

4. Februar 2016

# Mitteilung

## Immobilienblasenindex steigt an

**Der *UBS Swiss Real Estate Bubble Index* stand im 4. Quartal 2015 bei 1,41 Indexpunkten nach 1,34 im Vorquartal. Das Wachstum der Hypothekarverschuldung übertraf die Einkommensentwicklung so stark wie seit 2010 nicht mehr. Das Risikopotenzial der Regionen Davos und Oberengadin reduzierte sich deutlich. Somit zählen keine Tourismusgebiete mehr zu den Gefahrenregionen. Ostschweizer Wirtschaftsregionen zählen jedoch neu zur Kategorie Monitoringregionen.**

Zürich, 4. Februar 2016 – Der *UBS Swiss Real Estate Bubble Index* stand im 4. Quartal 2015 bei 1,41 Indexpunkten in der Risikozone. Gegenüber dem Vorquartal stieg der Index spürbar um 0,07 Punkte. Der stärkste Treiber des Blasenindex für Wohnimmobilien war die Zunahme der ausstehenden Hypothekarkredite der Haushalte, die im Vergleich zum Vorjahr um 3,2 Prozent zulegten. Zwar verlangsamte sich damit die Wachstumsrate gegenüber dem Vorquartal und erreichte den tiefsten Wert seit 2008, doch im Vergleich zur Einkommensentwicklung war dies das stärkste Wachstum der letzten fünf Jahre. Denn das verfügbare Einkommen der Haushalte dürfte 2015 um rund 0,5 Prozent geschrumpft sein.

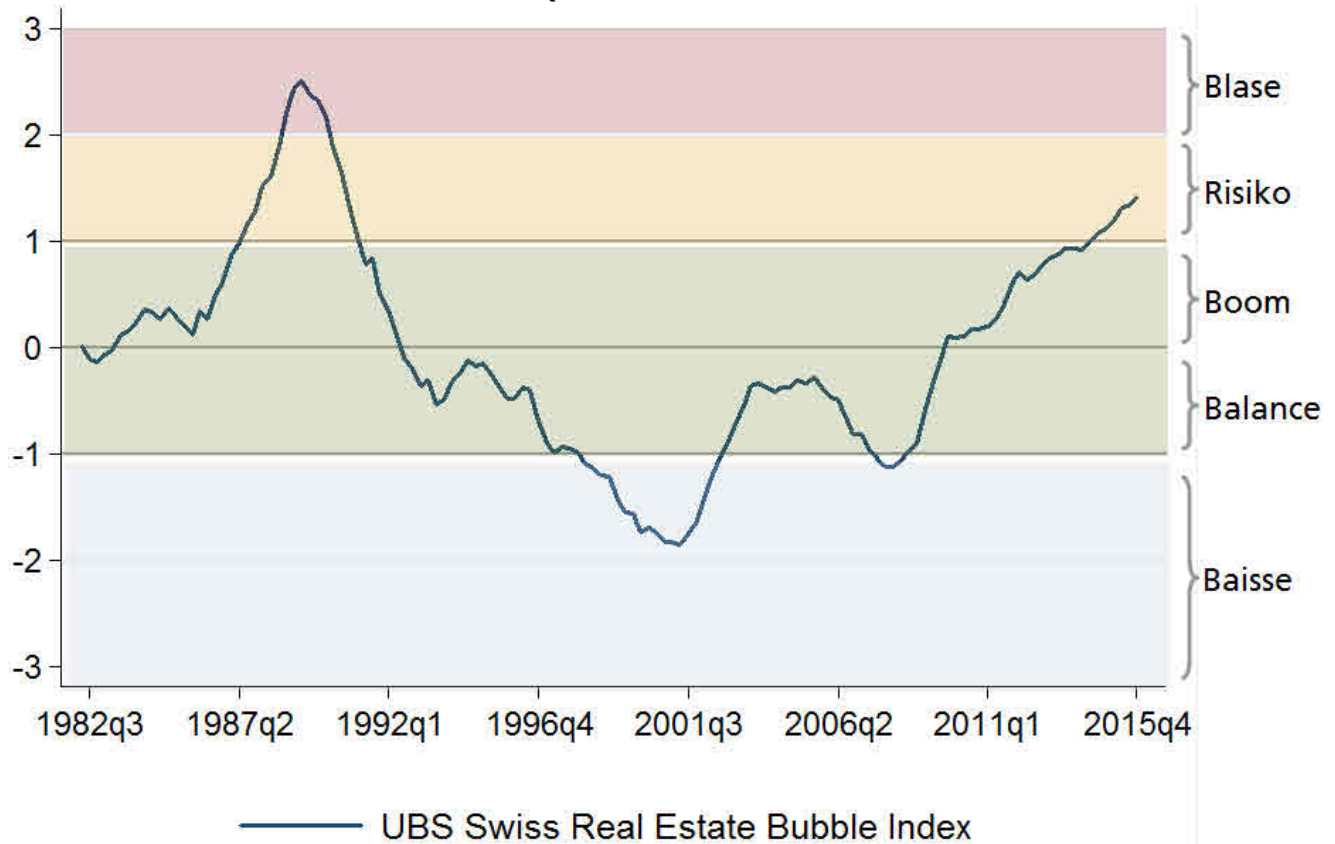
Zudem wirkten die Eigenheimpreise immer noch stützend auf den Blasenindex. Die Preise stiegen nominal zwar nur um 0,5 Prozent gegenüber dem Vorquartal und rund 2 Prozent gegenüber dem Vorjahr an. Teuerungsbereinigt lag die Wachstumsrate aber fast 1 Prozentpunkt über der Höhe der durchschnittlichen Preissteigerungen der letzten zwei Jahre. Gedämpft wurde hingegen die Entwicklung des Blasenindex durch geringere Bauinvestitionen und einen weiter rückläufigen Anteil der Anträge für Hypothekarkredite bei UBS für Eigenheime zur Vermietung. Allerdings ist ein deutlicher Rückgang der Investitionsnachfrage nach Eigenheimen angesichts der breit gestützten Erwartung anhaltender Tiefzinsen nicht absehbar.

