

Risiken im Immobilienmarkt sinken zum zweiten Mal in Folge leicht

- Der MoneyPark Real Estate Risk Index sinkt im zweiten Quartal 2017 leicht von 2.8 auf 2.7 Punkte.
- Die moderat steigenden Immobilienpreise bei praktisch stagnierenden Konsumentenpreisen unterstützen die Entspannung auf dem Markt.
- Aber auch die gute Stimmung unter den Einkaufsmanagern und die leicht rückgängige

Arbeitslosigkeit mindern die Risiken.

- Trotz der entspannten Situation auf dem Immobilienmarkt bleibt der Hypothekarmarkt für den Immobilienkäufer anspruchsvoll. Dazu tragen insbesondere die grossen Unterschiede zwischen den Anbietern bei, die einen Vergleich der Konditionen zwar herausfordern, aber umso wichtiger machen.

Der Real Estate Risk Index (RERI) von MoneyPark sinkt im zweiten Quartal 2017 von 2.8 auf 2.7 Indexpunkte. Auch weiterhin bewegt sich der Schweizer Immobilienmarkt somit im grünen Bereich. Tendenzen zu übermässigen Risiken oder einer allgemeinen Überhitzung des Marktes sind keine zu erkennen. Trotz der nunmehr seit über zwei Jahren anhaltenden Negativzinsen, haben Banken und Versicherungen ihre Risikobereitschaft

im Hypothekengeschäft offenbar nicht ausgeweitet und gehen keine höheren Risiken bei der Kreditvergabe ein. Ein Grund für die Stabilität des Hypothekar- und Immobilienmarktes ist die äusserst konservative Regulierung, die selbst in ultra-tiefen und andauernden Zinsphasen den Immobilienkauf für viele Haushalte verunmöglicht. Gemäss einer Analyse von MoneyPark sind mittlerweile rund zwei Drittel der Haushalte vom Immobilienkauf ausgeschlossen.



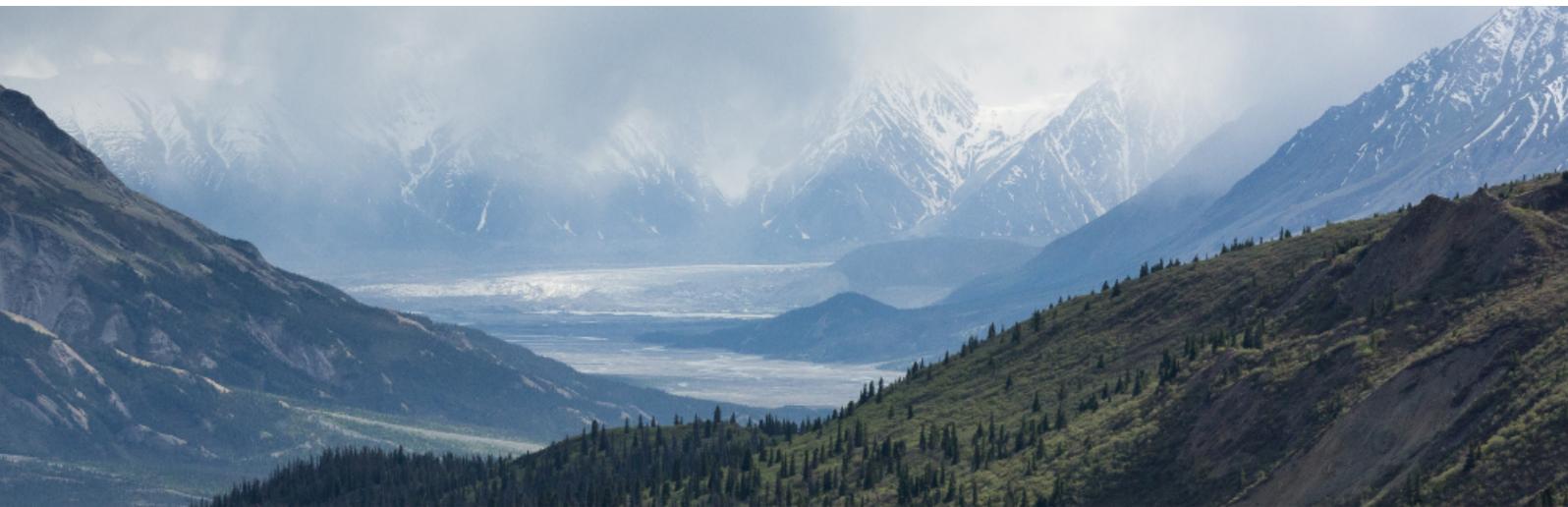
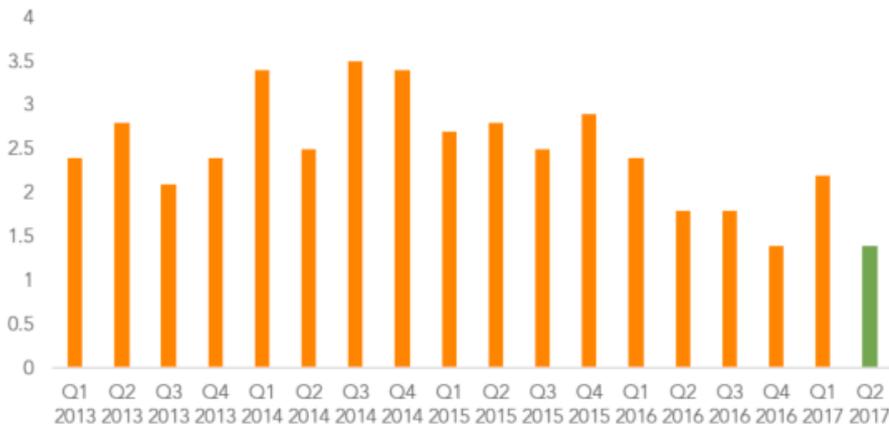
Subindizes des RERI

