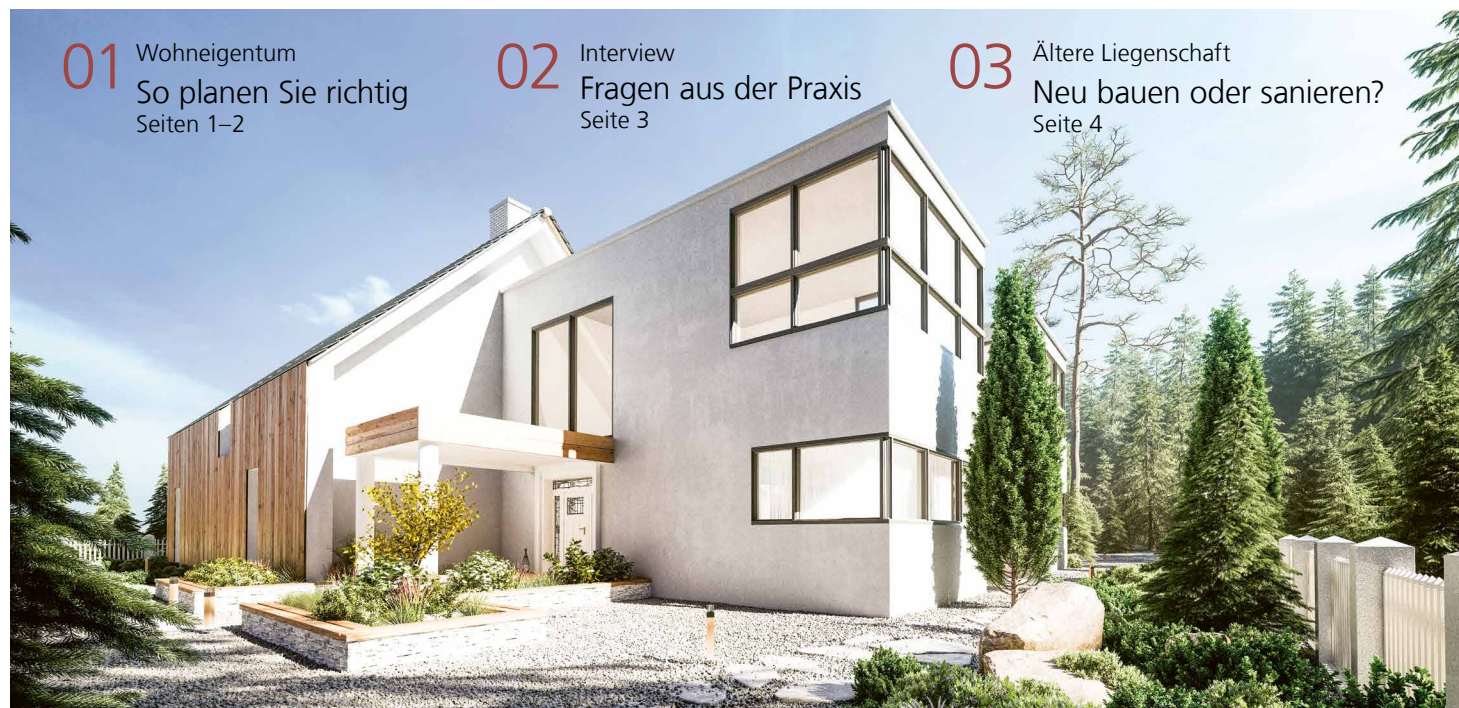


# UBS immo news



**01** Wohneigentum  
So planen Sie richtig  
Seiten 1–2

**02** Interview  
Fragen aus der Praxis  
Seite 3

**03** Ältere Liegenschaft  
Neu bauen oder sanieren?  
Seite 4

## Der Traum vom Eigenheim: klug planen und budgetieren

**Eine grosse Mehrheit der Schweizerinnen und Schweizer träumt von den eigenen vier Wänden. Wer dabei gründlich plant – auch finanziell – und sich umfassend beraten lässt, kommt rascher zum Ziel.**

Noch bevor Sie Hauspläne entwerfen oder sich über Wohnungsgrundrisse beugen, sollten Sie Klarheit gewinnen über Ihre finanzielle Situation: Wo stehen Sie und wie viel Geld steht Ihnen zur Verfügung? Für den Erwerb von Wohneigentum benötigen Sie genügend Eigenkapital. In der Regel bringt der künftige Hauseigentümer einen Anteil von 20 Prozent des Kaufpreises ein, den Rest übernimmt die finanzierende Bank in Form einer Hypothek.

