

Theorie und Praxis des Bankkredits 1

Grundlagen und Privatkundenkredite

Max Lüscher-Marty unter Mitarbeit von Georg Rupf

Inhaltsverzeichnis

1. Kapitel: Bank- und volkswirtschaftliche Aspekte des Bankkredits

Einführung und Lernziele	3
1.1 Bankwirtschaftliche Aspekte	4
1.1.1 Einordnung des Bankkredits	4
1.1.2 Kundengeld- und Kreditgeschäft	5
1.1.2.1 Enge Verknüpfung von Kundengeld- und Kreditgeschäft	5
1.1.2.2 Bilanzierung und Volumen des Kundengeld- und Kreditgeschäfts	6
1.1.2.3 Refinanzierung des Kreditgeschäfts	9
1.1.2.4 Risikotransformation	11
1.1.2.5 Informationstransformation	11
1.1.3 Struktur des schweizerischen Bankkreditgeschäfts	12
1.1.3.1 Auslandlastige Forderungen gegenüber Kunden	12
1.1.3.2 Inland- und privatkundenlastige Hypothekarforderungen	13
1.1.3.3 Bedeutendes bilanzneutrales Kreditgeschäft der Grossbanken	15
1.1.4 Bankkredit und Bankerfolgsrechnung	16
1.1.4.1 Kundengeld- und Kreditgeschäft als wichtige Ertragskomponente	16
1.1.4.2 Zinsmarge	17
1.2 Volkswirtschaftliche Aspekte	18
1.2.1 Bankenkreditmarkt, Finanzmärkte und Finanzintermediäre	18
1.2.2 Banken als direkte und indirekte Vermittler von Geldkapital	20
1.2.3 Desintermediation	22
1.3 Zusammenfassung	24

2. Kapitel: Kreditarten und Kreditbegriffe

Einführung und Lernziele	27
2.1 Systematisierung der Kreditbegriffe	28
2.2 Kreditarten nach Kreditnehmern	29
2.3 Kreditarten nach Kreditform	30
2.3.1 Diskontkredit	30
2.3.2 Kontokorrentkredit	30
2.3.3 Darlehen	31
2.3.3.1 Definition und rechtliche Grundlagen	31
2.3.3.2 Fester Vorschuss	32
2.3.3.3 Amortisationsdarlehen	32
2.4 Kreditarten nach Bilanzwirksamkeit und Sicherstellung	34
2.4.1 Geldkredite	34
2.4.1.1 Gedeckte/ungedeckte Geldkredite im Überblick	34
2.4.1.2 Realkredite	35
2.4.1.3 Belehnung von Realkrediten	35
2.4.1.4 Gedeckte Personalkredite	36
2.4.2 Verpflichtungskredite	36
2.5 Kreditarten nach Kreditbetrag	37
2.6 Kreditarten nach Zahl der Kreditgeber bzw. Kreditnehmer	38
2.7 Kreditarten nach Verwendungszweck und Kreditdauer	38
2.8 Kreditarten nach Domizil des Kreditnehmers	39
2.9 Kreditarten nach der Zinsfestlegung	39
2.10 Exkurs: Tilgungsrechnung	40
2.10.1 Festtilgung	40
2.10.2 Annuitätentilgung	41
2.10.2.1 Jährliche Annuitäten	41
2.10.2.2 Unterjährliche Annuitäten	45
2.11 Zusammenfassung	47

3. Kapitel: Kreditbearbeitung

Einführung und Lernziele	51
3.1 Kreditrisikomanagement	52
3.2 Phasen der Kreditbearbeitung	53
3.3 Kreditprüfung	53
3.3.1 Alpha- und Betafehler	53
3.3.2 Kreditanbahnung	54
3.3.3 Kreditanalyse	55
3.3.3.1 Bonitätsanalyse	55
3.3.3.2 Analyse des Kreditbedarfs und des Kreditzwecks	56
3.3.3.3 Analyse der Kreditsicherheiten	57
3.4 Kreditstrukturierung	57
3.5 Kreditbewilligung	58
3.6 Kreditüberwachung	58
3.7 Risk Adjusted Pricing	61
3.7.1 Grundlagen	61
3.7.2 Risikokosten	62
3.7.2.1 Kundenbonität, Kundenrating und Ausfallwahrscheinlichkeit	62
3.7.2.2 Besicherungsbonität und Ausfallquote	64
3.7.2.3 Ausfallprämie	64
3.7.3 Pricing-Modell	65
3.8 Zusammenfassung	66

