Vorstellung der Pfandbriefzentrale

Stand 31. Dezember 2025

Centrale de lettres de gage
Banques Cantonales Suisses

Pfandbriefzentrale
Schweizer Kantonalbanken

9. Oktober 2026

Inhalt

1. Pfandbriefzentrale der Kantonalbanken
2. Pfandbriefe im Vergleich
3. Markanteil der Schweizer Pfandbriefe®
4. Grundlagen der Pfandbriefdeckung
5. Nachhaltigkeit
6. Ratings
7. Risikomanagement
8. Überwachung
9. Weiterführende Unterlagen und Disclaimer

© Copyright Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonalbanken AG

1. Pfandbriefzentrale der Kantonalbanken

Überblick

Gründung	1931
Rechtsform, Sitz	Aktiengesellschaft, Sitz in Zürich
Aktionariat	Alle 24 Kantonalbanken (100 %)
Verwaltungsrat	10 Mitglieder (9 Verwaltungsräte aus den Geschäftsleitungen der Kantonalbanken, 1 Verwaltungsrat wird vom Bundesrat gewählt)
Geschäftsführung	Zürcher Kantonalbank, Zürich
Revisionsstelle	Ernst & Young AG, Zürich
Aufsicht	Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA), Bern
Zweck	Eidgenössisches Pfandbriefgesetz Art. 1: «… dem Grundeigentümer langfristige Grundpfanddarlehen zu möglichst gleichbleibendem und billigem Zinsfusse zu vermitteln.»

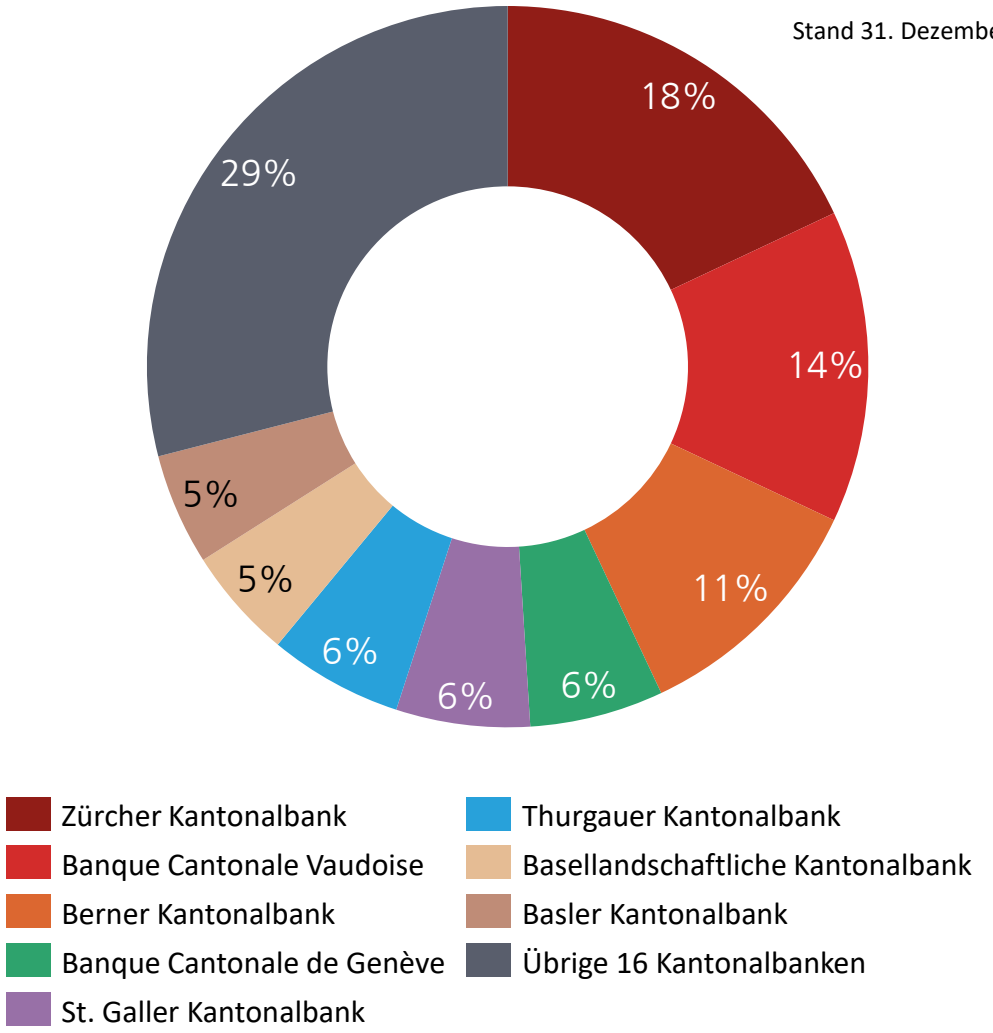
© Copyright Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonalbanken AG

1. Pfandbriefzentrale der Kantonalbanken

Aktionariat

- Alle 24 Schweizer Kantonalbanken sind Aktionäre (2 Kantone haben keine eigene Kantonalbank)
- 21 Kantonalbanken verfügen über eine ausdrückliche, unbeschränkte Staatsgarantie ihres Kantons
- Von den drei Kantonalbanken ohne Staats-garantie (Bern, Genf und Waadt) sind die Berner Kantonalbank und die Banque Cantonale Vaudoise mehrheitlich im Besitz der jeweiligen Kantone
- Stabile und transparente Geschäftsmodelle der Kantonalbanken
- Ausgewogene Aktionärsstruktur

