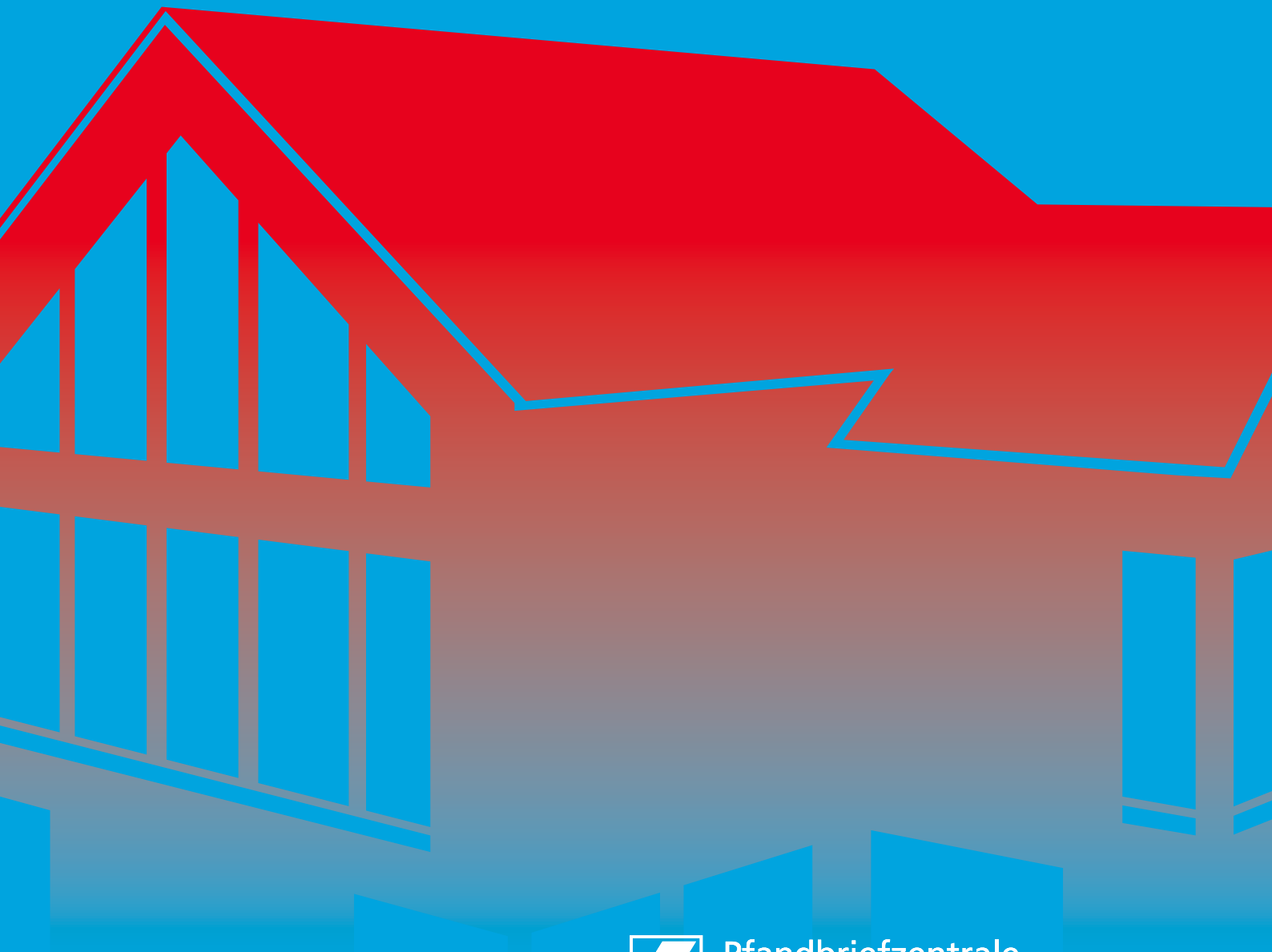
Deckungsstock der Pfandbrief-zentrale

30. September 2025

Publikationsdatum 30. Oktober 2025



Pfandbriefzentrale
Schweizer Kantonalbanken

Inhalt

1	Grundangaben zur Pfandbriefzentrale	3
2	Einleitung zum Umfang der Offenlegung	4
3	Deckungsstock	5
3.1	Kennzahlen	5
3.2	Grundlagen zum Deckungsstock	6
3.3	Art der Wohnliegenschaften	6
3.4	Nutzung der Wohnliegenschaften	6
3.5	Sicherheiten mit Rangkonkurrenz	7
3.6	Deckungsstock nach Grösse des Deckungswerts pro Pfandobjekt	7
3.7	Zinsbindung	9
3.8	Loan-to-Value (Hypothekarebene)	9
3.9	Amortisationen	10
3.10	Restlaufzeiten Hypotheken	10
3.11	Restlaufzeiten Pfandbriefe	10
3.12	Die 10 grössten Schuldnerpositionen	11
3.13	Geografische Verteilung	11
4	Glossar	12
5	Disclaimer	12

1 Grundangaben zur Pfandbriefzentrale

Adressen

Website
www.pfandbriefzentrale.ch

E-Mail
pfandbriefzentrale@zkb.ch

Postadresse
Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonalbanken AG
Postfach
CH-8010 Zürich
Telefon +41 44 292 31 97

Firmenidentifikationen und Status

UID-Nr.
CHE-102.645.332

Legal Entity Identifier (LEI)
506700TO413KE9G6WX83

FATCA-Status
Passive NFFE (Non financial foreign entity)

Rating

Moody's (Anleihen)

Aaa

Zürcher Kantonalbank (Emittent)

AAA

Rating Nachhaltigkeit (Emittent)

MSCI ESG

AAA

ISS ESG

C Prime

2 Einleitung zum Umfang der Offenlegung

Mit den vorliegenden Informationen trägt die Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonalbanken AG (nachfolgend PBZ genannt) ihren Offenlegungspflichten gemäss Pfandbriefverordnung (PfV Art. 21a «Offenlegung») Rechnung. Demnach müssen die Pfandbriefzentralen mindestens halbjährlich und innerhalb von zwei Monaten nach dem Stichtag des Zwischenabschlusses die folgenden Informationen offenlegen:

a. Wert der Pfandbriefe und der Deckung;
b. Verteilung des Deckungsstocks nach Standort und Art der Liegenschaft sowie nach Grösse der einzelnen Deckungsforderungen;
c. Zinsertrag der Pfandbriefe und der Deckung;
d. Währungsrisiko;
e. Fälligkeitsstruktur der Pfandbriefe und der Deckung;
f. Anteil der seit mehr als 90 Tagen überfälligen Deckungsforderungen.

Im Weiteren legt die PBZ weitere Informationen offen, in Anlehnung an das von «Covered Bond Label» publizierte «Harmonised Transparency Template», ein weltweit standardisiertes Formular zur Offenlegung von Informationen über Covered Bond Programme.

3 Deckungsstock

3.1 Kennzahlen

Mio. CHF, wo nicht anders erwähnt	
Stichtag	30.09.2025
Bestand Pfandbriefdarlehen	91 272
Bilanzierte inländische Hypotheken der Kantonalbanken	486 393
Anteil Pfandbriefdarlehen an bilanzierten inländischen Hypotheken	18,8 %
Jahreszinsertrag der Pfandbriefdarlehen	821
Bestand Pfandbriefanleihen	91 272
Jahreszinslast der Pfandbriefanleihen	796
Total Deckungswert	117 877
Anzahl Pfandobjekte	144 198
Durchschnittlicher Deckungswert pro Pfandobjekt	0,817
Total Belehnungswert aller Objektarten	227 948
Durchschnittlicher Belehnungswert pro Pfandobjekt	1,581
Total an die PBZ verpfändete Hypothekarforderungen	121 701
Durchschnittliche verpfändete Hypothekarforderung pro Pfandobjekt	0,844
Anzahl verpfändete Hypothekartranchen	278 079
Jahreszinsertrag der verpfändeten Hypothekarforderungen	1 547
Durchschnittliche Restlaufzeit (Hypotheken) in Jahren	3,75
Durchschnittlicher LTV (Deckungsebene)	51,7 %
Durchschnittlicher LTV (Darlehensebene)	40,0 %
Deckungsgrad Zinsen (Mindestanforderung 110 %)	188,4 %
Deckungsgrad Kapital (Mindestanforderung 115 %)	129,2 %

