

UBS immo *news*

01 Für Unvorhergesehenes gewappnet.

Ein Eigenheim kaufen und darin mit der Familie glücklich leben, davon träumen viele.

02 Tiefzinsphase neigt sich dem Ende zu.

Seit Ausbruch der Finanzkrise bewegen sich die Zinssätze auf historisch tiefem Niveau.

04 Die Energieeffizienz auf einen Blick.

Lage und Grösse eines Gebäudes bestimmen dessen Wert – aber nicht nur.



Für Unvorhergesehenes gewappnet.

Ein Eigenheim kaufen und darin mit der Familie glücklich leben – davon träumen viele. Doch was, wenn nicht alles wunschgemäss verläuft? René Knoblauch, Finanzplanungsexperte von UBS, erklärt, welche Vorkehrungen getroffen werden sollten.

Was können veränderte Lebenssituationen bei Immobilienbesitzern auslösen?

René Knoblauch: Es gibt einige Ereignisse, an die Immobilienkäufer denken sollten. So entstehen zwangsläufig finanzielle Engpässe, wenn sich ein Paar trennt, ein Partner stirbt oder durch Invalidität erwerbsunfähig wird. Im Weiteren verändert sich die Einkommenssituation auch bei der Pensionierung.

Welche finanziellen Folgen hat es, wenn der Haupterwerber arbeitsunfähig wird oder gar stirbt?

Es kommt auf die Ursache der Erwerbsunfähigkeit respektive des Todes an. Das Risiko, infolge einer Krankheit erwerbsunfähig zu werden oder daran zu sterben, ist wesentlich grösser als jenes, dass dies durch einen Unfall geschieht. Gleichzeitig sind die meisten Menschen gegen die finanziellen Folgen eines Unfalls besser versichert. Häufig reichen die Vorsorgeleistungen, wenn jemand nach einem Unfall erwerbsunfähig ist. Hingegen besteht selten eine genügende Versicherungsdeckung, wenn ein Partner infolge einer Krankheit erwerbsunfähig wird oder stirbt. Ohne Vorkehrungen zu treffen, führen diese Risiken schnell dazu, dass sich Familien ihre Liegenschaft nicht mehr leisten können. Finanziell gesehen sind die Folgen eines Todes dabei oft besser kalkulierbar als jene der Erwerbsunfähigkeit. Denn die Invalidität löst vielfach Mehrkosten aus – etwa für einen invalidengerechten Hausumbau oder eine Unterstützung im Haushalt, im Garten oder bei der Pflege.

(Fortsetzung auf Seite 3)

Editorial



Roger von Mentlen
Leiter Privatkunden Schweiz

Liebe Leserin, lieber Leser

Kaufen oder mieten? Wenn die Hypothekarzinsen – wie momentan – tief sind, die Mieten dagegen hoch, spielen viele Familien mit dem Gedanken, sich ein Eigenheim zu kaufen. Dies nicht nur wegen der Lebensqualität, sondern auch, um die laufenden Ausgaben zu senken.

Obwohl auf den ersten Blick viel für das Eigenheim spricht, lohnt sich ein überstürzter Kauf nicht. Vielmehr gilt die alte Weisheit: «Es prüfe, wer sich bindet.» Objekt, Lage und Nachbarn sollten wirklich den Wunschvorstellungen entsprechen.

Auch in Sachen Finanzen entstehen mit einem Eigenheim langfristige Verpflichtungen. Die Tragbarkeit ist darum mit Blick auf die Zukunft zu beurteilen. Ebenso entscheidend wie das gegenwärtige Einkommen ist dessen künftige Entwicklung. Und diese ist nicht immer vorhersehbar – genauso wenig wie die Bewegungen der Hypothekarzinsen.

Gerne zeigen wir Ihnen, auf welche Aspekte Sie beim Immobilienerwerb achten sollten, und unterstützen Sie auf dem Weg zu Ihrem Eigenheim.

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

Impressum

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

Tiefzinsphase neigt sich dem Ende zu.

Seit Ausbruch der Finanzkrise bewegen sich die Zinssätze auf historisch tiefem Niveau. Dank niedriger Zinsen ist in der Schweiz eine Konjunkturerholung im Gang, auch wenn der starke Franken den Währungshütern Sorge bereitet. Sollte sich der Aufschwung in den nächsten Quartalen bestätigen, so dürften die Zinsen grauell wieder ansteigen.

