

Real Estate Risk Index

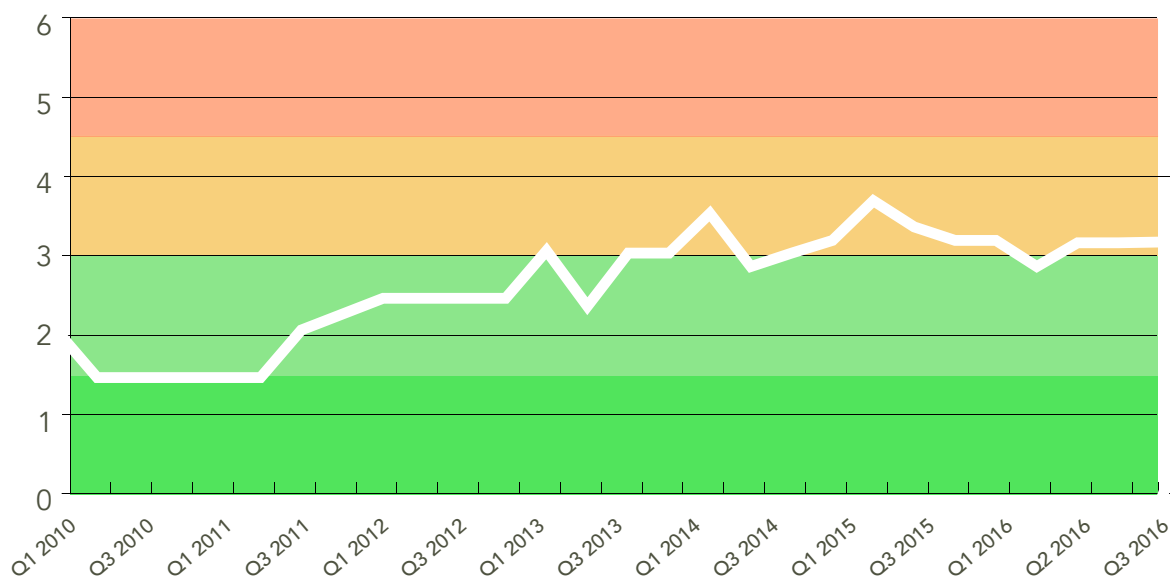
Risiken im Immobilienmarkt bleiben konstant

- Der Real Estate Risk Index von MoneyPark bleibt im dritten Quartal 2016 konstant bei 3.3 Indexpunkten.
- Sowohl die Lage auf dem Arbeitsmarkt als auch die Verschuldung der Haushalte zeigen sich unverändert.
- Die Arbeitslosigkeit ist mit 3.3 Prozent für Schweizer Verhältnisse relativ hoch und liegt leicht über dem langjährigen Schnitt von 3 Prozent.
- Die Verschuldung verharrt jedoch auf einem Tiefststand – im Schnitt nimmt ein Haushalt das 1.8 fache seines gesamten Vermögens als Hypothekarkredit auf.
- Etwas kritischer zu werten sind Tatsachen wie die entkoppelte Preisentwicklung von Immobilien- und Konsumentenindizes, die grossen Unterschiede zwischen den Anbietern sowie die flache Zinskurve, welche sowohl Hypothekarknehmer als auch Hypothekaranbieter herausfordern. Diese Faktoren gilt es in den kommenden Quartalen besonders zu beobachten.



Der Real Estate Risk Index (RERI) von MoneyPark bleibt im dritten Quartal 2016 konstant bei 3.3 Indexpunkten (Skala: 1 – 6). Der Index weist somit auf einen ausgewogenen Markt ohne ausgeprägte oder akute Risiken hin. Für Hypothekarknehmer herausfordernd sind nach wie vor die grossen Zinsunterschiede zwischen den Anbietern, welche einen Vergleich der Konditionen unabdingbar machen und ein Indiz für eine heterogene Markteinschätzung seitens der Finanzinstitute sind. Für Anbieter indes stellt die flache Zinskurve – welche die Erträge aus dem Zinsdifferenzgeschäft schmälert – eine Schwierigkeit dar, der sie mit höheren Gebühren oder einem Ausbau der Margen im Hypothekargeschäft, insbesondere bei den Libor-Hypotheken, begegnen.

