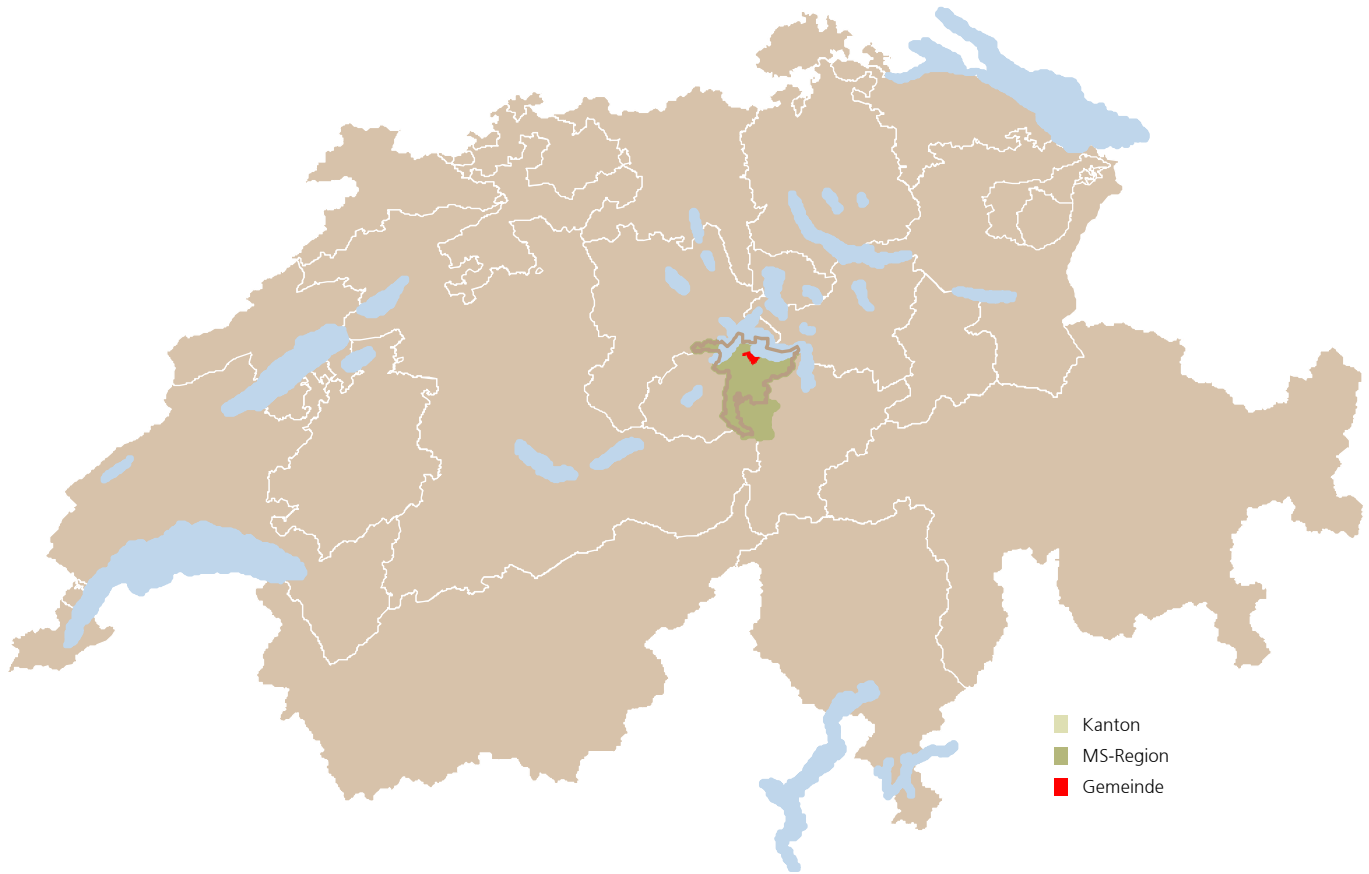


Ortsgemeinde

Buochs (NW)



Raumgliederung

Ortsgemeinde (OG)	Buochs
MS-Region (MS)	Nidwalden
Kanton (KT)	Nidwalden

Basisinformationen

Gemeinde Buochs

Postleitzahl	6374
BFS Gemeindefnummer	1502
BFS Gemeindegliederung	Suburbane Gemeinde
Einwohnerzahl (2014)	5'398
Höhe	441 m ü. M.
Gesamtfläche	9.93 km ²
davon Siedlungsfläche	17.9%
davon Landwirtschaftsfläche	46.9%
Einwohnerdichte	543.6 Einwohner/km ²
Zweitwohnungsanteil über 20%	nein

Marktüberblick

Gemeinde Buochs

UBS Matrix Eigenheime 2015	Bevölkerung	Preis
innerhalb des Kantons	Sättigung	Blühend
innerhalb der Schweiz	Sättigung	Boomend

MS-Region Nidwalden

UBS Matrix Eigenheime 2015	Bevölkerung	Preis
innerhalb der Schweiz	Nische	Boomend

UBS Swiss Real Estate Bubble Index 2015-Q3

Gefahrenpotenzial MS-Region	Risiko
	Mittel

Kanton Nidwalden

UBS Kantonaler Wettbewerbsindikator 2014	Hoch (Rang: 6)

Im Glossar auf Seite 13 finden Sie die Erklärungen zu wichtigen Begriffen.

Einfamilienhäuser

Standort-Ratings

Gemeinde **2**

MS-Region **4**

Gemeinde Buochs

2015-Q3 für Quantile	10%	30%	50%	70%	90%
Preis in CHF/m ²	3'822	5'645	7'327	9'672	13'371
Preiswachstum 1 Jahr	5.7%	7.9%	7.0%	7.0%	6.3%
Preiswachstum 3 Jahre p.a.	8.0%	8.3%	9.3%	10.5%	9.5%

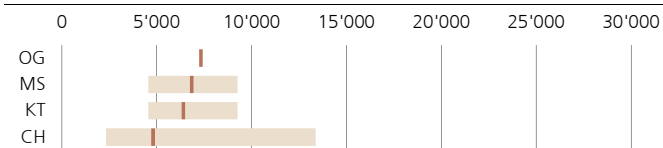
Farblgende: Wert verglichen mit anderen Gemeinden der Schweiz

hoch mittel tief

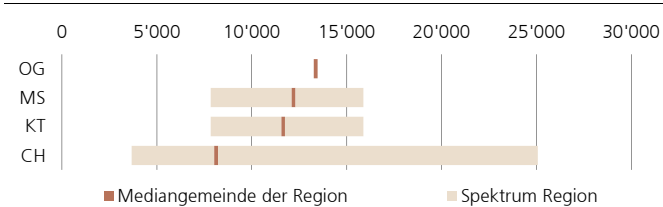
Medianwerte aller Gemeinden im Kanton Nidwalden

2015-Q3 für Quantile	10%	30%	50%	70%	90%
Preis in CHF/m ²	3'743	5'205	6'416	8'372	11'657
Preiswachstum 1 Jahr	4.6%	2.1%	-1.3%	0.8%	1.2%
Preiswachstum 3 Jahre p.a.	7.1%	5.3%	4.4%	5.1%	4.4%

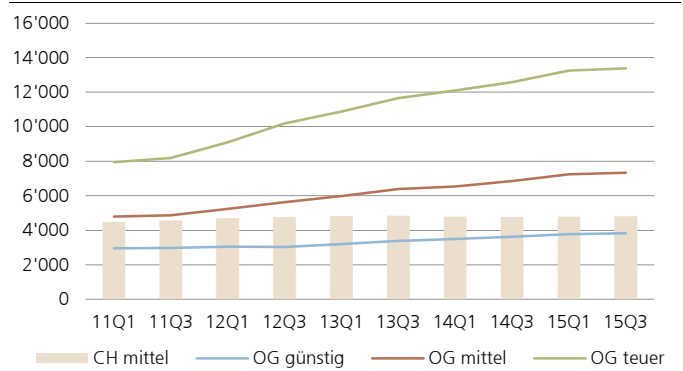
Preisspektrum, alle Gemeinden der Region – Mittelsegment in CHF/m²



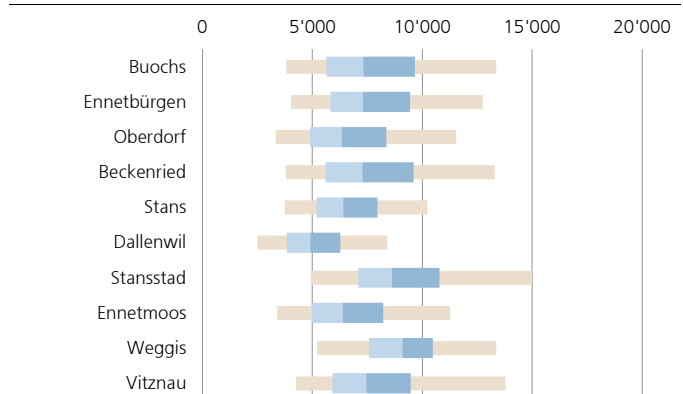
Preisspektrum, alle Gemeinden der Region – Hochsegment in CHF/m²



Gemeinde Buochs – Preise in CHF/m²



Nachbargemeinden – Preise in CHF/m²



Eigentumswohnungen

Standort-Ratings

Gemeinde **3**

MS-Region **3**

Gemeinde Buochs

2015-Q3 für Quantile	10%	30%	50%	70%	90%
Preis in CHF/m ²	4'275	5'185	6'196	7'795	10'260
Preiswachstum 1 Jahr	5.7%	3.9%	6.4%	4.3%	3.5%
Preiswachstum 3 Jahre p.a.	-1.8%	-0.9%	1.8%	5.6%	1.2%

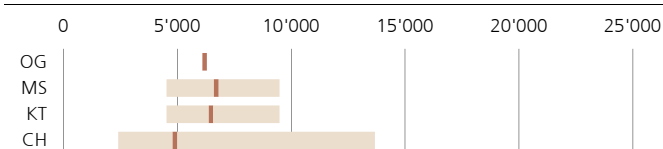
Farblgende: Wert verglichen mit anderen Gemeinden der Schweiz

hoch mittel tief

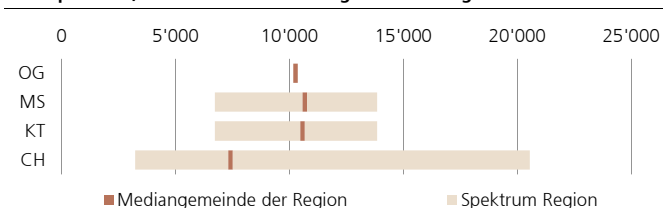
Medianwerte aller Gemeinden im Kanton Nidwalden

2015-Q3 für Quantile	10%	30%	50%	70%	90%
Preis in CHF/m ²	4'431	5'497	6'480	8'042	10'570
Preiswachstum 1 Jahr	2.9%	4.2%	4.4%	3.0%	4.5%
Preiswachstum 3 Jahre p.a.	-0.6%	-0.5%	1.4%	3.0%	2.2%

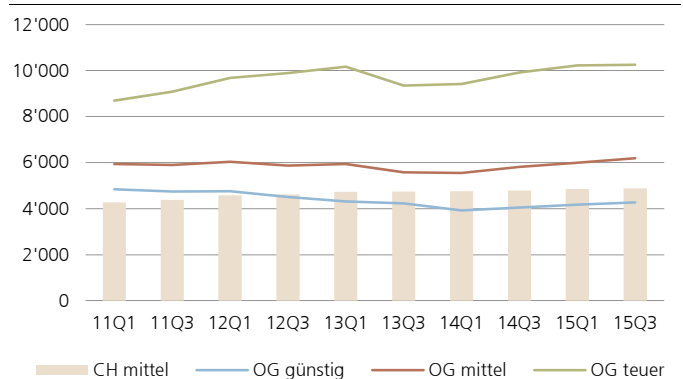
Preisspektrum, alle Gemeinden der Region – Mittelsegment in CHF/m²



