

Aussichten

Wie wir uns die nächste Immobilienkrise basteln

Die Preise für Wohneigentum kannten in der Schweiz in den letzten 20 Jahren nur eine Richtung: nach oben. Wer damals gekauft hatte, wohnt heute fast gratis. Für Neukäufer ist der Traum vom Wohneigentum aber häufig ausgeträumt. Auch wenn das Wunschobjekt mit den aktuell tiefen Zinsen für viele theoretisch finanzierbar wäre, spielen die Banken mit ihren Tragbarkeitsrechnungen in vielen Fällen Spielverderber. Die Raiffeisenbank möchte dem nun abhelfen und schlägt vor, dass der Zinssatz für die Tragbarkeitsrechnung von 5 Prozent auf 3 Prozent gesenkt wird.

Blenden wir ein paar Jahre zurück: Die Lehman-Pleite markierte vor bald zehn Jahren den Ausbruch der globalen Finanzkrise. Banken wurden in ihren Grundfesten erschüttert. Die UBS musste, wie weltweit verschiedene Institutionen, vom Staat gerettet werden. Die Krise griff auf die Realwirtschaft über. Die Folgen spüren wir noch heute: überbordende Staatsverschuldung, Negativzinsen und darauf basierend explodierende Preise von Immobilien.

Basis der ganzen Malaise war ein Wohneigentumsförderungsprogramm, das Präsident Clinton ins Leben rief. In diesem Zusammenhang wurden unter anderem die beiden grossen staatlichen Hypothekenfinanzierer angewiesen, Hypotheken auch für «Schwellenhaushalte» zu finanzieren. Die Immobilienunternehmer und Finanzdienstleister witterten ihre Chancen, und in kurzer Zeit wurde ein grandioses Schneeballsystem aufgebaut, mit dem Immobilien in den USA an Personen verkauft wurden, die weder über Eigenmittel noch ein ausreichendes Einkommen verfügten. Die Hypotheken wurden gebündelt und dem ahnungslosen Publikum verkauft. Die globale Finanzkrise kam ins Rollen.

In der Folge fielen die Hauspreise drastisch: In den USA teilweise um über 50 Prozent, aber auch in Europa um teilweise 30 bis 40 Prozent. Weil damit ein massiver Kaufkraftverlust der Privathaushalte verbunden war, haben sich viele bis heute nicht vollständig davon erholt.

Die Nationalbank muss sich aufgrund des Aufwertungsdruckes auf den Schweizer Franken entscheiden, ob sie einen hohen Franken zulassen und damit die Exportindustrie abwürgen und Arbeitsplätze vernichten soll oder aber mit Negativzinsen den Franken einigermassen tief halten und im Gegenzug den Immobilienmarkt weiter befeuern will. Richtigerweise hat sie sich für den möglichst weitgehenden Erhalt von Arbeitsplätzen entschieden. Damit ist es den Marktakteuren überlassen, den Immobilienmarkt in die richtigen Bahnen zu lenken. Mit den vor rund einem Jahr eingeführten Selbstregulierungsmassnahmen haben sie stark zu einer sanften Landung beigetragen. Die dabei beschlossenen Regeln zur Tragbarkeitsberechnung sollen nun mit der Forderung der Raiffeisen-Gruppe aufgeweicht werden.

Was würde passieren, wenn die Tragbarkeitsberechnung gelockert würde? Logischerweise würden sich mehr Leute als bisher Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser leisten können. Diese steigende Nachfrage würde über kurz oder lang dazu führen, dass auch die Preise wieder steigen. Die Preissteigerung lässt sich schwer beziffern, aber ein Anstieg um 10 bis 20 Prozent scheint durchaus plausibel. Wenn die Anbieter merken, dass die Nachfrage steigt, kann der Preis sehr kurzfristig steigen. Gewinner dieser Situation wären die Wohnungs- und Landbesitzer sowie die Immobilienbranche.

