

# ***Prozesseinheit***

***„Gewährung einer Hypothek für  
Einfamilienhaus“***



***Anina Curau***

***Burgstrasse 7***

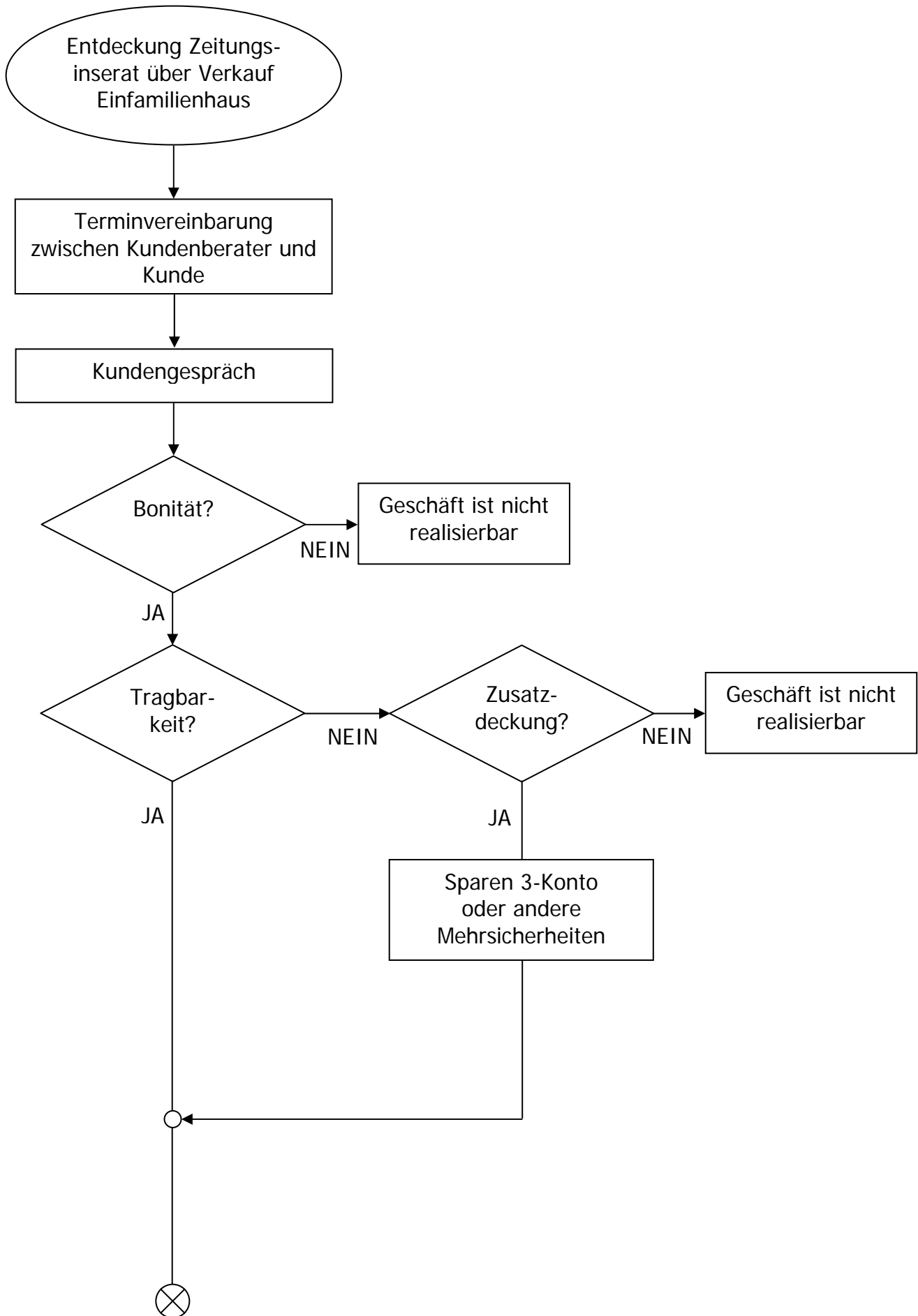
***8570 Weinfelden***

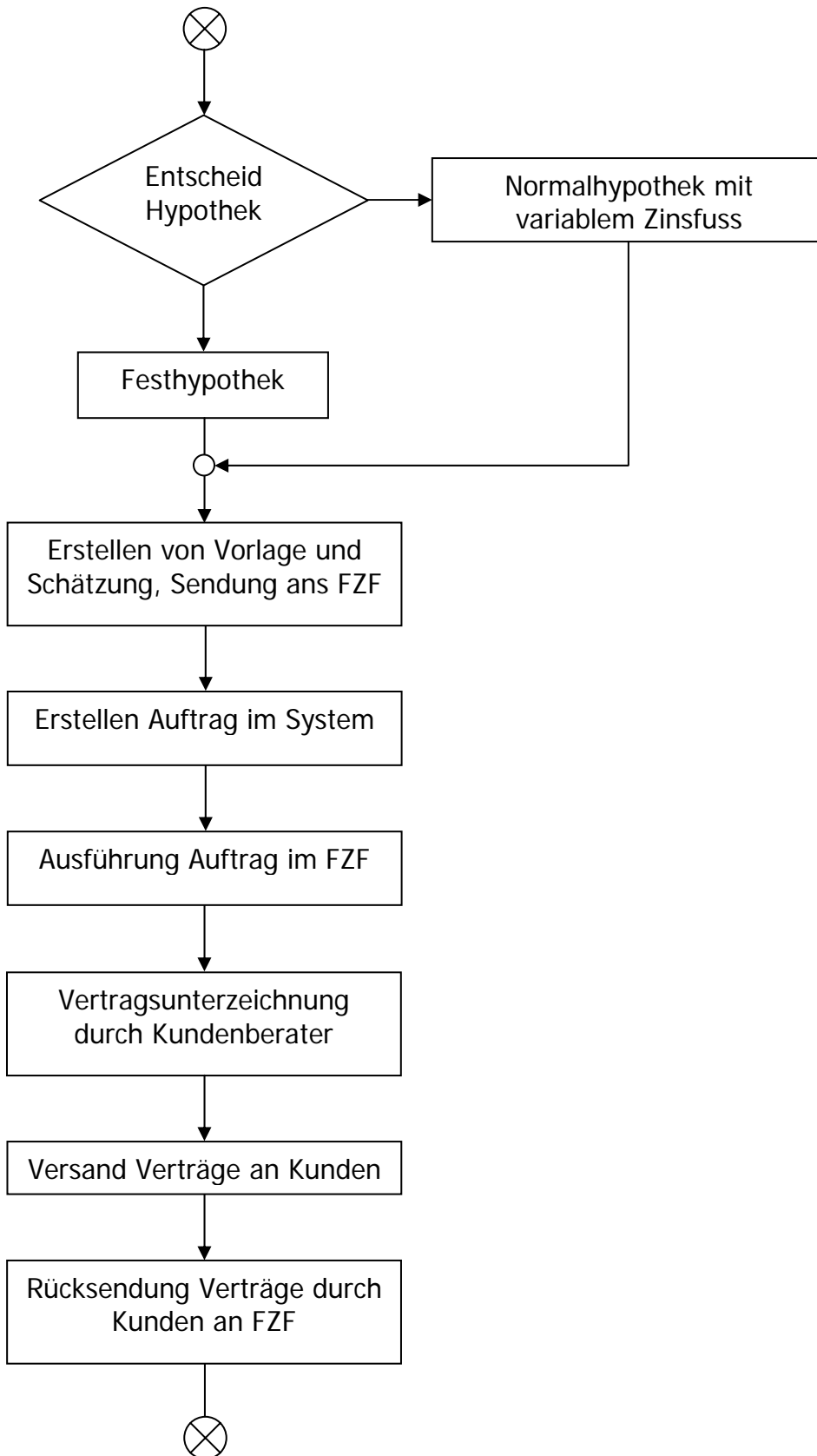
***2. Lehrjahr, Fachzentrum Finanzieren FZF***

