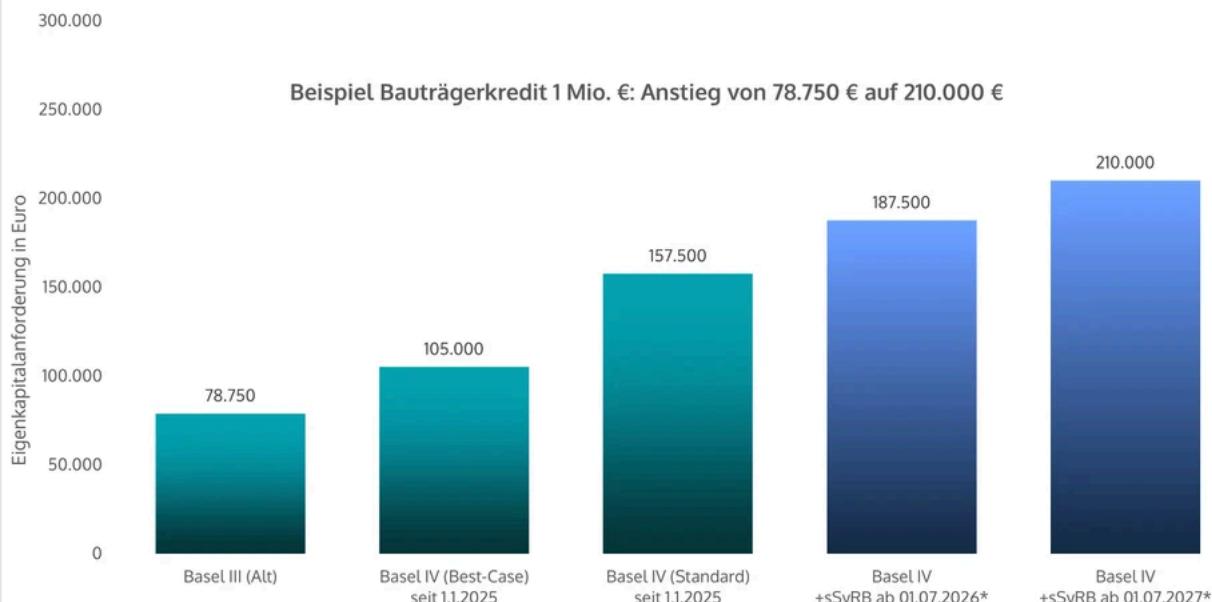


Aufsicht erschwert 2026 Projektfinanzierungen

Trotz drohendem Wohnraummangel

von Laura Fürst

Entwicklung Eigenkapitalanforderungen für Banken



* sSYRB = sektoraler systemischer Risikopuffer (sectoral systemic risk buffer), geplantes Einführungsdatum

Best-Case: Nur bei >50% Vorverkauf oder 25% Eigenkapitaleinsatz (vom fertiggestellten Wert des Objektes) des Bauträgers

INFINA

14.01.2026

Entwicklung Eigenkapitalanforderungen für Banken © Infina

Den freifinanzierten Bauträgern drohen in Zukunft weitere Verschärfungen bei der Finanzierung von - aktuell dringend notwendigen - Immobilienprojekten. Denn das Finanzmarktstabilitätsgremium (FMSG) empfiehlt die Einführung eines sektoralen Systemrisikopuffers für gewerbliche Immobilienfinanzierungen, was eine stufenweise Anhebung der Kapitalanforderungen für Banken auf 2,0 Prozent ab Juli 2026 und auf 3,5 Prozent ab Juli 2027 vorsieht.

Der Finanzierungsberater Infina bewertet dies als problematisches Signal für den Markt. Die zusätzliche Eigenmittelbindung reduziert den Finanzierungsspielraum der Banken und verteuert Bauträgerfinanzierungen in einer Phase, in der der Wohnungsneubau bereits massiv unter Druck steht.

Die regulatorischen Anforderungen an Immobilienfinanzierungen steigen damit weiter deutlich an, nachdem sich die Eigenkapitalanforderungen für Banken bereits durch die Umsetzung von CRR III seit dem 1. Jänner 2025 spürbar erhöht haben. Die Kombination dieser Maßnahmen führt zu einer deutlich höheren Eigenmittelbindung je Finanzierung, was für Banken weniger Spielraum in der Kreditvergabe und eine stärkere Selektion von Projekten bedeutet.

In der Praxis steigen dadurch die Finanzierungskosten für Bauträger, während die Verfügbarkeit von Krediten sinkt, was gerade bei stark rückläufiger Bautätigkeit bremsend auf neue Wohnbauprojekte wirkt. Da der überwiegende Teil des mehrgeschossigen Wohnungsneubaus über gewerbliche Bauträgerstrukturen finanziert wird, wirkt diese Verschärfung unmittelbar auf das Neubaubot und verzögert Projekte oder verhindert deren Umsetzung gänzlich.

Die Finanzierung von Bauträgern ist bereits heute der zentrale Engpass für den Neubau und zusätzliche Kapitalanforderungen verschieben die Kreditvergabe weiter in Richtung besonders risikoarmer Projekte. Dies reduziert die Anzahl finanzierbarer Vorhaben und erhöht die Gesamtkosten, was private Haushalte direkt trifft: Ein sinkendes Neubaubot bei gleichbleibend hohem Bedarf wirkt preistreibend und verschärft den Mangel an leistungsfähigem Wohnraum.

Gerhard Veichtlbauer, Leiter Corporate Finance bei Infina, dazu: „Ein stabiles Bankensystem ist unbestritten wichtig. Entscheidend ist jedoch, dass zusätzliche Kapitalanforderungen nicht prozyklisch wirken und einen ohnehin schwachen Markt weiter austrocknen. Wenn Banken für gewerbliche Wohnbaufinanzierungen mehr Eigenkapital binden müssen, sinkt der Spielraum für neue Projekte und die Finanzierung wird teurer. Das trifft am Ende die Wohnungssuchenden.“ Für 2026 werde eine Übergangsphase erwartet, in der Liquidität und Kreditverfügbarkeit zu kritischen Faktoren werden, weshalb die Qualität der Finanzierungsstrukturierung massiv an Bedeutung gewinne.

von Laura Fürst