

Juli 2024

Finanzierungs- und Immobilien Update (FIMU)

Zinssenkungen beflügeln Festhypotheken, aber noch nicht die Immobilienpreise

-2.2%

Preise für Einfamilienhäuser sinken in der Schweiz

-58%

Saron-Hypotheken weiterhin stark rückläufig

49%

Versicherungen und Pensionskassen bedrängen die Banken

Ø 1.80%

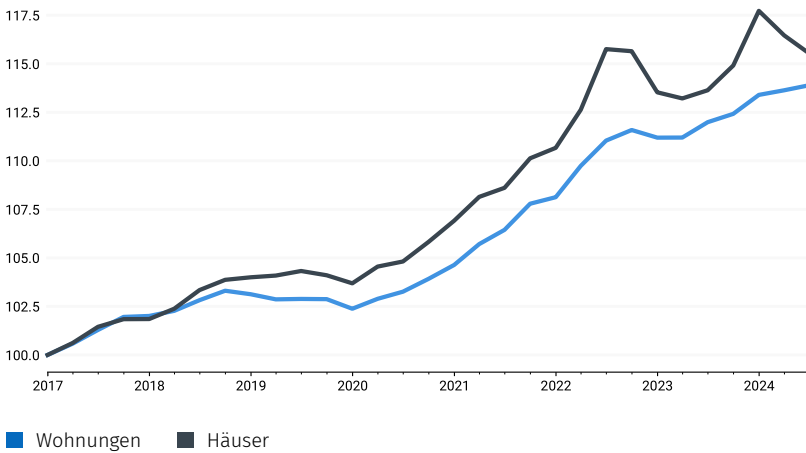
Zehnjährige Hypothek bei Versicherungen in der Deutschschweiz





PriceHubble Immobilienpreisindizes

Stand 30. Juni 2024 / 100 = 2017 / Vergleichsbasis 31. Dezember 2023

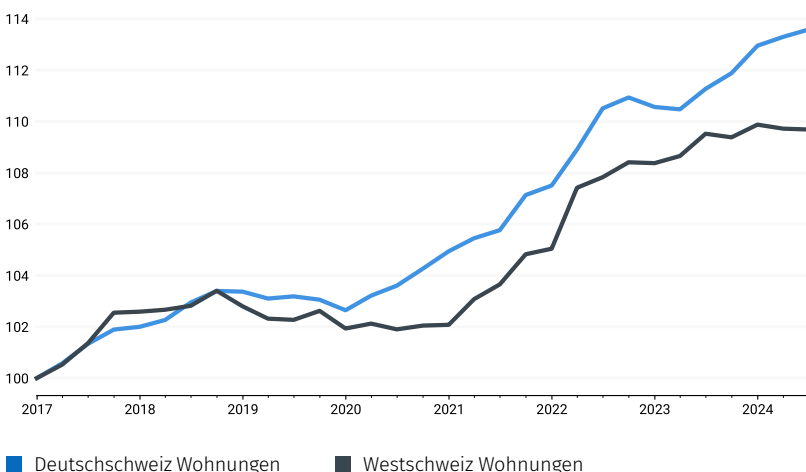
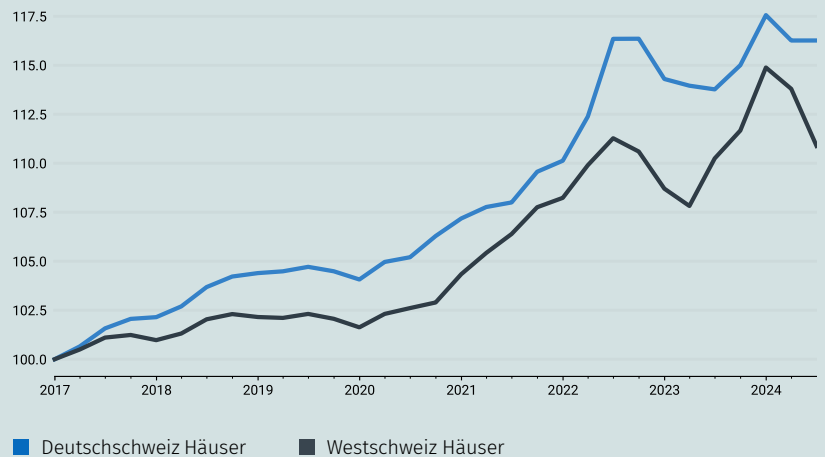


