

Achtung: intransparentes Pricing, starr und verhältnismässig teuer

Kliniken zahlen zu viel bei Festdarlehen mit Amortisationen

Wer ein Festdarlehen mit Amortisation abschliesst, rechne genau nach. Meistens zahlen Kreditnehmer zu viel, weil der Zinssatz zu ihren Ungunsten falsch berechnet wird.

Die allerhäufigste Darlehensform in der Schweiz sind Festdarlehen. Grund genug diese beliebteste Finanzierungsform der Schweizer Gesundheitsunternehmungen einmal genauer unter die Lupe zu nehmen. Finanzinstitute raten Kunden, mehrere Festdarlehen mit unterschiedlichen Laufzeiten zu staffeln, was zu einer Laufzeitdiversifikation und somit reduzierten Zins- und Refinanzierungsrisiko führt und ganz nebenbei dem Kreditnehmer einen Wechsel des Finanzinstituts quasi verunmöglicht. Denn mit dieser Strategie laufen immer einige Festkredite noch weiter. Und diese vor Ablauf aufzulösen, löst eine teure Vorfälligkeitsentschädigung aus, die zu bezahlen, es sich selten lohnt.

Zu recht beliebte Festdarlehen?

Und obwohl Festdarlehen so beliebt sind, sind es eigentlich recht nachteilige Produkte. Sie sind starr, verhältnismässig teuer und das Pricing ist intransparent. Zudem werden sie kaum je korrekt gepricing, wenn sie eine Amortisation beinhalten. Denn anstatt die Amortisationen bei der Zinsberechnung miteinzubeziehen, werden diese Darlehen so gepricing, als ob es während der Laufzeit gar keine Rückzahlungen gäbe. In unserem nachfolgenden Beispiel zahlt ein Kunde CHF 640 000 zu viel Zinsen, weil der Zinssatz nicht korrekt berechnet wurde. – Das Beispiel sieht wie folgt aus:

- Kreditvolumen CHF 20 Mio.
- Laufzeit 15 Jahre
- Kundenzins 2.20%
- Marge 1.00%
- Refinanzierungssatz der Bank 1.20%
- Zinskosten: $20 \text{ Mio.} \times 2.20\% \times 15 \text{ Jahre} = 6.6 \text{ Mio.}$

Bei diesem Beispiel ist noch keine Amortisation eingerechnet. Abbildung 1 zeigt den Verlauf dieses nicht amortisierenden Festdarlehens über 15 Jahre. Das Spital nimmt im Jahr 1 CHF 20 Mio. Kredit auf zu einem fixen Zinssatz von 2.20% und zahlt diesen Betrag in 15 Jahren wieder zurück.

