

# Der Schweizer Hypothekarmarkt 2021

Das  
**Hypothekenvolumen**  
ist in den letzten 6  
Jahren um rund  
**CHF 200 Milliarden** auf  
CHF ~1.2 Billionen  
gewachsen.

Banken dominieren  
den Hypothekarmarkt  
weiterhin (95% Anteil),  
trotz leichter  
**Marktanteilsverluste**  
der Grossbanken.

Kantonalbanken  
erlangen 36 Prozent  
**Marktanteil** und  
bauen ihre  
Vormachtstellung  
massiv aus.

**Vermittler boomen**,  
starkes Wachstum  
(Volumen und Anzahl An-  
bieter), künftiges Wachs-  
tumspotential weiterhin  
gross.

Seit 2015 haben  
**Pensionskassen**  
ihr Volumen fast  
verdoppelt.



# Eine Analyse des aktuellen Marktes und der wichtigsten Trends seit 2015

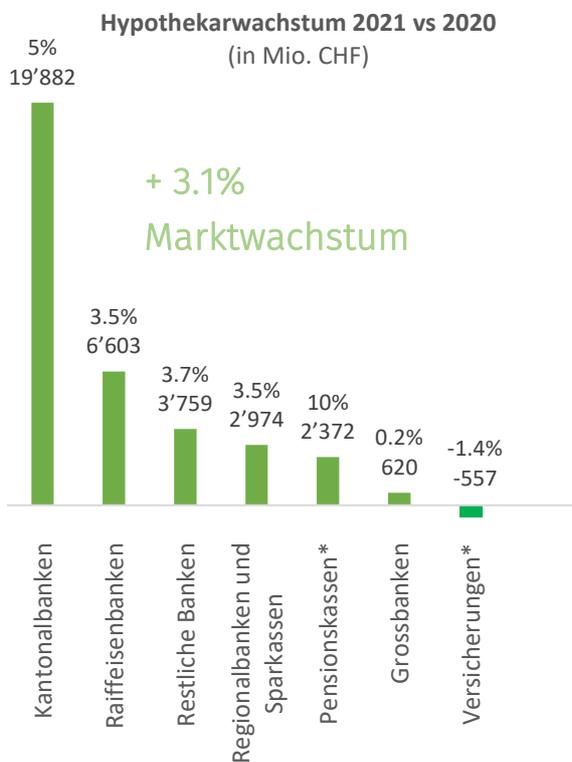
Eine Studie von MoneyPark, 15. Juni 2022

## Hypothekarmarkt 2021: Kantonalbanken legen massiv zu

Hypothekarmarkt wächst um CHF 35.6 Mia.

Der Hypomarkt wächst von 2020 bis 2021 um 3.1 Prozent.

Bis auf die Anbietergruppe Versicherungen (leichte Schrumpfung um 1.4 Prozent) haben alle Anbietergruppen ihre Volumina ausgebaut.



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

### Grossbanken (CS & UBS) büssen ein

In Relation der Bestände wurde nur ein unwesentliches Wachstum von 0.2 Prozent (bzw. +620 Mio.) erzielt.

### Kantonalbanken (KB) legen weiter zu

Volumenmässig haben die Kantonalbanken am stärksten zugelegt.

### Pensionskassen (PK) wachsen stark

Mit einem Wachstum von zehn Prozent sind PKs weiterhin die am schnellsten wachsende Anbietergruppe.

### Versicherungen: Leichte Schrumpfung

Die Volumina der Versicherungen haben sich sehr heterogen entwickelt. Es sind sowohl starke Rückgänge, wie auch hohe Wachstumsraten sichtbar. Insgesamt ist in dieser Anbietergruppe eine leichte Schrumpfung zu verzeichnen.

### Starkes Wachstum der Vermittler

Sowohl die Anzahl der Broker wie auch das vermittelte Volumen sind stark angestiegen. Mittlerweile gibt es über 30 Hypothekarvermittler, die ein Volumen von rund CHF 11 Mia. abgeschlossen haben.

