



UBS Switzerland AG

Postfach 881
8501 Frauenfeld
+41-52-723 51 51
www.ubs.com

Ihr Kundenberater:

Silvia Timcke
Zürcherstrasse 144
8500 Frauenfeld
Tel. +41-52-723 51 43
Fax +41-52-723 51 92
E-Mail: silvia.timcke@ubs.com

Finanzberatung

Immobilien



Inhalt Finanzierungsvorschlag

Einleitung und Objektübersicht	1
Belehnung und Tragbarkeit	2
Finanzierungsvorschlag	3
Maximal tragbarer Zinssatz	5
Marktinformationen	6
Rechtliche Hinweise/Disclaimer	9

Beilagen

- UBS Festhypothek

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 Hauptstrasse 30, 8272 Ermatingen

Baujahr 1988

Wert der Liegenschaft

Kaufpreis 790 000



Belehnung und Tragbarkeit

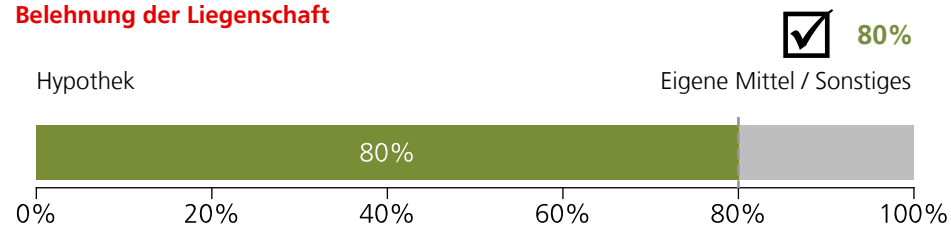
Belehnung

Einfamilienhaus Hauptstrasse 30, 8272 Ermatingen	
Wert der Liegenschaft* (Kaufpreis)	790 000
Hypothekarbetrag	632 000

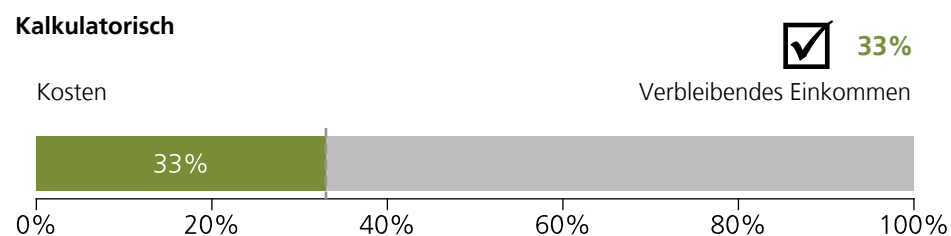
Tragbarkeit

	Aktuell	Kalkulatorisch
Durchschnittlicher Zinssatz	1.00%	5.00%
Zins pro Jahr	6 320	31 600
Amortisation pro Jahr	7 026	7 026
Unterhalts- und Nebenkosten pro Jahr	7 900	7 900
Total Kosten pro Jahr	21 246	46 526
Total Kosten pro Monat	1 770	3 876
Verfügbares Einkommen pro Jahr	140 000	140 000

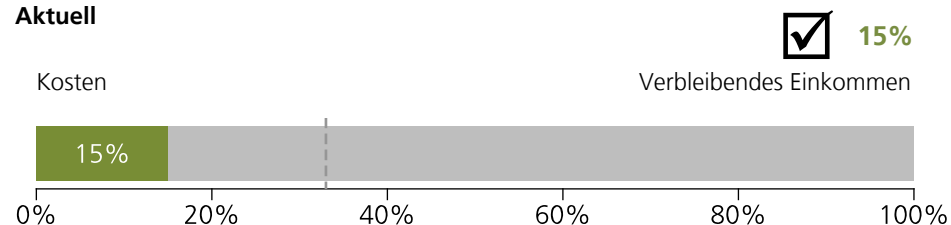
Belehnung der Liegenschaft



Belastung des verfügbaren Einkommens



Aktuell



* 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% nicht aus der beruflichen Vorsorge stammen darf. Der Einsatz der Eigenmittel muss zeitlich so erfolgen, dass die Belehnungsnormen auch vor Berücksichtigung einer allenfalls nach dem Kauf geplanten Renovation eingehalten sind. Insbesondere ist zu beachten, dass nicht alle Renovationsaufwände immer zu 100% dem Verkehrswert angerechnet werden können. 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

