

August 2023
Finanzierungs- und Immobilien Update (FIMU)

Saron- und Festhypothek nähern sich immer mehr an

-26%

Saron-Hypotheken verlieren
an Attraktivität

0.1%

Preise für Einfamilienhäuser in
der Schweiz stagnieren beinahe

21%

Versicherungen mit hohem
Anteil in der Westschweiz

Ø 2.37%

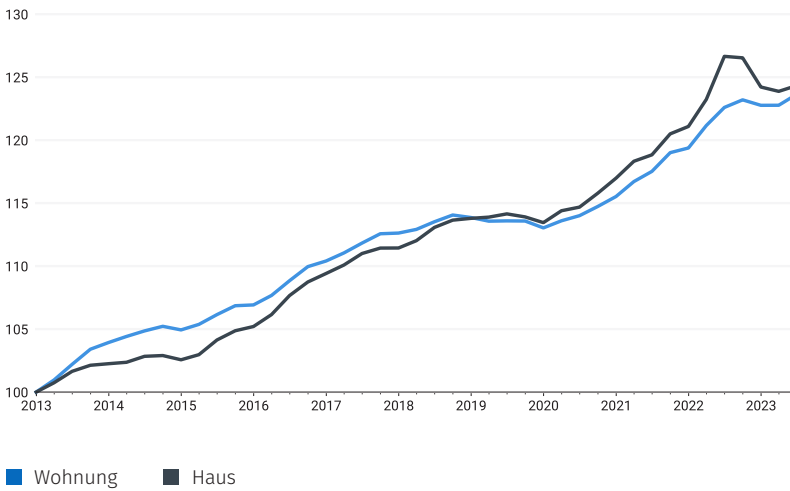
Zehnjährige Hypothek
bei Versicherungen in
der Deutschschweiz





PriceHubble Immobilienpreisindizes

Stand 30. Juni 2023 / 100 = 2013 / Vergleichsbasis 31. Dezember 2022



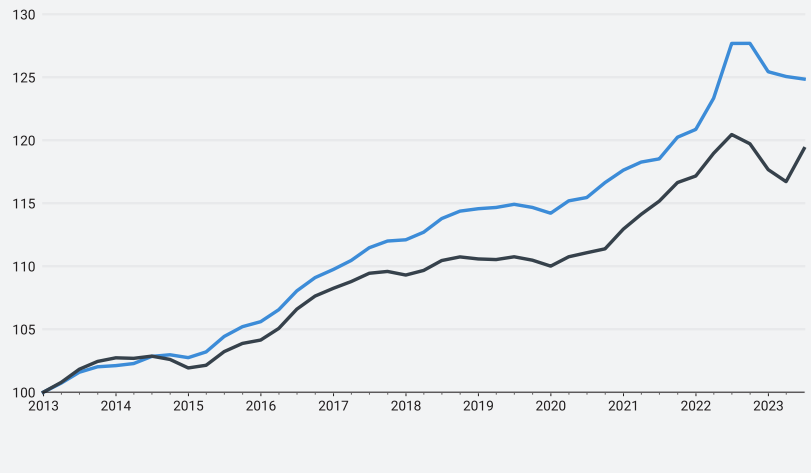
Immopreise steigen minim

Die Kaufpreise für Wohnungen und Einfamilienhäuser in der Schweiz sind seit dem 1. Januar 2023 nur leicht gestiegen. Bei Eigentumswohnungen stiegen die Kaufpreise im letzten Halbjahr um 0.9 Prozent, während die Preise für Einfamilienhäuser um 0.1 Prozent teurer wurden. Im ersten Quartal 2023 waren die Preise in dieser Kategorie sogar um 0.3 Prozent zurückgegangen, sodass ein Anstieg von insgesamt 0.5 Prozent im zweiten Quartal verzeichnet wurde.

