

Lucerne University of  
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE  
LUZERN**

Wirtschaft  
Institut für Finanzdienstleistungen Zug  
IFZ

# Markt für Immobilienfinanzierungen in der Schweiz

**Ein Auszug aus der IFZ Retail Banking Studie 2020**

Autoren Prof. Dr. Christoph Lengwiler und Dr. Simon Amrein  
[www.hslu.ch/retailbanking](http://www.hslu.ch/retailbanking)

## 2. Markt für Immobilienfinanzierungen in der Schweiz

Von Prof. Dr. Christoph Lengwiler und  
Dr. Simon Amrein

Der Markt für Immobilienfinanzierungen hat für die Schweizer Banken eine zentrale Bedeutung. Die Vergabe von hypothekarisch besicherten Krediten stellt das Kerngeschäft von Schweizerischen Retailbanken dar. Der Finanzierung von Immobilien kommt zudem eine wichtige volkswirtschaftliche Bedeutung zu. Die nachfolgenden Kapitel untersuchen die Entwicklung des Hypothekarmarkts Schweiz. Der Fokus liegt dabei auf Finanzierungen durch die Banken. Soweit Daten verfügbar sind, wird jedoch auch die Rolle von Pensionskassen, Versicherungen und Online-Plattformen diskutiert.

### 2.1 Methodik und Datengrundlage

Die Daten für die nachfolgenden Analysen werden hauptsächlich dem Online-Datenportal der Schweizerischen Nationalbank entnommen.<sup>1</sup> Ein Grossteil der Daten ist in früheren Jahren in der SNB-Publikation «Die Banken in der Schweiz» erschienen. Die SNB veröffentlicht jeweils Daten zu folgenden Bankengruppen: Kantonalkassen, Grossbanken, Regionalbanken und Sparkassen, Raiffeisenbanken, Börsenbanken, Andere Banken, Privatbankiers, Ausländisch beherrschte Banken sowie Filialen ausländischer Banken. Die nachfolgend genannten Volumen der Hypothekarforderungen beziehen sich auf alle Bankengruppen, berücksichtigen jedoch jeweils nur die inländischen Positionen. Die SNB stützt sich in der Aufteilung nach Bankengruppen nicht auf die konsolidierten Rechnungen, sondern teilt die einzelnen Bankinstitute aufgrund von historisch gewachsenen Kriterien den in der Bankenstatistik definierten Bankengruppen zu. Deshalb sind beispielsweise Tochtergesellschaften der Kantonalkassen nicht der Gruppe der Kantonalkassen, sondern anderen Bankengruppen zugewiesen (z.B. Bank Cler AG als Tochter der

Basler Kantonalbank in der Gruppe der Anderen Banken). Das gleiche gilt für Tochtergesellschaften der Grossbanken (z.B. Neue Aargauer Bank AG [NAB] in der Gruppe der Regionalbanken und Sparkassen). Ebenso können Umklassifizierungen von Instituten in andere statistische Gruppen das Gesamtbild verändern (z.B. wird die Bank Linth LLB AG seit der Übernahme durch die Liechtensteinische Landesbank LLB nicht mehr unter den Regionalbanken, sondern unter den ausländisch beherrschten Banken aufgeführt). Adjustiert um diese Sonderfälle wären die Marktanteile der Kantonalkassen und der Grossbanken gesamtschweizerisch betrachtet leicht höher als gemäss Systematik der SNB-Statistik ausgewiesen, und jene der Regionalbanken und Sparkassen sowie der übrigen Banken tiefer.

Neben den aggregierten Volumen der inländischen Hypothekarforderungen wird in der SNB-Statistik auch deren Aufteilung auf die einzelnen Bankengruppen auf nationaler sowie auch auf kantonaler Ebene ausgewiesen. Diese Unterteilung ist aufgrund der Datenlage für die Bankengruppen der Kantonalkassen, der Grossbanken, der Regionalbanken und Sparkassen sowie der Raiffeisenbanken möglich. Die restlichen Volumen werden in einer Kategorie «Übrige Banken» zusammengefasst. Als Ergänzung zu den Daten der SNB werden auch die Geschäftsberichte von Banken und Versicherungen sowie weitere Quellen beigezogen. Dazu gehören Statistiken über Versicherungen und Pensionskassen, welche Hypothekaranlagen tätigen und damit ebenfalls auf dem Markt für Immobilienfinanzierungen aktiv sind. Die Daten zu den Versicherungen stammen aus verschiedenen Jahrgängen des Versicherungsreports der FINMA «Bericht über den Versicherungsmarkt», die Daten zu den Pensionskassen aus verschiedenen Jahrgängen der Pensionskassenstatistik «Die berufliche Vorsorge in der Schweiz» des Bundesamtes für Statistik.<sup>2</sup>

Der vorliegende Text ist in ähnlicher Form bereits in der Retail Banking Studie 2016 erschienen. Er wurde

<sup>1</sup> Schweizerische Nationalbank SNB (2020). Datenportal. Online (01.08.2020): <https://data.snb.ch/>

<sup>2</sup> Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA (2020). Bericht über den Versicherungsmarkt 2019. Für ältere Publikationen, siehe: <https://www.finma.ch/de/dokumentation/finma-publikationen/berichte/versicherungsbericht/>. Bundesamt für Statistik BFS (2020). Pensionskassenstatistik. Online (24.10.2020): <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/soziale-sicherheit/erhebungen/pks.html>

für die vorliegende Retail Banking Studie 2020 aktualisiert und erweitert. Ausgangsbasis bildet nach wie vor das Jahr 2003. Da somit der Zeithorizont zwischen 2003 und 2019 sechzehn Jahre beträgt, wird in Detailanalysen die Entwicklung teilweise auch in Zeitintervallen von vier oder acht Jahren ausgewiesen.

## 2.2 Struktur und Entwicklung des Hypothekengeschäfts in der Schweiz

Das Hypothekengeschäft kann in der Schweiz klar als Domäne der Banken bezeichnet werden. Im Jahr 2019 beträgt das Volumen ihrer Hypothekarforderungen rund CHF 1'042 Milliarden. In wesentlich geringem Ausmass sind mit einem Anlagevolumen von CHF 60 Milliarden auch Pensionskassen und Privatversicherungen auf dem Markt für Hypothekarfinanzierungen tätig.<sup>3</sup> Dieses Volumen ist für sich gesehen ebenfalls beachtlich, allerdings machen die Marktanteile der Pensionskassen (1.7%) und Privatversicherungen (3.8%) zusammen lediglich 5.5 Prozent des gesamten Hypothekarvolumens von etwa CHF 1'102 Milliarden aus. Nicht erfassbar sind Direktinvest-

ments in Hypothekaranlagen durch weitere institutionelle oder privaten Investoren (z.B. SUVA, Family Offices, ausländische Institutionelle, Gewährung von Hypothekardarlehen durch Privatpersonen etc.).

### 2.2.1 Entwicklung Gesamtmarkt

Das Gesamtvolumen der Hypothekarforderungen von Banken, Pensionskassen und Privatversicherungen wuchs seit 2003 um 79.8 Prozent von CHF 613 Milliarden auf etwa CHF 1'102 Milliarden (vgl. Tabelle 1). Dies entspricht einem Wachstum von jährlich 3.7 Prozent. Die Banken konnten in dieser Zeit ihren Marktanteil von 91.8 Prozent auf 94.6 Prozent ausbauen. Wie in Abbildung 1 ersichtlich ist, stiegen die Hypothekarforderungen der Banken von 2003 bis 2019 um 85.2 Prozent, was einem jährlichen Wachstum von 3.9 Prozent entspricht. Die Privatversicherer verzeichneten von 2003 bis 2007 einen Rückgang von 11.0 Prozent, erhöhten das Volumen der Hypothekaranlagen jedoch bis 2011 wieder auf das Ausgangsniveau. Danach stieg das Volumen kontinuierlich an. 2019 liegt dieses 27.7 Prozent höher als 2003, das jährliche Wachstum betrug von 2003 bis 2019 im Durchschnitt 1.5 Prozent. Bei den Pensionskassen nahmen die Hypothekarforderungen von 2003 bis

In CHF Mio.	Banken	Privatversicherer	Pensionskassen	Total
2003	563'018	30'186	19'980	613'184
2004	587'360	27'672	18'182	633'214
2005	618'670	27'315	16'809	662'794
2006	643'291	27'154	16'775	687'220
2007	665'122	26'865	16'644	708'631
2008	689'193	26'979	16'858	733'031
2009	724'764	27'790	15'988	768'543
2010	758'130	28'864	15'524	802'518
2011	797'840	30'068	15'205	843'112
2012	834'422	30'938	14'507	879'867
2013	869'820	31'954	14'148	915'922
2014	900'859	32'655	13'652	947'166
2015	924'721	34'733	13'715	973'169
2016	949'347	36'717	14'383	1'000'447
2017	974'677	39'067	16'793	1'030'537
2018	1'010'168	40'475	17'438	1'068'081
2019	1'042'641	38'548	*21'155	1'102'344
<b>Δ 2003 – 19</b>	<b>85.2%</b>	<b>27.7%</b>	<b>5.9%</b>	<b>79.8%</b>
<b>Δ 2010 – 19</b>	<b>37.5%</b>	<b>33.5%</b>	<b>36.3%</b>	<b>37.4%</b>

Tabelle 1: Entwicklung der Hypothekarkredit-Volumen von Banken, Pensionskassen und Versicherungen, 2003-2019, in CHF Millionen (\*provisorisch, vgl. Fussnote 3; Quellen: vgl. Fussnoten 1&2)

<sup>3</sup> Die Werte der Pensionskassen waren zum Zeitpunkt der Publikation für das Jahr 2019 noch provisorisch.

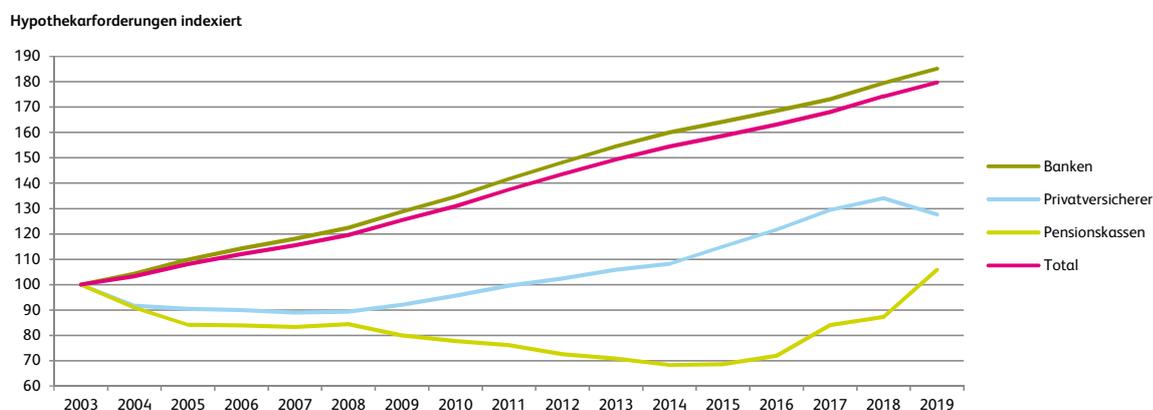


Abbildung 1: Entwicklung der Hypothekarkredit-Volumen, 2003-2019 (indexiert: 2003 = 100; vgl. Fussnote 3; Quellen: vgl. Fussnoten 1&2)

2014 kontinuierlich ab, der Rückgang betrug gesamt-  
haft 31.7 Prozent. Seit 2014 haben die Pensionskassen  
jedoch ihre Hypothekaranlagen mit einer jährlichen  
Wachstumsrate von 9.2 Prozent überproportional er-  
höht. 2019 lag das Volumen mit CHF 21.2 Milliarden  
erstmal wieder über dem Ausgangsniveau von 2003  
(CHF 20.0 Mrd.), woraus sich ein durchschnittliches  
jährliches Wachstum von 0.4 Prozent errechnet.

### 2.2.2 Versicherungen

Bei den Privatversicherungen haben die Hypothekar-  
anlagen vor allem für die Lebensversicherungsgesell-  
schaften eine wesentliche Bedeutung. Innerhalb die-  
ser Gruppe konzentriert sich das Geschäft auf sechs  
grössere Unternehmen: Marktführer ist im Jahre 2019

die Swiss Life mit einem Marktanteil von 29 Prozent  
und einem Hypothekarvolumen von rund CHF 9.7 Mil-  
liarden (siehe Tabelle 2). An zweiter Stelle liegt die  
AXA Leben mit 25 Prozent und rund CHF 8.2 Milliar-  
den. Danach folgen die Helvetia Schweizerische Le-  
bensversicherungsgesellschaft und die Basler Leben  
mit CHF 4.7 Milliarden und CHF 4 Milliarden. Wie in  
Tabelle 2 ersichtlich ist, haben sich die Marktanteile  
in den letzten acht Jahren verschoben. Während die  
AXA Leben mit einer Wachstumsrate von jährlich 1.5  
Prozent ihr Hypothekarportfolio unterdurchschnitt-  
lich ausbaute, wuchs jenes der Swiss Life mit einer  
jährlichen Wachstumsrate von 8.2 Prozent deutlich  
über dem Durchschnitt aller Privatversicherungen von  
3.2 Prozent.

