

DIE ZAHL
216

Milliarden Dollar ist der US-Pharmakonzern Pfizer an der Börse wert, auf 112,5 Milliarden Dollar kommt der Botox-Hersteller Allergan. Nun haben die beiden Unternehmen Fusionsgespräche bestätigt. Kommt ein Zusammenschluss zustande, entstünde der grösste Pharmakonzern der Welt. Allergan wäre für Pfizer ein Ersatz für Astra Zeneca, deren Übernahme vergangenes Jahr scheiterte. Als diese Gespräche liefern, hob



Pfizer-Chef Ian Read die Vorteile hervor, die eine Verlegung des Pfizer-Hauptsitzes vom Hochsteuerland USA nach Grossbritannien bringen würde. Und Allergan sitzt im steuerlich noch reizvolleren Irland. Allergan ist selber das Produkt von Fusionen. Gross geworden ist das Unternehmen unter anderem durch die Vereinigung mit der schweizerisch-luxemburgischen Pharmafirma Actavis Mitte dieses Jahres. Dabei übernahm Actavis Allergan, als Name des fusionierten Konzerns wurde aber Allergan gewählt. (Dye)

Weko büsst vier VW-Händler

BERN. Die Eidgenössische Wettbewerbskommission (Weko) büsst vier Schweizer VW-Markenhändler. Den Autogaragen werden Preisabsprachen zur Last gelegt. Die Absprachen fanden im März 2013 an regionalen Stammtischen des Verbandes der Partner des Volkswagenkonzerns statt. An den Treffen haben vier Autogaragen zusammen mit der Volkswagen-Importeurin Amag die maximalen Rabatte festgelegt, die den Kunden beim Kauf eines Neuwagens gewährt werden darf. Gleichzeitig wurde auch die Höhe der sogenannten Ablieferungspauschale festgesetzt. Diese Pauschale wird beim Kauf eines jeden Neuwagens fällig und umfasst alle Kosten für das Bereitstellen und die Einlösung eines Fahrzeuges, unter anderem auch die Montage des Nummernschilds. Das Treiben der Autohändler währte aber nur kurz. Aufgrund einer Selbstanzeige der Amag eröffnete die Weko bereits am 22. Mai 2013 eine Untersuchung gegen die involvierten Händler. (sda)

Privatklinik
HOHENEGG
Burnout Depression Psychosomatik

«Ich habe meine Grenzen erreicht!»

Wir helfen Ihnen, das Burnout zu überwinden.

8706 Meilen am Zürichsee
Telefon +41 (0)44 925 12 12
www.hohenegg.ch

Member of
The Swiss Leading Hospitals

FMA: Risiken auf Immobilienmarkt gestiegen, jedoch nicht dramatisch

Die FMA hat an ihrer gestern im Vaduzer Saal stattgefundenen Immobilien- und Hypothekarmarkt vorgestellt. Daneben fanden hochkarätige Referate und eine Podiumsdiskussion statt.

KIRSTIN DESCHLER

VADUZ. Die vorgestellte Erhebung stellt die Aktualisierung der Studie aus dem Jahr 2013 zur Lage des Immobiliensektors dar und trägt damit wesentlich zur Transparenz bei. Die lasse nämlich zu wünschen übrig, so der einhellige Tenor der Referenten der Immobilien- und Hypothekarmarkt. In den stimmte auch Ronny Haase, Immobilienanalyst und Partner bei Wüest & Partner, ein – allerdings lobte er die Transparenz hinsichtlich der Bodenpreise in Liechtenstein. Davon könne die Schweiz nur träumen. Die Schweizer Regierung hat kürzlich 2 Millionen Franken bereitgestellt, um einen Immobilienpreisindex zu erstellen. Gegen ein solches Vorhaben für Liechtenstein hätten auch die Diskussionsteilnehmer Christian Schmidt von der FMA und Christoph Reich, CFO der LLB, erklärermassen nichts einzuwenden, gehen in Liechtenstein doch geschätzte 60 Prozent «unter der Hand» weg.

