BETRIEBSFÜHRU

FINANZIERUNG: Zinslose Investitionskredite und Betriebshilfedarlehen werden wieder interessant

Die Tiefzinsphase ist zu Ende

Seit Januar 2023 steigen die Zinsen rasant an. Die Liquiditätsreserve, die ein Bankkredit bis vor Kurzem schuf, schwindet nun. Wegen hoher Jahreszinsen beim Bankkredit ist es jetzt interessanter, die Schuld schneller zu tilgen.

AUGUST KÖPFLI*



Nach jahrelanger Tiefzinsphase mit dem letzten Tiefpunkt im Dezember 2021 stiegen die Zinsen seit Januar 2022 ra-

sant an und erwischten manche Kreditnehmerinnen und Kreditnehmer auf dem falschen Fuss. Niemand rechnete mit einem solch abrupten Zinsanstieg. Über die letzten 20 Jahre waren kurzfristige Hypotheken, unter anderen der Libor beziehungsweise nach dessen Ablösung der Saron, die günstigste Wahl.

Glücklich können sich nun jene schätzen, welche noch zu tiefen Konditionen langjährige Hypotheken abschliessen konnten. Der Leitzins der Schweizerischen Nationalbank (SNB) ist innert knapp eines Jahrs von -0,75% (16.6.2022) auf +1,5% (24.3.2023) angestiegen. Zwischenzeitlich liegt der Saron bei 1,45%, dazu kommt noch die individuelle Zinsmarge des jeweiligen Finanzinstituts. So liegen Saron-Hypotheken nun mehrheitlich deutlich über 2%. Bei weiteren Leitzinsanstiegen wird sich der Vorteil der Saron-Hypotheken gegenüber Festhypotheken relativieren. Da die Kerninflation in der Schweiz noch hoch ist, wird davon ausgegangen, dass die SNB den Leitzins im Juni wiederholt erhöht.

Teuerung blieb aus

Ausschlaggebend für die lockere Geldpolitik und die tiefen Zinsen waren die Befürchtungen einer Deflation nach der globalen Finanzkrise 2007–2008 (Bankenkrise). Der Konsum war nicht so hoch wie die Produktion und führte dazu, dass die Preise tief blieben und über ein Jahrzehnt die Teuerung praktisch ausblieb oder sogar leicht rückläufig war. Der Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) bewegte sich von



Landwirtschaftsbetriebe, welche mit 4% bis 5% kalkulatorischem Zins ihre Tragbarkeit gerechnet haben, hatten bei effektivem Zins von 1% bis 1,5% ein gutes Sicherheitspolster. Dieses Sicherheitspolster schrumpfte nun zusammen. (Bild: Alexander Stein)

1.0%

20 Jahre

150 000 Franken

1500 Franken

7500 Franken

9000 Franken

15750 Franken

Bankkredit Tiefzinsphase

FALLBEISPIEL (VEREINFACHT)

Tilgungsdauer

Kreditbetrag

Zins pro Jahr

Amortisation pro Jahr

Total jährliche Belastung

Zins während 20 Jahren rund

100 Punkten (Stand 12.2010) im Jahr 2011 auf 100,8 Punkte und lag ab 7.2011 andauernd unter 100 Punkten. Der Tiefststand war in dieser Periode der 1.2016 mit 96,9 Punkten. Während elf Jahren blieb der LIK praktisch unverändert. Im Jahr 2022 erhöhte sich der Index auf 102,5 (Stand 12.2022) und steht aktuell bei 104,0 Punkten (4.2023).

Die Zinsen werden mutmasslich nicht mehr auf das tiefe Niveau zurückfallen. Als optimal wird eine leichte Teuerung von 0% bis 2,0% beurteilt. Da der Inflationsdruck hoch wurde und immer noch ist, straffte die SNB ihre Geldpolitik und erhöhte den SNB-Leitzins nun mehrfach. Gemäss Berichten wird angenommen, dass sich eine geringfügige Verbesserung der Situation in den Jahren 2024/25 einstellen könnte.

