

UBS immo news



Inhalt

- 1 Intakte Renditeaussichten bei Mehrfamilienhäusern
- 2 Mehrwert für den privaten Mehrfamilienhausbesitzer
- 3 Wie UBS Mehrfamilienhäuser bewertet
- 3 UBS Finanzberatung für Mehrfamilienhäuser
- 4 «Wir fühlen uns bei UBS gut betreut»

Intakte Renditeaussichten bei Mehrfamilienhäusern

Das noch in den Jahren 2004 und 2005 feststellbare starke Ansteigen der durchschnittlichen Preise für Renditeliegenschaften hat sich im Jahr 2006 – zumindest vorübergehend – etwas verlangsamt. Parallel zu dieser Entwicklung zogen im letzten Jahr die Mietpreise wieder stärker an.

In den letzten Jahren hat die Beliebtheit von Mehrfamilienhäusern als Renditeobjekte zugenommen, und das nicht nur bei Anlagestiftungen und Pensionskassen, sondern auch bei Privaten. Letztere haben sich vermehrt für Mehrfamilienhäuser interessiert, weil sie diversifizieren wollen und weil die Marge zwischen Rendite und Finanzierungskosten seit 2004 sehr attraktiv ist.

Aufwärtstrend gestoppt

Im Sog der erhöhten Objektnachfrage zogen auch die Immobilienpreise bis und mit 2005 stark an. Erst im letzten Jahr wurde der Aufwärtstrend zumindest vorübergehend unterbrochen. Der Preisindexstand für Renditeliegenschaften bewegt sich seit fünf Quartalen innerhalb einer engen Bandbreite; er signalisiert demzufolge eine Rückkehr zu stabileren Durchschnittspreisen. Im Jahr 2004 hat der Index noch um 6 Prozent und 2005 sogar um 7,7 Prozent zugenommen. Weshalb diese Trendwende?

Es gibt zwei Gründe: Zum einen war 2006 ein Rekordjahr für die Schweizer Börse,

was manchem Anleger satte Kursgewinne bescherte. Investitionen in Immobilien (mit ihren vergleichsweise bescheideneren Renditeaussichten) büssten dadurch im Vergleich zu Aktien an Attraktivität ein. Zum anderen gerieten aufgrund der steigenden Preise die Bruttoanfangsrenditen von Renditeliegenschaften in jüngster Zeit immer stärker unter Druck.

Weiterhin intakte Renditeaussichten

Trotz dieser Entwicklung stuft UBS die Renditeaussichten von Mehrfamilienhäusern immer noch als durchaus intakt ein – sofern keine negativen Zinsüberraschungen auftreten sollten. Bei Objekten an guten Nebenlagen mit Zukunftspotenzial darf weiter mit tendenziell positiven Wertsteigerungsrenditen gerechnet werden. Zusammen mit weiterhin attraktiven Finanzierungsbedingungen wird das auch 2007 dazu führen, dass sich die Investorennachfrage nach Mehrfamilienhäusern solid auf hohem Niveau halten wird. Die Immobilienpreise dürften zudem auch aufgrund von steigendem Risikoappetit der Investoren wieder leicht aufwärts tendieren.

Editorial



Daniel Zimmerli
Markt- und Verkaufsmanagement
Hypotheiken

UBS AG
Postfach
8098 Zürich
Hypoline 0800 884 556
E-Mail: immonews@ubs.com

Ein eigenes Mehrfamilienhaus zu besitzen – das ist ein Gedanke, der auf viele Privatpersonen eine grosse Faszination ausübt. Renditeobjekte sind beliebte und für sehr sicher gehaltene Anlagemöglichkeiten. «Gratis wohnen» in der Attikawohnung des eigenen Mehrfamilienhauses scheint emotional die fast perfekte Altersvorsorge zu sein.

Damit dieser Traum Wirklichkeit werden kann und sich auch den Vorstellungen entsprechend entwickelt, gilt es jedoch, zahlreiche Herausforderungen zu meistern. Insbesondere gilt es, sich mit Fragen rund um Bau, Steuern, Finanzierung und Werterhaltung auseinanderzusetzen. Nur bei seriöser Klärung dieser Punkte kann die «Vorsorge» dann tatsächlich auch als «gesichert» gelten.

