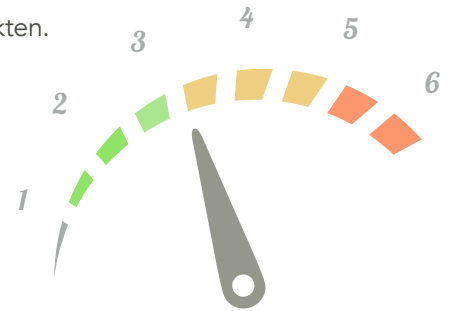


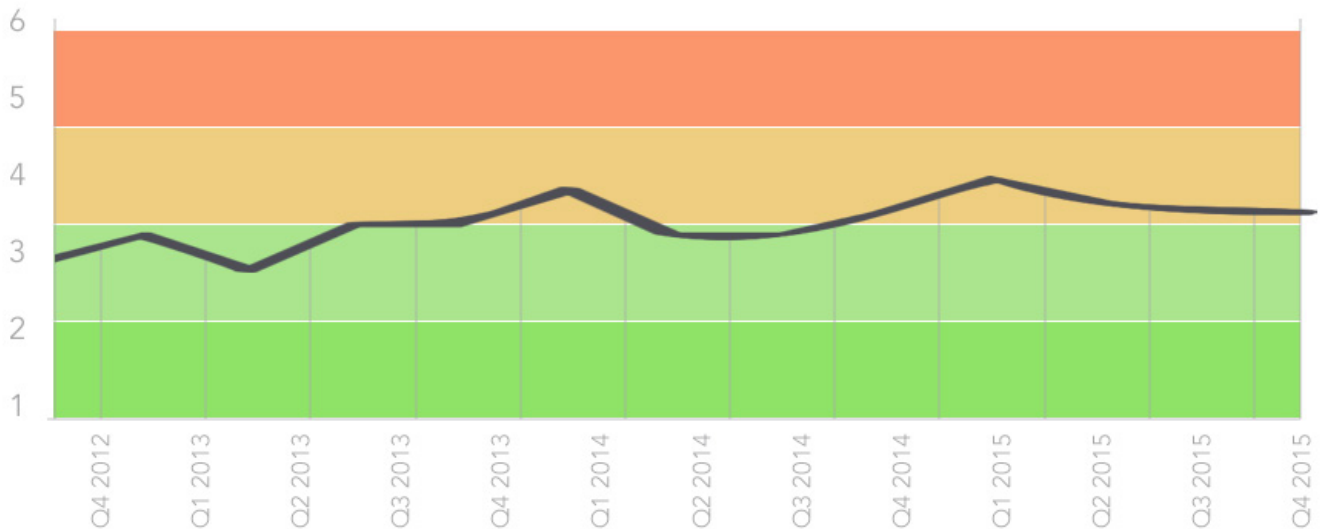
MoneyPark Real Estate Risk Index

- Der Real Estate Risk Index von MoneyPark bleibt konstant bei 3,3 Indexpunkten.
- Für Immobilienbesitzer oder -interessenten bedeutet dies weiterhin stabile, wenn auch teilweise herausfordernde Marktbedingungen.
- Aus makroökonomischer Sicht sind insbesondere der trotz schwierigen Rahmenbedingungen positive Einkaufsmanger-Index und die bis anhin nur leicht steigende Arbeitslosigkeit erwähnenswert.



Der Real Estate Risk Index (RERI) von MoneyPark bleibt im vierten Quartal 2015 auf konstantem Niveau und rangiert bei 3,3 Punkten. Damit weist der Index weiterhin auf ein stabiles, wenn auch herausforderndes Marktumfeld hin. Die Herausforderungen sehen die Experten von MoneyPark vor allem in der zunehmenden Differenz zwischen dem günstigsten und dem teuersten Hypothekaranbieter sowie in der weiterhin zu beobachtenden Entkoppelung von Konsumpreisen und Immobilienpreisen.

MoneyPark Real Estate Risk Index Q4 2015

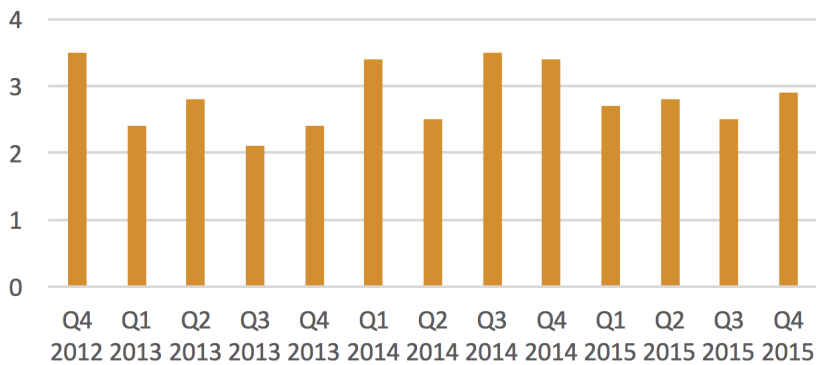


Subindizes des RERI

Verhältnis von Hypothekarsumme zu Kundenvermögen

Die Leverage Ratio als Indikator für die Verschuldung der Haushalte wird anhand von MoneyPark-internen Daten ermittelt. Im vierten Quartal stieg die Verschuldungsquote leicht auf 2,9. Die Haushalte nehmen also eine 2,9-fach höhere Hypothekarsumme auf, als sie Vermögen (inkl. Gelder der 2. und 3. Säule sowie Wertschriftendepots) zur Verfügung haben. Insgesamt jedoch zeigt sich die Verschuldung über die Zeit sehr stabil und ohne Tendenzen zu einer Überschuldung.

