

Finanzierungs- und Immobilien Update

by MoneyPark und PriceHubble

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.

10+ Jahre

78% der Hypothekarvolumen werden für 10 Jahre und länger abgeschlossen

68%

Anteil der Hypothekarabschlüsse bei Banken

3%

durchschnittliche Rendite für Wohnungen in Schweizer Gemeinden

+2.30%

steigen Einfamilienhäuserpreise in der Schweiz

0.47%

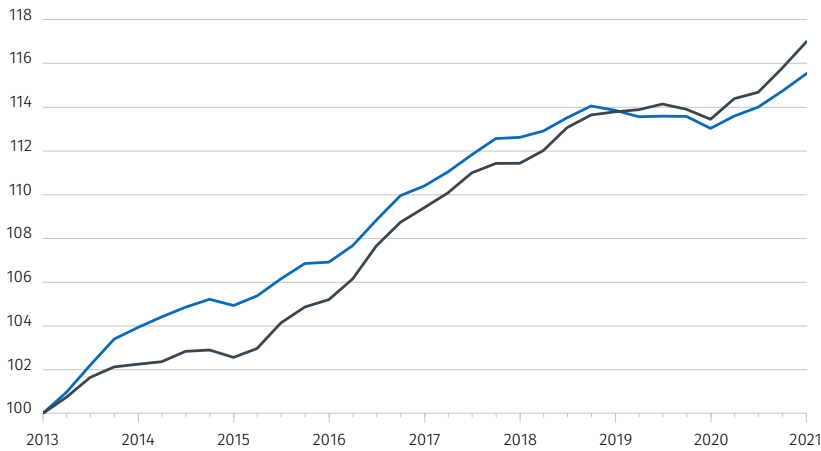
maximale Einsparung gegenüber dem Richtsatz





PriceHubble Immobilienpreisindizes

Stand 31. Dezember 2020 / 100 = 2013 / Vergleichsbasis 30. Juni 2020



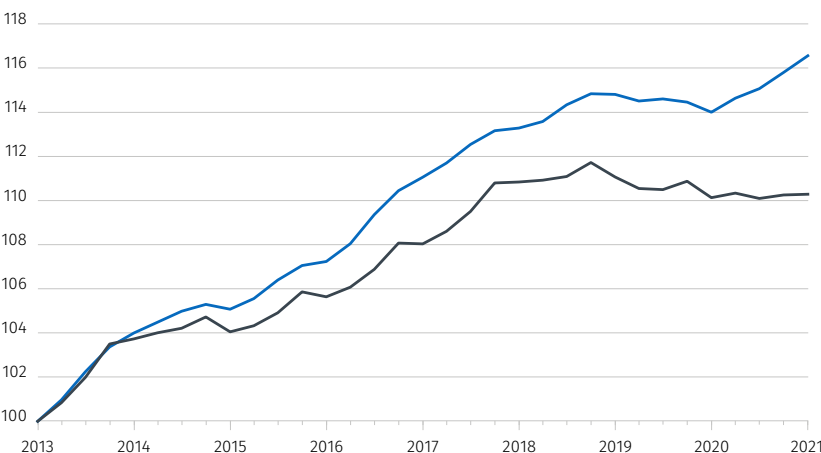
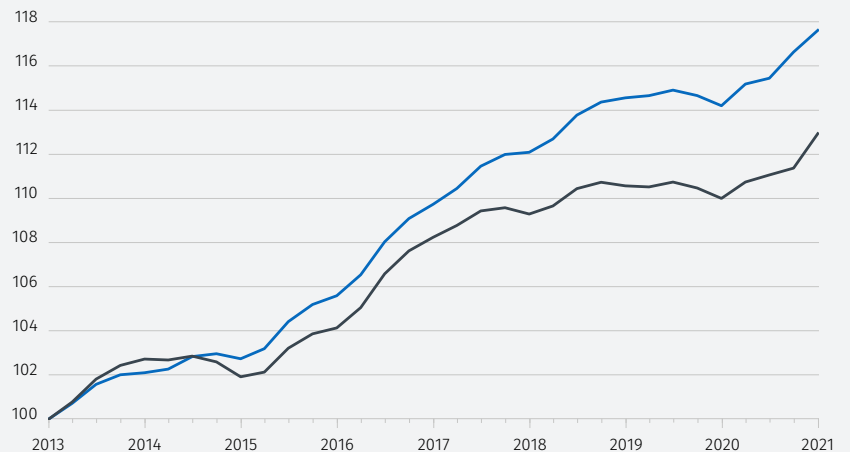
Weiterer Preisanstieg für Einfamilienhäuser und Wohnungen

