



UBS Switzerland AG

Postfach
4410 Liestal
+41-61-926 27 27
www.ubs.com

Ihr Kundenberater:

Christian Berger
Rheinstrasse 12
4410 Liestal
Tel. +41-61-926 27 31
Fax +41-61-926 27 52
E-Mail: christian-zb.berger@ubs.com

Finanzberatung

Immobilien

Immoforte GmbH
St. Alban-Anlage 70
4052 Basel



Inhaltsverzeichnis

Inhalt Finanzierungsvorschlag

Einleitung und Objektübersicht	1
Belehnung und Tragbarkeit	2
Finanzierungsvorschlag	3
Maximal tragbarer Zinssatz	5
Marktinformationen	6
Statistischer Marktwert	10
Rechtliche Hinweise / Disclaimer	12

Einleitung und Objektübersicht

Eine massgeschneiderte Finanzierung

Wir richten Ihre Beratung ganz auf Ihre individuelle Situation aus und ermöglichen damit, dass die Finanzierung Ihres Wohneigentums auf ein sicheres Fundament gestellt wird.

Das Ziel von "UBS Finanzberatung Immobilien" ist es, die optimale Balance aus Ihren persönlichen Wünschen, dem aktuellen Zinsumfeld und Ihrer finanziellen Ausgangslage zu finden. Gerne ermitteln wir gemeinsam mit Ihnen Ihr persönliches Hypothekar-Profil.

Basierend auf diesem Profil und der sich daraus ergebenden Finanzierungsstruktur erarbeiten wir auf Ihre Bedürfnisse abgestimmte Finanzierungsvorschläge. Verschiedene Varianten können aufgezeigt und miteinander verglichen werden.

UBS Finanzberatung ist unverbindlich und kann keine Rechtspflichten der UBS auslösen.

Angaben zur Liegenschaft

Einfamilienhaus Im Gsteig (Haus 3), 4202 Duggingen

Baujahr 2019

Wert der Liegenschaft

Kaufpreis 1 199 000



Belehnung und Tragbarkeit

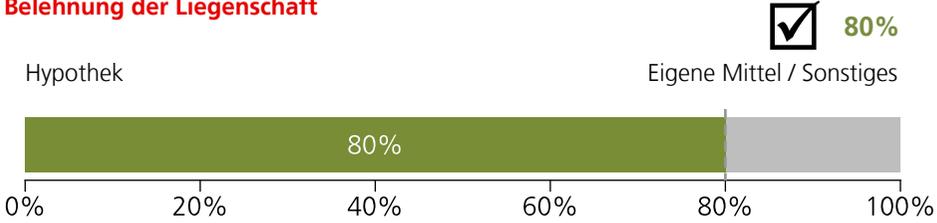
Belehnung

Einfamilienhaus Im Gsteig (Haus 3), 4202 Duggingen	
Wert der Liegenschaft* (Kaufpreis)	1 199 000
Hypothekarbetrag	964 000

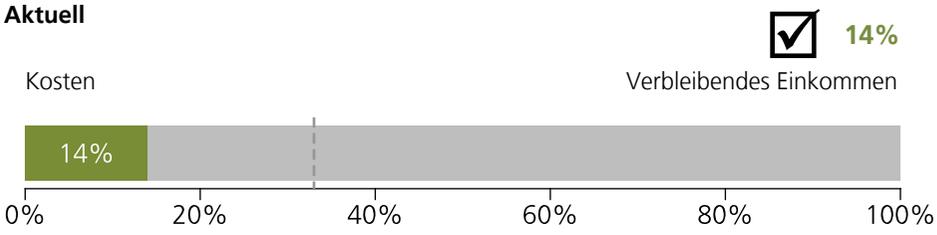
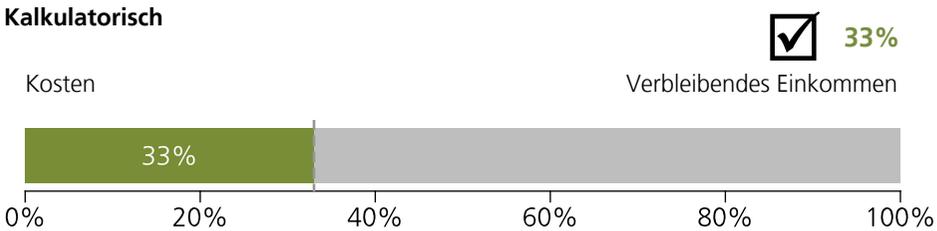
Tragbarkeit