Abb. 1: Festdarlehen ohne Amortisationen auf 15 Jahre

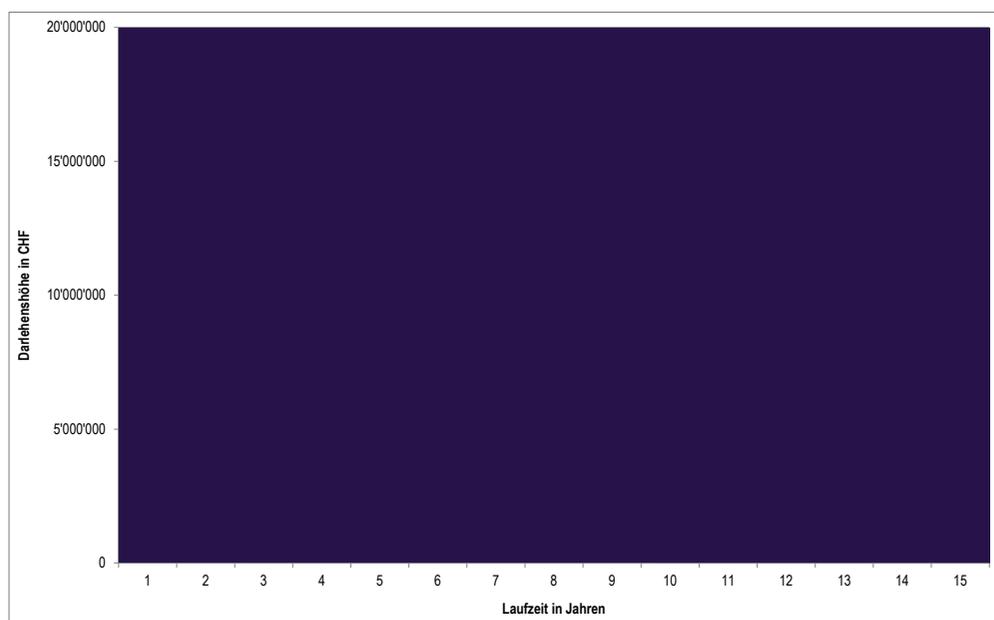
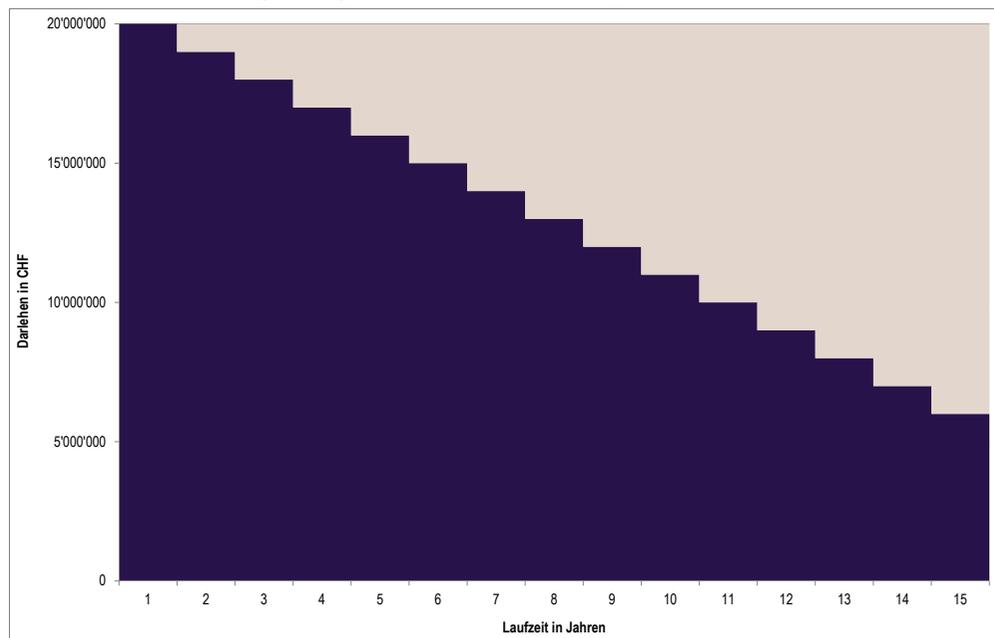