Verschuldungsgrad

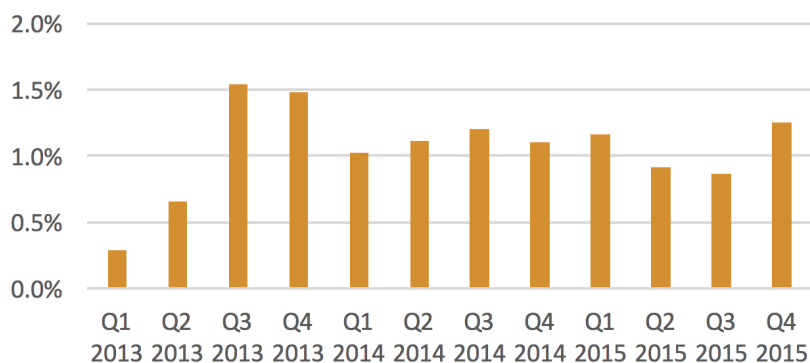


Durchschnittliche Zinsunterschiede

Die Unterschiede zwischen den Schaufensterpreisen des günstigsten und des teuersten Anbieters widerspiegeln die Dynamik und anbieterseitigen Erwartungen auf dem Zinsmarkt. Je höher die Differenz, desto unterschiedlicher sind die Einschätzungen der Anbieter und desto volatiler zeigt sich der Zinsmarkt, was auf potenzielle Risiken hinweist.

Im vierten Quartal steigen die Zinsunterschiede wieder deutlich an und erreichen eine Marke von 1,25 Prozentpunkten. Im Schnitt bezahlt der Kunde beim teuersten Anbieter also 1,25 Prozentpunkte mehr für eine Hypothek. Zwar weist der Zinsspread auf eine hohe Volatilität und damit auch destabilisierende Tendenzen auf dem Zinsmarkt hin, für den Hypothekarknehmer bietet die sich öffnende Zinsschere aber durchaus auch Chancen, substanzielle Zinsabschläge zu realisieren.

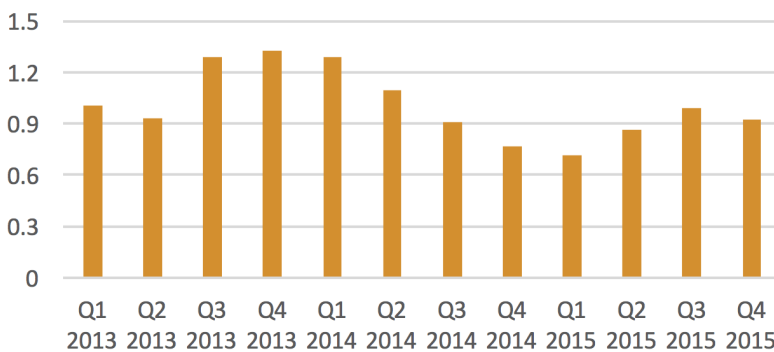
Durchschnittliche Zinsdifferenz



Differenz zwischen SWAP-Rates

Die Differenz zwischen den 2-jährigen und 10-jährigen SWAP-Sätzen dient als Approximation für die Erwartungen der Marktteilnehmer an zukünftige Zinsentwicklungen. Je höher die Differenz zwischen kurz- und langlaufenden Krediten, desto eher gehen die Marktteilnehmer von einer positiven Wirtschaftsentwicklung aus und desto wahrscheinlicher ist eine zukünftige Zinserhöhung seitens der Nationalbank. Andererseits bedeutet eine steile Zinskurve, dass Hypothekarknehmer für langlaufende Hypotheken vergleichsweise viel bezahlen müssen, was wiederum destabilisierende Folgen haben kann. Die Spreads sind zwar im vierten Quartal leicht gesunken, befinden sich aber immer noch auf einem Niveau von 0,92 Prozentpunkten. Die Zinskurve weist somit nicht auf ein akutes Risiko am Hypothekarmarkt hin.

