

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-------------|
| Vorwort | 0.06 |
| | |
| 1. Kapitel: Bank und volkswirtschaftliche Aspekte des Bankkredits | |
| 0. Einführung und Lernziele | 1.01 |
| 1. Bankwirtschaftliche Aspekte | 1.02 |
| 1.1. Einordnung des Bankkredits | 1.02 |
| 1.2. Kundengeld- und Kreditgeschäft | 1.03 |
| 1.2.1. Enge Verknüpfung von Kundengeld- und Kreditgeschäft | 1.03 |
| 1.2.2. Bilanzierung und Volumen des Kundengeld- und Kreditgeschäfts | 1.04 |
| 1.2.3. Refinanzierung des Kreditgeschäfts | 1.07 |
| 1.2.4. Risikotransformation | 1.09 |
| 1.2.5. Informationstransformation | 1.09 |
| 1.3. Struktur des schweizerischen Bankkreditgeschäfts | 1.10 |
| 1.3.1. Auslandlastige Forderungen gegenüber Kunden | 1.10 |
| 1.3.2. Inland- und privatkundenlastige Hypothekarforderungen | 1.11 |
| 1.3.3. Bedeutendes bilanzneutrales Kreditgeschäft der Grossbanken | 1.13 |
| 1.4. Bankkredit und Bankerfolgsrechnung | 1.14 |
| 1.4.1. Kundengeld- und Kreditgeschäft als wichtige Ertragskomponente | 1.14 |
| 1.4.2. Zinsmarge | 1.15 |
| 2. Volkswirtschaftliche Aspekte | 1.16 |
| 2.1. Bankencreditmarkt, Finanzmärkte und Finanzintermediäre | 1.16 |
| 2.2. Banken als direkte und indirekte Vermittler von Geldkapital | 1.18 |
| 2.3. Desintermediation | 1.20 |
| 3. Zusammenfassung | 1.22 |
| | |
| 2. Kapitel: Kreditarten und Kreditbegriffe | |
| 0. Einführung und Lernziele | 2.01 |
| 1. Systematisierung der Kreditbegriffe | 2.02 |
| 2. Kreditarten nach Kreditnehmern | 2.03 |
| 3. Kreditarten nach Kreditform | 2.04 |
| 3.1. Diskontkredit | 2.04 |
| 3.2. Kontokorrentkredit | 2.04 |
| 3.3. Darlehen | 2.05 |
| 3.3.1. Definition und rechtliche Grundlagen | 2.05 |
| 3.3.2. Fester Vorschuss | 2.06 |
| 3.3.3. Amortisationsdarlehen | 2.06 |
| 4. Kreditarten nach Bilanzwirksamkeit und Sicherstellung | 2.08 |
| 4.1. Geldkredite | 2.08 |
| 4.1.1. Gedeckte/ungedeckte Geldkredite im Überblick | 2.08 |
| 4.1.2. Realkredite | 2.09 |
| 4.1.3. Belehnung von Realkrediten | 2.09 |
| 4.1.4. Gedeckte Personalkredite | 2.10 |
| 4.2. Verpflichtungskredite | 2.10 |
| 5. Kreditarten nach Kreditbetrag | 2.11 |
| 6. Kreditarten nach Zahl der Kreditgeber bzw. Kreditnehmer | 2.12 |
| 7. Kreditarten nach Verwendungszweck und Kreditdauer | 2.12 |
| 8. Kreditarten nach Domizil des Kreditnehmers | 2.13 |
| 9. Kreditarten nach der Zinsfestlegung | 2.13 |
| 10. Exkurs: Tilgungsrechnung | 2.14 |
| 10.1. Festtilgung | 2.14 |
| 10.2. Annuitätentilgung | 2.15 |
| 10.2.1. Jährliche Annuitäten | 2.15 |
| 10.2.2. Unterjährliche Annuitäten | 2.19 |
| 11. Zusammenfassung | 2.21 |

