


Real Estate Award 2012

Bewerbung in der Kategorie «Newcomer»


„Schätzungsweise 10% der Liegenschaftsbesitzer mit Hypotheken zwischen CHF 3 und 500 Mio. sind optimal finanziert – bei 90% besteht signifikantes Einsparpotenzial.“

Dr. Maximilian Mülke über Potenziale, Juli 2011, 


„Es kann sich sehr wohl lohnen, einen detaillierten Einblick in die Berechnung [der Vorfälligkeitsentschädigung] zu verlangen. Wenn [...] der Kunde bei der gleichen Bank lediglich von einer Festhypothek in ein anderes Produkt wechseln will, wäre eine Entschädigung für eine entgangene Marge natürlich nicht gerechtfertigt.“

Stefan Mühlemann über Inflexibilität, 20. Oktober 2011, 

„Die Finanzmärkte und ihre Möglichkeiten sind noch gar nicht bei den Kunden angekommen“.

Stefan Mühlemann über neuartige Finanzierungsformen, 06. Juni 2011, 

„Fest und trotzdem flexibel“

Stefan Mühlemann über flexible Hypotheken mit festem Zins, 31. Oktober 2011, 

„Tiefzins – 2,5 Prozent über 40 Jahre“

Dr. Maximilian Mülke über langfristige Hypotheken, 07.10.2012, 

„[...] und wir konnten in hundert Prozent der Fälle die effektiven Zinskosten deutlich senken“

Stefan Mühlemann über Genossenschaften, November 2011, 

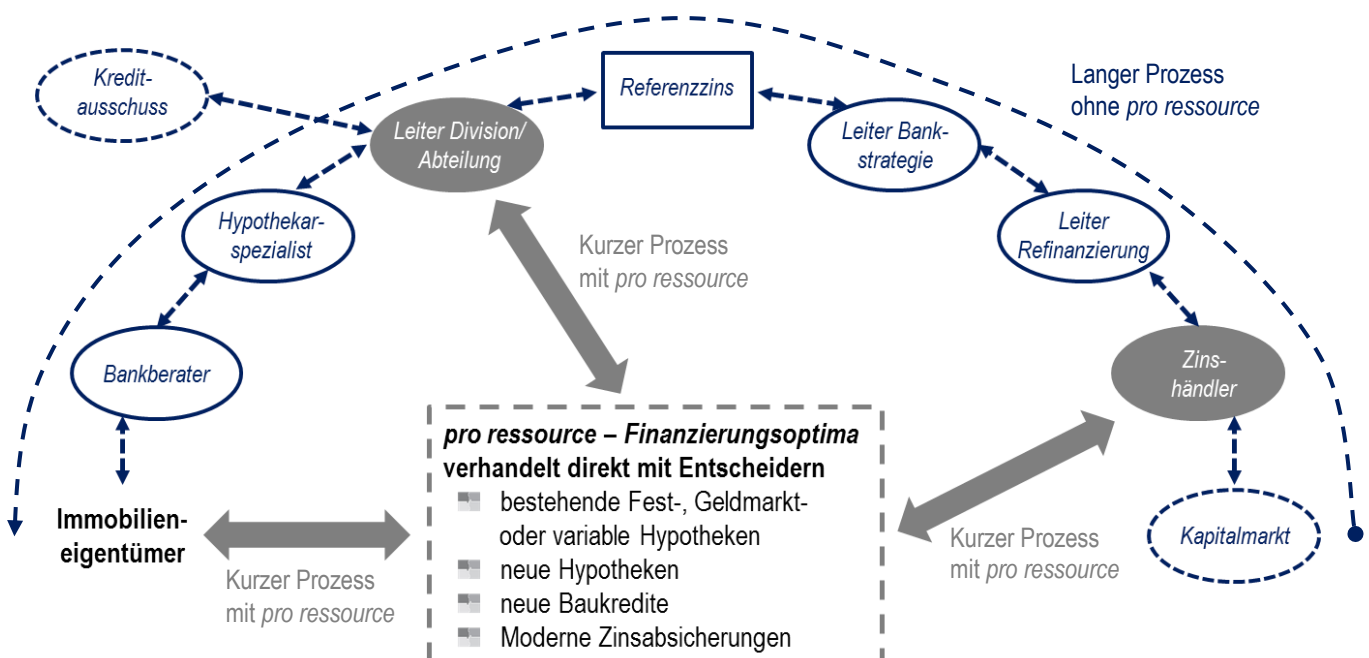
Seit 2009 haben wir unseren Kunden ca. CHF 37,5 Millionen an Hypothekarzinskosten gespart, das Zinsrisiko um den Faktor 5 gesenkt sowie Amortisationsverpflichtungen und Vertragsflexibilität in nahezu 100% der Fälle optimiert.

Kurzüberblick

20 Jahre lang waren wir Bankmitarbeiter und erwarben fundiertes Know-how im Liegenschafts- und Hypothekengeschäft. Zusätzlich lernten wir das Zins-/Refinanzierungs-Geschäft verschiedener Finanzinstitute von Grund auf kennen.

