

Der Schweizer Hypothekarmarkt 2023

+327 Mia.

Marktwachstum
von 2013-2023

+2.4%

2023 verzeichnet der Hypothekarmarkt das niedrigste Wachstum der letzten 10 Jahre.

-2.2%

Grossbanken verlieren
2023 Hypothekarvolumen

+19.8 Mia.

legen die Kantonalbanken an Hypothekarvolumen zu

>90%

der Hypothekaranbieter setzen im Vertrieb auf Vermittler



Eine Analyse der Marktentwicklung und Trends der letzten Jahre

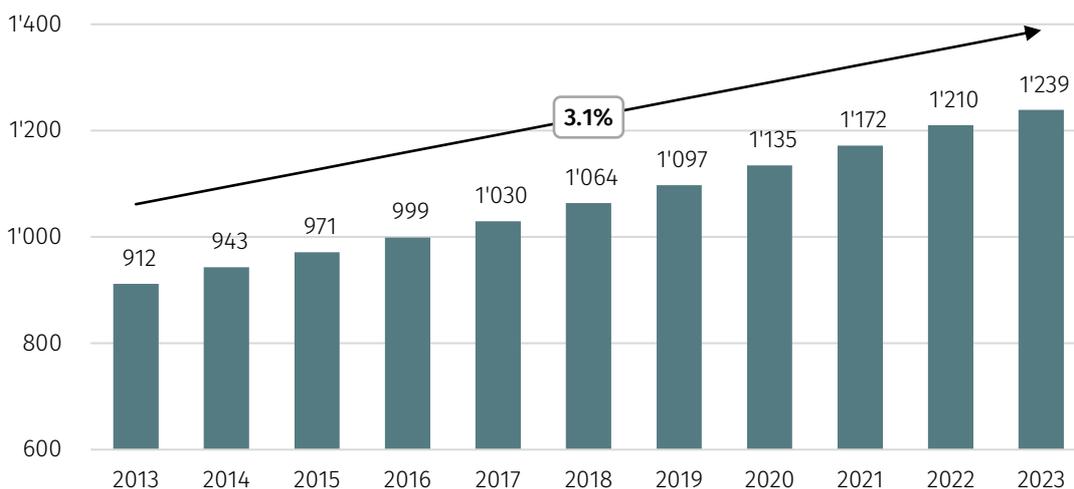
MoneyPark, 03. Juli 2024

Hypothekarmarkt 2013-2023: Das niedrigste Wachstum der letzten zehn Jahre

Der Schweizer Hypothekarmarkt wächst 2023 um weitere CHF 29 Mia. auf über CHF 1'239 Mia.

Der Schweizer Hypothekarmarkt wächst auch im Jahr 2023 weiter und verzeichnet ein zusätzliches Volumen von CHF 29 Milliarden. Trotz dieses Wachstums von 2.4% zeigt der Markt das niedrigste Wachstum der letzten zehn Jahre und liegt deutlich unter dem langjährigen durchschnittlichen Wachstum (CAGR) von 3.1%.

Entwicklung Hypothekarvolumen (in Mrd. CHF)



- Der gesamte Hypothekarmarkt ist in den letzten 10 Jahren um CHF 327 Milliarden bzw. 36 Prozent auf mittlerweile CHF 1'239 Milliarden gewachsen.
- Der starke Zinsanstieg der vergangenen zwei Jahre machte sich mit einem Jahr Verzögerung bemerkbar und führte 2023 zu einem Rückgang des Wachstums auf allerdings immer noch 2.4%.
- 2024 zeichnet sich ein weiteres Wachstum in ähnlichem Ausmass ab, wobei die beiden bereits erfolgten und allfällige weitere Leitzinsreduktionen durch die Schweizerische Nationalbank (SNB) zu einer erneuten Beschleunigung führen könnten.

+327 Mia.