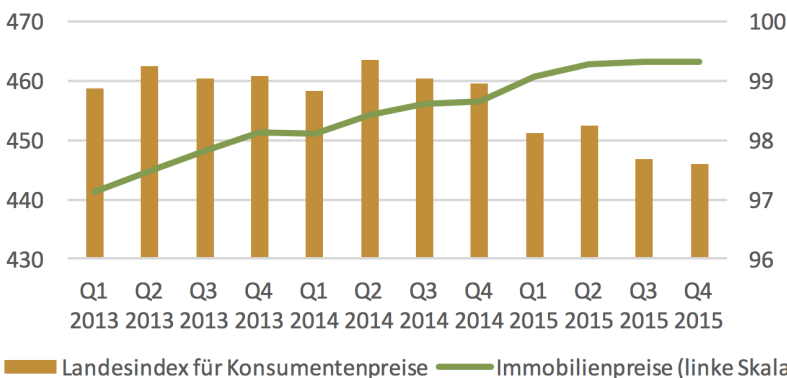
Differenz SWAP-Rates



Preisentwicklung von Immobilien und Konsumgütern

Während der Landesindex für Konsumentenpreise schon seit einigen Quartalen sinkt, steigen die Angebotspreise für Immobilien weiterhin. Auch wenn gerade im Luxussegmente Konsolidierungstendenzen zu verzeichnen sind, beobachten wir nach wie vor eine stabile Preisentwicklung bei Wohneigentum. Diese entgegen gesetzte Preisentwicklung von Konsumentenpreisen und Immobilienpreisen kann zweiermassen interpretiert werden. Dies kann auf eine Entkopplung der Preise für Immobilien und Konsumgüter und somit auf eine zunehmende Überhitzung am Immobilienmarkt hinweisen.

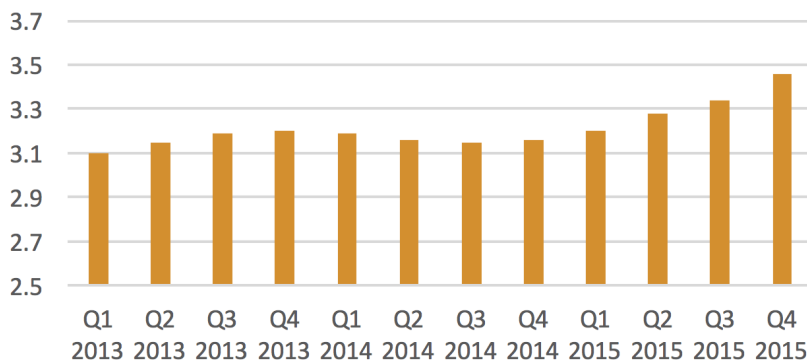
Preisentwicklung



Arbeitslosenquote

Obschon die Arbeitslosenquote als verzögerter Indikator für Wirtschaftswachstum gesehen wird, kann er insbesondere für den Hypothekarmarkt auch als vorlaufender Indikator dienen. Steigen doch die Ausfallrisiken mit steigender Arbeitslosigkeit. Gleichzeitig sinkt die Nachfrage, wenn sich die Arbeitsmarktdaten verschlechtern. Beides wirkt dämpfend auf den Immobilienmarkt und wird somit als Risiko betrachtet.

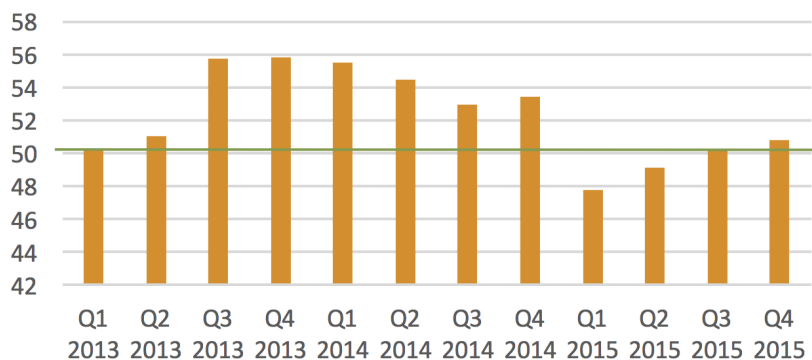
Arbeitslosigkeit



Einkaufsmanager Index

Der PMI ist ein typischer Stimmungsbarometer für die Wirtschaft. Ein PMI über 50 wird dabei generell als guter Indikator für wirtschaftliches Wachstum betrachtet, was auch zukünftig die Risiken auf dem Immobilienmarkt reduziert. Gerade angesichts des starken Frankens ist der relativ robuste PMI durchaus als positives Signal für den Immobilienmarkt zu sehen.

Einkaufsmanager-Index



Insgesamt sehen die MoneyPark Experten den Immobilien- und Hypothekarmarkt weiterhin stabil. Einige Subindizes sollten allerdings in der nächsten Zeit genau beobachtet werden. Dazu gehören sowohl die Entwicklungen der Immobilienpreisen im Verhältnis zum Landesindex für Konsumentenpreise als auch die zunehmende Zinsdifferenz zwischen teuersten und günstigsten Hypothekaranbieter, die auf eine erhöhte Volatilität im Markt hinweist.

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 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 13 MoneyPark-Filialen oder mittels Online-Beratungstools. MoneyPark beschäftigt derzeit über 80 Mitarbeiter.

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.