

Januar 2024

Finanzierungs- und Immobilien Update (FIMU)

Preisschub bei Immobilien und Wende bei Hypotheken

+38%

kurzfristige Festhypotheken auf dem Vormarsch

4.5%

Preisschub bei Einfamilienhäusern in der Schweiz

22%

Versicherungen mit Rekordanteil

Ø 2.23%

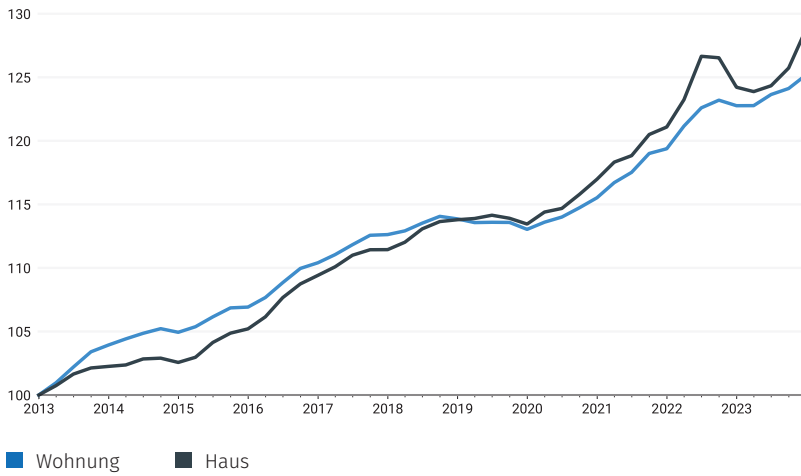
Zehnjährige Hypothek bei Versicherungen in der Deutschschweiz





PriceHubble Immobilienpreisindizes

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

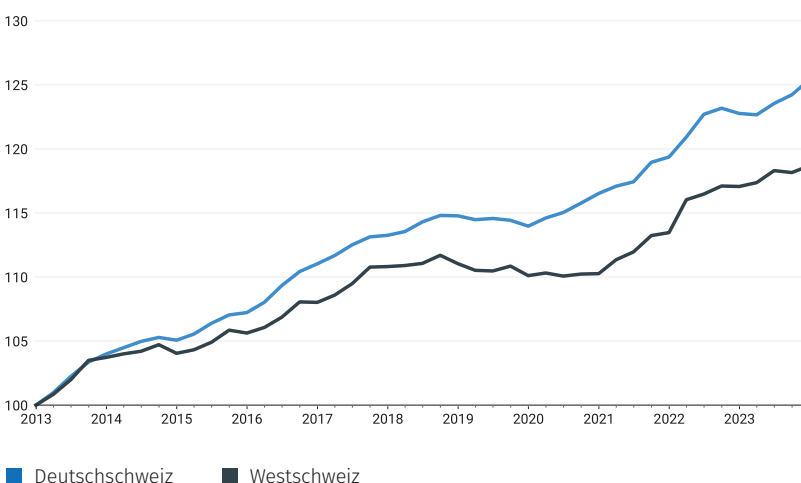
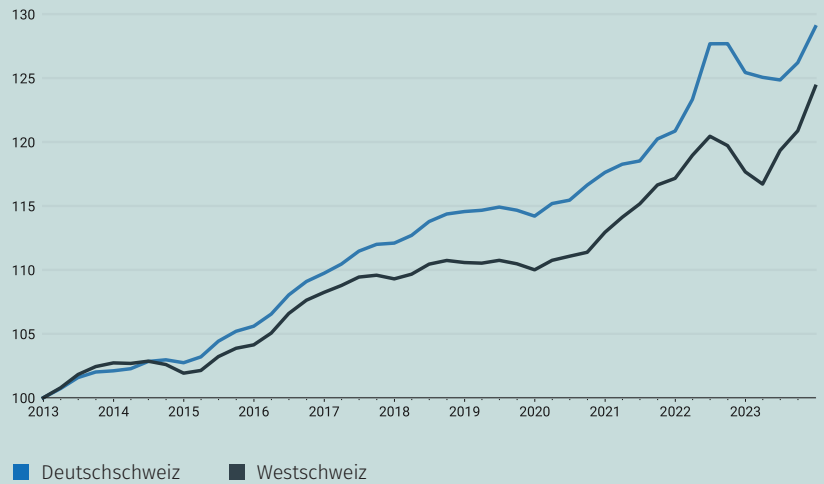


Immopreise steigen stärker an

Nach einem geringen Anstieg im ersten Halbjahr 2023 sind die Kaufpreise für Wohnungen und Einfamilienhäuser in der Schweiz seit dem 30. Juni 2023 deutlich gestiegen. Die Eigentumswohnungen verzeichneten einen Anstieg von 1.6 Prozent, während die Preise für Einfamilienhäuser sogar um 4.5 Prozent zulegten. Dabei verzeichnete das vierte Quartal deutlich höhere Anstiege als das dritte.