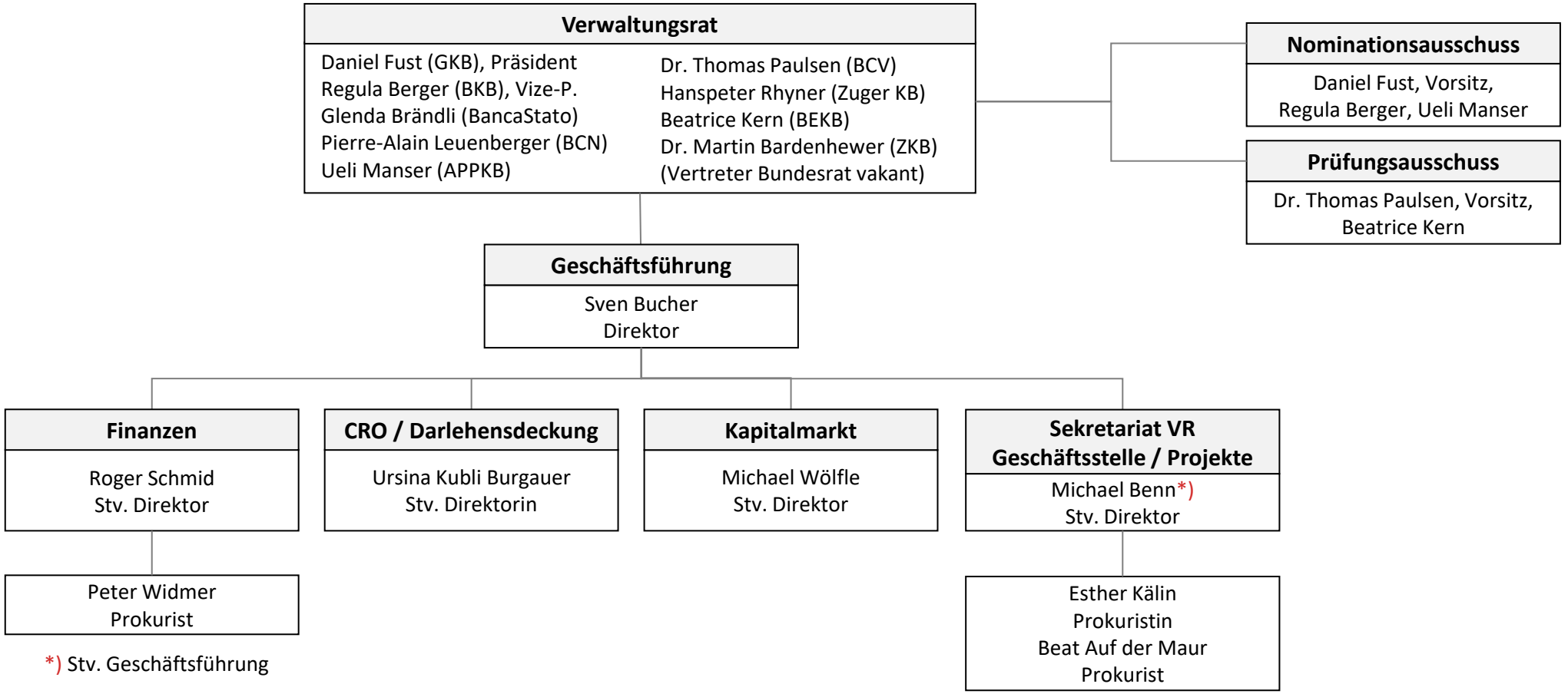
Stand 31. Dezember 2025



© Copyright Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonalbanken AG

1. Pfandbriefzentrale der Kantonalbanken

Organigramm der Pfandbriefzentrale per 5. Oktober 2026



*) Stv. Geschäftsführung

© Copyright Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonalbanken AG

1. Pfandbriefzentrale der Kantonalbanken

Bilanz und Erfolgsrechnung (vereinfachte Darstellung) in CHF Mio.

Bilanz 31. Dezember 2025

Aktiven		Passiven	
Pfandbrief-darlehen	92’306	Pfandbrief-anleihen	92’306
Übrige Aktiven	967	Übriges Fremdkapital	354
		Eigenkapital*)	613
Total	93’273	Total	93’273

Erfolgsrechnung 2025

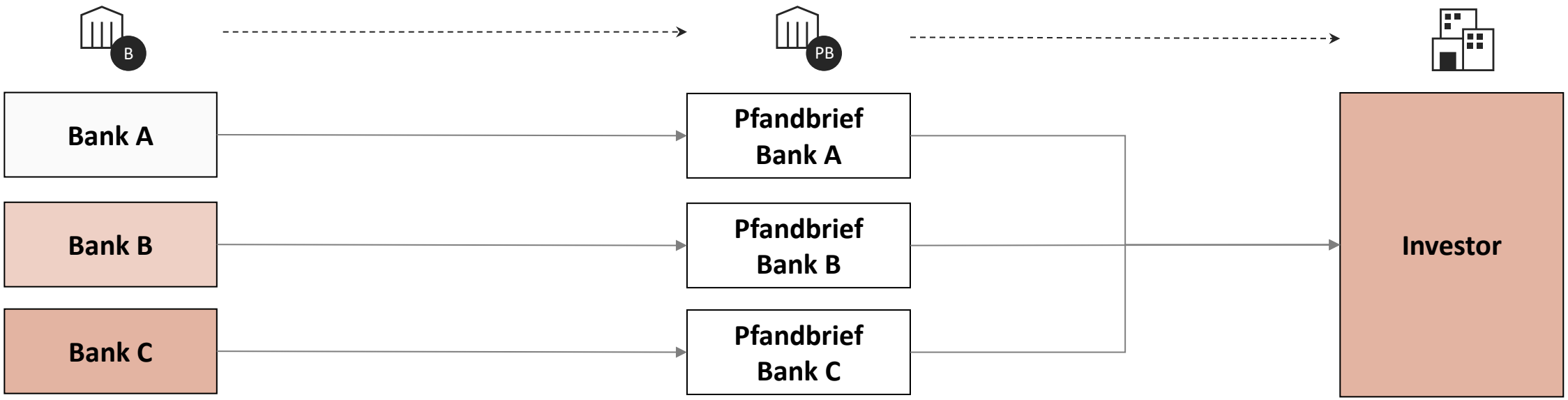
Aufwand		Ertrag	
Zinsen auf Pfandbriefanleihen	759	Zinsen auf Pfandbriefdarlehen	784
Übriger Aufwand	7	Übriger Ertrag	5
Reingewinn	23		
Total	789	Total	789

*) Eigenkapital vor Gewinnverwendung - Zusätzlich bestehen Verpflichtungsscheine der 24 Kantonalbanken für das nicht einbezahlte Aktienkapital von CHF 1’780 Mio.

