



Lernziele

Nach Abschluss vom Block «**Commercial / Retail Banking**»...

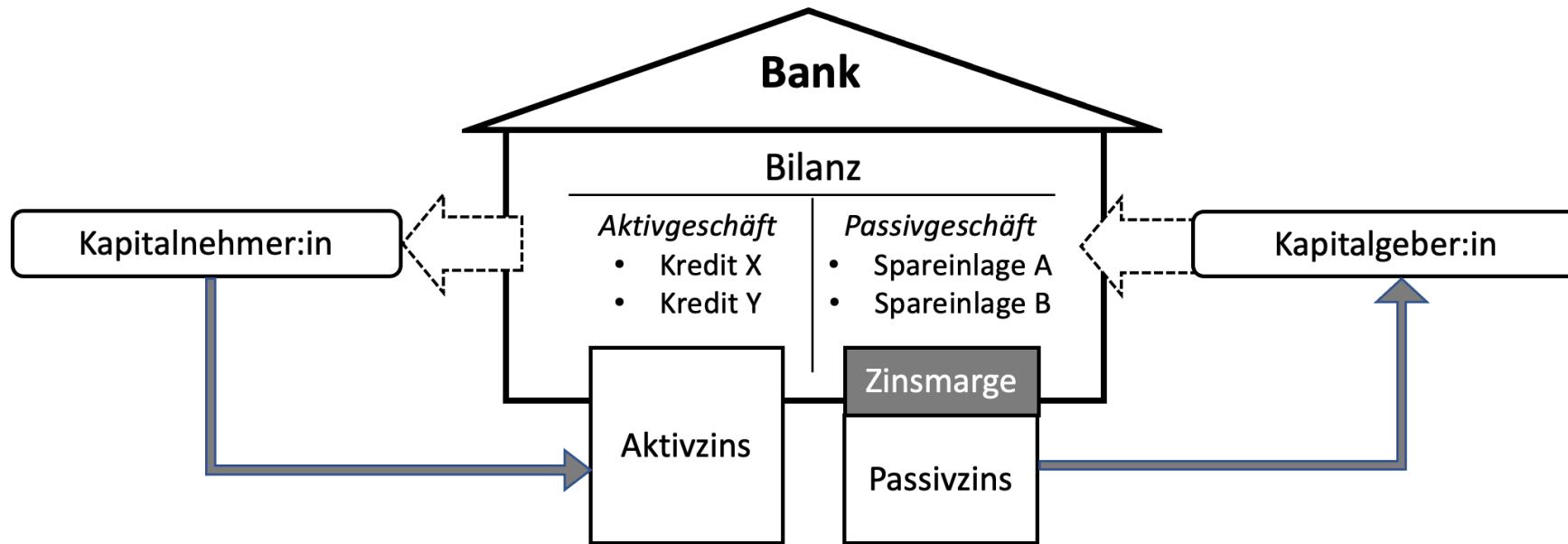
- verstehen Sie die Aufgaben und Leistungen des Commercial Banking, kennen Sie die Kund:innen und Anbietenden sowie die aktuellen Herausforderungen
- können Sie die Bedeutung des Hypothekargeschäfts für den Schweizer Bankensektor einschätzen
- können Sie einfache Immobilienbewertungsverfahren selber rechnen