Einfamilienhäuser verzeichnen in der Westschweiz erneut grösseren Anstieg

Einfamilienhäuser verzeichneten im zweiten Halbjahr 2023 einen landesweiten Preisanstieg, wobei dieser in der Westschweiz mit 5 Prozent leicht stärker ausfiel als in der Deutschschweiz mit 4.2 Prozent. Der Preisanstieg gewann insbesondere im vierten Quartal 2023 an Dynamik, mit einem Anstieg von 2.8 Prozent in der Deutschschweiz und 3.5 Prozent in der Westschweiz.



Preise für Wohnungen steigen weiterhin, allerdings moderater

Die Preise für Wohnungen verzeichneten im zweiten Halbjahr 2023 sowohl in der Deutschschweiz als auch in der Westschweiz einen Anstieg. Dabei fiel der Anstieg in der Deutschschweiz mit 1.9 Prozent etwas stärker aus als in der Westschweiz mit 0.4 Prozent. Im Vergleich zu Einfamilienhäusern fällt die Zunahme für Wohnungen insgesamt moderater aus, was insbesondere auf ein schwaches drittes Quartal zurückzuführen ist.

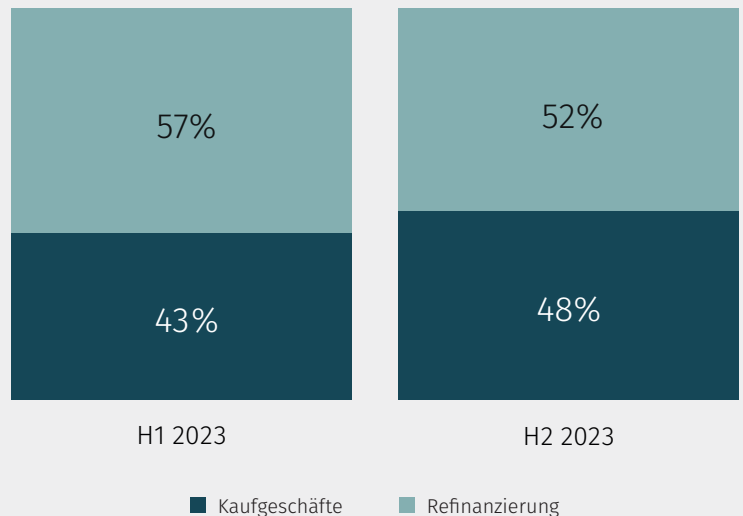
Entwicklung von Neuhypotheken und Refinanzierung von Immobilien

Vergleich 1. Halbjahr 2023 vs. 2. Halbjahr 2023

Mehr Neukäufe als im ersten Halbjahr

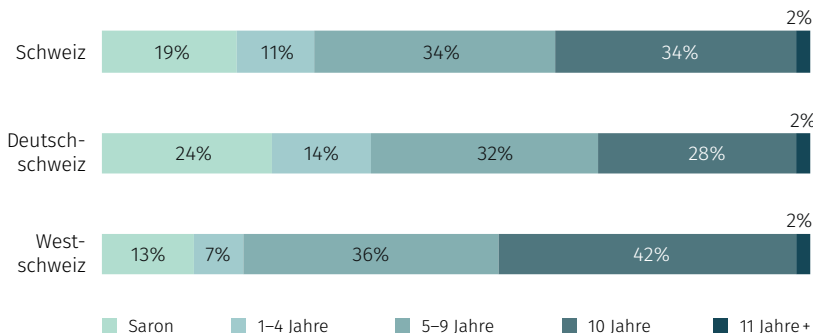
Die Zinswende hat sicherlich ihren Teil dazu beigetragen, dass im zweiten Halbjahr der Anteil an Neukäufen gegenüber Refinanzierungen zugenommen hat.

So hat MoneyPark etwas mehr Neufinanzierungen abgeschlossen als noch im ersten Halbjahr 2023. Dies insbesondere bei Wohnungen, deren Preise deutlich weniger stark gestiegen sind, als bei Einfamilienhäusern.



Wahl des Hypothekarprodukts

01. Juli 2023 – 31. Dezember 2023



Saron-Anteil weiterhin rückläufig

Nach der vorerst letzten Leitzinserhöhung der Schweizerischen Nationalbank (SNB) im Juni 2023 ist der Preisunterschied von Saron- zu Festhypotheken noch kleiner geworden und hat sich im Oktober 2023 gar zugunsten der Festhypotheken gedreht. Das letztere seither günstiger sind als Saron-Hypotheken zeigt sich in einer stark rückläufigen Nachfrage nach Geldmarkthypotheken, insbesondere in der Deutschschweiz wo der Anteil an Saron-Hypotheken im ersten Halbjahr 2023 noch bei 35 Prozent lag.