© Copyright Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonalbanken AG

2. Pfandbriefe im Vergleich

Europäisches Pfandbriefsystem



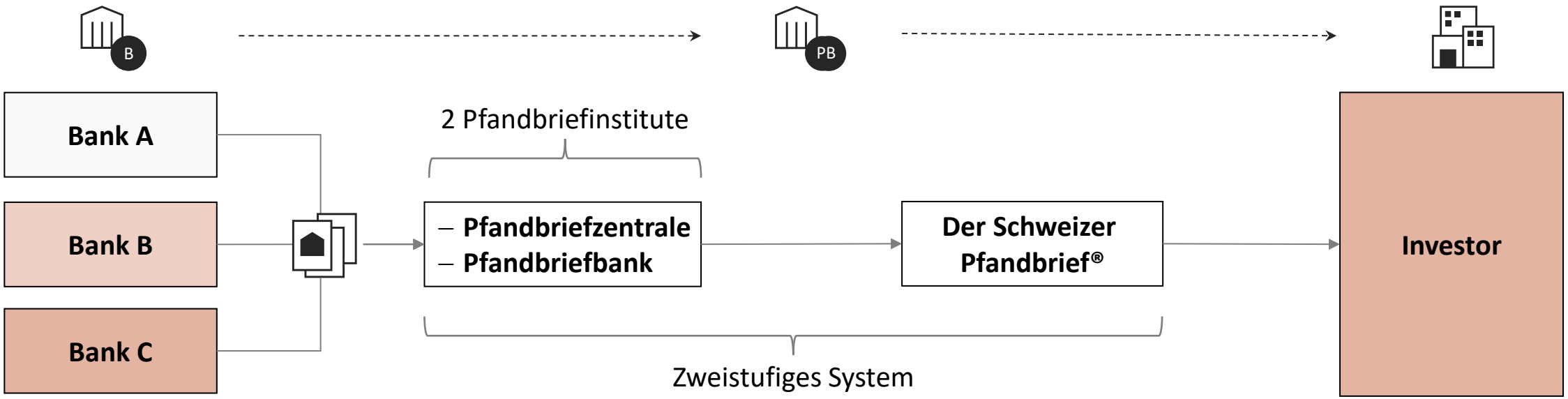
Schuldner: Eine Bank, welche die gesetzlichen Voraussetzungen für die Emission von Pfandbriefen erfüllt.

Deckung: Grundpfandrechtlich besicherte Hypothekarkredite oder öffentliche Schuldner. Auslagerung in eine Zweckgesellschaft.

© Copyright Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonalbanken AG

2. Pfandbriefe im Vergleich

Schweizerisches Pfandbriefsystem



Schuldner: Eines der beiden gemäss Pfandbriefgesetz zur Ausgabe von Pfandbriefen berechtigten Institute.

Deckung: Erstklassiges, in der Schweiz gelegenes Grundpfand. Pfand und Forderung bleiben in der Bilanz der Mitgliedbank (mit Aussonderungspflicht).

© Copyright Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonalbanken AG

2. Pfandbriefe im Vergleich

Schweizerisches Pfandbriefsystem - Kongruenz

Keine Diskrepanz bei

1) Währung
Darlehen und Pfandbrief in CHF

2) Laufzeit
Gleiche Fristigkeit von Darlehen und Pfandbrief

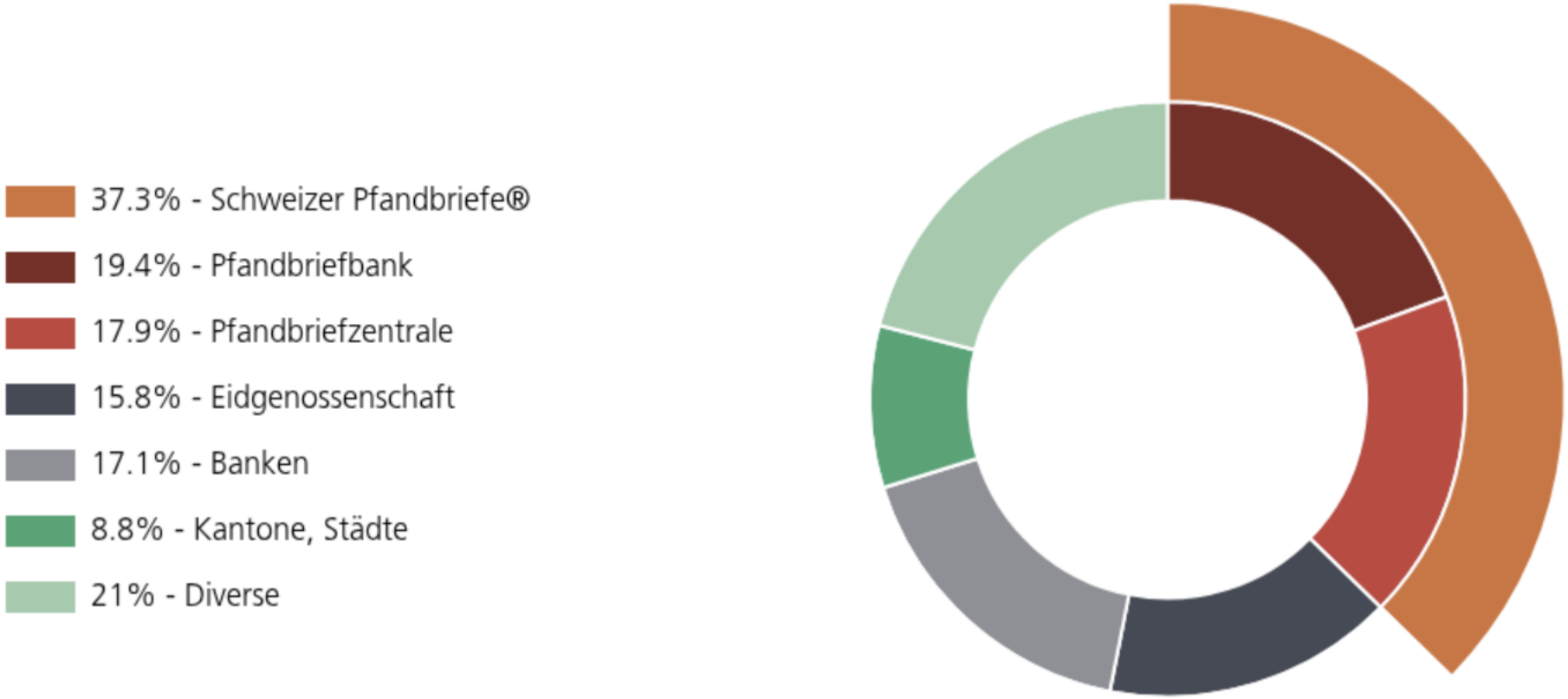
3) Betrag
Identischer Betrag von Darlehen und Pfandbrief

