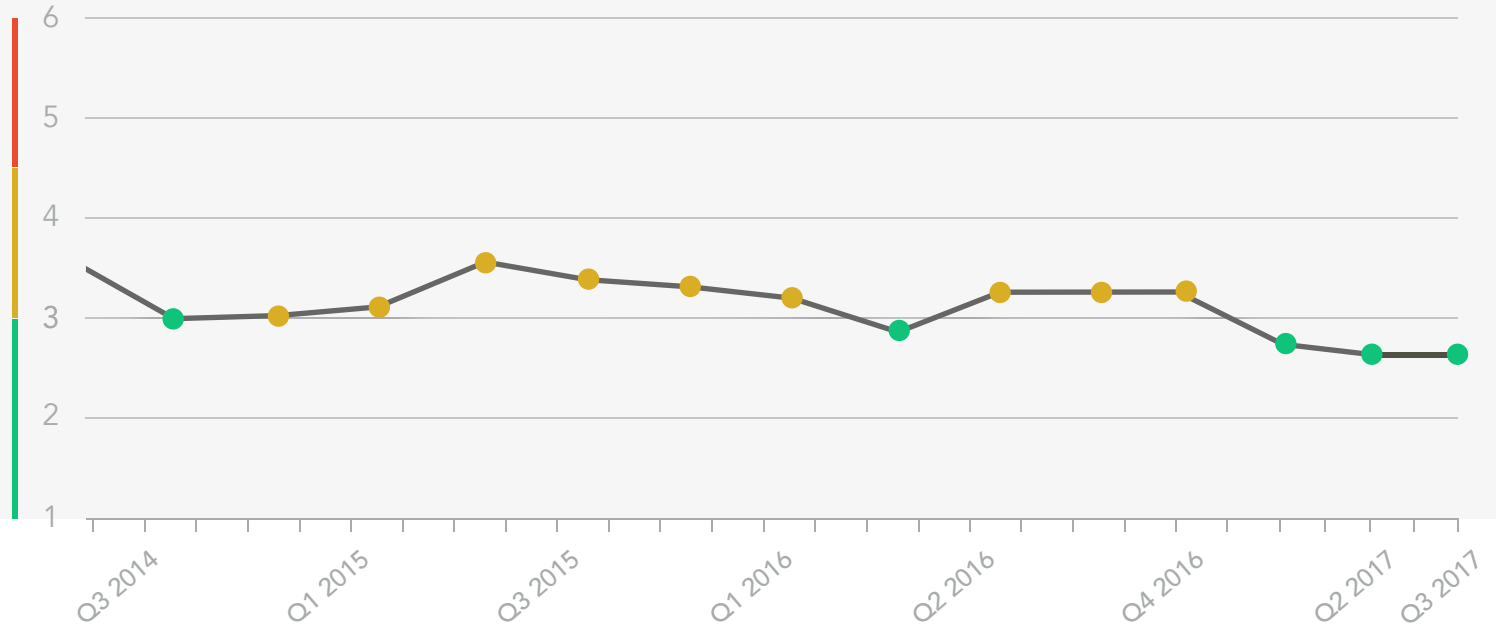


Real Estate Risk Index Q3 2017



Risiken im Immobilienmarkt verharren auf konstant tiefem Niveau

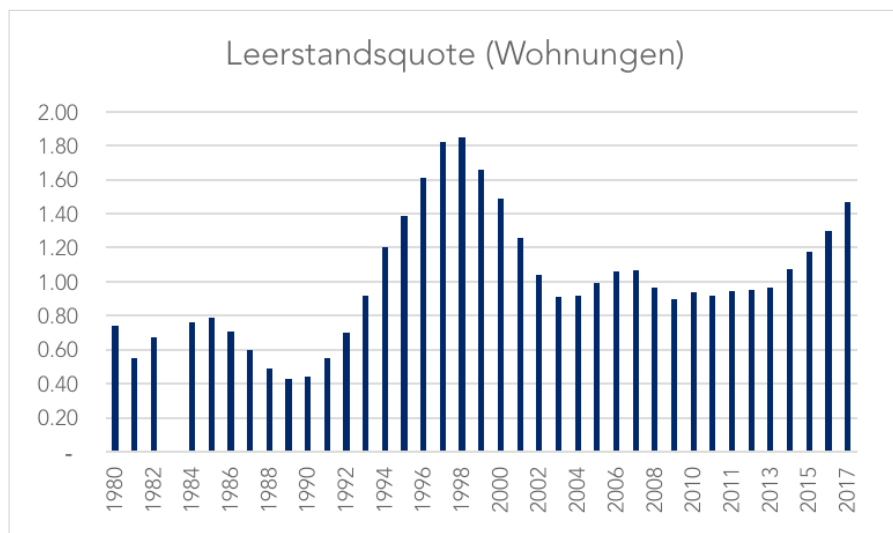
- Der MoneyPark Real Estate Risk Index verharrt im dritten Quartal 2017 auf tiefen 2.7 Punkten.
- Insbesondere die guten Wirtschaftsaussichten in der Schweiz aber auch dem EU-Raum wirken sich positiv auf den Immobilienmarkt aus.
- Aber auch die konvergierenden Preise von Konsumgütern und Immobilien lassen auf geringe Risiken im Markt schliessen.
- Einzig die Unterschiede zwischen den Anbietern stellen insbesondere Erstkäufer vor grosse Herausforderungen und machen den Markt aus einer Nachfragesperspektive sehr anspruchsvoll.

