Kantonalbanken
Banques Cantonales
Banche Cantonali

8. Juli 2026

Keine Verschärfung bewährter Tragbarkeitskriterien

Gemäss der FINMA vergeben Schweizer Banken Hypotheken insgesamt zu locker. Dafür gibt es aber keine Belege. Trotzdem stellt die FINMA die Anerkennung der bestehenden Selbstregulierung in Frage. Aus Sicht der Kantonalbanken haben sich die geltenden Regeln jedoch bewährt, denn sie stellen eine optimale Kombination von Sicherheit und der Förderung von Wohneigentum sicher. Eine systemweite Verschärfung der Tragbarkeitskriterien ist daher weder begründbar noch verhältnismässig. Punktuell kann die Aufsicht bereits heute institutsspezifisch eingreifen.

Selbstregulierung hat sich bewährt
Die Tragbarkeitskriterien für Immobilienkredite werden in der Schweiz über die Selbstregulierung geregelt. Sie stellt eine risikogerechte Kreditvergabe sicher und berücksichtigt gleichzeitig institutsspezifische Unterschiede. Bei deutlich erhöhten Risiken kann die FINMA bereits heute gezielt eingreifen.

Tragbarkeitskriterien werden risikogerecht angewendet
Die FINMA-Daten zeigen keine systematische Aufweichung der Tragbarkeitskriterien. Unterschiede zwischen den Banken erklären sich durch Geschäftsmodelle, Kundenstrukturen und Risikoprofile – nicht durch zu lockere Kreditvergaben.

Konservative Belehnungen und starke Kapitalpuffer
Die SNB-Daten weisen darauf hin, dass neue Hypotheken sehr vorsichtig belehnt sind und die Qualität der Kreditportfolios insgesamt hoch bleibt. Zudem verfügen insbesondere die Kantonalbanken über ausreichend Kapitalpuffer, um auch deutliche Preiskorrekturen am Immobilienmarkt zu absorbieren.

Verschärfung hätte unerwünschte Folgen
Eine zusätzliche Verschärfung der Tragbarkeitskriterien würde den Erwerb von Wohneigentum, energetische Sanierungen und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum erschweren – ohne klar erkennbaren zusätzlichen Stabilitätsgewinn.

Die Selbstregulierung und die institutsspezifische Aufsicht haben sich bewährt

Die Tragbarkeitskriterien für Immobilienkredite werden in der Schweiz mittels Selbstregulierung[1] geregelt. Dieses System bietet seit Jahrzehnten einen verlässlichen Rahmen und wird

[1] Richtlinien für die Prüfung, Bewertung und Abwicklung grundpfandgesicherter Kredite

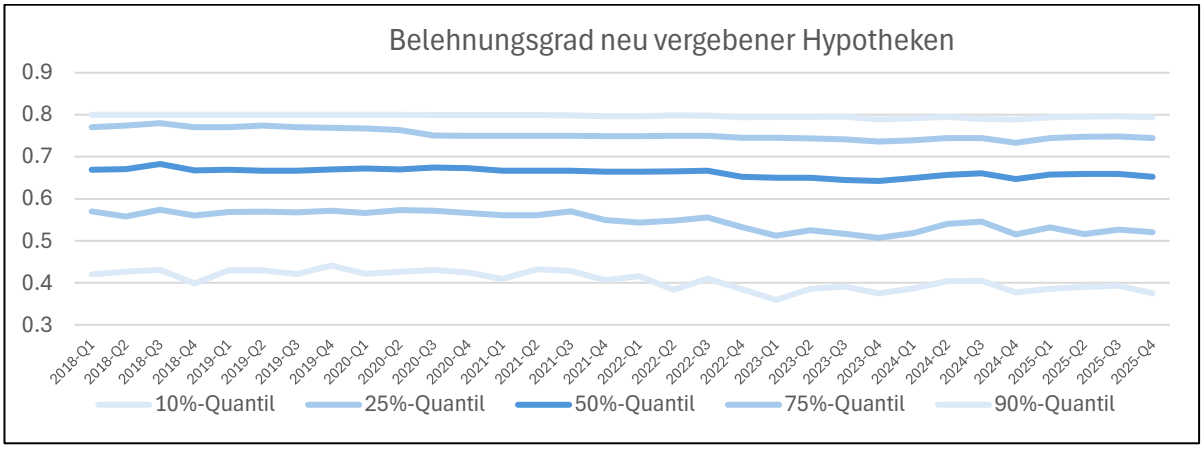
gesetzlich (Art. 7 Abs. 3 FINMAG) ausdrücklich unterstützt. Es erlaubt den Banken, regionale Besonderheiten, unterschiedliche Kundenprofile sowie institutsspezifische Risiken bei der Kreditvergabe angemessen zu berücksichtigen. Erkennt die FINMA bei einer einzelnen Bank erhöhte Risiken, kann sie bereits heute im Rahmen ihrer Aufsicht gezielt eingreifen. Diese Praxis hat sich bewährt und soll beibehalten werden. Auch der Bundesrat hält fest[2], dass er keinen Anpassungsbedarf sieht.