	Aktuell	Kalkulatorisch
Durchschnittlicher Zinssatz	0.89%	5.00%
Zins pro Jahr	8 579	48 200
Amortisation pro Jahr	10 983	10 983
Unterhalts- und Nebenkosten pro Jahr	8 393	8 393
Total Kosten pro Jahr	27 955	67 576
Total Kosten pro Monat	2 329	5 631
Verfügbares Einkommen pro Jahr	202 000	202 000

Belehnung der Liegenschaft



Belastung des verfügbaren Einkommens



* Massgebend für die Kreditprüfung sind der von UBS festgelegte Verkehrswert (Belehnung) sowie die kalkulatorischen Kosten (Tragbarkeit). Diese sollten 1/3 Ihres regelmässigen Bruttoeinkommens nicht übersteigen. Mind. 20% des UBS Verkehrswertes müssen mit Eigenkapital finanziert werden, wovon mind. 10% des UBS Verkehrswertes nicht aus der beruflichen Vorsorge stammen darf. Insbesondere ist zu beachten, dass nicht alle Renovationsaufwände immer zu 100% dem Verkehrswert angerechnet werden können. Achtung: Für die Berechnung der Tragbarkeit eines Ferienobjektes werden die kalkulatorischen Kosten des Hauptdomizils dem um die kalkulatorischen Kosten des Ferienobjektes reduzierten Einkommen gegenüber gestellt.

Alle Beträge in CHF

Finanzierungsvorschlag

Berechnungsgrundlagen	
Einfamilienhaus Im Gsteig (Haus 3), 4202 Duggingen	
• Wert der Liegenschaft (Kaufpreis)	1 199 000
• Hypothekarbetrag	964 000
• Eigene Mittel / Sonstiges (20%)	235 000

Einmalige Kosten	
Bearbeitungskosten UBS	350
Total einmalige Kosten	350

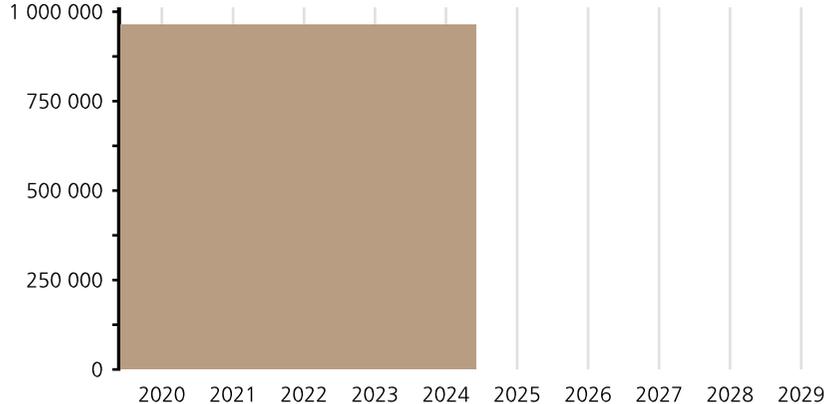
Wiederkehrende Kosten						
Produkt	Betrag	Beginn	Fälligkeit	Zinssatz	Zins p.a.	
UBS Festhypothek 5 Jahre	964 000	05.06.2019	06.2024	0.89%	8 579	
davon CHF 164 747 2. Hypothek à 0.89% (Zins p.a.: CHF 1 466)						
Total aktuelle Zinskosten	964 000			0.89%	8 579	
Amortisation pro Jahr					10 983	
Unterhalts- und Nebenkosten pro Jahr					8 393	
Total aktuelle Kosten pro Jahr					27 955	
Total aktuelle Kosten pro Monat					2 329	
Total kalkulatorische Kosten pro Jahr					67 576	

Die aufgeführten individuellen Zinssätze sind gültig am 03.06.2019. Der Finanzierungsvorschlag stellt weder eine verbindliche Offerte noch eine Finanzierungszusage dar. Bei der Berechnung der Zinskosten werden unterschiedliche Zinssätze verwendet. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz (im Total) berücksichtigt diese nicht.

