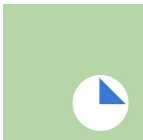


# Hypothekar-Markt Schweiz 2017

- Wachstum
- Marktanteile
- Detail-Ergebnisse ausgewählter Kantonalbanken
- Hypotheken – Marktrisiken 2018

Druckbare Grafiken, ergänzend zum (Text-)Artikel: «Hypothekar-Markt Schweiz 2017»,  
publiziert am 26. Februar 2018 auf [digitalmedia.ch](http://digitalmedia.ch)



© 17.03.2018 / [patrick.huber@zeitbar.ch](mailto:patrick.huber@zeitbar.ch)

Binzackerstrasse 6, 8620 Wetzikon

Angaben ohne Gewähr und Anspruch auf Vollständigkeit.  
Datenquelle: [data.snb.ch](http://data.snb.ch) u. Internet der Kantonalbanken.

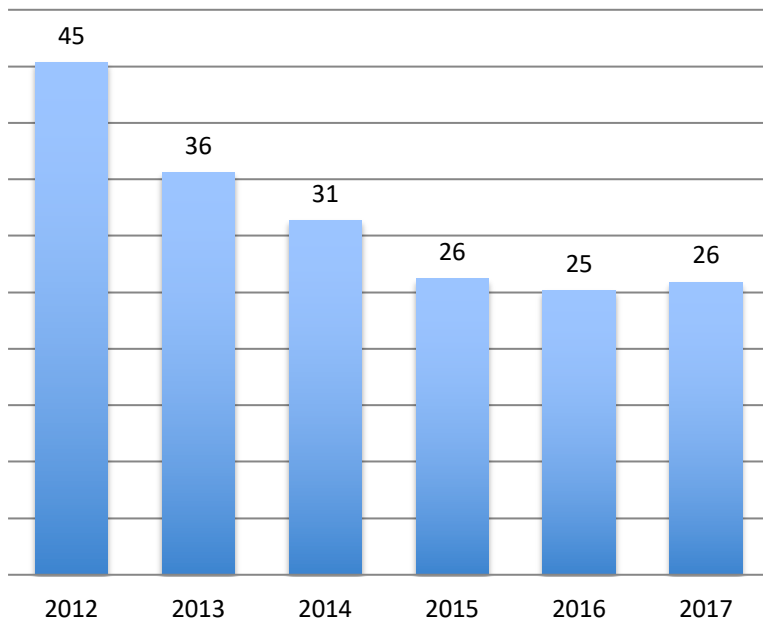
# 2017: Hypotheken – Entwicklung/Marktwachstum

## Bank-Hypotheken Inland, Benützung

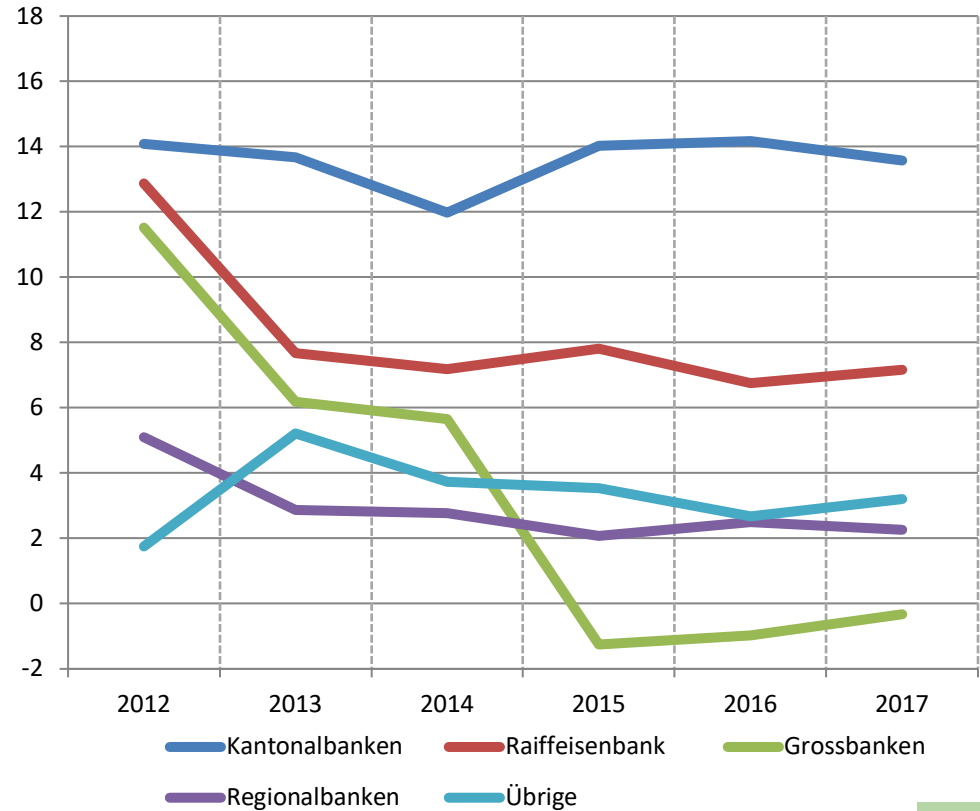
Statistik ohne Kreditvergabe von Nicht-Banken

