

Hypothekarmarkt Schweiz: Stetiges Wachstum um drei Prozent

Eine Analyse der wichtigsten Akteure von 2014 bis 2019

Studie von MoneyPark, 10. August 2020

Das Wichtigste in Kürze

- Der Schweizer Hypothekarmarkt ist in den vergangenen fünf Jahren um 146 Milliarden Franken auf rund 1'100 Milliarden Franken gewachsen (+ 15.4 %). 2019 verzeichnete er ein Plus von 32 Milliarden Franken.
- Die Banken beherrschen dank jahrzehntelang aufgebauter Bestände noch immer knapp 95 Prozent des Hypothekarmarktes, Pensionskassen legen an Volumen zu, Versicherungen verhalten sich unterschiedlich.
- Hypothekarintermediäre trugen im Jahr 2019 bereits rund 18 Prozent zum Wachstum des Hypothekarmarktes bei und werden weiter zulegen.
- Das Kundenbedürfnis nach voller Transparenz und Zugang zu vielen Hypothekaranbietern und -offerten nimmt dabei stetig zu.
- Die Corona-Krise wird auf den Wachstumskurs des Schweizer Hypothekarmarktes kaum grossen Einfluss ausüben. 2020 erwarten wir ein Wachstum von rund drei Prozent, was mit den vergangenen Jahren vergleichbar ist.

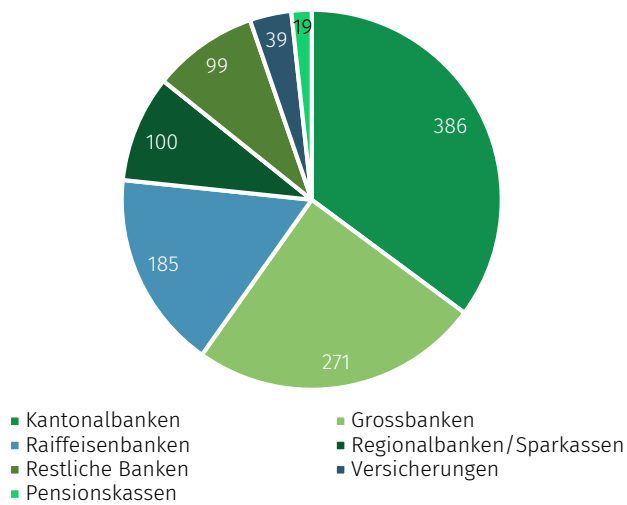
Der Schweizer Hypothekarmarkt gehört zu den grössten der Welt – und er wächst organisch Jahr für Jahr zwischen drei und fünf Prozent. Die vorliegende Studie untersucht, wie sich der Hypothekarmarkt 2019 entwickelte und welche Teilnehmer den Markt am meisten geprägt haben. Ausserdem findet sich eine Zusammenstellung des Schweizer Hypothekarmarktes und der Veränderung der Volumina und Marktanteile in den letzten fünf Jahren sowie ein Ausblick auf die erwarteten Entwicklungen im Jahr 2020.

Der Hypothekarmarkt 2019

Banken bleiben mit Abstand die grösste Anbietergruppe

Knapp 1'100 Milliarden Franken umfasste der Schweizer Hypothekarmarkt per Ende 2019. Den Löwenanteil daran stemmen noch immer die Banken: Sie beherrschen zusammen knapp 95 Prozent des Schweizer Hypothekarmarktes, wenn auch immer mehr aus nicht nur bankeigenen Vertriebskanälen generiert wird.

Hypothekarbestände per Ende 2019 (in Mia. CHF)



*Die Volumina der Pensionskassen und Versicherungen sind teilweise geschätzt
Quelle: SNB, Finma, BFS, MoneyPark

Die beiden Nicht-Banken-Anbietergruppen, «Versicherungen» und «Pensionskassen» decken zusammen geschätzt rund fünf Prozent des Marktes ab, verwalten also per Ende 2019 zusammen Hypotheken im Wert von rund 57.5 Milliarden Franken.