Alle Beträge in CHF

Finanzierungsvorschlag

Fälligkeitsprofil



Produkt

100.0% - CHF 964 000 UBS Festhypothek 5 Jahre
0.89% Zins p.a.

Die aufgeführten individuellen Zinssätze sind gültig am 03.06.2019. Der Finanzierungsvorschlag stellt weder eine verbindliche Offerte noch eine Finanzierungszusage dar. Bei der Berechnung der Zinskosten werden unterschiedliche Zinsanzen verwendet. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz (im Total) berücksichtigt diese nicht.

Alle Beträge in CHF

Maximal tragbarer Zinssatz

Berechnungsgrundlagen

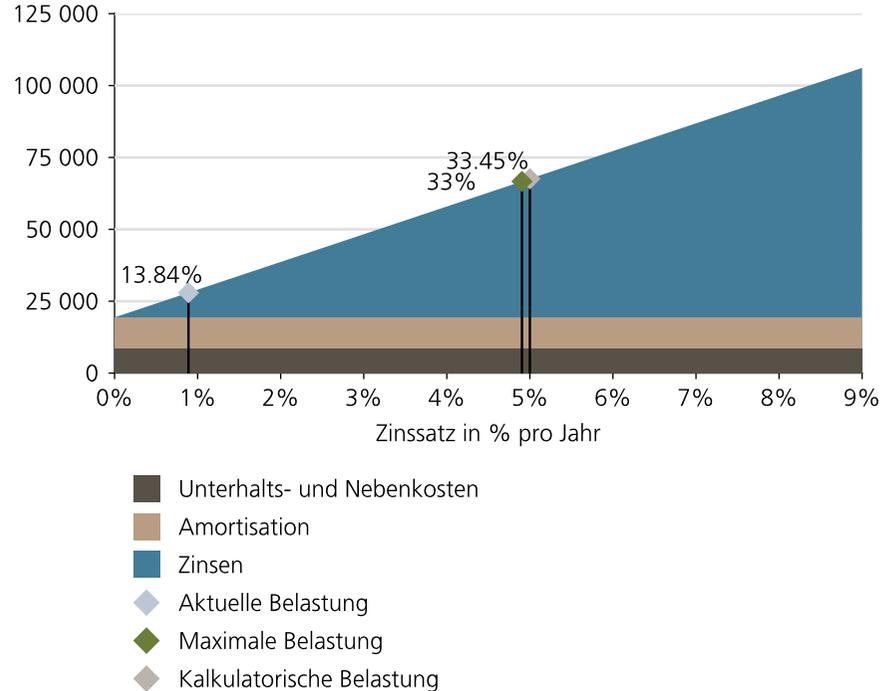
Einfamilienhaus Im Gsteig (Haus 3), 4202 Duggingen

- Wert der Liegenschaft (Kaufpreis) 1 199 000
- Hypothekarbetrag 964 000

Tragbarkeit

	Maximal	Kalkulatorisch
Durchschnittlicher Zinssatz	4.90%	5.00%
Zins pro Jahr	47 284	48 200
Amortisation pro Jahr	10 983	10 983
Unterhalts- und Nebenkosten pro Jahr	8 393	8 393
Total Kosten pro Jahr	66 660	67 576
Total Kosten pro Monat	5 555	5 631
Verfügbares Einkommen pro Jahr	202 000	202 000

Kosten und Einkommensbelastung in %



Die Unterhalts- und Nebenkosten (inklusive Baurechtszinsen) und die Amortisation in der Grafik basieren für die aktuelle, die kalkulatorische und die maximale Belastung auf den kalkulatorischen Kosten.

Alle Beträge in CHF

Marktinformationen

Die Lage Ihres Objektes ist von zentraler Bedeutung. Allgemeine wirtschaftliche Faktoren aber auch immobilien-spezifische Trends beeinflussen den Wert Ihres Objektes. Sie erhalten nachstehend eine Auswahl von relevanten Marktdaten. Falls Sie zusätzliche Informationen über Ihre Gemeinde oder Region wünschen, steht Ihnen Ihr Kundenberater gerne zur Verfügung.

