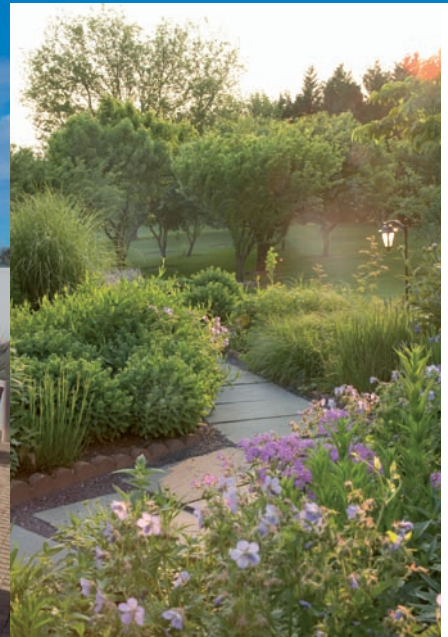


UBS immo news



Inhalt

- 1 Aus Alt mach Jung
- 2 Energieeffizienz zahlt sich aus
- 3 Ein Umbau, der den Sommer verlängert
- 4 Wellness fürs Bad

Aus Alt mach Jung

Wer den Wert seiner Liegenschaft erhalten will, muss sich früher oder später mit Renovationen auseinandersetzen.

Die Fliesen haben Risse und die Dusche tropft – warum nicht die Gelegenheit beim Schopf packen und das Bad renovieren? Ähnliche Überlegungen dürften in manchen Familien angestellt werden. Fast zwei Drittel der Schweizer Wohnliegenschaften stammen aus den Boomjahren nach dem Zweiten Weltkrieg. Und erst etwa die Hälfte der Wohnbauten, die mehr als 20 Jahre alt sind, sind schon renoviert worden.

Aufschieben geht ins Geld

Eine Renovation steigert nicht nur den Komfort Ihrer Immobilie, sondern auch deren Wert. Zudem führen Um- und Einbauten wie wärmedämmende Fenster oft zu Energieeinsparungen.

Trotzdem muss ein Umbau gut überlegt sein. Bevor Sie Handwerker einspannen, sollten Sie sich über Ziel und Ausmass im Klaren sein. Denn ein Umbau kann schnell mehrere zehntausend Franken kosten. Wer jährlich mindestens 1 bis 1,5 Prozent des Gebäudeversicherungswerts auf die Seite legt, kann sein Eigenheim aber nach 10 Jahren meist einer Verjüngungskur unterziehen, ohne den Gürtel enger schnallen zu müssen.

Werterhaltend oder wertsteigernd?

Die Steuerbehörden unterscheiden zwischen werterhaltenden und wertsteigernden Investitionen. Erneuert eine Familie das Bad aus den Sechzigerjahren, dürfte dies die Steuerbehörde als werterhaltende Investition einstufen. Diese sind in den meisten Kantonen sowie beim Bund von den Steuern abziehbar. Im Gegensatz dazu handelt es sich beim Ausbau des Bades zur Wellnessoase um eine wertsteigernde Investition, die steuerlich nicht abziehbar ist.

Dennoch empfiehlt es sich, die Belege von wertsteigernden Investitionen aufzubehalten. Bei einem späteren Verkauf der Liegenschaft kann man diese vom steuerbaren Grundstücksgewinn abziehen – und somit Steuern sparen.

Der Unterschied zwischen werterhaltend und wertsteigernd ist auch für die Finanzierung von Bedeutung. Ist die Hypothek im Verhältnis zum Liegenschaftswert tief, lässt sie sich oft aufstocken. Eine wertsteigernde Renovation erhöht da den Spielraum zusätzlich.

www.hausinfo.ch



Roger von Mentien
Leiter Privatkunden Schweiz

Liebe Leserin, lieber Leser

In manchen Schweizer Städten bekommen Passanten den Eindruck, es gebe «ewige Baustellen». Aber kaum etwas ist für die Ewigkeit gebaut. Jeder Besitzer von Wohneigentum kann beobachten, wie der Zahn der Zeit an seiner Liegenschaft nagt.

Ein Grossteil schiebt allerdings die Renovation immer wieder hinaus, solange kein akuter Handlungsbedarf besteht. Viele Fachleute sprechen darum in der Schweiz, wo eine Wohneinheit im Durchschnitt stattliche 45 Jahre alt ist, von einem Sanierungsstau.

Erfahrungsgemäss ist dieses Aufschieben am falschen Ort gespart. Dies umso mehr, als die derzeit tiefen Zinsen oft Finanzierungen zu günstigen Konditionen ermöglichen und Sie bei fast jedem Umbau umweltfreundliche Massnahmen umsetzen und Energie und Kosten sparen können.

