

August 2022
Finanzierungs- und Immobilien Update (FIMU)

Zinsanstieg kann Immobilienpreise nicht bremsen, lässt aber Hypo-Laufzeiten sinken

120 %

klettert die Nachfrage nach
Saron-Hypotheken im H1 2022

+5.56 %

steigen die Preise für Einfamilien-
häuser in der Schweiz

1 Jahr

sinkt die \emptyset -Laufzeit einer
Festhypothek ggü. dem
Vorhalbjahr

3.25 %

durchschnittliche Rendite für
Wohnungen in Schweizer Gemeinden

0.97 %

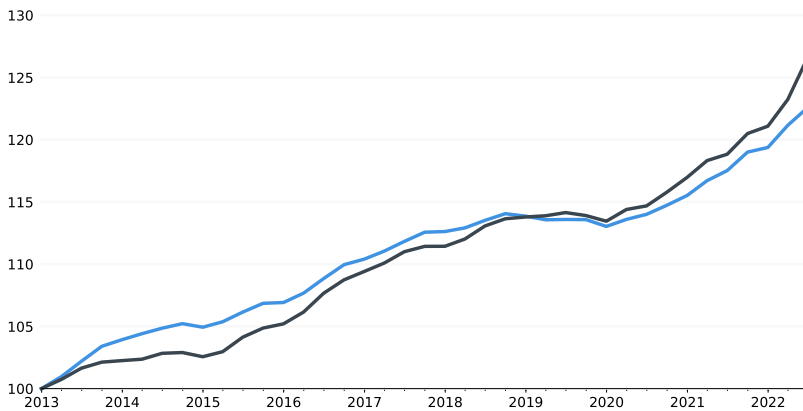
beträgt die \emptyset -Einsparung bei
einer Versicherung gegenüber
dem Richtsatz





PriceHubble Immobilienpreisindizes

Stand 30. Juni 2022 / 100 = 2013 / Vergleichsbasis 31. Dezember 2021



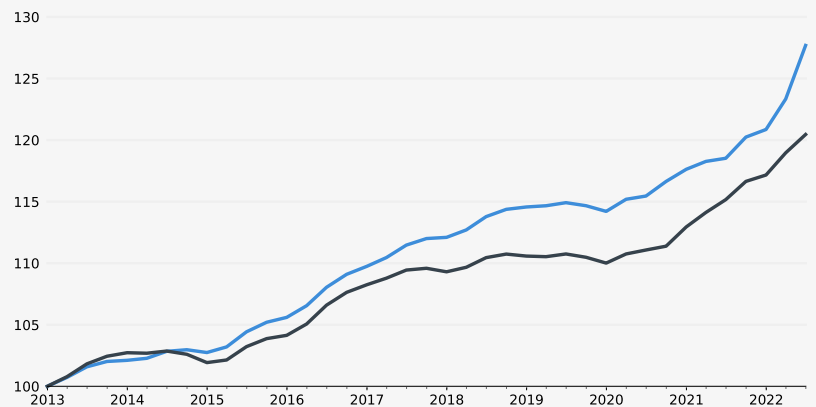
Starker Preisanstieg hält in der ganzen Schweiz an

Der starke Anstieg der Kaufpreise für Wohnungen und Einfamilienhäuser in der Schweiz hält seit dem 31. Dezember 2021 weiter an. Die Kaufpreise von Eigentumswohnungen stiegen im letzten Halbjahr um 3.22 Prozentpunkte, währenddem die Preise für Einfamilienhäuser sogar um 5.56 Prozentpunkte zunahmen.

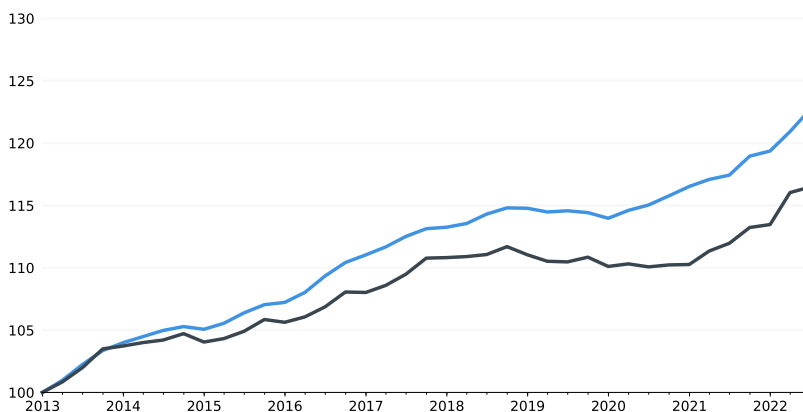
■ Wohnung ■ Haus

Markanter Anstieg der Preise von Einfamilienhäusern

Einen Anstieg um 3.29 Prozentpunkte verzeichneten die Preise für Einfamilienhäuser in der Westschweiz in der ersten Jahreshälfte 2022. Während dieser Zeit stiegen die EFH-Preise in der Deutschschweiz um 6.82 Prozentpunkte.