4. Kapitel: Grundeigentum und Grundpfandrechte

Einführung und Lernziele	69
4.1 Grundeigentum und Grundbuch	70
4.1.1 Arten des Grundeigentums	70
4.1.2 Grundbuch	71
4.1.2.1 Rechte an Grundstücken	71
4.1.2.2 Vormerkungen	72
4.1.2.3 Anmerkungen	73
4.1.2.4 Bestandteile und Hilfsregister des Grundbuchs	73
4.1.2.5 Grundbuchauszug	76
4.1.2.6 eGRIS	77
4.1.2.7 Terravis	77
4.1.3 Grundstücke	79
4.1.3.1 Liegenschaft	79
4.1.3.2 Selbständiges und dauerndes Baurecht	79
4.1.3.3 Miteigentumsanteil	84
4.1.3.4 Stockwerkeinheit	84
4.1.4 Erwerb von Grundeigentum	91
4.1.4.1 Grundstückkauf	91
4.1.4.2 Vorvertrag	96
4.1.4.3 Kaufsrecht und Kaufsvertrag	96
4.1.4.4 Vorkaufsrecht und Vorkaufsvertrag	96
4.1.4.5 Rückkaufsrecht und Rückkaufvertrag	97
4.1.4.6 Tausch, Schenkung, Erbteilung	97
4.1.4.7 Grundstückerwerb von Gesetzes wegen	97
4.2 Grundpfandrechte	98
4.2.1 Wirkung und Arten	98
4.2.2 Umfang	98
4.2.3 Vertragliche Grundpfandrechte	100
4.2.3.1 Grundpfandrechte im Vergleich	100
4.2.3.2 Grundpfandverschreibung	101
4.2.3.3 Schuldbrief	102
A. Definition, Bedeutung, Arten	102
B. Papier-Schuldbrief	103
C. Übertragung des Papier-Schuldbriefs zu Eigentum (Sicherungsübereignung)	107
D. Übertragung des Papier-Schuldbriefs zu Faustpfand	108
E. Interimszeugnis	108
F. Register-Schuldbrief	109

4.2.4	Gesetzliche Grundpfandrechte	111
4.2.4.1	Allgemeines	1
4.2.4.2	Verkäuferpfandrecht	111
4.2.4.3	Bauhandwerkerpfandrecht	111
4.2.5	Rangordnung der Grundpfandrechte	112
4.2.5.1	Rangordnung vertraglicher Grundpfandrechte	112
4.2.5.2	Rangordnung gesetzlicher Grundpfandrechte	113
4.2.6	Schuldner-und Gläubigerwechsel	113
4.3	Grundpfandverwertung	114
4.3.1	Einführung und Grob Ablauf	114
4.3.2	Betreibungsbegehren	115
4.3.3	Zahlungsbefehl	115
4.3.4	Rechtsvorschlag	115
4.3.5	Verwertungsbegehren	116
4.3.6	Verwertung	116
4.3.7	Verteilung	117
4.3.8	Pfandausfallschein	118
4.3.9	Praktische Aspekte	118
4.4	Zusammenfassung	120
5.	Kapitel: Wohneigentum und Wohneigentumsbewertung	
	Einführung und Lernziele	123
5.1	Wohneigentum	124
5.1.1	Facts & Figures	124
5.1.2	Chancen und Risiken	125
5.1.2.1	Beurteilungskriterien	125
5.1.2.2	Objektrisiken	125
5.1.2.3	Persönliche Risiken	126
5.1.2.4	Finanzielle Risiken	126
5.2.	Bewertung von Einfamilienhäusern	128
5.2.1	Realwertmethode	128
5.2.1.1	Bauwert	129
5.2.1.2	Landwert und Realwert	135
5.2.2	Ertragswertmethode	139
5.2.2.1	Barwertmodell	139
5.2.2.2	Praktikermethode	141
5.2.2.3	Begrenzte Lebensdauer	142
5.2.2.4	Steigende Mietzinsen	143
5.2.2.5	Marktmietwert	145
5.2.2.6	Risikozuschlag	145
5.2.2.7	Konsumtiver Nutzwert	146
5.2.2.8	Schlussfolgerungen	146
5.2.3	Kombinierte RealwertErtragswertmethode	147
5.2.4	Hedonische Bewertungsmethode	148
5.2.5	Richtpreise des Bundesamtes für Wohnungswesen	149
5.3	Bewertung von Eigentumswohnungen	150
5.3.1	Realwert, Ertragswert, Verkehrswert	150
5.3.2	Richtpreise des Bundesamtes für Wohnungswesen	151
5.4	Bewertungsrichtlinien der Bankiervereinigung	152
5.5	Zusammenfassung	154
6.	Kapitel: Private Hypothekendarlehen	
	Einführung und Lernziele	157
6.1	Erwerb und Finanzierung von Wohneigentum	158
6.1.1	Finanzierungsregeln	158
6.1.1.1	Beleihungswert	158
6.1.1.2	Beleihungssatz	159
6.1.1.3	Amortisation	159
6.1.1.4	Eigenmittel	160
6.1.1.5	Tragbarkeit	161
6.1.1.6	Exceptions to policy	165

