

Vermittler erobern mehr und mehr den Schweizer Hypothekarmarkt

Eine Analyse der wichtigsten Akteure von 2012 bis 2018

Studie von MoneyPark, 16. Mai 2019

Das Wichtigste in Kürze

- Der Schweizer Hypothekarmarkt ist in den vergangenen sechs Jahren um knapp 186 Milliarden Franken auf rund 1'064 Milliarden Franken gewachsen (+ 21.2%).
- Die Banken beherrschen dank jahrzehntelang aufgebauter Bestände noch immer über 94 Prozent des Hypothekarmarktes, die Versicherungen und Pensionskassen legen aber an Volumen stetig zu.
- Hypothekarintermediäre trugen im Jahr 2018 bereits rund zwölf Prozent zum Wachstum des Hypothekarmarktes bei.
- Das Kundenbedürfnis nach voller Transparenz und Zugang zu vielen Hypothekaranbietern und -offerten nimmt dabei stetig zu.

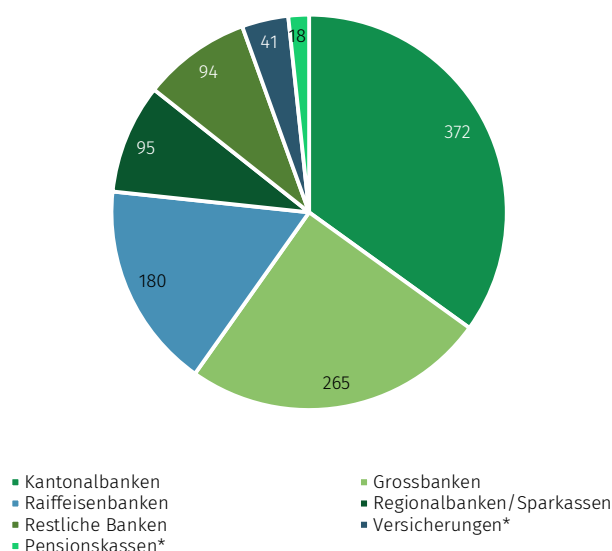
Der Schweizer Hypothekarmarkt gehört zu den grössten der Welt – und er wächst organisch Jahr für Jahr zwischen drei und fünf Prozent. In den vergangenen Jahren drängten immer mehr Anbieter auf den Markt, die sich einen Teil des Kuchens sichern wollen. Die vorliegende Studie untersucht, wie sich der Hypothekarmarkt 2018 entwickelte und welche Teilnehmer den Markt am meisten geprägt haben. Ausserdem findet sich eine Zusammenstellung des Schweizer Hypothekarmarktes und der Veränderung der Volumina und Marktanteile seit 2012.

Der Hypothekarmarkt 2018

Die Banken dominieren noch immer den Hypothekarmarkt

Der Schweizer Hypothekarmarkt umfasste per Ende 2018 ein Hypothekarvolumen von rund 1'064 Milliarden Franken. Trotz neuer Hypothekaranbieter dominieren die Banken den Markt noch immer: Allein die Bankengruppen «Kantonalbanken», «Grossbanken» und «Raiffeisen» verwalten über 76 Prozent des Hypothekarvolumens, alle Banken zusammen beherrschen über 94 Prozent des Schweizer Hypothekarmarktes.

Hypothekarbestände per Ende 2018 (in Mia. CHF)



Aber auch die beiden Nicht-Banken-Anbietergruppen, «Versicherungen» und «Pensionskassen», konnten ihr Hypothekar-Portfolio ausbauen. Geschätzte 41 Milliarden respektive 18 Milliarden Franken Hypotheken verwalten die beiden Gruppen per Ende 2018.

