

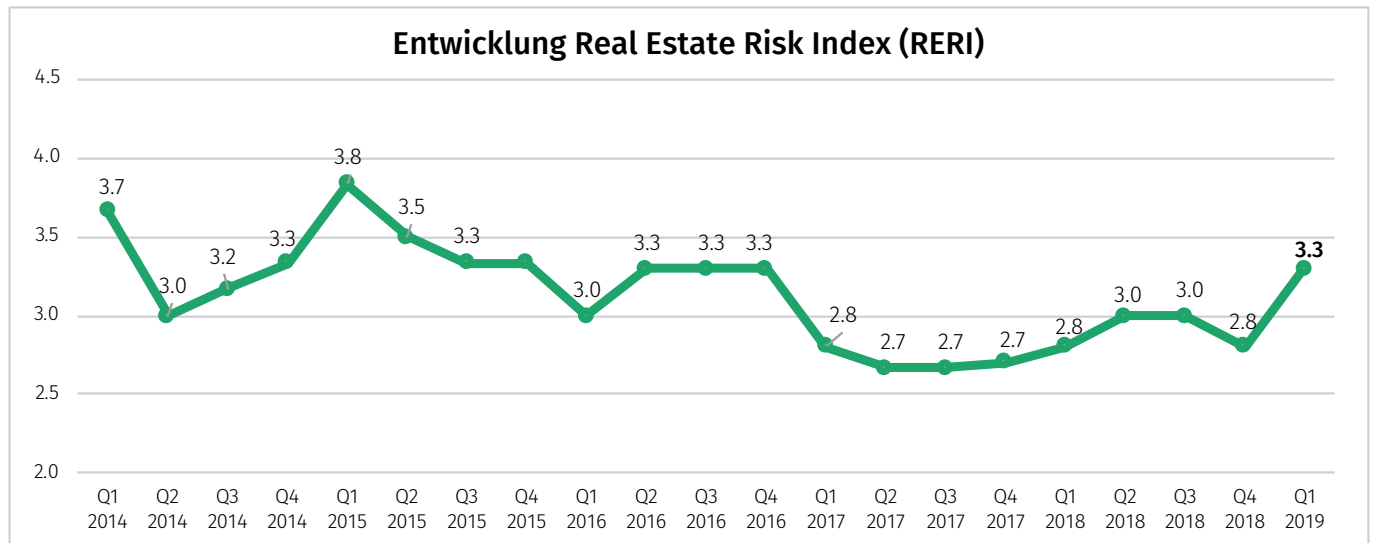
Real Estate Risk Index

Q1 2019

**Eigenheimmarkt stabil, massive
Konditionen-Unterschiede für Hypotheken**



Real Estate Risk Index (RERI) von MoneyPark



- Der Real Estate Risk Index (RERI) von MoneyPark erhöht sich im 1. Quartal 2019 um 0.5 auf 3.3 Indexpunkte.
- Dieser Stand impliziert ein mittleres Risiko mit ansteigender Tendenz.
- Der Anstieg ist grösstenteils der Markterwartung eines starken wirtschaftlichen Abschwunges geschuldet.
- Der Eigenheimmarkt ist solid. Angebot und Nachfrage befinden sich insgesamt in einem gesunden Gleichgewicht und die Preise haben sich nur unwesentlich erhöht.

- Allerdings haben sich die Warnsignale (stark steigende Preise in Kombination mit zunehmenden Leerständen) im Teilmarkt der Renditeobjekte regional verstärkt.
- Derzeit wirkt sich die Konjunkturabschwächung nicht negativ auf die Nachfrage von Immobilien aus.
- Die Bandbreite der angebotenen Hypothekarkonditionen hat exorbitant hohe Ausmasse angenommen. Differenzen von über 100 Basispunkten sind keine Seltenheit.

Im Detail ergeben sich folgende Erkenntnisse:

Mittleres Risiko mit ansteigender Tendenz

Auf einer Skala von 0 = kein Risiko bis 6 = akute Blasengefahr erhöht sich der RERI im 1. Quartal 2019 um 0.5 Indexpunkte und liegt neu bei 3.3 Punkten.

Starke Konjunkturabschwächungen weltweit schüren Rezessionsängste

Die Aussichten der Weltkonjunktur in den nächsten zwei Jahren sind schlecht. Treffen diese Prognosen ein, hätte dies auch negative Folgen für die Schweizer Wirtschaft.

