

# Hypothekarmarkt Schweiz: Moderates Wachstum auch während Pandemie-Jahr

Eine Analyse der wichtigsten Akteure von 2015 bis 2020

Studie von MoneyPark, 24. Juni 2021

## Das Wichtigste in Kürze

- Der Schweizer Hypothekarmarkt ist in den vergangenen fünf Jahren um 165 Milliarden Franken auf 1'138 Milliarden Franken gewachsen (+ 17 %). 2020 verzeichnete er ein Plus von knapp 37 Milliarden Franken (+ 3.4 %). Die Corona-Pandemie hatte somit keinen negativen Effekt auf das Wachstum und die Entwicklung des Hypothekarmarktes in der Schweiz.
- Die Banken beherrschen dank jahrzehntelang aufgebauter Bestände noch immer 94 Prozent des Hypothekarmarktes, aber vor allem Pensionskassen wachsen Jahr für Jahr und sind die mit Abstand am stärksten gewachsene Anbietergruppe in den letzten fünf Jahren (+ 75 %).
- Hypothekarintermediäre, de facto inexistent in der Schweiz bis 2012, haben im Jahr 2020 bereits zwischen sieben und acht Milliarden Franken vermittelt. Gerechnet am jährlichen Marktvolumen von rund 180 Milliarden Franken liegt der Anteil der Vermittler am Markt somit nunmehr bei über vier Prozent.
- Das Kundenbedürfnis nach voller Transparenz und Zugang zu vielen Hypothekaranbietern und -offerten nimmt somit stetig zu.
- Auch für 2021 erwarten wir ein Wachstum von drei bis vier Prozent, was mit den vergangenen Jahren vergleichbar ist. Es werden wiederum vor allem alternative Anleger wie Pensionskassen, die auf der Suche nach attraktiven Anlagemöglichkeiten sind, an Marktvolumen gewinnen.

## Der Hypothekarmarkt 2020

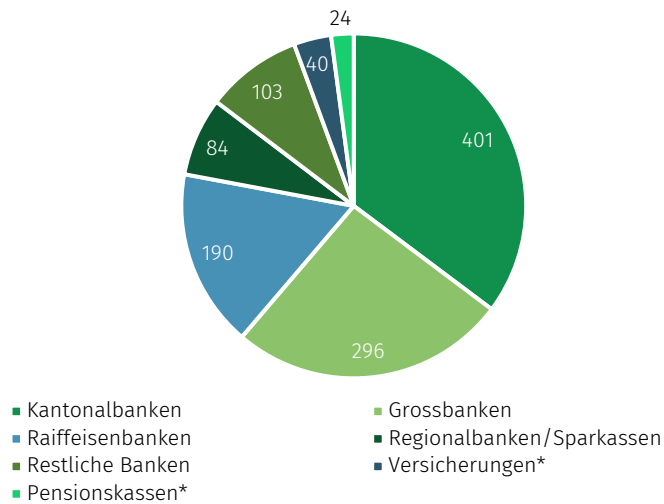
Banken bleiben mit Abstand die grösste Anbietergruppe

1'138 Milliarden Franken umfasste der Schweizer Hypothekarmarkt per Ende 2020, und ist damit einer der grössten der Welt. Die ausstehenden Hypothekarkredite in Deutschland bewegen sich beispielsweise mit 1'250 Milliarden Euro nominal in ähnlichen Sphären wie in der Schweiz – Deutschland ist jedoch mit 83 Millionen Einwohnern rund zehnmal grösser als die Schweiz und hat zudem eine deutlich höhere Eigentumsquote von über 50 Prozent.

Lediglich 63.5 Milliarden oder knapp sechs Prozent der Hypothekarvolumen halten die beiden Nicht-Banken-Anbietergruppen Versicherungen und Pensionskassen. Die restlichen 1'074 Milliarden Franken verbuchen noch immer die Banken: Sie beherrschen zusammen 94 Prozent des Schweizer Hypothekarmarktes, auch wenn immer mehr dieses Vermögen aus

Vertriebskanälen von Dritten generiert wird und vor allem insbesondere das ungleich grössere Anschlussfinanzierungsgeschäft vs. dem Erst-/Neufinanzierungsgeschäft einschliesst.

