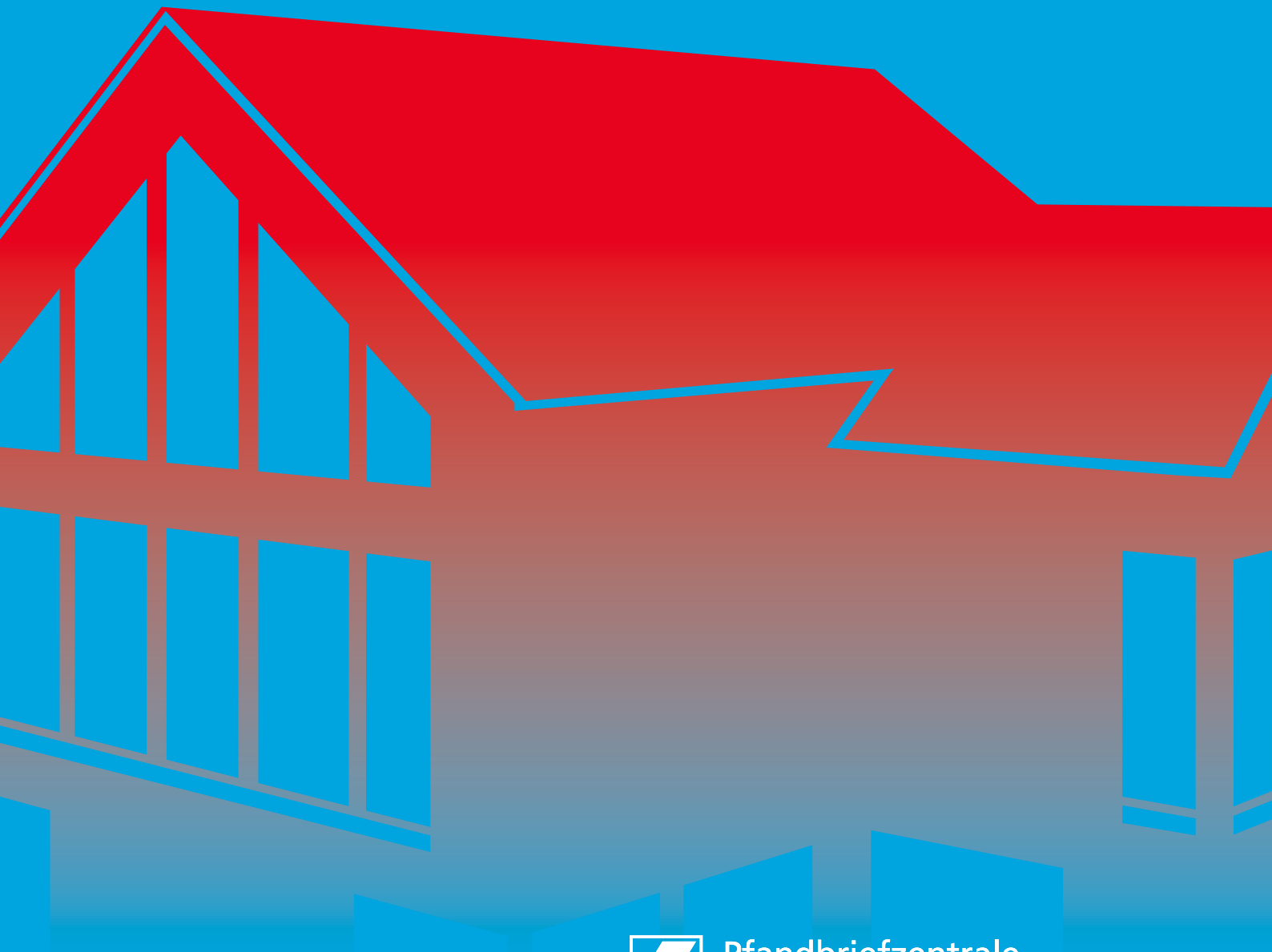
Deckungsstock der Pfandbrief-zentrale

31. März 2026

Publikationsdatum 22. April 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	31.03.2026
Bestand Pfandbriefdarlehen	92 572
Bilanzierte inländische Hypotheken der Kantonalbanken	494 605
Anteil Pfandbriefdarlehen an bilanzierten inländischen Hypotheken	18,7 %
Jahreszinsertrag der Pfandbriefdarlehen	838
Bestand Pfandbriefanleihen	92 572
Jahreszinslast der Pfandbriefanleihen	812
Total Deckungswert	119 998
Anzahl Pfandobjekte	146 902
Durchschnittlicher Deckungswert pro Pfandobjekt	0,817
Total Belehnungswert aller Objektarten	232 877
Durchschnittlicher Belehnungswert pro Pfandobjekt	1,585
Total an die PBZ verpfändete Hypothekarforderungen	123 764
Durchschnittliche verpfändete Hypothekarforderung pro Pfandobjekt	0,842
Anzahl verpfändete Hypothekartranchen	282 250
Jahreszinsertrag der verpfändeten Hypothekarforderungen	1 558
Durchschnittliche Restlaufzeit (Hypotheken) in Jahren	3,67
Durchschnittlicher LTV (Deckungsebene)	51,5 %
Durchschnittlicher LTV (Darlehensebene)	39,8 %
Deckungsgrad Zinsen (Mindestanforderung 110 %)	185,9 %
Deckungsgrad Kapital (Mindestanforderung 115 %)	129,6 %

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	83 514	55 051	57 168	102 861