Abb. 2: Festdarlehen mit regelmässiger Amortisation während 15 Jahren





Stefan Mühlemann, Gründer und Partner, pro ressource – Finanzierungsoptima



Lukas Brunner, Director, pro ressource – Finanzierungsoptima

Rechtzeitig über Amortisationen sprechen

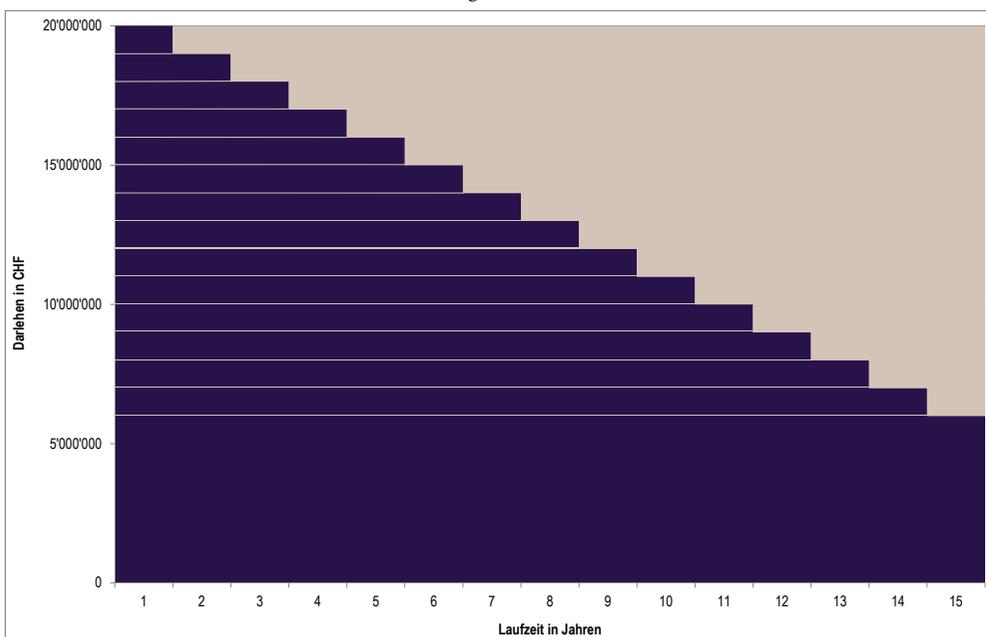
Wenn der Kreditnehmer aber während der Laufzeit gerne Schritt für Schritt zurückzahlen möchte, dann kann diese jährliche Teilamortisation im Vorherein mit dem Finanzinstitut vereinbart werden. Eine spontane, nicht von Anfang an geplante und im Kreditvertrag vereinbarte Teilrückzahlung ist bei einem Festdarlehen nicht möglich. In unserem Beispiel wünscht der Kunde, dass pro Jahr CHF 1 Mio. Amortisation vereinbart wird. Abbildung 2 zeigt den entsprechenden Kreditverlauf.

Das Pricing das Kapitalgebers bleibt mit 2.20% gleich, obwohl sich der Verlauf des Kredits stark geändert hat.

Wenn man diesen Kreditverlauf mit der jährlichen Reduktion um CHF 1 Mio. genau betrachtet, könnte man auch sagen, dass dieser Kredit eigentlich 15 einzelnen Darlehen mit 15 verschiedenen Laufzeiten entspricht:

- 1 Mio. auf 1 Jahr
- 1 Mio. auf 2 Jahre
- 1 Mio. auf 3 Jahre
- usw. bis 6 Mio. auf 15 Jahre

Abb. 3: Unterschiedliche Kredittranchen über die gesamte Laufzeit des Darlehens betrachtet



In Abbildung 3 erkennt man diese theoretischen einzelnen Kredittranchen mit ihren unterschiedlichen Laufzeiten.

Ein fester Zinssatz über die gesamte Laufzeit ist kaum zu rechtfertigen

Das Darlehen hat – wie bereits erwähnt – einen Kundenzins von 2.20%. Dieser Zins besteht laut Finanzinstitut aus einem Refinanzierungssatz von 1.20% plus einer Kreditmarge von 1.00%. Der Refinanzierungssatz von 1.20% bezieht sich also auf die Laufzeit von 15 Jahren.

Man erkennt nun aber gut, dass nur ein geringer Teil der Finanzierung effektiv eine Laufzeit von 15 Jahren aufweist. Und sogar dann liegt er noch über dem eigentlichen Marktzins von 1.10%. Alle anderen 14 Tranchen des Kredits haben eine kürzere Laufzeit und müssten somit auch einen tieferen Satz haben (normale Zinskurve vorausgesetzt).

In unserem Beispiel präsentieren sich die effektiven Marktsätze der einzelnen Laufzeiten gemäss Abbildung 4. Die Zinssätze sind sehr unterschiedlich.

Es ist also kaum zu rechtfertigen, warum der Kreditgeber einen Refinanzierungssatz von 1.20% anwendet, wenn die Zinsen effektiv derart viel tiefer sind. Am Beispiel der Teiltranche auf 5 Jahre, welche am Markt zu 0.20% angeboten wird erkennen wir, dass der Satz um 1.00% (1.20%–0.20%) zu hoch ist.

