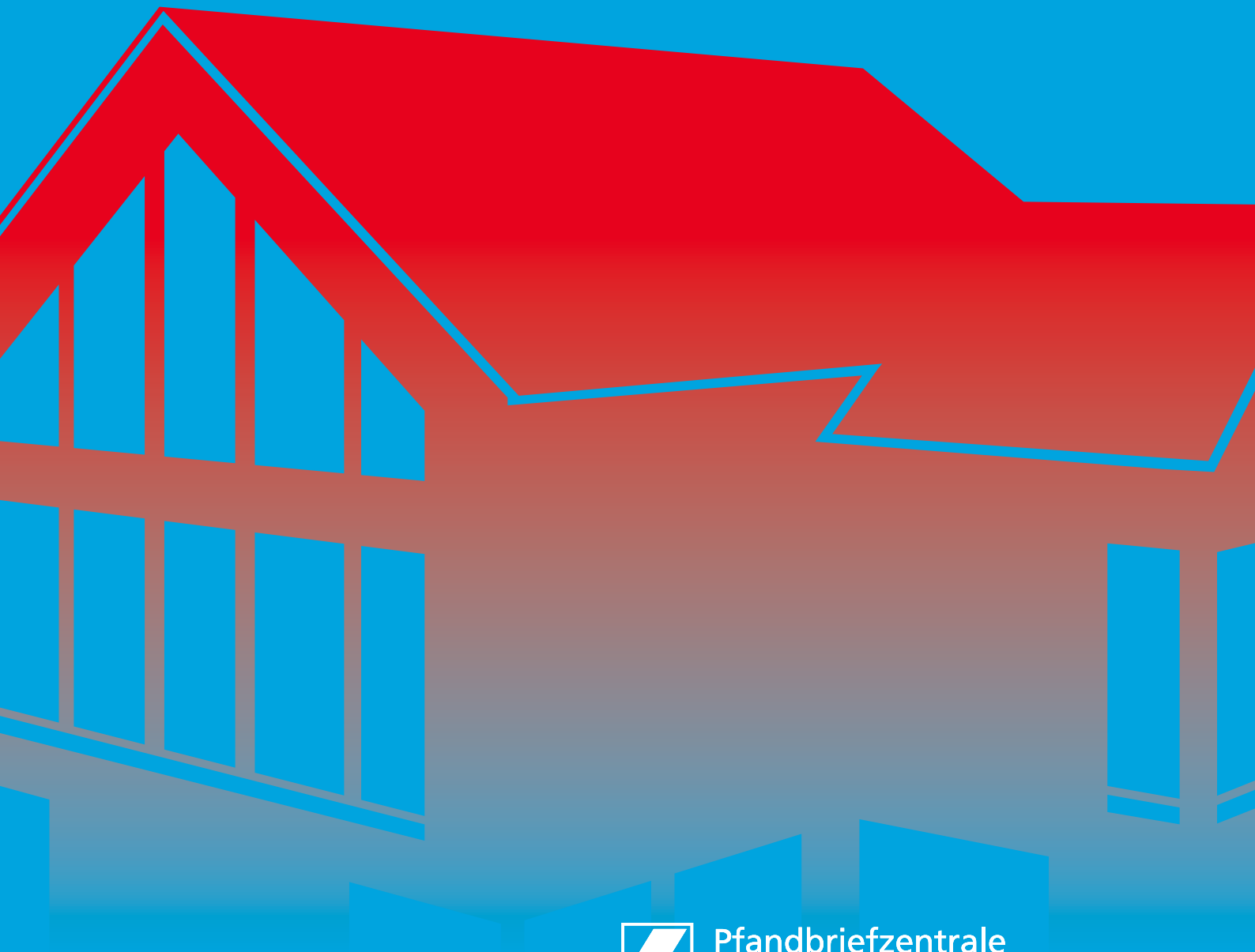
Deckungsstock der Pfandbrief-zentrale

30. September 2026

Publikationsdatum 27. Oktober 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	30.09.2026
Bestand Pfandbriefdarlehen	96 000
Bilanzierte inländische Hypotheken der Kantonalbanken	501 302
Anteil Pfandbriefdarlehen an bilanzierten inländischen Hypotheken	19,2 %
Jahreszinsertrag der Pfandbriefdarlehen	861
Bestand Pfandbriefanleihen	96 000
Jahreszinslast der Pfandbriefanleihen	834
Total Deckungswert	121 591
Anzahl Pfandobjekte	148 621
Durchschnittlicher Deckungswert pro Pfandobjekt	0,818
Total Belehnungswert aller Objektarten	237 420
Durchschnittlicher Belehnungswert pro Pfandobjekt	1,597
Total an die PBZ verpfändete Hypothekarforderungen	125 309
Durchschnittliche verpfändete Hypothekarforderung pro Pfandobjekt	0,843
Anzahl verpfändete Hypothekartranchen	285 691
Jahreszinsertrag der verpfändeten Hypothekarforderungen	1 583
Durchschnittliche Restlaufzeit (Hypotheken) in Jahren	3,56
Durchschnittlicher LTV (Deckungsebene)	51,2 %
Durchschnittlicher LTV (Darlehensebene)	40,4 %
Deckungsgrad Zinsen (Mindestanforderung 110 %)	183,8 %
Deckungsgrad Deckungswert (Mindestanforderung 108 % resp. 115 %)	126,7 %
Deckungsgrad Forderungswert (Mindestanforderung 115 %)	130,5 %

Erklärung der Mindestanforderungen und 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	84 341	55 767	57 857	105 334
Eigentumswohnungen	44 002	23 802	24 784	44 233
Mehrfamilienhäuser	18 948	37 614	38 188	78 108
Liegenschaften mit Gewerbeanteil < 30 %	1 330	4 408	4 480	9 745
Total	**148 621**	**121 591**	**125 309**	**237 420**

