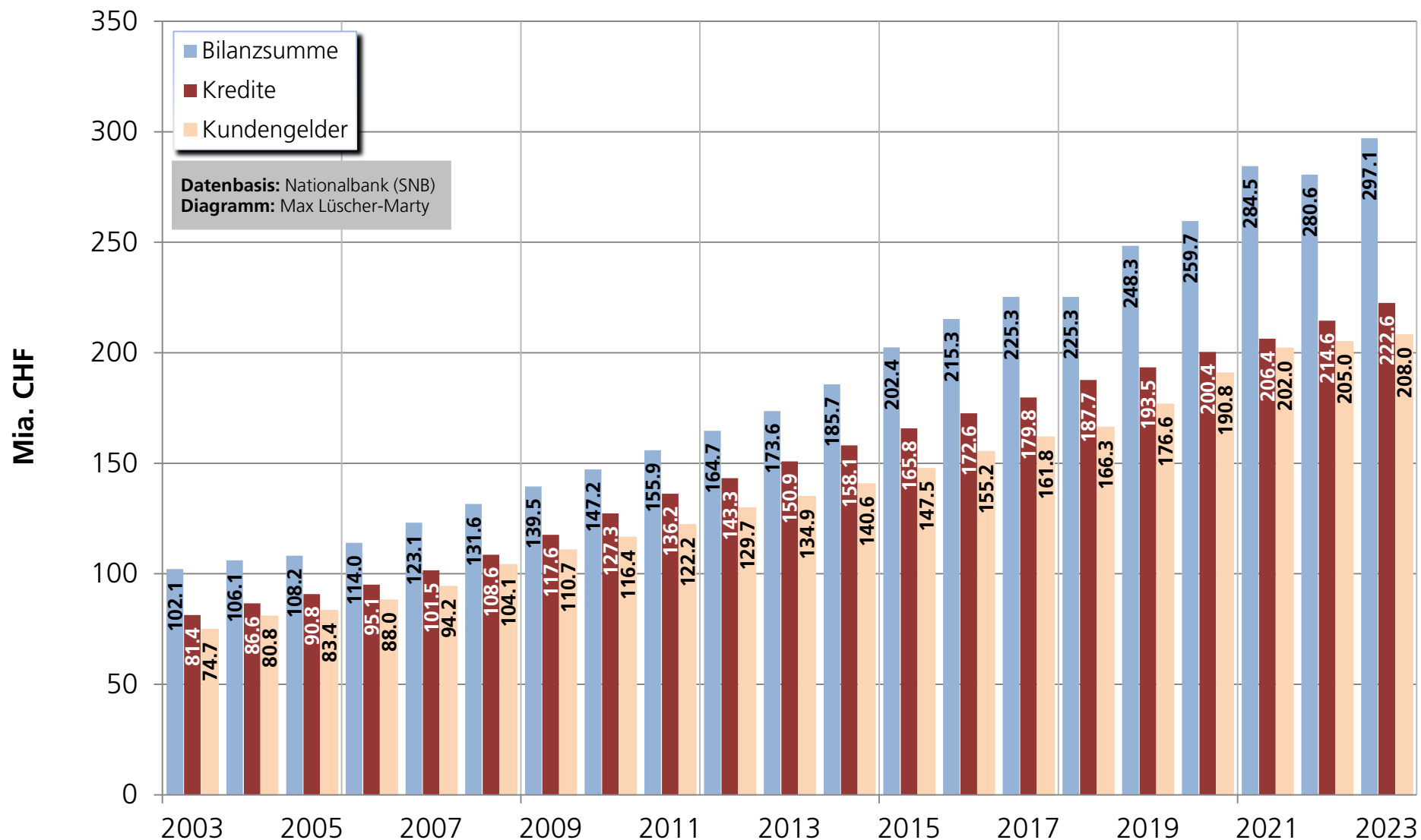
Regionalbanken: Kredite, Kundengelder, Bilanzsumme

31.12.2003-31.12.2023



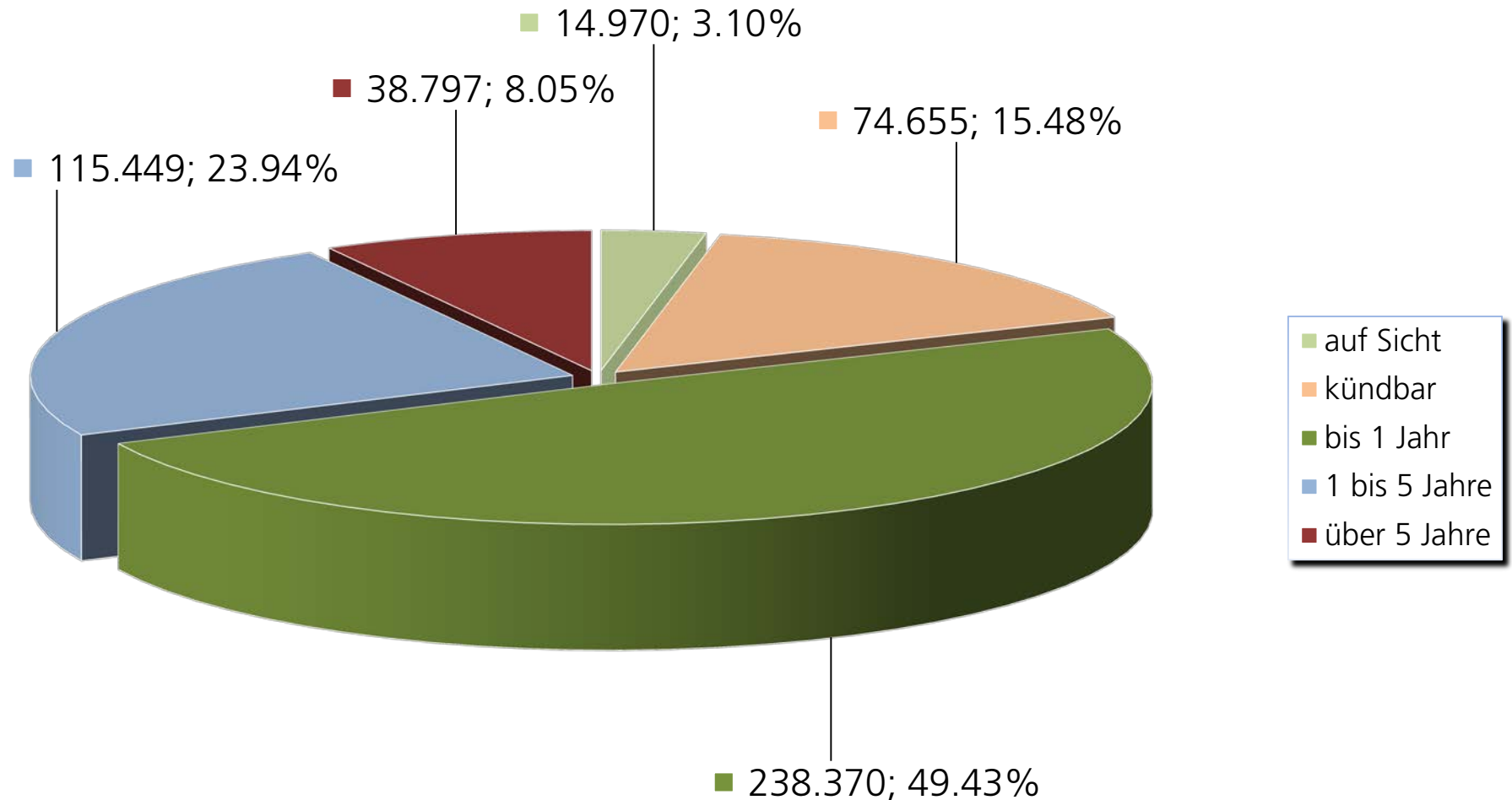
Raiffeisenbanken: Kredite, Kundengelder, Bilanzsumme

31.12.2003-31.12.2023



CH-Banken: Fälligkeit Kundenforderungen

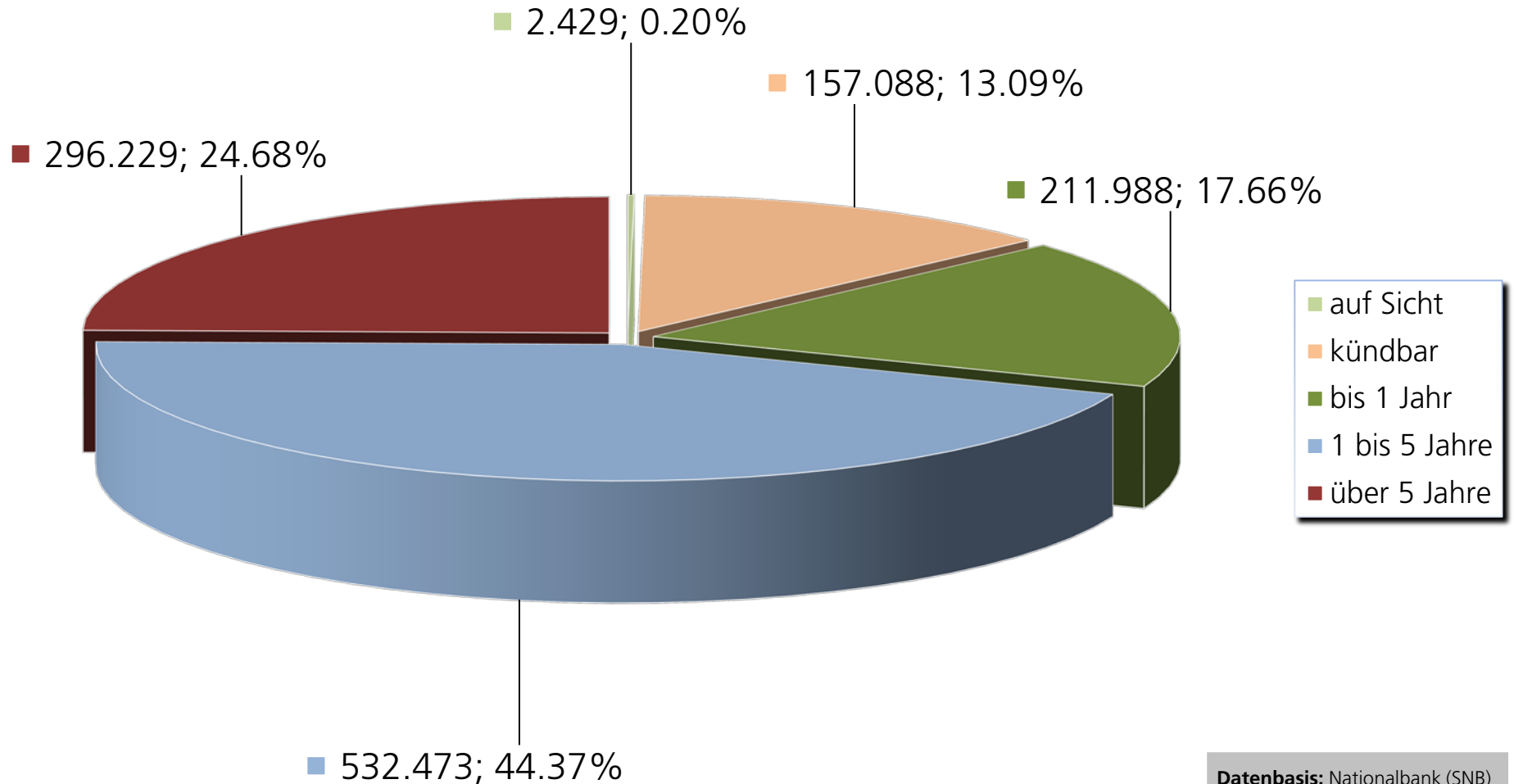
31.12.2023: CHF 482.241 Mia. (davon CHF 299.471 Mia. Auslandskredite)



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

CH-Banken: Fälligkeit Hypothekendarforderungen

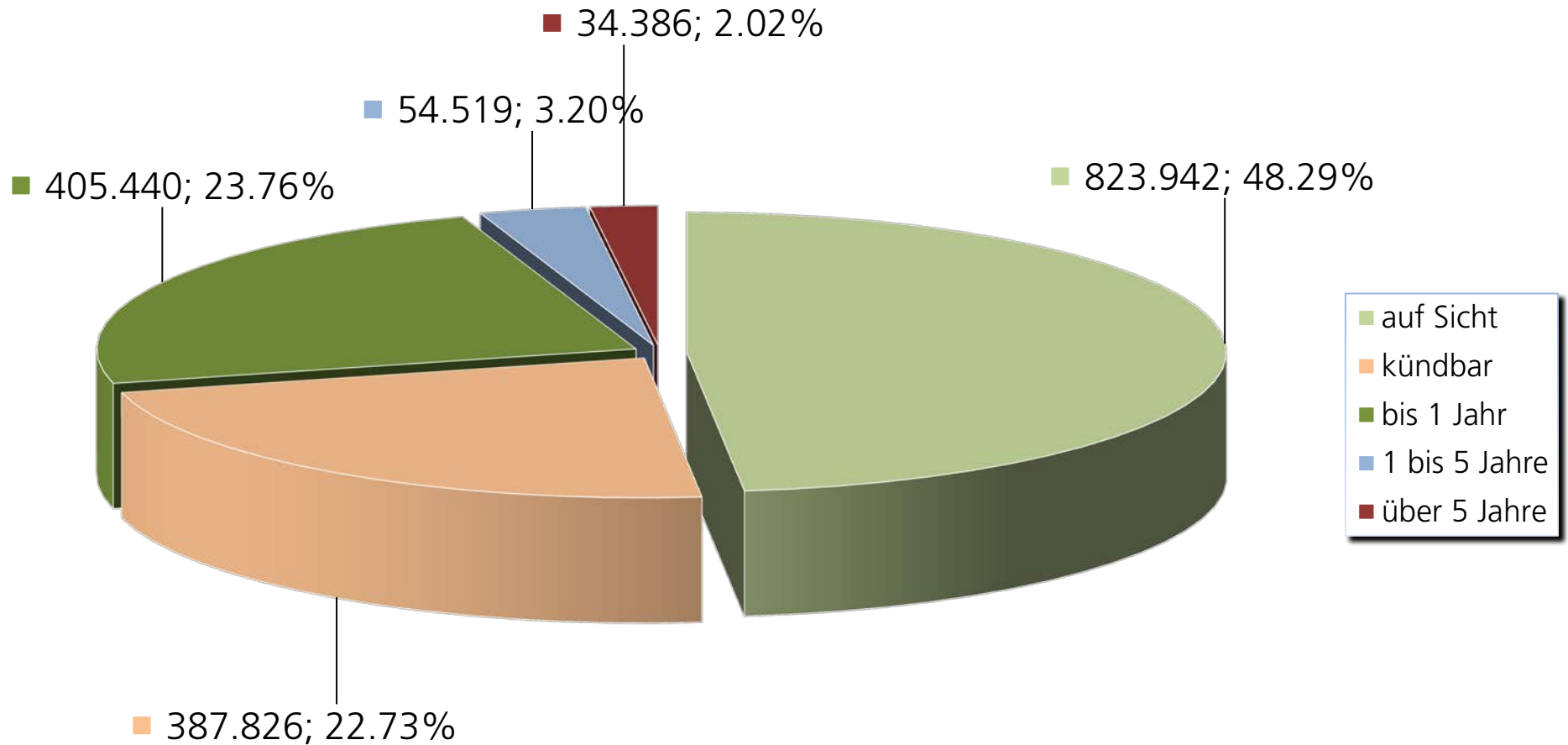
31.12.2023: CHF 1'200.206 Mia. (davon CHF 20.916 Mia. Auslandskredite)



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

CH-Banken: Fälligkeit Kundeneinlagen

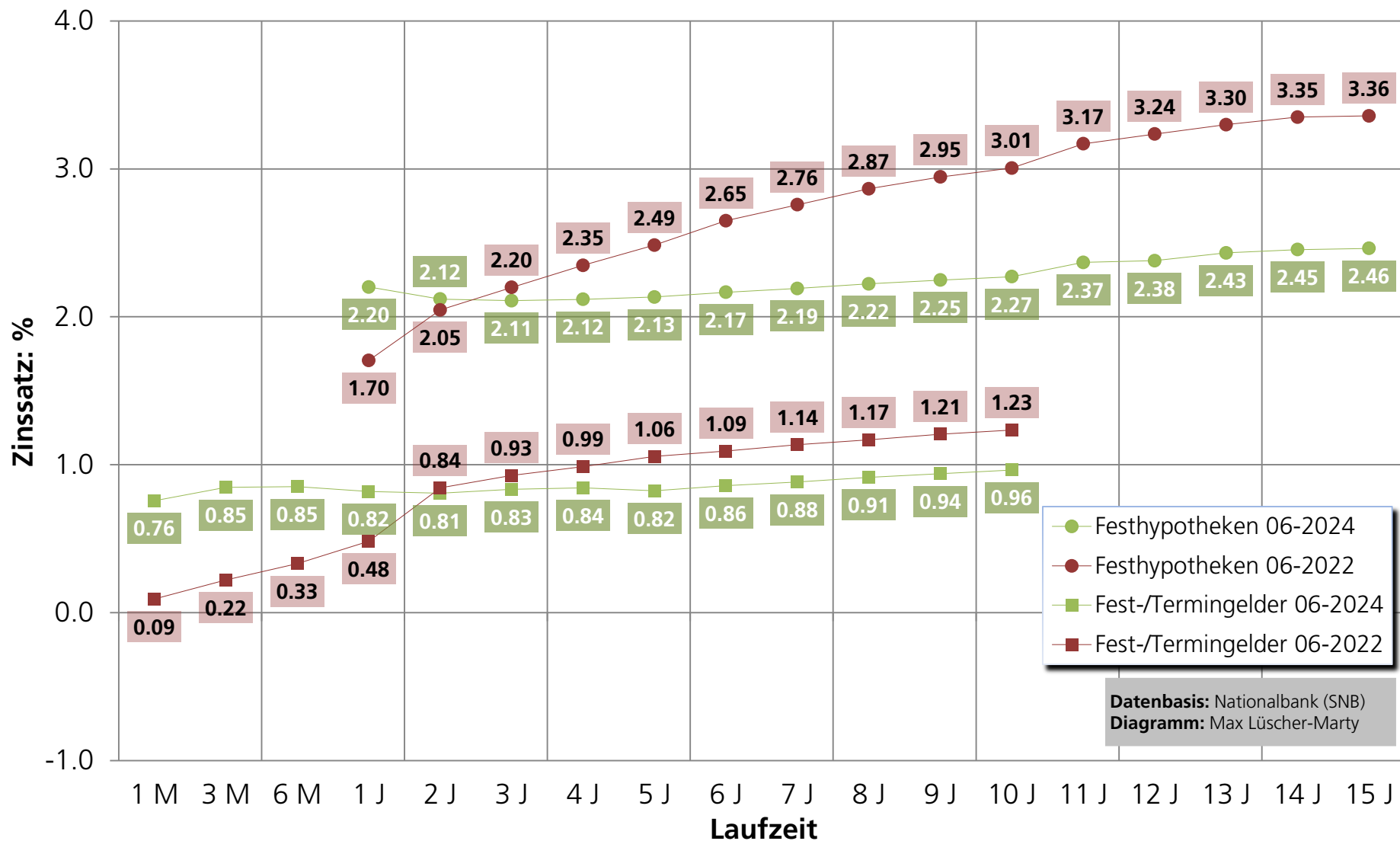
31.12.2023: CHF 1'706.114 Mia. (davon CHF 385.401 Mia. aus dem Ausland)



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

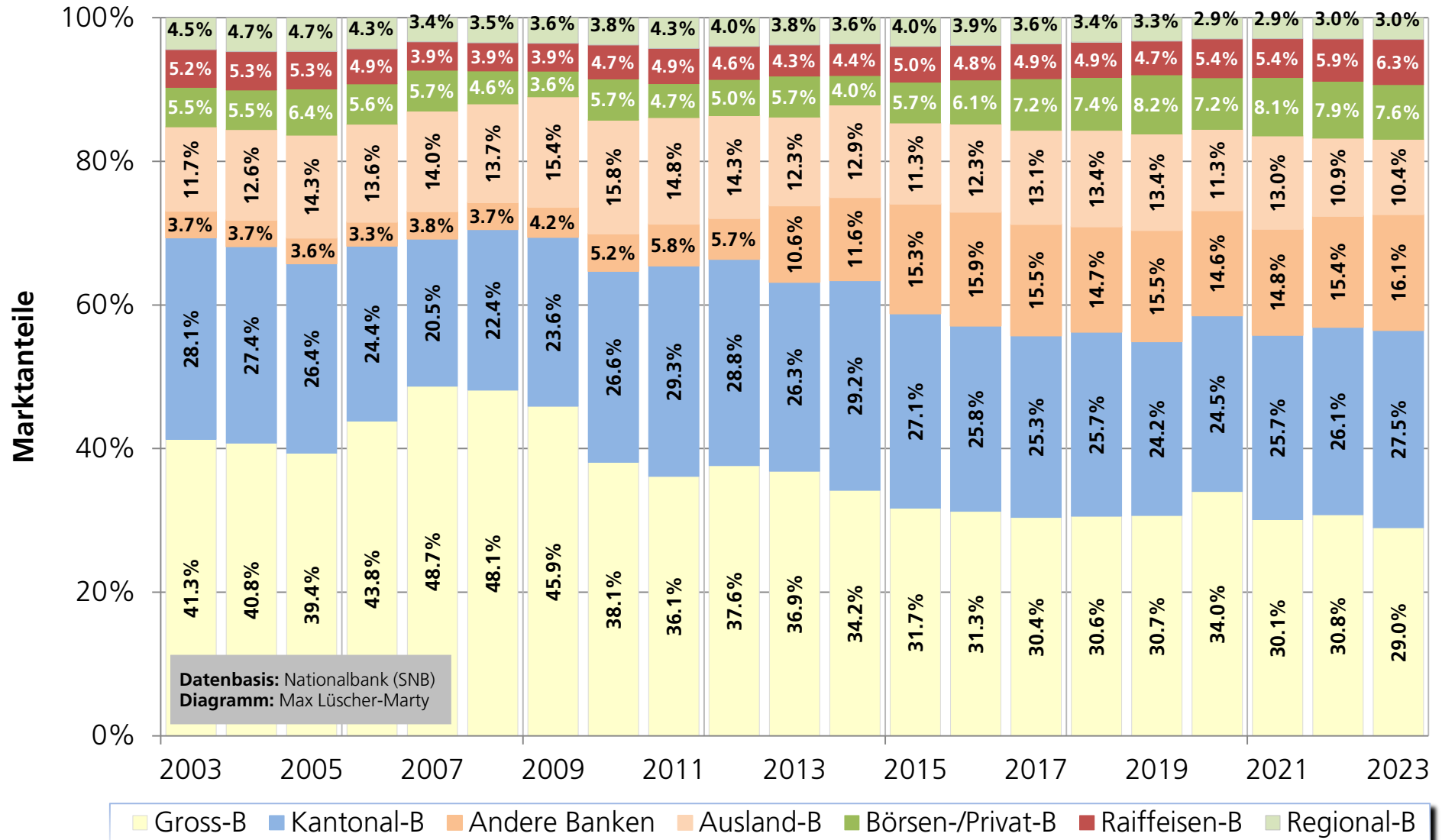
Zinsstrukturkurven: Fest-/Termingelder, Festhypotheken

Stichtage: 30.06.2024, 30.06.2022



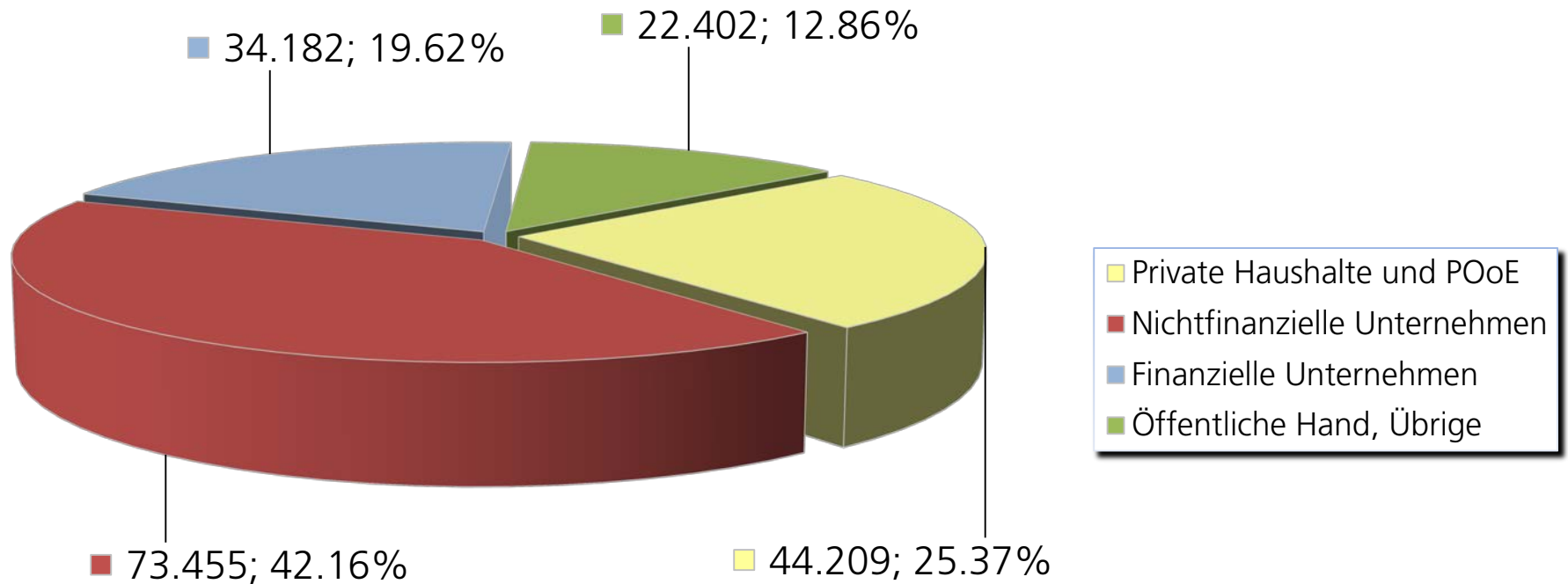
CH-Banken: Kundenforderungen Inland, Marktanteile

31.12.2003-31.12.2023: Mia. CHF (inkl. Fremdwährungskredite)



CH-Banken: Kundenforderungen Inland, Kundengruppen

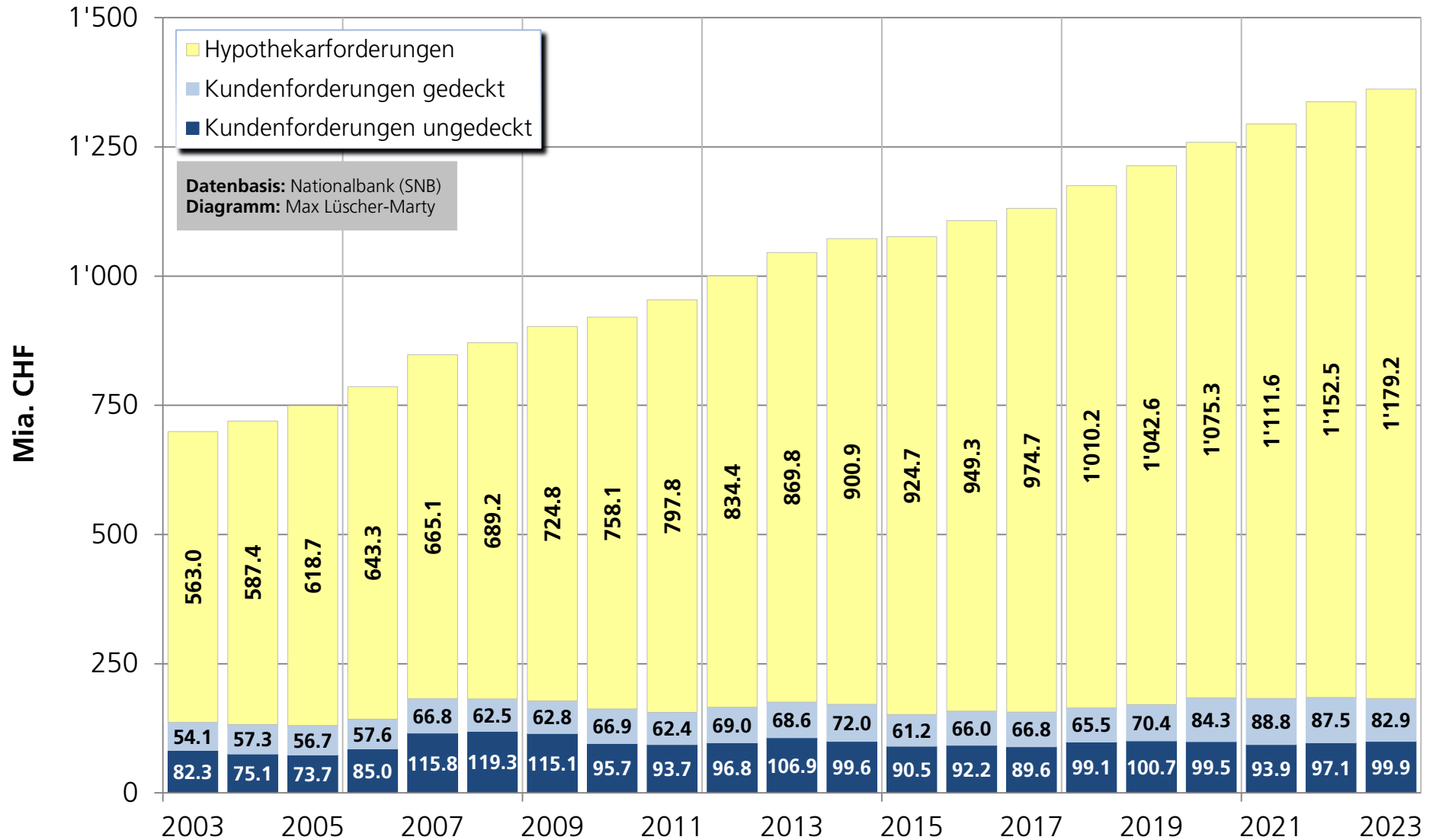
31.12.2023: CHF 174.248 Mia. (ex. Privatbankiers, Filialen ausl. Banken)



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

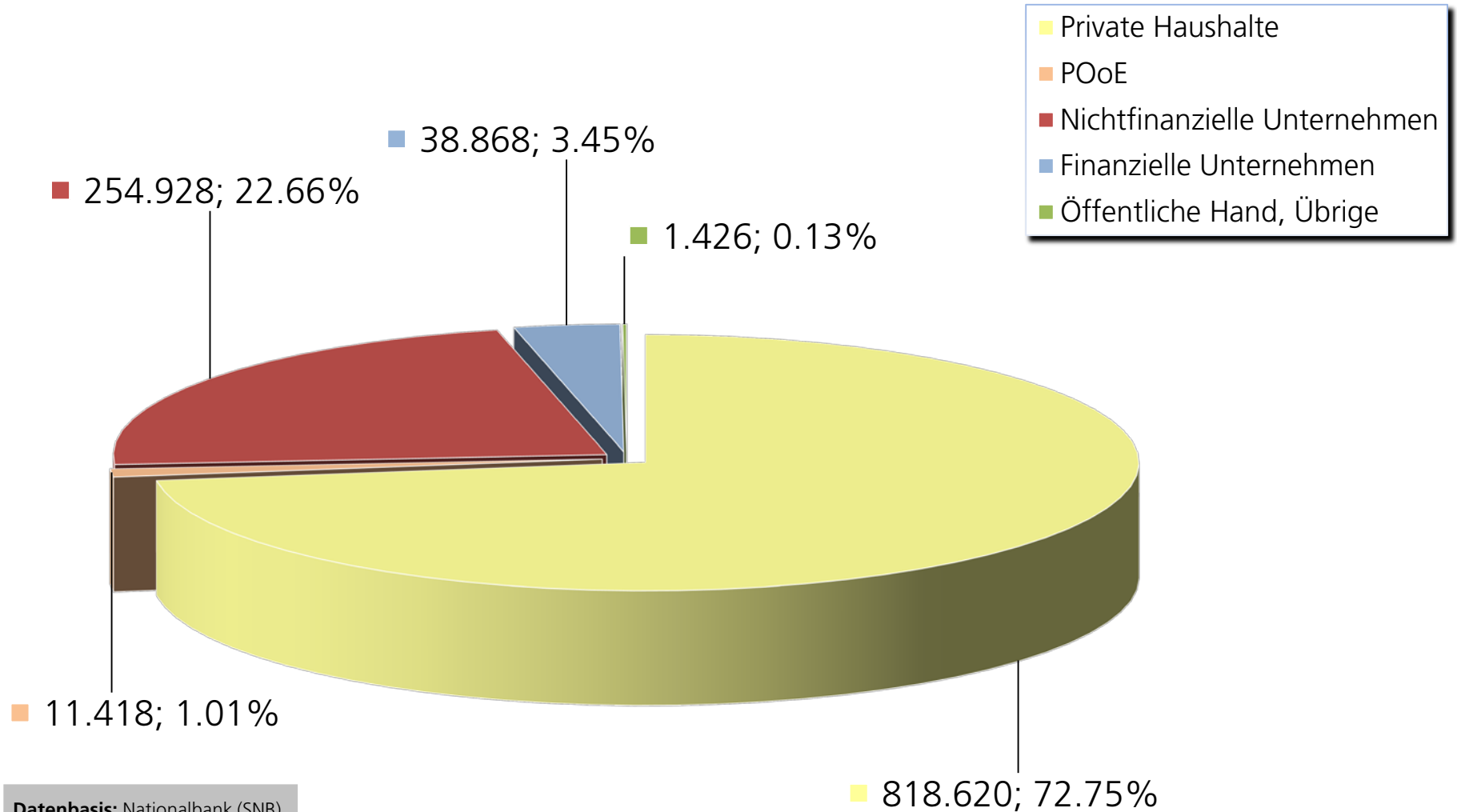
CH-Banken: Kunden-/Hypothekarforderungen Inland

