

UBS immo *news*

01 **Wohneigentum: Kauf ab Plan.**

Kluge Kunden sind anspruchsvoll und kritisch.

02 **Eigenheimpreise ziehen weiter an.**

Preisabflachung lässt auf sich warten.

04 **Sicherheit zu jeder Jahreszeit.**

Schieben Sie Einbrechern einen Riegel.



Kauf ab Plan: Kluge Kunden sind *anspruchsvoll* und kritisch.

Wer Wohneigentum kaufen will, muss vieles beachten: Lage, Innenausbau, Grundriss, Kaufvertrag und einiges mehr. Eine besondere Herausforderung ist ein Kauf, wenn die Wohnung oder das Haus erst auf dem Papier existiert.

Seinem Traum vom Eigenheim ein gutes Stück näher glaubte sich Franz Muster, als er im Voraus 20000 Franken Reservationszahlung leistete. Konkret ging es um einen Neubau an bester Lage am Stadtrand: ein herrlicher Blick ins Grüne, angenehm ruhig, sonnig und alle Wohnungen in einem Topstandard. Die Reservation wurde in einem einfachen Verkaufspavillon direkt auf der Baustelle besiegelt, 100 Meter dahinter hatte eben erst der Aushub der Baugrube begonnen. Manche kniffligen Fragen tauchten erst später auf: Ist im Kaufpreis die Designerküche inbegriffen, die sich der Käufer wünscht? Können Sonderwünsche beim Bad berücksichtigt werden? Wird die Wohnung auf den versprochenen Termin überhaupt fertig?

Wer trägt die Risiken?

Oftmals sind es General- und Bauunternehmer oder professionelle Immobilienpromotoren, die Land kaufen. Sie entwickeln ein Bauprojekt, lassen Pläne zeichnen, erstellen ein Verkaufsdossier und suchen Kaufinteressenten. Dabei ist es branchenüblich, dass die Kaufinteressenten eine Reservationsvereinbarung unterschreiben und eine Anzahlung (Reservationszahlung) leisten. Beim Reservationsvertrag handelt es sich um einen Vor-

Fortsetzung auf Seite 3

Editorial



Roger von Mentlen
Leiter Privatkunden Schweiz

Liebe Leserin, lieber Leser

An vielen Standorten der Schweiz übersteigt die Nachfrage nach Immobilien das verfügbare Angebot. Dennoch sollte der Kauf von Wohneigentum ohne Zeitdruck und gestützt auf eine gründliche Prüfung des Objekts und aller Unterlagen angegangen werden. Besonders anspruchsvoll wird das Vorhaben, wenn das Haus oder die Wohnung erst auf den Plänen existiert: Weist das Projekt tatsächlich die Eigenschaften und Qualitäten auf, die den Preis rechtfertigen?

Wir zeigen Ihnen in der aktuellen Ausgabe von UBS immo news, wo die Risiken liegen und worauf Sie achten müssen, bevor Sie etwas unterschreiben.

Fragen Sie auch nach dem Sicherheitskonzept rund ums Haus. Dabei spielen unter anderem Fenster, Eingangs- und Nebentüren, aber auch die Beleuchtung eine Rolle. Mehr dazu finden Sie auf der Seite 4.

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

Preisabflachung lässt auf sich warten.

Die volkswirtschaftlichen Voraussetzungen sind weiterhin günstig für den Immobilienmarkt. Für dieses Jahr erwarteten wir ein Wirtschaftswachstum von 2,7 Prozent und einen weiteren Rückgang der Arbeitslosenquote auf 3,2 Prozent. Die erwarteten Zinsschritte der Schweizerischen Nationalbank in diesem Jahr dürften die Finanzierungskosten nur geringfügig erhöhen. Dennoch werden die höheren Zinsen dazu beitragen, das Risiko einer weiteren Überhitzung am Schweizer Immobilienmarkt zu verringern.