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	109 557	73,7	72 634	58,0
Nicht selbstgenutzt	39 064	26,3	52 675	42,0
Total	**148 621**	**100**	**125 309**	**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	147 395	99,2	123 644	98,7
Nicht Vorgangs- oder Rangkonkurrenzfrei	1 226	0,8	1 665	1,3
Total	**148 621**	**100**	**125 309**	**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	2 218	2,6	295	0,5
0,2 – <0,3	4 878	5,8	1 198	2,2
0,3 – <0,4	9 884	11,7	3 406	6,1
0,4 – <0,5	12 371	14,7	5 507	9,9
0,5 – <0,6	14 347	17,0	7 810	14,0
0,6 – <0,7	11 803	14,0	7 589	13,6
0,7 – <0,8	8 834	10,5	6 574	11,8
0,8 – <0,9	6 046	7,2	5 091	9,1
0,9 – <1,0	4 050	4,8	3 824	6,9
1,0 – <1,1	2 766	3,3	2 875	5,2
1,1 – <1,2	1 758	2,1	2 008	3,6
1,2 – <1,3	1 283	1,5	1 591	2,9
1,3 – <1,4	962	1,1	1 289	2,3
1,4 – <1,5	588	0,7	848	1,5
1,5 – <2,0	1 545	1,8	2 597	4,7
2,0 – <2,5	492	0,6	1 079	1,9
2,5 – <3,0	212	0,3	574	1,0
>= 3,0	304	0,4	1 612	2,9
Total	**84 341**	**100**	**55 767**	**100**

Durchschnittlicher Deckungswert: CHF 0,661 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	8,0	466	2,0
0,2 – <0,3	5 103	11,6	1 258	5,3
0,3 – <0,4	7 546	17,2	2 584	10,9
0,4 – <0,5	7 190	16,3	3 187	13,4
0,5 – <0,6	6 462	14,7	3 495	14,7
0,6 – <0,7	4 553	10,4	2 918	12,3
0,7 – <0,8	2 924	6,7	2 172	9,1
0,8 – <0,9	2 048	4,7	1 722	7,2
0,9 – <1,0	1 388	3,2	1 310	5,5
1,0 – <1,1	933	2,1	966	4,1
1,1 – <1,2	581	1,3	664	2,8
1,2 – <1,3	430	1,0	534	2,2
1,3 – <1,4	289	0,7	387	1,6
1,4 – <1,5	228	0,5	329	1,4
1,5 – <2,0	490	1,1	826	3,5
2,0 – <2,5	160	0,4	347	1,5
2,5 – <3,0	59	0,1	159	0,7
>= 3,0	87	0,2	480	2,0
Total	**44 002**	**100**	**23 802**	**100**

Durchschnittlicher Deckungswert: CHF 0,541 Mio.