Umwälzungen im Markt dauern Jahre

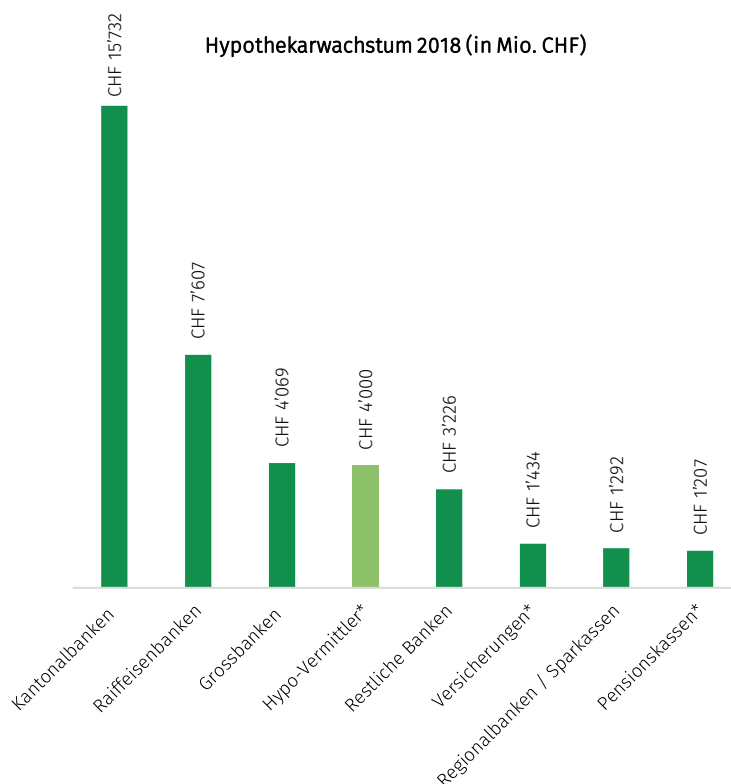
Auch wenn diese beiden Anbietergruppen über dem Markt gewachsen sind: Der Aufbau eines Hypothekarportfolios braucht seine Zeit. Pro Jahr werden durchschnittlich nur rund 150 Milliarden Franken Hypotheken zur Verlängerung fällig, der restliche Betrag bleibt als Bestand in den Büchern der Hypothekengeber. Ausserdem verlängern rund 90

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

Prozent aller Hypothekarkunden trotz hoher potentieller Zinsersparnis und einfacher Vergleichbarkeit des Hypothekarproduktes ihre Hypothek noch immer ohne Vergleichsofferten direkt bei ihrer Hausbank. Als relative «Neulinge» im Hypothekarmarkt wird es daher noch Jahre dauern, bis Versicherungen, Pensionskassen und sonstige alternative Kapitalgeber ihr Portfolio signifikant ausbauen können.

Pensionskassen wachsen prozentual am stärksten

Der gesamte Schweizer Hypothekarmarkt ist im Jahr 2018 um 34.6 Milliarden Franken oder 3.4 Prozent gewachsen. Die Kantonalbanken konnten nominal mit über 15 Milliarden Netto-Wachstum am meisten Hypothekarvolumen generieren und sind mit 4.4 Prozent auch über dem Markt gewachsen. Dasselbe prozentuale Wachstum erreichten die Raiffeisenbanken. Die Versicherungen schlugen mit geschätzten 3.7 Prozent Wachstum ebenfalls den Markt. Das grösste prozentuale Wachstum hingegen konnten die Pensionskassen erzielen: Wir schätzen, dass diese Anbietergruppe 2018 um über sieben Prozent gewachsen ist. Dies ist umso bemerkenswerter, da die Pensionskassen typischerweise über keine oder nur sehr limitierte eigene Vertriebskanäle verfügen und daher im hohen Masse insbesondere vom professionellen Vermittlersegment profitiert.



