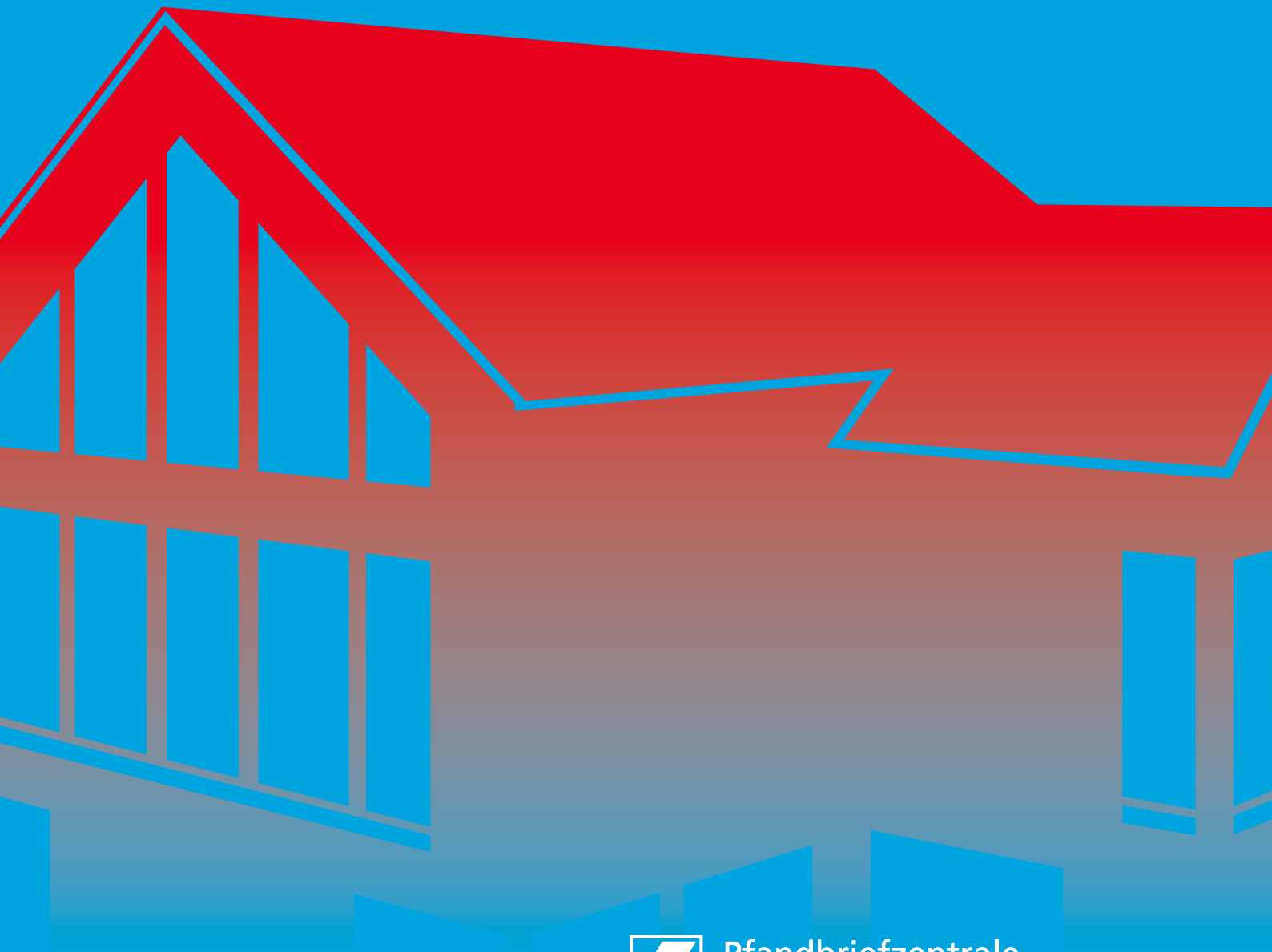
Deckungsstock der Pfandbrief-zentrale

31. Dezember 2025

Publikationsdatum 22. Januar 2026



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	31.12.2025
Bestand Pfandbriefdarlehen	92 306
Bilanzierte inländische Hypotheken der Kantonalbanken	491 329
Anteil Pfandbriefdarlehen an bilanzierten inländischen Hypotheken	18,8 %
Jahreszinsertrag der Pfandbriefdarlehen	836
Bestand Pfandbriefanleihen	92 306
Jahreszinslast der Pfandbriefanleihen	810
Total Deckungswert	119 171
Anzahl Pfandobjekte	145 922
Durchschnittlicher Deckungswert pro Pfandobjekt	0,817
Total Belehnungswert aller Objektarten	230 809
Durchschnittlicher Belehnungswert pro Pfandobjekt	1,582
Total an die PBZ verpfändete Hypothekarforderungen	122 969
Durchschnittliche verpfändete Hypothekarforderung pro Pfandobjekt	0,843
Anzahl verpfändete Hypothekartranchen	280 839
Jahreszinsertrag der verpfändeten Hypothekarforderungen	1 546
Durchschnittliche Restlaufzeit (Hypotheken) in Jahren	3,70
Durchschnittlicher LTV (Deckungsebene)	51,6 %
Durchschnittlicher LTV (Darlehensebene)	40,0 %
Deckungsgrad Zinsen (Mindestanforderung 110 %)	185,0 %
Deckungsgrad Kapital (Mindestanforderung 115 %)	129,1 %

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	83 035	54 586	56 710	101 716