In Mio. CHF	2011	Anteil	2019	Anteil	Δ 2011 – 2019 p.a.
Swiss Life AG	5'133	20%	9'665	29%	8.2%
AXA Leben AG	7'307	29%	8'214	25%	1.5%
Helvetia Schw. Lebensversicherungsges. AG	3'327	13%	4'746	14%	4.5%
Basler Leben AG	3'898	15%	4'011	12%	0.4%
Allianz Suisse Lebensversicherungs-Ges. AG	1'940	8%	2'295	7%	2.1%
Zürich Lebensversicherungs-Ges. AG	2'664	11%	2'113	6%	-2.9%
Übrige Leben	932	4%	2'117	6%	10.8%
<b>Total Lebensversicherungen</b>	<b>25'201</b>	<b>100%</b>	<b>33'160</b>	<b>100%</b>	<b>3.5%</b>
Total Schadensversicherungen	4'151		5'357		
Total Rückversicherungen	715		2		
Total Krankenversicherungen	1		30		
<b>Total Privatversicherungen</b>	<b>30'068</b>		<b>38'548</b>		<b>3.2%</b>

Tabelle 2: Hypothekaranlagen Privatversicherungen 2011 und 2019 (Quelle: vgl. Fussnote 2)

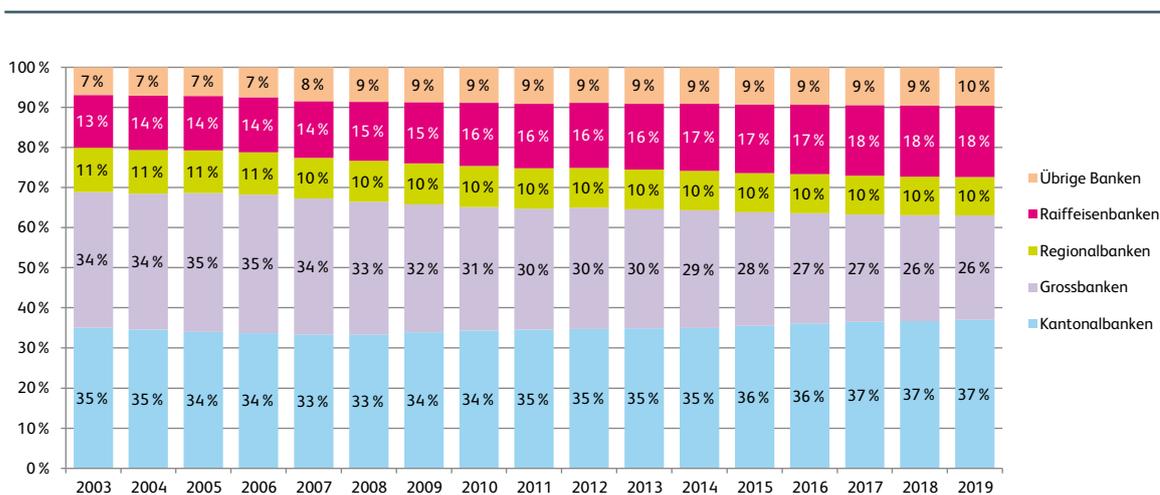


Abbildung 2: Marktanteile der Bankengruppen bei den inländischen Hypothekarforderungen 2003 bis 2019 (Quelle: vgl. Fussnote 1)

### 2.2.3 Banken

Unter den Banken verfügen die Kantonalkassen bei den Hypothekarforderungen im Jahr 2019 über einen Marktanteil von 37.1 Prozent. Dahinter liegen die Grossbanken mit 26.0 Prozent sowie die Raiffeisenbanken mit 17.8 Prozent (siehe Abbildung 2). Wie in Tabelle 3 ersichtlich, entfallen in absoluten Zahlen CHF 386 Milliarden auf die Kantonalkassen, CHF 271 Milliarden auf die Grossbanken und CHF 185 Milliarden auf die Raiffeisenbanken. Der Marktanteil der Regionalbanken und Sparkassen beträgt zehn Prozent, respektive CHF 100 Milliarden.

Wie in Abschnitt 2.1 erwähnt, geben die dargestellten Zahlen der SNB nur ein ungefähres Bild der effektiven Entwicklung, weil die Zuordnung der Banken auf die einzelnen Bankengruppen aufgrund der zugrundeliegenden statistischen Systematik erfolgt. Bei den Kantonalkassen müsste eigentlich zumindest die Bank Cler hinzugerechnet werden und der effektive Marktanteil wäre dann 38.6 statt 37.1 Prozent (plus 1.5% zulasten der Übrigen Banken). Bei den Grossbanken müsste die Neue Aargauer Bank hinzu-

gerechnet werden, wodurch sich der effektive Marktanteil von 26.0 auf 27.8 Prozent erhöhen und jener der Regionalbanken um 1.8 Prozent reduzieren würde.

Seit 2003 lassen sich zwei wesentliche Verschiebungen bei den Marktanteilen von Bankengruppen beobachten: Die Marktanteile der Kantonalkassen sind leicht (2.0 Prozentpunkte) und jene der Raiffeisenbanken stark (4.6 Prozentpunkte) gestiegen. Hingegen sind die Marktanteile der Grossbanken stark (7.7 Prozentpunkte) und jene der Regionalbanken leicht (1.5 Prozentpunkte) gesunken.

Die Kantonalkassen konnten nach einem Rückgang in den Jahren 2003 bis 2008 von 35.1 auf 33.4 Prozent bis 2019 ihre Marktanteile sukzessive auf 37.1 Prozent ausbauen. Wie Tabelle 3 zeigt, lag das jährliche Wachstum ihres Hypothekarvolumens seit 2003 mit 4.3 Prozent über jenem des Gesamtmarktes von 3.9 Prozent. Das Hypothekarvolumen der Kantonalkassen erhöhte sich von CHF 198 Milliarden im Jahre 2003 um CHF 188 Milliarden oder 96 Prozent auf CHF 386 Milliarden im Jahre 2019.

Die Grossbanken mussten seit 2003 einen Rück-

in Mrd. CHF / % p.a.	2003	2007	2011	2015	2019	Δ 03-07	Δ 07-11	Δ 11-15	Δ 15-19	Δ 03-19
Kantonalkassen	198	222	276	329	386	2.9%	5.6%	4.5%	4.1%	4.3%
Grossbanken	190	225	241	261	271	4.4%	1.6%	2.1%	0.9%	2.2%
Regionalbanken	62	67	80	91	100	1.9%	4.5%	3.1%	2.4%	3.0%
Raiffeisenbanken	74	94	129	158	185	6.2%	8.0%	5.3%	4.0%	5.9%
Übrige Banken	39	56	73	86	100	9.6%	6.7%	4.3%	3.9%	6.1%
Alle Banken	563	665	798	925	1'043	4.3%	4.7%	3.8%	3.0%	3.9%

Tabelle 3: Entwicklung inländische Hypothekarforderungen nach Bankengruppen 2003-2019, annualisierte Wachstumsraten (Quelle: vgl. Fussnote 1)

gang des Marktanteils von markanten 7.7 Prozentpunkten in Kauf nehmen. Trotzdem ist auch hier das absolute Volumen der Hypothekarforderungen seit 2003 um CHF 81 Milliarden oder 42.7 Prozent gestiegen. Der Rückgang des Marktanteils ergab sich, weil das Wachstum der Hypothekarforderungen mit jährlich 2.2 Prozent unter der Wachstumsrate des Gesamtmarktes von 3.9 Prozent lag.

Relativ am stärksten zulegen konnten zwischen 2003 und 2019 die Raiffeisenbanken. Ihr Marktanteil stieg innerhalb der betrachteten 16 Jahre von 13.2 auf 17.8 Prozent. Das Volumen der Hypothekarforderungen erhöhte sich von CHF 74 Milliarden im Jahre 2003 um CHF 111 Milliarden oder 150 Prozent auf CHF 185

Milliarden im Jahre 2019. Das durchschnittliche jährliche Wachstum lag mit 5.9 Prozent deutlich über dem Wachstum des Gesamtmarktes von 3.9 Prozent.

Einen Anstieg des Marktanteils verzeichnete auch die Gruppe der Übrigen Banken, in welcher die Migros Bank AG und die Bank Cler AG, deren Hypothekarforderungen mit jährlich je 4.6 Prozent überdurchschnittlich gewachsen sind, etwa die Hälfte des Volumens ausmachen. Wegen der heterogenen Zusammensetzung dieser Gruppe ist allerdings eine Interpretation der Entwicklung schwierig.

Auf Ebene der Einzelbanken lassen sich grosse Verschiebungen bei den Volumen der Hypothekarforderungen beobachten. Tabelle 4 zeigt die Banken mit

<i>in CHF Millionen</i>	2003	2011	2019	$\Delta$ 2003-2011 (p.a.)	$\Delta$ 2011-2019 (p.a.)	$\Delta$ 2003-2019 (p.a.)
Raiffeisen Gruppe	74'154	128'527	*185'291	7.1%	4.7%	5.9%
UBS	<sup>o</sup> 122'069	<sup>o</sup> 138'204	<sup>o</sup> 150'284			
Credit Suisse	<sup>o</sup> 82'489	<sup>o</sup> 99'544	<sup>o</sup> 104'257			
Grossbanken gem. SNB Statistik	189'984	240'576	271'193	2.4%	1.2%	1.8%
Zürcher Kantonalbank	45'558	65'055	84'311	4.6%	3.3%	3.9%
Migros Bank AG	18'600	27'598	38'321	5.1%	4.2%	4.6%
Luzerner Kantonalbank	12'188	17'991	*28'874	5.0%	6.1%	5.5%
Banque Cantonale Vaudoise	15'901	22'058	27'016	4.2%	2.6%	3.4%
St.Galler Kantonalbank	13'214	18'004	24'659	3.9%	4.0%	4.0%
Valiant Holding AG	12'885	19'035	23'332	5.0%	2.6%	3.8%
Berner Kantonalbank	12'128	16'211	22'663	3.7%	4.3%	4.0%
Aargauische Kantonalbank	11'051	15'409	*22'053	4.2%	4.6%	4.4%
Thurgauer Kantonalbank	11'136	13'461	*19'662	2.4%	4.8%	3.6%
Basellandschaftliche Kantonalbank	11'157	14'394	19'601	3.2%	3.9%	3.6%
Neue Aargauer Bank AG	12'648	17'305	*19'126	4.0%	1.3%	2.6%
Graubündner Kantonalbank	8'975	11'776	*17'378	3.5%	5.0%	4.2%
Banque Cantonale de Fribourg	6'011	9'968	16'242	6.5%	6.3%	6.4%
Bank Cler AG	7'566	12'028	15'640	6.0%	3.3%	4.6%
Schwyzer Kantonalbank	6'953	9'533	13'934	4.0%	4.9%	4.4%
Basler Kantonalbank (Stammhaus)	<sup>x</sup> 6'760	<sup>x</sup> 9'512	<sup>x</sup> 12'864	4.4%	3.8%	4.1%
Zuger Kantonalbank	6'879	9'314	*12'312	3.9%	3.5%	3.7%
<b>Total grösste 20 Banken</b>	<b>483'748</b>	<b>677'754</b>	<b>874'470</b>	<b>3.9%</b>	<b>3.0%</b>	<b>3.4%</b>
<b>Total alle Banken</b>	<b>563'018</b>	<b>797'840</b>	<b>1'042'641</b>	<b>4.5%</b>	<b>3.4%</b>	<b>3.9%</b>

Tabelle 4: Banken mit den 20 grössten inländischen Hypothekarportfolios (geordnet nach Volumen 2019, in CHF Mio.) und ihre Wachstumsraten (inländische Volumen; \* die Basler Kantonalbank veröffentlicht eine Aufteilung zwischen inländischen und ausländischen Hypothekarforderungen nur auf Ebene konsolidierter Abschluss, Werte basieren deshalb auf Bilanzdaten des Stammhauses; \* diese Banken müssen gemäss FINMA-RS 2015/1, Rz 221 keine Aufteilung der inländischen und ausländischen Hypothekarforderungen veröffentlichen, da die Aktiven der Bank im Ausland weniger als 5 Prozent der Aktiven betragen; <sup>o</sup> diese Werte basieren auf unterschiedlichen organisatorischen Einheiten, welche über den Zeitverlauf variieren; Quellen: Geschäftsberichte der Banken; vgl. Fussnote 1).<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Die inländischen Hypothekarforderungen der beiden Grossbanken lassen sich über längere Zeit nur schwer aus den Geschäftsberichten ermitteln und es ergeben sich teils erhebliche Differenzen zu den in der SNB-Statistik ausgewiesenen Zahlen. Die Wachstumszahlen werden deshalb nur für die Werte der SNB angezeigt.

den zwanzig grössten Hypothekarportfolios per Ende 2019. Ende 2019 vereinigen diese zwanzig Banken rund 84 Prozent des gesamten Volumens der inländischen Hypothekarforderungen der Schweizer Banken auf sich. Ebenfalls ersichtlich sind die Volumen der Jahre 2003 und 2011 sowie die annualisierten Wachstumsraten über sechzehn Jahre sowie über zwei Zeitabschnitte von acht Jahren. Bei den durchschnittlichen jährlichen Wachstumsraten zwischen 2003 und 2019 steht die Banque Cantonale de Fribourg mit 6.4 Prozent an der Spitze, gefolgt von der Raiffeisen Gruppe mit 5.9 Prozent und der Luzerner Kantonalbank mit 5.5 Prozent. Vergleichsweise tiefe Wachstumsraten verzeichnen die Neue Aargauer Bank (Tochter der Credit Suisse) mit 2.6 Prozent, die Banque Cantonale Vaudoise mit 3.4 Prozent sowie die Thurgauer und Basellandschaftliche Kantonalbank mit je 3.6 Prozent. Das Wachstum dieser Banken liegt unter dem durchschnittlichen Wachstum aller Hypothekarforderungen von jährlich 3.9 Prozent. Bemerkenswert ist, dass die Raiffeisengruppe mit ihrem Hypothekarvolumen im betrachteten Zeitraum vom dritten auf den ersten Platz vorgerückt ist. Für die UBS und Credit Suisse werden keine Wachstumszahlen auf Einzelbank-Ebene gezeigt, da die den Daten zugrundeliegenden organisatorischen Einheiten im Reporting der beiden Grossbanken über die Zeit wechseln. Insofern sind diese Daten mit Vorsicht zu betrachten. Eine aggregierte Sicht der Entwicklung findet sich in den Daten der SNB Statistik.