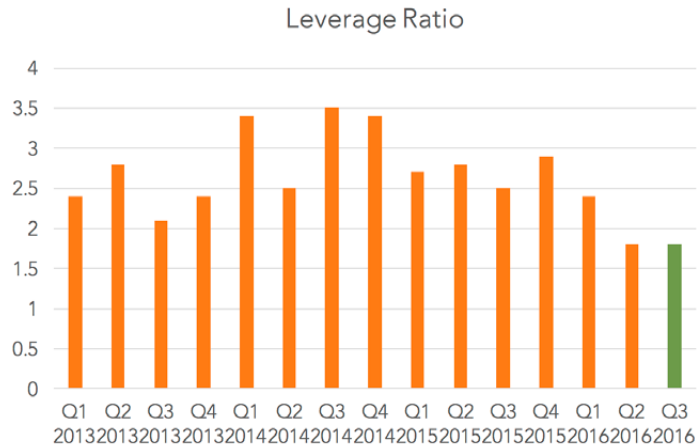
MoneyPark Real Estate Risk Index Q3 2016



Subindizes des RERI

Verschuldung der Haushalte nimmt ab

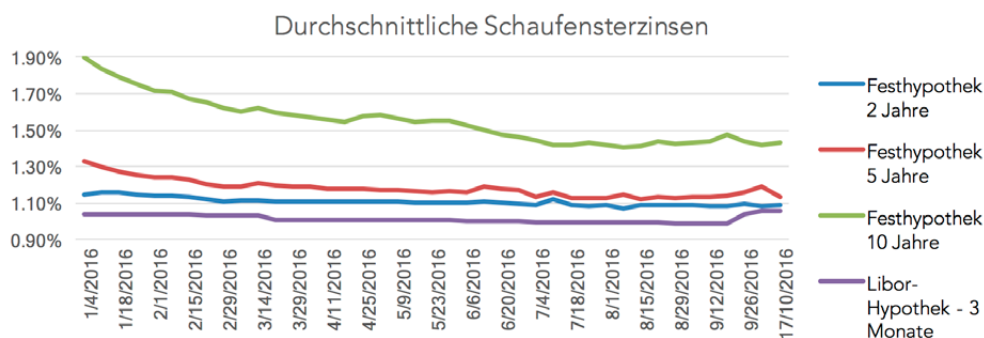
Die Leverage Ratio bleibt auch im dritten Quartal auf dem Tiefststand von 1.8. Dies bedeutet, dass Hypothekarknehmer im Schnitt das 1.8 fache ihres gesamten Vermögens als Hypothekarkredit aufgenommen haben.



Im Gegensatz zur Belehnung, welche lediglich das Verhältnis zwischen Hypothekarvolumen und Verkehrswert der Immobilie beschreibt, erlaubt die Verschuldungsquote der Haushalte eine weitaus genauere und bedeutungsvollere Betrachtung der tatsächlichen Vermögenssituation der Haushalte. Denn die Entscheidung, mehr oder weniger Fremdkapital für die Finanzierung einer Immobilie einzusetzen, wird durch die Möglichkeit, Schuldzinsen bei der Steuererklärung vom Einkommen abzuziehen, verzerrt. Eine hohe Belehnung weist daher nicht zwangsläufig auf höhere Risiken hin, denn gerade für einkommensstarke Haushalte kann eine höhere Belehnung aufgrund der Progression im Steuersystem vorteilhaft sein.

