



SVIT KUB Schweiz

Lunchgespräch vom 13. Januar 2009

IMMOBILIENLEASING

die alternative Finanzierungsform

Referent:

Christian Looser, Geschäftsleiter AIL SWISS-AUSTRIA LEASING AG

AIL SWISS-AUSTRIA LEASING AG
Flughofstrasse 41
8152 Glattbrugg ZH
Telefon: +41 44 801 8800
Telefax: +41 44 801 8809
www.immo-leasing.ch

Aufbauorganisation

- Die AIL SWISS-AUSTRIA LEASING AG ist eine Tochtergesellschaft der Raiffeisen-Leasing GmbH, Wien, und der Raiffeisenlandesbank Vorarlberg.

Raiffeisen-
Leasing GmbH

Raiffeisenlandesbank
Vorarlberg





Internationales Netzwerk



**Im Ganzen liegt das Reichsein viel mehr im
Gebrauch als im Eigentum“**



Aristoteles

Immobilienleasing:



Ausgangslage für Firmenkunden bei Raumbedarf:

- Selbstfinanzierung mit Eigenkapital und Hypotheken.
- Miete / Investorenlösung
- Immobilienleasing
(Vorteile aus 1 und 2 kombinieren)

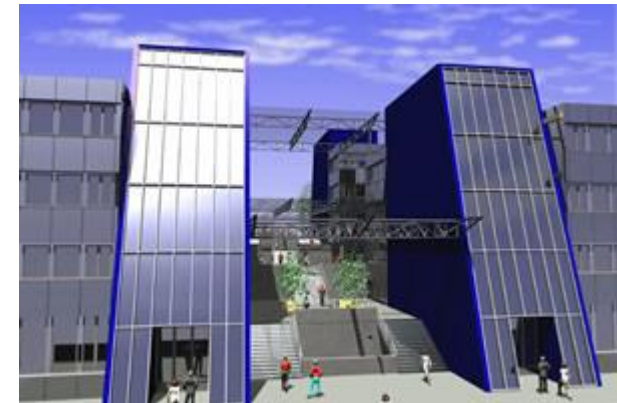
Ausgangslage für Firmenkunden bei Liquiditätsbedarf:

- Bankkredit
- Eigenkapital
- Sale-and-Leaseback einer Liegenschaft

Immobilienleasing

Ziel-Firmenkunden

- Grosse Schweizer Unternehmen
- Niederlassung internationaler Konzerne
- Mittelständische Betriebe
- Öffentlich-rechtliche Anstalten



Standort

- Regionen, die langfristig eine gute wirtschaftliche Attraktivität geniessen.

Immobilienleasing Zielobjekte

- Bürogebäude
- Fabrikationsgebäude
- Logistikzentren, Lagerhäuser
- Einkaufszentren / Fachmärkte

Anlagevolumen

- Je nach Objekt ab ca. CHF 3 Mio.



Immobilienleasing Vorteile

- bis 100% Finanzierung damit Sicherung der Liquidität
- vereinfachte Budgetierung dank konstanten Kosten während der gewählten Refinanzierungsdauer
- Erweiterungs- und Umbauten möglich
- Möglichkeiten bei Ablauf des Immobilienleasing-Vertrages
 - Verlängerung
 - Rückgabe des Leasingobjektes
 - Kauf zum kalkulatorischen Restwert, daraus leitet sich ab, dass der Leasingnehmer das wirtschaftliche Verfügungsrecht über die Liegenschaften hat
- Leasing üblicherweise günstiger als Selbstfinanzierung oder Investorenlösung

Immobilienleasing Vorteile

- Möglichkeit eines Operating Lease Konstruktes (IFRS / US GAAP)
- Bilanzierungstechnische Vorteile (EK/FK etc.)
- Kein Einsatz von Eigenkapital
- Bei sale-and-lease-back Freisetzung von Eigenkapital
- Feste, im Voraus kalkulierte Margen - langfristige Planbarkeit der Leasingzinsen
- Hohe Transparenz in der Preisgestaltung
- Leasingkosten sind direkt aufwandwirksam

Immobilienleasing Nachteile

- Je nach Kanton hohe Handänderungsgebühren
- Langfristige vertragliche Bindung
- Objektrisiko (Verlust etc.) ist beim Leasingnehmer

Immobilienleasing

Rechenbeispiele Büro / Fabrikationsgebäude mit Büros

Hypothek auf 3 Jahre fest bei SWAP 1.40	2.550 %	50 %
Eigenmittel, ROE-Satz	12.500 %	50 %
Durchschnittlicher Kapitalzins WACC (weighted average cost of capital)	7.525 %	(100 %)

Im Vergleich dazu:

Kapitalzinssatz Leasing	3.900 %	
Von oben angeführten WACC		(52 %)

Immobilienleasing

Rechenbeispiel Neubau Bürogebäude Laufzeit 20 Jahre

	Investitions-Summe	technische Nutzungsdauer	Amortisation über 20 Jahre	Restwert nach 20 Jahre
Harter Gebäudeteil:	6 Mio. (60%)	60 Jahre	20% (2 Mio.)	4 Mio.
Innenausbau:	2 Mio. (20%)	10 Jahre	20% (2 Mio.)	0
Landanteil:	2 Mio. (20%)	ewig	0	2 Mio.
TOTAL	10 Mio. (100%)		40% (4 Mio.)	6 Mio.