6.1.2	Vorbezug und Verpfändung von Vorsorgegeldern	166
6.1.2.1	Wohneigentumsförderung mit Pensionskassengeldern	166
6.1.2.2	Wohneigentumsförderung mit Geldern der gebundenen Vorsorge	167
6.1.2.3	Indirekte Amortisation von Hypotheken	169
6.1.2.4	Excel-Tool zur indirekten Hypothekenamortisation	172
6.1.3	Hypothekarmodelle	173
6.1.3.1	Normal- oder Standardhypothek	173
6.1.3.2	Festhypothek	174
6.1.3.3	Forward-Hypothek	177
6.1.3.4	Geldmarkthypothek	179
6.1.3.5	Swap-Hypothek	180
6.1.3.6	Spezialhypotheken	181
	A. Zinsanreizmodelle	181
	B. Versicherungsschutzmodelle	181
	C. Flexibilisierungsmodelle	181
6.1.4	Hypothekarzinssatz	182
6.1.5	Sicherstellung des Hypothekendarlehens	183
6.1.6	Hypothekendarlehens-Vertrag	184
6.2	Andere Finanzierungsanlässe	187
6.2.1	Wiederbezug geleisteter Amortisationen	187
6.2.2	Schuld- und Pfandvermehrung	188
6.2.3	Drittpfand-Hypothek	188
6.3	Exkurs: Management von Zinsänderungsrisiken	189
6.3.1	Zinsrisikomanagement	189
6.3.1	Zinsrisikomanagement	189
6.3.2	Zinssatzswaps	191
6.3.2.1	Definition	191
6.3.2.2	Swap-Kauf, Receiver Swap	192
6.3.2.3	Swap-Verkauf, Payer Swap	193
6.3.2.4	Preisbildung von Swapsätzen	194
6.4	Zusammenfassung	195
7.	Kapitel: Baukredit	
	Einführung und Lernziele	199
7.1	Bau und Finanzierung eines Architektenhauses	200
7.1.1	Architektenhaus, Norm- oder Typenhaus, Fertighaus	200
7.1.2	Bauplanung und Ausführung	200
7.1.2.1	Baugrundstück	201
7.1.2.2	Architekt	202
7.1.2.3	Vorprojekt	203
7.1.2.4	Bauprojekt	203
7.1.2.5	Ausführungsplanung	206
7.1.2.6	Bauausführung	206
7.1.2.7	Abschluss	206
7.1.3	Finanzierung	207
7.1.3.1	Selbstfinanzierung	207
7.1.3.2	Baukreditfinanzierung	207
7.1.3.3	Baukreditvertrag	209
7.1.3.4	Baukreditkontrolle	209
7.1.3.5	Konsolidierung	212
7.2	Finanzierung von General- und Totalunternehmerbauten	213
7.2.1	General- und/oder Totalunternehmer	213
7.2.2	Generalunternehmer-Werkvertrag	214
7.2.3	Totalunternehmer-Werkvertrag	215
7.2.4	Treuhänderkonto	215
7.3	Finanzierung von Um- und Erweiterungsbauten	216
7.3.1	Grundsätzliches	216
7.3.2	Umbauten	216
7.3.3	Erweiterungsbauten	217