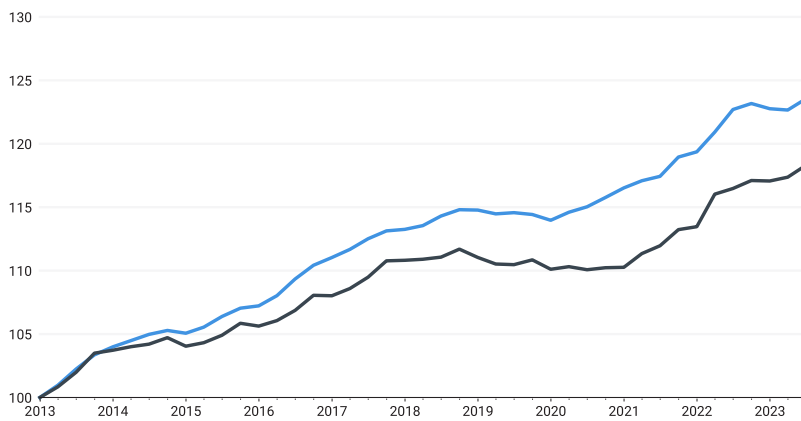
Unterscheidet man zwischen der französisch-sprechenden und deutsch-sprechenden Schweiz, so sind die Preisunterschiede in ersterer Region höher als in letzterer. Eigentumswohnungen in der Westschweiz sind seit 1. Januar 2023 um insgesamt 1.2 Prozent gestiegen; in der Deutschschweiz um nur 0.8 Prozent.

Einfamilienhäuser verzeichnen in der Westschweiz leicht grösseren Preisanstieg

Die Preise für Einfamilienhäuser erlebten im ersten Quartal in beiden Regionen einen leichten Rückgang. Jene in der Westschweiz um 1.0 Prozent, in der Deutschschweiz um nur 0.4 Prozent. Der Westschweizer Markt konnte sich aber in Q2 erholen und stieg um immerhin 2.6 Prozent. In der Deutschschweiz hingegen sanken die Preise um weitere 0.2 Prozent.



■ Deutschschweiz ■ Westschweiz



Preise für Wohnungen steigen in der Westschweiz leicht mehr

Die Wohnungspreise stiegen im abgelaufenen Halbjahr sowohl in der Deutsch- wie auch in der Westschweiz. Dabei hatte die Westschweiz mit 1.1 Prozent gegenüber 0.6 Prozent die Nase vorne. Die Deutschschweiz musste im ersten Quartal einen minimalen Rückgang von 0.1 Prozent hinnehmen, konnte den Abwärtstrend aber im zweiten Quartal umkehren.

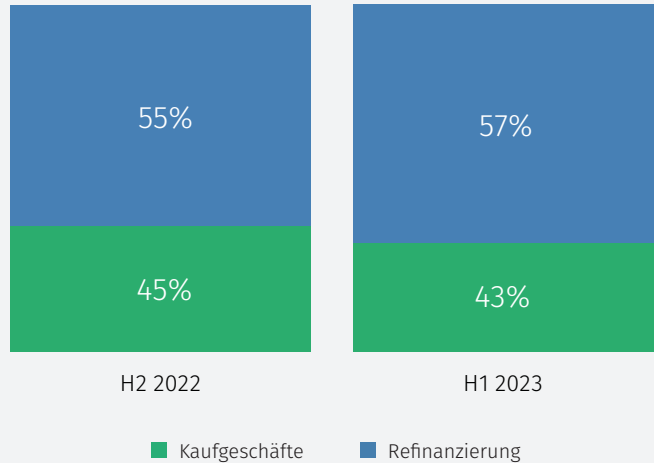
■ Deutschschweiz ■ Westschweiz

Entwicklung von Neuhypotheken und Refinanzierung von Immobilien

Vergleich 2. Halbjahr 2022 vs. 1. Halbjahr 2023

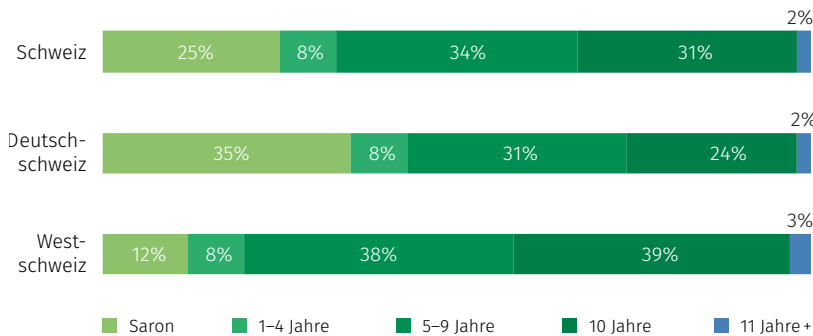
Mehr Zurückhaltung beim (Erst-)Kauf von Immobilien