Der Real Estate Risk Index (RERI) von MoneyPark zeigt sich robust und bleibt im dritten Quartal 2017 auf 2.7 Indexpunkten. Auch im zweiten Halbjahr lassen sich somit keine übermässigen Risiken im Immobilienmarkt beobachten.

Besonders positiv wirken sich die guten Wirtschaftsaussichten auf den Immobilienmarkt aus. Die anziehende Konjunktur in der Schweiz aber auch in der EU wirkt belebend auf zyklische Branchen wie den Immobilienmarkt. In

der Schweiz kommt dem Immobilienmarkt eine entscheidende Position zu. Gemäss einer Studie des HEV und des Bundesamts für Raumentwicklung trägt die Branche rund 18 Prozent zum BIP bei. Pro Jahr erwirtschaftet sie rund 100 Milliarden Franken, wobei ein Grossteil des Umsatzes auf die Bauwirtschaft entfällt. Die Immobilienwirtschaft trägt aber nicht nur massgeblich zum BIP bei, sondern profitiert als zyklische Branche wiederum vom konjunkturellen Aufschwung.

Auch nachfrageseitig animieren verbesserte Konjunkturaussichten und eine stagnierende Arbeitslosigkeit eher zum Kauf eines Eigenheims. Auch wenn die Leerstände in den vergangenen Quartalen angestiegen sind, sehen die Experten von MoneyPark darin keinen Grund zur Sorge. Das Gegenteil ist der Fall: Die Leerstände tragen zu einer Entspannung auf dem angeheizten Mietermarkt bei und verhelfen den Mietern zu mehr Verhandlungsmacht. Zwar steigen die Leerstände seit einigen Jahren kontinuierlich an, sie liegen aber mit gut 1.4 Prozent nach wie vor auf tiefem Niveau.



Gerade im Wohneigentumsmarkt sind die Leerstände indes nur marginal angestiegen. Per 1. Juni standen in der Schweiz 6785 Einfamilienhäuser leer. Das sind 262 Einheiten bzw. gerade mal 4 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Bei den Eigentumswohnungen stehen rund 11'500

Einheiten leer. Im Vergleich: Im Mietmarkt stiegen die Leerstände um 17 Prozent auf insgesamt fast 53'000 Einheiten. Der Wohneigentumsmarkt ist also weitaus robuster und zeigt sich weniger schwankungsanfällig als der Mietermarkt.