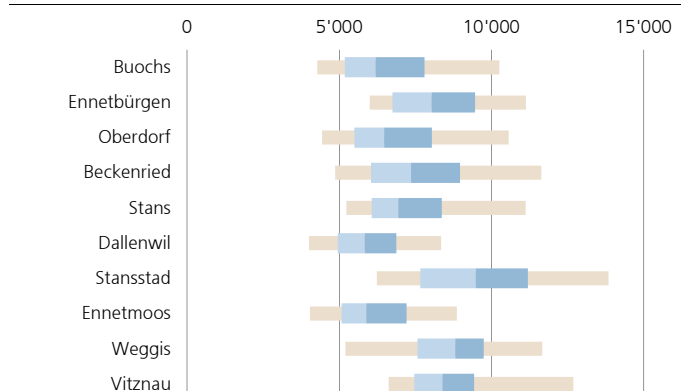
Preisspektrum, alle Gemeinden der Region – Hochsegment in CHF/m²



Gemeinde Buochs – Preise in CHF/m²



Nachbargemeinden – Preise in CHF/m²



Mietwohnungen

Standort-Ratings

Gemeinde -

MS-Region **5**

Gemeinde Buochs

2015-Q3 für Quantile	10%	30%	50%	70%	90%
Miete in CHF/m ² /Jahr	183	209	231	257	304
Mietwachstum 1 Jahr	5.8%	3.5%	5.0%	4.5%	5.9%
Mietwachstum 3 Jahre p.a.	2.7%	3.4%	3.4%	3.2%	4.0%

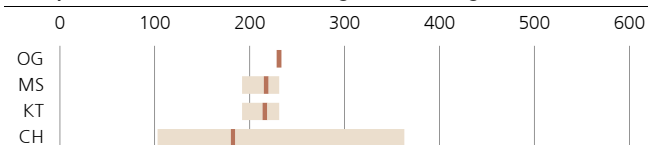
Farblgende: Wert verglichen mit anderen Gemeinden der Schweiz

■ hoch □ mittel ■ tief

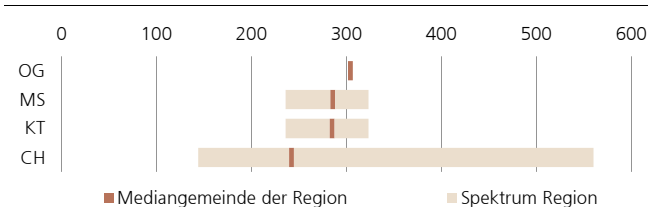
Medianwerte aller Gemeinden im Kanton Nidwalden

2015-Q3 für Quantile	10%	30%	50%	70%	90%
Miete in CHF/m ² /Jahr	170	192	216	242	285
Mietwachstum 1 Jahr	0.0%	-1.0%	1.4%	1.3%	2.2%
Mietwachstum 3 Jahre p.a.	0.8%	0.5%	1.1%	1.1%	1.8%

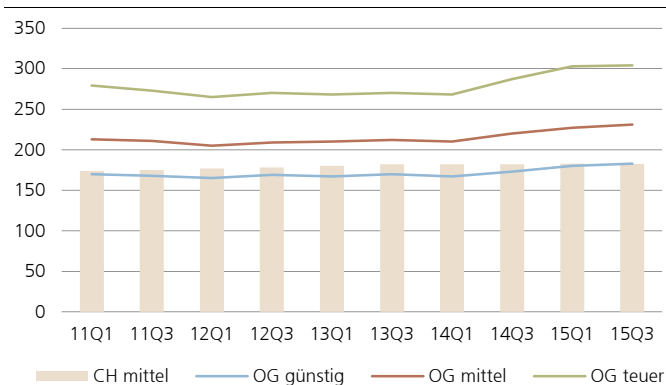
Mietspektrum, alle Gemeinden der Region – Mittelsegment in CHF/m²/Jahr



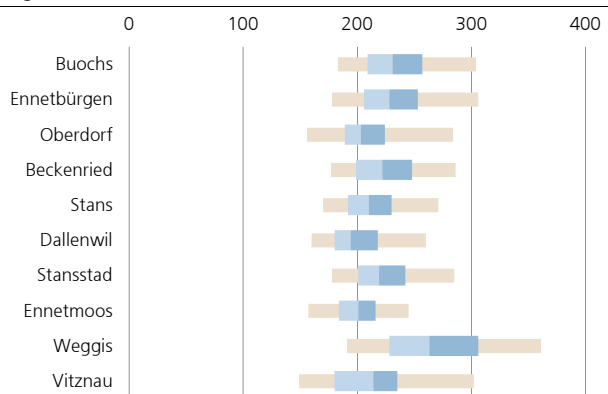
Mietspektrum, alle Gemeinden der Region – Hochsegment in CHF/m²/Jahr



Gemeinde Buochs – Mieten in CHF/m²/Jahr



Nachbargemeinden – Mieten in CHF/m²/Jahr



Baulandpreise

Baulandpreise in CHF/m²

2015-Q3 für Lageklassen	Schlecht	Mittel	Top
EFH: OG Buochs	1'150	1'360	1'720
Preiswachstum 3 Jahre p.a.	24.9%	17.9%	14.0%
EFH: MS Nidwalden	450	1'150	1'700
Preiswachstum 3 Jahre p.a.	-8.6%	3.4%	-3.5%
MFH: MS Nidwalden	710	1'090	1'650
Preiswachstum 3 Jahre p.a.	11.7%	11.3%	11.2%

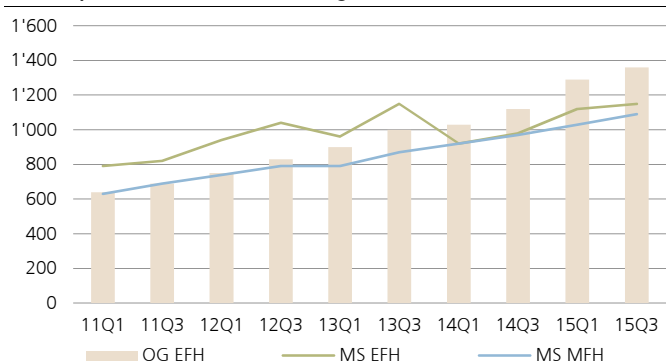
Farblgende: Wert verglichen mit anderen Gemeinden/MS-Regionen der Schweiz

■ hoch □ mittel ■ tief

Vorsicht:

Der Landpreis wird statistisch ermittelt. Die effektiven Transaktionspreise für unüberbautes, erschlossenes Bauland können von diesen Werten abweichen.

Baulandpreise in CHF/m² – mittlere Lage



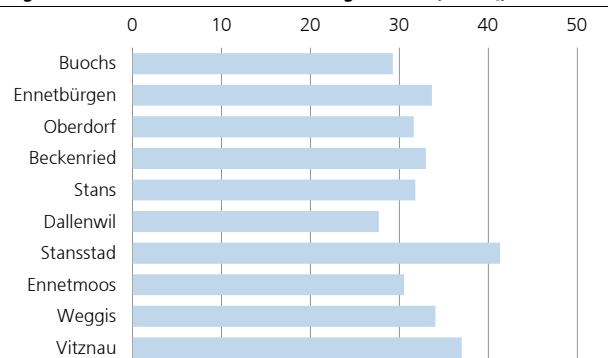
Preis-Miet-Verhältnis

Preis-Miet-Verhältnis, Eigenheime

2015-Q3 für Quantile	10%	50%	90%
OG Buochs	22.1	29.3	38.9
MS Nidwalden	24.9	30.9	40.1
KT Nidwalden	23.8	30.9	38.8
CH Schweiz	22.7	26.5	32.1

Preis-Miet-Verhältnis zeigt wie teuer die Eigenheime im Vergleich zu Mietwohnungen sind.

Nachbargemeinden – Preis-Miet-Verhältnis Eigenheime (50%-Q)



Büroflächen

Standort-Ratings

Gemeinde -

MS-Region **5**

Gemeinde Buochs

2015-Q3 für Quantile	10%	30%	50%	70%	90%
Miete in CHF/m ² /Jahr	102	131	161	197	263
Mietwachstum 1 Jahr	2.0%	6.5%	0.6%	4.2%	-1.5%
Mietwachstum 3 Jahre p.a.	-1.9%	-2.4%	-4.5%	-2.3%	-5.0%

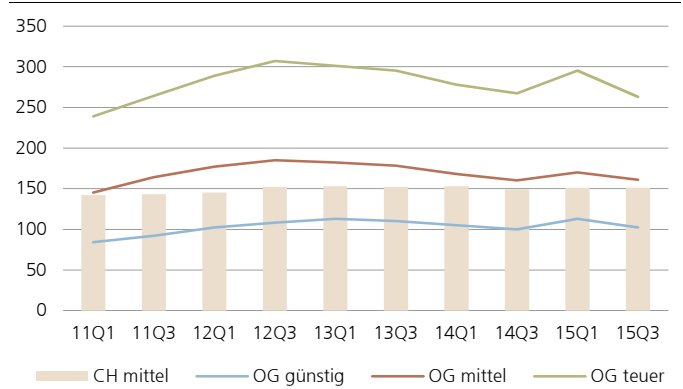
Farblgende: Wert verglichen mit anderen Gemeinden der Schweiz

hoch mittel tief

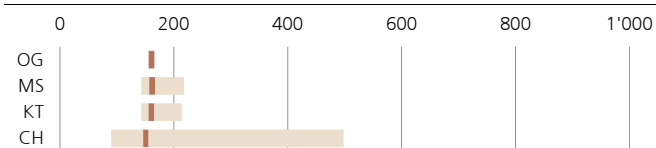
Medianwerte aller Gemeinden im Kanton Nidwalden

2015-Q3 für Quantile	10%	30%	50%	70%	90%
Miete in CHF/m ² /Jahr	102	131	161	198	271
Mietwachstum 1 Jahr	2.0%	6.5%	2.5%	3.7%	0.7%
Mietwachstum 3 Jahre p.a.	2.0%	2.4%	1.9%	1.7%	1.0%

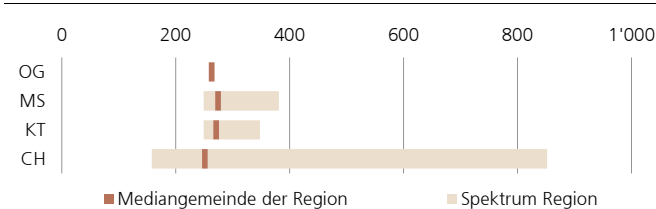
Gemeinde Buochs – Mieten in CHF/m²/Jahr



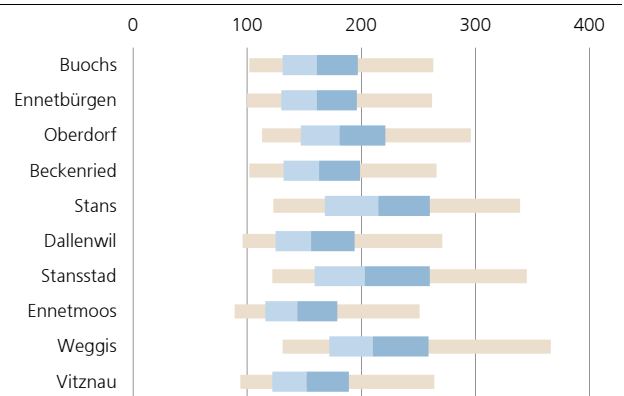
Mietspektrum, alle Gemeinden der Region – Mittelsegment in CHF/m²/Jahr