Zinswende in weiter Ferne

Die meisten Experten gehen mittlerweile davon aus, dass das Negativzinsniveau in der Schweiz bis mindestens ins Jahr 2021 bestehen bleibt. Damit wird die Nachfrage nach Immobilien aufgrund der günstigen Finanzierungsbedingungen gestützt.

Hypothekarkonditionen differieren von Anbieter zu Anbieter teilweise um mehr als ein Prozent

Die offerierten Konditionen für Hypotheken driften immer stärker auseinander. Vor allem Nicht-Banken offerieren mittlerweile Zinssätze, die teilweise über ein Prozent günstiger sind. Da wird ein Zins- und Anbietervergleich essenziell! Denn Hypothekendarnehmer können bei einer Hypothek von einer Million Franken über 10'000 Franken Zinskosten pro Jahr sparen. Das sind bei einer 10-jährigen Festhypothek über 100'000 Franken!

Nachfrage und Preise für Eigenheime bleiben stabil

Der Eigenheimmarkt hat sich weiter stabilisiert. Insgesamt stehen Nachfrage und Angebot in einem gesunden Verhältnis und die Preise sind nur unwesentlich angestiegen.

Konjunktur- und Zinsentwicklung

Massive Eintrübung der Weltkonjunktur und negative Auswirkungen auch auf die Schweiz

In den letzten Wochen haben die schlechten Nachrichten stark zugenommen: Es zeichnet sich eine stark abschwächende Weltkonjunktur ab. So ist auch in der Schweiz eine spürbare Wachstumsabkühlung der Wirtschaft eingetreten. Sorgen um die Ungewissheit über den Ausgang des Brexits, den Handelskonflikt USA/China, die Staatsschuldenkrise in Italien und das ungeklärte Verhältnis der Schweiz zur EU haben zudem zu den tiefen Kapitalmarktzinsen beigetragen. Des Weiteren hat die US-Notenbank (Fed) bekannt gegeben, von weiteren Zinserhöhungen bis Ende dieses Jahres abzu- sehen. Und die Europäische Zentralbank (EZB) doppelte nach und erklärte, ihren Leitzins ebenfalls bis dahin nicht anzu- heben. Der Schweizerischen Nationalbank (SNB) bleibt damit weiterhin nichts anderes übrig, als ihren Leitzins unverändert zu belassen.

Warnsignale im Teilmarkt Renditeobjekte werden ernst genommen

Die starken Preissteigerungen verbunden mit ansteigenden Leerständen sind untrügliche Alarmzeichen für eine Über- hitzung. Diese Situation hat nun die Schweizerische Bankier- vereinigung veranlasst, verschärfte Finanzierungsbedingungen für diese Objekte auszuarbeiten. Parallel dazu definiert der Bund Massnahmen zu erhöhten Eigenmittelunterlegungsvor- schriften, sollten die Selbstregulierungsmassnahmen nicht ausreichen. Weitere Informationen finden Sie in [unserer Stellungnahme](#) zum Thema.