Berechnungsgrundlagen

Einfamilienhaus Im Gsteig (Haus 3), 4202 Duggingen

- Wert der Liegenschaft (Kaufpreis) 1 199 000
- Nettowohnfläche 202 m2
- Preis in CHF/m2 Nettowohnfläche 5 936

Immobilienpreise: Angebotspreisspektren gemäss Wüest Partner

Gemeinde Duggingen

Preisklasse*	sehr günstig	günstig	mittel	teuer	sehr teuer
Mietwohnungen	176	206	226	266	302
Eigentumswohnungen	4 380	5 444	6 236	7 359	9 267
Einfamilienhäuser	4 120	5 408	6 658	8 260	11 590

Preis in CHF/m2 Nettowohnfläche (bei Mietwohnungen pro Jahr)

Preisniveau im Vergleich zu übrigen Gemeinden im Kanton BL (50%-Quantil = Median)

	günstigste Gemeinde	mittlere Gemeinde	teuerste Gemeinde
Mietwohnungen	144	183	246
Eigentumswohnungen	3 669	5 564	10 229
Einfamilienhäuser	3 796	5 712	9 882

Preis in CHF/m2 Nettowohnfläche (bei Mietwohnungen pro Jahr)

* Definition der Preisklassen: sehr günstig = 10% Quantil, günstig = 30% Quantil, mittel = 50% Quantil, teuer = 70% Quantil, sehr teuer = 90% Quantil.
 Für Ein- und Zweifamilienhäuser gelten die gleichen Preisansätze.

Alle Beträge in CHF

Marktinformationen

Einfamilienhaus-Baulandpreise nach Lage*

	Gemeinde	MS-Region**
Einfache Lage	1 150	240
Mittlere Lage	1 270	860
Gehobene Lage	1 400	1 370

Preis in CHF/m2

Standortrating

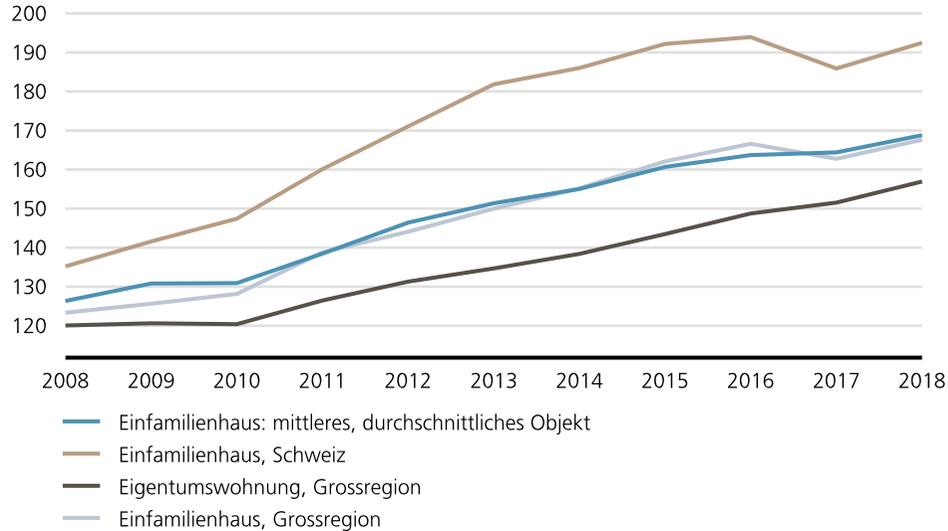
Die Wohnqualität in der Region wird wie folgt eingeschätzt:

	MS-Region**
Eigentumswohnungen	Mässig
Einfamilienhäuser	Unterdurchschnittlich

Preisentwicklung

Die Preise von Immobilien ändern sich im Laufe der Zeit. Wie sich die bezahlten Kaufpreise (Transaktionspreise) für Immobilien in der Schweiz und im Kanton bzw. in der Region Ihres Objektes in den vergangenen Jahren im Allgemeinen entwickelten, ersehen Sie aus der nachfolgenden Grafik.