■ Deutschschweiz ■ Westschweiz



Auch Preise für Wohnungen steigen weiter an

Im ersten Halbjahr 2022 zogen die Preise von Eigentumswohnungen nach wie vor an: In der Westschweiz stiegen die Preise um 3.01 Prozentpunkte, währenddem sie in der Deutschschweiz um 3.34 Prozentpunkte anstiegen.

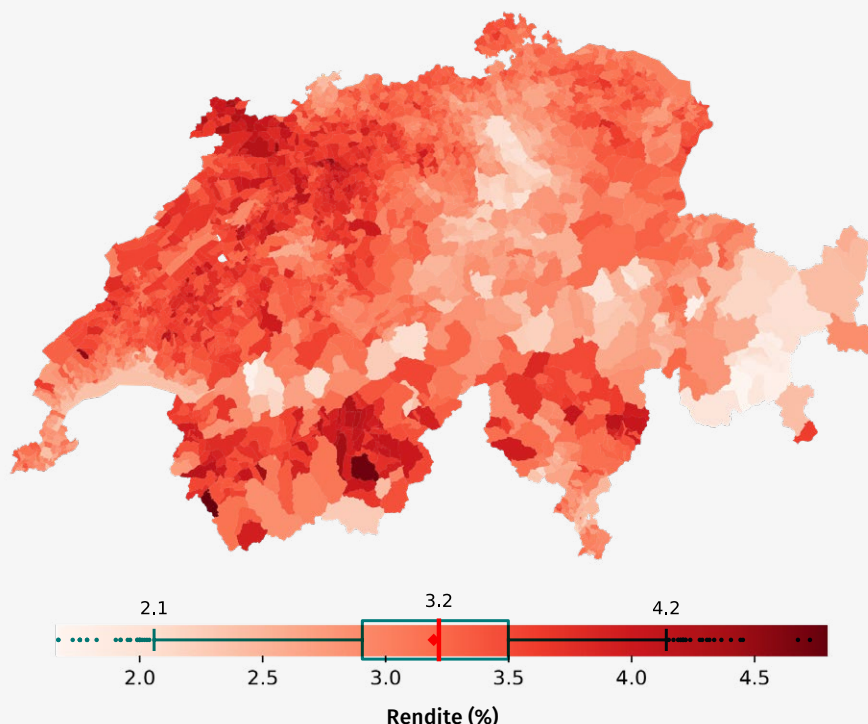
■ Deutschschweiz ■ Westschweiz

Renditen und Amortisationsdauer für Wohnungen in Schweizer Gemeinden

Mittlere Renditen in den Schweizer Gemeinden für Wohnungen variieren zwischen 2.04 % und 4.21% (99%- und 1%-Quantile), was Amortisationsdauern zwischen 24 und 49 Jahren entspricht. Der Spitzenwert liegt bei 4.80% (Gemeinde Trient) und der niedrigste Wert bei 1.66% (Gemeinde Sils im Engadin/Segl).

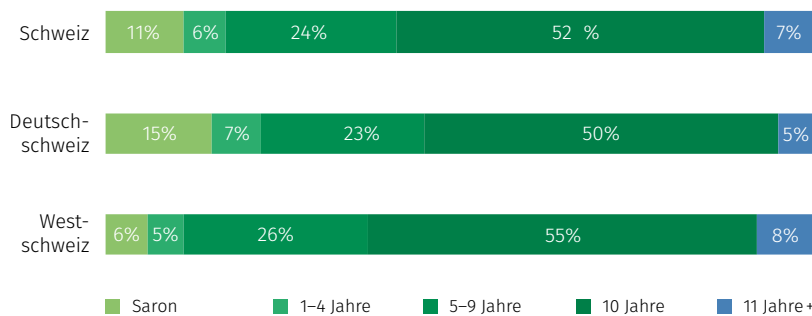
Die mittlere Rendite über alle Gemeinden liegt bei 3.25% und ist somit im ersten Halbjahr 2022 deutlich gestiegen (H2 2021: 2.90%). Auf Ebene der Kantone beobachten wir mit unter 2.64% die geringsten Renditen in Zürich, Basel-Stadt und Zug. Die höchsten Renditen sehen wir mit über 3.69% in den Kantonen Jura, Solothurn und Neuenburg.

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



Wahl des Hypothekarprodukts

01. Januar 2022 – 30. Juni 2022



Revival der Geldmarkthypothen

Mit einem Anteil von 11 Prozent am vermittelten Volumen im abgelaufenen Halbjahr ist die Geldmarkthypothek so beliebt wie lange nicht mehr. Insbesondere in der Deutschschweiz wurde sehr häufig eine saronbasierte Hypothek gewählt. Dies ist auf die stark gestiegenen Zinsen für Festhypotheken im ersten Halbjahr 2022 zurückzuführen währenddessen Saron-Hypothen aufgrund des noch negativen Leitzinssatzes unverändert günstige Konditionen (<1%) aufweisen.