Der FMA-Bericht «Liechtensteiner Immobilien- und Hypothekarmarkt» von Christian Schmidt bringt also etwas Licht ins Dunkel. Die Ergebnisse sind jedoch alles andere als rosig: Der Anstieg der Grundstücks- und Immobilienpreise verlangsamt sich. Gleichzeitig haben sich die Leerstände bei den Wohnungen erhöht. Ende 2014 waren in Liechtenstein 827 Wohnungen beziehungsweise 4,8 Prozent der Wohnungen nicht bewohnt. Ein funktionierender Markt weist eine Leerstandsquote von etwa 2 Prozent auf, wie Haase verdeutlichte. Eine deutliche Diskrepanz. Trotzdem wird unbeirrt weitergebaut, was zum Grossteil auch an den äusserst niedrigen Hypothekarzinsen liegt, wie Schmidt in der Vorstellung der Resultate erklärte. Das aktuelle



Podiumsdiskussion zum Thema «Trends, Chancen und Risiken» mit Christian Schmidt, Wolfgang Risch, Christoph Reich, Moderator Urs Philipp Roth-Cuony, Ronny Haase und Peter Konrad (v. l.). Regierungschef-Stellvertreter Thomas Zwiefelhofer bei seinem Grusswort (r.).

Umfeld ist durch historisch tiefe Zinsen, hohe Immobilienpreise und hohe Hypothekarforderungen der Banken geprägt.

Vor einer Immobilienblase stehe man im Land allerdings dennoch nicht, so das Fazit des Immobilien- und Hypothekarmarkts – gezogen von Moderator Urs Philipp Roth-Cuony, Präsident des Aufsichtsrats der FMA Liechtenstein.

Die Einwanderung erleichtern?

Ob der hohe Leerstand von Wohnungen durch die Lockerung der Wohnsitznamevorschriften beseitigt werden könnte, war dann auch eine der Fragen, die in der Diskussionsrunde am Ende der Immobilien- und Hypothekarmarkt gestellt wurde. Wolfgang Risch von der Confida gibt sich dahingehend skeptisch. Es sei wenig wahrscheinlich, dass sich Einwanderer die teuren Immobilien leisten können. Seine mehrfach zum Ausdruck gebrachte Sorge

gelte ohnehin der liechtensteinschen Bevölkerung: Wird es angesichts der hohen Preise zukünftig überhaupt noch möglich sein, über eigenes Wohneigentum zu verfügen?

Einfluss auf die Wirtschaft

Wie eng der Immobilien- und Hypothekarmarkt mit der Wirtschaft zusammenhängen, stellte bereits Thomas Zwiefelhofer, stellvertretender Regierungschef und Wirtschaftsminister, in seinem Grusswort heraus. Neben den zahlreichen Chancen wies er auch auf die vom Immobiliensektor ausgehenden Risiken hin. Die globale Finanzkrise von 2008/2009 etwa habe 2007 als Immobilienkrise auf dem Subprime-Markt in den USA begonnen. «Die FMA, die mit der Gewährleistung der Finanzstabilität betraut ist, hat Massnahmen gesetzt und die Beaufsichtigung des Hypothekargeschäfts der

Banken intensiviert. Ich bin überzeugt, dass die Banken sich der Verantwortung bewusst sind und dieses Geschäft verantwortungsvoll betreiben.»

Durch die anhaltende Bautätigkeit in Liechtenstein und der Region stieg das Hypothekarkreditvolumen im Frankenwährungsgebiet zum Jahresende 2014 auf 10,7 Milliarden Franken an. Inklusive der Gruppengesellschaften liegt das Volumen bei etwa 16 Milliarden Franken. Das Wachstum der Hypothekarkredite übertrifft dasjenige der Liechtensteiner Volkswirtschaft deutlich. Zwischen 1998 und 2013 haben die Hypothekarkredite pro Jahr im Durchschnitt um 6,3 Prozent zugenommen, im Vergleich zum durchschnittlichen Wirtschaftswachstum von 2,9 Prozent. Das Wachstum der Hypothekarkredite übersteigt auch das Bevölkerungswachstum. Zum Jahresende 2013 lag



Bilder: Tatjana Schnaltzger

das Verhältnis der Hypothekarkreditanlagen zur jährlichen Wirtschaftsleistung des Landes (BIP) auf hohen 178,4 Prozent.

In ihrem Bericht kommt die FMA zum Schluss, dass die Risiken, die vom Immobilien- und Hypothekarmarkt für die Finanzwirtschaft und die Gesamtwirtschaft ausgehen, in den vergangenen zwei Jahren angestiegen sind. Sie werden jedoch angesichts der Strukturmerkmale des Immobilienmarkts als mässig eingeschätzt.

Neben den bereits erwähnten Referenten bot auch der seit 1975 tätige Landesschatzler Peter Konrad interessante Einblicke an der von der FMA organisierten Veranstaltung. Anahnd einer Aufstellung über die vergangenen 40 Jahre konnte er darlegen, dass die Bodenpreise um das 7,6-Fache gestiegen sind und bisher zu keinem Zeitpunkt zurückgegangen sind.

