

# UBS immo *news*

## 01 Immobilien richtig bewerten.

*Es gibt mehrere Methoden für die Bewertung von Immobilien.*

## 02 Tiefzinssätze sorgen für Schwung.

*Die Eigenheimpreise steigen weiterhin an.*

## 04 Beim Heizen Geld und Energie sparen.

*Optimieren Sie den Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser.*



## Immobilien *richtig* *bewerten.*

**Ob Kauf oder Verkauf, Finanzierung oder Erbschaftsregelung – es gibt viele Gründe und viele Situationen, die Anlass für eine Bewertung von Immobilien sind.**

Wer heute an einer guten Lage ein Haus kaufen will, sieht sich oft mit stolzen Preisvorstellungen konfrontiert. Vor allem in den Städten Zürich und Genf, an begehrten Lagen mit Seesicht, aber auch in vielen mittleren Zentren und Agglomerationen übersteigt derzeit die Nachfrage das Angebot. Die Folge sind steigende Preise. Der Kaufinteressent möchte natürlich wissen, ob das angebotene Objekt seinen Preis wirklich wert ist.

Der Fall kann auch umgekehrt liegen: Wer eine bestehende Eigentumswohnung oder ein älteres Haus verkaufen will, möchte einen fairen Preis dafür bekommen. Wer eine Liegenschaft geerbt hat und die Anteile gerecht verteilen will, muss ebenfalls zuverlässig den «richtigen» Wert bestimmen können. Dafür ausschlaggebend ist meist der sogenannte Verkehrs- oder Marktwert. Dabei handelt es sich um den objektiven Marktwert eines Objekts, der bei einem Verkauf unter normalen Verhältnissen, d.h. ohne Zeitdruck und ohne aussergewöhnliche und persönliche Umstände, erzielbar ist.

Es bestehen noch weitere Definitionen, die jedoch nicht mit dem Verkehrswert verwechselt werden dürfen: Der Gebäudeversicherungswert entspricht den Wiederherstellungskosten einer Liegenschaft im Schadenfall, der als Neu- oder Zeitwert festgelegt wird (Baukosten ohne Bauland). Von einem Liquidationswert sprechen die Fachleute, wenn der Verkauf unter Zeitdruck – eben im Fall einer Liquidation – erfolgt. Der Steuerwert ermittelt sich meist nach Formeln und Lageklassen der einzelnen Kantone und ist massgeblich für die Besteuerung der Liegenschaft.

*Fortsetzung auf Seite 3*



**Roger von Mentlen**  
Leiter Privatkunden Schweiz

Liebe Leserin, lieber Leser

Aufgrund der starken Nachfrage und der tiefen Zinsen ist in der Schweiz der Wert vieler Immobilien in den letzten Jahren stark gestiegen.

Doch was ist ein Haus oder eine Eigentumswohnung wirklich wert? Ein baufälliges Bauernhaus an unvorteilhafter Lage stellt im Empfinden des Verkäufers vielleicht ein auserlesenes Liebhaberobjekt dar. Doch seine Preisvorstellungen sind fern der Realität. Einen Einblick in das Thema der Immobilienbewertung und der dafür verwendeten Methoden gibt Ihnen der Beitrag auf den Seiten 1 und 3.

Wie hoch Ihre Heiz- und Warmwasserkosten ausfallen, hängt stark vom Energieverbrauch ab. Lesen Sie auf der Seite 4, wie Sie mit einigen ebenso praktischen wie einfachen Massnahmen den Energieverbrauch und die Nebenkosten drosseln können.

**UBS AG**  
**Postfach**  
**8098 Zürich**  
**Hypoline: 0800 884 556**  
**E-Mail: [immonews@ubs.com](mailto:immonews@ubs.com)**

### Impressum

Herausgeber: UBS AG, Lending Solutions  
Erscheint mehrmals jährlich in Deutsch,  
Französisch und Italienisch  
Abonnement: [ubs.com/immonews](http://ubs.com/immonews)

# Tiefstzinssätze sorgen weiterhin für *Schwung*.

**Durch die expansive Geldpolitik der Schweizerischen Nationalbank (SNB) sinken die Finanzierungskosten für Wohneigentum auf ein historisch tiefes Niveau.**

So ist der Fünf-Jahre-Swapsatz seit April 2011 von 1,8 auf rund 1 Prozent gefallen. Bei einer Fünf-Jahre-Hypothek von 1 Million Franken verbilligt sich die Finanzierung kumuliert über die nächsten fünf Jahre um knapp 40 000 Franken. Damit haben sich die Finanzierungskosten bei Festhypotheken in vier Monaten um über 25 Prozent reduziert, was die Bereitschaft verstärken wird, auch höhere Kaufpreise zu bezahlen.