Index Transaktionspreise



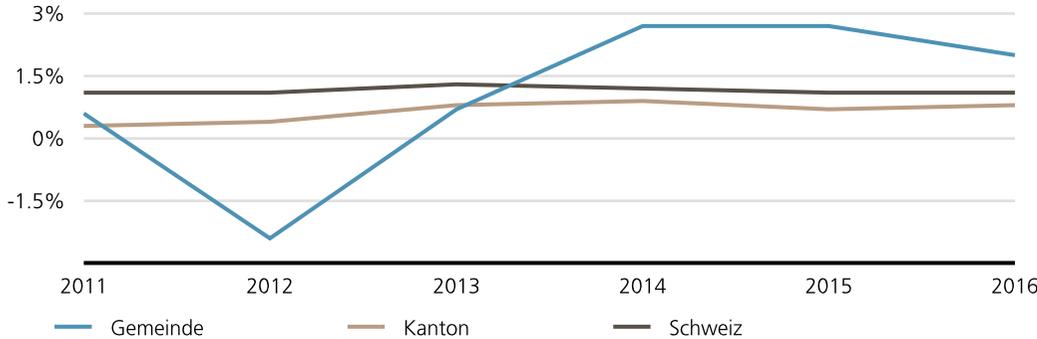
(Quelle: Wüst Partner, Basis: 2000 = 100)

*Der Landpreis wird statistisch ermittelt. Die effektiven Transaktionspreise für nicht überbautes, erschlossenes Bauland können von diesen Werten abweichen.
 ** Raumgliederung der Schweiz nach dem "mobilité-spaciale" - Modell gemäss dem Bundesamt für Statistik. Die Gliederung in insgesamt 106 Regionen erfolgt aufgrund der kleinräumigen wirtschaftlichen Verflechtung. Stadt Zürich, Kanton Zug sind z.B. eigene MS-Regionen.
 Für Ein- und Zweifamilienhäuser gelten die gleichen Preisansätze.

Alle Beträge in CHF

Marktinformationen

Bevölkerungsentwicklung, ständige Wohnbevölkerung

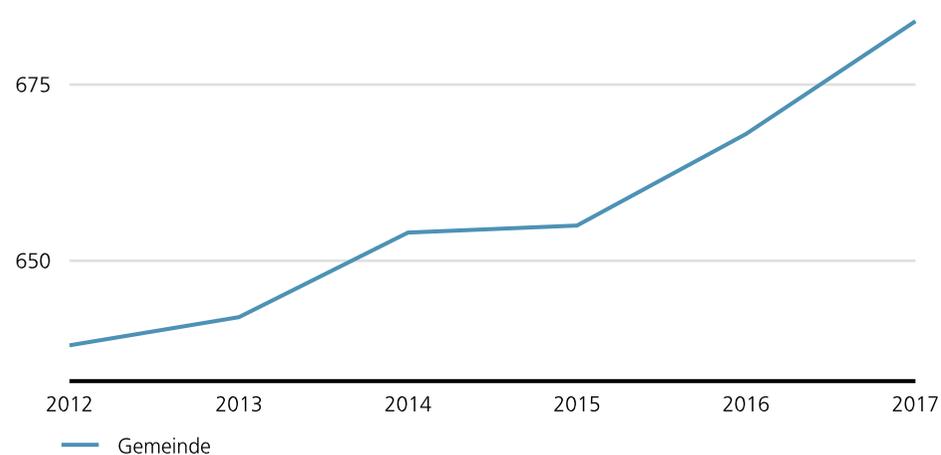


	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Jährliches Wachstum						
Gemeinde	0.6%	-2.4%	0.7%	2.7%	2.7%	2.0%
Kanton BL	0.3%	0.4%	0.8%	0.9%	0.7%	0.8%
Schweiz	1.1%	1.1%	1.3%	1.2%	1.1%	1.1%
Anzahl Personen						
Gemeinde Duggingen	1 456	1 421	1 431	1 470	1 510	1 540