**Hypothekarbestände per Ende 2020 (in Mia. CHF)**



\*Die Volumina der Pensionskassen und Versicherungen sind geschätzt  
 Quellen: SNB, Finma, BfS, MoneyPark

Die Kantonalbanken liegen mit über 401 Milliarden Franken Volumen an erste Stelle, gefolgt von den Grossbanken, welche knapp 296 Milliarden Franken an Hypothekarvolumen verwalten. Dagegen ist der Anteil der Versicherungen (39.5 Mia.) und der Pensionskassen (24 Mia.) verschwindend klein, auch wenn vor allem die Pensionskassen Jahr für Jahr im zweistelligen Prozentbereich wachsen und vor allem Neugeschäfte abschliessen können.

Trotzdem werden noch Jahre vergehen, bis der Anteil der Nicht-Banken

am Gesamtmarkt signifikant steigen wird. Dies liegt daran, dass der Aufbau eines Hypothekarportfolios seine Zeit braucht und abhängig ist von alternativen Vertriebskanälen, vor allem Intermediären. Pro Jahr werden durchschnittlich nur rund 140 Milliarden Franken\* Hypotheken zur Verlängerung fällig, der restliche Betrag bleibt als Bestand in den Büchern der Hypothekengeber. Dazu addiert sich das Marktwachstum von derzeit 37 Milliarden Franken, was ein Marktvolumen von knapp 180 Milliarden Franken pro Jahr ergibt.

## Der Schweizer Hypothekarmarkt – Wachstum trotz oder gerade wegen der Pandemie

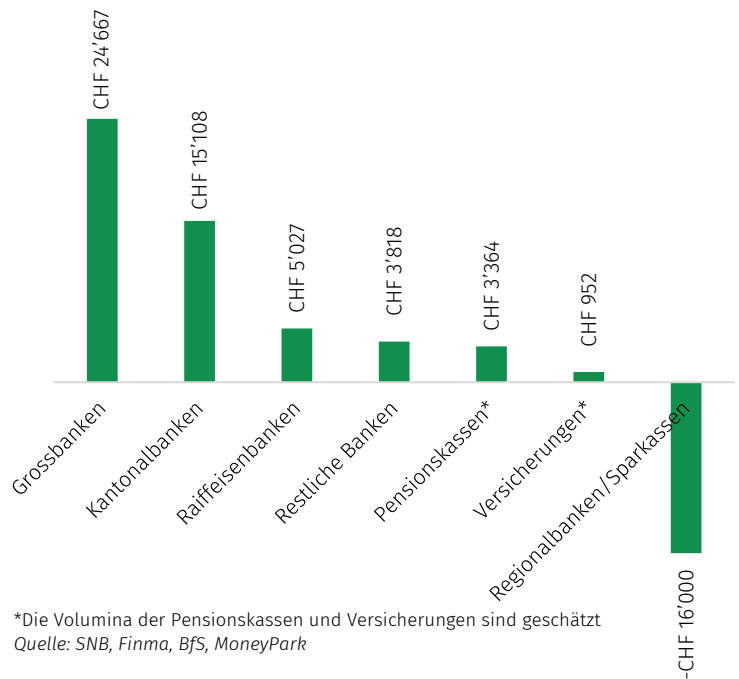
Der gesamte Schweizer Hypothekarmarkt ist im Jahr 2020 um 36.9 Milliarden Franken oder 3.4 Prozent gewachsen. Dies deckt sich – trotz Pandemiejahr – mit dem Wachstum des Vorjahres (2019: + 33.7 Mia. / +3.2 %). Das Wachstum ist dabei vor allem auf steigende Immobilienpreise zurückzuführen, denn die Wohneigentumsquote in der Schweiz stagniert seit Jahren auf tiefen rund 40 Prozent.

