

Thurgauer Zeitung

www.thurgauerzeitung.ch

Projekt Lift Schüler gehen arbeiten

Erstsekundarschüler, bei denen sich ein erschwerter Berufseinstieg abzeichnet, sind beim Projekt Lift richtig. Seit Februar belegen sie sogenannte Wochenarbeitsplätze. **region amriswil 47**

Grosse Einnahme

Tierschützer Reinhold Zepf konnte für 500 000 ein ererbtes Haus in Matzingen verkaufen. **thurgau lokal 33**

Open Air

Nicht nur Rock Open Air Krach auch Regenwet

Schweizer Immobilienmarkt wird allmählich zum Risiko

ZÜRICH. Der Schweizer Immobilienmarkt boomt. Eine Blase ist nicht auszumachen. Doch die Risiken nehmen zu. Das geht aus dem neuen Immobilienblasenindex der UBS hervor, den die Grossbank künftig vierteljährlich publiziert.

Mehrere «Risiko-Regionen»

Die UBS geht zudem davon aus, dass der Trend anhält, der Index also weiter nach oben zeigt.

Dann «ist es eine Frage der Zeit, bis der Status des Immobilienmarktes von «Boom» in «Risiko» übergeht», sagt Claudio Saputelli, Leiter des UBS Wealth Management Real Estate Research. Die nächste Stufe nach «Risiko» wäre dann die «Blase».

Einige geographische Gebiete stuft die Grossbank bereits heute als «Risiko-Regionen» ein. «Zu den riskantesten Regionen der Schweiz» zählt die UBS Zürich,

Genf und Lausanne. Der Ostschweizer Immobilienmarkt dagegen ist laut Saputelli weitgehend frei von Risiken. Am ehesten ein Thema werden könnten Risiken in Gebieten, die sich gegen die Agglomeration Zürich hin orientieren, also etwa im Raum Wil oder im westlichen Thurgau.

Durch Tiefzinsphase begünstigt

Diese Einschätzung teilen die regionalen Banken. Die St. Galler

Kantonalbank etwa sieht beim Wohneigentum in der Ostschweiz zwar Preissteigerungen. Diese könnten aber in den meisten Regionen nicht mit einer Immobilienblase gleichgesetzt werden. Begünstigt wird der Boom zu einem gewissen Teil durch die Tiefzinsphase. Hypotheken waren jüngst so günstig zu haben wie selten. Die Banken betonen aber, die Vergabekriterien nicht gelockert zu haben. (T.G./du) **wirtschaft 24**



Ein Boom mit Risiken

Auf dem Schweizer Immobilienmarkt steigt die Temperatur. Noch steckt er in der Boomphase, aber die UBS sieht ihn wegen anhaltender Preissteigerungen in Richtung Risikostatus klettern.

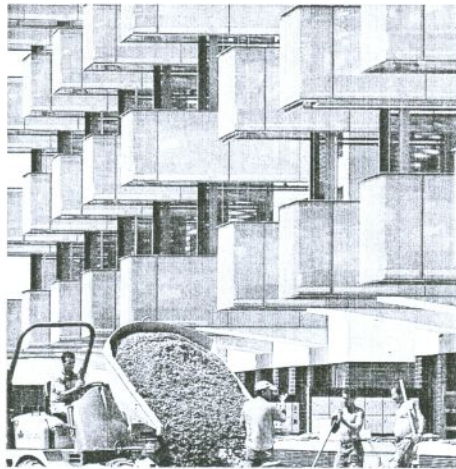
THOMAS GRIESSER KYM

ZÜRICH. In der Schweiz wird weiterhin emsig gebaut. Eine Abkühlung in der Bauwirtschaft, die schon mehrfach erwartet worden ist, lässt auf sich warten. Dass an vielen Orten Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser wie Pilze aus dem Boden schiessen, ist eine Folge der hohen Nachfrage. Diese wird angetrieben von den rekordtiefen Zinsen und der Zuwanderung. Zudem lässt mancher Investor derzeit die Finger von Aktien und anderen Anlagen und steckt sein Geld lieber in Immobilien.

Kehrseite der Medaille sind «starke Preissteigerungen bei Eigenheimen», wie die UBS feststellt – und zur Vorsicht mahnt: «So haben sich in vielen Regionen die Wohnimmobilienpreise in einem Jahrzehnt mehr als verdoppelt.» Ob in Zukunft der Schweiz eine neue Immobilienblase droht, dieses Risiko will die Grossbank mit ihrem neuen Immobilienblasenindex abbilden. Fazit von dessen erster Ermittlung: Im 1. Quartal 2011 erreichte der Index einen Stand von 0,63, was per Definition einen Boom anzeigt. «Bei diesem Niveau besteht (noch) kein erhöhtes Risiko einer schweizweiten Korrektur», schreibt die UBS. Als riskant eingestuft wird der Markt ab einem Indexstand von 1, von einer Blase spricht die Bank ab Indexstand 2 (siehe Grafik).