3. Kapitel: Kreditbearbeitung

| | |
|--|-------------|
| 0. Einführung und Lernziele | 3.01 |
| 1. Kreditrisikomanagement | 3.02 |
| 2. Phasen der Kreditbearbeitung | 3.03 |
| 3. Kreditprüfung | 3.03 |
| 3.1. Alpha- und Betafehler | 3.03 |
| 3.2. Kreditanbahnung | 3.04 |
| 3.3. Kreditanalyse | 3.05 |
| 3.3.1. Bonitätsanalyse | 3.05 |
| 3.3.2. Analyse des Kreditbedarfs und des Kreditzwecks | 3.06 |
| 3.3.3. Analyse der Kreditsicherheiten | 3.07 |
| 4. Kreditstrukturierung | 3.07 |
| 5. Kreditbewilligung | 3.08 |
| 6. Kreditüberwachung | 3.08 |
| 7. Risk Adjusted Pricing | 3.11 |
| 7.1. Grundlagen | 3.11 |
| 7.2. Risikokosten | 3.12 |
| 7.2.1. Kundenbonität, Kundenrating und Ausfallwahrscheinlichkeit | 3.12 |
| 7.2.2. Besicherungsbbonität und Ausfallquote | 3.14 |
| 7.2.3. Ausfallprämie | 3.14 |
| 7.3. Pricing-Modell | 3.15 |
| 8. Zusammenfassung | 3.16 |

4. Kapitel: Grundeigentum und Grundpfandrechte

| | |
|--|-------------|
| 0. Einführung und Lernziele | 4.01 |
| 1. Grundeigentum | 4.02 |
| 1.1. Arten des Grundeigentums | 4.02 |
| 1.2. Grundbuch | 4.03 |
| 1.2.1. Dingliche Rechte | 4.03 |
| 1.2.2. Vormerkungen | 4.04 |
| 1.2.3. Anmerkungen | 4.04 |
| 1.2.4. Bestandteile und Hilfsregister des Grundbuchs | 4.05 |
| 1.2.5. Grundbuchauszug | 4.07 |
| 1.3. Grundstücke | 4.08 |
| 1.3.1. Liegenschaft | 4.08 |
| 1.3.2. Selbständiges und dauerndes Baurecht | 4.08 |
| 1.3.3. Miteigentumsanteil | 4.12 |
| 1.3.4. Stockwerkeinheit | 4.12 |
| 1.4. Erwerb von Grundeigentum | 4.19 |
| 1.4.1. Grundstückkauf | 4.19 |
| 1.4.2. Vorvertrag | 4.24 |
| 1.4.3. Kaufsrecht und Kaufsrechtsvertrag | 4.24 |
| 1.4.4. Vorkaufsrecht und Vorkaufsvertrag | 4.24 |
| 1.4.5. Rückkaufsrecht und Rückkaufsvertrag | 4.25 |
| 1.4.6. Tausch, Schenkung, Erbteilung | 4.25 |
| 1.4.7. Grundstückerwerb von Gesetzes wegen | 4.25 |
| 2. Grundpfandrechte | 4.26 |
| 2.1. Wirkung und Arten | 4.26 |
| 2.2. Umfang | 4.26 |
| 2.3. Vertragliche Grundpfandrechte | 4.28 |
| 2.3.1. Grundpfandrechte im Vergleich | 4.28 |
| 2.3.2. Grundpfandverschreibung | 4.29 |
| 2.3.3. Schuldbrief | 4.31 |
| A. Bedeutung, Arten und Wirkung | 4.31 |
| B. Begründung des Grundpfandrechts | 4.32 |
| C. Übertragung zu Eigentum (Sicherungsübereignung) | 4.35 |
| D. Übertragung zu Faustpfand | 4.36 |
| E. Interimszeugnis | 4.36 |
| 2.3.4. Gült, Hypothekarobligation | 4.36 |
| 2.4. Gesetzliche Grundpfandrechte | 4.37 |
| 2.4.1. Allgemeines | 4.37 |
| 2.4.2. Verkäuferpfandrecht | 4.37 |
| 2.4.3. Bauhandwerkerpfandrecht | 4.37 |