---

\* Herleitung der Berechnung: In der Schweiz sind die Hypothekengeber nicht verpflichtet, ihre jährlichen Hypothekarabschluss-Volumina zu kommunizieren. Daher existieren lediglich Schätzungen auf dem Markt. Wir schätzen aktuell, dass ausstehende Hypotheken eine durchschnittliche Laufzeit von acht Jahren aufweisen, wodurch pro Jahr etwa 1/8 des gesamten Hypothekarvolumens zur Verlängerung fällig wird. Von einem totalen Hypothekarvolumen über 1'100 Mia. beläuft sich diese Zahl auf 140 Mia.

Wird das Hypothekarwachstum 2020 auf die einzelnen Anbietergruppen heruntergebrochen, zeigt sich ein spannendes Bild: Während die Grossbanken um knapp 25 Milliarden Franken gewachsen sind, haben die Regionalbanken und Sparkassen 16 Milliarden Franken Volumen verloren. Dies ist aber nicht dem üblichen Geschäftsverlauf geschuldet, sondern der Fusion zwischen der Neuen Aargauer Bank (NAB) und der Credit Suisse im November 2020. Das Hypothekarvolumen der NAB – per Ende 2019 belief es sich auf 19.1 Milliarden Franken – fliesst somit neu in die Sparte «Grossbank» mit ein.

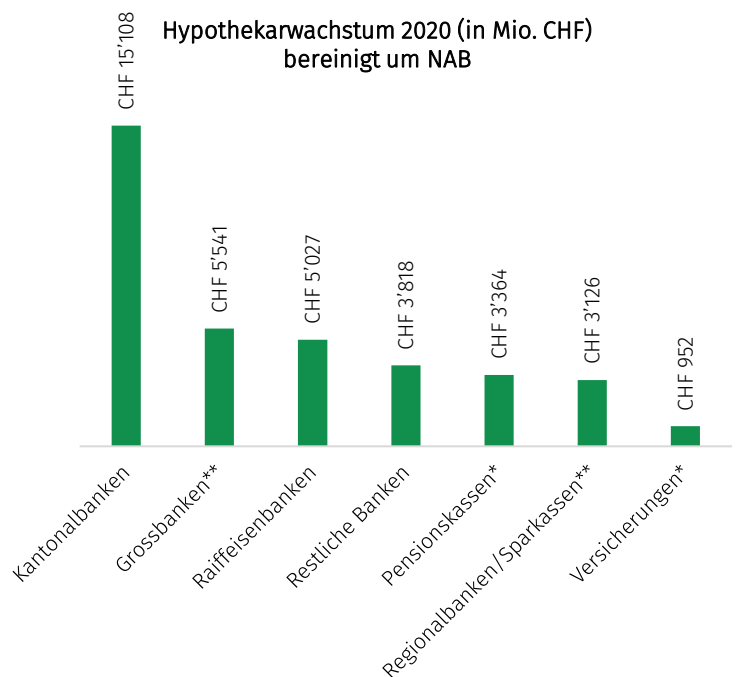
Hypothekarwachstum 2020 (in Mio. CHF)



### Pensionskassen wachsen prozentual am stärksten

Um ein adäquates Bild des Marktwachstums 2020 zu zeigen, wurde in nebenstehender Grafik das Wachstum der Grossbanken resp. der Regionalbanken und Sparkassen um das Hypothekarvolumen der NAB (Stand 31.12.2019) korrigiert. Das bereinigte Bild zeigt, dass die Kantonalbanken mit über 15 Milliarden Netto-Wachstum nominal wiederum am meisten Hypothekarvolumen generieren und mit 3.9 Prozent auch über dem Markt wachsen konnten. Das grösste prozentuale Wachstum konnten wiederum die Pensionskassen erzielen: Wir schätzen, dass diese Anbietergruppe 2020 um 16 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.