#### 2.2.4 Rolle von Plattformen und Online-Hypotheken

Mit der Digitalisierung entwickeln sich auch neue Vertriebskanäle für die Hypotheken von Banken und institutionellen Anlegern (z.B. Privatversicherungen, Pensionskassen). Zum einen bieten viele Banken mittlerweile an, Hypotheken online zu verlängern oder auch neu abzuschliessen. Zum anderen sind in den letzten Jahren immer mehr Online-Plattformen im

Hypothekarmarkt entstanden. Die Geschäftsmodelle dieser digitalen Plattformen können stark variieren. Gewisse Plattformen bieten lediglich Informationen an (bspw. zu Hypothekar-Zinssätzen) und dienen zur Generierung von Leads. Auf anderen Plattformen können Hypotheken komplett online abgeschlossen werden. Davon abgeleitet kann von Online-Hypotheken im engeren und im weiteren Sinne gesprochen werden. Bei einer Online-Hypothek im engeren Sinne lässt sich die Hypothek online komplett abschliessen. Bei einer Online-Hypothek im weiteren Sinne erfolgt der Antragsprozess teilweise oder ganz online, der Abschluss erfolgt dann aber nicht digital. Es gibt Online-Hypotheken, die spezifisch von einzelnen Hypothekenanbietern (meist Banken) angeboten werden, und Vermittlungsplattformen, die Hypotheken verschiedener Anbieter vermitteln. Da die über Online-Vertriebskanäle vertriebenen Hypotheken vorwiegend von Banken, Versicherungen, Pensionskassen oder anderen institutionellen Anlegern finanziert werden, sind die entsprechenden Hypothekarvolumen in den oben analysierten Statistiken zu Banken, Versicherern und Pensionskassen grösstenteils enthalten.

Zusammen mit e-foresight hat das Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ der Hochschule Luzern – basierend auf Umfragen bei den Marktteilnehmern – das Volumen von Online Hypotheken für das Jahr 2019 geschätzt.<sup>5</sup> Gemäss diesen Untersuchungen wurde 2019 ein Volumen von etwa CHF 5 Milliarden online initiiert und/oder abgeschlossen (+38% gegenüber Vorjahr). Davon machten Online-Hypotheken im engeren Sinne (ausschliesslich Online-Abschluss) etwa CHF 2 Milliarden aus. Für das Jahr 2020 erwarten die Studienautoren ein Volumen von CHF 6.5 Milliarden. Bei Neuabschlüssen wird der Marktanteil von Online-Hypotheken auf etwa 3 Prozent geschätzt. Wie sich zeigt, wächst das Volumen der über diese alternativen Vertriebskanäle abgeschlossenen Hypotheken zwar stark, gleichzeitig ist der Anteil gemessen am gesamten Marktvolumen noch tief.

<sup>5</sup> Vgl. dazu: Dietrich, A. & Bayley, Sophie (2020). Das Wachstum im Online-Hypothekarmarkt Schweiz 2019 hat sich beschleunigt. Online (30.09.2020): <https://blog.hslu.ch/retailbanking/2020/05/25/das-wachstum-im-online-hypothekarmarkt-schweiz-2019-hat-sich-beschleunigt/>

### 2.3 Grösse und Wachstum der kantonalen Hypothekarmärkte

Die Unterschiede bei den kantonalen Volumen der Hypothekarforderungen widerspiegeln die unterschiedliche Grösse der Kantone (in Bezug auf deren Fläche, Bevölkerung, Wirtschaftskraft). Daneben haben sicherlich auch das Preisniveau auf dem Immobilienmarkt, der Anteil Geschäftsimmobilien sowie der Anteil Zweitwohnungen einen Einfluss auf den Umfang der Hypothekarforderungen in den Kantonen.

Wie in Abbildung 3 ersichtlich ist, entfällt der mit Abstand grösste Teil der Hypothekarforderungen auf den Kanton Zürich (CHF 197 Mrd. oder 18.9%). Den zweitgrössten Hypothekarmarkt weist mit CHF 108 Milliarden der Kanton Bern aus, gefolgt vom Kanton Aargau mit CHF 90 Milliarden. Am anderen Ende des Spektrums liegt der Kanton Appenzell Innerrhoden mit einem Hypothekarmarkt im Umfang von CHF 2 Milliarden. Bereits mehr als doppelt so gross ist der Markt in den Kantonen Uri (CHF 4.4 Mrd.), Glarus (CHF 4.5 Mrd.) und Obwalden (CHF 4.9 Mrd.).

Die inländischen Hypothekarforderungen der Banken sind zwischen 2003 und 2019 gesamtschweizerisch um durchschnittlich 3.9 Prozent pro Jahr gewachsen. Im Beobachtungszeitraum der letzten sechzehn Jahre lag das Wachstum drei Mal über fünf Prozent (2005, 2009, 2011). Seit 2014 war die Wachstumsrate immer unter 4.0 Prozent – im Jahr 2019 kam sie bei 3.2 Prozent zu liegen.

Abbildung 4 zeigt die annualisierten Wachstumsraten der Hypothekarforderungen auf kantonaler Ebene. Acht Kantone verzeichneten in der Periode 2003 bis 2019 ein Wachstum über dem gesamtschweizerischen Durchschnitt von jährlich 3.9 Prozent. Die sechs Kantone mit den insgesamt höchsten Wachstumsraten stammen mit Ausnahme des Kantons Tessin alleamt aus der Westschweiz. Die Wachstumsraten der Kantone Wallis, Waadt, Freiburg und Genf liegen gar bei fünf Prozent oder höher. Am anderen Ende befinden sich die Kantone Obwalden, Schaffhausen, Glarus, Basel-Stadt und Nidwalden, in welchen die Hypothekarforderungen jährlich um weniger als drei Prozent gestiegen sind. In der Grafik fällt auf, dass in jenen Kantonen, welche über den gesamten Zeithorizont stark überdurchschnittliches Wachstum verzeichnen, sich das Wachstum in den letzten acht Jahren tendenziell abgeschwächt hat. Umgekehrt hat es in den letzten acht Jahren in jenen Kantonen, die über den gesamten Zeithorizont die tiefsten Wachstumsraten zu verzeichnen haben, tendenziell zugelegt.

Die Gründe für die kantonal sehr unterschiedlichen Wachstumsraten dürften sehr vielfältig sein. Dazu müssten unter anderem die Wohnbautätigkeit und deren Treiber näher analysiert werden. Auffällig ist, dass unter den Kantonen mit überdurchschnittlichen Wachstumsraten einerseits wirtschaftlich starke Kantone mit tiefen Steuersätzen vertreten sind (z.B. Schwyz). Ebenso hat sich offenbar die spezielle Wachstumsdynamik in der Genferseeregion stark ausgewirkt. Andererseits sind aber auch die Touris-

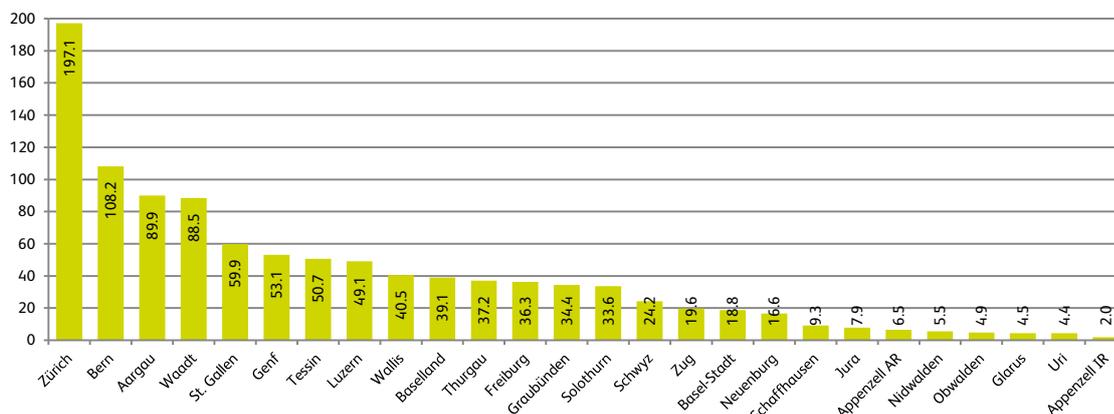


Abbildung 3: Inländische Hypothekarforderungen nach Kantonen 2019 (in CHF Mrd.; Quelle: vgl. Fussnote 1)

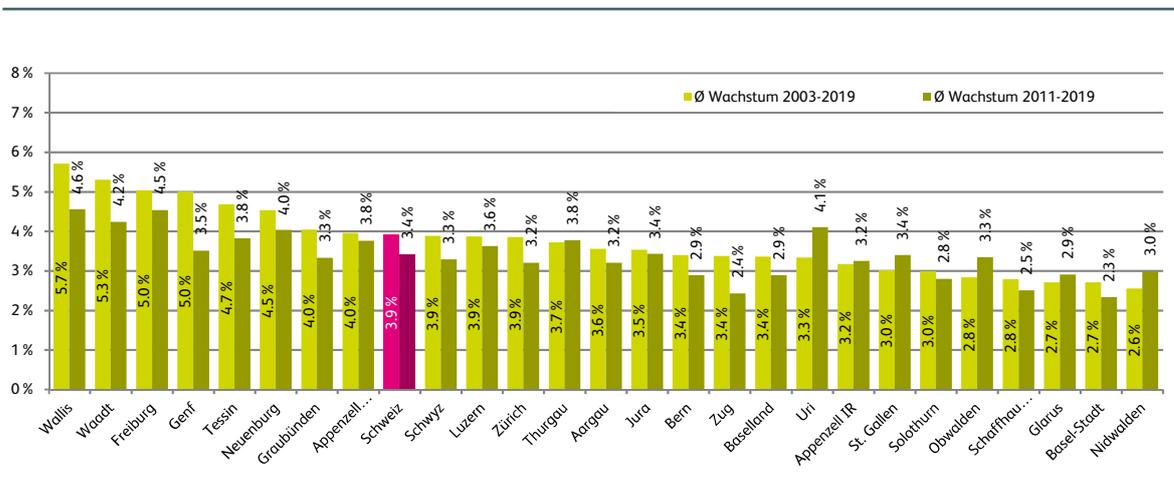


Abbildung 4: Annualisiertes Wachstum der Hypothekarforderungen nach Kantonen, 2003-2019 und 2011-2019 (annualisiert; Quelle: vgl. Fussnote 1)

muskantone Graubünden und Wallis vertreten, bei welchen wohl der Zweitwohnungsbau einen Einfluss hatte, und die in den letzten Jahren in «Hotspots» stark steigende Immobilienpreise verzeichneten.

## 2.4 Marktanteile der Bankengruppen innerhalb der Kantone

Nachdem im vorhergehenden Abschnitt die Entwicklung des Marktes für Hypothekarfinanzierungen in den Kantonen behandelt wurde, soll nun die kantonale Marktstruktur im Quervergleich dargestellt werden. Die Marktstruktur liess sich bis 2015 nur annäherungsweise analysieren, weil die Statistik der SNB lediglich die aggregierten Marktanteile der Grossbanken in den Kantonen ausgewiesen hat. Zudem wies die Raiffeisen Gruppe in den Geschäftsberichten jeweils kantonale Marktanteile aus. Bei den Kantonalbanken konnte lediglich auf die einzelnen Geschäftsberichte abgestützt werden. Ihre Hypothekarforderungen beinhalten jedoch auch ausserkantonale Engagements und lassen sich nicht nach Kantonen auflgliedern.

Seit Ende 2015 werden nun auf dem Datenportal der SNB die Hypothekarvolumen der einzelnen Bankengruppen (nach SNB-Definition) in den Kantonen für die Bankengruppen der Kantonalbanken, Grossbanken, Regionalbanken und Sparkassen sowie der Raiffeisen Gruppe offengelegt. Die restlichen Institute werden der Gruppe der «Übrigen Banken» zugewiesen.