31.12.2003-31.12.2023 (inkl. Darlehen in Fremdwährung)



CH-Banken: Hypothekarforderungen Inland / Kundengruppen

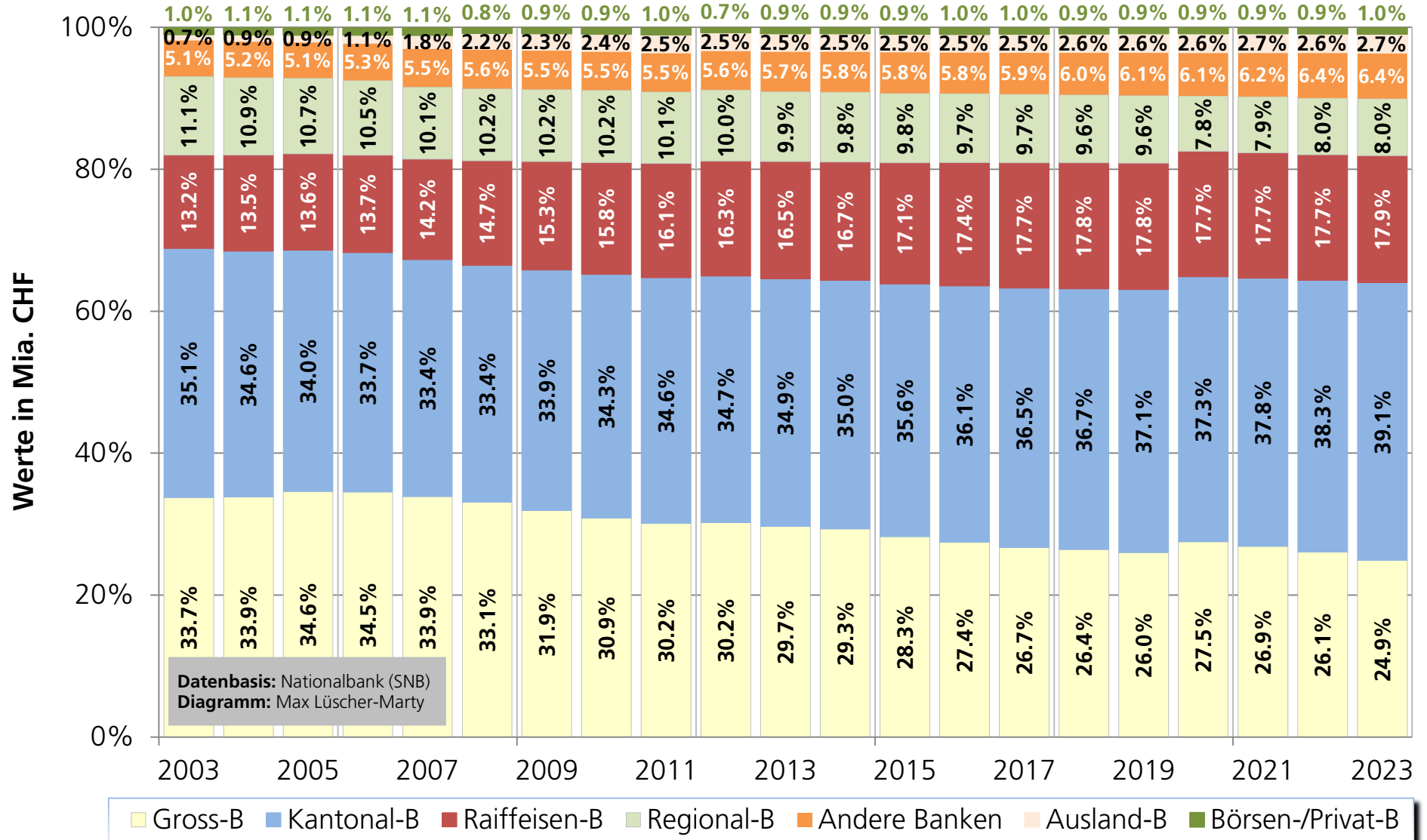
per 31.12.2023: CHF 1'125.260 Mia. (ex. Privatbankiers, Filialen ausl. Banken)



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

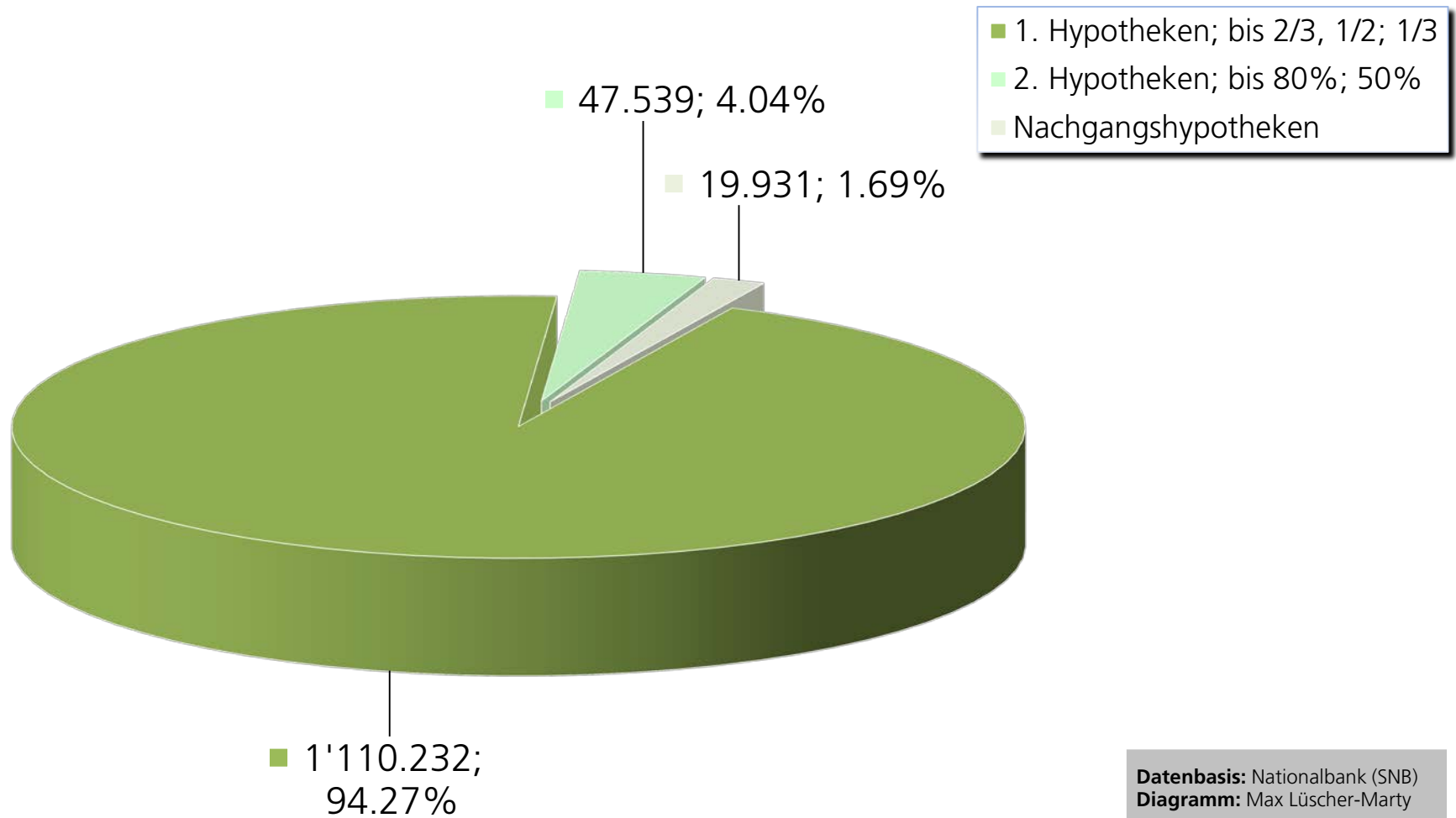
CH-Banken: Hypothekarforderungen Inland / Marktanteile

31.12.2003-31.12.2023: Mia. CHF (inkl. Fremdwährungskredite)



CH-Banken: Hypothekarforderungen Inland / Belehnung

31.12.2023: CHF 1'177.702 Mia. (ohne Fremdwährungskredite)



Erfolgsrechnung der Banken in der Schweiz: 2019-2023

Beträge in Mia. CHF	2019	2020	2021	2022	2023
Zins- und Diskontertrag	42.875	31.298	27.318	40.052	77.575
Wertberichtigungen/Verluste aus dem Zinsgeschäft	-0.775	-3.181	-0.570	-1.292	-2.061
Zins-/Diskontertrag aus Handelsbeständen/Finanzanlagen	8.515	6.357	5.827	6.573	9.282
Zinsaufwand	-27.608	-14.078	-9.297	-22.105	-62.509
Netto-Erfolg aus Zinsgeschäft (Netto-Zinserfolg)	23.007	20.397	23.278	23.228	22.286
Kommissionsertrag aus Kreditgeschäft	1.918	1.936	2.000	1.878	1.542
Kommissionsertrag aus Wertschriften-/Anlagegeschäft	21.307	22.457	24.462	21.857	20.448
Kommissionsertrag aus übrigem Dienstleistungsgeschäft	4.404	4.084	4.491	4.705	5.205
Kommissionsaufwand	-5.242	-5.430	-5.469	-5.100	-5.429
Erfolg aus Kommissions-/Dienstleistungsgeschäft	23.387	23.047	25.484	23.340	21.766
Erfolg aus Handelsgeschäft	7.417	10.876	7.644	9.012	10.933
Beteiligungsertrag	7.452	7.731	9.083	10.265	10.399
Andere ordentliche Erträge	5.066	4.685	4.835	3.134	4.863
Übriger ordentlicher Ertrag	12.518	12.416	13.918	13.400	15.262
Betriebsertrag	65.328	66.736	70.324	68.980	70.247

Erfolgsrechnung der Banken in der Schweiz: 2019-2023

Beträge in Mia. CHF	2019	2020	2021	2022	2023
Netto-Erfolg aus Zinsgeschäft (Netto-Zinserfolg)	23.007	20.397	23.278	23.228	22.286
Erfolg aus Kommissions-/Dienstleistungsgeschäft	22.387	23.047	25.484	23.340	21.766
Erfolg aus Handelsgeschäft	7.417	10.876	7.644	9.012	10.933
Übriger ordentlicher Ertrag	12.518	12.416	13.918	13.400	15.262
Betriebsertrag	65.328	66.736	70.324	68.980	70.247
Personalaufwand	-22.728	-22.630	-22.424	-22.781	-24.185
Sachaufwand	-20.176	-19.844	-20.189	-20.654	-20.880
Geschäftsaufwand	-42.904	-42.474	-42.613	-43.435	-45.064
Bruttogewinn	22.425	24.262	27.711	25.545	25.183
Abschreibungen auf dem Anlagevermögen	-23.774	-8.981	-17.248	-16.371	-10.473
Wertberichtigungen, Rückstellungen, Verluste	-0.964	-0.750	-1.433	-0.777	-2.989
Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag, Steuern	+2.927	-0.881	-1.242	-1.881	+14.163
Jahresgewinn	0.614	13.649	7.789	6.516	25.884

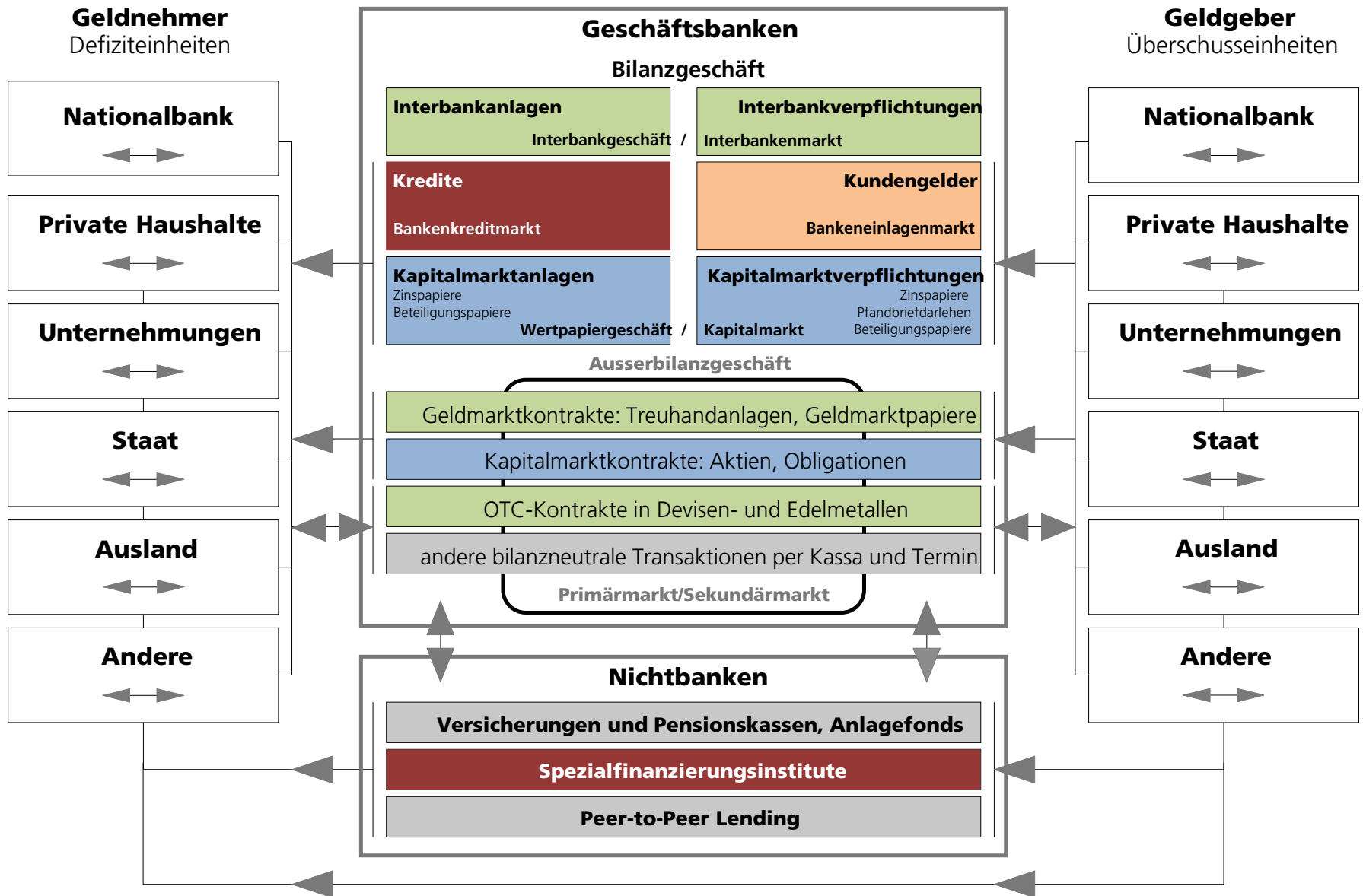
Banken in der Schweiz: Zinsmarge

2023	Kantonal-banken	Gross-banken	Regional-banken	Raiffeisen-banken	Börsen-banken*	Ausland-banken	Andere Banken	Alle Banken
Zinserfolg (Mia. CHF)	7.318	2.778	1.379	3.073	2.055	2.271	3.415	22.286
Bilanzsumme (Mia.)	756.934	1'269.415	120.545	297.135	232.241	218.809	281.809	3'176.983
Zinsmarge	0,97%	0,22%	1,14%	1,03%	0,88%	1,04%	1,21%	0,70%
Kredite/Bilanzsumme	68,37%	43,09%	83,88%	74,91%	32,55%	48,70%	40,62%	52,96%
Einlagen/Bilanzsumme	58,43%	49,14%	69,09%	70,01%	75,96%	76,70%	48,07%	56,84%

* inkl. Privatbankiers

Bankengruppe	2000	2005	2010	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Kantonalbanken	1,39%	1,45%	1,20%	0,95%	0,92%	0,90%	0,86%	0,77%	0,76%	0,78%	0,97%
Grossbanken	0,93%	0,55%	0,40%	0,61%	0,54%	0,52%	0,55%	0,46%	0,57%	0,54%	0,22%
Regionalbanken	1,73%	1,61%	1,34%	1,10%	1,08%	1,06%	1,01%	0,96%	0,92%	0,95%	1,14%
Raiffeisenbanken	1,57%	1,59%	1,36%	1,02%	0,99%	0,99%	0,91%	0,88%	0,85%	0,91%	1,03%
Börsenbanken	1,35%	0,89%	0,72%	0,73%	0,83%	0,78%	0,76%	0,54%	0,53%	0,81%	0,88%
Auslandbanken	1,50%	1,41%	1,63%	1,05%	1,02%	0,99%	0,85%	0,83%	0,85%	0,80%	1,04%
Andere Banken	1,29%	0,99%	0,96%	0,60%	0,59%	0,68%	0,63%	0,36%	0,47%	0,71%	1,21%
Alle Banken	1,11%	0,79%	0,79%	0,76%	0,71%	0,71%	0,69%	0,59%	0,65%	0,70%	0,70%

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

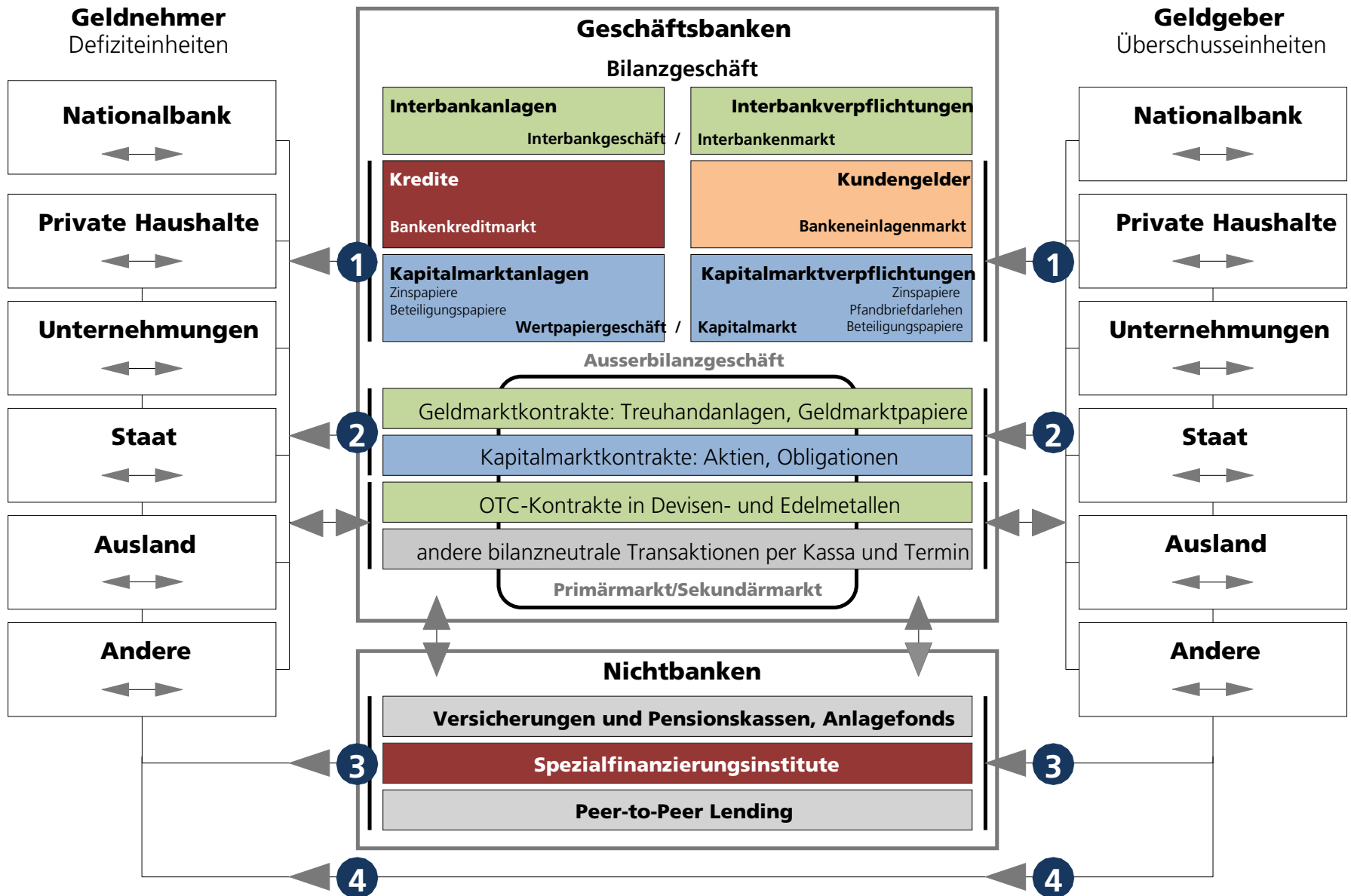
Beschaffung von Fremdkapital, z.B.

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

Eigenfinanzierung

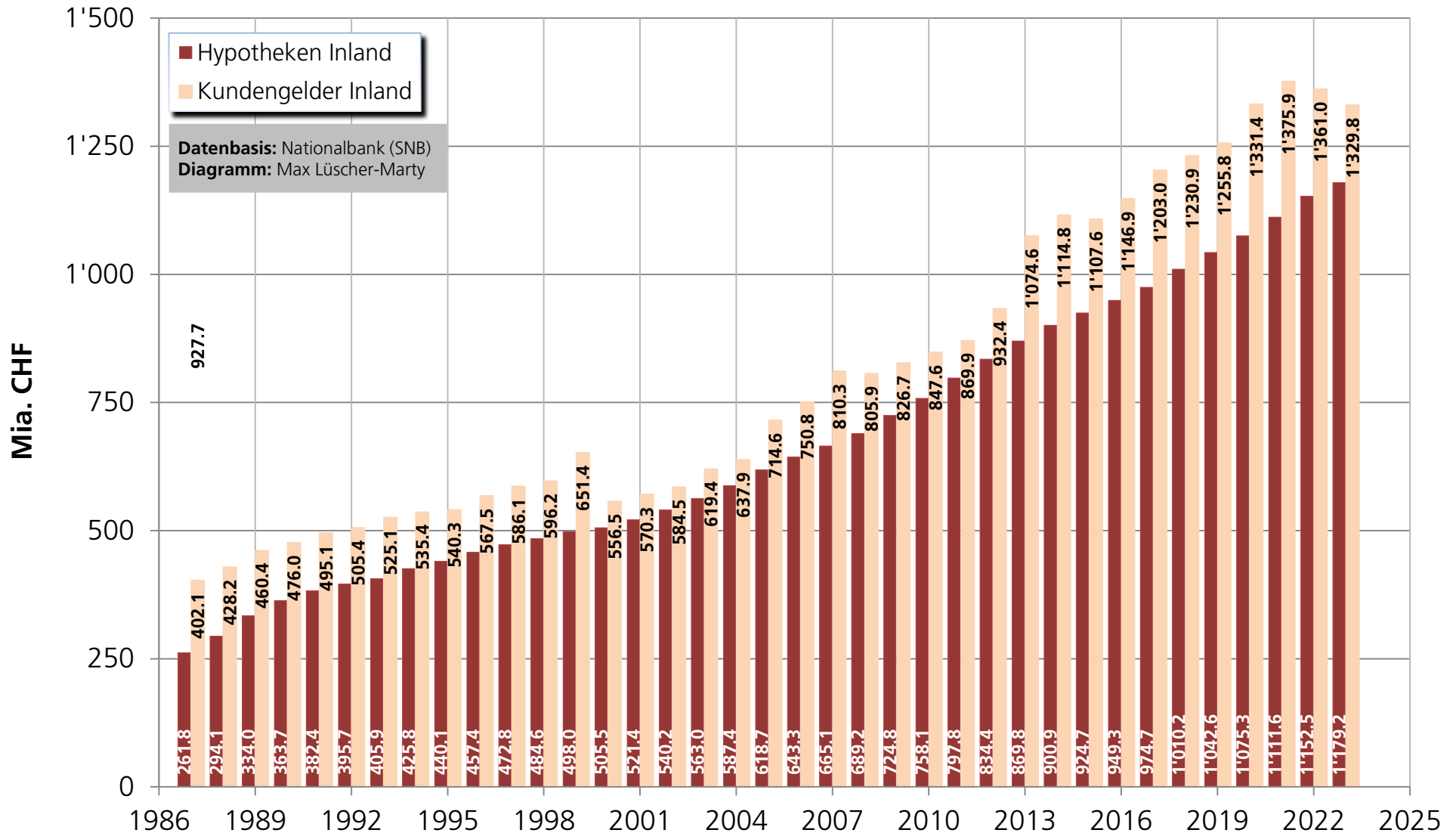
Fremdfinanzierung

Direkte/indirekte Vermittlung von Geldkapital



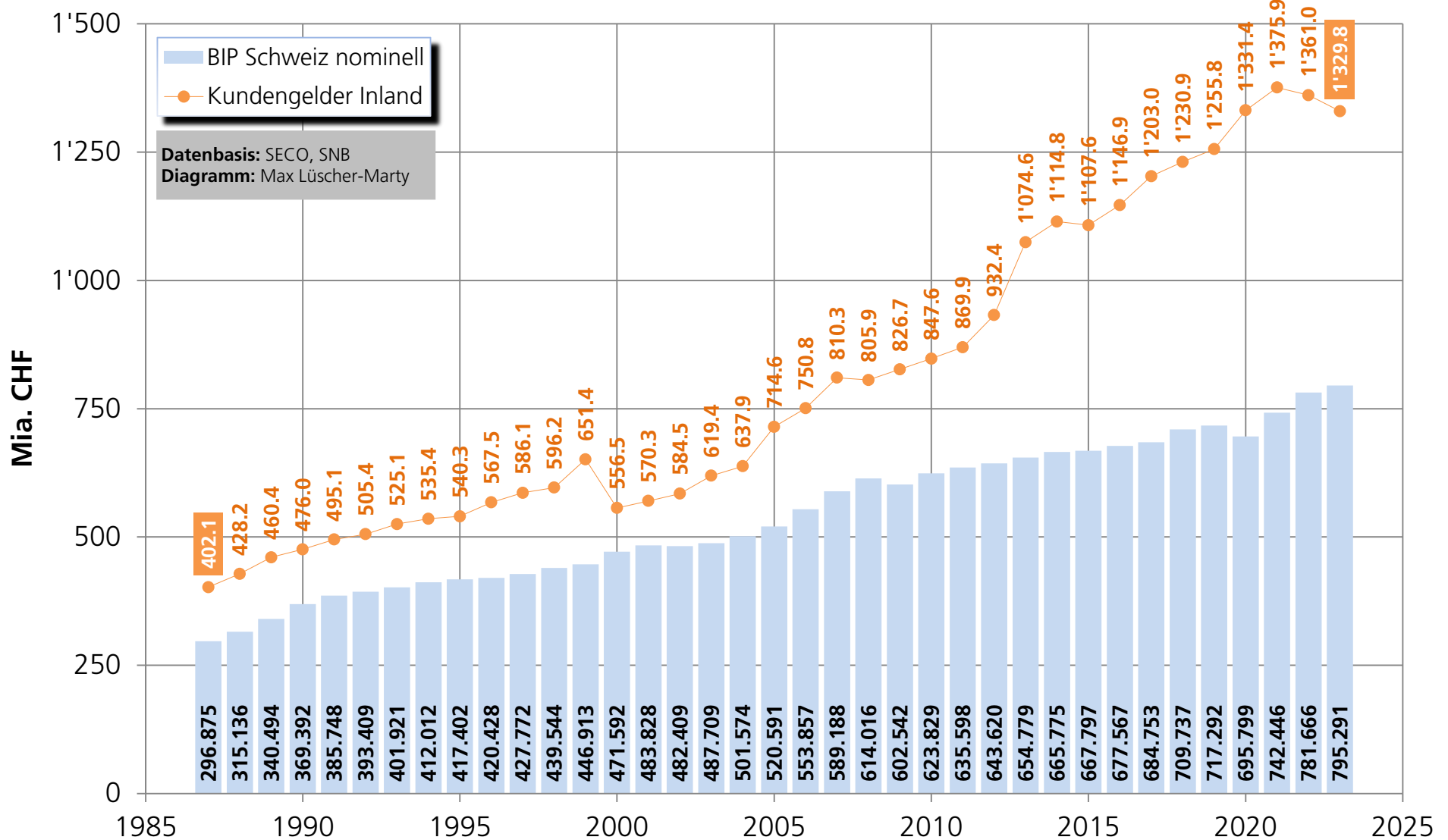
CH-Banken: Hypothekarforderungen/Kundengelder Inland

Jahresendwerte: 31.12.1987-31.12.2023



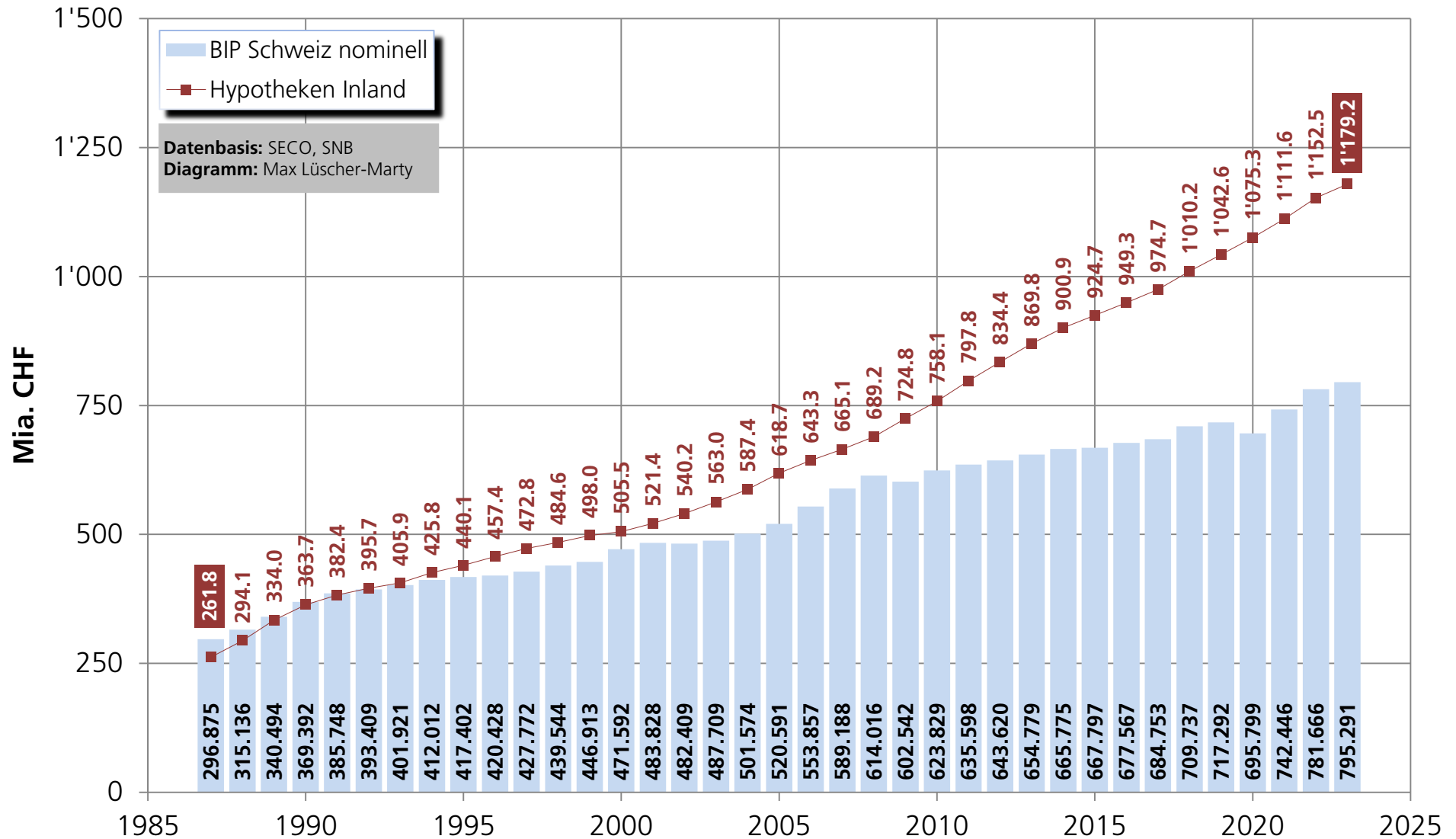
BIP nominell und Kundengelder Inland im Vergleich

