



# **Kreditgeschäft**

**Updates zur Auflage 2017 – Ausgabe Juni 2020**

[www.bankingtoday.ch](http://www.bankingtoday.ch)

[www.compendio.ch](http://www.compendio.ch)  
[www.cyp.ch](http://www.cyp.ch)  
[www.swissbanking.org](http://www.swissbanking.org)

Kreditgeschäft  
Updates zur Auflage 2017 – Ausgabe Juni 2020

Grafisches Konzept und Satz: Mediengestaltung, Compendio Bildungsmedien AG, Zürich  
Druck: Edubook AG, Merenschwand

Redaktion und didaktische Bearbeitung: Fabian Kirchhofer

Artikelnummer: Update  
Auflage: 3. Auflage 2020  
Ausgabe: U2060  
Sprache: DE  
Code: CYP

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

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 Buch fotokopiert, 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 fotokopierter, digital gespeicherter oder anderer Form ohne schriftliche Einwilligung von Compendio Bildungsmedien AG ist untersagt.

Copyright © 2015, Compendio Bildungsmedien AG, Zürich



## Korrekturen und Ergänzungen (Juni 2020)

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 2017 über die jeweils aktuellen Informationen verfügen:

- Dieses Update wird während dreier aufeinanderfolgender Jahre jeweils per Anfang Juni ergänzt und auf [www.bankingtoday.ch](http://www.bankingtoday.ch) 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
Kapitel 1–3	Keine Änderungen.
4.1.1 Die Bonitätsprüfung	<b>Ergänzung</b> , dass <b>Auskünfte der Informationsstelle (IKO)</b> auch eine <b>Informationsquelle</b> für die <b>finanziellen Aspekte</b> der <b>Kreditfähigkeitsprüfung natürlicher Personen</b> ist.

Kapitel	Finanzieren 2 – Faustpfand-, Forderungspfand- und Bürgschaftskredit, Kredit ohne Sicherheiten
Kapitel 1 und 2	Keine Änderungen.
3. Bürgschaftskredite	Die <b>Bürgschaftskredite</b> werden neu als weiterführende Informationen im Sinne eines <b>Exkurses</b> bezeichnet. Deshalb werden die dazugehörigen <b>Aufgaben und Lösungen 10 bis 13 nicht mehr eingesetzt</b> . Alle nachfolgenden Aufgaben und Lösungen liegen in der Nummerierung um vier Zahlen tiefer. Das heisst, <b>bisherige Aufgaben und Lösungen 14–23 sind neu 10–19</b> .
4.2.1 Sicherstellungen	Konkretisierung des Textes zum Höchstzinssatz im Konsumkreditgesetz (KKG): Der Zinssatz ist ergänzend zum KKG in der Verordnung über den Höchstzinssatz geregelt. Er setzt sich zusammen aus dem Drei-Monats-Libor (mind. 0%) und einem Zuschlag von 10% für Barkredite oder 12% für Überziehungskredite (z. B. bei Kreditkarten). Der Höchstzinssatz wird jährlich überprüft und gegebenenfalls angepasst.
Kapitel 5	Keine Änderungen.