Prognose: Weitere konjunkturelle Dämpfung sehr wahr- scheinlich

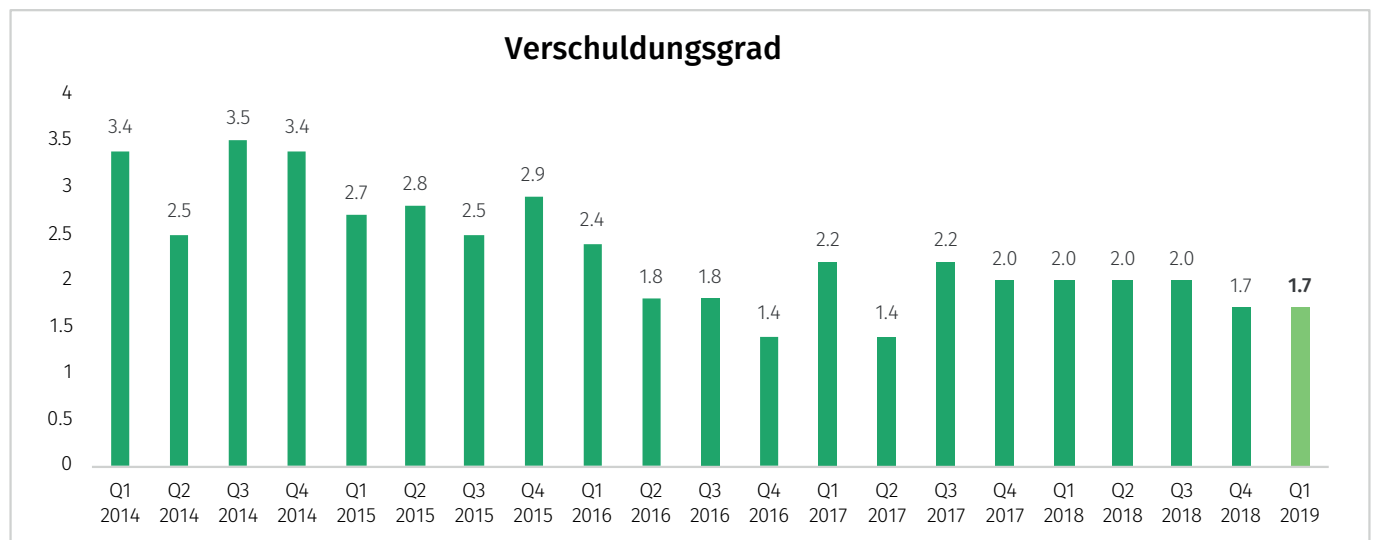
Nach einigen Jahren mit hohem Wachstum sind die jüngsten Prognosen für die Entwicklung der Weltkonjunktur ernüch- ternd. Inzwischen gehen die Wirtschaftsprognostiker in der Eurozone von einer deutlichen Abschwächung in den nächs- ten Monaten und Jahren aus. Mehr noch, einige Ökonomen rechnen gar mit einer von China und/oder den USA aus- gehenden Rezession bis Ende 2021. Auch die Schweiz wäre wirtschaftlich negativ davon betroffen. Zudem wären weitere Leitzinssenkungen wohl unumgänglich, um einer starken Auf- wertung des Schweizer Frankens begegnen zu können.

Subindizes des RERI

Verschuldung der Haushalte bei Neufinanzierungen

Die tatsächliche Verschuldung der Haushalte wird am Anteil der Hypothek an den gesamthaft verfügbaren Assets (inkl. Gelder der 2. und 3. Säule) gemessen. Im Gegensatz zur bloßen Betrachtung der Belehnung wird so nicht nur die Höhe

der Hypothek berücksichtigt, sondern es werden die tatsächlichen Vermögenswerte miteinbezogen. Basis bilden die Neufinanzierungen in der Betrachtungsperiode.



Quelle: MoneyPark interne Datenbank

Verschuldung erhöht sich nicht, keine Zusatzrisiken für Immobilienmarkt

Nachdem die Verschuldung im 4. Quartal 2018 leicht zurückging, verbleibt sie im 1. Quartal 2019 auf dem Vorquartalsstand. Weiterhin macht der Anteil der Hypothek (Fremdfinanzierung) am Kaufpreis im Durchschnitt rund 55 Prozent aus.