Jahreswerte, 31.12.1987-31.12.2023



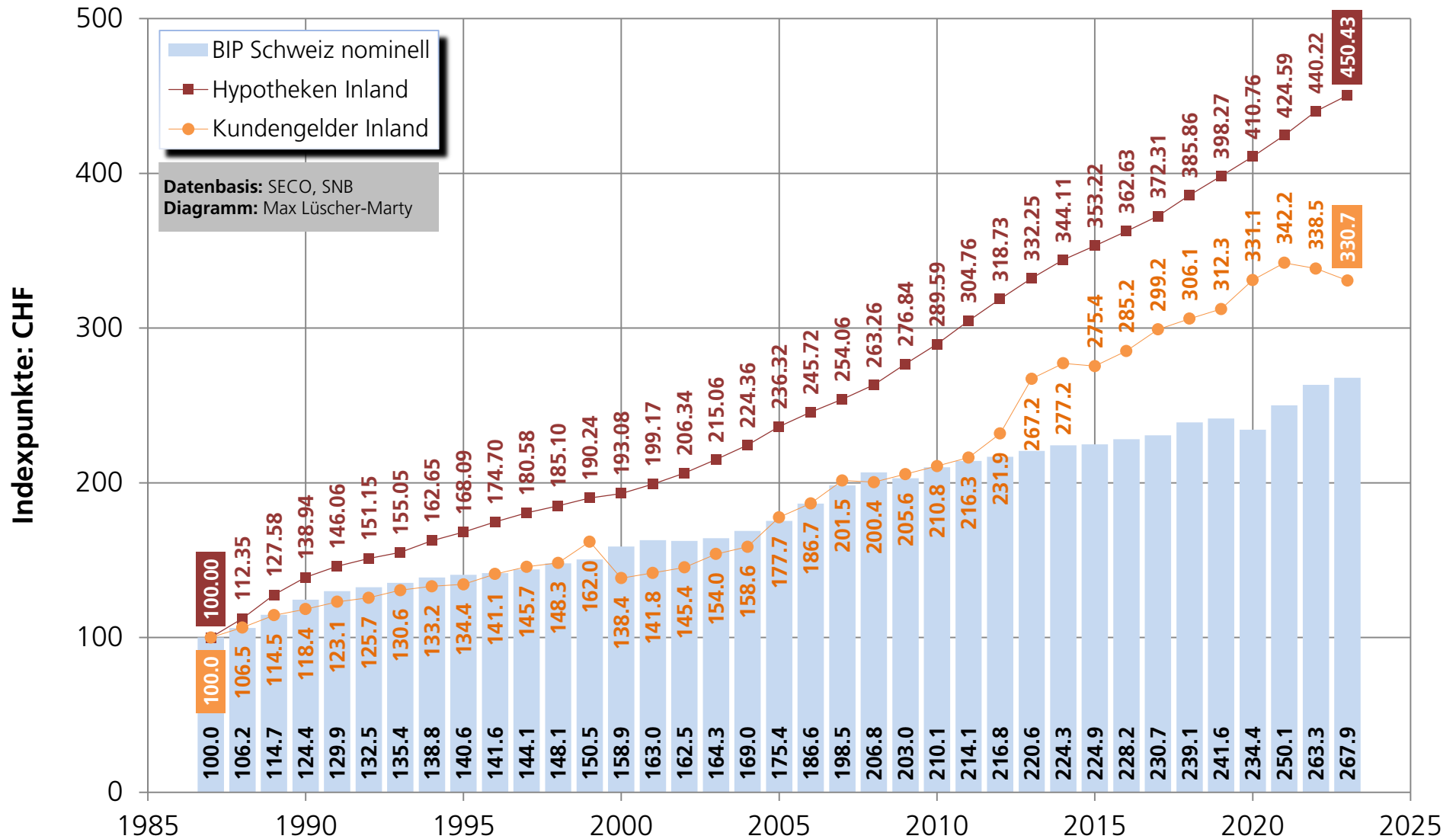
BIP nominell und Hypotheken Inland im Vergleich

Jahreswerte, 31.12.1987-31.12.2023



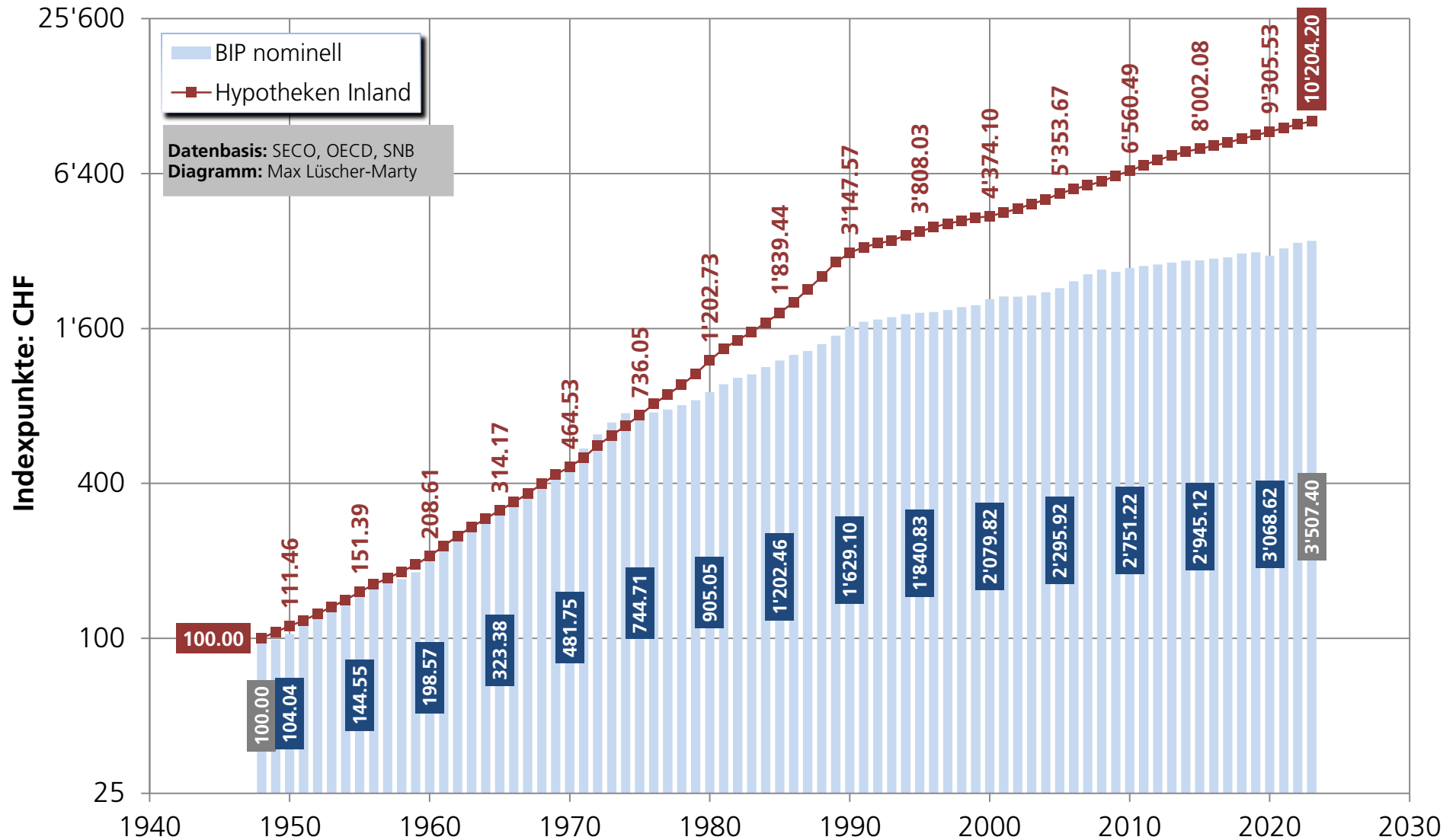
BIP nominell, Kundengelder/Hypotheken Inland im Vergleich

Jahreswerte, Basis 100: 31.12.1987-31.12.2023



BIP nominell und Hypotheken Inland im Vergleich

Jahreswerte, Basis 100: 31.12.1948-31.12.2023



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

7., überarbeitete Auflage 2024

Institut für Banken und Finanzplanung

Kapitel 2

Kreditarten und Kreditbegriffe

Systematisierung der Kreditbegriffe (1)

Kreditnehmer	Interbank- kredit	Nichtbankencredit			Organ- kredit			
		Privatkredit	Firmenkredit (Kommerzkredit)	ÖrK-Kredit (Kommunalkredit)				
Kreditform	Diskontkredit	Kontokorrentkredit	Darlehen					
			Fester Vorschuss	Amortisations- darlehen				
Kreditbedürf- nis / 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	
Verwendungszweck	Produktivkredit (Self Liquidating Credit)			Konsumtivkredit	
	Betriebskredit	Anlagekredit (Investitionskredit)			
Kreditdauer	Terminierter (befristeter) Kredit			Dauerkredit (unbefristeter Kredit)	
	extern terminiert		intern terminiert		
	Saisonkredit	Stand-by-Kredit			
Domizil des Kreditnehmers	Inlandkredit		Auslandkredit		
			«gewöhnlicher» Auslandkredit	Exportkredit (Bestellerkredit)	Eurokredit
Zinsfestlegung	variabler Zins «bis auf weiteres»	begrenzt variabler Zins «bis auf weiteres»	Festkredit (Festzinskredit)	Roll-over-Kredit	usw.

■ Beispiel: Hypothekendarlehen zur Finanzierung des Kaufs eines Einfamilienhauses

Kreditarten nach Kreditnehmern

**Interbank-
kredite**

**Kredite an
Nichtbanken**

**Organ-
kredite**

Privatkundenkredite

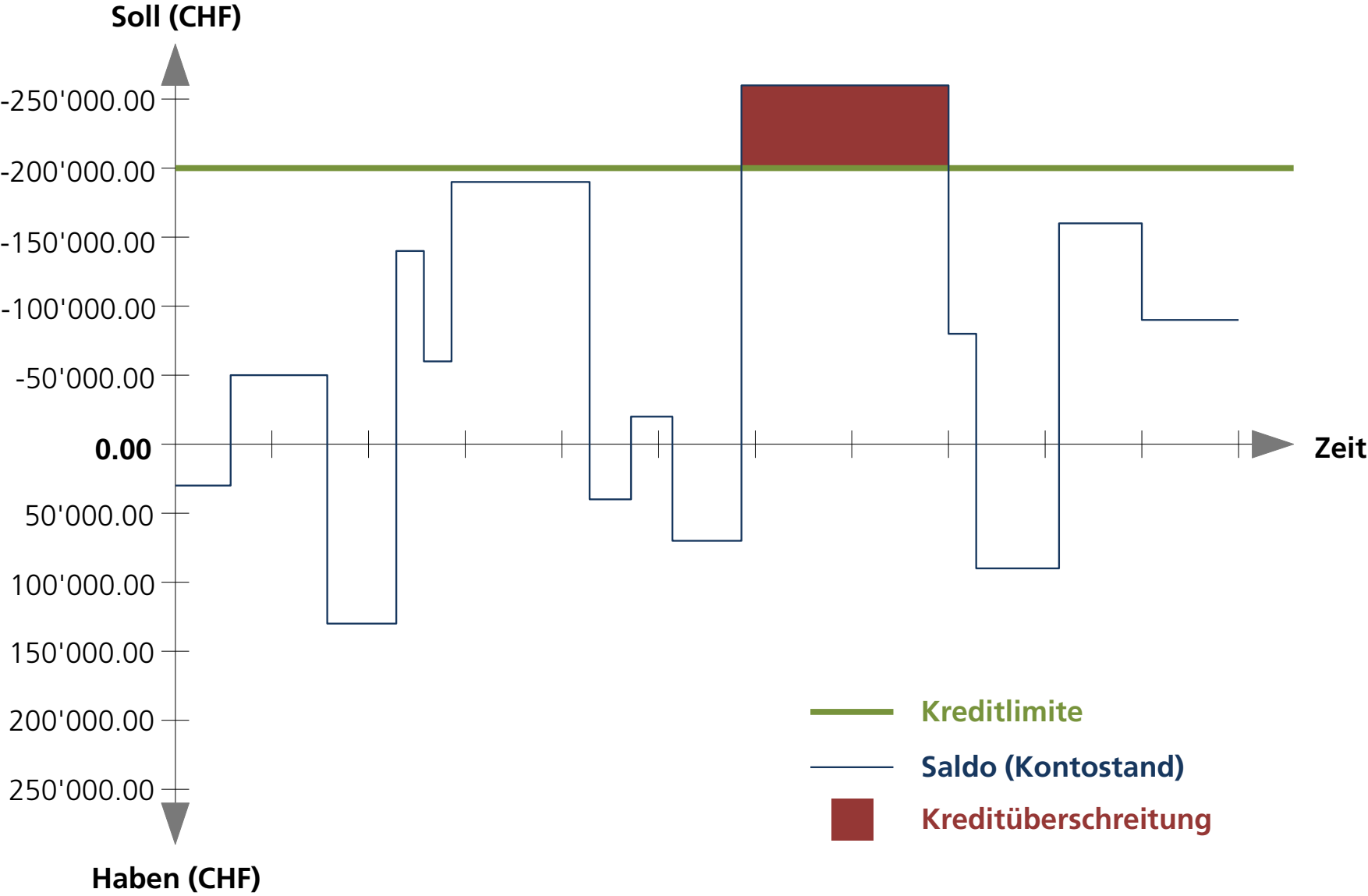
Firmenkundenkredite

(kommerzieller Kredit/
Kommerzkredit)

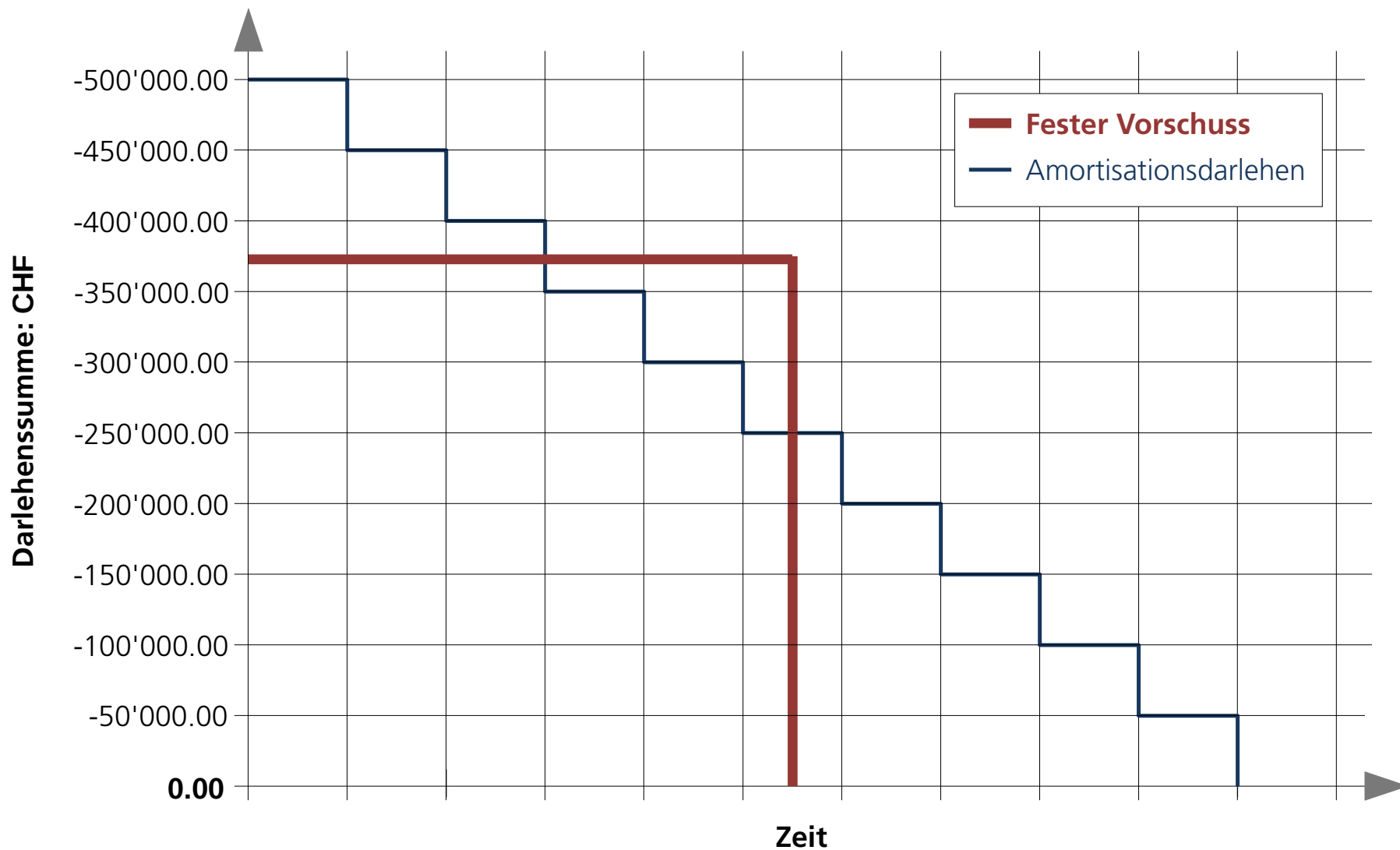
ÖrK-Kredit

(Kredit an öffentlich-
rechtliche Körperschaften,
Kommunalkredit)

Kontokorrentkredit

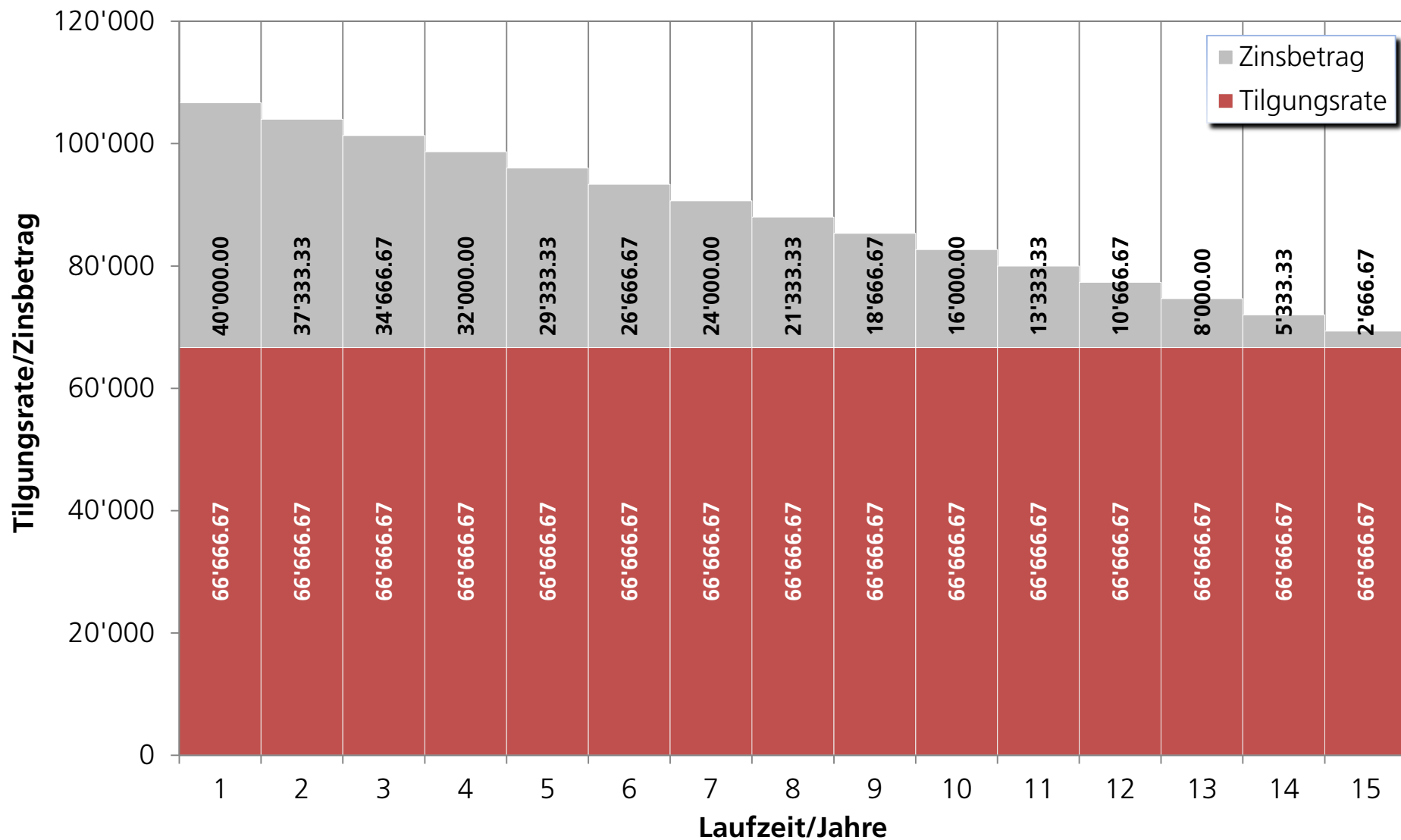


Fester Vorschuss und Amortisationsdarlehen



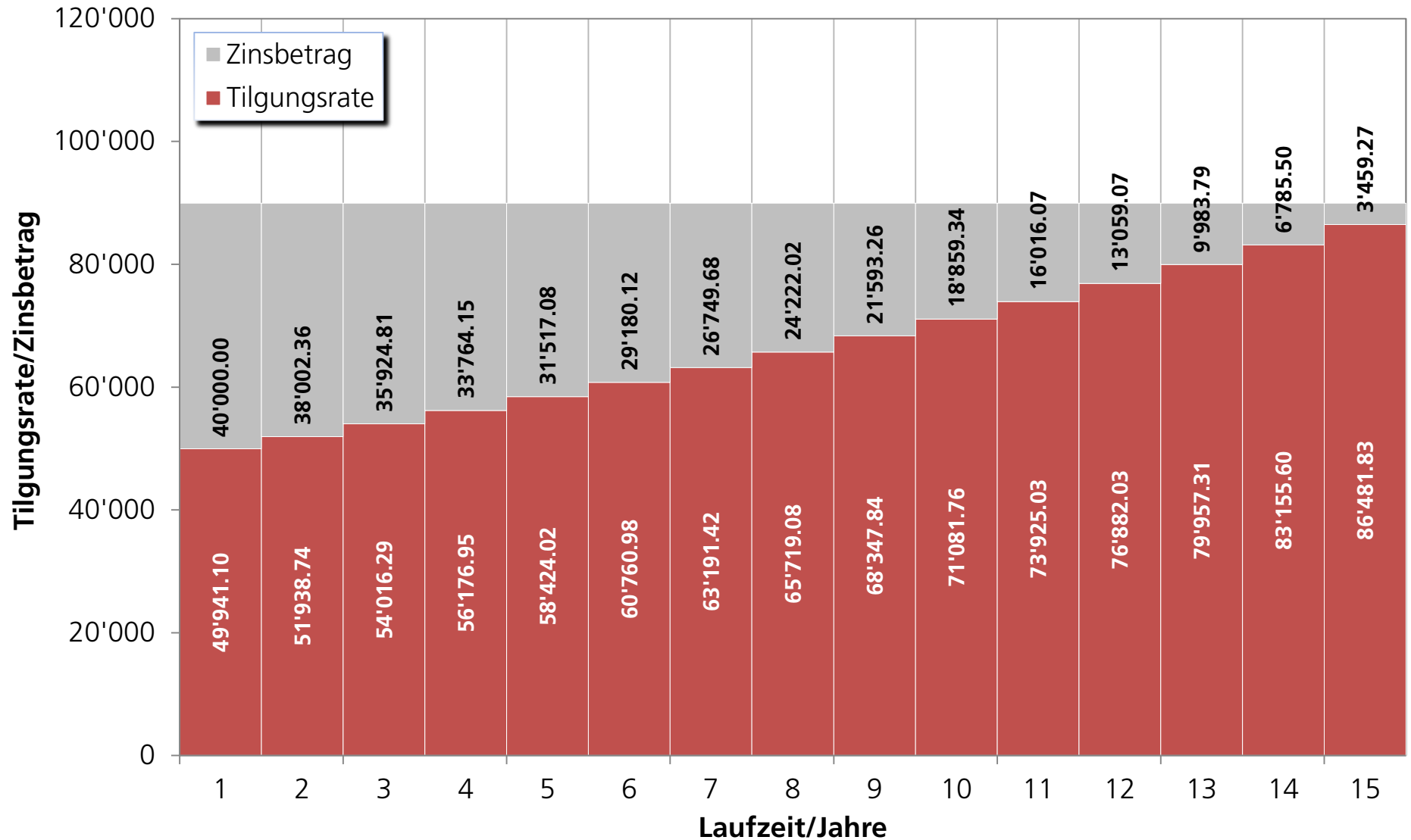
Festtilgung

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

Grundpfand- kredite

Baukredit
Hypothekendarlehen
Andere Kredite mit hypothekarischer Deckung

Faustpfand- kredite

Lombardkredit
Warenkredit
Registerpfandkredite

Zessions- kredite

Kredit gegen Abtretung von Kundenforderungen
Unternehmerkredit
Eigentumsvorbehaltsdarlehen

Personalkredite

Gedekte Personalkredite

Bürgschaftskredit
Garantiekredit
Wechselkredit

Ungedekte Kredite

Blankokredit
Konsumkredit

Realkredite

Kreditart		Sicherheit	Kreditform
Grundpfandkredite	Baukredit	Liegenschaft	Kontokorrent
	Hypothekardarlehen (Grundstückfinanzierung)	• Bauland allein (Terrainkredit) • Gebäude und Land	Darlehen
	Andere Kredite mit hypothekarischer Deckung	Selbständiges und dauerndes Baurecht Miteigentumsanteil, Stockwerkeinheit	Kontokorrent, Darlehen
Faustpfandkredite	Lombarkredit	Depotwerte und Guthaben auf Bankkonti	KK, Darlehen
	Warenkredit	Rohstoffe, Fertigfabrikate, usw.	Kontokorrent
	Registerpfandkredit	Flugzeuge, Schiffe	Darlehen
Zessionskredite	Kredit gegen Abtretung von Kundenforderungen	Forderungen aus Warenlieferungen, Dienstleistungen, Werkverträgen	Kontokorrent
	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
Ungedekte 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

Akzepte auf
Eigenwechseln

Akzepte auf
internationalen
Warenwechseln

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	Akzepte auf Finanzwechseln Akzepte auf internationalen Warenwechseln		von Fall zu Fall

Annuitätentilgung

Rückzahlung (t)	Annuität (A)	Tilgung (T)	Zins (Z)	Restkredit (K)
1	89'941.10	49'941.10	40'000.00	950'058.90
2	89'941.10	51'938.74	38'002.36	898'120.16
3	89'941.10	54'016.29	35'924.81	844'103.86
4	89'941.10	56'176.95	33'764.15	787'926.92
5	89'941.10	58'424.02	31'517.08	729'502.89
6	89'941.10	60'760.98	29'180.12	668'741.91
7	89'941.10	63'191.42	26'749.68	605'550.48
8	89'941.10	65'719.08	24'222.02	539'831.40
9	89'941.10	68'347.84	21'593.26	471'483.56
10	89'941.10	71'081.76	18'859.34	400'401.80
11	89'941.10	73'925.03	16'016.07	326'476.77
12	89'941.10	76'882.03	13'059.07	249'594.74
13	89'941.10	79'957.31	9'983.79	169'637.43
14	89'941.10	83'155.60	6'785.50	86'481.83
15	89'941.10	86'481.83	3'459.27	0.00