4) Zinsen
Mit der Ausnahme eines Zuschlags, der zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit verwendet wird, identische Zinssätze zwischen Darlehen und Pfandbrief

© Copyright Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonalbanken AG

3. Markanteil der Schweizer Pfandbriefe®

Marktanteil am Bestand der inländischen Schuldner von Anleihens-obligationen in Schweizer Franken.



Stand 31. Dezember 2025

© Copyright Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonalbanken AG

4. Grundlagen der Pfandbriefdeckung

Pfandbriefgesetz – fünfstufige Sicherungskette

§ **Das Pfandbriefgesetz** (PfG) verlangt, dass die Deckung der Forderungen der Pfandbriefinstitute gegenüber den Mitgliedbanken und die darauf ausstehenden Zinsen jederzeit durch Grundpfand- oder Faustpfandforderungen gewährleistet sein muss.

Die Sicherungskette für die Pfandbriefe der Pfandbriefzentrale besteht aus folgenden Elementen:

- An erster Stelle haftet die Pfandbriefzentrale mit ihrem Kapital.
- An zweiter Stelle haften die Kantonalbanken für ihre Darlehensbezüge.
- Bei 21 von 24 Kantonalbanken garantieren zudem die jeweiligen Kantone für deren Verpflichtungen.
- Gegenüber den Kantonalbanken haften einerseits die Hypothekarschuldner
- und andererseits ihre Pfandobjekte für die Pfandbrieforderungen.

© Copyright Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonalbanken AG

4. Grundlagen der Pfandbriefdeckung

Bonität der Mitgliedbanken

21 Kantonalbanken sind mit einer expliziten, uneingeschränkten Staatsgarantie ihres Kantons versehen.

Besondere Regelungen gelten für die folgenden drei Kantonalbanken:

- **BE:** Keine Staatsgarantie. Der Kanton Bern hält 51,5 % des Aktienkapitals.
- **GE:** Keine Staatsgarantie. Der Kanton Genf hält 44,3 % des Aktienkapitals.
- **VD:** Keine Staatsgarantie. Der Kanton Waadt hält 67 % des Aktienkapitals.

Ratings der 24 Kantonalbanken *

Rating Stufen		Anzahl Banken	Kantonalbanken
AAA	**Aaa**	**2**	**ZH, SH**
AA+	Aa1	9	AG, AI, BL, BS, NW, OW, LU, SZ, ZG
AA	Aa2	7	BE, FR, GL, GR, SG, TG, VD
AA-	Aa3	3	GE, UR, VS
A+	A1	3	JU, NE, TI
A	A2	0	-

© Copyright Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonalbanken AG

* Rating Kriterium: 1: Tieferes Rating von Moody's oder S&P, falls vorhanden 2: Rating von ZKB Research

4. Grundlagen der Pfandbriefdeckung

Jederzeit einzuhaltende Vorgaben und Rahmenbedingungen

Kantonalbanken

- **Begrenzung der Pfandbriefdarlehen** auf maximal 35 % des bilanzierten inländischen Hypothekenbestandes der Kantonalbank
- **Zinsertrag** auf den Pfandforderungen muss 10 % höher sein als die auf den Darlehen zu entrichtenden Zinsen
- **Pfanddeckung** für das Kapital muss jederzeit 15 % höher sein als die bezogenen Darlehen
- **Überwachung** des Deckungsstockes mit sofortiger Nachdeckungspflicht
- **Vierteljährliche Deckungsmeldung** an die Pfandbriefzentrale
- **Jährliche Prüfung** des Deckungsstocks durch externe Revisionsstelle

Pfandbriefzentrale

- **Eine zusätzliche Überdeckung** von 10 % kann von der Direktion der Pfandbriefzentrale jederzeit und ohne Angabe verlangt werden
- **Der Deckungswert** kann jederzeit von der Direktion der Pfandbriefzentrale tiefer angesetzt werden

© Copyright Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonalbanken AG

4. Grundlagen der Pfandbriefdeckung

«Deckungswert» der Pfandbriefzentrale

§ **Das Schätzungsreglement** vom 2. April 2025 sowie das Geschäftsreglement vom 5. April 2024 bilden die Grundlagen für die Bewertung der Deckungsaktiven und ergänzen die gesetzlichen Ausführungen.