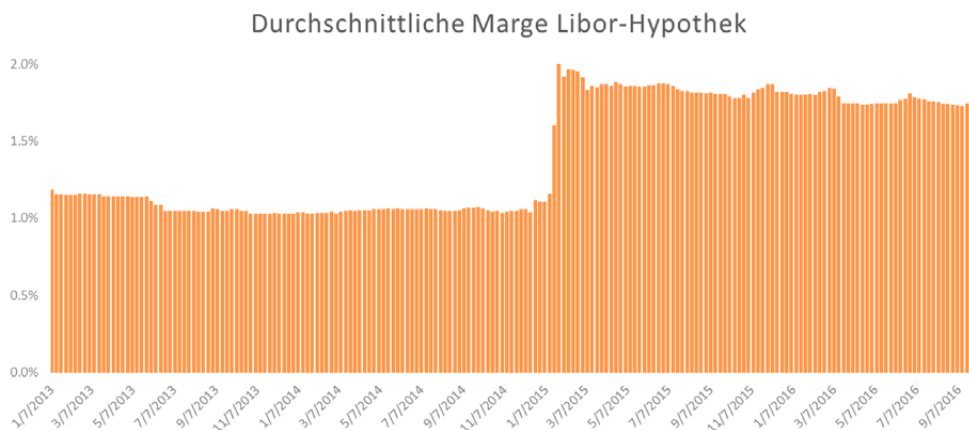
Tiefe Zinsen – aber höhere Margen

Die durchschnittlichen Schaufensterzinsen sind speziell für langlaufende Hypotheken im Verlauf des Jahres stark gefallen – von 1.9 Prozent zum Jahresbeginn auf rund 1.4 Prozent Ende September. Seit Juni zeigt sich allerdings eine Bodenbildung und erste, noch sehr moderate gegenläufige Bewegungen bei einzelnen Anbietern. Mehrfach haben 10-jährige Festhypotheken den Widerstand bei 1.4 Prozent getestet, sind aber nie unter 1.41 Prozent gefallen. Auch 5-jährige Festhypotheken und solche mit kürzerer Laufzeit zeigen eine Bodenbildung. Auch wenn 5-jährige Festhypotheken in der letzten Septemberwoche nochmals günstiger geworden sind, sehen die Experten von MoneyPark darin keine Trendumkehr, sondern eine normale und kurzfristige Bewegung im Zinstableau.



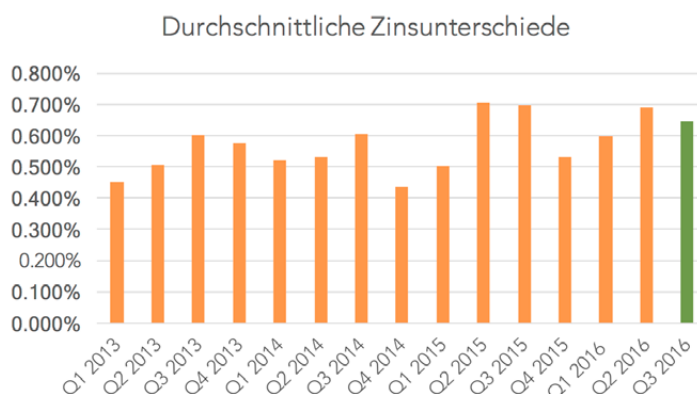
Waren Libor-Hypotheken seit Jahresbeginn verhältnismässig günstig, so hat in den letzten Wochen ein relativ starker Anstieg um ca. 7 Basispunkte stattgefunden.

Seit 2013 haben Banken die Marge auf Libor-Hypotheken massiv erhöht. Wird von der durchschnittlichen Libor-Hypothek der effektive Libor-Satz subtrahiert, bleibt die potenzielle Marge der Anbieter als Differenz. Diese hat sich seit Einführung der Negativzinsen von 1 Prozent auf rund 1.7 Prozent massiv erhöht.



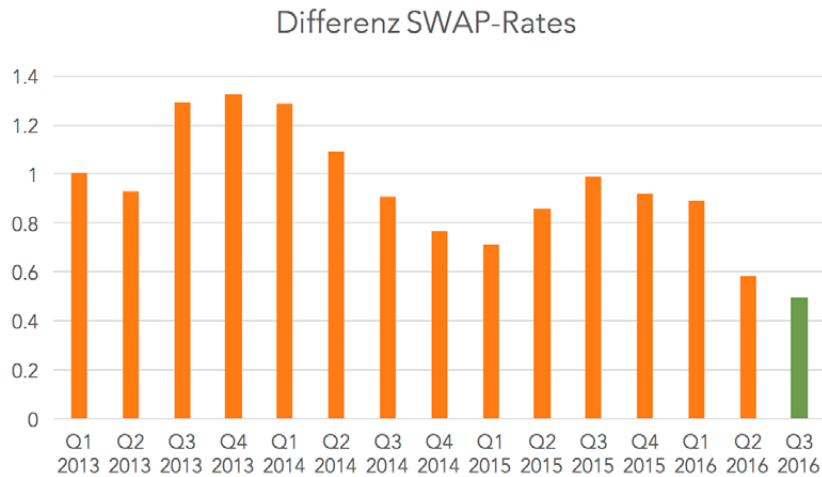
Zinsunterschiede nehmen leicht ab

Die Bodenbildung bei den Zinsen schmälert die Zinsunterschiede zwischen den günstigsten und den teuersten Anbietern etwas. Nach wie vor sind die publizierten Schaufensterzinsen der Anbieter aber sehr heterogen und die Differenzen bleiben mit durchschnittlich 0.65 Prozentpunkten weiterhin hoch. Ein Vergleich beim Abschluss oder der Erneuerung einer Hypothek bleibt für jeden Kreditnehmer Pflicht, denn schnell lassen sich schon mit wenigen Basispunkten Unterschied über die gesamte Laufzeit einer Hypothek mehrere tausend Franken sparen.