Umwälzungen im Markt dauern Jahre

Während das Volumen von Versicherern im Jahr 2019 leicht abgenommen hat, sind Pensionskassen stärker als der Markt gewachsen. Trotzdem werden noch einige Jahre vergehen, bis

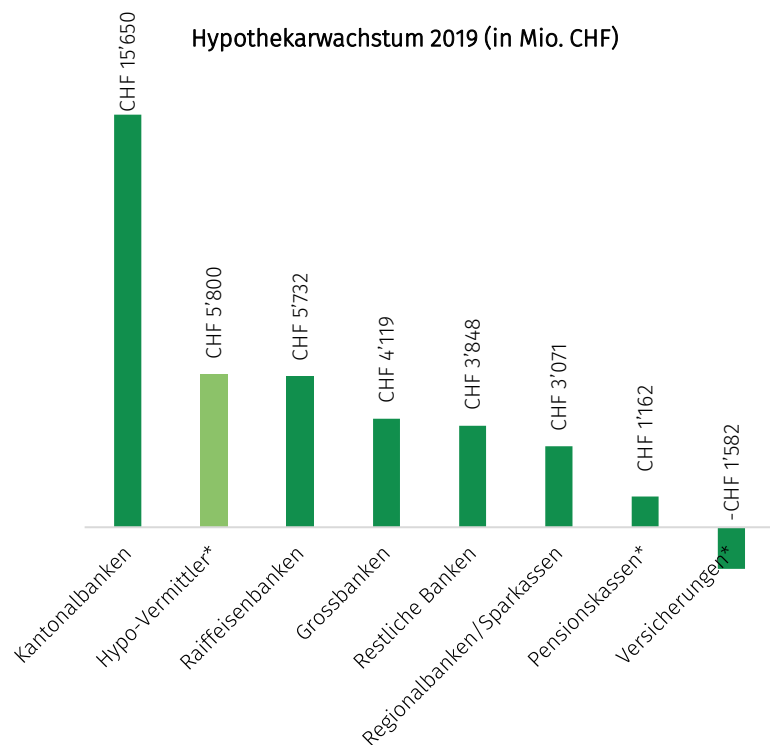
der Anteil der Nicht-Banken am Gesamtmarkt signifikant steigt. Denn: Der Aufbau eines Hypothekarportfolios braucht seine Zeit und ist abhängig von alternativen Vertriebskanälen, vor allem Intermediären. Pro Jahr werden durchschnittlich nur rund 150 Milliarden Franken Hypotheken zur Verlängerung fällig, der restliche Betrag bleibt als Bestand in den Büchern der Hypothekengeber. Ausserdem verlängern rund 90 Prozent aller Hypothekarkunden trotz hoher potenzieller Zinersparnis und einfacher Vergleichbarkeit des Hypothekarproduktes ihre Hypothek noch immer aus primären Bequemlichkeitserwägungen ohne Vergleichsofferten direkt bei ihrer Hausbank.

Der Schweizer Hypothekarmarkt – einer der grössten der Welt

Der gesamte Schweizer Hypothekarmarkt ist im Jahr 2019 um 32 Milliarden Franken oder 3.0 Prozent gewachsen. Gegenüber dem Vorjahr ist damit ein kleiner Rückgang zu verzeichnen (2018: + 34.6 Mia. / +3.4 %). Dabei ist das Wachstum vor allem auf steigende Immobilienpreise zurückzuführen, denn die Wohneigentumsquote in der Schweiz stagniert seit Jahren auf tiefen rund 40 Prozent. Damit ist der Schweizer Hypothekarmarkt einer der grössten der Welt. Die ausstehenden Hypothekarkredite in Deutschland sind mit 1'200 Milliarden Euro beispielsweise nominal fast gleich hoch wie in der Schweiz – Deutschland ist jedoch mit 83 Millionen Einwohner rund zehnmal grösser als die Schweiz und hat zudem eine deutlich höhere Eigentumsquote von über 50 Prozent.

Pensionskassen wachsen prozentual am stärksten

Die Kantonalbanken konnten mit über 15.6 Milliarden Netto-Wachstum nominal am meisten Hypothekarvolumen generieren und sind mit 4.2 Prozent auch über dem Markt gewachsen. Auch die Raiffeisenbanken sowie die Regionalbanken und Sparkassen wuchsen mit je 3.2 Prozent knapp über dem Markt. Das grösste prozentuale Wachstum hingegen konnten die Pensionskassen erzielen: Wir schätzen, dass diese Anbietergruppe 2019 um knapp sieben Prozent gewachsen ist. Dies ist umso bemerkenswerter, da die Pensionskassen typischerweise über keine oder nur sehr limitierte eigene Vertriebskanäle verfügen und daher in hohem Masse vom professionellen Vermittlersegment profitieren.