Der Deckungswert* entspricht der kleinsten Grösse aus:

1) Hypothekarforderung	2) Grundpfandforderung	3) Maximaler Deckungswert
Hypothekardarlehen	Nominal der Grundpfandsicherheit (z. B. Schuldbrief)	Belehnungswert x Belehnungssatz (korrigiert um Fremdvorgänge und Rangkonkurrenzen)

© Copyright Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonalbanken AG

* Wert, den die Pfandbriefzentrale als Deckung für Pfandbriefdarlehen anerkennt.

4. Grundlagen der Pfandbriefdeckung

Herleitung von Deckungsbegriffen / Beispiel mit Mehrfamilienhaus

Belehnungswert	**CHF 10’000’000**
Maximaler Deckungswert für Pfandbriefdarlehen (2/3 des Belehnungswertes [Grundlage im Schätzungsreglement])	CHF 6’666’666

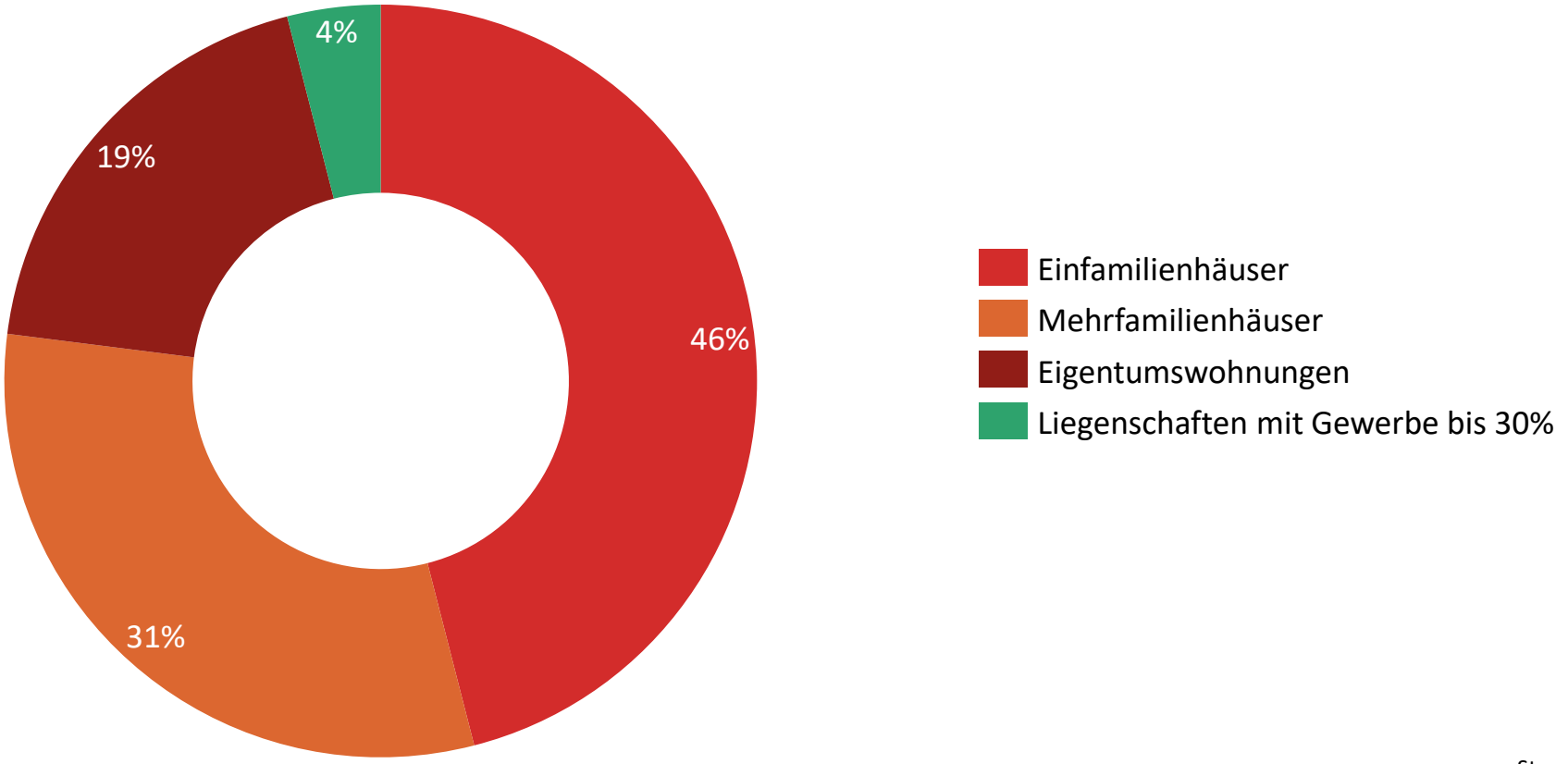
	Beispiel 1	**Beispiel 2**	**Beispiel 3**
Schuldbrief	CHF 8’000’000	CHF 8’000’000	CHF 8’000’000
Hypothekardarlehen	CHF 8’000’000	CHF 5’000’000	CHF 2’000’000
Deckungswert *)	CHF 6’666’666	CHF 5’000’000	CHF 2’000’000
Deckungswert zu Belehnungswert	67 %	50 %	20 %
Maximales Pfandbriefdarlehen *)	CHF 5’797’101	CHF 4’347’826	CHF 1’739’130
Loan to Value (LTV)	58%	43 %	17 %

© Copyright Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonalbanken AG

*) Der Deckungswert muss reglementarisch mindestens 115% der bezogenen Darlehen betragen.

