

Kreditgeschäft

Updates zur Auflage 2023 – Ausgabe Juni 2024

GENEHMIGT

• Swiss Banking

compendio 
Bildungsmedien

www.compendio.ch/bankingtoday
www.cyp.ch
www.swissbanking.org

Kreditgeschäft

Updates zur Auflage 2023 – Ausgabe Juni 2024

Fachlektorat: Fachgremium Lernmedien Swiss Banking

Grafisches Konzept: Mediengestaltung, Compendio Bildungsmedien AG, Zürich

Realisation, Korrektorat: Compendio Bildungsmedien AG, Zürich
Druck: Edubook AG, Merenschwand

Konzeption: Arbeitsgruppe des CYP unter Leitung von Alexia Böniger, Thomas Hirt, Compendio Bildungsmedien AG und Cyril Locher, Crealogix

Umsetzung: Christoph Gütersloh und Thomas Hirt, Compendio Bildungsmedien AG

Redaktion und didaktische Bearbeitung: Thomas Hirt

Artikelnummer: Update
Auflage: 1. Auflage 2024
Ausgabe: 01N24
Sprache: DE
CYP

Alle Rechte, insbesondere die Übersetzung in fremde Sprachen, vorbehalten. Der Inhalt des vorliegenden Lehrmittels ist nach dem Urheberrechtsgesetz eine geistige Schöpfung und damit geschützt.



Compendio Bildungsmedien AG unterstützt die Kampagne «Fair kopieren und nutzen»: www.fair-kopieren.ch

Die Nutzung des Inhalts für den Unterricht ist nach Gesetz an strenge Regeln gebunden. Aus veröffentlichten Lehrmitteln dürfen bloss Ausschnitte, nicht aber ganze Kapitel oder gar das ganze Lehrmittel kopiert, digital gespeichert in internen Netzwerken der Schule für den Unterricht in der Klasse als Information und Dokumentation verwendet werden. Die Weitergabe von Ausschnitten an Dritte ausserhalb dieses Kreises ist untersagt, verletzt Rechte der Urheber und Urheberinnen sowie des Verlags und wird geahndet.

Die ganze oder teilweise Weitergabe des Werks ausserhalb des Unterrichts in kopierter, digital gespeicherter oder anderer Form ohne schriftliche Einwilligung von Compendio Bildungsmedien AG ist untersagt.

Copyright © 2024, Compendio Bildungsmedien AG, Zürich

Die Printausgabe dieses Buchs ist klimaneutral in der Schweiz gedruckt worden. Die Druckerei Edubook AG hat sich einer Klimaprüfung unterzogen, die primär die Vermeidung und Reduzierung des CO₂-Ausstosses verfolgt. Verbleibende Emissionen kompensiert das Unternehmen durch den Erwerb von CO₂-Zertifikaten eines Schweizer Klimaschutzprojekts. Mehr zum Umweltbekenntnis von Compendio Bildungsmedien finden Sie unter: www.compendio.ch/Umwelt

Korrekturen und Ergänzungen (Juni 2024)

Die Bankenwelt verändert sich laufend. Und so verändert sich auch der Inhalt des Lerntexts von BankingToday (BT) von Jahr zu Jahr. Es ist ein zentrales Anliegen, dass der Inhalt von BT immer aktuell gehalten wird.

Deshalb gibt Compendio Bildungsmedien jedes Jahr eine aktualisierte und korrigierte Fassung von BankingToday heraus.

Dieses Update sorgt dafür, dass auch die Käufer der Auflage 2023 über die jeweils aktuellen Informationen verfügen:

- Dieses Update wird während dreier aufeinanderfolgender Jahre jeweils per Anfang Juni ergänzt und auf www.compendio.ch/bankingtoday publiziert.
- So ist sichergestellt, dass für die Vorbereitung der Abschlussprüfungen im Sommer bzw. im Frühjahr sämtliche Änderungen und Ergänzungen des Lehrmittels bekannt sind.

Tipp: Wir empfehlen, die Änderungen und Ergänzungen des Updates früh in der Vorbereitungsphase im Lehrmittel zu vermerken bzw. in das Lehrmittel zu übertragen. So kann man von einem nicht zu unterschätzenden Repetitionseffekt profitieren.