Kapitel	Finanzieren 3 – Das Hypothekengeschäft																								
<p><b>1.5 Terravis (ehemals eGris)</b></p>	<p><b>Aktualisierung zu ehemals eGris und neu SIX Terravis:</b></p> <p>SIX Terravis ist das elektronische Auskunftportal für Grundbuchdaten und Daten der amtlichen Vermessung in der Schweiz. Zurzeit sind 16 Kantone angeschaltet. Es ermöglicht einen system- und kantonsübergreifenden Zugang zu Grundstücksinformationen. Berechtigte können somit bereits auf Grundbuchinformationen von rund 4.6 Mio. Grundstücken zugreifen. Die Dienstleistungen von Terravis bieten folgende Möglichkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das <b>elektronische Auskunftportal</b> bietet institutionellen und professionellen Nutzern Zugang zu Grundbuchdaten und Informationen der amtlichen Vermessung von 16 Kantonen. Zu diesen Nutzern gehören z. B. die kommunalen und kantonalen Steuerbehörden, die Grundbuchämter, die freiberuflichen Notare, die Banken und Pensionskassen.</li> <li>• Der <b>elektronische Geschäftsverkehr Terravis</b> (eGVT) ermöglicht die elektronische Abwicklung von Hypothekar-, Grundstück- und Handelsregister-Geschäften (z. B. Errichtung von Schuldbriefen, Gläubigerwechsel, Kreditablösungen usw.). Der Geschäftsverkehr findet zwischen den Grundbuchämtern, den Notaren, den Banken, Pensionskassen usw. statt.</li> <li>• Die <b>treuhänderische Verwaltung von Register-Schuldbriefen (Nominee)</b> wird über die Plattform Terravis abgewickelt. Die Schuldbriefe werden dann im Depot, lautend auf den jeweiligen Teilnehmenden bei SIX SIS verwahrt und verwaltet.</li> </ul>																								
<p><b>2 Die Grundpfandrechte</b></p>	<p>Keine Änderungen.</p>																								
<p><b>3.3.2 Die Unterscheidung zwischen der 1. und der 2. Hypothek</b></p>	<p><b>Ergänzung</b> in der Abbildung 29: mit <b>Zusatzsicherheiten sind 2. Hypotheken bis 90% des Verkehrswertes möglich.</b></p> <p>Anpassung in Abb. 29 «Baukredit, 1. und 2. Hypothek (für selbst genutztes Wohneigentum)»: Höhe der 1. Hypothek bis <b>maximal 2/3 des Verkehrswerts</b></p> <p>Anpassung der dazugehörigen Beispiele: Bei einem Verkehrswert von CHF 1 050 000.– sieht die Aufteilung in Hypotheken wie folgt aus:</p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Minimale eigene Mittel:</td> <td style="width: 40%;">mindestens 20%</td> <td style="width: 30%; text-align: right;">CHF 210 000.–</td> </tr> <tr> <td>1. Hypothek</td> <td>bis maximal 2/3<sup>[1]</sup></td> <td style="text-align: right;">CHF 700 000.–</td> </tr> <tr> <td>2. Hypothek Ergänzung</td> <td>bis maximal 80%</td> <td style="text-align: right;">CHF 140 000.–</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;"><b>CHF 1 050 000.–</b></td> </tr> </table> <p>[1] In der Praxis werden die 2/3 meist auf- oder abgerundet und für die 1. Hypothek mit 65% oder 67% gerechnet. Wie sieht es bei Ihnen in der Praxis aus?</p> <p>Gehen wir nun vom gleichen Verkehrswert aus und nehmen wir an, dass die Käuferin CHF 300 000.– eigene Mittel einbringen will. Das gibt folgende Aufteilung:</p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Eigene Mittel:</td> <td style="width: 40%;">mindestens 20%, hier 28.57%</td> <td style="width: 30%; text-align: right;">CHF 300 000.–</td> </tr> <tr> <td>1. Hypothek</td> <td>bis maximal 2/3</td> <td style="text-align: right;">CHF 700 000.–</td> </tr> <tr> <td>2. Hypothek Ergänzung</td> <td>bis maximal 80%</td> <td style="text-align: right;">CHF 50 000.–</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;"><b>CHF 1 050 000.–</b></td> </tr> </table> <p>Im zweiten Fall ist der Betrag der 2. Hypothek viel tiefer als im 1. Fall. Der Grund dafür sind die erhöhten Eigenmittel. Sind sie höher als 33.33%, benötigt die kreditsuchende Partei überhaupt keine 2. Hypothek. Das ist vor allem bezüglich der Zinsbelastung und der Amortisation vorteilhaft.</p>	Minimale eigene Mittel:	mindestens 20%	CHF 210 000.–	1. Hypothek	bis maximal 2/3 <sup>[1]</sup>	CHF 700 000.–	2. Hypothek Ergänzung	bis maximal 80%	CHF 140 000.–			<b>CHF 1 050 000.–</b>	Eigene Mittel:	mindestens 20%, hier 28.57%	CHF 300 000.–	1. Hypothek	bis maximal 2/3	CHF 700 000.–	2. Hypothek Ergänzung	bis maximal 80%	CHF 50 000.–			<b>CHF 1 050 000.–</b>
Minimale eigene Mittel:	mindestens 20%	CHF 210 000.–																							
1. Hypothek	bis maximal 2/3 <sup>[1]</sup>	CHF 700 000.–																							
2. Hypothek Ergänzung	bis maximal 80%	CHF 140 000.–																							
		<b>CHF 1 050 000.–</b>																							
Eigene Mittel:	mindestens 20%, hier 28.57%	CHF 300 000.–																							
1. Hypothek	bis maximal 2/3	CHF 700 000.–																							
2. Hypothek Ergänzung	bis maximal 80%	CHF 50 000.–																							
		<b>CHF 1 050 000.–</b>																							



