

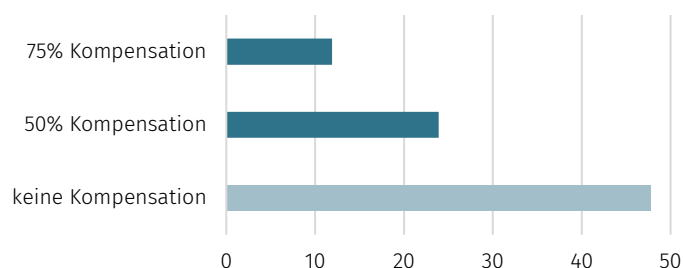
Medienmitteilung

Basel III könnte eine Finanzierungslücke von bis zu CHF 24 Mrd. pro Jahr hinterlassen

Die neuen Basel-III-Vorgaben verändern die Immobilienfinanzierung in der Schweiz. Während selbstbewohntes Wohneigentum für Banken regulatorisch attraktiver wird, geraten Renditeliegenschaften sowie Promotions- und Projektentwicklungsfinanzierungen zunehmend unter Druck. Modellbasierte Berechnungen ergeben für diese Segmente eine mögliche Finanzierungslücke von rund CHF 12 bis 24 Mrd. pro Jahr. Erste Verschiebungen in den Hypothekarportfolios der Banken sind bereits erkennbar.

Dübendorf, 2. September 2026 – Seit Anfang 2025 gelten in der Schweiz die finalen Basel-III-Vorgaben. MoneyPark hat im Rahmen einer Masterarbeit am Institut für Finanzdienstleistungen Zug der Hochschule Luzern erstmals umfassend untersucht, wie sich die neuen regulatorischen Anforderungen auf die Kreditvergabekapazität der Schweizer Banken im Wohnimmobilienmarkt auswirken. Die Ergebnisse zeigen, dass die Kreditvergabe unter den Basel-III-Vorgaben stärker nach Segment, Kapitalbindung und Refinanzierungsaufwand gesteuert wird. Selbstbewohntes Wohneigentum bleibt für Banken attraktiv und wird durch die neuen regulatorischen Vorgaben teilweise sogar entlastet. Renditeliegenschaften und insbesondere Promotions- und Projektentwicklungsfinanzierungen werden dagegen kapitalintensiver und damit für Banken weniger attraktiv.

Mögliche Finanzierungslücke bei Rendite- und Projektfinanzierungen (in Mrd. CHF pro Jahr)



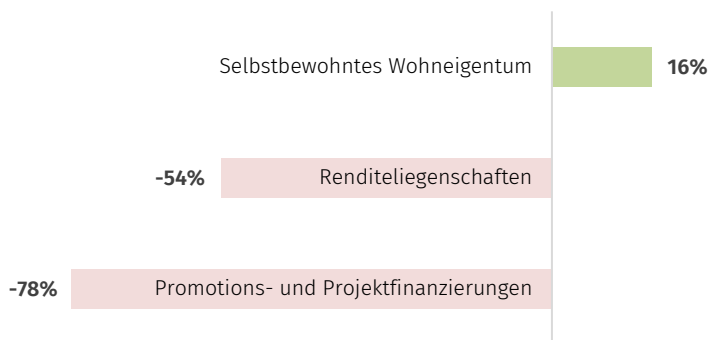
Finanzierungslücke von rund CHF 12 bis 24 Mrd. möglich

Die Modellrechnung geht von einem jährlich relevanten Wohnhypothekarvolumen von rund CHF 218 Mrd. aus. Davon entfallen rund CHF 158 Mrd. auf Refinanzierungen bestehender Hypotheken und rund CHF 60 Mrd. auf Neufinanzierungen. Die regulatorische Belastung verteilt sich dabei sehr unterschiedlich auf die einzelnen Segmente. Während selbstbewohntes Wohneigentum in der Modellrechnung kapitalentlastend wirkt, entsteht bei Renditeliegenschaften sowie Promotions- und Projektentwicklungsfinanzierungen zusätzlicher Kapitalbedarf.