**Leasingkosten bei einer Investitionssumme von CHF 10 Mio.
und einem Zinssatz von 3.9 %:**

p.m. 43'398.00 p.a. 520'776.00

Immobilienleasing vs. Hypothekendarfinanzierung und vs. Miete

Vorteile

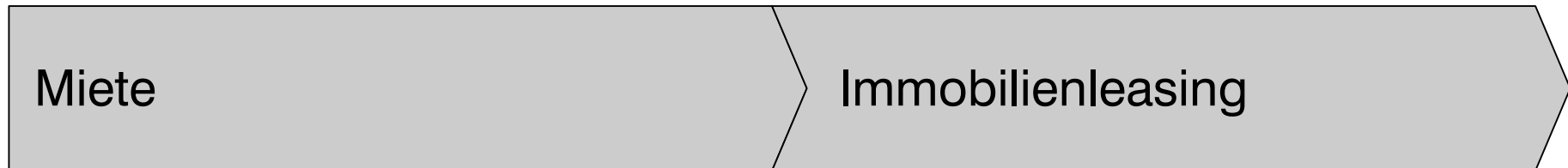
- Sicherung der Liquidität
- ganzer Leasingzins ist aufwandwirksam (Zinsen + Amortisation)
- Kaufmöglichkeit der Liegenschaft zum kalkulierten Restwert am Ende der Leasingdauer
- Verlängerung oder Änderungen des Leasingvertrages möglich
- kein Einsatz von Eigenkapital
- Reduktion der Bilanzsumme, dadurch Erhöhung des Eigenfinanzierungsgrades
- Dank Kaufoption am Ende des Vertrages sind Vorteile des wirtschaftlichen Besitzes beim Leasingnehmer

Nachteile

- langfristige Laufzeit
- Amortisationsaufwand höher
- Handänderungsgebühren

Immobilienleasing vs. Investorenlösung/Miete

Rahmenbedingungen Nebenkosten



■ zu Lasten Mieter:

- Heiz- und Nebenkosten
- Kleinunterhalt
- Mieterausbau

■ zu Lasten Leasingnehmer:

- Heiz- und Nebenkosten
- Kleinunterhalt
- Mieterausbau
- Grossreparaturen

Immobilienleasing vs. Investorenlösung / Miete

Vorteile

- Flexible Aus- und Erweiterungsbaumöglichkeit
- Keine Indexierung des Leasingzinses
- Festzinslaufzeit kann gewählt werden (2 bis 10 Jahre)
- Kaufoption zum kalkulatorischen Restwert

Nachteile

- in der Regel stärkere Amortisationsleistung im Leasingzins, welche sich im Verlängerungsfall oder bei Kauf positiv auswirken (kein Verlust der Amortisation)
- Transaktionskosten

Das Instrument des Immobilienleasing ist speziell geeignet für:

- Unternehmungen mit hohem Eigenkapital- / Liquiditätsbedarf
- Unternehmungen mit nachhaltig hoher Eigenkapitalrendite (über 10 %)
- ausländische Unternehmungen
- Immobilien, die als langfristiger (10-15 Jahre) Bestandteil des Unternehmens angesehen werden (eine strategisch wichtige Funktion)

Zusammenarbeit Leasinggesellschaft und Bautreuhänder:

- Aufgabenspektrum des Bautreuhänders im Auftrage der Leasinggesellschaft:
- Bei Neubauprojekten mit TUV/GUV:
 - Kontrolle des Baufortschrittes, der Bauqualität und der Termine
 - Freigabe der Teilzahlung
 - Tritt der Leasingnehmer gleichzeitig als TUV auf, so steht die Kostenkontrolle ebenfalls im Zentrum der Aufgaben des Bautreuhänders
- Bei bestehenden Immobilien im Besitze der Leasinggesellschaft:
periodische Kontrolle des Objektes bezüglich Unterhalt und Reparaturen

Ihre Ansprechpartner:

**WIR BIETEN MEHR
ALS NUR GELD:**

**PROFITIEREN SIE
VON NACHHALTIGEN
LÖSUNGEN...**

**...und mehr als 20 Jahren
Leasing-Erfahrung auf höchstem
Niveau**



CHRISTIAN LOOSER
Geschäftsleiter
christian.looser@immo-leasing.ch
M. +41 (0)79 615 88 01

**Immobilienleasing und
Spezialfinanzierungen**



FLORIAN VENOSTA
Mitglied der Geschäftsleitung, MBA
florian.venosta@immo-leasing.ch
M. +41 (0)79 615 88 02

**Immobilien- und
Investitionsgüterleasing**