

Positionen & Meinungen

Neuer Kapitalpuffer bremst Bauträgerfinanzierung

Ab 2026 FMSG-Empfehlung erhöht Kapitalanforderungen für gewerbliche Immobilienkredite stufenweise ab Juli 2026.



Dagmar Gordon

14. Jan 2026 / vor 2 Tagen



Gerhard Veichtlbauer
© Infina

Das Finanzmarktstabilitätsgremium empfiehlt die Einführung eines sektoralen Systemrisikopuffers für gewerbliche Immobilienfinanzierungen. Vorgesehen ist eine stufenweise Anhebung der Kapitalanforderungen für Banken auf 2,0 Prozent ab Juli 2026 und 3,5 Prozent ab Juli 2027. Infina warnt, dass die zusätzliche Eigenmittelbindung den Finanzierungsspielraum der Banken einschränkt und Bauträgerfinanzierungen verteuert. Das treffe den mehrgeschossigen Wohnungsneubau, der überwiegend über gewerbliche Bauträgerstrukturen finanziert wird.

Auch die Wirtschaftskammer Österreich (WKÖ), Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, verweist in ihrer Meldung vom 12.01.2026 auf Investitionsbremsen und spürbare Rechtsunsicherheit, die den Wohnungsmarkt zusätzlich belasten. Eine Beispielrechnung von Infina zeigt die Größenordnung. Bei einem Bauträgerkredit über 1,0 Mio. Euro kann die gebundene Eigenkapitalunterlegung bei entsprechendem Risikogewicht im Zusammenspiel von CRR III und den empfohlenen Pufferstufen von rund 78.750 Euro (vor 1.1.2025) auf rund 210.000 Euro (ab 1.7.2027) steigen. Das reduziert die Finanzierbarkeit von Projekten und schwächt das Neubauangebot.

„Ein stabiles Bankensystem ist unbestritten wichtig. "Entscheidend ist jedoch, dass zusätzliche Kapitalanforderungen nicht prozyklisch wirken und einen ohnehin schwachen Markt weiter austrocknen“, betont Gerhard Veichtlbauer, Leiter Corporate Finance bei Infina. „Wenn Banken mehr Eigenkapital binden müssen, sinkt der Spielraum für neue Projekte und die Finanzierung wird teurer. Das trifft am Ende die Wohnungssuchenden.“