Definitionen und Beispiele

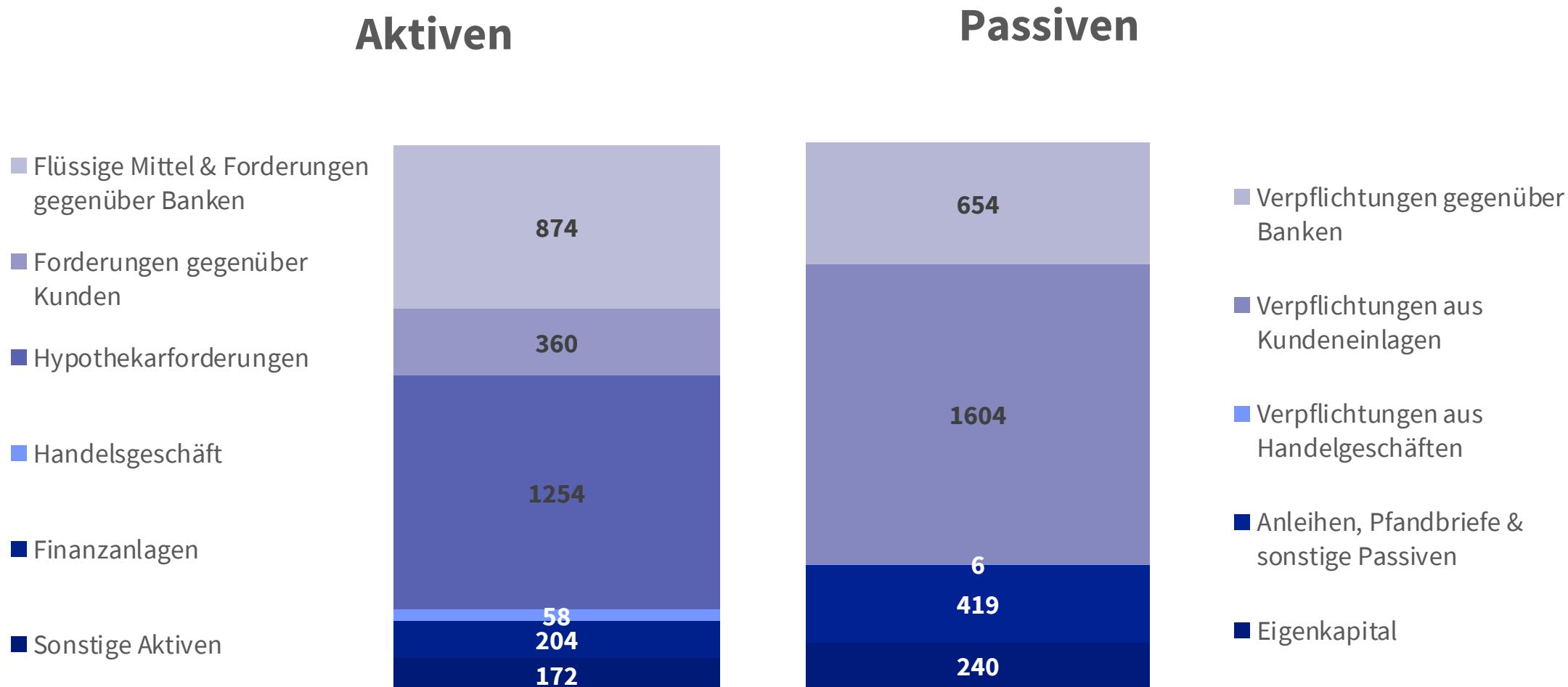
- Das **Commercial / Retail Banking** umfasst eine breite Palette von Bankdienstleistungen wie die Kontenführung, den Zahlungsverkehr, die Kreditvergabe sowie einfache Finanzberatungen. Im **Commercial Banking** konzentrieren sich die Aktivitäten primär auf Firmenkund:innen, während beim **Retail Banking** verstärkt Privatpersonen im Fokus stehen.
- Beispiele:
 - Frau A benötigt für den Kauf eines Eigenheims eine Hypothek über CHF 800'000.
 - Herr B hat ein Vermögen von CHF 50'000 und legt monatlich zusätzliche CHF 1'000 auf ein Sparkonto.
 - Herr C bezieht CHF 200 am Bankomaten für seinen wöchentlichen Einkauf.
 - Frau D bezahlt ihre Telefonrechnung per E-Banking.
 - Herr E lässt sich von seinem Kundenberater über die Anlage seines Vermögens von CHF 50'000 beraten.
 - Handelsfirma F benötigt für Liquiditätsüberbrückungen einen Kontokorrent-Kredit von 200'000.
 - Die Unternehmung G kauft eine neue Liegenschaft für 4 Mio. und benötigt eine Hypothek für 2.8 Mio.

Kredit- und Einlagengeschäft

- Beim Aktivgeschäft ist primäre Einnahmenquelle das Kreditgeschäft.
- Beim Passivgeschäft ist primäre Kostenquelle das Einlagengeschäft.

