

Zug Estates legt deutlich zu

IMMOBILIEN red. Die Immobilien-gesellschaft Zug Estates hat gestern Zahlen zur Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2015 vorgelegt. So stieg der Erfolg der Rendite-Liegen-schaften (nach Neubewertung) auf 32,7 Millionen Franken nach 10,5 Millionen in der Vorjahresperiode und 22,2 Millionen im Geschäftsjahr 2014.

Optimistisch für Konzernergebnis

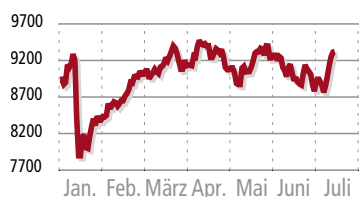
Die erfolgreiche Positionierung des Areal's Suurstoffi gleich neben dem Bahnhof Rotkreuz sowie deren weiter Ausbau hätten wesentlich zu dem Erfolg beigetragen, teilte das Unternehmen gestern mit. Aufgrund des Neubewertungserfolgs werde das Konzernergebnis im ersten Halbjahr 2015 deutlich über dem Vorjahreswert liegen. Weitere Angaben zum Geschäftsverlauf sowie dem vollständigen Halbjahresbericht wird Zug Estates am 28. August veröffentlichen. Neben dem Areal Suurstoffi gehört dem an der Schweizer Börse SIX kotierten Unternehmen die Einkaufsallee Metall in der Stadt Zug.

Nidwaldner KB steigert Gewinn

NIDWALDEN red. Die Nidwaldner Kantonbank hat im ersten Halbjahr einen Bruttogewinn von 13,4 Millionen Franken erzielt. Das ist ein Minus von 2,9 Prozent im Vorjahresvergleich. Grund für den Rückgang waren Sondereffekte aus dem letzten Jahr, wie das Finanzhaus gestern mitteilte. Währenddessen konnte die Nidwaldner Kantonbank den Reingewinn um 0,9 Prozent auf 6,4 Millionen Franken steigern. Zudem konnte die Eigenkapitaldecke um 4,2 Prozent auf 370,7 Millionen Franken gestärkt werden.

BÖRSE

SMI 9319.25 +0.09%



AKTIEN DES TAGES

| TOP | 15.07. | +/- |
|------------------|--------|--------|
| Starrag Group | 59.95 | +5.83% |
| Myriad Group | 4.27 | +5.43% |
| AMS | 44.6 | +5.31% |
| Bellevue Group N | 14.6 | +4.29% |
| Syngenta N | 404.2 | +4.23% |

FLOP

| | | |
|---------------------|------|---------|
| Alpha Petrovision | 0.05 | -16.67% |
| CI Com | 5.63 | -9.92% |
| Züblin Immob. | 0.37 | -5.13% |
| Leclanché N | 3.85 | -3.99% |
| Edison Power Europe | 35 | -3.31% |

| | | |
|--------------------|--------|--------|
| Dollar in Fr. | 0.9515 | +0.67% |
| Euro in Fr. | 1.0437 | +0.33% |
| Gold in Fr. pro kg | 34841 | +0.04% |

ZINSSÄTZE IN %

| Markt | 14.07. | Vortag |
|------------------------------|--------|--------|
| Geldmarkt | 14.07. | |
| Franken-Libor 3 Mt. | -0.764 | -0.771 |
| Franken-Libor 6 Mt. | -0.709 | -0.711 |
| Kapitalmarkt | 15.07. | Vortag |
| Schweiz 10-j. Staatsanleihe | 0.09 | 0.1 |
| Deutschland 10-j. Staatsanl. | 0.775 | 0.836 |
| USA 10-j. Staatsanleihe | 2.405 | 2.4059 |

Alle Angaben ohne Gewähr. Quelle: vwd group 16072015

Zinsen für Zehnjährige steigen

HYPOTHEKEN Die Zinsen für langfristige Immobilienkredite befinden sich auf leichtem Steigflug. Die Kreditnehmer haben auf diese Entwicklung schnell reagiert.

RAINER RICKENBACH
rainer.rickenbach@luzernerzeitung.ch

Marc Parmentier vom Internetvergleichsdienst Comparis spricht von einer «psychologischen Schmerzgrenze». Der Grund dafür: In der Zeit von April bis Ende Juni dieses Jahres stiegen die Zinsen für eine Festhypothek demnach mit zehn Jahren Laufzeit von 1,9 auf 2 Prozent. Der Vergleichsdienst verfolgt und vergleicht die Zinsentwicklung von rund 65 Kreditinstituten, die in der Schweiz Hypothekendarlehen ausleihen.