Kapitel	Finanzieren 3 – Das Hypothekengeschäft																														
<b>3.3.2 Die Unterscheidung zwischen der 1. und der 2. Hypothek</b>	<p><b>Ergänzung</b> in der Abbildung 29: mit <b>Zusatzsicherheiten sind 2. Hypotheken bis 90% des Verkehrswertes möglich.</b></p> <p>Aktualisierung zur Rückzahlung der 2. Hypothek: Bei Renditeobjekten gilt eine Rückzahlungsfrist von zehn Jahren.</p>																														
<b>3.3.3 Tragbarkeitsrechnung</b>	<p>Anpassung in Abb. 31 «Tragbarkeitsberechnung bei selbst genutztem Wohneigentum»: des <b>Verkehrswerts</b> statt der gesamten Anlagekosten.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin: 10px 0;"> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; background-color: #fff9e6;"> <p><b>Finanzierung der Anlage – hier selbst genutztes Wohneigentum</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;"> <b>Eigenmittel: minimal 20%</b> des Verkehrswerts                 </td> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle; padding: 5px;">Gesamte Anlagekosten</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> <b>1. Hypothek bis 2/3</b> des Verkehrswerts                       Beachten Sie: In der Praxis werden die 2/3 meist auf- oder abgerundet und für die 1. Hypothek mit 65% oder 67% gerechnet.                 </td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> <b>2. Hypothek bis max. 80%</b> des Verkehrswerts                 </td> </tr> </table> </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; background-color: #fff9e6;"> <p><b>Aus der Anlage anfallende Kosten – hier selbst genutztes Wohneigentum</b></p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding: 5px;"><b>Verzinsung Eigenmittel</b></td> <td style="padding: 5px;"><b>0</b> (Keine Verzinsung der Eigenmittel bei Wohneigentum)</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"><b>Kosten Fremdkapital</b></td> <td style="padding: 5px;"><b>+ Hypothekarzins</b> auf 1. und 2. Hypothek <b>+ Amortisation</b> der 2. Hypothek innerhalb von 15 Jahren</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"><b>Nebenkosten</b></td> <td style="padding: 5px;"><b>+ 1–1.5% der gesamten Anlagekosten</b> für Unterhalt, Reparaturen, Gebühren, Energiekosten (Strom / Öl), Wasser, Abgaben und Steuern</td> </tr> </table> </div> </div> <p>Anpassung des dazugehörigen Beispiels: Verkehrswert: CHF 1 050 000.–; eigene Mittel: CHF 210 000.–</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">• 1. Hypothek CHF 700 000.–</td> <td style="padding: 5px;">4% Hypothekarzins p. a.</td> <td style="padding: 5px;">CHF</td> <td style="padding: 5px;">28 000.–</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">• 2. Hypothek CHF 140 000.–</td> <td style="padding: 5px;">5% Hypothekarzins p. a.</td> <td style="padding: 5px;">CHF</td> <td style="padding: 5px;">7 000.–</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">• Amortisation der 2. Hypothek</td> <td style="padding: 5px;">CHF 140 000.– innert 15 Jahren</td> <td style="padding: 5px;">CHF</td> <td style="padding: 5px;">9 300.–</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">• 1% Zusatzkosten vom Liegenschaftswert</td> <td style="padding: 5px;">1% von CHF 1 050 000.–</td> <td style="padding: 5px;">CHF</td> <td style="padding: 5px;">10 500.