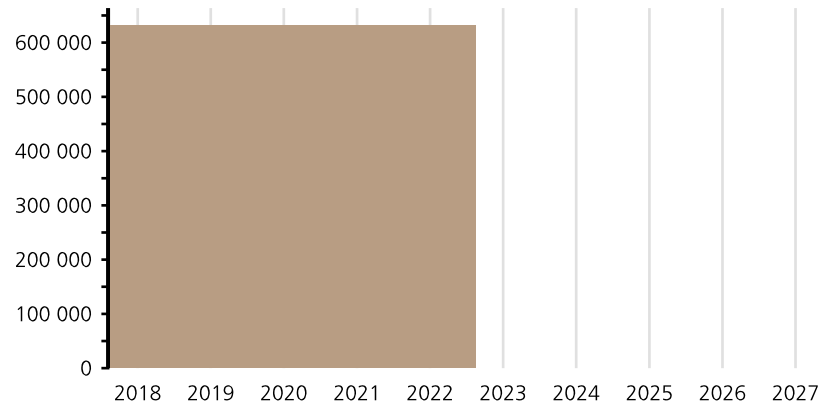
Finanzberatung Immobilien
UBS Switzerland AG, 14. August 2017

Berechnungsgrundlagen		Wiederkehrende Kosten					
Einfamilienhaus Hauptstrasse 30, 8272 Ermatingen		Produkt	Betrag	Beginn	Fälligkeit	Zinssatz	Zins p.a.
• Wert der Liegenschaft (Kaufpreis)	790 000	UBS Festhypothek 5 Jahre	632 000	16.08.2017	08.2022	1.00%	6 320
• Hypothekarbetrag	632 000	davon CHF 105 386 2. Hypothek à 1.00% (Zins p.a.: CHF 1 054)					
• Eigene Mittel / Sonstiges (20%)	158 000	Total aktuelle Zinskosten	632 000			1.00%	6 320
Einmalige Kosten		Amortisation pro Jahr					7 026
Bearbeitungskosten UBS	0	Unterhalts- und Nebenkosten pro Jahr					7 900
Total einmalige Kosten	0	Total aktuelle Kosten pro Jahr					21 246
		Total aktuelle Kosten pro Monat					1 770
		Total kalkulatorische Kosten pro Jahr					46 526

Die aufgeführten individuellen Zinssätze sind gültig am 14.08.2017. 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

Fälligkeitsprofil



Produkt

100.0% - CHF 632 000 UBS Festhypothek 5 Jahre
1.00% Zins p.a.

Die aufgeführten individuellen Zinssätze sind gültig am 14.08.2017. 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

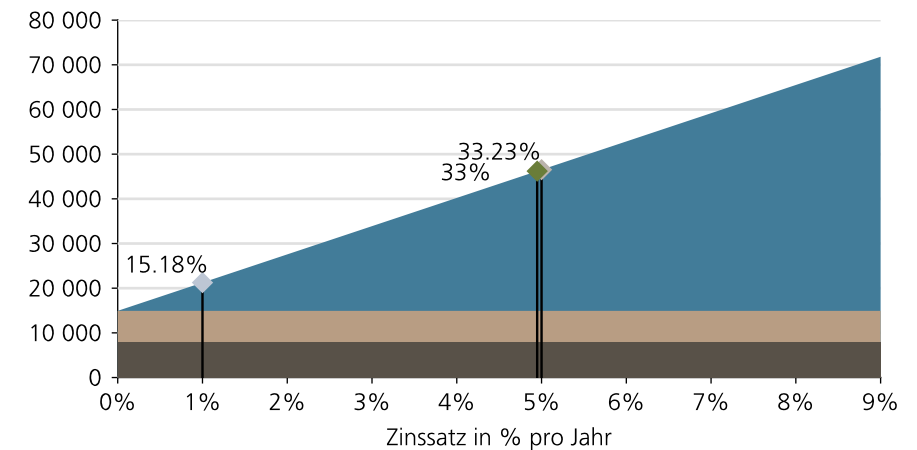
Einfamilienhaus Hauptstrasse 30, 8272 Ermatingen