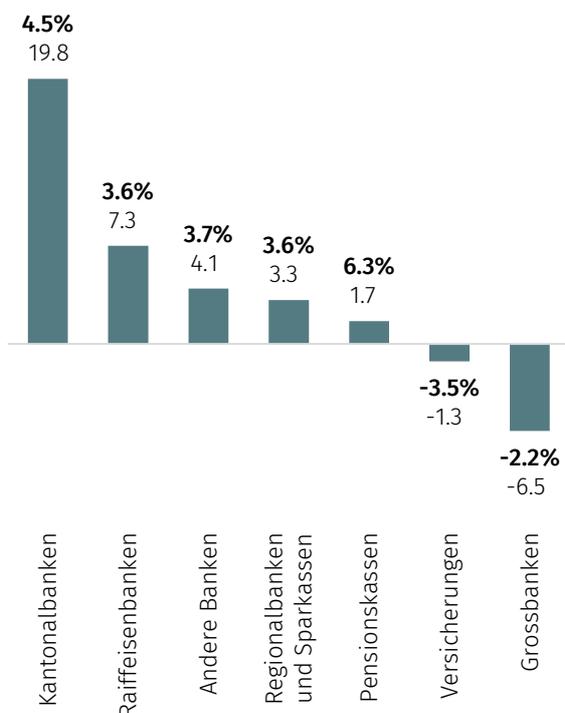
Marktwachstum
2013-2023

+2.4%

Marktwachstum 2023

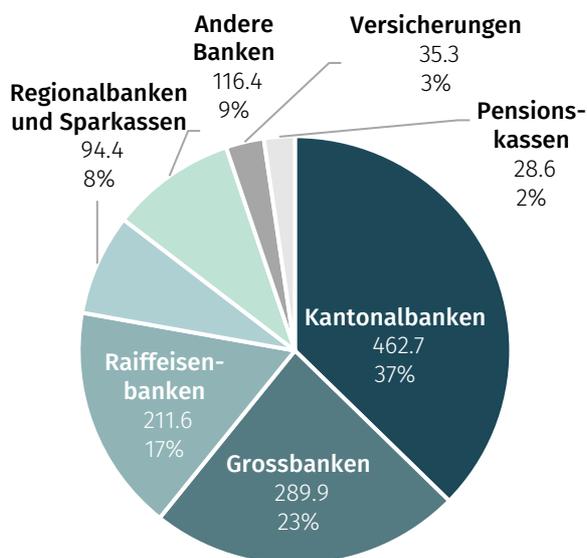
Hypothekarmarkt 2023: Kantonalbanken als grosse Gewinner

Hypothekarwachstum 2023 vs. 2022 (in Mrd. CHF)



Quellen: SNB, Finma, BFS, Geschäftsberichte, MoneyPark.
Institute, die ihre Zahlen für 2023 noch nicht publiziert haben,
wurden auf Basis der letzten Jahre eingeschätzt.

Anteil am Hypothekarmarkt 2023 (in Mrd. CHF)



Kantonalbanken profitieren vom Aderlass der Credit Suisse

Die Kantonalbanken behaupten ihre führende Stellung auf dem Markt mit einem erneuten Wachstum von fast CHF 20 Mrd. respektive 4.5%. Sie profitieren von ihrer stabilen Marktpräsenz, den Schwierigkeiten einzelner Grossbanken und festigen ihre Rolle als grösste Akteure im Schweizer Hypothekarmarkt.

Pensionskassen erneut Wachstumschampions

Mit einem Wachstum von 6.3% setzen die Pensionskassen erneut den Massstab und beschleunigen damit ihr Wachstum im Vergleich zum Vorjahr, welches bei 5.5% lag. Diese Entwicklung unterstreicht die zunehmende Bedeutung von Pensionskassen im Hypothekarmarkt.

Verschwinden der Credit Suisse lässt Grossbankensegment schrumpfen

Durch das Verschwinden der Credit Suisse schrumpfte das Volumen der Grossbanken am Hypothekarmarkt um über 2%. Diese Verwerfungen haben deutliche Spuren hinterlassen und beeinflussen das Marktgeschehen erheblich.

Andere Banken mit stabilem Wachstum

Die Raiffeisen-, Regionalbanken, Sparkassen und anderen Banken konnten erneut ein solides Wachstum von jeweils gut 3.5% verzeichnen, obwohl sich auch bei ihnen das verlangsamte Wachstum des Gesamtmarkts bemerkbar machte.