Hypothekarwachstum 2020 (in Mio. CHF) bereinigt um NAB



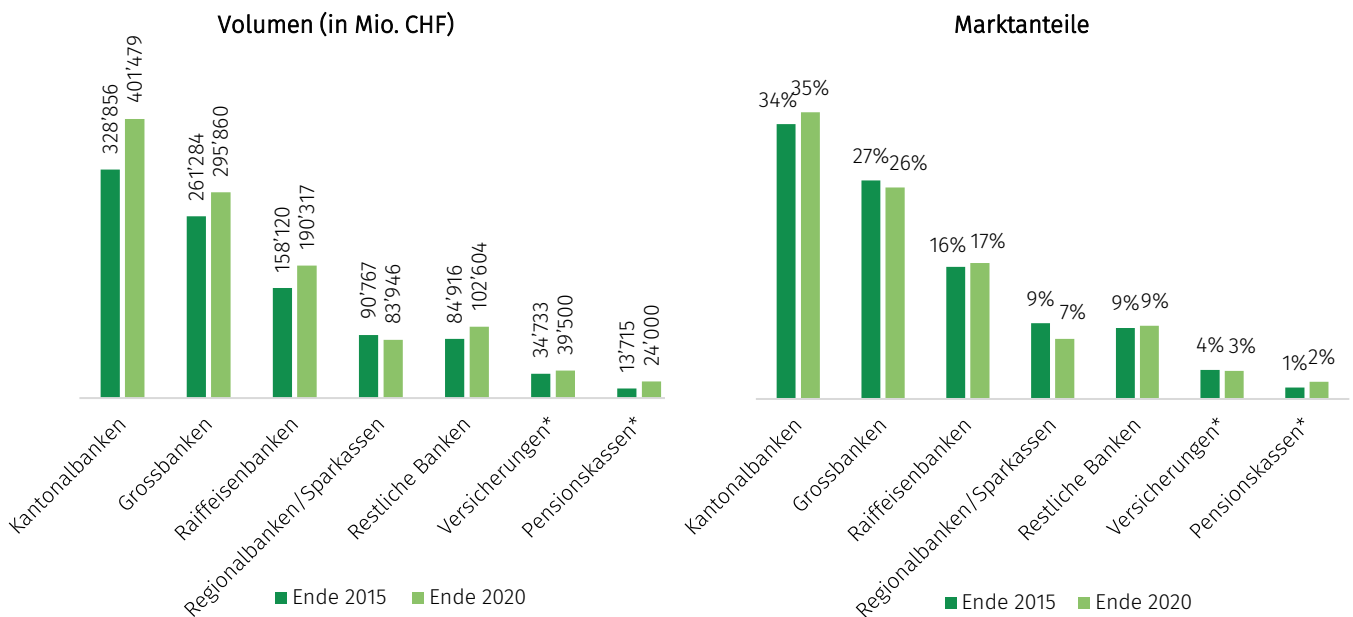
## Raiffeisen-, Regional- und Grossbanken sowie Versicherungen wachsen unter Markt

Die Regionalbanken und Sparkassen (+3.1 %), die Raiffeisenbanken (+2.7 %), die Versicherungen (+2.5 %), sowie die Grossbanken (+2 %) sind 2020 zwar gewachsen, haben sich aber leicht unter dem Markt entwickelt. Die Versicherungen, welche im vorherigen Jahr sogar einen Volumenrückgang hinnehmen mussten, konnten sich 2020 wieder positiv entwickeln und ihr Investment in Hypotheken wieder leicht ausbauen.

## Die Entwicklungen des Hypothekarmarktes von 2015 bis 2020

Regelmässiges Wachstum um drei Prozent pro Jahr

Der Schweizer Hypothekarmarkt ist in den letzten fünf Jahren um über 165 Milliarden Franken (+17 %) gewachsen, was einer jährlichen Wachstumsrate von durchschnittlich 3.4 Prozent entspricht. Das Volumen der Pensionskassen hat sich in den letzten fünf Jahren zwar fast verdoppelt (+75 %), erreicht aber aufgrund des noch immer geringen Volumens lediglich einen Marktanteil von zwei Prozent.