7.4 Exkurs: Staatliche Wohnraumförderung	218
7.4.1 Grundlagen	218
7.4.2 Indirekte Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus	218
7.4.3 Indirekte Förderung des Wohneigentums	219
7.4.4 Forschung und Förderung von Modellprojekten	219
7.5 Zusammenfassung	220
8. Kapitel: Lombardkredit	
Einführung und Lernziele	223
8.1 Einordnung und Definition	224
8.1.1 Systematische Einordnung	224
8.1.2 Begriff	225
8.2 Verpfändung, Belehnung und Überwachung	226
8.2.1 Pfandobjekte	226
8.2.2 Belehnung	226
8.2.3 Pfandvertrag	229
8.2.3.1 Grundlagen	229
8.2.3.2 Spezieller und allgemeiner Pfandvertrag	230
8.2.3.3 Haftungs- und Kreditbetrag	231
8.2.3.4 Untergang des Pfandrechts	232
8.2.3.5 Nachverpfändung, Parallelverpfändung, Weiterverpfändung	232
8.2.4 Verpfändung im Einzelnen	234
8.2.4.1 Wertpapiere, Edelmetalle	234
8.2.4.2 Bucheffekten, Wertrechte	234
8.2.4.3 Bankeinlagen (Hefte, Kontoguthaben)	234
8.2.4.4 Ansprüche aus Versicherungspolizen	235
8.3 Besondere Aspekte des Finanzkredits	236
8.3.1 Kreditfinanzierung von Tradinggeschäften per Kassa	236
8.3.2 Sicherstellung von Forwardgeschäften	236
8.3.3 Sicherstellung von Futures- und Optionsgeschäften	237
8.3.3.1 Futurespositionen	237
8.3.3.2 Optionspositionen	238
8.4 Zusammenfassung	239
9. Kapitel: Bürgschafts- und Kautionskredit	
Einführung und Lernziele	243
9.1 Bürgschaft, Garantie, Solidarschuldnerschaft	244
9.2 Bürgschaftskredit	245
9.2.1 Begriff	245
9.2.2 Bürge	245
9.2.3 Bürgschaftsvertrag	247
9.2.4 Bürgschaftsarten	248
9.2.4.1 Einfache Bürgschaft	248
9.2.4.2 Solidarbürgschaft	249
9.2.4.3 Unterarten der einfachen oder solidarischen Bürgschaft	249
9.2.4.4 Mitbürgschaft	249
9.2.5 Formvorschriften	250
9.2.6 Haftungs- und Kreditbetrag	250
9.2.7 Belangbarkeit des Bürgen	251
9.2.8 Sorgfalts- und Informationspflichten der Bank	252
9.2.9 Laufzeit und Beendigung der Bürgschaft	252
9.3. Kautionskredit	254
9.3.1 Begriff	254
9.3.2 Bauhandwerkergarantie	254
9.3.3 Zahlungsgarantien	255
9.4 Zusammenfassung	256

10. Kapitel: Konsumkredit und Konsumgüterleasing

Einführung und Lernziele	259
10.1 Konsumkredit	261
10.1.1 Begriff	261
10.1.2 Verwendungszweck	261
10.1.3 Ausgestaltung	261
10.1.3.1 Kreditform	261
10.1.3.2 Kreditbetrag, Kreditlaufzeit und Kredittilgung	262
10.1.3.3 Kreditsicherstellung	263
10.1.3.4 Kreditzins	263
10.1.4 Abwicklung	264
10.1.4.1 Kreditprüfung	264
10.1.4.2 Konsumkreditvertrag	265
10.1.4.3 Werbung	267
10.1.4.4 Kreditvermittlung	267
10.1.5 Exkurs: EU-Annuitätenmethode	268
10.2 Konsumgüterleasing	270
10.2.1 Grundlagen	270
10.2.2 Leasingformen	271
10.2.3 Autoleasing als Beispiel für das Konsumgüterleasing	273
10.2.3.1 Kreditfähigkeitsprüfung	273
10.2.3.2 Leasingrate	273
10.2.3.3 Leasingvertrag	274
10.2.3.4 Allgemeine Geschäftsbedingungen	275
10.3 Zusammenfassung	276