Die Zuordnung der Hypotheken erfolgt nach dem Standort der Pfandobjekte. Diese Datenlage erlaubt es, die Anteile der Bankengruppen (nach Definition der SNB-Statistik) in den kantonalen Hypothekarmärkten genauer abzuschätzen.

Analysiert man in Abbildung 5 die Marktanteile des Jahres 2019 auf kantonaler Ebene, so zeigt sich ein heterogenes Bild. Die einzelnen Bankengruppen sind in den Kantonen sehr unterschiedlich stark vertreten, was auf historische Gegebenheiten (unterschiedliche Bankenstrukturen, Zusammenschlüsse von Banken, gesellschaftliche und wirtschaftliche Gegebenheiten etc.) zurückzuführen ist. Die Marktanteile der Kantonalbanken schwanken beispielsweise zwischen 73 Prozent im Kanton Appenzell Innerrhoden und 17 Prozent im Kanton Solothurn. Grosse Schwankungsbreiten zeigen sich aber auch bei den übrigen Bankengruppen. Bei den Grossbanken liegt sie zwischen 9 Prozent (AI) und 50 Prozent (GE), bei der Raiffeisen Gruppe zwischen 8 Prozent (BS, GE) und 36 Prozent (JU) sowie bei den Regionalbanken und Sparkassen zwischen 1 Prozent (TI) und 27 Prozent (AG, inkl. Neue Aargauer Bank NAB). Die nachfolgenden Kapitel gehen auf diese unterschiedliche Marktpräsenz der verschiedenen Bankengruppen in den Kantonen genauer ein.

### 2.4.1 Kantonalbanken

Auf nationaler Ebene sind die Kantonalbanken mit einem Marktanteil von 37.1 Prozent (ohne Bank CLER) die klaren Marktführer (vgl. Abbildung 2). Diese Dominanz zeigt sich auch in den einzelnen Kantonen: Die



Abbildung 5: Marktanteile in den kantonalen Hypothekarmärkten 2019 (geordnet nach Marktanteil der Kantonalbanken; Quelle: vgl. Fussnote 1)

Kantonalbanken als Bankengruppe verfügen in 20 von 26 Kantonen über den höchsten Marktanteil an den Hypothekarforderungen (vgl. Abbildung 5). In sieben Kantonen haben sie sogar Marktanteile von über 50 Prozent. Dabei handelt es sich vornehmlich um eher ländlich geprägte Kleinkantone (AI, OW, NW, SZ, GL, UR, ZG).

Abbildung 7 zeigt die Marktanteile der Kantonalbanken im 2019 sowie die Veränderung des Marktanteils seit 2003. Die Kantone Solothurn und Appenzell Ausserrhoden verfügen über keine «eigene» Kantonalbank mehr. In Kanton Solothurn wird diese Lücke sehr deutlich. Die Solothurner Kantonalbank ist im Jahr 1995 nach massiven Verlusten aus der Übernahme der Bank in Kriegstetten sowie aus Geschäften mit Werner K. Rey als Solothurner Bank SoBa an den damaligen Schweizerischen Bankverein übergegangen und ist heute eine eigenständige Tochtergesellschaft der Baloise Gruppe mit starker Geschäftsbasis im Kanton Solothurn. Kantonalbanken aus den Nachbarkantonen haben danach verstärkte Anstrengungen unternommen, um im Kanton Solothurn stärker Fuss zu fassen. So sind beispielsweise die Berner und die Aargauische Kantonalbank im Kanton Solothurn auch

mit Filialen präsent. Die Kantonalbanken verfügen Ende 2019 im Kanton Solothurn über einen Marktanteil von 17.2 Prozent. Dieser ist seit 2003 um 9.1 Prozentpunkte gestiegen.

Im kleinräumigeren Appenzell Ausserrhoden ist der Effekt durch den Wegfall der Appenzell-Ausserrhodischen Kantonalbank im Jahre 1996 nicht so stark ausgefallen wie im Kanton Solothurn. Obwohl die Ausserrhodische Kantonalbank damals von der Schweizerischen Bankgesellschaft übernommen und vollständig integriert wurde, haben die Kantonalbanken heute (wieder) einen Marktanteil von 35.5 Prozent (2003: 27.8%). Offensichtlich konnten vor allem die Appenzell-Innerrhodische Kantonalbank (welche sich heute Appenzeller Kantonalbank nennt) sowie weitere Kantonalbanken der angrenzenden Kantone (insbesondere St. Gallen) einen substantziellen Teil des Geschäfts für sich gewinnen. Gleichzeitig ging der Marktanteil der Grossbanken von 44.6 auf 19.8 Prozent zurück.

Im Vergleich zum Jahr 2003 sind die Marktanteile der Kantonalbanken vor allem in den Kantonen Glarus, Waadt und Graubünden deutlich zurückgegangen

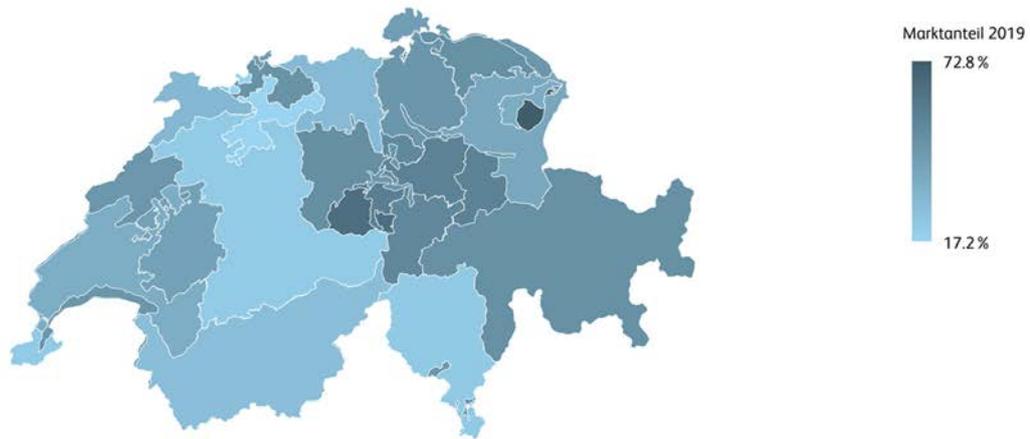


Abbildung 6: Marktanteile der Kantonalbanken 2019 (Quelle: vgl. Fussnote 1)

(zwischen 4.4 und 7.0 Prozentpunkte). Dass sich diese Resultate nicht direkt auf den Erfolg der im Kanton ansässigen Kantonalbank übertragen lässt, zeigt sich im Kanton Glarus. Dort ist der Marktanteil der Kantonalbanken als Gruppe zurückgegangen. Ob dies zu Lasten der ansässigen Glarner Kantonalbank oder eher zu Lasten der angrenzenden Kantonalbanken ging, lässt sich von aussen nicht beurteilen. Hingegen ist offensichtlich, dass die Glarner Kantonalbank seit der Lancierung der Online-Hypotheken-Plattform «Hypomat» im Jahr 2012 ein starkes Wachstum verzeichnet, weil sie das Volumen von ausserkantonalen Hypothekarforderungen stark steigern konnte.

#### 2.4.2 Grossbanken

Auf nationaler Ebene vereinen Credit Suisse (ohne Neue Aargauer Bank AG) und UBS 26.0 Prozent aller inländischen Hypothekarforderungen auf sich (vgl. Abbildung 8). Den tiefsten Wert verzeichnen die Grossbanken im Kanton Appenzell Innerrhoden mit 8.7 Prozent. Sehr hohe Werte erreichen sie insbesondere in den Westschweizer Kantonen Genf (50.4%) und Waadt (36.9%). Zudem sind die Marktanteile auch in Kantonen mit grösseren Städten (Zürich, Basel-Stadt, Bern) sowie in den Kantonen Tessin und Wallis klar überdurchschnittlich. In den kleinen und ländlich geprägten Kantonen Glarus, Obwalden und

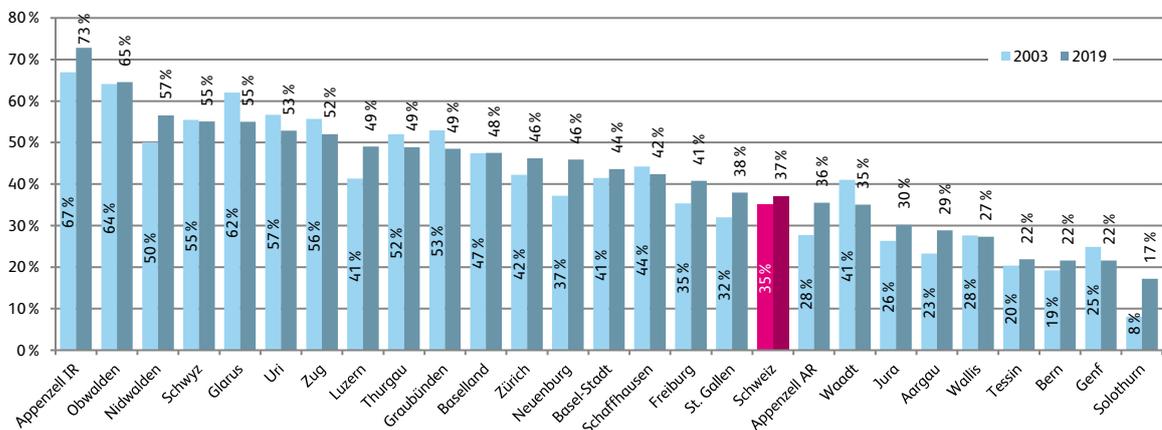


Abbildung 7: Marktanteile der Kantonalbanken 2003 und 2019 (Quelle: vgl. Fussnote 1)



Abbildung 8: Marktanteile der Grossbanken 2019 (Quelle: vgl. Fussnote 1)

Appenzell Innerrhoden liegen die Marktanteile bei rund 10 Prozent.

Ein Spezialfall stellt der Kanton Aargau dar. Gemäss Bankenstatistik der SNB haben die Grossbanken dort einen Marktanteil von 16.5 Prozent. Die Credit Suisse verfügt mit der Neuen Aargauer Bank AG (NAB) im Kanton Aargau jedoch über eine Tochtergesellschaft, die statistisch durch die SNB den Regionalbanken und Sparkassen zugeordnet wird. Die NAB verfügte per Ende 2019 über Hypothekarforderungen von CHF 19.1 Milliarden. In Relation zum Volumen der Hypothekarforderungen im Kanton Aargau von CHF 89.9 Milliarden macht dies rund 21.3 Prozent aus. Da wohl ein relativ grosser Teil des Geschäftsvolumens der NAB auf den Kanton Aargau entfällt, dürfte der Marktanteil der Grossbanken in diesem Kanton konsolidiert unter Berücksichtigung der NAB wohl eher bei etwa 30 bis 35 Prozent liegen. Zudem dürfte der Sonderfall NAB auch in den Nachbarkantonen des Kantons Aargau zum Ausweis von etwas zu tiefen Marktanteilen der Grossbanken führen. Die von der Credit Suisse angekündigte Integration der NAB wird diesbezüglich Klarheit schaffen.<sup>6</sup>

Die unterschiedlichen Marktanteile der Grossbanken in den einzelnen Kantonen lassen sich teilweise mit

den Akquisitionen und Fusionen der Banken erklären, aus welchen die Grossbanken hervorgegangen sind. Zum einen ging die UBS im Jahr 1998 aus dem Zusammenschluss des Schweizerischen Bankvereins mit Sitz in Basel und der Schweizerischen Bankgesellschaft mit Sitz in Zürich hervor. Die Credit Suisse hat im Jahr 1993 die Schweizerische Volksbank mit Sitz in Bern und 1990 die Bank Leu mit Sitz in Zürich übernommen. Zudem gab es in den letzten Jahrzehnten viele Übernahmen von Regionalbanken, dank welchen die Marktposition der Grossbanken in den jeweiligen Kantonen gestärkt wurde.

Gegenüber dem Jahr 2003 verzeichneten die Grossbanken in den Kantonen teilweise markante Abnahmen ihrer Marktanteile von bis zu 25 Prozentpunkten. Auf nationaler Ebene gingen die Marktanteile um 7.7 Prozentpunkte zurück. Lediglich im Kanton Zug konnten die Marktanteile knapp gehalten werden. In den Fokus gerät bei dieser Betrachtung wiederum der bereits erwähnte Kanton Appenzell Ausserrhoden. Dort gingen die Marktanteile um 24.8 Prozentpunkte zurück, weil offenbar die Raiffeisen Gruppe und die Kantonalbanken der Nachbarkantone ihr Geschäft zu Lasten der durch die Übernahme der Appenzell-Ausserrhodischen Kantonalbank gross gewordenen UBS ausweiten konnten.

