

# UBS immo news



## Inhalt

- 1 Natürlich bauen und sanieren
- 2 Trendwende am Wohnimmobilienmarkt
- 3 Grün ist Geld wert
- 4 Bodenbeläge – auf Natürlichkeit stehen

## Natürlich bauen und sanieren

**Das Thema Nachhaltigkeit ist aktueller denn je. Wenn es um die eigenen vier Wände geht, geistern aber oft noch Vorurteile herum.**

Ohne Energie wird Wohnen schnell ungemütlich. Oder wer verbringt schon gerne den Winter in einem ungeheizten Haus? Vielen ist nicht bewusst, dass Liegenschaften zu den grössten Energiefressern gehören. Auf diese fallen laut Bundesamt für Energie 45 Prozent des Energieverbrauchs in der Schweiz.

Dank baulichen Massnahmen kann der Verbrauch aber erheblich gedrosselt werden. So verbraucht ein Minergie-Haus mindestens 25 Prozent weniger Energie als ein herkömmliches. Das Label Minergie steht dabei für Energieeffizienz.

Doch erst eine Minderheit der Gebäude wird energieeffizient gebaut. Gerade mal eins von sieben neu erstellten Gebäuden in der Schweiz erhält das Label Minergie. Bei Renovationen sind es noch weniger.

### Trendarchitektur

«Ökoeffizienz in Ehren, aber Abstriche beim Design kommen für mich nicht in Frage», sagen sich manche Bauherren. Andere schrecken vor energieeffizientem Bauen zurück, weil dieses als kostspielig gilt. Was hat es damit auf sich?

Energieeffizienz bedeutet nicht das Ende der hochwertigen Architektur. Das haben die renommierten Basler Architekten Jacques Herzog und Pierre de Meuron mit ihrem Bau für Helvetia in St. Gallen oder der US-Stararchitekt Daniel Libeskind mit dem Migros-Freizeit- und Einkaufszentrum Westside in Bern vorgemacht. Beide Vorzeigebauten erhielten das Minergie-Siegel.

### Heizkosten sparen

Zunächst fallen beim Bau eines Minergie-Hauses tatsächlich Mehrkosten an. Hauptkostentreiber sind die bessere Dämmung und die erforderliche Lüftungsanlage – doch dank diesen Investitionen steigt der Wohnkomfort. Hinzu kommt, dass sich ein Teil der Mehrkosten mit der Ersparnis bei den Heizkosten amortisieren lässt. Je höher die Energiepreise, desto mehr fällt dies ins Gewicht. Nicht zuletzt erzielen Minergie-Bauten bei einem Wiederverkauf höhere Preise. Somit zahlen sich Investitionen in Energieeffizienz unter dem Strich aus.

[www.minergie.ch](http://www.minergie.ch)



**Roger von Mentlen**  
Leiter Privatkunden Schweiz

Der Anblick des Traumwagens lässt das Herz höherschlagen. Dann fällt das Auge auf den Benzinverbrauch – und schnell sind die Emotionen verflogen. Kaum jemand kauft heutzutage ein Auto, ohne an dessen Energieeffizienz zu denken.

Der Liegenschaftsbereich gilt als grösster Energieverbraucher in der Schweiz. Wer baut oder saniert, müsste das Thema Energieverbrauch oben auf der Agenda haben. Die Zahlen zeigen jedoch ein anderes Bild: Nur eine Minderheit der Gebäude wird energieeffizient erstellt, von Altbauten ganz zu schweigen.

Warum diese Diskrepanz? Ein Grund mag sein, dass ökologisches Bauen etwas höhere Investitionen bedeutet. Langfristig kann aber bei den Nebenkosten gespart werden. Umso mehr, als die UBS-Analysten für 2010 von steigenden Ölpreisen ausgehen.

In dieser Ausgabe von UBS immo news erfahren Sie, wie wir Sie unterstützen, wenn Sie ökoefizient bauen möchten – nicht nur, weil wir uns der Nachhaltigkeit verpflichten, sondern auch, weil es sich letztlich auszahlt.

**UBS AG**  
Postfach  
8098 Zürich  
Hypoline 0800 884 556  
E-Mail [immonews@ubs.com](mailto:immonews@ubs.com)

## Trendwende am Wohnimmobilienmarkt

**Die Transaktionspreise für Wohnimmobilien sind im Sinken begriffen. Damit wird eine fast zehnjährige Preishausse beendet. Das Preiskorrekturpotenzial wird schweizweit jedoch nicht als wachstumsgefährdend betrachtet, schreibt Thomas Veraguth, Immobilienanalyst von UBS.**