Der Käufer wäre zwar nun stolzer Immobilieneigentümer, müsste seine Wohnung aber entsprechend teurer kaufen. Seine effektive Belastung aufgrund von Hypothekarzinsen und Amortisationen würde um diese 10 bis 20 Prozent höher ausfallen, zudem wäre er um 10 bis 20 Prozent höher verschuldet. Die Tragbarkeitsrechnung dient auch dazu, die Auswirkungen einer allfälligen künftigen Zinserhöhung abzufedern. Die Banken zwingen dem Käufer eine gewisse Vorsicht auf. Bei einem allfälligen Zinsanstieg oder einer Marktkorrektur hätte er damit weniger Reserven und könnte schneller zu einem Notverkauf seines Objektes gezwungen sein.

Der Vorschlag verkommt damit zu einem veritablen Schildbürgerstreich: Kurzfristig würde er zwar den einen oder anderen Immobilienkäufer glücklich machen. Langfristig würde er dazu führen, dass bei der früher oder später zu erwartenden Korrektur die Fallhöhe entsprechend höher wird. Anstelle der momentan zu beobachtenden sanften Landung könnte uns dementsprechend in ein paar Jahren eine veritable Immobilienkrise ins Haus stehen. Was dann passiert, konnten wir in den letzten zehn Jahren weltweit beobachten.



Prof. Dr. Markus Schmidiger

Hinweis
Prof. Dr. Markus Schmidiger ist Leiter CC Immobilienmanagement an der Hochschule Luzern. Dieser Artikel ist auch auf dem Immobilienblog der Hochschule Luzern unter <http://blog.hslu.ch/immobilienblog> publiziert.



Der Start einer ESA-Raummission.

Bild: Martin/EPA (Kourou, 17. November 2016)

Nur Teilerfolg der ESA-Konferenz

Raumfahrt Die Konferenz im KKL endete zur Zufriedenheit der meisten Anwesenden. Ein Traktandum lief aber nicht wie geplant.

Gabriela Jordan
gabriela.jordan@luzernerzeitung.ch

Im Kultur und Kongresszentrum Luzern ist gestern die zweitägige Ministerratstagung der Europäischen Raumfahrtagentur (ESA) zu Ende gegangen, welche die Schweiz als Co-Präsidentin der ESA veranstaltet hat. Während der zwei Tage haben Minister der 22 ESA-Staaten über das künftige Budget beraten und ein sehr breites Themenspektrum bearbeitet. Die Ergebnisse der Konferenz wurden den Medienschaffenden, die aus ganz Europa angereist waren, unmittelbar nach dem Kongress mitgeteilt.

Von ihren Mitgliedstaaten wollte die ESA rund 11 Milliarden Euro – und erhielt laut ESA-Generaldirektor Jan Wörner rund 10,3 Milliarden Euro zugesprochen. Wörner sowie der Schweizer Staatssekretär für Bildung und Forschung, Mauro Dell’Ambrogio, werteten die Konferenz somit als erfolgreich. Alles verlief

«Es war ungewöhnlich, eine Konferenz auf EU-Ebene zu veranstalten.»

Mauro Dell’Ambrogio
Schweizer Staatssekretär für Bildung und Forschung

allerdings nicht wie gewünscht: Knacknuss der Diskussion war die Finanzierung eines Flugs zum Doppelasteroiden Didymos im Jahr 2022, der gemeinsam mit der amerikanischen Raumfahrtbehörde Nasa geplant ist. Für diese «Asteroid Impact Mission» (AIM) kam von den Mitgliedstaaten nicht genügend Geld zusammen. Laut Wörner wird dieses Programm dennoch weiterge-

führt, weil alle Mitgliedstaaten dessen Notwendigkeit bekräftigt hätten. Bald soll geklärt werden, in welcher Form es weitergeführt wird. Grünes Licht erhielten während der Konferenz aber andere Programme wie etwa die Marsmission ExoMars.

Journalisten kritisierten mangelnde Transparenz

In der Pressekonferenz musste sich Wörner zudem kritischen Fragen der Journalisten stellen, die der ESA während der Tagung mangelnde Transparenz vorwarfen. Wörner hatte dafür kein Verständnis: «Die detaillierten Tabellen würden Ihnen nicht weiterhelfen.» Lacher erntete dafür Dell’Ambrogio, als er die Rolle der Schweiz ansprach: «Es war ungewöhnlich, eine Konferenz auf der EU-Ebene zu veranstalten.» Die Schweiz beteiligt sich am ESA-Budget jährlich mit rund 160 Millionen Franken. Die Präsidentschaft des Rates wurde gestern an Spanien übergeben.