Kapitel	Finanzieren 1 – Grundlagen des Kreditgeschäfts
1.2.1 Die Bank hat drei Ziele im Kreditgeschäft	Präzisierung der Definition von Klumpenrisiken: Klumpenrisiken sind Kreditpositionen, die 10% oder mehr des netto verfügbaren Kernkapitals der Bank ausmachen. Eine solche Kreditposition darf in der Regel maximal 25% der anrechenbaren eigenen Mittel betragen.
Kapitel 2 -4	Keine Änderungen.

Kapitel	Finanzieren 2 – Faustpfand-, Forderungspfand- und Bürgschaftskredit, Kredit ohne Sicherheiten
Ganzes Lernheft	Keine Änderungen.

Kapitel	Finanzieren 3 – Das Hypothekargeschäft
Kapitel 1 + 2	Keine Änderungen.

Kapitel	Finanzieren 3 – Das Hypothekengeschäft			
3.3.2 Die Unterscheidung zwischen der 1. und 2. Hypothek	Anpassung der Abb. 3-10 (Zusatzsicherheiten): Abb. 3-10 Merkmale Baukredit, 1. und 2. Hypothek (für selbst genutztes Wohneigentum)			
	Unterscheidung	Baukredit	1. Hypothek	2. Hypothek
	Höhe	Maximal 80% des Verkehrswerts	Bis maximal 2/3 des Verkehrswerts	Ergänzung der 1. Hypothek bis auf maximal 80% des Verkehrswerts, mit Zusatzsicherheiten bis 90% möglich
	Zinssatz	Baukreditzinssatz plus 1/4% Kreditkommission pro Quartal	Hypothekarsatz	1/2 bis 1% höher als bei der ersten Hypothek (teilweise verlangen die Banken einen einheitlichen Zinssatz für beide Hypotheken; man spricht dann auch von einem Monosatz)
	Rückzahlung	Keine Amortisation, nach Abschluss des Baus erfolgt die Konsolidierung	Keine Amortisationspflicht, die 1. Hypothek kann stehen gelassen und nur verzinst werden	Die 2. Hypothek muss innerhalb von 15 Jahren zurückbezahlt werden gemäss Richtlinie der SBVg (bei Renditeobjekten innert 10 Jahren).
	Zusatzsicherheiten	Keine	Je nach Bank Verpfändung von folgenden Werten: <ul style="list-style-type: none"> • Lebensversicherungen • Pensionskassenguthaben (2. Säule) • Vorsorgeguthaben (3. Säule) 	Je nach Bank Verpfändung von folgenden Werten: <ul style="list-style-type: none"> • Lebensversicherungen • Pensionskassenguthaben (2. Säule) • Vorsorgeguthaben (3. Säule)
Kreditform	Kontokorrent	Darlehen	Darlehen	