Anhang

Literaturverzeichnis	279
Stichwortverzeichnis	281
Der Autor	285

Theorie und Praxis des Bankkredits 2

Kreditrisikomanagement und Firmenkundenkredite

Max Lüscher-Marty unter Mitarbeit von Georg Rupf

Inhaltsverzeichnis

1. Kapitel: Grundlagen und Kreditrisikomanagement

Einführung und Lernziele	3
1.1 Fakten und Zahlen	4
1.1.1 Firmenkunden-, Privatkunden- und ÖRK-Kredite	4
1.1.2 Firmen-, Privat- und ÖRK-Kredite der Banken in der Schweiz	5
1.1.3 Firmenkredite der Banken in der Schweiz nach Betriebsgrößen	8
1.1.4 Bilanzneutrale Bankkredite	10
1.2 Grundlagen des Kreditrisikomanagements	11
1.2.1 Kreditrisikomanagement-Prozess	11
1.2.2 Kreditrisiken und Ansatzpunkte des Kreditrisikomanagements	12
1.2.2.1 Risiko, Kreditrisiko und Arten von Kreditrisiken	12
1.2.2.2 Instrumente des Kreditrisikomanagements	13
1.3 Einzelkredit-Management-Prozess	15
1.3.1 Phasen der Kreditbearbeitung	15
1.3.2 Kreditprüfung	15
1.3.3 Kreditstrukturierung	18
1.3.4 Kreditbewilligung	19
1.3.4.1 Kreditantrag und Kreditentscheid	19
1.3.4.2 Kreditabwicklung	20
1.3.5 Kreditüberwachung	20
1.4 Aspekte des Einzelkredit-Managements	22
1.4.1 Kreditrating	22
1.4.1.1 Grundlagen	22
1.4.1.2 Kreditrating-Verfahren	23
A. Anforderungen	23
B. Mathematisch-statistische Verfahren	24
C. Punktbewertungsverfahren	25
D. Expertensysteme	28
E. Beurteilung der Kreditrating-Verfahren	28
1.4.1.3 Kreditrating und Basel II/III	28
A. Von Basel I zu Basel II/III	28
B. Anrechenbare Eigenmittel	29
C. Erforderliche Eigenmittel	30
D. Kreditrisiko und Risikogewichtung	32
1.4.1.4 Kreditrating und erwartete Verluste	34
1.4.2 Risk Adjusted Pricing	35
1.4.2.1 Grundlagen	35
1.4.2.2 Risikokosten	36
1.4.3 Covenants und Sicherungsklauseln	38
1.4.3.1 Zielsetzungen	38
1.4.3.2 Covenants	38
A. Financial Covenants	39
B. Non Financial/Affirmative Covenants	39
1.4.3.3 Sicherungsklauseln	40
1.5 Kreditportfolio-Management	41
1.5.1 Credit Value at Risk und Diversifikation von Kreditportfolios	41
1.5.1.1 Credit Value at Risk	41
1.5.1.2 Diversifikation	42
A. Grundlagen	42
B. Diversifikation nach Regionen	43
C. Diversifikation nach Branchen	44
D. Diversifikation nach Größenklassen	45
1.5.2 Verbriefung von Kreditrisiken (Asset Securitization)	45
1.5.2.1 Kreditverbriefung mit bilanzbefreiender Wirkung	46
1.5.2.2 Bilanzneutrale Kreditverbriefung	47
1.5.3 Kreditderivate	48
1.6 Kreditpolitik	49
1.7 Zusammenfassung	51

2. Kapitel: Firmenkunden und finanzielle Besonderheiten	
Einführung und Lernziele	55
2.1 Einzelunternehmung	57
2.2 Personengesellschaften	58
2.2.1 Einfache Gesellschaft	58
2.2.1.1 Definition und praktische Bedeutung	58
2.2.1.2 Gründung	58
2.2.1.3 Eigenkapital und Eigenkapitalvorschriften	58
2.2.1.4 Ausgestaltung der Kapitalanteile, Übertragung der Mitgliedschaft	59
2.2.1.5 Finanzielle Rechte und Pflichten der Gesellschafter	59
2.2.1.6 Haftung, betriebsrechtliche Stellung	59
2.2.1.7 Exkurs: Stille Gesellschaft und partiarisches Darlehen	60
2.2.2 Kollektivgesellschaft	61
2.2.2.1 Definition und praktische Bedeutung	61
2.2.2.2 Gründung	61
2.2.2.3 Eigenkapital und Eigenkapitalvorschriften	62
2.2.2.4 Ausgestaltung der Kapitalanteile, Übertragung der Mitgliedschaft	62
2.2.2.5 Finanzielle Rechte und Pflichten der Gesellschafter	62
2.2.2.6 Haftung, betriebsrechtliche Stellung	63
2.2.3 Kommanditgesellschaft	64
2.2.3.1 Definition und praktische Bedeutung	64
2.2.3.2 Gründung	64
2.2.3.3 Eigenkapital und Eigenkapitalvorschriften	64
2.2.3.4 Finanzielle Rechte und Pflichten der Gesellschafter	65
2.2.3.5 Haftung, betriebsrechtliche Stellung	66
2.3 Aktiengesellschaft	67
2.3.1 Definition und praktische Bedeutung	67
2.3.2 Gründung	67
2.3.2.1 Gründungsarten	67
2.3.2.2 Einfache Gründung	68
2.3.2.3 Sacheinlagegründung	71
2.3.2.4 Sachübernahmegründung	73
2.3.3 Eigenkapital und Eigenkapitalvorschriften	73
2.3.3.1 Eigentum am Gesellschaftsvermögen	73
2.3.3.2 Erhöhung des Grundkapitals	73
2.3.3.3 Ausgestaltung und Übertragung der Kapitalanteile	75
2.3.3.4 Bestimmungen zum Schutz der Kapitalbasis	76
A. Eigenkapital	76
B. Beschränkung des Erwerbs eigener Aktien	77
C. Vorschriften über die Bildung von Reserven	78
D. Vorschriften über die Gewinnausschüttung	79
E. Zinsverbot auf der Kapitaleinlage	79
F. Abfindungsverbot	79
G. Informations-/Anzeigepflicht bei Unterbilanz/Überschuldung	79
H. Erschwerung der Herabsetzung des Grundkapitals	80
2.3.4 Finanzielle Rechte und Pflichten der Gesellschafter	81
2.3.5 Haftung, betriebsrechtliche Stellung	81
2.4 Gesellschaft mit beschränkter Haftung	82
2.4.1 Definition und praktische Bedeutung	82
2.4.2 Gründung	82
2.4.3 Eigenkapital und Eigenkapitalvorschriften	83
2.4.4 Ausgestaltung der Kapitalanteile, Übertragung der Mitgliedschaft	83
2.4.5 Finanzielle Rechte und Pflichten der Gesellschafter	84
2.4.6 Haftung, betriebsrechtliche Stellung	84
2.5 Genossenschaft	85
2.5.1 Definition und praktische Bedeutung	85
2.5.2 Gründung	85
2.5.3 Eigenkapital und Eigenkapitalvorschriften	86
2.5.4 Ausgestaltung der Kapitalanteile, Übertragung der Mitgliedschaft	86
2.5.5 Finanzielle Rechte und Pflichten der Gesellschafter	87
2.5.6 Haftung, betriebsrechtliche Stellung	87
2.6 Steuerliche Aspekte	88
2.7 Zusammenfassung	89