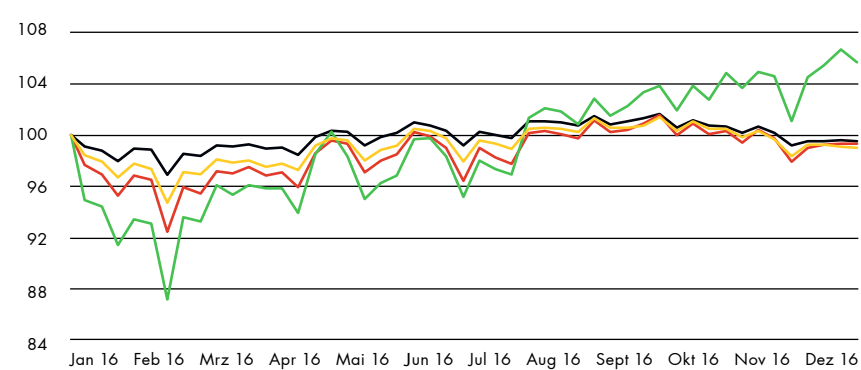
ANZEIGE

Finanzmärkte und LUKB Expert-Fonds

2. Dezember 2016

In der Berichtswoche hat sich die Organisation erdölexportierender Länder überraschend auf eine Förderkürzung geeinigt. Die folglich deutlich höheren Rohölpreise führten umgehend zu gestiegenen Inflationserwartungen, welche wiederum für steigende Zinsen am langen Ende sorgten. Gegen Ende der Woche drückte das am Wochenende anstehende Verfassungsreferendum in Italien auf die Aktienbörsen in Europa. In den Vereinigten Staaten hielten sich die Aktienmärkte dank erfreulichen Konjunkturdaten im positiven Bereich. Die LUKB Expert-Fonds verloren im Wochenvergleich leicht an Boden.

Entwicklung der LUKB Expert-Fonds indexiert per Januar 2016



Aktien	akt. Index	Wochenfrist	seit 1.1.
SMI	7'713	2.1%	12.5%
Euro Stoxx 50	2'993	1.8%	8.4%
FTSE 100	6'697	2.1%	7.3%
Dow Jones Ind. Avg.	19'192	0.2%	10.1%
Topix	1'478	0.9%	4.5%

Zinsen	akt. Rendite	Wochenfrist	seit 1.1.
CHF 3 Mt.	-0.747	0.00 PP	0.01 PP
CHF 10 J.	-0.070	0.06 PP	0.02 PP
EUR 3 Mt.	-0.334	0.00 PP	0.21 PP
EUR 10 J.	0.332	0.09 PP	0.30 PP
USD 3 Mt.	0.946	0.01 PP	0.33 PP
USD 10 J.	2.425	0.07 PP	0.16 PP

Devisen	akt. Kurs	Wochenfrist	seit 1.1.
EUR/CHF	1.077	0.2%	1.1%
GBP/CHF	1.277	1.0%	13.3%
USD/CHF	1.012	0.3%	0.9%
JPY/CHF	0.888	0.9%	6.5%
EUR/USD	1.064	0.5%	2.0%

Anlagefonds	akt. Kurs	Wochenfrist	seit 1.1.
LUKB Expert-Ertrag	139.20	0.1%	0.5%
LUKB Expert-Vorsorge	136.30	0.1%	1.0%
LUKB Expert-Zuwachs	175.70	0.1%	0.7%
LUKB Expert-TopGlobal	137.70	0.9%	5.5%

Auflösung des Ratespiels vom 26. November 2016:
Leistungsfähigkeit im Tagesverlauf

Welche Anlagelösung passt zu mir?
Jetzt herausfinden und Gold gewinnen: www.lukb.ch/gold

Anlageberatung und LUKB Expert-Fonds



Informieren Sie sich unter www.lukb.ch/expert-markt



Nutzen Sie LUKB Mobile Banking und die Paymit-App.



Lassen Sie sich persönlich oder telefonisch unter 0844 822 811 beraten.