Die Schweizerische Nationalbank liess jüngst im Rahmen ihrer geldpolitischen Lagebeurteilung verlauten, dass sie ihre expansive Geldpolitik weiterhin fortsetzt. Sie strebt damit an, den Dreimonats-Libor weiterhin um 0,25% zu halten. Diese konjunkturfremdliche Geldpolitik hält nunmehr seit dem 12. März 2009 an. Bereits im März 2003 senkte die SNB den Leitzinssatz auf ein gleich tiefes Niveau. Später zogen die Zinsen erst nach fünf hintereinanderfolgenden Quartalen wieder an. Der Zyklushöchststand wurde dann im September 2007 bei einem Zielband von 2,25 bis 3,25% erreicht.

Inflation (noch) kein Thema

Dass die Zinsen irgendwann wieder anziehen werden, ist so sicher wie das Amen in der Kirche. Dies umso mehr, als die Anzeichen einer wirtschaftlichen Erholung sich jüngst immer mehr verdichtet haben. Für 2010 rechnen wir mit einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von rund 2,5% – einem im langjährigen Vergleich überdurchschnittlichen Wert. Trotz positiver Aussichten dürfte

die Konjunkturerholung aufgrund verschiedener Nachwirkungen der Krise auf die globale Wirtschaft anfällig bleiben. Diese Tatsache, gepaart mit den nach wie vor nicht Besorgnis erregenden Inflationsperspektiven, geben der SNB vorerst noch den nötigen Spielraum, um den ersten Zinsschritt nicht zu überstürzen. Wir erwarten deshalb, dass die Währungshüter die Zinsschraube erst im dritten Quartal dieses Jahres wieder zu drehen beginnen.

Richtige Finanzierungsform für Eigenheimbesitzer

Für Hypothekarkreditnehmer, welche die Risiken künftiger Zinsschwankungen begrenzen wollen, empfiehlt es sich deshalb, schon bald längerfristige Festhypotheken abzuschliessen. Dadurch können sie vom aktuell historisch tiefen Zinsniveau profitieren – insbesondere, weil die Zinsen innerhalb weniger Tage durchaus mehrere Zehntelprozentpunkte steigen können. Innerhalb von drei Monaten, so eine kurze Untersuchung für die Periode zwischen 1990 und 2010, können sich diese sogar bis zu einen Prozentpunkt verändern. Bei einer Hypothekarschuld von etwa 500 000 Franken würde dadurch die jährliche Mehrbelastung rund 5000 Franken betragen.



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 Hypothekar- 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

(Fortsetzung von Seite 1)

Wie kann man sich vor diesen krankheitsbedingten Risiken schützen?

Gegen die finanziellen Konsequenzen eines Todes durch Krankheit lässt sich eine Todesfallrisiko-Versicherung abschliessen. Mit dem Kapital, das die Hinterbliebenen erhalten, wenn der Versicherte stirbt, können sie die Hypothekarverschuldung reduzieren und sich das Eigenheim weiter leisten. Für den Fall der Invalidität kann eine Erwerbsunfähigkeitsrente versichert werden.

Gibt es Punkte, auf die Konkubinatspaare bei ihrer Versicherungsdeckung speziell achten sollten?

Konkubinatspaare sollten sich vor allem über das Reglement ihrer Pensionskasse informieren. Denn die Leistungen – sofern es welche gibt – sind für Konkubinatspaare von Kasse zu Kasse verschieden. In der Regel anerkennen Pensionskassen Konkubinatspartner zudem nur, wenn diese mindestens fünf Jahre zusammengelebt haben. Die staatliche AHV/IV zahlt Konkubinatspartnern keine Hinterlassenenleistungen aus.

Scheidungen schmerzen. Wie kann verhindert werden, dass Streitigkeiten um das Eigenheim entstehen?

Ist das Paar verheiratet, erfolgt die Teilung der Vermögen anhand des gewählten Güterstandes. Die meisten Ehen unterstehen dem ordentlichen Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung. Bei einer Scheidung wird das Haus zum aktuellen Verkehrswert zwischen den Partnern aufgeteilt. Jeder hat Anrecht auf den Anteil, den er beim Kauf aus dem Eigengut (in die Ehe eingebrachtes oder geerbtes Vermögen) beisteuerte. Das während der

Ehe gemeinsam angesparte Vermögen (Errungenschaft) wird halbiert. Hilfreich ist dann, wenn man nachweisen kann, wer welche Mittel in die Liegenschaft investiert hat.

Ohne Tauschein dürften die Unklarheiten bei einer Trennung grösser sein.