| | | |
|-----------|--|-------------|
| 2.5. | Rangordnung der Grundpfandrechte | 4.38 |
| 2.5.1. | Rangordnung vertraglicher Grundpfandrechte | 4.38 |
| 2.5.2. | Rangordnung gesetzlicher Grundpfandrechte | 4.39 |
| 2.6. | Schuldner- und Gläubigerwechsel | 4.39 |
| 3. | Grundpfandverwertung | 4.40 |
| 3.1. | Einführung und Grob Ablauf | 4.40 |
| 3.2. | Betreibungsbegehren | 4.41 |
| 3.3. | Zahlungsbefehl | 4.41 |
| 3.4. | Rechtsvorschlag | 4.41 |
| 3.5. | Verwertungsbegehren | 4.42 |
| 3.6. | Verwertung | 4.42 |
| 3.7. | Verteilung | 4.43 |
| 3.8. | Pfandausfallschein | 4.44 |
| 3.9. | Praktische Aspekte | 4.44 |
| 4. | Zusammenfassung | 4.46 |

5. Kapitel: Wohneigentum und Wohneigentumsbewertung

| | | |
|-----------|---|-------------|
| 0. | Einführung und Lernziele | 5.01 |
| 1. | Wohneigentum | 5.02 |
| 1.1. | Facts & Figures | 5.02 |
| 1.2. | Chancen und Risiken | 5.03 |
| 1.2.1. | Beurteilungskriterien | 5.03 |
| 1.2.2. | Objektrisiken | 5.03 |
| 1.2.3. | Persönliche Risiken | 5.04 |
| 1.2.4. | Finanzielle Risiken | 5.04 |
| 2. | Bewertung von Einfamilienhäusern | 5.06 |
| 2.1. | Realwertmethode | 5.06 |
| 2.1.1. | Bauwert | 5.07 |
| 2.1.2. | Landwert und Realwert | 5.09 |
| 2.2. | Ertragswertmethode | 5.13 |
| 2.2.1. | Barwertmodell | 5.13 |
| 2.2.2. | Praktikermethode | 5.15 |
| 2.2.3. | Begrenzte Lebensdauer | 5.16 |
| 2.2.4. | Steigende Mietzinsen | 5.17 |
| 2.2.5. | Marktmietwert | 5.19 |
| 2.2.6. | Risikozuschlag | 5.19 |
| 2.2.7. | Konsumtiver Nutzwert | 5.20 |
| 2.2.8. | Schlussfolgerungen | 5.20 |
| 2.3. | Verkehrswert | 5.21 |
| 2.4. | Hedonische Bewertungsmethode | 5.22 |
| 2.5. | Richtpreise des Bundesamtes für Wohnungswesen | 5.23 |
| 3. | Bewertung von Eigentumswohnungen | 5.24 |
| 3.1. | Realwert | 5.24 |
| 3.2. | Ertragswert | 5.25 |
| 3.3. | Verkehrswert | 5.25 |
| 3.4. | Richtpreise des Bundesamtes für Wohnungswesen | 5.25 |
| 4. | Zusammenfassung | 5.26 |

6. Kapitel: Private Hypothekendarlehen

| | | |
|-----------|--|-------------|
| 0. | Einführung und Lernziele | 6.01 |
| 1. | Erwerb und Finanzierung von Wohneigentum | 6.02 |
| 1.1. | Finanzierungsregeln | 6.02 |
| 1.2. | Vorbezug und Verpfändung von Vorsorgegeldern | 6.05 |
| 1.2.1. | Wohneigentumsförderung mit Pensionskassengeldern | 6.05 |
| 1.2.2. | Wohneigentumsförderung mit Geldern der gebundenen Vorsorge | 6.06 |
| 1.2.3. | Indirekte Amortisation von Hypotheken | 6.08 |
| 1.2.4. | Excel-Tool zur indirekten Hypothekendamortisation | 6.11 |
| 1.3. | Hypothekarmodelle | 6.12 |
| 1.3.1. | Normal- oder Standardhypothek | 6.12 |
| 1.3.2. | Festhypothek | 6.13 |
| 1.3.3. | Forward Hypothek | 6.14 |
| 1.3.4. | Geldmarkthypothek | 6.16 |
| 1.3.5. | Portfolio Hypothek | 6.17 |