*Die Volumina der Pensionskassen, Versicherungen und Hypo-Vermittler sind teilweise geschätzt
Quelle: SNB, Finma, BFS, MoneyPark

Versicherungen verlieren Volumen

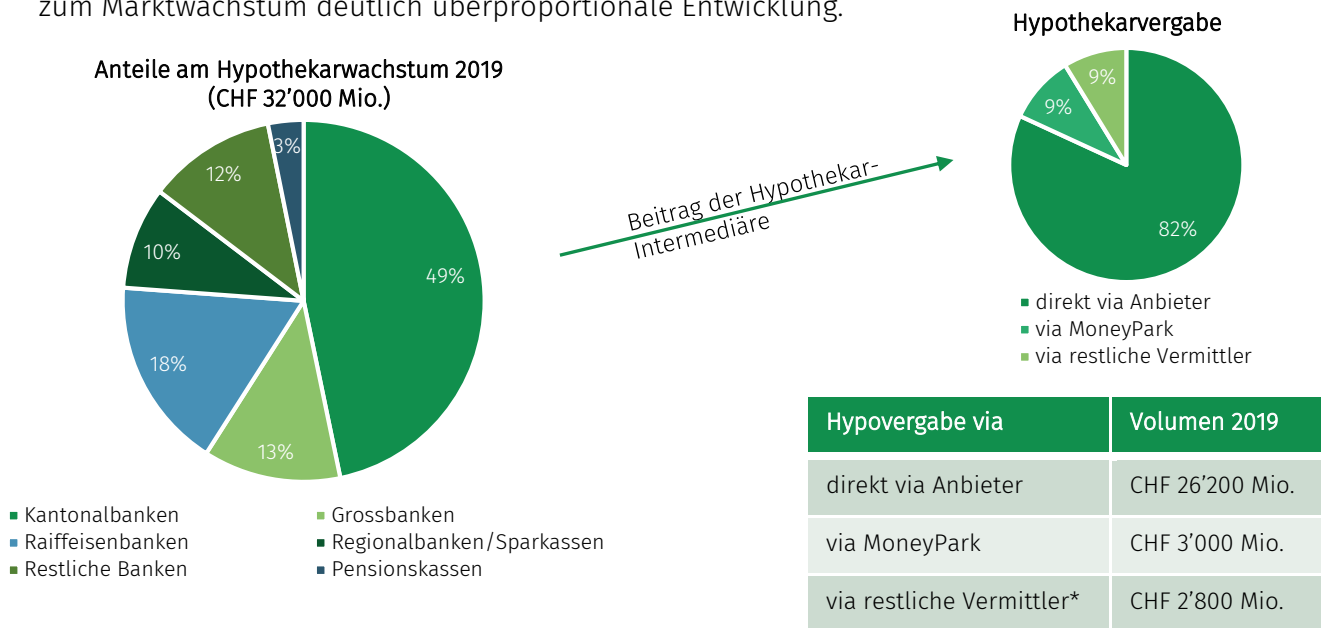
Wie bereits im vergangenen Jahr haben sich die Grossbanken mit einem Wachstum von lediglich 1.5 Prozent unter dem Markt entwickelt. Die Versicherungen haben ihr Engagement in Hypotheken 2019 gar reduziert. Wir schätzen einen Rückgang um knapp vier Prozent auf knapp 39 Milliarden. Dieser Rückgang muss nicht zwingend darauf beruhen, dass das Hypothekengeschäft für Versicherungen nicht interessant wäre. Denn es gibt einige Versicherungen, die in den letzten Jahren und auch im Jahr 2019 ihren Hypothekarbestand stark ausgebaut haben. Der Rückgang ist eher darauf zurückzuführen, dass sich einerseits die Bilanzsummen der Versicherungen generell verkleinerten, weshalb proportional auch eine Reduktion der Hypo-Bestände folgen musste. Andererseits haben einzelne Versicherungen aufgrund geschäftsstrategischer Anpassungen im Vorsorgegeschäft gesamte Anlageportfolios von ihrer eigenen Bilanz auf unabhängige Gefässe übertragen.

Die Hypothekarvermittler konnten mit einem geschätzten Volumen von 5.8 Milliarden Franken bereits einen wesentlichen und weiterhin stark wachsenden Anteil an das Wachstum des Schweizer Hypothekarmarktes beisteuern.

