PriceHubble

MONEY PARK

Januar 2023

Finanzierungs- und Immobilien Update (FIMU)

Zinsanstieg drückt Immobilienpreise und treibt Hyponehmer in den Saron

75 %
beträgt der Anteil der Banken am vermittelten Volumen

2.32 %
fallen die Preise für Einfamilienhäuser in der Schweiz im Q4

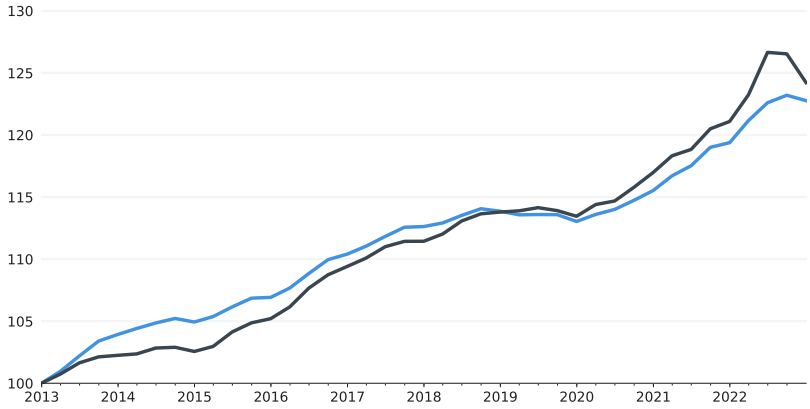
34 %
beträgt der Anteil an Saron-Hypotheken

3.48 %
durchschnittliche Rendite für Wohnungen in Schweizer Gemeinden

Ø 2.07 %
wurde in der Deutschschweiz für eine 10-jährige Hypothek bei einer Versicherung bezahlt

PriceHubble Immobilienpreisindizes

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



Erstmals seit drei Jahren sinken die Immopreise wieder

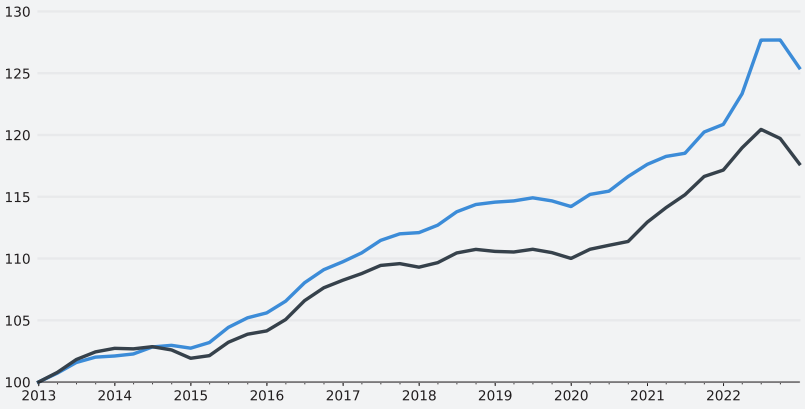
Der starke Anstieg der Kaufpreise für Eigentumswohnungen (ETW) und Einfamilienhäuser (EFH) in der Schweiz wurde im abgelaufenen vierten Quartal jäh gebremst. Die Preise von EFH gaben im dritten Quartal um 0.12 Prozent nach und weitere 2.32 Prozent im Q4. ETW gaben erst im Q4 um 0.43 Prozent nach.