Kurzfristige Festhypotheken mit beachtlichem Zuwachs

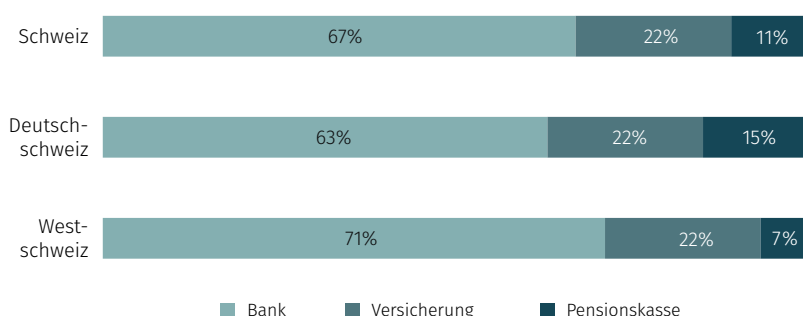
Die rückläufige Nachfrage nach Saron-Hypotheken dürfte sich auch im 1. Halbjahr 2024 fortsetzen. Die Geldmarkthypotheken wurden vermehrt von kurzfristigen Festhypotheken abgelöst, aber auch die für lange Zeit beliebteste Laufzeit von zehn Jahren wird wieder öfters gewählt und könnte aufgrund der geringen Zinsdifferenzen zwischen den Laufzeiten schon bald wieder den alleinigen Spitzenplatz einnehmen.

Schweiz	2. HJ 2023	1. HJ 2023	Veränderung
Saron-Hypothek	19%	25%	-24%
1-4 Jahre	11%	8%	38%
5-9 Jahre	34%	34%	0%
10 Jahre	34%	31%	10%
11 Jahre +	2%	2%	0%



Wahl des Hypothekaranbieters

01. Juli 2023 – 31. Dezember 2023



Versicherungen mit Rekordanteil

Beim Anteil am vermittelten Volumen legten Versicherungen insb. in der Deutschschweiz sehr stark zu und erreichten im zweiten Halbjahr 2023 schweizweit gesehen mit 22 Prozent Anteil einen neuen Rekord. Historisch gesehen waren Versicherungen in der Westschweiz immer stärker und sind jetzt erstmals in beiden Landesteilen gleich auf.

Banken und Pensionskassen lassen aus unterschiedlichen Gründen Federn

Der weitere Rückgang von Saron-Hypotheken liess auch den Anteil am vermittelten Volumen an Banken weiter sinken. Innert Jahresfrist ging ihr Anteil von drei Viertel auf zwei Drittel zurück. Bei den Pensionskassen ist nicht der Saron schuld am geringeren Anteil, sondern das vermehrt ausgeschöpfte Anlagekapital und die Zinswende, welche Investitionen in Immobilien und Hypotheken zwar nicht weniger attraktiv macht, aber durchaus wieder mehr alternative Anlagemöglichkeiten bietet.

Schweiz	2. HJ 2023	1. HJ 2023	Veränderung
Banken	67%	72%	-7%
Versicherungen	22%	16%	38%
Pensionskassen	11%	12%	-8%

Massives Einsparpotenzial

Die Richtsätze für drei- und fünfjährige Festhypotheken unterbieten seit Anfang Oktober den Saron-Zinssatz. Für Festhypotheken mit zehnjähriger Laufzeit gilt das gleiche seit Anfang November, was die vermehrte Wahl von Festhypotheken erklärt.

Ein Blick auf die effektiv abgeschlossenen Zinssätze für eine zehnjährige Hypothek zeigt, dass der Wettbewerb im Vergleich zum vorherigen Halbjahr weiter nachgelassen hat, sprich die Differenz zwischen dem durchschnittlichen Richtsatz (Durchschnittszins von über 100 Banken, Versicherungen und Pensionskassen) und den effektiv abgeschlossenen Zinssätzen wiederum kleiner geworden ist. Die Versicherungen bleiben auch im zweiten Halbjahr 2023 die günstigste Anbietergruppe und bieten damit gegenüber dem Richtsatz ein bedeutendes Einsparpotenzial.

10 Jahre Festhypothek	Schweiz		Deutschschweiz			Westschweiz		
	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	
2. HJ 2023								
Banken	2.71%	2.47%	0.24%	CHF 18 000	2.49%	0.22%	CHF 16 500	
Versicherungen		2.23%	0.48%	CHF 36 000	2.35%	0.36%	CHF 27 000	
Pensionskassen		2.29%	0.42%	CHF 31 500	2.41%	0.30%	CHF 22 500	

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

Camille Charlier
Head of Corporate Communications
Phone +49 170 80 911 85
camille.charlier@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, mittlerweile international tätiges B2B-Unternehmen, das innovative digitale Lösungen – beruhend auf Immobilienbewertungen und Marktkenntnissen – für die Finanz- und 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 Kund:innen, Immobilien- und Investitionsentscheidungen auf Grundlage präziserer datengetriebener Erkenntnisse (wie etwa Bewertungen, Marktanalysen, Wertprognosen oder Bausimulationen) zu fällen 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 10 Ländern aktiv (Schweiz, Frankreich, Deutschland, Österreich, Japan, Niederlande, Belgien, Tschechien, Slowakei und Grossbritannien) und beschäftigt weltweit über 200 Mitarbeitende.