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

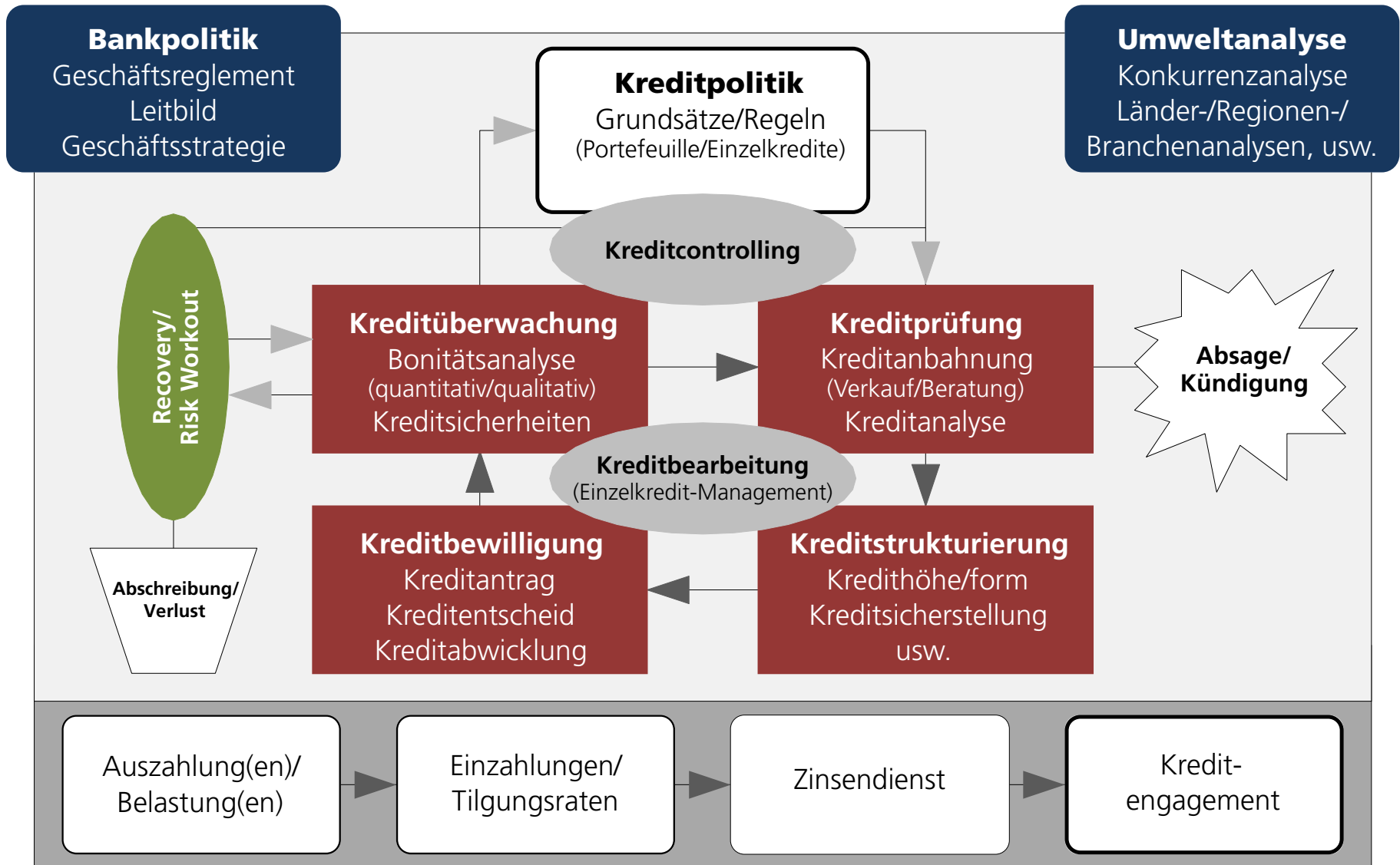
7., überarbeitete Auflage 2024

Institut für Banken und Finanzplanung

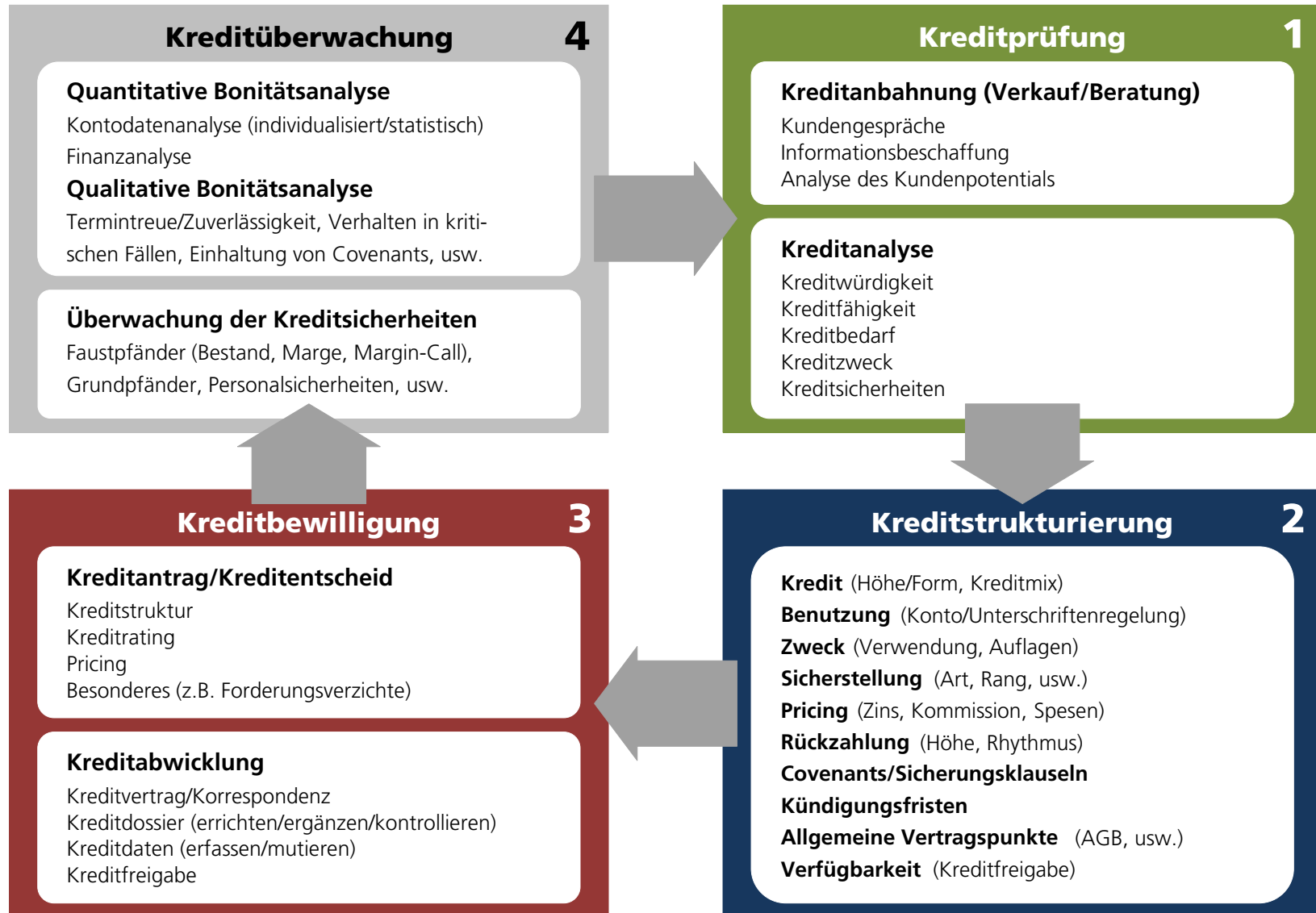
Kapitel 3

Kreditbearbeitung

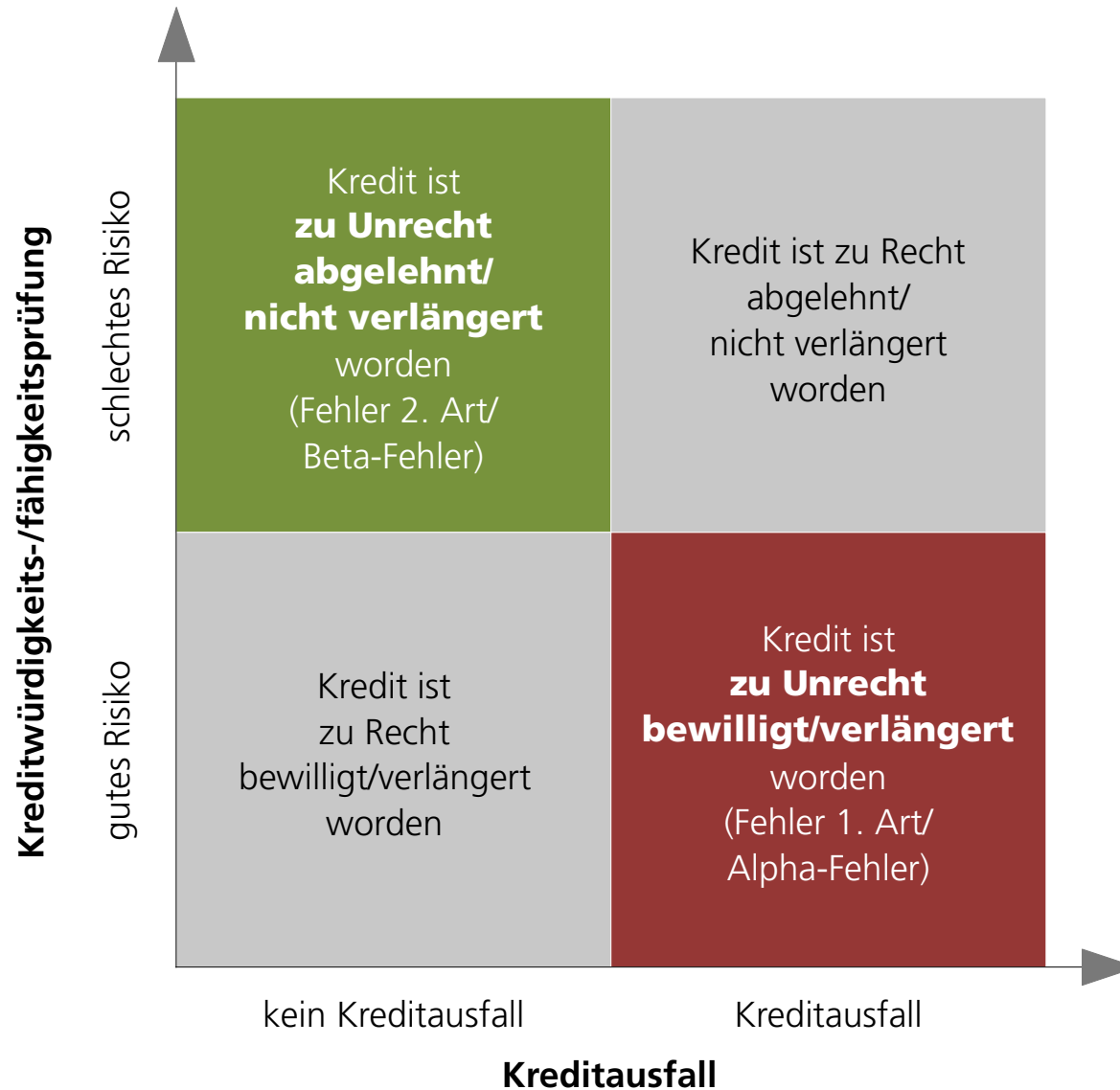
Kreditrisikomanagement-Prozess



Prozess des Einzelkredit-Managements



Kreditprüfung: Alphafehler, Betafehler



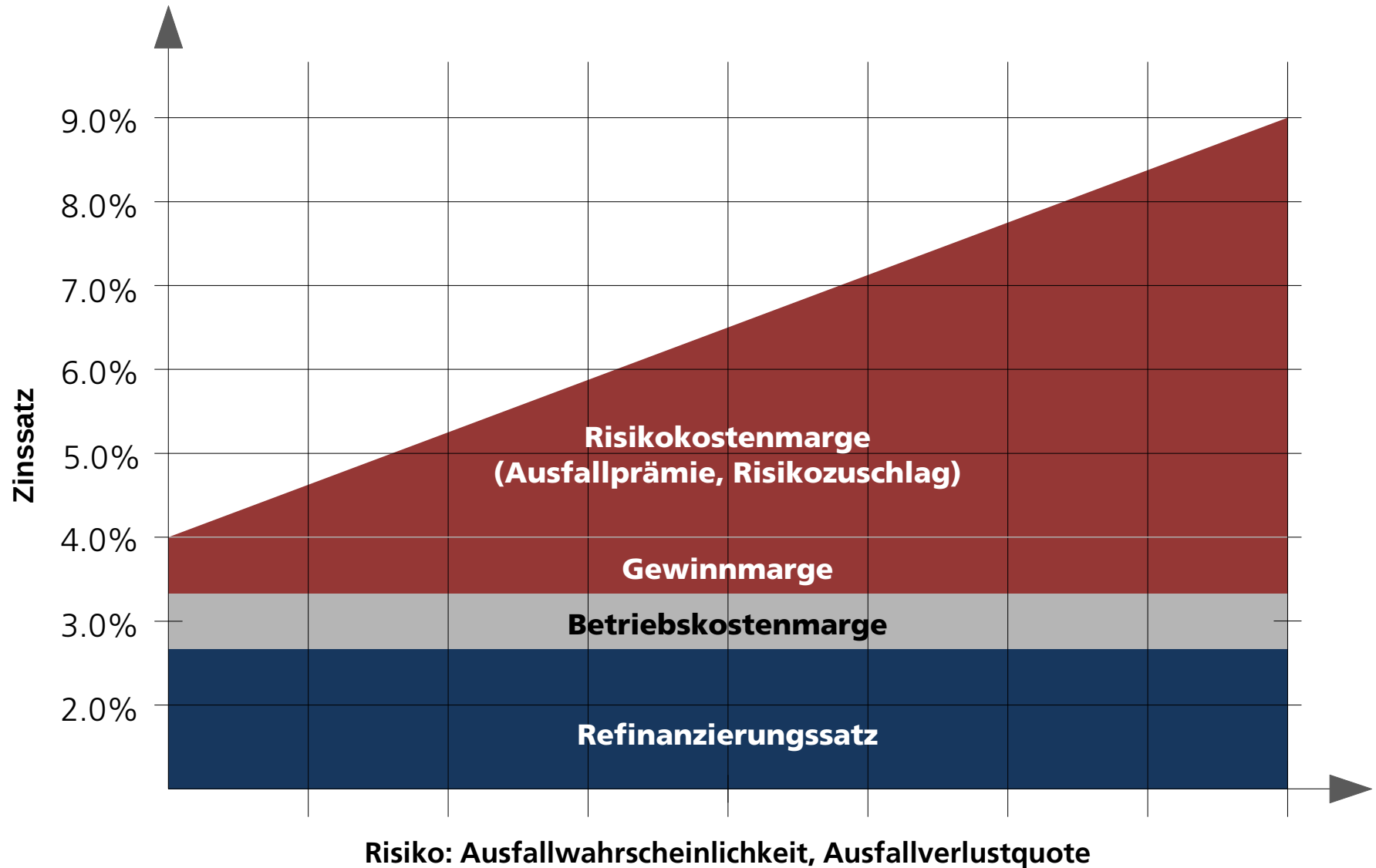
Kreditwürdigkeitsprüfung von Privatkunden

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. Lombarkredit, 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	Ausprägung				Gewicht	Punkte	Begründung
	1	2	3	4			
	--	-	+	++			
Name: Eberle Vorname: Andreas							
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	

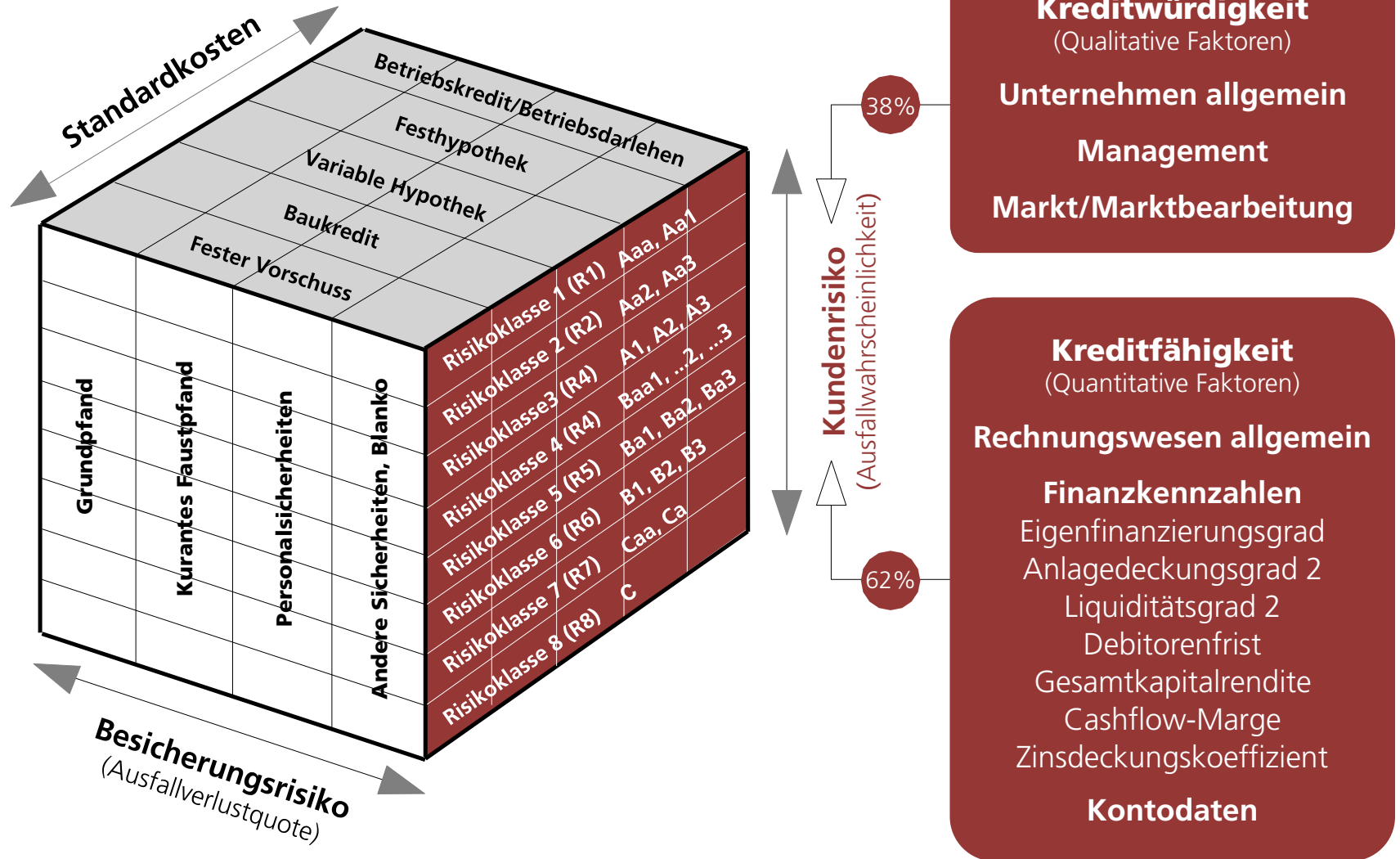
Punktbewertungsschema zur Kreditfähigkeitsprüfung

Kriterien	Ausprägung				Gewicht	Punkte	Begründung
	1	2	3	4			
	--	-	+	++			
Name: Eberle Vorname: Andreas							
Einkommen							
Erwerbseinkommen		x			2	4	
Vermögenseinkommen	x				2	2	
Einkommen Lebenspartner/in		x			1	2	
Vermögen							
Finanzvermögen (inkl. Lv-Policen)		x			1	2	
Sachvermögen			x		1	3	
Latentes Vermögen		x			1	2	
Vermögen Lebenspartner/in	x				1	1	
Finanzielle Verpflichtungen							
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

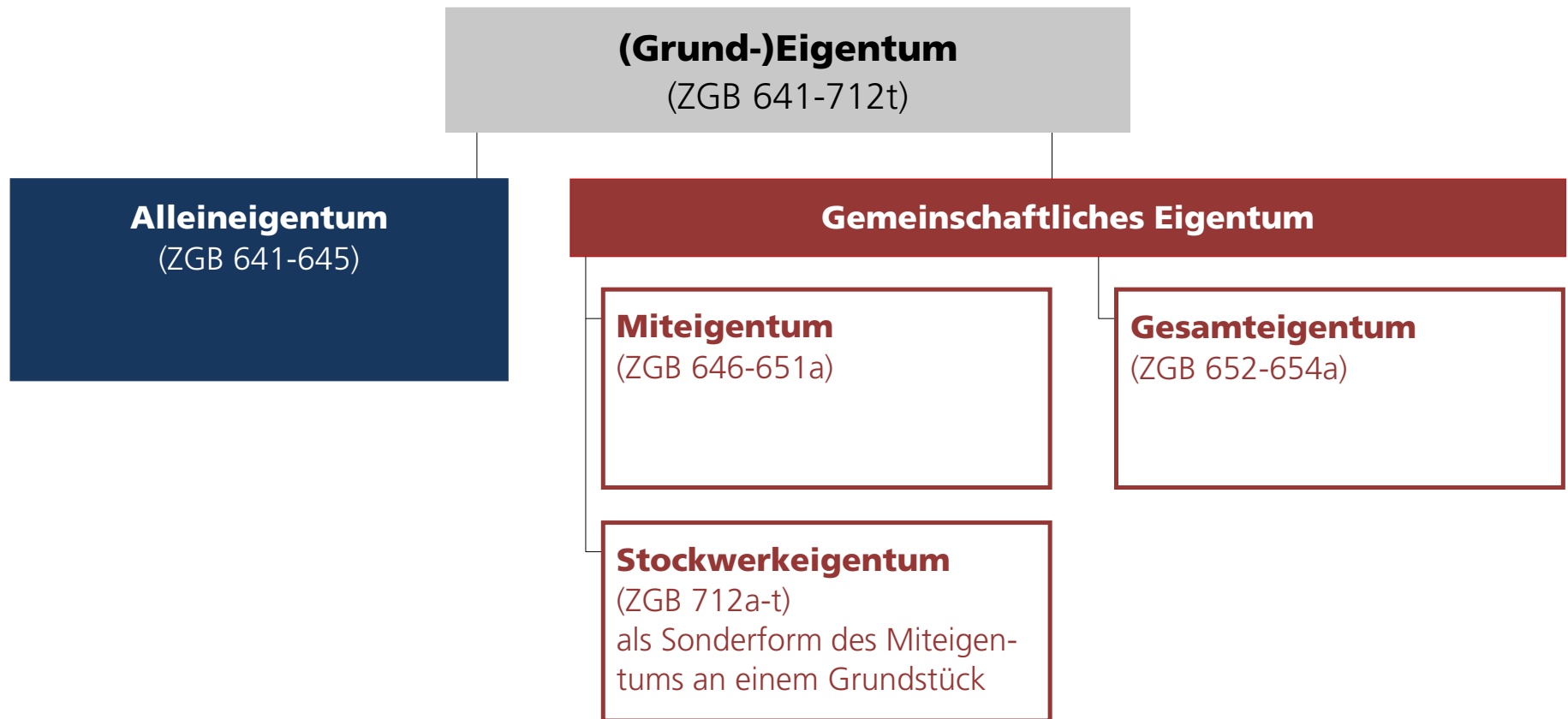
Max Lüscher-Marty

7., überarbeitete Auflage 2024

Institut für Banken und Finanzplanung

Kapitel 4

Grundeigentum und Grundpfandrechte



Rechte an Grundstücken (dingliche Rechte*)

Grundeigentum
(unbeschränktes dingliches Recht)

Beschränkte dingliche Rechte

Dienstbarkeiten (ZGB 730-781a)

- **Grunddienstbarkeiten**
Durchleitungsrecht (ZGB 691-693)
Wegrecht (ZGB 694-696)
Näherbaurecht
- **Personaldienstbarkeiten**
Nutzniessung (ZGB 745-775)
Wohnrecht (ZGB 776-778)
Baurecht (ZGB 779-779I)
Quellenrecht (ZGB 780-781)

Grundlasten (ZGB 782-792)

- Strassenunterhalt
- Fernwärmelieferung

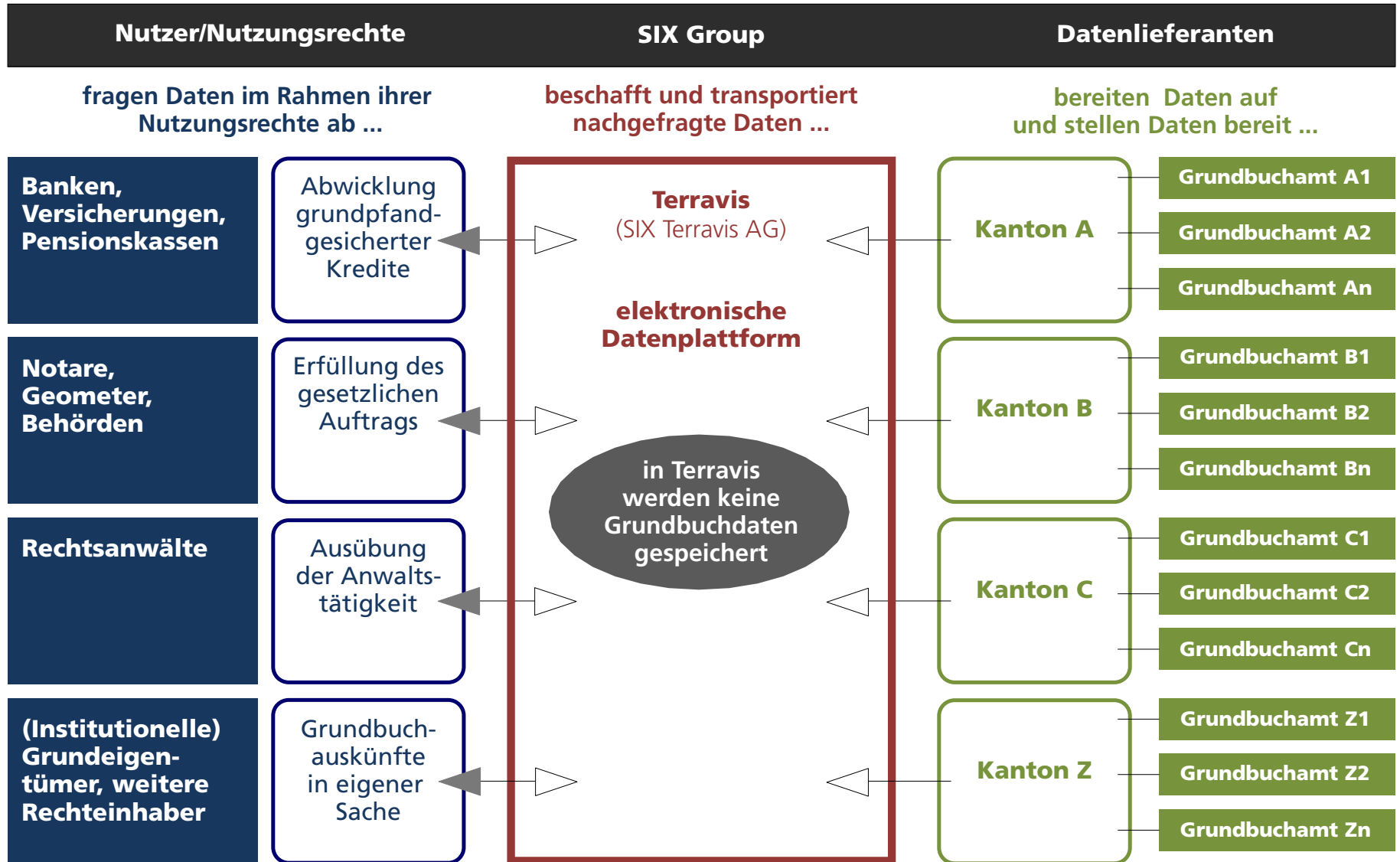
Grundpfandrechte (ZGB 793-875)

- **vertragliche**
Grundpfandverschreibung
(ZGB 824-841)
Schuldbrief
(ZGB 842-865)
Hypothekarobligation
Gült
- **gesetzliche**
Kosten des Pfandgläubigers
Forderungen der öffentlichen 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

Selbstständige und dauernde Rechte

Baurecht
(ZGB 675, 779-779I)

Quellenrecht
(ZGB 780)

Andere Rechte
(z.B. Autoparkplatz)

Bergwerke (ZGB 771, GBV 22, 71)

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

Miteigentumsanteile an Grundstücken

**Miteigentums-
anteil** (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)

(Kaufsrechtsvertrag)

(Vorkaufsvertrag)

(Rückkaufsrechtsvertrag)

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 793-823, 824-841)

Schuldbrief
(ZGB 793-823, ZGB 854-865)

Gült
Die Errichtung neuer Gülten ist Mehr zulässig. Bestehende Gülten unterstehen dem bis 31.12.2011 geltenden Recht.

Gesetzliche Grundpfandrechte

Entstehung **ohne** Vertrag

Entstehung
ohne Grundbucheintrag

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

Öffentlich-rechtliche Verbindlichkeiten des kantonalen Rechts

Grundsteuern
Gebäudeversicherungsbeiträge
Anschlussgebühren

Entstehung
mit Grundbucheintrag

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

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

Bauhandwerkerpfandrecht
(ZGB 837,1 Ziff.3, 839-841)

Schuldbrief

(ZGB 793-823, ZGB 842-865)
(OR 965-989)