- Gegenüber dem Wachstum Vorjahr eine Zunahme um +780 Mio. CHF
- Kantonalbanken: -587 Mio/CHF, Raiffeisenbanken +416 Mio/CHF

Marktwachstum in Mrd./CHF



Marktwachstum in Mrd./CHF nach Bankengruppe



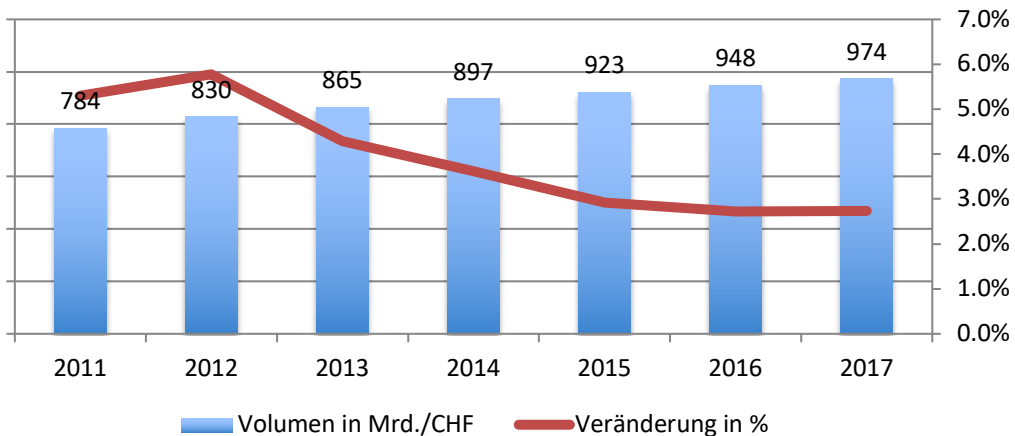
# 2017: Hypotheken – Marktvolumen

## Bank-Hypotheken Inland, Benützung

Statistik ohne Kreditvergabe von Nicht-Banken

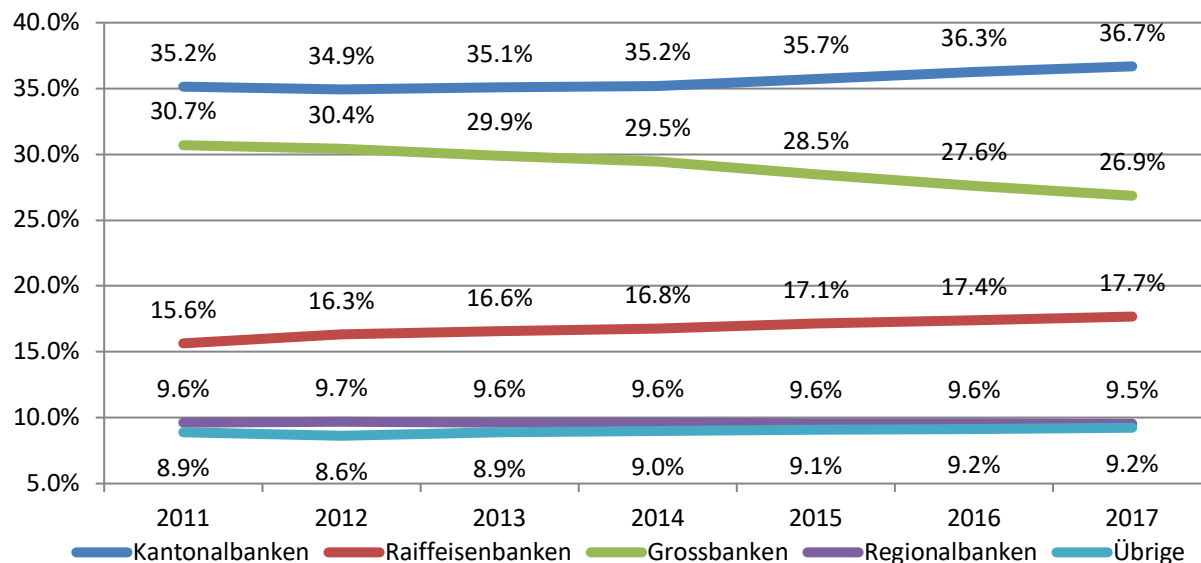
- Wachstum Marktvolumen +2.7% (+25,9 Mrd. CHF)

Marktvolumen und Veränderung in % ggü. Vorjahr



Wachstum in Mrd./CHF	Wachstum in %	Δ ggü. Vj in CHF
25,9	+2.7%	+780 Mio.
25,1	+2.7%	-1'057 Mio.
26,2	+2.9%	-5'160 Mio.
31,3	+3.6%	-4'258 Mio.
35,6	+4.3%	-9'712 Mio.
45,3	+5.8%	