Grund genug für Sie, Renovationen als Chance zu sehen? Wir zeigen Ihnen in dieser Ausgabe von UBS immo news, worauf Sie achten sollten und wie wir Sie unterstützen können.

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

Impressum

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

Energieeffizienz zahlt sich aus

Renovationen nach ökologischen Kriterien kosten etwas mehr. Langfristig fährt man damit aber finanziell besser, schreibt Claudio Saputelli, Immobilienanalyst von UBS.

Beim Kauf eines Autos dauert es nicht lange und das Gespräch kommt auf die Energieeffizienz – spätestens seit den rasanten Ölpreisanstiegen im letzten Jahr. Bei Immobilien scheinen die Investoren diesbezüglich zurückhaltender zu sein. Der Grund: Lange war unklar, ob die Mehrkosten beim Bau einer energieeffizienten Immobilie (maximal 10 Prozent) in absehbarer Zeit amortisiert werden können.

2007 wurde in der Schweiz im Wohnungsbereich nur knapp jeder zehnte Neubau nach dem Minergie-Standard zertifiziert. Dabei sind die meisten Minergie-Investoren Privatpersonen, die sich wohl auch wegen ihrer umweltfreundlichen Gesinnung für die ökologische Bauweise entschieden haben. Auffallend ist zudem, dass sich unter den Minergie-Bauten viele Einfamilienhäuser finden, obwohl diese einen geringeren Effizienzgewinn erreichen als Mehrfamilienhäuser.

Nebst der ideellen Komponente sprechen auch handfeste Argumente für Minergie. So ist der Wohnkomfort – etwa wegen des Raumklimas – höher und die Abhängigkeit vom Energiepreis geringer. Eigenheimbesitzer berücksichtigen solche Überlegungen. Anders liegt der Fall bei Renditeobjekten wie Mehrfamilienhäusern. Die Nebenkosten interessieren die Vermieter bisher nur indirekt, da sie diese meist auf die Mieter abwälzen können.

Vermieter rechnen oft falsch

In konventionellen Renditeberechnungen werden Nettomieten verwendet, weshalb die Gewinne aus einer energieeffizienten Bauweise nicht primär den Eigentümern zukommen. Diese halten daher eine Verbesserung des Energiestandards oft für unrentabel.

Gleich aus mehreren Gründen könnte sich diese Einschätzung der Vermieter schon bald als falsch erweisen. Die Energiepreise dürften wieder stark anziehen, wenn sich die Weltwirtschaft erholt. Bereits 2010

ist eine Steigerung des Erdölpreises auf gegen 90 Dollar zu erwarten, womit Energiesparen allein schon finanziell gesehen wieder unverzichtbar wird.

Zudem wird der Energiepreishebel künftig auch bei Renditeobjekten stärker wirken. Seit August 2009 ist der von den Kantonen erarbeitete Gebäudeenergieausweis erhältlich (www.geak.ch). Dieser wird in einer ersten Phase auf freiwilliger Stufe getestet. Aufgrund der positiven Erfahrung aus der EU dürfte er aber innerhalb der nächsten 2 Jahre obligatorisch werden und die Transparenz im Wohnungsmarkt beträchtlich erhöhen. Immer mehr Mieter werden dann eine Vollkostenrechnung unter Einbezug der Nebenkosten anstellen (Bruttomiete). Höhere Heiz- oder Kühlkosten wegen schlechter Isolation werden sie nur noch hinnehmen, wenn die regulären Mieten entsprechend tiefer sind. Das wird sich negativ auf die Rendite der Vermieter auswirken.

Vorsicht vor Preisabschlägen

Neueste Studien zeigen allerdings, dass die Mehrkosten für energieeffizientes Bauen vom Schweizer Markt schon heute vergütet werden. Umgekehrt sind Preisabschläge, beispielsweise für schlecht isolierte Immobilien, absehbar. Gemäss einer Umfrage unter deutschen Maklern werden in Deutschland solche Gebäude mit einem Preisabschlag von bis zu 20 Prozent bestraft. Hier mögen künftig höhere Umweltabgaben oder gesetzliche Mindeststandards im Preis enthalten sein.

Neue Renditeberechnungsmodelle berücksichtigen solche Wertverlustrisiken. Die drohenden Abschreibungen könnten Bewegung in den Renovationsstau bringen. Gesamt-sanierungen oder Ersatzneubauten würden somit wieder lukrativer. Vorausschauende Immobilieneigentümer sollten darum eine Aufwertung ihrer Liegenschaften anstreben, bevor die steigende Sanierungsnachfrage den Preis dafür in die Höhe treibt.

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

Ein Umbau, der den Sommer verlängert

Für Brigitte und Rolf Kuster* wird der Traum von einem Wintergarten Wirklichkeit – dank sorgfältiger Planung und einer geeigneten Finanzierung durch UBS.