Versicherungen weiterhin zurückhaltend

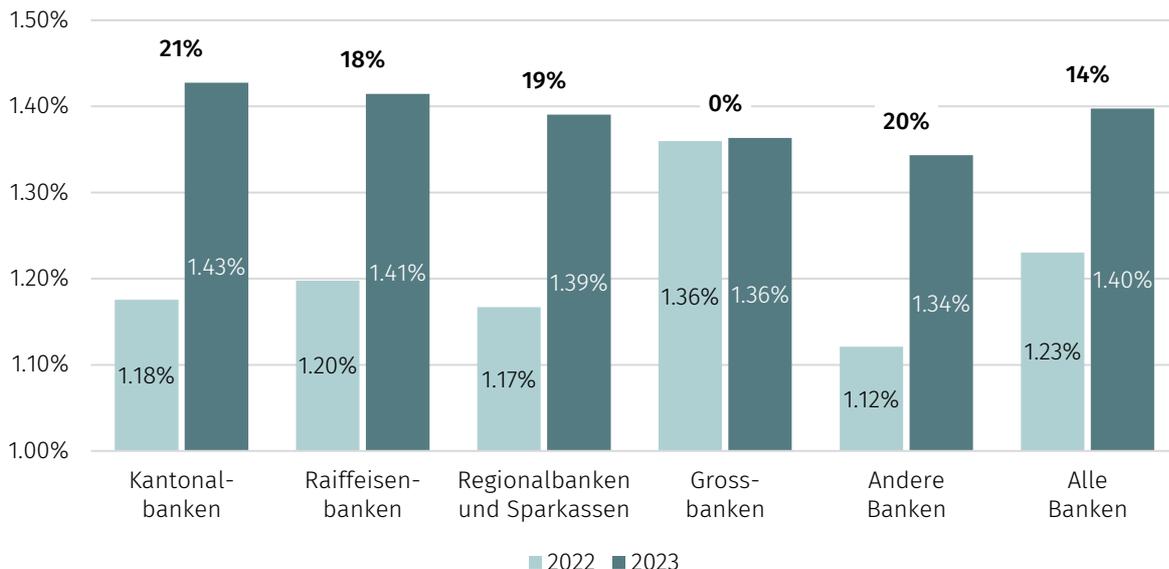
Die Versicherungen verzeichneten auch 2023 wiederum einen Rückgang von gut 3% ihres Hypothekarvolumens. Damit sind sie nun rund 13% unter dem Höchstwert von über CHF 40 Mrd. im Jahr 2018. Gleichzeitig zeigt sich aber auch die Investitionslogik von Versicherungen in Hypotheken: der Rückgang des Hypothekarvolumens erklärt sich aus dem Rückgang der gesamten Kapitalanlagen der Versicherungen. Der Anteil von Hypotheken an den Gesamtinvestitionen der am Hypothekarmarkt aktiven Versicherern liegt - seit 2021 praktisch unverändert - bei 8.2%.

Im Sog der Zinswende bauen Banken die Nettozinsmarge aus

Die Zinswende in den Jahren 2022 und 2023 hat die Schweizer Bankenlandschaft nachhaltig geprägt. Dank steigender Zinsen konnten die Banken ihre Nettozinsmargen signifikant erhöhen – allen voran die Kantonalbanken. Im Durchschnitt stieg die Nettozinsmarge der Banken um 14% von 1.23% auf 1.40%.

1.40%
○ Nettozinsmarge
2023

Veränderung der Nettozinsmargen



Quelle: Geschäftsberichte von 60 Banken in der Schweiz

Kantonalbanken mit höchsten Margen

Mit einer Steigerung der Nettozinsmarge um beeindruckende 21% (25 bps) konnten die Kantonalbanken ihre Marge auf aktuell 1.43% anheben. Dieser Erfolg ist massgeblich auf die strategische Positionierung und das geschickte Management der Hypothekarportfolios zurückzuführen.