Die vorliegende Sonderausgabe von «UBS immo news» beschäftigt sich mit Fragen rund ums Mehrfamilienhaus. Sie zeigt auf, welche Unterstützung Ihnen Ihr UBS-Berater bieten kann. Sie erfahren auch, wie bei UBS Renditeobjekte bewertet werden, wie wir Ihnen bei der Finanzierung helfen können und wie die Marktlage und die Renditeaussichten für Mehrfamilienhäuser sind. Wir wünschen Ihnen eine spannende und informative Lektüre.

Daniel Zimmerli

Mehrwert für den privaten Mehrfamilienhausbesitzer

Mit Mehrfamilienhäusern lässt sich Gewinn erwirtschaften – zum Beispiel für die Altersvorsorge. Doch: Wie können Sie als Besitzer die Werterhaltung Ihres Objekts und eine angemessene Rendite nachhaltig sichern? Wertvolle Antworten lieferte ein Pilotseminar zum Thema «Mehrwert für den privaten Mehrfamilienhausbesitzer», das UBS Baden zusammen mit lokalen Partnern Mitte März 2007 durchgeführt hat.



Grosses Interesse: Dank der Themenvielfalt erhielten alle Seminarbesucher auf sie zugeschnittene Informationen.

Privatpersonen, die ein Mehrfamilienhaus besitzen oder sich mit einem Erwerb auseinandersetzen, stellen sich viele Fragen: bewahren oder erneuern? Wie gestaltet sich die Kosten-Ertrag-Analyse? Was meint der Markt? Welche Chancen ergeben sich und mit welchen Risiken ist zu rechnen? Tatsache ist: Wird ein Haus nur ungenügend unterhalten oder nicht nach den aktuellen Qualitätsstandards gebaut, verliert es schnell an Wert oder wird sogar zur finanziellen Belastung.

Seminar für Mehrfamilienhausbesitzer
Antworten auf die vielen Fragen erhielten interessierte Hauseigentümer am 15. März 2007 im Kultur- und Kongresszentrum TRAFÖ Baden: Hier führte UBS zusammen mit Immobilienspezialisten ein eigens konzipiertes Seminar durch. Ein Fokus des Seminars war auf die zentralen Schritte Analyse, Planung und Umsetzung für Altwie auch für Neubauten gelegt. Führen Hauseigentümer diese sorgfältig durch, können sie Trends und Abweichungen frühzeitig erkennen und somit die Werterhaltung des Gebäudes und eine angemessene Rendite nachhaltig sichern.

Die Spezialisten von UBS

Damit Mehrfamilienhausbesitzer auch in anderen Regionen der Schweiz von den wertvollen Informationen der Experten profitieren, plant UBS weitere Seminare. Dass das Pilotprojekt in Baden grossen Anklang fand, hat eine Umfrage bestätigt: 90 Prozent der Teilnehmenden würden den Anlass weiterempfehlen. Wenn in Ihrer Umgebung gerade kein Seminar

stattfindet, können Sie sich als Besitzer von Mehrfamilienhäusern jederzeit direkt an UBS wenden: Die UBS-Mehrfamilienhausexperten nehmen detaillierte Analysen vor, um die Marktsituation in Ihrer Region abzuklären, Renditen unter verschiedenen Szenarien zu berechnen oder den Renovationsbedarf einzuschätzen. Zudem beantworten sie auch rechtliche und steuerliche Fragen.

Beat Eiermann, UBS-Kunde:

«Heute habe ich viele wertvolle Informationen erhalten. Das Thema Finanzierung war gut strukturiert, gut präsentiert und für mich enorm lehrreich.»

Roman Müller, Hasli Treuhand AG:

«Im heutigen Seminar hat sich bestätigt, dass Minergie die Zukunft bedeutet. Wird ein Gebäude heute ohne den Standard gebaut, ist es in 15 Jahren auf dem Markt nicht mehr gefragt.»

i Weitere Informationen sowie eine Checkliste für die Finanzierung von Renditeobjekten stehen Ihnen auf der folgenden UBS-Internetseite zur Verfügung:
www.ubs.com/mehrfamilienhaeuser

Wie UBS Mehrfamilienhäuser bewertet

UBS wendet ein eigenes, mit einem spezialisierten Partner entwickeltes Modell an, um möglichst marktnahe und objektive Kapitalisierungssätze zu berechnen. So können die Experten Mehrfamilienhäuser regional und objektspezifisch differenziert bewerten.