Nach einem Anstieg der Verschuldung im ersten Quartal 2017 sinkt die Verschuldung der Haushalte im zweiten Quartal wieder auf 1.4. Die Haushalte nehmen gerade mal das Eineinhalbfache ihres Gesamtvermögens (inkl. Gelder der 2. und 3. Säule) als Hypothekarkredit auf. Seit 2013

zeigt sich zudem ein abnehmender Trend bei der Verschuldung. Es ist also keineswegs der Fall, dass aufgrund der Negativzinsen nun auch Haushalte einen Hypothekarkredit erhalten, die aufgrund fehlender Eigenmittel oder ungenügender Tragbarkeit vom Markt ausgeschlos-

sen wären. Ein Grund für die eher abnehmende Verschuldung der Hypothekarneher mag in der veränderten Anbieterlandschaft liegen. Gerade Versicherungen bieten bei langlaufenden Hypotheken äusserst attraktive Konditionen, sind bei der Vergabe von Hypotheken aber meist restriktiver als traditionelle Banken. Nicht selten vergeben Versicherungen und Pensionskassen nur Hypothekarkredite im ersten Rang – sprich bis zu einer Belehnung von zwei Dritteln des Verkehrswerts der Immobilie. Da sich die Schweizer Immobilienkäufer gerne langfristig absichern und zu fast 90 Prozent langlaufende Festhypotheken wählen, gewinnen Versicherungen nach und nach Marktanteile und setzen ihre (noch) schärferen Vergabekriterien am Markt durch.