Mietspektrum, alle Gemeinden der Region – Hochsegment in CHF/m²/Jahr



Nachbargemeinden – Mieten in CHF/m²/Jahr



Verkaufsflächen

Standort-Ratings

Gemeinde -

MS-Region **6**

Gemeinde Buochs

2015-Q3 für Quantile	10%	30%	50%	70%	90%
Miete in CHF/m ² /Jahr	98	125	151	191	268
Mietwachstum 1 Jahr	-6.7%	-6.0%	-7.4%	-5.4%	-5.6%
Mietwachstum 3 Jahre p.a.	-8.8%	-7.9%	-7.9%	-7.6%	-7.3%

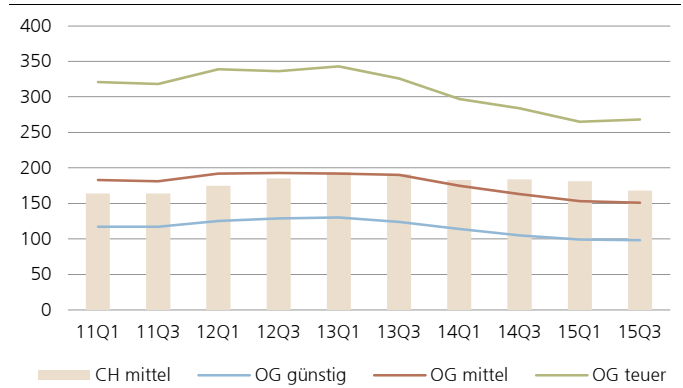
Farblgende: Wert verglichen mit anderen Gemeinden der Schweiz

hoch mittel tief

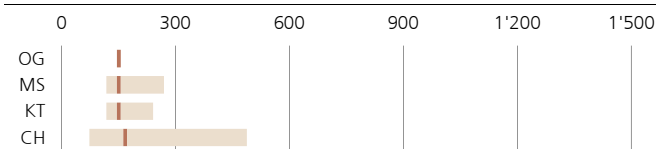
Medianwerte aller Gemeinden im Kanton Nidwalden

2015-Q3 für Quantile	10%	30%	50%	70%	90%
Miete in CHF/m ² /Jahr	92	121	151	188	275
Mietwachstum 1 Jahr	-5.2%	-7.6%	-4.4%	-6.0%	-3.2%
Mietwachstum 3 Jahre p.a.	-10.9%	-8.5%	-7.7%	-8.2%	-8.2%

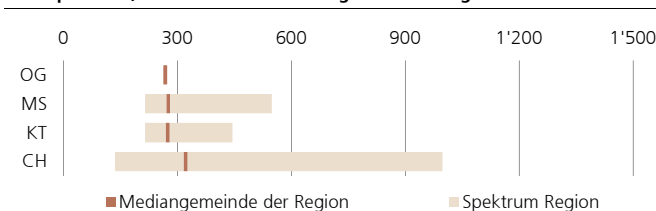
Gemeinde Buochs – Mieten in CHF/m²/Jahr



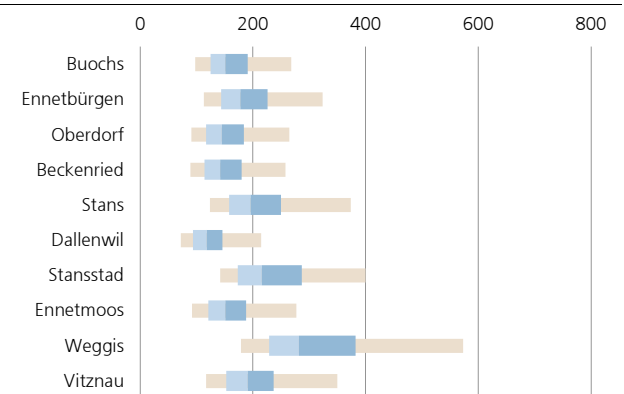
Mietspektrum, alle Gemeinden der Region – Mittelsegment in CHF/m²/Jahr



Mietspektrum, alle Gemeinden der Region – Hochsegment in CHF/m²/Jahr



Nachbargemeinden – Mieten in CHF/m²/Jahr



Wohnungsbestand

Anzahl Wohngebäude

	2012	2013	2014
OG Buochs	853	850	853
MS Nidwalden	9'058	9'139	9'181
KT Nidwalden	7'615	7'676	7'699
CH Schweiz	1'670'054	1'683'307	1'695'769

Anzahl Wohnungen

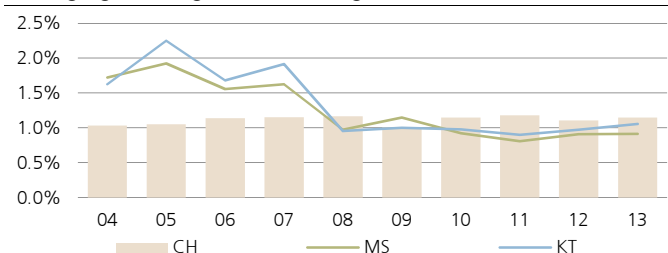
	2012	2013	2014
OG Buochs	2'469	2'473	2'536
MS Nidwalden	24'711	25'010	25'416
KT Nidwalden	20'452	20'720	20'957
CH Schweiz	4'177'521	4'234'906	4'289'428

Reinzugang Wohnungen

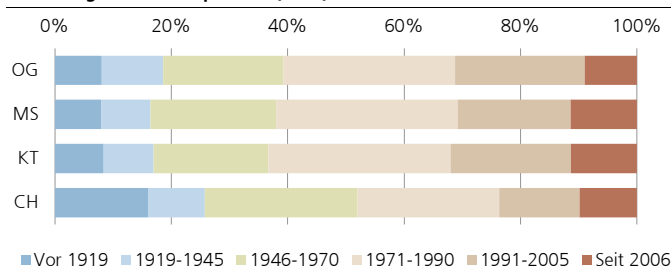
	2011	2012	2013
OG Buochs	9	16	9
MS Nidwalden	196	222	226
KT Nidwalden	180	197	216
CH Schweiz	48'081	45'763	47'901

Vorsicht: Wohnungsstatistik nicht identisch mit Reinzugangsstatisik

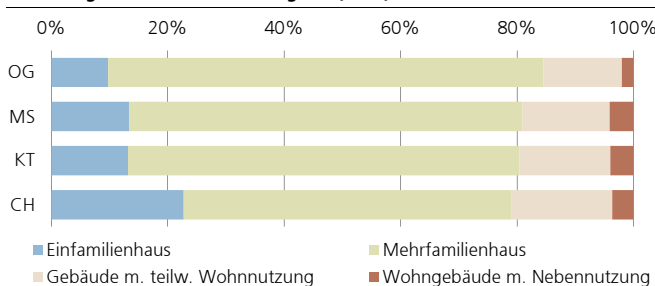
Reinzugang Wohnungen – am Wohnungsbestand



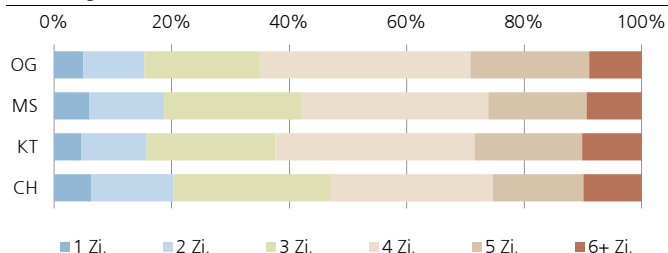
Wohnungen nach Bauperiode (2014)



Wohnungen nach Gebäudekategorie (2014)



Wohnungen nach Anzahl Zimmer (2014)



Baugesuche und Baubewilligungen

Eingereichte Baugesuche Wohnungen

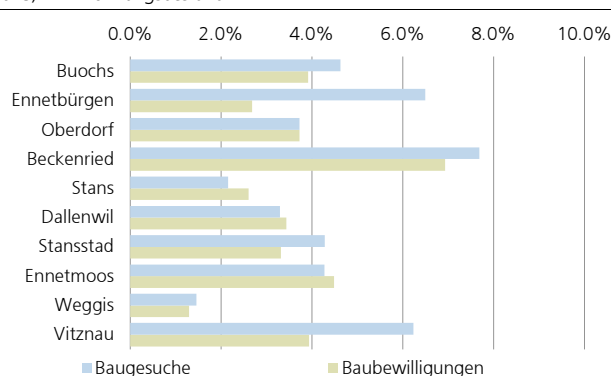
Am Bestand, annualisiert	2013	2014	2015
OG Buochs	2.4%	0.6%	1.6%
MS Nidwalden	1.7%	1.0%	1.4%
KT Nidwalden	1.9%	1.1%	1.6%
CH Schweiz	1.4%	1.3%	1.3%

Erteilte Baubewilligungen Wohnungen

Am Bestand, annualisiert	2013	2014	2015
OG Buochs	2.2%	0.6%	1.2%
MS Nidwalden	1.4%	1.1%	1.1%
KT Nidwalden	1.6%	1.1%	1.2%
CH Schweiz	1.4%	1.3%	1.3%

Nachbargemeinden – Baugesuche und -bewilligungen

2013-2015, Am Wohnungsbestand



Leerwohnungs- und Wohneigentumsquote

Leerwohnungsquote

	2012	2013	2014	2015
OG Buochs	0.2%	0.4%	0.6%	1.1%
MS Nidwalden	1.5%	2.1%	1.2%	1.3%
KT Nidwalden	1.6%	2.4%	1.2%	1.4%
CH Schweiz	0.9%	1.0%	1.1%	1.2%

Wohneigentumsquote

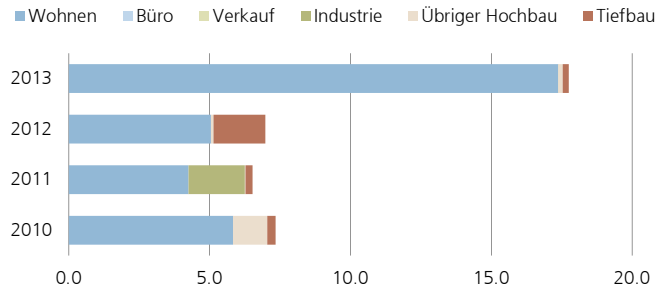
	2000	2013
OG Buochs	35.9%	-
MS Nidwalden	38.4%	-
KT Nidwalden	37.5%	41.9%
CH Schweiz	34.6%	37.5%

Bauinvestitionen

in Mio. CHF

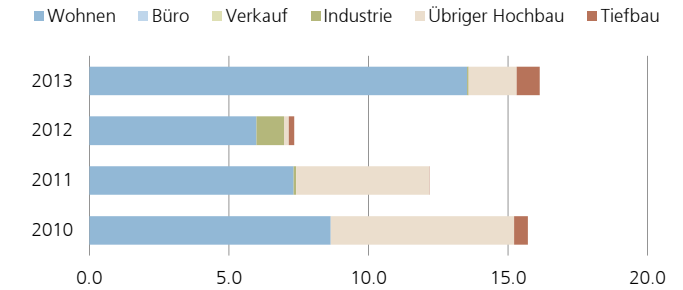
Gemeinde Buochs – Neubauinvestitionen

	2010	2011	2012	2013
Hochbau Total	7.0	6.3	5.1	17.5
Wohnen	5.8	4.3	5.1	17.4
Büro	-	-	-	-
Verkauf	-	-	-	-
Industrie	-	2.0	-	0.0
Übriger Hochbau	1.2	0.0	0.1	0.2
Tiefbau Total	0.3	0.3	1.8	0.2