Wenn UBS einen Kreditantrag prüft, ist die Ertragswertmethode Basis für die Bewertung von Mehrfamilienhäusern. Bei dieser Methode kapitalisieren die UBS-Experten die effektiven und für die spezifische Liegenschaft nachhaltig erzielbaren Mieterträge. Diese korrigieren sie um einen allfälligen – vom Eigentümer zu tragenden und somit nicht auf den Mieter überwälzbaren – Renovationsbedarf.

Der Kapitalisierungssatz bezeichnet die vom typischen Investor erwartete Bruttorendite. Mit dem Ziel, möglichst objektive und marktnahe Kapitalisierungssätze zu berechnen, setzt UBS ein gemeinsam mit

der Wüest & Partner AG entwickeltes Kapitalisierungssatzmodell ein, welches auf Basis von Markt- und Kostenbenchmarkdaten regelmässig aktualisiert wird.

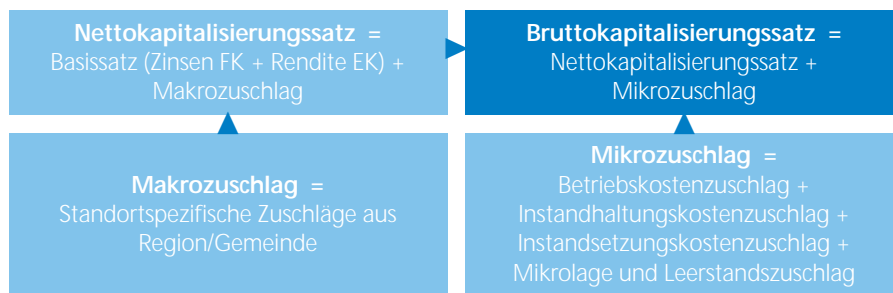
Dieses Kapitalisierungssatzmodell erlaubt den UBS-Experten, Mehrfamilienhäuser regional und objektspezifisch differenziert

zu bewerten. Es bildet somit eine professionelle Grundlage für jedes Beratungsgespräch über die Finanzierung von Mehrfamilienhäusern.

Ertragswertmethode

$$\text{Ertragswert} = \frac{\text{nachhaltiger Mietertrag}}{\text{Kapitalisierungssatz}} = \text{Renovationsbedarf}$$

Kapitalisierungssatzmodell



UBS Finanzberatung für Mehrfamilienhäuser

Immobilienanlagen sind im Trend, auch als private Altersvorsorge. Dabei gilt es, die längerfristige Wert-erhaltung und eine angemessene Rendite im Auge zu behalten.

Immobilien (im Besonderen Mehrfamilienhäuser) können für einen Investor eine interessante Anlagemöglichkeit darstellen und zu einer gesicherten Altersvorsorge beitragen. Dies ist allerdings nur mit einer umsichtigen und vorausschauenden Planung und Strategie möglich, die alle Aspekte zur Erhaltung des Wertes und der Rendite eines Mehrfamilienhauses einbeziehen.

Sorgfältige Objektanalyse

Um die Werterhaltung und eine angemessene Rendite nachhaltig zu sichern, sollte ein Objekt zunächst einer umfassenden Analyse unterzogen werden. Dabei – und bei einer anschliessenden Finanzierung – steht Ihnen UBS als kompetenter und zuverlässiger Partner gerne zur Seite.

Die sorgfältige, detaillierte Analyse unserer Immobilienexperten beinhaltet beispielsweise:

- die Abklärung der Marktsituation in Ihrer Region
- Renditeberechnungen unter verschiedenen Szenarien

- Steuerauswirkungen für Privatpersonen
- eine Grobeinschätzung des Renovationsbedarfs
- massgeschneiderte Finanzierungslösungen

Vorteile der UBS Finanzberatung sind:

- UBS bietet Ihnen eine umfassende Beratung durch Immobilienexperten.
- UBS unterstützt Sie beim Optimieren Ihrer Rendite dank fundierter Analyse und massgeschneiderter Finanzierung.