| | | |
|-----------|--|-------------|
| 1.4. | Hypothekarzinsatz | 6.18 |
| 1.5. | Sicherstellung des Hypothekendarlehens | 6.19 |
| 1.6. | Hypothekendarlehens-Vertrag | 6.20 |
| 2. | Andere Finanzierungsanlässe | 6.22 |
| 2.1. | Wiederbezug geleisteter Amortisationen | 6.22 |
| 2.2. | Schuld- und Pfandvermehrung | 6.22 |
| 2.3. | Drittpfand-Hypothek | 6.23 |
| 3. | Zusammenfassung | 6.24 |

7. Kapitel: Baukredit

| | | |
|-----------|---|-------------|
| 0. | Einführung und Lernziele | 7.01 |
| 1. | Bau und Finanzierung eines Architektenhauses | 7.02 |
| 1.1. | Architektenhaus, Norm- oder Typenhaus, Fertighaus | 7.02 |
| 1.2. | Bauplanung und Ausführung | 7.02 |
| 1.2.1. | Baugrundstück | 7.03 |
| 1.2.2. | Architekt | 7.04 |
| 1.2.3. | Vorprojekt | 7.05 |
| 1.2.4. | Bauprojekt | 7.05 |
| 1.2.5. | Ausführungsplanung | 7.08 |
| 1.2.6. | Bauausführung | 7.08 |
| 1.2.7. | Abschluss | 7.08 |
| 1.3. | Finanzierung | 7.09 |
| 1.3.1. | Selbstfinanzierung | 7.09 |
| 1.3.2. | Baukreditfinanzierung | 7.09 |
| 1.3.3. | Baukreditvertrag | 7.11 |
| 1.3.4. | Treuhandvertrag | 7.13 |
| 1.3.5. | Konsolidierung | 7.14 |
| 2. | Finanzierung von General- und Totalunternehmerbauten | 7.15 |
| 2.1. | General- und/oder Totalunternehmer | 7.15 |
| 2.2. | Generalunternehmer-Werkvertrag | 7.16 |
| 2.3. | Totalunternehmer-Werkvertrag | 7.17 |
| 2.4. | Treuhänderkonto | 7.17 |
| 3. | Finanzierung von Um- und Erweiterungsbauten | 7.18 |
| 3.1. | Grundsätzliches | 7.18 |
| 3.2. | Umbauten | 7.18 |
| 3.3. | Erweiterungsbauten | 7.19 |
| 4. | Exkurs: Staatliche Wohnraumförderung | 7.20 |
| 4.1. | Grundlagen | 7.20 |
| 4.2. | Indirekte Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus | 7.20 |
| 4.3. | Indirekte Förderung des Wohneigentums | 7.21 |
| 4.4. | Forschung und Förderung von Modellprojekten | 7.21 |
| 5. | Zusammenfassung | 7.22 |

8. Kapitel: Lombardkredit

| | | |
|-----------|---|-------------|
| 0. | Einführung und Lernziele | 8.01 |
| 1. | Einordnung und Definition | 8.02 |
| 1.1. | Systematische Einordnung | 8.02 |
| 1.2. | Begriff | 8.03 |
| 2. | Verpfändung, Belehnung und Überwachung | 8.04 |
| 2.1. | Pfandobjekte | 8.04 |
| 2.2. | Belehnung | 8.04 |
| 2.3. | Pfandvertrag | 8.07 |
| 2.3.1. | Grundlagen | 8.07 |
| 2.3.2. | Spezieller und allgemeiner Pfandvertrag | 8.08 |
| 2.3.3. | Haftungs- und Kreditbetrag | 8.09 |
| 2.3.4. | Untergang des Pfandrechts | 8.10 |
| 2.3.5. | Nachverpfändung, Parallelverpfändung, Weiterverpfändung | 8.10 |
| 2.4. | Verpfändung im Einzelnen | 8.12 |
| 2.4.1. | Inhaberaktien, Obligationen und Edelmetalle | 8.12 |
| 2.4.2. | Namenaktien | 8.12 |
| 2.4.3. | Bankeinlagen (Hefte, Kontoguthaben) | 8.12 |
| 2.4.4. | Ansprüche aus Versicherungspolizen | 8.12 |