Unterschiedliche Preisentwicklungen bei Wohnungen und Häusern

Nach einem moderaten Anstieg bei Wohnungen und einem dynamischen bei Häusern 2023, entwickelten sich die Kaufpreise für Wohnungen und Einfamilienhäuser in der Schweiz im ersten Halbjahr 2024 unterschiedlich. Im Halbjahresvergleich (Q2 2024 vs. Q4 2023) stiegen die Preise für Eigentumswohnungen um 0.5 Prozent, die Preise für Einfamilienhäuser sanken um 2.2 Prozent. Der Jahresvergleich (Q2 2024 vs. Q2 2023) zeigt einen stetigen Anstieg von 1.9 Prozent sowohl für Wohnungen als auch für Häuser.

Einfamilienhäuser in der Schweiz: Regionale Diskrepanzen im ersten Halbjahr 2024

Im ersten Halbjahr 2024 gab es deutliche Unterschiede in der Preisentwicklung für Einfamilienhäuser in der deutsch- und der französischsprachigen Schweiz. Im Halbjahresvergleich (Q2 2024 vs. Q4 2023) gingen die Preise für Einfamilienhäuser um 1.3 Prozent in der Deutsch- und um 4.0 Prozent in der Westschweiz zurück. Aber im Jahresvergleich (Q2 2024 vs. Q2 2023) verzeichneten beide Regionen ein Wachstum: Die Preise stiegen um 2.5 Prozent in der Deutsch- und um 0.6 Prozent in der Westschweiz.



Preise für Wohnungen: Robustes Wachstum in der Deutschschweiz und stabile Preise in der Romandie im ersten Halbjahr 2024

Die Wohnungspreise entwickelten sich im ersten Halbjahr 2024 unterschiedlich. Der Anstieg in der Deutschschweiz war mit 2.3 Prozent im Jahresvergleich (Q2 2024 vs. Q2 2023) deutlich stärker als in der Westschweiz mit einem Plus von lediglich 0.2 Prozent. Im Vergleich zu Einfamilienhäusern fällt die Zunahme für Wohnungen stabiler aus. Im Halbjahresvergleich (Q2 2024 vs. Q4 2023) stiegen die Preise für Wohnungen in der Deutschschweiz um 0.6 Prozent. In der Westschweiz sanken sie um 0.2 Prozent.

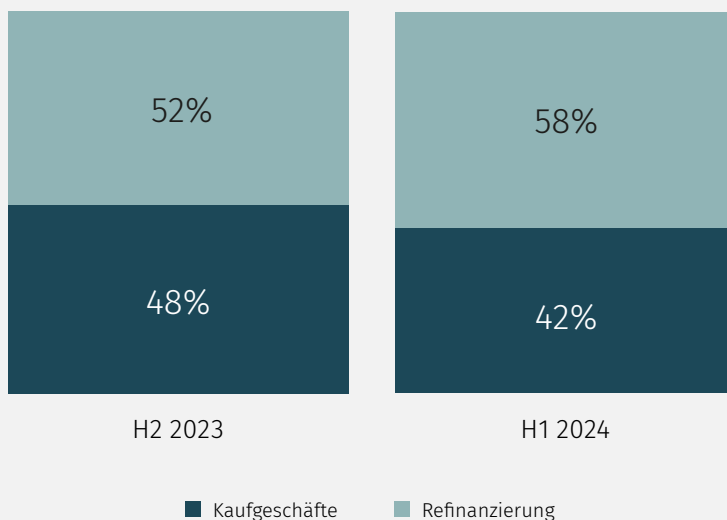
Entwicklung von Neuhypotheken und Refinanzierung von Immobilien

Vergleich 2. Halbjahr 2023 vs. 1. Halbjahr 2024

Vergleichen wird immer wichtiger

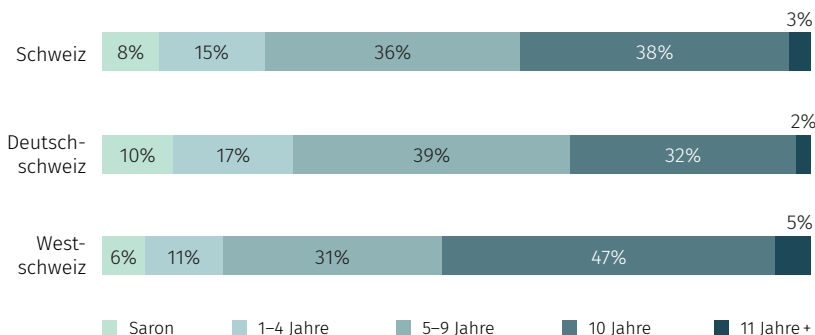
Die Zinswende seit 2022 hat trotz der beiden jüngsten Zinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank dazu geführt, dass immer mehr Eigentümer bei der Verlängerung ihrer Hypothek nach der besten Lösung suchen und so der Anteil von Refinanzierungen am Geschäft von MoneyPark auf mittlerweile fast 60% gestiegen ist.