\* Das Volumen der Pensionskassen und Versicherungen für das Jahr 2020 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 34 % auf 35 %).
- Das Hypothekarvolumen der Kantonalbanken stieg um über 22 % auf knapp CHF 401 Mia. (Markt: +17 %).
- Die ZKB als grösste Kantonalbank wuchs im selben Zeitraum nur um 19 %. 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 13.2 % oder CHF 34.5 Mia. in den letzten fünf Jahren unter dem Markt (+17 %) gewachsen, und dies, obwohl der Kauf der NAB (+19 Mia.) eingerechnet ist.
- Nominal betrachtet ist das Hypothekarvolumen der Grossbanken in den Jahren 2015 bis 2017 jedes Jahr reduziert worden. Erst seit 2018 wachsen die Grossbanken wieder, auch wenn regelmässig unter Markt. 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 2020 bei 26 % (2015: 26.9 %). Sie verwalten somit ein Hypothekarvolumen von rund CHF 296 Mia.

## Raiffeisenbanken

- Von den Banken innert den letzten fünf Jahren am stärksten gewachsen ist die Raiffeisen-Gruppe. Sie steigerte ihr Volumen um über 20 % (+ CHF 32 Mia.) und baute ihren Marktanteil leicht auf 16.7 % aus.
- Mit CHF 190 Mia. Hypotheken sind sie nach den Kantonalbanken und den Grossbanken die drittgrösste Anbietergruppe von Hypotheken.

## Regionalbanken und Sparkassen

- Die Regionalbanken und Sparkassen haben durch die Integration der NAB in die Credit Suisse stark an Marktanteil verloren (von 9.3 % auf 7.4 %).
- Aber auch wenn die Transaktion rund um die NAB rechnerisch nicht dazu gezählt wird, wären die Regionalbanken und Sparkassen mit rund 12 % Marktanteil unter dem Markt gewachsen. Sie verwalten zusammen ein Hypothekarvolumen von CHF 84 Mia.

## Versicherungen

- Die Versicherungen sind nach einem Rückgang im Jahr 2015 stetig gewachsen, bis sie im Jahr 2019 ihr Hypothekarvolumen wieder reduziert haben. Aufgrund regulatorischer Vorgaben (Stichwort: gebundenes Vermögen) und traditionell hoher Portfolio-

allokation im direkten Immobilienanlage-Bereich bleiben die Wachstumsmöglichkeiten für Versicherungen perspektivisch limitiert.

- Trotzdem sind die Versicherungen 2020 geschätzte 2.5 % gewachsen, was eine Wachstumsrate unter dem Markt bedeutet.
- Die Veränderungen in der Summe der Versicherungen verschleiern dabei grosse Unterschiede zwischen den Anbietern. Einzelne Anbieter sind im zweistelligen Prozentbereich gewachsen, während andere Anbieter aus geschäftsstrategischen Überlegungen Teile ihres Hypothekarportfolios abgetreten haben.
- 2020 lag das von Versicherungen verwaltete Hypothekarvolumen bei geschätzten 39.5 Mia., was einem Wachstum von 13.7 % in den letzten fünf Jahren entspricht. Damit hat sich der Marktanteil leicht von 3.6 % auf 3.5 % reduziert.

## Pensionskassen

- Die Pensionskassen sind die in den letzten fünf Jahren am stärksten gewachsene Anbietergruppe.
- Mit einem Wachstum von 75 % bauten Pensionskassen ihr Hypothekarvolumen seit 2015 fast fünfmal so stark wie der Markt aus und verwalteten Ende 2020 bereits geschätzte 24 Mia., was einem Marktanteil von immer noch erst 2.1 % entspricht.
- Anders als bei Versicherungen ist das Potenzial für weiteres Wachstum im Hypobereich in diesem Segment von Kapitalanlegern – mit einem Gesamtanlagevolumen von 1'005 Mia. per Ende 2019 – noch signifikant ausbaufähig.

