

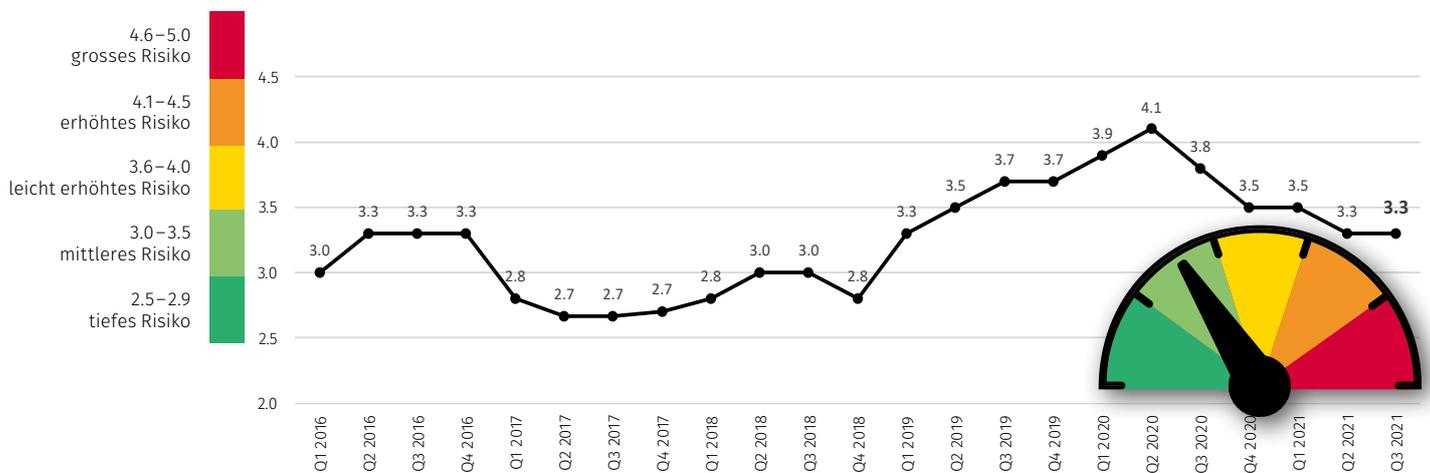
Real Estate Risk Index

Q3 2021

**Angebot an Eigenheimen wächst erstmals seit
Pandemie – Risiken bleiben moderat**



Real Estate Risk Index von MoneyPark



Quelle: MoneyPark interne Datenbank

- Der Real Estate Risk Index (RERI) von MoneyPark verbleibt im dritten Quartal 2021 auf 3.3 Indexpunkten. Damit liegt das Barometer weiterhin in der Zone «mittleres Risiko». Unverändert ist eine Prognose über einen langen Zeitraum äusserst schwierig.
- Wie bereits im Vorquartal sorgt die boomende Konjunktur der Schweizer Wirtschaft und die sich weiter entspannende Arbeitsmarktsituation für massvolle Risiken.
- Allerdings übertünchen die euphorischen Indikatoren grosse konjunkturelle Risiken wie die gestörten Lieferketten im Welthandel, die Bewältigung der Pandemie, das ungeklärte Verhältnis der Schweiz zur EU, massiv gestiegene Energiepreise und breite, länderübergreifende Inflationstendenzen in den grossen Volkswirtschaften.
- Im Wohneigentumsmarkt zeigt sich erfreulicherweise erstmals seit Beginn der Pandemie eine leichte Erhöhung des Angebotes. Bei unverändert hoher Nachfrage trägt dies zur Verkleinerung der Kluft zwischen Angebot und Nachfrage bei und scheint auch das Preisniveau in Form von stagnierenden Angebotspreisen positiv zu beeinflussen.
- Es bleibt abzuwarten und ist schwierig einzuschätzen, ob diese Entwicklung eine nachhaltige Trendwende darzustellen vermag. Entscheidend dürfte dabei sein, dass wieder vermehrt bestehende Objekte auf den Markt gelangen und die Neubautätigkeit wieder anziehen vermag.
- Klar ist jedoch, dass das Manko von noch immer rund 25 Prozent an ausgeschriebenen Eigenheimen gegenüber 2019 in den nächsten Monaten nicht wettgemacht werden kann. Damit bleibt ein starkes Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage bestehen.
- Bei Wohn-Renditeliegenschaften hat die Preisdynamik wieder deutlich an Fahrt gewonnen. Aus Mangel an Alternativen investieren die institutionellen und teilweise auch wieder private Anleger weiterhin in Mehrfamilienhäuser.
- Bei Investitionen in Büroimmobilien sind viele Investoren derzeit vorsichtig. Einzig Core-Objekte in urbanen Gebieten stiessen zuletzt auf eine erhöhte Zahlungsbereitschaft.