Aufgrund der unsichereren Wirtschaftslage und der steigenden Zinsen werden Käuferinnen und Käufer zurückhaltender. Diese Entwicklung ist auch im Immobiliengeschäft ersichtlich, wo sich die Verkaufszyklen abseits absoluter Top-Lagen tendenziell etwas verlängert haben. Gleichzeitig bleibt aber das Hypothekenvolumen in der Schweiz sehr hoch. Für Kundinnen und Kunden mit Bestandeshypotheken ist es im erhöhten Zinsumfeld umso wichtiger, verschiedene Angebote zu vergleichen, da mit der Wahl der richtigen Hypothek viel Geld eingespart werden kann. Diese Entwicklung spiegelt sich auch im Geschäftsmix mit einem leicht höheren Anteil an Refinanzierungen (+2 Prozentpunkte) wider.



Wahl des Hypothekarprodukts

01. Januar 2023 – 30. Juni 2023



Saron-Anteil geht in beiden Landesteilen stark zurück

Durch die Leitzinserhöhungen der Schweizerischen Nationalbank (SNB) im Dezember 2022 und März 2023 ist der Preisunterschied von Saron- zu Festhypotheken deutlich geringer geworden. Entsprechend sehen wir im ersten Halbjahr 2023 sowohl in der Deutschschweiz (-19%) als auch in der Westschweiz (-43%) deutlich weniger Nachfrage nach Saron-Hypotheken und dafür wieder mehr 10-jährige Festhypotheken und kürzere Laufzeiten.

Festhypotheken dürften weiter an Boden gewinnen

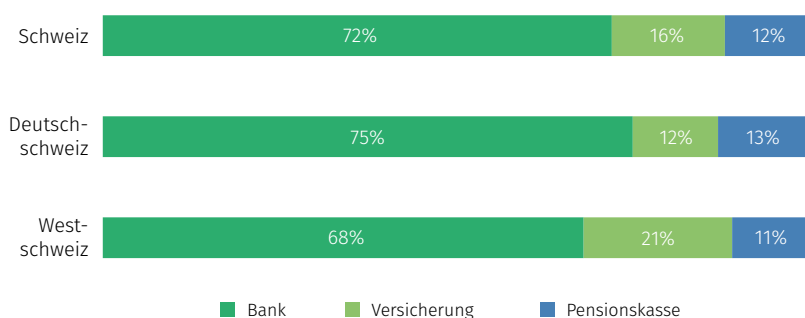
Der jüngste Zinsschritt der SNB vom Juni 2023 und ein allfälliger weiterer Zinsschritt im September dürften die Attraktivität von Saron-Hypotheken weiter schmälern und den mittel- und langfristigen Festhypotheken, bei welchen ein weiterer Zinsschritt bereits eingepreist ist, weiteren Zuwachs beschern. Die Zinsdifferenzen zwischen den Laufzeiten sind aktuell so gering oder je nach Anbieter kaum vorhanden, dass vermehrt 10-jährige und längere Laufzeiten gewählt werden dürften.

Schweiz	1. HJ 2023	2. HJ 2022	Veränderung
Saron-Hypothek	25%	34%	-26%
1-4 Jahre	8%	6%	33%
5-9 Jahre	34%	31%	10%
10 Jahre	31%	26%	19%
11 Jahre +	2%	3%	-33%



Wahl des Hypothekaranbieters

01. Januar 2023 – 30. Juni 2023



Versicherungen gewinnen in beiden Landesteilen dazu

Versicherungen legten sowohl in der Deutschschweiz (+20%) als auch in der Westschweiz (+5%) beim Anteil am vermittelten Volumen zu und erreichten in der Westschweiz den höchsten Anteil seit dem ersten Halbjahr 2021. Auch die Pensionskassen konnten ihren Anteil in beiden Landesteilen leicht steigern, während die Banken in beiden Regionen Federn liessen.