Im dritten Quartal 2009 ist – nach vier Quartalen mit negativem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts – die stärkste Rezession seit den Siebzigerjahren zu Ende gegangen, und das reale Bruttoinlandsprodukt der Schweiz hat gegenüber dem Vorquartal um 0,3% zugenommen. Verglichen mit dem dritten Quartal des Vorjahres resultiert ein Rückgang von 1,3%, womit diese Rezession wesentlich glimpflicher ausgefallen ist als bis vor Kurzem erwartet. Ausserdem weisen die Indikatoren bereits auf eine Stabilisierung der Beschäftigungssituation hin, und die Konsumentenstimmung hat sich von ihrem Tiefpunkt vorerst erholt. Unter den Akteuren am Immobilienmarkt hat sich ein vorsichtiger Optimismus verbreitet, da der Schweizer Markt bisher kaum von der internationalen Immobilienkrise betroffen war. Doch Immobilienmärkte sind Spätzykliker, und ein Grossteil der noch herrschenden Stabilität der Angebotspreise ist der ausgesprochen günstigen Finanzierungssituation in der Schweiz zu verdanken.

### Mietobjekte

Aufgrund der wirtschaftlich bedingten nachlassenden Zuwanderungsdynamik rechnen wir mit einer rückläufigen Nachfrage nach Mietobjekten, was sich auf den Mietwohnungsmarkt auswirken wird. Die Zuwanderung hat 2008 infolge der Einführung der Personenfreizügigkeit ihren Höhepunkt erreicht und dürfte im laufenden Jahr weiter an Intensität verlieren. Da sich die Bautätigkeit erst mit Verzögerung an die geringere Nachfrage anpasst, ist mit einer leichten Steigerung der Leerstände zu rechnen. Bei den Neuwohnungen sind die

Anfangsmieten bereits signifikant zurückgegangen, was auf einen leichten Angebotsüberhang zurückzuführen ist. Da jedoch lokal nach wie vor Wohnungsknappheit herrscht und die Leerstandsquoten in den Städten sehr niedrig sind, ist ein liquiderer Mietwohnungsmarkt zu begrüssen. Obwohl sich die Marktliquidität am Wohnimmobilienmarkt bereits leicht erhöht hat, rechnen wir für 2010 nicht mit signifikanten Mietabschlägen.

### Wohneigentum

Wohneigentum wird im Laufe dieses Jahres weiterhin beliebt bleiben. Dazu tragen die generell tiefe Eigentumsquote der Schweiz und die weiter anhaltende sehr günstige Finanzierungssituation bei. Allerdings wird die ausserordentliche Dynamik des Marktes für Eigentumswohnungen spürbar nachlassen. In teilweise überhitzten Regionen sind erste Preiskorrekturen wahrscheinlich. Denn zahlreiche Anbieter, angelockt durch stark gestiegene Immobilienpreise, haben eine signifikante Angebotsausdehnung ausgelöst und damit für höhere Marktliquidität gesorgt. Das Ausmass und die Schnelligkeit einer möglichen Preiskorrektur werden insbesondere bei Einfamilienhäusern von der erwarteten Zinssteigerung abhängen, die allerdings moderat ausfallen dürfte. Ebenfalls in einem engen Rahmen dürften sich die negativen Auswirkungen einer nachlassenden Zuwanderung auf die Nachfrage niederschlagen. Insgesamt dürften sowohl Einfamilienhäuser als auch Eigentumswohnungen ihren Preishöhepunkt bereits erreicht haben.

### Impressum

Herausgeber: UBS AG, Lending Solutions  
Erscheint mehrmals jährlich in Deutsch,  
Französisch, Italienisch  
Abonnement: [www.ubs.com/immonews](http://www.ubs.com/immonews)

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](mailto:immonews@ubs.com)

## Grün ist Geld wert

**Für energieeffizientes Sanieren und Bauen gibt es finanzielle Zuschüsse aus verschiedensten Quellen. Wie viel einem zusteht und wo der Anspruch geltend gemacht werden kann, erfordert einige Abklärungen.**

Wer seine Liegenschaft nach ökologischen Kriterien erstellt oder saniert, darf mit Fördergeldern rechnen. Es lohnt sich, im Voraus abzuklären, an welche Voraussetzungen diese geknüpft sind.

### Bund

Direkte Zahlungen seitens des Bundes gibt es vor allem innerhalb der Kosten deckenden Einspeisevergütung (KEV). Diese entschädigt Produzenten, die Strom aus erneuerbaren Quellen produzieren, der preislich noch nicht wettbewerbsfähig ist. Wer eine Solaranlage besitzt, kann davon profitieren – muss dazu aber den produzierten Strom an die Netzwerkgesellschaft abliefern. Darüber hinaus startet der Bund 2010 ein neues Förderprogramm. Dieses ersetzt das Gebäudeprogramm der Stiftung Klimarappen, das 2009 ausgelaufen ist. Das neue Programm soll über zehn Jahre laufen und für Konstanz sorgen.