Die Preise für Eigentumswohnungen sind seit dem 30. Juni 2020 schweizweit um 1.50 Prozentpunkte gestiegen. Im gleichen Zeitraum steigen auch die Preise für Einfamilienhäuser in der Schweiz um 2.30 Prozentpunkte.

Preise für Einfamilienhäuser steigen schweizweit klar weiter

Der positive Trend bei den Preisen für Einfamilienhäuser setzt sich schweizweit fort: In der Deutschschweiz erhöhen sich die Preise im zweiten Halbjahr 2020 um 2.20 Prozentpunkte und auch in der Westschweiz steigen die Preise um 1.90 Prozentpunkte.

■ Deutschschweiz ■ Westschweiz



■ Deutschschweiz ■ Westschweiz

Abflachender Trend bei den Wohnungen in der Romandie

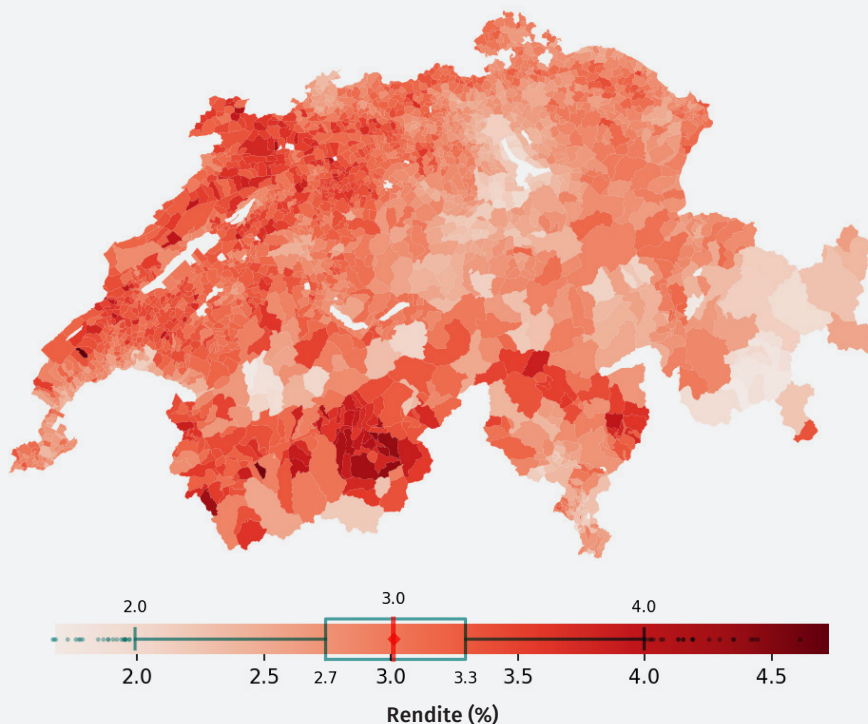
Auch die Preise der Wohnungen entwickeln sich in der ganzen Schweiz in eine positive Richtung. Während jedoch in der Westschweiz in der zweiten Jahreshälfte 2020 nur ein leichter Anstieg (plus 0.20 Prozentpunkte) verzeichnet wurde, stiegen die Wohnungspreise in der Deutschschweiz um 1.50 Prozentpunkte.

Rendite und Amortisationsdauer für Wohnungen in Schweizer Gemeinden

Mittlere Renditen für Wohnungen in den Schweizer Gemeinden variieren zwischen 1.99 Prozent und 3.97 Prozent (99%- und 1%-Quantile), was Amortisationsdauern zwischen 25 und 50 Jahren entspricht, wobei der Spitzenwert bei 4.73 Prozent (Gemeinde Berolle) und der niedrigste Wert bei 1.68 Prozent (Gemeinde Sils im Engadin/Segl) liegt.

