

# Schweiz schlittert Richtung Immobilienblase

Statistik

Der UBS-Index sendet ein deutliches Warnsignal: Die Preise für Wohnimmobilien und die Hypothekarverschuldung wachsen deutlich stärker als die Wirtschaftsleistung und Haushaltseinkommen.

07.11.2013



Blick von Binningen auf Basel: Das Untere Baselbiet gehört zu den Gefahrenregionen. (Bild: Keystone)

Die Gefahr einer Immobilienblase in der Schweiz hat sich laut der UBS nochmals leicht erhöht. Denn die Wohnimmobilienpreise und die Hypothekarverschuldung sind weiterhin deutlich stärker als die Wirtschaftsleistung und die Haushaltseinkommen gestiegen. Der von der Grossbank UBS errechnete Immobilienblasen-Index erhöhte sich deshalb im dritten Quartal um 0,05 auf 1,20 Punkte. Er verharrt damit in der Risikozone, ab 2 Punkten würde eine Blase konstatiert, wie die UBS mitteilte.

Obwohl das Wirtschaftswachstum des letzten Quartals mit 2,5 Prozent höher ausfiel als im Vorquartal, konnte es nicht mit der Preis- und Verschuldungsdynamik am Wohnimmobilienmarkt Schritt halten, erklärten die Ökonomen der Bank. Die Preise für Wohnimmobilien lagen teuerungsbereinigt um 4,2 Prozent über dem Vorjahresquartal. Obwohl sich die Angebotsmieten weniger stark um 3,3 Prozent verteuerten, blieb die Nachfrage nach Eigentumswohnungen als Investitionsobjekte ungebrochen hoch, wie die UBS schreibt.

**Wieder vermehrt Investitionsobjekt**

So stieg der Anteil der Kreditanträge bei der Bank für «Objekte ohne direkte Selbstnutzung» auf 22,1 Prozent. Er lag damit nur knapp unter dem Allzeithoch von 22,3 Prozent im vierten Quartal 2012.

Insgesamt hätten die Risiken auf dem Schweizer Wohnimmobilienmarkt weiter zugenommen. Unverändert blieb die Zahl der Gefahrenregionen. Am Genfersee zeichne sich hingegen eine Trendwende ab, weil dort die Preise in praktisch allen Segmenten stagnierten oder sanken. Wegen der hohen Bewertungen bleibe das Korrekturpotenzial aber hoch.

Die UBS sieht die Möglichkeit, dass sich die Bewertungen schweizweit ohne grössere Preiskorrektur normalisieren könnten. Die jüngste Preisentwicklung müsse relativiert werden: Die Ökonomen der Bank verweisen auf das starke Wirtschaftswachstum und «das damit einhergehende Wachstum der Einkommen». Zudem gehe die längste deflationäre Phase seit der Weltwirtschaftskrise 1929 zu Ende.