2-Prozent-Marke erreicht

Der Preis für den langfristigen Festhypothekarkredit ist indes über mehrere Jahre verglichen nach wie vor sehr

«2 Prozent für eine zehnjährige Festhypothek werden heute als schmerzhaft empfunden.»

MARC PARMENTIER,
IMMOBILIENEXPERTE
COMPARIS

günstig (siehe Grafik). Vor sechs Jahren war er noch mehr als doppelt so hoch. Was also ist «psychologisch schmerzvoll» daran, dass der Zins die 2-Prozent-Marke knackt? «Die Wahrnehmung der Hypotheken-Kunden hat sich verändert. Heute werden 2 Prozent für eine zehnjährige Festhypothek bereits als schmerzhaft empfunden, da sich die Kunden an Zinsen unter dieser Grenze gewöhnt haben», sagt der Banken-Experte Marc Parmentier.

Lange Laufzeiten: Sinkender Bedarf

In der Tat haben die Wohneigentümer im Frühling bereits reagiert, als sie bestehende Kredite ablösen oder neue aufnehmen. Entschieden sich gemäss Comparis zu Jahresbeginn noch 92 Prozent der Kreditnehmer für die langen Laufzeiten von 7 bis 15 Jahren, so sank der Bedarf im Frühling deutlich um mehr als 10 Prozent. In die Höhe schoss hingegen die Nachfrage nach mittleren Laufzeiten von 4 bis 6 Jahren. «Dieser Trend zu Gunsten von kurzen und mittleren Laufzeiten wird sich fortsetzen. Bei deren stabilen Richtzinsätzen sehen wir aktuell keine Anzeichen für eine Veränderung», sagt Parmentier.

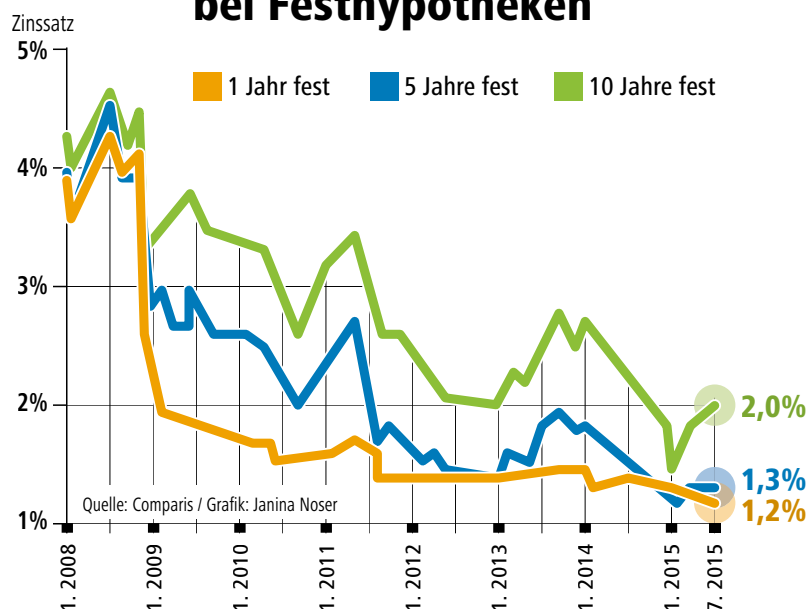
Klar auseinanderhalten lassen sich die verschiedenen Laufzeiten aber nicht, denn viele Wohneigentümer kombinieren lang-, mittel- und kurzfristige Kredite.

Folge des Negativzins

Bei den Kunden der Zuger Kantonbank stehen nebst den lang- auch die mittelfristigen Kredite schon seit längerem hoch in der Gunst. «Der Zinssatz wird individuell aufgrund der Bonität des Schuldners und des Objektes festgelegt», sagt Peter Bucher, Leiter Immobilienpromotoren bei der Zuger Kantonbank. Für eine Laufzeit von zehn Jahren bewegt sich der Zins immer noch im Bereich von 1,8 Prozent.

Auch die Zuger rechnen aber mit einem Zinsanstieg für die langfristigen Hypokredite. Ursache dafür sind die Negativzinsen der Nationalbank. Bucher: «Die Negativzinsen beeinflussen die längerfristigen Hypothekarzinsen, da sie die Zinsabsicherung der Banken stark erschweren und verteuern.» Grundsätz-

Zinsentwicklung bei Festhypotheken



Immobilienbesitzer, wie hier beim Erwerb eines Neubaus im zürcherischen Neftenbach, müssen langfristig etwas tiefer in die Tasche greifen. Keystone/Gaetan Bally

lich sei aber eine mit den Laufzeiten ansteigende Zinskurve normal. Den Kunden rät er: «Sie kombinieren idealerweise verschiedene Laufzeiten, um so das Zinsänderungsrisiko per Auslaufdatum zu diversifizieren.»

