

Platzt die Immobilienblase in der Schweiz?



Platzt die Immobilienblase in der Schweiz?

Ende April haben wir im Rahmen eines Thesenpapiers für Österreich die Frage gestellt: „Steuern wir auf die nächste Immobilienblase zu?“ – Für die Schweiz ist diese Frage aktueller denn je, denn Indikatoren zeichnen ein düsteres Bild des Schweizer Immobilienmarktes. Mehrere Gründe sprechen jedenfalls dafür, dass sich in der Schweiz, speziell bei Wohnimmobilien, eine Immobilienblase bildet. Wann diese auch platzen wird hängt jedoch stark von den zukünftigen volkswirtschaftlichen Entwicklungen ab – eine Zusammenfassung der bisherigen Ereignisse:

Zügellose Kreditvergaben

Die Schweizer Banken spielen bei der Vergabe von Hypothekarkrediten mit dem Feuer. Eine Umfrage unter den 25 größten Schweizer Hypothekenbanken im ersten Quartal 2013 hat gezeigt, dass bei rund 20 % der Neuhypotheken die Immobilien zu mehr als 80 % belehnt wurden. Dabei gehen 40 Prozent der Hypothekarkredite an Kunden, die einen Anstieg der Hypothekenzinsen finanziell nur schwer verkraften würden. Zudem sollen Banken Wohnungen höher bewertet haben, um dadurch höhere Hypotheken gewähren zu können. Durch diesen „Kunstgriff“ wurde die 80%-Belehnungsgrenze ausgehebelt. Die Krux an der Sache: bei einem schnellen Ende der Tiefzinsphase und einem zu raschen Zinsanstieg wird es zu einer Welle von Zahlungsausfällen kommen. Die Banken bleiben auf den Hypotheken sitzen.

Immobilienblasenindex

Ein weiterer Indikator für das gegenwärtige Immobilienblasen-Risiko ist der Immobilienblasenindex der Schweizer Großbank UBS. Dieser ist in den ersten beiden Quartalen 2013 um 0,09 Punkte gestiegen und erreichte einen Wert von 1,20 Punkten. Er ist damit weiter in die bei 1,0 Punkten beginnende Risikozone vorgestoßen. Diese Zone war im dritten Quartal 2012 erstmals seit der Immobilienblase der 90er-Jahre erreicht worden. Eine Blase wäre laut Index ab 2,0 Punkten erreicht. Wird den aktuellen Entwicklungen ein linearer, wenn auch unrealistischer Verlauf, unterstellt, würde diese Schwelle zwar erst in vier Jahren erreicht werden. Es bleibt jedoch abzuwarten wie stark die relevanten makroökonomischen Faktoren dem Schweizer Immobilienmarkt zusetzen werden. Die letzte Blase ist im Übrigen etwa beim Wert von 2,5 Punkten geplatzt.

Überhitzter Wohnungsmarkt

Der Preisanstieg bei Wohnimmobilien fiel im zweiten Quartal 2013 zwar etwas moderater aus als im Schnitt der vorangegangenen Quartale, die Gefahr einer Korrektur hat sich aber weiter vergrößert. Die Zunahme der Hypothekarkredite in diesem Zusammenhang ist ebenfalls äußerst kritisch zu sehen, da Haushaltseinkommen und Konsumentenpreise im gleichen Zeitraum stagnierten. Der Schweizer Bundesrat hat auf die Risiken am Wohnimmobilienmarkt bereits reagiert und einen antizyklischen Kapitalpuffer beschlossen. Banken müssen demnach für Hypothekarkredite mehr Reserven hinterlegen, was die Kreditvergabe verteuern und damit bremsen soll.

Vorsicht geboten

Als Indiz für spekulative Blasen gilt eine überzogene Erwartung der Anleger hinsichtlich zukünftiger Wertentwicklungen der zugrunde liegenden Assets. Nach einer Phase der Preis-Stagnation für private Immobilien von 2009 bis 2011 weisen die Preise für Wohnimmobilien in der Schweiz wieder einen starken Aufwärtstrend auf, der bedingt durch die Tiefzinsphase und die zunehmende Hypothekendarfinanzierung unterstützt wird. Die Gefahr von Zahlungsausfällen wächst somit kontinuierlich, denn die Tiefzinsphase hat langsam aber doch ihr Ende erreicht. Für Anleger die ihre Portfolios größtenteils fremdfinanziert haben spitzt sich somit die Situation zu.

Bei allen Negativschlagzeilen und Hiobsbotschaften über den Schweizer Immobilienmarkt muss man jedoch festhalten, dass die nominalen Bauinvestitionen im privaten und öffentlichen Bereich in den letzten Jahren wieder gestiegen sind. Den steigenden Zuwanderungszahlen wird damit Rechnung getragen.

Zudem schnüren vielfach Publikationen zu Immobilienblasen die Ängste in der Bevölkerung. Hier ist jedoch Vorsicht geboten. Denn bei genauerer Betrachtung kann vielfach festgestellt werden, dass die Datenbasis wenig repräsentativ ist. Verkaufspreise für Immobilien in Internetportalen sagen wenig über die tatsächlichen Verkaufspreise aus, haben aber signifikanten Einfluss auf das Ergebnis der jeweiligen Publikationen. Aber gerade diese Datenpools werden häufig zur näheren Analyse der Preisentwicklungen herangezogen.

Sollten Sie an einem umfassenden Einblick über die Risiken einer Immobilienblase in Österreich erhalten wollen, fordern Sie unser Thesenpapier mit dem Titel „**Steuern wir auf die nächste Immobilienblase zu?**“ unter office@advicum.com an.

Für weiterführende Fachgespräche und Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.



Ansprechpartner:

Mag. Matthias Ortner

Partner

Tel.: +43 (0)1 236 1116 0

Email: matthias.ortner@advicum.com

Quellen:

- 1) UBS (2013): Swiss Real Estate Bubble Index: 2. Quartal 2013
- 2) Basler Zeitung (2013a): Der Schweiz droht ein Hypothekendesaster
- 3) Basler Zeitung (2013b) : Die Studien-Blase
- 4) Wirtschaftsblatt (2013): Risiko für Schweizer Immobilienblase gestiegen
- 5) SIX Swiss Exchange (2013): SWX IAZI Real Estate Indizes, Zugriff am 09.08.2013
- 6) SNB (2013): Aktuelle Zinssätze und Devisenkurse, Zugriff am 02.08.2013
- 7) BFS (2012): Bau- und Wohnpreisstatistik 2011
- 8) IAZI-Preisindizes (2013): Zugriff am 16.09.2013