Berechnung der Kennzahlen siehe Kapitel 'Glossar'

3.2 Grundlagen zum Deckungsstock

Für die als Deckung dienenden Hypothekardarlehen der Mitgliedbanken gelten strenge gesetzliche und reglementarische Vorschriften. Nur erstklassige Hypotheken in Schweizer Franken (CHF) auf Immobilien in der Schweiz sind zulässig.

Als Pfandobjekte im Deckungsstock qualifizieren gemäss Vorgaben im Geschäftsreglement der PBZ ausschliesslich Wohnliegenschaften (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Liegenschaften mit Gewerbeanteil bis 30 %). Der Deckungsstock enthält entsprechend keine Gewerbeliegenschaften (commercial).

Die Bewertung der Pfandobjekte erfolgt nach den Schätzungsvorschriften gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und den Reglementen der Pfandbriefzentrale. Die Pfandobjekte werden maximal mit zwei Dritteln des Belehnungswertes belehnt. Eine Deckung mit Anzeichen von Wertminderung infolge von gefährdeten (impaired loans) oder überfälligen Krediten (non performing loans) ist sofort zu ersetzen. Der Deckungsstock enthält keine überfälligen Deckungsforderungen (PfV Art. 21a, Bst. f).

Die Prüfgesellschaften der Kantonalbanken kontrollieren jährlich die Einhaltung der Deckungsvorschriften und erstatten der PBZ über diese Prüfungen Bericht.

Es bestehen kein Währungsrisiko, keine Laufzeitinkongruenzen sowie kein Zinsrisiko in der Bilanz.

Die PBZ erzielt einen Teil ihrer Einnahmen durch eine Zinsmarge (0.03 %) zwischen den von ihr emittierten Pfandbriefen und den an die Mitgliedbanken vergebenen Pfandbriefdarlehen.

Der gut diversifizierte Deckungsstock mit Wohnliegenschaften in der ganzen Schweiz umfasst folgende Pfandobjekte:

3.3 Art der Wohnliegenschaften

Art der Wohnliegenschaft	Anzahl Pfandobjekte	Deckungswert Mio. CHF	An die PBZ verpfändete Hypothekarforderungen Mio. CHF	Belehnungswert Mio. CHF
Einfamilienhäuser	81 936	53 724	55 846	99 865
Eigentumswohnungen	42 094	22 587	23 575	41 421
Mehrfamilienhäuser	18 770	36 975	37 606	76 798
Liegenschaften mit Gewerbeanteil < 30 %	1 398	4 592	4 675	9 864
Total	**144 198**	**117 877**	**121 701**	**227 948**

3.4 Nutzung der Wohnliegenschaften

Nutzung der Wohnliegenschaft	Anzahl Pfandobjekte	Anzahl Pfandobjekte in %	An die PBZ verpfändete Hypothekarforderungen Mio. CHF	An die PBZ verpfändete Hypothekarforderungen in %
Selbstgenutzt	106 261	73,7	69 967	57,5
Nicht selbstgenutzt	37 937	26,3	51 734	42,5
Total	**144 198**	**100**	**121 701**	**100**