### Uneinheitliche Entwicklungen bei den Eigenheimpreisen

Die Eigenheimpreise sind im ersten Halbjahr 2011 weiter gestiegen, mit 0,6 Prozent Wachstum im Vergleich zum Vorquartal war die Entwicklung bei den Eigentumswohnungen jedoch etwas verlangsamt. Doch die Preise entwickelten sich weiterhin sehr uneinheitlich. So ist in der Genferseeregion die Preisdynamik für Eigentumswohnungen mit einer Zunahme von 2,3 Prozent gegenüber dem Vorhalbjahr deutlich abgeflacht, wohingegen die Preise für Eigentumswohnungen in der Ostschweiz mit 6,6 und in Zürich mit 5 Prozent stark zulegten. Während in Zürich von einer Fortsetzung des Trends gesprochen werden kann, hat die Preisentwicklung in der Ostschweiz seit Jahresbeginn an Dynamik gewonnen. Die

Ursache des starken Preisanstiegs dürfte ein Ausweichen auf die Ostschweiz sein, getrieben durch die hohen Preise und das knappe Angebot im Wohnungsmarkt Zürich. Im stark überhitzten Wohnungsmarkt der Genferseeregion wurde eine gewisse Beruhigung konstatiert.

### Zunehmendes Risiko

Aufgrund der schwierigen makroökonomischen Lage wird die SNB weitere Anstrengungen zur Schwächung des stark überbewerteten Schweizer Frankens unternehmen und in naher Zukunft nur wenig Rücksicht auf die Entwicklung am Schweizer Wohnimmobilienmarkt nehmen können. Aktuell steht der UBS Swiss Real Estate Bubble Index mit einem Wert von 0,65 auf Stufe «Boom».

Der Index hat im zweiten Quartal nur schwach zugelegt, was den verlangsamten Anstieg der Häuserpreise widerspiegelt. Weiterhin stark zugenommen hat jedoch der Anteil der ausstehenden Hypotheken am Einkommen. Aufgrund der oben erwähnten Reduzierung der Finanzierungskosten dürfte sich der Trend zu einer höheren Verschuldung in naher Zukunft weiter fortsetzen.

Sollte sich die Preisentwicklung in den nächsten Quartalen wieder stärker beschleunigen, besteht die Gefahr, dass wir schon bald in eine erhöhte Risikozone vordringen werden. Inwiefern die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA) mit regulatorischen Massnahmen diesbezüglich eingreifen wird, ist noch offen.

Für die nächsten zwölf Monate gehen wir weiter von überdurchschnittlichen Preissteigerungen aus: rund 5 Prozent bei Eigentumswohnungen und 4 Prozent bei Einfamilienhäusern. Interessierten Eigenheimkäufern empfehlen wir, die Angebote kritisch zu hinterfragen und allenfalls einen Experten beizuziehen.

Diese Publikation gilt nur für den Schweizer Markt, dient ausschliesslich zu Ihrer Information und stellt kein Angebot, keine Offerte oder Aufforderung zur Offertstellung, zum Kauf oder Verkauf von Hypothekar- oder anderen spezifischen Produkten dar. Die in dieser Publikation enthaltenen Informationen und Meinungen stammen aus zuverlässigen Quellen, wir müssen aber jede vertragliche oder stillschwei-

gende 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](mailto:immonews@ubs.com)

Fortsetzung von Seite 1

Auch Bankkunden begegnen beim Erwerb eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung dem Thema Immobilienbewertung. UBS hat dazu verschiedene Bewertungsmodelle und -funktionen entwickelt, die bei der Vergabe von Krediten oder bei der Belehnung massgeblich sind:

- hedonische Bewertung
- Realwert
- Ertragswert

#### Hedonische Methode

Bei selbst genutzten Wohnobjekten kommt in den meisten Fällen ein computerbasiertes Schätzungstool zum Tragen, das UBS zusammen mit dem externen Beratungsunternehmen Wüest & Partner entwickelt hat. Diese sogenannte hedonische Methode stützt sich auf eine Bewertung bestimmter Eigenschaften wie zum Beispiel Lage der Liegenschaft, Wohnfläche bzw. Bauvolumen, Baujahr und Ausbaustandard. Auf der Grundlage effektiv bezahlter Marktpreise kann das Computerprogramm diesen Eigenschaften einen bestimmten Wert zumessen und daraus den Gesamtwert schätzen.