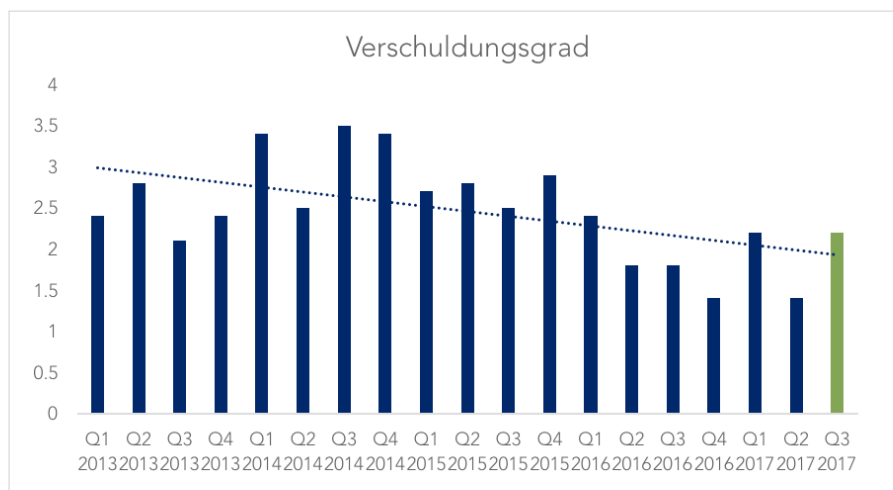
Subindizes des RERI

Verschuldung der Haushalte

Die tatsächliche Verschuldung der Haushalte wird nicht anhand der Belehnung gemessen, sondern daran, wie hoch der Anteil der Hypothek an den verfügbaren Assets (inkl. Gelder der 2. und 3. Säule) ist. Anders als bei der blossen Betrachtung der Belehnung wird so nicht nur die Höhe der Hypothek berücksichtigt, sondern es werden auch

die tatsächlich verfügbaren Vermögenswerte einbezogen. Aufgrund der steuerlichen Begünstigung von höheren Hypothekarschulden greift die blosser Betrachtung der Belehnung nämlich zu kurz und impliziert eine höhere Verschuldung als tatsächlich vorhanden. Im dritten Quartal nehmen die Haushalte eine Hypothek auf, die

gut doppelt so hoch ist wie sämtliche Vermögenswerte, über die sie verfügen. Bei steigenden Zinsen könnten die Haushalte also mittelfristig die Hypothek halbieren und somit auch die monatliche Belastung stark reduzieren, was wiederum das Ausfallrisiko minimiert.

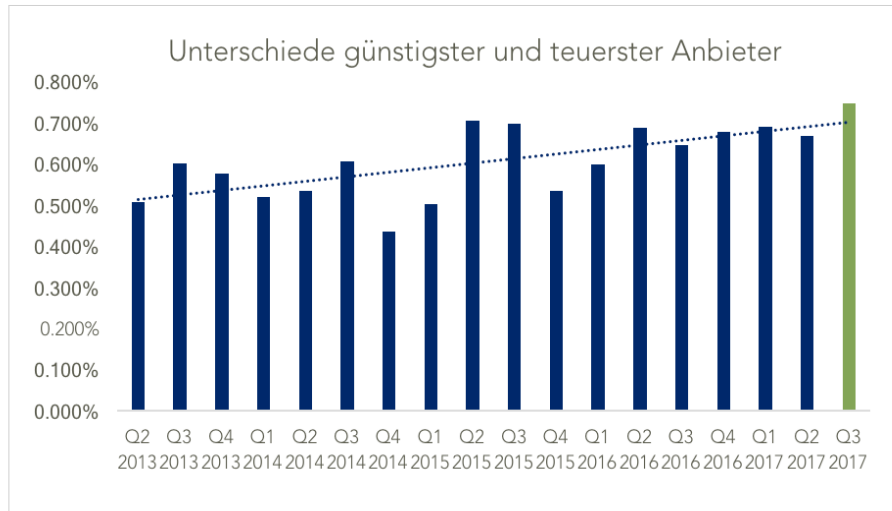


Durchschnittliche Zinsunterschiede

Die Zinsunterschiede zwischen den Anbietern steigen im dritten Quartal wieder an und erreichen 75 Basispunkte. Das bedeutet, dass der günstigste Anbieter im dritten Quar-

tal unabhängig von der Laufzeit im Schnitt 75 Basispunkte unter dem teuersten Anbieter offeriert hat. Für den Hypothekarknehmer ergeben sich aus den hohen Zinsunterschieden

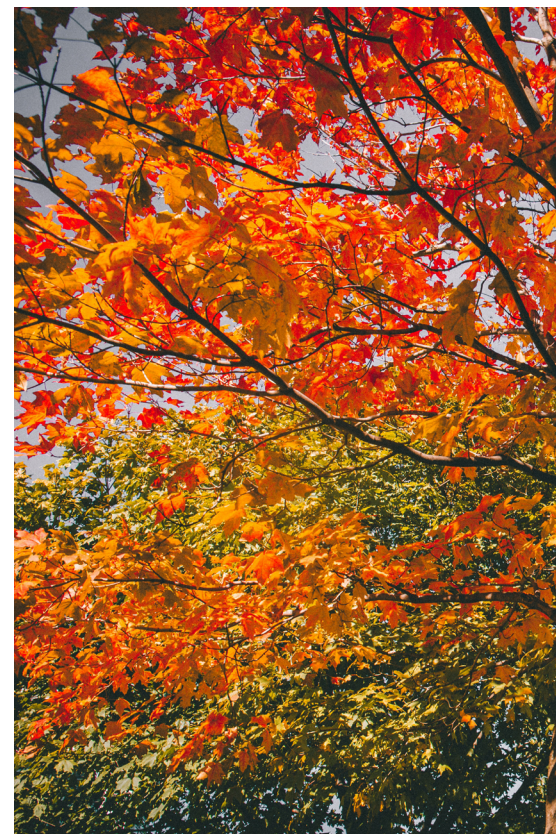
gute Verhandlungschancen – vorausgesetzt, es werden mehrere Offerten eingeholt.



