

Schweizer Immobilien

UBS Swiss Real Estate Bubble Index - 2. Quartal 2014

- Der *UBS Swiss Real Estate Bubble Index* ist von 1,22 auf 1,24 gestiegen. Die regionale Gefahrenkarte bleibt unverändert.
- Die Risiken für die Schweizer Volkswirtschaft bleiben damit seit nunmehr vier Quartalen auf erhöhtem Niveau praktisch konstant.
- Der anhaltende Trend zur Verschärfung der regulatorischen Vorschriften zur Hypothekervergabe drückt spürbar auf die Preise für Wohnimmobilien und dämpft die Zukunftsaussichten.

Der *UBS Swiss Real Estate Bubble Index* stand im 2. Quartal 2014 praktisch unverändert bei 1,24 in der Risikozone. Gegenüber dem Vorquartal stieg der Index geringfügig um 0,02 Punkte. Die Risiken auf dem Immobilienmarkt nahmen damit seit einem Jahr nicht mehr signifikant zu. Dies ist nicht selbstverständlich, denn das wirtschaftliche Umfeld für Immobilien war im laufenden Jahr soweit hervorragend. Dass die Preise für Wohnimmobilien im Jahresvergleich trotz diesem Makroumfeld gerade noch um 2 Prozent anstiegen, kann damit als Erfolg für die bisher getroffenen härteren Eigenkapitalvorschriften bei der Hypothekervergabe gewertet werden.

Fast alle Subindizes legten im 2. Quartal 2014 leicht zu. Eigenheimpreise und die ausstehenden Hypothekervolumen wuchsen noch minimal schneller als die Einkommen im Vergleich zum historischen Trend. Nur die Zahl der Kreditanträge für nicht zum Eigengebrauch vorgesehene Liegenschaften schwächte sich ab. Die Zahl der Gefahrenregionen blieb unverändert.

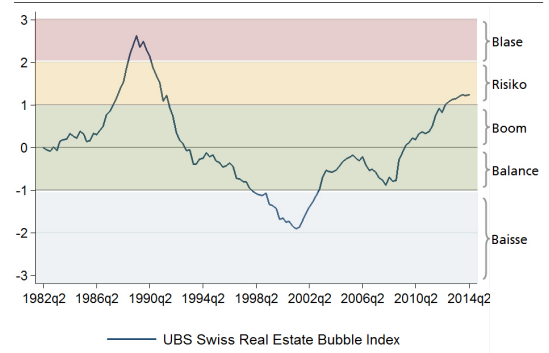
Methodisches Vorgehen

Der *UBS Swiss Real Estate Bubble Index* setzt sich aus folgenden sechs Subindizes zusammen: Verhältnis von Kauf- zu Mietpreisen, Verhältnis von Hauspreisen zum Haushaltseinkommen, Verhältnis von Hauspreisen zur Inflation, Verhältnis von Hypothekerverschuldung zum Einkommen, Verhältnis von Bautätigkeit zum Bruttoinlandprodukt (BIP) sowie Anteil der gestellten Kreditanträge für zur Vermietung vorgesehene Liegenschaften zu Total der Kreditanträge von UBS Privatkunden. Der *UBS Swiss Real Estate Bubble Index* ist berechnet als mittels Hauptkomponentenanalyse gewichteter Durchschnitt der trendbereinigten und standardisierten Indikatoren. Der Index bildet die Abweichung in Standardabweichungen vom auf Null normierten Mittelwert ab. Der Index kann in Abhängigkeit des aktuellen Wertes folgende fünf Stufen einnehmen: Baisse (unterhalb -1), Balance (zwischen -1 und 0), Boom (zwischen 0 und 1), Risiko (zwischen 1 und 2) und Blase (oberhalb 2).

Matthias Holzhey, economist, UBS AG
matthias.holzhey@ubs.com

Claudio Saputelli, economist, UBS AG
claudio.saputelli@ubs.com

UBS Swiss Real Estate Bubble Index



Quelle: UBS

Entwicklung des UBS Swiss Real Estate Bubble Index

		Index
2011	Quartal 1	0.34
	Quartal 2	0.39
	Quartal 3	0.51
	Quartal 4	0.78
2012	Quartal 1	0.93
	Quartal 2	0.84
	Quartal 3	1.01
	Quartal 4	1.09
2013	Quartal 1	1.14
	Quartal 2	1.15
	Quartal 3	1.20
2014	Quartal 1	1.22
	Quartal 2	1.24

Quelle: UBS

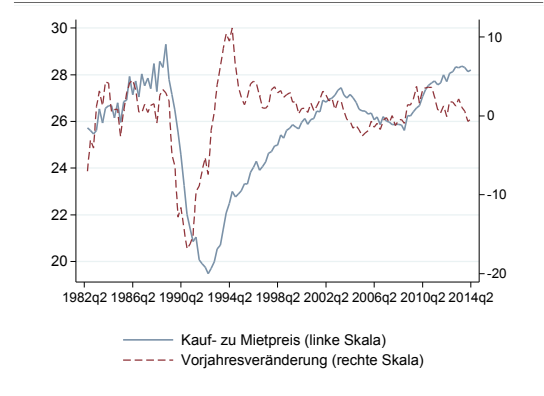
Subindizes des *UBS Swiss Real Estate Bubble Index*

Eigenheimpreise zu Jahresmieten

Kaufpreise und Mieten entwickelten sich im Gleichschritt. Das Verhältnis von Kaufpreis zu Miete stieg im 2. Quartal 2014 nur minim an und steht aktuell bei 28,1. Dieser Wert liegt deutlich über dem langfristigen Durchschnitt von ungefähr 25.