### Verstärkte Konzentration auf Kantonalbanken

- Mittlerweile haben die Kantonalbanken mehr als ein Drittel (36 Prozent) des Hypothekarmarktvolumens in ihrem Portfolio.
- Die UBS und die Crédit Suisse (Grossbanken) halten rund 25 Prozent, die Raiffeisen und die übrigen Banken je rund 17 Prozent.
- Der Nicht-Banken-Anteil liegt bei rund fünf Prozent – davon halten Versicherungsgesellschaften rund drei Prozent und Pensionskassen gut zwei Prozent.

## Wichtigste Entwicklungen des Hypothekarmarktes 2015-2021

### Konstant starkes Wachstum

- Das **Wachstum** des gesamten Hypothekenmarktes betrug in den letzten sechs Jahren **CHF 200 Milliarden** bzw. satte 20.6 Prozent. Die Billionen Grenze (1'000 Milliarden) wurde 2016 durchbrochen und seither ist das Volumen auf CHF 1'173 Mia. angestiegen.
- Dabei entwickelte sich das Wachstum bei den einzelnen Anbietergruppen unterschiedlich.
- Das durchschnittliche Hypothekarmarktwachstum pro Jahr lag bei etwa drei Prozent – die letzten beiden Pandemie-Jahre waren mit 3.4 (2020) und 3.1 Prozent gar leicht überdurchschnittlich.

**+21%**

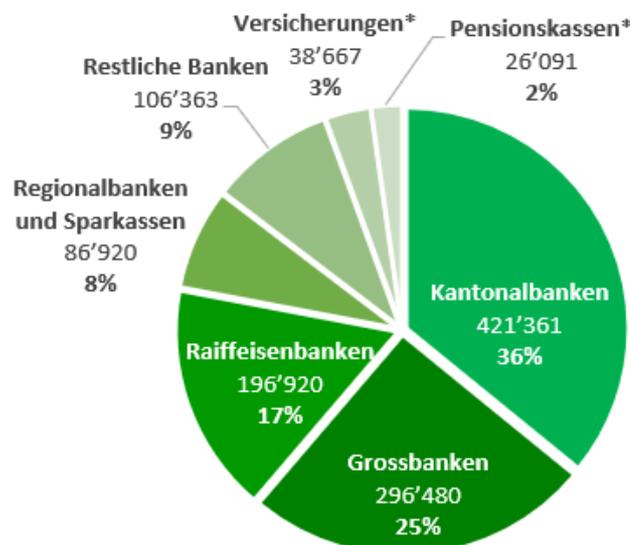
Marktwachstum  
2015-2021

**11** Mia.

Wachstumseinbusse  
bei Banken

- **Alle Banken zusammen** haben seit 2015 rund ein Prozent Marktanteil, sprich rund CHF 11 Milliarden, verloren. Dennoch bleiben sie mit 95 Prozent Anteil die dominierenden Akteure auf dem Hypothekarmarkt.
- **Kantonalbanken:** Der schon vor sechs Jahren sehr **grosse Marktanteil konnte nochmals massiv ausgebaut werden**. Der Zuwachs innert sechs Jahren beträgt rund sechs Prozent, was ungefähr CHF 93 Milliarden ent-
- **Grossbanken (UBS & Credit Suisse):** Die Grossbanken wiesen 2021 volumenmässig, im Vergleich zu allen anderen Anbietergruppen, mit 0.2 Prozent das geringste Wachstum auf. Seit 2015 haben sie trotz der Fusion der Regionalbank NAB mit der Credit Suisse im Jahr 2020 **sogar knapp zwei Prozent Marktanteil verloren**.
- **Pensionskassen:** Bemerkenswert ist, dass diese Anbietergruppe innert 6 Jahren ihr Volumen beinahe verdoppeln konnte. Dies dürfte insbesondere den Vermittlern zu verdanken sein, die diesen Akteuren den Zugang zur Anlageklasse Hypotheken ermöglichen.
- Die **Versicherungen** haben ihren Marktanteil von rund 3 Prozent knapp gehalten. Bei Betrachtung der Entwicklung der einzelnen Anbieter zeigen sich deutliche Unterschiede.