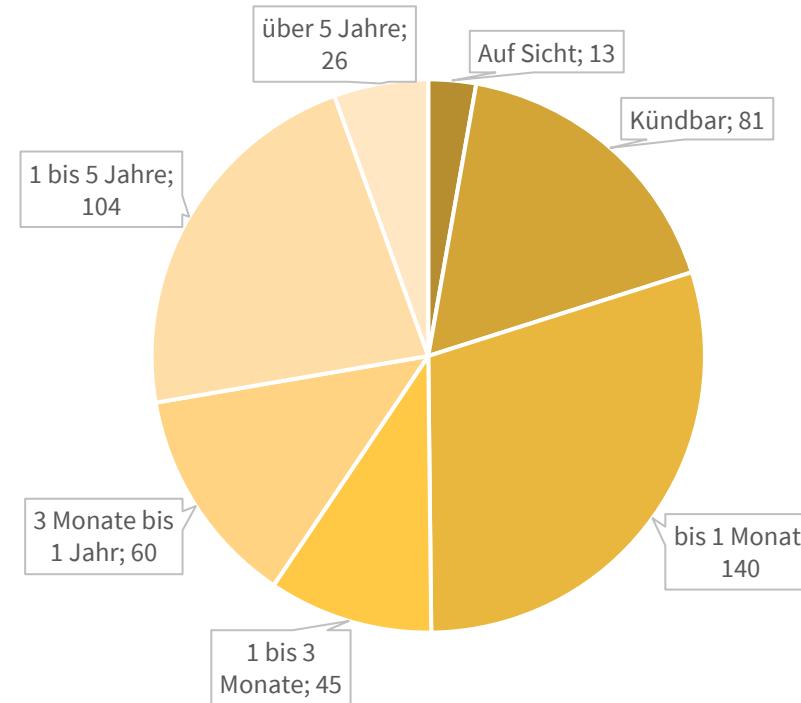


Aggregierte Bilanzsumme per 30.09.2025 (in Mia. CHF)

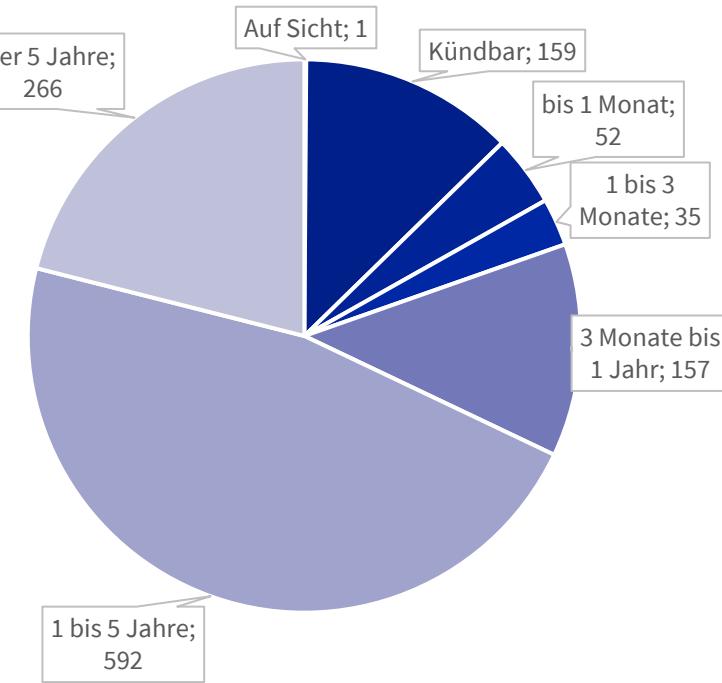


Quelle Daten: www.data.snb.ch

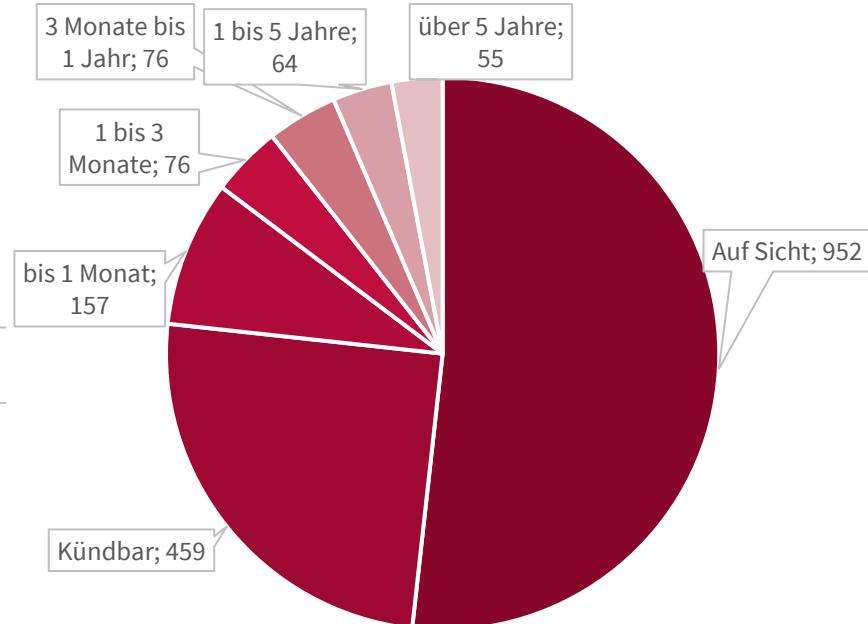
Fristentransformation: Forderungen vs. Verpflichtungen per 31.08.2025 (in Mia. CHF)