## Absatzkanal Vermittler

### Ein schnell wachsender Sektor

Die Bedeutung der Hypothekarintermediäre nahm in den letzten Jahren konstant und markant zu. Trotzdem 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 (ca. 140 Mia. zur Verlängerung anstehende Hypotheken pro Jahr plus das Wachstum von 37 Mia.) liegt der Anteil der Vermittler am Markt in der Schweiz bei über vier Prozent. In Deutschland beispielsweise wird jährlich fast die Hälfte aller Hypothekengeschäfte über Vermittler abgewickelt, in Grossbritannien liegt der Anteil gemäss einer Studie von McKinsey gar bei 70 Prozent.

Denn: Das Hypothekarvermittlungsgeschäft ist als eigenständiges, professionell-institutionalisiertes Segment in der Schweiz erst mit Gründung MoneyPark seit Ende 2012 existent. Dabei hat sich MoneyPark als unangefochtener Marktführer unter den Hypothekarintermediären etabliert. Mit einem Volumen von 3.4 Milliarden Franken hat MoneyPark 2020 mit Abstand am meisten Hypotheken beraten und vermittelt.

### Auch Banken entdecken das Intermediär-Business

Der Erfolg von MoneyPark hat auch die Konkurrenz belebt: In den letzten Jahren wurden einige grössere und kleinere Hypothekarvermittler gegründet. Letztes Jahr stieg sogar die UBS

mit einer eigenen Hypothekarvermittlungsplattform in dieses Geschäft ein. Dies zeigt: Die Nutzung von professionellen Hypothekarvermittlern als (zusätzlicher) Vertriebskanal ist längst nicht nur für Pensionskassen und Versicherungen attraktiv, sondern wird entsprechend dem Kundenmegatrend «vergleichender Kunde» mehr und mehr der dominante Weg zur Neukundengenerierung. Zwar veröffentlichen viele Hypothekarvermittler keine Angaben zu ihren Volumina. Wir schätzen jedoch, dass 2020 gesamtschweizerisch zwischen sieben und acht Milliarden Franken Hypotheken über einen Vermittler abgeschlossen wurden. Rechnet man damit, dass 80 Prozent des Wachstums von Pensionskassen und Versicherungen 2020 über Vermittler generiert wurde (3.7 Mia. Franken), so wurde rund die andere Hälfte an Banken vermittelt. Dies zeigt, dass Banken je länger je mehr erkennen, dass die Hypothekarnehermer eine breite und transparente Auswahl an Finanzierungslösungen suchen. Dies führt dazu, dass für ein Wachstum im Hypothekarmarkt dieser Absatzkanal zunehmend eine zentrale Bedeutung bekommt.

## Ausblick

### Stabiles Wachstum auch 2021

Die Banken erreichten in den ersten drei Monaten 2021 ein Wachstum von rund einem Prozent. Damit reiht sich auch dieses Quartal in die Wachstumsraten der letzten Jahre ein. Die Corona-Pandemie hat dem Wachstum des Hypothekarmarktes keinen Abbruch getan – ganz im Gegenteil. Nach einer kurzen Periode des Stillstandes nach Ausbruch von Corona sind viele Pensionskassen und Anlagestiftungen wieder verstärkt in den Hypothekarmarkt zurückgekehrt. Diese Entwicklung beobachten wir auch im laufenden Jahr: Weil mit Anlagen in Hypotheken im Vergleich zu erstklassigen Obligationen wie Staatsanleihen bei vergleichbar tiefen Risiken eine bessere Rendite erzielt werden kann, erwarten wir, dass auch in den nächsten Monaten weitere Pensionskassen und Anlagestiftungen in diese Anlageklasse investieren bzw. ihre Investments ausbauen werden. Bei den Banken und Versicherungen gehen wir davon aus, dass Wachstumsraten analog des ersten Quartals erreicht werden. Insgesamt dürfte damit ein Wachstum von drei bis vier Prozent – wie bereits in den Vorjahren – erzielt werden.

