

**Aus der Branche**

**Zum Armani-Anzug die passende Wohnung**

est. · Die Schweizer Holzwirtschaft ist auf der Suche nach herausragenden Holzprojekten. Der **Prix Lignum** zeichnet den innovativen und hochwertigen Einsatz von Holz in Bauwerken, im Innenausbau, bei Möbeln und künstlerischen Arbeiten aus. Er wird in fünf Grossregionen der Schweiz vergeben. Am 1. Dezember beginnt die Frist für die Eingabe von Projekten.

Der Immobilienfonds **Helvetica Swiss Commercial** (HSC) plant eine Kapitalerhöhung über maximal 64,92 Mio. Fr. Der Fonds investiert in Geschäftsliegenschaften in den Schweizer Wirtschaftszentren. Er wurde vor nicht ganz einem Jahr lanciert und ist bereits auf 200 Mio. Fr. Vermögen angewachsen. Dank der erfolgreichen Entwicklung sei eine Kotierung im Frühjahr 2019 vorgesehen, teilt Helvetica Property mit.

**LaSalle Investment Management**, ein Investmentmanager im Immobilienbereich, ordnet seine Europa-Organisation neu. **Karim Habra**, bisheriger Länderchef Frankreich, wurde zum Head of Continental Europe ernannt. Er verantwortet damit die Bereiche Akquisition, Asset-Management und Fonds-Management auf dem Kontinent.

Am 20. November war der erste Handelstag für die Aktien der **Admicasa Holding AG** an der Berner Börse. Die im Immobilienbereich tätige Gesellschaft hat ihren Sitz in Frauenfeld TG. Im ersten Halbjahr 2017 erwirtschaftete die Firma einen Konzerngewinn von 0,74 Mio. Fr.

Dieser Tage eröffnet das **Swisspeak Resort** in Vercorin, im Kanton Wallis. Das Gebäude mit 470 Betten wird von Interhome vermietet. Investor ist der **Mountain Resort Real Estate Fund**, der in Schweizer Ferienorte investiert. Weitere Resorts sind in Zinal, Morgins, Champéry und Grimontz geplant.

Das Bundeshaus in Bern neu bauen? Wer wissen will, wie Gebäude zukunftsweisend geplant, gebaut und genutzt werden, kann das an einer Sonderschau an der Messe **Swissbau** erfahren, die im Januar 2018 stattfindet. Digitalisierungsprozesse werden dort anhand des fiktiven Bundeshaus-Neubaus präsentiert.

Manchmal ist ein Appartement, das einfach nur luxuriös ist, eben nicht gut genug. Die Liebe zu Markennamen einer gewissen Klientel ist offenbar so gross, dass auch der Wohnraum von einer Marke stammen muss. Diesem Trend folgt das Lifestyle-Magazin **«Monocle»**, das in Bangkok zusammen mit einer Immobilienfirma ein erstes Projekt plant. Den gleichen Pfad haben schon Firmen wie Bulgari, Armani und Aston Martin eingeschlagen.

**Aus der Praxis**

**Finanzieren zu Negativzinsen**

Wie Firmen bei der Fremdkapitalbeschaffung profitieren können

Bereits im alten Babylon war das Konzept von Zinsen bekannt: Wer Kapital aufnimmt, bezahlt dem Kapitalgeber einen Zins. Der Zins entspricht den Opportunitätskosten des Kapitalgebers. Seit der Einführung der Negativzinsen in der Schweiz im Januar 2015 hat sich die Situation jedoch umgekehrt. Mit Negativzinsen würde, wer Kapital aufnimmt, einen Zins vom Kapitalgeber erhalten. In den meisten Fällen blieb dies aber Theorie, da die Banken eine Untergrenze von 0% eingeführt haben und nur in Einzelfällen den Negativzins dem Kapitalnehmer weiterreichen.

Die meisten Kapitalnehmer profitieren deshalb nicht von den Negativzinsen. Eine Ausnahme bilden jene, die über institutionelle Anleger finanzieren. Diese müssen teilweise Negativzinsen auf ihren Bareinlagen bei Finanzinstituten oder am Geldmarkt bezahlen und geben deshalb ihr Kapital den Schuldner zu Negativzinsen weiter. Voraussetzung ist jedoch eine sehr gute Bonität des Schuldners.