Gleichzeitig haben die nun sinkenden Zinsen dazu geführt, dass Kaufen wieder günstiger ist als Mieten. Dadurch dürfte der Appetit von Neukäufern im zweiten Halbjahr tendenziell steigen.



Wahl des Hypothekarprodukts

01. Januar 2024 – 30. Juni 2024



Saron-Anteil weiterhin stark rückläufig

Trotz der beiden Leitzinssenkungen im ersten Halbjahr waren Saron-Hypotheken nicht die erste Wahl. Festhypotheken mit bis zu zehn Jahren Laufzeit sind seit Oktober 2023 günstiger zu haben und nehmen den Saron-Produkten Anteile ab. Die zehnjährige Hypothek erreicht insbesondere in der Westschweiz eine sehr hohe Beliebtheit, während in der Deutschschweiz am häufigsten Hypotheken mit Laufzeiten von fünf bis neun Jahren abgeschlossen wurden.

Kurzfristige Festhypotheken überflügeln Saron-Hypotheken

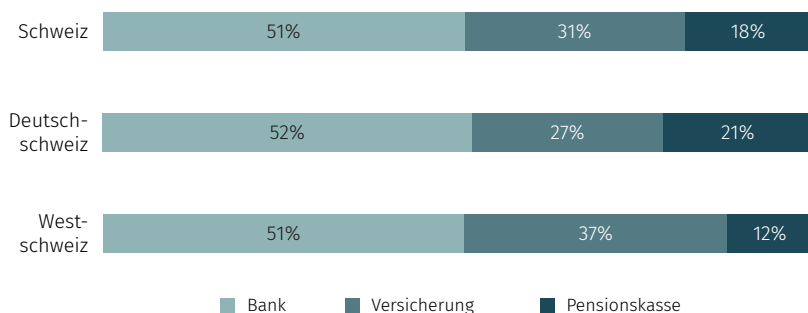
Bis Ende 2021 pendelten kurzfristige Festhypotheken (1-4 Jahre) und Saron-Hypotheken lange Zeit bei einem Anteil von rund fünf bis zehn Prozent. Mit dem starken Zinsanstieg Anfang 2022 erreichten Saron-Hypotheken nie dagewesene Anteile, welche sie seit Sommer 2023 wieder verloren haben. Dafür erreichten kurzfristige Festhypotheken Ende 2023 erstmals über 10 Prozent Anteil am vermittelten Volumen und verzeichnen jetzt mit 15 Prozent Anteil ein Rekordhoch.

Schweiz	1. HJ 2024	2. HJ 2023	Veränderung
Saron-Hypothek	8%	19%	-58%
1-4 Jahre	15%	11%	36%
5-9 Jahre	36%	34%	6%
10 Jahre	38%	34%	12%
11 Jahre +	3%	2%	50%



Wahl des Hypothekaranbieters

01. Januar 2024 – 30. Juni 2024



Banken sehr zurückhaltend

Insbesondere die Kantonalbanken profitierten 2023 vom Aderlass der Credit Suisse, bauten ihre Margen aus und waren im ersten Halbjahr 2024 nicht mit den attraktivsten Konditionen am Markt. Das zeigt sich nun auch beim vermittelten Volumen von MoneyPark. Ende 2022 hatten Banken noch einen Anteil von 75 Prozent während sie im ersten Halbjahr 2024 nur noch knapp mehr als die Hälfte am vermittelten Volumen aufweisen – dies sowohl in der Deutsch- als auch in der Westschweiz.

