

Der Schweizer Hypothekarmarkt 2022

Der Hypothekarmarkt ist in den letzten 7 Jahren um rund **25%** auf CHF 1.2 Billionen gewachsen.

Auch der starke Zinsanstieg im Jahr 2022 konnte das **Wachstum** des Hypothekarmarktes um **3.4%** nicht stoppen.

Kantonalbanken wachsen erneut über Markt um **5.1%** und erlangen **37%** Marktanteil.

Versicherungen haben **3% weniger Volumen** vergeben und geben Marktanteile ab.

Seit 2015 haben Pensionskassen ihr Volumen verdoppelt.



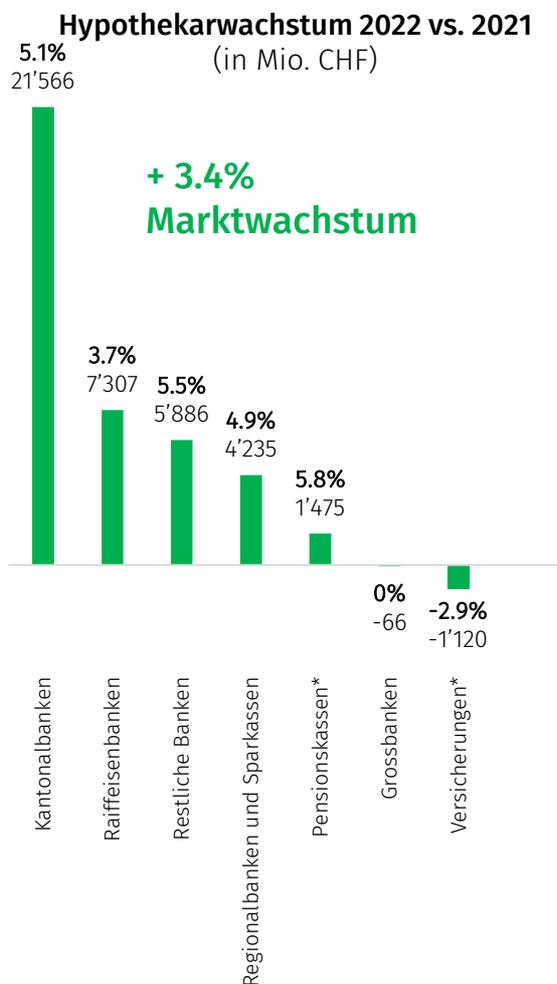
Eine Analyse des aktuellen Marktes und der wichtigsten Trends seit 2015

Eine Studie von MoneyPark, 26. Juli 2023

Hypothekemarkt 2022: Marktwachstum setzt sich auch nach Zinsanstieg fort

Der Hypothekemarkt wächst um weitere CHF 39 Mia. auf über CHF 1'200 Mia.

Der Hypomarkt wächst im Jahr 2022 um weitere 3.4 Prozent (CHF 39 Mia.) auf CHF 1'211 Mia. Die grossen Gewinner sind die Banken, abgesehen von den Grossbanken, welche auf Vorjahresniveau bleiben. Die Versicherungen gehören zu den Verlierern, welche erneut (gewollt) Hypothekarvolumen abgeben – diesmal satte 3 Prozent.



*Die Volumina der Pensionskassen und Versicherungen sind geschätzt. Quellen: SNB, Finma, BFS, MoneyPark

Kantonalbanken legen erneut massiv zu

Mit einem Wachstum von 5.1 Prozent übertreffen die Kantonalbanken das Wachstum des Vorjahrs (5%) nochmals leicht.

Versicherungen bauen stark ab

Die Versicherungen haben 2022 2.9 Prozent ihres Hypothekarvolumens verloren. Eine Reduzierung der Portfolios war sicherlich geplant, allerdings sehen wir im laufenden Jahr sehr kompetitive Angebote von Versicherungen, was darauf hindeuten könnte, dass sie beim Abbau überschossen haben und nun Marktanteile zurückgewinnen wollen.

Grossbanken (CS & UBS) halten ihre Volumina

Die Bestände verzeichnen eine unwesentliche Abnahme von CHF 66 Mio. (-0.0 Prozent).

Raiffeisen-, Regionalbanken, Sparkassen und andere Banken wachsen über Markt

Die Raiffeisen-, Regionalbanken, Sparkassen und andere kleinere Banken profitieren vom allgemeinen Marktwachstum und der Zurückhaltung der Grossbanken.