Eigenheimpreise zu Jahresmieten

Niveau und Vorjahresveränderung in Prozent



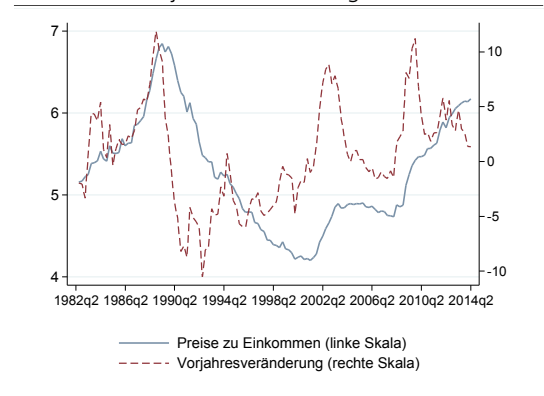
Quellen: SNB; UBS

Eigenheimpreise zu Einkommen pro Haushalt

Eigenheimpreise stiegen im 2. Quartal 2014 stärker als die Pro-Kopf Einkommen. Es waren damit rund 6,2 Jahreshaushaltseinkommen nötig, um ein Eigenheim im mittleren Preissegment zu erwerben. Im Vorquartal reichten noch 6,1 Jahreshaushaltseinkommen aus. Der langfristige Durchschnitt liegt bei 5,2 Jahreseinkommen.

Eigenheimpreise zu Einkommen pro Haushalt

Niveau und Vorjahresveränderung in Prozent



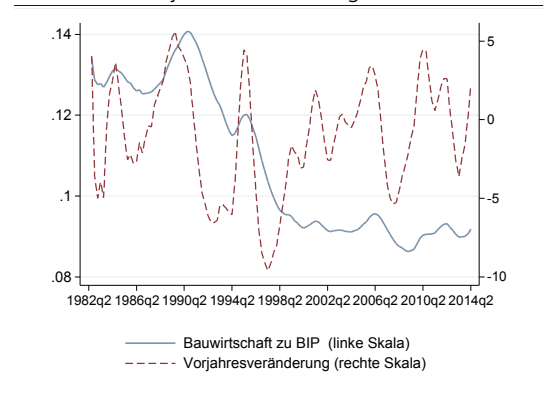
Quellen: SNB; BFS; UBS

Bautätigkeit zu Bruttoinlandprodukt (BIP)

Der Anteil der Bauwirtschaft am Bruttoinlandprodukt stieg weiter von 9,1 auf 9,2 Prozent. Der langfristige Mittelwert liegt bei 11 Prozent. Die Bauinvestitionen legten im 2. Quartal 2014 um fast 10 Prozent zu, während das Bruttoinlandprodukt nur um 1,8 Prozent wuchs. Angesichts hoher Bauvolumen dürfte die Bauwirtschaft in den nächsten Quartalen weiter an Bedeutung gewinnen.

Bautätigkeit zu Bruttoinlandprodukt

Niveau und Vorjahresveränderung in Prozent



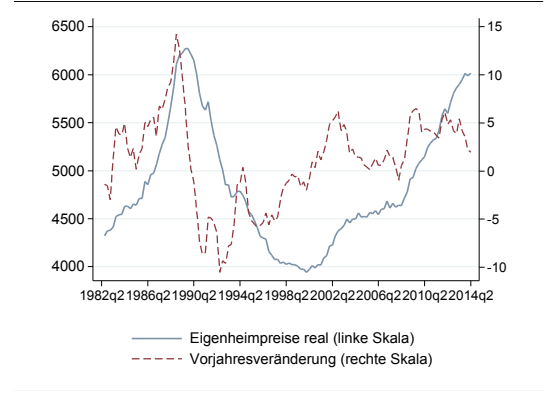
Quellen: seco; BFS; UBS

Eigenheimpreise zu Konsumentenpreisen

Die realen Immobilienpreise, als Mittelwert der Preise von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen, stiegen gegenüber dem Vorquartal um 0,4 Prozent und gegenüber dem Vorjahr um knapp 2 Prozent. Der Indikator liegt noch knapp 5 Prozent unter der Preisspitze der letzten Immobilienblase.