### Kantone

Ein Drittel der staatlichen Fördergelder aus der Teilzweckbindung der CO<sub>2</sub>-Abgabe fliesst an die Kantone – aber nur, wenn diese den Betrag verdoppeln. Nicht alle Kantone zeigen sich dabei grosszügig. So steuerten etwa Obwalden und Schwyz im letzten Jahr keinen Rappen an Minergie-Bauten bei. Doch auch die Budgets der spendableren Kantone sind manchmal vorzeitig ausgeschöpft. Die 21 Millionen Franken Fördergelder für nachhaltige Energien, die der Kanton Bern im Frühling



2009 bewilligte, waren im Oktober schon vergeben. Im Aargau reichte die erste Tranche an Fördergeldern noch weniger lang – nur bis Juni. Und auch der Zusatzkredit war bis November wieder aufgebraucht. Gesuchsteller, die zu spät kommen, müssen warten, bis die Kantone die Bedingungen für die nächste Förderrunde bekannt geben.

### Gemeinden

Zahlreiche Gemeinden und Städte fördern nachhaltiges Bauen und Sanieren – etwa die Orte, die sich dem Label «Energistadt» verschrieben haben. Diese Programme sind aber meist befristet. Für Bauherren ist es darum nicht immer einfach, im Voraus zu kalkulieren, wie viele Gelder ihnen zustehen.

### Banken

Zu Bauten oder Sanierungen nach Minergie-Standard tragen schliesslich auch Banken das Ihre zur Nachhaltigkeit bei – zum Beispiel UBS mit der Hypothek «eco».

### Steuern

Nicht zuletzt sind energieeffiziente Renovationen steuerlich vorteilhaft. Bei den direkten Bundessteuern und in einigen Kantonen dürfen diese Ausgaben vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden – sogar, wenn es sich um wertvermehrende Investitionen handelt. Im Einzelfall empfiehlt sich die vorgängige Rücksprache mit den Steuerbehörden.

Eine Übersicht über die je nach Wohnort verschiedenen Förderprogramme finden Sie unter [www.energiefranken.ch](http://www.energiefranken.ch)

### UBS Hypothek «eco» auf einen Blick

- UBS unterstützt Bauen nach energetisch nachhaltigen Kriterien.
- Sie erhalten einen attraktiven Zinsbonus auf zertifizierte Minergie-Bauten oder auf Objekte mit einer Photovoltaikanlage.
- Wie bei einer normalen Finanzierung können Sie das Hypothekarprodukt (exklusive UBS Hypo Kontokorrent) frei wählen. Auch eine Kombination von Hypothekarprodukten ist möglich.
- Mit dem Abschluss einer UBS Hypothek «eco» investiert UBS in Klimaschutzprojekte zur Kompensation von CO<sub>2</sub>-Emissionen.
- Die Minergie-Zertifizierungskosten werden durch UBS in Form einer Zinsvergünstigung auf Ihrer Hypothek rückerstattet (Umlage).
- Das Angebot ist nur gültig für selbst genutztes Wohneigentum.

#### Modul «Niedrigenergie»\*

##### Zinsvorteil

- ab 0,6% in den ersten 3 Jahren, danach ab 0,3% auf jeweils die Hälfte der Hypothek
- Minergie-Zertifizierungskosten werden durch UBS rückerstattet

##### Voraussetzungen

- gültiges Minergie-Zertifikat nicht älter als 5 Jahre
- gilt für Neubauten wie auch für bestehende Objekte

#### Modul «Solar»\*

##### Zinsvorteil

- ab 0,4% in der Höhe der Investitionssumme der Anlage (max. CHF 100 000)
- restliche Hypothek ab 0,2%
- Laufzeit entsprechend der Produktwahl

##### Voraussetzung

- Abnahmeprotokoll der Photovoltaikanlage

### 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](http://www.ubs.com/immonews)  
 → UBS Hypotheken im aktuellen Zinsumfeld.

\* Die Zinsvorteile der Module «Niedrigenergie» und «Solar» können nicht kumuliert oder mit weiteren Spezialangeboten kombiniert werden.

## Bodenbeläge – auf Natürlichkeit stehen

Wer seinen Boden auswechseln will, steht vor der Qual der Wahl. Werner K. Rügger, Architekt und Geschäftsleiter der Schweizer Baumuster-Centrale Zürich, erklärt, was nachhaltig und hoch im Kurs ist.