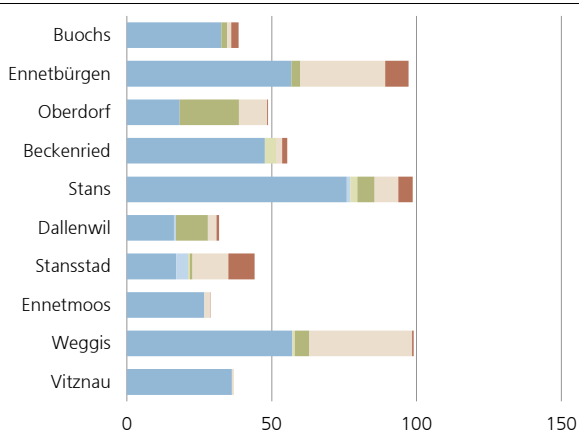


Gemeinde Buochs – Umbauinvestitionen

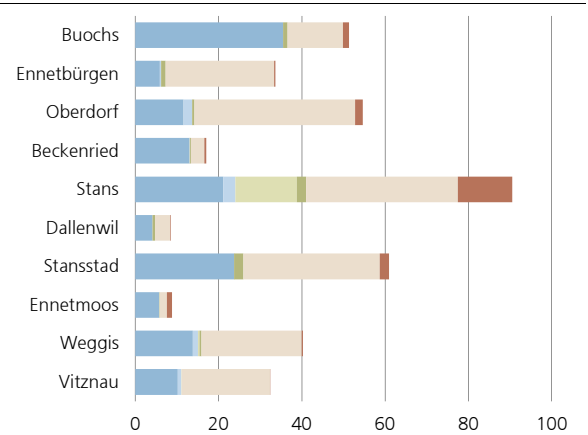
	2010	2011	2012	2013
Hochbau Total	15.2	12.2	7.1	15.3
Wohnen	8.6	7.3	6.0	13.5
Büro	-	-	-	-
Verkauf	-	-	-	-
Industrie	-	0.1	1.0	0.1
Übriger Hochbau	6.6	4.8	0.2	1.7
Tiefbau Total	0.5	0.0	0.2	0.8



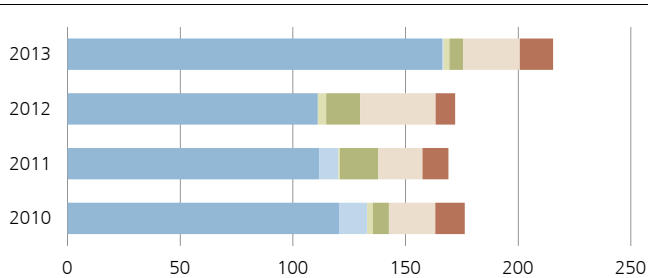
Nachbargemeinden – Neubauinvestitionen, Total 2010-2013



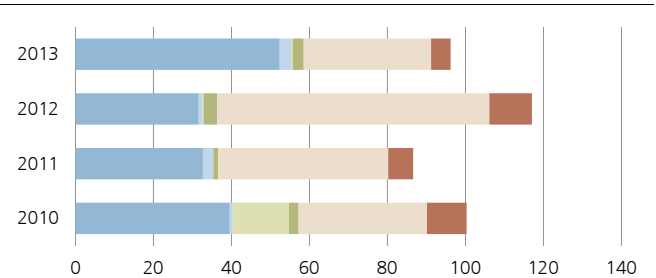
Nachbargemeinden – Umbauinvestitionen, Total 2010-2013



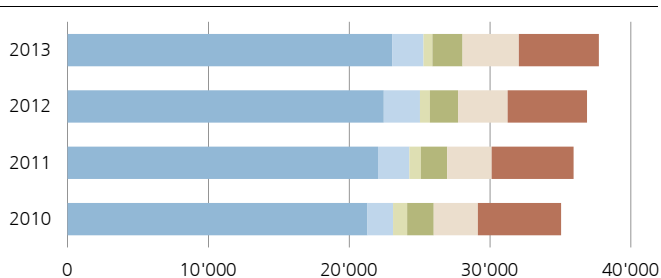
MS-Region Nidwalden – Neubauinvestitionen



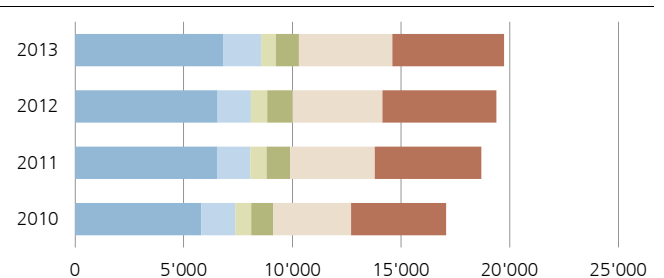
MS-Region Nidwalden – Umbauinvestitionen



Schweiz – Neubauinvestitionen



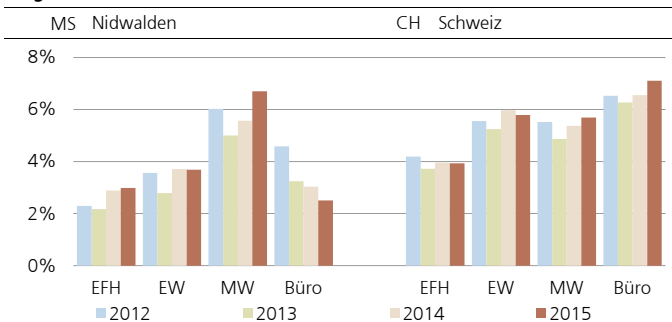
Schweiz – Umbauinvestitionen



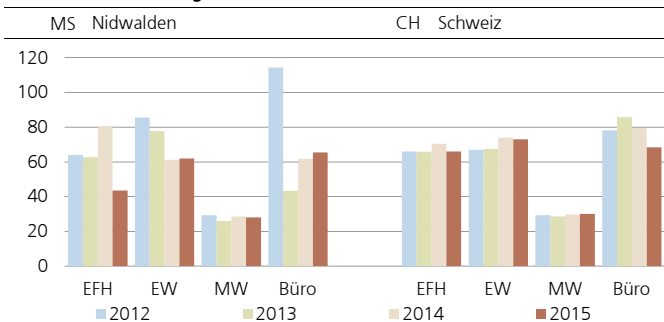
Quelle: Bundesamt für Statistik; Bau- und Wohnstatistik

Marktabsorptionspotenzial

Angebotsziffer am Gesamtbestand



Insertionsdauer in Tagen



Angebotsmenge Eigenheime

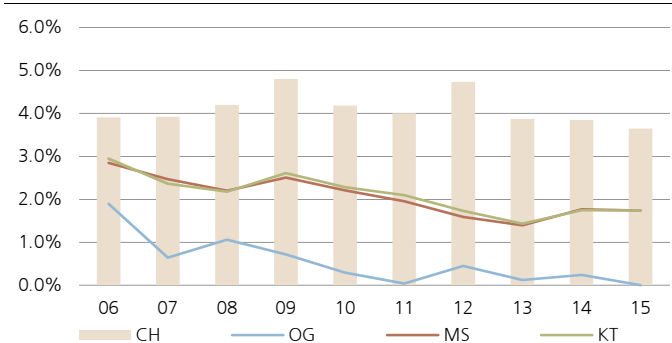
Angebotsmenge, Einfamilienhäuser

Total, annualisiert	2013	2014	2015
OG Buochs	3	6	0
MS Nidwalden	345	437	430
KT Nidwalden	293	357	356
CH Schweiz	161'570	160'737	152'142

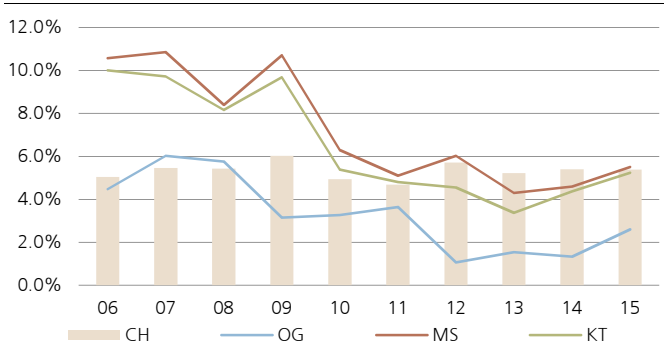
Angebotsmenge, Eigentumswohnungen

Total, annualisiert	2013	2014	2015
OG Buochs	38	33	64
MS Nidwalden	1'061	1'135	1'360
KT Nidwalden	688	894	1'072
CH Schweiz	218'117	225'773	224'686

Angebotsmenge, Einfamilienhäuser – am Wohnungsbestand



Angebotsmenge, Eigentumswohnungen – am Wohnungsbestand

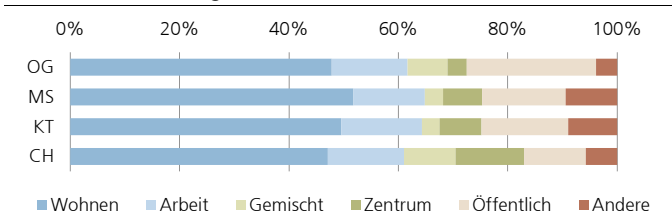


Bauzonen

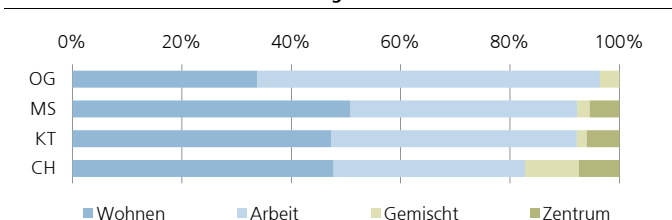
Bauzonen nach Regionen

2012 in ha	Total Bauzonen	Anteil unüberbaut
OG Buochs	108.5	11.5%
MS Nidwalden	1'125.5	11.2%
KT Nidwalden	976.6	11.8%
CH Schweiz	228'477.6	15.5%

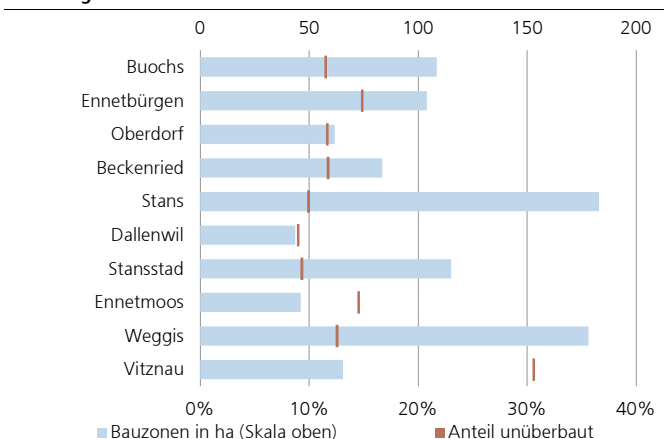
Bauzonen nach Nutzungsart



Unüberbaute Bauzonen nach Nutzungsart



Nachbargemeinden – Bauzonen



Vorsicht:

Bundesamt für Raumentwicklung (ARE): Die unüberbauten Bauzonen werden vom ARE mit einer Geoanalyse mit zwei verschiedenen Annahmen ermittelt, welche die untere und obere Grenze einer Bandbreite ergeben. Die Resultate nach der gewählten Methodik sind schweizweit vergleichbar. Sie weichen jedoch von kantonalen Erhebungen und Publikationen ab, da die Kantone unterschiedliche Methoden verwenden.

Im vorliegenden Datensatz wurde der einfache Durchschnittswert dieser zwei Annahmen dargestellt.