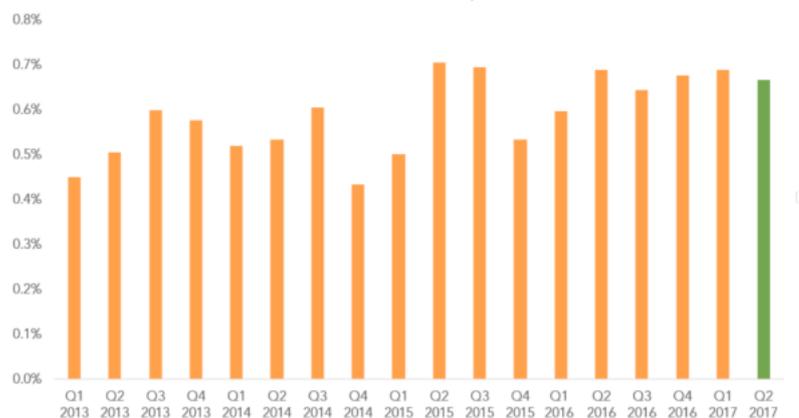
Verschuldungsgrad



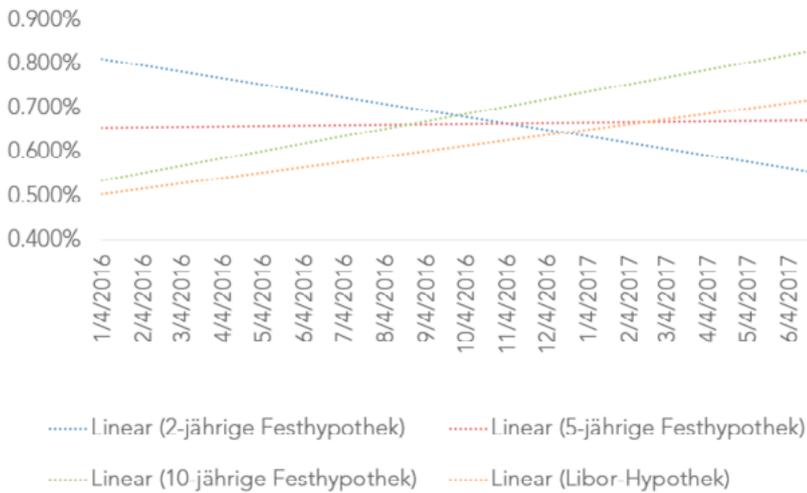
ZINSUNTERSCHIEDE

Die Unterschiede zwischen den durchschnittlich teuersten und den durchschnittlich günstigsten Richtzinsen bleiben mit rund 67 Basispunkten weiterhin hoch.

Durchschnittlich Zinsspreads



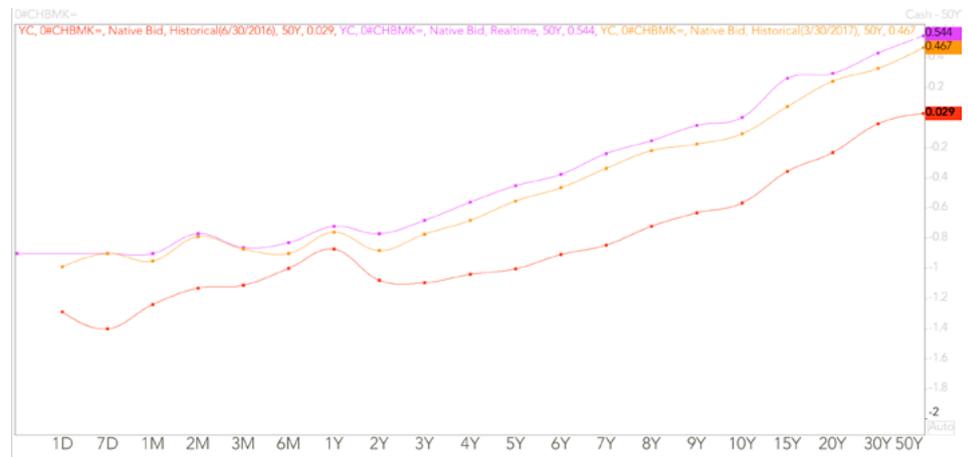
Zinsunterschiede günstigster und teuerster Anbieter



Seit Anfang 2016 haben sich die Zinsunterschiede zwischen den Anbietern tendenziell eher erhöht. Nur für 2-jährige Festhypotheken sind die Unterschiede zwischen dem teuersten und dem günstigsten Anbieter im Schnitt gesunken. Für 5-jährige Festhypotheken bleiben die Unterschiede relativ konstant. Während sie für Libor-Hypotheken und 10-jährige Festhypotheken stark ansteigen. Ein Grund für die Zunahme der Zinsunterschiede mag in der grösseren Anbietervielfalt liegen. Die Negativzinsen locken auch ursprünglich eher hypothekarfremde Anbieter wie Pensionskassen und Versicherungen auf den Markt und erweitern das Angebotfeld so zunehmend.