- Wert der Liegenschaft (Kaufpreis) 790 000
- Hypothekarbetrag 632 000

Tragbarkeit

	Maximal	Kalkulatorisch
Durchschnittlicher Zinssatz	4.95%	5.00%
Zins pro Jahr	31 274	31 600
Amortisation pro Jahr	7 026	7 026
Unterhalts- und Nebenkosten pro Jahr	7 900	7 900
Total Kosten pro Jahr	46 200	46 526
Total Kosten pro Monat	3 850	3 876
Verfügbares Einkommen pro Jahr	140 000	140 000

Kosten und Einkommensbelastung in %



- Unterhalts- und Nebenkosten
- Amortisation
- Zinsen
- ◆ Aktuelle Belastung
- ◆ Maximale Belastung
- ◆ Kalkulatorische Belastung

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

Die Lage Ihres Objektes ist von zentraler Bedeutung. Allgemeine wirtschaftliche Faktoren aber auch immobilienpezifische 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 Hauptstrasse 30, 8272 Ermatingen

- Wert der Liegenschaft (Kaufpreis)

790 000

Immobilienpreise: Angebotspreisspektren gemäss Wüest & Partner

Gemeinde Ermatingen

Preisklasse*	sehr günstig	günstig	mittel	teuer	sehr teuer
Mietwohnungen	158	179	196	220	252
Eigentumswohnungen	4 744	5 532	6 314	7 372	9 986
Einfamilienhäuser	3 441	4 440	5 280	6 871	9 184

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

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

	günstigste Gemeinde	mittlere Gemeinde	teuerste Gemeinde
Mietwohnungen	140	175	205
Eigentumswohnungen	3 725	4 863	6 560
Einfamilienhäuser	4 003	4 969	6 693

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.

Einfamilienhaus-Baulandpreise nach Lage*

	Gemeinde	MS-Region**
Einfache Lage	520	330
Mittlere Lage	690	700
Gehobene Lage	980	1 130

Preis in CHF/m²

Standortrating

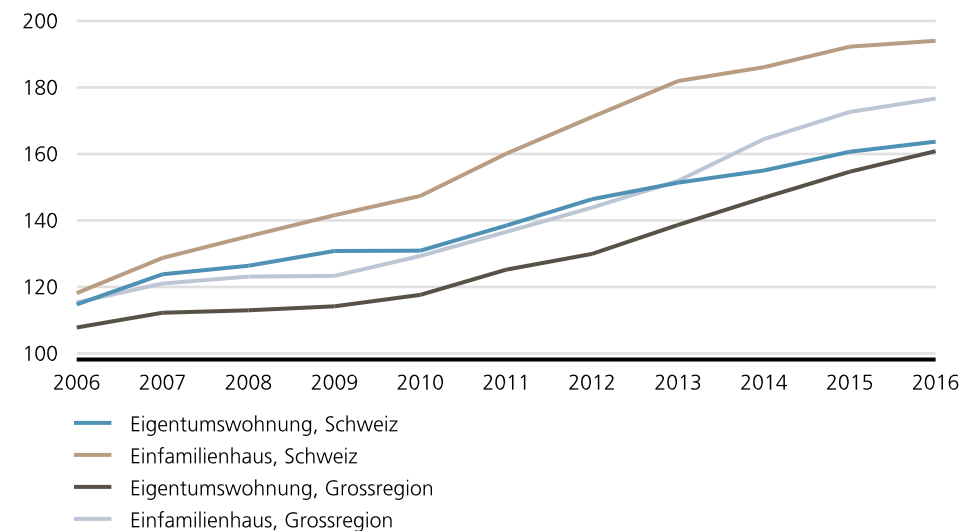
Die Wohnqualität in der Region wird wie folgt eingeschätzt:

	MS-Region**
Eigentumswohnungen	Überdurchschnittlich
Einfamilienhäuser	Überdurchschnittlich

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.

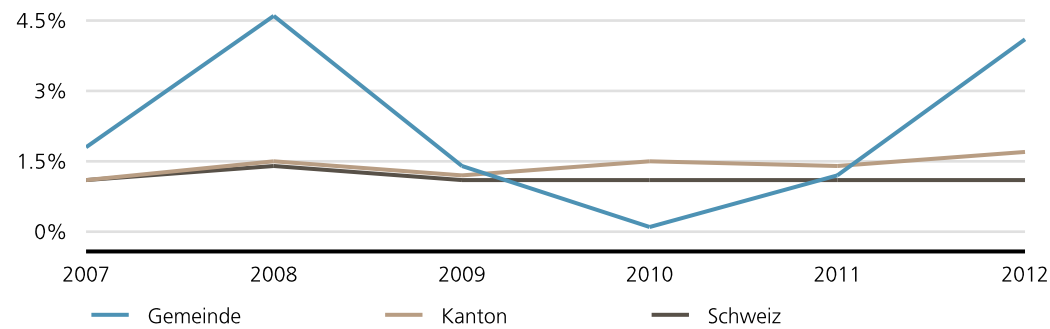
Index Transaktionspreise



(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.