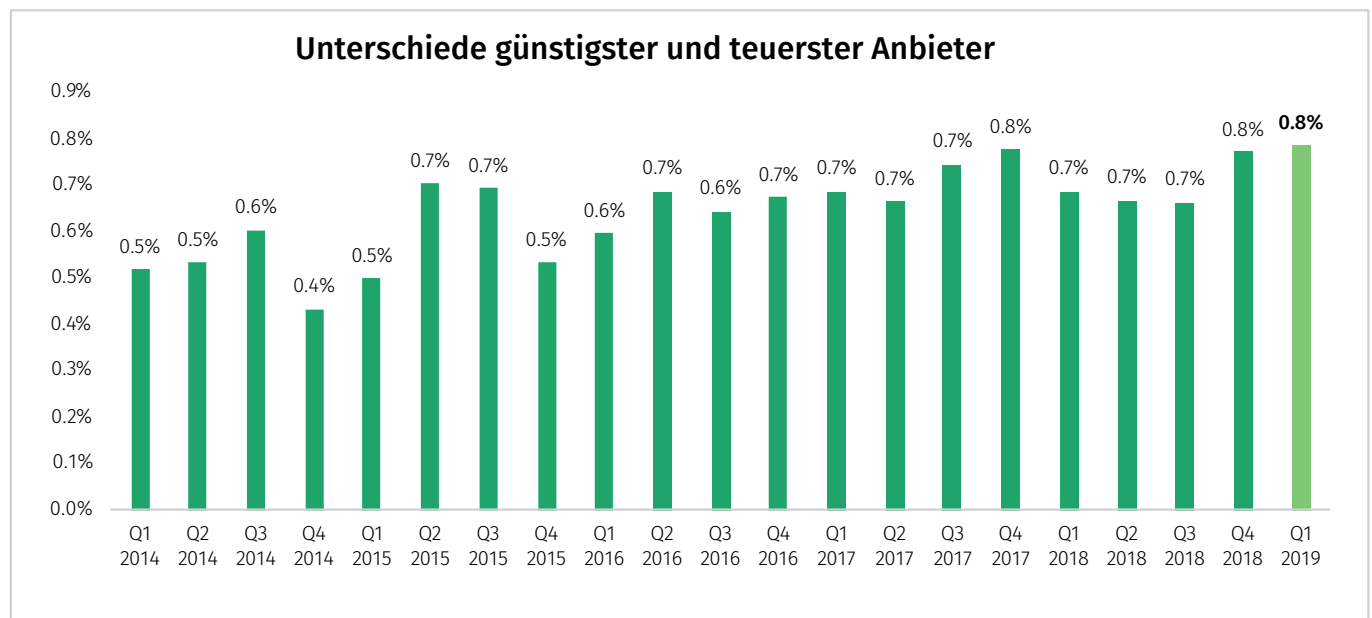
Damit ergeben sich aus der Verschuldung der Haushalte für den Immobilienmarkt keine ausgeprägten Zusatzrisiken. Der Grenzwert dafür liegt bei deutlich höheren 66 Prozent.

Bandbreite der Zinsangebote

Enorm grosse Bandbreite

Der Zinsunterschied zwischen den günstigsten und den teuersten Anbietern liegt wie bereits im Vorquartal auf einem Höchststand. Satte 0.79 Prozent (Vorquartal 0.78 Prozent) beträgt die Differenz. Gerade bei der wichtigsten Laufzeit, der 10-jährigen Festhypothek, sehen wir eine historisch grosse Preisspanne: Der günstigste Anbieter offerierte im 1. Quartal 2019 im Mittel einen Zinssatz von 0.75 Prozent. Dagegen verlangte der teuerste Anbieter 1.84 Prozent. Das ergibt eine Differenz von sehr hohen 1.09 Prozent (Vorquartal 0.84 Prozent).

Vor allem Versicherungen und Pensionskassen/Anlagestiftungen sind in der Lage, sehr günstige Konditionen anzubieten. Dagegen sind verschiedene Banken aufgrund ihrer hohen Eigenmittelunterlegungskosten zunehmend nicht mehr bereit, den Kunden die gesunkenen Refinanzierungskosten in Form von tieferen Hypothekarzinsen weiterzugeben.



Quelle: MoneyPark interne Datenbank

Riesiges Sparpotenzial

Ausgehend von einer Hypothekarhöhe von einer Million Franken und einer Laufzeit von zehn Jahren kann der Hypothekarnehmer signifikante Einsparungen bei den Zinsaufwendungen

erzielen. Bei einem aktuellen von MoneyPark verhandelten Top-Zinssatz von 0.87 Prozent p.a. gestaltet sich das Sparpotenzial wie folgt:

	Teuerster Anbieter	Günstigster Anbieter
Zinsaufwendungen in CHF pro Jahr	18'400	8'700
Zinsaufwendungen in CHF für die gesamte Laufzeit	184'000	87'000
Ersparnis in CHF pro Jahr	0	9'700
Ersparnis in CHF für die gesamte Laufzeit	0	97'000