Eigentumswohnungen	42 706	22 984	23 980	42 202
Mehrfamilienhäuser	18 798	37 088	37 686	77 097
Liegenschaften mit Gewerbeanteil < 30 %	1 383	4 513	4 593	9 794
Total	**145 922**	**119 171**	**122 969**	**230 809**

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	107 525	73,7	71 012	57,8
Nicht selbstgenutzt	38 397	26,3	51 957	42,3
Total	**145 922**	**100**	**122 969**	**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	144 655	99,1	121 112	98,5
Nicht Vorgangs- oder Rangkonkurrenzfrei	1 267	0,9	1 857	1,5
Total	**145 922**	**100**	**122 969**	**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	2 153	2,6	287	0,5
0,2 – <0,3	4 757	5,7	1 173	2,2
0,3 – <0,4	9 949	12,0	3 432	6,3
0,4 – <0,5	12 438	15,0	5 541	10,2
0,5 – <0,6	14 446	17,4	7 864	14,4
0,6 – <0,7	11 505	13,9	7 400	13,6
0,7 – <0,8	8 623	10,4	6 416	11,8
0,8 – <0,9	5 778	7,0	4 866	8,9
0,9 – <1,0	3 937	4,7	3 717	6,8
1,0 – <1,1	2 643	3,2	2 747	5,0
1,1 – <1,2	1 672	2,0	1 910	3,5
1,2 – <1,3	1 190	1,4	1 476	2,7
1,3 – <1,4	910	1,1	1 221	2,2
1,4 – <1,5	559	0,7	807	1,5
1,5 – <2,0	1 500	1,8	2 522	4,6
2,0 – <2,5	448	0,5	985	1,8
2,5 – <3,0	217	0,3	587	1,1
>= 3,0	310	0,4	1 633	3,0
Total	**83 035**	**100**	**54 586**	**100**

Durchschnittlicher Deckungswert: CHF 0,657 Mio.