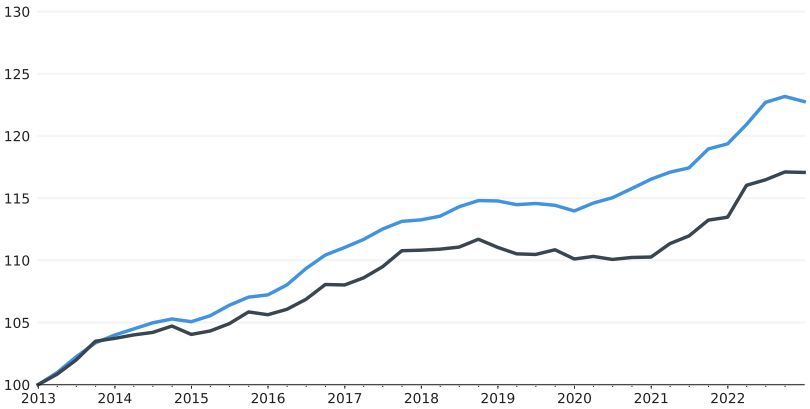
Wohnung Haus

Einfamilienhäuser verzeichnen deutlichen Preisrückgang

Im Vorjahresvergleich stiegen die Preise für EFH in der Deutschschweiz um 4.58 Prozent an. Erst das vierte Quartal war mit -2.25 Prozent negativ. Die Preise für EFH in der Westschweiz verzeichneten zwei negative Quartale (-2.78%) und stiegen im Vorjahresvergleich lediglich um 0.51 Prozent.

Deutschschweiz Westschweiz





Preise für Wohnungen konnten sich noch halten

Im abgelaufenen Halbjahr stiegen die Kaufpreise für Wohnungen in der Deutschschweiz nur noch um 0.06 Prozent, während in der Westschweiz ein Plus von 0.59 Prozent resultierte. Im Vorjahresvergleich wurden Wohnungen sowohl in der Westschweiz (+3.6%) teurer, als auch in der Deutschschweiz (+3.4%).

