

06. Mai 2020

# Mitteilung

## Immobilienblasenindex verzeichnet deutlichen Anstieg

**Der UBS Swiss Real Estate Bubble Index verzeichnete im ersten Quartal 2020 einen Anstieg auf 1,30 Indexpunkte. Der revidierte Wert des Vorquartals lag bei 1,26 Indexpunkten. Der Schweizer Immobilienmarkt steht damit in der Risikozone. Eine überhitzungsbedingte Preiskorrektur ist momentan unwahrscheinlich.**

Zürich, 06. Mai 2020 – Der Indexanstieg im vergangenen Quartal lässt sich auf drei Entwicklungen zurückführen. Erstens legten die Preise im ersten Quartal um 1,0 Prozent zu, was dem stärksten Anstieg seit 2014 entsprach. Zweitens ging diese Beschleunigung der Preisanstiege auf dem Eigenheimmarkt mit einem geringeren Anstieg der Haushaltseinkommen einher und die Konsumentenpreise stagnierten. Der Rückgang der Einkommen seit März aufgrund der Corona-Krise ist in diesen Berechnungen noch nicht enthalten. Drittens stiegen die Anträge für Buy-to-let-Investitionen auf ein leicht höheres Niveau als in den Vorquartalen. Stabil war hingegen weiterhin die Entwicklung der Bautätigkeit und der Hypothekarkreditvergabe. Auch das Preis-Miet-Verhältnis zeigte sich kaum verändert.

### **Abruptes Ende der Beschleunigungsphase**

Die Auswirkungen der Corona-Krise auf den Schweizer Eigenheimmarkt dürften frühestens im laufenden Quartal sichtbar werden. "Wir erwarten einen Rückgang der Transaktionen. Da sowohl Verkäufer als auch Käufer vorsichtiger agieren, ist die Preisfindung erschwert und damit der Einfluss auf die Preisentwicklung nicht eindeutig", sagt Claudio Saputelli, Leiter Swiss & Global Real Estate im UBS Chief Investment Office (CIO). "Gerade in wenig liquiden Segmenten und Regionen dürften Zufall und objektspezifische Eigenschaften einen grösseren Einfluss auf den Transaktionspreis haben als noch im Vorjahr."

Zudem sinkt die aggregierte Nachfrage nach Eigenheimen angesichts steigender Arbeitslosigkeit und der Unsicherheit über die wirtschaftliche Entwicklung. Die durch sinkende Hypothekarzinsen getriebene Beschleunigung der Preisentwicklung ab Mitte 2019 findet damit vorerst ein Ende.

### **Nachhaltigkeit des Preisniveaus steht in Frage**

Im Marktdurchschnitt ist allerdings keine signifikante Preiskorrektur zu erwarten. Zu attraktiv sind die Finanzierungsbedingungen und zu verlockend ist in vielen Regionen weiterhin der Kostenvorteil des Eigenheims gegenüber einer Mietwohnung. Einzelne Übertreibungen dürften aber korrigiert werden. Ob sich die teils stolzen Bewertungen im breiten Markt als nachhaltig erweisen, hängt von einer Konjunkturerholung im zweiten Halbjahr ab. "Brechen die Haushaltseinkommen entgegen unserer Erwartungen im Jahresverlauf ein, so wäre gerade in den hochpreisigen Gefahrenregionen mit deutlichen Preiskorrekturen zu rechnen", so Matthias Holzhey, Leiter Swiss Real Estate im UBS CIO.

**Zusatzinformation zum UBS Swiss Real Estate Bubble Index: Anpassung der Datengrundlage**

Ziel des vierteljährlichen UBS Swiss Real Estate Bubble Index ist es, sowohl langfristige Ungleichgewichte als auch kurzfristige Überhitzungstendenzen abzubilden. Zur Berechnung des Immobilienblasenindex wurden bis anhin die Angebotspreisindizes von Wüest Partner verwendet. Diese angebotsbasierten Eigenheimpreisindizes begannen in den letzten drei Jahren verstärkt vom Durchschnitt aller Preisindizes (Angebots- und Transaktionspreisindizes) abzuweichen. So stiegen die Eigenheimpreise im Mittel der verfügbaren Indizes seit 2017 um knapp 6 Prozent an, während die Angebotspreisindizes um 1,5 Prozent sanken. Eine Kluft in dieser Grössenordnung dürfte sich zwar über den Zyklusverlauf hinweg wieder schliessen, macht aber eine akkurate Markteinschätzung der Risiken am Eigenheimmarkt unmöglich. Zur Berechnung der Subindizes "Eigenheimpreise-zu-Einkommen" und "Eigenheimpreise-zu-Konsumentenpreisen" wird deshalb neu der Composite Index verwendet. Der Composite Index – zusammengesetzt als Durchschnitt der wichtigsten seit dem Jahr 2000 verfügbaren Preisindizes – dürfte die Marktentwicklung realitätsnaher abbilden als ein einzelner Index. Diese Anpassung erfolgt rückwirkend ab dem Beginn dieses Preiszyklus 2000. Die Periode 1980 bis 2000 wird aufgrund der Datenverfügbarkeit weiterhin mit dem Angebotspreisindex berechnet. Diese Anpassung führte zu einem Indexanstieg von rund 30 Indexpunkten. Seit Mitte 2019 nehmen die Ungleichgewichte wieder zu. An der grundsätzlichen Einschätzung, dass der Eigenheimmarkt hoch bewertet ist, aber kaum akute Korrekturrisiken bestehen, ändert die neue Datengrundlage nichts.

**Links**

UBS Swiss Real Estate Bubble Index 1q2020: [Download](#)

UBS CIO Real Estate: [Website](#)

**UBS Switzerland AG****Kontakt**

Claudio Saputelli, Leiter Swiss & Global Real Estate, CIO GWM  
Tel. +41 44 234 39 08, +41 77 448 71 29, [claudio.saputelli@ubs.com](mailto:claudio.saputelli@ubs.com)

Dr. Matthias Holzhey, Leiter Swiss Real Estate, CIO GWM  
Tel. +41 44 234 71 25, [matthias.holzhey@ubs.com](mailto:matthias.holzhey@ubs.com)

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