3.5 Sicherheiten mit Rangkonkurrenz

Rangkonkurrenz	Anzahl Pfandobjekte	Anzahl Pfandobjekte in %	An die PBZ verpfändete Hypothekarforderungen Mio. CHF	An die PBZ verpfändete Hypothekarforderungen in %
Vorgangs- oder Rangkonkurrenzfrei	142 896	99,1	119 763	98,4
Nicht Vorgangs- oder Rangkonkurrenzfrei	1 302	0,9	1 938	1,6
Total	**144 198**	**100**	**121 701**	**100**

3.6 Deckungsstock nach Grösse des Deckungswerts pro Pfandobjekt

3.6.1 Einfamilienhäuser

Deckungswert pro Pfandobjekt Mio. CHF	Anzahl Pfandobjekte	Anzahl Pfandobjekte in %	Deckungswert Mio. CHF	Deckungswert in %
0,0 – <0,2	2 172	2,7	289	0,5
0,2 – <0,3	4 623	5,6	1 139	2,1
0,3 – <0,4	9 854	12,0	3 398	6,3
0,4 – <0,5	12 372	15,1	5 513	10,3
0,5 – <0,6	14 407	17,6	7 843	14,6
0,6 – <0,7	11 372	13,9	7 314	13,6
0,7 – <0,8	8 414	10,3	6 262	11,7
0,8 – <0,9	5 662	6,9	4 767	8,9
0,9 – <1,0	3 825	4,7	3 612	6,7
1,0 – <1,1	2 588	3,2	2 690	5,0
1,1 – <1,2	1 641	2,0	1 875	3,5
1,2 – <1,3	1 153	1,4	1 430	2,7
1,3 – <1,4	881	1,1	1 182	2,2
1,4 – <1,5	548	0,7	790	1,5
1,5 – <2,0	1 462	1,8	2 461	4,6
2,0 – <2,5	445	0,5	977	1,8
2,5 – <3,0	218	0,3	591	1,1
>= 3,0	299	0,4	1 591	3,0
Total	**81 936**	**100**	**53 724**	**100**

Durchschnittlicher Deckungswert: CHF 0,656 Mio.

3.6.2 Eigentumswohnungen

Deckungswert pro Pfandobjekt Mio. CHF	Anzahl Pfandobjekte	Anzahl Pfandobjekte in %	Deckungswert Mio. CHF	Deckungswert in %
0,0 – <0,2	3 573	8,5	471	2,1
0,2 – <0,3	4 939	11,7	1 220	5,4
0,3 – <0,4	7 283	17,3	2 493	11,0
0,4 – <0,5	6 838	16,2	3 028	13,4
0,5 – <0,6	6 285	14,9	3 399	15,1
0,6 – <0,7	4 264	10,1	2 733	12,1
0,7 – <0,8	2 760	6,6	2 051	9,1
0,8 – <0,9	1 839	4,4	1 547	6,9
0,9 – <1,0	1 262	3,0	1 190	5,3
1,0 – <1,1	890	2,1	920	4,1
1,1 – <1,2	547	1,3	624	2,8
1,2 – <1,3	414	1,0	514	2,3
1,3 – <1,4	255	0,6	342	1,5
1,4 – <1,5	201	0,5	289	1,3
1,5 – <2,0	448	1,1	757	3,4
2,0 – <2,5	151	0,4	329	1,5
2,5 – <3,0	53	0,1	142	0,6
>= 3,0	92	0,2	538	2,4
Total	**42 094**	**100**	**22 587**	**100**

Durchschnittlicher Deckungswert: CHF 0,537 Mio.

3.6.3 Mehrfamilienhäuser

Deckungswert pro Pfandobjekt Mio. CHF	Anzahl Pfandobjekte	Anzahl Pfandobjekte in %	Deckungswert Mio. CHF	Deckungswert in %
0,0 – <1,0	8 450	45,0	5 102	13,8
1,0 – <2,0	5 309	28,3	7 402	20,0
2,0 – <3,0	2 115	11,3	5 112	13,8
3,0 – <4,0	1 009	5,4	3 448	9,3
4,0 – <5,0	612	3,3	2 710	7,3
5,0 – <10,0	875	4,7	5 891	15,9
10,0 – <15,0	210	1,1	2 529	6,8
15,0 – <20,0	84	0,5	1 453	3,9
20,0 – <25,0	47	0,3	1 035	2,8
>= 25	59	0,3	2 293	6,2
Total	**18 770**	**100**	**36 975**	**100**

Durchschnittlicher Deckungswert: CHF 1,970 Mio.