3.6.3 Mehrfamilienhäuser

Deckungswert pro Pfandobjekt Mio. CHF	Anzahl Pfandobjekte	Anzahl Pfandobjekte in %	Deckungswert Mio. CHF	Deckungswert in %
0,0 – <1,0	8 401	44,3	5 045	13,4
1,0 – <2,0	5 377	28,4	7 522	20,0
2,0 – <3,0	2 176	11,5	5 256	14,0
3,0 – <4,0	1 062	5,6	3 628	9,7
4,0 – <5,0	617	3,3	2 726	7,3
5,0 – <10,0	923	4,9	6 259	16,6
10,0 – <15,0	213	1,1	2 566	6,8
15,0 – <20,0	80	0,4	1 381	3,7
20,0 – <25,0	32	0,2	701	1,9
>= 25	67	0,4	2 529	6,7
Total	**18 948**	**100**	**37 614**	**100**

Durchschnittlicher Deckungswert: CHF 1,985 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	395	29,7	246	5,6
1,0 – <2,0	370	27,8	517	11,7
2,0 – <3,0	180	13,5	443	10,0
3,0 – <4,0	102	7,7	348	7,9
4,0 – <5,0	70	5,3	306	7,0
5,0 – <10,0	133	10,0	909	20,6
10,0 – <15,0	32	2,4	375	8,5
15,0 – <20,0	17	1,3	289	6,6
20,0 – <25,0	13	1,0	293	6,6
>= 25	18	1,4	683	15,5
Total	**1 330**	**100**	**4 408**	**100**

Durchschnittlicher Deckungswert: CHF 3,315 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	232 404	81,4	98 603	78,7
Andere	51 372	18,0	26 214	20,9
Variabel	1 915	0,7	492	0,4
Total	**285 691**	**100**	**125 309**	**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 %	25 290	17,0	14 310	11,4
40 – <50 %	21 437	14,4	16 973	13,6
50 – <60 %	30 692	20,7	27 359	21,8
60 – <70 %	41 664	28,0	39 324	31,4
70 – <80 %	24 716	16,6	23 024	18,4
>= 80 %	4 822	3,3	4 319	3,5
Total	**148 621**	**100**	**125 309**	**100**

Durchschnittlich gewichteter Loan-to-Value: 58,7 %

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	109 230	73,5	83 266	66,5	–
Mit Amortisation	39 391	26,5	42 043	33,6	522
Total	**148 621**	**100**	**125 309**	**100**	**522**

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	48 254	16,9	20 207	16,1
1 – <2	45 141	15,8	18 224	14,5
2 – <3	43 473	15,2	17 777	14,2
3 – <4	35 654	12,5	14 738	11,8
4 – <5	32 069	11,2	13 562	10,8
5 – <6	19 966	7,0	9 170	7,3
6 – <7	10 976	3,8	4 997	4,0
7 – <8	8 672	3,0	4 317	3,5
8 – <9	10 640	3,7	5 216	4,2
9 – <10	6 043	2,1	3 111	2,5
>= 10	2 151	0,8	2 028	1,6
Ohne fixe Laufzeit	22 652	7,9	11 962	9,6
Total	**285 691**	**100**	**125 309**	**100**

Durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit: 3,56 Jahre

3.11 Restlaufzeiten Pfandbriefe

Restlaufzeit in Jahren	Anzahl Pfandbriefanleihen	Anzahl Pfandbriefanleihen in %	Betrag Mio. CHF	Betrag in %
0 – <1	11	6,9	8 527	8,9
1 – <2	13	8,2	10 085	10,5
2 – <3	12	7,5	9 576	10,0
3 – <4	14	8,8	10 333	10,8
4 – <5	11	6,9	8 654	9,0
5 – <6	14	8,8	8 400	8,8
6 – <7	12	7,5	7 200	7,5
7 – <8	9	5,7	5 659	5,9
8 – <9	11	6,9	6 375	6,6
9 – <10	10	6,3	5 593	5,8
>= 10	42	26,4	15 598	16,2
Total	**159**	**100**	**96 000**	**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	233	219	351	0,19
2	217	203	359	0,17
3	203	194	350	0,16
4	170	170	388	0,14
5	157	157	274	0,13
6	150	150	282	0,12
7	147	133	208	0,12
8	142	131	228	0,11
9	137	137	314	0,11
10	129	129	371	0,10
Total	**1 686**	**1 624**	**3 126**	**1,34**

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	7 001	4,7	6 912	5,5	6 591	5,4	11 878	5,0
Appenzell Innerrhoden	913	0,6	604	0,5	589	0,5	1 230	0,5
Appenzell Ausserrhoden	1 489	1,0	1 159	0,9	1 121	0,9	2 048	0,9
Bern	17 402	11,7	10 161	8,1	9 935	8,2	18 864	7,9
Basel-Landschaft	7 236	4,9	6 854	5,5	6 647	5,5	12 631	5,3
Basel-Stadt	2 638	1,8	2 872	2,3	2 834	2,3	6 140	2,6
Freiburg	10 734	7,2	6 698	5,3	6 455	5,3	11 487	4,8
Genf	2 289	1,5	5 412	4,3	5 213	4,3	10 264	4,3
Glarus	1 977	1,3	892	0,7	881	0,7	1 752	0,7
Graubünden	9 091	6,1	5 232	4,2	5 116	4,2	10 216	4,3
Jura	2 742	1,8	1 234	1,0	1 188	1,0	2 052	0,9
Luzern	6 549	4,4	8 497	6,8	8 304	6,8	16 985	7,2
Neuenburg	4 074	2,7	2 626	2,1	2 573	2,1	4 767	2,0
Nidwalden	1 670	1,1	1 305	1,0	1 284	1,1	2 568	1,1
Obwalden	1 347	0,9	816	0,7	807	0,7	1 599	0,7
St. Gallen	9 857	6,6	7 693	6,1	7 434	6,1	13 776	5,8
Schaffhausen	596	0,4	742	0,6	725	0,6	1 357	0,6
Solothurn	2 257	1,5	1 791	1,4	1 724	1,4	2 990	1,3
Schwyz	1 146	0,8	1 489	1,2	1 456	1,2	2 876	1,2
Thurgau	10 582	7,1	7 600	6,1	7 322	6,0	13 698	5,8
Tessin	4 986	3,4	3 803	3,0	3 666	3,0	6 930	2,9
Uri	906	0,6	696	0,6	677	0,6	1 207	0,5
Waadt	14 878	10,0	13 716	10,9	13 156	10,8	24 039	10,1
Wallis	6 455	4,3	3 088	2,5	2 905	2,4	5 080	2,1
Zug	2 524	1,7	2 578	2,1	2 561	2,1	6 536	2,8
Zürich	17 282	11,6	20 836	16,6	20 429	16,8	44 450	18,7
Total	**148 621**	**100**	**125 309**	**100**	**121 591**	**100**	**237 420**	**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
(der Wert muss gemäss der reglementarischen Anforderung der PBZ mindestens 110 % betragen)

Deckungsgrad Deckungswert = (Total Deckungswerte CHF / Pfandbriefdarlehen Bestand CHF) * 100
(der Wert muss gemäss Pfandbriefverordnung PfV Art. 14b Abs. 2 mindestens 108 % und gemäss den reglementarischen Anforderungen der PBZ mindestens 115 % betragen)

Deckungsgrad Forderungswert = (Total an die PBZ verpfändeten Hypothekarforderungen CHF / Pfandbriefdarlehen Bestand CHF) * 100
(der Wert muss gemäss Pfandbriefverordnung Art. 14b Abs. 1 mindestens 115 % betragen)

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 entgangene 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