Forderungen gegenüber Kunden



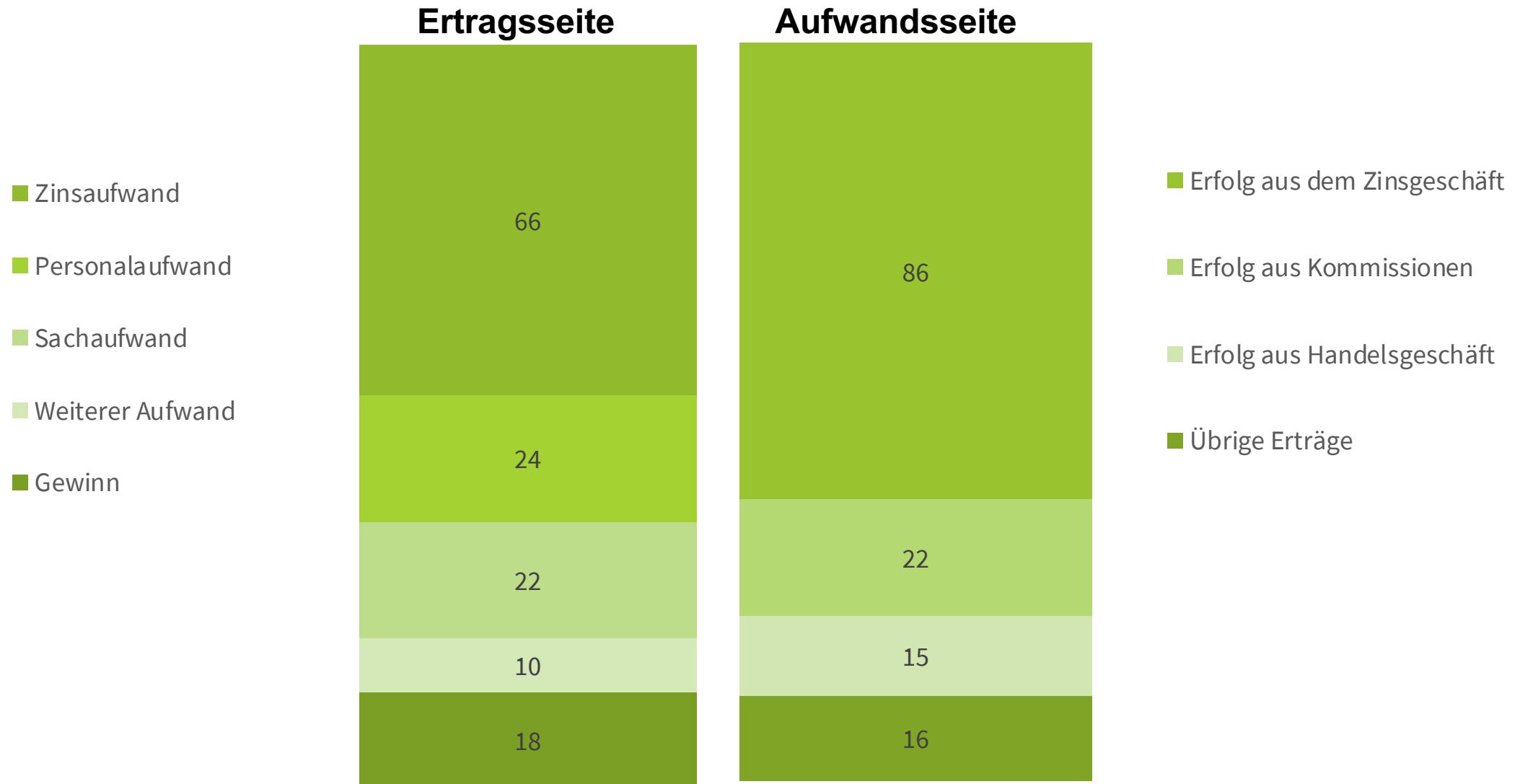
Hypothekarforderungen



Verbindlichkeiten gegenüber Kunden

Quelle Daten: www.data.snb.ch

Aggregierte Erfolgsrechnung per 31.12.2024 (in Mia. CHF)