Marktanteile nach Bankengruppe

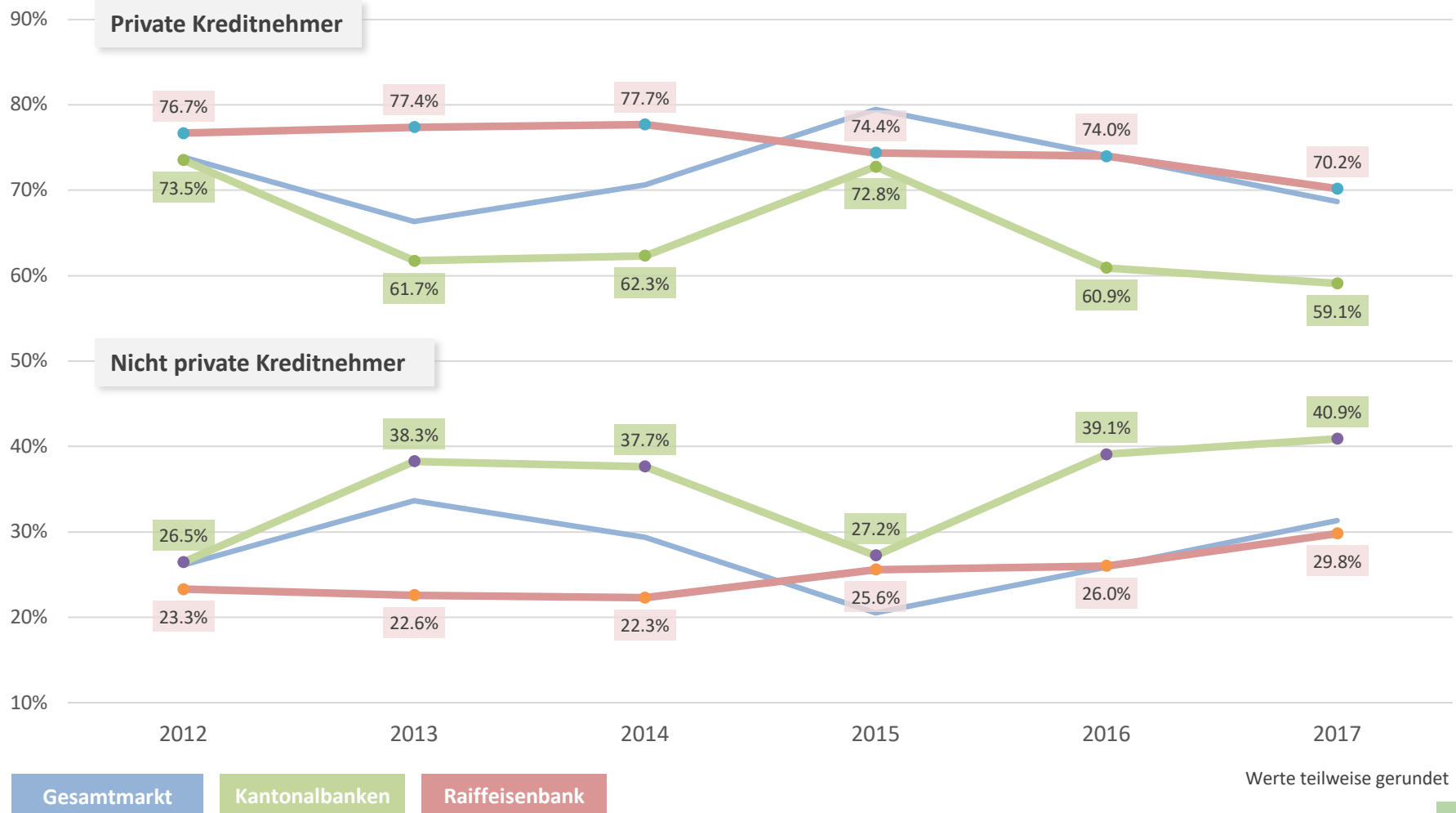


# 2017: Hypotheken – Wachstum, Anteil private-/nicht private Kreditnehmer

## Bank-Hypotheken Inland, Benützung

Statistik ohne Kreditvergabe von Nicht-Banken

- Finanzierungen Renditeobjekte als Wachstumstreiber
- Anteil Unternehmenskunden – Kantonalbank: 41% / Raiffeisenbank: 30% (+4 %P ggü. Vj)