Auch wenn sie die ruhige Wohnlage neben der Landwirtschaftszone in einem Thurgauer Dorf nicht selbst ausgewählt haben – Brigitte (56) und Rolf Kuster (58) geniessen die lauen Sommerabende auf ihrem Sitzplatz und den Blick über die Felder hin zum Wald.

Ihr Reihenhaus haben sie vor 9 Jahren von Rolfs Eltern geerbt. Seither haben sie Unterhaltsarbeiten am Haus durchgeführt und den veralteten Kochherd sowie sanitäre Anlagen durch moderne Geräte ersetzt. Jetzt, wo der ältere Sohn ausgezogen ist, möchte sich das Paar einen lang gehegten Wunsch erfüllen: einen mediterranen Wintergarten, um damit den kurzen Schweizer Sommer etwas verlängern zu können.

Mehrere Offerten geprüft

Kusters haben bereits mehrere Offerten eingeholt und diese eingehend geprüft. Entschieden haben sie sich für einen Unternehmer mit gutem Ruf aus der Region. Sein Kostenvoranschlag beläuft sich auf rund 95 000 Franken.

Um die Renovationsfinanzierung zu planen, trifft sich das Paar mit dem UBS-Berater in der Geschäftsstelle. Da das Reihenhaus bis auf die Hälfte des Liegenschaftswertes abbezahlt ist, haben Kusters einigen Spielraum, um die Renovation durch eine zusätzliche Hypothek zu finanzieren. Wie bei jeder Hypothek prüft der Berater auch hier, inwieweit die Finanzierungskosten (Amortisation und Zinskosten) für Kusters tragbar sind. Ein Punkt, den er speziell berücksichtigt, ist Rolfs nahende Pensionierung. Denn damit verringert sich das Einkommen in der Regel.



Ein weiterer Gesprächspunkt ist die bestehende Festhypothek, welche in einigen Monaten fällig wird und welche die Kusters aufgrund des aktuell günstigen Zinsniveaus bereits heute verlängern möchten.

Geeignete Finanzierung

Wie sich im Gespräch zeigt, wollen Kusters die Renovationsfinanzierung innerhalb von wenigen Jahren – noch vor Erreichen des obligatorischen Rentenalters – zurückerzahlen. Darum eignet sich die Finanzierung mittels einer UBS Festhypothek über 3 Jahre. Kusters binden sich damit nicht langfristig und bleiben flexibel.

Bei der Verlängerung der bestehenden Hypothek profitieren Kusters zudem von der Aktion UBS Festhypothek 8 für 6. Ihr Ziel der Budgetsicherheit haben sie durch die langfristige Zinssatzfixierung mit der UBS Festhypothek 8 Jahre erreicht. Sie

bezahlen während der ganzen Laufzeit aber nur den Zinssatz einer 6-jährigen UBS Festhypothek.

Steuerlich gesehen handelt es sich beim Bau des Wintergartens um eine wertsteigernde Investition. Kusters können die Ausgaben darum nicht vom steuerbaren Einkommen abziehen. Trotzdem dokumentieren sie die durchgeführten Arbeiten gewissenhaft. So können sie bei einem allfälligen Verkauf des Reihenhauses den Betrag vom steuerbaren Grundstücksgewinn abziehen und Grundstücksgewinnsteuern sparen. Doch vorerst wollen Kusters erst einmal den Wintergarten unbeschwert geniessen.

* Namen geändert

www.ubs.com/hypo

UBS Hypotheken: Trend für die nächsten 3 Monate

UBS Hypotheken	Trend
UBS Libor Hypothek 3 Monate	→
UBS Festhypotheken 5 Jahre	→
UBS Festhypotheken 10 Jahre	↗

Ihr UBS-Berater unterstützt Sie gerne dabei, Ihren Lebensraum vom Eigenheim zu verwirklichen.

Informationen zu UBS Hypothekarprodukten und zur aktuellen Zinssituation finden Sie unter www.ubs.com/immonews
 → UBS Hypotheken im aktuellen Zinsumfeld.

Aktion: Jetzt UBS Festhypothek 8 für 6.

8 Jahre lang vom günstigeren 6-Jahres-Zinssatz profitieren.
Angebot gültig bis 30. November 2009.

www.ubs.com/hypo



Wellness fürs Bad

Immer mehr Hausbesitzer wollen das Badezimmer in einen Wohlfühlraum verwandeln. Stefan Schärer, Badplaner und Präsident der Genossenschaft BadeWelten, zeigt die Möglichkeiten auf.



Herr Schärer, welche Trends zeichnen sich bei der Gestaltung des Bades ab?