Gesamtbevölkerung

Ständige Wohnbevölkerung

	2012	2013	2014
OG Buochs	5'370	5'314	5'398
MS Nidwalden	45'573	45'908	46'133
KT Nidwalden	41'584	41'888	42'080
CH Schweiz	8'039'060	8'139'631	8'237'666

Bevölkerungswachstum

	2012	2013	2014
OG Buochs	0.2%	-1.0%	1.6%
MS Nidwalden	0.7%	0.7%	0.5%
KT Nidwalden	0.7%	0.7%	0.5%
CH Schweiz	1.1%	1.3%	1.2%

Alterstruktur

Alterstruktur

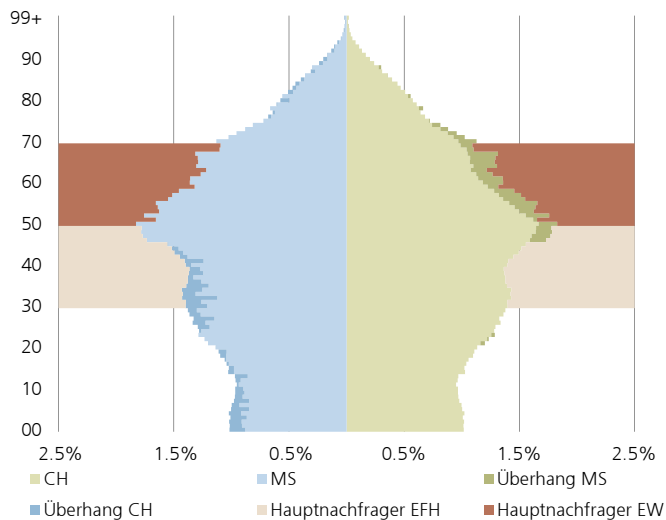
2014, nach Altersgruppen	0-29	30-49	50-69	70+
OG Buochs	34.3%	27.5%	27.2%	11.1%
MS Nidwalden	30.8%	27.9%	28.6%	12.7%
KT Nidwalden	31.0%	28.0%	28.6%	12.5%
CH Schweiz	32.9%	29.2%	25.3%	12.6%

30-49 als Hauptnachfrager für EFH | 50-69 als Hauptnachfrager für EW

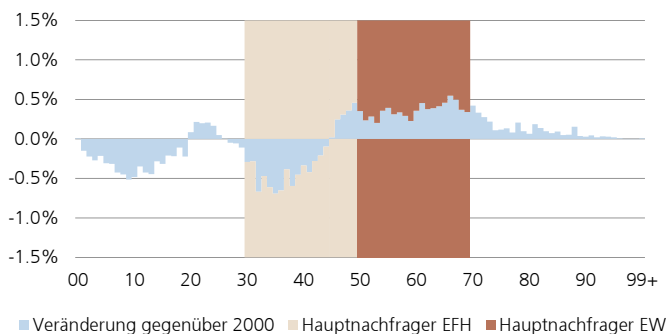
Altersquotient

2014	OG	MS	KT	CH
Altersquotient	25.4%	29.9%	29.6%	28.7%

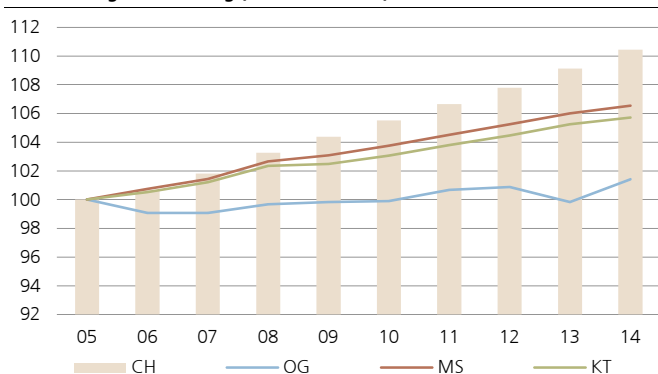
Alterspyramide (2014)



MS-Region Nidwalden – Veränderung Altersstruktur 2014 vs. 2000



Bevölkerungsentwicklung (Index 2005=100)

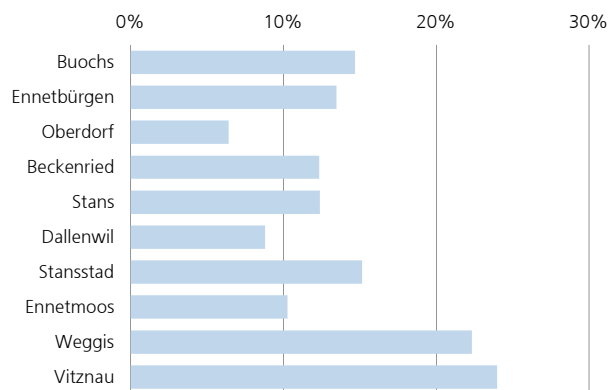


Ausländer

Ausländeranteil

Am Bevölkerungsbestand	2004	2009	2014
OG Buochs	12.2%	11.9%	14.7%
MS Nidwalden	11.1%	11.7%	14.6%
KT Nidwalden	10.1%	10.7%	13.6%
CH Schweiz	21.3%	22.0%	24.3%

Nachbargemeinden – Ausländeranteil 2014

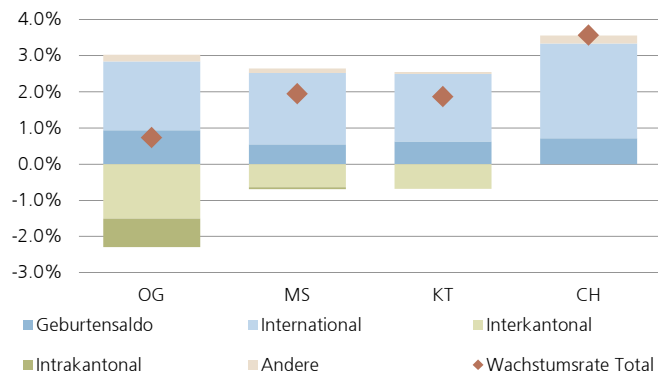


Migration

Wanderungssaldo

Am Bevölkerungsbestand	2012	2013	2014
OG Buochs	-0.3%	-1.4%	1.3%
MS Nidwalden	0.2%	0.7%	0.4%
KT Nidwalden	0.2%	0.6%	0.4%
CH Schweiz	0.6%	1.1%	1.0%

Bevölkerung – Wachstumsbeiträge, Total 2012 - 2014



Beschäftigung und Arbeitslosigkeit

Die Erhebungsmethode wurde 2011 angepasst. Die Vergleichbarkeit mit früheren Perioden ist eingeschränkt.

Beschäftigte in Vollzeitäquivalenten

	2005	2008	2011
OG Buochs	1'120	1'196	1'332
davon im II. Sektor	39.5%	40.1%	42.2%
davon im III. Sektor	60.5%	59.9%	57.8%
MS Nidwalden	15'944	16'807	18'433
davon im II. Sektor	35.5%	35.7%	31.8%
davon im III. Sektor	64.5%	64.3%	68.2%
KT Nidwalden	14'620	15'251	16'573
davon im II. Sektor	37.3%	37.9%	33.8%
davon im III. Sektor	62.7%	62.1%	66.2%
CH Schweiz	3'138'579	3'397'005	3'786'914
davon im II. Sektor	29.6%	29.5%	26.4%
davon im III. Sektor	70.4%	70.5%	73.6%

Beschäftigtenstruktur, 2011

	OG	MS	CH
II. Sektor	42.2%	31.8%	26.4%
Bergbau/Steine/Energie/Wasser	0.2%	1.0%	1.2%
Nahrung/Textil/Möbel/Druck	11.5%	5.1%	4.8%
Papier/Chemie/Pharma	2.8%	0.8%	2.0%
Metall/Masch/Elektro/Fahrzeug	10.8%	15.2%	10.2%
Bau	16.9%	9.7%	8.2%
III. Sektor	57.8%	68.2%	73.6%
Handel/Verkehr	18.8%	17.7%	19.1%
Gastgewerbe	6.1%	8.7%	5.1%
Information/Kommunikation	1.0%	1.3%	3.6%
Bank/Versicherungen	3.5%	4.1%	6.1%
DL für Unternehmen	12.0%	18.0%	14.9%
Öffentliche Verwaltung	1.3%	2.9%	4.0%
Unterricht	5.0%	4.0%	5.2%
Gesundheit	6.2%	7.7%	11.2%
Sonstige Dienstleistungen	3.8%	3.7%	4.4%

Grenzgänger

	2012	2013	2014	2015
OG Buochs	0	0	1	2
MS Nidwalden	76	84	77	76
KT Nidwalden	68	77	68	70
CH Schweiz	263'685	275'615	286'527	221'452

Unternehmen

II. + III. Sektor

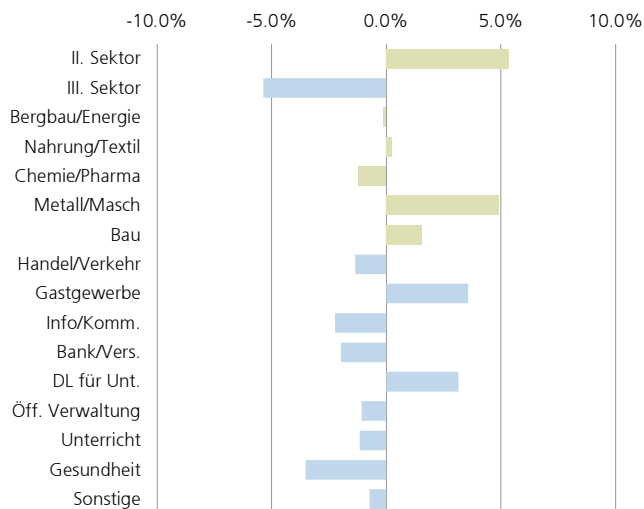
Anzahl bestehende Unternehmen

	2005	2008	2011
OG Buochs	181	198	295
MS Nidwalden	2'116	2'233	3'498
KT Nidwalden	1'933	2'012	3'128
CH Schweiz	309'848	321'669	505'364

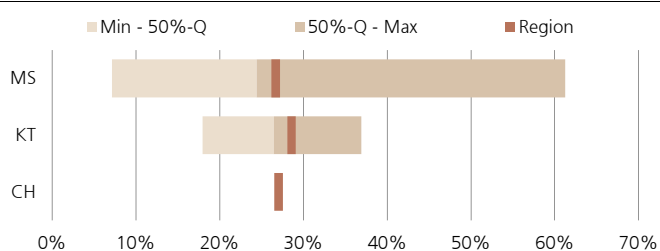
Beschäftigtenzahl in neu gegründeten Unternehmen

	2010	2011	2012	2013
OG Buochs	15	5	11	5
MS Nidwalden	150	134	140	133
KT Nidwalden	129	123	120	123
CH Schweiz	23'482	20'484	21'002	22'281

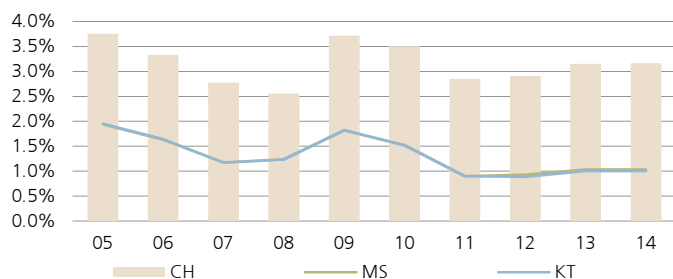
Beschäftigtenstruktur – Differenz MS-Region zu Schweiz, 2011



