

2. November 2018

# Mitteilung

## Immobilienblasenindex nicht mehr in Risikozone

**Der UBS Swiss Real Estate Bubble Index sinkt auf einen Wert von 0,87 Indexpunkten und rutscht somit aus der Risikozone. Sowohl die Eigenheimpreise als auch das Hypothekarvolumen legten im 3. Quartal 2018 nur moderat zu. Die Anzeichen für eine Immobilienblase im Schweizer Eigenheimmarkt haben seit 2015 deutlich abgenommen.**

Zürich, 2. November 2018 – Der UBS Swiss Real Estate Bubble Index fällt auf einen Wert von 0,87 Indexpunkten. Die Gefahr einer Immobilienblase im Eigenheimmarkt ist damit, so auch im 3. Quartal 2018, zum wiederholten Mal zurückgegangen. Der Index befindet sich somit zum ersten Mal seit Mitte 2012 nicht mehr in der Risikozone.

### Wirtschaftsboom dämpft Marktrisiken

Auf dem Eigenheimmarkt zeigten sowohl Preisentwicklung als auch das Wachstum der Hypothekarvolumen im letzten Quartal Anzeichen einer leichten Beschleunigung. Jedoch blieben die Wachstumsraten tief und hinkten der Wirtschaftsentwicklung hinterher. In der Folge sanken die Sub-Indikatoren "Preis-Einkommensverhältnis" und das "Verhältnis des ausstehenden Hypothekarvolumens zum kumulierten verfügbaren Einkommen der Haushalte", was zum Rückgang des Immobilienblasenindex führte.

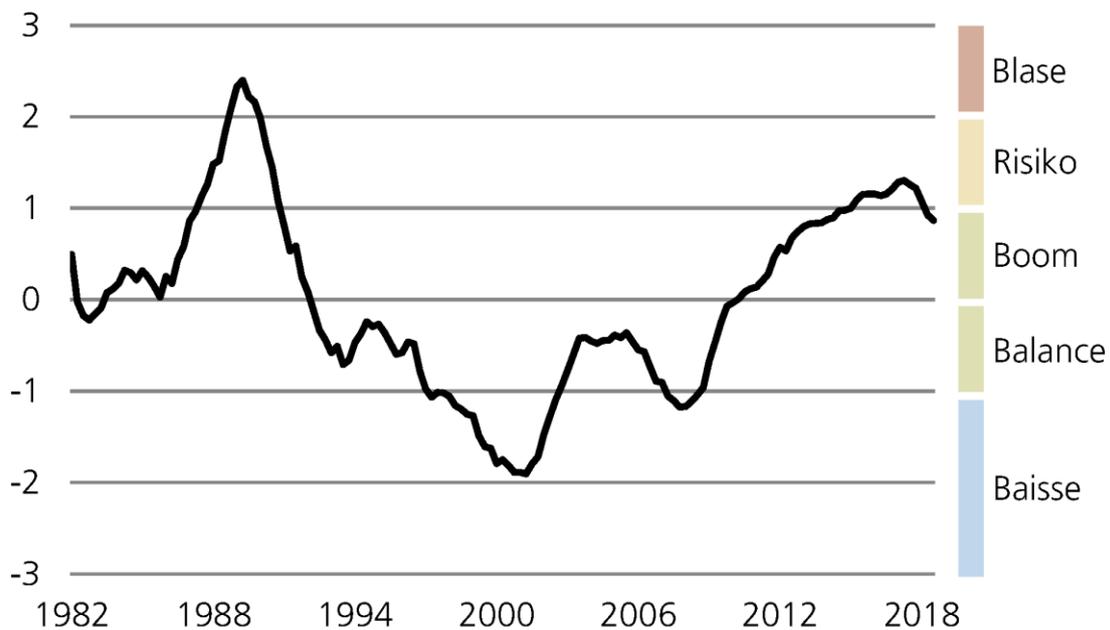
### Kaum Anzeichen für eine Immobilienblase in Sicht

Die Marktentwicklung des vergangenen Quartals war ein Spiegelbild der letzten drei Jahre. Trotz Negativzinsen und überdurchschnittlichem Wirtschaftswachstum sind die Eigenheimpreise in der Schweiz seit 2015 jährlich um nur 0,8 Prozent gestiegen. Der Preisanstieg hinkte somit der Entwicklung der Haushaltseinkommen hinterher, die in der gleichen Periode jährlich um 1 Prozent zugelegt haben. Stieg die Hypothekarverschuldung zunächst noch schneller als die Einkommen der Haushalte, so hat sich dies mittlerweile geändert. Nur das Preis-Mietpreis-Verhältnis stieg seit 2015 fast kontinuierlich an – eigentlich ein Indikator für einen boomenden Eigenheimmarkt. Jedoch war dieses auf sinkende Marktmieten zurückzuführen. Unter dem Strich haben die Anzeichen für eine Immobilienblase auf dem Schweizer Eigenheimmarkt klar abgenommen.

Unverändert hoch bleibt aber das Zinsänderungsrisiko. So lassen die absolute Höhe der Eigenheimpreise und die weiter aufgehende Schere zwischen Kaufpreisen und Mieten bei steigenden Zinsen auch in Zukunft deutliche Wertverluste erwarten.

**In eigener Sache:** Das Risiko einer Immobilienblase ist in den letzten Quartalen spürbar gesunken. Der UBS Swiss Real Estate Bubble Index wird daher bis auf Weiteres nicht mehr als Medienmitteilung versandt. Das Modell wird jedoch weiterhin berechnet und in leicht gekürzter Version im Quartalsrhythmus publiziert.