Der Vermittlermarkt

Ein stark wachsender Sektor

Die Bedeutung der Hypothekarintermediäre nahm in den letzten Jahren konstant und markant zu. Im Jahr 2018 betrug der Anteil der Vermittler am Wachstum des Hypothekarmarktes bereits beachtliche rund zwölf Prozent. Dieser Anteil konnte im Jahr 2019 auf 18 Prozent gesteigert werden; insgesamt wurden 2019 geschätzt 5.8 Milliarden Franken durch einen Hypothekarintermediär vermittelt. Hier erwarten wir auch für die künftigen Jahre eine im Vergleich zum Marktwachstum deutlich überproportionale Entwicklung.



* Das Volumen der restlichen Vermittler ist geschätzt

Auch Schweizerinnen und Schweizer vergleichen öfters

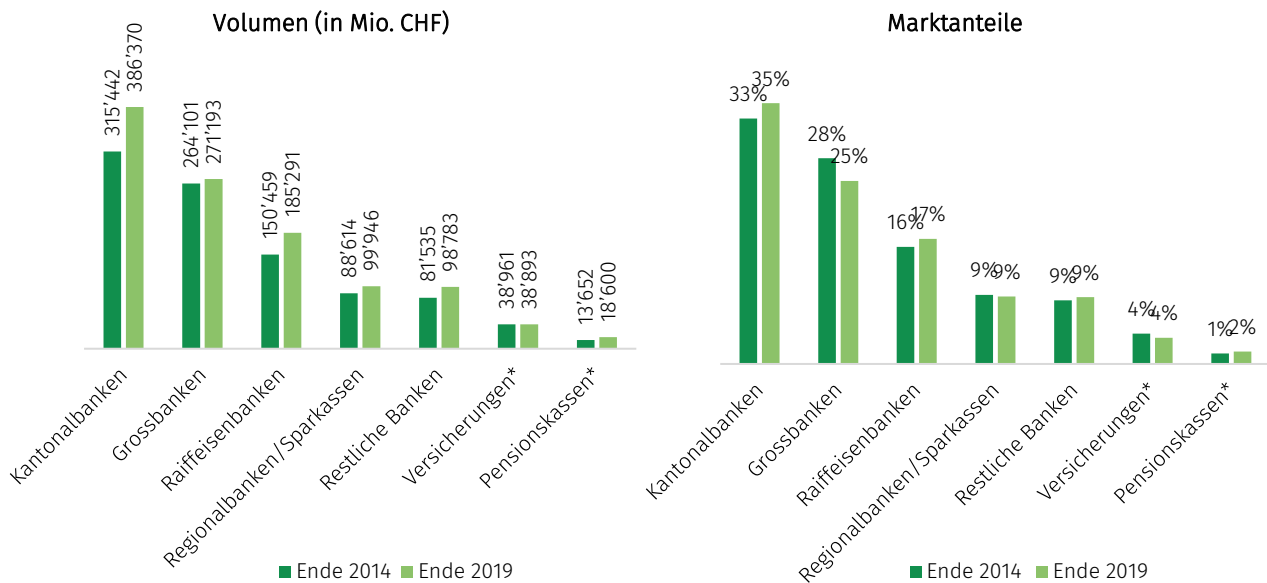
Trotz des exponentiellen Wachstums der Hypothekarintermediäre ist der Markt der Vermittler in der Schweiz noch immer vergleichsweise klein und bietet enormes Aufhol- und Wachstumspotenzial im internationalen Vergleich. Gerechnet am jährlichen Marktvolumen von rund 180 Milliarden Franken (150 Mia. zur Verlängerung anstehende Hypotheken pro Jahr plus das Wachstum von gut 30 Mia.) liegt der Anteil der Vermittler am Markt insgesamt in der Schweiz noch bei rund vier Prozent. Dieser Wert ist im internationalen Vergleich noch immer tief. In Deutschland beispielsweise wird jährlich fast die Hälfte aller Hypothekengeschäfte über Vermittler abgewickelt, in Grossbritannien liegt der Anteil gemäss einer Studie von McKinsey schon bei 70 Prozent.