Kapitel	Finanzieren 3 – Das Hypothekargeschäft																																																																																																																								
3.3.3 Tragbarkeitsrechnung	<p>2 neue Beispiele von Tragbarkeitsrechnungen mit Verpfändung 3. Säule und 2. Säule:</p> <p>Beispiel</p> <p>Tragbarkeitsberechnung mit Verpfändung 3. Säule über CHF 50 000.–.</p> <table> <tr> <td>Kaufpreis</td> <td>CHF</td> <td>1 000 000.00</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Eigenmittel aus Kontoguthaben</td> <td>CHF</td> <td>150 000.00</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>Verpfändung 3a Konto</td> <td>CHF</td> <td>50 000.00</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>Nettobelehrung nach Abzug S3a</td> <td>CHF</td> <td>800 000.00</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>Bruttobelehrung (Hypothek)</td> <td>CHF</td> <td>850 000.00</td> <td>85%</td> </tr> <tr> <td>1. Hypothek</td> <td>CHF</td> <td>660 000.00</td> <td>66%</td> </tr> <tr> <td>2. Hypothek</td> <td>CHF</td> <td>190 000.00</td> <td>19%</td> </tr> <tr> <td>./ Verpfändung S3a</td> <td>CHF</td> <td>50 000.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Netto 2. Hypothek / zu amortisieren</td> <td>CHF</td> <td>140 000.00</td> <td>14%</td> </tr> <tr> <td>Zinsen</td> <td>CHF</td> <td>42 500.00</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>Nebenkosten</td> <td>CHF</td> <td>10 000.00</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>Amortisationen</td> <td>CHF</td> <td>9 333.33</td> <td>15 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Total kalk. Kosten</td> <td>CHF</td> <td>61 833.33</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bruttoeinkommen Kunde</td> <td>CHF</td> <td>200 000.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Tragbarkeit</td> <td></td> <td>30.92%</td> <td></td> </tr> </table> <p>Beispiel</p> <p>Tragbarkeitsberechnung mit Verpfändung 2. Säule über CHF 50 000.–.</p> <table> <tr> <td>Kaufpreis</td> <td>CHF</td> <td>1 000 000.00</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Eigenmittel aus Kontoguthaben</td> <td>CHF</td> <td>150 000.00</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>Verpfändung Pensionskasse</td> <td>CHF</td> <td>50 000.00</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>Nettobelehrung nach Abzug PK</td> <td>CHF</td> <td>800 000.00</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>Bruttobelehrung (Hypothek)</td> <td>CHF</td> <td>850 000.00</td> <td>85%</td> </tr> <tr> <td>1. Hypothek</td> <td>CHF</td> <td>660 000.00</td> <td>66%</td> </tr> <tr> <td>2. Hypothek</td> <td>CHF</td> <td>190 000.00</td> <td>19%</td> </tr> <tr> <td>(Verpfändeter Betrag aus Pensionskasse muss amortisiert werden)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Netto 2. Hypothek / zu amortisieren</td> <td>CHF</td> <td>190 000.00</td> <td>19%</td> </tr> <tr> <td>Zinsen</td> <td>CHF</td> <td>42 500.00</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>Nebenkosten</td> <td>CHF</td> <td>10 000.00</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>Amortisationen</td> <td>CHF</td> <td>12 666.67</td> <td>15 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Total kalk. Kosten</td> <td>CHF</td> <td>65 166.67</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bruttoeinkommen Kunde</td> <td>CHF</td> <td>200 000.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Tragbarkeit</td> <td>CHF</td> <td>32.58%</td> <td></td> </tr> </table>	Kaufpreis	CHF	1 000 000.00	100%	Eigenmittel aus Kontoguthaben	CHF	150 000.00	15%	Verpfändung 3a Konto	CHF	50 000.00	5%	Nettobelehrung nach Abzug S3a	CHF	800 000.00	80%	Bruttobelehrung (Hypothek)	CHF	850 000.00	85%	1. Hypothek	CHF	660 000.00	66%	2. Hypothek	CHF	190 000.00	19%	./ Verpfändung S3a	CHF	50 000.00		Netto 2. Hypothek / zu amortisieren	CHF	140 000.00	14%	Zinsen	CHF	42 500.00	5%	Nebenkosten	CHF	10 000.00	1%	Amortisationen	CHF	9 333.33	15 Jahre	Total kalk. Kosten	CHF	61 833.33		Bruttoeinkommen Kunde	CHF	200 000.00		Tragbarkeit		30.92%		Kaufpreis	CHF	1 000 000.00	100%	Eigenmittel aus Kontoguthaben	CHF	150 000.00	15%	Verpfändung Pensionskasse	CHF	50 000.00	5%	Nettobelehrung nach Abzug PK	CHF	800 000.00	80%	Bruttobelehrung (Hypothek)	CHF	850 000.00	85%	1. Hypothek	CHF	660 000.00	66%	2. Hypothek	CHF	190 000.00	19%	(Verpfändeter Betrag aus Pensionskasse muss amortisiert werden)				Netto 2. Hypothek / zu amortisieren	CHF	190 000.00	19%	Zinsen	CHF	42 500.00	5%	Nebenkosten	CHF	10 000.00	1%	Amortisationen	CHF	12 666.67	15 Jahre	Total kalk. Kosten	CHF	65 166.67		Bruttoeinkommen Kunde	CHF	200 000.00		Tragbarkeit	CHF	32.58%	
Kaufpreis	CHF	1 000 000.00	100%																																																																																																																						
Eigenmittel aus Kontoguthaben	CHF	150 000.00	15%																																																																																																																						
Verpfändung 3a Konto	CHF	50 000.00	5%																																																																																																																						
Nettobelehrung nach Abzug S3a	CHF	800 000.00	80%																																																																																																																						
Bruttobelehrung (Hypothek)	CHF	850 000.00	85%																																																																																																																						
1. Hypothek	CHF	660 000.00	66%																																																																																																																						
2. Hypothek	CHF	190 000.00	19%																																																																																																																						
./ Verpfändung S3a	CHF	50 000.00																																																																																																																							
Netto 2. Hypothek / zu amortisieren	CHF	140 000.00	14%																																																																																																																						
Zinsen	CHF	42 500.00	5%																																																																																																																						
Nebenkosten	CHF	10 000.00	1%																																																																																																																						
Amortisationen	CHF	9 333.33	15 Jahre																																																																																																																						
Total kalk. Kosten	CHF	61 833.33																																																																																																																							
Bruttoeinkommen Kunde	CHF	200 000.00																																																																																																																							
Tragbarkeit		30.92%																																																																																																																							
Kaufpreis	CHF	1 000 000.00	100%																																																																																																																						
Eigenmittel aus Kontoguthaben	CHF	150 000.00	15%																																																																																																																						
Verpfändung Pensionskasse	CHF	50 000.00	5%																																																																																																																						
Nettobelehrung nach Abzug PK	CHF	800 000.00	80%																																																																																																																						
Bruttobelehrung (Hypothek)	CHF	850 000.00	85%																																																																																																																						
1. Hypothek	CHF	660 000.00	66%																																																																																																																						
2. Hypothek	CHF	190 000.00	19%																																																																																																																						
(Verpfändeter Betrag aus Pensionskasse muss amortisiert werden)																																																																																																																									
Netto 2. Hypothek / zu amortisieren	CHF	190 000.00	19%																																																																																																																						
Zinsen	CHF	42 500.00	5%																																																																																																																						
Nebenkosten	CHF	10 000.00	1%																																																																																																																						
Amortisationen	CHF	12 666.67	15 Jahre																																																																																																																						
Total kalk. Kosten	CHF	65 166.67																																																																																																																							
Bruttoeinkommen Kunde	CHF	200 000.00																																																																																																																							
Tragbarkeit	CHF	32.58%																																																																																																																							