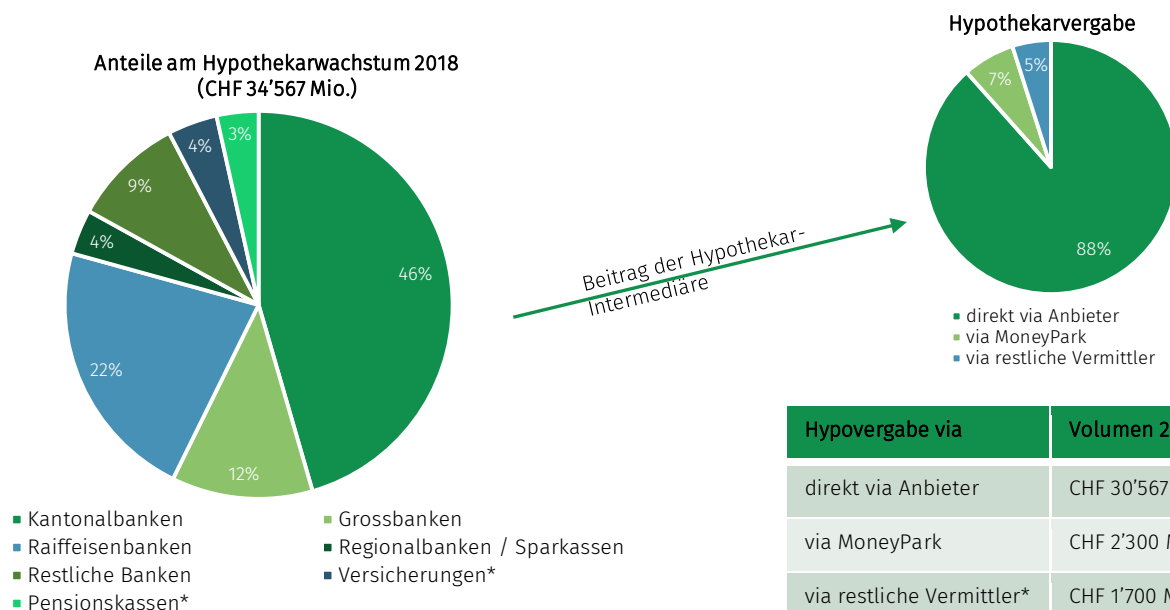
*Die Volumina der Pensionskassen und Versicherungen sind teilweise geschätzt
Quelle: SNB, Finma, BFS, MoneyPark

Unter dem Markt entwickelt haben sich hingegen die Grossbanken (1.6 Prozent), die Regionalbanken und Sparkassen (1.4 Prozent) und die restlichen Banken (3.5 Prozent).

Die Hypothekarvermittler – als eigenständiges, professionell-institutionalisiertes Segment erst seit Ende 2012 in der Schweiz existent – konnten mit einem geschätzten Volumen von rund vier Milliarden Franken bereits einen wesentlichen Teil an das Wachstum des Schweizer Hypothekarmarktes beisteuern.

Der Vermittlermarkt – ein Markt mit enormem Potential

Die Bedeutung der Hypothekarintermediäre nahm in den letzten Jahren konstant zu. Im Jahr 2018 betrug ihr Anteil am Wachstum des Hypothekarmarktes bereits beachtliche rund zwölf Prozent.