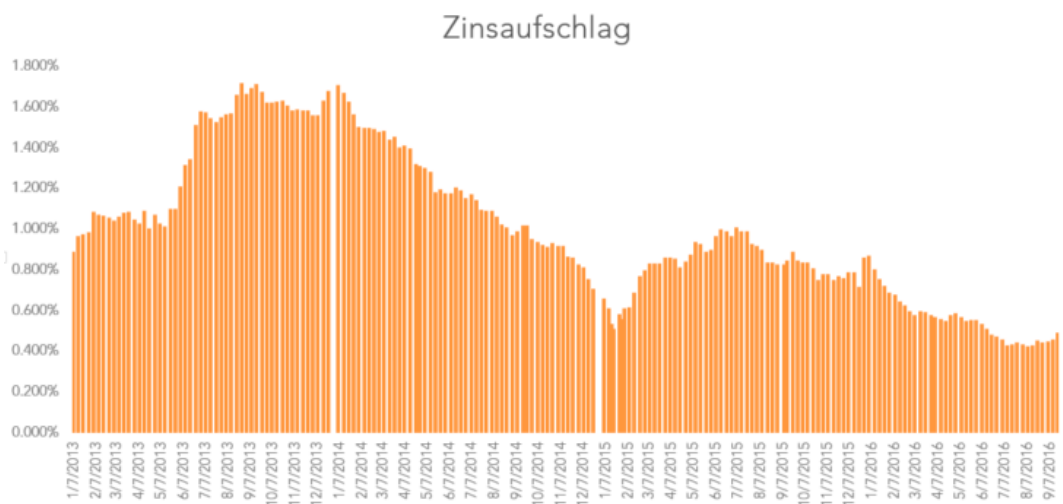
Zinskurve wird noch flacher

Seit Ende 2015 beobachten wir eine abnehmende Differenz zwischen den 10-jährigen und den 2-jährigen Swap-Sätzen. Auch im dritten Quartal setzt sich dieser Trend fort und weist damit auf ein weiteres Abflachen der Zinskurve hin.



Die äusserst flache Zinskurve trübt die Aussichten auf eine baldige Erhöhung der Leitzinsen durch die Schweizerische Nationalbank. Denn die Nationalbank kann die Zinsen über die Geldpolitik maximal auf zwei Jahre hinaus beeinflussen – die längeren Laufzeiten widerspiegeln somit rein die Erwartungen der Marktteilnehmer. Will die Nationalbank keine inverse Zinsstruktur riskieren – sprich ein Marktumfeld, in dem langlaufende Kredite günstiger sind als kurzlaufende – kann sie die Zinsen erst dann anheben, wenn die Erwartungen der Marktteilnehmer sich in steigenden langlaufenden Swap-Sätzen niedergeschlagen haben.

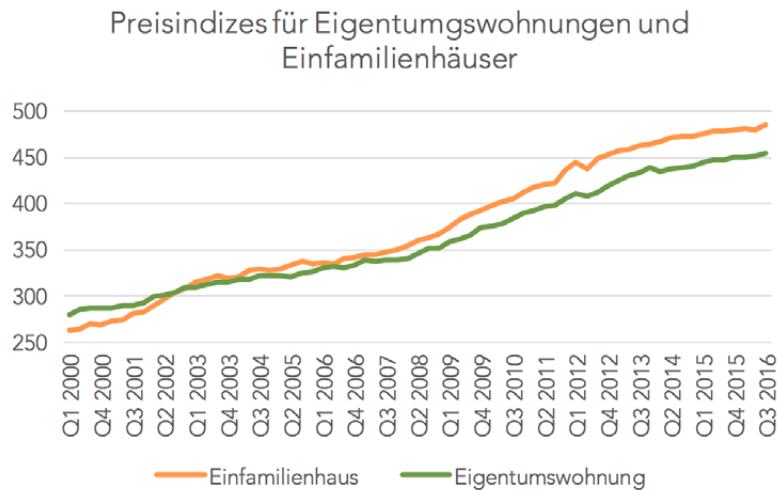
Für Hypothekendarnehmer bedeutet die flache Zinskurve, dass man sich für einen geringen Zinsaufschlag langfristig einen günstigen Zins sichern kann. Tatsächlich ist der Zinsaufschlag von einer Libor-Hypothek auf eine 10-jährige Festhypothek aktuell historisch tief.