Werte teilweise gerundet

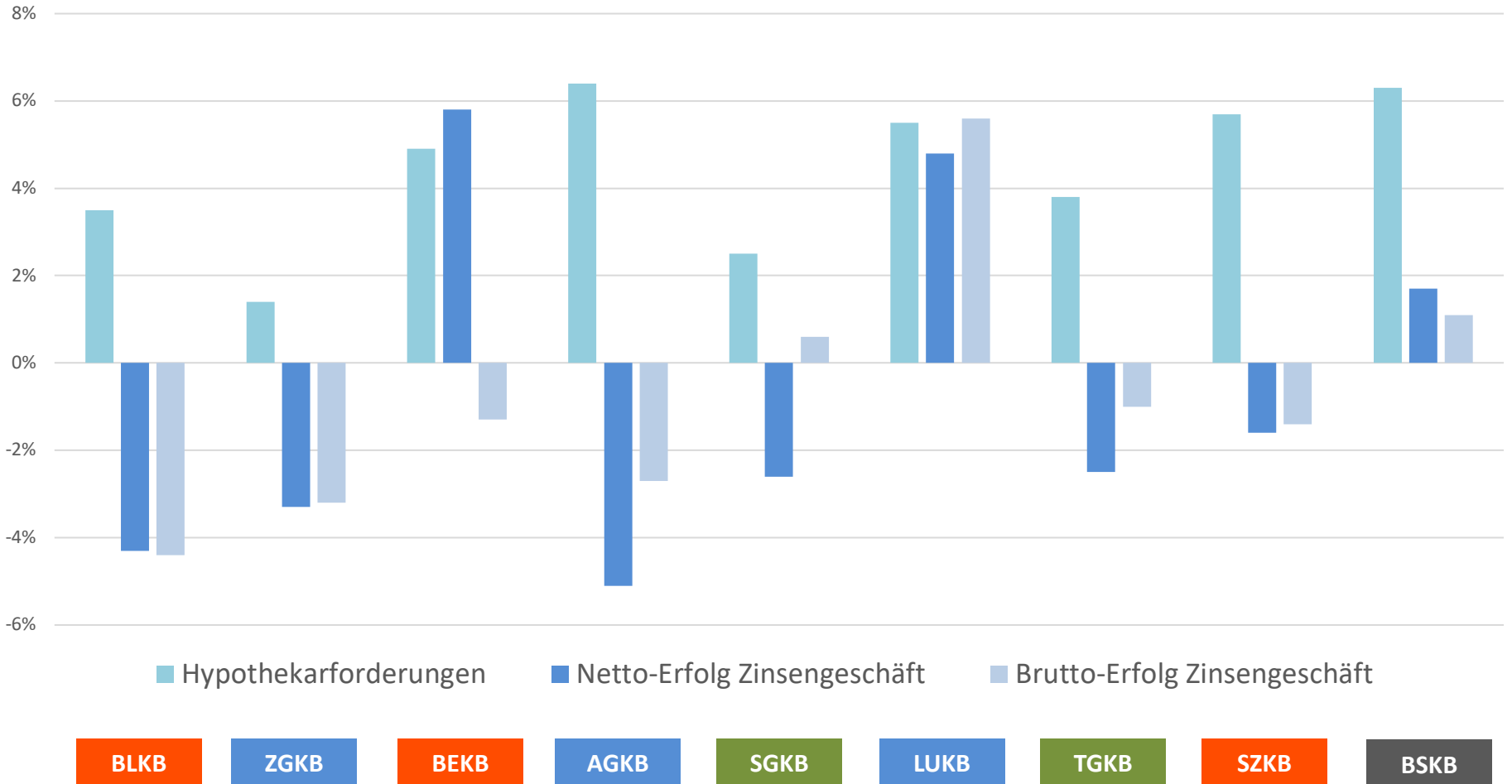


# 2017: Hypotheken KB – Veränderung ggü. Vorjahr

## Hypothekarforderungen und Erfolg Zinsengeschäft

Bank-Hypotheken Inland, Benützung. Ausgewählte Kantonalbanken.

■ Rückgang Erfolg Zinsengeschäft (Tendenz)