Höhere Zinsen führen zu kürzeren Laufzeiten

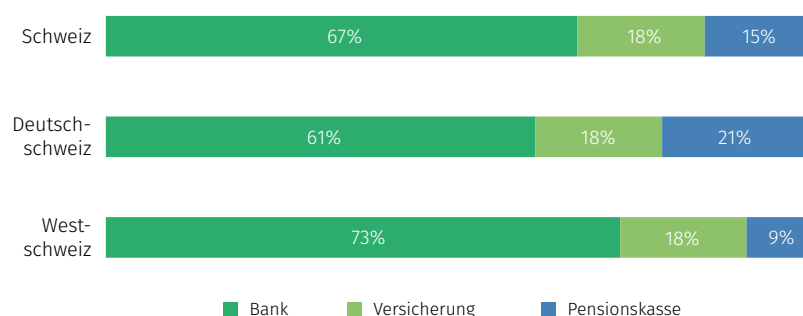
Zehnjährige Festhypotheken wurden im Vergleich zum Vorhalbjahr um rund 30 Basispunkte teurer abgeschlossen, während Saron-Hypothen keinen Preisanstieg erfahren haben. Entsprechend verlieren zehnjährige und längerdauernde Festhypotheken an Boden, während kürzere Laufzeiten zugelegt haben. Mit knapp mehr als die Hälfte des vermittelten Volumens bleibt die zehnjährige aber die beliebteste Laufzeit.

Schweiz	1. HJ 2022	2. HJ 2021	Veränderung
Geldmarkthypothek	11%	5%	120%
1-4 Jahre	6%	5%	20%
5-9 Jahre	24%	20%	20%
10 Jahre	52%	62%	-16%
11 Jahre +	7%	8%	-13%



Wahl des Hypothekaranbieters

01. Januar 2022 – 30. Juni 2022



Pensionskassen und Versicherungen legen zu

In der Romandie verzeichneten die Pensionskassen einen kleinen Zuwachs auf Kosten der Banken. Auch in der Deutschschweiz konnten sie ihren Anteil am vermittelten Volumen erhöhen, allerdings nicht so stark wie die Versicherungen. Diese hatten letztmals vor zwei Jahren schweizweit einen höheren Anteil als im ersten Halbjahr dieses Jahres.

Banken erhöhen Zinsen am stärksten und lassen Federn

Banken wurden im Vergleich zum Vorhalbjahr wieder etwas weniger oft gewählt. Sie erhöhten ihre Preise stärker als Versicherungen und Pensionskassen, welche sich nicht am Kapitalmarkt refinanzieren müssen, und büssten so an vermitteltem Volumen ein. Mit einem Anteil von zwei Dritteln am vermittelten Volumen bleiben sie aber weiterhin erste Wahl.

Schweiz	1. HJ 2022	2. HJ 2021	Veränderung
Banken	67%	71%	-6%
Versicherungen	18%	16%	13%
Pensionskassen	15%	13%	15%

Massives Einsparpotenzial

Der rasche und starke Zinsanstieg im abgelaufenen Halbjahr hat deutliche Spuren in der Produkt- und Laufzeitenstruktur am Hypothekarmarkt hinterlassen. Die durchschnittlich abgeschlossene Laufzeit von Festhypotheken ist gegenüber dem letzten Halbjahr um rund ein Jahr auf achteinhalb Jahre gesunken. Die Top-Konditionen für eine zehnjährige Festhypothek kletterten im ersten Halbjahr 2022 um astronomische 190 Basispunkte, weshalb sich viele Hypotheknehmer für kürzere Laufzeiten oder eine saronbasierte Hypothek entschieden. Ein Blick auf die effektiv abgeschlossenen Zinssätze für eine zehnjährige Hypothek zeigt aber, dass diese weit weniger stark gestiegen sind als der durchschnittliche Richtsatz (Durchschnittszins von über 150 Banken, Versicherungen und Pensionskassen). Hier zeigt sich das immense Einsparpotenzial eines breiten Anbietervergleichs. Spannend war im abgelaufenen Halbjahr auch, dass die Versicherungen erstmals seit 2019 wieder einen günstigeren durchschnittlich abgeschlossenen Zinssatz für eine zehnjährige Laufzeit aufweisen als Pensionskassen.

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 2022	Ø Richtsatz						
Banken		1.40%	0.65%	CHF 48 750	1.52%	0.53%	CHF 39 750
Versicherungen	2.05%	1.08%	0.97%	CHF 72 750	1.32%	0.73%	CHF 54 750
Pensionskassen		1.12%	0.93%	CHF 69 750	1.45%	0.60%	CHF 45 000

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. 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 Schaufensterzinssatz von über 150 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
Senior Communications Manager
Phone +41 44 200 75 65
marco.tomasina@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 präziserer 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 150 Mitarbeitende.