3. Kapitel: Finanzanalyse und Finanzplanung

Einführung und Lernziele	93
3.1 Finanzanalyse	94
3.1.1 Dokumente der Finanzanalyse	94
3.1.1.1 Gesetzliche Grundlagen der Rechnungslegung	94
3.1.1.2 Bilanz	96
A. Gliederung	96
B. Bewertung von Aktiven	97
C. Bewertung von Passiven	98
D. Bildung von stillen Reserven	98
3.1.1.3 Erfolgsrechnung	98
3.1.1.4 Anhang	99
3.1.1.5 Revisionsbericht	102
3.1.1.6 Mittelflussrechnung	103
3.1.2 Cashflow-Analyse	105
3.1.3 Kennzahlen-Analyse	107
3.1.3.1 Finanzkennzahlen im Überblick	107
3.1.3.2 Kennzahlen zur Vermögensstruktur	108
3.1.3.3 Kennzahlen zur Kapitalstruktur	109
3.1.3.4 Kennzahlen zur Anlagedeckung	110
3.1.3.5 Liquiditätskennzahlen	111
3.1.3.6 Aktivitätskennzahlen	113
3.1.3.7 Kennzahlen zur Rentabilität und Ertragslage	114
A. Eigenkapital- und Gesamtkapitalrentabilität	114
B. Umsatzrentabilität, Kapitalumschlag und Kapitalrentabilität	114
3.1.3.8 Kennzahlen zur Finanzierungskraft	115
3.1.4 DebtCapacity	118
3.2 Finanzbedarfsermittlung und Finanzplanung	121
3.2.1 Finanzbedarfsermittlung	121
3.2.2 Kurzfristige Finanzpläne	122
3.2.3 Langfristige Finanzpläne	124
3.2.4 Formen und Quellen der Unternehmungsfinanzierung	125
3.2.5 Grundsätze der Unternehmungsfinanzierung	127
3.2.5.1 Harte Kriterien	127
3.2.5.2 Weiche Kriterien	129
A. Flexibilität	129
B. Unabhängigkeit	129
C. Publizität	129
3.2.6 Businessplan	130
3.3 Zusammenfassung	132
4. Kapitel: Betriebskredite und Feste Vorschüsse	
Einführung und Lernziele	135
4.1 Formen der Kreditbeanspruchung	136
4.2 Blankokredit	138
4.3 Zessionskredite	141
4.3.1 Begriff und Arten von Zessionskrediten	141
4.3.2 Grundprobleme von Zessionskrediten	142
4.3.3 Einzelzessionskredit	144
4.3.4 Globalzessionskredit	146
4.3.5 Unternehmerkredit	148
4.4 Wechselkredit	149
4.4.1 Begriff und Bedeutung	149
4.4.2 Diskontierung von Warenwechseln	149
4.4.3 Pflichtlagerdarlehen	151
4.4.4 Wechselbürgschaft	153
4.5 Betriebskredit gegen Bürgschaft	153
4.6 Warenkredit	154