Prognosen und Empfehlungen

- Das Angebot an Eigenheimen ist im letzten Quartal erstmals wieder leicht gestiegen. Wir führen dies einerseits auf die lang erwarteten Nachholeffekte zurück und erwarten andererseits, dass die veränderten Wohnbedürfnisse durch die Pandemie weitere Eigentümer zum Umzug bewegen werden. Sollten sich auch die Lieferengpässe auf den Baustellen lichten, könnte sich der Anstieg des Angebots schon bald als Trendwende erweisen. Damit würden sich die erhofften Kaufopportunitäten ergeben und weitere Preisanstiege würden eingedämmt.
- Um individuelle Kaufgelegenheiten zu finden bzw. wahrnehmen zu können, sind eine möglichst ganzheitliche Marktübersicht, guter Zugang auch auf nicht publizierte Objekte und die vorgängige Klärung der individuellen Finanzierungsstrategie respektive Vorqualifizierung, elementar.
- Eigenheime an peripheren Lagen sind weiterhin besonders gesucht. Erstens sind diese Objekte noch eher zahlbar. Zweitens bevorzugen die potenziellen Käufer seit Corona mehr Wohnraum und Umschwung und machen bewusst Abstriche bei der Infrastruktur und dem Arbeitsweg.
- Der noch immer intransparente und volatile Hypothekarmarkt zeigt eine extrem hohe Bandbreite an abschliessbaren Hypothekarkonditionen. Durch genaue Prüfung der verfügbaren Produkte und Zinsangebote lassen sich die Wohnkosten schnell einmal um ein Drittel reduzieren. Zudem werden die Chancen eine Finanzierung fürs Traumobjekt zu finden deutlich vergrössert.



Ausgewählte Erkenntnisse im Detail

Preiswachstum im Eigenheimbereich ist vorerst gestoppt

Im dritten Quartal 2021 zeigt sich der konsolidierte Angebots-Preisindex für Einfamilienhäuser (EFH) und Eigentumswohnungen (ETW) praktisch unverändert (plus 0.28 Prozent). Damit ist das Preiswachstum, zumindest vorerst, gestoppt.

Angebot an EFH und ETW weist erstmals seit Ausbruch der Pandemie ansteigende Tendenz auf

Ein wichtiges Indiz für die Konsolidierung der Preise dürfte das wieder anziehende Angebot darstellen. Die Anzahl der ausgeschriebenen Objekte hat sich im dritten Quartal 2021 spürbar erhöht. Im Vergleich zum Vorquartal sind bei den Eigentumswohnungen rund 3 Prozent, bei den Einfamilienhäusern gar rund 5 Prozent mehr Eigenheime ausgeschrieben. Ob dies aber eine Trendumkehr darstellt und das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage weiter verkleinert werden kann, ist fraglich. Noch immer sind rund ein Viertel weniger Eigenheime ausgeschrieben als vor der Pandemie.

Schweizer Wirtschaft: Risiken für Konjunkturdämpfer durch Lieferschwierigkeiten steigen

Weiterhin weisen die meisten Indikatoren auf eine starke Erholung der Schweizer Wirtschaft hin. Allerdings steigt die Gefahr, dass sich die extrem starke Nachfrage in Kombination mit den durch die Pandemie empfindlich gestörten Lieferketten zunehmend zu grossen Lieferschwierigkeiten ausweitet. Dies könnte grössere Bremsspuren bei der konjunkturellen Erholung hinterlassen. Auch Inflationstendenzen und massiv gestiegene Energiepreise sind in wichtigen Volkswirtschaften wieder deutlicher spürbar.

Keine gravierende Erhöhung der Hypothekarzinskonditionen in den nächsten Monaten erwartet

Zwar hat sich das Zinsniveau am Kapitalmarkt aufgrund der wieder aufflammenden Inflationsängste insbesondere in den USA spürbar erhöht. Dies äusserst sich aber nur abgeschwächt in höheren Hypothekarzinsen, da der Wettbewerb im Anbieterumfeld intensiv bleibt. Es darf auch in den nächsten Monaten mit einem sehr attraktiven Hypothekarzinsniveau gerechnet werden.