Eigentumswohnungen	43 258	23 303	24 296	42 885
Mehrfamilienhäuser	18 767	37 135	37 716	77 328
Liegenschaften mit Gewerbeanteil < 30 %	1 363	4 509	4 584	9 804
Total	**146 902**	**119 998**	**123 764**	**232 877**

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	108 346	73,8	71 681	57,9
Nicht selbstgenutzt	38 556	26,3	52 083	42,1
Total	**146 902**	**100**	**123 764**	**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	145 656	99,2	121 903	98,5
Nicht Vorgangs- oder Rangkonkurrenzfrei	1 246	0,9	1 861	1,5
Total	**146 902**	**100**	**123 764**	**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	2 137	2,6	285	0,5
0,2 – <0,3	4 787	5,7	1 179	2,1
0,3 – <0,4	9 877	11,8	3 406	6,2
0,4 – <0,5	12 422	14,9	5 532	10,1
0,5 – <0,6	14 432	17,3	7 857	14,3
0,6 – <0,7	11 624	13,9	7 475	13,6
0,7 – <0,8	8 730	10,5	6 496	11,8
0,8 – <0,9	5 883	7,0	4 954	9,0
0,9 – <1,0	4 012	4,8	3 788	6,9
1,0 – <1,1	2 677	3,2	2 782	5,1
1,1 – <1,2	1 709	2,1	1 952	3,6
1,2 – <1,3	1 226	1,5	1 521	2,8
1,3 – <1,4	933	1,1	1 251	2,3
1,4 – <1,5	576	0,7	831	1,5
1,5 – <2,0	1 514	1,8	2 545	4,6
2,0 – <2,5	452	0,5	993	1,8
2,5 – <3,0	214	0,3	579	1,1
>= 3,0	309	0,4	1 626	3,0
Total	**83 514**	**100**	**55 051**	**100**

Durchschnittlicher Deckungswert: CHF 0,659 Mio.