**Eine kontraintuitive Situation**

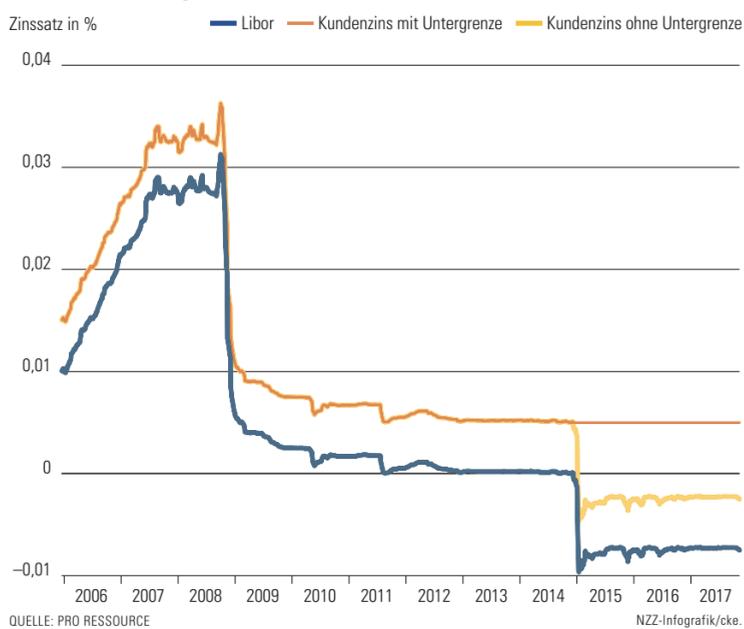
Obwohl der nominale Negativzins kontraintuitiv ist, sollten nach unserer Meinung auch die Banken diesen Zins ihren Kunden weitergeben, da sie selbst die Möglichkeit haben, sich zu negativen Zinsen zu refinanzieren (ausser auf geschützten Spareinlagen von Privatkunden). Denn die künstliche Schaffung einer Null-Untergrenze führt zu neuen Problemen und zusätzlichen Kosten für die Kapitalnehmer.

Die Null-Untergrenze ist keine natürliche Folge der Negativzinsen, sondern ein künstliches Konstrukt der Banken. Der Blick auf die Zusammensetzung eines typischen Kundenzinssatzes, beispielsweise einer Libor-Hypothek, verdeutlicht diesen Zusammenhang: Der Kundenzinssatz setzt sich aus dem Liborzinssatz und der Marge der Bank zusammen. Wie in der Abbildung illustriert, bewegt sich der Kundenzinssatz parallel zur Entwicklung des Liborzinssatzes. Entsprechend würden Kreditnehmer bei einem negativen Libor, der tiefer ist als die Marge, für die Kapitalaufnahme Geld erhalten.

Mit der künstlichen Untergrenze wird die Marge bei einem negativen Libor nicht mehr auf den tatsächlichen Liborzins addiert, sondern die Null-Untergrenze als Ausgangspunkt verwendet. Kreditnehmer profitieren deshalb in der Regel nicht von den Negativzinsen. Dies scheint die Kreditnehmer zu stören. Sie wünschen sich höchstens eine Finanzierung zu 0%. Mit der Aufnahme von Fremdkapital Geld zu verdienen, scheint für viele suspekt zu sein.