Subindizes des RERI

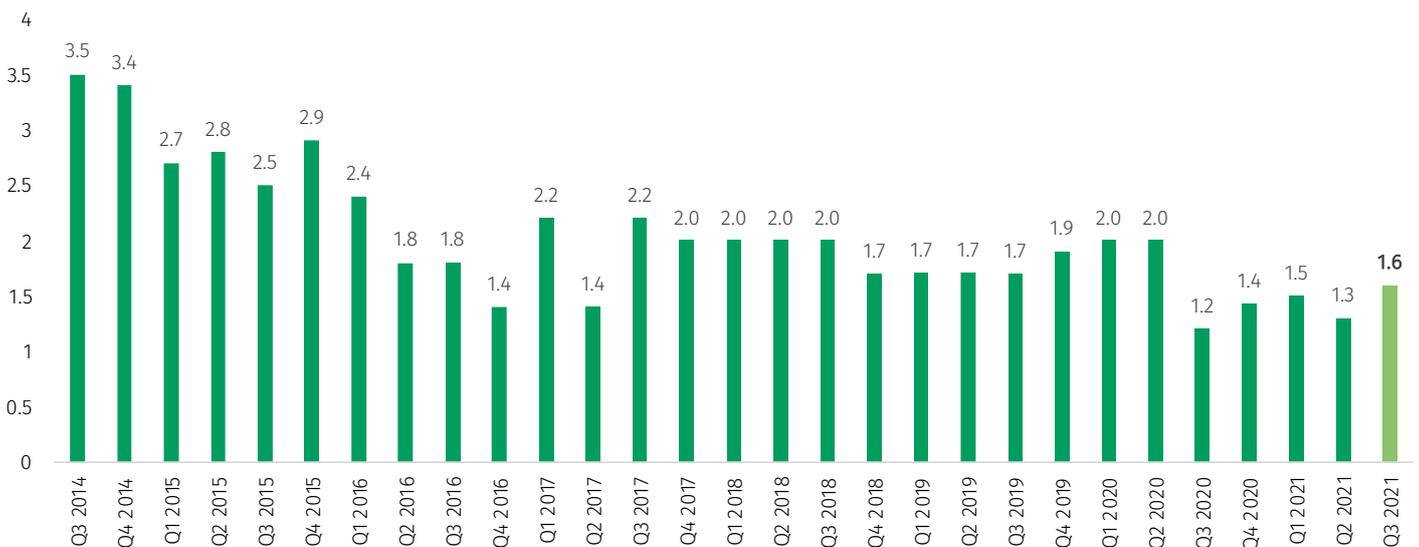
Verschuldung der Haushalte bei Neufinanzierungen

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 im MoneyPark Universum.

Verschuldungsgrad verbleibt auf tiefem Niveau und verursacht keine Zusatzrisiken

Die Verschuldung hat sich im abgelaufenen Quartal leicht erhöht. Der Anteil der Hypothek (Fremdverschuldung) am Gesamtvermögen (Hypothekarvolumen plus eigene Assets) macht im dritten Quartal 2021 im Durchschnitt rund 61 Prozent (Vorquartal 57 Prozent) aus. Damit ist die Verschuldung der Haushalte im Vergleich zum Vorquartal leicht angestiegen. Aufgrund dieser Werte ergeben sich keine ausgeprägten Zusatzrisiken. Der Grenzwert dafür liegt bei deutlich höheren 66 Prozent.

Verschuldungsgrad (Hypothekarvolumen im Verhältnis zum Vermögen)



Quelle: MoneyPark interne Datenbank

Bandbreite der Hypothekarzinsangebote

Enorm hohe Konditionen-Bandbreite bei 10-jährigen Festhypotheken, Best-Rates sinken