Eigenheimpreise ziehen weiter an

Die Preise, zu denen Eigentumswohnungen angeboten werden, sind weiter gestiegen. Im Vergleich zum Vorquartal betrug die Zunahme 1,2 Prozent, im Vergleich zum Vorjahr 5,1 Prozent. Bei Einfamilienhäusern zeigt sich ein ähnliches Bild: Die Angebotspreise stiegen um 0,6 Prozent zum Vorquartal, im Jahresvergleich um 4,4 Prozent. Die Transaktionspreise (effektiv bezahlte Preise) von Eigentumswohnungen sind mit einem Plus von 8,6 Prozent im Vorjahresvergleich noch deutlich stärker angestiegen.

Verantwortlich für diese Entwicklung war weiterhin die robuste Nachfrage. Diese war vor allem getrieben durch das im ersten Quartal 2011 anhaltende Bevölkerungswachstum von 0,3 Prozent zum Vorquartal (über 1 Prozent im Jahresvergleich) und durch die gute konjunkturellen Lage.

Auf der Angebotsseite beobachten wir für das letzte Quartal 2010 eine starke Zunahme der sich im Bau befindlichen Wohnungen von rund 12 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Aktuelle Zahlen deuten nun aber auf eine Stagnation der Baugesuche im ersten Quartal 2011 hin.

Geringeres Wachstum bei Hypothekarkrediten

Das Wachstum der Hypothekarkredite war im ersten Quartal 2011 mit 4,5 Prozent leicht rückläufig. Befürchtungen der Schweizerischen Nationalbank über ein unkontrolliertes Kreditwachstums scheinen sich damit vorerst nicht zu bewahrheiten. Allerdings weist die Schweiz – zusammen mit den Niederlanden und Dänemark – mit rund 105 Prozent den weltweit höchsten Anteil der Hypothekerverschuldung der Haushalte am Bruttoinlandsprodukt auf. Dies hängt primär zusammen mit dem Steuerrecht respektive dem möglichen Abzug der Schuldzinsen vom Einkommen, was eine hohe Verschuldung finanziell attraktiv erscheinen lässt.



Abflachen der Preisdynamik

Für das laufende Jahr rechnen wir nur mit einem geringen Abflachen der Preisdynamik. Die Wahrscheinlichkeit einer Preiskorrektur, insbesondere in den überhitzten Regionen, ist aufgrund der robusten Fundamentaldaten sehr gering. Wie bereits erwähnt, wird der stärkste Einfluss von der erwarteten schrittweisen Erhöhung der Zinsen ausgehen. So haben sich die Zinsen für langfristige Hypotheken gegenüber Anfang 2011 bereits verteuert. Diese Entwicklung wird sich fortsetzen, was auch die Nachfrage etwas beruhigen wird.

Impressum

Herausgeber: UBS AG, Lending Solutions
Erscheint mehrmals jährlich in Deutsch,
Französisch und Italienisch
Abonnement: www.ubs.com/immonews

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

vertrag, der denselben Formerfordernissen genügen muss wie der Hauptvertrag. Kaufverträge über Grundstücke müssen von Gesetzes wegen öffentlich beurkundet werden. Fehlt die öffentliche Beurkundung, ist die Reservationsvereinbarung rechtlich für beide Parteien unverbindlich. Wer die Unterschrift unter eine solche Reservationsvereinbarung setzt, kennt den finanziellen Hintergrund seines Vertragspartners oft nicht.

Der Unternehmer und Verkäufer benötigt die Anzahlungen, um das Projekt überhaupt finanzieren und abwickeln zu können. Das Geschäftsrisiko des Bauvorhabens wird damit auf viele verteilt. Deshalb ist bei Reservationen Vorsicht am Platz: Aus Sicht des Käufers sollte die Anzahlung möglichst tief angesetzt sein und höchstens 10 000 bis 20 000 Franken betragen. Weiter sollte man sich über die Seriosität und die Referenzen seines Vertragspartners ins Bild setzen.