Unter den heute gegebenen Umständen sind insbesondere diejenigen Unter-

Die Nullzins-Untergrenze ist künstlich



QUELLE: PRO RESSOURCE

NZZ-Infografik/cke.

nehmen und Investoren die Leidtragenden dieser Praxis, welche ihre Finanzierung mittels Zinsswaps abgesichert haben. Ein Zinsswap ist ein Tauschgeschäft, bei dem der Kapitalnehmer der Bank einen festen Zinssatz überweist und im Gegenzug den variablen Teil erhält, der in der Regel dem Libor-Zinssatz entspricht. In der Welt des Negativzinses bezahlt der Schuldner bei einem Zinsswap nicht bloss den fixen, sondern auch den variablen Anteil. Ohne Zinsuntergrenze wäre dies kein Problem, da die Kosten für die variable Zahlung durch den von der Bank an den Schuldner bezahlten Negativzins der Libor-Hypothek kompensiert würden. Mit der Null-Untergrenze jedoch wird die Finanzierung um den Negativzins teurer. Diese Problematik besteht jedoch nur für Kreditnehmer, die vor der Einführung der Negativzinsen einen Zinsswap abgeschlossen haben. Wer heute einen Zinsswap mit kurzer Laufzeit abschliesst, erhält auch auf dem fixen Teil eine Zahlung, da auch dieser Zinssatz negativ ist.

Die Problematik der Null-Untergrenze kann einerseits über eine Ausweitung der Zinsuntergrenze auf den Zinsswap gelöst werden. Andererseits können Kapitalnehmer versuchen, die Zinsuntergrenze auf der Finanzierungsseite auszuschalten. Während Ersteres im Normalfall sehr teuer ist, erhält man im zweiten Fall sogar einen Negativzins. Geschehen kann dies beispielsweise, indem man zu einem institutionellen als Kreditgeber wechselt, der bereit ist, auch zu einem leichten Negativzins zu finanzieren, oder indem man den Kredit in einer

Währung aufnimmt, die keine negativen Zinsen hat. Durch die Absicherung der Wechselkursrisiken erhält man die Zinsdifferenz vergütet, auch den Teil unter der Null-Prozent-Untergrenze. Auf diese Art konnte beispielsweise eine Schweizer Immobiliengesellschaft zu -0,7% finanziert werden, 1,4 Prozentpunkte unter der klassischen Bankfinanzierung.

Diese Kostenreduktion kann von der Immobiliengesellschaft genutzt werden, um die Kosten der variablen Zahlung im bestehenden Zinsswap zu decken. Da der Refinanzierungssatz unter dem derzeitigen Libor-Satz liegt, können die Kosten der variablen Zahlung mit der Finanzierung mehr als gedeckt und die zusätzlichen Mittel anderweitig genutzt werden.

**Ausschalten der Nullzins-Untergrenze**

Ein bestehender Zinsswap ist keine Voraussetzung dafür, von attraktiven Negativzinsen zu profitieren. Ein weiterer Vorteil der Lösung ist die grosse Flexibilität, die in Festdarlehen oft nicht gegeben ist. Das Finanzierungsvolumen kann jederzeit sehr flexibel erhöht oder zurückgeführt werden. Gerade im Umfeld der Negativzinsen ist es wichtig, alle verfügbaren Optionen zu prüfen, bevor eine Finanzierung getätigt wird. Dies spart nicht bloss Zinskosten, sondern bringt im besten Fall sogar Zinserträge ein.

Sebastian Angst, Jonas Schmid

Die Autoren sind CEO und Consultant von Pro Ressource, einem auf Finanzierungslösungen spezialisierten Unternehmen mit Sitz in Zürich.

ANZEIGE

**Wüst und Wüst**

Exklusives Wohneigentum. Seit 1954.

Setzen Sie beim Verkauf von Wohneigentum auf ein kleines Team mit grosser Erfahrung.

www.wuw.ch

**Wüst und Wüst Zürich** T +41 44 388 58 68  
**Wüst und Wüst Zug** T +41 41 727 53 80  
**Wüst und Wüst Luzern** T +41 41 418 40 29

CHRISTIE'S INTERNATIONAL REAL ESTATE

**Der Schweizer Markt für Geschäftsflächen**

**Mietpreise für Geschäftsflächen**



QUELLE: WÜEST PARTNER NZZ-Infografik/cke.

**Angebot an Geschäftsflächen**



QUELLE: WÜEST PARTNER NZZ-Infografik/cke.

**Regionale Mietpreise für Büroflächen**



QUELLE: WÜEST PARTNER NZZ-Infografik/cke.