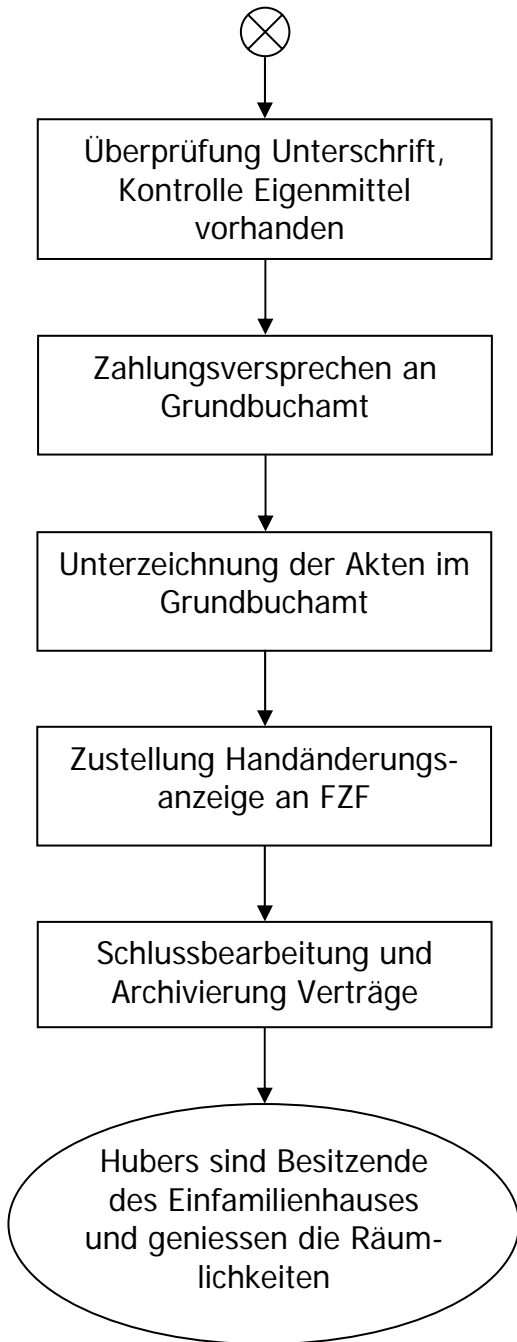
## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Flussdiagramm der einzelnen Teilschritte.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Berichte .....</b>	<b>6</b>
2.1	Einführung in die Prozesseinheit .....	6
2.2	Erklärung der Teilschritte .....	6
2.2.1	Ausgangslage .....	6
2.2.2	Kundengespräch .....	6
2.2.3	Bonität .....	6
2.2.4	Tragbarkeit.....	7
2.2.5	Zusatzdeckungen .....	7
2.2.6	Das Sparen 3-Konto .....	8
2.2.7	Entscheid Hypothek.....	8
2.2.8	Kreditvorlage und Schätzung.....	8
2.2.9	Ausstellung Verträge .....	9
2.2.10	Das Grundbuchamt .....	9
2.2.11	Schlussbearbeitung und Archivierung .....	9
<b>3.</b>	<b>Erfahrungsberichte.....</b>	<b>10</b>
<b>4.</b>	<b>Schlusswort .....</b>	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>Terminplan .....</b>	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>Beilagen .....</b>	<b>11</b>
6.1	Kreditvorlage .....	12
6.2	Schätzung .....	13
6.3	Verpfändungsvertrag .....	14
6.4	Auswertungsbogen der Lernjournale.....	15

# 1. Flussdiagramm der einzelnen Teilschritte







## 2. Berichte

### 2.1 Einführung in die Prozesseinheit

Das Ziel, die erste Adresse im Kanton für Wohneigentumsfinanzierungen zu sein, verfolgt die TKB mit attraktiven Finanzierungsangeboten zu fairen Konditionen. Die tiefen Zinsen lösten eine ausserordentliche Nachfrage nach Festhypotheken aus, die Ende 2003 84 Prozent am gesamten Hypothekarvolumen ausmachten.

### 2.2 Erklärung der Teilschritte

#### 2.2.1 Ausgangslage

Toni (42) und Andrea Huber (39) sind seit 15 Jahren verheiratet. Schon seit längerer Zeit wünschen sie sich ein eigenes Haus, da sie schon seit zehn Jahren in einer Eigentumswohnung in Weinfelden wohnen. Toni Huber arbeitet als Sekundarlehrer und hat ein jährliches Bruttoeinkommen von CHF 135'000.–. Andrea Huber ist Hausfrau. Erspartes beider zusammen beträgt CHF 100'000.–.

Toni und Andrea Huber sehen ein Zeitungsinserat für ein Einfamilienhaus, das genau ihren Wünschen entspricht. Sie telefonieren mit dem Verkäufer und vereinbaren einen Besichtigungstermin. Nach der Besichtigung sind Hubers vom Haus begeistert und unterschreiben sofort einen provisorischen Kaufvertrag. Der Kaufpreis beträgt CHF 760'000.–.