Anteil am Hypothekarmarkt 2021 (in Mio. CHF)



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

## Vermittlermarkt: Starkes Wachstum mit viel Potential

Die Anzahl der Broker nimmt stark zu, die Volumen konzentrieren sich aber auf wenige Akteure

11 Mia.

Vermitteltes  
Volumen  
in 2021

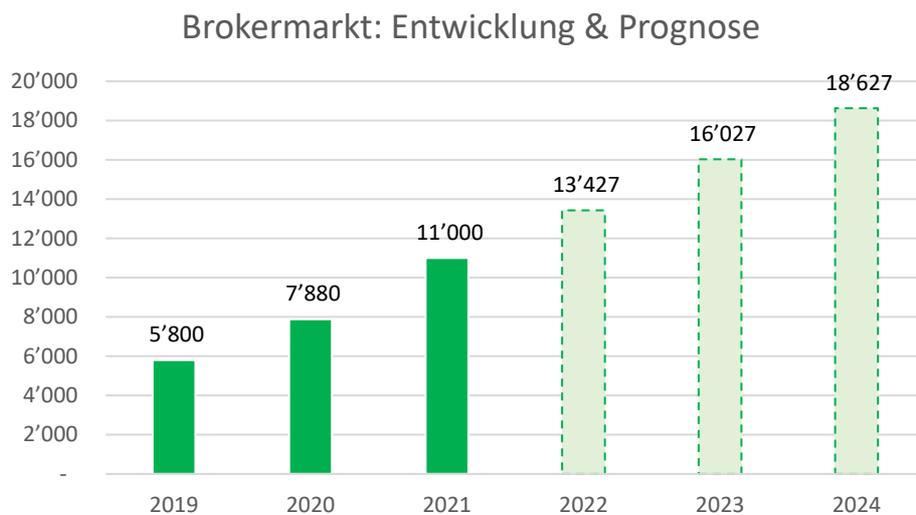
- Das von Vermittlern jährlich platzierte Volumen hat sich von unter CHF einer Mia. (2016) auf etwa CHF 11 Mia. (2021) massiv erhöht. Allein im letzten Jahr wurde ein Wachstum von knapp 30 Prozent erzielt.
- Zu dieser Entwicklung hat sicherlich der Umstand beigetragen, dass die Hausbank für die Neuaufnahme oder Verlängerung einer Hypothek weniger berücksichtigt wurde. In den letzten fünf Jahren reduzierte sich diese Quote von 78 Prozent auf 63 Prozent im Jahr 2021.
- Im gleichen Zeitraum stieg die Berücksichtigung von unabhängigen Vermittlern von vier Prozent auf 12 Prozent. Dies zeigt eine repräsentative Umfrage, welche MoneyPark im September 2021 durchgeführt hat.
- Bei einem jährlich platzierten Hypothekenvolumen von rund CHF 200 Milliarden (geschätzte 163 Mia. Verlängerungen und 37 Mia. Neufinanzierungen) liegt der Anteil der Hypothekarvermittler bei rund 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 30 Prozent Marktanteil am Vermittlermarkt) deckt zusammen mit fünf weiteren Anbietern rund drei Viertel des Vermittlermarktes ab.
- Insbesondere professionelle Vermittler mit Vollmandaten vom Sourcing bis zur Abwicklung 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.

30+

Vermittlungs-  
plattformen  
in der Schweiz

## Rosige Zukunft für einige grosse Plattformen

- Die Hypothekenehmer schätzen die grosse Bandbreite an Produkt- und Lösungsansätzen. Wir gehen davon aus, dass damit der Vermittlermarkt weiterhin stark wächst.
- Zudem erwarten wir, dass es in den nächsten Jahren zu einer **Konsolidierung unter den Hypothekarvermittlern auf drei bis vier Topanbieter** kommen wird.
- Wird die Entwicklung der vermittelten Volumina **weiter fortgeschrieben, würde der Anteil am Hypothekervertrieb im Jahr 2024 bereits bei rund neun Prozent** liegen. Dabei wird ein Hypothekarmarktwachstum von jährlich rund zwei Prozent angenommen.