Von diesen 20 Prozent müssen mindestens 10 Prozent harte Eigenmittel sein – sie dürfen also nicht aus einem Vorbezug von Pensionskassengeldern stammen. Eigenmittel können bestehen aus Kontoguthaben, Geldern aus der Säule 3a, Rückkaufswerten von Versicherungspolice sowie aus dem

Erlös aus veräusserten Wertpapieren. Auch ein Erbvorzug oder eine Schenkung sind als eigene Mittel anrechenbar, nicht aber verzinste oder rückzahlungspflichtige Darlehen.

Um genügend Eigenkapital ansparen zu können, ist es wichtig, sich eine Spar- bzw. Anlagestrategie zurechtzulegen und diese konsequent umzusetzen. Welches Sparinstrument sich dafür eignet, ist sehr individuell und im Gespräch mit Ihrem Kundenberater zu klären. Möglich sind Sparguthaben über Anlagelösungen und über Einzahlungen in die Säule 3a. Letztere können Sie nicht nur für den Erwerb von Wohneigentum einsetzen, sondern auch von den Steuern abziehen, womit sich Ihre Steuern reduzieren.

Bevor Sie sich auf die Suche nach dem Traumobjekt machen, sollten Sie sich fragen, welche Art von Liegenschaft, Lage und Ortschaft zu Ihnen passt. Letztlich gilt es, Ihre Wohnvisionen und Wünsche mit den Budgetvorgaben in Einklang zu bringen.

*Fortsetzung auf Seite 2*

# Editorial



Liebe Leserin, lieber Leser

Umfragen bestätigen es immer wieder: Rund drei Viertel aller Schweizerinnen und Schweizer träumen von den eigenen vier Wänden. Für diesen Wunsch gibt es zahlreiche Gründe, beispielsweise tiefere Kosten dank günstiger Zinsen oder mehr Gestaltungsspielraum in Haus und Garten.

Oft bauen oder kaufen Herr und Frau Schweizer nur einmal im Leben ein Eigenheim – entsprechend fehlt ihnen die Erfahrung. Ohne professionelle Begleitung und Beratung kann deshalb einiges schiefgehen. Wir empfehlen unseren Kundinnen und Kunden, möglichst früh mit ihrem Kundenberater Kontakt aufzunehmen. Dieser unterstützt sie während des gesamten Prozesses. Lesen Sie mehr dazu auf den Seiten 1 und 2.

Soll eine Liegenschaft saniert werden oder ist es sinnvoller, neu zu bauen? Der Beitrag auf Seite 4 geht dieser Frage nach und gibt zahlreiche Tipps aus der Praxis.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Simone Westerfeld  
Leiterin Personal Banking

Fortsetzung von Seite 1

Überlegen Sie sich deshalb folgende Punkte:

- Wollen Sie selber bauen oder ein fertiges Objekt kaufen?
- Kommt auch eine ältere, preiswertere Liegenschaft respektive eine bestehende Wohnung infrage?
- Suchen Sie eine Stockwerkeinheit, ein Reihenhaus oder ein freistehendes Haus?
- Was ist Ihnen punkto Architektur, Wohnfläche und Grundriss wichtig?

### Tipps für die Suche

Wenn Sie eine bestimmte Gemeinde oder ein bestimmtes Quartier bevorzugen, sollten Sie auch vor Ort suchen, etwa über lokale Anbieter, Architekten oder Makler. Aufgrund seiner Erfahrung kann Sie auch Ihr UBS-Kundenberater unterstützen.

Mehr als 90 Prozent aller Kaufangebote werden heute auf den grossen Plattformen im Internet ausgeschrieben. Sie

finden dort bestehende Liegenschaften wie auch Neubauprojekte. Die Neubaутätigkeit liegt seit Jahren auf einem hohen Niveau, sodass derzeit – mit regionalen Unterschieden – eine grosse Auswahl besteht. Indem Sie Ihren Suchauftrag individuell verfeinern, erhöhen Sie Ihre Chancen, das passende Objekt zu finden.



### SARON löst Libor ab

Der Referenzzinssatz Libor, welcher heute für Geldmarkthypotheken die Basis bildet, soll Ende 2021 durch den SARON abgelöst werden. Der SARON (Swiss Average Rate Overnight) ist ein kurzfristiger Geldmarktzinssatz, der auf Basis von abgeschlossenen Transaktionen und verbindlichen Quotes im Schweizer Geldmarkt berechnet wird. Diese Veränderung hat weltweit insbesondere auf den Hypothekarmarkt grossen Einfluss.