4. Grundlagen der Pfandbriefdeckung

Struktur des Deckungsstockes – Verteilung des Deckungswerts nach Objektarten

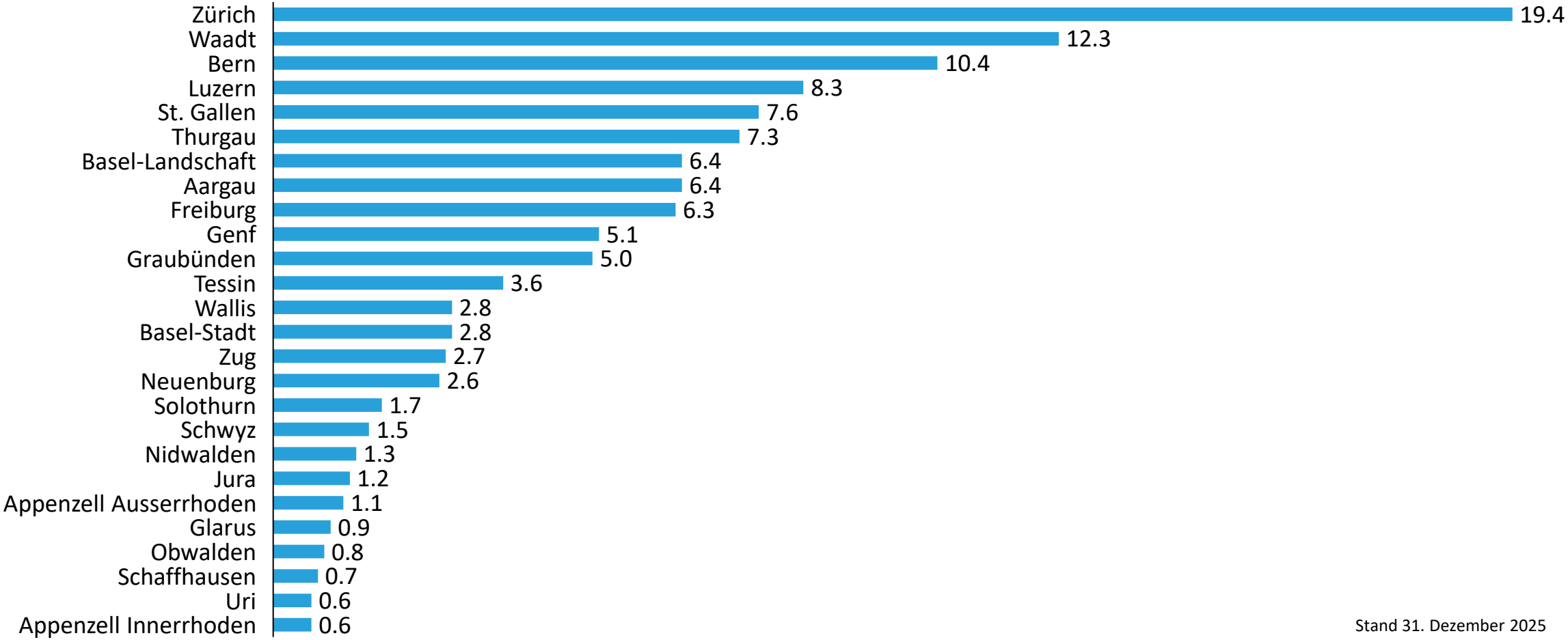


Stand 31. Dezember 2025

© Copyright Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonalbanken AG

4. Grundlagen der Pfandbriefdeckung

Geografische Verteilung des Deckungsstockes (Deckungswert in Mrd. CHF)



Stand 31. Dezember 2025

© Copyright Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonalbanken AG

5. Nachhaltigkeit

Bekenntnis zur Nachhaltigkeit

- Nachhaltigkeit ist für die Pfandbriefzentrale nicht nur ein aktuelles Thema, sondern fest in der DNA des Schweizer Pfandbriefs® verankert. Als zentrales Refinanzierungsinstrument ermöglicht der Schweizer Pfandbrief® den Mitglied-banken eine langfristige, stabile und kostengünstige Finanzierung, wodurch sie ihren Kunden Hypotheken zu fairen Konditionen anbieten können. Gleichzeitig schafft diese Struktur indirekt Anreize für CO2-sparende Immobilieninvestitionen, insbesondere für energetische Sanierungen.
- Mit der Veröffentlichung des jährlichen GRI Nachhaltigkeitsberichts setzt die Pfandbriefzentrale ein klares Zeichen für Transparenz und Nachhaltigkeit, indem sie ihre Verantwortung in wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Belangen umfassend dokumentiert.

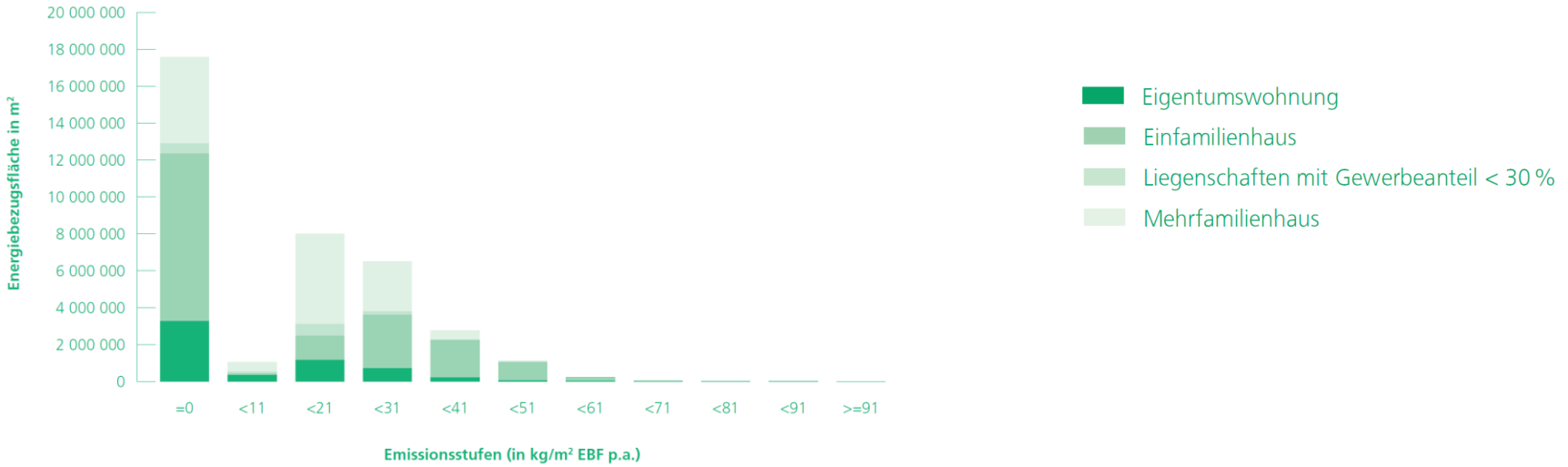
© Copyright Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonalbanken AG

5. Nachhaltigkeit

Kennzahlen für das Jahr 2025

- Geschlechterverteilung im Verwaltungsrat (w/m): 20% / 80%
- Durchschnittliche CO2e-Intensität (saniert) des Deckungsstocks: 12.7 kg/m² p.a.