–</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">• <b>Total Liegenschaftskosten pro Jahr</b></td> <td></td> <td style="padding: 5px;"><b>CHF</b></td> <td style="padding: 5px;"><b>54 800.–</b></td> </tr> </table> <p>Erläuterungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nach der Faustregel muss der Bauherr mindestens ein Bruttoeinkommen von CHF 164 400.– haben (CHF 54 800.– · 3 = CHF 164 400.–). Oder anders gesagt: Um sich ein Projekt mit dem Wert von CHF 1 050 000.– leisten zu können, braucht man unter den angenommenen Bedingungen eigene Mittel von mindestens CHF 210 000.– und ein Mindesteinkommen von CHF 164 400.–.</li> </ul>	<b>Eigenmittel: minimal 20%</b> des Verkehrswerts	Gesamte Anlagekosten	<b>1. Hypothek bis 2/3</b> des Verkehrswerts  Beachten Sie: In der Praxis werden die 2/3 meist auf- oder abgerundet und für die 1. Hypothek mit 65% oder 67% gerechnet.	<b>2. Hypothek bis max. 80%</b> des Verkehrswerts	<b>Verzinsung Eigenmittel</b>	<b>0</b> (Keine Verzinsung der Eigenmittel bei Wohneigentum)	<b>Kosten Fremdkapital</b>	<b>+ Hypothekarzins</b> auf 1. und 2. Hypothek <b>+ Amortisation</b> der 2. Hypothek innerhalb von 15 Jahren	<b>Nebenkosten</b>	<b>+ 1–1.5% der gesamten Anlagekosten</b> für Unterhalt, Reparaturen, Gebühren, Energiekosten (Strom / Öl), Wasser, Abgaben und Steuern	• 1. Hypothek CHF 700 000.–	4% Hypothekarzins p. a.	CHF	28 000.–	• 2. Hypothek CHF 140 000.–	5% Hypothekarzins p. a.	CHF	7 000.–	• Amortisation der 2. Hypothek	CHF 140 000.– innert 15 Jahren	CHF	9 300.–	• 1% Zusatzkosten vom Liegenschaftswert	1% von CHF 1 050 000.–	CHF	10 500.–	• <b>Total Liegenschaftskosten pro Jahr</b>		<b>CHF</b>	<b>54 800.–</b>
<b>Eigenmittel: minimal 20%</b> des Verkehrswerts	Gesamte Anlagekosten																														
<b>1. Hypothek bis 2/3</b> des Verkehrswerts  Beachten Sie: In der Praxis werden die 2/3 meist auf- oder abgerundet und für die 1. Hypothek mit 65% oder 67% gerechnet.																															
<b>2. Hypothek bis max. 80%</b> des Verkehrswerts																															
<b>Verzinsung Eigenmittel</b>	<b>0</b> (Keine Verzinsung der Eigenmittel bei Wohneigentum)																														
<b>Kosten Fremdkapital</b>	<b>+ Hypothekarzins</b> auf 1. und 2. Hypothek <b>+ Amortisation</b> der 2. Hypothek innerhalb von 15 Jahren																														
<b>Nebenkosten</b>	<b>+ 1–1.5% der gesamten Anlagekosten</b> für Unterhalt, Reparaturen, Gebühren, Energiekosten (Strom / Öl), Wasser, Abgaben und Steuern																														
• 1. Hypothek CHF 700 000.–	4% Hypothekarzins p. a.	CHF	28 000.–																												
• 2. Hypothek CHF 140 000.–	5% Hypothekarzins p. a.	CHF	7 000.–																												
• Amortisation der 2. Hypothek	CHF 140 000.– innert 15 Jahren	CHF	9 300.–																												
• 1% Zusatzkosten vom Liegenschaftswert	1% von CHF 1 050 000.–	CHF	10 500.–																												
• <b>Total Liegenschaftskosten pro Jahr</b>		<b>CHF</b>	<b>54 800.–</b>																												
<b>3.3.4 Feste Hypothek, variable Hypothek, Mischmodell</b>	<p>Ergänzung zum LIBOR:</p> <p>Der LIBOR wird per 31.12.2021 durch den <b>SARON</b> abgelöst. In welcher Form die Banken künftig die LIBOR-Hypothek anbieten, wird sich zeigen. Bitte dazu das aktuelle Hypothekarangebot der Banken prüfen.</p>																														