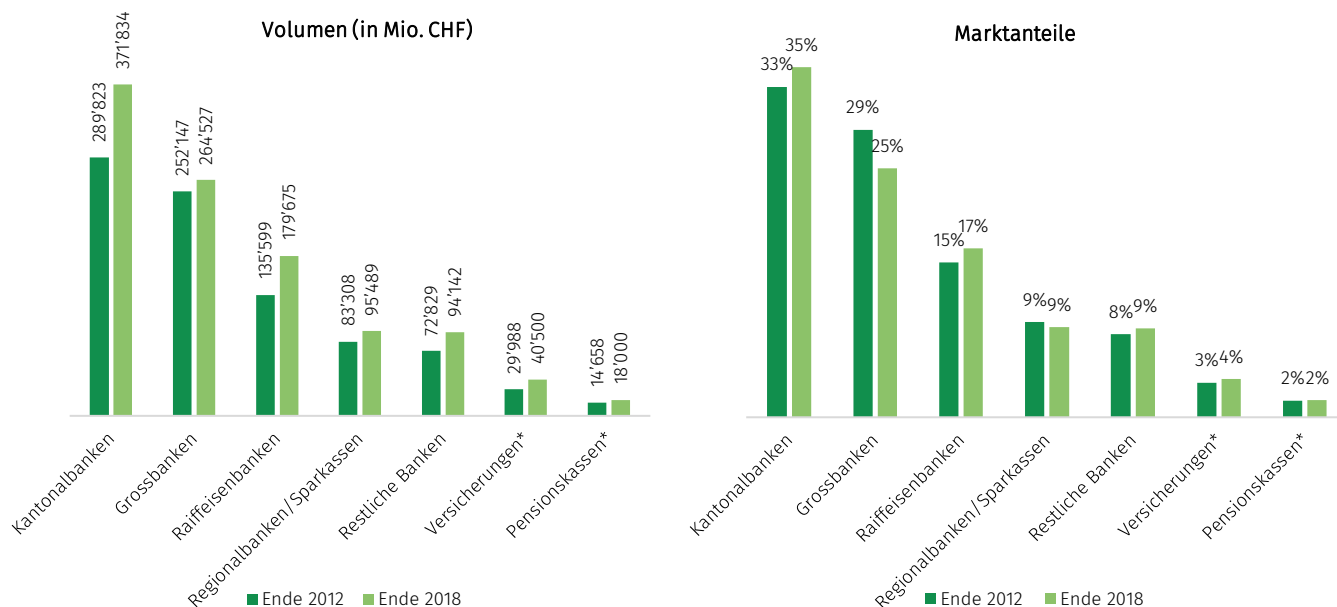


Dabei etabliert sich MoneyPark mit einem Marktanteil von rund 57 Prozent als klarer Marktführer unter den Hypothekarintermediären. Mit einem Volumen von 2.3 Milliarden Franken platziert sich MoneyPark somit hinter den beiden Grossbanken und Raiffeisen auf dem vierten Rang im Schweizer Hypothekarmarkt und berät und vermittelt deutlich mehr Hypotheken als alle anderen Vermittler zusammen.

Die Entwicklungen des Hypothekarmarktes von 2012 bis 2018

Wachstum um fast ein Viertel

Der Schweizer Hypothekarmarkt ist in den letzten sechs Jahren um knapp 186 Milliarden Franken (über 21%) gewachsen, was einer jährlichen Wachstumsrate von durchschnittlich 3.5 Prozent entspricht. Versicherungen und Pensionskassen konnten zwar knapp über dem Markt wachsen, aufgrund ihres geringen Volumens beläuft sich ihr Marktanteil aber noch immer auf tiefe sechs Prozent.



* Das Volumen der Pensionskassen und Versicherungen für das Jahr 2018 sind geschätzt
Quelle: SNB, Finma, BfS, MoneyPark

Kantonalbanken

- Die Kantonalbanken bleiben der grösste Hypothekaranbieter auf dem Markt. Sie konnten ihren Marktanteil weiter leicht ausbauen (von 33% auf 34.9%).
- Das Hypothekarvolumen der Kantonalbanken stieg um über 28% auf knapp CHF 372 Mia. (Markt: +21.2%).
- Die ZKB als grösste Kantonalbank wuchs im selben Zeitraum analog zum Markt (+ knapp 21%). Daraus lässt sich schliessen, dass das Wachstum vor allem bei den kleineren Kantonalbanken erfolgte.

Grossbanken

- Die Grossbanken sind mit einem Wachstum von 4.9% in den letzten 6 Jahren stark unter dem Markt (+21.2%) gewachsen. Aufgrund des grossen Hypothekarvolumens haben sie aber nur rund 3.8% Marktanteil verloren.
- 2018 jedoch wuchsen die Grossbanken wieder um über CHF 4 Mia., was einem Wachstum von 1.6% entspricht. Dies liegt zwar noch immer deutlich unter Markt (+3.4% im 2018), ist jedoch markant höher als in den Vorjahren.
- In den Jahren 2013 bis 2017 sind die Grossbanken um nur CHF 8.3 Mia. gewachsen, was einem Wachstum von nur 3.3% in 5 Jahren entspricht.
- Der Marktanteil der Grossbanken liegt 2018 bei 24.9% (2012: 28.7%). Sie verwalten somit ein Hypothekarvolumen von rund CHF 265 Mia.

Raiffeisen-Banken

- Von den Banken am stärksten gewachsen ist die Raiffeisen-Gruppe. Sie steigerte ihr Volumen um über 32% (+ CHF 44 Mia.) und baute ihren Marktanteil von 15.4% auf knapp 17% aus.
- Mit knapp CHF 180 Mia. Hypotheken sind sie nach den Kantonalbanken und den Grossbanken die drittgrösste Anbietergruppe von Hypotheken.

