

Hypotheken – prüfen bevor man sich bindet

Betriebliches Wachstum ist mit grossen Investitionen verbunden und erfordert einen hohen Kapitalbedarf. Vor allem bauliche Investitionen und Landkäufe können nur zum Teil aus dem eigenen Betrieb finanziert werden. Entsprechend ist die Verschuldung der Betriebe in den letzten Jahren markant angestiegen. Trotz tiefen Hypothekarzinsen lohnt es sich, die Angebote auf dem Hypothekenmarkt sorgfältig zu prüfen.

Verschuldung hat sich verdoppelt

In den letzten 20 Jahren hat sich die Verschuldung pro Betrieb verdoppelt und betrug im Jahr 2020 rund 630'000 Franken. In der gleichen Zeitperiode stieg der Verschuldungsgrad von 39.4 auf 48.8 Prozent. Das heisst, Investitionen können heute nur zur Hälfte aus eigenen Mitteln getätigt werden. Trotz Zunahme der Verschuldung ist die Zinsbelastung gesunken. Während ein Betrieb im Jahr 2000 noch rund 9'050 Franken für Schuldzinsen aufgewendet hat, waren es zwanzig Jahre später nur noch gut die Hälfte, nämlich 5'650 Franken. Das historisch tiefe Zinsniveau spiegelt sich auch im durchschnittlichen Zinssatz. Dieser fiel von 2.8 Prozent im Jahr 2000 auf 0.9 Prozent im Jahr 2020.

Tabelle 1: Verschuldung der Betriebe

Betriebe der Talregion		2000	2010	2020	2000-2020
Landwirtschaftliche Nutzfläche	ha	19.41	22.17	29.47	+ 52%
Bilanzkapital	Fr.	814'917	989'105	1'291'983	+ 59%
Fremdkapital	Fr.	320'724	428'651	630'366	+ 97%
Verschuldungsgrad ¹	%	39.4	43.3	48.8	+ 24%
Schuldzinsen	Fr.	9'051	8'080	5'654	- 38%
Durchschnittliche Verzinsung Fremdkapital	%	2.8	1.9	0.9	- 68%

¹ Anteil Fremdkapital am gesamten Kapital des Betriebes

Hypotheken – die Qual der Wahl

Rund 50 bis 60 % der Schulden entfallen auf Bankhypotheken. Hypotheken bilden somit die wichtigste Finanzierungsquelle für die Betriebe. Auf grossen Betrieben kann die Höhe der Hypotheken schnell einmal die Grenze von 1 Million Franken übersteigen. Auch wenn das Zinsniveau im Moment sehr tief ist, lohnt es sich, beim Kreditgeber und beim Hypothekenmodell genauer hinzuschauen. Bei einer Verschuldung von 500'000 Franken macht eine Zinsdifferenz von ¼ Prozent bereits 1'250 Franken pro Jahr aus.

In vielen Fällen lohnt es sich, bei Abschluss oder Erneuerung einer Hypothek Offerten von verschiedenen Anbietern einzuholen. Dabei können die Konditionen durchaus verhandelt werden. Ferner gilt es, ein passendes Hypothekenmodell zu wählen. Folgende Varianten sind zu prüfen:

- *Variable Hypotheken:* Bei variablen Hypotheken passt sich der Zinssatz den Marktverhältnissen an. Sie werden vorwiegend dann abgeschlossen, wenn sinkende Zinsen erwartet werden. Dies ist momentan nicht der Fall. Sofern eine direkte Tilgung vorgesehen oder von den Kreditgebern verlangt wird, ist zumindest ein Teil der Grundpfandschuld als variable Hypothek abzuschliessen.
- *Festhypotheken:* Festhypotheken werden mit Laufzeiten zwischen 2 und 10 Jahren abgeschlossen. Dank des fixen Zinssatzes bieten sie eine hohe Budgetsicherheit. Auf diese Weise können tiefe Zinsen über eine längere Zeitdauer

abgesichert werden. Festhypotheken sollten nicht über den eigenen Planungshorizont hinaus abgeschlossen werden, da bei einem vorzeitigen Ausstieg eine 'Strafzahlung' fällig wird. Dies kann unter Umständen recht teuer werden. Grundsätzlich kann eine Festhypothek auf den neuen Eigentümer übertragen werden (zum Beispiel bei einer Hofübernahme), sofern der Kreditgeber den neuen Eigentümer akzeptiert.

- *Saron-Hypotheken*: Die Saron-Hypothek ist das Nachfolgeprodukt der Libor-Hypothek, welche in der Vergangenheit von vielen Landwirtschaftsbetrieben zur Finanzierung eingesetzt wurde. Der Zinssatz setzt sich aus einem Basiszinssatz und der Marge der Bank zusammen und verändert sich während der Laufzeit. In den vergangenen Jahren war diese Hypothek meistens die günstigste Finanzierungsart. Voraussetzungen für diese Form sind ein gewisser finanzieller Spielraum bei steigenden Zinsen, Risikobereitschaft und eine regelmässige Beobachtung der Zinsentwicklung. Detaillierte Informationen gibt Ihnen Ihre Bank.

Belastungsgrenze ist nicht unantastbar

Grundsätzlich dürfen Banken Hypothekarkredite nur bis zur Belastungsgrenze gewähren. Diese liegt maximal 35 Prozent über dem landwirtschaftlichen Ertragswert. Der Gesetzgeber sieht aber vor, dass die Belastungsgrenze unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden kann. Dazu braucht es allerdings die Zustimmung der zuständigen kantonalen Behörde. Sofern die Tragbarkeit nachgewiesen ist, kann in der Regel mit einer Bewilligung von Landwirtschaft Aargau gerechnet werden. Das Gesetz schreibt vor, dass jener Teil der Hypothek, welcher die Belastungsgrenze übersteigt, innert 25 Jahren getilgt werden muss. Bis zu welcher Höhe und zu welchen Bedingungen die finanzierende Bank die Hypothek gewährt, ist direkt mit der Bank auszuhandeln.