Da dieses Zins-/Refinanzierungs-Know-how eine klare Differenzierung gegenüber klassischen Hypothekarbrokern ist und auch professionelle Finanzmitarbeiter von Immobiliengesellschaften die technische Abwicklung von Hypothekarprodukten in der Bank oft nicht im Detail kennen, haben wir die Seite gewechselt und sind nun unabhängige, hochspezialisierte Experten und Vermittler für Fremdkapital-Finanzierungen in der Schweiz. Seit 2009 machen wir nichts anderes, als für Liegenschaftsbesitzer aller Art neue und bestehende Immobilienfinanzierungen zu optimieren.

- ■ Optimierung von Immobilienfinanzierungen und Zinsabsicherungen von CHF 2 Mio. bis CHF 500 Mio.
- ■ Kunden sind...
 - ■ Wohnbaugenossenschaften und öffentlich-rechtliche Körperschaften.
 - ■ Immobiliengesellschaften und Industrieunternehmen.
 - ■ Familien, Erbengemeinschaften und Privatpersonen.
 - ■ Pensionskassen und Anlagestiftungen.
- ■ Jährlich Beratung und Vermittlung von mehreren Hundert Millionen CHF.
- ■ Wachsendes Team von derzeit 6 Personen.
- ■ Verantwortlich sind ehemalige Bankmitarbeiter mit Hypothekar- und/oder «Zins-»Hintergrund.
 - ■ Stefan Mühlemann (insbes. Schweizerischer Bankverein und LGT Bank)
 - ■ Dr. Maximilian Mülke (insbes. Deutsche Bank und Private-Equity-Gesellschaft)
- ■ Standorte in Zürich, Riehen (BS) und Wangen (SZ).
- ■ Medienpräsenz in NZZ, Tagesanzeiger, Handelszeitung, Berner Zeitung, Bilanz, wohnen, K-Geld u.v.m.
- ■ Mitglied bei SVW, VQF, SVIT, Swiss Circle, immoinfo24, Gewerbeverbänden sowie aktive Unterstützung von PRO JUVENTUTE



