

UBS immo news



Inhalt

- 1 Bauen mit dem richtigen Partner
- 2 Pro Stunde ein halbes Fussballfeld
- 3 Bauen richtig finanziert
- 4 Wie man zu Bauland für sein Traumhaus kommt

Bauen mit dem richtigen Partner

Als Hauptpartner beim Hausbau bieten sich Generalunternehmer oder Architekt an. Beide Varianten haben ihre Vor- und Nachteile, eine sorgfältige Auswahl ist auf jeden Fall von grosser Wichtigkeit.

Wer ein Haus baut, lässt sich auf ein grosses Unterfangen ein, das Überraschungen bergen kann. Eine wichtige Entscheidung steht ganz zu Beginn an: Soll man einen Generalunternehmer oder einen Architekten mit dem Bau beauftragen? Der Generalunternehmer liefert ein schlüsselfertiges Haus, er plant, organisiert, wählt die Handwerker aus und baut das Haus von A bis Z. Der Spielraum der Mitgestaltung ist für den Bauherrn dadurch meistens etwas kleiner, als wenn er direkt mit einem Architekten zusammenarbeitet. Entscheidet er sich für die Variante Architekt, muss er sich dafür um mehr Details kümmern, wie zum Beispiel um die direkte Bezahlung der Handwerkerrechnungen.

Schlechte Wahl kann teuer werden

In jedem Fall gilt: Die Wahl des Partners muss sorgfältig getroffen werden. Es empfehlen sich eine Überprüfung des Handelsregisters, eine Anfrage beim Betriebsamt sowie das Einholen von Referenzen bei Bauherren, die bereits mit dem vorgesehenen Partner zusammengearbeitet haben.

Bei einer Generalunternehmung kommt ein zusätzlicher Faktor hinzu, der zu Vorsicht mahnt: Wenn der Generalunternehmer die

Rechnungen seiner Unterakkordanten wie Schreiner, Elektriker, Küchenbauer usw. nicht bezahlt, können diese innerhalb einer bestimmten Frist ein so genanntes Bauhandwerkerpfandrecht geltend machen. Dieses wird auf das Haus im Grundbuch eingetragen. Wird der Generalunternehmer zahlungsunfähig und es sind noch Rechnungen von Handwerkern offen, muss der Bauherr im schlimmsten Fall doppelt bezahlen – die Rechnungen des Generalunternehmers und der Handwerker.

UBS prüft Generalunternehmer

«Bei der Finanzierung eines Bauprojekts nehmen wir immer auch den Generalunternehmer unter die Lupe», sagt Philipp Lehner, Kundenberater von UBS in Visp. Es sei schon vorgekommen, dass er Finanzierungsgesuche ablehnen musste, weil ihm der Generalunternehmer nicht vertrauenswürdig erschien. «Für den künftigen Bauherrn führt ein solcher Entscheid vielleicht zu unerwünschten Verzögerungen – schliesslich ist die Überprüfung durch Spezialisten mit einem grossen Netzwerk aber auch ein Schutz für ihn. In den wenigen Fällen, die mir bekannt sind, hat es sich im Nachhinein gezeigt, dass unser negativer Entscheid den Kunden vor grossen Problemen bewahrt hat.»

Editorial



Manuel Leuthold
Segment Management
Privatkunden

Liebe Leserin, lieber Leser

Zum Thema Hausbau hört man oft die wildesten Geschichten. Gewiss, Bauen ist mit viel Unvorhersehbarem verbunden – doch mit guter Planung und sorgfältiger Vorbereitung lassen sich viele Probleme vermeiden.

Mit den Beiträgen in der aktuellen Ausgabe von UBS immo news möchten wir Sie bei der Planung und Vorbereitung unterstützen und Ihnen ein paar Anregungen bieten: Wir geben Tipps, wie Sie Bauland für Ihr Traumhaus finden, gehen der Frage nach, welche Vor- und Nachteile das Bauen mit einem Generalunternehmer bzw. mit einem Architekten bringt, und zeigen ausserdem auf, wie Sie das Bauen Ihres Wohneigentums finanzieren können.

Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre und freuen uns, wenn Sie Ihrem Traumhaus einen Schritt näher kommen.

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 und Französisch
Abonnement: www.ubs.com/immonews

Pro Stunde ein halbes Fussballfeld

Die Schweiz ist 41 285 Quadratkilometer gross. Davon sind etwas mehr als 7 Prozent Siedlungsfläche, was ungefähr der Fläche des Kantons Tessin entspricht. 92 Prozent der Siedlungsfläche konzentrieren sich auf der halben Landesfläche in Lagen unter 1080 Meter.