ZINSKURVE BEWEGT SICH GEMÄCHLICH PARALLEL, WIRD ABER NICHT STEILER

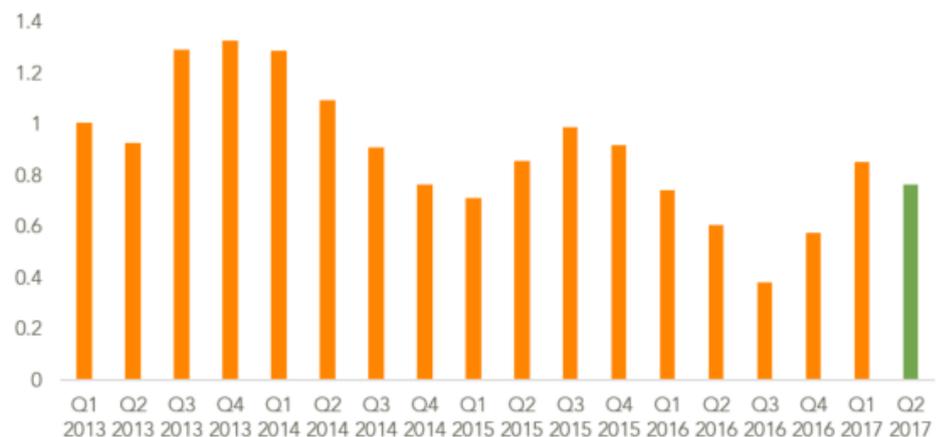
Im Vergleich zum Vorquartal (orange Kurve) verschiebt sich die Yield-Kurve praktisch parallel nach oben, ohne jedoch wesentlich steiler zu werden. D.h. die Unterschiede zwischen den kurzfristigen Verpflichtungen und den langlaufenden Krediten sind nach wie vor relativ gering und somit langlaufende Kredite im Vergleich zu kurzfristigen Verpflichtungen günstig zu haben.



KEIN AUFWÄRTS-DRUCK BEI DEN SWAP-SÄTZEN

Die Lethargie am Zinsmarkt zeigt sich auch bei den Swap-Sätzen. Die Unterschiede zwischen den 2-jährigen und den 10-jährigen Swap-Sätzen hat sich im vergangenen Quartal wieder leicht vermindert. Auch dies deutet darauf hin, dass die Zinskurve im zweiten Quartal 2017 nicht steiler geworden ist.

Differenzen Swap-Sätze



SOMMERMÜDIGKEIT AUCH AUF DEM HEIMISCHEN LIBOR-MARKT

Auch der Libor-Zinssatz, zu welchem sich Banken untereinander kurzfristig Geld leihen, zeigt Anzeichen einer Sommerflaute. Die Zinsen bewegen sich kaum und es scheint, als ob die Marktteilnehmer auf neue Stimuli seitens der Notenbanken oder der Konjunktur warten.

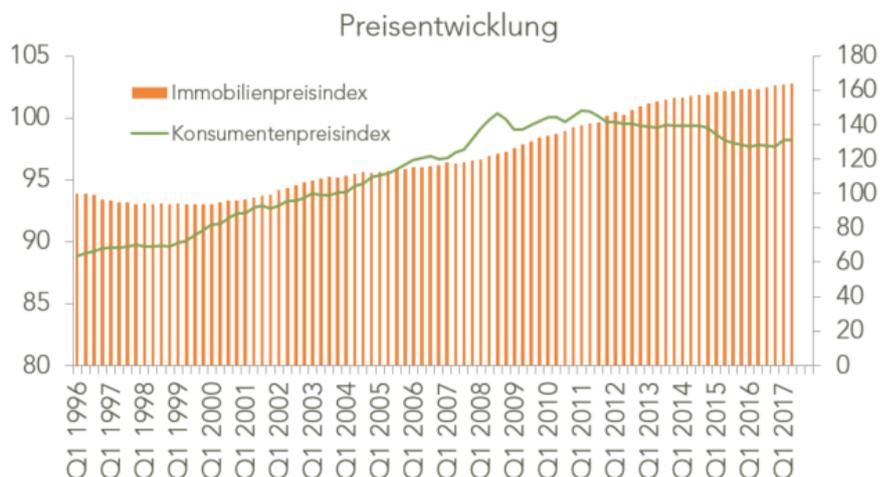


Im Gegensatz zum lethargischen Schweizer 3-Monatslibor zeigt der US-Libor schon seit einigen Monaten einen klaren Aufwärtstrend. Im Vergleich zum Jahresanfang hat sich der Libor-Satz um gut 28 Basispunkte verteuert. Die beiden Zinsschritte des Fed zeigen zumindest im US-Markt deutliche Spuren, auch wenn sich der hiesige Zinsmarkt unbeeindruckt zeigt.