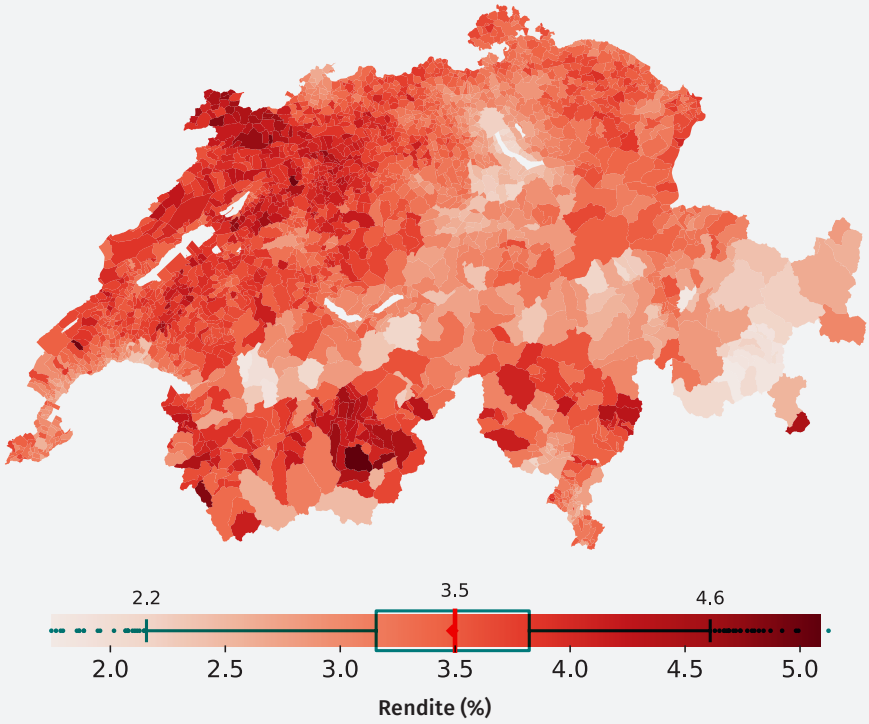
Deutschschweiz Westschweiz

Renditen und Amortisationsdauer
für Wohnungen in Schweizer Gemeinden

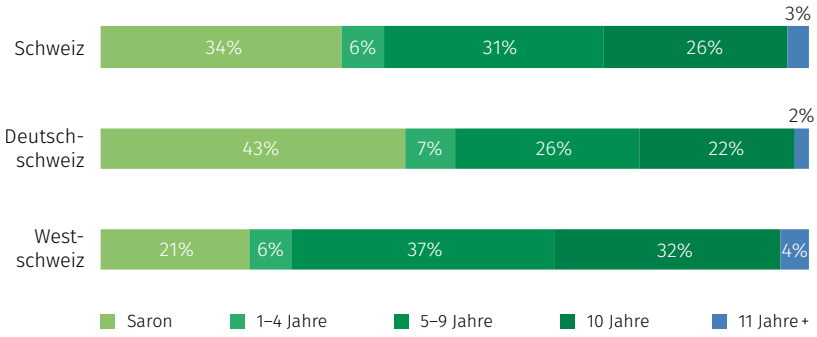
Mittlere Renditen in den Schweizer Gemeinden für Wohnungen variieren zwischen 2.14% und 4.58% (99%- und 1%-Quantile), was Amortisationsdauern zwischen 22 und 47 Jahren entspricht, wobei der Spitzenwert bei 5.09% (Gemeinde St. Niklaus) und der niedrigste Wert bei 1.74% (Gemeinde Sils im Engadin/Segl) liegt.

Die mittlere Rendite über alle Gemeinden liegt bei 3.48%, ist also im zweiten Halbjahr 2022 weiter gestiegen (H1 2022: 3.25%). Auf Ebene der Kantone beobachten wir mit unter 2.73% die geringsten Renditen in Zürich, Basel-Stadt und Zug. Die höchsten Renditen sehen wir mit über 3.94% in den Kantonen Jura, Neuchâtel 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 2022 – 31. Dezember 2022



Flucht in den Saron

Der Trend zu Geldmarkthypotheken zeichnete sich bereits im ersten Halbjahr 2022 ab, als die Zinsen für Festhypotheken stark angestiegen sind. Insbesondere in der Deutschschweiz wurde auf den Zinsanstieg reagiert. Das vermittelte Volumen von Saron-Hypotheken erreichte im zweiten Halbjahr einen Anteil von über 40 Prozent, während die Westschweiz sich nach wie vor am häufigsten für Festhypotheken von fünf bis neun Jahren entschied.

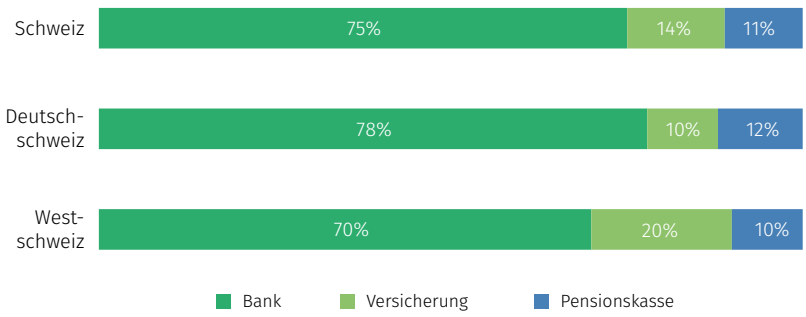
Saron-Anteil im 2022 wohl einmalig hoch

Die Saron-Hypothek wurde im zweiten Halbjahr schweizweit gesehen trotz Budgetunsicherheit und drohendem Zinsanstieg am meisten gewählt. Der Peak wurde im Spätsommer 2022 erreicht. Die langen Laufzeiten verloren aufgrund des Zinsanstiegs weiter an Boden. Die sonst so beliebte zehnjährige Festhypothek fiel gar hinter die mittelfristigen Laufzeiten zurück, welche um knapp 30 Prozent zulegen konnten.