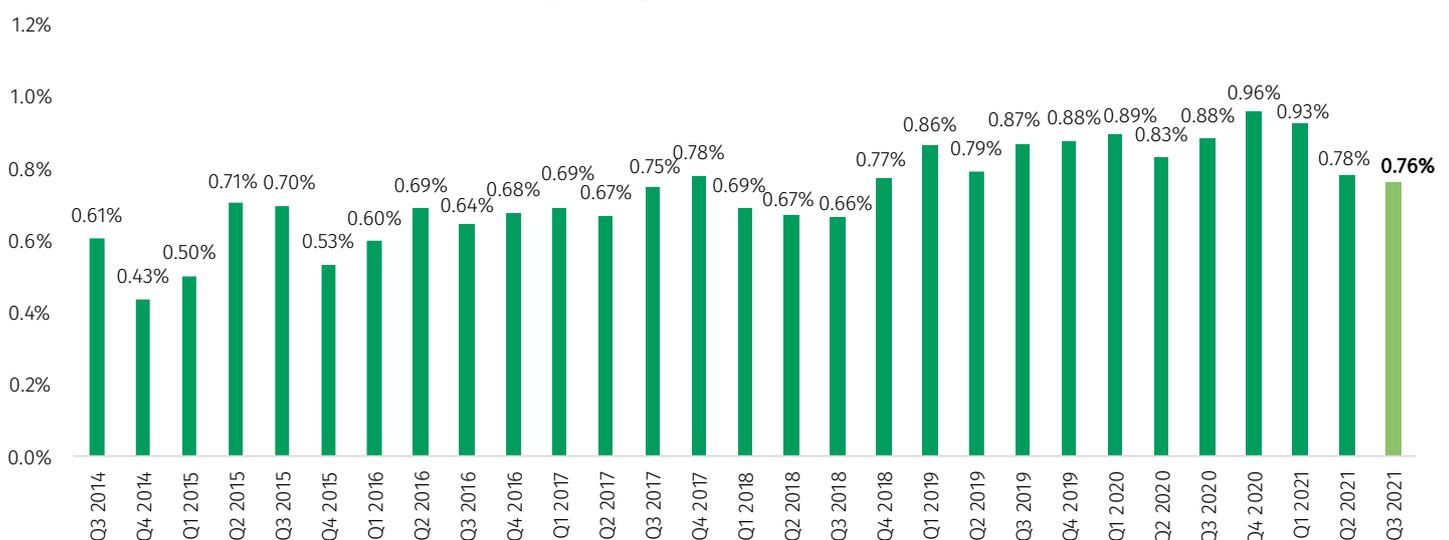
Die Zinsunterschiede zwischen den günstigsten und den teuersten Anbietern sind zwar im dritten Quartal 2021 im Durchschnitt über die wichtigsten Laufzeiten erneut ein wenig kleiner geworden. Gleichwohl ist die Bandbreite mit 0.76 Prozent sehr hoch und liegt noch immer im Bereich des Vorkrisenniveaus im Jahr 2019.

Bei einer detaillierteren Betrachtung fällt auf, dass der Spread bei der mit Abstand am meisten nachgefragten 10-jährigen

Laufzeit enorm hoch ist. Im abgelaufenen Quartal hat sich diese Bandbreite im Vergleich zum Vorquartal sogar noch um 0.07 Prozentpunkte auf massiv hohe 0.98 Prozent erhöht. Im Extremfall kann das also bedeuten, dass ein Hypothekenehmer bei einer durchschnittlichen Hypothek von CHF 600'000 fast CHF 500 mehr im Monat bezahlt als beim günstigsten Angebot.

Die Bandbreite bei den kurz- und mittelfristigen Laufzeiten ist dagegen leicht gesunken, liegt aber noch immer zwischen 0.64 und 0.71 Prozent.

Unterschiede günstigster und teuerster Anbieter



Quelle: MoneyPark interne Datenbank

Riesiges Sparpotenzial

Ausgehend von einer Hypothekarhöhe von CHF 800'000 und einer Laufzeit von zehn Jahren kann der Hypothekenehmer signifikante Einsparungen bei den Zinsaufwendungen

erzielen. Bei einem aktuellen von MoneyPark verhandelten Top-Zinssatz von 0.89 Prozent p.a. gestaltet sich das Sparpotenzial wie folgt:

	Teuerster Anbieter	Günstigster Anbieter
Zinsaufwendungen in Franken pro Jahr	12 960	7 120
Zinsaufwendungen in Franken für die gesamte Laufzeit	129 600	71 200
Ersparnis in Franken pro Jahr	0	5 840
Ersparnis in Franken für die gesamte Laufzeit	0	58 400

Quelle: MoneyPark interne Datenbank

Kreditabsicherungskosten

Kapitalmarktzinsen sanken zuerst, bevor Inflationsängste zu einem starken Anstieg führen

Nach dem starken Anstieg im Februar dieses Jahres und der Beruhigung im Bereich der Null-Prozent-Marke (10-Jahres Swap) im zweiten Quartal sind die Kapitalmarktzinsen im Juli und August zunächst wieder gesunken. Ab Ende August setzte ein starker Anstieg ein, welcher das Niveau des 10-Jahres Swaps inzwischen um rund 0.30 Prozentpunkte auf rund 0.20 Prozent ansteigen liess.