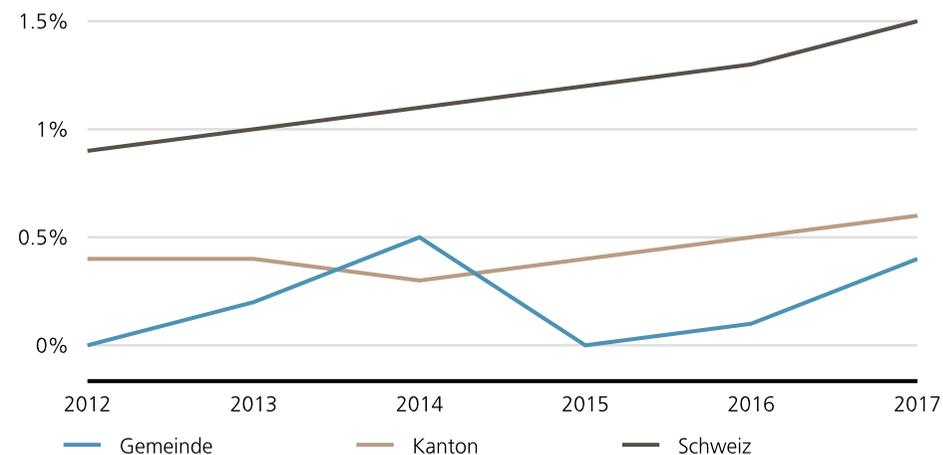
Wohneigentumsquote (Jahr 2015)

	Quote
Kanton BL	46%
Schweiz	37%

Wohnungsbestand in Duggingen per Anfang Jahr



Leerwohnungsquote



Wohnungsbestand per Anfang Jahr

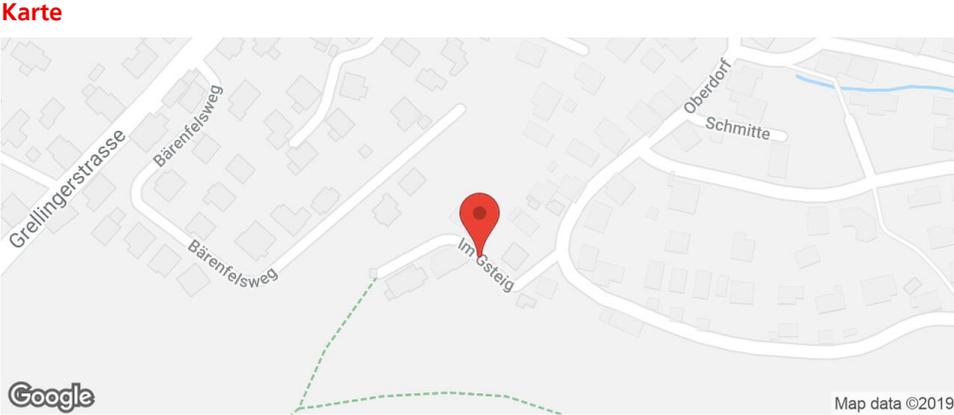
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Gemeinde	638	642	654	655	668	684
Kanton BL	132 610	133 675	134 650	135 680	136 616	138 417
Schweiz	4 131 342	4 177 521	4 234 906	4 289 428	4 351 846	4 418 591

Statistischer Marktwert

Berechnungsgrundlagen

Einfamilienhaus Im Gsteig (Haus 3), 4202 Duggingen

• Haustyp	Zusammengebaut - Eckhaus
• Wohnsitz	Erstwohnsitz ohne Nutzungsbeschränkung
• Baujahr	2019

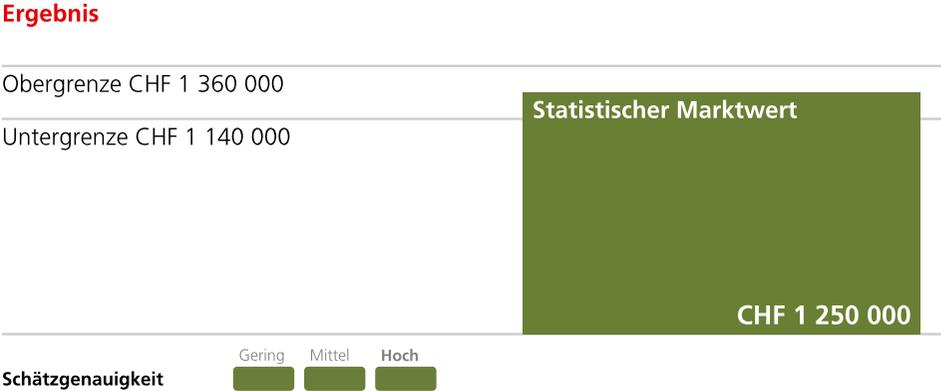


Qualitative Schätzungseingaben

• Minergie-Zertifikat	Ohne Zertifikat
• Ausbaustandard Küche	Einbauküche mit üblicher Geräteausstattung
• Zusätzliche Ausstattungen	Keine
• Totalkosten letzte (substanzielle) Renovationen	Keine Renovation