Schon seit einiger Zeit beobachten die Experten von MoneyPark einen Anstieg der Zinsunterschiede. Dies mag einerseits der Tatsache geschuldet sein, dass immer mehr Anbieter auf den Hypothekarmarkt drängen, deren primäres Geschäftsmodell nicht die Kreditvergabe ist und die daher

eine andere Risikostruktur und -einschätzung haben als klassische Banken. Andererseits variiert das Zinstableau teilweise von Woche zu Woche stark. Sprich die Anbieter ändern ihre Richtzinsen häufig, was mit den immer wieder zu beobachtenden temporären Zinsrabatten, welche die Anbieter

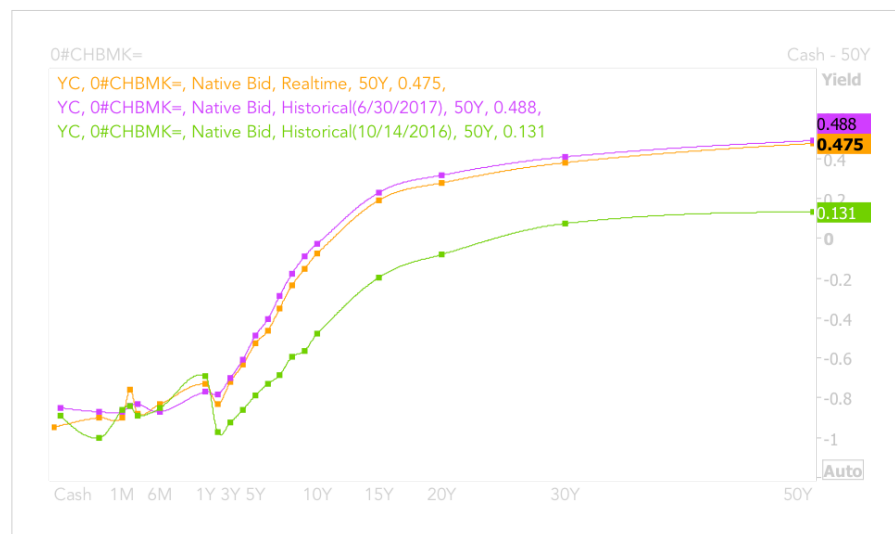
mehrheitlich als Kundenfänger nutzen, zu einem sehr volatilen Markt beiträgt. Hinzu kommt, dass Banken häufig im dritten Quartal nochmals die Margen optimieren und so die Gewinn- und Verlust-Rechnung zu verbessern.



Zinskurve bewegt sich gemächlich, wird aber kaum steiler

Im Vergleich zum Vorquartal (violette Kurve) verschiebt sich die Yield-Kurve leicht parallel nach unten, ohne jedoch wesentlich steiler zu werden. Somit sind die Unterschiede zwischen

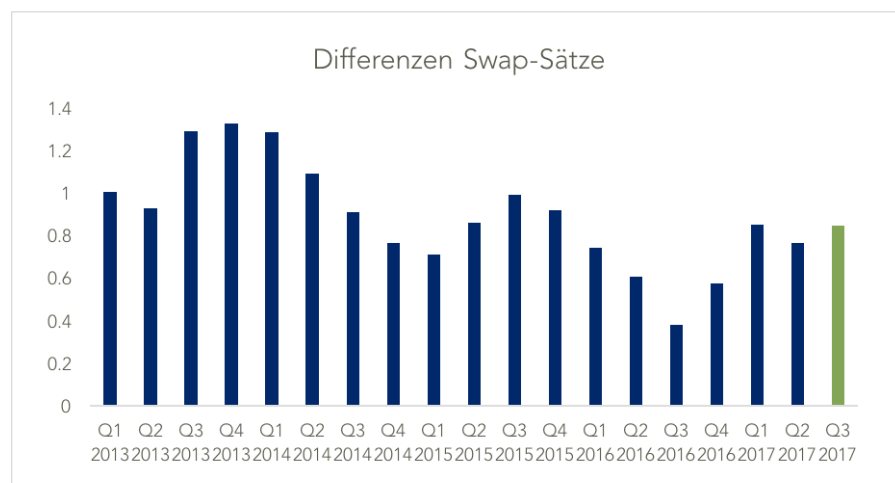
kurzfristigen Verpflichtungen und langlaufenden Krediten nach wie vor relativ gering und letztere vergleichsweise günstig zu haben.