*«Vor allem im gehobenen Segment bedarf es oft einer individuellen Beurteilung.»*

#### Realwert

Nach anderen Prinzipien richtet sich der Realwert eines Gebäudes: Er setzt sich aus dem Landwert und dem Zeitwert des Gebäudes zusammen. Der Zeitwert ergibt sich aus den Erstellungskosten für das Gebäude, wobei die Kosten für Um-

gebungsarbeiten sowie Baunebenkosten (Baubewilligung, Gebühren, Versicherungen usw.) abzüglich Altersentwertung addiert werden. Die Erstellungskosten hängen natürlich vom Ausbaustandard ab, wobei für Häuser ein bestimmter Kubikmeterpreis bzw. für Eigentumswohnungen ein bestimmter Preis pro Quadratmeter Wohnfläche einzusetzen sind. Bei dieser Methode sind weiter Altersentwertung sowie allfällige Renovationen zu berücksichtigen.

#### Ertragswert

Die Bestimmung des Ertragswerts kommt bei Renditeliegenschaften zum Tragen, also zum Beispiel bei Mehrfamilienhäusern mit vermieteten Wohnungen. Grundlage ist der Ertragswert einer Liegenschaft. Das heisst, die jährlichen Mieterträge werden mit einem bestimmten Kapitalisierungssatz berechnet. Der Kapitalisierungssatz hängt von den Kapitalkosten, der Lage, der Nutzung und anderen gebäudespezifischen Merkmalen ab. Beispiel: Bei 210000 Franken Erträgen für ein Mehrfamilienhaus ergibt sich ein Ertragswert von 3,172 Millionen Franken (210000 Franken geteilt durch Kapitalisierungssatz von 6,62 Prozent mal 100). Ein allfälliger Renovationsbedarf des Objekts muss davon abgezogen werden.

#### Vorsichtsprinzip im Vordergrund

Die Durchführung der verschiedenen Schätzmethoden ist zunächst Sache des zuständigen Kundenberaters. Gestützt durch die intern verfügbaren Systeme ist für ihn ersichtlich, ob eine Finanzierung im Rahmen der internen Richtlinien möglich ist oder nicht. Dabei fliessen neben der Liegenschaftsbewertung auch noch zahlreiche andere Aspekte ein, etwa die finanzielle Tragbarkeit des Kredits für den Kunden. Besondere Fälle, zum Beispiel Luxusobjekte, bedürfen einer vertieften Betrachtung durch einen Fachexperten.

**Antworten auf Fragen rund um das Thema Immobilienbewertung gibt Bruno Flach, ImmoPartner im Wealth Management UBS in Zürich.**

#### Herr Flach, an guten Lagen wird der Verkaufspreis von Immobilien heute im Bieterverfahren bestimmt. Was kann man sich darunter vorstellen?

Ein solches Vorgehen sehen wir häufig im Hochpreissegment. Der Makler gibt dabei einen Mindestpreis bekannt und die Interessenten haben die Möglichkeit, innerhalb einer gewissen Frist ihr Angebot einzureichen. Unter den besten Angeboten erfolgt dann meist noch eine zweite Runde.

#### Die Preise an guten Lagen steigen. Kann man als Eigentümer davon ausgehen, dass auch das eigene Objekt Jahr für Jahr steigt?

Sogar an zweit- oder drittklassigen Lagen verzeichneten wir in den letzten Jahren steigende Preise. An Toplagen oder bei exklusiven Objekten ist es gut möglich, dass auf dem Markt heute 10 oder 15 Prozent mehr als vor zwei Jahren bezahlt werden. Es ist aber heikel, daraus zu schliessen, das eigene Objekt sei gleichermassen im Wert gestiegen oder man könne in diesem Umfang die Hypothek aufstocken.