Richtig. Konkubinatspaare tun deshalb gut daran, einen Konkubinatsvertrag abzuschliessen, der die Besitzverhältnisse festhält. Kauft ein Partner das Wohneigentum allein, hat der andere keine Mitspracherechte. Der Konkubinatsvertrag sollte in diesem Fall auch regeln, was der Nichteigentümer für die Mitbenutzung und den Unterhalt der Immobilie bezahlt. Erwirbt das Paar das Haus oder die Wohnung gemeinsam, muss es zwischen den Rechtsformen Gesamt- und Miteigentum wählen. Vorteilhaft ist Miteigentum, da der Anteil beider Partner im Grundbuch festgehalten wird. Ausserdem dürfen Konkubinatspaare ihr Wohneigentum nur beim Miteigentum mit Geldern aus der Pensionskasse oder der Säule 3a finanzieren.

Fast jedes zweite Eigenheim wird mit Pensionskassengeldern finanziert. Welche Folgen hat dies?

Es gilt zu unterscheiden: Im Rahmen der Wohneigentumsförderung (WEF) kann man Pensionskassengelder beziehen oder sie der Bank verpfänden. Bei einer Verpfändung bleiben die Pensionskassenleistungen unangetastet. Wer sein Freizügigkeitskapital dagegen bezieht, erhält nach der Pensionierung eine kleinere Rente. Auch bei Invalidität oder Tod ist je nach Pensionskassenreglement mit geringeren Leistungen zu rechnen. Sinnvoll kann daher sein, die vorbezogenen Gel-

der später wieder in die Pensionskasse einzuzahlen. Hierzu ist abzuklären, bis wann dies möglich ist. Heikel ist der Vorbezug von Pensionskassengeldern bei Konkubinatspaaren. Stirbt der Partner, der den Vorbezug tätigte, und die Pensionskasse zahlt keine Leistungen an den überlebenden Partner, muss der Vorbezug aus dem Nachlass zurückbezahlt werden. Damit dies möglich wird und der überlebende Partner weiterhin in der Liegenschaft wohnen kann, ist der gegenseitige Abschluss einer Todesfallrisiko-Versicherung ratsam.

Stichwort Pensionierung: Ist es sinnvoll, im Hinblick darauf beispielsweise die Hypothek zu amortisieren?

Es kommt auf die persönliche und die finanzielle Situation der Immobilienbesitzer an. Die Einkünfte aus AHV und Pensionskasse sind tiefer als das Erwerbseinkommen. Die Tragbarkeit der Immobilie muss darum neu beurteilt werden. Ob sich eine Amortisation lohnt oder nicht, lässt sich nicht generell sagen. Dazu ein Beispiel: Wer seine Hypothek reduziert, bezahlt weniger Schuldzinsen. Gleichzeitig kann er aber weniger Schuldzinsen vom steuerbaren Einkommen abziehen, während der Eigenmietwert unverändert bleibt. Das wiederum führt zu einer höheren steuerlichen Belastung. Je höher das Einkommen, desto stärker fallen die Steuern ins Gewicht. Statt liquide Mittel für die Rückzahlung zu nutzen, könnte man sie ausserdem anlegen und eine gewisse Flexibilität bewahren. Allerdings ist es nicht einfach, eine Anlage zu finden, welche die Hypothekarzinsen deckt.

www.ubs.com/finanzberatungstools

Wohneigentumsförderung (WEF): Ein Vorbezug von Pensionskassengeldern muss überlegt sein.

Vorbezugsmöglichkeiten

- Bis 3 Jahre vor Beginn des reglementarischen Altersleistungsanspruchs.
- Bezug ist nur alle 5 Jahre zulässig.

Bezugshöhe

- Bis zum 50. Altersjahr die gesamte Freizügigkeitsleistung.
- Ab dem 50. Altersjahr die Freizügigkeitsleistung, auf die man im 50. Altersjahr Anspruch hatte, oder die Hälfte der aktuellen Freizügigkeitsleistung.

Steuern

- Vorbezüge werden unabhängig vom Einkommen durch Bund und Kanton zu einem reduzierten Satz besteuert.
- Nach einer Rückführung des WEF-Vorbezuges kann man die beim Vorbezug bezahlte Steuer wieder zurückfordern (innert 3 Jahren nach Rückzahlung).
- Steuerlich privilegierte Einkäufe in die Pensionskasse dürfen erst wieder getätigt werden, wenn WEF-Vorbezüge vollständig zurückbezahlt sind.

Rückzahlung

- Nicht zwingend, ausser wenn ein mit Pensionskassengeldern finanziertes Haus verkauft wird.
 - Rückzahlungen müssen mindestens 20 000 Franken betragen, ausser die nicht zurückbezahlte Summe ist kleiner.
 - Nur bis 3 Jahre vor Beginn des reglementarischen Altersleistungsanspruchs möglich.
-

Die Energieeffizienz auf einen Blick.