Unseren Kunden bieten wir die UBS SARON Hypothek im Verlaufe des Jahres 2020 an. Lesen Sie mehr dazu im April 2020 im E-Newsletter UBS immo news.

### Anmeldung E-Newsletter

Jetzt unter [ubs.com/immonews](https://ubs.com/immonews) ▶ Newsletter

### Impressum

Herausgeber: UBS Switzerland AG, Lending Products & Channels. Erscheint zweimal jährlich in Deutsch, Französisch, Italienisch und Englisch. Diese Publikation dient nur zur Information. Sie ist weder als Empfehlung, Offerte oder Aufforderung zur Offertstellung noch als Rechts- oder Steuerberatung zu verstehen. Sie sollten sich professionell beraten lassen, bevor Sie eine Entscheidung treffen. UBS behält sich das Recht vor, Dienstleistungen, Produkte und Preise jederzeit ohne Vorankündigung zu ändern. Einzelne Dienstleistungen und Produkte unterliegen rechtlichen Restriktionen. Sie können deshalb nicht uneingeschränkt weltweit angeboten werden. Die vollständige oder teilweise Reproduktion ohne ausdrückliche Erlaubnis von UBS ist untersagt.  
© UBS 2020. Das Schlüsselymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.  
650249\_84999D

UBS Switzerland AG  
Postfach  
8098 Zürich  
☎ Hypoline: 0800 884 556  
🌐 [ubs.com/immonews](https://ubs.com/immonews)

# Ein Privileg, Kunden auf diesem Weg zu begleiten

**Eine umfassende Beratung und eine persönliche Begleitung machen sich beim Erwerb von Wohneigentum bezahlt. Der UBS-Hypothekenexperte Mario Stoppa gibt Tipps zum Ablauf der Beratung und der Finanzierung.**

## **Wie erleben Sie den Prozess des Kaufes von Wohneigentum?**

Mario Stoppa: In jedem Fall ist es ein sehr emotionaler Moment. Auch als Kundenberater der finanzierenden Bank betrachte ich es als ein Privileg, einen Kunden – zum Beispiel eine junge Familie – auf diesem Weg zu begleiten. Selbstverständlich empfangen wir die Kunden in einer sehr frühen Phase zu einem ersten Gespräch, selbst wenn noch gar kein konkretes Kaufobjekt vorliegt. Danach begleiten wir sie von der Finanzierung bis zur Beurkundung des Kaufvertrages, zum Richtfest oder zur Schlüsselübergabe und darüber hinaus.

## **Was sind die häufigsten Fragen aus der Praxis?**

Zum Kauf: Wie viel darf das Wohneigentum maximal kosten? Wie beeinflusst der Kauf meine Steuern? Wie viele Eigenmittel sind nötig? Daneben interessiert es natürlich, wie hoch die künftigen Wohnkosten ausfallen werden. Zum einen erscheinen die tiefen Zinsen für Hypotheken sehr reizvoll. Zum anderen ist oft eine Unsicherheit spürbar, ob sich das Zinsniveau in Zukunft wieder erhöhen könnte.

## **Wann sollte man sich an den Kundenberater wenden?**

Ich empfehle einen möglichst frühen Einbezug des Kundenberaters. Käufer sind meist mit sehr komplexen Themen konfrontiert, bei denen es wichtig ist, dass von Anfang an die richtigen Entscheide getroffen werden. Beispielsweise erweist es sich in der Praxis als anspruchsvoll, den Verkehrs- bzw Immobilienwert eines Objekts zu ermitteln. Dieser kann der Kundenberater anhand der hedonischen Methode berechnen. Dabei handelt es sich um ein computerbasiertes Tool, das die verschiedenen Eigenschaften des Objekts und der Lage erfasst und daraus den aktuellen Marktwert ermittelt. Fragen wirft bei bestehenden Objekten oft

auch der Renovationsbedarf auf. Viele Leute unterschätzen die voraussichtlichen Renovationskosten bei älteren Gebäuden massiv. Unser eigenes Renovationstool gibt dazu sehr zuverlässige Anhaltspunkte. Hinzu kommen Fragen zur finanziellen Absicherung, zur Vorsorge und zur künftigen Rentensituation. Wer Pensionskassenguthaben zur Finanzierung einsetzt, sollte sich von uns entsprechend beraten lassen.