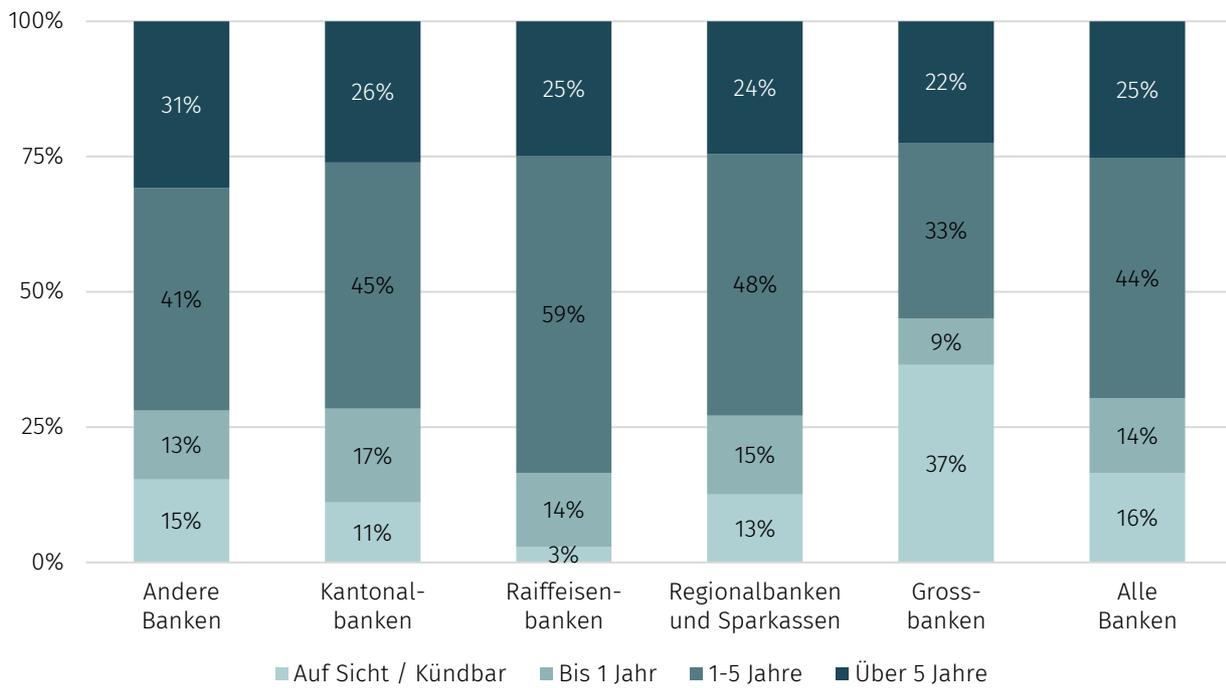
Stagnation bei den Grossbanken

Im Gegensatz zu den Kantonalbanken stagnierten die Nettozinsmargen der Grossbanken. Dies einerseits aufgrund der Krise bei der Credit Suisse im Jahr 2023, aber auch weil sie bereits zuvor die höchste Zinsmarge im Markt realisiert haben. Die Credit Suisse musste einen drastischen Einbruch ihrer Nettozinsmarge um über 40% hinnehmen, da Sparer in noch nie dagewesenem Umfang ihre Gelder abgezogen haben und sich die Bank so teuer refinanzieren musste. Dies wirkte sich stark auf das Gesamtergebnis der grossen Finanzinstitute aus.

Fälligkeitsstruktur der Hypothekenportfolios entscheidend

Die Grossbanken dürften zukünftig von ihrer hohen Anzahl an Hypotheken mit kurzen Laufzeiten profitieren, die derzeit rund 45% ihres Hypothekarportfolios ausmachen. Dies könnte ihnen im Jahr 2024 eine deutliche Margensteigerung ermöglichen, da kurzfristige Zinsen schneller angepasst werden können.

Fälligkeitsstruktur der Hypothekarportfolios



Quelle: Geschäftsberichte von 60 Banken in der Schweiz

Ein Blick auf die Fälligkeitsstruktur der Hypothekarportfolios zeigt, dass die Raiffeisenbanken am anfälligsten für Veränderungen des Zinsniveaus sind. Fast 85% ihrer Hypotheken haben eine Laufzeit von über einem Jahr, was sie weniger flexibel für kurzfristige Zinsanpassungen macht. Auch die Kantonalbanken (71%) und die Regionalbanken und Sparkassen (72%) weisen einen hohen Anteil langfristiger Hypotheken auf.