4.7 Betriebskredit gegen Grund-und kurantes Faustpfand	156
4.7.1 Betriebskredit gegen Grundpfand	156
4.7.2 Betriebskredit gegen kurantes Faustpfand	157
4.8 Zusammenfassung	158
5. Kapitel: Investitionsrechnung und Mobilienfinanzierung	
Einführung und Lernziele	161
5.1 Investieren, Investitionsgüter, Investitionsentscheide	162
5.2 Investitionsrechnung	164
5.2.1 Methoden und Bestimmungsfaktoren	164
5.2.2 Dynamische Verfahren	165
5.2.2.1 Kapitalwertmethode	165
5.2.2.2 Annuitätenmethode	168
5.2.2.3 Methode des internen Zinssatzes	169
5.2.3 Statische Verfahren	171
5.2.3.1 Payback-Methode (Amortisationsrechnung)	171
5.2.3.2 Kostenvergleichs-, Gewinnvergleichs- und Renditerechnung	172
5.3 Eigentumsvorbehaltendarlehen	173
5.4 Zugehörverpfändung	175
5.5 Schiffshypothek	177
5.6 Flugzeughypothek	178
5.7 Zusammenfassung	179
6. Kapitel: Immobilienbewertung und Immobilienfinanzierung	
Einführung und Lernziele	183
6.1 Rendite- und Betreiberliegenschaften	184
6.1.1 Immobilienkategorien	184
6.1.2 Mehrfamilienhäuser	184
6.1.3 Bürohäuser	186
6.1.4 Einzelhandelsliegenschaften	187
6.1.5 Industrieliegenschaften und Spezialimmobilien	187
6.2 Grundlagen der Immobilienbewertung und -finanzierung	188
6.2.1 Realwert	188
6.2.1.1 Bauwert	188
6.2.1.2 Landwert	192
6.2.2 Ertragswert	195
6.2.2.1 Methoden und Bestimmungsfaktoren	195
6.2.2.2 Bruttoertragsmethode	196
6.2.2.3 Nettoertragsmethode	198
6.2.2.4 Discounted Cashflow-Methode	199
6.2.3 Kombinierte Realwert-/Ertragswertmethode	202
6.2.4 Finanzierungsregeln	203
6.2.4.1 Richtlinien der Schweizerischen Bankiervereinigung	203
A. Grundlagen	203
B. Bewertungsrichtlinien	203
C. Belehnungssatz, Amortisation	205
D. Eigenmittel	205
E. Tragbarkeit	206
6.2.4.2 Richtwerte in der Bankpraxis	206
6.3 Angewandte Immobilienbewertung und -finanzierung	207
6.3.1 Kauf und Finanzierung eines Mehrfamilienhauses	207
6.3.2 Kauf und Finanzierung von Schulräumen im Stockwerkeigentum	209
6.3.3 Belehnung und Umfinanzierung einer Lagerhalle im Baurecht	212
6.3.4 Hotelfinanzierung	214
6.3.4.1 Einführung	214
6.3.4.2 SGH-Ertragswertmethode	214