Banken wenden risikogerechte Tragbarkeitskriterien an

Die FINMA kritisiert in jüngeren Publikationen[3] die Kreditvergabepraxis der Banken und beanstandet aus ihrer Sicht zu lockere Tragbarkeitskriterien. Entsprechend ortet sie einen möglichen regulatorischen Verbesserungsbedarf. Eine solche Anpassung würde aber faktisch bedeuten, die bestehende Selbstregulierung zu verschärfen – und den heutigen prinzipienbasierten Ansatz stärker in Richtung uniformer regelbasierter Vorgaben zu verschieben. Aus Sicht der Kantonalbanken geben die von der FINMA publizierten Daten jedoch keinen Hinweis auf eine breite Aufweichung der Tragbarkeitskriterien. Der Grossteil der Banken wendet ihre Modelle innerhalb eines engen und über die Zeit stabilen Rahmens an. Unterschiede zwischen den Instituten erklären sich weitgehend durch deren jeweilige Geschäftsmodelle, Kundenstrukturen und Risikoprofile. Sie sind daher kein Beleg für eine generell zu locker gewordene Kreditvergabe.

SNB-Daten bestätigen robuste Hypothekarportfolios und hohe Kapitalpuffer

Auch die Daten[4] der Schweizerischen Nationalbank (SNB) liefern keine Hinweise auf eine übermässige Risikobereitschaft der Banken. Die grafische Darstellung der SNB-Zahlen zeigt vielmehr (vgl. unten), dass Immobilien in der Schweiz überaus vorsichtig belehnt werden. Die Banken halten die 80-Prozent-Belehnungsgrenze bei Hypothekarfinanzierungen klar ein. Mehr als die Hälfte der Neugeschäfte per Ende 2025 weist sogar eine Belehnung von weniger als zwei Dritteln des Objektwerts auf. Dieser Belehnungsgrad stellt sicher, dass eine Bank bei einem Ausfall einer Kreditnehmerin oder eines Kreditnehmers keinen Verlust erleidet, da der Kredit durch den Wert der Immobilie mehr als ausreichend gedeckt ist.



[2] Antwort des Bundesrates auf die Interpellation Schneeberger 26.3078

[3] FINMA-Aufsichtsmitteilung 02/2025

[4] SNB – Erhebung Neue Hypothekarkredite, Abfrage: 04.05.26

Entscheidend ist zudem, dass sich das Risikoprofil bestehender Hypotheken über die Zeit weiter verbessert – insbesondere durch ordentliche Amortisationen sowie durch die sich meist positiv entwickelnde finanzielle Situation der Kreditnehmerinnen und Kreditnehmer. Die SNB bestätigt in ihrem Finanzstabilitätsbericht 2026[5] entsprechend, dass die Tragfähigkeitsrisiken der Schweizer Haushalte deutlich tiefer ausfallen, wenn nicht nur das Einkommen, sondern die gesamte finanzielle Situation berücksichtigt werden.
Insgesamt zeigen die Fakten und die Einschätzungen der SNB, dass der Hypothekarbestand der Schweizer Banken robust und von hoher Qualität ist. Zudem verfügen gemäss SNB[6] insbesondere inlandorientierte Banken wie die Kantonalbanken über genügend Kapitalpuffer, um auch deutliche Preiskorrekturen am Schweizer Immobilienmarkt zu absorbieren. Dies gilt, ohne dass sie Gegenmassnahmen wie eine Einschränkung der Kreditvergabe oder einen zusätzlichen Kapitalaufbau einleiten müssten. Gestützt wird diese Einschätzung durch eine Analyse des Beratungsunternehmens Orbit36[7].

Verschärfte Vorgaben würden Zugang zu Wohneigentum weiter erschweren
Mit der Inkraftsetzung des «Basel III Final»-Regelwerks am 1. Januar 2025 wurden unter anderem die Eigenkapitalanforderungen für Immobilienkredite risikoadäquat ausgestaltet. Insbesondere bei Wohnrenditeliegenschaften führte dies zu einer Verschärfung und damit zu höheren Finanzierungskosten. Würden nun zusätzlich die Tragbarkeitskriterien verschärft, müssten Banken vermehrt von gewissen Finanzierungen absehen – selbst wenn diese nach ihren internen Risikoberechnungen problemlos tragbar wären. Betroffen wären vor allem Kreditnehmerinnen und Kreditnehmer, deren finanzielle Verhältnisse nicht in ein standardisiertes Schema passen. Eine solche Verschärfung könnte nicht nur den Erwerb von Wohneigentum, sondern auch Investitionen in energetische Sanierungen erschweren. Zudem würde es für Unternehmen, die zusätzlichen Wohnraum schaffen wollen, schwieriger, Kredite zu erhalten.

Weitere Auskünfte:
Verband Schweizerischer Kantonalbanken | Wallstrasse 8 | 4051 Basel
Michele Vono, Leiter Public Affairs & Regulierung | Vizedirektor, Tel. 061 206 66 29, m.vono@vskb.ch

Die Gruppe der Kantonalbanken umfasst 24 Institute mit Niederlassungen in 26 Kantonen. Sie ist damit gesamtschweizerisch präsent und nimmt mit über 19’000 Mitarbeitenden sowie rund 620 Geschäftsstellen eine führende Rolle ein. Ihr Marktanteil im Inlandgeschäft liegt bei 30 Prozent. 1907 haben sich die Kantonalbanken im Verband Schweizerischer Kantonalbanken VSKB zusammengeschlossen. Dieser vertritt die gemeinsamen Interessen der Verbandsmitglieder. Der Verband trägt dazu bei, die Stellung der Kantonalbanken in Gesellschaft, Wirtschaft und Politik zu stärken und fördert die Zusammenarbeit unter den einzelnen Mitgliedern.

[5] SNB-Bericht Finanzstabilität 2026

[6] SNB-Bericht Finanzstabilität 2025

[7] Analyse Orbit36