Pensionskassen bleiben Wachstums-Champions

Nach einem Wachstum von zehn Prozent im Vorjahr sind Pensionskassen im Jahr 2022 mit 5.8 Prozent erneut deutlich über dem Markt gewachsen. Rund zwei Drittel aller grossen Pensionskassen sind mittlerweile in Hypotheken investiert. Ob

das rasante Wachstum weiter geht oder sich ein Sättigungseffekt einstellt, wird die Zukunft weisen.

Wichtigste Entwicklungen des Hypothekarmarktes von 2015-2022

Der Hypothekarmarkt ist in sieben Jahren um einen Viertel gewachsen

- Das **Wachstum** des gesamten Hypothekenmarktes betrug in den letzten sieben Jahren fast **CHF 240 Milliarden** bzw. bemerkenswerte 24.5 Prozent. Die Billionen Grenze (1'000 Milliarden) wurde 2016 durchbrochen und seither ist das Volumen auf CHF 1'211 Mia. angestiegen.
- Das durchschnittliche Hypothekarmarktwachstum pro Jahr lag bei rund drei Prozent und setzte sich auch 2022 trotz Zinsanstieg fort. Im aktuellen Jahr 2023 zeichnet sich ein weiteres Wachstum in ähnlichem bzw. leicht schwächerem Ausmass ab.
- Dabei entwickelte sich das Wachstum bei den einzelnen Anbietergruppen unterschiedlich.

+25%

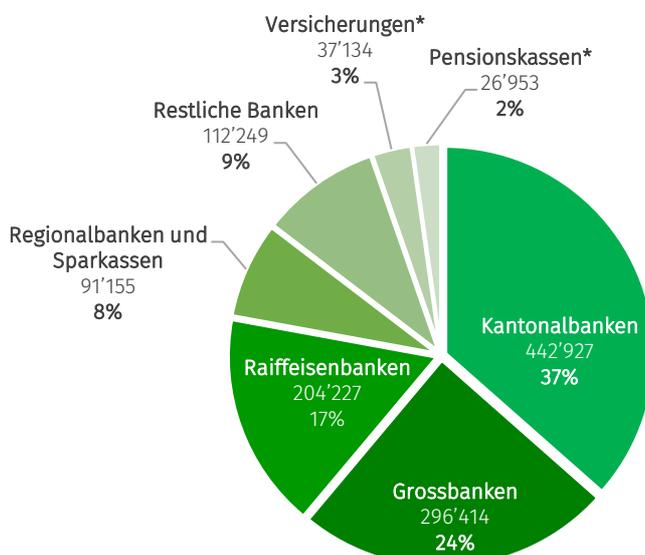
Marktwachstum
2015-2022

37%

Marktanteil bei Kantonalbanken

- **Alle Banken zusammen** bleiben mit 95 Prozent Anteil am Hypothekarmarkt die dominierenden Akteure. Innerhalb dieser Anbietergruppe zeigen sich aber grosse Unterschiede.
- **Kantonalbanken** sind seit 2015 um fast 35 Prozent gewachsen (CHF 114 Mia.). Sie haben damit rund die Hälfte des Marktwachstums auf ihre Bücher genommen. 2022 setzten sie ihr Wachstum mit 5.1 Prozent ungehindert fort. Auch für 2023 erwarten wir hier keine bedeutende Veränderung.
- **Grossbanken (UBS & Credit Suisse):** Die Grossbanken wiesen bereits 2021 volumenmässig, im Vergleich zu allen anderen Banken, das geringste Wachstum auf und taten dies auch 2022. Ihr Wachstum ist damit gestoppt und mit der Grossbanken-Fusion erwarten wir auch für 2023 einen weiteren Rückgang um rund 2 Prozent.
- Die **Pensionskassen** haben im Vergleich zu 2015 ihr Volumen beinahe verdoppelt. Sie sind damit die Wachstums-Champions der letzten Jahre, kommen aber trotzdem nicht über einen Marktanteil von 2%. Das Wachstum dürfte insbesondere den Vermittlern zu verdanken sein, die diesen Akteuren den Zugang zur Anlageklasse Hypotheken ermöglichen.