#### 2.2.2 Kundengespräch

Andrea Huber telefoniert mit Ihrem Kundenberater bei der Thurgauer Kantonalbank und vereinbart einen Termin für eine Finanzierung der Liegenschaft. Der Kundenberater weist sie darauf hin, folgende aktuelle Unterlagen mitzubringen:

- Steuererklärung bzw. Steuerabrechnung
- Lohnausweis von Toni Huber
- Auszug vom Betreibungsamt
- Kontoauszüge von Drittbanken
- Provisorischer Kaufvertrag
- Unterlagen über Lebensversicherungen und Guthaben 3. Säule
- Pensionskassenausweis

#### 2.2.3 Bonität

Definition: Der Begriff Bonität setzt sich aus Kreditwürdigkeit und Kreditfähigkeit des Kreditnehmers zusammen. Mit der Bonitätsprüfung schätzt die Bank das Risiko ein um einen möglichen Verlust zu vermeiden.

- Kreditwürdigkeit: Die persönlichen Verhältnisse werden anhand des Alters, Zivilstandes, evtl. Kinder und Sesshaftigkeit überprüft.
- Kreditfähigkeit: Bei der Kreditfähigkeit werden anhand des Betreibungsauszeuges, des Lohnausweises und der Steuererklärung bzw. des Steuerauszeuges die finanziellen Verhältnisse überprüft.

Die Bonität von Toni und Andrea Huber ist einwandfrei.

## 2.2.4 Tragbarkeit

Bevor die Bank einen Hypothekarkredit genauer prüft, werden die notwendigen Eigenmittel bestimmt. Die Eigenmittel müssen vom künftigen Grundstückbesitzer erbracht werden. Sie liegen bei mindestens 20 % des Kaufpreises.

**20 % von 760'000.– => CHF 152'000.–**

Toni und Andrea Huber haben CHF 100'000.– Eigenmittel zur Verfügung. Dies reicht jedoch nicht, darum müssen sie Zusatzsicherheiten bringen.

Anhand der Angaben macht der Kundenberater eine Tragbarkeitsberechnung, um herauszufinden, ob Hubers in der Lage sind, diese Liegenschaft langfristig zu finanzieren.

Verkehrswert (Kaufpreis)	CHF 760'000.–
1. Hypothek zu 66 % von CHF 760'000.– =>	CHF 501'600.–
2. Hypothek zu 14 % von CHF 760'000.– =>	CHF 106'400.–
<b>Total Hypothek</b>	<b>CHF 608'000.–</b>

### Jährliche Kosten

1. Hypothek	CHF 501'600.– x 5.00 % <sup>1</sup> =>	CHF 25'080.–
2. Hypothek	CHF 106'400.– x 5.00 % =>	CHF 5'320.–
Amortisation	CHF 608'000.– x 1.00 % =>	CHF 6'080.–
Nebenkosten	CHF 760'000.– x 1.00 % =>	CHF 7'600.–
<b>Total jährliche Kosten</b>		<b>CHF 44'080.–</b>

In der Regel sollte der Aufwand für Zinsen, Amortisation und Unterhalt nicht höher sein als 1/3 des Bruttoeinkommens des Kreditnehmers. 1/3 des Bruttoeinkommens von Toni Huber beträgt CHF 45'000.–.

Die Tragbarkeit ist gegeben, da die jährliche Belastung 1/3 nicht überschreitet. Es besteht jedoch eine Überbelehnung, da Toni und Andrea Huber nicht 20 % Eigenmittel zur Verfügung haben. Darum müssen sie, wie im Punkt 2.2.5. erklärt, mehr Sicherheiten bringen.

## 2.2.5 Zusatzdeckungen

Weil eine Überbelehnung besteht, müssen mehr Sicherheiten von mindestens CHF 52'000.00 vorhanden sein. Folgende Möglichkeiten bieten sich an:

- Vorbezug von Lebensversicherungen
- Vorbezug von Pensionskassenguthaben (2. Säule)
- Vorbezug von Vorsorgeguthaben (3. Säule)

Diese Zusatzdeckungen können bei der Bank belehnt und somit als eigene Mittel angerechnet werden. Wenn keine Zusatzdeckungen sichergestellt werden können, ist das Geschäft nicht realisierbar.

<sup>1</sup> In der Praxis wird zur Zeit mit einem Zinssatz von 5.00 % gerechnet. Damit deckt man das Zinsänderungsrisiko ab.

### 2.2.6 Das Sparen 3-Konto

Das Sparen 3-Konto der Thurgauer Kantonalbank dient dem Aufbau der privaten, freiwilligen Altersvorsorge und als Ersatz für die 2. Säule für Selbständigerwerbende. Weiter wird es für indirekte Amortisationen von Hypotheken verwendet. Es ist geeignet für alle AHV-pflichtigen Personen zwischen 18 Jahren und Erreichung des AHV-Alters.