Eigenheimpreise zu Konsumentenpreisen

Reale Eigenheimpreisentwicklung (CHF / m²) und Vorjahresveränderung in Prozent



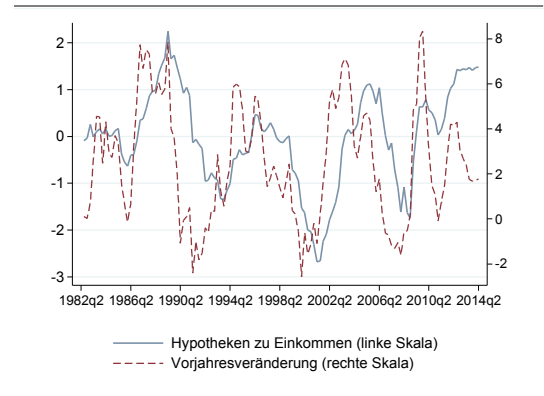
Quellen: SNB; BFS; UBS

Hypothekenvolumen zu verfügbarem Einkommen der privaten Haushalte

Die Hypothekenschuldung der privaten Haushalte stieg in den letzten Jahren stark an und beträgt heute rund 110 Prozent des Bruttoinlandsprodukts. Das Wachstum des Hypothekenvolumens lag im 2. Quartal mit 3,5 Prozent mittlerweile unter dem Durchschnitt der vergangenen Jahre. Damit wuchsen die ausstehenden Hypothekenvolumen nur noch minimal schneller als die Einkommen im Vergleich zum historischen Trend.

Hypothekenvolumen zu Einkommen

Hypotheken der privaten Haushalte zu Einkommen (trendbereinigte Reihe) und Vorjahresveränderung in Prozent



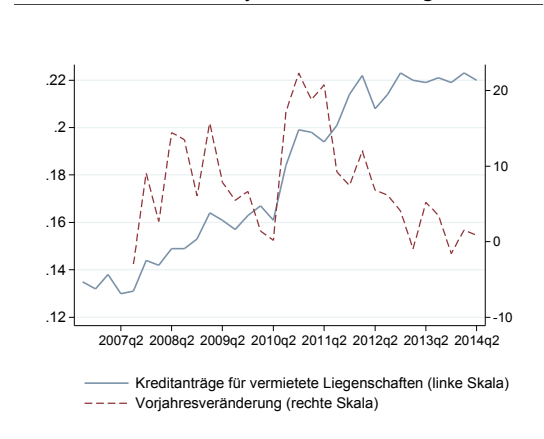
Quellen: SNB; BFS; UBS

Kreditanträge an UBS für zur Vermietung vorgesehene Liegenschaften

Die Zahl der Kreditanträge für nicht zum Eigengebrauch vorgesehene Liegenschaften fiel gegenüber dem Vorquartal leicht. Der Indikator stagniert damit seit zwei Jahren auf erhöhtem Niveau. Im 2. Quartal 2014 waren 22 Prozent der Kreditanträge für Objekte ohne direkte Selbstnutzung bestimmt.

Kreditanträge für Liegenschaften zur Vermietung

Anteil an Total und Vorjahresveränderung in Prozent



Quelle: UBS

Regionen mit Risikopotenzial für den Wohnimmobilienmarkt

Die regionalen Risiken bleiben unverändert. Hohe Preissteigerungen bei Eigentumswohnungen von über 4 Prozent wurden in der Südschweiz und der Nordwestschweiz beobachtet. Am Genfersee und in Zürich bleiben die Wohnungspreise hingegen unter Druck, was angesichts der hohen Bewertung aber keine Entwarnung signalisiert.

Methodisches Vorgehen

Die Auswahl der Gefahrenregionen ist gekoppelt an den Stand des UBS Swiss Real Estate Bubble Index und basiert auf einem mehrstufigen Selektionsverfahren basierend auf den aktuellsten regionalen Bevölkerungs- und Immobilienpreisdaten (siehe Anhang).

Gefahrenregionen

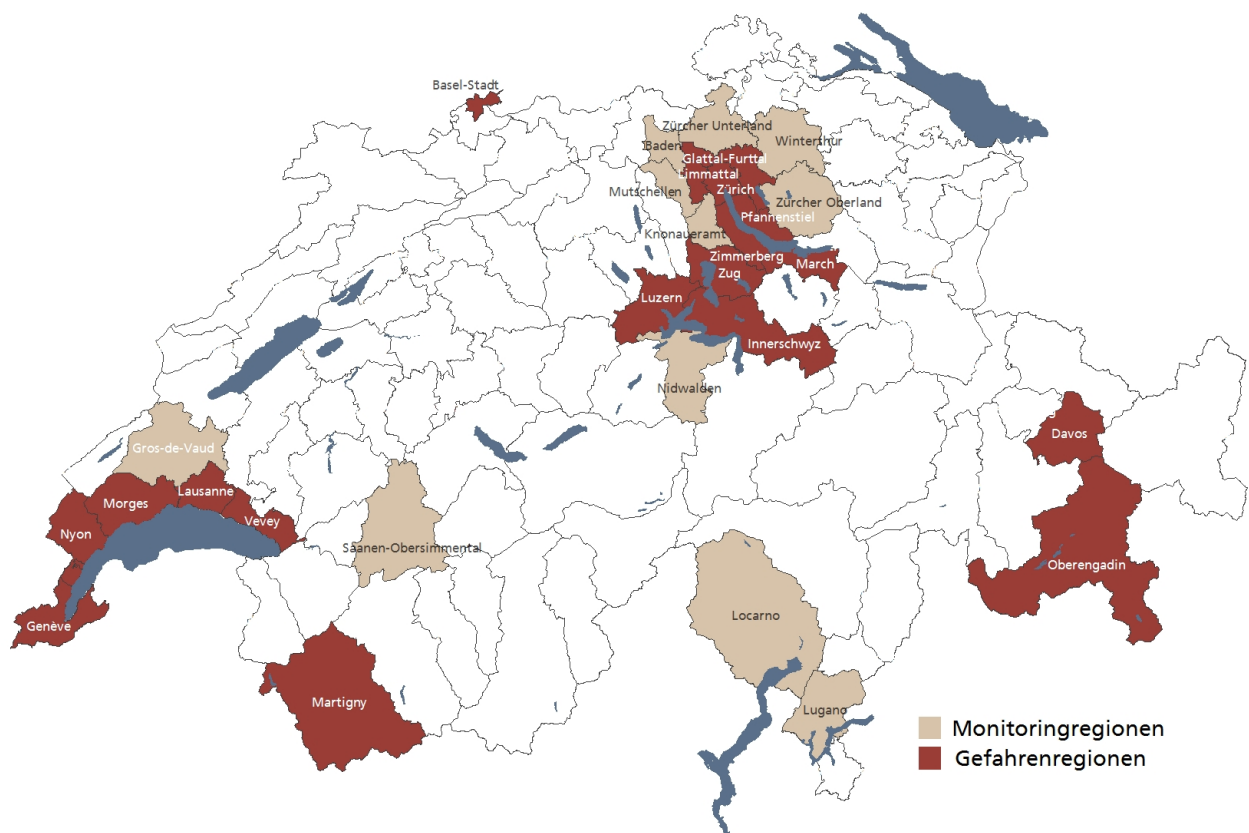
Zürich
Glattal-Furttal
Limmattal
Zimmerberg
Pfannenstiel
Luzern
Innerschwyz
March
Zug
Basel-Stadt
Davos
Oberengadin
Lausanne
Morges
Nyon
Vevey
Martigny
Genève