Bevölkerungsentwicklung, ständige Wohnbevölkerung



	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Jährliches Wachstum						
Gemeinde	1.8%	4.6%	1.4%	0.1%	1.2%	4.1%
Kanton TG	1.1%	1.5%	1.2%	1.5%	1.4%	1.7%
Schweiz	1.1%	1.4%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%
Anzahl Personen						
Gemeinde Ermatingen	2 710	2 836	2 875	2 879	2 914	3 033

Wohneigentumsquote (Jahr 2014)

	Quote
Kanton TG	47%
Schweiz	37%

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.

Bis ein Jahr im Voraus
Zinssatz kosten-
los fixieren*

Keine Überraschungen

Mit der **UBS Festhypothek** schlafen Sie ruhig, weil Sie gegen steigende Zinsen geschützt sind

Sie möchten Ihre Zinsbelastung fest budgetieren können und Überraschungen vermeiden? Bei der **UBS Festhypothek** wissen Sie genau, welchen Zinssatz Sie während der ganzen Laufzeit bezahlen.

Fakten

Zinssatz	fest
Laufzeit	befristet (zwei bis zehn Jahre)
Zinsrisiko	erst bei Fälligkeit
Abschluss	mit UBS Terminhypothek bis zwölf Monate im Voraus möglich, längere Vorlaufzeiten auf Anfrage
Finanzierung	für alle Arten von Immobilien
Amortisationen	können vertraglich festgelegt werden
Verwendung	für alle Arten von Immobilien, für Privatkunden

Das sollten Sie wissen

- Die UBS Festhypothek hat einen festen Zinssatz und eine feste Laufzeit. So können Sie sich günstige Zinsen auf Jahre sichern. Während der festen Laufzeit sind Sie vor steigenden Marktzinsen geschützt, profitieren allerdings auch nicht von Zinssenkungen.
- Wählen Sie die Laufzeit der UBS Festhypothek unter Berücksichtigung der aktuellen Zinssituation: Bei tiefen Zinsen fahren Sie mit einer langfristigen Finanzierung am besten, bei hohen Zinsen mit einer kurzfristigen.
- Mit dem festen Zinssatz können Sie Ihre Ausgaben sicher planen. Sie kennen Ihre Zinsbelastung für die gesamte Laufzeit. Der Zinsabschluss erfolgt vierteljährlich.

Absicherung gegen steigende Zinsen

Wenn Sie auf den Ablauf Ihrer aktuellen UBS Festhypothek hin bzw. für Ihre künftige UBS-Hypothekfinanzierung mit steigenden Zinsen rechnen, können Sie sich mit der UBS Terminhypothek dagegen absichern. Damit können Sie den Zinssatz der neuen UBS Festhypothek bis zwölf Monate im Voraus fixieren. Dafür bezahlen Sie normalerweise einen Zuschlag. **Bis auf Weiteres schenken wir Ihnen diesen Zuschlag beim Abschluss einer UBS Terminhypothek.** Je früher Sie eine UBS Terminhypothek abschliessen, desto höher ist in der Regel dieser Zuschlag.

Zinsrisiko minimieren

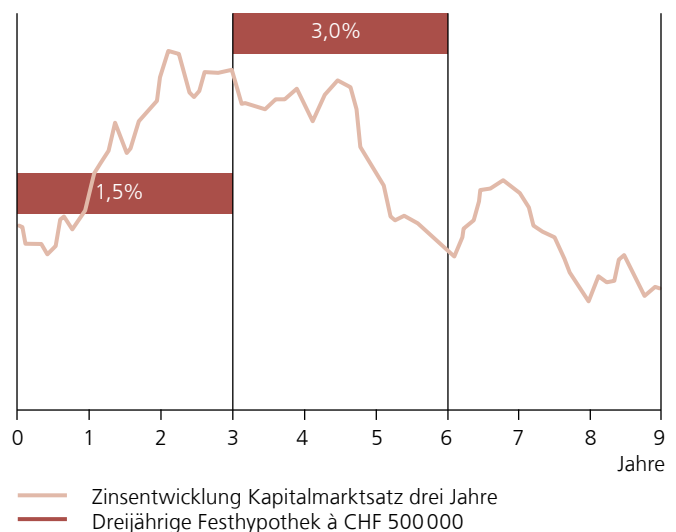
Bei Vertragsablauf kann das allgemeine Zinsniveau höher sein als Ihr bisheriger Zinssatz auf der UBS Festhypothek. Dann müssten Sie für die Anschlussfinanzierung der gesamten Hypothek eine höhere Zinsbelastung in Kauf nehmen. Zur Minimierung des Zinsrisikos ist es daher besser, grössere Beträge durch eine individuelle Produktkombination zu finanzieren, zum Beispiel zwei UBS Festhypotheken verschiedener Laufzeit.