<sup>6</sup> Credit Suisse (2020). Medienmitteilung vom 25.08.2020: Credit Suisse positioniert Schweizer Geschäft für neue Anforderungen und weiteres Wachstum. Online (26.08.2020): <https://www.nab.ch/kontakt-services/medien-publikationen.html>

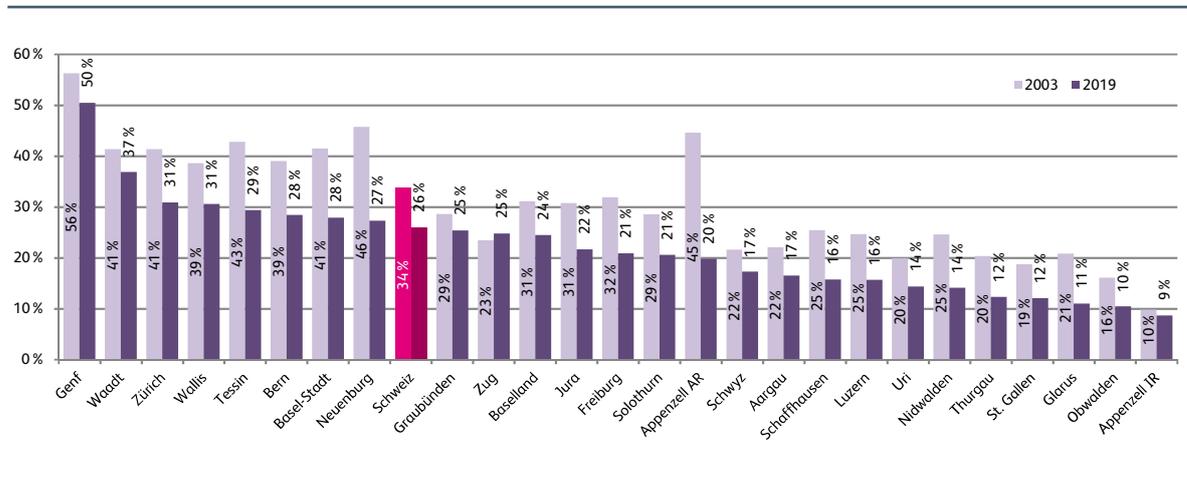


Abbildung 9: Marktanteile der Grossbanken 2003 und 2019 (Quelle: vgl. Fussnote 1)

### 2.4.3 Raiffeisen

Die Raiffeisen Gruppe verzeichnete per Ende 2019 im Kanton Jura (35.9%) und im Kanton Wallis (33.8%) die höchsten Marktanteile (vgl. Abbildung 10). Aber auch in der Ostschweiz (AR, SG und TG) verfügt sie über Marktanteile zwischen 31 und 34 Prozent, die deutlich über dem schweizerischen Durchschnitt von 17.8 Prozent liegen. Die Marktanteile der Raiffeisen Gruppe widerspiegeln teils die Geschichte der Raiffeisenbanken in der Schweiz. Die erste Raiffeisenbank (damals Spar- und Darlehenskassenverein Bichelsee-Balterswil) wurde im Kanton Thurgau gegründet. Der damalige Verband der Raiffeisenkassen ist seit 1936 in St. Gallen niedergelassen, was die Stärke in den Ostschweizer Kantonen erklärt. In städtischen Gebieten

ist Raiffeisen traditionell schwach vertreten, sie ist dort jedoch in den letzten Jahren markant gewachsen. Die Marktanteile in den Kantonen Genf, Zürich und Basel-Stadt liegen allesamt bei etwa 8 Prozent.

Bezüglich ihrer Marktanteilsentwicklung kann die Raiffeisen Gruppe im Hypothekarmarkt quasi als Gegenpol zu den Grossbanken gesehen werden. Sie verzeichnete in 23 von 26 Kantonen hohe Zuwächse bei den Marktanteilen. In der Gesamtschweiz kommt sie auf einen Marktanteil von 17.8 Prozent, was gegenüber den 13.2 Prozent im Jahre 2003 einem Plus von 4.6 Prozentpunkten entspricht. In Prozentpunkten ausgedrückt war der Zuwachs im Kanton Appenzell Ausserrhodens mit einem Anstieg des Marktanteils um 17.3 Prozentpunkte auf 33.7 Prozent am höchsten.

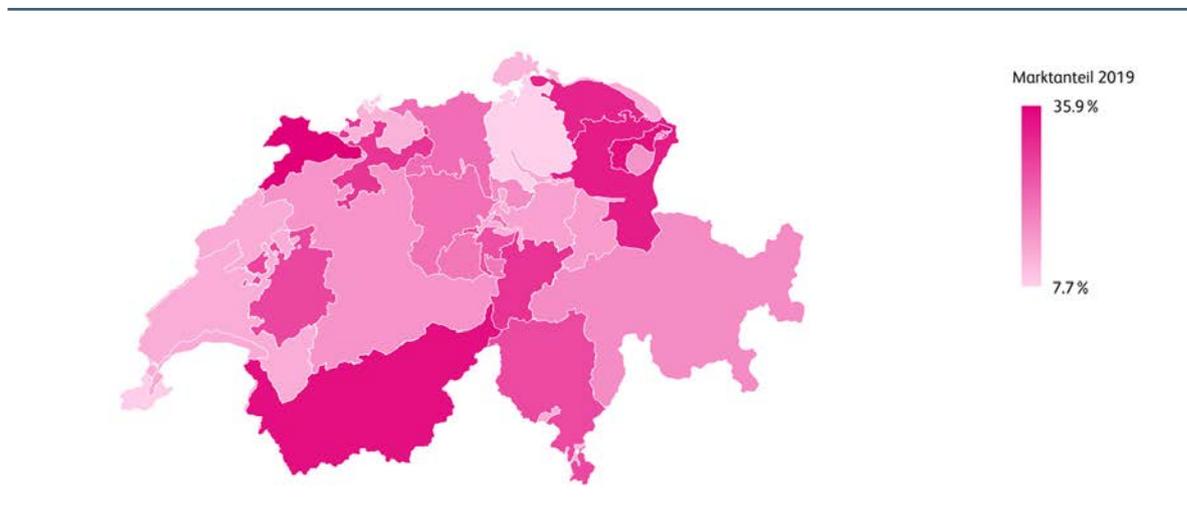


Abbildung 10: Marktanteile der Raiffeisen Gruppe 2019 (Quelle: vgl. Fussnote 1)

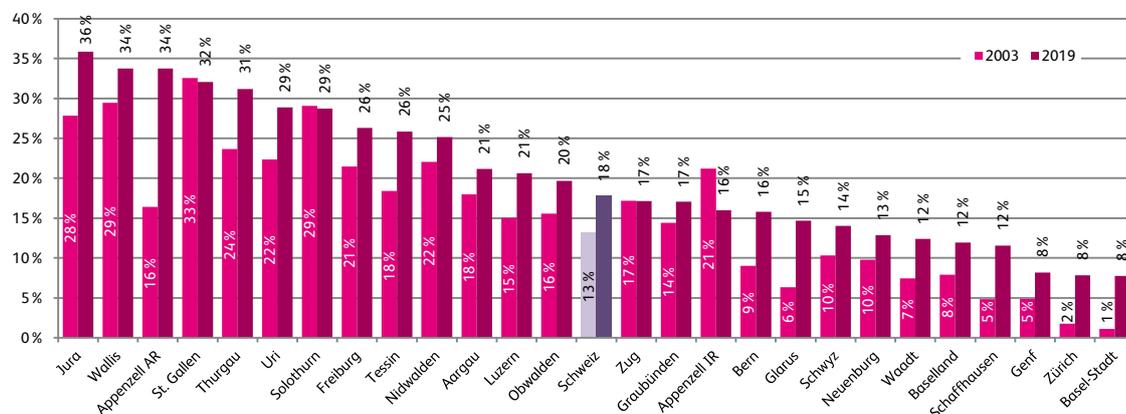


Abbildung 11: Marktanteile der Raiffeisenbanken 2003 und 2019 (Quelle: vgl. Fussnote 1)

Der Marktanteilsgewinn konnte primär zu Lasten der Grossbanken erzielt werden. Betrachtet man die relativen Wachstumszahlen der Raiffeisen Gruppe, so zeigt sich, dass die Marktanteile seit 2003 insbesondere in Kantonen stark gesteigert werden konnten, in welchen Raiffeisen früher schwach vertreten war (vgl. Abbildung 11). Im Kanton Basel-Stadt hat sich der Marktanteil mehr als versechsfacht, in Zürich vervierfacht und in den Kantonen Schaffhausen, Glarus und Appenzell Ausserrhoden mehr als verdoppelt.

#### 2.4.4 Regionalbanken und Sparkassen

Die Gruppe der Regionalbanken und Sparkassen der SNB-Statistik umfasst neben den eigenständigen Regionalbanken (Entris Banken, Clientis Banken, etc.) auch Institute, die Tochtergesellschaften von anderen Banken sind. Zudem ist die Valiant Bank AG als grösstes Institut der Gruppe überregional tätig. Deshalb ist eine Interpretation der Marktanteile dieser Gruppe schwierig.

In der Gesamtschweiz beträgt der Marktanteil aller Institute dieser Gruppe 9.6 Prozent. Der höchste Marktanteil von 27 Prozent lässt sich im Kanton Aargau feststellen (inkl. NAB). Aber auch in den Kantonen Solothurn (inkl. Baloise SoBa AG), Bern und Schaffhausen liegen die Marktanteile über 20 Prozent (vgl. Abbildung 12). Umgekehrt spielen die Regionalbanken und Sparkassen in den Kantonen Appenzell Innerrhoden, Zug, Graubünden, Nidwalden, Genève, Wallis, Uri und Tessin praktisch keine Rolle im Hypothekemarkt. In diesen Kantonen erreichen die Banken dieser Gruppe gesamthaft Marktanteile von un-

ter zwei Prozent. In den letzten 16 Jahren blieben die Marktanteile relativ stabil. Im Durchschnitt reduzierte sich der Marktanteil auf gesamtschweizerischer Ebene zwischen 2003 und 2019 um 1.5 Prozentpunkte 9.6 Prozent.

Die starke Stellung der Regionalbanken und Sparkassen in den Regionen Nord-/Nordwest-Schweiz sowie Mittelland ist mit Blick auf die geographische Verteilung der Banken dieser Kategorie nicht überraschend. Im Kanton Aargau ist die Neue Aargauer Bank AG sehr stark vertreten. Dazu kommen die Hypothekbank Lenzburg AG sowie weitere Banken (Valiant Bank, mehrere Clientis Banken). Im Kanton Bern ist die Valiant Bank stark vertreten. Bern verfügt zudem über die grösste Anzahl regional tätiger Institute in der Schweiz. Dazu gehören beispielsweise die sehr kleine Ersparniskasse Affoltern i.E. AG, aber auch mittelgrosse Institute wie die AEK BANK 1826 Genossenschaft. Im Kanton Solothurn sind insbesondere die bereits erwähnte Baloise Bank SoBa AG sowie die Regiobank Solothurn AG als wichtige Akteure innerhalb dieser Bankengruppe zu erwähnen. Im Kanton Schaffhausen nehmen die Clientis BS Bank Schaffhausen AG sowie die Ersparniskasse Schaffhausen AG eine wichtige Position ein. Und im Kanton Luzern ist neben den grossen Marktteilnehmern die starke Stellung der Valiant Bank (2002 mit der Luzerner Regiobank zusammengeschlossen) von Relevanz. Neben diesen Kantonen gibt es weitere mit mehreren Regionalbanken und Sparkassen. Dazu gehören beispielsweise die Kantone Zürich, Waadt oder St. Gallen.



Abbildung 12: Marktanteile der Regionalbanken und Sparkassen 2019 (Quelle: vgl. Fussnote 1)

### 2.4.5 Übrige Banken

Die als Übrige Banken bezeichnete Gruppe stellt das Sammelgefäss für jene Banken dar, die sich nicht einer der anderen vier Bankengruppen der SNB-Statistik zuordnen lassen. Unter diesen Banken sind auch einige grössere gesamtschweizerisch oder regional tätige Institute zu erwähnen, welche den Retailbanken zugeordnet werden können. Die Migros Bank AG macht Ende 2019 mit CHF 38.3 Milliarden 38.8 Prozent des gesamten Volumens der inländischen Hypothekarforderungen der Übrigen Banken von CHF 98.7 Milliarden aus (mit Bezug auf das Volumen aller Banken in der Schweiz beträgt ihr Marktanteil 3.7%). Ein zweites gesamtschweizerisch tätiges Institut ist mit Hypothekarforderungen von CHF 15.8 Milliarden

(16.0% des Volumens der Übrigen Banken) die Bank Cler AG, die seit 2019 zu 100 Prozent im Besitz der Basler Kantonalbank ist. Weitere erwähnenswerte Institute sind etwa die Bank Linth LLB AG (Mehrheitsbeteiligung der Liechtensteinischen Landesbank AG LLB) mit Hypothekarforderungen von CHF 6.0 Milliarden, die Banca Popolare di Sondrio (Suisse) SA mit CHF 4.0 Milliarden, die WIR Bank Genossenschaft mit CHF 3.9 Milliarden und die Alternative Bank Schweiz AG mit CHF 1.4 Milliarden.