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

Optik
Bank

2. Hypothek

CHF 160'000.00

1. Hypothek

CHF 800'000.00

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

Belehnungswert = CHF 1'200'000.00

1./2. usw. Rang

Optik
Grundbuch

3. Rang

Schuldbrief:
CHF 260'000.00

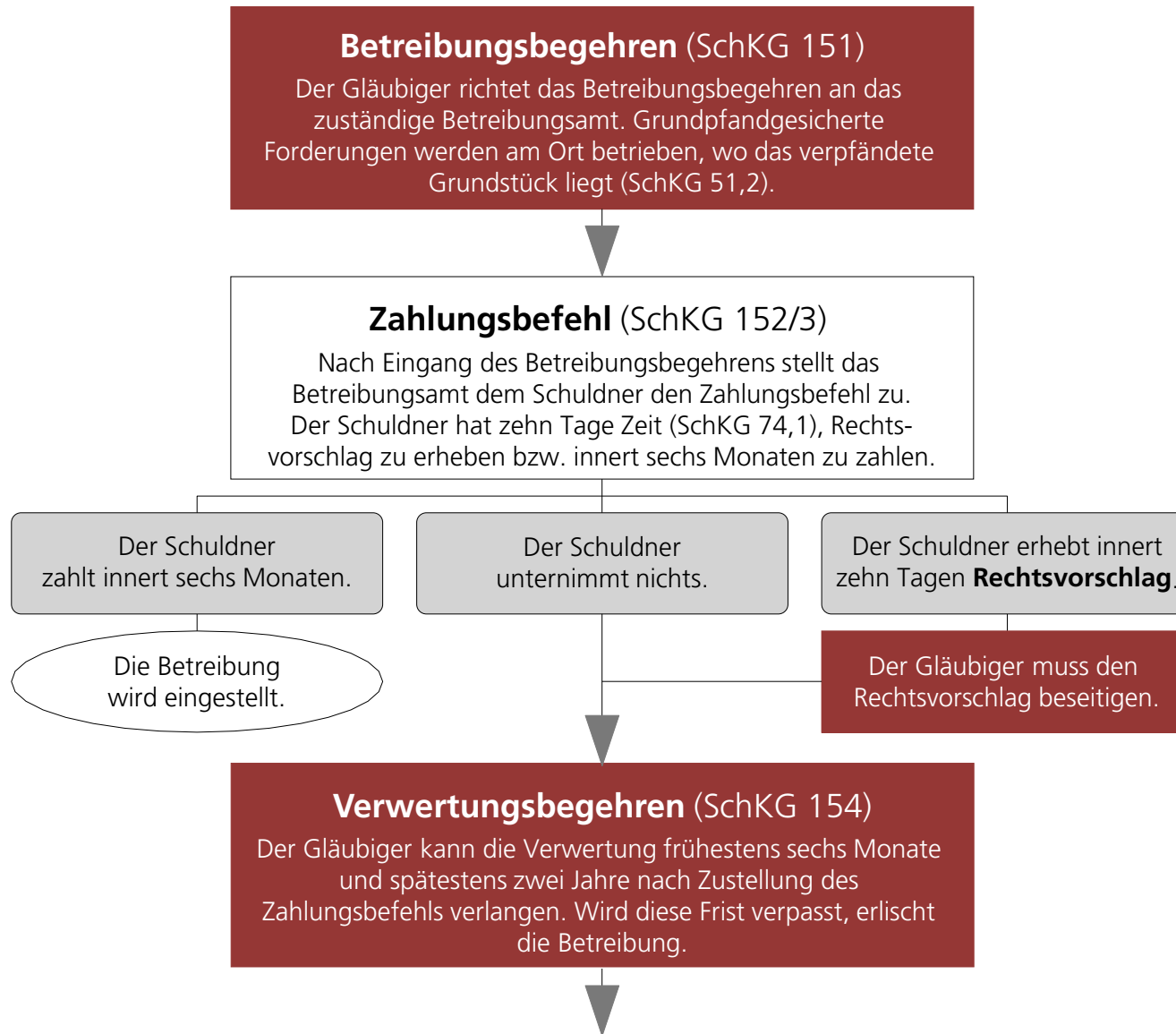
2. Rang

Schuldbrief:
CHF 400'000.00

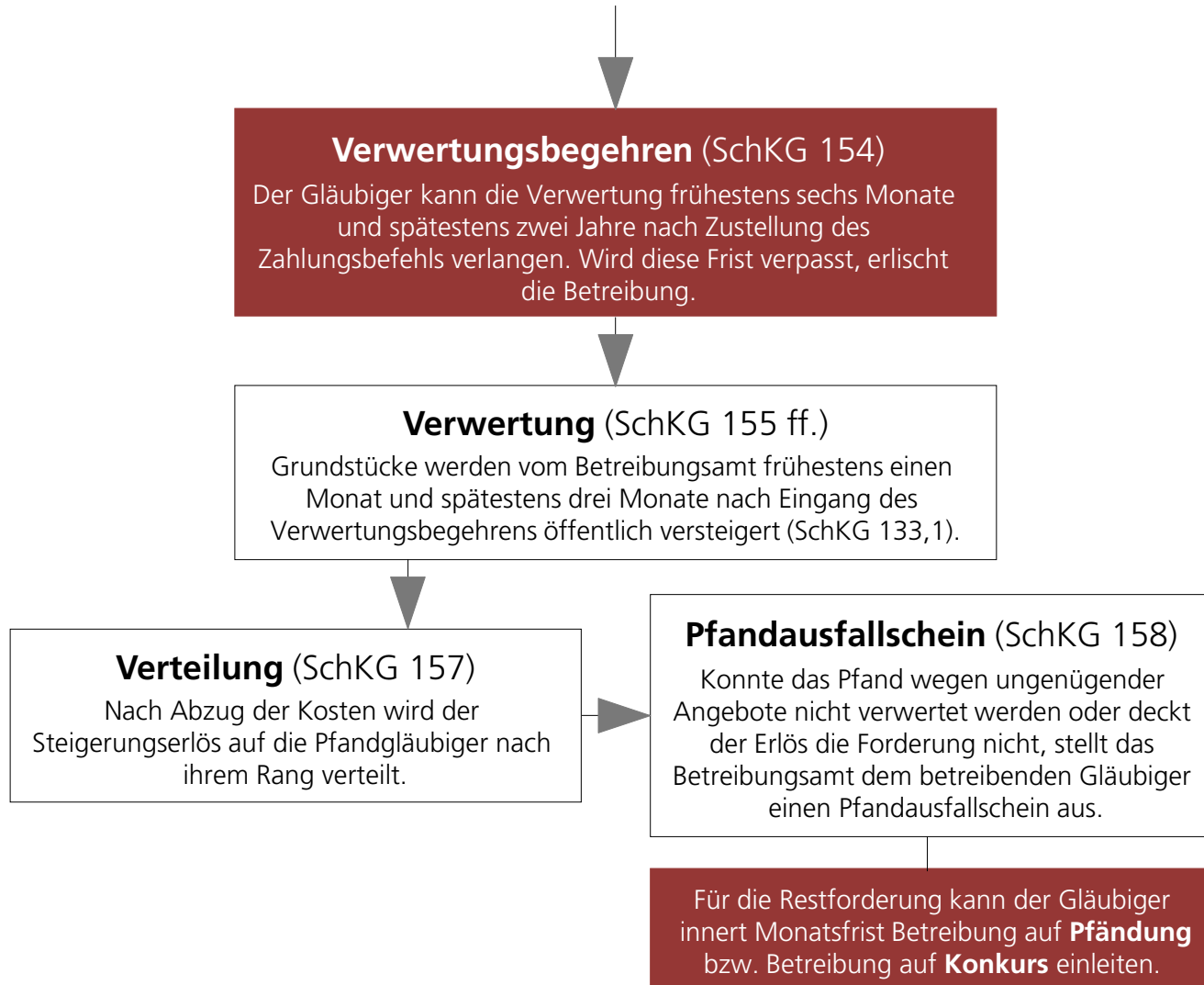
1. Rang

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

7., überarbeitete Auflage 2024

Institut für Banken und Finanzplanung

Kapitel 5

Wohneigentum und Wohneigentumsbewertung

Methoden der Immobilienbewertung

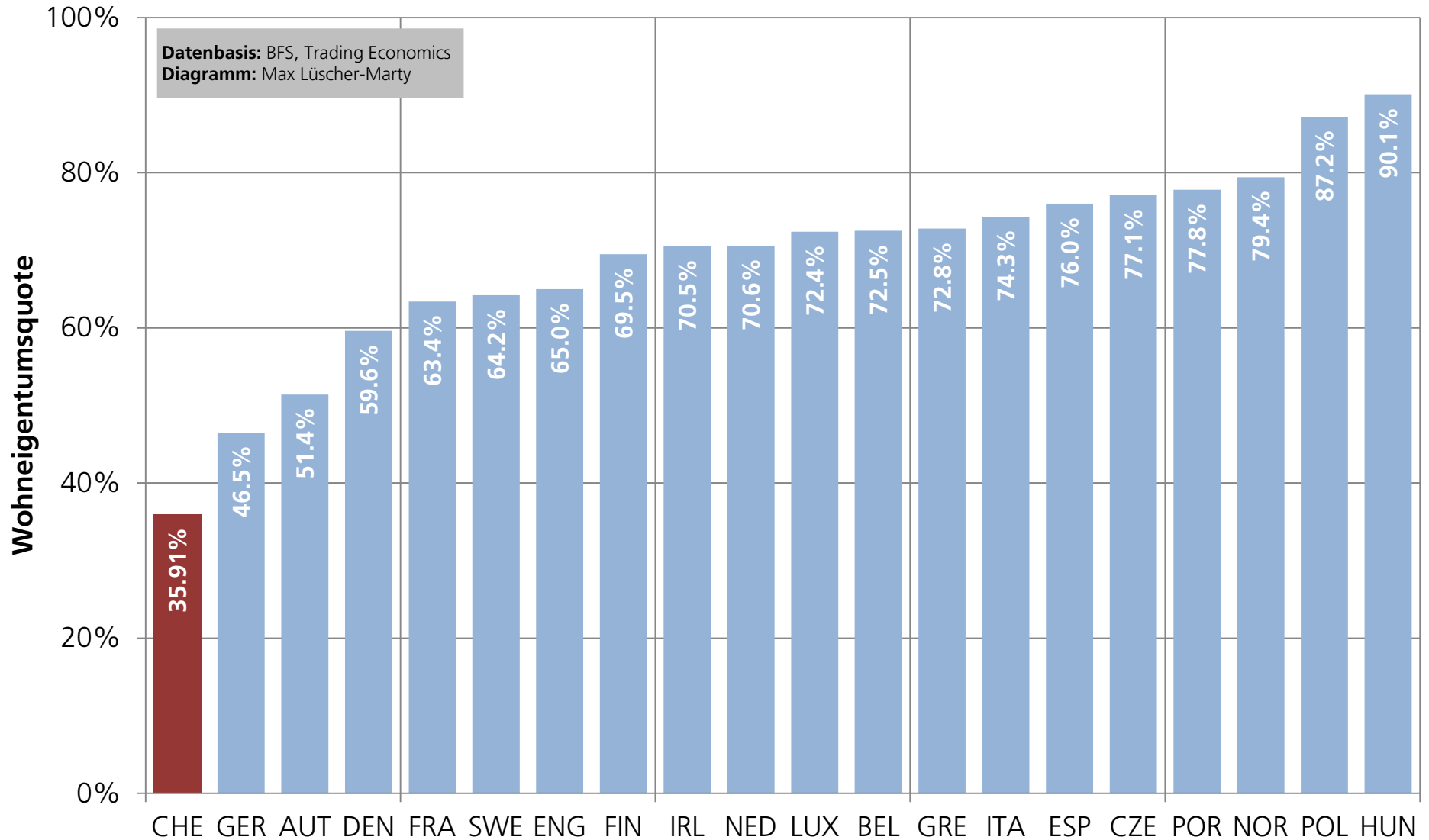
Objektart	Realwertmethode (Sachwert)	Ertragswertmethoden				Mischwertmethode	Preisvergleichsmethoden	
		Ertragswert (brutto/netto)	Barwert	Discounted Cashflow	Residualwert		Vergleichsmethode	Hedonische Methode
Einfamilienhaus	✗	○/□	○/□	○	○	✗	×	✗
Eigentumswohnung	×	○/□	○/□	○	✗	✗	✗	✗
Terrassenhäuser	✗	○	○	○	✗	✗	×	✗
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.

Wohneigentumsquoten in Europa

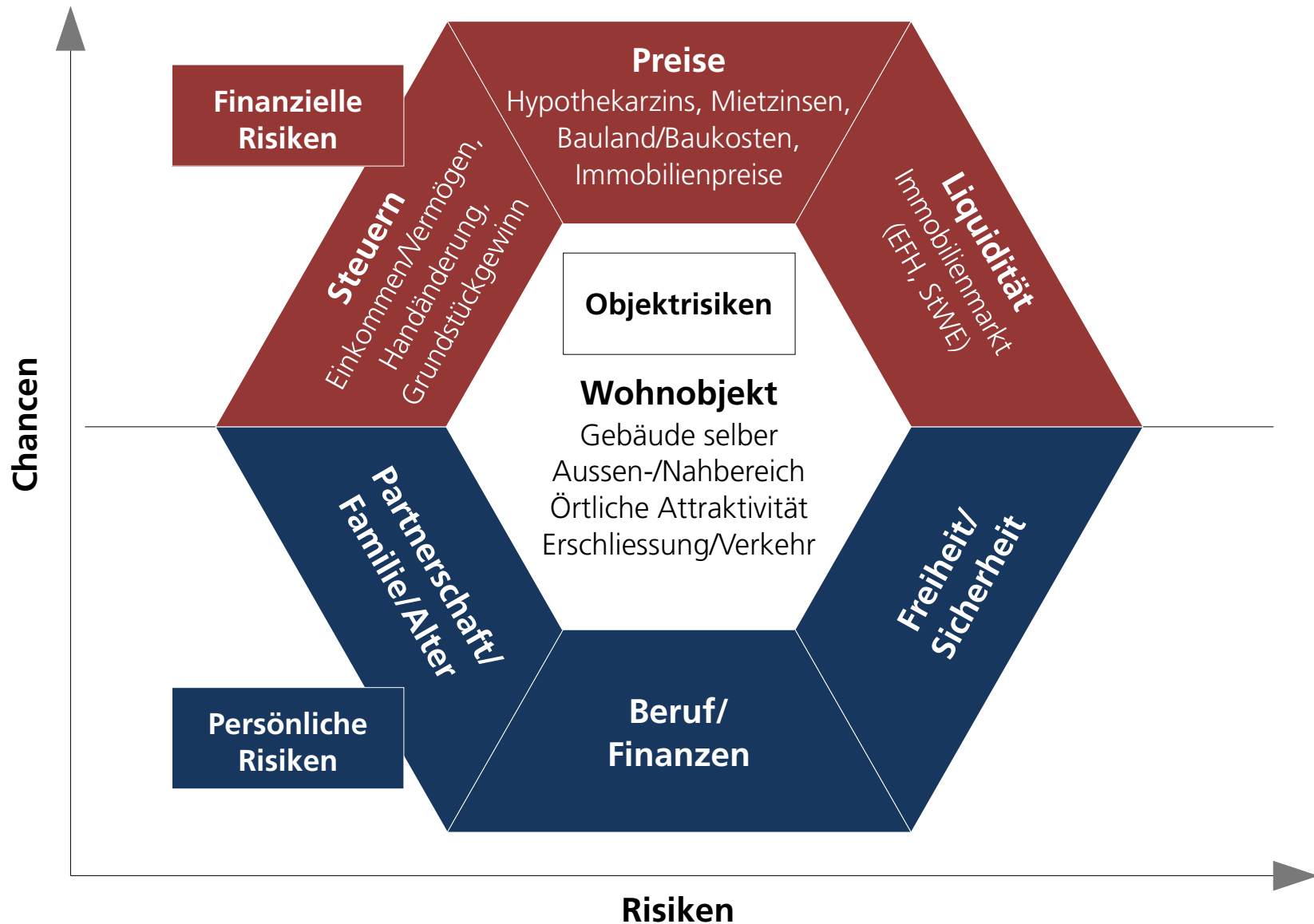
Länderauswahl: 2023 (CHE: 2022, ENG: 2018)



Wohneigentumsquote nach Kantonen: 31.12.2022

Kanton	WQ	HE	StWE	Mieter	Kanton	WQ	HE	StWE	Mieter
VS	53.8%	28.8%	25.0%	40.8%	SH	41.3%	31.4%	9.9%	54.4%
AI	52.8%	45.6%	7.1%	42.7%	SG	39.9%	28.7%	11.2%	55.9%
AR	49.1%	38.4%	10.7%	46.9%	TI	39.0%	23.9%	15.1%	53.8%
JU	48.6%	41.0%	7.5%	45.3%	SZ	38.5%	23.8%	14.7%	56.9%
GL	47.0%	40.2%	6.8%	47.6%	BE	38.1%	26.9%	11.2%	56.4%
OW	46.8%	31.2%	15.6%	48.0%	NW	37.4%	18.6%	18.7%	58.7%
SO	46.1%	38.4%	7.7%	49.6%	LU	33.4%	20.5%	12.9%	60.7%
UR	46.1%	32.8%	13.2%	46.7%	ZG	31.1%	13.3%	17.8%	64.3%
AG	46.0%	32.9%	13.1%	50.3%	NE	30.7%	18.5%	12.3%	65.4%
TG	44.8%	34.0%	10.8%	51.8%	VD	30.1%	18.0%	12.2%	64.8%
BL	43.6%	33.6%	10.0%	50.9%	ZH	26.8%	15.7%	11.1%	64.2%
GR	43.1%	27.6%	15.5%	51.0%	GE	18.9%	9.1%	9.8%	73.4%
FR	41.7%	30.8%	11.0%	53.3%	BS	15.5%	9.0%	6.4%	74.0%

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:

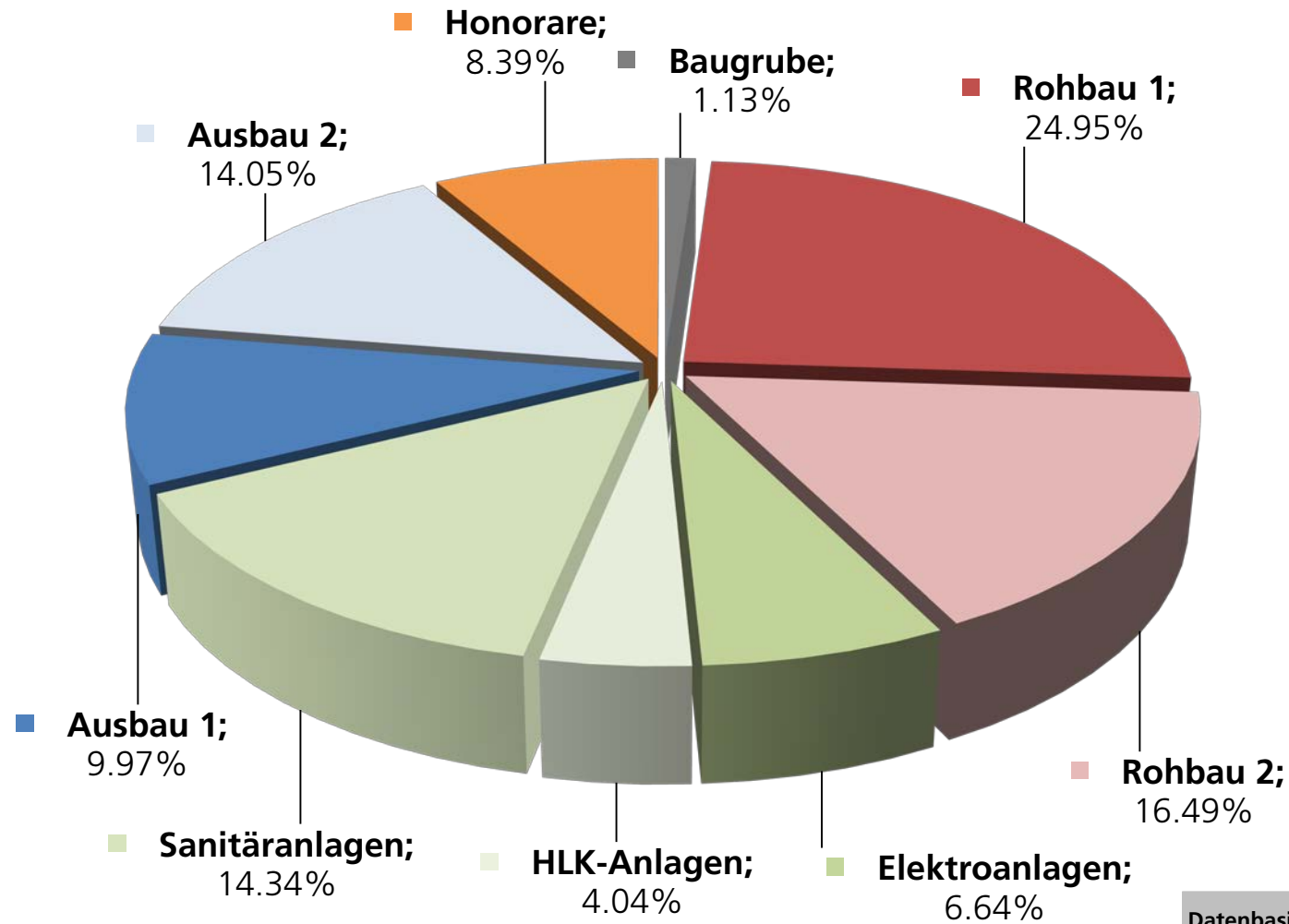
Gartenanlage, Plätze, Stützmauern usw.

Baunebenkosten:

Bewilligungen, Gebühren, Finanzierung ab Baubeginn

Schweizerischer Baupreisindex

Einfamilienhaus: Kostenblöcke (in % der Gebäudekosten); Oktober 2023



Datenbasis: Bundesamt/Statistik
Diagramm: Max Lüscher-Marty

Wertminderungstabelle: adaptiert nach Ross

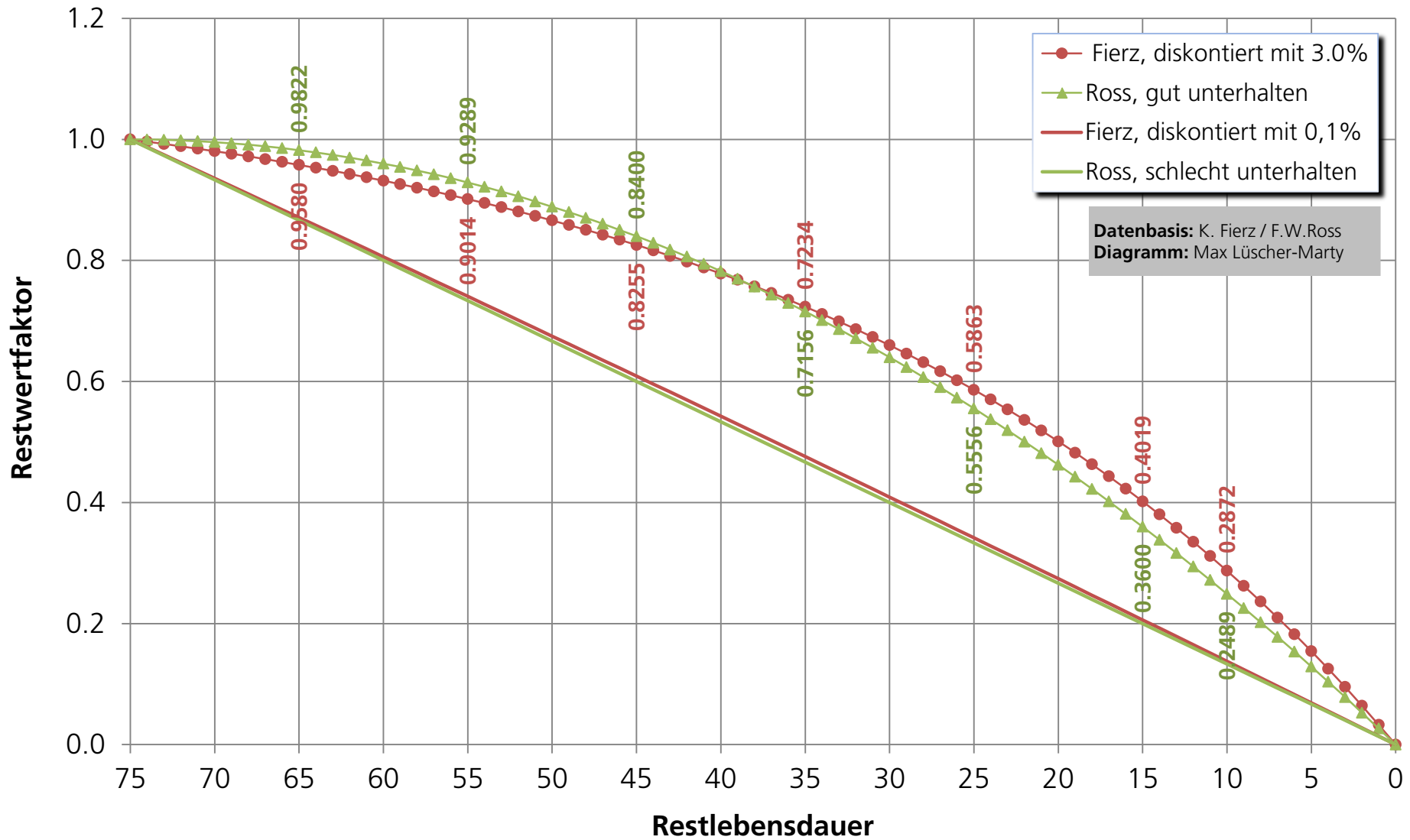
Gesamtlebensdauer von Gebäuden (Jahre)						Unterhaltszustand				
40	60	80	100	120	>150	schlecht (s)	s/m	mittel (m)	m/g	gut (g)
Gebäudealter (Jahre)						Wertabschlag				
2	3	4	5	6	7.5	5,0%	3,8%	2,6%	1,4%	0,3%
4	6	8	10	12	15.0	10,0%	7,8%	5,5%	3,3%	1,0%
6	9	12	15	18	22.5	15,0%	11,8%	8,6%	5,4%	2,3%
8	12	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

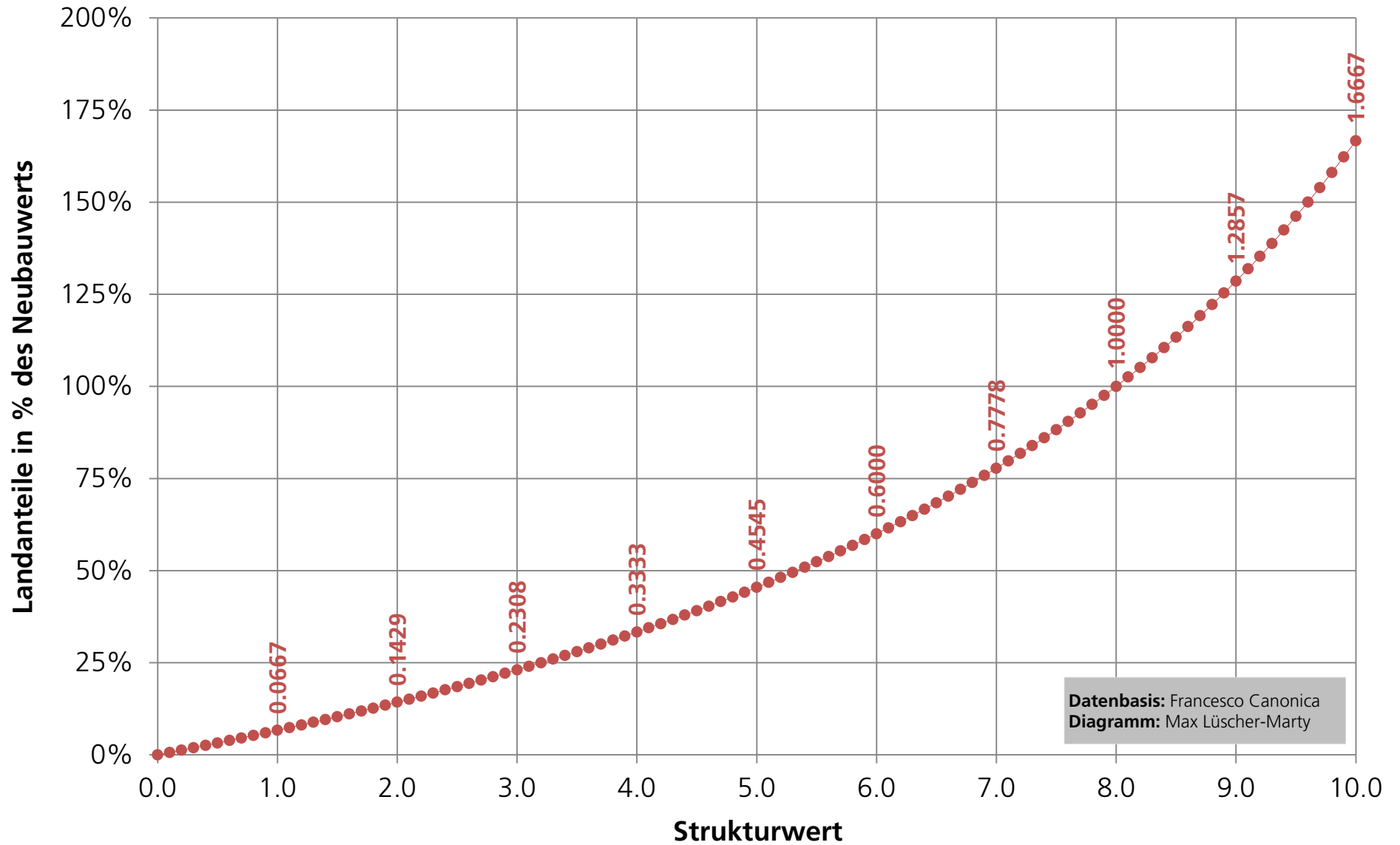
EFH, "gut" bzw. "schlecht" unterhalten, Gesamtlebensdauer: 75 Jahre



Landwertanteile nach Francesco Canonica

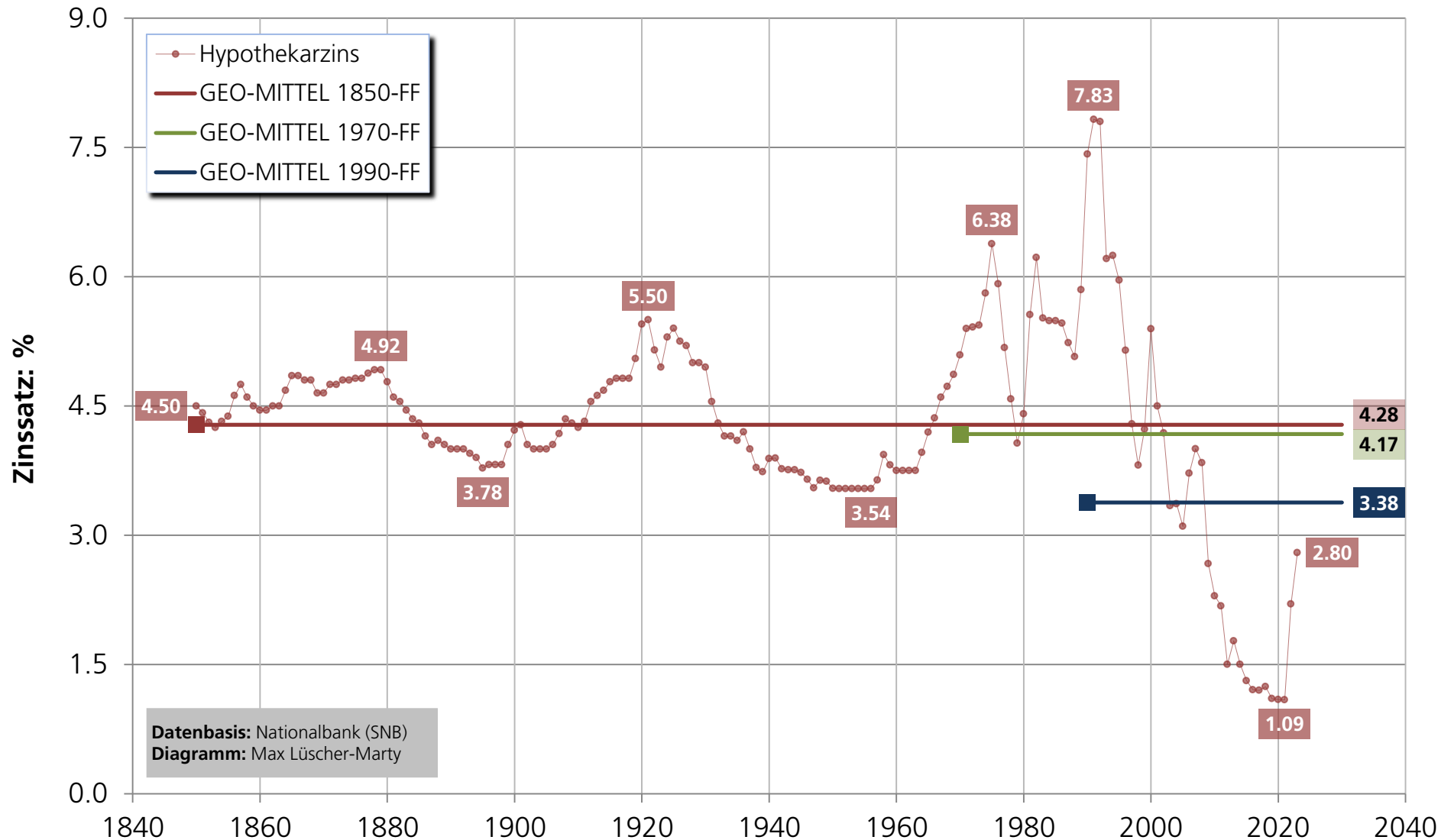
Lage- klasse	LW im 100	LW vom 100	Lage- klasse	LW im 100	LW vom 100	Lage- klasse	LW im 100	LW vom 100	Lage- klasse	LW im 100	LW vom 100
0.10	0.0063	0.0063	2.60	0.1625	0.1940	5.10	0.3188	0.4679	7.60	0.4750	0.9048
0.20	0.0125	0.0127	2.70	0.1688	0.2030	5.20	0.3250	0.4815	7.70	0.4813	0.9277
0.30	0.0188	0.0191	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



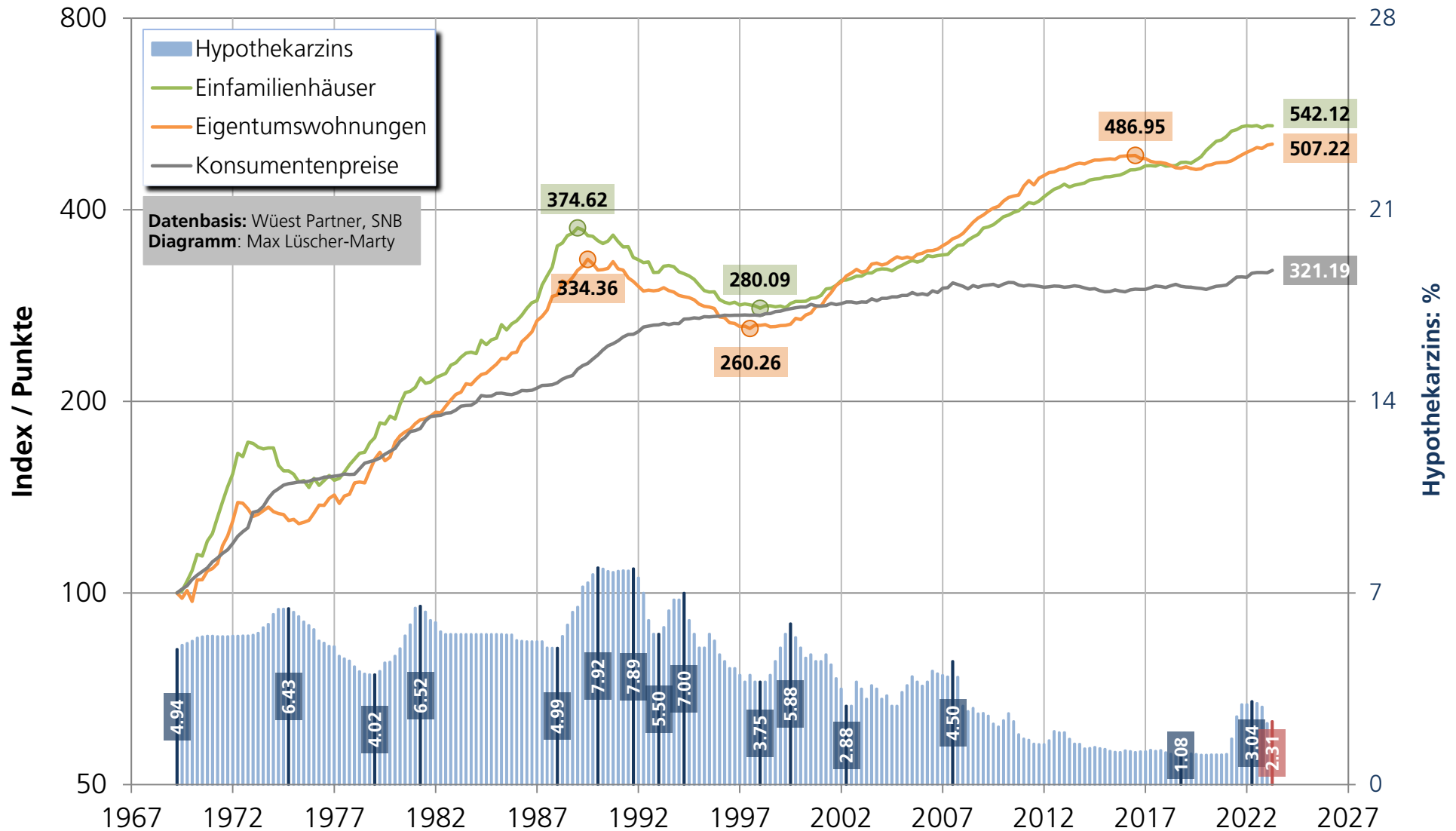
Hypothekarzinsätze in der Schweiz

Jahresmittel für 1. Hypotheken (ab 1993 fünf Jahre fest): 1850-2023



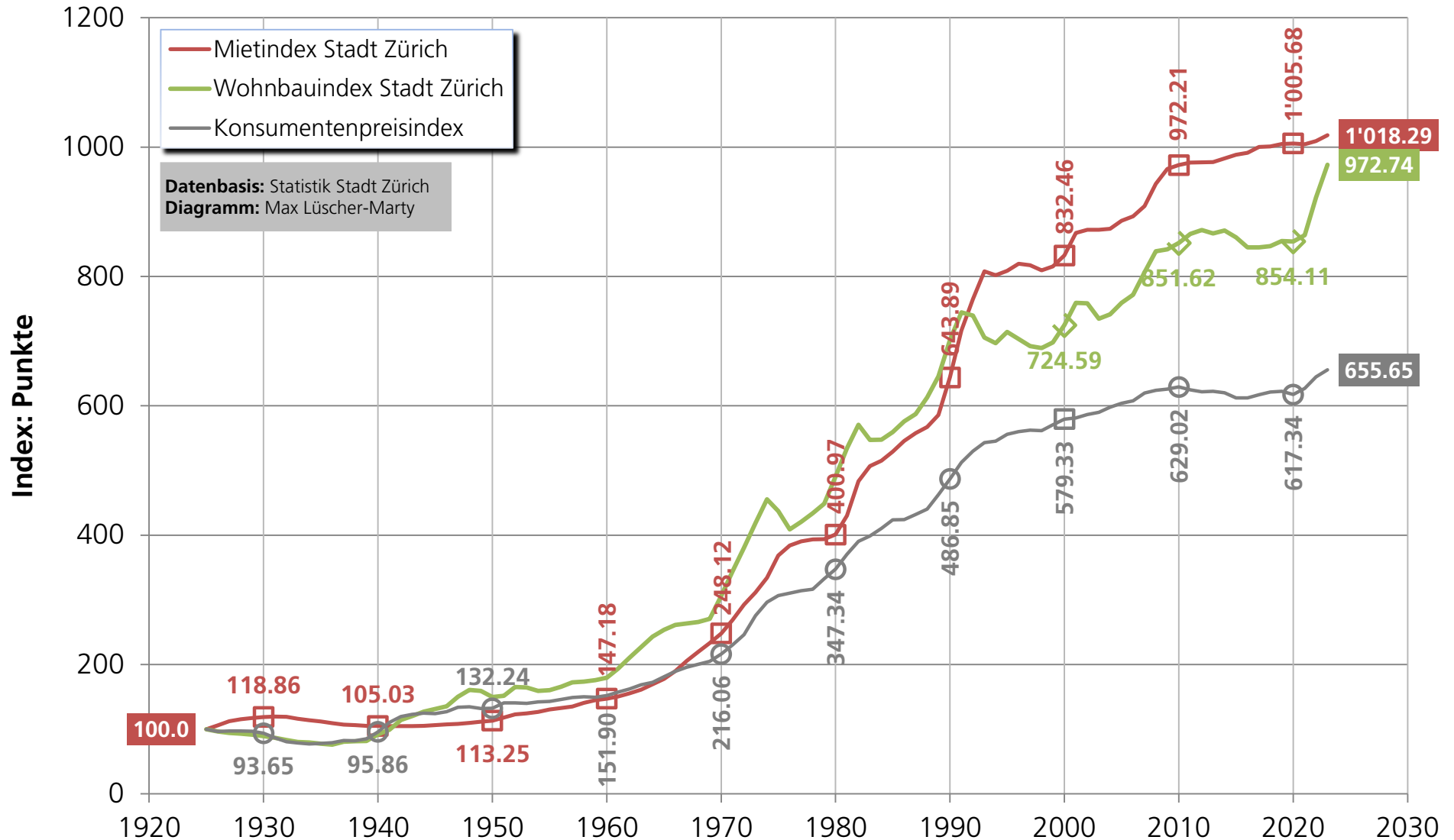
Wüest Partner-Indizes: Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen

Angebotspreise, Quartalswerte: 31.03.1970-31.03.2024



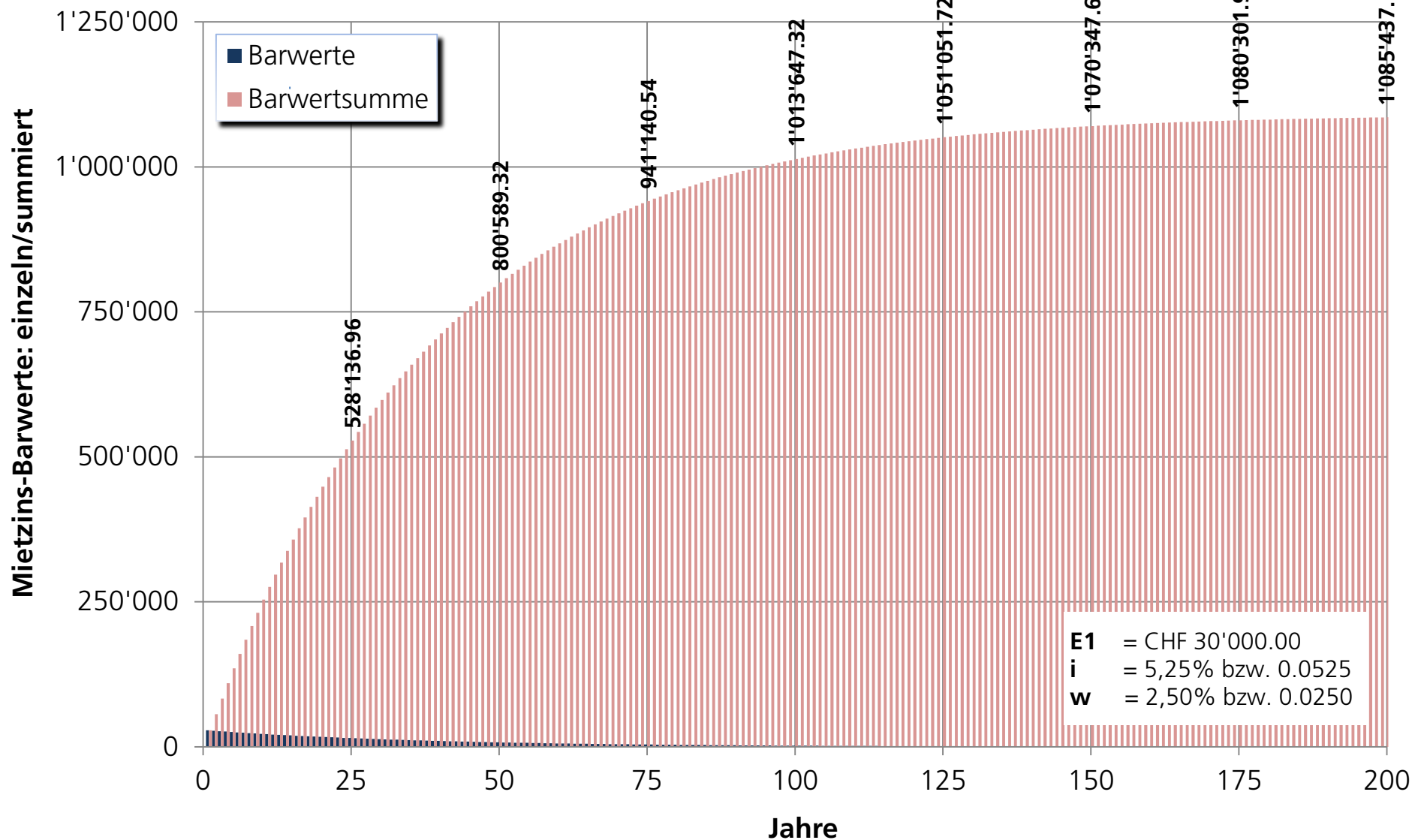
Miet- und Wohnbauindex Stadt Zürich, Konsumentenpreisindex

Jahresmittel / Jahresendwerte, Basis 100: 31.12.1925-31.12.2023



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	0.0574	2.60	0.1376	5.10	0.3302	7.60	0.7920
0.20	0.0594	2.70	0.1425	5.20	0.3419	7.70	0.8202
0.30	0.0615	2.80	0.1476	5.30	0.3541	7.80	0.8494
0.40	0.0637	2.90	0.1529	5.40	0.3667	7.90	0.8797
0.50	0.0660	3.00	0.1583	5.50	0.3798	8.00	0.9110
0.60	0.0683	3.10	0.1640	5.60	0.3933	8.10	0.9435
0.70	0.0708	3.20	0.1698	5.70	0.4073	8.20	0.9771
0.80	0.0733	3.30	0.1758	5.80	0.4218	8.30	1.0119
0.90	0.0759	3.40	0.1821	5.90	0.4368	8.40	1.0479
1.00	0.0786	3.50	0.1886	6.00	0.4524	8.50	1.0853
1.10	0.0814	3.60	0.1953	6.10	0.4685	8.60	1.1239
1.20	0.0843	3.70	0.2023	6.20	0.4852	8.70	1.1640
1.30	0.0873	3.80	0.2095	6.30	0.5025	8.80	1.2054
1.40	0.0904	3.90	0.2169	6.40	0.5204	8.90	1.2484
1.50	0.0937	4.00	0.2247	6.50	0.5389	9.00	1.2928
1.60	0.0970	4.10	0.2327	6.60	0.5581	9.10	1.3389
1.70	0.1004	4.20	0.2409	6.70	0.5780	9.20	1.3866
1.80	0.1040	4.30	0.2495	6.80	0.5986	9.30	1.4359
1.90	0.1077	4.40	0.2584	6.90	0.6199	9.40	1.4871
2.00	0.1116	4.50	0.2676	7.00	0.6420	9.50	1.5401
2.10	0.1155	4.60	0.2772	7.10	0.6649	9.60	1.5949
2.20	0.1197	4.70	0.2870	7.20	0.6885	9.70	1.6517
2.30	0.1239	4.80	0.2973	7.30	0.7131	9.80	1.7106
2.40	0.1283	4.90	0.3078	7.40	0.7385	9.90	1.7715
2.50	0.1329	5.00	0.3188	7.50	0.7648	10.00	1.8346

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

7., überarbeitete Auflage 2024

Institut für Banken und Finanzplanung

Kapitel 6

Private Hypothekendarlehen

Private Grundpfandkredite: Charakteristika

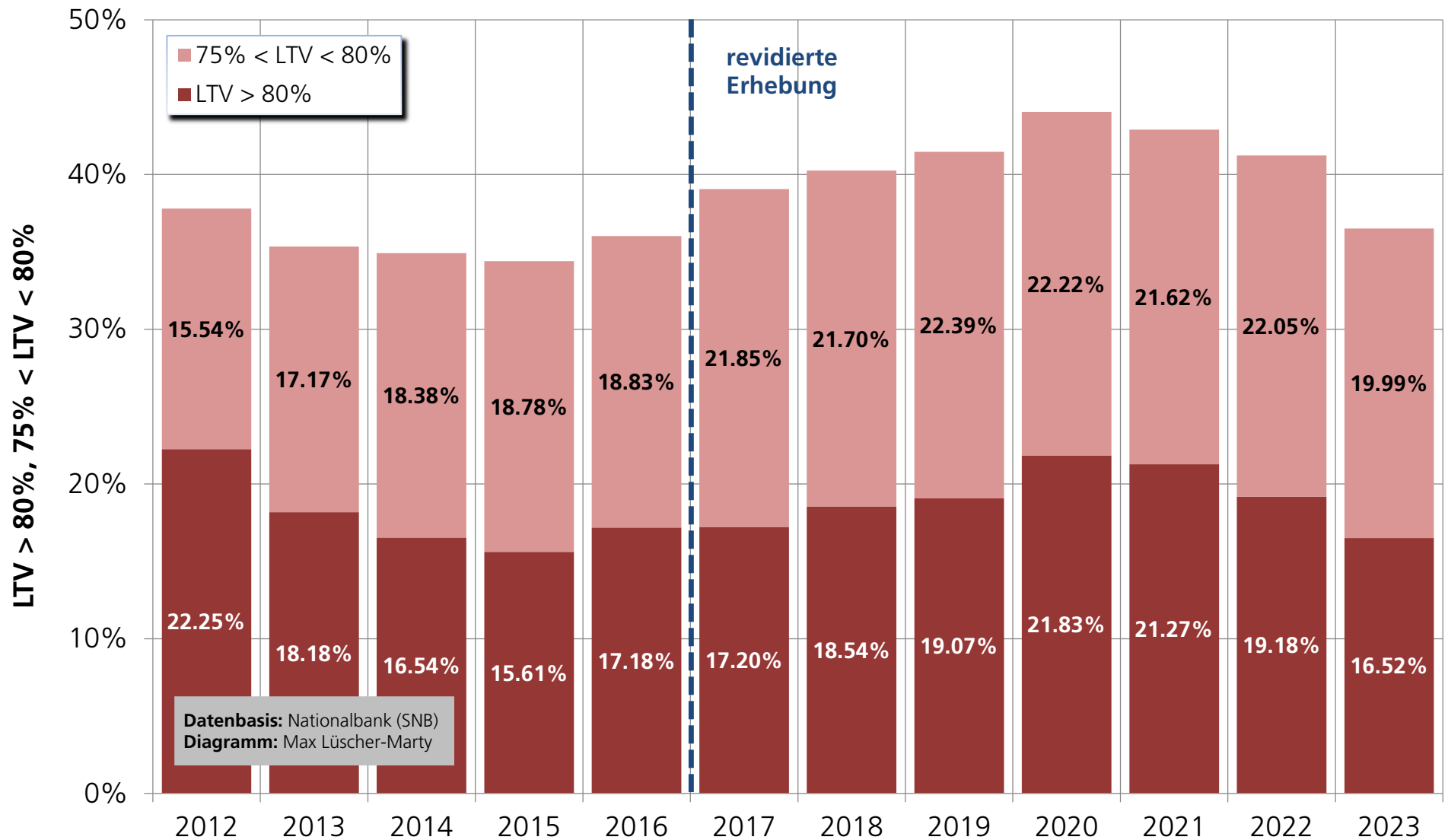
Kredit	Kreditzweck	Kreditform	Grundstück	Grundpfandrechte
Hypothekendarlehen	Grundstückserwerb (Kauf, Erbteilung, usw.) - Ein-/Zweifamilienhaus - Eigentumswohnung - ev. Bauland Andere Finanzierungen - dauerhafte Konsumgüter (z.B. Auto, Möbel) - Dienstleistungen (z.B. Studium der Kinder) - Immo-Rente 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
	Baulanderwerb Bauinvestitionen - Neubau - Umbau/Erweiterungsbau	Kontokorrent Darlehen/ Baukonto		Grundpfandverschreibung Papier-/Register-Schuldbrief zu Eigentum (Sicherungsübereignung) Papier-/Register-Schuldbrief zu Faustpfand

Erforderliches Bruttoeinkommen bei alternativen Anlagekosten (Kaufpreis)

Kaufpreis	Eigenkapital (verfügbare eigene Mittel)										
	100'000	150'000	200'000	250'000	300'000	350'000	400'000	450'000	500'000	550'000	600'000
600'000	113'000										
650'000	125'333	107'833									
700'000	137'667	120'167	102'667								
750'000	150'000	132'500	115'000	97'500							
800'000	162'333	144'833	127'333	109'833	99'000						
850'000	174'667	157'167	139'667	122'167	108'000	100'500					
900'000	187'000	169'500	152'000	134'500	117'000	109'500	102'000	94'500			
950'000	199'333	181'833	164'333	146'833	129'333	118'500	111'000	103'500	96'000		
1'000'000	211'667	194'167	176'667	159'167	141'667	127'500	120'000	112'500	105'000	97'500	
1'050'000	224'000	206'500	189'000	171'500	154'000	136'500	129'000	121'500	114'000	106'500	99'000
1'100'000	236'333	218'833	201'333	183'833	166'333	148'833	138'000	130'500	123'000	115'500	108'000
1'150'000	248'667	231'167	213'667	196'167	178'667	161'167	147'000	139'500	132'000	124'500	117'000
1'200'000	261'000	243'500	226'000	208'500	191'000	173'500	156'000	148'500	141'000	133'500	126'000
1'250'000	273'333	255'833	238'333	220'833	203'333	185'833	168'333	157'500	150'000	142'500	135'000
1'300'000	285'667	268'167	250'667	233'167	215'667	198'167	180'667	166'500	159'000	151'500	144'000
1'350'000	298'000	280'500	263'000	245'500	228'000	210'500	193'000	175'500	168'000	160'500	153'000
1'400'000	310'333	292'833	275'333	257'833	240'333	222'833	205'333	187'833	177'000	169'500	162'000
1'450'000	322'667	305'167	287'667	270'167	252'667	235'167	217'667	200'167	186'000	178'500	171'000
1'500'000	335'000	317'500	300'000	282'500	265'000	247'500	230'000	212'500	195'000	187'500	180'000
1'550'000	347'333	329'833	312'333	294'833	277'333	259'833	242'333	224'833	207'333	196'500	189'000
1'600'000	359'667	342'167	324'667	307'167	289'667	272'167	254'667	237'167	219'667	205'500	198'000
1'650'000	372'000	354'500	337'000	319'500	302'000	284'500	267'000	249'500	232'000	214'500	207'000
1'700'000	384'333	366'833	349'333	331'833	314'333	296'833	279'333	261'833	244'333	226'833	216'000
1'750'000	396'667	379'167	361'667	344'167	326'667	309'167	291'667	274'167	256'667	239'167	225'000
1'800'000	409'000	391'500	374'000	356'500	339'000	321'500	304'000	286'500	269'000	251'500	234'000
1'850'000	421'333	403'833	386'333	368'833	351'333	333'833	316'333	298'833	281'333	263'833	246'333
1'900'000	433'667	416'167	398'667	381'167	363'667	346'167	328'667	311'167	293'667	276'167	258'667
1'950'000	446'000	428'500	411'000	393'500	376'000	358'500	341'000	323'500	306'000	288'500	271'000
2'000'000	458'333	440'833	423'333	405'833	388'333	370'833	353'333	335'833	318'333	300'833	283'333

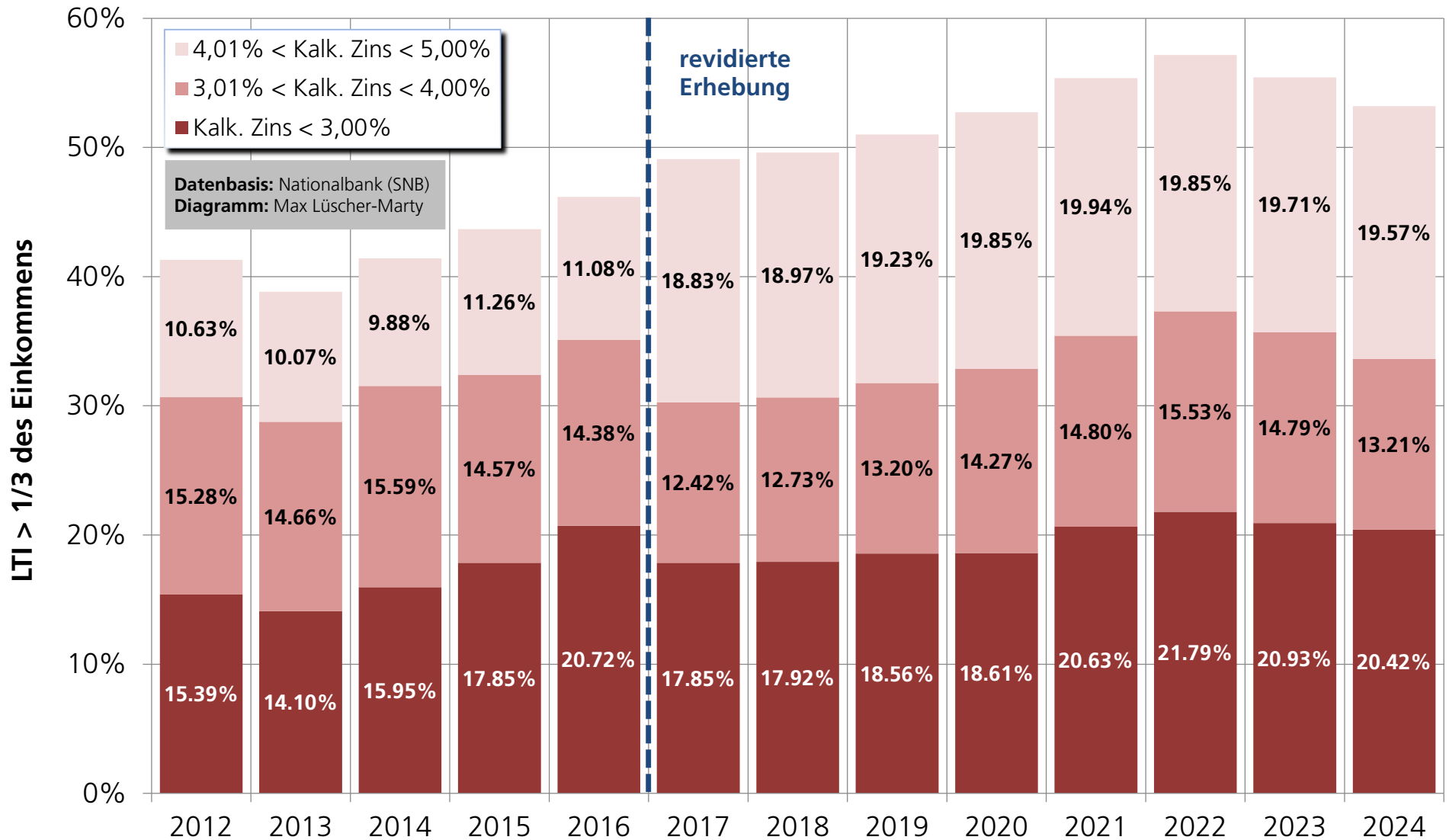
Loan-to-Value (LTV): Selbstgenutztes Wohneigentum

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



Loan-to-Income (LTI): Selbstgenutztes Wohneigentum

neue Hypothekarkredite mit LTI von mehr als ein Drittel des Einkommens



Indirekte Hypotheken-Amortisation

15 Jahre, 3a-Zins = 1,15%, Hypothekarzins = 2,50%; Grenzsteuersatz = 30,00%

Jahr	Ergebnis Vorsorge-Teil: Einzahlung 6'500.00/Jahr				Ergebnis Hypothekar-Teil: Amortisation 6'500.00/Jahr				
	Einzahlung 3a nachschüssig	Zinsertrag 3a	Sparkapital Endkapital	Grenzsteuer-ersparnis	Restschuld Ende Jahr	Hypothekarzins mit Tilgung	Hypothekarzins ohne Tilgung	Mehraufwand Hypothekarzins	Grenzsteuer-ersparnis
1	6'000.00	0.00	6'000.00	1'800.00	84'000.00	2'250.00	2'250.00	0.00	0.00
2	6'000.00	69.00	12'069.00	1'800.00	78'000.00	2'100.00	2'250.00	-150.00	45.00
3	6'000.00	138.79	18'207.79	1'800.00	72'000.00	1'950.00	2'250.00	-300.00	90.00
4	6'000.00	209.39	24'417.18	1'800.00	66'000.00	1'800.00	2'250.00	-450.00	135.00
5	6'000.00	280.80	30'697.98	1'800.00	60'000.00	1'650.00	2'250.00	-600.00	180.00
6	6'000.00	353.03	37'051.01	1'800.00	54'000.00	1'500.00	2'250.00	-750.00	225.00
7	6'000.00	426.09	43'477.09	1'800.00	48'000.00	1'350.00	2'250.00	-900.00	270.00
8	6'000.00	499.99	49'977.08	1'800.00	42'000.00	1'200.00	2'250.00	-1'050.00	315.00
9	6'000.00	574.74	56'551.82	1'800.00	36'000.00	1'050.00	2'250.00	-1'200.00	360.00
10	6'000.00	650.35	63'202.16	1'800.00	30'000.00	900.00	2'250.00	-1'350.00	405.00
11	6'000.00	726.82	69'928.99	1'800.00	24'000.00	750.00	2'250.00	-1'500.00	450.00
12	6'000.00	804.18	76'733.17	1'800.00	18'000.00	600.00	2'250.00	-1'650.00	495.00
13	6'000.00	882.43	83'615.60	1'800.00	12'000.00	450.00	2'250.00	-1'800.00	540.00
14	6'000.00	961.58	90'577.18	1'800.00	6'000.00	300.00	2'250.00	-1'950.00	585.00
15	6'000.00	1'041.64	97'618.82	1'800.00	0.00	150.00	2'250.00	-2'100.00	630.00
Steuer auf Kapitalauszahlung			-5'857.13						
90'000.00		7'618.82	91'761.69	27'000.00	18'000.00		33'750.00	-15'750.00	4'725.00

Vorsorgespargen / Indirekte Hypothekenamortisation

Eingaben:

Hypothek (CHF)	90'000.00
Anlagedauer 3a/Tilgungsdauer Hypothek (Jahre)	15
Zinssatz 3a (%)	0.15
Hypothekarzinssatz (%)	1.50
Grenzsteuersatz (%)	30.00
Kapitalabfindungssteuer (%)	6.00

Ergebnis 3a:

3a-Rate nachschüssig pro Jahr (CHF)	6'000.00 1)
Steuerentlastung auf 3a-Raten pro Jahr (CHF)	1'800.00
Endkapital vor Steuern (CHF)	90'951.17
Endkapital nach Steuern (CHF)	85'494.10
Kapitalabfindungssteuer 3a, einmalig (CHF)	-5'457.07
Steuerentlastung auf 3a-Raten total (CHF)	27'000.00
Steuervorteil 3a (CHF)	21'542.93
Rendite nach Steuern (%)	4.22%

Effekt der indirekten Amortisation:

Zinsertrag 3a total (CHF)	951.17
Steuervorteil 3a (CHF)	21'542.93
Ergebnis 3a	22'494.10
Zinsnachteil bei indirekter Amortisation (CHF)	-9'450.00
Steuervorteil bei indirekter Amortisation (CHF)	2'835.00
Ergebnis Hypothek (CHF)	-6'615.00
Nettoergebnis (CHF) 2)	15'879.10

Grenz-Hypothekarzinssatz 3)	5.10%
------------------------------------	--------------

1) Wert darf die steuerlich zulässige Grenze nicht übersteigen (2025 = CHF 7'258.00).

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

3) Übersteigt der Hypothekarzinssatz bei unverändertem 3a-Zinssatz den Grenz-Hypothekarzinssatz, lohnt sich die indirekte Amortisation nicht.

ist auf der Website der jeweiligen Kantonalen Steuerverwaltung erhältlich
ist auf der Website der jeweiligen Kantonalen Steuerverwaltung erhältlich

Ergebnis Hypothek:

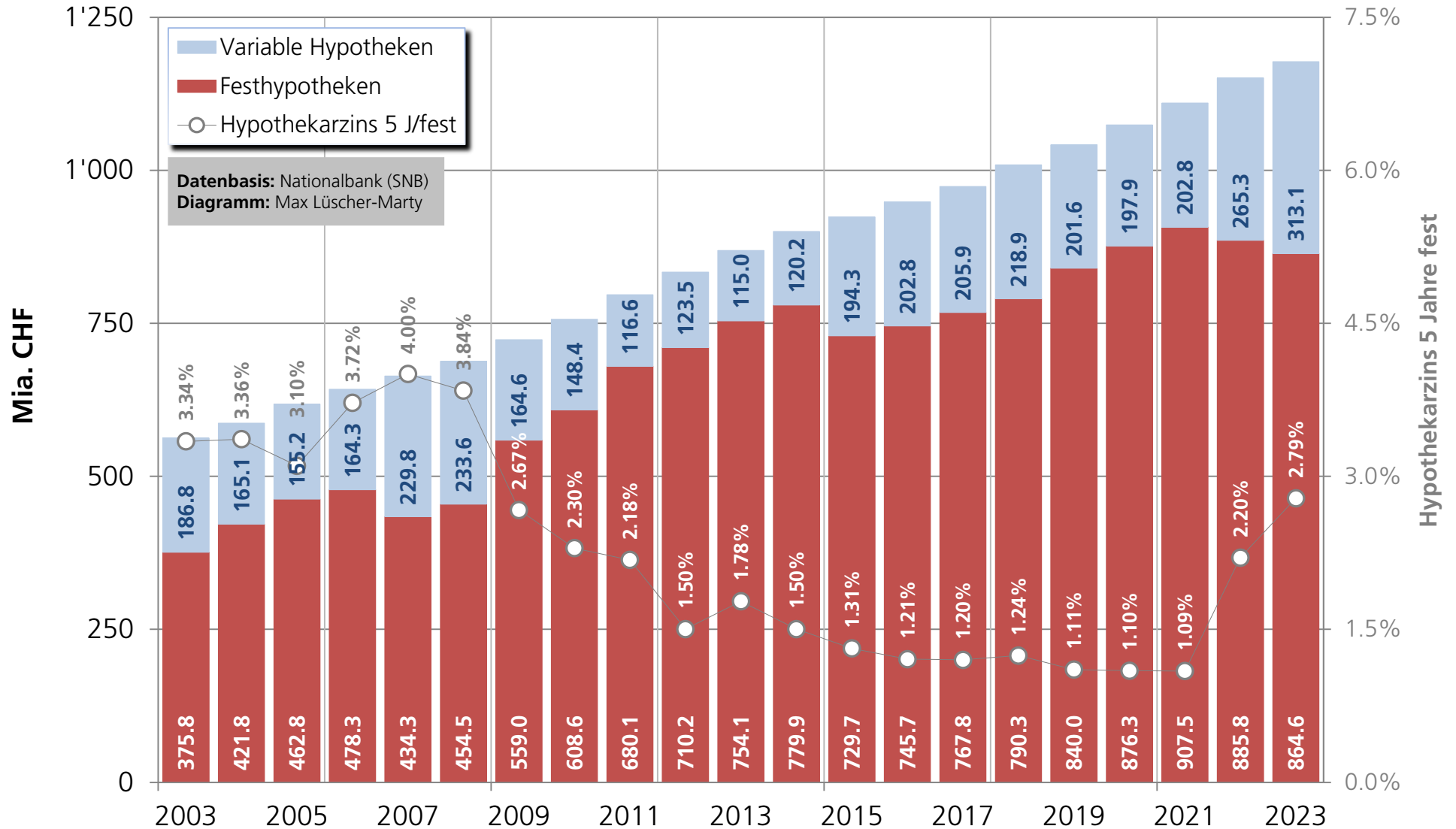
Zinsaufwand direkte Amortisation (CHF)	-10'800.00
Zinsaufwand indirekte Amortisation (CHF)	-20'250.00
Zinsnachteil indirekte Amortisation (CHF)	-9'450.00
Steuerentlastung bei direkter Amortisation (CHF)	3'240.00
Steuerentlastung bei indirekter Amortisation (CHF)	6'075.00
Steuervorteil bei bei indirekter Amortisation (CHF)	2'835.00

Effekt der indirekten Amortisation:

Steuervorteil 3a (CHF)	21'542.93
Steuervorteil bei indirekter Amortisation (CHF)	2'835.00
Steuervorteil 3a und Hypothek (CHF)	24'377.93
Zinsertrag 3a total (CHF)	951.17
Zinsnachteil bei indirekter Amortisation (CHF)	-9'450.00
Zinssaldo 3a und Hypothek (CHF)	-8'498.83
Nettoergebnis (CHF)	15'879.10

CH-Banken: variabel/fest verzinsliche Hypotheken Inland

31.12.2003-31.12.2023 (ex. Privatbankiers, Filialen ausl. Banken)