| | |
|---|-------------|
| 3. Besondere Aspekte des Finanzkredites | 8.14 |
| 3.1. Kreditfinanzierung von Tradinggeschäften per Kassa | 8.14 |
| 3.2. Sicherstellung von Forwardgeschäften | 8.14 |
| 3.3. Sicherstellung von Futures- und Optionsgeschäften | 8.15 |
| 3.3.1. Futurespositionen | 8.15 |
| 3.3.2. Optionspositionen | 8.16 |

| | |
|---------------------------|-------------|
| 4. Zusammenfassung | 8.17 |
|---------------------------|-------------|

9. Kapitel: Bürgschafts- und Kautionskredit

| | |
|---|-------------|
| 0. Einführung und Lernziele | 9.01 |
| 1. Bürgschaft, Garantie, Solidarschuldnerschaft | 9.02 |
| 2. Bürgschaftskredit | 9.03 |
| 2.1. Begriff | 9.03 |
| 2.2. Bürge | 9.03 |
| 2.3. Bürgschaftsvertrag | 9.05 |
| 2.4. Bürgschaftsarten | 9.06 |
| 2.4.1. Einfache Bürgschaft | 9.06 |
| 2.4.2. Solidarbürgschaft | 9.07 |
| 2.4.3. Unterarten der einfachen oder solidarischen Bürgschaft | 9.07 |
| 2.4.4. Mitbürgschaft | 9.07 |
| 2.5. Formvorschriften | 9.08 |
| 2.6. Haftungs- und Kreditbetrag | 9.08 |
| 2.7. Belangbarkeit des Bürgen | 9.09 |
| 2.8. Sorgfalts- und Informationspflichten der Bank | 9.10 |
| 2.9. Laufzeit und Beendigung der Bürgschaft | 9.10 |
| 3. Kautionskredit | 9.12 |
| 3.1. Begriff | 9.12 |
| 3.2. Bauhandwerkergarantie | 9.12 |
| 3.3. Zahlungsgarantien | 9.13 |
| 4. Zusammenfassung | 9.14 |

10. Kapitel: Konsumkredit und Konsumgüterleasing

| | |
|--|--------------|
| 0. Einführung und Lernziele | 10.01 |
| 1. Konsumkredit | 10.03 |
| 1.1. Begriff | 10.03 |
| 1.2. Verwendungszweck | 10.03 |
| 1.3. Ausgestaltung | 10.03 |
| 1.3.1. Kreditform | 10.03 |
| 1.3.2. Kreditbetrag, Kreditlaufzeit und Kredittilgung | 10.04 |
| 1.3.3. Kreditsicherstellung | 10.05 |
| 1.3.4. Kreditzins | 10.05 |
| 1.4. Abwicklung | 10.06 |
| 1.4.1. Kreditprüfung | 10.06 |
| 1.4.2. Konsumkreditvertrag | 10.07 |
| 1.4.3. Werbung | 10.09 |
| 1.4.4. Kreditvermittlung | 10.09 |
| 1.5. Exkurs: EU-Annuitätenmethode | 10.10 |
| 2. Konsumgüterleasing | 10.12 |
| 2.1. Grundlagen | 10.12 |
| 2.2. Leasingformen | 10.13 |
| 2.3. Autoleasing als Beispiel für das Konsumgüterleasing | 10.15 |
| 2.3.1. Kreditfähigkeitsprüfung | 10.15 |
| 2.3.2. Leasingrate | 10.15 |
| 2.3.3. Leasingvertrag | 10.16 |
| 2.3.4. Allgemeine Geschäftsbedingungen | 10.17 |
| 3. Zusammenfassung | 10.18 |

Anhang: Literatur- und Stichwortverzeichnis