- Will eine Schweizer Retailbank mittelfristig ein Wachstum im Hypothekarmarkt erzielen, ist eine Vermittler- und/oder eine Multiproduktstrategie aus unserer Sicht unabdingbar.
- Ein Blick über die Grenzen zeigt das riesige Potential von Hypothekar-Brokern eindrücklich auf:
  - Frankreich: Rund 40 Prozent Umsatzanteil
  - Deutschland: Rund 60 Prozent Umsatzanteil
  - Grossbritannien: Rund 65 Prozent Umsatzanteil
- Trotz der sehr hohen Immobilienpreise und dem jüngst gestiegenen Zinsniveau dürfte der Hypothekarmarkt, wenn auch leicht abgeschwächt, weiterwachsen.

## Kontakt

Stefan Meyner  
Lead Research & Partner Strategies  
MoneyPark  
stefan.meyner@moneypark.ch  
044 204 53 11

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

## Über MoneyPark

MoneyPark ist der führende Spezialist für Hypotheken und Immobilien in der Schweiz und beschäftigt über 300 Mitarbeitende. Das junge Fintech bietet mit der Kombination aus persönlicher Beratung und wegweisender Technologie umfassende und massgeschneiderte Hypotheken- und Immobilienlösungen. Dabei unterstützt MoneyPark seine Kundinnen und Kunden mit unabhängiger Expertise – von der Suche über die Finanzierung, während der Eigentumsphase und beim Verkauf von Immobilien. Für die Finanzierung hält MoneyPark mit Hypothekar- und Vorsorgeangeboten von mehr als 150 Anbietern, darunter Banken, Versicherungen und Pensionskassen, die grösste Finanzierungsauswahl an einem Ort bereit. Die unabhängige Beratung erfolgt entweder in einer der schweizweit mehr als 20 Filialen oder ortsunabhängig via Telefon oder online.

Institutionellen Investoren bietet MoneyPark ganzheitliche Hypothekarlösungen dank einem Setup aus leistungsfähigem Vertrieb und effizienter Portfoliobewirtschaftung.

## Anhang

### Quellen

Als Quellen für diese Studie dienten:

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

Die Angaben über die Volumina der Versicherungen und Pensionskassen für das Jahr 2021 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 – 2021

in Mio. CHF

	Gesamtmarkt	Kantonalbanken		Grossbanken		Raiffeisenbanken		Regionalbanken und Sparkassen		Restliche Banken		Versicherungen		Pensionskassen	
	Volumen	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil
<b>Ende 2015</b>	972'392	328'856	33.8%	261'284	26.9%	158'120	16.3%	90'767	9.3%	84'916	8.7%	34'733	3.6%	13'715	1.4%
<b>Ende 2021</b>	1'172'802	421'361	35.9%	296'480	25.3%	196'920	16.8%	86'920	7.4%	106'363	9.1%	38'667	3.3%	26'091	2.2%
<b>Wachstum (%)</b>	20.6%	28.1%	6.2%	13.5%	-5.9%	24.5%	3.3%	-4.2%	-20.6%	25.3%	3.9%	11.3%	-7.7%	90.2%	57.7%
<b>Wachstum (CHF)</b>	200'409	92'505		35'196		38'800		-3'847		21'447		3'934		12'376	

in Mio. CHF

	Gesamtmarkt	Kantonalbanken		Grossbanken		Raiffeisenbanken		Regionalbanken und Sparkassen		Restliche Banken		Versicherungen		Pensionskassen	
	Volumen	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil
<b>Ende 2020</b>	1'137'149	401'479	35.3%	295'860	26.0%	190'317	16.7%	83'946	7.4%	102'604	9.0%	39'224	3.4%	23'719	2.1%
<b>Ende 2021</b>	1'172'802	421'361	35.9%	296'480	25.3%	196'920	16.8%	86'920	7.4%	106'363	9.1%	38'667	3.3%	26'091	2.2%
<b>Wachstum (%)</b>	3.1%	5.0%	1.8%	0.2%	-2.8%	3.5%	0.3%	3.5%	0.4%	3.7%	0.5%	-1.4%	-4.4%	10.0%	6.7%
<b>Wachstum (CHF)</b>	35'652	19'882		620		6'603		2'974		3'759		-557		2'372	