

Praxistipps des Arenenberger Beratungsteams



Hypotheken vergleichen lohnt sich

Auf vielen Betrieben wurden in den letzten Jahren erhebliche Investitionen getätigt. Entsprechend hoch ist teilweise die Verschuldung. Es lohnt sich deshalb, beim Abschluss von Hypotheken zu vergleichen und Offerten von verschiedenen Anbietern einzuholen.

Gemäss den Auswertungen der zentralen Buchhaltungsdaten durch die Agroscope Tänikon betragen die Hypothekarschulden im Durchschnitt aller Betriebe des Talgebiets im Jahr 2014 Fr. 285 713.–. Neben den Hypotheken weisen die Betriebe im Schnitt weiteres mittel- und langfristiges Fremdkapital (zum Beispiel Investitionskredite, private Darlehen) in der Höhe von Fr. 205 513.– aus, sodass sich die Gesamtschulden im Bereich von Fr. 500 000.– bewegen. Die Auswertungen zeigen auch, dass die Verschuldung der Betriebe in den letzten Jahren kontinuier-

lich wuchs. Diese Ergebnisse sind nicht weiter verwunderlich: Grössere Betriebe, der Ersatz von Arbeit durch Kapital (Mechanisierung, Automatisierung) und schlussendlich die Teuerung führen zu einem immer höheren Kapitalbedarf. So zeigen die Erfahrungen aus der Beratung, dass Betriebe mit grösseren Investitionen eine Verschuldung weit über einer Million Franken aufweisen.

Auch wenn das allgemeine Zinsniveau im Moment sehr tief ist, können gute Hypothekarabschlüsse zu einem Sparpotenzial im vierstelligen Bereich beitragen (Zinsdifferenz von 0,2% bei Fr. 500 000.– = Fr. 1000.– pro Jahr). Die Praxis zeigt, dass es sich lohnt, beim Abschluss von neuen Hypotheken oder bei der Verlängerung von bestehenden Hypotheken Offerten von verschiedenen Anbietern einzuholen und die Konditionen zu verhandeln.

Impressum:

Thurgauer Bauer

(früher «Der Ostschweizerische Landwirt»)

162. Jahrgang.

Offizielles Organ des Verbandes Thurgauer Landwirtschaft.

Erscheint wöchentlich.

Redaktionsadresse:

Verband Thurgauer Landwirtschaft

Industriestrasse 9

8570 Weinfelden

T 071 626 28 88

F 071 626 28 89

thurgauer.bauer@vtgl.ch

www.vtgl.ch



Chefredaktion: Jürg Fatzer (jf)

Redaktion:

Daniel Thür (dt)

Esther Fuhrmann, T 058 344 94 95

Mitarbeit verschiedener landwirtschaftlicher Institutionen und Organisationen.

Verlag: galledia frauenfeld ag
Zürcherstrasse 238, 8500 Frauenfeld

Anzeigenberater: Peter Hürzeler
T 058 344 94 83, F 058 344 94 81
thurgauerbauer@galledia.ch

Anzeigenschluss: Dienstag, 11.00 Uhr.

Abonnemente:

T 058 344 95 33, abo.tgbauer@galledia.ch

Jahresabonnement inkl. MWST CHF 94.–

Halbjahresabonnement inkl. MWST CHF 52.–

Drei Modelle

Auf dem Markt werden heute drei Modelle von Hypotheken angeboten. Gemäss Stefan Schmid, Leiter der Raiffeisenbank-Geschäftsstelle Ermatingen, werden nur noch in Ausnahmefälle variable Hypotheken abgeschlossen, da der Zinssatz mit zirka drei Prozent gegenüber anderen Angeboten sehr hoch ist. Eine variable Hypothek bietet sich nur an, wenn wegen einer baldigen Absicht zu verkaufen, keine Festhypothek abgeschlossen werden kann. Das häufigste Modell mit einem Anteil von ca. 80% sind Festhypotheken mit Laufzeitangeboten zwischen 2 und 15 Jahren. Diese bieten eine hohe Budgetsicherheit. Zu beachten ist, dass die Laufzeit nicht über den eigenen Planungshorizont hinausgeht, da bei einem vorzeitigen Ausstieg eine Vorfälligkeitsentschädigung fällig wird. Diese berechnet sich aus der Differenz zwischen dem vereinbartem Zinssatz und dem Refinanzierungssatz der Bank zum Zeitpunkt der Auflösung, und kann rasch in den fünfstelligen Bereich gehen. Grundsätzlich kann eine Festhypothek auf den neuen Eigentümer übertragen werden (zum Beispiel bei einer Hofübergabe), sofern die Bank den neuen Eigentümer akzeptiert. Bei einer Verlängerung einer Festhypothek kurz vor der Hofübergabe ist das unbedingt mit der Bank zu besprechen. Mit sogenannten Libor-Hypotheken besteht ein weiteres Modell, das sich am Libor-Zinssatz, dem internationalen Referenzzinssatz für Ausleihungen unter Banken orientiert. In der Regel kann damit bei gleichbleibendem oder sinkendem Zinsniveau von attraktiven Zinsen profitiert werden. Voraussetzung ist ein gewisser finanzieller Spielraum bei steigenden Zinsen, Risikobereitschaft und eine regelmässige Beobachtung der Zinsentwicklung durch den Bankkunden.

Interview mit Christoph Soppelsa, Leiter Gewerbekunden, Thurgauer Kantonalbank

Auf was achtet die TKB grundsätzlich bei der Vergabe von Hypotheken an Landwirte?

Der Landwirt muss die aus der Verschuldung seines Betriebes resultierenden Zinsen und Amortisationen erwirtschaften können. Dies nicht nur heute, sondern auch zukünftig. Deshalb beurteilen wir die Tragbarkeit der Zinslasten nicht nur auf der Basis der



Christoph Soppelsa (zVg)

aktuell tiefen Zinsen, sondern auch bei einem kalkulatorischen Zinssatz von 5%.

Die Summe der Hypotheken darf die durch das Landwirtschaftsamt festgestellte Belastungsgrenze nicht überschreiten. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung möglich, wenn das Landwirtschaftsamt dies bewilligt. In diesem Fall können wir eine zusätzliche Hypothek gegen eine Bürgschaft des Thurgauischen Landwirtschaftlichen Hypothekarbürgschaftsfonds gewähren.

Gibt es Gründe, die ein Landwirt beeinflussen kann, um zu günstigeren Hypotheken zu kommen?

Grundsätzlich stufen wir das Kreditausfallrisiko für einen Darlehensgeber bei Hypothekendarlehen auf Landwirtschaftsbetrieben als gering ein. Eine gute Ertragslage, ausreichende Liquiditätsreserven, eine solide Eigenkapitalbasis und eine gute betriebliche Infrastruktur beeinflussen unsere Beurteilung positiv. Eine langjährige und umfassende Zusammenarbeit in allen Bankgeschäften (Zahlungsverkehr, Altersvorsorge, Wertschriftendepot usw.) können ebenfalls Argumente für ein attraktives Angebot sein. Nicht zuletzt legen wir Wert auf eine offene, ehrliche und vertrauensvolle Information und Zusammenarbeit in guten aber auch in schlechten Zeiten.

BBZ Arenenberg, Mathias Roth