Typische Dienstleistungen im Kredit- und Einlagengeschäft

Aktivseite / Kreditgeschäft

- Kredite an Nichtbanken
 - Darlehen
 - Hypotheken
 - Kontokorrentkredit

Passivseite / Einlagengeschäft

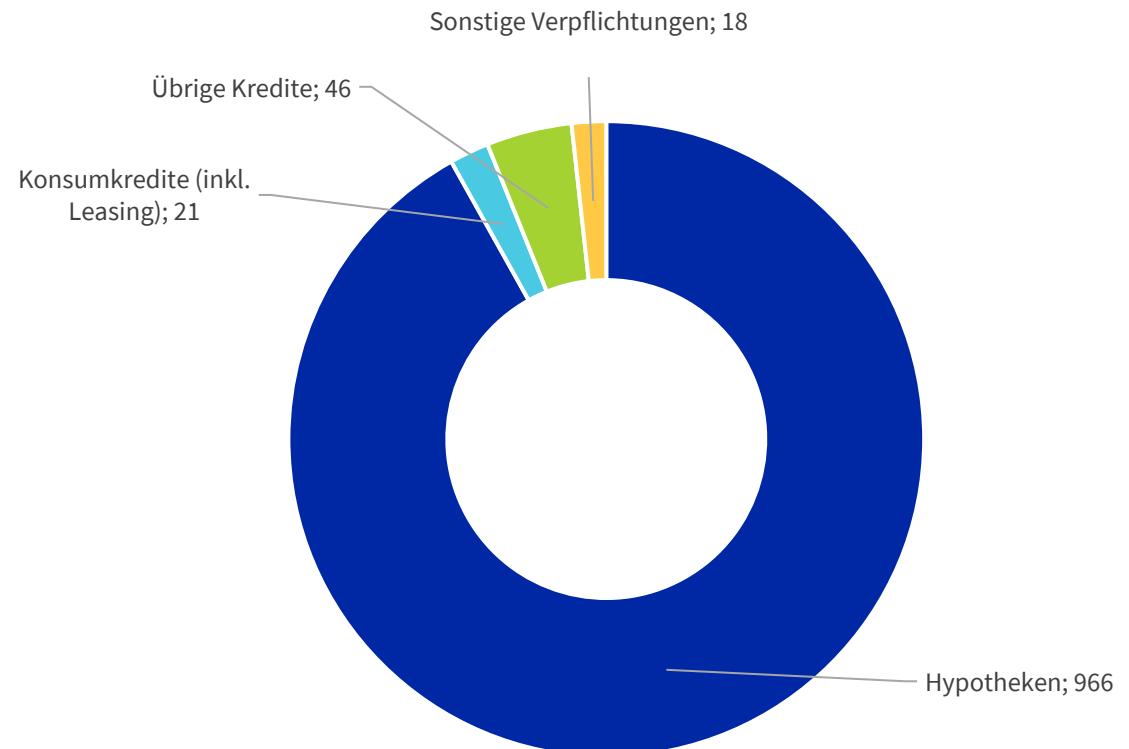
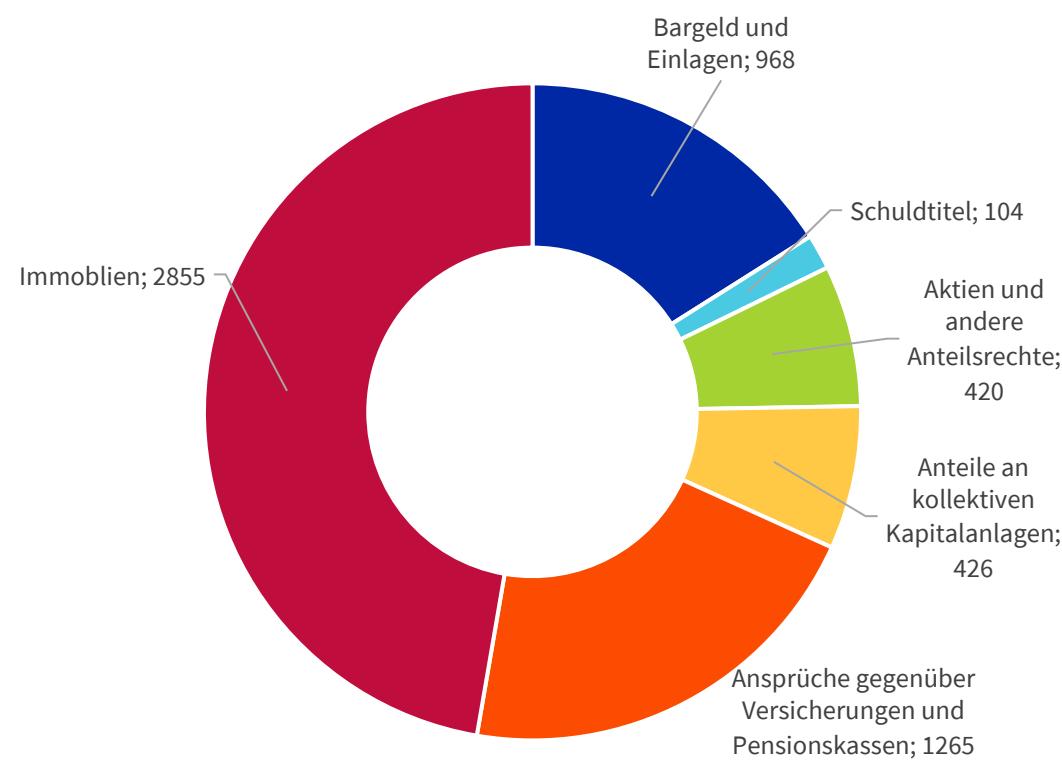
- Bankkonti
 - Bspw. Privatkonto, Sparkonto, Vorsorgekonto, Schrankfach
- Zahlungsverkehr
 - E-Banking / Mobile Banking
 - Debit- / Kreditkarte
 - LSV (Lastschriftverfahren)
 - SEPA (Single Euro Payments Area)
 - QR-Rechnung