«Man sollte sich ausreichend Zeit zur Prüfung aller Unterlagen ausbedingen.»

So gut die Verkaufsunterlagen auch aussehen, sie sind, ebenso wie eine Musterwohnung, rechtlich unverbindlich. Was der Käufer für sein Geld wirklich bekommt, regelt der beim Notar öffentlich beurkundete Vertrag sowie der Baubeschrieb, sofern er Bestandteil des Kaufvertrags ist. Wenn bestimmte Qualitäten,

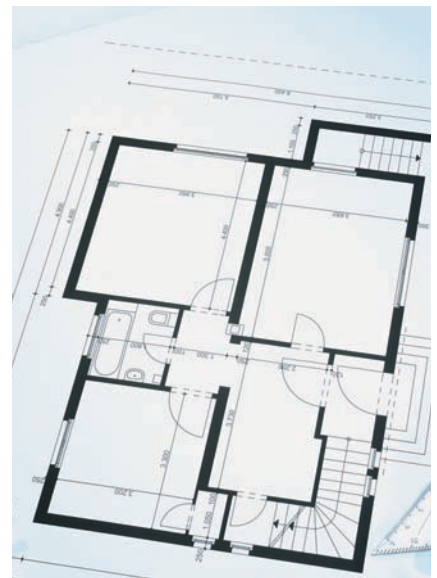
Eigenschaften und Ausstattungselemente wichtig sind, müssen diese im Vertrag schriftlich zugesichert werden.

Verträge lesen, Beratung anfordern

Fachleute stellen immer wieder fest, dass viele Käufer vor lauter Vorfreude oder unter Zeitdruck Verträge unterschreiben, deren Tragweite ihnen unklar bleibt oder die sie im Einzelnen gar nicht verstanden haben. Der Rechtsanwalt und Präsident des Schweizer Stockwerkeigentümergebietes Dominik Romang sagt dazu: «Nach meiner Erfahrung setzen neun von zehn Käufern ihre Unterschrift mehr oder weniger unbesehen unter den Vertrag.» Um sich abzusichern, sollte man sich ausreichend Zeit zur Prüfung aller Unterlagen ausbedingen und sich unabhängig beraten lassen. Ein im Projekt nicht involvierter, neutraler Architekt kann einem helfen, das Preis-Leistungsverhältnis des Baus, Grundrisse und die technische Qualität unter die Lupe zu nehmen. Ein Baujurist kann Gold wert sein, um allfällige Fussangeln im Vertrag aufdecken zu können. Schliesslich kann sich der Käufer auch an den Notar wenden, denn es gehört zu den Berufspflichten eines Notars, die Vertragsparteien über die einzelnen Vertragsbestimmungen zu informieren.

Qualität im Grundriss

Besondere Aufmerksamkeit verdient der Grundriss einer Wohnung oder eines Hauses. Nicht selten sind unsorgfältig konzipierte Wohnungen anzutreffen, beispielsweise solche mit zu kleinen Zimmern, in denen die Fensterpositionen und die Raumproportionen keine vernünftige Möblierung zulassen. Ein ausreichend grosses Zimmer hat mindestens 12 Quadratmeter und sollte im Idealfall mehrere Möglichkeiten einer Möblierung zulassen. Bedenken Sie, dass sich die An-



forderungen an eine Wohnung im Lauf der Zeit ändern können: Nach dem Auszug der Kinder wird aus dem Kinderzimmer zum Beispiel ein Büro oder ein Gästezimmer. Deshalb sind Zimmer fast wichtiger als eine grosse «Wohnhalle», die im Alltag häufig gar nicht so oft genutzt wird. Der zuständige Architekt kann die Frage beantworten, ob vielleicht sogar das Verschieben oder Entfernen von Zwischenwänden möglich wäre.