Mit dem Sparen 3-Konto können bis zu CHF 2'000.– Steuern pro Jahr zu einem Vorzugszins von 1,75 % gespart werden. Im Jahre 2004 beträgt der Höchstbetrag CHF 6'077.– im Jahr 2005 sind es CHF 6'192.–. Der Saldo am Ende des Jahres kann in der Steuererklärung vermerkt werden und anschliessend beim Einkommen abgezogen werden.

Toni Huber besitzt ein Sparen 3-Konto mit einem Saldo von rund CHF 60'000.– bei der Thurgauer Kantonalbank und wird dieses vorbeziehen.

### 2.2.7 Entscheid Hypothek

- Die Normalhypothek mit variablem Zinsfuss eignet sich für Privatpersonen oder Unternehmen, die den Kauf einer Immobilie finanzieren möchten. Bei dieser Hypothek passen sich die Zinsen den aktuellen Verhältnissen am Geld- und Kapitalmarkt regelmässig an. Die Normalhypothek hat keine feste Laufzeit und ist unbefristet.
- Bei der Festhypothek wird der Zinssatz vertraglich für zwei bis zehn Jahre fixiert. Geeignet ist sie für Privatpersonen, Gewerbetreibende und Unternehmen, die sich bei der Finanzierung von Immobilien über mehrere Jahre gegen Zinsschwankungen absichern wollen.

Hubers entscheiden sich für eine Festhypothek, da in der heutigen Zeit mit Zinsschwankungen zu rechnen ist und somit der Zinssatz der variablen Hypothek schnell steigen könnte. Bei der Festhypothek haben sie für eine bestimmte Laufzeit einen fixen Zinssatz.

Der Kundenberater einigt sich mit Toni und Andrea Huber auf eine Laufzeit von fünf Jahren und einem Zinssatz von 3.00 % 1. Hypothek  
4.00 % 2. Hypothek

Der Zinssatz der 2. Hypothek ist in der Regel höher als jener der 1. Hypothek, weil das Risiko für die Bank höher ist und mit dem höheren Zinssatz die Risiken abgedeckt werden.

### 2.2.8 Kreditvorlage<sup>2</sup> und Schätzung<sup>3</sup>

Der Kundenberater erstellt im System eine Kreditvorlage anhand der abgemachten Angaben. Nachdem er die Vorlage unterschrieben hat, gibt er sie weiter an seinen Vorgesetzten zur Bewilligung und Unterzeichnung. Zusätzlich nimmt er eine Besichtigung der Liegenschaft vor und erstellt eine Schätzung im Berechnungstool Wüst und Partner. Anschliessend wird die Vorlage, die Schätzung und der provisorische Kaufvertrag per interne Post ins Fachzentrum Finanzieren (FZF) gesandt.

---

<sup>2</sup> Musterdokument Nr. 1

<sup>3</sup> Musterdokument Nr. 2

## 2.2.9 Ausstellung Verträge

Im so genannten AMS (Auftrags Management System) erstellt der Kundenberater den Auftrag. Darin sind folgende Angaben enthalten:

- Art des Vertrages
- Genaue Angaben über das Produkt (Zinssatz, Laufzeit)
- Einzuscannende Dokumente

Wenn der Kundenberater den Auftrag vervollständigt hat, schickt er ihn elektronisch ans FZF und dort wird er an eines der Teams verteilt. Im FZF wird der Kreditvertrag erstellt, ausgedruckt und von einem unterschreibungsberechtigten Mitarbeiter unterschrieben. Dieser Vertrag beinhaltet folgende wesentliche Punkte:

- Kreditart/ Kreditform
- Eigentümer der Liegenschaft
- Kreditbetrag
- Konditionen
- Belastungskonto
- Sicherheiten (Schuldbrief, Sparen 3-Konto)
- Allgemeine Geschäftsbedingungen

Zusätzlich erstellt der Sachbearbeiter einen Verpfändungsvertrag<sup>4</sup>. Anschliessend werden die beiden Verträge auf die Niederlassung geschickt, der Kreditvertrag wird vom Kundenberater unterschrieben und beide Verträge werden an den Kunden gesandt. Der Kunde unterzeichnet die Verträge rechtsgültig und schickt sie zurück ans FZF.