### **Erste Anzeichen der Überhitzung in der Ostschweiz**

Die Preissteigerungen bei Eigenheimen verlagerten sich 2015 von den Zentren in die Peripherie. Die Ostschweiz schwang mit enorm hohen Preiswachstumsraten zwischen 4 bis 6 Prozent obenauf. Die Ostschweizer Regionen Thurgau, Oberthurgau und Linthgebiet erscheinen in der Folge erstmals auf der Risikokarte. Zusätzlich wurden Lugano nach überdurchschnittlichen Preissteigerungen neu als Gefahrenregion sowie Baden als Monitoringregion hochgestuft.

Entwarnung gibt es hingegen insbesondere bei touristischen Regionen, in denen das Überangebot und der starke Franken auf die Eigenheimpreise drückten. Davos und das Oberengadin wurden angesichts der Preisrückgänge von Gefahrenregionen zu Monitoringregionen zurückgestuft, da sich dort das Gefahrenpotenzial deutlich reduzierte.

### UBS Swiss Real Estate Bubble Index – 4. Quartal 2015



#### Methodik

Gemäss Definition kann der Index in Abhängigkeit des aktuellen Wertes folgende fünf nach Risiken aufsteigend geordneten 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.

#### Auswahl der Gefahren- und Monitoringregionen

Unsere Auswahl der Gefahrenregionen ist gekoppelt an den Stand des *UBS Swiss Real Estate Bubble Index* und beruht auf einem mehrstufigen Selektionsverfahren basierend auf regionalen Bevölkerungs- und Immobilienpreisdaten.

