



«Mühleberg hat sich gelohnt»

BKW-Chefin Suzanne Thoma vollzieht den ersten Schritt zum Atomausstieg. Was dann?
Seite 17

Wer Mammut kaufen könnte

Eine Firma aus China und eine aus den USA haben die besten Karten.
Seite 11

Handelszeitung

12. DEZEMBER 2019 DIE SCHWEIZER WOCHENZEITUNG FÜR WIRTSCHAFT SEIT 1861 www.handelszeitung.ch

NR 50
FR. 4.90
EURO 4.80

CHAMPAGNER
La vie
en rose
GLANZSPECIAL

IN DIESER AUSGABE

Novartis und Amazon suchen die Verbrüderung.

UNTERNEHMEN Seite 4



Tommy Hilfiger und Daniel Grieder: Sie mögen es disruptiv.

UNTERNEHMEN Seite 7

Alles ganz anders: Neun Mythen zu den Minuszinsen.

FOKUS Seite 8

Steuer-Reform: Startups haben das Nachsehen.

MEINUNGEN Seite 21



Firmenkultur: Wie Vas Narasimhan Novartis «unbosst».

MANAGEMENT Seite 28

Special
Standort Olten
Die Bank, bei der Negativzinsen keine Rolle spielen. Seite 36

Redaktion Flurstrasse 55, 8021 Zürich,
Telefon 058 269 22 80
Abonnement Telefon 058 269 25 05
Inserate Telefon 058 909 98 16
AZA 4800 Zofingen, 158. Jahrgang

50
9 771422 897004

SUNRISE

Peter Kurers langer Abschied

Der Präsident von Sunrise, Peter Kurer, werde sich an der Generalversammlung des Telekomkonzerns Anfang April nicht mehr zur Wiederwahl stellen. Dies ist aus dem Umfeld von Sunrise zu hören. Man sei gemeinsam daran, eine «gesichtswahrende Lösung» für Kurer zu finden. Es gebe im Moment aber keinen Suchauftrag für dessen Nachfolge als Sunrise-Präsident, wie jüngst vom Finanzblog «Inside Paradeplatz» kolportiert wurde. Der Zürcher Wirtschaftsanwalt und Sunrise-Präsident erklärt auf die Frage nach seinem Rücktritt auf die kommende GV hin: «Ich habe dazu noch keine Entscheidung getroffen.»

Peter Kurer gilt als Baumeister der gescheiterten Milliardenübernahme des Kabelnetzbetreibers UPC Schweiz. Der

Telekomkonzern sagte im Oktober, zwei Tage vor der ausserordentlichen Generalversammlung zur Milliardentransaktion, das Aktionärtreffen ab. Dies, weil sich abzeichnete, dass das Übernahmeverfahren keine Stimmenmehrheit finden würde. Mitte November kündigte Sunrise dann den Transaktionsvertrag mit der UPC-Mutter Liberty Global auf. Die gescheiterte Transaktion kostete den Telekomkonzern rund 125 Millionen Franken, darin eingerechnet ist eine Break-up-Fee von 50 Millionen Franken für Liberty Global. Daneben führte das Merger-Vorhaben dazu, dass gewisse «Stand-alone»-Aktivitäten von Sunrise wie die Weiterentwicklung der TV-Aktivitäten monatelang aufgeschoben wurden. (mil)

FALL PIERIN VINCENZ

Neue Strafuntersuchung

Der Fall um den Ex-Raiffeisen-Chef Pierin Vincenz ist um ein Kapitel reicher: Die Zürcher Staatsanwaltschaft eröffnet eine Strafuntersuchung gegen unbekannt wegen Bankgeheimnisverletzung. «Wir können die Eröffnung einer solchen Strafuntersuchung bestätigen», sagt Sprecher Erich Wenzinger der «Handelszeitung».