Versicherungen und Pensionskassen springen in die Bresche

Der weitere Rückgang des Anteils von Saron-Hypotheken und der Ausbau ihrer Margen kosten die Banken deutlich Anteile am vermittelten Volumen. Pensionskassen und Versicherungen schlugen gleichermassen zu und bauten ihre Anteile mit attraktiven Konditionen aus. Sie erreichten im ersten Halbjahr 2024 zusammen mit einem Anteil von fast 50 Prozent einen neuen Rekord, welcher sich bereits im ersten Quartal abgezeichnet hatte.

Schweiz	1. HJ 2024	2. HJ 2023	Veränderung
Banken	51%	67%	-24%
Versicherungen	31%	22%	41%
Pensionskassen	18%	11%	64%

Massives Einsparpotenzial

Im ersten Halbjahr 2024 lagen die Richtsätze (Durchschnittszins von über 100 Banken, Versicherungen und Pensionskassen) für zwei- und fünfjährige Festhypotheken durchschnittlich 15 Basispunkte tiefer als der Richtsatz für Saron-Hypotheken. Zehnjährige Festhypotheken waren praktisch gleichauf wie Saron-Hypotheken, was die geringere Nachfrage nach Saron-Hypotheken erklärt.

Die Analyse der effektiv abgeschlossenen zehnjährigen Hypotheken zeigt, dass der Wettbewerb im Vergleich zum vorherigen Halbjahr wieder zugenommen hat, sprich die Differenz zwischen dem Richtsatz und den effektiv abgeschlossenen Zinssätzen grösser geworden ist. Die Gruppen der Versicherungen und Pensionskassen konnten nicht zuletzt dank den attraktiven Konditionen, welche durchschnittlich rund 20 Basispunkte unter den Angeboten der Banken lagen, ihre Anteile am vermittelten Volumen ausbauen.

10 Jahre Festhypothek	Schweiz			Deutschschweiz			Westschweiz		
	1. HJ 2024 Ø Richtsatz	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		
Banken	2.47%	2.03%	0.44%	CHF 33 000	2.08%	0.39%	CHF 29 250		
Versicherungen		1.80%	0.67%	CHF 50 250	1.82%	0.65%	CHF 48 750		
Pensionskassen		1.83%	0.64%	CHF 48 000	1.92%	0.55%	CHF 41 250		

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 100 Banken, Versicherungen und Pensionskassen.

Rechtlicher Hinweis

Der 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

Marco Tomasina
Communication Manager
Phone +41 44 200 75 65
marco.tomasina@moneypark.ch

PriceHubble

Felicitas Sommer
Marketing & Communications Director
Phone +49 171 527 40 89
felicitas.sommer@pricehubble.com



MoneyPark ist der führende Spezialist für Hypotheken und Immobilien in der Schweiz. Das 2012 gegründete Unternehmen bietet seinen Partnern mit der Kombination aus persönlicher Beratung und wegweisender Technologie umfassende und massgeschneiderte, unabhängige Hypotheken- und Immobilienlösungen. Für die Finanzierung arbeitet MoneyPark mit mehr als 100 Anbietern aus den Bereichen Banken, Versicherungen und Pensionskassen zusammen, um das beste Angebot für seine Kundinnen und Kunden zu finden. Die unabhängige Beratung erfolgt entweder an einem der rund 30 Helvetia Standorte in der ganzen Schweiz oder ortsunabhängig via Telefon oder online. Institutionellen Investoren bietet MoneyPark ganzheitliche Hypothekarlösungen dank einem Setup aus leistungsfähigem Vertrieb und effizienter Portfoliobewirtschaftung.



PriceHubble ist ein in der Schweiz gegründetes, international tätiges B2B-Unternehmen, das innovative digitale Lösungen – basierend auf Immobilienbewertungen und Marktkenntnissen – für die Finanz- und Immobilienwirtschaft entwickelt. Das Produktportfolio von PriceHubble macht sich Big Data, fortschrittliche statistische Analyseverfahren und attraktive Visualisierungen zunutze und bringt so ein neues Transparenzniveau in den Markt. Dies ermöglicht es Kund:innen, Immobilien- und Investitionsentscheidungen auf Grundlage präziser datengetriebener Erkenntnisse (wie Bewertungen, Marktanalysen, Wertprognosen, Bausimulationen oder energetische Sanierungspotenziale) zu treffen und den Dialog mit Endkonsument:innen 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 11 Ländern aktiv (Schweiz, Frankreich, Deutschland, Österreich, Grossbritannien, Japan, Niederlande, Belgien, Tschechien, Slowakei und USA) und beschäftigt weltweit über 200 Mitarbeitende.