Monitoringregionen

Knoueraamt
Zürcher Oberland
Winterthur
Zürcher Unterland
Saenen-Obersimmental
Nidwalden
Baden
Mutschellen
Locarno
Lugano
Gros-de-Vaud

Regionale Gefahrenkarte - 2. Quartal 2014

Gefahren- und Monitoring-Regionen für den Schweizer Wohnimmobilienmarkt



Quelle: UBS

Anhang: Regionale Analyse

Wir verwenden eine angepasste Markt-Wachstums-Anteil-Matrix um die regionalen Risiken und jene für die Schweizer Volkswirtschaft abhängig von der Situation des Gesamtmarkts zu charakterisieren.

Erstens werden alle Regionen nach Einwohnerzahl und Bevölkerungsentwicklung in vier Kategorien eingeteilt (äussere Matrix):

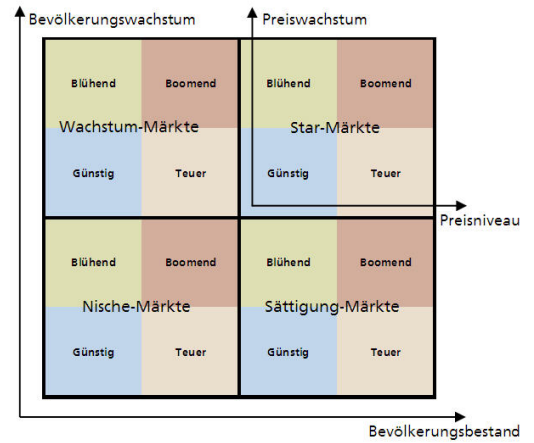
- **Star-Märkte** - einwohnerstarke Regionen mit starkem Bevölkerungswachstum
- **Sättigung-Märkte** - einwohnerstarke Regionen mit geringem Bevölkerungswachstum
- **Wachstum-Märkte** - einwohnerschwache Regionen mit starkem Bevölkerungswachstum
- **Nische-Märkte** - einwohnerschwache Regionen mit geringem Bevölkerungswachstum

Zweitens werden alle Regionen (unabhängig von der obigen Einteilung) anhand des Preisniveaus und des Wachstums der Eigenheimpreise in weitere vier Kategorien eingeteilt (innere Matrix):

- **Boomend** – teure Regionen mit starkem Preiswachstum
- **Teuer** - teure Regionen mit schwachem Preiswachstum
- **Blühend** - günstige Regionen mit starkem Preiswachstum
- **Günstig** - günstige Regionen mit schwachem Preiswachstum

Drittens wird die Markt-Wachstums-Anteil Matrix an den *UBS Swiss Real Estate Bubble Index* gekoppelt, so dass die Selektionskriterien abhängig werden vom aktuellen Indexstand. Je höher der Indexstand, desto weniger (relativ) restriktiv ist die Auswahl der Regionen.

Markt-Wachstums-Anteil Matrix Mit Bevölkerung und Preisen als Variablen



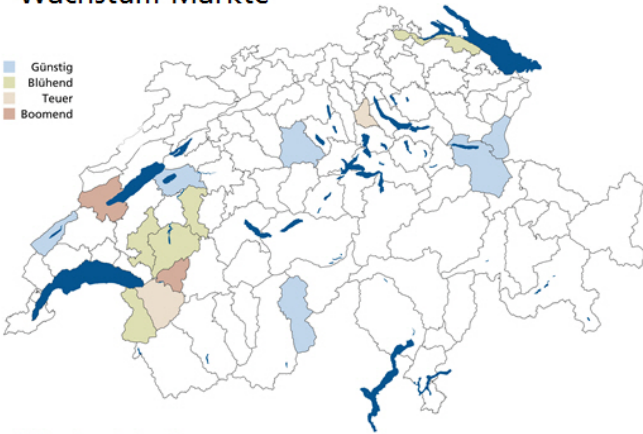
Quelle:UBS

Lesebeispiel: Das Feld oben rechts - Star-Markt, boomend - beinhaltet alle Regionen die sowohl ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum und Preiswachstum verzeichnet haben, als auch zu den einwohnerstärksten und teuersten Regionen zählen.