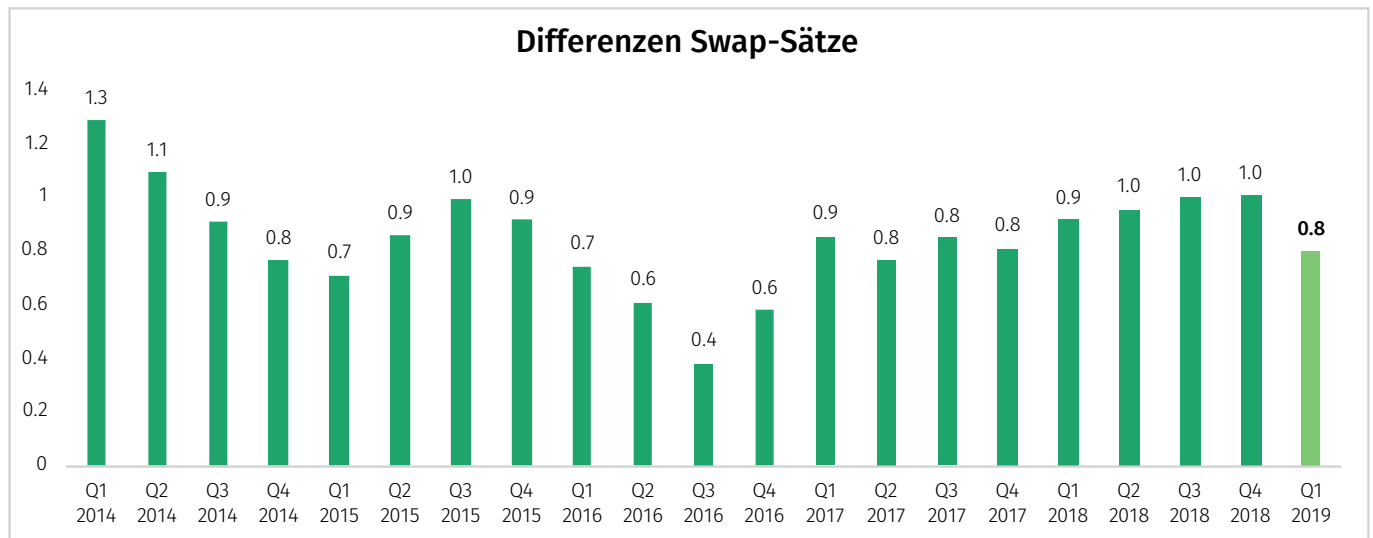
Quelle: MoneyPark interne Datenbank

Kreditabsicherungskosten

Weitere Verflachung der Zinskurve aufgrund Zinsrückgang

Aufgrund der schlechten Kennzahlen der Weltwirtschaft in den letzten Wochen, den trüben Aussichten und insbesondere den letzten Kommunikationen seitens Fed, EZB und SNB haben sich die mittel- und vor allem die langfristigen Swap-Sätze im 1. Quartal 2019 und insbesondere im März

deutlich reduziert. Im Verlauf des Quartals hat sich die Zinskurve deswegen extrem verflacht. Damit verbunden ist die Markterwartung einer sich stark abschwächenden Schweizer Konjunktur bis hin zu Rezessionsängsten.



Quelle: MoneyPark interne Datenbank

Schlechte Konjunkturaussichten sprechen weiterhin für tiefe Zinsen

Die Wahrscheinlichkeit einer fortschreitenden und substantziellen konjunkturellen Eintrübung des weltweiten Wirtschaftswachstums hat sich in den nächsten Monaten weiter erhöht. Wir sind deshalb weiterhin der Überzeugung, dass ein markanter Zinsanstieg in den nächsten Monaten und Jahren ausbleiben wird (lesen Sie dazu auch unsere Zinsprognose bis Ende 2020).

Aktuell kommt diese Situation dem Schweizer Immobilienmarkt einerseits aufgrund der günstigen Finanzierungsbedingungen im Sinne einer spürbar gestärkten Nachfrage zugute. Andererseits könnten die schlechten wirtschaftlichen Aussichten die Nachfrage nach Immobilien mittelfristig negativ beeinflussen.