Folgen gestiegener Zinsen

Die bereits durch Zinsanstiege betroffenen Kreditnehmerinnen und Kreditnehmer spüren die Auswirkungen direkt auf ihren Konten. Bei einem Kredit von beispielsweise 800000 Franken mit bisher 1% Jahreszins gegenüber neu 3% Jahreszins erhöhen sich die zusätzlichen Zinsausgaben um 16000 Franken pro Jahr. Den Privathaushalten, die sich mit teureren Konditionen refinanzieren müssen, stehen deutlich weniger finanzielle Mittel für den Konsum oder fürs Sparen zur Verfügung. Landwirtschaftsbetriebe, welche mit 4% bis 5% kalkulatorischem Zins ihre Tragbarkeit gerechnet haben, hatten bei effektivem Zins von rund 1% bis 1,5% ein gutes Sicherheitspolster. Dieses Sicherheitspolster schrumpfte nun zusammen. Bei knapp gerechneten Tragbarkeiten können schlechte Wirtschaftsjahre nun schneller zu Liquiditätsproblemen führen. Bei knappen Tragbarkeiten empfiehlt sich daher eine genauere Analyse.

Vorher lieber Bankkredite

Während der Tiefzinsphase wurden von Kreditnehmerinnen und -nehmern Bankkredite oftmals gegenüber zinslosen Investitionskrediten oder Betriebshilfedarlehen bevorzugt, weil die Rückzahlungsfristen bei Bankkrediten deutlich länger waren. Tiefe Zinsen von etwa 1% und tiefe Rückzahlungsverpflichtungen ergaben freie Liquidität, welche für betriebliche Zwecke eingesetzt werden konnte und vielerorts geschätzt wurde. Mit dem Zinsanstieg dreht sich diese

Situation wieder. Die Liquiditätsreserve schwindet. Investitionskredite und Betriebshilfedarlehen sind nun interessanter, da das Geld bevorzugterweise für die Rückzahlung von zinslosen Darlehen eingesetzt wird, anstatt neben der ordentlichen Kreditrückzahlung noch hohe Jahreszinsen zu zahlen.

Bankkredit aktuell

150 000 Franken

4500 Franken

7500 Franken

12000 Franken

47 250 Franken

3.0%

20 Jahre

Das Fallbeispiel visualisiert, dass es bei höherem Zins interessanter ist, die Schuld schneller zu tilgen als noch während der Tiefzinsphase (siehe Tabelle).

Ob Umschuldungen über Betriebsdarlehen möglich sind, hängt davon ab, ob die Voraussetzungen dazu erfüllt sind und genügend Mittel der kantonalen Kreditkassen zur Verfügung stehen. Unter gewissen Voraussetzungen (u.a. Einkommens-/Vermögensgrenze) bietet beispielsweise die Schweizerische Stiftung für Wohneigentumsförderung (SFWE) zinsgünstige Darlehen für Wohnbauten.

Privatdarlehen von nahen Verwandten können eventuell auch zu einer Verminderung der Zinslast führen. Allerdings ist zu beachten, dass Veränderungen der wirtschaftlichen Situation der Darlehensgebenden oder die zwischenmenschlichen Beziehungen zwischen Darlehensgebenden und -nehmenden zu deutlich tieferen Darlehenslaufzeiten führen können als ursprünglich vorgesehen.

Quelle: ka

Investitionskredit

150 000 Franken

12500 Franken

12500 Franken

0.0%

12 Jahre

0 Franken

0 Franken

*Der Autor ist Fachverantwortlicher Immobilien bei Agriexpert.

KERNINFLATION

Die Kerninflation umfasst die grundlegende Preisentwicklung. Nicht in der Kerninflation enthalten sind schwankungsanfällige Preise wie Energie und Nahrungsmittel. Letztere können mit Zinsänderungen nicht beeinflusst werden. ka