Quantitative Schätzungseingaben

• Grundstücksfläche	509 m2
• Kubatur	713 m3 (SIA416)
• Wohnfläche	156 (Netto)
• Zimmer	5.5
• Inklusive Anzahl Zimmer Einliegerwohnung	0
• Nasszellen (WC, Bad und Dusche)	2
• Total Garagenplätze (innerhalb und ausserhalb Grundstück)	1
• Ausbaureserven im Dachgeschoss	Nein
• Ausbaureserven im Untergeschoss	Nein
• Objekt ausserhalb Bauzone	Nein
• Wertvermindernde Servitute	Nein



Der vorliegend ermittelte Marktwert wurde mit der autorisierten, aktuellen Bewertungsfunktion von Wüest Partner vorgenommen. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Der ermittelte Marktwert ist ein rein indikativer Richtwert und nur im aktuellen Zeitpunkt gültig. Massgebend für die Kreditprüfung ist der von UBS festgelegte Verkehrswert. Dieser kann vom angezeigten Marktwert abweichen.

Statistischer Marktwert

Mikrolage innerhalb der Gemeinde 4202 Duggingen
3.5 (Mittel - Gut)

Gelände/Zonierung

Hangneigung	16.7 Grad	
Exposition	Norden	
Seesicht	0 Index	
Bergsicht	0 sichtbare Gipfel	
Sonnenscheindauer (Sommer)	14.1 Stunden	
Sonnenscheindauer (Winter)	0 Stunden	

Infrastruktur

Zentrum	1 680 Meter Distanz	
Schule/Kindergarten	230 Meter Distanz	
Einkaufsmöglichkeiten	250 Meter Distanz	
ÖV-Haltestelle	370 Meter Distanz	
ÖV-Güteklasse	E (marginale bis keine Erschliessung)	
Erholungsraum/Natur	70 Meter Distanz	
See	14 800 Meter Distanz	
Fluss	350 Meter Distanz	

Immissionen

Eisenbahnlärm (Tag)	21 dB(A)	
Eisenbahnlärm (Nacht)	10 dB(A)	
Strassenlärm (Tag)	50 dB(A)	
Strassenlärm (Nacht)	41 dB(A)	
Hauptstrassen	570 Meter Distanz	
Bahnlinien	320 Meter Distanz	
Sendeanlagen	660 Meter Distanz	
Kernkraftwerke	29 030 Meter Distanz	
Hochspannungsleitungen	3 550 Meter Distanz	

Zonierung

Bauzone **Wohnzone**

Unterdurchschnittlich Durchschnittlich Überdurchschnittlich

Beispiel zur Legende: Wird der Mikrolagenfaktor "Hauptstrassen" mit überdurchschnittlich beurteilt, so ist die Lage sehr ruhig.

Rechtliche Hinweise / Disclaimer

Bitte beachten Sie folgenden rechtlichen Hinweis:

Die vorliegenden Berechnungen (inkl. Überlegungen) beruhen auf Ihren Angaben sowie auf Annahmen und Richtwerten, die nicht alle relevanten Parameter berücksichtigen und teilweise regelmässiger Veränderung unterliegen. Dementsprechend übernimmt UBS keinerlei Verantwortung/Gewähr für die Korrektheit, Vollständigkeit, Aktualität und Zuverlässigkeit der Berechnungen und für deren künftige Entwicklung. Die Berechnungen haben daher rein indikativen und unverbindlichen Charakter und stellen insbesondere keine Offerten oder Finanzierungszusagen dar. Jegliche Haftung von UBS für Schäden, die sich aus dem Gebrauch der Berechnungen ergeben, ist ausgeschlossen. Allfällige Vermögensdispositionen erfolgen auf Ihr eigenes Risiko. Die Verwendung dieser Berechnungen ist nur zu privaten Zwecken gestattet. Jegliche kommerzielle Nutzung, Vervielfältigung oder Verteilung ist untersagt.