Noch kein Aufwärtsdruck bei den Swap-Sätze

Die Lethargie der Zinskurve schlägt sich auch im Swap-Markt nieder. Die Differenz zwischen den 2-jährigen und den 10-jährigen Swap-Sätzen hat sich im vergangenen Quartal zwar wieder leicht erhöht, ein klarer Trend zu einem

Anstieg lässt sich aber noch nicht erkennen. Etwas Bewegung könnte indes Ende Jahr noch die Drosselung des europäischen Anleiheaufkaufprogramms bringen.

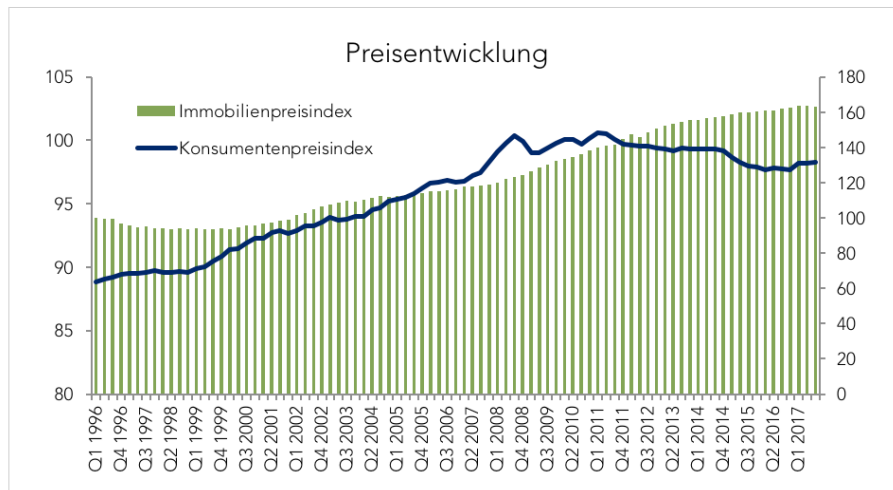


Lesen Sie mehr zur Zinsentwicklung der kommenden Monate in unserer [aktuellen Zinsprognose](#).

Konvergierende Preisindizes bei Konsumgütern und Immobilien

Im dritten Quartal 2017 stagnieren die Preise für Konsumgüter praktisch. Die Preise für Immobilien sind im Vergleich zum Vorquartal mit -0.36 Prozent sogar leicht rückläufig. Seit Anfang Jahr konvergieren die Preise von Kon-

sumgütern und Immobilien wieder. Waren nach der Finanzkrise die Preise von Immobilien und Konsumgütern stark auseinander gedriftet, zeichnet sich seit einiger Zeit wieder eine Annäherung an.