Hintergrund der neuen Strafuntersuchung ist die Publikation von privaten Banktransaktionen im Jahr 2016. Damals veröffentlichte der Finanzblog «Inside Paradeplatz» detaillierte Informationen zu Transaktionen des Ex-Aduno-Chefs Beat Stocker von seinen Konti bei der Bank Julius Bär. Unter anderem flossen Millionenbeträge an seinen Freund und Geschäftspartner Pierin Vincenz. Aufge-

schreckt durch die wiederholten Indiskretionen gab Julius Bär im Herbst 2016 eine interne Untersuchung in Auftrag, um herauszufinden, wer im Finanzkonzern die mutmassliche Bankgeheimnisverletzung begangen hatte. Gemäss mehreren Quellen förderte die Untersuchung damals drei mögliche Tatverdächtige zutage. Besonders brisant: Einer davon soll ein ehemaliger Kadermann der börsenkotierten Bank sein, sagen zwei Insider übereinstimmend.

Die Verletzung des Bankgeheimnisses ist ein Offizialdelikt. Es droht eine Busse oder eine Freiheitsstrafe von bis zu drei Jahren. Dies gilt für bankinterne Personen, denen ein Geheimnis anvertraut worden ist, oder für externe, die dieses Geheimnis weiteren Personen offenbaren. (mil)

ANZEIGE

ALPENSYMPORIUM 2020
14. & 15. JANUAR 2020, INTERLAKEN

JETZT TICKETS KAUFEN!
www.alpensymposium.ch

Die Zukunft erfolgreich gestalten - Spannende Innovatoren zeigen wie!



Invest



Fette Beute für Immo-Haie

Immobilien Wer sich über null Zins auf dem Konto ärgert und Risiken an den Aktienmärkten scheut, kann in Immobilien investieren. Bis 20 Prozent Gewinn pro Jahr sind für Vermieter möglich.

HARRY BÜSSER UND FREDY HÄMMERLI

Hypotheken zum Tiefstzins machen es möglich: Das Eigenheim ist meist günstiger als eine vergleichbare Mietwohnung. Doch wenn das so ist, warum nicht gleich zum Vermieter werden? Das zahlt sich in hohen Gewinnen aus.

Die Experten von Pricebubble haben exklusiv für die «Handelszeitung» ihren mit künstlicher Intelligenz ausgestatteten Algorithmus eingesetzt und nach den besten und den schlechtesten Plätzen für Vermieter in der Deutschschweiz geforscht (siehe Tabellen unten). Bei den Städten sind Grenchen und Prätteln der Himmel für Vermieter. Dort winkt ihnen eine Bruttorendite von 3,7 beziehungsweise 3,6 Prozent. Wenn die Immobilie zu 75 Prozent mit einer Hypothek belehnt ist, ergibt sich daraus eine Bruttorendite auf dem Eigenkapital (vor Steuern und Renovationen) von über 10 Prozent.

20 Prozent Rendite für Vermieter

Wenn alle Gemeinden betrachtet werden, auch jene, die weniger als 15 000 Einwohner haben, dann rangieren St. Niklaus VS und Salgesch VS ganz vorne in der Renditehitparade für Vermieter: In St. Niklaus winken gemäss Pricebubble 5,5 Prozent Bruttorendite, in Salgesch 4,4 Prozent. Basierend auf den Berechnungen von Pricebubble wären hier also Bruttorenditen (vor Steuern und Renovationen) auf dem Eigenkapital von 20 Prozent möglich – bei einer Finanzierung der Immobilie mit 25 Prozent Eigenkapital.

Diese Renditen sind sehr hoch. Das hängt natürlich auch mit dem geringen Eigenfinanzierungsgrad zusammen, also damit, dass nur 25 Prozent Eigenkapital eingesetzt wird. Je geringer das Eigenkapital, desto höher die Rendite, aber gleich-

zeitig steigt damit das Risiko eines Konkurses. Das gilt vor allem für den Fall, dass Immobilien an Wert verlieren. Beim letzten Immobilienkurs in der Schweiz Ende der 1980er, Anfang der 1990er Jahre sind die Preise an vielen Orten rund 40 Prozent eingebrochen. Das heisst, der Wertverlust der Immobilie hätte deutlich mehr als das Eigenkapital von 25 Prozent gekostet und zum Konkurs geführt – wenn nicht noch weiteres Eigenkapital aufgetrieben werden konnte.