Kein Kredit ohne Pfand

- Kredite werden meist besichert, d.h. gegen Stellung von Sicherheiten gesprochen.
- Zweck
 - Verstärkung der Anreize zur Rückzahlung
 - Verminderung eines allfälligen Verlusts durch Verwertung der Sicherheiten
 - Signaling
- Gängige Sicherheiten
 - Immobilien (Hypothek)
 - Wertschriften (z.B. Lombard)
 - Forderungen und Warenlager



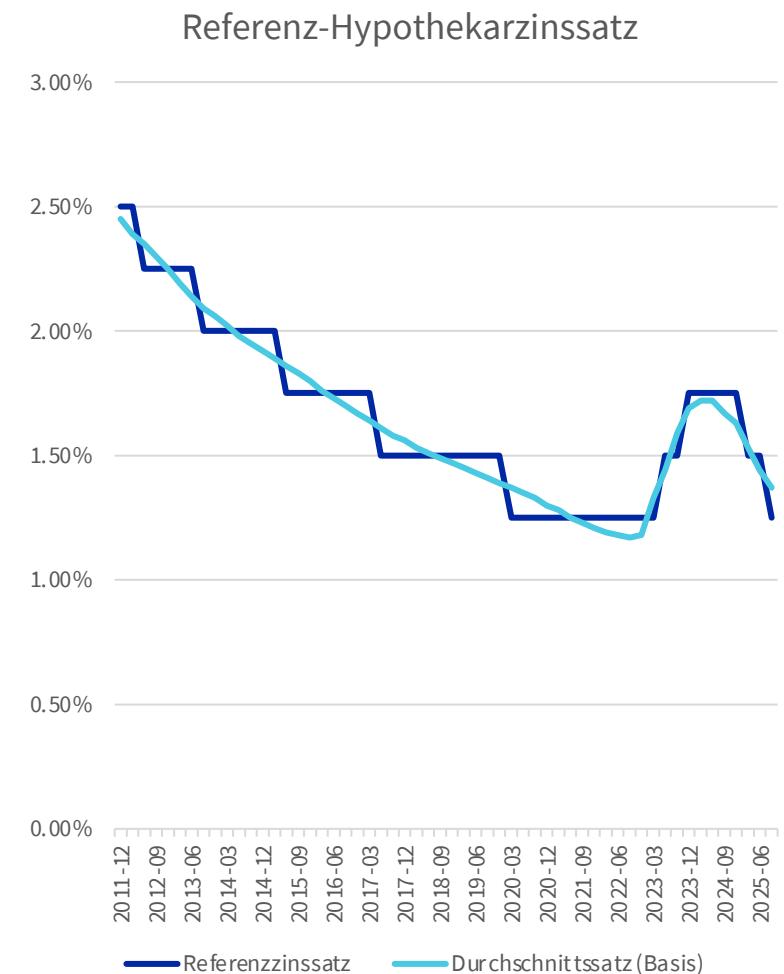
Vermögensbilanz der privaten Haushalte 2025, 2. Quartal (im Mia. CHF)