#### Standardobjekte werden heute computerbasiert geschätzt. Wann ist diese Methode nicht angemessen?

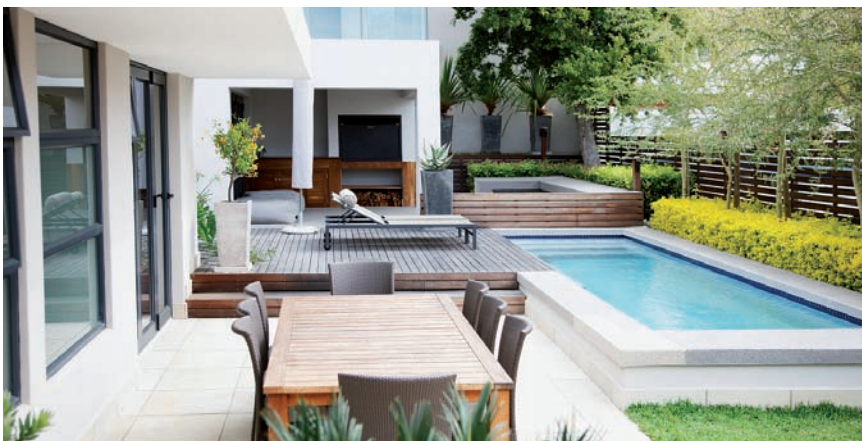
Var allem im gehobenen Segment bedarf es oft einer individuellen, vertiefteren Betrachtung, als dies mit den Standardtools möglich ist. Ein grosser Swimmingpool, ein überproportional hoher Landanteil oder eine ausgesprochen aufwendige Gartengestaltung lassen sich so nicht richtig erfassen.

#### Kann es sein, dass gerade ältere Objekte aufgrund der Altersentwertung gar keine Wertsteigerung verzeichnen?

Es ist durchaus möglich, dass sich Altersentwertung und marktbedingte Aufwertung aufheben. Wir nehmen normalerweise eine Altersentwertung von 0,5 bis 1 Prozent an. Sofern der Eigentümer eine Aufstellung der getätigten Investitionen vorlegt, wird dies natürlich berücksichtigt.

#### Kann UBS auch bei der Bewertung in anderen Fällen unterstützen, etwa bei einer Vermietung oder im Fall einer Erbschaft?

Beraten grundsätzlich ja. Bei einer Erbschaft empfehlen wir aber aus Gründen der Unabhängigkeit, bei zwei Schätzungsexperten ein Verkehrsgutachten erstellen zu lassen.



# Kluges Heizen *spart Geld und Energie.*

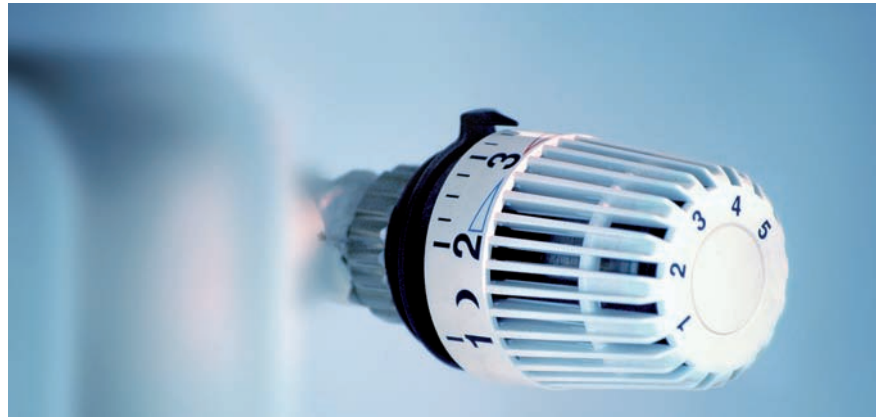
Schon vor Beginn der Heizsaison kann der Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser optimiert werden. Der Aufwand für die nötigen Massnahmen ist erstaunlich gering und lohnt sich in jedem Fall. Gebäude-techniker und Fachleute schätzen, dass damit der Energieverbrauch für Warmwasser und Heizung bis zu 20 Prozent gesenkt werden kann.

Es kommt immer wieder vor, dass Mieter oder Wohneigentümer die Temperatur durch Lüften regulieren – mit dieser «Temperatursteuerung» werden für teures Geld auch gleich die Umgebung und der Garten geheizt. In den meisten Wohnhäusern lässt sich die Temperatur in jedem einzelnen Raum über Thermostatventile regulieren. Achten Sie darauf, dass diese Ventile für jeden Raum passend eingestellt sind. Im Wohnbereich genügen in der Regel 21 bis 23 Grad, während es im Schlafzimmer ruhig ein paar Grade kühler sein darf.