Seit Jahren nimmt die Siedlungsfläche hierzulande stark zu, mehrheitlich auf Kosten der Landwirtschaft. So wird seit den Siebzigerjahren pro Stunde durchschnittlich Land von rund der Grösse eines halben Fussballfelds verbaut. Die grosse Nachfrage nach Boden hat vor allem zwei Gründe: das stetige Wachstum der Bevölkerung und die individuell rasant steigenden Flächenbedürfnisse. Der Platzbedarf pro Einwohner beträgt heute rund 400 Quadratmeter Siedlungsfläche.

Davon machen je knapp ein Drittel reines Wohnareal und Verkehrsfläche aus, das dritte Drittel entfällt auf Industrieareal und gemischte Zonen. Während beim Wohnareal die steigende Zahl von Kleinhaushalten für den Mehrbedarf der letzten Jahre verantwortlich zeichnet, nahm innerhalb der Verkehrsfläche überwiegend das Strassenareal zu.

Verzeichnis der Bauwerke

Das so genannte Bauwerk Schweiz umfasst sämtliche Gebäude, einschliesslich die gesamte dazugehörige infrastrukturelle Vernetzung. Der Wiederbeschaffungswert des Bauwerks Schweiz wird auf rund 2500 Milliarden Franken geschätzt. Die jährlichen Investitionen in Neubauten, Umbauten und Renovationen beliefen sich jüngst nominal auf durchschnittlich etwa 45 Milliarden Franken.

Unter Berücksichtigung des Umstands, dass gesamtschweizerisch die Abbruch- und Umwandlungsquoten sowie die Renovations-tätigkeiten relativ gering sind, wird sich der gegenwärtige Erneuerungstau künftig zusätzlich akzentuieren. Seit Beginn der Neunzigerjahre sind die realen Bauinvestitionen um wenige Prozente rückläufig. Das Schweizer Bruttoinlandsprodukt hingegen hat in dieser Zeit dank zunehmendem Konsum und steigenden Exporten real um über 25 Prozent zugelegt. Dies spiegelt sich auch in den Bauinvestitionen nach einzelnen Sektoren wider. So haben die Investitionen in Verkaufsflächen seither den grössten Zuwachs erfahren, noch vor den Industrieflächen. Die Investitionen in Büroliegenschaften hingegen haben sich aufgrund der vorhandenen Überkapazitäten um über 20 Prozent reduziert.

Schweiz ist noch nicht zu Ende gebaut

Künftig wird sich das Bauwerk Schweiz verstärkt mit den infrastrukturellen Herausforderungen der Urbanisierung konfrontiert sehen, zumal wenn die Bevölkerung wie in den letzten Jahren weiter wächst. Das Bauwerk Schweiz ist daher noch lange nicht zu Ende gebaut. Im Wandel der Zeit wird es dies auch nie sein, selbst dann nicht, wenn in absehbarer Zeit das Bauen nur noch im Gebauten stattfinden wird.

UBS Hypotheken: Trend für die nächsten 3 Monate

UBS Hypotheken	Trend
UBS Libor Hypothek 3 Monate	➔
UBS Festhypotheken 5 Jahre	➔
UBS Festhypotheken 10 Jahre	➔
UBS Portfolio Hypothek 2 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.

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

Bauen richtig finanziert

**Die UBS Baufinanzierung sichert die Finanzierung während der Bauphase.
Die Überführung in eine Hypothek lässt sich auf verschiedene Arten gestalten.**

Wer sein Wunschobjekt ausgesucht hat und mit Bauen beginnen möchte, benötigt Geld. Bei einem Bauvorhaben fallen die Kosten schrittweise an: Beim Landkauf, bei einer eventuellen Anzahlung und dann, wenn jede am Bau beteiligte Firma ihre Arbeit abrechnet. Kurz: Wer baut, braucht eine Finanzierung über sämtliche dieser Etappen.

Alle Kosten laufen über das Baukonto

Eine Baufinanzierung von UBS ermöglicht es, rasch und unkompliziert die individuellen Baupläne zu verwirklichen. Der Vertrag «UBS Baufinanzierung» dient als Finanzierungsbestätigung bei den Verhandlungen mit den Baupartnern und regelt die Finanzierung während der Bauphase und danach.