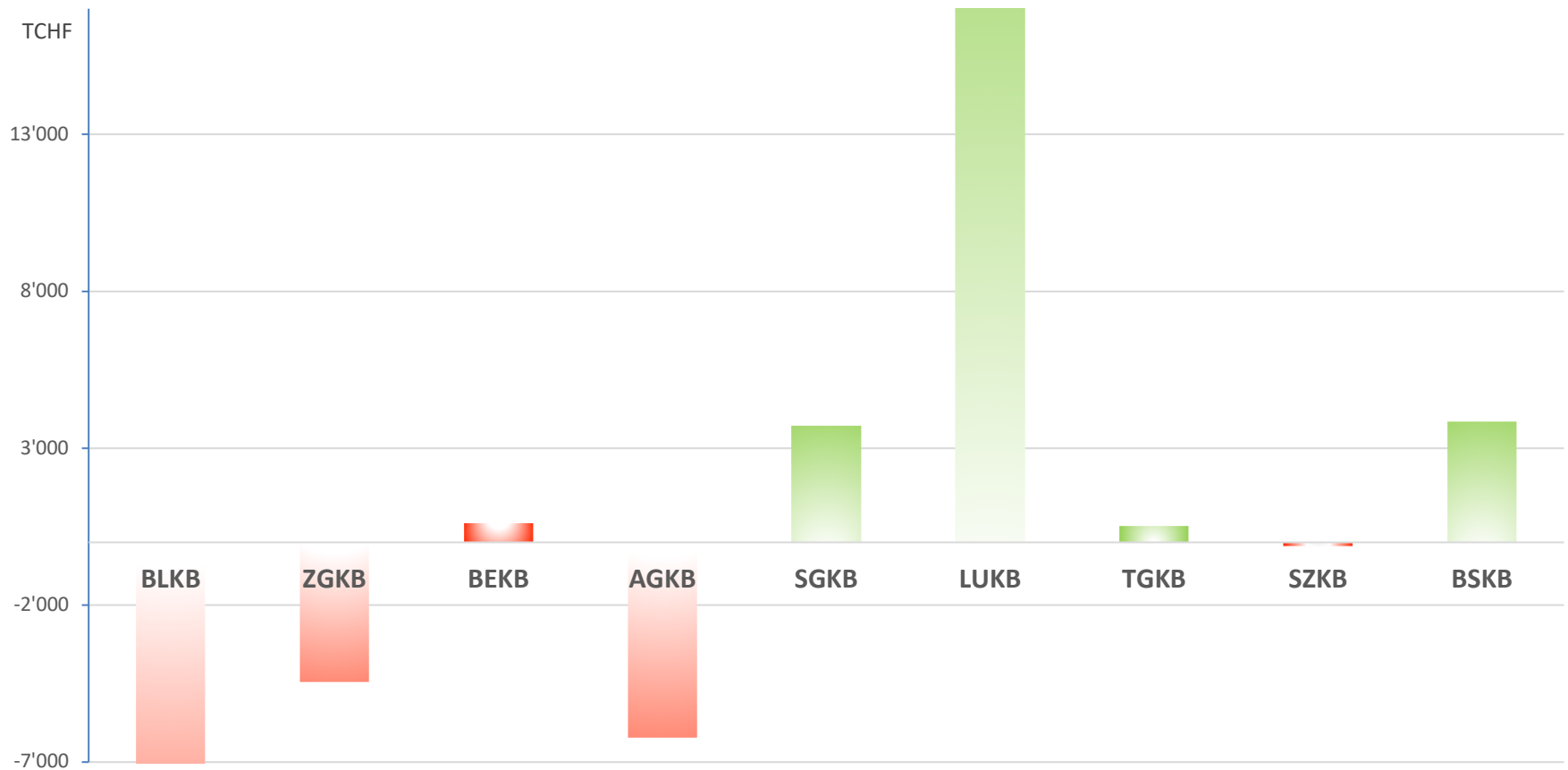
# 2017: Hypotheken KB – Veränderung ggü. Vorjahr

## Verrechnung Veränderung Zinsertrag/Zinsaufwand (2017/2016)

Bank-Hypotheken Inland, Benützung. Ausgewählte Kantonalbanken.