Das Hypothekarvermittlungsgeschäft ist als eigenständiges, professionell-institutionalisiertes Segment in der Schweiz jedoch erst mit Gründung MoneyPark seit Ende 2012 existent. Dabei hat sich MoneyPark als unangefochtener Marktführer unter den Hypothekarintermediären etabliert. Mit einem Volumen von drei Milliarden Franken hat MoneyPark 2019 deutlich mehr Hypotheken als alle anderen Anbieter zusammen beraten und vermittelt. Und die Anzahl der Vermittler im Markt wächst: Rund 20 grössere und kleinere Hypothekarvermittler wurden in den letzten Jahren gegründet, und auch renommierte grosse Bank-Player steigen immer öfter mit eigenen Hypothekarvermittlungs/-Vergleichsplattformen auf den Zug auf.

Die Entwicklungen des Hypothekarmarktes von 2014 bis 2019

Regelmässiges Wachstum um drei Prozent pro Jahr

Der Schweizer Hypothekarmarkt ist in den letzten fünf Jahren um knapp 146 Milliarden Franken (+15.4 %) gewachsen, was einer jährlichen Wachstumsrate von durchschnittlich drei Prozent entspricht. Pensionskassen sind in den letzten fünf Jahren zwar mehr als doppelt so stark wie der Markt gewachsen (+36.2 %), erreichen aber aufgrund ihres noch immer geringen Volumens lediglich einen Marktanteil von zwei Prozent.



* Das Volumen der Pensionskassen und Versicherungen für das Jahr 2019 sind geschätzt
 Quelle: SNB, Finma, BFS, MoneyPark

Kantonalbanken

- Die Kantonalbanken bleiben der grösste Hypothekaranbieter auf dem Markt. Sie konnten ihren Marktanteil weiter leicht ausbauen (von 33 % auf 35 %).
- Das Hypothekarvolumen der Kantonalbanken stieg um über 22 % auf knapp CHF 386 Mia. (Markt: +15.4 %).
- Die ZKB als grösste Kantonalbank wuchs im selben Zeitraum nur leicht mehr als der Markt (+ 18 %). Daraus lässt sich schliessen, dass das Wachstum mehrheitlich bei den kleineren Kantonalbanken erfolgte und der Konkurrenzdruck in den grössten Städten der Schweiz durch professionelle Vermittler und konkurrenzierende Banken (Stichwort «Auflösung des Territorialprinzips») überproportional zugenommen hat.

Grossbanken

- Die Grossbanken sind mit einem Wachstum von lediglich 2.7 % in den letzten 5 Jahren stark unter dem Markt (+15.4 %) gewachsen. Aufgrund des grossen Hypothekarvolumens haben sie aber nur rund 3 Prozentpunkte Marktanteil verloren. Grossbanken haben im Vergleich zu anderen Bankengruppen mehr Möglichkeiten für andere Ertragsquellen als Hypotheken, bei denen auch weniger Kapitalunterlegung nötig ist.

- Nominal betrachtet ist das Hypothekarvolumen der Grossbanken in den Jahren 2014 bis 2017 jedes Jahr reduziert worden. Erst seit 2018 wachsen die Grossbanken wieder: Mit 1.6 % Wachstum 2018 und 1.5 % Wachstum 2019 sind die Grossbanken zwar noch unter dem Markt gewachsen, haben ihr Hypothekarvolumen aber wieder ausgebaut. Dies ist wohl ein Zeichen dafür, dass dieses Geschäft wieder an Bedeutung gewonnen hat und Grossbanken auch konditionenseitig wieder attackieren.
- Der Marktanteil der Grossbanken liegt 2019 bei 24.7 % (2014: 27.7 %). Sie verwalten somit ein Hypothekarvolumen von rund CHF 271 Mia.

Raiffeisenbanken

- Von den Banken am stärksten gewachsen ist die Raiffeisen-Gruppe. Sie steigerte ihr Volumen um über 23 % (+ CHF 35 Mia.) und baute ihren Marktanteil von 15.8 % auf knapp 17 % aus.
- Mit CHF 185 Mia. Hypotheken sind sie nach den Kantonalbanken und den Grossbanken die drittgrösste Anbietergruppe von Hypotheken.

Regionalbanken und Sparkassen

- Die Regionalbanken und Sparkassen haben leicht an Marktanteil verloren (von 9.3 % auf 9.1 %), da sie mit einem Wachstum von 12.8 % unter dem Markt gewachsen sind.