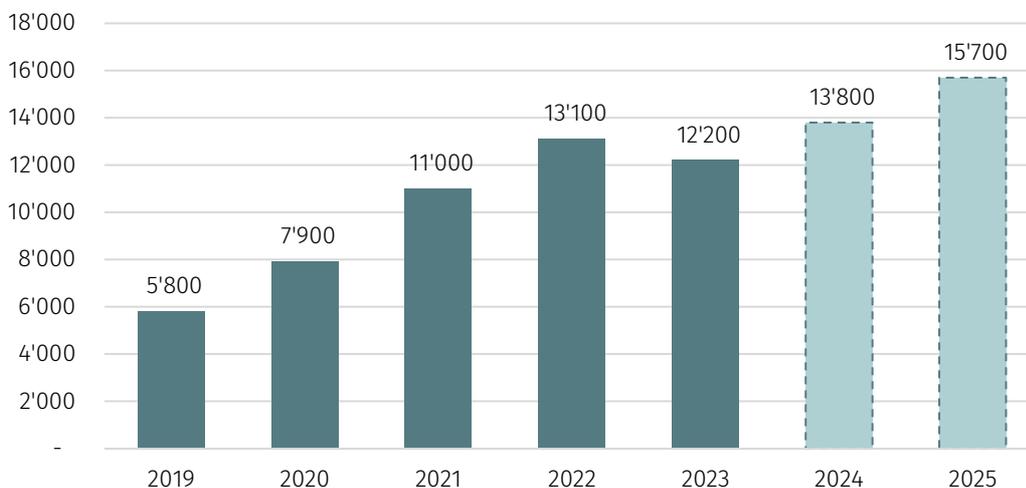
Vermittlermarkt 2023

Leichter Rückgang des Volumens – dennoch positive Aussichten

Im Jahr 2023 erlebte der Schweizer Hypothekarmarkt einen deutlichen Rückgang des Wachstums, von 3.4% im Vorjahr auf nunmehr 2.4%. Diese Entwicklung blieb nicht ohne Folgen für das Geschäft der Vermittler, die in diesem Umfeld ebenfalls eine Abschwächung hinnehmen mussten. Obwohl 2023 wiederum zahlreiche Hypothekaranbieter ihre Produkte neu über Vermittler anbieten, verzeichnet der Vermittlermarkt erstmals seit Bestehen (2012) einen leichten Volumenrückgang von rund sieben Prozent auf CHF 12.2 Mia. Im Jahr zuvor lag das Wachstum des Vermittlermarktes noch bei 19 Prozent.

12.2 Mia.
Vermitteltes Volumen
im Jahr 2023

Vermittlermarkt: Entwicklung & Prognosen



Hypo-Neugeschäft mit substanziellem Rückgang

Vermittler sind in der Schweiz traditionell vor allem im Geschäft mit Erstkäufern stark, das zwischen 60 und 80% ihres Geschäfts ausmacht. Im Jahr 2023 ging dieses Geschäft jedoch substanziell zurück, was am deutlich geringeren Wachstum des gesamten Hypothekarmarktes erkennbar ist. Erstkäufer sahen sich aufgrund der Inflation, der gestiegenen Zinssätze, der damit verbundenen höheren Finanzierungskosten und den weiter steigenden Immobilienpreisen vermehrt gezwungen, ihre Kaufpläne zu verschieben oder ganz aufzugeben.

Konsolidierung schreitet voran

Dies führte nicht zuletzt dazu, dass die erwartete Konsolidierung unter den Hypothekarvermittlern auf drei bis vier Topanbieter voranschreitet. Mit Valuu – einem der bekanntesten Vermittler – und Hyposcout sind 2023 zwei Player aus dem Markt ausgestiegen. Zudem haben die Versicherer Baloise und Mobiliar Anfang 2024 bekannt gegeben, ihre Ökosysteme rund um das Thema Wohnen aufzugeben oder zu redimensionieren, nachdem Raiffeisen eine ähnliche Entscheidung bereits Ende 2022 kommuniziert hat. Helvetia und MoneyPark hingegen haben ihren Vertrieb gebündelt, um die Marktführerschaft in der Vermittlung von Hypotheken und Immobilien weiter auszubauen.