Anteil Beschäftigte in Wachstumsbranchen mit Spektrum, 2014 in VZÄ



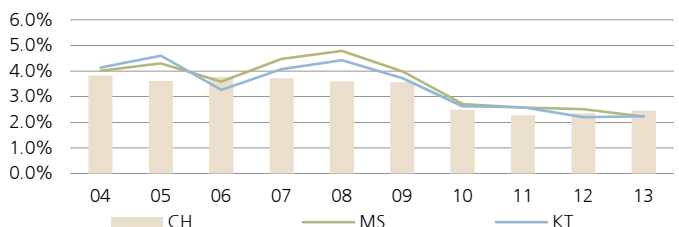
Arbeitslosenquote



Unternehmensgründungen

	2010	2011	2012	2013
OG Buochs	9	3	5	2
MS Nidwalden	95	90	88	78
KT Nidwalden	82	81	69	70
CH Schweiz	12'596	11'531	11'891	12'440

Gegründete Unternehmen in % des Bestandes



Reineinkommen

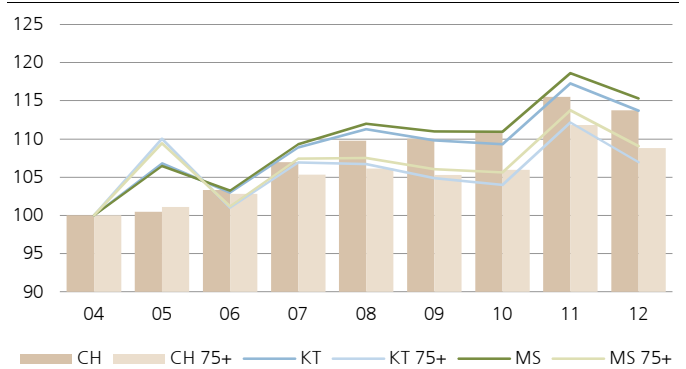
Einkommen pro Steuerpflichtigen

In CHF	2010	2011	2012
OG Buochs	72'997	76'259	76'548
MS Nidwalden	89'498	95'704	93'032
KT Nidwalden	90'456	97'028	94'087
CH Schweiz	79'979	83'291	82'022

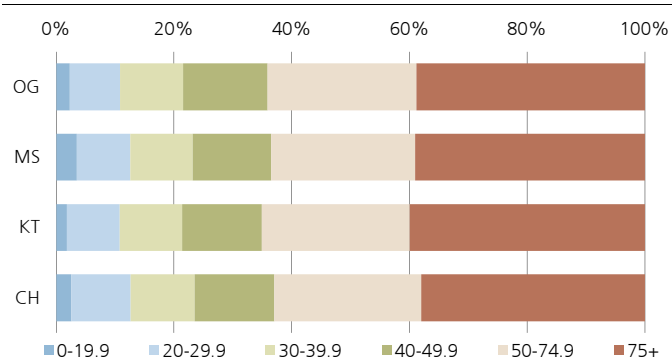
Einkommen pro Steuerpflichtigen 75'000+

In CHF	2010	2011	2012
OG Buochs	121'958	125'402	124'812
MS Nidwalden	162'863	175'395	168'175
KT Nidwalden	161'523	174'247	166'155
CH Schweiz	138'379	145'998	142'093

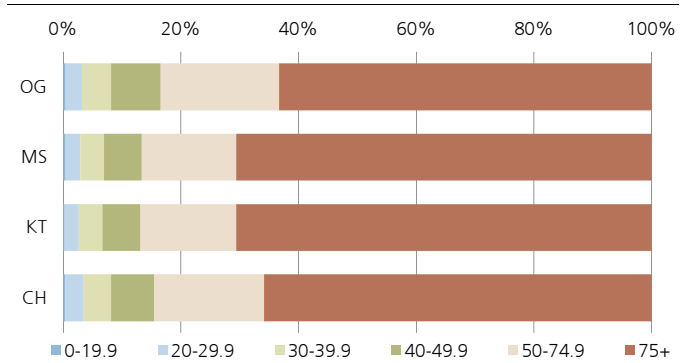
Einkommen pro Steuerpflichtigen, Index 2004=100



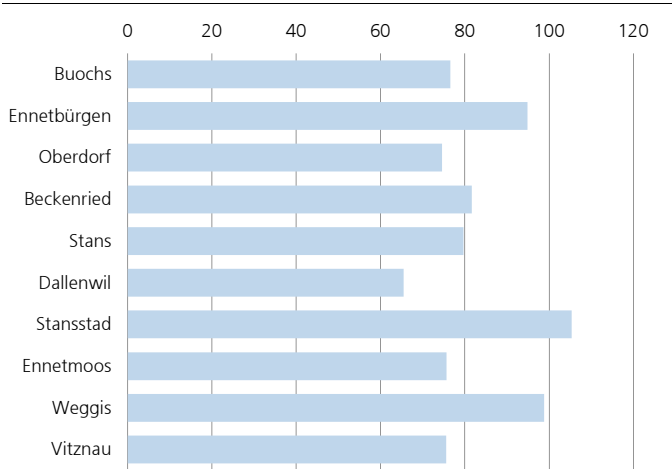
Anteil Steuerpflichtige nach Einkommensklassen in CHF 1000, 2012



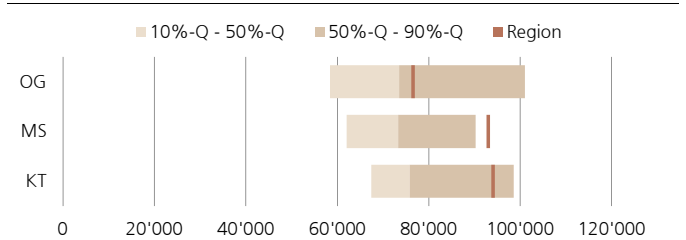
Anteil Einkommen nach Einkommensklassen in CHF 1000, 2012



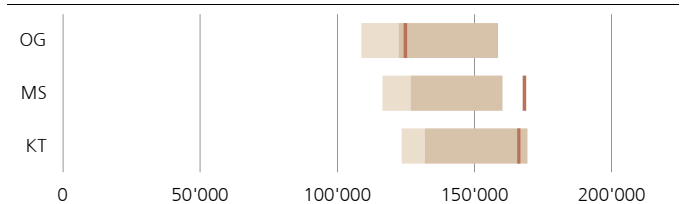
Nachbargemeinden – Einkommen pro Steuerpflichtigen in CHF 1000, 2012



Spektrum Einkommen pro Steuerpflichtigen in CHF, 2012



Spektrum Einkommen pro Steuerpflichtigen 75'000+ in CHF, 2012

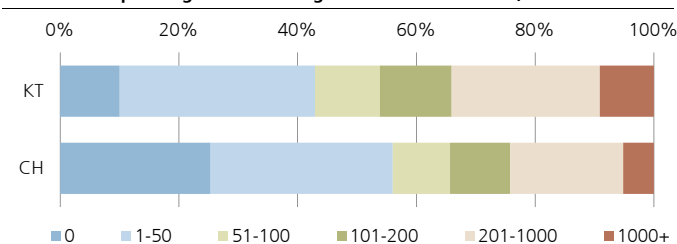


Reinvermögen

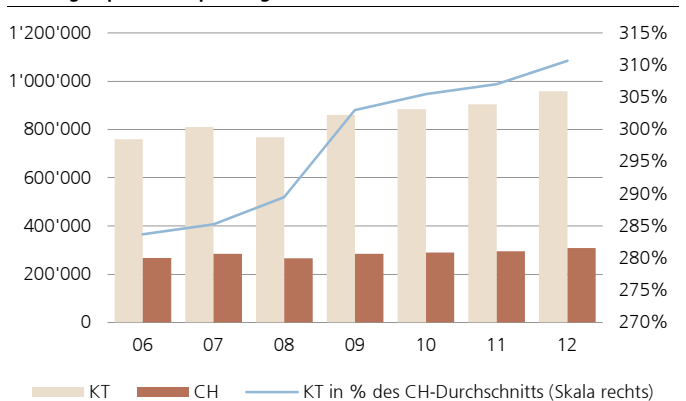
Vermögen pro Steuerpflichtigen

In CHF	2010	2011	2012
KT Nidwalden	884'890	904'481	959'045
CH Schweiz	289'654	294'587	308'707

Anteil Steuerpflichtige nach Vermögensstufen in CHF 1000, 2012



Vermögen pro Steuerpflichtigen



Einkommenssteuern natürliche Personen

Belastung der Erwerbseinkommen mit Kantons- und Gemeindesteuer in %, 2014

Bei MS-Regionen, Kantonen und der Schweiz ist der Medianwert der zugehörigen Gemeinden angegeben

Ledige

Einkommen in CHF 1000	20	30	50	70	100
OG Buochs	1.76	4.56	7.39	9.07	10.42
MS Nidwalden	1.76	4.61	7.47	9.18	10.33
KT Nidwalden	1.76	4.56	7.39	9.07	10.42
CH Schweiz	1.50	4.33	9.13	12.34	14.92

Einkommen in CHF 1000	150	200	300	500	1000
OG Buochs	11.64	12.38	12.60	12.78	12.91
MS Nidwalden	11.48	12.21	12.42	12.60	12.73
KT Nidwalden	11.64	12.38	12.60	12.78	12.91
CH Schweiz	17.61	19.46	21.25	22.58	23.58

Verheiratete ohne Kinder

Einkommen in CHF 1000	20	30	50	70	100
OG Buochs	0.25	0.69	3.67	5.72	7.72
MS Nidwalden	0.25	0.70	3.71	5.79	7.81
KT Nidwalden	0.25	0.69	3.67	5.72	7.72
CH Schweiz	0.00	1.05	3.93	7.36	9.88

Einkommen in CHF 1000	150	200	300	500	1000
OG Buochs	9.62	10.82	12.21	12.73	12.89
MS Nidwalden	9.73	10.70	12.04	12.55	12.71
KT Nidwalden	9.62	10.82	12.21	12.73	12.89
CH Schweiz	13.05	15.47	18.37	21.01	22.88

Verheiratete mit 2 Kindern

Einkommen in CHF 1000	20	30	50	70	100
OG Buochs	0.25	0.17	0.22	1.14	2.66
MS Nidwalden	0.25	0.17	0.22	1.16	2.69
KT Nidwalden	0.25	0.17	0.22	1.14	2.66
CH Schweiz	0.00	0.00	0.16	2.16	6.17

Einkommen in CHF 1000	150	200	300	500	1000
OG Buochs	4.10	4.90	5.88	6.46	6.75
MS Nidwalden	4.15	4.96	5.95	6.54	6.83
KT Nidwalden	4.10	4.90	5.88	6.46	6.75
CH Schweiz	10.36	12.64	15.96	19.66	22.09