- Rote Balken: Rückgang Zinsertrag ist höher als Reduzierung Zinsaufwand

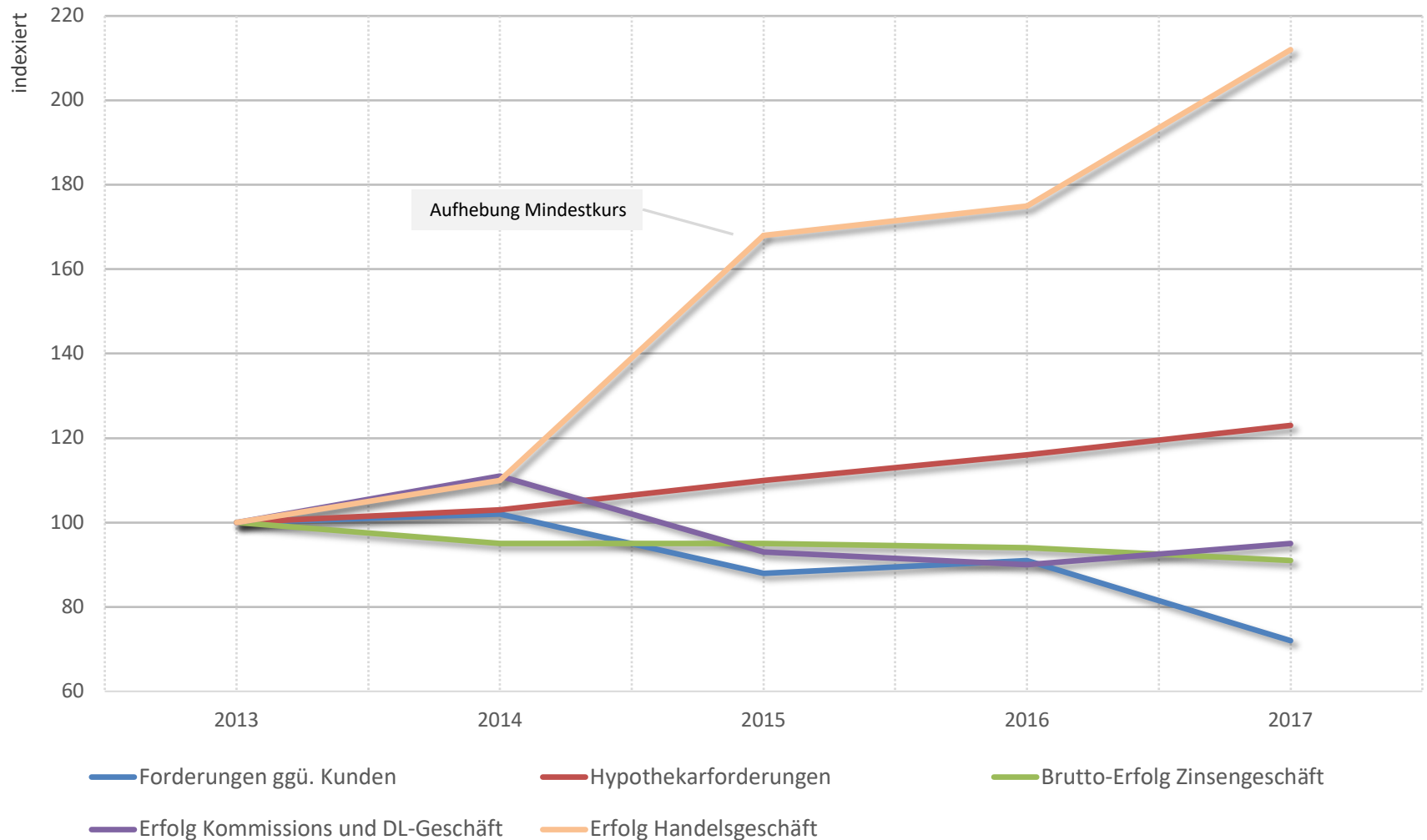
Lesebeispiel: BLKB – Rückgang Zinsertrag: 38 Mio. CHF, Reduzierung Zinsaufwand: 27 Mio. CHF = Rückgang Zinsertrag konnte nicht kompensiert werden durch Reduzierung Zinsaufwand.



# Aargauische Kantonalbank – Entwicklung/Veränderung

## Mehrjahresvergleich, indexiert: 2013 = 100

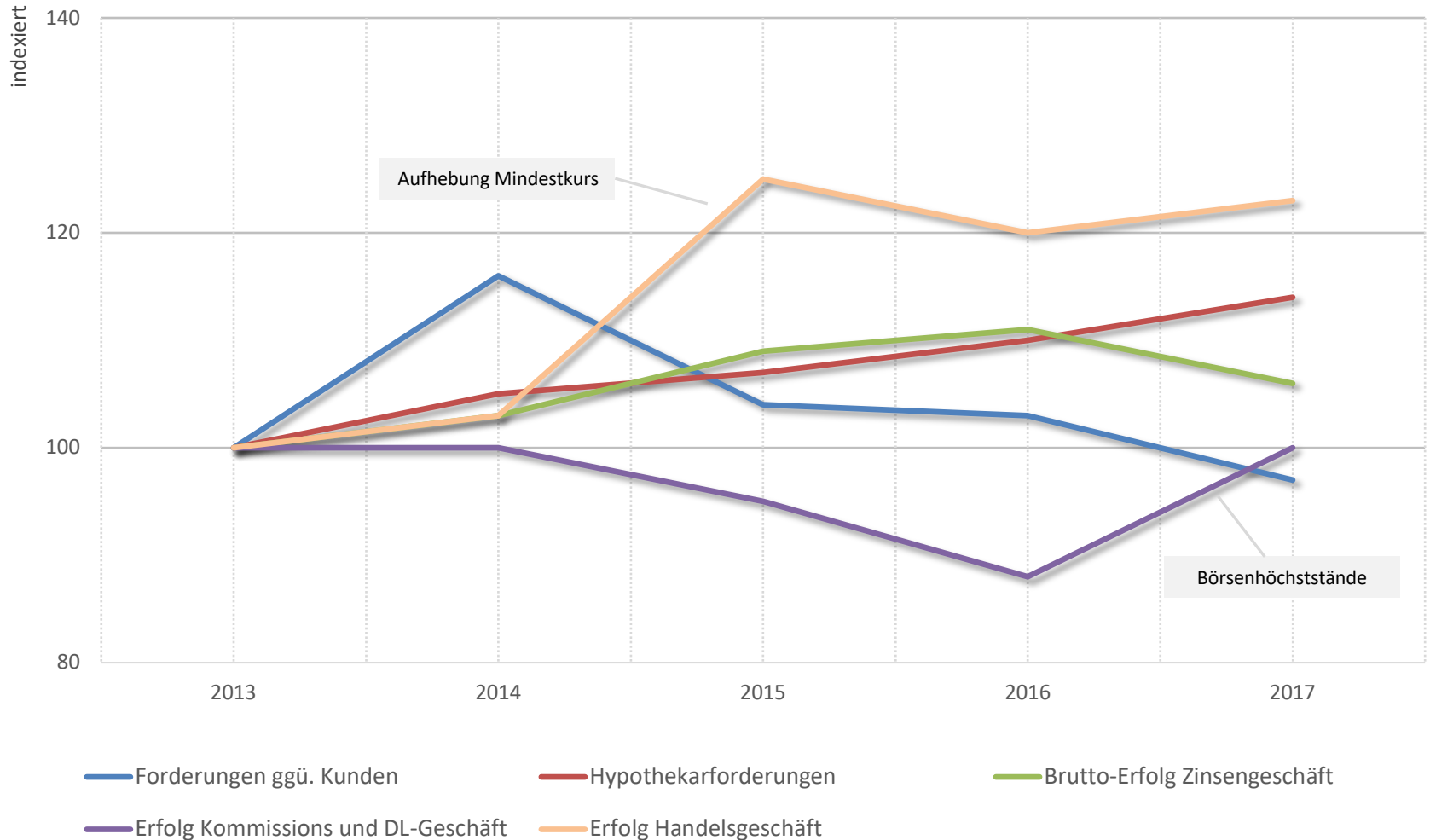
ausgewählte Kennzahlen aus Bilanz und ER, 2013 – 2017