Der Bauherr eröffnet ein auf seinen Namen lautendes Baukonto. Alle für das Bauprojekt erforderlichen finanziellen Mittel laufen darüber: Der Bauherr zahlt seine Eigenmittel darauf ein, und die Hypothekenauszahlungen werden dem Baukonto gutgeschrieben (die Guthaben auf dem Baukonto werden zu einem Vorzugszinssatz verzinst). Alle beim Bau anfallenden Rechnungen werden von diesem Konto bezahlt: Der Architekt kontrolliert und visiert die Rechnungen und lässt die entsprechenden Zahlungsaufträge durch den Bauherrn unterzeichnen. Der UBS-Berater prüft, ob die Rechnungen im Budgetrahmen liegen und löst die Zahlungen aus. Falls der Bau über einen Generalunternehmer abgewickelt wird, ruft dieser die Tranchenzahlungen ab, welche im Zahlungsplan gemäss Generalunternehmervertrag vereinbart wurden.

Überführung in eine Hypothek

Es gibt drei verschiedene Varianten, wie der zeitlich befristete Baukredit in die langfristige Finanzierung, sprich in eine Hypothek, umgewandelt werden kann.

1. Hypothekenauszahlung bei Abschluss der Bauarbeiten

Sind die Eigenmittel aufgebraucht, werden die Baukosten Schritt für Schritt bis zur gewährten Kreditlimite vom Baukonto abgebucht. Schliesslich wird der Baukredit durch eine Hypothek abgelöst. Der Vorteil dieser Lösung ist, dass die Zinsen immer nur auf die bereits beanspruchte Summe bezahlt werden müssen. Dies macht sich vor allem bei einer langen Bauzeit oder bei einem Bauunterbruch bemerkbar.

2. Gesamte Hypothekenauszahlung bei Baubeginn

Die Hypothek kann auch zu Beginn der Bauphase aufgenommen werden. Dann fallen zwar bereits von Anfang an Zinsen auf den ganzen Betrag an, doch wenn rasch steigende Zinsen prognostiziert werden, ist es ein Vorteil, wenn im Voraus ein Hypothekarzinssatz fixiert werden kann.

3. Gestaffelte Hypothekenauszahlungen

Als weitere Möglichkeit kann die Hypothek gestaffelt ausbezahlt werden. So wird einerseits die Gesamtschuld Schritt für Schritt aufgebaut – entsprechend steigt auch die Zinslast nur im Umfang des Baufortschritts –, andererseits lassen sich die Zinskosten für einzelne Tranchen fixieren.

Hypothekarprodukte frei wählbar

Bei allen Varianten kann die Art der Hypothek frei gewählt werden, mit einem festen oder einem variablen Zinssatz oder auch mit einer Kombination von beidem. Dabei gilt immer, dass die gesamten Wohnkosten* maximal ein Drittel des Bruttoeinkommens ausmachen dürfen, nur so ist die Tragbarkeit gewährleistet. Bei einer Hypothek mit festen Zinssätzen macht es häufig auch Sinn, sie aufzuteilen und für die einzelnen Summen unterschiedliche Laufzeiten zu wählen. Damit verringert sich das Zinsrisiko bei der Fälligkeit.

*Hypothekarzinsen kalkuliert mit 5 Prozent plus Hypothekenamortisation von jährlich 1 Prozent plus Nebenkosten von jährlich 1 Prozent des Liegenschaftswerts

Sparen Sie jetzt die Hälfte der Bauzinsen

Beim Abschluss einer UBS Baufinanzierung schenken wir Ihnen die Hälfte der Bauzinsen und der Kreditkommission. Profitieren Sie von diesem attraktiven Angebot und lassen Sie sich jetzt beraten.

Ihr UBS-Berater freut sich auf Ihren Anruf. Sie erreichen ihn unter Telefon 0800 884 556.

Spezialangebot UBS Baufinanzierung für private Kunden, gültig beim Abschluss einer UBS Baufinanzierung bis am 31. Juli 2009 für den Bau von selbst genutztem Wohneigentum. Die Zinsreduktion von 50% bezieht sich ausschliesslich auf den im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Zinssatz. UBS behält sich vor, den Zinssatz während der Laufzeit jederzeit anzupassen.



Wie man zu Bauland für sein Traumhaus kommt

Wer bauen will, braucht Land. Grundstücke an guter Lage sind rar, bereits guter Rat kann teuer sein. Eine kompetente und erst noch kostenlose Anlaufstelle ist der UBS-Berater.