Weniger Saron heisst auch weniger Banken

Der Rückgang von Saron-Hypotheken um 26 Prozent liess auch den Anteil am vermittelten Volumen an Banken sinken. So verloren diese 4 Prozent Anteil, bleiben aber bei hohen 72 Prozent. Versicherungen hatten 2022 ihr Hypothekarvolumen um rund 3 Prozent reduziert und bliesen nun mit attraktiven Konditionen zur Aufholjagd, gefolgt von den Pensionskassen.

Schweiz	1. HJ 2023	2. HJ 2022	Veränderung
Banken	72%	75%	- 4%
Versicherungen	16%	14%	14%
Pensionskassen	12%	11%	9%

Massives Einsparpotenzial

Die Zinswende liess die Differenz von Saron- zu zehnjährigen Festhypotheken bis Mitte September 2022 auf über 200 Basispunkte ansteigen, was die grosse Nachfrage nach Saron-Hypotheken erklärt. Nach vier Leitzinserhöhungen beträgt diese Differenz durchschnittlich nur noch 40 Basispunkte und entsprechend verloren Saron-Hypotheken im abgelaufenen Halbjahr stark an Attraktivität.

Ein Blick auf die effektiv abgeschlossenen Zinssätze für eine zehnjährige Hypothek zeigt, dass der Wettbewerb im Vergleich zum vorherigen Halbjahr leicht nachgelassen hat, sprich die Differenz zwischen dem durchschnittlichen Richtsatz (Durchschnittszins von über 150 Banken, Versicherungen und Pensionskassen) und den effektiv abgeschlossenen Zinssätzen etwas kleiner geworden ist. Die Versicherungen bleiben auch im ersten Halbjahr 2023 die günstigste Anbietergruppe und versuchen weitere Anteile zurückzugewinnen. Allerdings sind sie nur noch ganz knapp vor den Pensionskassen, welche rund 10 Basispunkte günstiger waren als die Banken.

10 Jahre Festhypothek	Schweiz	Deutschschweiz			Westschweiz		
		Abgeschl. Ø Zinssatz	Einsparung ggü. Richtsatz p.a.	Einsparung bei CHF 750 000 Hypothek	Abgeschl. Ø Zinssatz	Einsparung ggü. Richtsatz p.a.	Einsparung bei CHF 750 000 Hypothek
1. HJ 2023							
	Ø Richtsatz						
Banken		2.48%	0.56%	CHF 42 000	2.56%	0.48%	CHF 36 000
Versicherungen	3.04%	2.37%	0.67%	CHF 50 250	2.47%	0.57%	CHF 42 750
Pensionskassen		2.38%	0.66%	CHF 49 500	2.48%	0.56%	CHF 42 000

Methodik

Das PropTech-Unternehmen PriceHubble und der Hypothekar- und Immobilienspezialist MoneyPark ermöglichen mit dem Finanzierungs- und Immobilien-Update FIMU eine regelmässige und effiziente Markteinschätzung. Immobilienindizes nach Objekttyp und Regionen sowie Marktdaten zum Finanzierungsmarkt ergänzen sich in dieser Publikation. Durch die Analyse von Transaktions- und Angebotsdaten für Wohnimmobilien und unter Einsatz des auf Big Data und Machine Learning basierenden PriceHubble-Modells wurden die in dieser Publikation dargestellten Indizes erstellt. Mittels des PriceHubble-Modells werden im Zuge der Indexberechnung die am Markt beobachteten Preise um Qualitätsunterschiede bereinigt. Regionale Unterschiede in den Preisindizes kommen demnach nicht durch unterschiedliche Objektqualitäten zustande, sondern durch die allgemeine Preisentwicklung an der jeweiligen Lage. PriceHubble behält sich vor, rückwirkend Anpassungen, Korrekturen oder Änderungen an den Indizes vorzunehmen.