Das kann einerseits daran liegen, dass die beiden Walliser Gemeinden etwas abgelegen sind und deswegen bisher von Investoren etwas übersehen wurden. Ein

St. Niklaus bringt 5,5 Prozent Bruttorendite. In der Gemeinde Salgesch sind es 4,4 Prozent.

möglicher Grund für die hohen Renditen könnte auch eine tiefe Liquidität des Marktes sein. Das heisst, eine Immobilie in diesen Gemeinden wieder zu verkaufen, gestaltet sich schwierig, weil sich kaum Käufer finden. Ebenso kann es sein, dass die Immobilien in diesen Gemeinden schon lange nicht mehr renoviert wurden. Das hiesse für Investoren, dass sie zuerst noch einiges Geld für Renovationen investieren müssten.

Die tiefsten Bruttorenditen wurden in der Schweizer Gemeinde Freienbach am Zürichsee und auf Zürcher Stadtgebiet ermittelt. In Freienbach sind es 2,3 Prozent, in Zürich 2,5 Prozent. Als Hölle für Vermieter kann das aber auch nicht wirklich bezeichnet werden. Denn wenn die Immobilie zu einem Viertel mit Eigenkapital finanziert ist, resultiert in Zürich also eine Eigenkapitalrendite von 10 Prozent.

Allerdings bestehen dabei Risiken: Wenn die Immobilie leer steht, gibt es gar keine Rendite, sondern einen Verlust: es fallen die Kosten für den Hypothekarzins an, dann allfällige Renovationskosten und zudem Steuern. Darum müssen sich Vermieter in Zürich kaum sorgen: Nur 37 Tage dauert hier es im Schnitt von der Inserierung der freien Wohnung bis zu ihrer Vermietung. In Freienbach dauert es mit 42 Tagen nur leicht länger. Ein Risiko, das in urbanen Gegenden wahrscheinlich höher ist, sind die anfallenden Kosten, wenn ein Mieter einfach nicht bezahlt, oder andere Rechtsstreitigkeiten.

Ein weiteres grosses Risiko besteht im Wertverlust der Immobilie. In den Preis-trends von Pricebubble ist ein solcher bei den zuletzt genannten Städten aber nicht in Sicht. Der Preis-trend zeige in Zürich weiter nach oben. Zieht man alle Gemeinden in Betracht, finden sich aber doch ein paar Vermieter-Hölle. In Pontresina GR etwa beträgt die Bruttorendite nur 1,5 Prozent. Allerdings könnte auch dort die Investition Früchte tragen, weil der Preis-trend stark nach oben zeigt. Möglicherweise ist die Mietrendite nicht hoch, aber bei einem künftigen Verkauf kann allenfalls – gemäss dem aktuellen Preis-trend von Pricebubble – viel Gewinn anfallen.

Gossau und Wil sind attraktiv

Am attraktivsten sind natürlich Gemeinden mit hoher Bruttorendite und stark steigendem Preis-trend. In der Tabelle fallen diesbezüglich Lutzenberg im Kanton Appenzell-Ausserhoden und Rüthi im Kanton St. Gallen auf. Bei den Städten mit über 15 000 Einwohnern sind es Herisau im Kanton Appenzell-Ausserhoden, Gossau und Wil im Kanton St. Gallen sowie Emmen im Kanton Luzern

Mehr zum Thema

Immobiliengesellschaft Seite 25

TOP 25: HIER HOLEN VERMIETER AM MEISTEN RENDITE

Gemeinden mit über 15000 Einwohnern				
Rang	Gemeinde	Brutto-rendite (in %)	Preis-trend	Vom Inserat bis zur Vermietung (Tage)
1	Grenchen	3,7	↗	65
2	Prätteln	3,6	↗	48
3	Biel	3,5	↗	53
4	Solothurn	3,4	↗	39
5	Langenthal	3,3	↗	47
6	Burgdorf	3,3	↗	43
7	Glarus Nord	3,2	↗	54
8	Frauenfeld	3,2	↗	48
9	Olten	3,2	↗	55
10	Thun	3,2	↗	37
11	Herisau	3,2	↑	69
12	Steffisburg	3,2	↗	36
13	Köniz	3,1	↗	38
14	Allschwil	3,1	↗	50
15	Opfikon	3,1	↗	32
16	Gossau SG	3,1	↑	57
17	Reinach BL	3,1	↗	52
18	Emmen	3,1	↑	45
19	Baden	3,1	↗	38
20	Aarau	3,1	↗	51
21	Schaffhausen	3,1	↗	48
22	Schlieren	3,1	↗	27
23	Muttenz	3,1	↗	42
24	Kreuzlingen	3,1	↗	52
25	Wil SG	3,1	↑	55