Wenn man alle diese Sätze volumen- und laufzeitgewichtet und damit den Mittelwert errechnet, ergibt sich ein zugrunde liegender Marktzinssatz von nur 0.87%. Dieser liegt 0.33% tiefer als die angewendeten 1.20%. Wäre dieses Festdarlehen korrekt berechnet worden, hätte der Kunde CHF 643'930 weniger bezahlt.

Die Übersichts-Tabelle auf der nächsten Seite gibt die detaillierte Berechnung wieder.

Alle Aspekte gründlich prüfen, um sicher zu entscheiden

Ein Festdarlehen kann je nach Kundenbedürfnis ein sinnvoller Teil einer Gesamtfinanzierung darstellen. Wie jedes andere Produkt hat es Vor- und Nachteile und einen Preis. Nur wer alle Aspekte eines einzelnen Finanzierungsprodukts ganz genau kennt und prüft, kann aus diesen Einzelprodukten eine sinnvolle Gesamtfinanzierung zusammenbauen, die die Anforderungen in Sachen Sicherheit, Flexibilität, Transparenz und Kosten restlos erfüllt.



Ein grosses Plus muss man den Festdarlehen abschliessend noch zugestehen, denn sie schalten ein Problem aus, welches bei anderen zinsabgesicherten Finanzierungsstrukturen teilweise vorherrscht, das Problem der Verteuerung durch Negativzinsen. Während sich ein Konstrukt aus beispielsweise einem LIBOR-Darlehen (mit einer Null-Untergrenze) auf dem LIBOR gepaart mit einem Zinsausstauschgeschäft (ohne Null-Untergrenze im variablen Zins) bei negativen Zinsen verteuert, besteht dieses Risiko bei Festdarlehen nicht.

Saubere Risiko- und Bedürfnisanalyse

Ob Kunden sich gegen dieses Negativzinsrisiko absichern wollen oder nicht, und wenn ja bis zu welchem Punkt und für wie lange, muss Bestandteil einer sauberen Risiko- und Bedürfnisanalyse sein, bevor man auch nur ein einziges Kreditprodukt abschliesst. Denn all zu oft schon wurden Teilfinanzierung auf die Schnelle abgeschlossen, die schlussendlich ein perfektes Erfüllen der Kundenbedürfnisse an eine Finanzierungs- und Zinsabsicherungsstrategie verunmöglicht haben.

Es lohnt sich, etwas Zeit in das Eruiere der Bedürfnisse, Abklären der Risikofähigkeit und -würdigkeit sowie in die Ausarbeitung der perfekten Finanzierungs- und Zinsabsicherungsstruktur zu investieren. Dann kann auch das Abschliessen eines korrekt gepriceten Festdarlehens Sinn machen.

Weitere Informationen

pro ressource
 Finanzierungsoptima
 Talacker 50
 8001 Zürich
 info@proressource.ch
 www.proressource.ch
 Telefon 044 204 9002
 Fax 044 204 9009