3.6.2 Eigentumswohnungen

Deckungswert pro Pfandobjekt Mio. CHF	Anzahl Pfandobjekte	Anzahl Pfandobjekte in %	Deckungswert Mio. CHF	Deckungswert in %
0,0 – <0,2	3 531	8,2	467	2,0
0,2 – <0,3	5 048	11,7	1 247	5,4
0,3 – <0,4	7 437	17,2	2 548	10,9
0,4 – <0,5	7 093	16,4	3 144	13,5
0,5 – <0,6	6 388	14,8	3 456	14,8
0,6 – <0,7	4 426	10,2	2 837	12,2
0,7 – <0,8	2 887	6,7	2 145	9,2
0,8 – <0,9	1 938	4,5	1 631	7,0
0,9 – <1,0	1 344	3,1	1 267	5,4
1,0 – <1,1	917	2,1	949	4,1
1,1 – <1,2	572	1,3	654	2,8
1,2 – <1,3	422	1,0	524	2,3
1,3 – <1,4	276	0,6	370	1,6
1,4 – <1,5	219	0,5	315	1,4
1,5 – <2,0	460	1,1	778	3,3
2,0 – <2,5	158	0,4	345	1,5
2,5 – <3,0	56	0,1	151	0,7
>= 3,0	86	0,2	476	2,0
Total	**43 258**	**100**	**23 303**	**100**

Durchschnittlicher Deckungswert: CHF 0,539 Mio.

3.6.3 Mehrfamilienhäuser

Deckungswert pro Pfandobjekt Mio. CHF	Anzahl Pfandobjekte	Anzahl Pfandobjekte in %	Deckungswert Mio. CHF	Deckungswert in %
0,0 – <1,0	8 459	45,1	5 085	13,7
1,0 – <2,0	5 288	28,2	7 385	19,9
2,0 – <3,0	2 110	11,2	5 100	13,7
3,0 – <4,0	1 004	5,4	3 432	9,2
4,0 – <5,0	609	3,3	2 700	7,3
5,0 – <10,0	894	4,8	6 061	16,3
10,0 – <15,0	218	1,2	2 638	7,1
15,0 – <20,0	78	0,4	1 347	3,6
20,0 – <25,0	42	0,2	928	2,5
>= 25	65	0,4	2 459	6,6
Total	**18 767**	**100**	**37 135**	**100**

Durchschnittlicher Deckungswert: CHF 1,979 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	408	29,9	251	5,6
1,0 – <2,0	384	28,2	537	11,9
2,0 – <3,0	177	13,0	436	9,7
3,0 – <4,0	101	7,4	342	7,6
4,0 – <5,0	77	5,7	337	7,5
5,0 – <10,0	136	10,0	919	20,4
10,0 – <15,0	33	2,4	387	8,6
15,0 – <20,0	17	1,3	288	6,4
20,0 – <25,0	13	1,0	293	6,5
>= 25	17	1,3	720	16,0
Total	**1 363**	**100**	**4 509**	**100**

Durchschnittlicher Deckungswert: CHF 3,308 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	235 966	83,6	100 221	81,0
Andere	44 473	15,8	23 089	18,7
Variabel	1 811	0,6	454	0,4
Total	**282 250**	**100**	**123 764**	**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 %	23 815	16,2	14 062	11,4
40 – <50 %	20 239	13,8	15 503	12,5
50 – <60 %	29 941	20,4	26 453	21,4
60 – <70 %	42 243	28,8	39 390	31,8
70 – <80 %	25 551	17,4	23 831	19,3
>= 80 %	5 113	3,5	4 525	3,7
Total	**146 902**	**100**	**123 764**	**100**

Durchschnittlich gewichteter Loan-to-Value: 59,1 %

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	107 099	72,9	81 227	65,6	–
Mit Amortisation	39 803	27,1	42 537	34,4	530
Total	**146 902**	**100**	**123 764**	**100**	**530**

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	46 279	16,4	19 384	15,7
1 – <2	44 991	15,9	18 203	14,7
2 – <3	42 157	14,9	17 123	13,8
3 – <4	34 027	12,1	14 221	11,5
4 – <5	32 743	11,6	13 711	11,1
5 – <6	20 960	7,4	9 385	7,6
6 – <7	13 914	4,9	6 419	5,2
7 – <8	8 116	2,9	3 918	3,2
8 – <9	9 758	3,5	4 997	4,0
9 – <10	7 388	2,6	3 675	3,0
>= 10	2 550	0,9	2 300	1,9
Ohne fixe Laufzeit	19 367	6,9	10 428	8,4
Total	**282 250**	**100**	**123 764**	**100**

Durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit: 3,67 Jahre

3.11 Restlaufzeiten Pfandbriefe

Restlaufzeit in Jahren	Anzahl Pfandbriefanleihen	Anzahl Pfandbriefanleihen in %	Betrag Mio. CHF	Betrag in %
0 – <1	12	7,7	7 197	7,8
1 – <2	9	5,8	8 406	9,1
2 – <3	15	9,7	10 948	11,8
3 – <4	12	7,7	9 065	9,8
4 – <5	12	7,7	8 578	9,3
5 – <6	13	8,4	9 083	9,8
6 – <7	12	7,7	7 735	8,4
7 – <8	9	5,8	4 620	5,0
8 – <9	11	7,1	6 799	7,3
9 – <10	8	5,2	4 888	5,3
>= 10	42	27,1	15 253	16,5
Total	**155**	**100**	**92 572**	**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	239	239	778	0,19
2	238	224	363	0,19
3	214	200	359	0,17
4	210	201	363	0,17
5	207	207	613	0,17
6	167	167	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	**1 866**	**1 815**	**3 924**	**1,51**

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	7 041	4,8	6 852	5,5	6 526	5,4	11 591	5,0
Appenzell Innerrhoden	905	0,6	606	0,5	592	0,5	1 225	0,5
Appenzell Ausserrhoden	1 493	1,0	1 172	0,9	1 130	0,9	2 047	0,9
Bern	18 070	12,3	10 522	8,5	10 275	8,6	19 415	8,3
Basel-Landschaft	7 001	4,8	6 579	5,3	6 363	5,3	12 062	5,2
Basel-Stadt	2 632	1,8	2 803	2,3	2 765	2,3	6 056	2,6
Freiburg	10 628	7,2	6 675	5,4	6 421	5,4	11 296	4,9
Genf	2 276	1,5	5 314	4,3	5 125	4,3	10 114	4,3
Glarus	1 956	1,3	891	0,7	879	0,7	1 725	0,7
Graubünden	9 096	6,2	5 211	4,2	5 096	4,2	10 123	4,3
Jura	2 786	1,9	1 252	1,0	1 203	1,0	2 058	0,9
Luzern	6 582	4,5	8 539	6,9	8 321	6,9	16 956	7,3
Neuenburg	4 104	2,8	2 616	2,1	2 560	2,1	4 749	2,0
Nidwalden	1 699	1,2	1 308	1,1	1 286	1,1	2 547	1,1
Obwalden	1 335	0,9	801	0,6	792	0,7	1 562	0,7
St. Gallen	10 029	6,8	7 803	6,3	7 520	6,3	13 895	6,0
Schaffhausen	584	0,4	720	0,6	704	0,6	1 321	0,6
Solothurn	2 290	1,6	1 779	1,4	1 708	1,4	2 935	1,3
Schwyz	1 166	0,8	1 524	1,2	1 491	1,2	2 937	1,3
Thurgau	10 502	7,1	7 560	6,1	7 272	6,1	13 508	5,8
Tessin	4 874	3,3	3 767	3,0	3 626	3,0	6 815	2,9
Uri	847	0,6	655	0,5	638	0,5	1 138	0,5
Waadt	14 401	9,8	13 201	10,7	12 654	10,5	23 168	9,9
Wallis	6 362	4,3	3 028	2,4	2 848	2,4	4 983	2,1
Zug	2 544	1,7	2 625	2,1	2 607	2,2	6 519	2,8
Zürich	15 699	10,7	19 961	16,1	19 595	16,3	42 132	18,1
Total	**146 902**	**100**	**123 764**	**100**	**119 998**	**100**	**232 877**	**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