«Für Privatpersonen ist es schwierig, an Bauland zu kommen», weiss Stephan Koller, Leiter Rayon Fricktal von UBS in Rheinfelden AG. Vielerorts befinde sich eingezontes Bauland in den Händen von Architekten oder Generalunternehmern. Wer auf dem entsprechenden Grundstück bauen will, muss das mit dem Besitzer tun.

Regional verankerte Kundenberater wissen mehr

Auch geht Bauland häufig unter der Hand weg. «Da wir regional gut verankert sind, hören wir häufig das Gras wachsen», sagt Stephan Koller. Wie in vielen anderen UBS-Geschäftsstellen in attraktiven Wohngebieten führen Koller und sein Team Dossiers über die regionale Baulandentwicklung: Zonenpläne, Bauordnungen, Vernehmlassungen – alles aktuell zur Hand. Zudem pflegen die lokalen UBS-Verantwortlichen regelmässigen Kontakt mit den Gemeindebehörden und Bauverwaltungen und sind so auch über sich abzeichnende Einzonungen informiert.

Was macht denn gutes Bauland aus? Drei Faktoren, meint Stephan Koller: «Lage, Lage und nochmals Lage.» Wie gut ist das Land erschlossen? Wie weit ist es ins Dorfzentrum und zur nächsten Stadt? Wie attraktiv sind der Arbeitsmarkt und der Steuerfuss? Wie sind Aussicht und Beson-



nung? Ist es ruhig? Die Faktoren sind lokal sehr unterschiedlich, und so kann es bereits auf kleinem Raum beträchtliche Preisunterschiede geben. «Bei uns im Fricktal beträgt die Preisspanne 300 bis 900 Franken pro Quadratmeter – teilweise innerhalb der gleichen Gemeinde.»

Preise sind Verhandlungssache

«Der ausgeschriebene Preis ist meist verhandelbar», meint Stephan Koller weiter. Aber wie wissen, ob ein angebotener Preis realistisch ist? Wenn es um eine konkrete Parzelle gehe, könne man durchaus bei den Nachbarn anfragen, was sie bezahlt haben, meint der gewiefte Immobilienfachmann. Oder bei der Standortgemeinde, die auch eine Grössenordnung nennen kann. Reagieren Baulandpreise auf die Konjunk-

tur? Ist gegenwärtig ein günstiger Moment, Bauland zu kaufen? Eher nein, meint Fachmann Koller, Bauland werde eher gehalten als unter Wert verkauft. Hingegen seien zurzeit auch die Zinsen tief, sodass der Moment für einen Hausbau sicher nicht schlecht sei

Fremdfinanzierung möglich

Bauland gefunden, Preis ausgehandelt – wie finanziert man Bauland? Viele Bauherren setzen ihre Eigenmittel dafür ein, sagt Stephan Koller, doch ein Fremdfinanzierungsanteil von 50 oder mehr Prozent sei möglich. Ein Gespräch mit dem UBS-Berater zeigt die verschiedenen Möglichkeiten auf. Ein Ratschlag, der im Zusammenhang mit Bauen ganz generell gilt.

Tipps vom Baulandprofi

Als UBS-Rayonleiter berät Stephan Koller seit Jahren Kunden auf der Suche nach dem perfekten Stück Bauland fürs Eigenheim. Hier seine wichtigsten Tipps, damit die grössten Fehler vermieden werden.

1. Erschliessung abklären

Erschliessungskosten können im Landpreis inbegriffen sein – oder auch nicht. Da die Erschliessung meist von der Gemeinde vorgenommen wird, sollte man dort abklären, ob die Kosten überwältigt werden.

2. Quartierentwicklung berücksichtigen

Dagegen, dass nicht plötzlich ein Wohnblock vor der schönen Aussicht steht, kann man sich absichern. Der Zonenplan zeigt, wo und was gebaut werden kann.

3. Realistisch bleiben

Selbst wenn das Grundstück exakt den Träumen entspricht, ist nicht jeder Preis gerechtfertigt. Eine neutrale Drittperson – etwa der Kundenberater der Bank – kann eine realistische Einschätzung machen.

4. Unliebsamen Überraschungen vorbeugen

Die Bodenbeschaffenheit, zum Beispiel in einem Sumpfgebiet, kann es verunmöglichen, einen Keller zu bauen, Hochwassergefahren wirken sich auf die Höhe der Versicherungen aus. Wer auf einem Gelände baut, das früher industriell genutzt wurde, sollte sich über mögliche Altlasten informieren. Die lokalen Behörden geben zu all diesen Fragen Auskunft.