Lage und Grösse eines Gebäudes bestimmen dessen Wert – aber nicht nur. Die Energieeffizienz gewinnt an Bedeutung. Wer einen Gebäudeenergieausweis (GEAK) besitzt, hat einen Trumpf in der Hand.

Grün steht für Energieeffizienz, Rot für Energieschleuder. Bei Autos und Haushaltsgeräten genügt ein Blick auf eine



Etikette und der Laie weiss, wie viel Energie diese verschlingen, und kann die anfallenden Kosten abschätzen.

Seit letztem August gibt es auch für Immobilien eine solche Etikette: den neuen Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK). Dieser zeigt an, wie viel Energie ein Gebäude benötigt. Jedes Gebäude wird dabei einer von sieben Energieklassen von A (grün) bis G (rot) zugeteilt. Darüber hinaus informiert der GEAK darüber, wie sich ein Gebäude energieeffizient sanieren lässt.

Der GEAK beurteilt einerseits die Gebäudehülle, andererseits die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes. Die Gebäudehülle punktet, wenn Wände, Dach, Boden und Fenster gut isolieren. Für die Gesamtenergieeffizienz fließen Faktoren wie Heizung, Gebäudetechnik und Stromverbrauch ein. Vorteilhaft wirken sich da erneuerbare Energien aus.

Wie kommen Hausbesitzer nun zu einem GEAK?

GEAK light. Immobilienbesitzer können hierzu einige Eckdaten auf der Internetseite von GEAK eingeben und erhalten den GEAK light. Dieser liefert eine Grobeinschätzung des Gebäudes sowie einige

Sanierungstipps. Allerdings ist er nicht als offizielle Energieetikette anerkannt.

GEAK. Für den offiziellen Ausweis muss man einen Termin mit einem akkreditierten GEAK-Experten vereinbaren. Damit der Aufwand geringer ausfällt, sollten dem Experten bei der Hausbesichtigung gleich die Heizungs-, Wasser- und Stromrechnungen der letzten drei Jahre sowie die Planunterlagen des Gebäudes übergeben werden. Als Resultat der Prüfung bekommt man nicht nur den vierseitigen GEAK. Immobilienbesitzer haben auch Gelegenheit, sich mit einem neutralen Experten über den Zustand und die Möglichkeiten ihres Eigenheims zu unterhalten. Was den Preis für den GEAK betrifft, empfehlen die Kantone je nach Gebäude zwischen 400 und 800 Franken.

Beratungsbericht zum GEAK. Mit ersten konkreten Hinweisen zur Erneuerung zeigt der Experte auf, wie eine energetische Verbesserung erzielt werden kann. Der Beratungsbericht ist eine ideale Ergänzung zum GEAK und darum eine sinnvolle Zusatzleistung des Experten. Der Kostenpunkt: rund 600 Franken.

www.geak.ch

Nachhaltigkeit ist Bargeld wert

UBS belohnt nachhaltiges Renovieren ab dem 1. Mai 2010 mit einer «Cash-Prämie» von 2500 bis zu 8500 Franken: Die Gelder, die sie im Rahmen der Rückvergütung aus der CO₂-Lenkungsabgabe erhält, gibt UBS an ihre Kunden weiter. Insgesamt steht ein Betrag von knapp 4 Millionen Franken zur Verfügung.

Durch ökologisch nachhaltiges Renovieren profitieren Sie von weiteren Vorteilen:

- Sie können Förderbeiträge im Rahmen des Gebäudeprogramms des Bundes und der Kantone beantragen.
- Sie senken Ihre Energiekosten langfristig und nachhaltig.

Mit welcher «Cash-Prämie» Sie rechnen dürfen und was es dafür benötigt, entnehmen Sie dem Internet unter www.ubs.com/renovation. Die Anmeldefrist läuft bis am 31.12.2010 respektive bis der Betrag von knapp 4 Millionen Franken reserviert ist.

Baufinanzierung: jetzt für 1,5 statt 2,75%

Beim Kauf Ihres Traumhauses unterstützt Sie UBS mit der flexiblen UBS Baufinanzierung. Dabei profitieren Sie von einem Zinssatz von 1,5%*, wenn Sie bis am 30. Juni 2010 eine Finanzierungslösung für den Bau von selbst genutztem Wohneigentum abschliessen.

Profitieren Sie von diesem Angebot und lassen Sie sich beraten. Ihr UBS-Berater freut sich auf Ihren Anruf. Sie erreichen ihn unter der Telefonnummer 0800 884 556.

* Zinssatz per 1. April 2010, zuzüglich 0,25% Kommission pro Quartal. Zinssatz- und Preisänderungen bleiben vorbehalten.

www.ubs.com/hypothek