# Basellandschaftliche Kantonalbank – Entwicklung/Veränderung

## Mehrjahresvergleich, indexiert: 2013 = 100

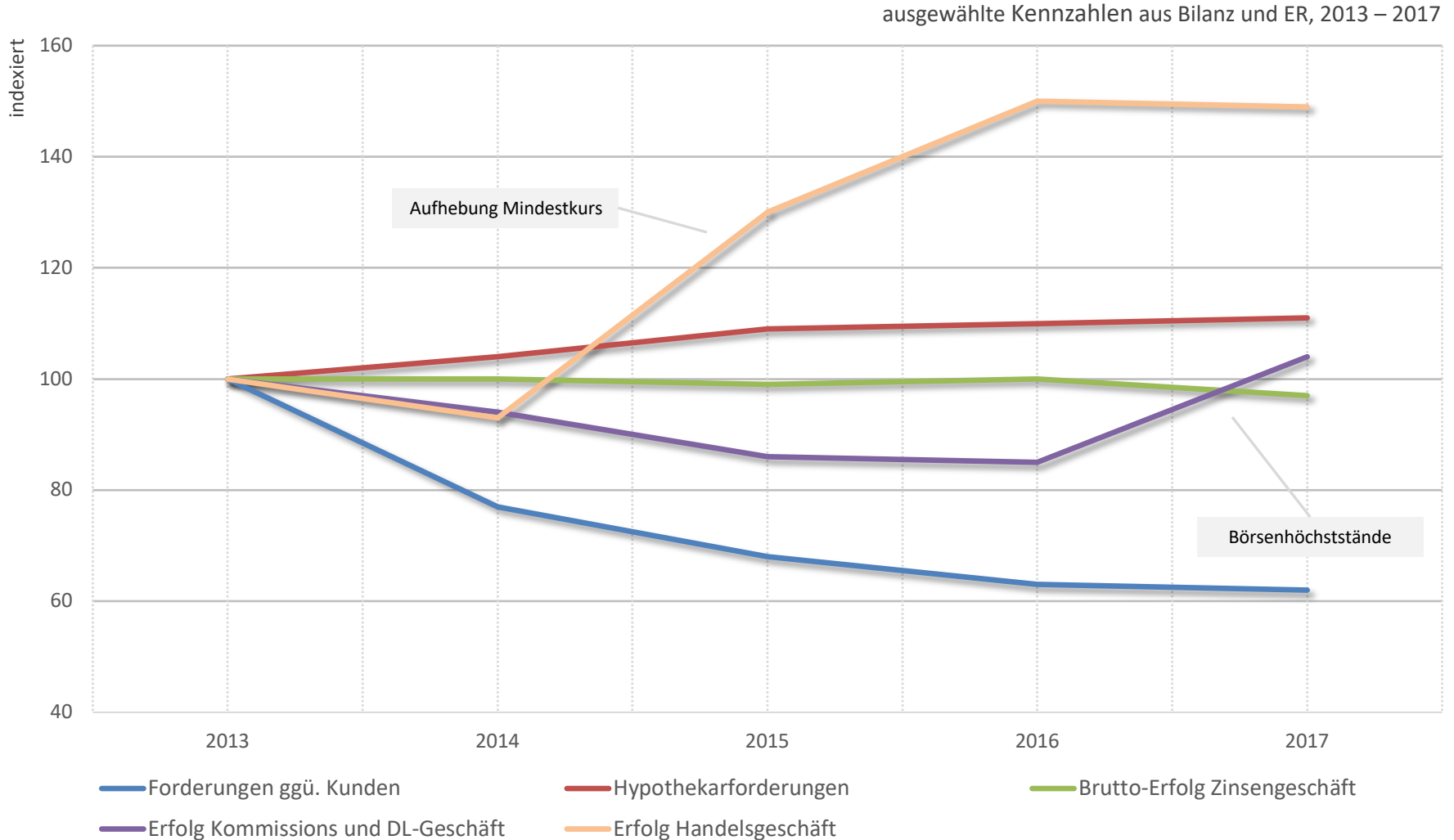
ausgewählte Kennzahlen aus Bilanz und ER, 2013 – 2017