Ohne Gegenmassnahmen ergibt sich für diese stärker belasteten Segmente eine theoretische Finanzierungslücke von rund CHF 48 Mrd. pro Jahr. In der Praxis können Banken einen Teil dieser Mehrbelastung beispielsweise durch höhere Margen, tiefere Belehnungen oder eine gezielte Portfoliosteuerung – mit Fokus auf besonders attraktive Kunden, welche neben dem Hypothekargeschäft weitere Erträge generieren – kompensieren. Unter der Annahme, dass die Banken 50 bis 75% dieser Mehrbelastung kompensieren können, verbleibt gemäss Berechnung eine mögliche Finanzierungslücke von rund CHF 12 bis 24 Mrd. pro Jahr.

«Wir erwarten keine generelle Kreditklemme im Schweizer Hypothekarmarkt. Basel III verändert aber, welche Finanzierungen für Banken attraktiv sind. Während selbstbewohntes Wohneigentum weiterhin ein attraktives Kerngeschäft bleibt, werden kapitalintensivere Finanzierungen selektiver und tendenziell teurer», sagt Lukas Vogt, CEO von MoneyPark. «Gerade bei Renditeliegenschaften und Projektentwicklungen könnte sich eine Finanzierungslücke in Milliardenhöhe auftun.»

Verschiebung der Finanzierungskapazität gegenüber Basel II

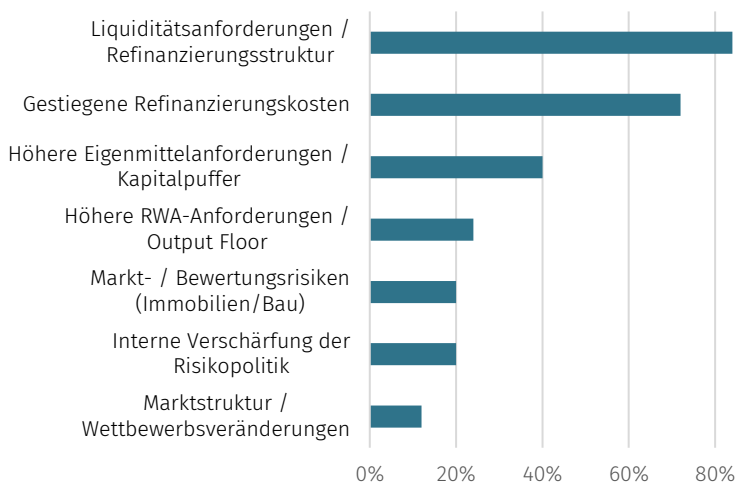


Banken verschieben ihre Portfolios in Richtung Wohneigentum

Erste Anzeichen dieser Entwicklung sind bereits sichtbar. So erhöhte sich 2025 nach Einführung von Basel III der Anteil an Neuhypotheken für selbstbewohntes Eigentum gegenüber dem Vorjahr um rund vier Prozentpunkte zulasten von Ausleihungen an Bauträger und Immobilienentwickler. Eine Befragung unter 50 Banken zeigt, dass drei Viertel ihre Neufinanzierungsstrategie in den vergangenen zwei Jahren zugunsten des selbstbewohnten Wohneigentums verschoben haben. Bei den Instituten, die ihre Strategie angepasst haben, wurden insbesondere Projekt- und Promotionsfinanzierungen zurückgefahren.

Auch die Entwicklung der Portfolioanteile bestätigt diese Tendenz: Bei 61% der befragten Institute ist der Anteil des selbstbewohnten Wohneigentums in den Jahren 2024 und 2025 gestiegen. Demgegenüber melden 74% einen rückläufigen Anteil bei Projektentwicklungsfinanzierungen. Bei Renditeliegenschaften zeigt sich ebenfalls eine neutrale bis leicht rückläufige Entwicklung. «Basel III ist zum laufenden Steuerungsmechanismus im Hypothekengeschäft geworden», sagt Lukas Vogt. «Die Auswirkungen zeigen sich im Pricing, in den Belehnungsgrenzen und insbesondere in der Auswahl des Neugeschäfts. Banken ziehen sich nicht aus dem Hypothekemarkt zurück, sie setzen ihr Kapital aber gezielter ein.»

Einschränkende Faktoren bei der Hypothekarkreditvergabe



Welche Faktoren beeinflussen die Kreditvergabekapazität Ihres Instituts im Immobilien- und Bausektor aktuell am stärksten? (Bitte maximal 3 Antworten auswählen.)
Befragt wurden 50 Banken im Mai 2026.