Von der detaillierten Objektanalyse zur massgeschneiderten Finanzierungs-offerte

Auf Basis einer fundierten Objektanalyse können Sie zusammen mit Fachleuten die erforderlichen und sinnvollen Handlungsoptionen ableiten und umsetzen. Dieser Prozess mündet in eine detaillierte, mittelfristige Planung von Unterhalts- und Umbauarbeiten oder Erneuerungsinvestitionen. Dazu gehört auch eine Optimierung der Finanzierungsstruktur, abhängig von der individuellen Vermögensdiversifikation und Steuersituation. Bei der Finanzierung von Mehrfamilienhäusern stehen Ihnen selbstverständlich sämtliche UBS Hypothekarprodukte zur Verfügung, die Sie individuell miteinander kombinieren können.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin mit Ihrem UBS-Berater für die gemeinsame und kostenfreie Ausarbeitung einer Analyse und einer massgeschneiderten Finanzierungsofferte.

Auszug aus der Analyse UBS Finanzberatung

Marktinformationen

Die Lage Ihres Objektes ist von zentraler Bedeutung. Allgemeine wirtschaftliche Faktoren, aber auch immobilien-spezifische Trends beeinflussen den Wert Ihres Mehrfamilienhauses erheblich.

Falls Sie zusätzliche Informationen über Ihre Gemeinde oder Region wünschen, steht Ihnen Ihr UBS-Berater gerne zur Verfügung.

Leerwohnungsquote im Vergleich (2006)

Fribourg	2,02%
Kt. Fribourg	0,97%
Schweiz	1,06%

Die Leerwohnungsquote ist der prozentuale Anteil der Leerwohnungen am Wohnbestand. Diese Grafik bildet den Anspannungsgrad des Immobilienmarktes ab. Je kleiner die Leerwohnungsquote, desto grösser die Vermietungschancen.

«Wir fühlen uns bei UBS gut betreut»

Im zürcherischen Ottenbach lassen die Bauherren Rita und Arnold Ackermann zwei Mehrfamilienhäuser entstehen. Die Finanzierung vertrauen sie ihrer langjährigen Hausbank UBS an.



Rita und Arnold Ackermann hecken mit ihrem UBS-Berater Roger Stäheli (rechts) auf dem Baugrundstück in Ottenbach Baupläne für ihre zwei neuen Mehrfamilienhäuser aus.

Wenn Rita und Arnold Ackermann etwas anpacken, dann richtig. Das haben sie mit dem eigenen Elektronunternehmen bewiesen, das sie 1981 gegründet und 25 Jahre lang gemeinsam geführt haben: mit langen Arbeitstagen, mit viel Herzblut – und mit Erfolg. «Anfang 2006 war dann aber der richtige Zeitpunkt zum Aussteigen», stellt Arnold Ackermann heute fest, der glücklich ist, dass ein langjähriger Mitarbeiter damals sein Nachfolger wurde. Daumen-drehen ist für die beiden umtriebigen Geschäftsleute jedoch kein Thema: Arnold Ackermann arbeitet weiterhin im Unternehmen mit – als Angestellter. Rita Ackermann ist seit einem Jahr Gemeinderätin, eine Aufgabe, die viel Engagement fordert. Dennoch: Sie haben heute mehr Zeit füreinander, weniger Stress und «innere Zufriedenheit».

Warum nicht selber bauen?

Die berufliche Zäsur war zugleich eine Gelegenheit, über die Zukunft nachzudenken. Weiterhin im Einfamilienhaus bleiben? Nein, sagte sich Rita Ackermann: «Ich träumte von einer grossen Wohnung, möglichst hoch oben, und neu sollte sie sein.» Ihr Mann ging sogar noch einen Schritt weiter und warf die Frage «Warum denn nicht selber bauen?» auf.