Bedeutung des Vermittlermarktes dürfte weiter zunehmen

Es gibt kaum mehr Hypothekaranbieter in der Schweiz, welche beim Vertrieb nicht auf Hypothekarvermittler zurückgreifen. Die Marktdurchdringung beträgt mittlerweile deutlich über 90%. Diverse namhafte Banken realisieren heute rund einen Drittel ihres Neugeschäfts über Broker. Zudem nutzen viele regionale Anbieter Vermittler, um ihre Hypotheken auch ausserhalb des Stammgebiets zu vertreiben, was den Wettbewerb unter den Anbietern verstärkt und Hypothekarnehmenden mehr Auswahl gibt. Von diesen Entwicklungen wird der Vermittlermarkt profitieren.

Mit Blick auf die kommenden Jahre wird eine Stabilisierung der Zinssituation erwartet, was zusammen mit der unverändert hohen Nachfrage nach Wohneigentum zu einer Rückkehr zu einem jährlichen Wachstum des Vermittlermarktes von knapp 15% führen dürfte. Diese positive Prognose basiert auf der Annahme, dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiter normalisieren und das Vertrauen der Wohneigentümerinnen und Kaufinteressenten zurückkehrt.

Kontakt

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

Über MoneyPark

MoneyPark ist der führende Spezialist für Hypotheken und Immobilien in der Schweiz. Das 2012 gegründete Unternehmen bietet seinen Partnern mit der Kombination aus persönlicher Beratung und wegweisender Technologie umfassende und massgeschneiderte, unabhängige Hypotheken- und Immobilienlösungen. Für die Finanzierung arbeitet MoneyPark mit mehr als 100 Anbietern aus den Bereichen Banken, Versicherungen und Pensionskassen zusammen, um das beste Angebot für seine Kundinnen und Kunden zu finden.

Über Helvetia

Helvetia Versicherungen mit Sitz in St. Gallen hat sich seit 1858 zu einer erfolgreichen Versicherungsgruppe mit über 13 800 Mitarbeitenden und mehr als 7.2 Millionen Kundinnen und Kunden entwickelt. In der Schweiz ist Helvetia die führende Schweizer Allbranchenversicherung. Seit jeher ermöglicht sie ihren Kundinnen und Kunden, Chancen wahrzunehmen und Risiken einzugehen – Helvetia ist für sie da, wenn es darauf ankommt. Helvetia ist als beste Partnerin überall dort präsent, wo Absicherungsbedürfnisse entstehen, mit Versicherungs-, Vorsorge- und Anlagelösungen aus einer Hand sowie einfachen Produkten und Prozessen. Unter der Marke MoneyPark bietet Helvetia ihren Kundinnen und Kunden eine umfassende Immobilienplattform kombiniert mit persönlicher Beratung in allen finanziellen Belangen rund um Suche, Kauf, Besitz und Verkauf eines Eigenheims. Die unabhängige Beratung erfolgt entweder an einem der rund 30 Helvetia Standorten in der ganzen Schweiz oder ortsunabhängig via Telefon oder online.

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, Geschäftsberichte von Hypothekaranbietern und Marktanalysen

Die Angaben über die Volumina von Hypothekaranbietern, die ihre Zahlen für 2023 noch nicht publiziert haben oder noch nicht offiziell bei der SNB, der Finma oder dem Bundesamt für Statistik verfügbar sind, wurden auf Basis der letzten Jahre eingeschätzt. Geringfügige Abweichungen zu den Hypothekarmarktstudien der letzten Jahre kommen durch Revisionen der publizierten Zahlen und verbesserten Schätzungen zustande.

Zahlenmaterial

Entwicklung Hypothekarmarkt 2023

in Mia. CHF

	Gesamtmarkt	Kantonalbanken		Grossbanken		Raiffeisenbanken		Regionalbanken und Sparkassen		Andere Banken		Versicherungen		Pensionskassen	
	Volumen	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil	Volumen	Marktanteil
Ende 2022	1'210	443	36.6%	296	24.5%	204	16.9%	91	7.5%	112	9.3%	37	3.0%	27	2.2%
Ende 2023	1'239	463	37.4%	290	23.4%	212	17.1%	94	7.6%	116	9.4%	35	2.8%	29	2.3%
Wachstum (%)	2.4%	4.5%		-2.2%		3.6%		3.6%		3.7%		-3.5%		6.3%	
Wachstum (CHF)	29.0	19.8		-6.5		7.3		3.3		4.1		-1.3		1.7	