Alle Gemeinden der Deutschschweiz				
Rang	Gemeinde	Brutto-rendite (in %)	Preis-trend	Vom Inserat bis zur Vermietung (Tage)
1	St. Niklaus	5,5	↗	40
2	Salgesch	4,4	↗	65
3	Zeihen	4,4	↗	54
4	Münschemier	4,4	↗	35
5	Meinisberg	4,3	↗	47
6	Steg-Hohtenn	4,2	↗	38
7	Neuendorf	4,2	↗	54
8	Ried-Brig	4,1	↗	71
9	Welschenrohr	4,1	↗	41
10	Lutzenberg	4,0	↑	58
11	Gerlafingen	4,0	↗	60
12	Mettauer Tal	3,9	↗	49
13	Mühlheim	3,9	↗	45
14	Derendingen	3,9	↗	51
15	Wiedlisbach	3,9	↗	60
16	Visp	3,9	↗	54
17	Wynau	3,9	↗	71
18	Kappelen	3,9	↗	41
19	Brislach	3,9	↗	51
20	Oberkulm	3,9	↗	64
21	Hasle bei Burgdorf	3,9	↗	40
22	Rüthi SG	3,9	↑	53
23	Seedorf BE	3,9	↗	47
24	Arisdorf	3,8	↗	33
25	Wilderswil	3,8	↗	24

→ Neutraler Preis-trend ↗ Preis-trend zeigt leicht nach oben ↑ Preis-trend zeigt klar nach oben

→ zu beachten ist, dass die hier gelisteten Bruttorenditen eine statische Momentaufnahme sind. Am Ende zählt für den Investor die Entwicklung über die gesamte Dauer der Investition, unter Berücksichtigung von: Mietpreisentwicklung und Leerstände, Kostenentwicklung, Preisentwicklung.

**STEUERN
IMMOBILIENGESSELLSCHAFT**
Wer seine Immobilien in eine separate Gesellschaft auslagert, kann Steuern sparen. Seite 25



FLOP 25: HIER HOLEN VERMIETER AM WENIGSTEN RENDITE

Gemeinden mit über 15000 Einwohnern				
Rang	Gemeinde	Brutto-rendite (in %)	Preis-trend	Vom Inserat bis zur Vermietung (Tage)
1	Freienbach	2,3	↗	42
2	Zürich	2,5	↗	37
3	Thalwil	2,6	↗	29
4	Zug	2,6	↗	24
5	Wädenswil	2,6	↗	35
6	Horgen	2,6	↗	41
7	Baar	2,6	↗	27
8	Rapperswil-Jona	2,7	↗	41
9	Luzern	2,7	↑	42
10	Cham	2,7	↗	26
11	Adliswil	2,8	↗	28
12	Einsiedeln	2,8	↗	55
13	Winterthur	2,8	↗	39
14	Uster	2,8	↗	39
15	Bülach	2,9	↗	44
16	Chur	2,9	↑	51
17	Riehen	2,9	↗	46
18	Wettingen	2,9	↗	42
19	St. Gallen	2,9	↑	42
20	Kloten	2,9	↗	33
21	Illnau-Effretikon	2,9	↗	34
22	Wetzikon	3,0	↗	41
23	Dietikon	3,0	↗	36
24	Basel	3,0	↗	40
25	Wallisellen	3,0	↗	30

Alle Gemeinden der Deutschschweiz				
Rang	Gemeinde	Brutto-rendite (in %)	Preis-trend	Vom Inserat bis zur Vermietung (Tage)
1	Pontresina	1,5	↗	62
2	Samedan	1,8	↗	60
3	Adelboden	1,8	→	67
4	Saanen	1,9	→	61
5	Zuoz	2,0	↑	66
6	Vaz/Obersavaz	2,0	↑	72
7	Grindelwald	2,0	→	47
8	Zermatt	2,0	→	55
9	Davos	2,2	↑	50
10	Meilen	2,3	↗	37
11				

► FAKTEN ZUM THEMA

20

Prozent Aus der Bruttorendite von 5,5 Prozent in St. Niklaus VS lässt sich eine Eigenkapitalrendite von über 20 Prozent berechnen.