## **Gibt es – neben dem Finanzieren – weitere Themen, bei denen eine Beratung sinnvoll ist?**

Wenige Kunden kennen sich zum Beispiel mit den typischen fachspezifischen Formulierungen in Kauf-, Werk- und Generalunternehmerverträgen aus. In der Praxis kommt es vor, dass Interessenten bei Kaufgelegenheiten unter Zeitdruck gesetzt werden. Dabei ist oft nicht erkennbar, ob die Nachfrage nach einem bestimmten Objekt wirklich dermassen rege ist oder ob der Zeitdruck fiktiv aufgebaut wird. Hat der Kunde den Kundenberater früh involviert und ist sein Kreditantrag bereits positiv geprüft worden, verschafft er sich dadurch einen Zeitgewinn.

## **Welche Voraussetzungen müssen bei der Finanzierung erfüllt sein?**

Basis bildet die sogenannte «goldene Regel». Diese besagt, dass der Kunde grundsätzlich 20 Prozent des Kaufpreises mit Eigenkapital deckt und 80 Prozent über einen Hypothekarkredit finanziert. Weiter dürfen die jährlichen Aufwendungen für die Liegenschaft – also Hypothekarzins, Amortisation, Unterhalt und Nebenkosten – maximal ein Drittel des Jahreseinkommens ausmachen. Mit unserem Kaufpreis- und Hypothekenrechner, die auch online verfügbar sind, lässt sich eine erste Einschätzung vornehmen – einfach und schnell.

**Hypothekenrechner:**  
[ubs.com/hypotheken](https://ubs.com/hypotheken)

**Checklisten:**  
[ubs.com/hypo-checklists](https://ubs.com/hypo-checklists)

## **Welches sind die wesentlichen Themen rund um die Hypothek?**

Je nach Kunde sind die Themen sehr unterschiedlich, deshalb ist eine persönliche Beratung so wichtig. Im persönlichen Gespräch suchen wir aufgrund der Kundenbedürfnisse die optimale Strategie. Die passende Finanzierungslösung ermitteln wir mit einem individuellen Hypothekaprofil. Dieses berücksichtigt verschiedene Faktoren, unter anderem die Risikoneigung und der finanzielle Spielraum eines Kunden. Daraus ergibt sich unser Vorschlag für die Finanzierung. Der Kunde entscheidet dann, ob der vorgeschlagene Produktmix und die Laufzeiten für ihn stimmig sind und mit seiner Strategie übereinstimmen. Zusätzlich können sich so weitere Punkte ergeben, die wir dann vertiefen.

## **Wie sollte man sich als Kunde auf das Gespräch mit der Bank vorbereiten?**

Träumen Sie von einer Liegenschaft und möchten sich vorerst über Ihre Möglichkeiten informieren, ist es sinnvoll, Ihre Vermögens- und Einkommensdaten mitzubringen. Haben Sie konkretes Interesse an einer Liegenschaft, sollten Sie zusätzlich die Dokumente rund um das Objekt dabei haben. Sie finden zur Vorbereitung wertvolle Informationen auf unserer Website – unter anderem Checklisten zu den erforderlichen Unterlagen. Bei Unklarheiten lohnt es sich, den Kundenberater vorgängig anzurufen. ●



Mario Stoppa ist Rayonleiter bei UBS in Basel. Zuvor war er mehrere Jahre Kundenberater und Geschäftsstellenleiter in Liestal.

# Neu bauen statt sanieren?

**Fast jeder Eigentümer steht irgendwann vor dieser Frage: Liegenschaft sanieren oder einen Ersatzneubau ins Auge fassen? Die individuelle Lebensplanung, das Verdichtungspotenzial, die Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanz sowie die Wirtschaftlichkeit sprechen oft für einen Neubau.**



Der Ersatzneubau hat in weiten Teilen der Schweiz deutlich an Bedeutung gewonnen. Gemäss dem neusten Immobilien-Monitoring des Beratungsunternehmens Wüest Partner sind dabei vor allem die grossen städtischen Zentren führend. Dort sind rund die Hälfte aller neu gebauten Wohnungen Ersatzneubauten, während Neubauten auf noch unbebautem Bauland aus naheliegenden Gründen eher die Ausnahme sind.

Bei der regionalen Betrachtung stehen vor allem die Regionen Zürich, Thun, Nyon und Yverdon hervor. Doch selbst an peripheren Lagen und in mittelgrossen Zentren verzeichnet der Ersatzneubau einen deutlichen Zuwachs. Besonders auffallend ist die hohe Quote in touristisch geprägten Regionen im Kanton Graubünden. Dabei dürfte es eine wesentliche Rolle spielen, dass in den Tourismusgebieten der Neubau von Ferien- respektive Zweitwohnungen stark eingeschränkt oder gar unmöglich ist.