Übersicht zur Einteilung in die Markt-Wachstums-Anteil Matrix (Quelle: UBS)

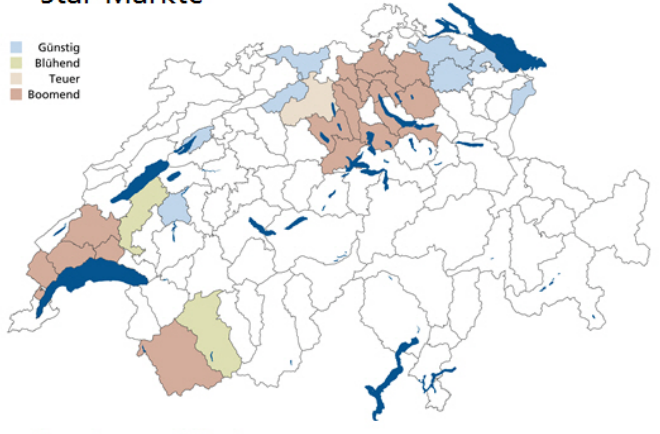
Wachstum-Märkte

- Günstig
- Blühend
- Teuer
- Boomend



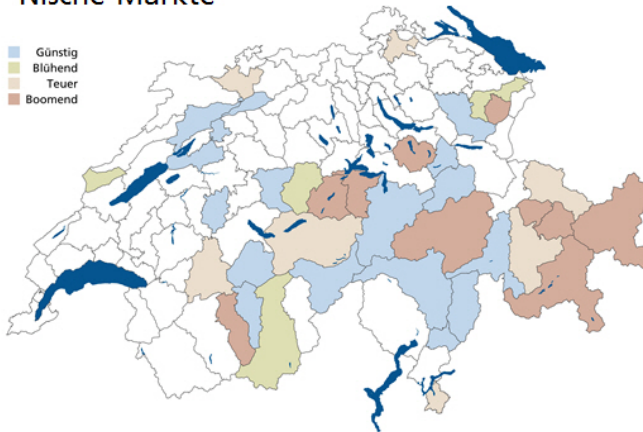
Star-Märkte

- Günstig
- Blühend
- Teuer
- Boomend



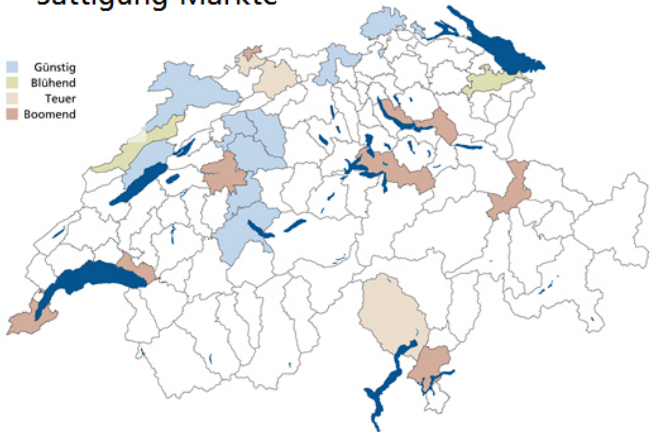
Nische-Märkte

- Günstig
- Blühend
- Teuer
- Boomend



Sättigung-Märkte

- Günstig
- Blühend
- Teuer
- Boomend



Anhang

Die Anlagebeurteilungen des Chief Investment Office WM von UBS werden durch Wealth Management und Retail & Corporate und Wealth Management Americas, Unternehmensbereiche von UBS AG (UBS, in der Schweiz durch die FINMA beaufsichtigt) oder einer Tochtergesellschaft produziert und veröffentlicht. In gewissen Ländern wird UBS AG als UBS SA bezeichnet. Dieses Material dient ausschliesslich zu Ihrer Information und stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zur Offertenstellung zum Kauf oder Verkauf von Anlage- oder anderen spezifischen Produkten dar. Der Inhalt basiert auf zahlreichen Annahmen. Unterschiedliche Annahmen könnten zu materiell unterschiedlichen Ergebnissen führen. Einige Dienstleistungen und Produkte unterliegen gesetzlichen Beschränkungen und können deshalb nicht unbeschränkt weltweit angeboten und/oder von allen Investoren erworben werden. Alle in diesem Material enthaltenen Informationen und Meinungen stammen aus als zuverlässig und glaubwürdig eingestuft Quellen, trotzdem lehnen wir jede vertragliche oder stillschweigende Haftung für falsche oder unvollständige Informationen ab (ausgenommen sind Offenlegungen, die sich auf UBS und ihre verbundenen Unternehmen beziehen). Alle Informationen und Meinungen sowie angegebenen Preise sind nur zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Publikation aktuell und können sich jederzeit ohne Vorankündigung ändern. Hierin geäusserte Meinungen können von den Meinungen anderer Geschäftsbereiche von UBS abweichen oder diesen widersprechen, da sie auf der Anwendung unterschiedlicher Annahmen und/oder Kriterien basieren. UBS und deren Konzerngesellschaften (oder Mitarbeiter derselben) können jederzeit für die erwähnten Wertpapiere eine Kauf- bzw. Verkaufsposition einnehmen oder als Auftraggeber bzw. Mandatsträger auftreten oder dem Emittenten dieser Wertpapiere bzw. einer mit einem Emittenten wirtschaftlich oder finanziell eng verbundenen Gesellschaft Beraterdienste oder andere Dienstleistungen zukommen lassen. Bei Illiquidität des Wertpapiermarkts kann es vorkommen, dass sich gewisse Anlageprodukte nicht sofort realisieren lassen. Aus diesem Grund ist es manchmal schwierig, den Wert Ihrer Anlage und die Risiken, denen Sie ausgesetzt sind, zu quantifizieren. UBS setzt Informationsbarrieren ein, um den Informationsfluss aus einem oder mehreren Bereichen innerhalb von UBS in andere Bereiche, Einheiten, Divisionen oder verbundene Unternehmen von UBS zu steuern. Der Termin- und Optionenhandel ist mit Risiken behaftet. Die Wertentwicklung einer Anlage in der Vergangenheit stellt keine Gewähr für künftige Ergebnisse dar. Manche Anlagen können plötzlichen und erheblichen Wertverlusten unterworfen sein. Bei einer Liquidation Ihrer Anlagewerte kann es vorkommen, dass Sie weniger zurückerhalten als Sie investiert haben, oder dass man Sie zu einer Zusatzzahlung verpflichtet. Wechselkurschwankungen können sich negativ auf den Preis, Wert oder den Ertrag einer Anlage auswirken. Wir können nicht auf die persönlichen Anlageziele, finanziellen Situationen und Bedürfnisse unserer einzelnen Kunden eingehen und empfehlen Ihnen deshalb, vor jeder Investition Ihren Finanz- und/oder Steuerberater bezüglich möglicher – einschliesslich steuertechnischer – Auswirkungen zu konsultieren. Dieses Material darf ohne vorherige Einwilligung von UBS oder deren Konzerngesellschaften nicht reproduziert werden. UBS untersagt ausdrücklich jegliche Verteilung und Weitergabe dieses Materials an Dritte. UBS ist nicht haftbar für Ansprüche oder Klagen von Dritten, die aus dem Gebrauch oder der Verteilung dieses Materials resultieren. Die Verteilung dieser Publikation darf nur im Rahmen der dafür geltenden Gesetzgebung stattfinden. Die Konjunkturprognosen des Chief Investment Office (CIO) wurden in Zusammenarbeit von CIO-Ökonomen mit Ökonomen von UBS Investment Research erstellt. Die Prognosen und Einschätzungen sind lediglich zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Publikation aktuell und können sich jederzeit ohne Vorankündigung ändern.