# Zuger Kantonalbank – Entwicklung/Veränderung

## Mehrjahresvergleich, indexiert: 2013 = 100



# Hypotheken – Marktrisiken Wohnungsbau

## Spekulations- und Renditeobjekt «Mietwohnungen»

### Marktrisiken Wohnungsbau

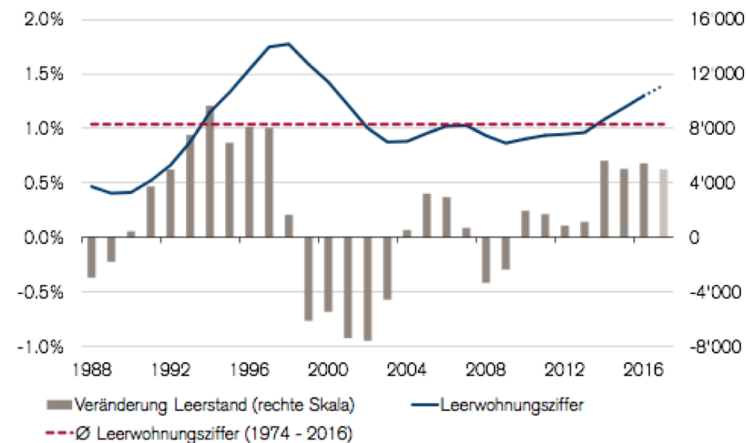
- Wohnungsbau
  - 2016: Leerwohnungsbestand von 57'000 Einheiten, Leerwohnungsziffer bei 1.3% / Mietwohnungen: 2.15%
  - 2017: Neuangebot und geringere Nachfrage schafft Überangebot von weiteren 5'000 Einheiten.
  - 2018: unverändert hohe Bautätigkeit, Eingabe Baugesuche +2.0% ggü. Vorjahr.

( ... insbesondere im Wohnungs- und Wirtschaftsbau wird weiterhin teils auf Halde gebaut.) Quelle: Credit Suisse, Bauindex Schweiz, 3. Quartal

- Sinkende Nachfrage auch im 2018 – Mieter gesucht
  - Starker Rückgang der Bevölkerungsentwicklung ggü. Vorjahr – 2017: 62'; 2016: 92'
  - Wanderungssaldo 2018: Prognose: 48'000 – im Vergleich 2017: 52'; 2016: 60'; 2015: 71'; 2014: 79'
  - Zusätzlicher Multiplikator 2018: Familiennachzug (geringer zusätzlicher Wohnbedarf) und Arbeitskräfte aus EU-8 (tiefere Beanspruchung Wohnfläche).
- Weiterhin steigende Objektpreise
  - Infolge mangels Anlage-Alternativen wird weiter in den Wohnungsbau investiert.
  - Steigende Objektpreise, dennoch Rückgang der (realen) Nachfrage.

### Veränderung Leerstand und Leerwohnungsziffer

Jeweils per 1. Juni, 2017: Schätzung



Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse



# Hypotheken – Marktgefahren Wohnungsbau

## Fokus Kantonalbanken: hohes Engagement, Rückgang im Ertrag

### Marktgefahren Wohnungsbau

- Anleger
  - Unter anderem gehören Pensionskassen zu der Gruppe «Unternehmens-Hypotheken».
  - Trotz Aussicht auf sinkende Renditen und Gefahren im Markt, wird weiter mit Vorsorge-Geld investiert.
  - Vermehrt gelangen auch Privatpersonen als Investoren in den Wohnungsbau.

**( ... Die Marktkorrektur kommt über die Sättigung der Nachfrage und nicht über die Zinsen. Irgendwann ist es nicht mehr interessant, ein Haus mit mehreren Leerwohnungen zu haben. Ich glaube, von dort kommt jetzt eine Korrektur. Der Superzyklus ist zu Ende.)** Quelle: Reto Schär, Leiter Immobilien Migros-Pensionskasse, Interview KPMG -

Pensionskassen Real Estate Benchmark 2017/3.

- Kantonalbanken als Haupttreiber im Wohnungsbau (Renditeobjekte)
  - die KB generieren 41% vom Zuwachs mit Unternehmens-Hypotheken, gegenüber 39% in der Vorjahresvergleichsperiode
  - Höhere Immobilien-Marktrisiken: dennoch starkes Wachstum zu tieferen Entschädigungen (Zinsen-Ertrag)

Wertkorrekturen bedeuten Abschreibungen auf Vermögen mit der Folge von Verlusten für Institutionelle, Banken und Privatpersonen.