Versicherungen

- Die Versicherungen sind nach einem Rückgang im Jahr 2015 stetig gewachsen, haben nun aber im Jahr 2019 ihr Hypothekarvolumen wieder reduziert. Aufgrund regulatorischer Vorgaben (Stichwort: gebundenes Vermögen) und traditionell hoher Portfolioallokation im direkten Immobilienanlage-Bereich bleiben die Wachstumsmöglichkeiten für Versicherungen perspektivisch limitiert.
- Die Veränderungen in der Summe der Versicherungen verschleiern dabei grosse Unterschiede zwischen einzelnen Anbietern, wobei einzelne Anbieter im zweistelligen Prozentbereich gewachsen sind, während andere Anbieter aus geschäftsstrategischen Überlegungen Teile ihres Hypothekarportfolios abgetreten haben.
- 2019 lag das von Versicherungen verwaltete Hypothekarvolumen mit 38.9 Mia. wieder auf dem Niveau von 2014, was einen Rückgang des Marktanteils von 4.1 % auf 3.5 % bedeutet.

Pensionskassen

- Die Pensionskassen sind die in den letzten fünf Jahren am stärksten gewachsene Anbietergruppe.
- Mit einem Wachstum von über 36 % bauten Pensionskassen ihr Hypothekarvolumen seit 2014 mehr als doppelt so stark wie der Markt aus und verwalteten Ende 2019 bereits geschätzte 18.6 Mia., was einem Marktanteil von immer noch erst 1.7 % entspricht.

- Anders als bei Versicherungen ist das Potenzial für weiteres Wachstum im Hypothekensegment in diesem Segment von Kapitalanlegern – mit einem Gesamtanlagevolumen von knapp 900 Mia. per Ende 2018 – noch signifikant ausbaufähig.

Hypothekarmarktentwicklung 2020

Wachstum dürfte nur leicht unter Durchschnitt der letzten Jahre zu liegen kommen

Die Banken erreichten in den ersten vier Monaten 2020 ein Wachstum von rund einem Prozent. Mutmasslich dürfte der Hypothekarmarkt im zweiten Quartal jedoch kaum gewachsen sein. Die Banken waren nebst dem Lockdown stark mit der Gewährung der Corona Notkredite absorbiert und die institutionellen Anbieter hatten ein starkes Liquiditätsbedürfnis, welches Investitionen in Hypotheken weitgehend verunmöglichte.

Das zweite Halbjahr ist allerdings sehr stark angelaufen. Viele Pensionskassen und Anlagestiftungen sind wieder verstärkt in den Hypothekarmarkt zurückgekehrt. Weil mit Anlagen in Hypotheken im Vergleich zu erstklassigen Obligationen wie Staatsanleihen eine bessere Rendite erzielt werden kann, erwarten wir, dass in den nächsten Monaten weitere Pensionskassen und Anlagestiftungen in diese Anlageklasse investieren werden. Bei den Banken und Versicherungen gehen wir davon aus, dass Wachstumsraten anlog des ersten Quartals erreicht werden. Insgesamt dürfte damit ein Wachstum von knapp drei Prozent – und damit lediglich leicht unter den erzielten Wachstumsraten der Vorjahre – erzielt werden.

Fazit

Hypothekarmarkt

Der Hypothekarmarkt bleibt stabil mit einem Wachstum von jährlich rund drei Prozent; dies vor allem aufgrund steigender Immobilienpreise. Da noch immer viele Kunden ihre Hypothek oft vergleichslos bei ihrer Hausbank verlängern und viele Hypotheken langfristig abgeschlossen werden, sind grundlegende Verschiebungen der Hypothekaranteile erst mittelfristig zu erwarten und nur über mehrere Jahre sichtbar. Aber der Trend ist unumkehrbar: Mittelfristig wird auch der Schweizer Hypothekarmarkt ein von einem breiten Anbietersegment inkl. professionellen Vermittlern dominierten Markt. Eine wichtige Rolle spielt die wachsende Bedeutung der Pensionskassen: Der Einstieg in den Hypothekarmarkt ist für sie aufgrund der Angebote, welche die gesamte Wertschöpfungskette (Akquisition, Vertrieb und Servicing) umfassen, deutlich einfacher und attraktiver geworden.

Auswirkungen auf Hypothekarnehermer

Die breite und wachsende Anzahl an Hypothekaranbietern ermöglicht den Hypothekarnehermern grundsätzlich freie Wahl bei den Finanzierungsinstituten. Eine repräsentative Umfrage von MoneyPark hat ergeben, dass schweizweit nur noch knapp 70 Prozent (68 %) ihre Hausbank für eine Finanzierungsberatung aufsuchen, in der Deutschschweiz ist der Anteil mit 73

Prozent höher als in der Westschweiz (50 %). Einen unabhängigen Hypothekarvermittler kontaktieren mittlerweile deutlich über zehn Prozent (12 %).