Hauptgrund dafür sind die wieder aufflammenden Inflationsängste in den USA. Eine Mehrheit der Marktbeobachter geht aktuell davon aus, dass die Inflation nun doch nachhaltig hoch bleiben könnte.

Allerdings sieht die Situation in der Schweiz grundlegend anders aus. Die Inflationsprognosen für das laufende Jahr zeigen weiterhin eine sehr moderate Inflationsrate von lediglich 0.40 Prozent. Damit sind Leitzinserhöhungen und ein substantiell höheres Zinsniveau in den nächsten Monaten weiterhin kein Thema.

Die Steilheit der Zinskurve (Spread zwischen dem 2- und 10-jährigen Swapsatz) hat sich nach den Anstiegen in den Vorquartalen im dritten Quartal 2021 leicht reduziert. Im Quervergleich zu den letzten Jahren ist sie weiterhin sehr flach.

Differenzen Swap-Sätze (2 vs. 10 Jahre)



Quelle: Thomson Reuters

Prognose: Entwicklung Kapitalmarktzinsen stark von US-Inflationserwartungen abhängig

Gerade kürzlich hat die Schweizer Nationalbank (SNB) wieder bekräftigt, dass ein Festhalten an ihrer expansiven Geldpolitik unverändert notwendig ist. Damit kann und will sie die Preisstabilität gewährleisten und die Schweizer Wirtschaft in der Erholung von den Folgen der Corona-Pandemie weiter unterstützen.

Massgebend für die Entwicklung der Kapitalmarktzinsen ist die weitere Entwicklung der Indikatoren in Bezug auf die Infla-

tion in den USA. Wie in den vergangenen Wochen sind deshalb auch in den kommenden Monaten Ausschläge in beide Richtungen möglich. Mittelfristig gehen wir davon aus, dass sich das Zinsniveau nicht nachhaltig erhöhen wird.

Für den umkämpften Schweizer Hypothekarmarkt bedeutet dies, dass uns in den nächsten Wochen ein seitwärts tendierendes Hypothekarzinsniveau mit leichten Ausschlägen in beide Richtungen erwarten dürfte.

Preisindizes

Preisanstieg wird dank leichter Ausweitung des Angebotes gestoppt

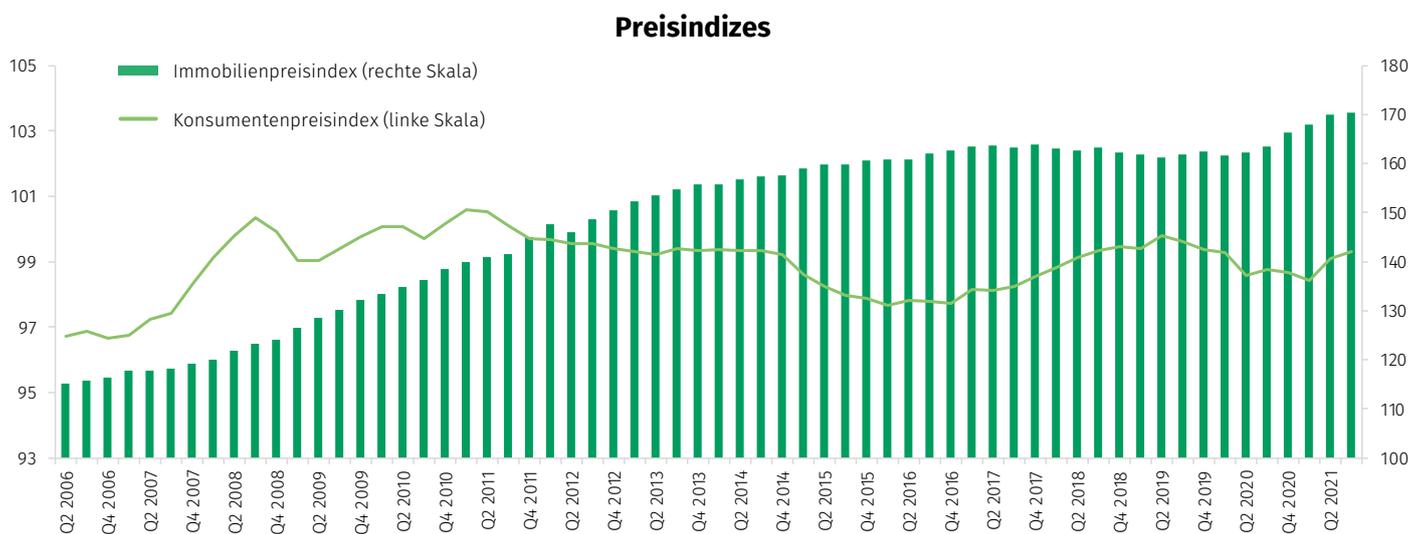
Im dritten Quartal 2021 zeigt sich der konsolidierte Angebotspreisindex für Einfamilienhäuser (EFH) und Eigentumswohnungen (ETW) erstmals seit langem praktisch unverändert (plus 0.28 Prozent).