**Anlageobjekte**

**Übrige Schweiz**

**Geschäftsimmobilien**

**ZU VERKAUFEN**

Erfüllen Sie sich Ihren Traum! Einzigartige Reitsportimmobilie mit zwei Wohnungen, Pferdestallungen und Landanteil  
 In 5611 Anglikon / AG. Wohnhaus Baujahr 2015 mit zwei 3 1/2-Zi. Wohnungen, Separates «Waschhaus» zur Wohnnebenbenutzung. Terrasse, Garten, Balkone, Wärmepumpe, Fotovoltaikanlage, Doppelgarage. Alles komplett neu gebaut.  
 Scheune mit Tenn, 4 Pferdeboxen, Paddock, Weideland 3500 m².  
 Grundstück 5110 m². Nutzfläche Haus 300 m².  
 Sehr guter, neuwertiger Zustand. Herrlichste Lage mit grandioser Aussicht.  
 Verkaufspreis: Fr. 2 980 000.-

Ueli Stauffer  
 stauffer@immostema.ch  
 044 740 00 88 | 079 633 30 88

Ich verkaufe an zentraler Lage ein renommiertes Restaurant mit Hotelbetrieb im Sensebezirk/FR mit Autobahnanschluss. VP 1.79 Mio. Auskunft Hr. Kocher 079 741 88 88 E-Mail: kocher@immostema.ch

**Ausland**

**Ärztehaus Baujahr 2017 im Großraum Stuttgart**  
 Generalmietvertrag 20 Jahre mit Gemeinde, netto € 230.000.- p.a.  
 Tel: 0041 71 333 41 41, info@prodomo-ag.ch

**Jetzt schnell und preisgünstig Drucksachen per Internet siehe unter www.maxiprint.ch**  
 Service Line 0444 400 400

**Geschäftsimmobilien**

**5,7% - mit neuem 20-Jahres Pachtvertrag!**  
 Neubauvorhaben eines 3\* Hotels mit 125 Zimmern in NRW (190.000 EW), geplante Eröffnung 4. Quartal 2018, Jahrespacht: € 600.000,-, KP: € 10,5 Mio.

**6,7% - mit neuem 15-Jahres Pachtvertrag!**  
 Sanierungsvorhaben eines 4\* Boutique-hotels mit 24 Zimmern direkt am ICE-Hauptbahnhof in Halle/S. (232.000 EW), geplante Eröffnung 4. Quartal 2018, Jahrespacht: € 100.800,-, KP: € 1,5 Mio.

**7% - Fachmarktzentrum!**  
 in Fußgängerzone von Halle/S. mit ca. 13.000 m² Mietfläche. Jahresnettokaltmiete mit Übergabe im 2. Quartal 2018 ca. 700.000,- €, KP: € 10 Mio. (Shared deal)

**Provisionsfreie Angebote der Bankimmobilien Vertriebs GmbH**  
 E-Mail: verkauf@bankimmobilien.de  
 Tel: 0049 (0)345 - 20 93 88-0

bankimmobilien.de

**FARM** (Finca) 230 Hektaren im Norden der Dom. Rep. zu verkaufen: USD 0.89 pro m², www.farmdr.net

**Vermietung Wohnen**

**Ausland**

**Ihre Ferienwohnung in Südtirol**  
 2 neue Ferienwohnungen in ruhiger Lage mit freier Sicht auf die Berge zu vermieten. Ort: Pfunders, Südtirol, Italien  
 Bilder, Preis und Grundriss auf Anfrage  
**Tel. +39 335 7474389**  
**evi@profantermanfred.it**

**Büro und Gewerbe**

**Übrige Schweiz**

**Büro-/Gewerbehaus in Frauenfeld**

**JETZT RESERVIEREN!**

- Mietflächen total 8'688 m², ab 140 m²
- Am Kreisel Oststrasse/Langfeldstrasse
- Bedürfnisorientierte Ausbauplaner
- Bezug ab Dezember 2018

**Vermietung Rimaplan AG**  
 Tel. 043 343 88 32  
 m.hedrich@rimaplan.ch

www.goldacker.ch