Die erwähnten klassischen Retailbanken machen etwa 70 Prozent des Hypothekarvolumens von CHF 98.7 Milliarden «Übrigen Banken» aus. Der Rest des Volumens entfällt auf eine relativ grosse Anzahl wei-

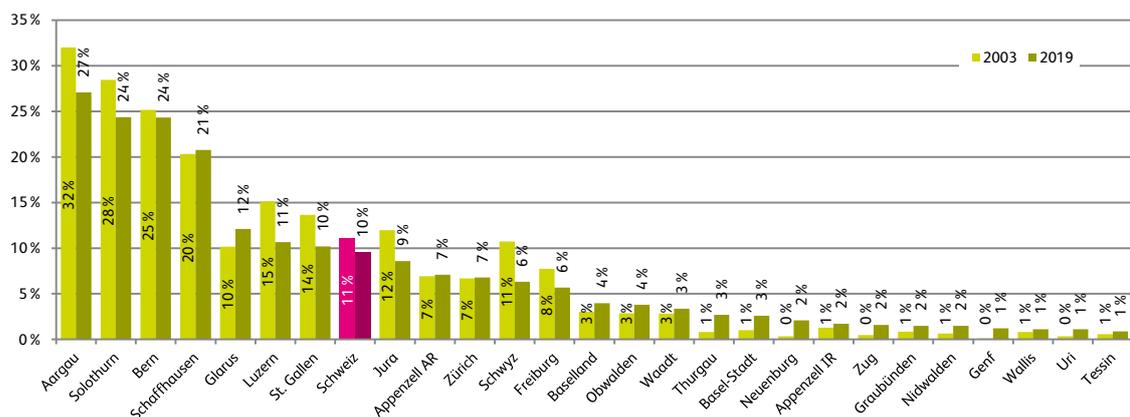


Abbildung 13: Marktanteile der Regionalbanken und Sparkassen 2003 und 2019 (Quelle: vgl. Fussnote 1)



Abbildung 14: Marktanteile Übrige Banken 2019 (Quelle: vgl. Fussnote 1)

terer Institute aus den statistischen Gruppen der ausländisch beherrschten Banken, der Privatbanken und der Börsenbanken.

Die Marktanteile der Übrigen Banken im Hypothekengeschäft beträgt gesamtschweizerisch 9.5 Prozent. In den Kantonen liegt die Bandbreite der Marktanteile zwischen 0.9 Prozent im Kanton Appenzell Innerrhoden und 22.0 Prozent im Kanton Tessin (vgl. Abbildung 14). Die Marktanteile in den Kantonen dürften relativ stark durch die Migros Bank und die Bank Cler beeinflusst sein. Sowohl die Migros Bank als auch die Bank Cler (mit Sitz in Basel) sind national tätig, traditionell aber eher in städtischen Gebieten verankert. Ein Sonderfall ist der Kanton Tessin mit einem Marktanteil der

Übrigen Banken von 22.0 Prozent. Es ist davon auszugehen, dass unter anderem die Banca Popolare di Sondrio (Suisse), die EFG Bank (welche 2016 die Banca della Svizzera Italiana BSI übernommen hat), die Corner Bank sowie weitere Institute aus dem Private Banking Geschäft eine gewisse Bedeutung im Hypothekengeschäft haben.

Nicht in der Statistik berücksichtigt aber trotzdem ein relevanter Marktteilnehmer ist die PostFinance AG. Die PostFinance AG darf aufgrund des Kreditvergabeverbots (vgl. Kapitel 4.2.3) keine Kredite in die eigene Bilanz nehmen. Sie betreibt das Geschäft aber seit 2003 für Partnerinstitute. Das Volumen der vermittelten Hypotheken erreichte im Jahr 2019 CHF 6.0 Milliarden.

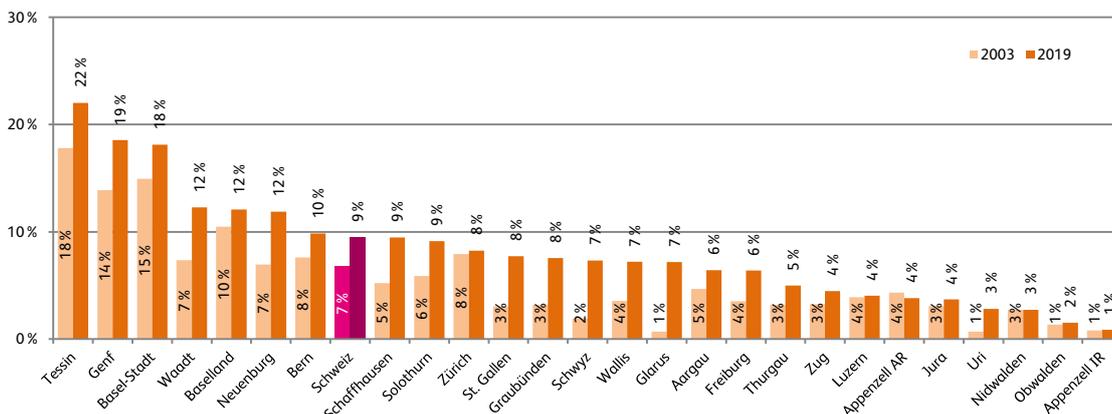


Abbildung 15: Marktanteile der Übrigen Banken 2003 und 2019 (Quelle: vgl. Fussnote 1)

## 2.5 Exkurs: Refinanzierung von Hypotheken durch Pfandbriefdarlehen

Der Hypothekarmarkt ist in den letzten Jahren stark gewachsen. Das durchschnittliche Wachstum der von Banken, Versicherungen und Pensionskassen vergebenen Hypothekarkredite betrug zwischen 2003 und 2019 3.7 Prozent pro Jahr. Zwar ist in dieser Zeit insbesondere das Engagement der Privatversicherungen und der Pensionskassen im Markt gestiegen. Die Banken sind mit einem Marktanteil von 94.5 Prozent aber nach wie vor die relevantesten Marktteilnehmer und hauptsächlich verantwortlich für das starke Marktwachstum.

### 2.5.1 Bedeutung der verschiedenen Refinanzierungsquellen im Zeitverlauf

Tabelle 5 zeigt die Volumen von wichtigen Refinanzierungspositionen der Schweizer Banken in den Jahren 2003, 2011 und 2019 sowie die Veränderung dieser Werte in den entsprechenden Zeiträumen. Zusätzlich sind auch die Hypothekarforderungen und die Kundenausleihungen (bestehend aus Hypothekarforderungen und Forderungen gegenüber Kunden) aufgeführt.

Die Kundeneinlagen machen mit CHF 1'248 Milliarden die grösste Position auf der Passivseite der Banken aus. Da wegen der Aufnahme der PostFinance AG in die Bankenstatistik ab dem Jahr 2013 die durch-

schnittlichen Wachstumsraten zu hoch ausfallen, werden die entsprechenden Werte zusätzlich ohne die PostFinance AG ausgewiesen.<sup>7</sup> Das Volumen der Verpflichtungen gegenüber Banken beträgt 2019 CHF 143 Milliarden. Pfandbriefdarlehen und Anleihen machen CHF 131 und CHF 97 Milliarden aus. Das Volumen der Kassenobligationen beträgt 2019 nur noch CHF 8 Milliarden.

Damit sich die Veränderung dieser Positionen besser verfolgen lässt, zeigt Abbildung 16 den indexierten Verlauf der entsprechenden Positionen auf (Index im Jahr 2003 = 100). Somit lässt sich das in der letzten Spalte von Tabelle 5 aufgeführte Gesamtwachstum auf der Zeitachse erklären und visuell mit jenem der Kundenausleihungen vergleichen. Auf der rechten Seite der Grafik sind zudem nebst den auch in Tabelle 5 ersichtlichen Volumen der Finanzierungspositionen auch deren relative Grössen in Bezug auf das Total der Kundenausleihungen für das Jahr 2019 aufgeführt.

Wie Abbildung 16 zeigt, sind die inländischen Kundeneinlagen (ohne PostFinance) mit einem Anstieg von 94 Prozent stärker gestiegen als die inländischen Kundenausleihungen (74%). Auch das Volumen der Anleihefinanzierungen ist mit 94 Prozent stärker gestiegen. Hingegen sind die Kassenobligationen mit einem Rückgang von 75 Prozent für die Refinanzie-

In CHF Mrd.	2003	2011	2019	Δ 2003-2011 (p.a.)	Δ 2011-2019 (p.a.)	Δ 2003-2019 (p.a.)	Δ 2003-2019
Verpflichtungen gegenüber Banken	130.6	81.3	142.8	-5.7%	7.3%	0.6%	9.4%
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen	587.1	835.6	1'247.7	4.5%	5.1%	4.8%	112.5%
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen ohne PostFinance	587.1	835.6	1'139.2	4.5%	3.9%	4.2%	94.1%
Kassenobligationen	32.4	34.3	8.0	0.7%	-16.7%	-8.4%	-75.4%
Pfandbriefdarlehen	46.5	74.8	131.2	6.1%	7.3%	6.7%	182.3%
Anleihen	50.1	45.9	97.0	-1.1%	9.8%	4.2%	93.6%
Hypothekarforderungen	563.0	797.8	1'042.6	4.5%	3.4%	3.9%	85.2%
Kundenausleihungen	699.4	953.9	1'213.8	4.0%	3.1%	3.5%	73.5%

Tabelle 5: Volumen wichtiger Refinanzierungspositionen von Schweizer Banken sowie Volumen der Hypothekarforderungen und Kundenausleihungen (inkl. Hypothekarforderungen), 2003, 2011 und 2019 (Quelle: Fussnote 1)

<sup>7</sup> Da die PostFinance von Gesetzes wegen kein Kreditgeschäft betreiben darf, hat sich die Aufnahme der PostFinance in die Bankenstatistik bei den Kundenausleihungen nur geringfügig ausgewirkt. Entsprechend wurde diese Position nicht bereinigt, sondern nur die Kundengelder.

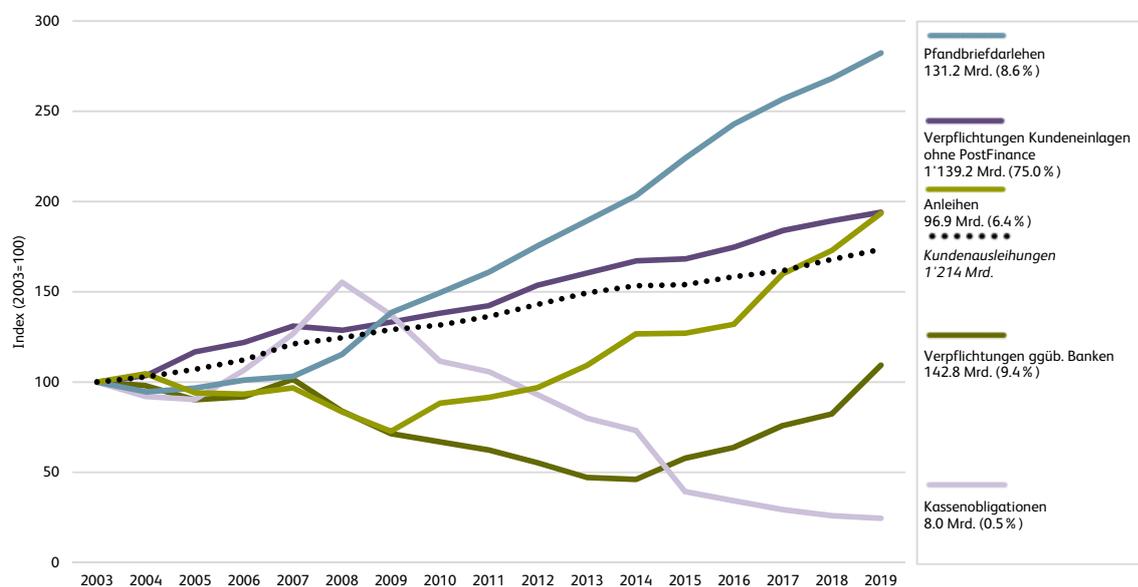


Abbildung 16: Indexierte Entwicklung wichtiger Refinanzierungspositionen von Schweizer Banken und deren Volumen 2019 (rechts, in Klammer: Anteil am Gesamttotal dieser fünf Refinanzierungspositionen; Quelle: Fussnote 1)

rung praktisch bedeutungslos geworden. Auffallend ist der Anstieg der Pfandbriefdarlehen, deren Volumen seit 2003 um 182 Prozent gestiegen ist. Damit haben die Pfandbriefdarlehen in den letzten Jahren als Refinanzierungsinstrument für die Schweizer Retailbanken offensichtlich stark an Bedeutung gewonnen. Deshalb soll im Folgenden ein kurzer Exkurs die Entwicklung der Pfandbriefdarlehen und ihre Bedeutung für die einzelnen Bankengruppen aufzeigen. In absoluten Werten sind die Kundeneinlagen mit CHF 1'139 Milliarden (ohne PostFinance) bzw. CHF 1'248 Milliarden (mit PostFinance) die wichtigste Refinanzierungsquelle. Mit deutlichem Abstand folgen Verpflichtungen gegenüber Banken mit CHF 143 Milliarden. Die Verpflichtungen gegenüber Banken hatten im Zuge der letzten Finanzkrise stark an Bedeutung eingebüsst, haben sich mittlerweile aber wieder erholt und sind gemessen am Volumen seit 2019 zum ersten Mal wieder grösser als 2003. Das Volumen der Pfandbriefdarlehen beträgt CHF 131 Milliarden.<sup>8</sup>

## 2.5.2 Der Funktionsmechanismus der Pfandbriefdarlehen

In der Schweiz dürfen gemäss dem Pfandbriefgesetz zwei Institute Schweizer Pfandbriefe<sup>®</sup> ausgeben. Dabei handelt es sich um die 1930 gegründete «Pfandbriefbank schweizerischer Hypothekarinstitute AG» sowie die 1931 gegründete «Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonalbanken AG». Wie es der Name der «Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonalbanken AG» vermuten lässt, handelt es sich bei deren Mitgliedern und Aktionären um die 24 Kantonalbanken. Zu den knapp 300 Mitgliedern beziehungsweise Aktionären der Pfandbriefbank zählen Regionalbanken und Sparkassen, Raiffeisenbanken, Grossbanken sowie Banken aus den SNB-Kategorien «Andere Banken», «Ausländisch beherrschte Banken» und «Börsenbanken». Die rechtlichen Grundlagen finden sich im Pfandbriefgesetz und in der Pfandbriefverordnung. Das Ziel des Schweizer Pfandbriefwesens ist es, Grundeigentümern langfristige Grundpfanddarlehen zu gleichbleibenden und möglichst günstigen Konditionen zu ermöglichen.