Während die Angebotspreise für Einfamilienhäuser in den Vorquartalen stark angestiegen sind, hat sich die Zunahme der Preise für Eigentumswohnungen bereits im Vorquartal (plus 0.6 Prozent) stark abgeschwächt. Bei Betrachtung der Anzahl der ausgeschriebenen Objekte ist sowohl bei den Einfamilienhäusern (plus rund 5 Prozent), wie auch bei den Eigentumswohnungen (plus rund 3 Prozent) eine moderate Ausweitung feststellbar. Wir gehen davon aus, dass diese leichte Angebotszunahme ihren Teil zur Preisstagnation beigetragen hat. Allerdings muss auch festgehalten werden, dass das Angebot noch immer massiv unter dem Vorkrisenniveau liegt. Bei den ETW sind es rund ein Viertel weniger als 2019, bei den EFH beläuft sich die Einbusse gar auf rund 30 Prozent oder über 7'000 Objekte.

Im Bereich der Renditeliegenschaften sind institutionelle Anleger (Banken, Versicherungen und Pensionskassen) unverändert bereit, auch sehr hohe Preise zu bezahlen und damit ihr Vermögen mit einer positiven Rendite anzulegen. Damit verdrängen sie private Käufer (buy to let) zunehmend aus diesem Markt.

Im kommerziellen Liegenschaftsmarkt (Büros und Gewerbe) bleibt die Unsicherheit hoch. Die Entwicklung der nutzerseitigen Büroflächennachfrage dürfte sich aufgrund von vermehrtem Home Office in Zukunft zurückbilden. Damit sind die Risiken gegenüber dem Wohneigentumsmarkt, insbesondere aufgrund mutmasslicher Leerstände, markant höher.

Der Konsumentenpreisindex notiert per Ende September bei 99.4 Indexpunkten (Dez. 2010 = 100) und liegt damit 0.2 Punkte über dem Stand per Ende Juni 2021. Damit zeigen sich, wie bereits im Vorquartal, ganz leichte inflationäre Tendenzen.



Quelle: Bundesamt für Statistik, Wüest&Partner

Arbeitslosenquote

Der Arbeitsmarkt profitiert weiterhin vom Konjunkturboom

Nach einem Anstieg der durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 2.1 auf 3.1 Prozent im letzten Jahr erreichte dieser Wert im ersten Quartal 2021 mit 3.6 Prozent den vorläufigen Höhepunkt in der Corona-Krise.