KONSTANTE PREISE BEI KONSUMGÜTERN UND MODERATES WACHSTUM BEI IMMOBILIEN

Im zweiten Quartal 2017 stagnieren die Preise für Konsumgüter praktisch. Und auch die Preise für Immobilien haben sich im Vergleich zum Vorquartal nur gerade um 0.12 Prozent erhöht. Gemessen am langjährigen Durchschnitt von 0.58 Prozent ist dies praktisch eine Stagnation. Die Preisentwicklung von Immobilien und Konsumgütern hat sich in den vergangenen Quartalen wieder angenähert und scheint zu konvergieren, was die Risiken einer preisseitigen, isolierten Überhitzung des Immobilienmarktes minimiert.



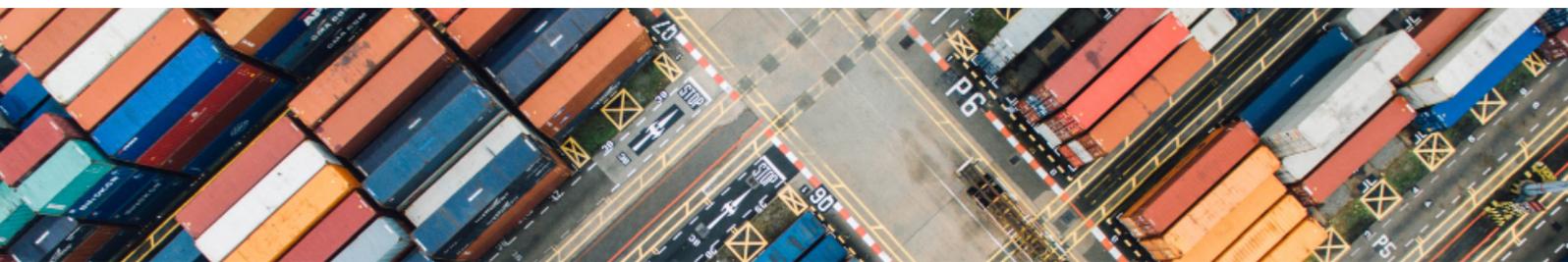
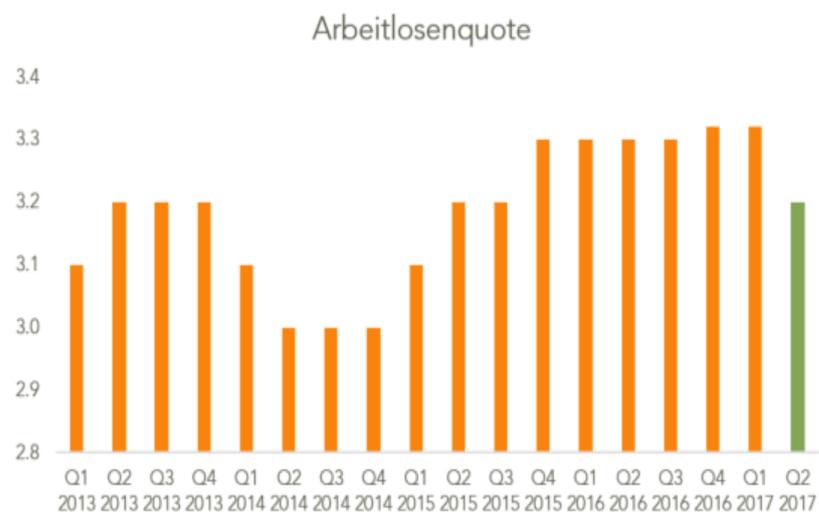
Neuen Auftrieb könnten die Konsumentenpreise indes per Ende Jahr erhalten, wenn die EZB tatsächlich beim Anleihaufkaufprogramm auf die Bremse tritt und so den Euro gegenüber dem Schweizer Franken

schwächt. Erleichterung verschafft ein stärkerer Euro nicht nur der SNB, auch die Inflationserwartungen könnten dadurch leicht anziehen, verteuern sich doch wichtige Importgüter, bei steigendem Eurokurs. Auf-

grund der für Schweizer Verhältnisse leicht erhöhten Arbeitslosigkeit bleibt allerdings für einen signifikanten Anstieg der Inflation kaum Spielraum.