Kapitel	Finanzieren 3 – Das Hypothekargeschäft
4.1.3 Der Verkehrswert	<p>Anpassung der Berechnung des Verkehrswertes von Mehrfamilienhäusern und Gewerbeliegenschaften weil die Berechnungsmethode 3:1 nicht mehr zulässig ist gemäss den Richtlinien von Swiss Banking zur Bewertung von Krediten:</p> <p>Verkehrswert von Mehrfamilienhäusern und Gewerbeliegenschaften</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern und Gewerbeliegenschaften entspricht der Ertragswert dem Verkehrswert gemäss den Richtlinien für die Bewertung von Krediten von Swiss Banking.</p>
Kapitel 4, Zusammenfassung	<p>Anpassung der Berechnung des Verkehrswertes von Mehrfamilienhäusern und Gewerbeliegenschaften weil die Berechnungsmethode 3:1 nicht mehr zulässig ist gemäss den Richtlinien von Swiss Banking zur Bewertung von Krediten:</p> <p>Der Verkehrswert ist der Wert, der bei einem heutigen Verkauf auf dem Markt erzielt werden könnte. Für die Bank ist er die Grundlage für die Kreditvergabe und Belehnung. Bei Mehrfamilienhäusern und Gewerbeliegenschaften entspricht der Verkehrswert dem Ertragswert. Der Verkehrswert von selbst bewohnten Einfamilienhäusern entspricht dem Realwert.</p>
Kapitel 5	Keine Änderungen.

Kapitel	Trade Finance
1.2.2 Welche Risiken lassen sich durch die SERV absichern?	<p>Ergänzung zum Dokumentenrisiko:</p> <p>Auch das Dokumentenrisiko kann nicht versichert werden. Das Risiko für allfällige Vertragsmängel des Grund- oder Kreditgeschäfts liegt beim Versicherungsnehmer.</p>
Kapitel 2 + 3	Keine Änderungen.