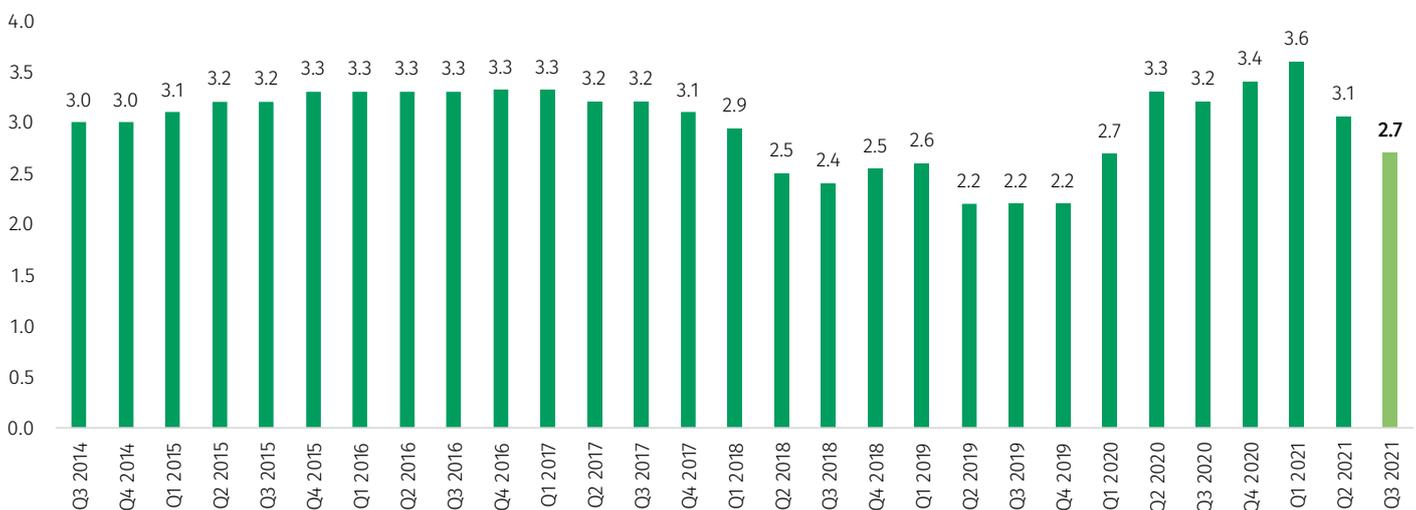
Bereits im März dieses Jahres hat eine Entspannung am Arbeitsmarkt eingesetzt, welche sich in den letzten Monaten fortgesetzt hat. Demnach hat sich die Arbeitslosenquote von 3.1 Prozent im Vorquartal nochmals leicht auf 2.7 Prozent reduziert.

Der Schweizer Arbeitsmarkt profitiert weiterhin vom Schwung, welcher die erhöhte Nachfrage nach dem Corona-Schock generiert. Der aktuelle Wert der Arbeitslosenquote ist nahe an einer volkswirtschaftlich gesehenen Vollbeschäftigung, in welcher es in einigen Sparten gar an genügend Arbeitskräften mangelt.

Allerdings bleibt es unklar, ob sich die erhöhte Nachfrage nach der Befriedigung der aufgestauten Nachfrage wieder zurückbilden wird. Zudem ist die Kurzarbeit in einigen Branchen noch nicht ganz ausgelaufen.

Gemäss den Erhebungen des Staatssekretariats für Wirtschaft (SECO) waren Ende September 2021 120'294 Arbeitslose bei den Regionalen Arbeitsvermittlungszentren (RAV) eingeschrieben, rund 11'000 weniger als noch Ende Juni 2021. Die Zahl der arbeitslosen Jugendlichen (15- bis 24-Jährige) hat sich im gleichen Zeitraum von rund 11'100 auf rund 12'500 Personen leicht erhöht. Die Zahl der Stellensuchenden reduzierte sich im dritten Quartal um knapp 20'000 Personen auf rund 208'000. Laut Seco hat auch die Kurzarbeit nochmals deutlich abgenommen. Waren im April noch rund 300'000 Personen von Kurzarbeit betroffen waren es im Juli nur noch knapp 70'000.

Arbeitslosenquote



Quelle: Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO)

Einkaufsmanager-Index (Purchasing Manager Index)