Schweiz	2. HJ 2022	1. HJ 2022	Veränderung
Saron-Hypothek	34%	11%	209%
1–4 Jahre	6%	6%	0%
5–9 Jahre	31%	24%	29%
10 Jahre	26%	52%	-50%
11 Jahre +	3%	7%	-57%

Wahl des Hypothekaranbieters

01. Juli 2022 – 31. Dezember 2022



Banken setzen in der Deutschschweiz Rekordmarke

In der Deutschschweiz steigerten die Banken ihren Anteil am vermittelten Volumen massiv auf 78%, was ein neuer Rekordwert in der jüngeren Geschichte von MoneyPark darstellt. Der grosse Anteil am Volumen ist auf die massiv steigende Bedeutung von Saron-Produkten zurückzuführen, welche praktisch alle Banken (häufig zu attraktiven Konditionen) anbieten, während Versicherungen und Pensionskassen diese nur teilweise im Angebot haben.

Banken schlagen mit Saron zurück

Während Versicherungen und Pensionskassen im ersten Halbjahr schweizweit auf Kosten der Banken zulegen konnten, schlagen letztere nun mit Saron-Hypotheken zurück. Dreiviertel des von MoneyPark vermittelten Volumen ging im zweiten Halbjahr an Banken, so viel wie noch nie in der jüngeren Geschichte von MoneyPark. Versicherungen konnten mit sehr attraktiven Zinsen den Rückgang etwas besser in Grenzen halten als Pensionskassen.

Schweiz	2. HJ 2022	1. HJ 2022	Veränderung
Banken	75%	67%	12%
Versicherungen	14%	18%	-22%
Pensionskassen	11%	15%	-27%

Massives Einsparpotenzial

Im Jahr 2021 bezahlte man für eine zehnjährige Festhypothek durchschnittlich gerade mal 30 Basispunkte mehr als für eine Saron-Hypothek. Die Zinswende liess diese Differenz bis Mitte September 2022 auf über 200 Basispunkte ansteigen, was die grosse Nachfrage nach Saron-Hypotheken erklärt. Zum Jahresende betrug die Differenz nur noch rund 50 Basispunkte, weil Saron-Hypotheken mit dem Leitzinsanstieg rund ein Prozent teurer geworden sind. Dies liess die Nachfrage nach Geldmarkthypotheken wieder etwas abflachen.

Ein Blick auf die effektiv abgeschlossenen Zinssätze für eine zehnjährige Hypothek zeigt, dass diese im zweiten Halbjahr stärker gestiegen sind als der durchschnittliche Richtsatz (Durchschnittszins von über 150 Banken, Versicherungen und Pensionskassen). Ultratiefe Angebote, insbesondere von Versicherungen und Pensionskassen sind vom Markt im Gleichschritt mit höheren Kapitalmarktzinsen verschwunden. Sie haben ihre Zinsen im zweiten Halbjahr stärker erhöht als die Banken. Dennoch bleiben die Versicherungen auch im zweiten Halbjahr die günstigste Anbietergruppe, knapp vor den Pensionskassen.

10 Jahre Festhypothek	**Schweiz**	**Deutschschweiz**			**Westschweiz**		
2. HJ 2022	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	2.90%	2.32%	0.58%	CHF 43 500	2.31%	0.59%	CHF 44 250
Versicherungen		2.07%	0.83%	CHF 62 250	2.26%	0.64%	CHF 48 000
Pensionskassen		2.14%	0.76%	CHF 57 000	2.27%	0.63%	CHF 47 250

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 Finanzierungsgmarkt 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
Antje Heber
Team Lead Corporate Communications
Phone +49 163 173 31 17
antje.heber@pricehubble.com

MONEY PARK

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 und beim 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 an einem der schweizweit über 15 Standorte oder ortsunabhängig via Telefon oder online. Institutionellen Investoren bietet MoneyPark ganzheitliche Hypothekarlösungen dank einem Setup aus leistungsfähigem Vertrieb und effizienter Portfoliobewirtschaftung.

PriceHubble

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 präzisester 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.