Externe Vermögensverwalter und Finanzberater: Für den Fall, dass dieser Research oder die Publikation an einen externen Vermögensverwalter oder einen externen Finanzberater ausgegeben wird, untersagt UBS dem externen Vermögensverwalter oder dem externen Finanzberater ausdrücklich, diese an ihre Kunden und/oder Dritte weiterzugeben beziehungsweise ihnen diese zur Verfügung zu stellen. **Australien:** 1) **Kunden von UBS Wealth Management Australia Ltd:** Diese Mitteilung wird durch UBS Wealth Management Australia Ltd. an Kunden von UBS Wealth Management Australia Ltd ABN 50 005 311 937 (Inhaberin der australischen «Financial Services Licence» Nr. 231127), Chifley Tower, 2 Chifley Square, Sydney, New South Wales, NSW 2000, verteilt: Diese Publikation enthält ausschliesslich allgemeine Informationen und/oder allgemeine Beratung und stellt keine persönliche Beratung zu Finanzprodukten dar. Somit wurde der Inhalt dieser Publikation ohne Berücksichtigung der Anlageziele, der finanziellen Situation und der finanziellen Bedürfnisse eines bestimmten Empfängers formuliert. Vor jedem Anlageentscheid sollte ein Empfänger persönliche Beratung zu Finanzprodukten von einem unabhängigen Berater einholen und relevante Angebotsunterlagen (einschliesslich der Produktinformationen) prüfen, wenn der Erwerb von Finanzprodukten in Betracht gezogen wird. 2) **Kunden von UBS AG:** Diese Mitteilung wird durch UBS AG ABN 47 088 129 613 (937 Inhaberin der australischen «Financial Services Licence» Nr. 231087) ausgestellt: Diese Publikation wird durch UBS AG ausgestellt und verteilt, auch wenn in vorliegendem Dokument eine gegenteilige Bestimmung enthalten ist. Die Publikation ist einzig zur Verwendung durch «Firmenkunden» gemäss der Definition in Section 761G («Wholesale Clients») des Corporations Act 2001 (Cth) («Corporations Act») bestimmt. Unter keinen Umständen darf die Publikation von UBS AG einem «Privatkunden» gemäss der Definition in Section 761G des Corporations Act zur Verfügung gestellt werden. Die Research-Services von UBS AG stehen einzig Firmenkunden zur Verfügung. Die Publikation enthält nur allgemeine Informationen und berücksichtigt weder die persönlichen Anlageziele noch die finanzielle oder steuerliche Situation oder besonderen Bedürfnisse einer bestimmten Person. **Bahamas:** Diese Publikation wird an Privatkunden von UBS (Bahamas) Ltd verteilt und darf nicht an Personen verteilt werden, die laut «Bahamas Exchange Control Regulations» als Bürger oder Einwohner der Bahamas gelten. **Bahrain:** UBS AG ist eine Schweizer Bank, die nicht in Bahrain von der Zentralbank von Bahrain zugelassen ist oder von ihr überwacht oder reguliert wird und die keine Bankgeschäfte oder Kapitalanlagegeschäfte in Bahrain unternimmt. Deshalb haben die Kunden keinen Schutz nach den örtlichen Rechtsvorschriften zum Bankrecht und zum Recht der Kapitalanlagendienstleistungen. **Belgien:** Diese Publikation stellt kein öffentliches Kaufangebot oder eine vergleichbare Anwerbung nach belgischem Recht dar, kann jedoch zu Informationszwecken Kunden der UBS Belgium, einer Niederlassung von UBS (Luxembourg) SA, zur Verfügung gestellt werden. UBS Belgium ist eine bei der belgischen Nationalbank eingetragene Bank und wird durch die «Financial Services and Markets Authority» (L'Autorité des services et marchés financiers) beaufsichtigt, der diese Publikation nicht zur Genehmigung vorgelegt wurde. **Brasilien:** Erstellt durch UBS Brasil Administradora de Valores Mobiliários Ltda, eine Einheit, die durch die Comissão de Valores Mobiliários («CVM») beaufsichtigt wird. **Deutschland:** Herausgeberin im Sinne des deutschen Rechts ist UBS Deutschland AG, Bockenheimer Landstrasse 2-4, 60306 Frankfurt am Main. UBS Deutschland AG ist von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht lizenziert und wird durch diese beaufsichtigt. **Dubai:** Der Vertrieb von Research erfolgt durch UBS AG Dubai Branch innerhalb DIFC ausschliesslich an professionelle Kunden und darf nicht innerhalb der Vereinigten Arabischen Emirate weitergegeben werden. **Frankreich:** Diese Publikation ist an Privatkunden und «Prospects» von UBS (France) SA, einer französischen «Aktiengesellschaft» mit einem Aktienkapital von EUR 125 726 944 vertrieben. Ihr Domicil ist an der 69, boulevard Haussmann, F-75008 Paris, R.C.S. Paris B 421 255 670. UBS (France) SA ist als Finanzdienstleister entsprechend den Bestimmungen des französischen «Code Monétaire et Financier» ordnungsgemäss zugelassen und ist eine