

Beilagen

A. Unternehmungspportrait

Die Intershop Holding AG ist die älteste börsenkotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz mit Sitz in Zürich. Intershop kauft und entwickelt Liegenschaften zur eigenen Vermietung oder zum Verkauf. Die Gesellschaft konzentriert sich auf Immobilien im Wert von mindestens fünf bis zehn Millionen Schweizer Franken. Als Standorte fokussiert die Gesellschaft die urbanen Zentren und die Hauptverkehrsachsen der Schweiz; ausschlaggebend für den Investitionsentscheid ist allerdings die nutzungsadäquate Lage der Immobilie als wesentlicher Standortfaktor.



B. Auszüge aus den Statuten der Intershop-Gruppe

II. AKTIENKAPITAL

Art. 4 Aktienkapital

¹ Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt CHF 19'000'000. Es ist voll liberiert und eingeteilt in 1'900'000 Namenaktien zu je CHF 10 nominal.

(...)

Art. 6 Aktien

¹ Die Gesellschaft gibt ihre Namenaktien in Form von Einzelurkunden, Globalurkunden oder Wertrechten aus. Der Gesellschaft steht es im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben frei, ihre in einer dieser Formen ausgegebenen Namenaktien jederzeit und ohne Zustimmung der jeweiligen Aktionäre in eine andere Form umzuwandeln. Sie trägt dafür die Kosten.

² Der Aktionär hat keinen Anspruch auf Umwandlung von in bestimmter Form ausgegebenen Namenaktien in eine andere Form. Der Aktionär kann jedoch von der Gesellschaft jederzeit die Ausstellung einer Bescheinigung über die von ihm gemäss Aktienbuch gehaltenen Namenaktien verlangen.

(...)

Art. 6a Aktienbuch

¹ Die Gesellschaft führt über alle Namenaktien ein Aktienbuch, in welches die Eigentümer und Nutzniesser mit Namen, Vornamen, Wohnort, Adresse und Staatsangehörigkeit (bei juristischen Personen mit Sitz) eingetragen werden. Die Übertragung einer Aktie ist der Gesellschaft zu melden. Solange dies nicht geschehen ist, bleibt der eingetragene Aktionär verpflichtet und berechtigt. Im Verhältnis zur Gesellschaft gilt als Aktionär oder als Nutzniesser, wer im Aktienbuch eingetragen ist.

² Die Eintragung als stimmberechtigter Namenaktionär oder stimmberechtigter Nutzniesser unterliegt der Genehmigung des Verwaltungsrates. Bis zum Entscheid über die Genehmigung der Eintragung und im Falle der Nichtgenehmigung der Eintragung wird der Namenaktionär bzw. Nutzniesser ohne Stimmrecht im Aktienbuch geführt.

(...)

Art. 11 Stimmrecht der Aktionäre

¹ Auf jede Aktie entfällt eine Stimme.

(...)

C. Finanzabschluss Intershop

Bilanz (in CHF 1'000)		31.12.2022	31.12.2021
Aktiven	Umlaufvermögen		
	Flüssige Mittel	52'729	31'701
	Forderungen	7'230	6'196
	Rechnungsabgrenzung	1'192	966
	Übriges Umlaufvermögen	69'621	45'068
	Anlagevermögen		
	Liegenschaften	1'323'927	1'342'226
	Sachanlagen	253	249
	Übriges Anlagevermögen	1'387	325
	Total Aktiven	1'456'339	1'426'731
Passiven	Fremdkapital		
	Kurzfristiges Fremdkapital	157'273	88'270
	Langfristige Kredite	294'875	394'892
	Übriges langfristige Verbindlichkeiten	125'386	133'833
	Eigenkapital		
	Aktienkapital	19'000	19'000
	Reserven	859'805	790'736
	Total Passiven	1'456'339	1'426'731

Erfolgsrechnung (in CHF 1'000)		2022	2021
Betrieblicher Ertrag	Liegenschaftsertrag	76'069	75'128
	Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften	133'166	106'082
	Übriger Erfolg	5'469	4'250
	Total Betrieblicher Ertrag	214'704	185'460
Betrieblicher Aufwand	Liegenschaftsaufwand	7'810	8'304
	Personalaufwand	11'303	11'746
	Administrativer Aufwand	2'359	2'604
	Total Betrieblicher Aufwand	21'472	22'654
Bewertungsveränderungen	-1'600	32'273	
Betriebsergebnis (EBIT)	191'632	195'079	
Finanzertrag	96	177	
Finanzaufwand	-6'115	-7'966	
Unternehmungsergebnis vor Steuern	185'613	187'290	
Ertragssteuern	-40'143	-43'053	
Reingewinn	145'470	144'237	

D. Zeitungsartikel «Hypotheken, Mieten, ...»

Der folgende Text ist die Basis zur Beantwortung des von Teil 3 «Fall zur Volkswirtschaftslehre». Leicht veränderter Artikel der NZZ (Neue Zürcher Zeitung) vom 23. Juni 2023 von Michael Ferber:

Hypotheken, Mieten, Sparkonten: Das sind die Folgen der SNB-Zinserhöhung

Die Schweizerische Nationalbank hat zum fünften Mal in Folge die Leitzinsen erhöht. Dies hat Auswirkungen auf Anlageprodukte, Hypotheken und Mieten. Womit sollten Sparer, Wohneigentümer und Mieter rechnen?

Die SNB hatte den Leitzins am 22. Juni 2023 um 0,25 Prozentpunkte auf 1,75 Prozent erhöht. Es war bereits der fünfte Zinsschritt in Folge, vor rund einem Jahr lag der Leitzins noch bei -0,75 Prozent. Experten gehen davon aus, dass weitere Zinsschritte folgen. Was könnte nun passieren und welche Folgen hatten die SNB-Zinsschritte bereits?

Hypotheken: Finanzierung von Wohneigentum wird teurer

Laut Donato Scognamiglio, Chef des Beratungsunternehmens IAZI, könnte der erneute Zinsschritt der SNB die Finanzierungskosten für privates Wohneigentum auf dem Immobilienmarkt weiter erhöhen.

Mieten: Weitere Erhöhungen?

Durch den SNB-Zinsschritt könnten sich auch die Mieten verteuern, wenn auch zeitverschoben. Marktexperten gehen davon aus, dass der hypothekarische Referenzzinssatz mittelfristig weiter erhöht werden wird. Zu beachten ist dabei, dass steigende Mieten letztlich einen Bumerangeffekt haben können, denn schliesslich bedeuten sie auch eine höhere Inflation. Die SNB bekämpfe so mit ihren Zinserhöhungen einerseits die Teuerung, andererseits heize sie sie aber auch an, teilt Scognamiglio mit.

Sparkonten und Säule-3a-Konten: Oft nur zögerliche Erhöhungen

... Laut Moneyland lag der durchschnittliche Zinssatz auf Sparkonten für Erwachsene Mitte Juni 2023 bei 0,53 Prozent. Die Inflation betrug in der Schweiz im Mai 2023 hingegen 2,2 Prozent.