Kapitel	Finanzieren 3 – Das Hypothekengeschäft																					
<b>4.2.2 Unterschiede in der Bewertung und Belehnung</b>	<p>Die Belehnungssätze wurden aktualisiert: Abb. 35: Die Belehnungssätze im Vergleich</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Objekt</th> <th>1. Hypothek</th> <th>2. Hypothek</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Einfamilienhaus, Eigentumswohnungen (selbst bewohnt)</td> <td>2/3 des Verkehrswerts</td> <td>Ergänzung bis auf 80% des Verkehrswerts</td> </tr> <tr> <td>Ferienhaus/-wohnungen</td> <td>50–60% des Verkehrswerts</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>Mehrfamilienhaus (Renditeliegenschaft)</td> <td>2/3 des Verkehrswerts</td> <td>Ergänzung bis auf maximal 75% des Verkehrswerts</td> </tr> <tr> <td>Bürogebäude und Geschäftshaus</td> <td>60% des Verkehrswerts</td> <td>Ergänzung bis auf 70% des Verkehrswerts</td> </tr> <tr> <td>Grossgewerbe, Industrie, Spezialliegenschaften</td> <td>50% des Verkehrswerts</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>Hotels</td> <td>50–60% des Ertragswerts gemäss SGH (Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredite)</td> <td>10% des Ertragswerts gemäss SGH</td> </tr> </tbody> </table>	Objekt	1. Hypothek	2. Hypothek	Einfamilienhaus, Eigentumswohnungen (selbst bewohnt)	2/3 des Verkehrswerts	Ergänzung bis auf 80% des Verkehrswerts	Ferienhaus/-wohnungen	50–60% des Verkehrswerts	–	Mehrfamilienhaus (Renditeliegenschaft)	2/3 des Verkehrswerts	Ergänzung bis auf maximal 75% des Verkehrswerts	Bürogebäude und Geschäftshaus	60% des Verkehrswerts	Ergänzung bis auf 70% des Verkehrswerts	Grossgewerbe, Industrie, Spezialliegenschaften	50% des Verkehrswerts	–	Hotels	50–60% des Ertragswerts gemäss SGH (Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredite)	10% des Ertragswerts gemäss SGH
Objekt	1. Hypothek	2. Hypothek																				
Einfamilienhaus, Eigentumswohnungen (selbst bewohnt)	2/3 des Verkehrswerts	Ergänzung bis auf 80% des Verkehrswerts																				
Ferienhaus/-wohnungen	50–60% des Verkehrswerts	–																				
Mehrfamilienhaus (Renditeliegenschaft)	2/3 des Verkehrswerts	Ergänzung bis auf maximal 75% des Verkehrswerts																				
Bürogebäude und Geschäftshaus	60% des Verkehrswerts	Ergänzung bis auf 70% des Verkehrswerts																				
Grossgewerbe, Industrie, Spezialliegenschaften	50% des Verkehrswerts	–																				
Hotels	50–60% des Ertragswerts gemäss SGH (Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredite)	10% des Ertragswerts gemäss SGH																				
<b>Kapitel 5</b>	Keine Änderungen.																					

Kapitel	Trade Finance
	Keine Korrekturen bekannt