Anteil am Hypothekarmarkt 2022 (in Mio. CHF)



*Die Volumina der Pensionskassen und Versicherungen sind geschätzt.
Quellen: SNB, Finma, BFS, MoneyPark

Vermittlermarkt: Wachstum setzt sich ungehindert fort

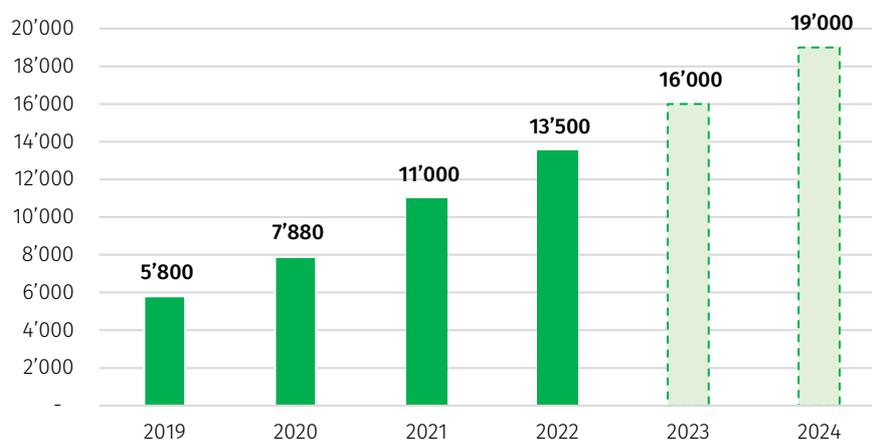
Die grossen Volumina konzentrieren sich nach wie vor auf wenige Akteure

13.5 Mia.

Vermitteltes
Volumen
in 2022

- Das von Vermittlern jährlich platzierte Volumen hat sich von unter CHF 1 Mia. (2016) auf über CHF 13 Mia. (2022) massiv erhöht. Allein im letzten Jahr wurde ein Wachstum von 23 Prozent erzielt.
- Bei einem jährlich platzierten Hypothekenvolumen von rund CHF 212 Milliarden (geschätzte 173 Mia. Verlängerungen und 39 Mia. Neufinanzierungen) liegt der Anteil der Hypothekarvermittler bei über sechs Prozent.
- Es zeigt sich ein regelrechter Boom von neu entstehenden Vermittlungsplattformen: 2012 startete MoneyPark als einer von wenigen Pionieren. Seither sind mehr als 25 neue Akteure dazugekommen.
- Trotz dieser neu entstandenen Breite an Anbietern bleibt das Vermittlungsvolumen auf eine Handvoll Anbieter konzentriert: MoneyPark als klarer Marktführer (rund 20 Prozent Marktanteil am Vermittlermarkt) deckt zusammen mit fünf weiteren Anbietern rund zwei Drittel des Vermittlermarktes ab.
- Insbesondere professionelle Vermittler mit Vollmandaten vom Sourcing bis zur Verwaltung der Hypotheken haben vielen alternativen Investoren wie Pensionskassen und Anlagestiftungen den Zugang zu Direktinvestitionen in die stabile Anlageklasse Schweizer Hypotheken ermöglicht.
- Und nicht nur das: Intermediäre und Online-Vergleichsportale haben die Transparenz für die Hypothekarneher erhöht.
- Das Anbieterumfeld ist damit erheblich wettbewerbsfähiger geworden.
- Die Hypothekarneher schätzen die grosse Bandbreite an Produkt- und Lösungsansätzen. Zudem macht das aktuell höhere Zinsniveau Hypothekarvergleiche noch attraktiver und treibt damit das Wachstum des Vermittlermarktes weiter voran.
- Wir erwarten, dass es in den nächsten Jahren zu einer Konsolidierung unter den Hypothekarvermittlern auf drei bis vier Topanbieter kommen wird.

Brokermarkt: Entwicklung & Prognose



Kontakt

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 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, bis hin zum 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 rund 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 2022 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 – 2022

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 2015	972'392	33.8%	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%
Ende 2022	1'211'059	36.6%	442'927	36.6%	296'414	24.5%	204'227	16.9%	91'155	7.5%	112'249	9.3%	37'134	3.1%	26'953	2.2%
Wachstum (%)	24.5%	34.7%	8.1%	13.4%	-8.9%	29.2%	3.7%	0.4%	-19.4%	32.2%	6.1%	6.9%	-14.2%	96.5%	57.8%	
Wachstum (CHF)	238'667		114'071		35'130		46'107		388		27'333		2'401		13'238	

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 2021	1'171'776	36.0%	421'361	36.0%	296'480	25.3%	196'920	16.8%	86'920	7.4%	106'363	9.1%	38'254	3.3%	25'478	2.2%
Ende 2022	1'211'059	36.6%	442'927	36.6%	296'414	24.5%	204'227	16.9%	91'155	7.5%	112'249	9.3%	37'134	3.1%	26'953	2.2%
Wachstum (%)	3.4%	5.1%	1.7%	0.0%	-3.3%	3.7%	0.3%	4.9%	1.5%	5.5%	2.1%	-2.9%	-6.1%	5.8%	2.4%	
Wachstum (CHF)	39'283		21'566		-66		7'307		4'235		5'886		-1'120		1'475	