Ein sicheres Indiz für einen qualitativ hochstehenden Grundriss ist eine gut erkennbare Gliederung von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Zonen. In den letzten Jahren haben zudem Aussenräume stark an Bedeutung gewonnen, sei es eine verglaste Loggia, ein Balkon oder eine Terrasse. Schliesslich spielen ausreichend Stauraum sowie mehrere Nasszellen (beispielsweise ein komplettes Badzimmer plus eine Dusche/WC) eine grosse Rolle.

Kauf ab Plan: Checkliste

- Anzahlungen: Leisten Sie Zahlungen nur nach Baufortschritt. Reservationszahlungen sollten nicht direkt dem Unternehmer, sondern auf ein Sperrkonto überwiesen werden.
- Vertrag: Unterschreiben Sie nichts, das Sie nicht gelesen oder verstanden haben.
- Klare Abmachungen: Kosten, Termin und Leistungen müssen detailliert und präzise definiert sein. Sämtliche Dokumente, welche die Wohnung beschreiben, müssen Bestandteil des Vertrags sein. Vorsicht, wenn der Baubeschrieb allzu knapp und ungenau ist.
- Preis: Verlassen Sie sich nicht auf Versprechungen punkto Fest- und Pauschalpreisen. Viele Ausstattungsdetails sind von Anfang an nicht inbegriffen oder Änderungen werden unverhältnismässig teuer in Rechnung gestellt.
- Mängel rügen: Mängel müssen genau dokumentiert und sofort nach ihrer Entdeckung gerügt werden, und zwar schriftlich und eingeschrieben. Um Druck zu machen, müssen Sie dem Unternehmer oder Handwerker eine Frist zur Behebung setzen und nötigenfalls eine Mängelbehebung durch einen Dritten androhen – auf Kosten des fehlbaren Unternehmers.
- Abweichungen vom Vertrag: Wenn sich der Verkäufer ausbedingt, dass geringfügige Änderungen akzeptiert werden müssen, sollten Sie nachfragen und eine genauere schriftliche Definition verlangen.

Schieben Sie *Einbrechern* einen Riegel.

Während der Ferienzeit im Sommer oder auch in der winterlichen Dämmerung sind vermehrt Einbrecher am Werk. Mit der richtigen Prävention und mit gut geplanten Massnahmen am Haus kann man dennoch ruhig schlafen.

Mit schwerem Werkzeug unter dem Arm, schwarz gekleidet und ver mummt – so stellen wir uns Einbrecher vor. Wo, wann und wie sie zuschlagen, weiss niemand im Voraus. Markus Stauffer, Leiter Sicherheitsberatung bei der Kapo Bern, hält dazu fest: «Einbrüche werden nicht nur in typischen Villenquartieren, sondern auch in ganz normalen Wohnungen verübt.» Was viele Laien nicht wahrhaben wollen: Viele handelsübliche Fenster, Balkon- und Wohnungseingangstüren haben «professionelle» Einbrecher in 10 bis 20 Sekunden geknackt. So manche Haustür, die äusserlich einen höchst soliden Eindruck macht, gibt sogar dem blossen Körperdruck von Einbrechern nach. Private Sicherheitsberater und Polizeiberatungsstellen sind daher der Ansicht, dass ein guter baulich-technischer Schutz des Hauses Priorität haben muss – also Fenster und Türen, die erhöhten Sicherheitsanforderungen genügen.

Ausserdem wirkt ein gut ausgeleuchtetes Grundstück abschreckend, das gilt besonders für Hauseingang, Garageneinfahrt und Treppenhaus. Wenn abends oder bei Dämmerung Licht im Haus ist,

müssen potenzielle Einbrecher vermuten, dass jemand zu Hause ist. Wichtig ist jedoch, dass Storen und Vorhänge einen genauen Einblick ins Innere versperren. Auch für eine gute Beleuchtung gibt es Massnahmen, denen Fachleute eine Wirkung attestieren (siehe Box).

«Selbst sehr gute Fenster und Türen versprechen keinen hundertprozentigen Schutz.»