## «Oft lohnt sich der Beizug eines Energieberaters.»

### Was ist ein hydraulischer Abgleich?

Auf die richtige Einstellung kommt es also an – das gilt ganz besonders auch bei Fussbodenheizungen. Robert Diana vom Gebäudetechnikverband suisselec sagt dazu: «Es kann durchaus vorkommen, dass heute unter dem Kosten- und Termindruck beim Neubau Fussbodenhei-



zungen nicht richtig eingestellt sind.» Selbst für Fachleute ist das Einjustieren (man spricht auch von einem hydraulischen Abgleich) nicht ganz einfach, weil je nach besonderen Eigenschaften eines Gebäudes und je nach Länge von Heizkreisen unterschiedlich viel Wärme abgegeben wird. Dabei wird dieses unterschiedliche Zirkulieren von Wasser in der Fussbodenheizung ausgeglichen, damit in jedem Raum die genau richtige Menge Wärme abgegeben wird. Diese Einjustierung sollte der Lieferant, ein Heizungsinstallateur oder ein anderer Fachmann durchführen. Allein durch diese Massnahme kann der Verbrauch an Heizenergie um bis zu 20 Prozent gesenkt werden.

Im Rahmen des regelmässigen Services von Heizkessel oder Wärmepumpe sollte der zuständige Installateur ebenfalls beauftragt werden, alle Einstellungen zu überprüfen – meist lohnt es sich, dafür ein Serviceabonnement in Anspruch zu nehmen. Wichtig ist unter anderem die richtige Vorlauftemperatur des Wassers,

das die Wärme vom Heizkessel oder von der Wärmepumpe im ganzen Haus verteilt. «Hier ist darauf zu achten, dass Verbesserungen am Haus – etwa neue Fenster oder eine bessere Wärmedämmung – Anpassungen nötig machen können», betont Experte Robert Diana von suisselec. Bei modernen oder renovierten Häusern genügt oft eine etwas tiefere Vorlauftemperatur, damit das Haus behaglich warm wird. Wer noch einen Schritt weitergehen möchte, sollte die sogenannte Umwälzpumpe im Haus technisch auf den neusten Stand bringen bzw. durch ein neues, wesentlich effizienteres Gerät austauschen lassen. Eine solche Anschaffung ist innerhalb weniger Jahre amortisiert.

### Energiebilanz im Haus

Eine kleine Energiebuchhaltung gibt schliesslich Auskunft über den effektiven Energieverbrauch, auch im Vergleich über mehrere Jahre hinweg. Durch Gas-, Ölzähler oder mit dem Tankbüchlein, in dem das nachgefüllte Öl aufgeführt wird, lässt sich der effektive Energieverbrauch bestimmen. Bei Wärmepumpen sollte man nach jeder Heizsaison den Stromverbrauch ermitteln. Oft lohnt sich der Beizug eines Energieberaters. Denn so richtig Freude macht das Energiesparen, wenn es sich auch in konkret gesenkten Verbrauchszahlen niederschlägt.

### Tipps für die Praxis

- **Kontrolle:** Hilfreich ist oft ein Kontrollgang durchs ganze Haus und den Heizraum – versperren Möbel oder Vorhänge die Wärmeabgabe der Heizkörper bzw. Radiatoren?
- **Reinigung:** Wird der Heizraum regelmässig gereinigt? Staub beeinträchtigt die Verbrennung und macht den Brenner störanfällig.
- **Warmwasser:** Das Warmwasser muss nicht wärmer als 55 bis 60 Grad Celsius sein. Kontrollieren Sie den Thermostat am Boiler oder die Wassertemperatur unter dem laufenden Hahn.
- **Anpassung:** Achten Sie darauf, dass im Frühling und im Herbst nicht zu stark geheizt wird. Moderne Anlagen sollten sich selbst richtig regulieren. Oft ist auch eine Nachtabsenkung um 1 bis 3 Grad sinnvoll.
- **Lüften:** Öffnen Sie mehrmals täglich alle Fenster während einiger Minuten. Ständig gekippte Fenster tauschen die Luft nicht richtig aus und führen während der Heizperiode zu grossen Energieverlusten.

### Aktion «Cash-Prämie»

Wir schenken Ihnen bis zu 8500 Franken für eine ökologisch nachhaltige Renovation. Details finden Sie unter: [ubs.com/renovation](http://ubs.com/renovation).