<sup>8</sup> Für eine tiefergehende Analyse der Refinanzierung von Banken vgl. Ankenbrand, T. & Spillmann, M. (2018) Refinanzierung des Hypothekengeschäfts. In: Jans/Lengwiler/Passardi (Hrsg.): Krisenfeste Schweizer Banken? Die Regulierung von Eigenmittel, Liquidität und «too big to fail», NZZ Libro, 361-386.

Die beiden Pfandbriefinstitute emittieren Pfandbriefe und geben den Emissionserlös als Pfandbriefdarlehen ihren Mitgliedern weiter. Die gewährten Darlehen sind bezüglich Gesamtvolumen, Fristigkeit, Währung und Zinskonditionen eng an die entsprechenden Pfandbriefe gebunden. Die Pfandbriefinstitute müssen den gesamten Emissionserlös weitergeben und dürfen keine Fristentransformation betreiben. Lediglich zinsseitig behalten die Pfandbriefinstitute eine kleine Marge ein. Neben diesem eigentlichen Pfandbriefgeschäft dürfen die Pfandbriefinstitute gemäss abschliessender Aufzählung im Pfandbriefgesetz nur noch ihr Eigenkapital anlegen und schliesslich Transaktionen zur Liquiditätssteuerung tätigen. Gemäss Pfandbriefgesetz müssen die Banken die erhaltenen Darlehen durch die Verpfändung von Hypothekarkrediten besichern. Das Ergebnis ist eine fast risikolose Bilanzstruktur der Pfandbriefinstitute mit grossen und daher liquiden Anleihen am Markt und gleichzeitig vielen mittgrossen und kleineren Darlehen an die Banken zur Refinanzierung von deren Hypothekargeschäft.

Die Pfandbriefanleihen gelten als sehr sicher und verfügen über ein Aaa Rating. Zur Sicherheit dient eine mehrstufige «Sicherungskette». Einerseits haftet gegenüber dem Anleger das Pfandbriefinstitut mit den eigenen Mitteln. Andererseits geniessen die Pfandbriefinvestoren ein Pfandrecht an den Pfandbriefdarlehen, welche den Mitgliedbanken gewährt werden. Für diese Darlehen haften die Banken. Gleichzeitig sind die Darlehen ihrerseits wieder besichert mit verpfändeten Hypothekarkrediten der betreffenden Bank. Beim Hypothekarkredit wiederum haften in erster Linie die Hypothekarneher für ihre Schuld und schliesslich könnte im Falle einer Nichtbedienung das Grundpfandrecht an der zugrundeliegenden Liegenschaft ausgeübt werden. Die Pfandbriefanleihen machen heute einen beträchtlichen Anteil am Schweizer Anleihensmarkt aus. Die Pfandbriefe sind repofähig, werden also von der Schweizerischen Nationalbank als Sicherheiten im Repo-Geschäft akzeptiert. Deshalb halten auch viele Banken auf der Aktivseite Pfandbriefe als Finanzanlagen und zwecks Sicherung einer ausreichenden Liquidität.

### 2.5.3 Entwicklung und Bedeutung der Pfandbriefdarlehen für die Bankengruppen

Das gesamte Volumen von Pfandbriefdarlehen an Schweizer Banken ist zwischen 2003 und 2019 von CHF 46.5 Milliarden auf CHF 131.2 Milliarden gestie-

gen (+182%). Vom Gesamtvolumen per Ende 2019 entfallen 44.4 Prozent (CHF 58.3 Mrd.) auf die Pfandbriefzentrale der Kantonalbanken und 55.6 Prozent (CHF 72.8 Mrd.) auf die Pfandbriefbank. Der Anstieg des Volumens begann 2008 im Zuge der Finanzkrise und hat sich bis heute fortgesetzt. Wichtige Faktoren der Volumenausweitung waren unter anderem die Schwierigkeiten der Grossbanken in der Finanzkrise und die Zinsentwicklung. Die Pfandbriefe beziehungsweise die Pfandbriefdarlehen stellen heute ein wichtiges Instrument im Asset and Liability Management der Retailbanken dar. Sie sind insbesondere auch ein Instrument zur Steuerung der Liquidity Coverage Ratio (LCR) und der Net Stable Funding Ratio (NSFR) der Banken.

Um die Wichtigkeit der Pfandbriefdarlehen für die einzelnen Bankengruppen aufzuzeigen, wird in Abbildung 17 das Volumen der Pfandbriefdarlehen ins Verhältnis zum Volumen der Hypothekarforderungen gesetzt. Auch dort ist ersichtlich, dass gesamthaft gesehen die relative Bedeutung der Pfandbriefdarlehen gestiegen ist. Der relative Anteil bei allen Banken stagnierte zwischen 2003 und 2007 etwa zwischen sieben und acht Prozent, danach stieg er kontinuierlich auf das heutige Niveau von 12.3 Prozent der Hypothekarforderungen an.

Wie ersichtlich ist, nehmen Pfandbriefdarlehen bei den Regionalbanken und Sparkassen eine zentrale Rolle ein. Seit 2016 werden bei dieser Bankengruppe mehr als 20 Prozent der Hypothekarforderungen über Pfandbriefdarlehen finanziert. Bei den Kantonalbanken erreichte der Anteil der Pfandbriefdarlehen seit 2017 konstant über 14 Prozent der Hypothekarforderungen. Bei den Raiffeisenbanken ist der markante Anstieg des Anteils seit 2009 von damals 5.1 Prozent auf 12.6 Prozent im 2019 auffällig, was einem Anstieg der Pfandbriefdarlehen um CHF 17.7 Milliarden entspricht.

Die Grossbanken haben bis 2007 das Volumen der Pfandbriefdarlehen gegen Null abgebaut. Dies dürfte nicht zuletzt auch damit zu tun haben, dass vermehrt alternative Finanzierungsmöglichkeiten (z.B. Asset-Backed Securities) genutzt wurden. In den Jahren 2008 bis 2010 stieg das Volumen der Pfandbriefdarlehen aber auf CHF 16.5 Milliarden und das Verhältnis zu den Hypothekarforderungen auf 7.1 Prozent. Dieser Ausbau hängt wesentlich mit den sogenannten Limmat-Pfandbriefen zusammen, welche von Ende 2008

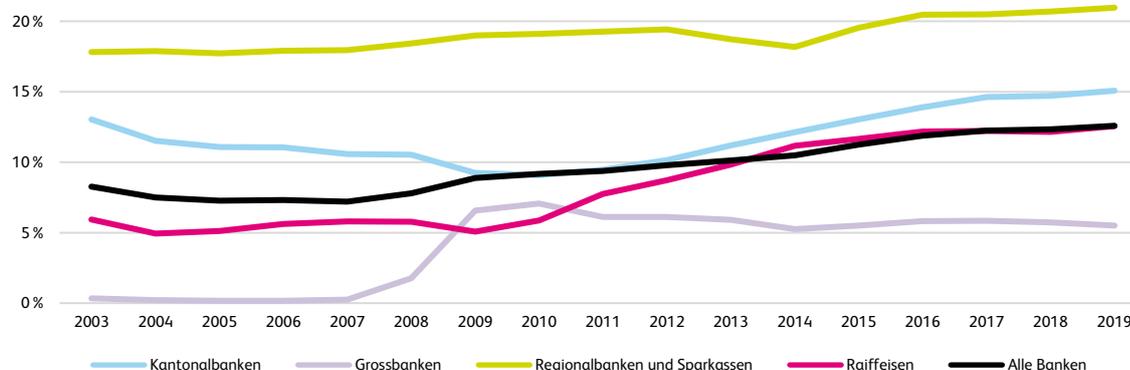


Abbildung 17: Verhältnis der Pfandbriefdarlehen zu den Hypothekarforderungen nach Bankengruppen, 2003-2019  
(Quelle: vgl. Fussnote 1)

bis Sommer 2009 als Teil des Rettungspakets für die Grossbanken ausgegeben wurden. Die Limmat-Pfandbriefe trugen im Kontext eines ausgetrockneten Interbankenmarktes wesentlich zur Liquiditätssicherung der Grossbanken bei. Während insbesondere den Kantonalbanks, den Raiffeisenbanken und der PostFinance viel Kapital zufluss, kämpften die Grossbanken mit Refinanzierungs- und insbesondere Liquiditätsproblemen. Die SNB machte deshalb den Vorschlag, das Pfandbriefsystem zu nutzen, um auf diesem Weg die Hypotheken in den Bilanzen der Grossbanken als Sicherheit für den Liquiditätstransfer von Seiten der überliquiden Banken einsetzen zu können. Emittiert wurden die Limmat-Transaktionen von der Pfandbriefbank, bei denen die Grossbanken ohnehin schon Mitglieder waren. Investoren waren ausschliesslich Banken und die PostFinance, Darlehensnehmer waren die beiden Grossbanken. Insgesamt konnten den Grossbanken auf diesem Weg über CHF 11 Milliarden an Liquidität zugeführt werden und gleichzeitig konnten die übrigen Banken ihre Liquiditätsüberschüsse abbauen.<sup>9</sup> Zusätzlich wurden die Grossbanken ab diesem Zeitpunkt auch auf dem ordentlichen Weg der Pfandbriefrefinanzierung wieder aktiv.

Einen ebenfalls starken Einfluss auf das Volumen der Pfandbriefdarlehen dürfte die Zinsentwicklung gehabt haben. Ab Ende 2013 begannen die Zinsen als Folge der Eurokrise stark zu sinken. Im Dezember 2014

verkündete die SNB die Einführung von Negativzinsen per Ende Januar 2015. Noch im Verlaufe des Januar 2015 gab die SNB bekannt die bisherige Wechselkursuntergrenze von EUR/CHF 1.20 aufzuheben und die Negativzinsen auf Giroeinlagen der Banken auf -0.75 Prozent zu senken. In der Folge sanken die Zinsen auf ein sehr tiefes, grösstenteils negatives Niveau. Diese Entwicklung erhöhte die Attraktivität von Pfandbriefdarlehen nachhaltig. Zum einen fanden sich Banken, welche ihre Zinsänderungsrisiken mit Zinsswaps «abgesichert» hatten, plötzlich in der unangenehmen Situation, dass sie vertragsgemäss den fixen Swapsatz bezahlen mussten und gleichzeitig einen negativen LIBOR erhielten. Zum anderen stellten der steigende Anteil von Festhypotheken sowie die längeren Laufzeiten der Ausleihungen auf der Aktivseite eine weitere Herausforderung im Asset and Liability dar. Gleichzeitig belasteten die Banken die Kundeneinlagen als wichtigste Refinanzierungsquelle nicht oder nur zu einem kleinen Teil (Grosskunden) mit Negativzinsen. Die Kassenobligationen – ein traditionelles Refinanzierungsinstrument der Banken – verloren aufgrund des nur noch sehr kleinen oder nicht mehr existierenden Aufschlags gegenüber Spargeldern stark an Bedeutung. Pfandbriefdarlehen wurden damit – nebst Obligationenanleihen, welche nur den grösseren Instituten vorbehalten sind – für die meisten Banken zu einer der wichtigsten Quellen für mittel- und langfristiges Festpassivgeld.

<sup>9</sup> Für eine Übersicht zu den Limmat-Pfandbriefen, siehe den Artikel von Dewet Moser in der Finanz und Wirtschaft: Moser, D. (2014). Der stille Retter der Grossbanken (16.09.2014). Online (30.09.2020): <https://www.fuw.ch/article/der-stille-retter-der-grossbanken/>

## 2.6 Zusammenfassung

Für die Schweizer Retailbanken ist das Hypothekengeschäft einer der zentralen Pfeiler ihres Geschäftsmodells. Seit 2015 sind in der Bankenstatistik der SNB Daten zu den Marktanteilen der einzelnen Bankengruppen auf kantonaler Ebene verfügbar. Deshalb wurde nun zum zweiten Mal die Struktur der kantonalen Hypothekarmärkte analysiert.

Im Jahr 2019 verfügten die Kantonalbanken über den grössten Marktanteil in der Schweiz (37.1%), gefolgt von den Grossbanken (26.0%) sowie der Raiffeisen Gruppe (17.8%). Auf die Regionalbanken und Sparkassen entfiel 9.6 Prozent des Markts, auf die Übrigen Banken 9.5 Prozent. Im Vergleich zum Jahr 2003 konnte insbesondere die Raiffeisen Gruppe ihren Marktanteil stark steigern (plus 4.6 Prozentpunkte). Im Gegenzug verloren die Grossbanken deutlich, denn ihr Marktanteil sank um 7.7 Prozentpunkte.