6.3.4.3	SGH-DCF-Methode	215
6.3.4.4	SGH-Darlehen zur Förderung der Beherbergungswirtschaft	216
6.4	Zusammenfassung	217
7.	Kapitel: Besondere Finanzierungsantässe	
	Einführung und Lernziele	221
7.1	Gründungsfinanzierung	223
7.1.1	Grundlagen	223
7.1.2	Die Wahl der geeigneten Rechtsform	223
7.1.2.1	Vor- und Nachteile der Einzelunternehmung	224
7.1.2.2	Vor- und Nachteile von Kollektiv- und Kommanditgesellschaft	224
7.1.2.3	Vor- und Nachteile von Aktiengesellschaft und GmbH	225
7.1.3	Staatliche Finanzierungshilfen	226
7.1.3.1	Bundeshilfen	226
7.1.3.2	Kantonale Hilfen	228
7.1.3.3	Gewerbliche Bürgschaften	228
7.1.3.4	Landwirtschaftliche Bürgschaften	229
7.1.4	Venture Capital-Finanzierung	230
7.1.5	Betriebs- und Anlagekredite von Banken	232
7.2	Sanierungsfinanzierung	233
7.2.1	Grundlagen	233
7.2.2	Instrumente der Sanierungsfinanzierung	233
7.2.2.1	Selbsthilfemassnahmen	234
7.2.2.2	Sanierungshilfen von Banken	235
7.2.3	Praktische Aspekte	236
7.3	Übemahmefinanzierung	237
7.3.1	Grundlagen	237
7.3.2	Unternehmensbewertung	237
7.3.3	Bankfinanzierung	239
7.4	Konsortialfinanzierung	240
7.4.1	Grundlagen	240
7.4.2	Konsortialvertrag	241
7.4.3	Kontoführung und Kreditbenutzung	243
7.5	ÖrK-Kredite	244
7.6	Zusammenfassung	245
8.	Kapitel: Kautions-, Akkreditiv- und Akzeptkredit	
	Einführung und Lernziele	249
8.1	Kautionskredit	250
8.1.1	Grundlagen	250
8.1.2	Bankbürgschaften im Inlandgeschäft	251
8.1.3	Bankgarantien im Import- und Exportgeschäft	253
8.1.3.1	Grundlagen	253
8.1.3.2	Bietungs-/Offertgarantie (Bid Bond, Tender Bond)	253
8.1.3.3	Anzahlungsgarantie (Advance Payment Guarantee)	255
8.1.3.4	Erfüllungsgarantie (Performance Bond)	256
8.1.3.5	Zahlungsgarantie (Payment Guarantee)	257
8.1.3.6	Konnossementsgarantie	258
8.1.4	Andere Anwendungsfälle	259
8.1.5	Anweisung und Standby Letter of Credit	260
8.1.5.1	Anweisung	260
8.1.5.2	Standby Letter of Credit	261
8.2	Akkreditivkredit	262
8.2.1	Grundlagen	262
8.2.2	Akkreditiv-Grundformen	263
8.2.2.1	Widerrufliches Akkreditiv	263
8.2.2.2	Unwiderrufliches Akkreditiv	263
8.2.3	Akkreditivbenutzung	264

8.2.4	Übertragbarkeit von Akkreditiven	265
8.2.5	Exkurs: Dokumentarinkasso	266
8.3	Akzept- und Rembourskredit	267
8.3.1	Akzeptkredit	267
8.3.2	Rembourskredit	267
8.4	Zusammenfassung	269
9.	Kapitel: Exportkredit	
	Einführung und Lernziele	273
9.1	Schweizerische Exportrisikoversicherung SERV	274
9.1.1	Facts & Figures	274
9.1.2	Zweck und rechtliche Grundlagen	275
9.1.3	Voraussetzungen und allgemeine Bestimmungen	276
9.1.4	Versicherbare Risiken und Versicherungsprodukte	277
9.1.4.1	Versicherbare Risiken	277
9.1.4.2	Versicherungsprodukte für Exporteure	278
9.1.4.3	Versicherungsprodukte für Finanzinstitute	279
9.1.4.4	Weitere Angebote	279
9.1.5	Zahlungsbedingungen	280
9.1.6	Deckungssatz	281
9.1.7	Grundsätzliche Versicherungszusage und definitiver Antrag	282
9.1.8	Kosten der Exportversicherung	282
9.2	Lieferantenkredit	283
9.2.1	Definition und Grobablauf	283
9.2.2	Finanzierungsvereinbarung	284
9.2.3	Zinssatz und Zinsvarianten	284
9.2.4	Zins- und Kapitalraten	285
9.2.5	Forderungskauf, Zahlungsmodalitäten	285
9.3	Bestellerkredit	286
9.4	Rahmenkredit	287
9.5	Exportfinanzkredit	287
9.6	Zusammenfassung	288
10.	Kapitel: Factoring, Forfaitierung, Leasing	
	Einführung und Lernziele	291
10.1	Factoring	292
10.2	Forfaitierung	294
10.3	Leasing	296
10.3.1	Grundlagen	296
10.3.2	Leasingformen	297
10.3.3	Grobablauf und rechtliche Aspekte	301
10.3.4	Leasingrate	302
10.3.5	Mehrwertsteuer	304
10.3.6	Bilanzierung von Leasingobjekten	304
10.3.7	Vor- und Nachteile des Leasings	305
10.4	Zusammenfassung	306
Anhang		
	Literaturverzeichnis	309
	Stichwortverzeichnis	313
	Der Autor	319