Preisindizes

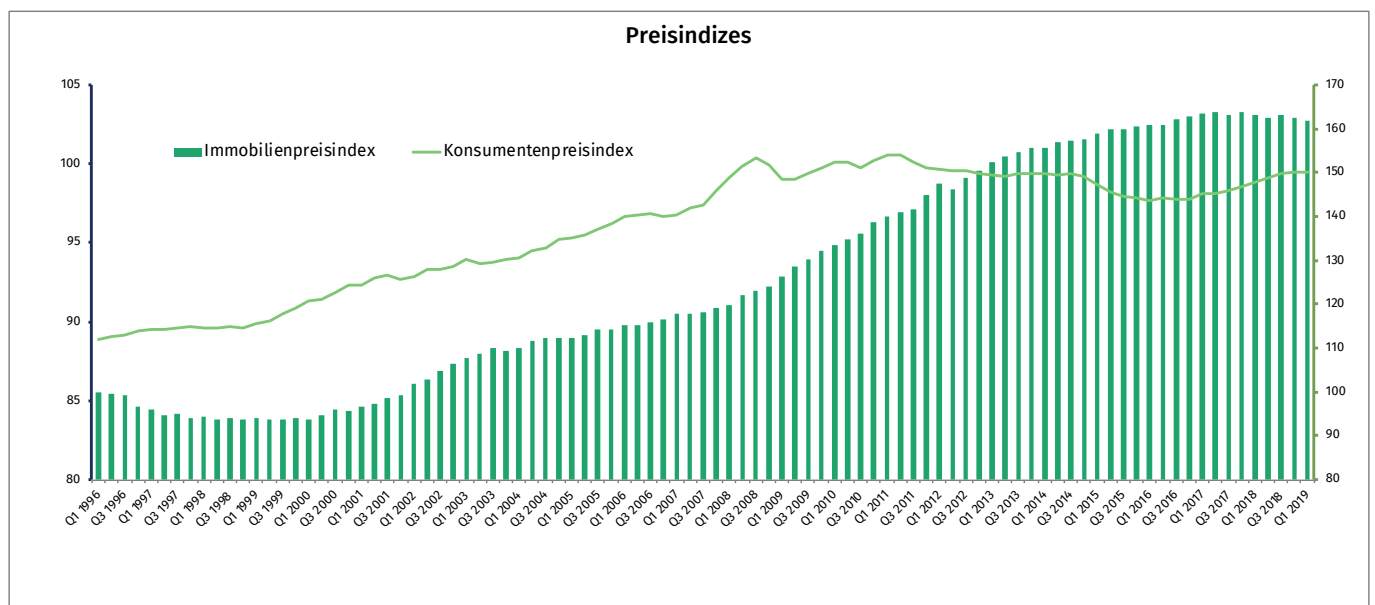
Immobilienpreisindex sinkt minim, Konsumgüterpreise erhöhen sich leicht

Im 1. Quartal 2019 sinkt der konsolidierte Angebots-Preisindex für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen von 162.3 auf 161.9 ganz leicht. Gegenüber dem Vorquartal resultierte keine Preisveränderung bei den Einfamilienhäusern (EFH). Bei den Eigentumswohnungen (ETW) ergab sich eine leichte Senkung (-0.3%). Die Anzahl der Angebote nahm bei beiden Objektarten im Laufe des Quartals leicht zu. Bei EFH wurden rund 23'000, bei den ETW ungefähr 38'000 Angebote pro Monat gemacht.

Aufgrund des knappen Angebotes und weil die Preise an zentralen Lagen nicht für eine breite Schicht der Käuferschaft erschwinglich sind, werden Einfamilienhäuser zunehmend auch an peripheren Lagen nachgefragt, auch wenn Agglomerationsgemeinden weiterhin am beliebtesten sind.

Bei den Eigentumswohnungen hat das Angebot im Tiefpreissegment weiter zugenommen und dazu geführt, dass das Preisniveau insgesamt gesunken ist und damit der Käuferkreis erweitert werden konnte. Diese Situation dürfte auch im laufenden Jahr die Nachfrage stützen. Die abnehmende Bautätigkeit schränkt zudem das Angebot ein. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist in Ballungszentren höher als in ländlichen Gebieten und Agglomerationen.

Unabhängig davon hat sich der Konsumentenpreisindex leicht erhöht. Er liegt mit 99.4 Punkten nahe am Höchststand von Ende 2010 (100.0 Punkte). Die Entflechtung der Immobilien- von den Konsumentenpreisen schreitet damit weiter fort.