Regionalbanken und Sparkassen

- Die Regionalbanken und Sparkassen haben leicht an Marktanteil verloren (von 9.5% auf 9.0%), da sie mit einem Wachstum von 14.6% unter dem Markt gewachsen sind.

Versicherungen

- Die Versicherungen konnten ihren Marktanteil um 11.5% steigern, ihr Volumen wuchs gar um über 35% (+10.5 Mia).
- Damit sind sie zwar die am schnellsten wachsende Gruppe von Hypothekaranbietern. Ihr Marktanteil ist aber mit lediglich 3.8% per Ende 2018 weiterhin tief und bleibt aufgrund regulatorischer Vorgaben (Stichwort gebundenes Vermögen) und traditionell hoher Portfolioallokation im direkten Immobilienanlage-Bereich perspektivisch limitiert.

Pensionskassen

- 2013 und 2014 wiesen Pensionskassen ein rückläufiges Volumenwachstum auf. Erst ab 2015 begannen Pensionskassen wieder vermehrt, Hypotheken auszugeben. 2017 erreichten sie mit einem Zuwachs von 2.4 Mia sogar ein Wachstum von 16.7%.
- Wir gehen nicht davon aus, dass sich ein so hohes Wachstum auch 2018 erzielen liess. Trotzdem rechnen wir mit einem insgesamt Wachstum von 22.8% über die letzten 6 Jahren. Ende 2018 dürften sich die herausgegebenen Hypotheken von Pensionskassen auf 18 Mia. belaufen, was einem Marktanteil von 1.7% entspricht. Anders als bei Versicherungen ist das Potenzial für weiteres Wachstum im Hypobereich in diesem Segment von Kapitalanlegern noch sehr signifikant ausbaufähig.

Auswirkungen auf die Hypothekarkunden

Viel Sparpotential, das kaum wahrgenommen wird

Für den Hypothekarkunden bedeutet die breite Anzahl an Hypothekaranbietern grundsätzlich freie Wahl bei den Finanzierungsinstituten. Dennoch: Noch immer schliessen rund 74 Prozent der Schweizerinnen und Schweizer ihre Hypothek bei der Hausbank ab, ohne die Angebote auf dem Markt zu vergleichen. Die Trägheit und Loyalität der Kundschaft werden damit bankseitig gezielt ausgenützt. Eine kürzlich von MoneyPark veröffentlichte [Studie](#) errechnete, dass Herr und Frau Schweizer damit massiv zu viel Geld für Hypothekarzinsen ausgeben – bis zu über 40'000 Franken oder dem Wert einer hochwertigen Küche. Umgekehrt ist das Hypothekarprodukt für Banken nach wie vor das Margenparadies schlechthin und in der Kosten-Ertragsbilanz jedem anderen (Retail-)bankenprodukt überlegen.

Kundentrend «Transparenz»

Doch der Trend zu vergleichenden und emanzipiert entscheidenden Käufern, der in allen europäischen Märkten und auch in der Schweiz ausserhalb des Finanzmarkts längst etabliert ist, erobert nun unaufhörlich auch den Schweizer Finanzmarkt. Der heutige Kunde will mehr Transparenz und Information und vergleicht Preise, wie dies bei Konsumgütern schon lange üblich ist. Dieser Trend wurde durch bessere Technologie und einen selbstbewussteren Kunden ermöglicht. Der heutige Hypothekarkunde ist aufgeklärter denn je, bezieht des Öfteren mehr als einen Hypothekergeber in seine Produktentscheidung ein und wünscht volle Transparenz sowie eine gewisse Anbietervielfalt, um den für die individuelle Finanzierung optimalen Hypothekaranbieter zu finden. Doch der Hypothekardschungel ist allein noch immer schwer zugänglich und Beratungen bei einzelnen Instituten oftmals einseitig. Unabhängige Hypothekarintermediäre schaffen da Abhilfe.

Hypothekarintermediäre schaffen die gewünschte Transparenz

Die Popularität von unabhängigen Vermittlern, und somit vom Vergleichen von Angeboten, stieg daher in den letzten Jahren kontinuierlich. Mittlerweile vertrauen rund 26 Prozent der Hypothekarneher auf einen unabhängigen Hypothekarintermediär und vergleichen mehrere Finanzierungsangebote.

