

Theorie und Praxis des Bankkredits 1

Grundlagen und Privatkundenkredite

Max Lüscher-Marty

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	0.05
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. Einlagen- und Kreditgeschäft	1.03
1.2.1., Enge Verknüpfung von Einlagen- und Kreditgeschäft	1.03
1.2.2. Bilanzierung und Volumen des Einlagen- und Kreditgeschäfts	1.03
1.2.3. Refinanzierung des Kreditgeschäfts	1.06
1.2.4. Risikotransformation im Einlagen- und Kreditgeschäft	1.08
1.2.5. Informationstransformation im Einlagen- und Kreditgeschäft	1.08
1.3. Struktur des schweizerischen Bankkreditgeschäfts	1.09
1.3.1. Auslandlastige Forderungen gegenüber Kunden	1.09
1.3.2. Inland- und privatkundenlastige Hypothekarforderungen	1.10
1.3.3. Bedeutendes bilanzneutrales Kreditgeschäft der Grossbanken	1.12
1.4. Bankkredit und Bankerfolgsrechnung	1.13
1.4.1. Einlagen- und Kreditgeschäft als wichtige Ertragskomponente	1.13
1.4.2. Zinsmarge	1.14
2. Volkswirtschaftliche Aspekte¹	1.15
2.1. Bankenkreditmarkt, Finanzmärkte und Finanzintermediäre	1.15
2.2. Banken als direkte und indirekte Vermittler von Geldkapital	1.17
2.3. Desintermediation	1.19
3. Zusammenfassung	1.21
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. Besicherungsbonität 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 Kaufsvertrag	4.24
1.4.4. Vorkaufsrecht und Vorkaufsvertrag	4.24
1.4.5. Rückkaufsrecht und Rückkaufvertrag	4.25
1.4.6. Tausch, Schenkung, Erbteilung	4.25
1.4.7. Grundstückerwerb von Gesetzes wegen	4.25
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

2.5.	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
	Grundpfandverwertung	4.40
3.1.	Einführung und Grobablauf	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
1.3.	Hypothekarmodelle	6.11
1.3.1.	Normal- oder Standardhypothek	6.11
1.3.2.	Festhypothek [']	6.12
1.3.3.	Geldmarkthypothek	6.13
1.3.4.	Portfolio-Hypothek	6.14
1.4.	Hypothekarzinssatz	6.15
1.5.	Sicherstellung des Hypothekendarlehens	6.16

2. Andere Finanzierungsanlässe	6.19
2.1. Wiederbezug geleisteter Amortisationen	6.19
2.2. Schuld- und Pfandvermehrung	6.19
2.3. Drittpfand-Hypothek	6.20
3. Zusammenfassung	6.21
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 Versicherungspolicen	8.12

3. Besondere Aspekte des Finanzkredites	8.14
3.1. Fremdfinanzierung von Kassageschäften	8.14
3.2. Termingeschäfte in Devisen	8.14
3.3. Futures- und Optionsgeschäfte	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. Bürgen	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 ¹	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