### Herr Rügger, welche Bodenbeläge sind im Trend?

Möglichst fugenlose Böden und natürliche Materialien. Gefragt sind etwa mineralische Feinmörtel-Verbundbeläge, geschliffene, versiegelte oder gefärbte Zementböden und sogar Gussasphalt. Diese Materialien eignen sich auch für Küche und Bad und lassen die Möbel zur Geltung kommen. Ausserdem stehen Schweizer auf Holz. Ist das Budget klein, kann ein Anstrich mit Bodenfarbe die Lösung sein. Schliesslich sind Linoleumböden – ebenfalls grösstenteils ein Naturprodukt – Dauerbrenner. Moderne Linoleumböden weisen Texturen auf und wirken lebendig. Sind die Fugen geschweisst, entsteht auch hier ein fugenloser Eindruck. Im Bad ist bei Linoleum und Holz jedoch Vorsicht am Platz. Hier sind Kautschuk, Fliesen oder Glasmosaik sicherer.

### Begreifbare Inspirationen

Mehr Informationen zu Bodenbelägen gibt es bei der Schweizer Baumuster-Centrale Zürich. Die Genossenschaft wurde 1935 vom Bund Schweizer Architekten (BSA) ins Leben gerufen und bietet Planern wie Bauherren im Herzen von Zürich eine kostenlose Sammlung verschiedenster Materialien.

[www.baumuster.ch](http://www.baumuster.ch)

### Bleibt Parkett der Verkaufsschlager in der Kategorie Holz?

Ja, Parkett mit etwa einem Zentimeter Materialstärke lässt sich in jeder Wohnung einbauen. Modisch sind aber auch die teureren Massivholzdiele. Allerdings zieht sich das Holz während der Heizperiode im Winter zusammen und es entstehen je nach Breite der gewählten Bretter Spalten. Wer sich daran stört, kann auf Klötzliparkett ausweichen. Parallel verlegt, ist das immer noch attraktiv. Statt Holz zu lackieren oder zu versiegeln, behandelt man es heute oft mit Naturöl. So bleibt es atmungsaktiv. Die Auswahl bei den Hölzern reicht von geräucherter Eiche bis zum exotischen Bambus. Bei Renovationen kann auch Kork mit Holz sinnvoll sein. Dies isoliert zusätzlich, wo eine Bodenheizung fehlt.

### Tauchen Teppiche wieder aus der Versenkung auf?

Teppiche mit unterschiedlichen Florhöhen und Dichten feiern ein Comeback. Im Gegensatz zu den Spannteppichen der Achtzigerjahre bestehen sie aus natürlichen, hochwertigen Wollfasern, die beispielsweise mit Leinen gemischt werden. Auch strukturierte, gewobene Teppiche aus Sisal oder Kokos erleben eine Renaissance. Sie können mit eingewobenen Metallfäden oder Holzstreifen optisch aufgewertet werden.

### Der Fantasie scheinen kaum Grenzen gesetzt zu sein.

Trendig ist, was nicht alle haben. Wer es vermag, wählt oft Böden aus Lehm,

## Den passenden Boden unter den Füßen

**Weniger ist mehr.** Sich auf wenige Materialien zu beschränken, wirkt grosszügiger. Statt den Bodenbelag zu wechseln, akzentuiert man Zonen in einem grossen Raum besser mit Teppichen.

### Wohnung und Umwelt verbinden.

Der Boden kann die Wohnung mit der Umwelt verbinden – etwa, indem für Terrasse und Wohnzimmer derselbe Belag gewählt wird.

**Kosten planen.** Der Boden und die Kosten dafür sollten früh in ein Gesamtkonzept einbezogen werden. Sonst gibt es böse Überraschungen, wenn sich plötzlich herausstellt, dass der Traumboden unerschwinglich ist.

**Gesundheit.** Böden sollten keine Giftstoffe enthalten und keine schädlichen Dämpfe freisetzen.

**Pflegebedürftigkeit.** Dieses Kriterium ist eher sekundär. Böden altern wie Menschen, und sie zeigen Gebrauchsspuren. Doch das macht sie lebendig.

Terrazzo oder Kalk, die von Hand eingebaut und nach der Aushärtung geschliffen werden. Exklusiv ist ausserdem Leder. Das macht sich sogar an den Wänden gut. Allerdings sollte dann auf Sockelleisten verzichtet werden.

### Inwiefern spielt der Aspekt Nachhaltigkeit eine Rolle bei Böden?

Es gibt den erwähnten Trend zur Natürlichkeit. Laminat, das Holzimitat, hat wegen seiner Künstlichkeit einen schweren Stand. Eine gesamte Ökobilanz zu erstellen, ist jedoch komplex. Natursteine stammen häufig aus Afrika oder Asien, da belastet der Transportweg die Ökobilanz. Hinzu kommen möglicherweise prekäre Arbeitsbedingungen in Steinbrüchen – vom Energieaufwand bei der Steinverarbeitung ganz zu schweigen. Beim Holz gibt das Label FSC Hinweise auf die Nachhaltigkeit. Einheimische Hölzer zu verarbeiten, macht auf jeden Fall Sinn, weil diese schnell wieder nachwachsen.