##### Gefahrenregionen - Regionen mit hohem Korrekturpotenzial

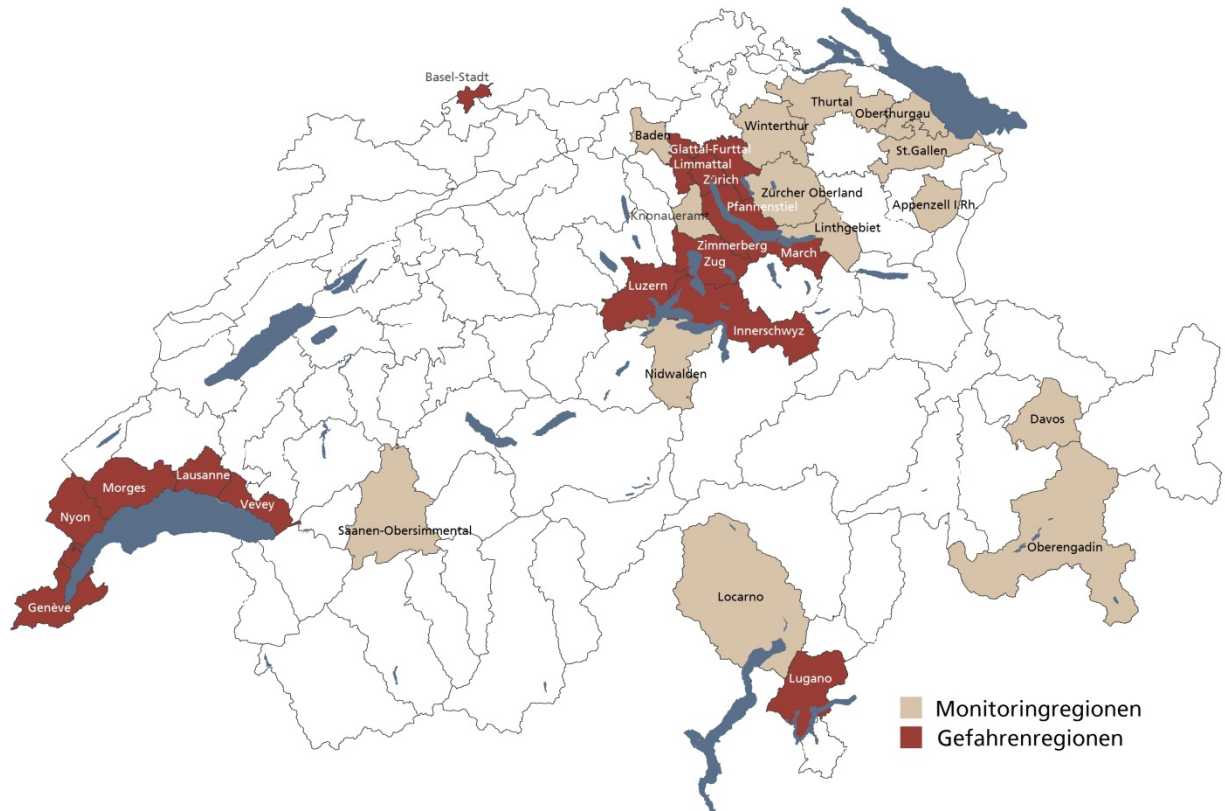
Zürich	Glattal-Furttal	Limmattal	Zimmerberg	Pfannenstiel	Innerschwyz
March	Zug	Basel-Stadt	Lausanne	Luzern	Morges
Nyon	Vevey	Genève	Lugano*		

##### Monitoringregionen - Regionen mit erhöhtem Korrekturpotenzial

Knaueraamt	Zürcher Oberland	Winterthur	Locarno	Davos***	Saanen-Obersimmental
St.Gallen	Nidwalden	Appenzell I.Rh.	Oberengadin***	Thurtal**	Oberthurgau**
Linthgebiet**					

\* im Vorquartal als Monitoringregion eingestuft; \*\* im 4. Quartal 2015 neu hinzugekommen; \*\*\* im Vorquartal als Gefahrenregion eingestuft

## Regionale Gefahrenkarte – 4. Quartal 2015



## UBS Switzerland AG

### Kontakte

Claudio Saputelli, Leiter Swiss & Global Real Estate, Chief Investment Office WM  
Tel. +41-79-513 50 45

Dr. Matthias Holzhey, Leiter Swiss Real Estate Investments, Chief Investment Office WM  
Tel. +41-44-234 71 25

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).

Der Index erscheint vierteljährlich. Der nächste Publikationstermin ist der 4. Mai 2016.

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