Die Voraussetzungen dafür waren ideal: Das benötigte Land hatten die Ackermanns vor fast 30 Jahren erworben. Auf einen Teil davon stellten sie bereits das Unternehmen und ihr Wohnhaus, der übrige Boden lag in der Landwirtschaftszone. Bei einer Bereinigung des Zonenplans vor vier Jahren wurde das Grundstück dann aber in die Bauzone überführt.

Baupläne hatte das Ehepaar Ackermann zwar keine, aber «eine nächste Gelegenheit hätte sich vielleicht erst in zwanzig Jahren ergeben».

So führte der Traum von der grossen Wohnung zuerst zum Architekten, der für das Grundstück einen Überbauungsplan entwarf. Kurz darauf, im letzten Herbst, folgte ein Gespräch mit dem UBS-Berater in Affoltern am Albis. Roger Stäheli unterbrach dafür seine Ferien. Diese Beratung sollte nicht die letzte bleiben, denn das Bauvorhaben der Ackermanns war komplex. Unter anderem galt es, die Auswirkungen auf Einkommens-, Vermögens- und Sondersteuern zu analysieren. Zu beantwortende Fragen waren etwa: Sollten die Wohnungen vermietet oder verkauft werden? Mit welchen Quadratmeterpreisen konnte gerechnet werden? Welche finanzielle Belastung war tragbar? Wie gestaltete sich die persönliche Vorsorgesituation?

Vertrauen ist entscheidend

UBS-Berater Roger Stäheli machte eine «unternehmerische Analyse», nahm sich wiederholt Zeit für ausführliche Beratungen und zog auch einen Steuerexperten von UBS hinzu. «Er hat uns von Anfang an begleitet und die komplexen Zusammenhänge erklärt», erinnert sich Rita Ackermann. «Ich habe volles Vertrauen in ihn.» Das gilt auch für Arnold Ackermann, der befriedigt feststellt: «Ich fühle mich bei UBS sehr gut betreut.»

Mehrere Banken hätten Interesse an einer Finanzierung angemeldet, bekennt Rita Ackermann, nicht ohne aber spontan hinzuzufügen, «dass UBS immer noch eine Chance hätte, auch wenn eine andere Bank ein Superangebot machen würde». In einer ersten Etappe erstellt das Ehepaar Ackermann nun zwei Häuser mit je fünf Wohnungen. Eines davon will es verkaufen, im anderen ist eine Attikawohnung für sie reserviert. Sobald die Baubewilligung vorliegt, steht der Konkretisierung des Traums nichts mehr im Wege. Ein gutes Gefühl.

Mehrfamilienhäuser flexibel finanzieren.

Bei der Finanzierung eines Renditeobjektes ist es wichtig, einen erfahrenen Partner zur Seite zu haben. Sei es bei einem Neubau, einem Kauf oder einer Umfinanzierung. Lassen Sie sich beraten und verlangen Sie eine individuelle Finanzierungsangebote: bei Ihrem UBS-Berater oder unter **0800 884 556**.

www.ubs.com/hypo

You & Us



i Ihr UBS-Berater unterstützt Sie gerne dabei, Ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. **Unter seiner direkten Nummer oder unter 0800 884 556** erreichen Sie ihn zur Vereinbarung eines unverbindlichen ersten Gesprächs.

© UBS 2007. Alle Rechte vorbehalten.

Impressum

Herausgeber: UBS AG, Lending Products
Bilder: UBS AG
Erscheint viermal jährlich in Deutsch, Englisch,
Französisch, Italienisch
Abonnement: www.ubs.com/immonews

Diese Publikation gilt nur für den Schweizer Markt und dient ausschliesslich zu Ihrer Information und stellt kein Angebot, keine Offerte oder Aufforderung zur Offertstellung, zum Kauf oder Verkauf von Hypothek- oder anderen spezifischen Produkten dar. Die in dieser Publikation enthaltenen Informationen und Meinungen stammen aus zuverlässigen Quellen, wir müssen aber jede vertragliche oder stillschweigende Haftung für falsche oder unvollständige Informationen ablehnen. Die präsentierten Meinungen können von der offiziellen Auffassung von UBS abweichen.

Haben Sie Fragen oder Anregungen zum Newsletter? Bitte schicken Sie ein E-Mail an: immonews@ubs.com