Für durchschnittlich 40 Basispunkte mehr kann ein Hypothekendarnehmer derzeit anstelle einer Geldmarkthypothek, welche alle drei Monate an den Libor angepasst wird, eine langlaufende Hypothek abschliessen und sich Top-Konditionen auf die nächsten zehn Jahre sichern.

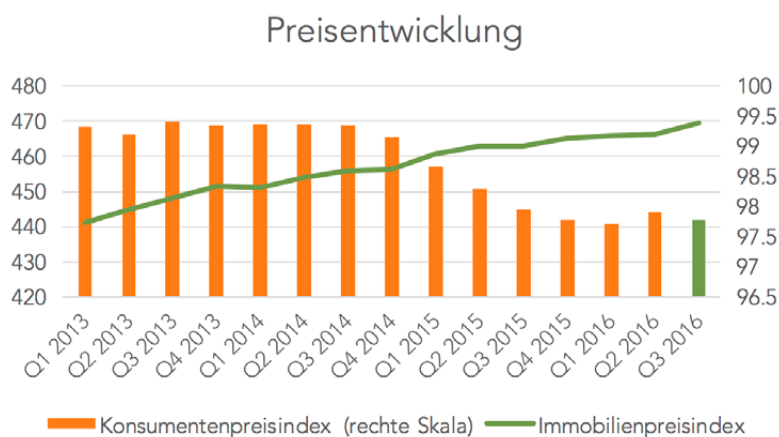
Preisentwicklung von Immobilien und Konsumgütern

Das durchschnittliche Wachstum der Transaktionspreise von Immobilien hat sich in den vergangenen Quartalen deutlich verlangsamt. Im dritten Quartal 2016 stiegen die Preise für Wohneigentum im Schnitt aber wieder etwas stärker. Treiber für dieses Wachstum ist insbesondere die Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Seit ca. 2008 steigen die Preise für Eigentumswohnungen stärker als die für Einfamilienhäuser.



Stockwerkeigentum ist aufgrund der tieferen Preise häufig die einzige Möglichkeit für potenzielle Immobilienkäufer, überhaupt Wohneigentum zu erwerben. Im Schnitt kostet eine Eigentumswohnung 890'000 Franken und damit rund 270'000 Franken weniger als ein Einfamilienhaus. Dennoch bleibt auch die Eigentumswohnung für einen Grossteil der Schweizer Haushalte unerreichbar.

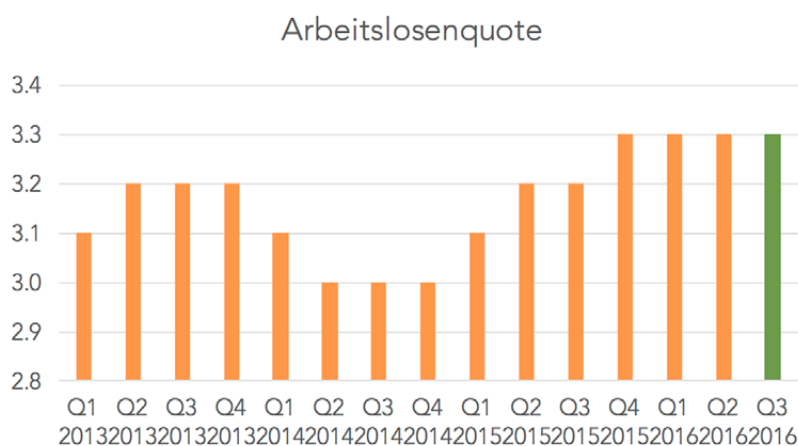
Anders als die Immobilienpreise fallen die Konsumentenpreise im Vergleich zum Vorquartal wieder leicht. Die Entkopplung von Preisen für Konsumgüter und denjenigen für Immobilien setzt sich somit fort und zeigt die hohe Attraktivität von Immobilien als Investitionsmöglichkeit.



¹ Wie regulatorische Hürden einen Grossteil der Schweizer vom Immobilienmarkt ausschliessen, hat MoneyPark untersucht – die Resultate finden Sie [hier](#).