Quelle Daten: www.data.snb.ch

Definition Hypothekargeschäft

- Begriff
 - Finanzierungsgeschäfte, die beim Kauf von Liegenschaften und/oder
 - der Erstellung bzw. Renovation von Gebäuden dienen und durch ein Grundpfand sichergestellt werden.
- Hypothekarzinssatz
 - Nicht nur volkswirtschaftliche sondern auch politische Bedeutung, da Mieten mit Hypothekarzinssatz verknüpft sind.
 - Festlegung des Hypothekarzinssatzes orientiert sich an Marktwerten, deren Schwankungen jedoch nur verzögert weitergegeben werden.
 - Deckungsgrad Spargelder/Hypotheken in den letzten 20 Jahren laufend kleiner geworden.
 - Für die Bank ist nicht die Höhe des Hypothekarzinssatzes erfolgsentscheidend, sondern die Zinsmarge.



Quelle Daten: www.bwo.admin.ch

Kriterien für Hypothekarvergabe

- Tragbarkeit
 - Die Tragbarkeit misst, ob ein Haushalt die langfristigen Belastungen der Hypothek aus dem laufenden Einkommen tragen kann.
 - Tragbarkeitsberechnung:
Die jährlichen Kosten für Hypothekarzinsen (mit kalkulatorischem Zinssatz von meist 5%), Amortisation und Nebenkosten (ca. 1% des Immobilienwerts) dürfen nicht mehr als 33–35% des Bruttoeinkommens betragen.
- Belehnung (Loan-to-Value)
 - Die Belehnungsquote gibt das Verhältnis zwischen Hypothek und Belehnungswert (Verkehrswert oder Kaufpreis – der tiefere Wert zählt) an:
 - Maximale Belehnung: In der Schweiz werden maximal 80% des Belehnungswerts finanziert. Mindestens 20% muss der Käufer als Eigenkapital einbringen.
 - Mindestens 10% müssen aus echten Eigenmitteln (nicht aus Pensionskassenguthaben) stammen

Bewertung des Pfandobjekts

- Die Höhe der Sicherheit der hypothekarischen Forderung richtet sich weitgehend nach dem Wert des verpfändeten Objektes.
- Ermittlung des Belehnungswertes
 - Realwert
 - Ertragswert
 - Mischwert
 - Hedonische Bewertungsmodelle

Bewertung nach Realwert

- Der Realwert/Substanzwert setzt sich zusammen aus dem Zeitwert des Gebäudes und dem Landwert.
- Der Neuwert entspricht den Kosten für die Erstellung eines Gebäudes gleicher Art, gleicher Grösse und gleichen Ausbaus zum heutigen Zeitpunkt.
 - Basis bildet der Kubikmeterinhalt. Dieser wird multipliziert mit dem adäquaten Kubikmeterpreis (z.B. 900 CHF/m³)
 - Vom Neuwert erfolgt ein Wertabschlag infolge Altersentwertung/Gebrauch.
- Bei einem Einfamilienhaus rechnet man für die Nebenkosten (Umgebungskosten) ca. 10% bis 15% des Neuwertes (Zeitwert).
- Der Landwert von Einfamilienhäusern richtet sich nach Standortattraktivität und resultiert aus dem Preis pro m² und der Fläche.

Neuwert des Gebäudes

./. Wertminderung

= Zustandswert (Zeitwert) des Gebäudes

+ Nebenkosten

= Bauwert

+ Landwert

= Realwert (Substanzwert)

Beispiel:

Der Neuwert eines vierjährigen EFH beträgt CHF 1'200'000. Für die Nebenkosten werden 15% veranschlagt. Die Altersentwertung beträgt 1% pro Jahr. Das dazugehörige Land hat eine Grösse von 300m². Der Preis pro m² beträgt CHF 1'600.

Wie hoch ist der Realwert?