Rentner

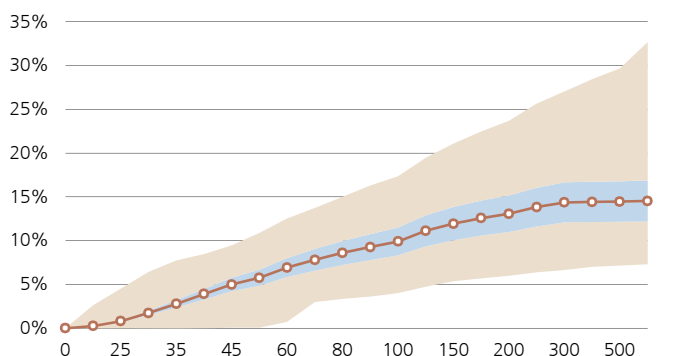
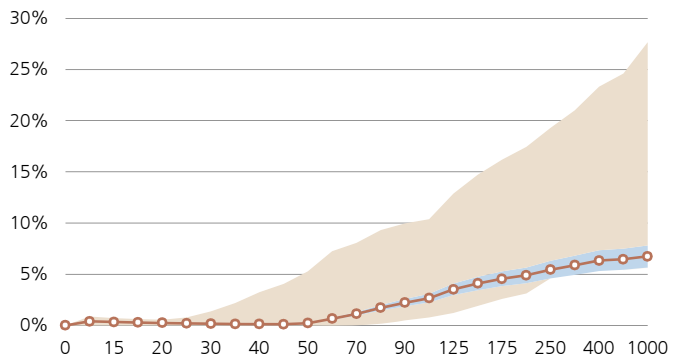
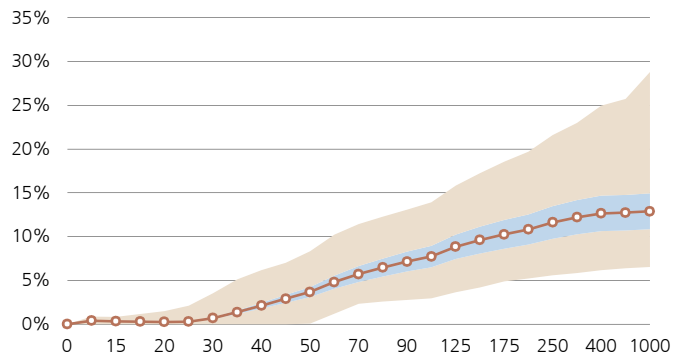
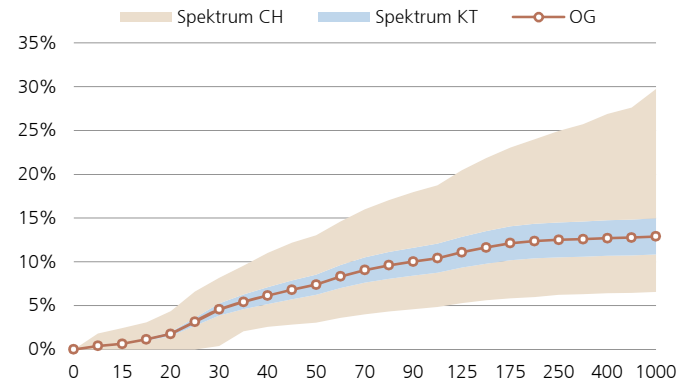
Einkommen in CHF 1000	20	30	50	70	100
OG Buochs	0.25	1.73	5.76	7.80	9.91
MS Nidwalden	0.25	1.75	5.83	7.89	10.03
KT Nidwalden	0.25	1.73	5.76	7.80	9.91
CH Schweiz	0.20	1.98	6.75	9.75	12.76

Einkommen in CHF 1000	150	200	300	500	1000
OG Buochs	11.93	13.06	14.36	14.46	14.53
MS Nidwalden	11.82	12.88	14.16	14.26	14.33
KT Nidwalden	11.93	13.06	14.36	14.46	14.53
CH Schweiz	16.37	18.67	21.56	24.07	25.93

Grafiken:

vertikale Achse = Steuerbelastung

horizontale Achse = Erwerbseinkommen in CHF 1000



Vermögenssteuern natürliche Personen

Verheiratete ohne Kinder
Steuersätze in %, 2014

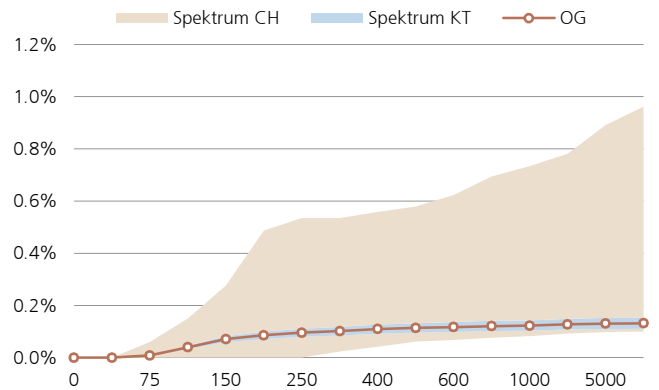
Grafiken:

vertikale Achse = Steuerbelastung
horizontale Achse = Vermögen in CHF 1000

Vermögenssteuern nach Stufen reinen Vermögens

Vermögen in CHF 1000	50	100	150	200	300
OG Buochs	0.00	0.40	0.71	0.86	1.02
MS Nidwalden	0.00	0.41	0.72	0.87	1.03
KT Nidwalden	0.00	0.40	0.71	0.86	1.02
CH Schweiz	0.00	0.00	0.80	1.24	2.11

Vermögen in CHF 1000	500	800	1000	5000	10000
OG Buochs	1.14	1.21	1.23	1.31	1.32
MS Nidwalden	1.16	1.23	1.25	1.33	1.34
KT Nidwalden	1.14	1.21	1.23	1.31	1.32
CH Schweiz	3.18	3.84	4.20	5.83	6.01



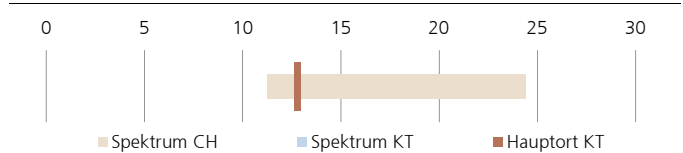
Gewinnsteuer juristische Personen

Steuersätze in %, 2015

Gewinnsteuersatz

Innerhalb des Kantons	Hauptort	Min	Max
KT Nidwalden	12.66	12.66	12.66

Gewinnsteuersatz – Spektrum Schweiz



Steuererträge direkte Bundessteuer

In CHF

Steuererträge pro Steuerpflichtigen – natürliche Personen

	2010	2011	2012
OG Buochs	1'750	1'839	1'804
MS Nidwalden	3'748	4'255	3'895
KT Nidwalden	3'740	4'254	3'877
CH Schweiz	2'581	2'821	2'646

Steuererträge pro Steuerpflichtigen – juristische Personen

	2010	2011	2012
OG Buochs	503	576	600
MS Nidwalden	1'405	2'064	2'857
KT Nidwalden	1'445	2'142	3'027
CH Schweiz	2'027	2'390	2'431

Glossar & Quellen

Abkürzungen

EFH	Einfamilienhäuser
MFH	Mehrfamilienhäuser
EW	Eigentumswohnungen
MW	Mietwohnungen
Büro	Büroflächen
Verkauf	Verkaufsflächen
VZÄ	Vollzeitäquivalente

Definitionen

II. Sektor	Industrie und Bau
III. Sektor	Dienstleistungen
Altersquotient	Verhältnis zwischen den über 64- und den 20- bis 64-Jährigen
Angebotsziffer	Verhältnis angebotene Flächen zu Gesamtbestand
Insertionsdauer	Anzahl Tage, die ein Inserat aufgeschaltet war
MS-Region (MS)	Raumgliederung der Schweiz basierend auf dem «mobilité-spaciale»-Modell des Bundesamts für Statistik. Die Gliederung in insgesamt 106 Regionen (siehe S. 14) erfolgt aufgrund der kleinräumigen wirtschaftlichen Verflechtung.

Immobilienpreise

Die Immobilienpreise sind Nettoangebotspreise und verstehen sich in CHF pro m² der Netto-Hauptnutzfläche, die Nettomieten in CHF pro Netto-m² pro Jahr.

Marktüberblick – Begriffserklärungen

UBS Matrix Eigenheime Gemeinden und MS-Regionen

Bevölkerung - Aufteilung nach Bestand und Wachstum

Star	Bestand \geq 75%- Quantil, Wachstum \geq 75%- Quantil
Sättigung	Bestand \geq 75%- Quantil, Wachstum <75%- Quantil
Wachstum	Bestand <75%- Quantil, Wachstum \geq 75%- Quantil
Nische	Bestand <75%- Quantil, Wachstum <75%- Quantil

Preis - Aufteilung nach Niveau und Wachstum

Boomend	Niveau \geq 75%- Quantil, Wachstum \geq 75%- Quantil
Gehoben	Niveau \geq 75%- Quantil, Wachstum <75%- Quantil
Blühend	Niveau <75%- Quantil, Wachstum \geq 75%- Quantil
Günstig	Niveau <75%- Quantil, Wachstum <75%- Quantil

Vorsicht: Bei MS-Regionen werden 67%-Quantile (Preise) und 50%-Quantile (Bevölkerung) verwendet

UBS Swiss Real Estate Bubble Index

Der Index kann folgende fünf Stufen einnehmen: Baisse, Balance, Boom, Risiko und Blase. Die Auswahl der Gefahrenregionen ist an den Stand des UBS Swiss Real Estate Bubble Index gekoppelt. Regionen werden je nach Gefahrenpotenzial aufgeteilt: gering, mittel (Monitoring), hoch (Gefahren).

Mehr dazu finden Sie unter:

http://www.ubs.com/global/de/wealth_management/wealth_management_research/bubble_index.html

UBS Kantonaler Wettbewerbsindikator (KWI)

Der KWI teilt die kantonale Wettbewerbsfähigkeit anhand einer Analyse von zehn Säulen in fünf Klassen ein: Top, Hoch, Solid, Moderat und Gering. Mehr dazu finden Sie dazu unter: http://www.ubs.com/global/de/wealth_management/wealth_management_research/kwi.html

Quantile – Interpretation

x%-Quantil (z.B. 50%-Q) hat folgende Bedeutung: x% (z.B. 50%) aller ermittelten Beobachtungen liegen unter dem angegebenen Wert.

Beispiel (Preise für EFH):

2015-Q3 für Quantile	10%	30%	50%	70%	90%
Preis in CHF/m ²	3'499	4'238	4'827	5'706	7'963
Preiswachstum 1 Jahr	1.4%	2.3%	3.0%	4.0%	5.2%
Preiswachstum 3 Jahre p.a.	2.3%	4.2%	1.2%	5.3%	7.8%

Farblgende: Wert verglichen mit anderen Gemeinden der Schweiz

■ hoch □ mittel ■ tief

Interpretation:

Im 3. Quartal 2015 betrug der m²-Preis eines teuren (90%-Q) EFH 7'963 CHF. Der Preisanstieg in diesem Preissegment seit dem 3. Quartal 2014 betrug 5.2%. Die durchschnittliche Wachstumsrate der letzten 3 Jahre war 7.8%. Die blaue und grüne Markierung weisen auf einen tiefen (<30%-Q) resp. hohen (>70%-Q) Wert der betroffenen Zahl verglichen mit allen anderen Schweizer Gemeinden.