Beispiel ohne Produktkombination

Sie haben 500 000 Franken in Form einer dreijährigen Festhypothek zu einem Zinssatz von 1,5 Prozent aufgenommen. Nach Ablauf der dreijährigen Finanzierung würde eine neue dreijährige Festhypothek 3,0 Prozent kosten. Mit dem Zinsanstieg von 1,5 Prozent entstehen Ihnen Mehrkosten von 7500 Franken pro Jahr.

Hohes Zinsrisiko (Variante eins)

Zinssatz in Prozenten
(nur für Illustrationszwecke)



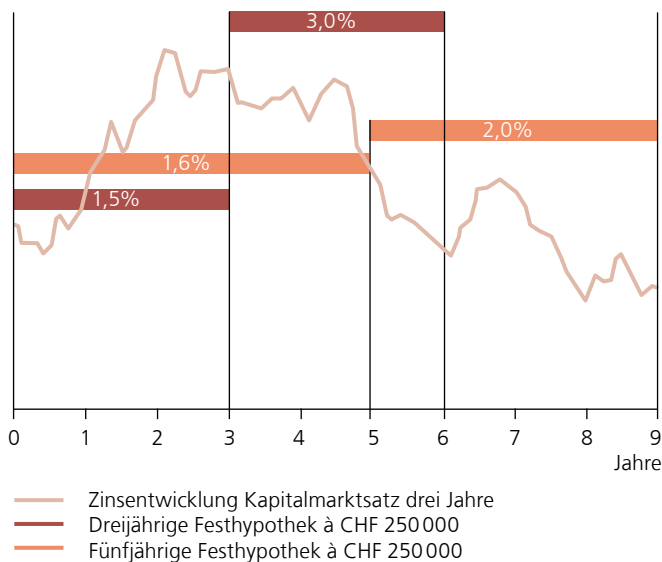
* Jetzt eine UBS Terminhypothek abschliessen und profitieren. Zinssatz bis ein Jahr im Voraus fixieren und wir schenken Ihnen den Terminzuschlag. Angebot gültig bis auf Widerruf, nicht kumulierbar mit weiteren Spezialangeboten.

Beispiel mit Produktkombination

Mit einer Produktkombination verringern Sie das Zinsrisiko. Zum Beispiel 250 000 Franken in eine dreijährige Festhypothek zu 1,5 Prozent und 250 000 Franken in eine fünfjährige Festhypothek zu 1,6 Prozent. Auf diese Weise müssen Sie nach drei Jahren nur die eine Hälfte der Finanzierung zum höheren Zinssatz von 3,0 Prozent verzinsen. Die andere Hälfte läuft noch zwei Jahre zum tieferen Zinssatz weiter. Über sechs Jahre bezahlen Sie so insgesamt 8750 Franken weniger als im Beispiel ohne Hypothekenkombination.

Optimiertes Zinsrisiko (Variante zwei)

Zinssatz in Prozenten
(nur für Illustrationszwecke)



Das Wichtigste

- Planbare Ausgaben dank fixem Zinssatz
- Fixer Zinssatz über die gesamte Vertragslaufzeit
- Vorzeitig absichern gegen steigende Zinsen mit UBS Terminhypothek
- Zinsänderungsrisiko mit Produktkombination minimieren

UBS Switzerland AG
Postfach
8098 Zürich

Für alle Ihre Fragen

- 🌐 ubs.com/hypotheken
- ☎ UBS Hypoline 0800 884 556
- 🚩 [Geschäftsstelle finden ubs.com/standorte](https://ubs.com/standorte)