Die Daten von MoneyPark basieren auf den durch MoneyPark vermittelten Hypotheken für selbstgenutztes Wohneigentum im entsprechenden Betrachtungszeitraum in der Deutsch- und Westschweiz. Finanzierungen für Renditeobjekte wurden für die Ermittlung der Daten ausgeschlossen. Der genannte Richtsatz wird errechnet aus dem Schaufensterzinssatz von über 150 Banken, Versicherungen und Pensionskassen. Die Daten von MoneyPark basieren auf den durch MoneyPark vermittelten Hypotheken für selbstgenutztes Wohneigentum im entsprechenden Betrachtungszeitraum in der Deutsch- und Westschweiz. Finanzierungen für Renditeobjekte wurden für die Ermittlung der Daten ausgeschlossen. Der genannte Richtsatz wird errechnet aus dem Schaufensterzinssatz von über 150 Banken, Versicherungen und Pensionskassen.

Rechtlicher Hinweis

Das Finanzierungs- und Immobilien Update wird von MoneyPark und PriceHubble 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 Daten und Einschätzungen der 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 Experten bei der Erstellung des FIMUs auf glaubwürdige und eigene Quellen, eine vertragliche oder stillschweigende Haftung aufgrund falscher oder unvollständiger Informationen wird aber abgelehnt.

Kontaktangaben

MoneyPark

Claudia Jenni
Communications
Phone +41 44 200 75 65
claudia.jenni@moneypark.ch

PriceHubble

Katharina Wessels
Communication Manager
Phone +43 660 433 62 78
katharina.wessels@pricehubble.com



MoneyPark ist der führende Spezialist für Hypotheken und Immobilien in der Schweiz und beschäftigt rund 300 Mitarbeitende. Das junge Fintech bietet mit der Kombination aus persönlicher Beratung und wegweisender Technologie umfassende und massgeschneiderte Hypotheken- und Immobilienlösungen. Dabei unterstützt MoneyPark seine Kundinnen und Kunden mit unabhängiger Expertise – von der Suche, über die Finanzierung, während der Eigentumsphase, bis hin zum Verkauf von Immobilien. Für die Finanzierung hält MoneyPark mit Hypothekar- und Vorsorgeangeboten von mehr als 150 Anbietern, darunter Banken, Versicherungen und Pensionskassen, die grösste Finanzierungsauswahl an einem Ort bereit. Die unabhängige Beratung erfolgt entweder in einer der schweizweit rund 20 Filialen oder ortsunabhängig via Telefon oder online. Institutionellen Investoren bietet MoneyPark ganzheitliche Hypothekarlösungen dank einem Setup aus leistungsfähigem Vertrieb und effizienter Portfoliobewirtschaftung.



PriceHubble ist ein Schweizer B2B-PropTech-Unternehmen, das innovative digitale Lösungen – beruhend auf Immobilienbewertungen und Marktkenntnissen – für die Immobilienwirtschaft entwickelt. Das Produktportfolio von PriceHubble macht sich Big Data, fortschrittliche statistische Analyseverfahren und attraktive Visualisierung zunutze und bringt so ein neues Transparenzlevel in den Markt. Dies ermöglicht es den Kunden, Immobilien- und Investitionsentscheidungen auf Grundlage präziser datengetriebener Erkenntnisse (wie etwa Bewertungen, Marktanalysen, Wertprognosen oder Bausimulationen) zu fällen und den Dialog mit den Endkonsumenten zu verbessern. Die digitalen Lösungen von PriceHubble unterstützen sämtliche Akteure der gesamten Immobilien-Wertschöpfungskette (u.a. Banken, Vermögensverwalter, Bewirtschafter, Portfolio Manager und Immobilienmakler). PriceHubble ist bereits in 9 Ländern aktiv (Schweiz, Frankreich, Deutschland, Österreich, Japan, Niederlande, Belgien, Tschechien und Slowakei) und beschäftigt weltweit über 130 Mitarbeitende.