Fünfjährige Festhypotheken versus variable Hypotheken

Neuhypotheiken: 31.01.1985-30.06.2024



Vorfälligkeitsentschädigung von Festhypotheken

Eingabefelder

Eckdaten der Festhypothek

Darlehensbetrag

250'000.00

Fälligkeit: ordentlicher Ablauf am

30.10.2024

Refinanzierungssatz

1.25%

Kundenmarge

0.75%

Hypothekarzinssatz

2.0000%

Anzahl Zinstermine pro Jahr

4

Zinsbetrag pro Zinstermin

1'250.00

Periodenzinssatz

0.5000%

Vorfälligkeitsentschädigung

Vorlaufzeit für aufgelaufenen Zins

0.0833

Restlaufzeit der Festhypothek

3.0000

Anzahl Zinsperioden

12.0000

Barwert der ordentlichen Festhypothek

257'379.53

Nennwert der ordentlichen Festhypothek

250'000.00

Vorfälligkeitsentschädigung netto

7'379.53

Aufgelaufener Zins seit letztem Zinstermin

416.67

Umtriebskosten

500.00

Vorfälligkeitsentschädigung brutto

8'296.20

Eckdaten für den Ausstieg aus der Festhypothek

Darlehensbetrag

250'000.00

Vorfälligkeit: vorzeitiger Ausstieg am

30.10.2021

Letzter Zinstermin

30.09.2021

Anlagezinssatz

1.00%

Risiko- und Verwaltungskosten

0.00%

Anlagezinssatz netto

1.0000%

Anzahl Zinstermine pro Jahr

4

Zinsbetrag pro Zinstermin

625.00

Periodenzinssatz

0.2500%

Vorfälligkeitsentschädigung von Festhypotheken

Eingabefelder

Eckdaten der Festhypothek

Darlehensbetrag

250'000.00

Fälligkeit: ordentlicher Ablauf am

30.10.2024

Refinanzierungssatz

1.25%

Kundenmarge

0.75%

Hypothekarzinssatz

2.0000%

Anzahl Zinstermine pro Jahr

4

Zinsbetrag pro Zinstermin

1'250.00

Periodenzinssatz

0.5000%

Vorfälligkeitsentschädigung

Vorlaufzeit für aufgelaufenen Zins

0.0833

Restlaufzeit der Festhypothek

3.0000

Anzahl Zinsperioden

12.0000

Barwert der ordentlichen Festhypothek

244'618.51

Nennwert der ordentlichen Festhypothek

250'000.00

Vorfälligkeitsentschädigung netto

-5'381.49

Aufgelaufener Zins seit letztem Zinstermin

416.67

Umtriebskosten

500.00

Vorfälligkeitsentschädigung brutto

-4'464.83

Eckdaten für den Ausstieg aus der Festhypothek

Darlehensbetrag

250'000.00

Vorfälligkeit: vorzeitiger Ausstieg am

30.10.2021

Letzter Zinstermin

30.09.2021

Anlagezinssatz

2.75%

Risiko- und Verwaltungskosten

0.00%

Anlagezinssatz netto

2.7500%

Anzahl Zinstermine pro Jahr

4

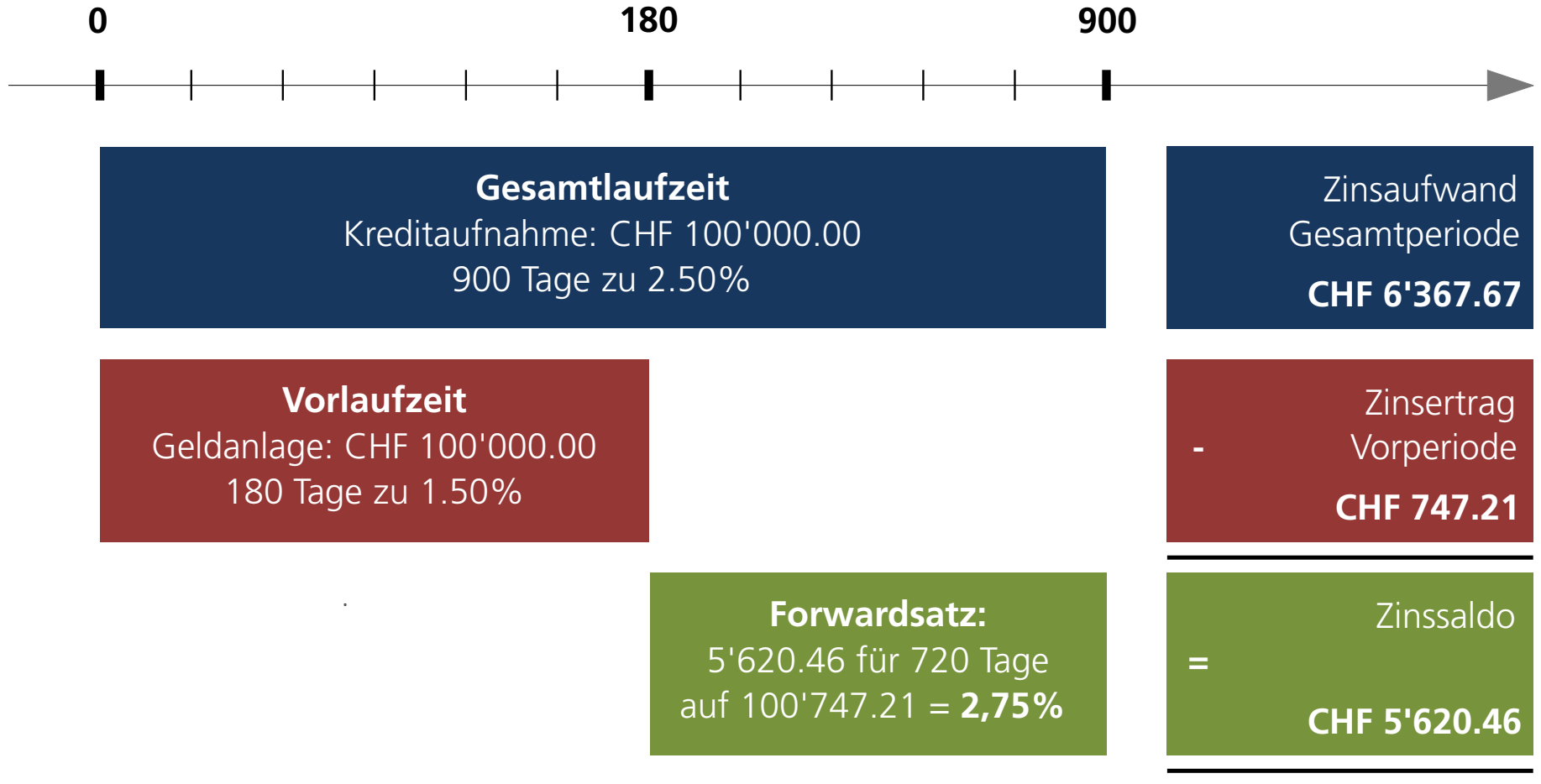
Zinsbetrag pro Zinstermin

1'718.75

Periodenzinssatz

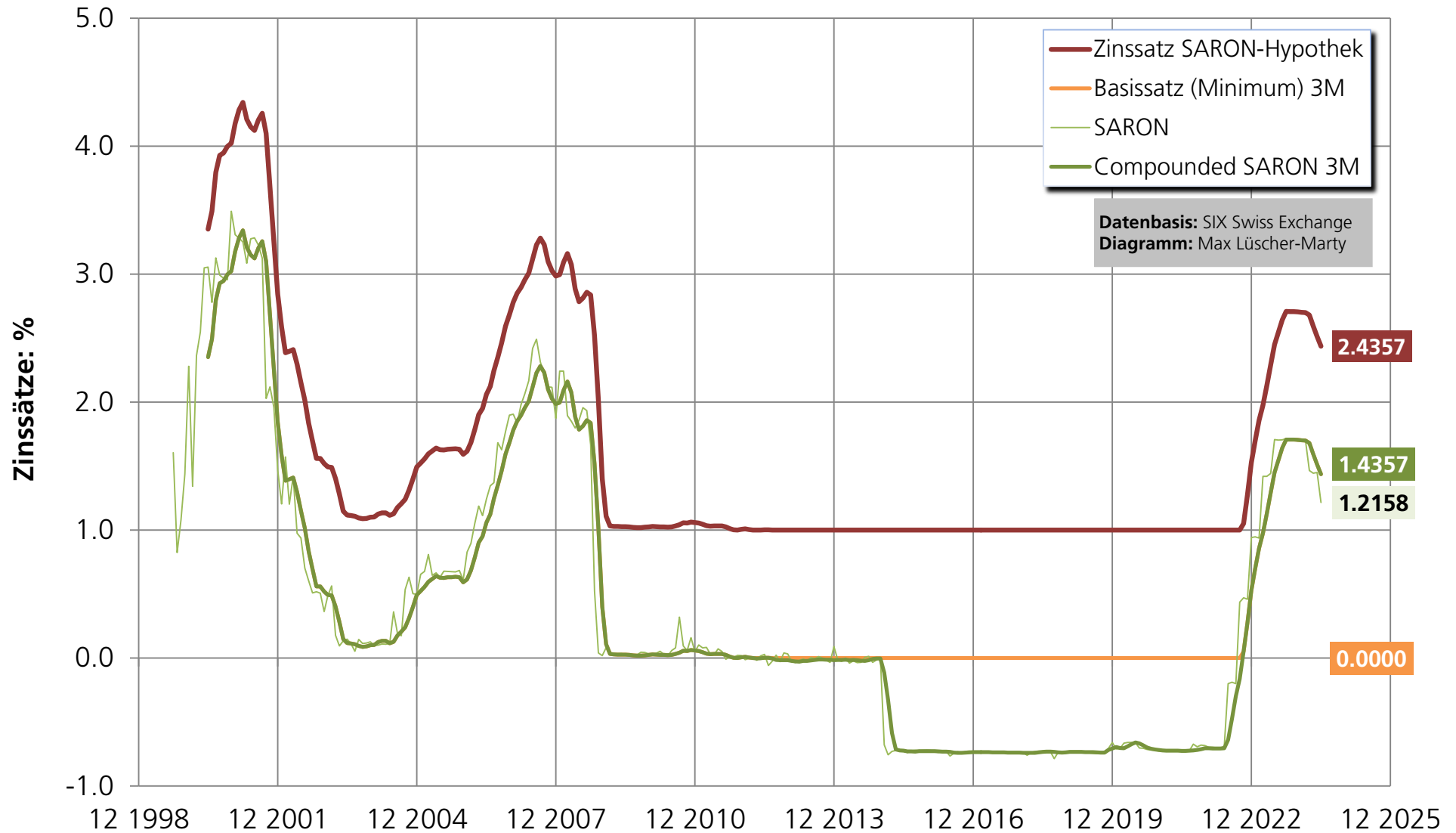
0.6875%

Forwardzins einer 2-jährigen Festhypothek von CHF 100'000.00



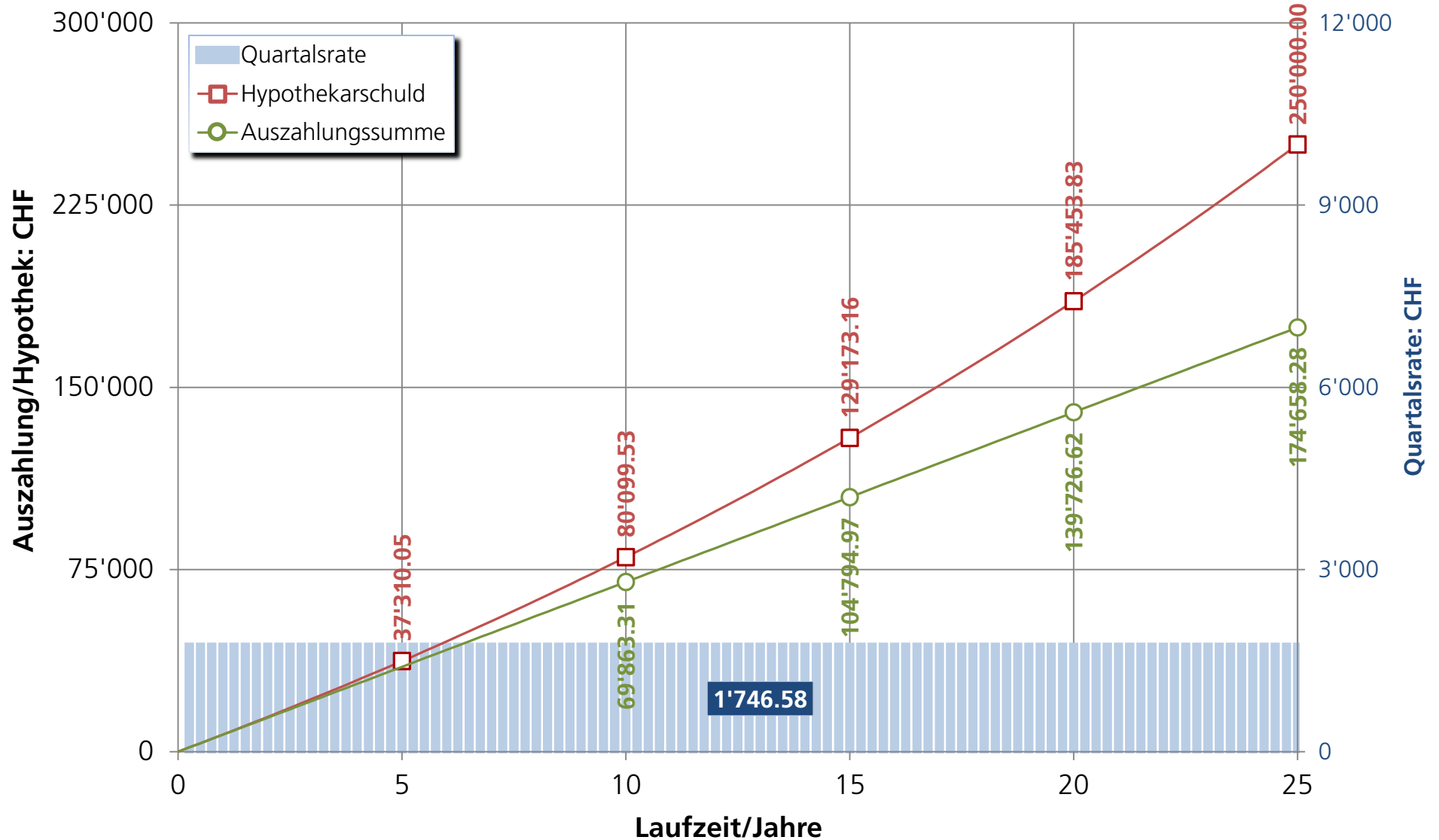
SARON, Compounded SARON, Zinssatz SARON-Hypothek

30.06.1999 - 30.06.2024: Monatsendwerte



Rückwärtshypothek

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



Anrechenbare Eigenmittel für Banken und Effekthändler, ERV 18 ff

Kernkapital	Hartes Kernkapital Common Equity Tier 1; CET1	Einbezahltes Gesellschaftskapital: Aktien-/Stamm-/Genossenschafts-/Dotationskapital, Kommanditeinlage 1) + Offene Reserven + Reserven für allgemeine Bankrisiken (abzüglich latente Steuern) + Gewinnvortrag + Gewinn laufendes Geschäftsjahr (minus anteilmässige Gewinnausschüttung) ./ Abzüge gemäss ERV 32
		= Hartes Kernkapital / Common Equity Tier 1, CET1
	Zusätzliches Kernkapital Additional Tier 1; AT1	+ Fremdkapital mit bedingtem Forderungsverzicht ohne Endverfall + Wandelkapital (Pflichtwandel-Darlehen, Pflichtwandel-Anleihen)
		= Zusätzliches Kernkapital / Additional Tier 1, AT1
	Ergänzungskapital Tier 2 Capital; T2	+ Fremdkapital mit bedingtem Forderungsverzicht mit Endverfall - Ursprungslaufzeit von mindestens fünf Jahren - Bank ist frühestens fünf Jahre nach Emission zur Rückzahlung befugt - FINMA muss einer vorzeitigen Rückzahlung zustimmen - Zinsanreize für den Fall einer Bonitätsverschlechterung unzulässig - Anrechenbarkeit reduziert sich in den letzten fünf Laufzeitjahren um jährlich 20% + Zusätzliche Elemente des Ergänzungskapitals
		= Ergänzungskapital / Tier 2 Capital, T2
		= Anrechenbare Eigenmittel

1) zur Anrechnung siehe ERV 22ff.

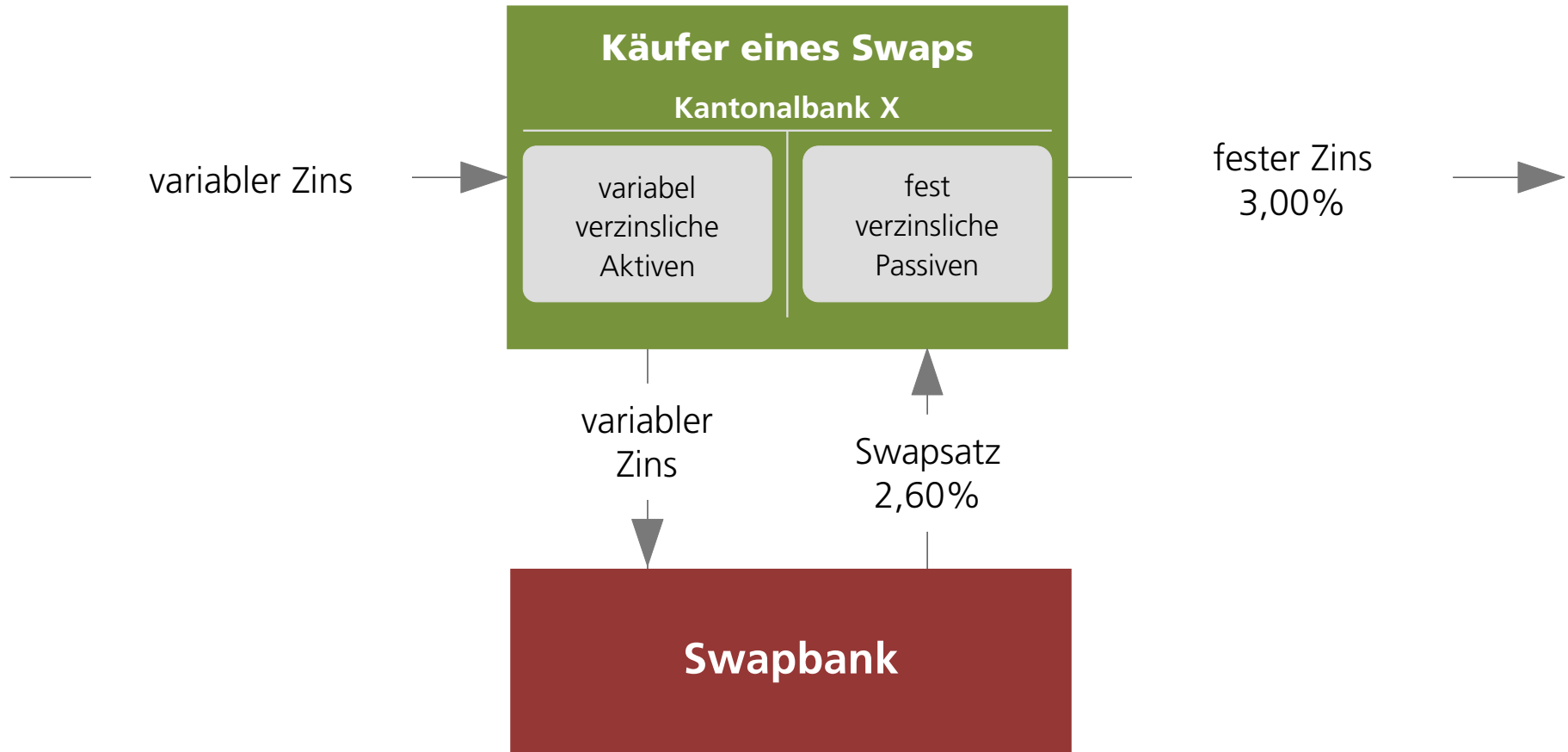
Receiver-Swap und Payer-Swap



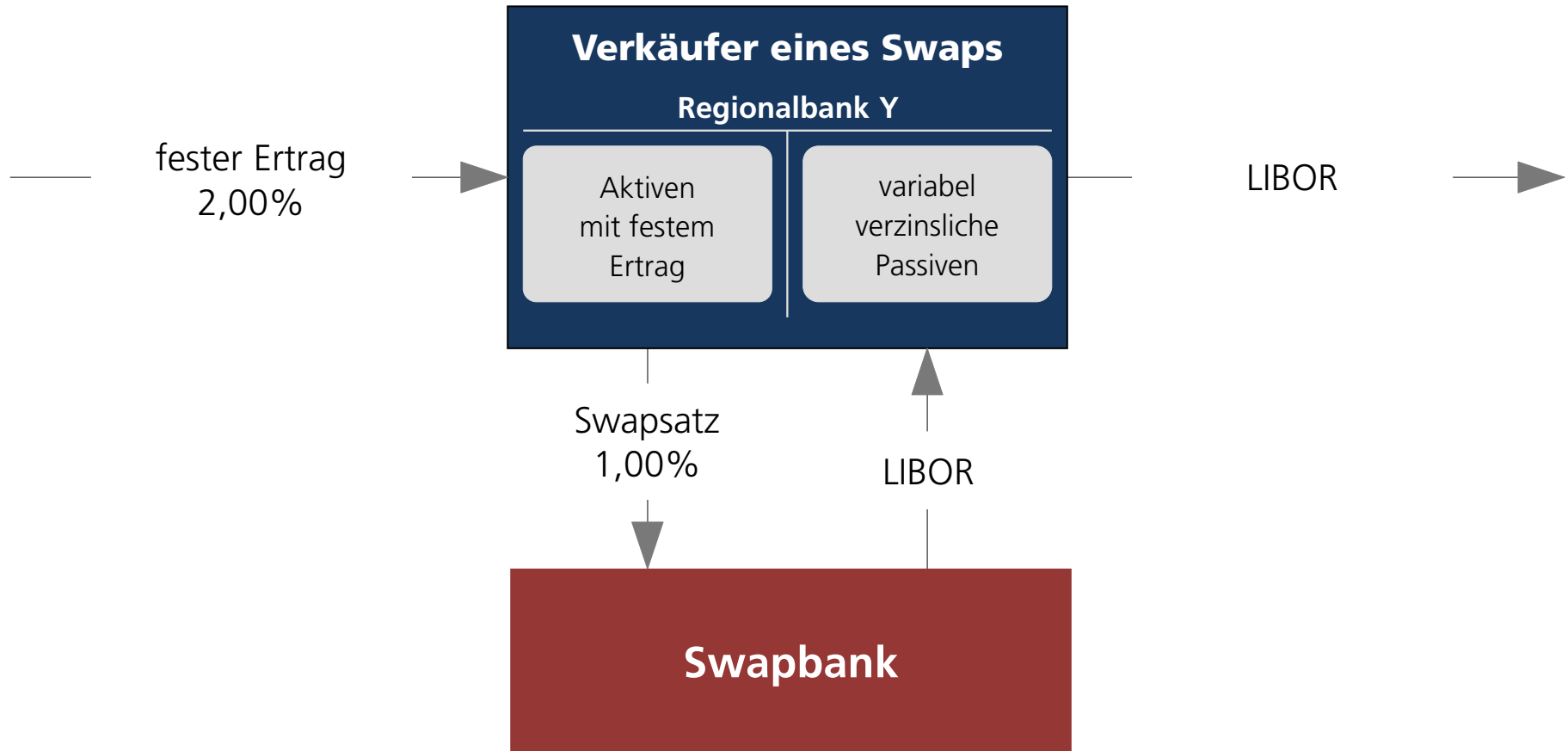
Bestandteile eines Zinssatzswap-Vertrages

Kriterien	Standardausstattung
Nominalbetrag	5 - 100 Mio. CHF und mehr
Laufzeit	2 - 10 Jahre
Festzinssatz ▪ Zinssatz ▪ Zinsberechnungsmethode ▪ Zahlungsweise	Swapsatz 30 / 360 halbjährlich oder jährlich
Variabler Zinssatz ▪ Zinssatz ▪ Zinsanpassung ▪ Zinsberechnungsmethode ▪ Zahlungsweise	LIBOR alle 3 oder 6 Monate tagegenau / 360 viertel- oder halbjährlich

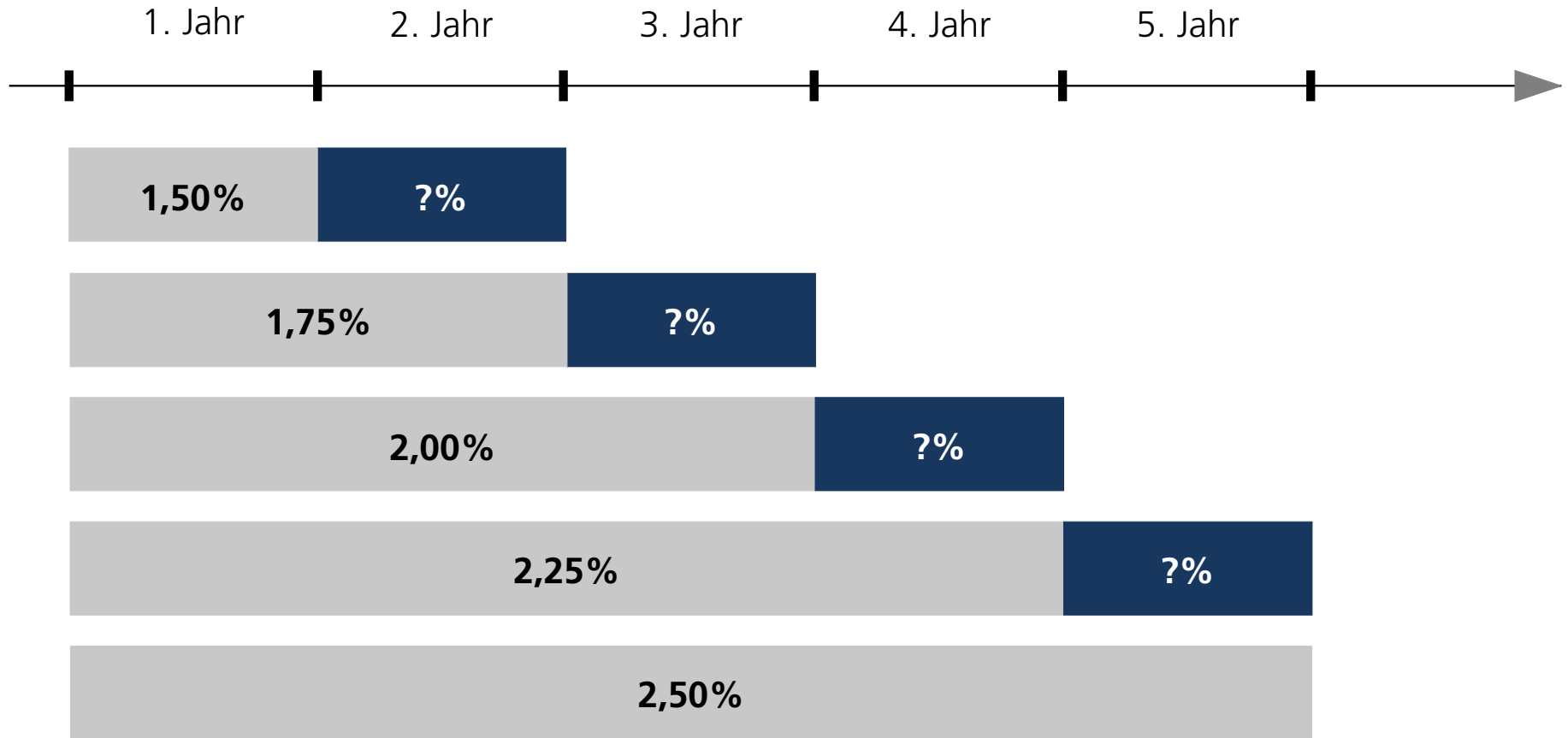
Receiver Swap



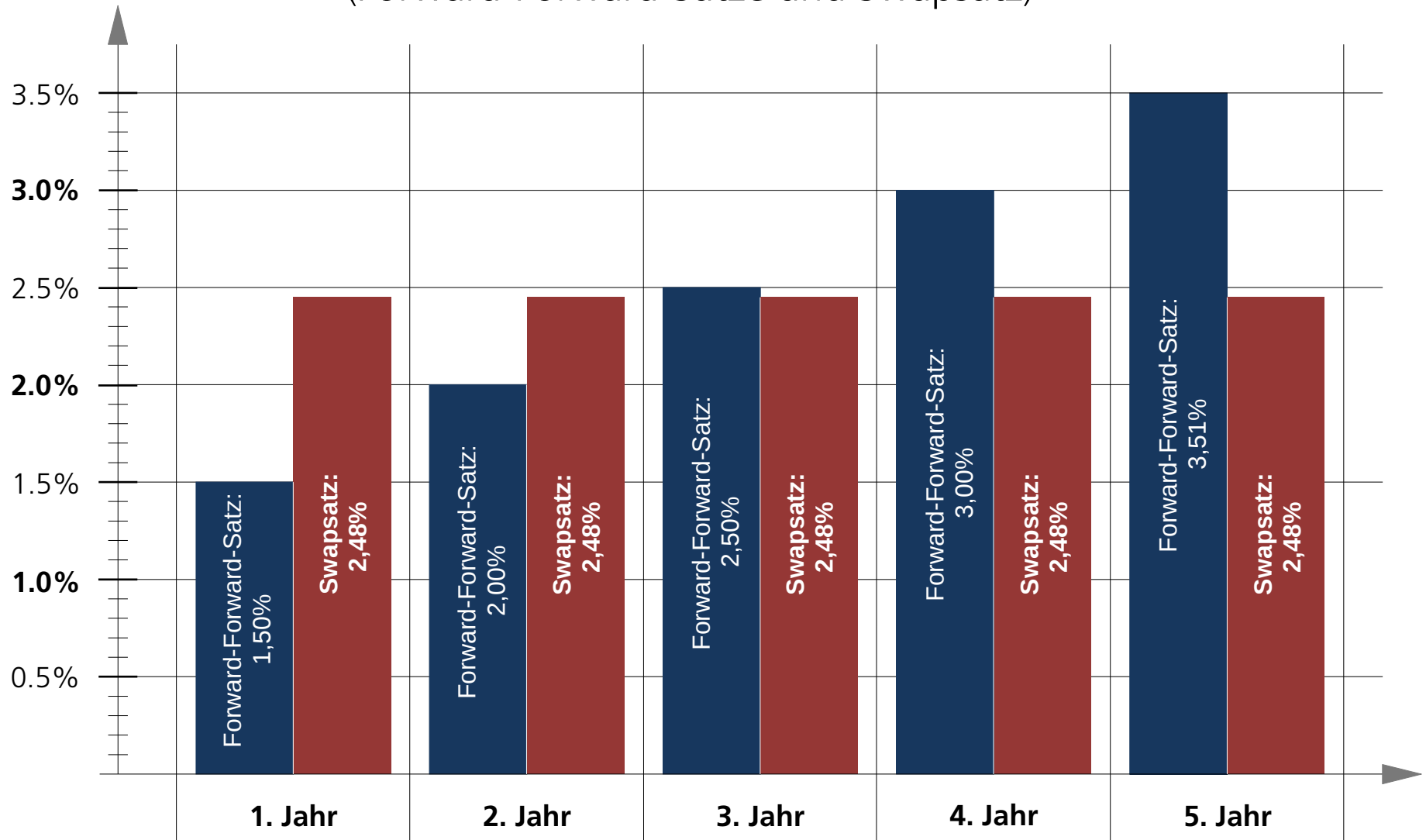
Payer Swap



Preisbildung von Zinssatzswaps: Forward-Forward-Sätze



Preisbildung von Zinssatzswaps (Forward-Forward-Sätze und Swapsatz)



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

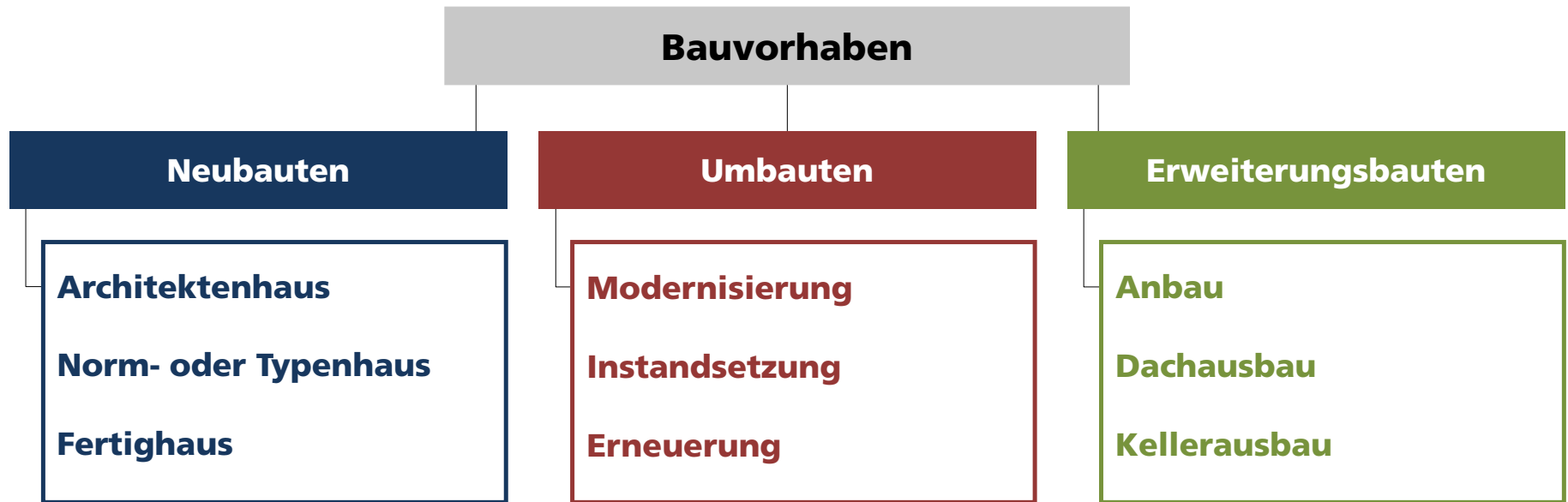
Grundlagen und Privatkundenkredite

Max Lüscher-Marty

7., überarbeitete Auflage 2024

Institut für Banken und Finanzplanung

Kapitel 7 **Baukredit**



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.

Projekt- unterlagen

Baupläne

Baubeschrieb

Kostenvoranschlag

Unternehmerverzeichnis

Finanzierungsplan

usw.

Tragbarkeit

Einkommen

Lohnausweis/
Lohnabrechnungen

Rentenabrechnungen

Mietverträge

usw.

Vermögen

Kontoauszüge

Depotauszüge

Versicherungspolicen

PK-Ausweis

Immobilien

Anwartschaften

usw.