Genf und Zürich am heissesten

Allerdings: Einige Regionen wie Zürich, Genf und Lausanne stuft die UBS bereits heute als «Risiko-Regionen» ein. Risiken gehen ebenfalls aus von Agglomerationsregionen am Zürich- und am Genfersee sowie von Davos. Des Weiteren definiert die UBS «Monitoring-Regionen». Diese sind «potenzielle Risiko-Regionen», könnten sich also in näherer Zukunft zu solchen entwickeln (siehe Karte). Die grössten Risiken, die von einer Preiskorrektur auf dem Immobilienmarkt ausgehen, ortet die UBS in Genf, gefolgt von Zürich und Lausanne. Dies hängt neben den dort bereits erreichten relativ hohen Preisen auch damit zusam-



Die Nachfrage nach Wohnraum befeuert das Angebot. Bild: ky/Steffen Schmidt

Regionale Risikokarte



Immobilienblasenindex der Schweiz



Festhypotheken Zinssätze im Vergleich



men, dass diese Regionen aufgrund ihrer hohen Einwohnerzahl eine grosse volkswirtschaftliche Bedeutung haben.

Nationalbank im Dilemma

Dass der Gesamtindex weiter nach oben zeigt, sich also immer mehr dem Status «Risiko» nähert, hält Claudio Saputelli für «durchaus möglich. Wenn es auf dem Markt so weitergeht, ist es nur eine Frage der Zeit», sagt der Leiter des UBS Wealth Management Real Estate Research. Konkret dürften laut Saputelli die Preise für Häuser und Wohnungen weiter steigen, solange die Zinsen tief bleiben und die Zuwanderung ausländischer Fachkräfte anhält. Eine Umkehr dieser Trends ortet Saputelli vorläufig nicht: Die florierende Schweizer Wirtschaft ist dringend auf gut qualifiziertes Personal aus dem Ausland angewiesen, und die Schweizerische Nationalbank (SNB) kann die Zinsen nicht erhöhen, weil dann der ohnehin schon bärenstarke Franken noch stärker würde. «Wir haben noch Luft», sagt Saputelli mit Blick auf den Index. «Aber in einem halben Jahr könnte er in den Status «Risiko» übergehen.» Mit sinkenden Preisen rechnet Saputelli vorerst nicht. Seine Hoffnungen ruhen momentan auf einer Abflachung des Preisanstiegs. Entwarnung gibt er für die Ostschweiz. Hier seien die Märkte weniger volatil und die Risiken geringer.

Die letzte Immobilienblase traf die Schweiz Anfang der 90er-Jahre. In deren Folge mussten die Schweizer Banken 40 Mrd. Fr. abschreiben. Im Unterschied zu damals bauen heute die meisten Wohneigentümer auf Festhypotheken und dabei oft bevorzugt auf langjährige, um die tiefen Zinsen längerfristig anzubinden. Ein Zinsanstieg in der Zukunft könnte damit zwei Effekte haben: Banken müssen langjährige günstige Hypotheken teurer refinanzieren, und Hausbesitzer müssen beim Auslaufen ihrer billigen Hypotheken diese teurer erneuern. Beides könnte mancherorts zu einem bösen Erwachen führen.

Wie Banken kalkulieren

40% der Bevölkerung besitzen laut einer von der Beratungsfirma KPMG herausgegebenen Studie Wohneigentum. Nach Schätzungen könnten es sich 70% grundsätzlich leisten. KPMG stellt einen verstärkten Trend zum Erwerb von Wohneigentum fest – vor allem in der Mittelschicht. Phasen tiefer Zinsen begünstigen diesen Trend laut Studie zu einem gewissen Teil.

Die Banken als Kreditgeber profitieren vom Trend und buhlen im intensiven Wettbewerb um die Kunden. Um gerade bei Tiefzinsphasen wie der aktuellen nicht leichtfertig zu viel Risiko in ihre Bilanzen aufzunehmen, rechnen die Banken laut eigenen Angaben mit kalkulatorischen Zinssätzen von 4% bis 6%. Wie Simon Netze, Sprecher der St. Galler Kantonalbank (SGKB), sagt, muss zudem die Tragbarkeit gegeben sein: Zinsbelastung, Amortisation und Nebenkosten dürften einen Drittel des nachhaltigen Bruttoeinkommens nicht übersteigen. SGKB, Thurgauer Kantonalbank und Raiffeisen geben an, ihre Vergabekriterien während der Tiefzinsphase nicht verändert zu haben. Sie wollen damit sicherstellen, dass die Hypothekenschuldner die Zinsen auch dann noch zahlen können, wenn das Zinsniveau wieder steigt, also wenn etwa eine Festhypothek nach einer Laufzeit von zehn Jahren zu einem höheren Zinssatz erneuert werden muss.

Laut KPMG ist die Bonität der Neuschuldner – gerade aus der Unter- und Mittelschicht – «nicht von übertragender Qualität». Da oft Pensionskassengeld für den Kauf von Wohneigentum eingesetzt werde, könne eine Änderung der Familiensituation oder Arbeitslosigkeit schnell einmal zu einem Risiko werden. (du)