ARBEITSLOSENQUOTE

Die saisonal bereinigte Arbeitslosenquote sinkt im zweiten Quartal 2017 leicht von 3.3 auf 3.2 Prozent, bleibt aber nach wie vor etwas über dem Niveau von vor der Finanzkrise als eine Arbeitslosigkeit unter 3 Prozent zu verzeichnen war. Zwar steigen die Kreditausfallrisiken tendenziell mit steigender oder längerfristig hohen Arbeitslosigkeit, im Vergleich zum europäischen Ausland aber bewegt sich die Arbeitslosigkeit in der Schweiz weiterhin auf sehr tiefem Niveau und lässt somit keinen Rückschluss auf eine unmittelbare Gefährdung des Immobilienmarktes zu.



EINKAUFSMANAGER-INDEX (PURCHASING MANAGERS INDEX)

Zum dritten Mal in Folge steigt der Einkaufsmanager-Index und befindet sich nun schon seit acht Quartalen in der Wachstumszone von über 50 Punkten. Im zweiten Quartal 2017 zieht der Index von 57 auf 57.7 Punkte zwar nur leicht an, erreicht aber dennoch einen neuen Höchststand und zeugt von einem ungebrochenen Optimismus der Einkaufsmanager hinsichtlich der zukünftigen Auftragslage.



FAZIT

Zum zweiten Mal in Folge sinken die Risiken im Immobilienmarkt leicht. Zur Entspannung tragen einerseits die praktisch stagnierenden Immobilienpreise bei, aber auch die gute Stimmung der Einkaufsmanager, sowie die

leicht sinkende Arbeitslosigkeit, die trotz ultra-tiefer Zinsen auf ein stabiles Wachstum der Schweizer Wirtschaft im laufenden Jahr schliessen lassen. Herausfordernd aus Kundensicht bleiben die grossen Unterschiede zwischen

den Anbietern, die gerade aufgrund des stetig wachsenden Anbieterfeldes einen Vergleich noch komplexer, aber dennoch unabdingbar macht. Die aktuell besten Zinsen finden Sie jeweils täglich aktualisiert im MoneyPark Zinsüberblick.

Appendix

METHODISCHES VORGEHEN

Der MoneyPark Real Estate Risk Index setzt sich aus insgesamt sechs Subindizes zusammen, die sowohl makroökonomische Faktoren wie Arbeitslosenquoten oder den Einkaufsmanager-Index berücksichtigen, aber auch spezifische Daten zur Kreditvergabe und dem Zinsmarkt miteinbeziehen.

Der Index rangiert zwischen 1 und 6, wobei mit steigender Indexzahl auch das Risiko auf dem Markt zunimmt. Dabei kann sich das Risiko sowohl auf einen drohenden Preiszerfall, bspw. durch einen Rückgang der Nachfrage, als auch auf eine Überhitzung des Marktes, bspw. durch eine starke Entkoppelung der Immobilienpreise vom allgemeinen Preisniveau, beziehen.

ÜBER MONEYPARK

MoneyPark ist die schweizweit führende technologiebasierte Beratungsplattform für Finanzprodukte und spezialisiert auf die unabhängige Vermittlung von Hypotheken und Vorsorgeprodukten sowie auf Pensionierungsplanung. MoneyPark bietet keine eigenen Finanzprodukte an, sondern offeriert Kunden maximale Auswahl, unabhängige Beratung und direkten Abschluss. Die persönliche Kundenberatung erfolgt entweder in einer der 28 MoneyPark-Filialen oder mittels Online-Beratungstools. MoneyPark beschäftigt derzeit über 130 Mitarbeitende.

RECHTLICHER HINWEIS

Der Real Estate Risk Index wird von MoneyPark nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alle Informationen, Meinungen und Einschätzungen sind nur zum Zeitpunkt der Erstellung der Publikation aktuell und können sich jederzeit ändern. Der Inhalt basiert auf Annahmen und Einschätzungen der MoneyPark-Experten und stellt in keiner Weise eine Beratung oder eine Aufforderung zu Investitionen in Produkte oder dem Kauf von Immobilien dar. Zwar beziehen sich die MoneyPark-Experten bei der Erstellung des Risiko-Index auf glaubwürdige Quellen, eine vertragliche oder stillschweigende Haftung aufgrund falscher oder unvollständiger Informationen wird aber abgelehnt.