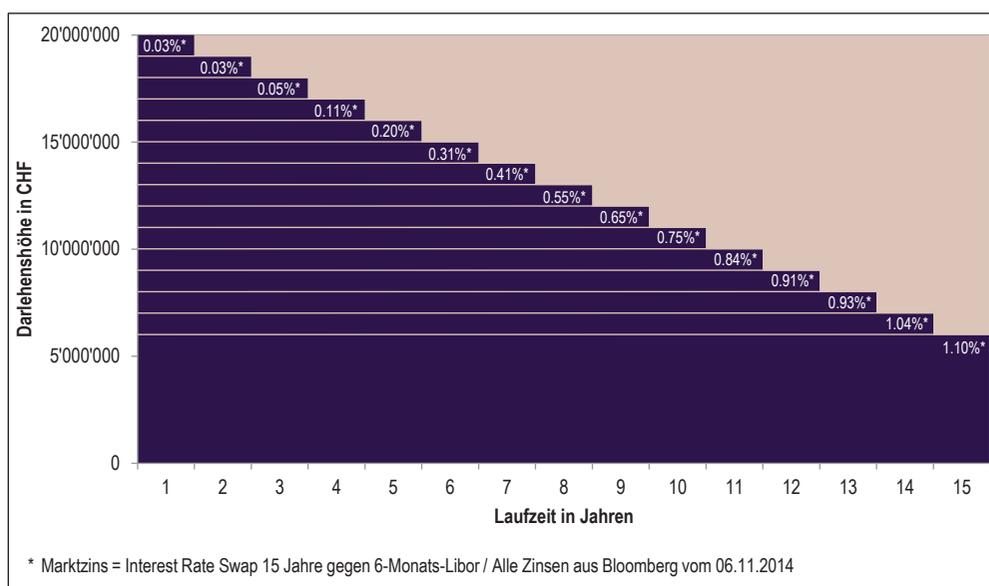


Abb. 4: Effektive Marktsätze aufgrund der unterschiedlichen Laufzeiten der einzelnen Kredittranchen

Festdarlehen korrekt gerechnet

| | Anfangssaldo | Laufzeit in Jahren | Zins | IRS gg 6mL (06.11.2014) | Effektive Marge | Ausgew. Marge | Versteckte Marge | Versteckte Kosten |
|--------------|--------------|--------------------|---------|-------------------------|-----------------|---------------|------------------|-------------------|
| 1.1 Tranche | 1'000'000 | 1.00 | 2.2000% | 0.0330% | 2.1670% | 1.0000% | 1.1670% | 11'670 |
| 1.2 Tranche | 1'000'000 | 2.00 | 2.2000% | 0.0280% | 2.1720% | 1.0000% | 1.1720% | 23'440 |
| 1.3 Tranche | 1'000'000 | 3.00 | 2.2000% | 0.0540% | 2.1460% | 1.0000% | 1.1460% | 34'380 |
| 1.4 Tranche | 1'000'000 | 4.00 | 2.2000% | 0.1130% | 2.0870% | 1.0000% | 1.0870% | 43'480 |
| 1.5 Tranche | 1'000'000 | 5.00 | 2.2000% | 0.2030% | 1.9970% | 1.0000% | 0.9970% | 49'850 |
| 1.6 Tranche | 1'000'000 | 6.00 | 2.2000% | 0.3120% | 1.8880% | 1.0000% | 0.8880% | 53'280 |
| 1.7 Tranche | 1'000'000 | 7.00 | 2.2000% | 0.4130% | 1.7870% | 1.0000% | 0.7870% | 55'090 |
| 1.8 Tranche | 1'000'000 | 8.00 | 2.2000% | 0.5450% | 1.6550% | 1.0000% | 0.6550% | 52'400 |
| 1.9 Tranche | 1'000'000 | 9.00 | 2.2000% | 0.6520% | 1.5480% | 1.0000% | 0.5480% | 49'320 |
| 1.10 Tranche | 1'000'000 | 10.00 | 2.2000% | 0.7510% | 1.4490% | 1.0000% | 0.4490% | 44'900 |
| 1.11 Tranche | 1'000'000 | 11.00 | 2.2000% | 0.8380% | 1.3620% | 1.0000% | 0.3620% | 39'820 |
| 1.12 Tranche | 1'000'000 | 12.00 | 2.2000% | 0.9140% | 1.2860% | 1.0000% | 0.2860% | 34'320 |
| 1.13 Tranche | 1'000'000 | 13.00 | 2.2000% | 0.9280% | 1.2720% | 1.0000% | 0.2720% | 35'360 |
| 1.14 Tranche | 1'000'000 | 14.00 | 2.2000% | 1.0420% | 1.1580% | 1.0000% | 0.1580% | 22'120 |
| 1.15 Tranche | 6'000'000 | 15.00 | 2.2000% | 1.0950% | 1.1050% | 1.0000% | 0.1050% | 94'500 |
| Korrekt | 20'000'000 | 9.75 | 2.2000% | 0.8698% | 1.3302% | 1.0000% | 0.3302% | 643'930 |