unter der Aufsicht der französischen Bank- und Finanzaufsichtsbehörden wie der «Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution» stehende Bank. **Hongkong:** Diese Publikation wird durch die Niederlassung von UBS AG in Hongkong, einem nach der «Hong Kong Banking Ordinance» lizenzierten und gemäss den Bestimmungen der «Securities and Futures Ordinance» registrierten Finanzinstitut, an Kunden der Niederlassung von UBS AG in Hongkong verteilt. **Indien:** Verteilt durch UBS Securities India Private Ltd. 2/F, 2 North Avenue, Maker Maxity, Bandra Kurla Complex, Bandra (East), Mumbai (India) 400051. Telefon: +912261556000. SEBI-Registrationsnummern: NSE (Kapitalmarktsegment): INB230951431, NSE (F&O-Segment): INF230951431, BSE (Kapitalmarktsegment): INB010951437. **Indonesien:** Dieses Research- oder Publikationsmaterial ist nicht zum Zwecke eines öffentlichen Zeichnungsangebots gemäss indonesischem Kapitalmarktrecht und dessen Umsetzungsbestimmungen ausgelegt und erstellt. Die hierin erwähnten Wertpapiere sind und werden nicht gemäss indonesischem Kapitalmarktrecht und dessen Bestimmungen eingetragen. **Israel:** UBS AG ist als ausländischer Händler eingetragen, der mit UBS Wealth Management Israel Ltd, einer 100%igen Tochtergesellschaft von UBS, zusammenarbeitet. UBS Wealth Management Israel Ltd ist zugelassener Portfolio Manager, der auch Investment Marketing betreibt und unter der Aufsicht der «Israel Securities Authority» steht. Diese Publikation kann keine auf Ihre persönlichen Bedürfnisse zugeschnittene Anlageberatung und/oder Marketingangaben zu Finanzanlagen durch entsprechend lizenzierte Anbieter ersetzen. **Italien:** Dieses Dokument wird an Kunden der UBS (Italia) S.p.A., via del vecchio politecnico 4 – Mailand, eine ordnungsgemäss von der «Banca d'Italia» als Finanzdienstleister zugelassene und unter der Aufsicht von «Consob» und der «Banca d'Italia» stehende italienische Bank, verteilt. UBS Italia war weder an der Erstellung dieser Publikation noch an den hierin enthaltenen Anlagenuntersuchungen und Finanzanalysen beteiligt. **Jersey:** UBS AG, Niederlassung Jersey, wird reguliert und autorisiert durch die Jersey «Financial Services Commission» zur Durchführung von Bankgeschäften, Anlagefonds und Investmentgeschäften. **Kanada:** In Kanada wird diese Publikation von UBS Investment Management Canada Inc. an Kunden von UBS Wealth Management Canada verteilt. **Luxemburg:** Diese Publikation stellt kein öffentliches Angebot nach luxemburgischem Recht dar, kann jedoch Kunden der UBS (Luxembourg) S.A., einer lizenzierten Bank unter der Aufsicht der «Commission de Surveillance du Secteur Financier» (CSSF), der diese Publikation nicht zur Genehmigung vorgelegt wurde, zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt werden. **Mexiko:** Dieses Dokument wurde verteilt von UBS Asesores México, S.A. de C.V., einem Unternehmen, das nicht der Aufsicht der Comisión Nacional Bancaria y de Valores unterliegt und weder der UBS Grupo Financiero S.A. de C.V. noch einer anderen mexikanischen Finanzgruppe angehört. Die Verbindlichkeiten dieses Unternehmens werden nicht von Dritten garantiert. UBS Asesores México, S.A. de C.V. sichert keine Rendite zu. **Niederlande:** Diese Publikation stellt kein öffentliches Kaufangebot oder eine vergleichbare Anwerbung nach niederländischem Recht dar, kann jedoch zu Informationszwecken Kunden der UBS Bank (Netherlands) B.V. zur Verfügung gestellt werden. UBS Bank (Netherlands) B.V. ist eine lizenzierte Bank unter Aufsicht der niederländischen Nationalbank «De Nederlandsche Bank» (DNB) und der niederländischen Finanzmarktaufsicht «Autoriteit Financiële Markten» (AFM), der diese Publikation nicht zur Genehmigung vorgelegt wurde. **Österreich:** Diese Publikation stellt kein öffentliches Angebot oder eine vergleichbare Anwerbung gemäss österreichischem Recht dar und wird nur unter Umständen verwendet, die keinem öffentlichen Angebot von Wertpapieren in Österreich entsprechen. Das Dokument darf nur vom direkten Empfänger dieser Informationen verwendet und unter keinen Umständen an einen anderen Anleger weitergegeben werden. **Singapur:** Bitte kontaktieren Sie die Niederlassung von UBS AG Singapore, einem «exempt financial adviser» gemäss dem «Singapore Financial Advisers Act» (Cap. 110) und eine nach dem «Singapore Banking Act» (Cap. 19) durch die «Monetary Authority of Singapore» zugelassene Handelsbank, für alle Fragen, welche sich durch oder in Verbindung mit der Finanzanalyse oder dem