Verteilung der CO_2e-Emissionen nach Summe der Energiebezugsflächen
(Scope 1, saniert)



© Copyright Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonalbanken AG

6. Ratings

Rating

	2025	2024	2023	2022	2021
Moody’s (Anleihen)	Aaa	Aaa	Aaa	Aaa	Aaa
Zürcher Kantonalbank (Emittent)	AAA	AAA	AAA	AAA	AAA

Rating Nachhaltigkeit

	2025	2024	2023	2022	2021
MSCI ESG	AAA	AAA	A	A	A
ISS ESG	C Prime	C Prime	C Prime	C Prime	C Prime

© Copyright Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonalbanken AG

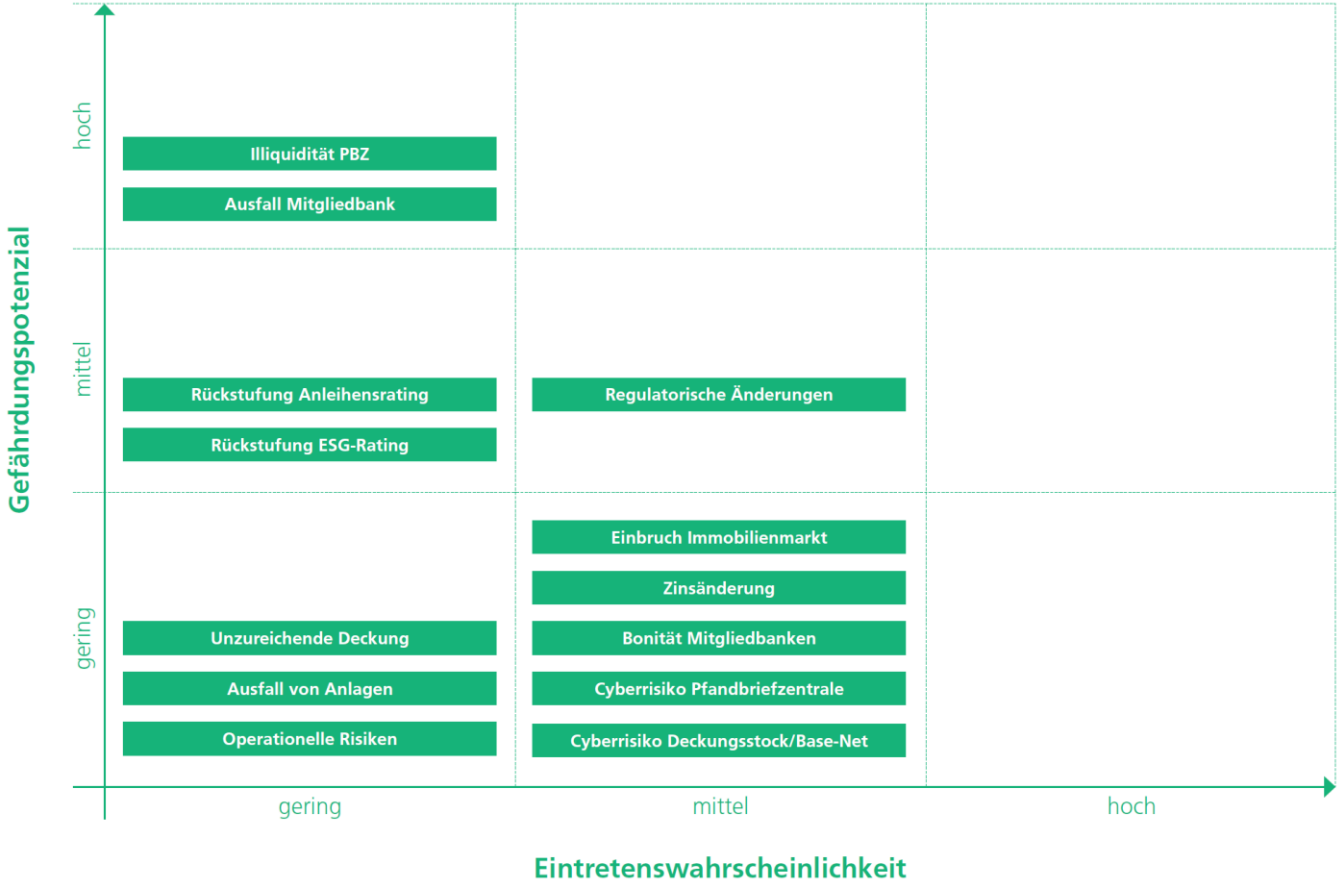
7. Risikomanagement

Grundlage

- Die Pfandbriefzentrale setzt auf ein effektives Risikomanagement, um finanzielle und operative Stabilität zu gewährleisten und das Vertrauen der Investorinnen und Investoren und der Aktionäre/Mitgliedbanken zu stärken.
  Es ist sichergestellt, dass Veränderungen frühzeitig erkannt und die eigenen Risiken aktiv und umsichtig gesteuert werden.
- Der Verwaltungsrat der Pfandbriefzentrale trägt die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement. Er nimmt regelmässig Risikoanalysen vor und beurteilt die Angemessenheit des Risikomanagements und die Zweckmässigkeit des internen Kontrollsystems (IKS). Der Verwaltungsrat wird mindestens quartalsweise über die wesentlichen Risikotreiber orientiert. Im Übrigen erstellt auch die Prüfgesellschaft der Pfandbriefzentrale nach den Vorgaben der FINMA jährlich eine Risikoanalyse und leitet daraus die Prüfstrategie ab. Für die Umsetzung der Risikopolitik ist die Direktion verantwortlich.