3.6.4 Liegenschaften mit Gewerbeanteil < 30 %

Deckungswert pro Pfandobjekt Mio. CHF	Anzahl Pfandobjekte	Anzahl Pfandobjekte in %	Deckungswert Mio. CHF	Deckungswert in %
0,0 – <1,0	421	30,1	255	5,6
1,0 – <2,0	384	27,5	540	11,8
2,0 – <3,0	187	13,4	458	10,0
3,0 – <4,0	105	7,5	356	7,8
4,0 – <5,0	79	5,7	348	7,6
5,0 – <10,0	139	9,9	948	20,6
10,0 – <15,0	35	2,5	411	9,0
15,0 – <20,0	18	1,3	305	6,6
20,0 – <25,0	14	1,0	317	6,9
>= 25	16	1,1	655	14,3
Total	**1 398**	**100**	**4 592**	**100**

Durchschnittlicher Deckungswert: CHF 3,285 Mio.

3.7 Zinsbindung

Zinsbindung	Anzahl verpfändete Hypothekartranchen	Anzahl verpfändete Hypothekartranchen in %	An die PBZ verpfändete Hypothekarforderungen Mio. CHF	An die PBZ verpfändete Hypothekarforderungen in %
Fest	237 554	85,4	101 095	83,1
Andere	38 599	13,9	20 186	16,6
Variabel	1 926	0,7	421	0,4
Total	**278 079**	**100**	**121 701**	**100**

Zinsbindungstyp 'Andere' = Geldmarktbasiert

3.8 Loan-to-Value (Hypothekarebene)

Loan-to-Value (Hypothekarebene)	Anzahl Pfandobjekte	Anzahl Pfandobjekte in %	An die PBZ verpfändete Hypothekarforderungen Mio. CHF	An die PBZ verpfändete Hypothekarforderungen in %
0 – <40 %	22 829	15,8	13 199	10,9
40 – <50 %	19 336	13,4	14 853	12,2
50 – <60 %	29 131	20,2	25 607	21,0
60 – <70 %	41 758	29,0	39 165	32,2
70 – <80 %	25 886	18,0	24 317	20,0
>= 80 %	5 258	3,7	4 560	3,8
Total	**144 198**	**100**	**121 701**	**100**

Durchschnittlich gewichteter Loan-to-Value: 59,4 %

Die Pfandobjekte werden maximal mit zwei Dritteln des Belehnungswertes belehnt.

3.9 Amortisationen

Amortisation der Wohnliegenschaft	Anzahl Pfandobjekte	Anzahl Pfandobjekte in %	An die PBZ verpfändete Hypothekarforderungen Mio. CHF	An die PBZ verpfändete Hypothekarforderungen in %	Amortisationsbetrag Mio. CHF (Jahresbasis)
Ohne Amortisation	104 403	72,4	78 623	64,6	–
Mit Amortisation	39 795	27,6	43 078	35,4	548
Total	**144 198**	**100**	**121 701**	**100**	**548**

3.10 Restlaufzeiten Hypotheken

Restlaufzeit in Jahren	Anzahl Hypothekartranchen	Anzahl Hypothekartranchen in %	An die PBZ verpfändete Hypothekarforderungen Mio. CHF	An die PBZ verpfändete Hypothekarforderungen in %
0 – <1	44 288	15,9	18 580	15,3
1 – <2	45 901	16,5	18 294	15,0
2 – <3	40 693	14,6	16 703	13,7
3 – <4	32 602	11,7	13 358	11,0
4 – <5	31 654	11,4	13 382	11,0
5 – <6	20 874	7,5	9 139	7,5
6 – <7	17 532	6,3	8 216	6,8
7 – <8	8 832	3,2	4 167	3,4
8 – <9	6 859	2,5	3 607	3,0
9 – <10	9 428	3,4	4 683	3,9
>= 10	2 802	1,0	2 597	2,1
Ohne fixe Laufzeit	16 614	6,0	8 973	7,4
Total	**278 079**	**100**	**121 701**	**100**

Durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit: 3,75 Jahre

3.11 Restlaufzeiten Pfandbriefe

Restlaufzeit in Jahren	Anzahl Pfandbriefanleihen	Anzahl Pfandbriefanleihen in %	Betrag Mio. CHF	Betrag in %
0 – <1	10	6,5	5 495	6,0
1 – <2	11	7,1	8 527	9,3
2 – <3	13	8,4	9 680	10,6
3 – <4	12	7,7	9 126	10,0
4 – <5	14	9,0	9 614	10,5
5 – <6	11	7,1	7 776	8,5
6 – <7	12	7,7	7 878	8,6
7 – <8	12	7,7	6 514	7,1
8 – <9	8	5,2	5 172	5,7
9 – <10	10	6,5	5 031	5,5
>= 10	42	27,1	16 459	18,0
Total	**155**	**100**	**91 272**	**100**

3.12 Die 10 grössten Schuldnerpositionen

Schuldner	An die PBZ verpfändete Hypothekarforderungen Mio. CHF	Deckungswert Mio. CHF	Belehnungswert Mio. CHF	Anteil am Total der an die PBZ verpfändeten Hypothekarforderungen in %
1	214	214	545	0,18
2	208	192	308	0,17
3	195	195	613	0,16
4	191	177	315	0,16
5	188	184	329	0,15
6	171	171	370	0,14
7	165	165	274	0,14
8	150	150	282	0,12
9	149	133	208	0,12
10	135	135	249	0,11
Total	**1 766**	**1 716**	**3 494**	**1,45**

3.13 Geografische Verteilung

Als Pfandobjekte sind nur Liegenschaften in der Schweiz zugelassen. Die Pfandobjekte verteilen sich wie folgt auf die Kantone der Schweiz:

Kanton	Anzahl Pfandobjekte	Anteil Pfandobjekte in %	An die PBZ verpfändete Hypothekarforderungen Mio. CHF	An die PBZ verpfändete Hypothekarforderungen in %	Deckungswert Mio. CHF	Anteil Deckungswert in %	Belehnungswert Mio. CHF	Anteil Belehnungswert in %
Aargau	6 490	4,5	6 397	5,3	6 099	5,2	10 913	4,8
Appenzell Innerrhoden	900	0,6	606	0,5	590	0,5	1 215	0,5
Appenzell Ausserrhoden	1 512	1,0	1 198	1,0	1 151	1,0	2 044	0,9
Bern	18 544	12,9	10 757	8,8	10 496	8,9	19 800	8,7
Basel-Landschaft	7 173	5,0	6 668	5,5	6 444	5,5	12 231	5,4
Basel-Stadt	2 777	1,9	2 853	2,3	2 813	2,4	6 212	2,7
Freiburg	10 158	7,0	6 520	5,4	6 259	5,3	10 936	4,8
Genf	2 192	1,5	5 161	4,2	4 983	4,2	9 821	4,3
Glarus	1 893	1,3	875	0,7	862	0,7	1 676	0,7
Graubünden	9 131	6,3	5 133	4,2	5 013	4,3	9 983	4,4
Jura	2 752	1,9	1 224	1,0	1 171	1,0	1 992	0,9
Luzern	6 512	4,5	8 536	7,0	8 313	7,1	16 779	7,4
Neuenburg	4 077	2,8	2 588	2,1	2 532	2,1	4 690	2,1
Nidwalden	1 727	1,2	1 322	1,1	1 298	1,1	2 559	1,1
Obwalden	1 313	0,9	781	0,6	773	0,7	1 514	0,7
St. Gallen	10 225	7,1	7 958	6,5	7 650	6,5	14 045	6,2
Schaffhausen	574	0,4	720	0,6	703	0,6	1 313	0,6
Solothurn	2 299	1,6	1 754	1,4	1 684	1,4	2 910	1,3
Schwyz	1 086	0,8	1 487	1,2	1 455	1,2	2 871	1,3
Thurgau	10 315	7,2	7 507	6,2	7 211	6,1	13 287	5,8
Tessin	4 323	3,0	3 621	3,0	3 469	2,9	6 337	2,8
Uri	843	0,6	656	0,5	638	0,5	1 127	0,5
Waadt	13 529	9,4	12 486	10,3	11 970	10,2	21 916	9,6
Wallis	6 172	4,3	2 892	2,4	2 715	2,3	4 763	2,1
Zug	2 613	1,8	2 602	2,1	2 587	2,2	6 503	2,9
Zürich	15 068	10,4	19 397	15,9	18 997	16,1	40 513	17,8
Total	**144 198**	**100**	**121 701**	**100**	**117 877**	**100**	**227 948**	**100**