150

Franken Kleinreparaturen im Wert von bis zu 150 Franken müssen Mieter selber bezahlen.

25

Prozent So hoch muss der Eigenkapitalanteil beim Kauf einer Renditeimmobilie sein. Das Kapital darf nicht aus der zweiten Säule stammen.

25

Prozent So viel sollten die zusätzlichen Reserven zum Eigenkapital betragen, um auf einen Immobilienkrisch vorbereitet zu sein.



Vom Mieter zum Vermieter: So gehts!

Kaufgelegenheit erüieren

► Wer kaufen will, muss sich genau informieren über die Immobilienpreise, die **Standortqualität** und die erzielbaren Mietpreise. Das heisst, sich bei Maklern in der gewünschten Region auf die Verteilerliste nehmen lassen und die Angebote auf Online-Plattformen wie Immoscout24, Homegate und Comparis studieren. Zudem kann man eine Immobilie auf price-hubble.com schätzen lassen. **Besichtigungen** geben ein Gefühl für das richtige Preis-Leistungs-Verhältnis. Ein Kaufangebot nur unterbreiten, wenn man sich seiner Sache sicher ist. Von einem Bietergefecht sollte man sich nicht mitreissen lassen.

Bankfinanzierung

► Die Bank gibt in der Regel eine Hypothek bis zu **75 Prozent** auf den von ihr geschätzten Marktwert einer Renditeimmobilie. Den Rest muss man als Eigenkapital einbringen. Vorsicht: Der von der Bank geschätzte Preis der Immobilie kann auch tiefer liegen als der bezahlte Preis. Die Differenz muss man als zusätzliches Eigenkapital einbringen. Dabei darf nicht auf Gelder aus der zweiten Säule zurückgegriffen werden, denn für die Finanzierung eines Renditeobjekts darf kein Geld aus der Pensionskasse vorbezogen werden. Bei den Bankofferten also nicht nur auf den Zins, sondern auch auf die Belehnungshöhe achten. Immerhin: Bei guten Kunden geht die Bank bei der Belehnung auch mal über die 75 Prozent hinaus. **Tragbarkeitsüberlegungen** wie bei Eigenheimkäufern spielen bei Renditeobjekten dagegen eine **untergeordnete Rolle**. Wichtig sind für die Bank die möglichen Mieteinnahmen. Aber auch hier wird sie eher zurückhaltend kalkulieren und optimistische Erwartungen im Zweifelsfall dämpfen.

Mietzins festlegen

► Um das Risiko und den Aufwand angemessen zu entschädigen, ist gemäss gängiger Finanzregel eine **Bruttorendite von jährlich 4 Prozent** auf den Kaufpreis zuzüglich allfälliger Renovationskosten anzustreben. Bei einem Wert des Wohneigentums von 1 Million Franken wären das also 40 000 Franken jährlich oder 3333 Franken monatlich (plus Nebenkosten). Aber vielerorts zeigt sich, dass Mieter nicht bereit sind, so viel zu bezahlen. Doch auch 3 Prozent Bruttorendite (2500 Franken Miete) können genügen, denn die **Selbst-**

kosten sind bei tiefen Zinsen gering. Natürlich würde nicht die gesamte Immobilie mit der Hypothek finanziert, sondern höchstens 75 Prozent, im Beispiel also 750 000 Franken. Der Rest von 250 000 Franken muss aus erspartem Eigenkapital finanziert werden. Für Hypothek und Amortisation werden demnach 2 Prozent von 750 000 Franken fällig. Das sind 15 000 Franken. Wenn die Mieteinnahmen 2500 Franken pro Monat betragen, erhält man 30 000 Franken Einnahmen pro Jahr. Der Gewinn vor Steuern und vor Rennovationen et cetera wäre also 15 000 Franken. Bezogen auf das Eigenkapital von 250 000 Franken entsprechen die 15 000 Franken Gewinn einer Rendite auf dem Eigenkapital von 6 Prozent. Die 15 000 Franken müssen dann als **Einkommen versteuert** werden außer man gründet für die Immobilie eine Gesellschaft. Das kann sich lohnen, wie im Text auf Seite 25 zu lesen ist, denn dann muss die gegründete Immobiliengesellschaft den Gewinn versteuern, was günstiger ist. In welchem Verhältnis die Mieten zu den Immobilienpreisen stehen, ist ein sehr wichtiger Faktor. Daraus berechnet sich die Bruttorendite, die davon ausgeht, dass die gesamte Immobilie mit Eigenkapital finanziert wird – siehe im Text links und in den Tabellen unten links.