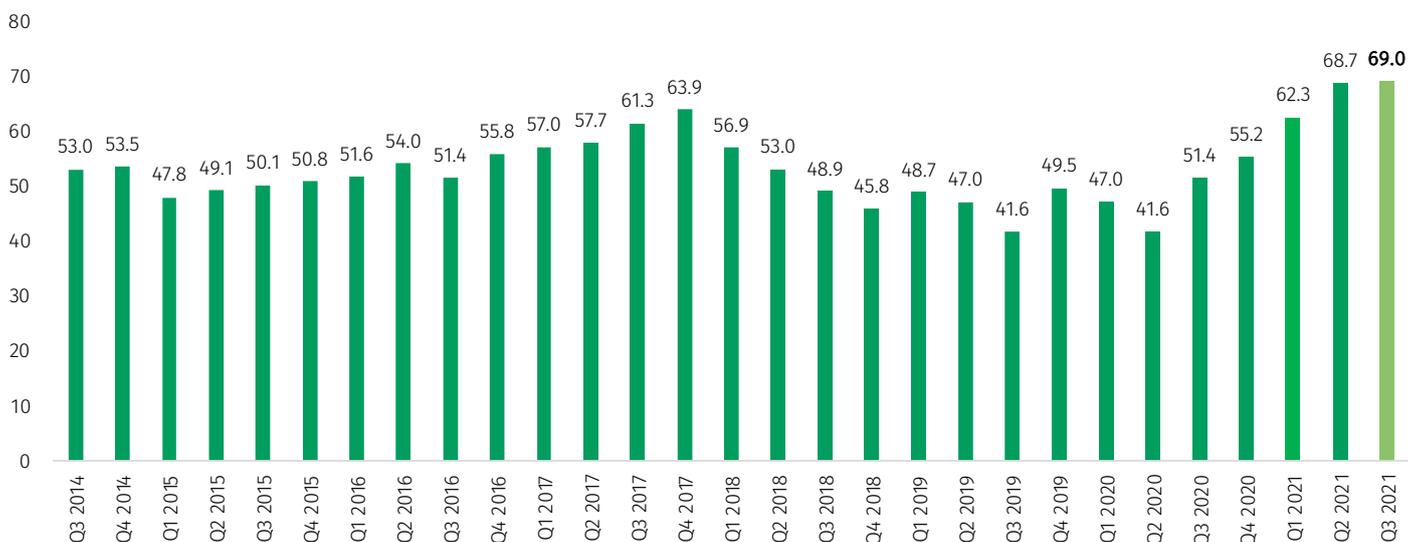
Nach neuer historischer Höchstmarke im Juli leichte Abschwächung des PMI Industrie

Die konjunkturelle Zuversicht der Schweizer Industrie führte im Juli zu einem neuen historischen Höchststand des PMI Industrie von über 70 Punkten. Diese Höchstmarke schwächte sich zwar im August und September wieder leicht ab. Dennoch resultierte durchschnittlich nochmals ein leichter Anstieg von 0.3 auf 69.0 Punkte gegenüber dem Vorquartal (68.7 Punkte).

Die boomhafte Erholung der Schweizer Industrie dauert demnach an. Die Einkaufslage gestaltet sich aber mit höheren Einkaufspreisen und längeren Lieferfristen weiterhin schwierig. Die Unternehmen kaufen so viel wie möglich ein und stocken die Einkaufslager auf. Sinkende Bestände in den Verkaufslagern deuten derweil auf eine äusserst starke Nachfrage hin. Damit dürfte der Boom bis auf weiteres andauern.

Die Erholung des primär auf den Binnenkonsum ausgerichteten Dienstleistungssektors hat sich im abgelaufenen Quartal fortgesetzt. Die gestiegenen Auftragsbestände deuten darauf hin, dass die Geschäftstätigkeit in den kommenden Monaten hoch bleiben dürfte. Analog zur Industrie wird auch im Dienstleistungssektor der Personalbestand sukzessive ausgebaut und die Einkaufspreise haben verbreitet zugenommen. Die Tatsache, dass die Verkaufspreise nicht in gleichem Masse angestiegen sind, zeigt aber, dass die erhöhten Einkaufspreise (noch) nicht vollumfänglich an die Endverbraucher weitergegeben werden können.

Einkaufsmanager-Index Industrie (Mittelwert des Quartals)



Quelle: procure.ch

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 ist der führende Hypothekar- und Immobilienspezialist in der Schweiz. Mit der Kombination aus persönlicher, unabhängiger Beratung und innovativer Technologie schafft MoneyPark ein einzigartiges Kundenerlebnis. Dabei unterstützt MoneyPark seine Kundinnen und Kunden bei der Suche, der Finanzierung, während der Eigentumsphase und beim Verkauf von Immobilien in der Schweiz. Für die Finanzierung hält MoneyPark mit Hypothekar- und Vorsorgelösungen von mehr als 150 Partnern, darunter Banken, Versicherungen und Pensionskassen, die grösste Finanzierungsauswahl der Schweiz bereit. Die unabhängige Beratung erfolgt entweder in einer der schweizweit mehr als 20 Filialen oder ortsunabhängig via Telefon oder online.

Institutionellen Investoren bietet MoneyPark ganzheitliche Hypothekarlösungen dank einem Setup aus leistungsfähigem Vertrieb und effizienter Portfoliobewirtschaftung.