

Merkblatt 6: Risikobeurteilung Sicherheit

(Gültig ab 01.01.2018, Version vom 23.08.2018)

1. Allgemein

Im Rahmen der Kreditgewährung werden ab dem 1.1.2018 alle Gesuche einer Verlustrisiko-beurteilung unterzogen. Diese Massnahme wurde nötig, da die Limite für IK-Höchstdarlehen abgeschafft wurde, die gewährten Darlehen stetig steigen und das neue Ertragswertschätzungsreglement die Grenzen der Grundpfandkreditaufnahme auf bäuerliche Heimwesen wesentlich veränderte.

2. Grundstruktur Verlustrisikobeurteilung

Bei der Beurteilung wird die Grundpfandbelastung im Verhältnis zum Ertragswert betrachtet und bewertet. Ergibt diese Überprüfung ein erhöhtes Risiko, so können im Zusammenhang mit der IK/BHD-Gewährung weitere Abklärungen vorgenommen werden oder spezielle Kreditsicherungsmassnahmen / Kreditaufgaben erlassen werden.

3. Berechnungsgrundlagen

Für die Berechnung der Verlustrisiko-Kennzahl werden die Schulden, welche durch die Liegenschaft abgesichert sind (Hypotheken, IK, Wohnrechte, Kontokorrentkredite, etc.) einem aktuellen Ertragswert gegenüber gestellt. Diese Kennzahl wird anschliessend in einem Raster klassifiziert (siehe Pkt. 4).

4. Raster Risikoklassifizierung

Anhand des folgenden Rasters, in dem das Verhältnis der Grundpfandbelastung zum Ertragswert in verschiedene Klassen (Noten) eingeteilt wird, kann das Verlustrisiko eines Betriebes beurteilt werden. Das Raster basiert auf Erfahrungswerten der langjährigen ZLK-Kreditvergabepraxis und wird periodisch überprüft und ggf. angepasst.

Verhältnis der Grundpfandbelastung zum Ertragswert ^{*)}			
Note 4	Note 3	Note 2	Note 1
bis 1.00 EW	1.01 - 1.35	1.36 - 2.00	über 2.00 EW
Ausreichende Sicherheit		Weitere Abklärungen nötig	

Noten 3 / 4: Kein erhöhtes Risiko für die ZLK-Darlehen

Noten 1 / 2: Erhöhtes Risiko, zusätzliche Abklärungen werden nötig

*) Ertragswert gemäss Schätzungsreglement 2018

5. Grundsatz prov. Ertragswertneuschätzung

Seit der Einführung der Verlustrisikobeurteilung müssen die Gesuchsunterlagen neu mit einer aktuellen oder provisorischen Ertragswertschätzung ergänzt werden, welche anhand der Projekt- und Planungsunterlagen erstellt wurde.

6. Ausnahmen Ertragswertneuschätzungen

Da eine Ertragswertneuschätzung Kosten verursacht, wurden Ausnahmen vom Grundsatz Ertragswertneuschätzung definiert, bei denen ggf. auf eine Neuschätzung verzichtet werden kann. Die ZLK-Geschäftsstelle (044 / 317 80 71) gibt im Detail Auskunft.