Das Badezimmer wird immer mehr zum Wohnraum. Es dient nicht mehr nur der Körperhygiene, sondern soll ein Ort der Erholung sein. Gefragt sind ausgesuchtes Design, hochwertige Materialien und stimmige Farben. Je nach der Kombination können interessante Spannungen oder Harmonie erzeugt werden. So lässt sich mit Kreativität und sachkundiger Planung aus einem Badezimmer eine Wellnessoase machen.

Muss im älteren Kleinbad auf Wellnessfreuden verzichtet werden?

Nein. Jeder Raum ist anders und jeder Benutzer hat andere Bedürfnisse. Die Aufgabe des Badplaners besteht gerade darin, ein Design zu entwerfen, das auf die verschiedenen Gegebenheiten und Bedürfnisse abgestimmt ist. Dazu ein Beispiel: Um Platz zu gewinnen, kann man die Badewanne geschickt durch eine Dampfdusche mit Sitzmöglichkeit ersetzen. Ebenso lässt sich statt einer Badewanne eine Whirlwanne einbauen, um sich bei den täglichen Reinigungsritualen setzen zu können.

Bringen Geräte wie die Dampfdusche mehr als die altbewährte Dusche?

Ja, die Dampfdusche lässt kaum Wünsche offen. Eine Dampfdusche oder eine Dusche mit Regenbrause sind ideal zum Ausspannen. Dampfduschen können

zudem mit einer Aroma- und Lichttherapie ausgestattet werden. Die Aromenpalette reicht von Rose über Mango bis zu Eukalyptus und Lavendel. Für das Licht sind verschiedene Programme wählbar, die ausgleichend, entspannend oder aktivierend wirken. Temperaturen bis zu 50 Grad sorgen für angenehme Wärme, belasten aber den Kreislauf weniger. Nach dem Dampfen verteilen eingebaute Düsen feinen, kühlen Sprühnebel auf der warmen Haut, was die Lebensgeister aktiviert. Regelmässiges Dampfduschen stärkt die Abwehrkräfte und beugt Erkältungen vor. Dabei finden sich Dampfduschen für fast jedes Budget. Heute werden diese oft individuell geplant und eingebaut.

Unverzichtbar ist die Toilette. Worauf gilt es da zu achten?

Bei der normalen Toilette ist die innere Form der Keramik entscheidend. Stimmt diese, muss nach dem Toilettengang wenig «Nacharbeit» geleistet werden. Im Trend liegt derzeit aber klar das Dusch-WC. Anstelle von Papier sorgt Wasser für Sauberkeit und Wohlbefinden. Die Intimpflege wird nicht nur hygienisch und gründlich, sondern auch einfach – dank einer Fernbedienung, die man in der Hand halten kann. Ökologisch schneidet das Dusch-WC gleich gut ab wie das herkömmliche – oder sogar besser, wenn man die Wassertemperatur senkt oder Ökostrom bezieht.

Inwiefern ist Ökoeffizienz ein Thema bei der Badplanung?

Moderne Sanitäranlagen gehen genügsamer mit Wasser um als ältere. Wer Wasser und Energie sparen will, sollte aber vor allem das Seine dazutun: beim Händewaschen kaltes statt warmes Wasser nehmen oder weniger lang duschen. Entscheidend, um fossile Energien und Ressourcen zu sparen, ist schliesslich, dass erneuerbare Energien genutzt werden – etwa bei der Wassererwärmung oder der Stromerzeugung mithilfe von Solarenergie oder im Heizungs- oder Lüftungsbereich.

Welches Budget gilt es einzukalkulieren, um damit das Bad umfassend zu erneuern?

Das Budget bestimmt der Bauherr. Mit einigen Tricks lässt sich das Wohlbefinden im Bad erheblich steigern, ohne dass deswegen wesentliche Mehrkosten entstehen. Die Grösse des Bades und die Wahl der Produkte sind jedoch wichtige Einflussfaktoren. Ein Badplaner berät dabei objektiv und fachgerecht. Im Schnitt kann man sein Bad etwa ab 50 000 Franken einer Verjüngungskur unterziehen.

Fünf Schritte zur Wellnessoase

1. Wenden Sie sich an einen professionellen Badplaner.
2. Der Badplaner schaut sich die örtlichen Gegebenheiten an und klärt mit Ihnen Ihre Wünsche.
3. Aufgrund Ihrer Vorstellungen fertigt der Badplaner Ideenskizzen an und erstellt einen Kostenvoranschlag.
4. Erteilen Sie dem Badplaner den Auftrag, beginnt er mit der Detailplanung inklusive Terminierung der Arbeiten sowie der Festlegung der Einrichtungen.
5. Der Badplaner sorgt für die fachgerechte Bauausführung, die Kostenüberwachung, die Koordination der Handwerker und die Einhaltung des Terminplanes.

www.badewelten.ch