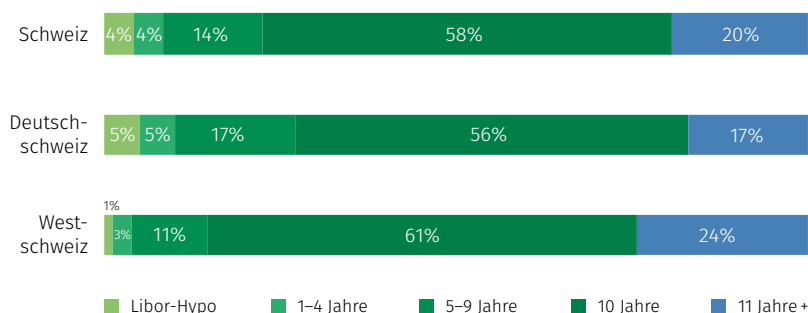
Die mittlere Rendite über alle Gemeinden liegt bei 3.00 Prozent, ist also im zweiten Halbjahr 2020 weiter gesunken (H1 2020: 3.22%). Auf Ebene der Kantone beobachten wir mit unter 2.49 Prozent weiterhin die geringsten Renditen in Zug, Basel-Stadt und Obwalden. Die höchsten Renditen sehen wir mit über 3.26 Prozent in den Kantonen Jura, Wallis und Solothurn.

Bei Bedarf erstellen wir Ihnen gerne regionale Rendite-Analysen. Nehmen Sie gerne mit uns Kontakt auf: media@pricehubble.com.



Wahl des Hypothekarprodukts

01. Juli 2020 – 31. Dezember 2020



Zehnjährige Festhypotheken nach wie vor beliebt

Die Westschweizer mögen die Hypotheken noch immer längerfristig als die Deutschschweizer: Während in der Romandie 85 Prozent der Hypothekarvolumen für 10 Jahre und länger abgeschlossen werden, sind dies nur 73 Prozent in der Deutschschweiz. Dort vertrauen die Hypothekendarnehmer vermehrt auch auf Laufzeiten zwischen 5 bis 9 Jahren sowie auf Libor-/Saron-Hypotheken.

Vor allem mittelfristige Laufzeiten profitieren

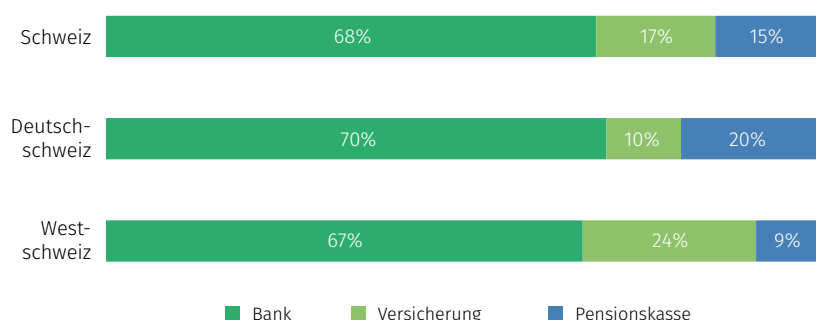
Im 2. Halbjahr 2020 haben die ultralangen Laufzeiten schweizweit an Beliebtheit eingebüsst. Nur noch rund 20 Prozent der Hypothekarvolumen wurden für 11 Jahre und länger abgeschlossen – dies zu Gunsten von Laufzeiten zwischen 5 bis 10 Jahren. Stabil geblieben sind hingegen die Abschlüsse bei der Libor- oder Saron-Hypothek. Der Abwärtstrend dieses Produkts scheint somit bei rund 4 Prozent des Hypothekarvolumens gestoppt worden zu sein.