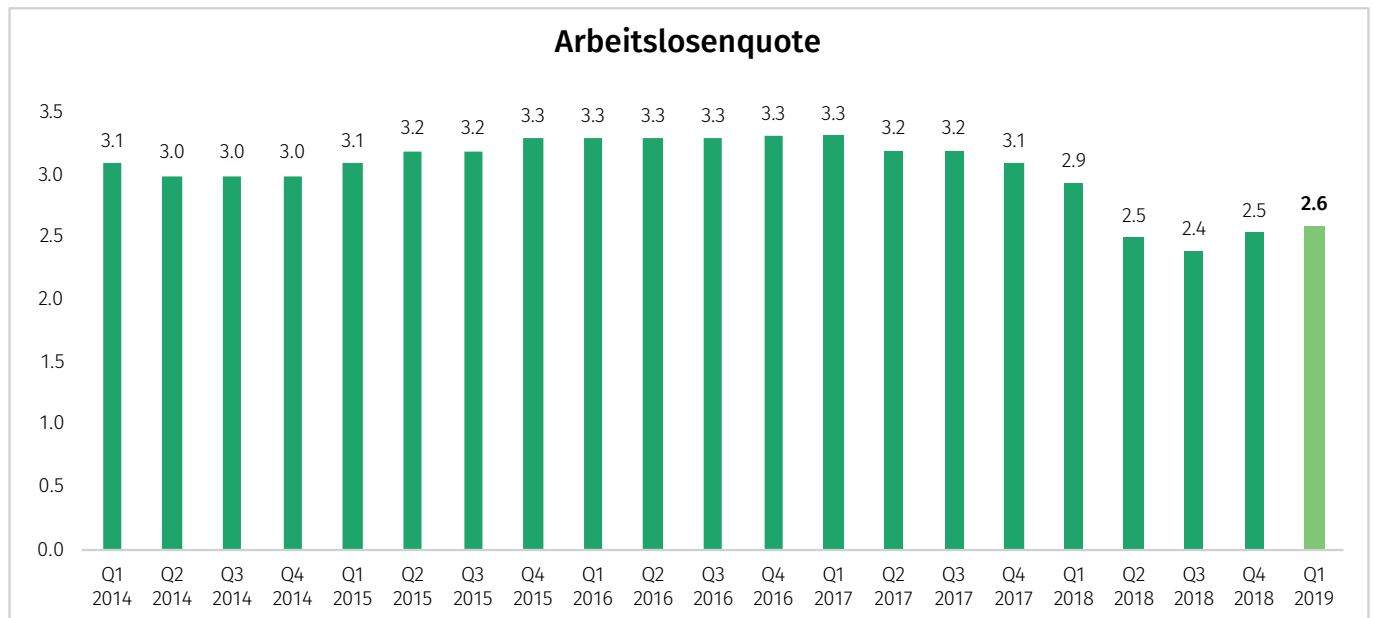
Quelle: Thomson Reuters

Arbeitslosenquote

Arbeitslosenquote verbleibt auf Rekordtief

Nachdem sich die Arbeitslosenquote 2018 lange auf dem Rekordtief von 2.4 Prozent hielt, stieg sie, vor allem saisonbedingt, gegen Ende Jahr wieder leicht an. Im 1. Quartal 2019 pendelte sie sich nun bei tiefen 2.6 Prozent ein. Per Ende März 2019 waren 112'341 Personen arbeitslos. Das ist ein Rückgang von fast 14 Prozent gegenüber dem Stand vor Jahresfrist (Ende März 2018). Damit bleibt die Arbeitslosigkeit in der Schweiz

auf einem so tiefen Niveau wie seit über sieben Jahren nicht mehr. Positiv ist auch, dass sowohl die Jugendarbeitslosenquote (-0.4 Prozent) als auch die Alters-Arbeitslosenquote ab 50 (-0.3 Prozent) unter den Werten des Vorjahres liegen. Das Staatssekretariat für Wirtschaft (Seco) prognostiziert für 2019 einen Jahresdurchschnitt der Arbeitslosenquote von 2.4 Prozent.