Die Nachfrage nach transparenter und unabhängiger Beratung steigt dadurch Jahr für Jahr, was auch den Markteintritt von diversen neuen Vergleichsplattformen zeigt. Die Vision von MoneyPark, den Hypothekarmarkt für Hypothekarneher durch Information und Transparenz zu einem einfacher zugänglichen und vergleichbareren Markt zu machen, scheint in immer realisierbarere Nähe zu rücken.

Kontakt

Dr. Stefan A. Heitmann
CEO und Gründer MoneyPark
stefan.heitmann@moneypark.ch
079 890 27 77

Mediananfragen:
MoneyPark Medienstelle
press@moneypark.ch
044 200 75 65

Über MoneyPark

MoneyPark bietet die modernste Hypothekarberatung der Schweiz mit maximaler Transparenz, grösster Auswahl und besten Zinsen. Dank des Vertrauens von mehr als 100'000 Kunden ist MoneyPark der führende unabhängige Hypothekar- und Immobilienspezialist in der Schweiz. MoneyPark offeriert Hypothekar- und Vorsorgelösungen von mehr als 100 Partnern, darunter Banken, Versicherungen und Pensionskassen. Die Beratung erfolgt entweder in einer der über 25 Filialen oder ortsunabhängig via Telefon. Seit Juli 2017 gehört mit DL der Westschweizer Branchenführer im Hypothekarbereich zu MoneyPark. Die hundertprozentige Tochtergesellschaft finovo AG bietet darüber hinaus institutionellen Investoren eine Rundum-Lösung aus leistungsfähigem Vertrieb und effizienter Portfoliobewirtschaftung.

Anhang

Quellen

Als Quellen für diese Studie dienten:

- Statistiken der SNB
- Jährlicher Bericht der Finma über den Versicherungsmarkt
- Pensionskassenstatistik des Bundesamtes für Statistik
- Eigene Einschätzungen und Marktanalysen

Die Angaben über die Volumina der Versicherungen und Pensionskassen für das Jahr 2019 wurden geschätzt, da diese Daten noch nicht offiziell bei der Finma und dem Bundesamt für Statistik verfügbar sind. Die Schätzungen beruhen auf einzelnen Geschäftsabschlüssen, unserer eigenen Einschätzung, Recherchen, Marktanalysen und bereits publizierten Studien.

Zahlenmaterial

Entwicklung Hypothekarmarkt von 2014 – 2019

in Mio. CHF

	Gesamtmarkt		Kantonalbanken		Grossbanken		Raiffeisenbanken		Regionalbanken und Sparkassen		Restliche Banken		Versicherungen		Pensionskassen	
	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil
Ende 2014	952'764		315'442	33.1%	264'101	27.7%	150'459	15.8%	88'614	9.3%	81'535	8.6%	38'961	4.1%	13'652	1.4%
Ende 2019	1'099'076		386'370	35.2%	271'193	24.7%	185'291	16.9%	99'946	9.1%	98'783	9.0%	38'893	3.5%	18'600	1.7%
Wachstum (%)	15.4%		22.5%	6.2%	2.7%	-11.0%	23.2%	6.8%	12.8%	-2.2%	21.2%	5.0%	-0.2%	-13.5%	36.2%	18.1%
Wachstum (CHF)	146'312		70'928		7'092		34'832		11'332		17'248		-68		4'948	

in Mio. CHF

	Gesamtmarkt		Kantonalbanken		Grossbanken		Raiffeisenbanken		Regionalbanken und Sparkassen		Restliche Banken		Versicherungen		Pensionskassen	
	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil
Ende 2018	1'067'075		370'720	34.7%	267'074	25.0%	179'558	16.8%	96'875	9.1%	94'935	8.9%	40'475	3.8%	17'438	1.6%
Ende 2019	1'099'076		386'370	35.2%	271'193	24.7%	185'291	16.9%	99'946	9.1%	98'783	9.0%	38'893	3.5%	18'600	1.7%
Wachstum (%)	3.0%		4.2%	1.2%	1.5%	-1.4%	3.2%	0.2%	3.2%	0.2%	4.1%	1.0%	-3.9%	-6.7%	6.7%	3.6%
Wachstum (CHF)	32'000		15'650		4'119		5'732		3'071		3'848		-1'582		1'162	