7. Risikomanagement

Risikoprofil für das Jahr 2025

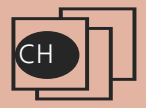


© Copyright Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonalbanken AG

7. Risikomanagement

Immobilienmarktrisiko – Einbruch der Liegenschaftspreise

Mitigierende Massnahme



Die Pfandobjekte sind über die ganze CH breit diversifiziert. Sie können bis max. 2/3 (bzw. inkl. 15 % Deckungsmarge bis max. 58 %) belehnt werden. Nachdeckungspflicht bei Nichteinhaltung gemäss Pfandbriefgesetz und Reglementen der Pfandbriefzentrale.

Mit einem LTV (Verhältnis Pfandbriefdarlehen / Belehnungswert) von 40 % per 31.12.2025 verfügt der **Deckungsstock der PBZ über solide Wertpuffer**. Die Kennzahl liegt seit ihrer erstmaligen, quartalsweisen Erhebung (31.12.2018) stets stabil im Bereich von 40 %.

Die **reglementarische Begrenzung der Pfandbriefdarlehen** (inkl. allfälliger Covered Bonds) auf 35 % des inländischen Hypothekarbestandes jeder Kantonalbank und die Nachdeckungspflicht gemäss Pfandbriefgesetz erleichtern die Bestellung zusätzlicher Deckung.

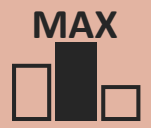
Seit Jahren schrittweise Reduktion des MFH-Anteils führte seither zur **Reduktion des MFH-Anteils von 44.0 % auf 31 %** per 31.12.2025. Das Teilportfolio selbstbewohntes Wohneigentum ist entsprechend angewachsen. Der Anteil Liegenschaften mit Gewerbeanteil bis 30 % bleibt von geringer Bedeutung (4 %).

© Copyright Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonalbanken AG

7. Risikomanagement

Illiquidität – Nicht termingerechte Darlehensrückzahlungen (I/II)

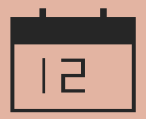
Mitigierende Massnahme



Beschränkung der Fälligkeit von Anleihen bei max. CHF 1.2 Mrd.

Das Geschäftsreglement **beschränkt die Fälligkeit von Darlehen je Bank** auf CHF 300 Mio. innerhalb von 30 Tagen.

Ein **Repovertrag** ermöglicht die kurzfristige Beschaffung von mehreren hundert Mio. Franken Liquidität.



Vorhandensein eines Kreditrahmens, welcher in Form von Festen Vorschüssen bis 12 Monaten Laufzeit beansprucht werden kann.

© Copyright Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonalbanken AG

7. Risikomanagement

Illiquidität – Nicht termingerechte Darlehensrückzahlungen (II/II)

Mitigierende Massnahme

Der Verkauf der Wertpapiere ist ein absolutes **Worst Case-Szenario**.

Kurzfristiger Abruf des nicht liberierten Aktienkapitals von CHF 1’780 Mio. mittels Kreditfazilitäten mit anschliessender Verrechnungsliberierung möglich.

© Copyright Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonalbanken AG

8. Überwachung

Grundlagen und Aufsicht

- Pfandbriefgesetz (PfG) vom 25. Juni 1930 (Stand 1. Januar 2023)
  (erlassen von der Bundesversammlung)
- Pfandbriefverordnung (PfV) vom 23. Januar 1931 (Stand 1. Januar 2025)
  (erlassen vom Bundesrat)
- Statuten der Pfandbriefzentrale vom 28. Juni 2024
  (erlassen von der Generalversammlung, genehmigt durch den Bundesrat)
- Schätzungsreglement der Pfandbriefzentrale vom 2. April 2025
  (erlassen vom Verwaltungsrat, am 27. August 2025 genehmigt durch den Bundesrat)
- Geschäftsreglement der Pfandbriefzentrale vom 5. April 2024
  (erlassen vom Verwaltungsrat)
- Organisationsreglement der Pfandbriefzentrale vom 24. September 2025
  (erlassen vom Verwaltungsrat)
- Aufsicht durch Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA) in Bern
- Einsitznahme eines vom Bundesrat gewählten Delegierten im Verwaltungsrat der Pfandbriefzentrale

© Copyright Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonalbanken AG

9. Weiterführende Dokumente

Folgende Unterlagen stehen auf unserer Website zur Verfügung

- Geschäftsberichte
- Quartalsberichte
- Deckungsstockreporting
- Nachhaltigkeit
- Statuten/Richtlinien/Reglemente
- Pfandbriefanleihen
- Medien- und Ad-hoc-Mitteilungen
- Rating
- Vorstellung Pfandbriefzentrale

© Copyright Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonalbanken AG

9. Disclaimer

Die in dieser Präsentation 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 dieser Präsentation die geschäftsübliche Sorgfalt an. Die Pfandbriefzentrale übernimmt keine Gewährleistung für namentlich Aktualität, Richtigkeit, Genauigkeit oder Vollständigkeit sämtlicher Informationen dieser Präsentation. Die Pfandbriefzentrale behält sich vor, Informationen jederzeit ohne Ankündigung zu aktualisieren, zu ändern oder zu löschen.

Die Pfandbriefzentrale haftet nicht für die Aktualität, Richtigkeit, Genauigkeit oder Vollständigkeit der Informationen. 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.

© Copyright Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonalbanken AG