

Probeklausur

Teil Immobilienfinanzierung zu bearbeiten in 60 Minuten

Aufgabe 1 (4 Punkte)

Wie kalkuliert die Bank den Zins zu dem sie Kredite vergibt? Nennen Sie die einzelnen Bestandteile der Kalkulation!

Aufgabe 2 (6 Punkte)

Berechnen Sie den Einstandszinssatz für ein Forwardzins für folgendes Beispiel:

Ein Kunde möchte in einem Jahr einen Kredit für fünf Jahre aufnehmen.

Die gegenwärtige Zinsstrukturkurve für Nullkuponanleihen weist

einen Ein-Jahreszins von 3,245 %,

einen Fünf-Jahreszins von 3,451 %

und einen Sechs-Jahreszins 3,613 % auf.

Aufgabe 3 (6 Punkte)

Bewerten Sie die Refinanzierungsinstrumente Pfandbrief und Mortgage Backed Securities aus Sicht der finanzierenden Bank.

Aufgabe 4 (4 Punkte)

Was waren die Hauptgründe, warum die Bank Lehman Brother insolvent ging?

Aufgabe 5 (6 Punkte)

Was sind die wesentlichen Vorteile von Bauspardarlehen in der Immobilienfinanzierung?

Aufgabe 6 (6 Punkte)

Welche Kreditsicherheiten neben Grundpfandrechten können in der Immobilienfinanzierung noch eine Rolle spielen? Geben Sie Beispiele hierzu an.

Aufgabe 7 (6 Punkte)

Welche Verläufe kann eine Zinsstrukturkurve grundsätzlich nehmen und wie nennt man diese Verläufe?

Aufgabe 8 (4 Punkte)

Was versteht man unter einer Non-Resource Finanzierung?

Aufgabe 9 (6 Punkte)

Vergleichen Sie eine Variable Verzinsung mit einer festen Zinsbindung, indem Sie die jeweiligen Vorteile erläutern.

Aufgabe 10 (6 Punkte)

Warum verlangen aktuell die Banken für Immobilienfinanzierungen einen höheren Eigenkapitalanteil? Begründen Sie Ihre Einschätzung.

Aufgabe 11 (6 Punkte)

Berechnen Sie die Mindestgewinnmarge für die Bank, die eine Eigenkapitalrendite von 15 % anstrebt, bei einem privaten Immobilienkredit über 600.000 €, dessen Risiko mit A- bewertet (geratet) wird. Es gelten die angegebenen Bestimmungen nach Basel II:

BASEL 2 STANDARD (2004)

II

Banken müssen Eigenkapital in Höhe von mindestens **8.00%** ihrer Risikoaktiva halten

Die Risikogewichte sind folgenden Tabellen zu entnehmen:

Ratingstufe	Staaten	Firmen
AAA bis AA-	0%	20%
A+ bis A-	20%	50%
BBB+ bis BBB-	50%	100%
BB+ bis B-	100%	150%
CCC+ und schlechter	150%	150%
Ohne Rating	100%	100%