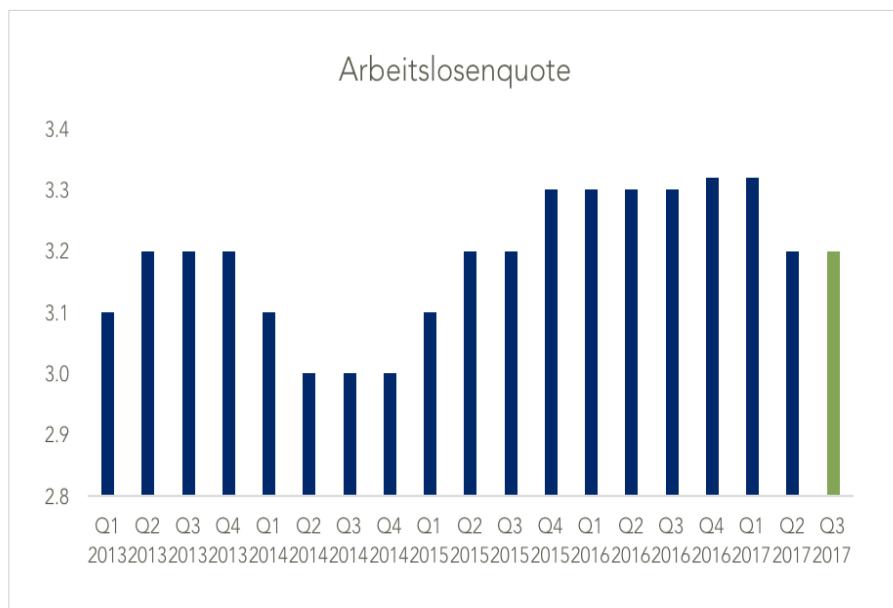
Dies liegt unter anderem am gemächlichen Revival der Inflation, die bereits seit Dezember 2015 wieder zögerlich zurückkehrt. Per Ende September 2017 liegt die Teuerung gemäss Bundesamt für Statistik bei knapp 0.7 Prozent. Für das kommende Jahr rechnet die Expertengruppe des Bundes allerdings mit einer leichten Abkühlung der Inflation, dies nicht zuletzt aufgrund

des sinkenden Referenzzinssatzes, der die Wohnkosten reduziert. Neuen Auftrieb könnten die Konsumentenpreise indes per Ende Jahr erhalten, wenn die EZB beim Anleiheaufkaufprogramm auf die Bremse tritt und so den Euro gegenüber dem Schweizer Franken schwächt. Erleichterung verschafft ein stärkerer Euro nicht nur der SNB, auch die Inflationser-

wartungen könnten dadurch leicht anziehen, verteuern sich doch wichtige Importgüter bei steigendem Eurokurs. Aufgrund der nach wie vor leicht überdurchschnittlichen Arbeitslosigkeit bleibt allerdings für einen signifikanten Anstieg der Inflation immer noch kaum Spielraum.



Arbeitslosenquote



Die saisonal bereinigte Arbeitslosenquote stagniert im dritten Quartal auf 3.2 Prozent. Arbeitslosigkeit oder Erwerbsausfälle sind gerade für Immobilieneigentümer besonders risikobehaftet, müssen die Hypothekarforderungen doch auch bei sinkendem oder ausfallendem Einkommen gedeckt werden. Eine vorausschauende Vorsorgeplanung und Absicherung der Hypothek lohnt sich daher in jedem Fall, um die Tragbarkeit zu gewährleisten. Aufgrund verschiedener regulatorischer Verschärfungen sehen die Experten von MoneyPark vermehrt, dass die Tragbarkeit für viele Hypothekarneher zum Stolperstein bei der Finanzierung der eigenen vier Wände wird und besonders beachtet werden sollte.

Einkaufsmanager-Index (Purchasing Managers Index)

Zum vierten Mal in Folge steigt der Einkaufsmanager-Index und erreicht mit über 61 Punkten ein neues Jahreshoch. Die gute Auftragslage ist nicht zuletzt der starken Binnen-nachfrage geschuldet. Der erstar-kende Euro unterstützt zudem die Exportwirtschaft, die sich von dem Wechselkursschock langsam wieder erholt.



Fazit

Der Immobilien-Herbst zeigt sich spätsommerlich stabil und konstant. Die Risiken im Immobilienmarkt stagnieren auf tiefem Niveau. Besonders positiv präsentieren sich die Einkaufsmanager, die von der allgemein anziehenden Weltkonjunktur profitieren, aber auch von den guten Wachstumsaussichten in der Schweiz. Die langsam ansteigende Inflation gepaart mit

nur noch sehr moderat wachsenden Immobilienpreisen trägt ebenfalls zu einer Entspannung auf dem Immobilienmarkt bei. Zu beobachten bleiben indes die steigenden Leerstände, die sich derzeit aber sehr regional und vorwiegend auf Mietwohnungen konzentrieren und den Eigentumsmarkt noch nicht substanziell tangieren. Bis Ende Jahr erwarten die Experten von

MoneyPark noch ein leichtes Anziehen der Zinsen. Ausschlaggebend für den Zinsmarkt dürfte insbesondere die Drosselung des Anleiheaufkaufprogramms der EZB per Ende Jahr sein, welche nochmals etwas Dynamik in den Markt bringen dürfte.



Anhang

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 über 25 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.