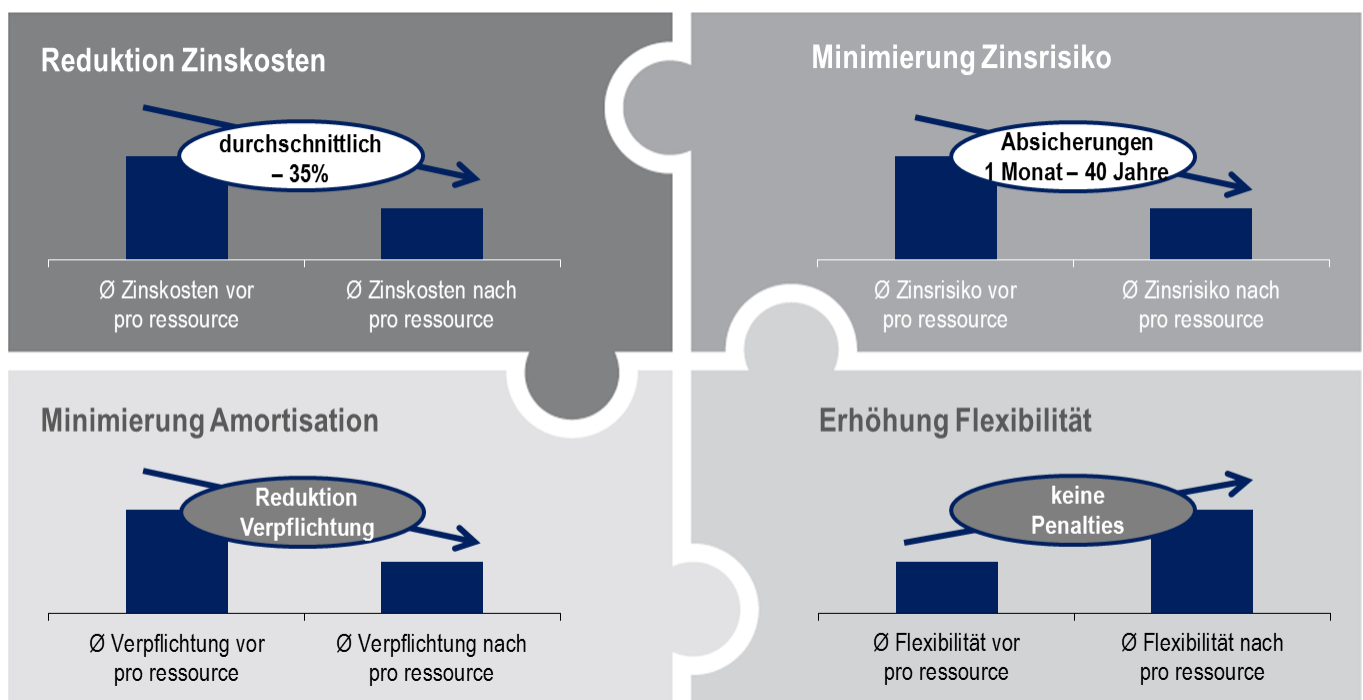
Erfolge

Wir revolutionieren die hypothekarische Finanzierung in der Schweiz dahingehend, dass wir die gewöhnliche Strukturierung von Fest- oder variablen Hypotheken kaum noch empfehlen. Dies z.B. aufgrund des Fakts, dass bei vorzeitigem Ausstieg der herkömmlichen Festhypothek für die Restlaufzeit eine Aufwands- und Kreditrisiko-Marge als „Penalty“ oder „Vorfälligkeitsentschädigung“ geleistet werden muss, obwohl nach Rückzahlung kein Aufwand und Kreditrisiko mehr existiert.



Mit dem richtigen Fachwissen, direkten Kontakten in die Schweizer Finanzinstitute sowie jedes Jahr vermittelten Hypothekarvolumina von mehreren hundert Millionen CHF kann die Hypothekarfinanzierung immer deutlich günstiger, flexibler und für die gewünschte Laufzeit gleich sicher strukturiert werden.

Neben milliardenschweren Immobiliengesellschaften, die dies wie sonst alle grossen Industrie- oder börsenkotierten Unternehmen selber strukturieren, haben über die *pro ressource – Finanzierungsoptima* nun endlich auch Kunden mit Hypothekarvolumen von CHF 2 bis 500 Millionen die Möglichkeit, ihre Liegenschaftsfinanzierung optimal abzuschliessen. Bisher haben wir für 100% unserer Kunden Verbesserungen in diesen Bereichen erzielt:



Beispiele

Baufinanzierung Immobiliengesellschaft	Um-/Anschlussfinanzierung Familie		
<p>Ausgangssituation vor pro ressource:</p> <p>Kunde braucht CHF 40 Mio. Baufinanzierung für 100 urbane Wohnungen, Bauzeit 30 Monate</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zinskosten CHF 1'425'000 – Amortisation CHF 800'000 p.a. nach Bauende – Volles Zinsrisiko während und nach der Bauzeit <p>Leistung von pro ressource:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Ausschreiben der Finanzierung bei Finanzinstituten ■ Verhandeln der Vertragsbestandteile ■ Präsentieren der besten Angebote an den Kunden ■ Implementieren des Kundenentscheids 	<p>Ausgangssituation vor pro ressource:</p> <p>Kunde besitzt Immobilienportfolio von CHF 100 Mio.</p> <ul style="list-style-type: none"> – 42% Festhypotheken, 14% variabel, 5% 2. Hypothek – Zinskosten CHF 1'362'000 p.a. – Amortisation CHF 1'000'000 p.a. – Ø Zinsabsicherung 2,7 Jahre = sehr hohes Zinsrisiko <p>Leistung von pro ressource:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Ausschreiben der Anschlussfinanzierungen ■ Verhandeln der Vertragsbestandteile ■ Präsentieren der besten Angebote an den Kunden ■ Ausarbeiten einer Zinsabsicherungsstrategie ■ Implementieren des Kundenentscheids 		
Ergebnis mit pro ressource:			
<p>Einsparung CHF 1'125'000 bzw. 79% der Zinskosten</p>	<p>Möglichkeit zur Zinsabsicherung während/nach Bauzeit</p>	<p>Einsparung CHF 600'000 bzw. 44% der Zinskosten</p>	<p>Zinsabsicherung 37 Jahre nach 3 Jahren</p>
<p>Keine Amortisationsverpflichtung</p>	<p>Vollständige Flexibilität: keine Penalties</p>	<p>Amortisationsverpflichtung neu CHF 250'000 p.a. bzw. -75%</p>	<p>Erhöhung der Flexibilität: keine Penalties</p>

Zusammenfassung

In den letzten 3 Jahren haben wir zum Beispiel

- Baukredite zu 0.45% p.a. vermittelt.
- flexible Hypotheken mit festem Zins für 37 Jahre zu unter 2.50% p.a. etabliert.
- Einsparungen erzielt, obwohl alle bestehenden Hypotheken erst zwischen 2013 und 2020 ausliefen.

Dies führte dazu, dass

- gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften durch minimale Zinskosten und Zinsabsicherungen von 20-40 Jahren ein langfristig minimales (Kosten-)Mietzinsniveau sichern können.
- alle beratenen Liegenschaftseigentümer durch die erzielten Einsparnisse z.B. mehr in nachhaltige, im Anschaffungspreis teurere Sanierungen bzw. Bauten investieren können.
- Entwicklungsgesellschaften ihre Projekte nicht verkaufen mussten, sondern sich ein Eigenportfolio aufbauen konnten.
- Rendite-Investoren die Nettorendite signifikant verbessern konnten.
- das Zinsrisiko und damit die Gefahr einer Immobilienblase gesenkt wurde.