Verhandeln bringt Prozentzehntel

Diese Strategie findet auch Parmentier von Comparis richtig. Zudem empfiehlt er, mit den Banken zu verhandeln. Wer gut verhandelt und etwas Vermögen besitzt, könne auch heute noch einen Zinssatz von 1,5 Prozent für eine zehnjährige Festhypothek herauschlagen, ist Parmentier überzeugt. Wer sich einen tiefen Zins ergattern will, solle auch die Angebote vergleichen und nebst den Banken auch Versicherungen und Pensionskassen als Kreditgeber in Betracht ziehen.

Nach seiner Einschätzung bietet sich den Kreditgebern trotz des Negativzinses nach wie vor Spielraum. «Die Refinanzierungskosten der Banken lie-



«Bei den kurzen Laufzeiten ist in den nächsten Monaten von einer Seitwärtsbewegung auszugehen.»

PETER BUCHER, LEITER
IMMOBILIENPROMOTOR ZUGER
KANTONALBANK

gen immer noch über null, ungeachtet der negativen Renditen schweizerischer Staatsanleihen und Kapitalmarktsätze. Das gilt selbst für Laufzeiten von über zehn Jahren», sagt Parmentier unserer Zeitung.

Zinswende ist noch weit entfernt

Das erklärt, warum aus der gegenwärtigen Zins-Aufwärtsbewegung der Zehnjährigen niemand eine Zinswende ableitet. Die meisten Zinspropheten gehen von bloss geringfügigen Veränderungen bis Ende Jahr aus. «Bei den kurzen Laufzeiten ist in den nächsten Monaten von einer Seitwärtsbewegung auszugehen. Die mittel- und langfristigen Laufzeiten dürften tendenziell leicht ansteigen», sagt Bucher von der Zuger Kantonbank. «Für die nächsten sechs Monate erwarten wir, dass die Zinsen seitwärts tendieren», heisst es auch im Hypothekarzins-Ausblick der Grossbank UBS.

Sie erwartet die Zinswende frühestens in drei Jahren. «Auch in Zukunft wird die Abhängigkeit besonders von der Entwicklung in der Eurozone hoch bleiben. Wir erwarten darum, dass die Geldmarktsätze in der Schweiz wie auch in der Eurozone bis mindestens 2018 bei etwa null oder tiefer notieren werden», heisst es im Ausblick der Schweizer Grossbank weiter.

Libor-Zinsen sind günstig – und sprunghaft

LIBOR rr. Als Teilfinanzierung für eine Immobilie bietet sich für Anleger auch ein Libor-Kredit als Möglichkeit an. Sein Vorteil: Die Zinsen sind derzeit tief. Der Nachteil: Anders als bei einer Festhypothek können sich die Zinsen schnell ändern. «Das Libor-Angebot richtet sich an Kunden, die mit Zinsrisiken umgehen können. Ab und zu auch an renditeorientierte Anleger, welche die maximale Rendite suchen», sagt denn auch Daniel von Arx, Mediensprecher der Luzerner Kantonbank (LUKB).

Bei ihr spielen Libor-Kredite als Immobilienfinanzierung eine untergeordnete Rolle. Der Libor-Zinssatz bewegt sich bei der LUKB mittlerweile zwischen 1,20 Prozent bei einer Laufzeit von 3 bis 5 Jahren und 1,45 Prozent bei einer Laufzeit von insgesamt einem Jahr.

Festhypothek ist sicherer

Wohneigentümer mit hohem Sicherheitsbedürfnis schlafen indes mit einer Festhypothek besser. Daniel von Arx: «Wenn der Libor-Zins steigt, bietet sich

zwar dem Kreditnehmer die Möglichkeit, auf eine Festhypothek zu wechseln. Die Wahrscheinlichkeit ist aber hoch, dass zu diesem Zeitpunkt auch Festhypothek-Zinsen mit langen Laufzeiten teuer sind.»

Leitzins als Grundlage

Grundlage des Libor bildet der Leitzins aus dem Londoner Interbankenhandel. Der Zinssatz wird täglich durch ein Dutzend Weltbanken festgelegt und dient dem Handel zwischen den Banken.