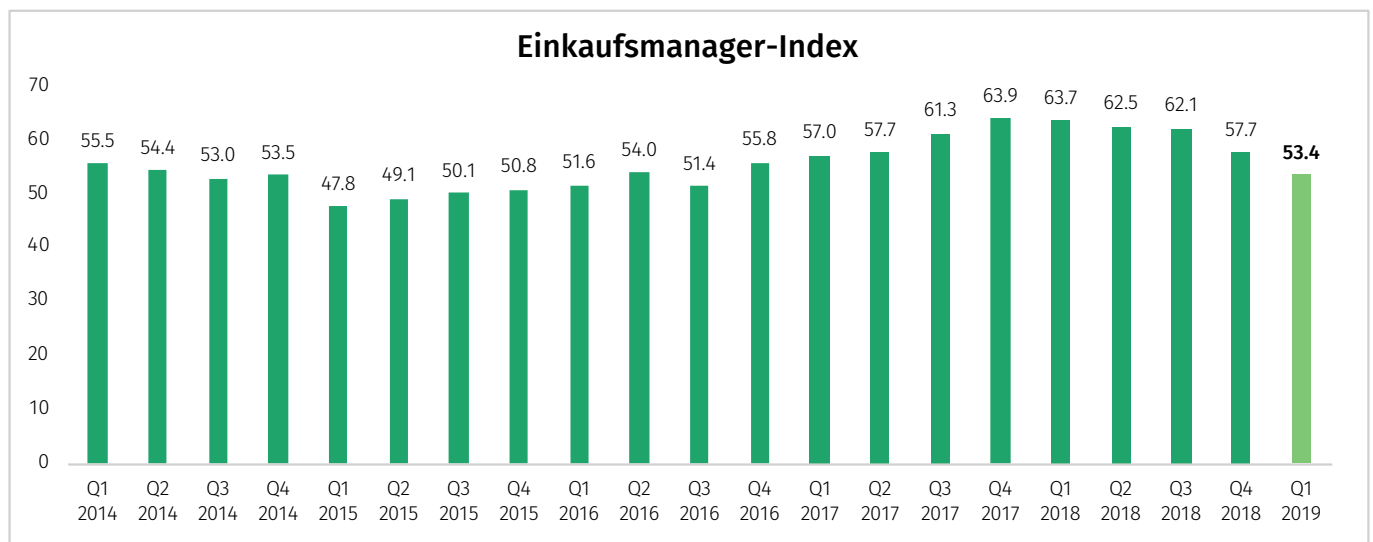
Quelle: Thomson Reuters

Einkaufsmanager-Index (Purchasing Manager Index)

Abschwung schreitet fort

Im 1. Quartal 2019 sinkt der Einkaufsmanager-Index zum fünften Mal in Folge von 57.7 auf 53.4 Punkte. Damit setzt sich der Abschwung seit Ende 2017 unvermindert fort. Der Wert liegt aber noch immer leicht über den als Wachstumsschwelle

definierten 50 Punkten. Damit sehen die Einkaufsmanager zwar ebenfalls eine konjunkturelle Abschwächung in der Schweiz. Mit einer sich anbahnenden Rezession rechnen sie aber derzeit nicht.



Quelle: Thomson Reuters

Fazit

Die Makrolage des Schweizer Immobilienmarktes für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen ist weiterhin sehr solid. Die immer noch gute Lage der Schweizer Wirtschaft kombiniert mit den sehr günstigen Finanzierungskonditionen und den insgesamt nicht mehr angestiegenen Preisen wirken sich weiterhin positiv auf die Nachfrage aus.

Im Teilmarkt der Renditeobjekte dürfte es entscheidend sein, dass sich die Neubautätigkeit wieder an die effektive Nachfrage angleicht. Dabei ist gerade auch der Trend hin zu Miet-

wohnungen in Städten zu berücksichtigen. Insgesamt werden die Warnsignale ernst genommen. Es werden Massnahmen und Strategien zur Bekämpfung der Symptome entwickelt. Zudem ist davon auszugehen, dass die Zinskonditionen auf Jahre hinaus sehr tief bleiben und damit langfristige Investitionen in Liegenschaften begünstigen.

Der Schweizer Immobilienmarkt steht weiterhin auf einem soliden Fundament.

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.

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.

Über MoneyPark

MoneyPark bietet die modernste Hypothekarberatung der Schweiz mit maximaler Transparenz, grösster Auswahl und besten Zinsen. Dank des Vertrauens von rund 80'000 zufriedenen Kunden ist MoneyPark der führende unabhängige Hypothekarspezialist in der Schweiz. MoneyPark offeriert Hypothekar- und Vorsorgelösungen von mehr als 100 Partnern, darunter Banken, Versicherungen und Pensionskassen. Die Beratung erfolgt entweder in einer der über 25 Filialen oder ortsunabhängig via Telefon oder Online-Beratungstools. Seit Juli 2017 gehört mit DEFFERRARD & LANZ (DL) der Westschweizer Branchenführer im Hypothekarbereich zu MoneyPark.