Bewertung nach Ertragswert (1/2)

Neben der substanzorientierten, existiert (analog zur Unternehmensbewertung) die ertragsorientierte Immobilienbewertung. Sie geht vom Barwertansatz aus. Demnach entspricht der Immobilienwert den summierten Barwerten künftiger Einkommensströme.

$$\text{Barwert}(PV_0) = \sum \frac{\text{Cash-flow}_t}{(1 + \text{Kalkulationszinsfuss})^t}$$

- Welche Einkommensströme machen den Wert einer Liegenschaft aus?
- Sollen konstante oder veränderliche Einkommensströme unterstellt werden?
- Welches ist der Betrachtungszeitraum?
 - Welches ist die Lebensdauer eines Gebäudes?
 - Über wie viele Jahre hinweg kann eine Liegenschaft Erträge generieren?
- Welcher Referenzzins soll als Basis für den Kapitalisierungssatz dienen?

Bewertung nach Ertragswert (2/2)

Praktikermethode

$$\text{Ertragswert} = \frac{\text{Mietertrag}}{\text{Kapitalisierungssatz}}$$

- Es wird ein unendlich langer Betrachtungsraum unterstellt., d.h. Immobilien haben eine unendlich lange Lebensdauer und generieren ewige Renten.
- Die Mieträge werden über Jahre hinweg als konstant angenommen.
- Der Kapitalisierungssatz basiert auf dem (nachhaltigen) Hypothekarzinssatz. Dazu kommt ein Risikozuschlag, abhängig von Alter und Gebäudeart.
- Der Ertragswert kann als obere Verschuldungsgrenze interpretiert werden.
- Beispiel:
 - Laut Schätzung beträgt der Cash-flow (Miete minus Aufwände) des Einfamilienhauses CHF 78'000 pro Jahr, der Kapitalisierungssatz beträgt 4.1%. Wie hoch ist der Ertragswert der Immobilie?
 - Wie hoch ist der Ertragswert?

Bewertung nach Mischwert

- Der Mischwert kombiniert Ertrags- und Realwert:

$$\text{Mischwert} = \frac{m \cdot \text{Ertragswert} + \text{Realwert}}{m+1}$$

- Der Gewichtskoeffizient m ist wie folgt festzulegen:

Objekt	Gewichtskoeffizient
▪ Villen, Landhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH)	0.0 - 1.0
▪ Wohnhäuser mit drei und mehr Wohnungen (MFH)	0.2 - 2.0
▪ Gastgewerbe, Geschäfts-, Gewerbe- und Industrieliegenschaften	1.0 - 6.0

- Wie hoch ist der Mischwert, wenn ein Gewichtskoeffizient von 0.6 verwendet wird?

Bewertung nach der hedonischen Bewertungsmethode

- Der Preis einer Immobilie entspricht der Summe der Preise ihrer Bestandteile.

$$\text{Hedonischer Wert} = \sum_{i=1}^k \beta_i X_i$$

- Mögliche Bestandteile (Qualitätsmerkmale)

- Merkmale der Liegenschaft: Baujahr, Raumvolumen, Anzahl Zimmer, Grundstücksfläche, Zustand etc.

- Merkmale der Lage:

- Makrolage: Gemeinde, Steuersatz, Fahrzeit nach Zürich, etc.
- Mikrolage: Aussicht, Nachbarschaft, Distanz zum Bahnhof, etc.

- Schwierigkeiten

- Bestimmen geeigneter Qualitätsmerkmale
- Schätzung der impliziten Preise der Qualitätsmerkmale

Gelände/Zonierung

Hangneigung	0.6 Grad	
Exposition	n.a.	
Seesicht	n.a.	
Bergsicht	n.a.	
Sonnenscheindauer (Sommer)	15.3 Stunden	
Sonnenscheindauer (Winter)	7.7 Stunden	

Infrastruktur

Zentrum	380.8 Meter Distanz	
Schule/Kindergarten	315 Meter Distanz	
Einkaufsmöglichkeiten	413 Meter Distanz	
ÖV-Haltestelle	101 Meter Distanz	
Erholungsraum/Natur	632.9 Meter Distanz	
See	9 933.1 Meter Distanz	
Fluss	3 691.2 Meter Distanz	

Beispiel hedonische Bewertungsmethode

Zu einem Einfamilienhaus wurden folgende Werte anhand bestimmt. Wie hoch ist der Preis der Liegenschaft basierend auf der hedonischen Bewertungsmethode?

Qualitätsmerkmal	Ausprägung	Wert	Impliziter Preis	Ergebnis
Ausgangswert			300'000	
Baujahr	2022	3	-14'000	
Raumvolumen	620 m ³	620	700	
Anzahl Zimmer	6	6	144'000	
Total				