## Entwicklung nach innen

In den Städten sind es andere Gründe: Bauland ist extrem knapp. Zugleich schaffen die meisten Bau- und Zonenordnungen Raum, bestehende Parzellen zu verdichten. In vielen Kantonen wie etwa St. Gallen, Zürich oder Zug sind Neueinzonungen von Bauland de facto kaum noch möglich oder werden ausgesprochen restriktiv behandelt.

Die weitaus meisten Regionen haben Richtpläne, Raumplanung und Zonenordnungen nach der Maxime «Entwicklung nach innen» ausgerichtet. Für Eigentümer bestehender Gebäude ist dies durchaus von Vorteil: Auf so mancher Bauparzelle mit einem Einfamilienhaus aus den 1960er- oder 1970er-Jahren ist gemäss den heutigen Bestimmungen ein Mehrfamilienhaus mit Stockwerkeinheiten oder ein Projekt mit Reihenhäusern zulässig.

## Vieles spricht für Ersatzneubauten

Im Wesentlichen gibt es drei triftige Gründe für Ersatzneubauten: Erstens ist ein erheblicher Zuwachs an nutzbarer Fläche auf gleicher Grundfläche möglich. Für den Eigentümer stellt dies ein erhebliches Potenzial dar. Handelt es sich um vermietete Wohnungen, erhöht sich die Ertragskraft markant. Zweitens: Manchmal befinden sich alte Häuser in dermassen desolatem Zustand, dass kaum eine andere Lösung denkbar oder sinnvoll ist. Im heutigen Umfeld fällt drittens die Energieeffizienz ins Gewicht: Der Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser liegt bei einem hochwertigen Neubau vier oder fünf Mal tiefer als bei einem Wohnhaus aus den 1970er-Jahren.

Allerdings muss der Eigentümer auch den Aufwand und die Gesamtkosten berücksichtigen. Die notwendigen Planungsarbeiten, Abbruch und Entsorgung sowie die Erstellung des neuen Hauses können teuer zu stehen kommen. Als Faustregel geht man für reine Erstellungskosten für ein Wohnhaus von 3300 Franken pro Quadratmeter Fläche aus.

## Baurechtlichen Spielraum ausloten

Bevor Architekten Pläne zeichnen und Visionen für die künftige Nutzung der Parzelle entwerfen, muss in einem ersten Schritt die baurechtliche Situation gründlich abgeklärt werden. Auch wenn es sich bei Gebäuden in Privatbesitz nur selten um ein eigentliches Baudenkmal handelt, sind viele Ortsbilder in den Städten und in mittleren Zentren zumindest teilweise unter Schutz gestellt. Liegt das Objekt in einer solchen Zone,

sind die Möglichkeiten eines grösseren Eingriffs oft eingeschränkt, genauso wie bei Wohnhäusern, die als schützens- oder erhaltenswert gelten. Immer mehr Kantone und Städte stellen auf ihren Geoportalen im Internet Informationen zur Bau- und Zonenordnung, zum Denkmalschutz und zum Inventar schützenswerter Bauten öffentlich zur Verfügung. Wenn Sie dort nichts finden, wenden Sie sich am besten an die zuständige Baubehörde bzw. an das Bauamt.

Meist lohnt es sich erst in einem zweiten Schritt, einen Architekten für eine gründliche baurechtliche Abklärung und für ein erstes Studium von Varianten beizuziehen. Architekten sind dafür geschult, die optimalen Möglichkeiten im Rahmen der Bau- und Zonenordnungen auszuloten und konkrete Vorschläge zu unterbreiten.

## Massgeschneiderte Baufinanzierung

Sobald sich eine bestimmte Richtung abzeichnet, gilt es, die erwarteten Kosten zu schätzen und die Finanzierung zu regeln. Kontaktieren Sie dazu frühzeitig Ihren UBS-Kundenberater. Für grössere Renovationen, Neubauten oder Ersatzneubauten empfehlen wir Ihnen eine UBS Baufinanzierung. Über das Baukonto können Sie alle laufenden Rechnungen von Architekten, Bauunternehmern und Handwerkern bezahlen. Die Finanzierungslösung richtet sich dabei nach Ihren individuellen Bedürfnissen und schafft volle Kostentransparenz für alle Phasen Ihres Projekts.

Wir haben für Sie eine Checkliste «Ersatzneubau: Schritt für Schritt in 10 Punkten» zusammengestellt. Lesen Sie weiter auf [ubs.com/wissen](https://ubs.com/wissen)  
▶ Eigenheim