Mieter finden

► Die Vermietung erfolgt über dieselben Online-Plattformen, die man schon für den Kauf genutzt hat. Erfolgsfaktoren sind hervorragendes **Bildmaterial**, aussagekräftige **Beschreibungen** und ein akzeptabler Mietpreis. Idealerweise liegt dieser leicht unterhalb eines Schwellenwerts (also eher 1950 als 2000 Franken), weil sonst die Gefahr besteht, dass man vom System herausgefiltert wird. Mietinteressenten sollte die Wohnung möglichst persönlich gezeigt werden. Die **idealen Mieter** sind solvent und bleiben viele Jahre. Bleiben akzeptable Interessenten aus, muss man mit dem Mietzins runter, auch wenn es wehtut.

Selbst verwalten oder auslagern?

► Vermieten ist nicht immer ein Honiglecken. Geht die Waschmaschine oder der Geschirrspüler kaputt, werden die Mieter raschen Ersatz verlangen. Das verursacht nicht nur Kosten, sondern auch Umtreibe. **Kleinreparaturen bis 150 Franken** gehen zwar zu Lasten der Mieter. Aber das kann natürlich unangenehme Diskussionen mit

sich bringen. Und auch ein Mieterwechsel ist nicht immer eine angenehme Sache. Denn nicht jeder Mieter sieht ein, dass er für unüblich starke Abnutzung oder selbst verursachte Schäden haftet. Also die Vermietung einem Spezialisten überlassen? Für ein Einzelobjekt wird es schwierig werden, überhaupt eine professionelle Verwaltung zu finden. Und selbst, wenn: **Agenturkosten von 3,5 bis zu 6 Prozent** auf den Mietzins machen eine externe Verwaltung wenig attraktiv, zumal die Mietersuche weiterhin Sache der Eigentümer ist. Soll die Verwaltung auch für die Suche nach Neumieterin zuständig sein, steigen die Kosten rasch auf 12 Prozent.

Risiken beachten

► Vermieten ist ein risikoreiches Geschäft. Das grösste Risiko sind **Leerstände** oder **zahlungsunfähige Mieter**. Steht eine Wohnung auch nur ein oder zwei Monate leer, ist die Nettorendite eines Jahres weg. Wer es sich leisten kann, sollte also auch bei Immobilien diversifizieren. Das heisst, mehrere Wohnobjekte zur Vermietung an mehreren Standorten erwerben. Zudem: Der aktuell extrem tiefe **Hypozins** ist nicht in Stein gemeisselt. Künftig kann er durchaus wieder auf 4 oder mehr Prozent steigen. Und auch die **Häuserpreise** müssen nicht zwangsläufig immer weiter nach oben gehen. Sie können auch fallen, wie beispielsweise in den 1990er Jahren, als die Preise um über 20 Prozent einbrachen. Dann könnte die Bank Nachschuss verlangen. Darum: Auch nach dem Kauf müssen genügend **Reserven** bleiben, um schlechte Zeiten zu überstehen. Experten beziffern diese auf bis zu **25 Prozent des Kaufpreises** der Immobilie.

Fredy Hämmeli und Harry Büscher

MEHR INFOS ONLINE

cash

Das Schweizer Anleger-Portal mit umfassenden Börsendaten und tagessaktuellen Informationen – realtime. www.cash.ch

stocksDIGITAL

Wöchentlich die besten Anlagetipps und -strategien. Jeden Freitag im kostenlosen Newsletter stocksDIGITAL. www.handelszeitung.ch/service/stocksdigital

**Investierst Du genug
in Deine Zukunft?**
www.lifelonglearning.ch

#LifelongLearning

Deine Chance fit zu bleiben.

Eine Kampagne von digitalswitzerland und dem Schweizerischen Arbeitgeberverband.