### Verschiebungen im Hypothekarmarkt brauchen Zeit

Bis zu 90 Prozent aller Hypothekarkunden verlängern ihre Hypothek trotz hoher potenzieller Zinsersparnis und einfacher Vergleichbarkeit des Hypothekarproduktes noch immer primär aus Bequemlichkeitserwägungen ohne Vergleichsofferten direkt bei ihrem bisherigen Finanzierungsinstitut. Ein wenig anders sieht es bei den Neufinanzierungen aus: Eine repräsentative Umfrage von MoneyPark hat ergeben, dass schweizweit nur noch knapp 70 Prozent ausschliesslich ihre Hausbank für eine Finanzierungsberatung aufsuchen, in der Deutschschweiz ist der Anteil mit 73 Prozent höher als in der Westschweiz (50 %). Der Trend, Angebote zu vergleichen, nimmt also in der Schweiz Fahrt auf, beinhaltet aber insbesondere im Verlängerungsgeschäft ein riesiges Potential.

Bis grundlegende Verschiebungen der Hypothekaranteile erkennbar sind, werden also noch einige Jahre vergehen müssen. Aber der Trend ist eindeutig: Mittelfristig wird auch der Schweizer Hypothekarmarkt von einem breiten Anbietersegment inkl. professionellen Vermittlern dominiert werden. 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.

Aber auch die Bedürfnisse der Hypothekarnehmerinnen und -nehmer werden sich in den nächsten Jahren verändern. Die Nachfrage nach transparenter und unabhängiger Beratung, möglichst attraktiven Zinskonditionen und einer breiten Produktpalette steigt Jahr für Jahr, was auch der Markteintritt von diversen neuen Vergleichsplattformen zeigt. Die Vision von MoneyPark, den Hypothekarmarkt für Hypothekarnehmende durch Information und Technologie zu einem einfacher zugänglichen und transparenteren Markt zu machen, scheint in immer realisierbarer 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 ist der führende Spezialist für Hypotheken und Immobilien in der Schweiz und beschäftigt über 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 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.



## 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 2020 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 2015 – 2020

in Mio. CHF

	Gesamtmarkt	Kantonalbanken		Grossbanken		Raiffeisenbanken		Regionalbanken und Sparkassen		Restliche Banken		Versicherungen		Pensionskassen	
	Volumen	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil
<b>Ende 2015</b>	972'392	328'856	33.8%	261'284	26.9%	158'120	16.3%	90'767	9.3%	84'916	8.7%	34'733	3.6%	13'715	1.4%
<b>Ende 2020</b>	1'137'707	401'479	35.3%	295'860	26.0%	190'317	16.7%	83'946	7.4%	102'604	9.0%	39'500	3.5%	24'000	2.1%
<b>Wachstum (%)</b>	17.0%	22.1%	4.3%	13.2%	-3.2%	20.4%	2.9%	-7.5%	-21.0%	20.8%	3.3%	13.7%	-2.8%	75.0%	49.6%
<b>Wachstum (CHF)</b>	165'315	72'622		34'577		32'197		-6'821		17'688		4'767		10'285	

in Mio. CHF

	Gesamtmarkt	Kantonalbanken		Grossbanken		Raiffeisenbanken		Regionalbanken und Sparkassen		Restliche Banken		Versicherungen		Pensionskassen	
	Volumen	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil
<b>Ende 2019</b>	1'100'770	386'370	35.1%	271'193	24.6%	185'291	16.8%	99'946	9.1%	98'786	9.0%	38'548	3.5%	20'636	1.9%
<b>Ende 2020</b>	1'137'707	401'479	35.3%	295'860	26.0%	190'317	16.7%	83'946	7.4%	102'604	9.0%	39'500	3.5%	24'000	2.1%
<b>Wachstum (%)</b>	3.4%	3.9%	0.5%	9.1%	5.6%	2.7%	-0.6%	-16.0%	-18.7%	3.9%	0.5%	2.5%	-0.9%	16.3%	12.5%
<b>Wachstum (CHF)</b>	36'937	15'108		24'667		5'027		-16'000		3'818		952		3'364	