Mit MoneyPark sprechen unsere Kunden gleichzeitig mit über hundert Finanzierungs-Partnern und erleben Auswahl und Beratungsqualität in nie dagewesener Form. Damit kann sichergestellt werden, dass die Beratung unabhängig erfolgt und optimale Finanzierungsbedingungen ausgehandelt werden können. Und in schweizweit über 25 Filialen werden unsere Kunden vor allem eines: umfassend und persönlich beraten. Trotzdem ist noch viel Luft nach oben: Das Wachstumspotential der Hypothekarintermediäre auf dem Schweizer Hypothekarmarkt bleibt noch auf Jahrzehnte sehr gross.

Kontakt

Stefan Heitmann CEO und Gründer MoneyPark stefan.heitmann@moneypark.ch 044 200 75 73	Nicole Fankhauser Communications Manager nicole.fankhauser@moneypark.ch 044 200 75 65
---	--

Über MoneyPark

MoneyPark bietet die modernste Hypothekarberatung der Schweiz mit maximaler Transparenz, grösster Auswahl und besten Zinsen. Dank des Vertrauens von rund 80'000 zufriedenen Kunden ist MoneyPark der führende unabhängige Hypothekarspezialist in der Schweiz. MoneyPark offeriert Hypothekar- und Vorsorgelösungen von mehr als 100 Partnern, darunter Banken, Versicherungen und Pensionskassen. Die Beratung erfolgt entweder in einer der über 25 Filialen oder ortsunabhängig via Telefon oder Online-Beratungstools. Seit Juli 2017 gehört mit DL der Westschweizer Branchenführer im Hypothekarbereich zu MoneyPark.

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 2018 wurden geschätzt, da diese Daten noch nicht verfügbar sind. Die Schätzungen beruhen auf unserer eigenen Einschätzung, Recherchen, Marktanalysen und bereits publizierten Studien.

Zahlenmaterial

Entwicklung Hypothekarmarkt von 2012 – 2018

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
Ende 2012	878'352	289'823	33.0%	252'147	28.7%	135'599	15.4%	83'308	9.5%	72'829	8.3%	29'988	3.4%	14'658	1.7%
Ende 2018	1'064'167	371'834	34.9%	264'527	24.9%	179'675	16.9%	95'489	9.0%	94'142	8.8%	40'500	3.8%	18'000	1.7%
Wachstum (%)	21.2%	28.3%	5.9%	4.9%	-13.4%	32.5%	9.4%	14.6%	-5.4%	29.3%	6.7%	35.1%	11.5%	22.8%	1.4%
Wachstum (CHF)	185'815	82'011		12'380		44'076		12'181		21'313		10'512		3'342	

Entwicklung Hypothekarmarkt von 2012 – 2017

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
Ende 2012	878'352	289'823	33.0%	252'147	28.7%	135'599	15.4%	83'308	9.5%	72'829	8.3%	29'988	3.4%	14'658	1.7%
Ende 2017	1'029'600	356'102	34.6%	260'458	25.3%	172'068	16.7%	94'197	9.1%	90'916	8.8%	39'066	3.8%	16'793	1.6%
Wachstum (%)	17.2%	22.9%	4.8%	3.3%	-11.9%	26.9%	8.3%	13.1%	-3.5%	24.8%	6.5%	30.3%	11.1%	14.6%	-2.3%
Wachstum (CHF)	151'248	66'279		8'311		36'469		10'889		18'087		9'078		2'135	

Entwicklung Hypothekarmarkt von 2017 – 2018

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
Ende 2017	1'029'600	356'102	34.6%	260'458	25.3%	172'068	16.7%	94'197	9.1%	90'916	8.8%	39'066	3.8%	16'793	1.6%
Ende 2018	1'064'167	371'834	34.9%	264'527	24.9%	179'675	16.9%	95'489	9.0%	94'142	8.8%	40'500	3.8%	18'000	1.7%
Wachstum (%)	3.4%	4.4%	1.0%	1.6%	-1.7%	4.4%	1.0%	1.4%	-1.9%	3.5%	0.2%	3.7%	0.3%	7.2%	3.7%
Wachstum (CHF)	34'567	15'732		4'069		7'607		1'292		3'226		1'434		1'207	