Sobald die Verträge wieder im FZF eingetroffen ist, wird die Unterschrift von Toni und Andrea Huber mit dem System verglichen und anschliessend werden alle Mutationen im System ausgeführt. Zusätzlich muss der Sachbearbeiter überprüfen, ob die verlangten Eigenmittel (20 %) auf einem Konto vorhanden sind.

## 2.2.10 Das Grundbuchamt

Der Sachbearbeiter erstellt ein Zahlungsverprechen, das an das zuständige Grundbuchamt gesendet wird. Daraufhin lädt das Grundbuchamt Käuferschaft und Verkäufer der Liegenschaft ein, um alle Akten zu unterzeichnen. Anschliessend schickt das Grundbuchamt eine Handänderungsanzeige ans FZF.

## 2.2.11 Schlussbearbeitung und Archivierung

Wenn alle Mutationen nachkontrolliert sind, wird die Kreditvorlage und die Schätzung mit einem Barcodekleber versehen und mit dem Vertrag eingescannt. Sobald der Vertrag im System ersichtlich ist, wird er im Archiv im Betriebszentrum in Weinfelden archiviert. Der Sachbearbeiter erstellt einen Archivauftrag in dem folgende Informationen enthalten sind:

- Name des Kunden/ Kundennummer
- Name und Unterschrift des Sachbearbeiters
- Art der Formulare, die archiviert werden

Anschliessend werden alle Dokumente an den Archivauftrag geheftet und ins Archiv geschickt.

---

<sup>4</sup> Musterdokument Nr. 3

### 3. Erfahrungsberichte

- Ich fand es sehr schwierig den ganzen Prozess selbständig aufzuzeichnen. Es wäre für mich von Vorteil gewesen, vorgängig mindestens einmal an einem Kundengespräch bezüglich Eigenheimfinanzierung dabei zu sein. Vor allem die Arbeitsabläufe des Kundenberaters konnte ich nicht selbständig erarbeiten.
- Mit der Tragbarkeitsberechnung hatte ich am Anfang etwas Schwierigkeiten, da die Eigenmittel nicht 20 % des Kaufpreises betragen. Im Gespräch mit Dora Pavin konnte diese Unsicherheit jedoch behoben werden.
- Am Anfang hatte ich nicht berücksichtigt, dass mit dem Grundbuchamt auch noch Formalitäten erledigt werden müssen, da ich einen solchen Fall noch nie in der Praxis durchgeführt hatte. Auch dieses Problem konnte mit Hilfe von Edith Edelman gelöst werden.

### 4. Schlusswort

Voraussetzung war, dass der Prozess mindestens drei Mal selbständig oder mit Hilfe bearbeitet wurde. Ich habe jedoch ein solches Geschäft noch nie vollständig abgewickelt. Darum war es zum Teil nicht sehr verständlich für mich.

Sehr fragwürdig finde ich die familiäre Situation von der Familie Huber. In der heutigen Zeit ist es nicht realistisch, dass eine 39-jährige Frau ohne Kinder nicht fest angestellt. Wenn Andrea Huber arbeiten würde, hätten sie mehr Ersparnis und somit würde auch keine Überbelegung entstehen.



## 5. Terminplan

Woche/ Datum	Arbeitsschritte
46/ 10.11.2004	Titelblatt und Formatvorlagen erstellt
47/ 18.11.2004	Entwurf von Flussdiagramm erstellt
47/ 21.11.2004	Flussdiagramm vervollständigt
48/ 29.11.2004	Erklärung der Teilschritte erfasst
48/ 04.12.2004	Abgabe und Besprechung mit Simone Curau
48/ 05.12.2004	Korrektur anhand des Gespräches mit Simone
49/ 10.12.2004	Musterdokumente erstellt (Schätzung, Kreditvorlage und Verpfändungsvertrag)
50/ 13.12.2004	Arbeit ausgedruckt und an Dora Pavin gesandt
51/ 22.12.2004	Besprechung mit Dora
51/ 24.12.2004	Korrektur gemäss Besprechung mit Dora
52/ 28.12.2004	Besprechung mit Simone und Korrektur
53/ 03.01.2005	Abgabe Prozesseinheit an Herrn Di Nicola

## 6. Beilagen

- 6.1 Kreditvorlage
- 6.2 Schätzung
- 6.3 Verpfändungsvertrag
- 6.4 Auswertungsbogen der Lernjournale

## 6.1 Kreditvorlage

## 6.2 Schätzung

## 6.3 Verpfändungsvertrag

## 6.4 Auswertungsbogen der Lernjournale