## UBS Swiss Real Estate Bubble Index – 3. Quartal 2018



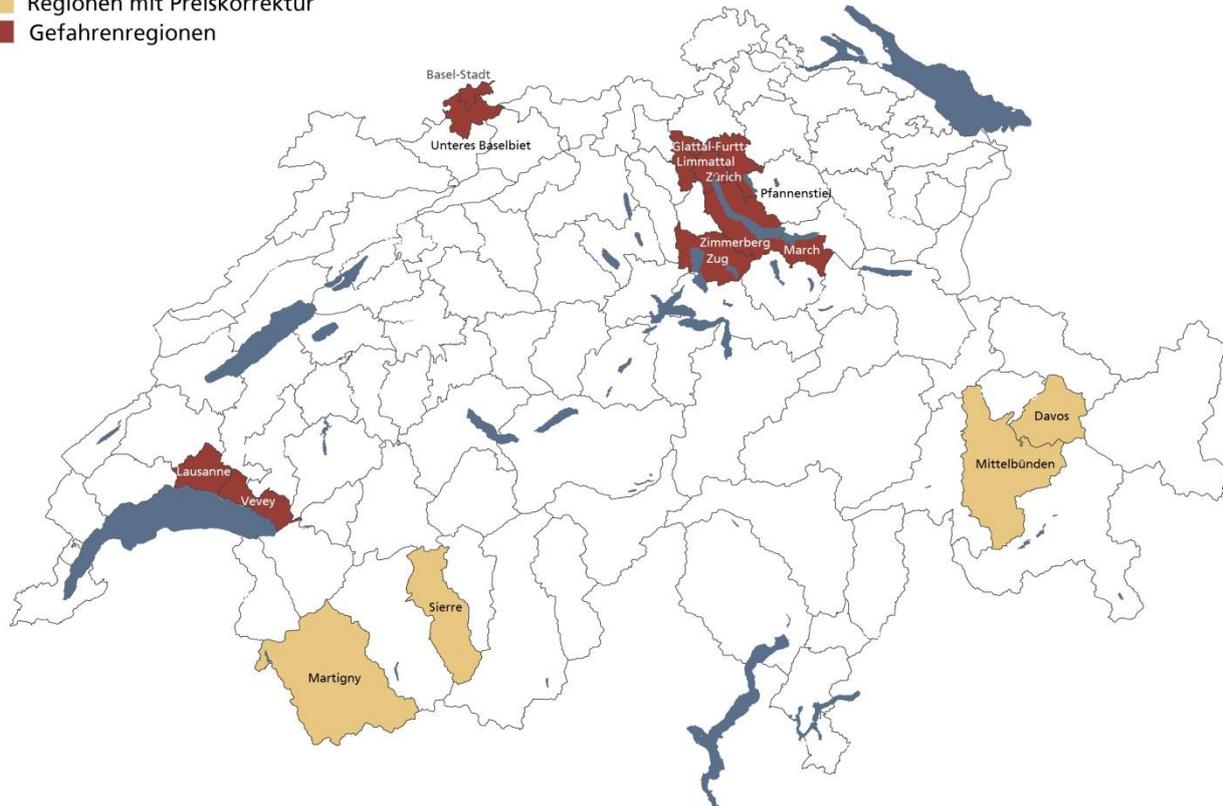
### Methodik

Gemäss Definition kann der Index in Abhängigkeit des aktuellen Wertes folgende fünf nach Risiken aufsteigend geordnete Stufen einnehmen: Baisse, Balance, Boom, Risiko und Blase. Der UBS Swiss Real Estate Bubble Index setzt sich aus den folgenden sechs Subindizes zusammen: Verhältnis von Kauf- zu Mietpreisen, Verhältnis von Hauspreisen zum Haushaltseinkommen, Entwicklung von Hauspreisen zur Inflation, Verhältnis von Hypothekarverschuldung zum Einkommen, Verhältnis von Bautätigkeit zum Bruttoinlandprodukt (BIP) sowie Anteil der gestellten Kreditanträge für zur Vermietung vorgesehene Liegenschaften zu Total der Kreditanträge von UBS Privatkunden.

### Regionale Gefahrenkarte – 3. Quartal 2018

Gefahrenregionen für den Schweizer Wohnimmobilienmarkt und Regionen mit Preiskorrektur seit 2015 von mehr als 5 Prozent.

- Regionen mit Preiskorrektur
- Gefahrenregionen



Der Report UBS Swiss Real Estate Bubble Index kann unter folgendem Link im Internet abgerufen werden:  
[www.ubs.com/swissrealestatebubbleindex-de](http://www.ubs.com/swissrealestatebubbleindex-de).

### UBS Switzerland AG

#### Kontakt

Claudio Saputelli, Leiter Swiss & Global Real Estate, Chief Investment Office WM  
Tel. +41-77-448 71 29, [claudio.saputelli@ubs.com](mailto:claudio.saputelli@ubs.com)

Dr. Matthias Holzhey, Leiter Swiss Real Estate Investments, Chief Investment Office WM  
Tel. +41-44-234 71 25, [matthias.holzhey@ubs.com](mailto:matthias.holzhey@ubs.com)

Maciej Skoczek, Swiss & Global Real Estate Analyst, Chief Investment Office WM  
Tel. +41-44-234 68 09, [maciej.skoczek@ubs.com](mailto:maciej.skoczek@ubs.com)

[www.ubs.com](http://www.ubs.com)