4 Glossar

Durchschnittlicher Deckungswert = (Summe Deckungswerte / Summe der Anzahl Pfandobjekte)

Durchschnittliche Restlaufzeit (Hypotheken) = (Totalisierung Restlaufzeiten Hypothekartranchen / Anzahl Hypothekartranchen)

Durchschnittlicher LTV (Deckungsebene) = (Totalisierung Deckungswert / Totalisierung Belehnungswert) * 100 (der Wert darf gemäss Pfandbriefgesetz höchstens 66,67% betragen)

Durchschnittlicher LTV (Darlehensebene) = (Totalisierung Pfandbriefdarlehen / Totalisierung Belehnungswert) * 100

Loan-to-Value (Hypothekarebene) = (An die PBZ verpfändete Hypothekarforderungen des Pfandobjekts / Belehnungswert des Pfandobjekts) * 100

Deckungsgrad Zinsen = (Jahreszinsertrag der verpfändeten Hypothekarforderungen / Jahreszinsertrag der Pfandbriefdarlehen) * 100

Deckungsgrad Kapital = (Total Deckungswerte CHF / Pfandbriefdarlehen Bestand CHF) * 100

5 Disclaimer

Die in diesem Report publizierten Informationen dienen Informationszwecken. Sie stellen weder eine Beratung - sei es in rechtlicher, steuerlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Hinsicht - noch eine Empfehlung oder ein Angebot zum Erwerb oder Verkauf von Produkten oder zur Tätigung sonstiger Transaktionen oder zum Abschluss irgendeines Rechtsgeschäftes dar.

Die Pfandbriefzentrale wendet bei der Erstellung der Informationen in diesem Report die geschäftsübliche Sorgfalt an. Die Pfandbriefzentrale übernimmt keine Gewährleistung für namentlich Aktualität, Richtigkeit, Genauigkeit oder Vollständigkeit sämtlicher Informationen in diesem Report. Die Pfandbriefzentrale behält sich vor, Informationen jederzeit ohne Ankündigung zu aktualisieren, zu ändern oder zu löschen.

Soweit gesetzlich zulässig, schliesst die Pfandbriefzentrale jegliche Haftung für direkte und/oder indirekte Schäden sowie entgangenen Gewinne aus, die sich aus der Benutzung, dem Zugriff auf die Informationen ergeben.

Sämtliche Informationen auf den PBZ-Webseiten sind immaterialgüterrechtlich geschützt und gehören der Pfandbriefzentrale oder Dritten.

Impressum

Kontakt und Publikationsinformationen
Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonalbanken AG
Postfach
CH-8010 Zürich

Tel. +41 44 292 31 97

pfandbriefzentrale@zkb.ch
www.pfandbriefzentrale.ch

Layout
Concept & Artwork AG, CH-8044 Gockhausen

Pfandbriefzentrale
Schweizer Kantonalbanken