Standort-Ratings Klassifizierung

Standorte werden von W&P anhand von elf Kriterien bewertet und aufgeteilt:

1 Exzellent	6 Unterdurchschnittlich
2 Sehr gut	7 Mässig
3 Gut	8 Schlecht
4 Überdurchschnittlich	9 Sehr schlecht
5 Durchschnittlich	10 Extrem schlecht

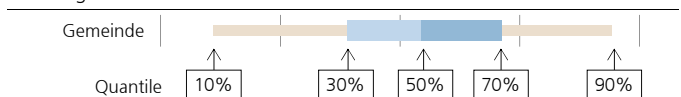
BFS Gemeindegliederung

Das BFS teilt die Gemeinden anhand von verschiedenen Merkmalen in 9 Typen auf. Diese werden wie folgt benannt:

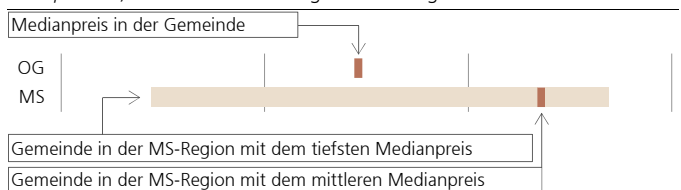
- | | |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| 1 Zentrum | 6 Industrielle und tertiäre Gemeinde |
| 2 Suburbane Gemeinde | 7 Ländliche Pendlergemeinde |
| 3 Einkommensstarke Gemeinde | 8 Agrar-gemischte Gemeinde |
| 4 Periurbane Gemeinde | 9 Agrarische Gemeinde |
| 5 Touristische Gemeinde | |

Ausgewählte Grafiken – Interpretationshilfe

Nachbargemeinden – Preise in CHF/m²



Preisspektrum, alle Gemeinden der Region – Mittelsegment in CHF/m²



Quellenverzeichnis

Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)	Bauzonenstatistik Schweiz 2012
Bundesamt für Statistik (BFS)	Gebäude- und Wohnungsstatistik, Wohneigentums- und Leerwohnungsquote, Bauinvestitionen, Bevölkerungsstatistik, Beschäftigung, Unternehmen, Grenzgänger, Gemeindehöhe, Gemeindefläche, Gemeindegliederung
Die Schweizerische Post	Postleitzahlen
Dokumedia	Baugesuche, Baubewilligungen
Eidg. Steuerverwaltung (ESTV)	Einkommen, Vermögen, Steuerbelastung, Steuererträge
Hinny	Gewinnsteuersätze
Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO)	Arbeitslosenquote
Wüest&Partner	Immobilienpreise, Standortratings, Baulandpreise, Angebotsmenge und -ziffer, Marktabsorptionspotenzial, Insertionsdauer
UBS	UBS Swiss Real Estate Bubble Index, UBS Matrix Eigenheime, UBS Kantonaler Wettbewerbsindikator

MS-Regionen



1 Zürich	28 Willisau	55 Werdenberg	82 Lugano
2 Glattal-Furttal	29 Entlebuch	56 Sarganserland	83 Mendrisio
3 Limmattal	30 Uri	57 Linthgebiet	84 Lausanne
4 Knonaueramt	31 Innerschwyz	58 Toggenburg	85 Morges
5 Zimmerberg	32 Einsiedeln	59 Wil	86 Nyon
6 Pfannenstiel	33 March	60 Chur	87 Vevey
7 Zürcher Oberland	34 Sarneraatal	61 Prättigau	88 Aigle
8 Winterthur	35 Nidwalden	62 Davos	89 Pays d'Enhaut
9 Weinland	36 Glarner Unterland	63 Schanfigg	90 Gros-de-Vaud
10 Zürcher Unterland	37 Glarner Hinterland	64 Mittelbünden	91 Yverdon
11 Bern	38 Zug	65 Viamala	92 La Vallée
12 Erlach-Seeland	39 La Sarine	66 Surselva	93 La Broye
13 Biel/Bienne	40 La Gruyère	67 Engiadina bassa	94 Goms
14 Jura bernois	41 Sense	68 Oberengadin	95 Brig
15 Oberaargau	42 Murten/Morat	69 Mesolcina	96 Visp
16 Burgdorf	43 Glâne-Veveyse	70 Aarau	97 Leuk
17 Oberes Emmental	44 Olten	71 Brugg-Zurzach	98 Sierre
18 Aaretal	45 Thal	72 Baden	99 Sion
19 Schwarzwasser	46 Solothurn	73 Mutschellen	100 Martigny
20 Thun	47 Basel-Stadt	74 Freiamt	101 Monthey
21 Saanen-Obersimmental	48 Unteres Baselbiet	75 Fricktal	102 Neuchâtel
22 Kandertal	49 Oberes Baselbiet	76 Thurtal	103 La Chaux-de-Fonds
23 Oberland-Ost	50 Schaffhausen	77 Untersee	104 Val-de-Travers
24 Grenchen	51 Appenzell Ausserrhoden	78 Oberthurgau	105 Genève
25 Laufental	52 Appenzell Innerrhoden	79 Tre Valli	106 Jura
26 Luzern	53 St. Gallen	80 Locarno	
27 Sursee-Seetal	54 Rheintal	81 Bellinzona	

UBS Real Estate Local Fact Sheets

Herausgeber

Claudio Sapatelli
Head Swiss & Global Real Estate
CIO Switzerland

Projektverantwortung

Maciej Skoczek
Swiss Real Estate Investments
CIO Switzerland

Sprachen

Deutsch, Französisch,
Italienisch und Englisch

Kontakt

ubs-cio-wm@ubs.com

Weiterführende Informationen

UBS-Kundinnen und -Kunden erhalten das "UBS Real Estate Local Fact Sheets" sowie weiterführende Informationen bei ihrer Kundenberaterin oder ihrem Kundenberater.

Disclaimer

Die Anlagebeurteilungen des Chief Investment Office WM von UBS werden durch Wealth Management und Retail & Corporate oder Wealth Management Americas, Unternehmensbereiche von UBS AG (in der Schweiz durch die FINMA beaufschlagt), eine Tochtergesellschaft oder ein verbundenes Unternehmen («UBS») 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 Offenstellung zum Kauf oder Verkauf von Anlage- oder anderen spezifischen Produkten dar. 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 zuverlässigen und glaubwürdigen eingestufteten Quellen, trotzdem lehnen wir jede vertragliche oder stillschweigende Haftung für falsche oder unvollständige Informationen ab (ausgenommen sind Offenlegungen, die sich auf UBS beziehen). Alle Informationen und Meinungen sowie angegebene Preise sind nur zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Publikation aktuell und können sich jederzeit ohne Vorankündigung ändern. Die in den Performance-Grafiken und Tabellen angegebenen Marktpreise entsprechen den Schlusskursen an der jeweiligen Hauptbörse. Der Inhalt basiert auf zahlreichen Annahmen. Unterschiedliche Annahmen könnten zu materiell unterschiedlichen Ergebnissen führen. 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 ihre Direktoren oder Mitarbeiter könnten berechtigt sein, jederzeit Long- oder Short-Positionen in hierin erwähnten Anlageinstrumenten zu halten, in ihrer Eigenschaft als Auftraggeber oder Mandatsträger Transaktionen mit relevanten Anlageinstrumenten auszuführen oder für den Emittenten beziehungsweise eine mit diesem Emittenten wirtschaftlich oder finanziell verbundene Gesellschaft bzw. das Anlageinstrument selbst andere Dienstleistungen zu erbringen. Zudem könnten Mitglieder der Konzernleitung bei der Emittentin oder einer mit ihr verbundenen Gesellschaft als Verwaltungsräte tätig sein. Die von UBS und ihren Mitarbeitern getroffenen Anlageentscheidungen (einschliesslich der Entscheidung, Wertpapiere zu kaufen, verkaufen oder zu halten) könnten von den in den Research-Publikationen von UBS geäußerten Meinungen abweichen oder ihnen widersprechen. Bei Liquidität 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. Weitere Informationen sind auf Anfrage erhältlich. Manche Anlagen können plötzlichen und erheblichen Wertverlusten unterworfen sein. Bei einer Liquidation Ihrer Anlagewerte kann es vorkommen, dass Sie weniger zurück erhalten 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. Der / die Analyst(en), der / die diesen Bericht erstellt hat / haben, können zum Zweck der Sammlung, Zusammenfassung und Interpretation von Marktinformationen mit Mitarbeitern des Trading Desk und des Vertriebs sowie anderen Gruppen interagieren. Die steuerliche Behandlung hängt von der individuellen Situation ab und kann sich in Zukunft ändern. UBS erbringt keine Rechts- oder Steuerberatung und macht keinerlei Zusicherung im Hinblick auf die steuerliche Behandlung von Vermögenswerten oder deren Anlageerträgen – weder im Allgemeinen noch in Bezug auf die Verhältnisse und Bedürfnisse eines spezifischen Kunden. Wir können nicht auf die persönlichen Anlageziele, finanziellen Situationen und Bedürfnisse unserer einzelnen Kunden eingehen und empfehlen Ihnen deshalb, vor jeder Investition Ihre Finanz- und / oder Steuerberater bezüglich möglicher – einschliesslich steuerrechtlicher – Auswirkungen zu konsultieren. Dieses Material darf ohne vorherige Einwilligung von UBS nicht reproduziert werden. UBS untersagt ausdrücklich jegliche Verteilung und Weitergabe dieses Materials an Dritte. UBS übernimmt keinerlei Haftung 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. Informationen darüber, wie das UBS CIO WM Konflikte regelt und die Unabhängigkeit seiner Anlagebeurteilungen, des Publikationsangebots, des Research sowie der Ratingmethoden aufrechterhält, finden Sie unter www.ubs.com/research. Weitere Informationen über die jeweiligen Autoren dieser und anderer CIO-Publikationen, auf die in diesem Bericht verwiesen wird, sowie Kopien von vergangenen Berichten zu diesem Thema können Sie bei Ihrem Kundenberater beschaffen.

Externe Vermögensverwalter und Finanzberater: Für den Fall, dass dieses Research oder die Publikation an einen externen Vermögensverwalter oder Finanzberater ausgegeben wird, untersagt UBS dem externen Vermögensverwalter oder Finanzberater ausdrücklich, diese an ihre Kunden und / oder Dritte weiterzugeben beziehungsweise zur Verfügung zu stellen. Australien: 1) Kunden von UBS Wealth Management Australia Ltd. Diese Mitteilung wird von UBS Wealth Management Australia Ltd. (Inhaberin der australischen «Financial Services Licence» Nr. 231127) ausgestellt. Der Inhalt dieses Dokuments ist allgemeiner Art und stellt keine persönliche Beratung zu Finanzprodukten dar. Die Publikation berücksichtigt weder die Ziele noch die finanzielle Situation oder Bedürfnisse einer bestimmten Person. Vor jeglichen Anlageentscheidungen sollte ein Empfänger Beratung von einem unabhängigen Finanzberater einholen und alle relevanten Angebotsunterlagen oder Offenlegungsdokumente prüfen. 2) Kunden von UBS AG: Diese Mitteilung wird durch UBS AG ABN 47 088 129 613 (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 und «Prospects» 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 unterhält. Deshalb haben die Kunden keinen Schutz nach den örtlichen Rechtsvorschriften zum Bankrecht und zum Recht der Kapitalanlageleistungen. 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) beaufschlagt, 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») beaufschlagt 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 beaufschlagt. Dubai: Der Vertrieb von Research erfolgt durch UBS AG Dubai Branch innerhalb DFC ausschliesslich an professionelle Kunden und darf nicht innerhalb der Vereinigten Arabischen Emirate weitergegeben werden. Frankreich: Diese Publikation wird an Privatkunden und «Prospects» von UBS (France) SA, einer französischen «Aktiengesellschaft» mit einem Aktienkapital von EUR 125 726 944 vertrieben. Ihr Domizil 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 sowie 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. SEB-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 ausgestellt und erstellt. Die hierin erwähnten Wertpapiere sind und werden nicht gemäss indonesischem Kapitalmarktrecht und dessen Bestimmungen eingetragener. Israel: UBS AG ist als ausländischer Händler eingetragener, 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 Anlageuntersuchungen 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., 33A avenue J.F. Kennedy, L-1855 Luxembourg, R.C.S. Luxembourg B 1010257812, der ihren angemeldeten Geschäftssitz in Tatweer Towers, P.O. Box 75724, Riyadh 11588, Königreich Saudi-Arabien hat. UBS Saudi Arabia ist von der «Capital Market Authority of Saudi Arabia» zugelassen und reguliert. Singapur: Bitte kontaktieren Sie die Niederlassung von UBS AG Singapur, 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 Bericht ergeben. Spanien: Diese Publikation wird durch die UBS Bank, S.A., eine bei der «Banca de España» registrierte Bank, an Kunden der UBS Bank, S.A., verteilt. Taiwan: Dieses Material wird in Einklang mit den Gesetzen Taiwans oder mit dem Einverständnis der Kunden oder auf deren Wunsch zugestellt. UK: Genehmigt von UBS AG, in der Schweiz beaufschlagt 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. Vereinigte Arabische Emirate: 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 wird 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 05/2015

© UBS 2015. Das Schlüsselwort und UBS gehören zu den eingetragenen bzw. nicht eingetragenen Markenzeichen von UBS. Alle Rechte vorbehalten.