Anhang

Bericht ergeben. **Spanien:** Diese Publikation wird durch die UBS Bank, S.A., eine bei der «Banco de España» registrierte Bank, an Kunden der UBS Bank, S.A. verteilt. **Taiwan:** Dieses Dokument wird an qualifizierte Kunden von UBS Securities Pte. Ltd., Niederlassung von Taipei, vertrieben. Dieses Dokument kann von Zeit zu Zeit von verbundenen Unternehmen von UBS Securities Pte. Ltd., Niederlassung von Taipei, editiert werden, die auch Beiträge leisten können. **UK:** Genehmigt von UBS AG, in der Schweiz beaufsichtigt und autorisiert von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht. In Grossbritannien ist UBS AG autorisiert durch die «Prudential Regulation Authority» und unterliegt der Regulierung durch die «Financial Conduct Authority» und der beschränkten Regulierung durch die «Prudential Regulation Authority». Einzelheiten zum Umfang unserer Regulierung durch die «Prudential Regulation Authority» sind auf Anfrage erhältlich. Mitglied der «London Stock Exchange». Diese Publikation wird an Privatkunden von UBS London in Grossbritannien verteilt. Produkte und Dienstleistungen, die ausserhalb Grossbritanniens angeboten werden, werden nicht von den britischen Regulierungen oder dem «Compensation Scheme» der «Financial Services Authority» erfasst. **USA:** Diese Publikation darf weder in den USA noch an «US persons» verteilt werden. UBS Securities LLC ist ein Tochterunternehmen von UBS AG und ein verbundenes Unternehmen von UBS Financial Services Inc., UBS Financial Services Inc. ist ein Tochterunternehmen von UBS AG. **VAE:** Diese Research-Publikation stellt in keiner Weise ein Angebot, einen Verkauf oder eine Lieferung von Aktien oder anderen Wertpapieren gemäss den Gesetzen der Vereinigten Arabischen Emirate (VAE) dar. Der Inhalt dieser Publikation wurde und wird nicht durch irgendeine Behörde der Vereinigten Arabischen Emirate einschliesslich der VAE-Zentralbank und der «Dubai Financial Services Authority», der «Emirates Securities and Commodities Authority», des «Dubai Financial Market», des «Abu Dhabi Securities Market» oder einer anderen Börse in den VAE genehmigt. Stand 03/2014.

© UBS 2014. Das Schlüsselssymbol und UBS gehören zu den eingetragenen bzw. nicht eingetragenen Markenzeichen von UBS. Alle Rechte vorbehalten.