Refinanzierung wird zum zusätzlichen Belastungsfaktor

Basel III ist dabei nicht der einzige Faktor, der die Kreditvergabe beeinflusst. Die Befragung zeigt, dass Liquidität und Refinanzierung für viele Banken aktuell sogar stärker ins Gewicht fallen als die reinen Eigenmittelanforderungen. 84% der befragten Institute nennen Liquiditätsanforderungen und die Refinanzierungsstruktur als wesentliche Einschränkung ihrer Kreditvergabekapazität. Gestiegene Refinanzierungskosten werden von 72% genannt. Damit verschärft sich auch der Wettbewerb um Kundeneinlagen und Spargelder. Für Banken wird zunehmend entscheidend, wie effizient sich zusätzliches Hypothekervolumen refinanzieren lässt. Basel III, anspruchsvollere Refinanzierungsbedingungen und steigende Kosten wirken damit zusammen und verstärken die selektivere Kreditvergabe.

Die höhere Belastung schlägt sich im Pricing nieder. Gegenüber selbstbewohntem Wohneigentum verlangt die Mehrheit der befragten Banken bei Renditeliegenschaften einen Margenaufschlag von bis zu 25 Basispunkten. Bei Promotionsfinanzierungen fallen die Aufschläge deutlich höher aus: 28% nennen Aufschläge von 26 bis 50 Basispunkten, 39% von 51 bis 100 Basispunkten und weitere 11% sogar mehr als 100 Basispunkte. Gleichzeitig geben nur 5% der befragten Institute an, Promotionsfinanzierungen noch zu Standardkonditionen anbieten zu können. «Das tut besonders weh, da genau diese Segmente im Schweizer Immobilienmarkt dafür sorgen, dass der so dringend benötigte Wohnraum überhaupt erst geschaffen werden kann», resümiert Besnik Salihaj, Co-Autor der Masterarbeit und Key Account Manager bei MoneyPark.

Alternative Kapitalgeber können die Lücke nur teilweise schliessen

Projektentwicklungsfinanzierungen stehen am Anfang der Wertschöpfungskette und sind für die Ausweitung des Wohnungsangebots besonders relevant. Werden diese Finanzierungen für Banken weniger attraktiv oder nur noch bei höheren Eigenmitteln, tieferen Belehnungen oder höheren Margen angeboten, können Projekte schwieriger finanzierbar werden. «Die entscheidende Frage ist deshalb nicht, ob im Schweizer Hypothekarmarkt insgesamt genügend Kapital vorhanden ist, sondern ob es dort zur Verfügung steht, wo es benötigt wird», sagt Salihaj. «Wenn sich Banken stärker auf risikoärmere Standardfinanzierungen konzentrieren, gewinnen alternative Finanzierungsquellen gerade für Immobilienentwicklungen an Bedeutung.» Versicherungen, Pensionskassen, Fonds und weitere institutionelle Kapitalgeber könnten einen Teil der entstehenden Finanzierungslücke schliessen. Gerade für Pensionskassen, aber auch andere institutionelle Anleger wie Krankenversicherer oder Gebäudeversicherungen könnte die Adjustierung der Hypothekarportfolios von Banken eine Chance sein, um in die Anlageklasse Hypotheken einzusteigen oder ihre bestehenden Hypothekarportfolios auszubauen. Pensionskassen haben das gehaltene Hypothekarvolumen in den letzten zehn Jahren von CHF 14 Mrd. auf CHF 34. Mrd. im Jahr 2025 ausgebaut. Dies, obwohl erst rund 40% der Schweizer Vorsorgeeinrichtungen direkt in Hypotheken investieren. Eine Verschiebung zu Nichtbanken-Finanzierern beobachten auch die befragten Banken. Bei Renditeliegenschaften stellen 64% zumindest vereinzelt eine solche Verlagerung fest. Bei Promotions- und Projektentwicklungsfinanzierungen ist sie bislang weniger ausgeprägt. Eine vollständige Kompensation eines reduzierten Bankkreditangebots durch alternative Kapitalgeber erscheint deshalb kurzfristig nicht realistisch. Mittelfristig dürfte sich der Immobilienfinanzierungsmarkt jedoch weiter diversifizieren.