Potenzielle Zugänge schützen

Nach einem weit verbreiteten Klischee zwängen sich die Einbrecher bei Nacht und Nebel durch Lichtschächte und enge Kellerfenster – das stimmt sicher zum Teil. Doch in der Realität suchen Verbrecher private Wohnhäuser manchmal am helllichten Tag heim und nehmen ganz einfach den Haupteingang. Besonders gefährdet sind zudem Balkon- und Gartensitzplatztüren im Erdgeschoss, oft auch im ersten Stock. Deshalb müssen Fenster und Türen, aber auch Lichtschächte zum Keller, Zugänge durch Garagen, Bastel- und Nebenräume, Toiletten- und Badzimmerfenster ausreichend gesichert sein.

Selbst sehr gute Fenster und Türen versprechen keinen hundertprozentigen Schutz. Es macht aber einen grossen Unterschied, ob man sich bloss mit einem grossen Schraubenzieher Zugang über eine Balkontüre verschaffen kann oder nicht.

Der Fachhandel bietet eine Fülle an elektronischen Überwachungen und Alarmanlagen. Doch selbst eine topmoderne Alarmanlage kann einen Einbruch nicht unbedingt verhindern, wenn sich Türen und Fenster als Schwachpunkte erweisen. Berater Markus Stauffer sagt dazu: «Eine Alarmanlage ohne entsprechenden baulich-technischen Schutz des Gebäudes ist nur bedingt zu empfehlen.»



Der richtige baulich-technische Schutz

- Haus- bzw. Wohnungstüre: Die Türe sollte im Minimum Widerstandsklasse 2 erfüllen. Mehrkosten bei Neubau: nur 400 bis 500 Franken. Auch Nachrüstungen (zusätzlicher Stangenverschluss oder Kastenriegelschloss, Zusatzverstärkungen mit massiven Stahlbolzen) sind für 600 bis 700 Franken möglich. Wichtig sind eine Mehrfachverriegelung bzw. ein Mehrpunktschloss sowie Türblatt und Türrahmen. Als Qualitätsmerkmal gilt die Angabe, dass ein Fenster oder eine Türe einem Druck von 1000 Kilogramm zu widerstehen vermag.
- Fenster: Der Aufpreis bei Fenstern mit verstärkten Sicherheitsbeschlägen, gutem Schliesssystem und Mehrpunktverriegelung beträgt gemäss Fachfirmen pro Fenster etwa 500 Franken (ebenfalls auf Widerstandsklasse 2 achten). Das Nachrüsten einer zweiflügligen Balkontüre mit einem Stangenverschluss und Zusatzverstärkungen kostet etwa 600 bis 700 Franken.
- Beleuchtung: Die günstigste Massnahme sind Zeitschaltuhren, die im Detailhandel oder in Baumärkten schon ab 20 Franken zu kaufen sind. Über Zeitschaltuhren lassen sich mehrere Lichtquellen oder auch Radio- und Fernsehgeräte ein- und ausschalten.
- Alarmanlage: Eine gute Alarmzentrale ist im Handel ab etwa 1000 Franken erhältlich (ohne Seismic- bzw. Erschütterungssensoren). Teils lassen sie sich mit Brand- und Wassermelder oder mit einem Altersnotruf kombinieren. Die Alarmierung erfolgt über Bewegungs- oder Erschütterungsmelder an Fenstern bzw. Türen. Ausgereifere Produkte oder die Weitermeldung an eine Alarmzentrale, der Service der Anlage usw. kosten mehr. Anerkannte und zertifizierte Fachfirmen finden sich unter www.swissi.ch.
- Beratung: Die Kantonspolizei bietet in der Regel eine kostenlose Sicherheitsberatung an. Viele nützliche Tipps enthält die Broschüre «Einbruch – nicht bei mir!», erhältlich bei der Schweizerischen Kriminalprävention: www.skppsc.ch.