UBS: In London und Hongkong drohen die Immobilienblasen zu platzen

ZÜRICH. In zwölf von fünfzehn ausgewählten Grossstädten sind Immobilien entweder bereits stark überbewertet oder nahe daran, dies zu sein. Das ist das Ergebnis eines erstmals publizierten globalen Immobilienblasen-Index der UBS.

Gemäss dem UBS Global Real Estate Bubble Index ist das Risiko einer Immobilienblase in London und Hongkong am ausgeprägtesten, wie die UBS am Donnerstag mitteilte. Dahinter folgen die Städte Sydney, Vancouver, San Francisco und Amsterdam, in denen die UBS deutlich überbewertete Wohnimmobilienmärkte feststellt.

Aber auch in Genf, Zürich, Paris, Frankfurt, Tokio und Singapur seien im Vergleich zur langfristigen Entwicklung die Preise überzogen. Einzig die US-Städte New York und Boston weisen in den Berechnungen der

Grossbank eine faire oder im Fall von Chicago sogar eine zu tiefe Bewertung auf.

Die UBS stützt sich bei dieser Bewertung auf der Analyse der langjährigen Preisentwicklung in diesen Städten. Das Resultat über alle fünfzehn Städte ist, dass zwischen 1985 und 2009 mit wenigen Ausnahmen die Immobilienpreise in diesen Städten jeweils innerhalb von 3 Jahren um 30 Prozent fielen, wenn der Index über den Wert von 1,0 stieg. London, Hongkong, Sydney, Vancouver, San Francisco und Amsterdam weisen zurzeit Werte darüber aus.

Geringe Gefahr in der Schweiz

Die Welt wird demnach bis 2018 gleich mehrere Immobilienblasen platzen sehen. Keine Gefahr dagegen droht diesbezüglich gemäss der UBS der Schweiz. Die untersuchten

Schweizer Städte Genf und Zürich befinden sich mit Werten von 0,91 und 0,85 in der noch sicheren unteren Hälfte der überbewerteten Städte.

Ende 2012 galt Genf mit einem Wert von 1,5 noch als blasengefährdet. Seither hat sich in der Calvin-Stadt der Immobilienmarkt jedoch abgekühlt. In Zürich dagegen sind die Hauspreise seit dem Ende der Finanzkrise um 30 Prozent gestiegen. Das ist gemäss der UBS die zweithöchste Wachstumsrate aller untersuchten Städte.

Trotz dieser Überbewertung sind im internationalen Vergleich in Zürich und Genf Wohnung noch erschwinglich. Um eine Wohnung mit 60 Quadratmetern zu kaufen, muss ein Facharbeiter nämlich nur 6 respektive 7 Jahreslöhne hinblättern. In Hongkong braucht es dazu 22 Jahreslöhne, in London,

Paris und Singapur sind es immerhin 12 bis 14.

Die komfortable Ausgangslage der Schweizer Immobilienmärkte wird jedoch durch den von der UBS angestellten internationalen Vergleich der Verhältnisse von Mietzinsen und Kaufpreisen relativiert. Dieser zeigt nämlich an, dass in Zürich, Vancouver, Hongkong und in Genf das sogenannte Zinsänderungsrisiko am höchsten ist. Sollten die Hypothekarzinsen stark ansteigen, werden in der Schweiz die Hauspreise demnach stärker fallen als in Paris, London oder New York. Am wenigstens dagegen wird sich ein Zinsanstieg auf die Hauspreise in Chicago, Boston und San Francisco auswirken.

Immobilienmarkt koppelt sich ab

Allgemein stellt die UBS in ihrem Report eine Tendenz zu einer immer höheren Bewertung

von Immobilien fest. So sind die Preiskorrekturen seit den 80er-Jahren nach einer Hausse immer geringer ausgefallen – dies, nachdem zuvor jahrelang der Immobilienpreise inflationsbereinigt stabil geblieben sind.

Der Immobilienmarkt hat sich demnach in den letzten 30 Jahren von der Wirtschaftsentwicklung abgekoppelt. Damit ist auch die Gefahr für das Entstehen einer globalen Immobilienblase gestiegen – mit den entsprechenden Risiken für die Weltwirtschaft. «Wenn es weltweit zu einer Korrektur kommt, dann sind das schlechte Nachrichten», sagte Thomas Veraguth an einer Medienkonferenz in Zürich. Die lockere Geldpolitik habe eine Normalisierung der Wohnimmobilienmärkte verhindert und das Risiko lokaler Blasen erhöht, heisst es dazu im Index-Bericht. (sda)