Die Verteilung der Marktanteile innerhalb der Kantone weicht teilweise stark von jener auf nationaler Ebene ab. Die Kantonalbanken sind in fast allen Kantonen sehr stark vertreten und meist jene Bankengruppe, die den grössten Marktanteil auf sich vereinen kann. Tiefe Marktanteile ergeben sich primär dort, wo keine Kantonalbanken mehr vertreten sind (Solothurn und Appenzell Ausserrhoden) sowie in den Kantonen Tessin, Genf und Bern, wo sich andere Bankengruppen sehr stark positionieren konnten.

Mit Blick auf die Raiffeisen Gruppe zeigt sich, dass diese trotz hohem Wachstum in städtischen Gebieten vor allem in ländlichen Regionen sehr stark vertreten ist. Die Situation der Grossbanken lässt sich hingegen schon fast als Gegenentwicklung zur Raiffeisen Gruppe ansehen. Die Grossbanken sind insbesondere in städtischen Gebieten stark vertreten. In Regionen, in denen sie stark an Marktanteilen verloren haben, dürfte die Raiffeisen Gruppe zu einem substanziellen Teil eingesprungen sein. Zu guter Letzt widerspiegelt die Analyse der Regionalbanken und Sparkassen auch deren unterschiedliche geographische Verbreitung in der Schweiz. Sehr stark sind sie besonders in den Kantonen Aargau, Bern, Schaffhausen und Solothurn. Pensionskassen und Versicherungen vereinen im Jahr 2019 lediglich 5.4 Pro-

zent des Hypothekarmarktes auf sich. Das Volumen der Privatversicherungen ist seit 2003 um mehr als einen Viertel gewachsen, dasjenige der Pensionskassen um knapp 6 Prozent. Die Pensionskassen zeigten aber insbesondere im Jahr 2019 ein hohes Wachstum des Volumens von 21.3 Prozent. In der Analyse nicht berücksichtigt werden konnten Investitionen in den Hypothekemarkt von weiteren institutionellen Investoren (z.B. Family Offices, Fonds, etc.).

In der Zukunft könnten aus Sicht der Autoren drei Effekte massgebend Einfluss nehmen auf die Struktur und Entwicklung des Marktes.

- Es ist davon auszugehen, dass sich das Engagement von Privatversicherungen und Pensionskassen im aktuellen Zinsumfeld weiter erhöht. Es ist aber unklar, ob dieses Wachstum im Vergleich zum Gesamtmarkt überdurchschnittlich sein wird. In diesem Kontext gilt es aber zu berücksichtigen, dass Hypothekenplattformen und Hypothekenvermittler künftig relevanter werden und den Einstieg institutioneller Investoren in den Hypothekemarkt vereinfachen.
- Die Implikationen eines möglichen Einstiegs der PostFinance AG in den Kreditmarkt müssen bedacht werden, auch wenn dieser nur gestaffelt und volumenmässig limitiert erfolgen könnte.
- Und schliesslich ist der Hypothekemarkt massgeblich abhängig von der Entwicklung des Immobilienmarktes – ein Thema welches an dieser Stelle nicht analysiert wurde.<sup>10</sup> Mit Blick zurück kann aber festgehalten werden, dass die letzten starken Veränderungen der Strukturen im Hypothekemarkt massgeblich durch die letzte Immobilienkrise geprägt wurden.

Neben der Struktur der kantonalen Hypothekarmärkte, beinhaltete das vorliegende Kapitel auch einen Exkurs zum Thema Pfandbriefdarlehen. Diese stellen ein relevantes Refinanzierungsinstrument für die Schweizer Banken dar. Das Volumen der Pfandbriefdarlehen stieg zwischen 2003 und 2019 von CHF 46.5 auf CHF 131.2 Milliarden. Im Vergleich zu anderen Refinanzierungsinstrumenten haben Pfandbriefdarlehen an Bedeutung gewonnen. So wurde unter anderem auch die sinkende Bedeutung der Kassenobligationen kompensiert. Zudem hat die Wichtigkeit von Pfandbriefdarlehen für das Asset und Liability Management von Banken deutlich zugenommen.

<sup>10</sup> Für eine vertiefte Diskussion vgl. Lengwiler, C., Seiler Zimmermann, Y. & Amrein, S. (2018) Immobilienfinanzierung und deren aktuelle Regulierung. In: Jans/Lengwiler/Passardi (Hrsg.): Krisenfeste Schweizer Banken? Die Regulierung von Eigenmittel, Liquidität und «too big to fail», NZZ Libro, Seiten 319-360.

## Die Autoren

---



**Dr. Simon Amrein**

Dr. Simon Amrein (1985) arbeitet seit 2009 am Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ der Hochschule Luzern – Wirtschaft und ist Dozent und Studiengangleiter des MSc in Banking and Finance. Er absolvierte ein Master-Studium in Banking and Finance an der Hochschule Luzern – Wirtschaft sowie ein Master-Studium in Wirtschaftsgeschichte an der London School of Economics and Political Science. Anschliessend promovierte er in Finanzgeschichte am European University Institute in Florenz.



**Prof. Dr. Christoph Lengwiler**

Prof. Dr. Christoph Lengwiler (1959) arbeitet seit 1987 als Dozent für Banking and Finance an der Hochschule Luzern – Wirtschaft (seit 2018 als Externer). Dort hat er ab 1997 das Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ aufgebaut und bis 2017 geleitet. Von 2001 bis 2016 war er Mitglied des Verwaltungsrates der Luzerner Kantonalbank (ab 2011 als Vizepräsident). Seit 2012 ist er Mitglied des Bankrates der Schweizerischen Nationalbank und seit 2016 Mitglied des Verwaltungsrates der Berner Kantonalbank (seit 2020 als Vizepräsident). Zudem ist er Vizepräsident von swissVR, einer Vereinigung von Verwaltungsräten. Christoph Lengwiler hat an der Universität Zürich Betriebs- und Volkswirtschaftslehre studiert und 1987 mit einer bankwirtschaftlichen Dissertation promoviert.

# Das Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ

Als Institut der Hochschule Luzern – Wirtschaft sind wir in der Schweiz das führende Fachhochschulinstitut im Finanzbereich. Seit über 20 Jahren bieten wir Finanzfachpersonen aus Unternehmen sowie Fach- und Führungskräften aus der Finanzbranche Weiterbildungen, Forschungs- sowie Beratungsdienstleistungen an.

Wir legen Wert auf hohe Qualität und bieten als markt-orientierte Weiterbildungsinstitution Dienstleistungen in einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis an – oberstes Ziel sind zufriedene Kundinnen und Kunden.

## **Master of Advanced Studies**

- MAS Bank Management
- MAS Controlling
- MAS Corporate Finance
- MAS Economic Crime Investigation
- MAS Immobilienmanagement
- MAS Pensionskassen Management
- MAS Private Banking & Wealth Management

## **Diploma of Advanced Studies**

- DAS Accounting
- DAS Bank Management
- DAS Compliance Management
- DAS Controlling
- DAS Corporate Finance
- DAS Economic Crime Investigation
- DAS Pensionskassen Management
- DAS Private Banking & Wealth Management

## **Certificate of Advanced Studies CAS**

- CAS Anlageberatung
- CAS Asset Management
- CAS Commodity Professional
- CAS Corporate Finance
- CAS Controlling
- CAS Digital Banking
- CAS Digital Controlling
- CAS Economic Crime Investigation
- CAS Financial Investigation
- CAS Financial Management
- CAS Finanz- und Rechnungswesen für Juristen
- CAS Finanzmanagement für Nicht-Finanzfachleute
- CAS Funding & Treasury
- CAS Future of Insurance
- CAS Gesamtbanksteuerung
- CAS Governance, Risk and Compliance
- CAS Group Reporting and Analysis
- CAS Real Estate Investment Management
- CAS Sales und Marketing im Banking
- CAS Swiss Certified Treasurer (SCT)<sup>®</sup>
- CAS Turnaround Management
- CAS Verwaltungsrat

## **Fachkurse**

- Controlling
- Steuern
- Digital CFO
- Finanzen, Rechnungswesen
- Risk Management
- Treasury
- Vermögensverwaltung

## **Mehr Informationen:**

[www.hslu.ch/ifz-weiterbildung](http://www.hslu.ch/ifz-weiterbildung), T +41 41 757 67 67, [ifz@hslu.ch](mailto:ifz@hslu.ch)

# Ausgewählte IFZ-Publikationen



## IFZ Retail Banking-Studie 2019

Die Entwicklung der Schweizerischen Retailbanken wird seit 2012 jedes Jahr in der IFZ Retail Banking-Studie beleuchtet. Neben den jährlich erscheinenden Benchmarking- und Corporate Governance-Teilen untersucht die Studie immer auch zwei bis drei Spezialthemen. Im Jahr 2019 lag der Fokus unter anderem auf den Liquiditätsvorschriften.

**Autoren:** Prof. Dr. Andreas Dietrich, Prof. Dr. Christoph Lengwiler, Prof. Dr. Marco Passardi, Dr. Simon Amrein

**Preis:** Studie 2019 CHF 100.-; ältere Studien CHF 50.-



## IFZ Sourcing-Studie 2020

Sinkende Margen, die Digitalisierung sowie neue, teils internationale und branchenfremde Mitbewerber führen dazu, dass die bestehenden Wertschöpfungsketten in Frage gestellt werden. Die Auseinandersetzung mit diesen Entwicklungen waren ausschlaggebend für die Publikation einer Sourcing-Studie.

**Autoren:** Dr. Urs Blattmann, Marc Leuenberger, Lukas Compagnoni

**Preis:** Kostenloser Download unter <https://blog.hslu.ch/sourcing/>



## IFZ FinTech-Studie 2020

Die Hochschule Luzern hat zum fünften Mal eine umfassende Bestandsaufnahme des Schweizer FinTech-Marktes vorgenommen. Die Studie zeigt, dass der hiesige FinTech-Sektor erneut stark gewachsen ist und weiter an Bedeutung gewinnt. Sie geht auch der Frage nach, wie traditionelle Banken mit der digitalen Entwicklung umgehen.

**Autoren:** Prof. Dr. Thomas Ankenbrand, Prof. Dr. Andreas Dietrich, Denis Bieri, Nicola Illi

**Preis:** Kostenloser Download unter <https://blog.hslu.ch/retailbanking/>



## Mobile Payment-Studie Schweiz 2020

Die Mobile Payment-Studie 2020 zeigt die verschiedenen Anwendungsbereiche von Mobile Payment in der Schweiz und analysiert und vergleicht diese mit dem gesamten Zahlungsmarkt. Die Autoren untersuchen zudem vertieft die jüngste Entwicklung des Nutzerverhaltens.

**Autoren:** Prof. Dr. Andreas Dietrich, Reto Wernli

**Preis:** Kostenloser Download unter <https://blog.hslu.ch/retailbanking/>



## Private Debt-Studie 2019

Das Volumen des Schweizer Private Debt-Marktes beträgt etwa drei Milliarden Franken. Insbesondere neue plattformbasierte Geschäftsmodelle, welche eine Vielzahl verschiedener Investoren einbeziehen, bieten Potenzial für Wachstum. Zum ersten Mal beleuchtet eine Studie der Hochschule Luzern diesen bisher wenig bekannten Markt in der Schweiz.

**Autoren:** Prof. Dr. Thomas K. Birrer, Dr. Manuel Bauer, Dr. Simon Amrein

**Preis:** Kostenfreier Download unter <https://blog.hslu.ch/retailbanking/>



## Crowdfunding Monitor 2020

Das Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ veröffentlicht seit 2014 jährlich den Crowdfunding Monitor. Mit dieser Publikation soll die Entwicklung des Crowdfunding-Marktes der Schweiz aufgezeigt, die bestehenden Plattformen vorgestellt und die Treiber der zukünftigen Entwicklung erläutert werden.

**Autoren:** Prof. Dr. Andreas Dietrich, Dr. Simon Amrein

**Preis:** Kostenloser Download unter <https://blog.hslu.ch/retailbanking/crowdfunding/>



## Swiss Asset Management Study 2020 (English)

Asset Management is establishing itself as an important sector for the Swiss financial center with a differentiating value proposition. The Institute of Financial Services Zug IFZ in cooperation with the Asset Management Association Switzerland publishes an annual study on Swiss asset management.

**Autoren:** Dr. Jürg Fausch, Prof. Dr. Thomas Ankenbrand

**Preis:** Kostenloser Download unter <https://blog.hslu.ch/retailbanking/asset-management-study/>



## IFZ Sustainable Investments Studie 2020

Die IFZ Sustainable Investments Studie 2020 wirft ein Schlaglicht auf nachhaltige Themenfonds. Die Autoren untersuchen zudem die Entwicklung nachhaltiger Publikumsfonds auf dem Schweizer Fondsmarkt.

**Autoren:** Prof. Dr. Manfred Stüttgen, Brian Mattmann

**Preis:** Kostenloser Download unter [www.hslu.ch/sustainable](http://www.hslu.ch/sustainable)