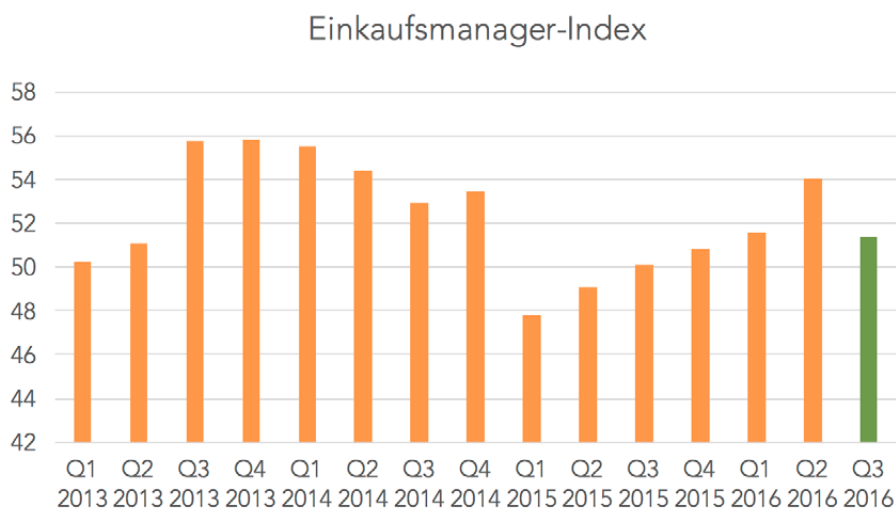
Arbeitslosenquote bleibt stabil

Die saisonal bereinigte Arbeitslosenquote bleibt stabil auf 3.3 Prozent, was etwas über dem langjährigen Schnitt von 3.0 Prozent liegt. Zwar steigt die Arbeitslosenquote seit einigen Quartalen tendenziell eher an, dennoch zeigt sich der Arbeitsmarkt nach wie vor robust, trotz der schwierigen weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.



Einkaufsmanager-Index verliert an Dynamik, bleibt aber positiv

Nach einem starken zweiten Quartal sinkt der Einkaufsmanagerindex im dritten Quartal leicht auf 51.4 Punkte, liegt damit aber immer noch über der kritischen Schwelle von 50. Die Schweizer Industrie verliert etwas an Dynamik, Auftragslage und Nachfrage werden aber weiterhin durchaus positiv bewertet. Der Purchasing Managers Index (PMI) widerspiegelt die Erwartungen der Einkaufsmanager an die zukünftige Nachfrage. Abgefragt werden Auftragslage, Lagerbestände, Produktion und Lieferfristen. Ein PMI von über 50 wird dabei als positives Signal für wirtschaftliches Wachstum betrachtet.



Real Estate Risk Index

Fazit

Im dritten Quartal bleiben die Herausforderungen der vergangenen Quartale bestehen. Die flache Zinskurve und die grossen Zinsunterschiede bieten zwar durchaus auch Chancen, jedoch machen sie den Markt für Kunden intransparent und für Anbieter schwer einschätzbar. Die Verschuldung bleibt auf einem Tiefstwert und weist somit auf eine risikobewusste Kreditvergabe seitens der Institute hin. Auch die Arbeitslosenquote bleibt, wenn auch auf einem relativ hohen Niveau, konstant. Die Preise für Immobilien steigen im dritten Quartal wieder an und sind somit auch weiterhin entkoppelt von der eher deflationären Tendenz der Konsumentenpreise. Ein überhitztes Preiswachstum beobachten die MoneyPark-Experten jedoch nicht. Das Preiswachstum widerspiegelt viel mehr die Attraktivität von Immobilien auch als Anlageobjekt in einem renditeschwachen Anlegeruniversum und die gestiegene Nachfrage nach Eigentumswohnungen gerade im mittleren Preissegment.

Methodisches Vorgehen

Der MoneyPark Real Estate Risk Index setzt sich aus insgesamt sechs Subindizes zusammen, die sowohl makroökonomische Faktoren wie die Arbeitslosenquote 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 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 Vermögensverwaltung. MoneyPark bietet keine eigenen Finanzprodukte an, sondern offeriert Kunden maximale Auswahl, unabhängige Beratung und direkten Abschluss. Die persönliche Kundenberatung erfolgt entweder in einer der MoneyPark-Filialen oder mittels Online-Beratungstools.

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.