Schweiz	2. HJ 2020	1. HJ 2020	Veränderung
Libor-Hypo	4 %	4 %	+/- 0 %
1-4 Jahre	4 %	4 %	+/- 0 %
5-9 Jahre	14 %	12 %	+17 %
10 Jahre	58 %	53 %	+9 %
11 Jahre +	20 %	27 %	-26 %



Wahl des Hypothekaranbieters

01. Juli 2020 – 31. Dezember 2020



Banken nach wie vor beliebteste Anbietergruppe

Rund 70 Prozent aller Hypothekarabschlüsse wurden schweizweit an eine Bank vermittelt. Bei den alternativen Kreditgebern vertrauen die Deutschschweizer mit 20 Prozent eher einer Pensionskasse, während sich Westschweizer Hypothekarnehmende vermehrt an eine Versicherung wenden (24%).

Banken bauen ihre Vormachtstellung aus

Banken waren im 2. Halbjahr 2020 schweizweit wieder stärker als Hypothekargeber gefragt: 10 Prozentpunkte stieg der Anteil der an Banken vermittelte Hypothekarvolumina zu Lasten der Versicherungen und Pensionskassen. Auch haben Banken im 2. Halbjahr vermehrt Sonderkonditionen gewährt, um ihr Hypothekarportfolio ausbauen und sich gegen die wachsende Konkurrenz wehren zu können.

Schweiz	2. HJ 2020	1. HJ 2020	Veränderung
Banken	68%	58%	+ 17%
Versicherungen	17%	21%	- 19%
Pensionskassen	15%	21%	- 29%

Massives Einsparpotenzial

Für Hypothekarnehmende lohnt es sich in jedem Fall, verschiedene Hypothekaranbieter miteinander zu vergleichen und mehrere Offerten einzuholen. Der durchschnittliche Richtsatz für eine zehnjährige Festhypothek lag im zweiten Halbjahr 2020 bei 1.18 Prozent. Die effektiv abgeschlossenen Zinssätze nach Verhandlung ermöglichten es Kundinnen und Kunden von MoneyPark in der Deutschschweiz eine Einsparung von bis zu 47 Basispunkten pro Jahr beim Abschluss einer Hypothek bei einer Pensionskasse. Dies ergibt bei einem Hypothekarvolumen von 750 000 Franken eine Einsparung von über 35 000 Franken über die gesamte Laufzeit. In der Westschweiz konnten beim Abschluss bei einer Pensionskasse bis zu 30 Basispunkte eingespart werden. Der regionale Unterschied resultiert daraus, dass nicht alle Hypothekargeber Finanzierungen für die gesamte Schweiz anbieten und teilweise regional konzentriert sind.

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
2. HJ 2020	Ø Richtsatz						
Banken	1.18%	0.94%	0.24%	CHF 18 000	1.04%	0.14%	CHF 10 500
Versicherungen		0.96%	0.22%	CHF 16 500	0.92%	0.26%	CHF 19 500
Pensionskassen		0.71%	0.47%	CHF 35 250	0.88%	0.30%	CHF 22 500

Methodik

Durch die Analyse von Transaktions- und Angebotsdaten für Wohnimmobilien und durch den Einsatz des auf Big Data und Machine Learning basierenden PriceHubble-Modells wurden die in dieser Publikation dargestellten Indizes erstellt. Das PriceHubble-Modell bereinigt Preise für eine «typische Standardwohnung» um Qualitätsunterschiede. Lokale Unterschiede kommen demnach nicht durch unterschiedliche Objektqualitäten zustande, sondern durch die allgemeine Preisentwicklung an der jeweiligen Lage. Die Standardwohnung kann wie folgt beschrieben werden: 4 Zimmer, 100 Quadratmeter, Baujahr 2000, gute Instandhaltung und durchschnittlicher Ausbaustandard. 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 durchschnittlichen Schaufensterzinssatz von rund 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

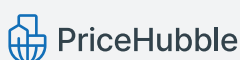
Nicole Fankhauser
Head of Communications
Phone +41 44 200 75 65
nicole.fankhauser@moneypark.ch

PriceHubble

Roswitha Brunner
Head of Corporate Communication
Phone +41 76 577 15 29
roswitha.brunner@pricehubble.com



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.



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, Property Manager und Immobilienmakler). PriceHubble ist bereits in sechs Ländern aktiv (Schweiz, Frankreich, Deutschland, Österreich, Japan und die Niederlande) und beschäftigt weltweit 90 Angestellte.