Baukredit- und Generalunternehmer-Konto

Baukreditkonto			Generalunternehmer-Konto		
Soll	Bauherr A	Haben	Soll	Generalunternehmer B	Haben
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

7., überarbeitete Auflage 2024

Institut für Banken und Finanzplanung

Kapitel 8

Lombardkredit

Waren- und Registerpfandkredit: Charakteristika

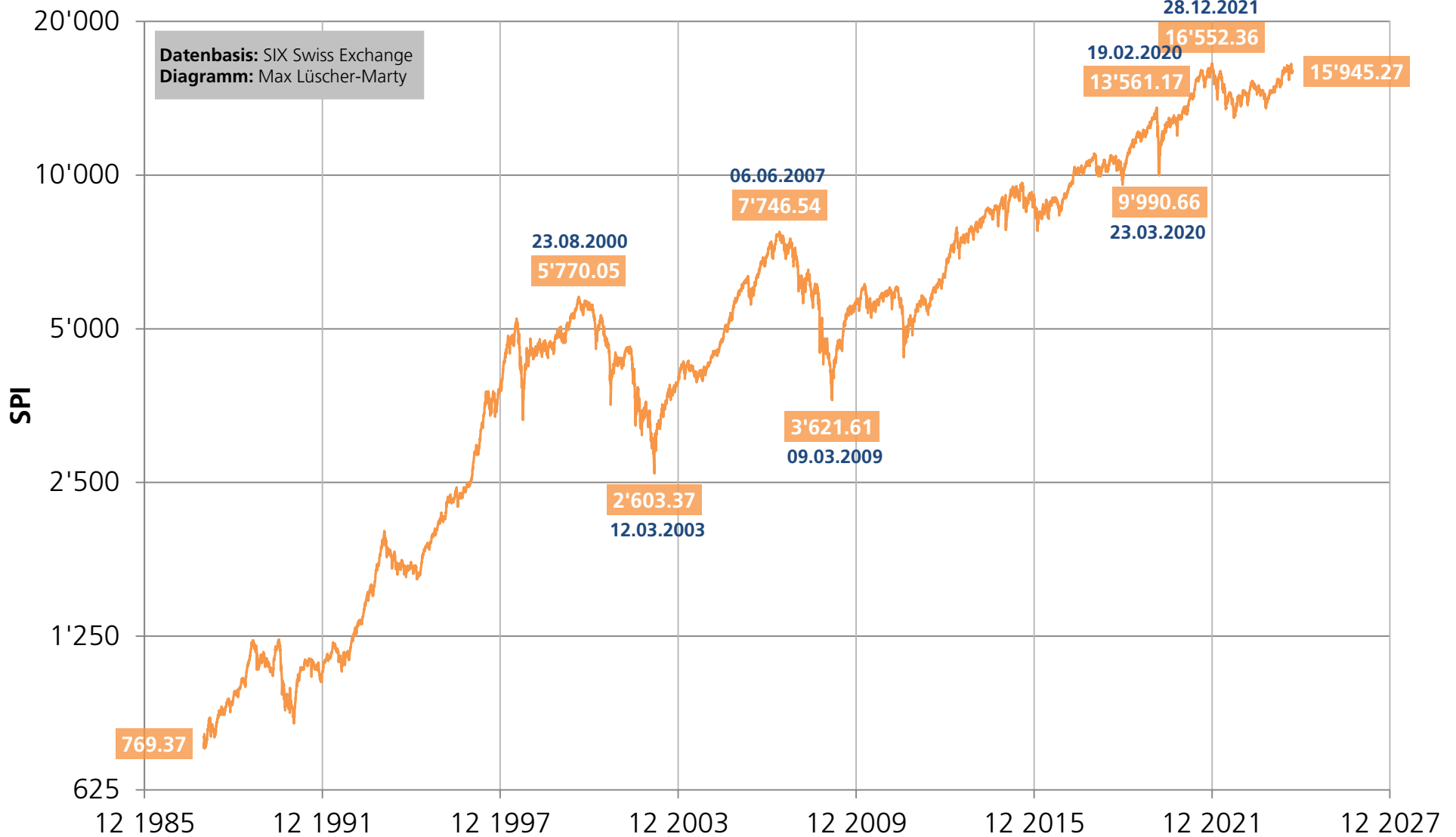
Kredit	Kreditverwendung	Kreditform	Pfandobjekte	Formalitäten/Auflagen
Warenkredit	Betriebskredit	Kontokorrent	Rohstoffe	Kreditvertrag, Pfandvertrag von Fall zu Fall: Einlagerung bei der Bank Einlagerung beim Verpfänder selbst oder bei einem Pfandhalter Einlagerung auf den Namen der Bank bei einem Lagerhalter Verpfändung von Warenpapieren
	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 - Finanzierung von Konsumgütern/ Dienstleistungen - Wohnbaufinanzierung (Sicherstellung von Nachgangshypotheken) - usw.	Kontokorrent Darlehen	Bankeinlagen - Sicht- und Zeitgelder - Spargelder - Kassenobligationen Geldmarktanlagen - Geldmarktpapiere - Geldmarktbuchforderungen - Treuhandanlagen Edelmetallanlagen - physisch - Metallkonto Kapitalmarktanlagen - Obligationen/Notes - Aktien, Anteilscheine usw. - Fondsanteilscheine Versicherungsansprüche (3b) Gemischte Versicherungen - Klassische Lv-Policen - Anteilsgebundene Lv-Policen	Kreditvertrag Pfandvertrag - Allgemeiner Pfandvertrag - Spezieller Pfandvertrag von Fall zu Fall: - 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 - Trading - Forwards - Futures - Optionen			
	Kommerzkredit - Betriebskredit - Anlagekredit - Gesamtfinanzierung			

Swiss Performance Index (SPI)

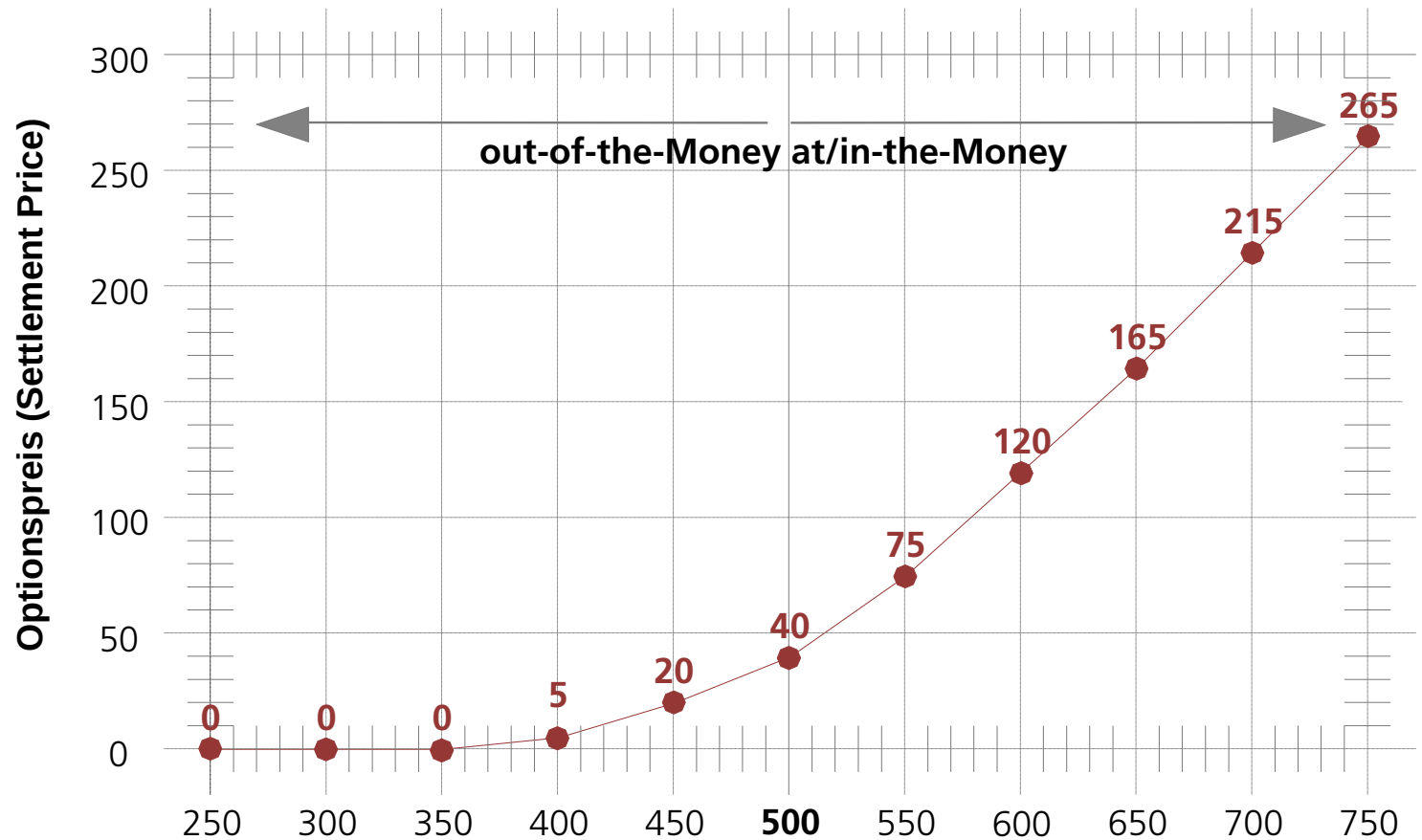
Tagesschlusswerte: 31.12.1987-18.09.2024



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
12'470			10'000.00 Einschuss	10'000.00			10'000.00 Einschuss	10'000.00
12'370	-1'000.00	1'000.00		9'000.00	+1'000.00		1'000.00	11'000.00
12'395	+250.00		250.00	9'250.00	-250.00	250.00		10'750.00
12'280	-1'150.00	1'150.00		8'100.00	+1'150.00		1'150.00	11'900.00
11'950	-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

7., überarbeitete Auflage 2024

Institut für Banken und Finanzplanung

Kapitel 9

Bürgschafts- und Kautionskredit

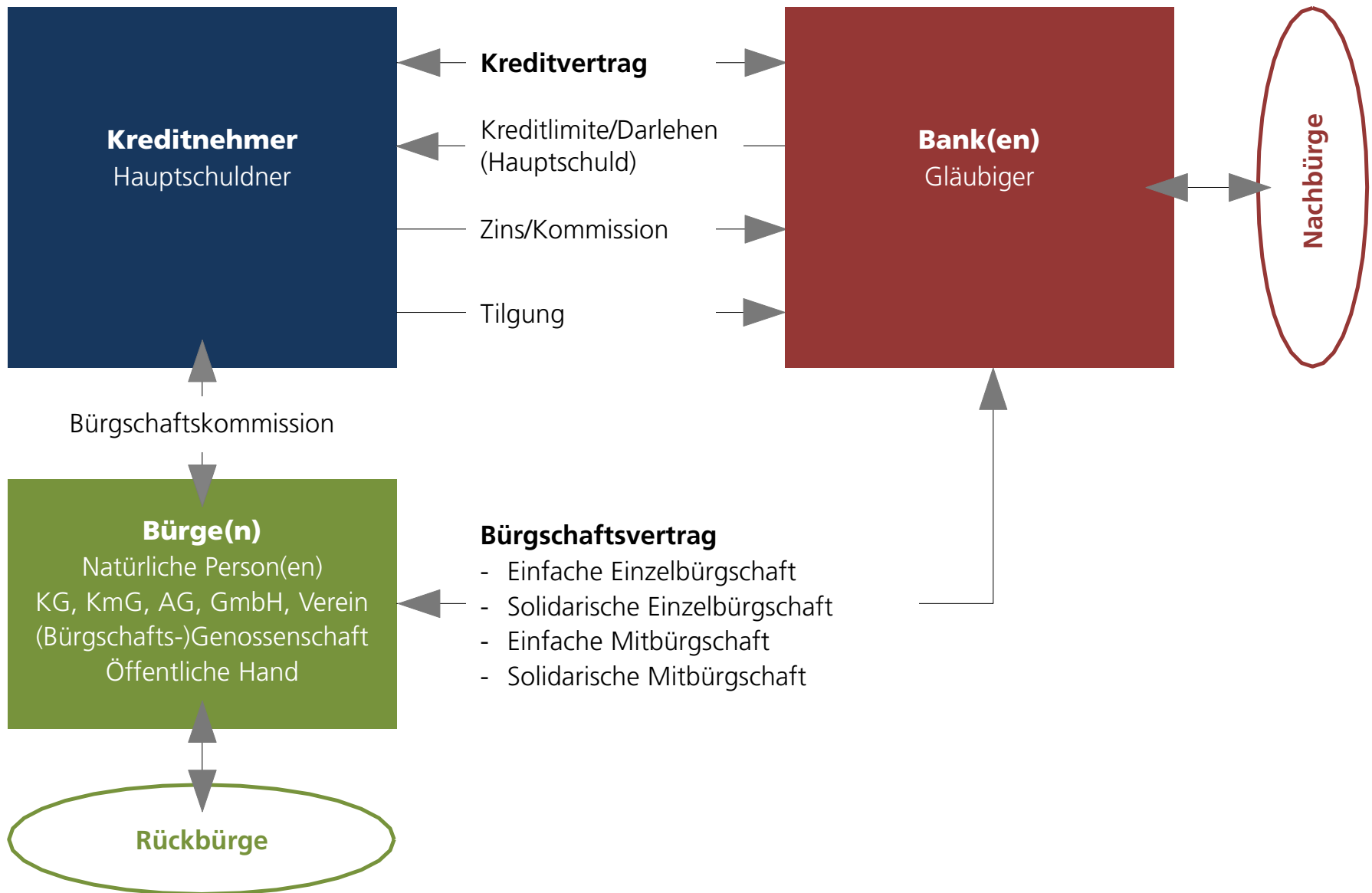
Bürgschafts- und Kautionskredit: Charakteristika

Kredit	Kreditzweck	Kreditform	Sicherungsgeber/-art	Formalitäten/Auflagen
Bürgschafts-kredit	Privatkredit - Finanzierung von Konsumgütern/ Dienstleistungen - Wohnbaufinanzierung (Sicherstellung von Nachgangshypotheiken) - usw. Kommerzkredit - Betriebskredit - Anlagekredit - Gründungs-/Übernahmefinanzierung - Gesamtfinanzierung	Kontokorrent Darlehen Fester Vorschuss	Bürge(n) - Natürliche Personen - KG, KmG - AG, GmbH, Verein, Stiftung, (Bürgschafts-)Genossenschaft - Öffentl. Hand (z.B. Bund) Bürgschaftsarten - Einfache Einzelbürgschaft - Solidarische Einzelbürgschaft - Einfache Mitbürgschaft - Solidarische Mitbürgschaft - (Nachbürgschaft) - (Rückbürgschaft)	Kreditvertrag Bürgschaftsvertrag Formvorschriften von Fall zu Fall: - einfache Schriftlichkeit - qualifizierte Schriftlichkeit - öffentliche Beurkundung - Zustimmung Ehegatte/ eingetragener Partner
Kautions-kredit	- Bauhandwerkergarantie - Zahlungsgarantie - Anzahlungsgarantie - Erfüllungsgarantie - usw.	Einzelkredit Kautions- limite	Banken leisten im Kunden-auftrag - Bürgschaften - Garantien zugunsten von Dritten	Auftrag des Kunden zur Abgabe einer Bankgarantie Kredit- und Sicherungsvertrag zwischen Kunde und Bank

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
Einfache Schriftlichkeit eigenhändige Unterschrift des Bürgen	Qualifizierte Schriftlichkeit (OR 493,2) eigenhändige Unterschrift des Bürgen allenfalls das Wort «solidarisch» von Hand 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).	Öffentliche Beurkundung zuständig je nach Kanton: • Notare • Gemeindeschreiber • Landschreiber • patentierte Anwälte • usw.	Schriftliche Zustimmung Ist ein Bürge verheiratet und die Ehe nicht durch richterliches Urteil getrennt, muss der Ehegatte schriftlich zustimmen (OR 494,1). Die gleiche Regelung gilt bei eingetragenen Partnerschaften sinngemäss (OR 494,4). Hinweis: Die Ausnahmebestimmungen von OR 494,2 sind seit dem 01.12.2005 ausser Kraft.

Kautionskredite

Bankbürgschaften im Inlandgeschäft

Bauhandwerkergarantie

Zahlungsgarantien

zugunsten von:

- Gemeinden
- SBB und Zollverwaltung
- Swisscom

Mietzinsgarantie

Bankgarantien im Import-/Exportgeschäft

Bietungsgarantie

Anzahlungsgarantie

Erfüllungsgarantie

Zahlungsgarantie

Konnossementsgarantie

usw.

Andere Anwendungsfälle

Kreditsicherungsgarantie

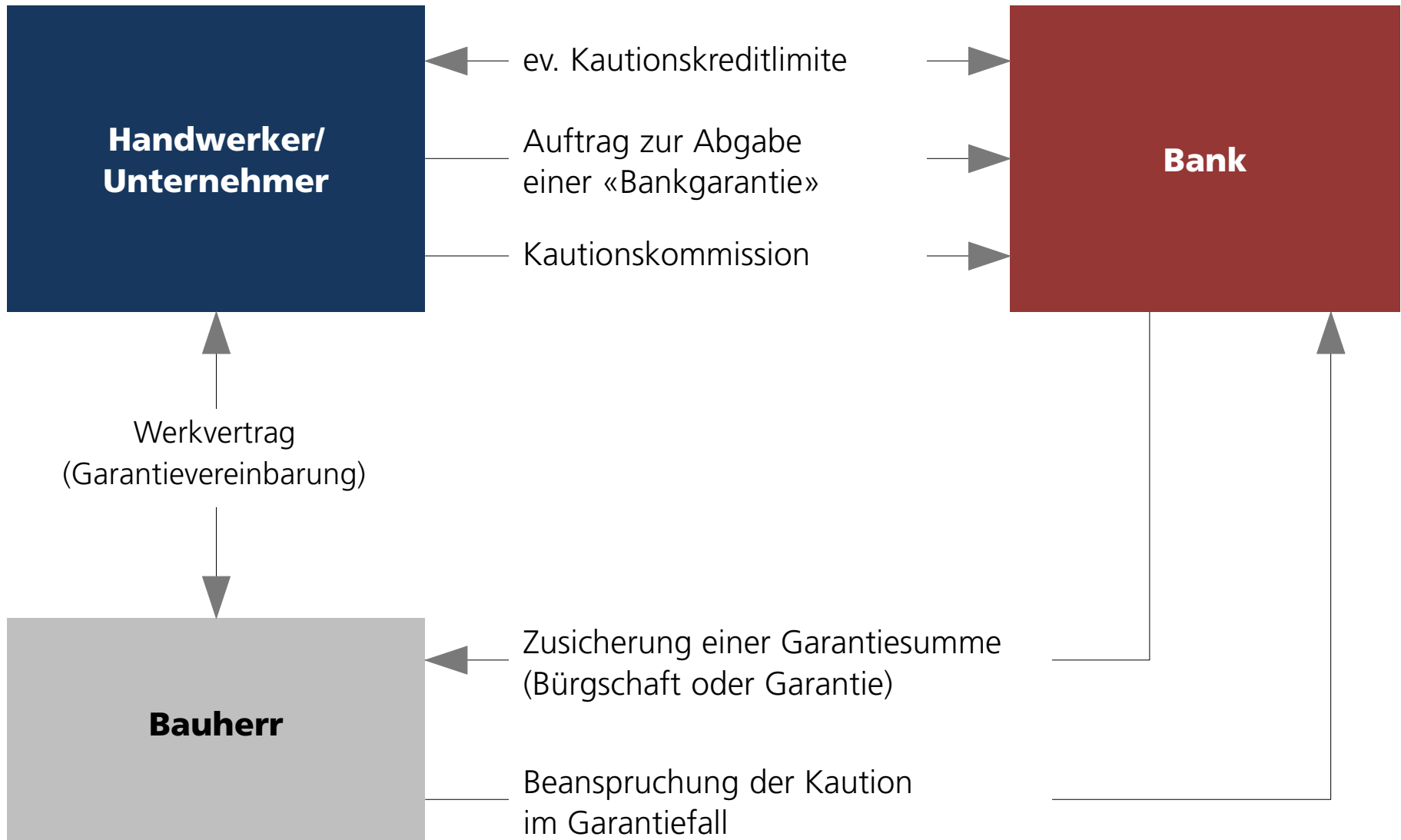
Wechselbürgschaft

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

7., überarbeitete Auflage 2024

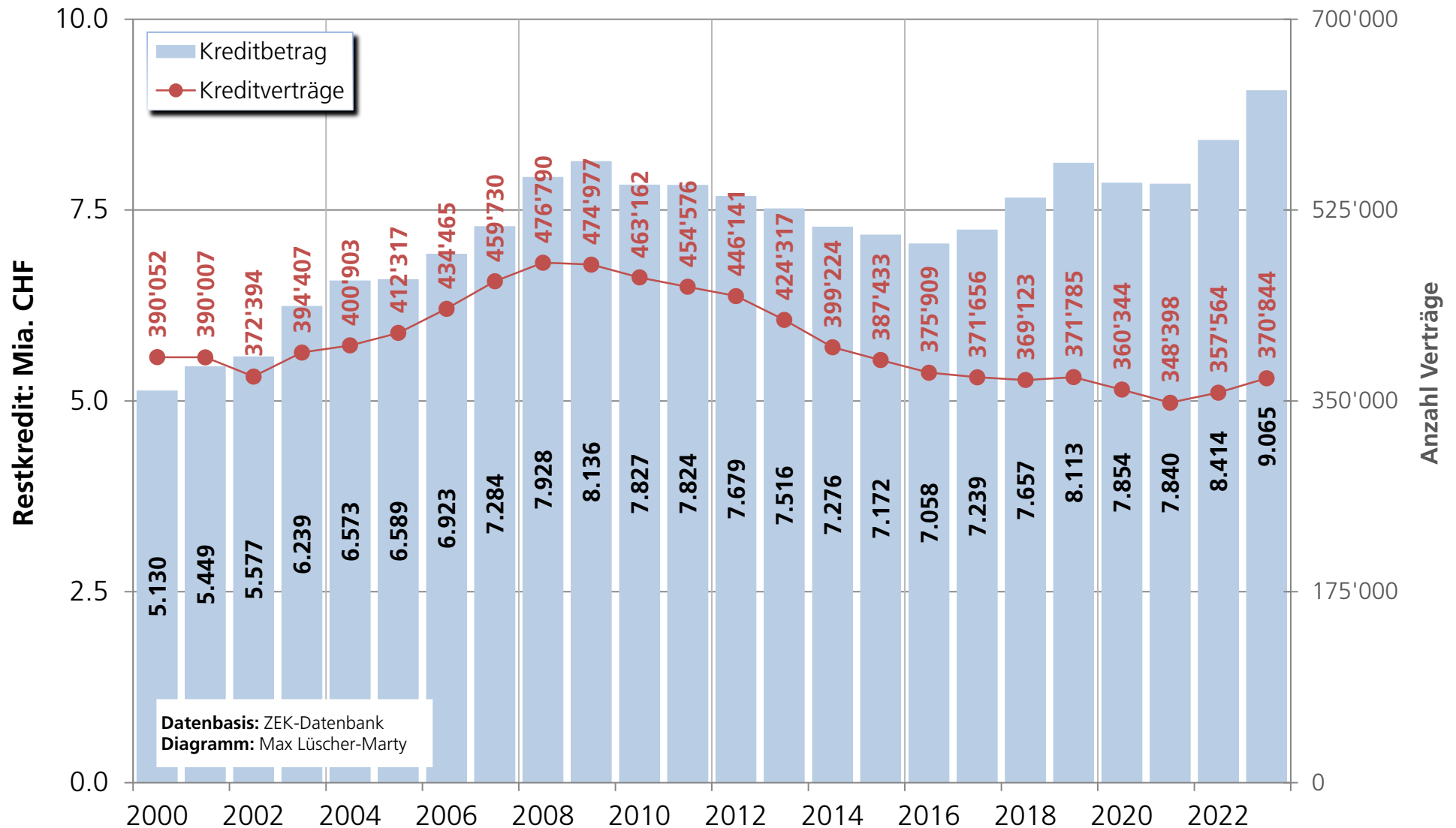
Institut für Banken und Finanzplanung

Kapitel 10

Konsumkredit und Konsumgüterleasing

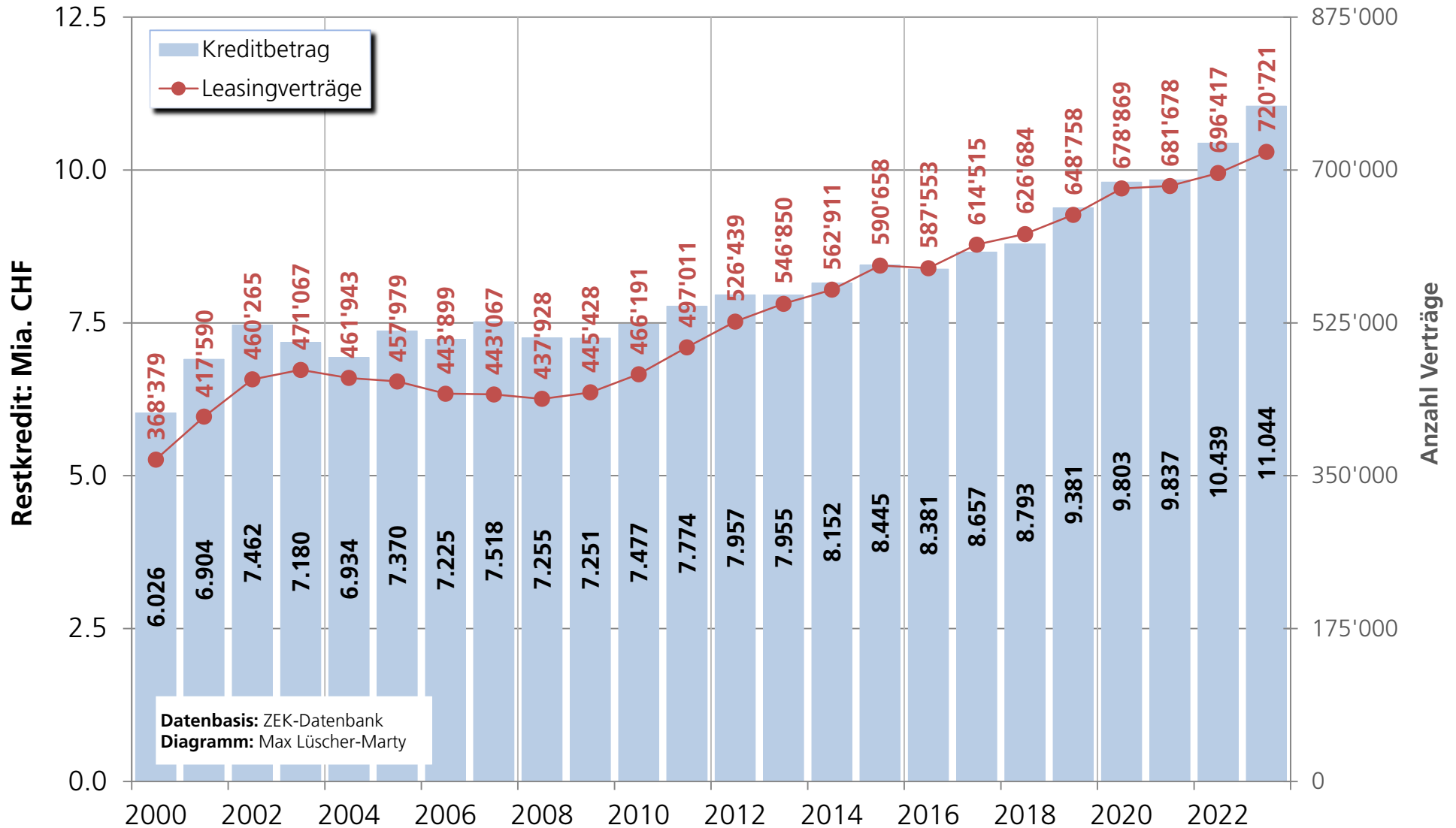
Konsumkredite: Ausstehende Verpflichtungen

31.12.2000-31.12.2023



Konsumgüterleasing: Ausstehende Verpflichtungen

31.12.2000-31.12.2023

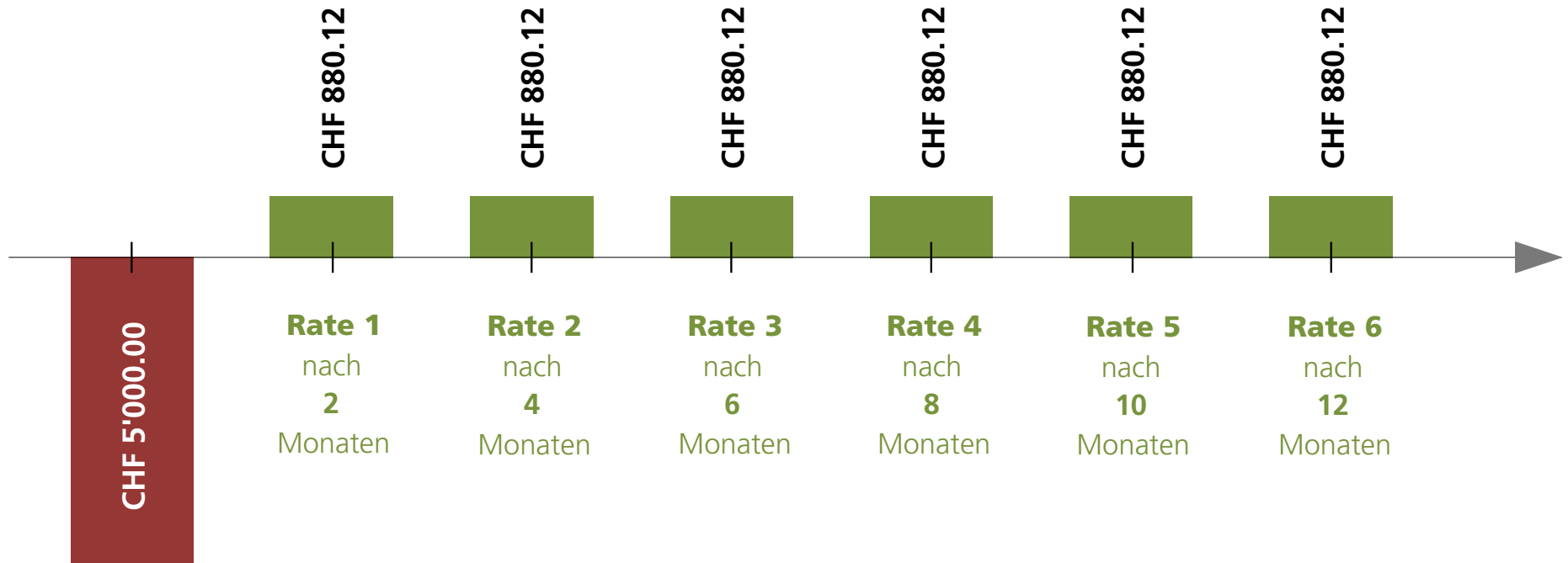


Konsumkredite per 31.12.2023

Kreditbeträge		Anzahl	Summe (in. Mio.)	Kreditbeträge		Anzahl	Summe (in. Mio.)
500	bis 5'000	187'931	667.494	40'001	bis 45'000	15'274	647.467
5'001	bis 10'000	174'825	1'251.926	45'001	bis 50'000	11'803	559.752
10'001	bis 15'000	75'080	926.931	50'001	bis 55'000	8'082	423.442
15'001	bis 20'000	57'214	999.001	55'001	bis 60'000	6'030	346.034
20'001	bis 25'000	44'857	1'007.229	60'001	bis 65'000	4'200	262.018
25'001	bis 30'000	36'847	1'011.443	65'001	bis 70'000	3'100	208.944
30'001	bis 35'000	27'410	888.318	70'001	bis 75'000	2'219	160.622
35'001	bis 40'000	21'132	791.305	75'001	bis 80'000	1'661	128.585
Zwischentotal		625'296	7'543.649	Total		677'665	10'280.513

Datenbasis: Schweizerische Nationalbank

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: Vorkaufsrecht 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)
Vertrags- charakter	Finanzierungs-Leasing		Operating-Leasing
Domizil der Leasing- partner	Nationales Leasing	Cross Boarder Leasing	
		Import-Leasing	Export-Leasing
Leasing- geber	Direktes Leasing (Hersteller-, Händler-, Vertriebsleasing)		Indirektes Leasing

■ Beispiel: Maschinenleasing bei einer banknahen Leasinggesellschaft

Indirektes Leasing (Finanzierungs-Leasing)