3.6.2 Eigentumswohnungen

Deckungswert pro Pfandobjekt Mio. CHF	Anzahl Pfandobjekte	Anzahl Pfandobjekte in %	Deckungswert Mio. CHF	Deckungswert in %
0,0 – <0,2	3 572	8,4	471	2,1
0,2 – <0,3	5 013	11,7	1 238	5,4
0,3 – <0,4	7 344	17,2	2 516	10,9
0,4 – <0,5	6 871	16,1	3 042	13,2
0,5 – <0,6	6 360	14,9	3 440	15,0
0,6 – <0,7	4 349	10,2	2 788	12,1
0,7 – <0,8	2 854	6,7	2 120	9,2
0,8 – <0,9	1 882	4,4	1 583	6,9
0,9 – <1,0	1 323	3,1	1 248	5,4
1,0 – <1,1	908	2,1	940	4,1
1,1 – <1,2	564	1,3	645	2,8
1,2 – <1,3	425	1,0	528	2,3
1,3 – <1,4	263	0,6	353	1,5
1,4 – <1,5	208	0,5	299	1,3
1,5 – <2,0	470	1,1	794	3,5
2,0 – <2,5	154	0,4	336	1,5
2,5 – <3,0	55	0,1	148	0,6
>= 3,0	91	0,2	496	2,2
Total	**42 706**	**100**	**22 984**	**100**

Durchschnittlicher Deckungswert: CHF 0,538 Mio.

3.6.3 Mehrfamilienhäuser

Deckungswert pro Pfandobjekt Mio. CHF	Anzahl Pfandobjekte	Anzahl Pfandobjekte in %	Deckungswert Mio. CHF	Deckungswert in %
0,0 – <1,0	8 498	45,2	5 121	13,8
1,0 – <2,0	5 295	28,2	7 389	19,9
2,0 – <3,0	2 109	11,2	5 100	13,8
3,0 – <4,0	998	5,3	3 410	9,2
4,0 – <5,0	618	3,3	2 739	7,4
5,0 – <10,0	887	4,7	6 006	16,2
10,0 – <15,0	210	1,1	2 537	6,8
15,0 – <20,0	78	0,4	1 348	3,6
20,0 – <25,0	41	0,2	911	2,5
>= 25	64	0,3	2 528	6,8
Total	**18 798**	**100**	**37 088**	**100**

Durchschnittlicher Deckungswert: CHF 1,973 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	420	30,4	257	5,7
1,0 – <2,0	386	27,9	541	12,0
2,0 – <3,0	185	13,4	454	10,1
3,0 – <4,0	101	7,3	341	7,6
4,0 – <5,0	76	5,5	333	7,4
5,0 – <10,0	136	9,8	922	20,4
10,0 – <15,0	31	2,2	360	8,0
15,0 – <20,0	18	1,3	303	6,7
20,0 – <25,0	13	0,9	292	6,5
>= 25	17	1,2	711	15,8
Total	**1 383**	**100**	**4 513**	**100**

Durchschnittlicher Deckungswert: CHF 3,263 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	237 501	84,6	100 923	82,1
Andere	41 614	14,8	21 646	17,6
Variabel	1 724	0,6	401	0,3
Total	**280 839**	**100**	**122 969**	**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 %	23 396	16,0	13 665	11,1
40 – <50 %	19 811	13,6	15 288	12,4
50 – <60 %	29 636	20,3	26 153	21,3
60 – <70 %	42 195	28,9	39 200	31,9
70 – <80 %	25 674	17,6	24 087	19,6
>= 80 %	5 210	3,6	4 576	3,7
Total	**145 922**	**100**	**122 969**	**100**

Durchschnittlich gewichteter Loan-to-Value: 59,2 %

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	106 094	72,7	80 085	65,1	–
Mit Amortisation	39 828	27,3	42 885	34,9	535
Total	**145 922**	**100**	**122 969**	**100**	**535**

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	45 588	16,2	19 135	15,6
1 – <2	45 344	16,2	18 207	14,8
2 – <3	41 401	14,7	16 978	13,8
3 – <4	33 321	11,9	13 753	11,2
4 – <5	32 691	11,6	13 668	11,1
5 – <6	20 752	7,4	9 227	7,5
6 – <7	15 829	5,6	7 397	6,0
7 – <8	8 304	3,0	3 913	3,2
8 – <9	8 306	3,0	4 430	3,6
9 – <10	8 706	3,1	4 181	3,4
>= 10	2 645	0,9	2 448	2,0
Ohne fixe Laufzeit	17 952	6,4	9 632	7,8
Total	**280 839**	**100**	**122 969**	**100**

Durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit: 3,70 Jahre

3.11 Restlaufzeiten Pfandbriefe

Restlaufzeit in Jahren	Anzahl Pfandbriefanleihen	Anzahl Pfandbriefanleihen in %	Betrag Mio. CHF	Betrag in %
0 – <1	12	7,7	6 523	7,1
1 – <2	9	5,8	8 021	8,7
2 – <3	14	9,0	10 639	11,5
3 – <4	13	8,4	9 237	10,0
4 – <5	12	7,7	8 802	9,5
5 – <6	12	7,7	8 270	9,0
6 – <7	13	8,4	8 684	9,4
7 – <8	10	6,5	5 267	5,7
8 – <9	9	5,8	5 523	6,0
9 – <10	9	5,8	5 457	5,9
>= 10	42	27,1	15 883	17,2
Total	**155**	**100**	**92 306**	**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	248	248	778	0,20
2	205	191	308	0,17
3	195	195	613	0,16
4	189	175	315	0,15
5	187	179	322	0,15
6	172	172	370	0,14
7	157	157	274	0,13
8	150	150	282	0,12
9	147	133	208	0,12
10	137	137	314	0,11
Total	**1 787**	**1 737**	**3 784**	**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	6 881	4,7	6 723	5,5	6 402	5,4	11 334	4,9
Appenzell Innerrhoden	905	0,6	606	0,5	591	0,5	1 221	0,5
Appenzell Ausserrhoden	1 509	1,0	1 185	1,0	1 140	1,0	2 036	0,9
Bern	18 353	12,6	10 655	8,7	10 399	8,7	19 606	8,5
Basel-Landschaft	7 111	4,9	6 659	5,4	6 438	5,4	12 217	5,3
Basel-Stadt	2 715	1,9	2 807	2,3	2 769	2,3	6 109	2,6
Freiburg	10 428	7,1	6 590	5,4	6 335	5,3	11 103	4,8
Genf	2 244	1,5	5 249	4,3	5 071	4,3	10 067	4,4
Glarus	1 921	1,3	882	0,7	870	0,7	1 705	0,7
Graubünden	9 084	6,2	5 150	4,2	5 035	4,2	10 021	4,3
Jura	2 757	1,9	1 226	1,0	1 178	1,0	2 013	0,9
Luzern	6 543	4,5	8 476	6,9	8 254	6,9	16 741	7,3
Neuenburg	4 108	2,8	2 615	2,1	2 560	2,1	4 734	2,1
Nidwalden	1 707	1,2	1 312	1,1	1 289	1,1	2 539	1,1
Obwalden	1 323	0,9	790	0,6	782	0,7	1 535	0,7
St. Gallen	10 140	6,9	7 868	6,4	7 571	6,4	13 949	6,0
Schaffhausen	579	0,4	704	0,6	689	0,6	1 291	0,6
Solothurn	2 309	1,6	1 780	1,4	1 709	1,4	2 944	1,3
Schwyz	1 122	0,8	1 495	1,2	1 464	1,2	2 889	1,3
Thurgau	10 447	7,2	7 554	6,1	7 263	6,1	13 464	5,8
Tessin	4 694	3,2	3 747	3,0	3 596	3,0	6 687	2,9
Uri	849	0,6	662	0,5	645	0,5	1 141	0,5
Waadt	13 822	9,5	12 803	10,4	12 270	10,3	22 444	9,7
Wallis	6 237	4,3	2 956	2,4	2 782	2,3	4 871	2,1
Zug	2 600	1,8	2 683	2,2	2 664	2,2	6 769	2,9
Zürich	15 534	10,6	19 792	16,1	19 406	16,3	41 378	17,9
Total	**145 922**	**100**	**122 969**	**100**	**119 171**	**100**	**230 809**	**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