

INFINA SIEHT NEUE KAPITALAUFLAGEN ALS BREMSE

Neue Kapitalpuffer könnten Bauträgerkredite deutlich erschweren

News, Immobilien, Finanzen | Redaktion | 14.01.2026

Das FMSG empfiehlt ab Juli 2026 einen Systemrisikopuffer für gewerbliche Immobilienfinanzierungen. Die Maßnahme soll schrittweise greifen und könnte sich auf Kreditverfügbarkeit, Finanzierungskosten und Neubauprojekte auswirken.



Gerhard Veichtlbauer © Infina

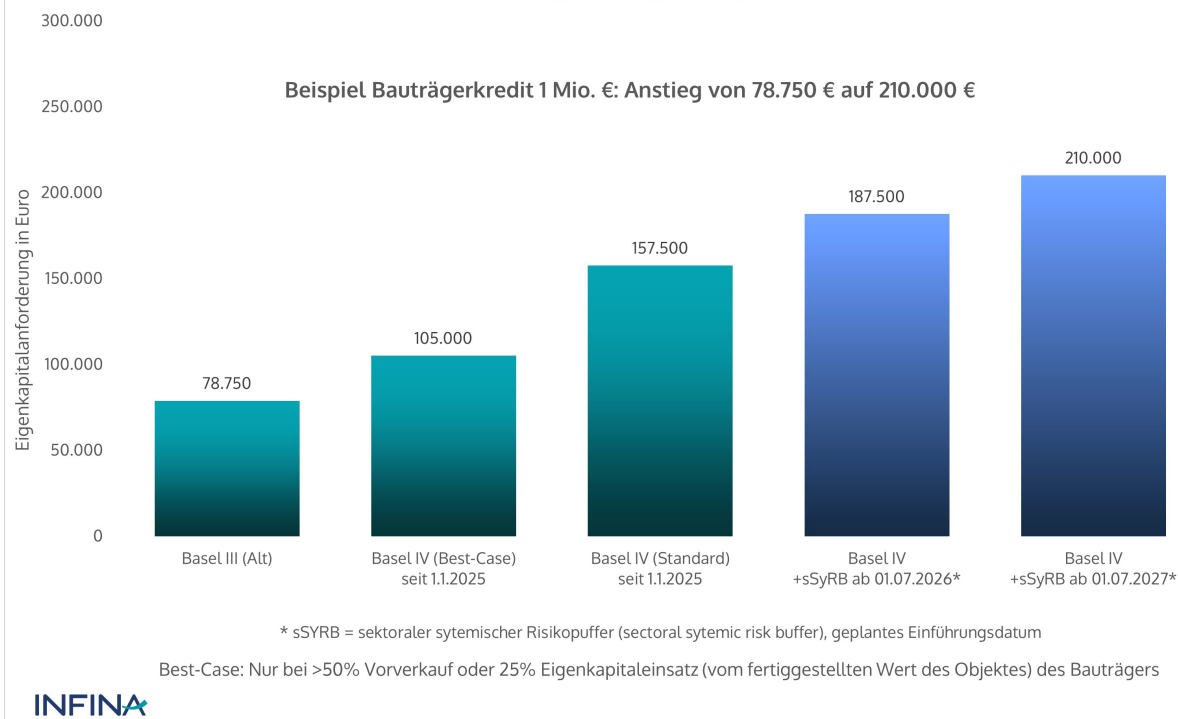
Für Banken könnten ab 2026 weitere regulatorische Verschärfungen bei gewerblichen Immobilienkrediten folgen. Das Finanzmarktstabilitätsgremium (FMSG) empfiehlt die Einführung eines sektoralen Systemrisikopuffers, der stufenweise steigen soll. Vorgesehen ist eine stufenweise Anhebung der Kapitalanforderungen für Banken auf 2,0 Prozent ab Juli 2026 und 3,5 Prozent ab Juli 2027.

Kapitalanforderungen sollen weiter steigen

Hintergrund der Empfehlung ist, dass Banken künftig mehr Eigenmittel für Finanzierungen im Bereich gewerblicher Immobilien vorhalten sollen. Damit würde sich der Druck auf Kreditinstitute weiter erhöhen, vor allem in jenem Segment, das für große Wohnbauprojekte und Bauträgerfinanzierungen wesentlich ist.

Bereits seit der Umsetzung von CRR III per 1. Jänner 2025 sei die Eigenmittelunterlegung spürbar gestiegen. Der zusätzliche Systemrisikopuffer würde die Kapitalbindung weiter ausweiten und damit den Spielraum für neue Kreditvergaben einschränken.

Entwicklung Eigenkapitalanforderungen für Banken



Entwicklung Eigenkapitalanforderungen für Banken © Infina

Kreditspielraum könnte sinken, Kosten steigen

In der Branche wird erwartet, dass die geplante Maßnahme nicht nur zu einer restriktiveren Kreditvergabe führt, sondern auch die Finanzierungskosten nach oben treibt. Vor allem Bauträger könnten stärker selektiert werden, wenn Banken künftig mehr Kapital für solche Kredite binden müssen.

Zusätzlich wird darauf verwiesen, dass ein wesentlicher Teil des mehrgeschossigen Wohnbaus in Österreich über gewerbliche Strukturen abgewickelt wird. Wenn in diesem Bereich Finanzierung schwerer zugänglich oder teurer wird, könne sich das direkt auf Baustarts und Projektumsetzungen auswirken.

Warnungen vor mehr Unsicherheit am Markt

Auch aus der Immobilienwirtschaft wird Kritik laut. Der Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der Wirtschaftskammer Österreich (WKÖ) warnt in diesem Zusammenhang vor Investitionshemmnissen und zusätzlichen Unsicherheiten, die die Situation am Wohnungsmarkt weiter verschärfen könnten.

Beispielrechnung zeigt deutlich höhere Eigenmittelbindung

Wie stark der Effekt ausfallen kann, soll eine Berechnung für einen Bauträgerkredit in Höhe von 1,0 Millionen Euro zeigen, dass die Eigenkapitalbindung unter Basel III (alt) bei 78.750 Euro liege. Im Baseline-Szenario unter Basel IV, inklusive des geplanten Systemrisikopuffers ab Juli 2027, steigt dieser Betrag auf 210.000 Euro.

Das entspräche laut Darstellung einer Erhöhung um 166 Prozent gegenüber der ursprünglichen Ausgangslage.

Bauträgerkredit über 1,0 Mio. Euro unter CRR III und den vom FMSG empfohlenen Kapitalpuffer Stufen

Szenario	Risikogewicht (RW)	EK-Quote (inkl. Puffer)	EK-Bindung absolut	Steigerung
1. Basel III (Alt)	75 % (Retail-Privileg)	10,5 %	78.750 €	Basis
2. Basel IV (Neu)	100 % (ADC-Best-Case*)	10,5 %	105.000 €	+ 33 %
3. Basel IV (Standard)	150 % (ADC-Standard)	10,5 %	157.500 €	+ 100 %
4. Basel IV + sSyRB (geplant ab 01.07.2026)	150 % (ADC-Standard)	12,5 % (inkl. 2,0 % Puffer)	187.500 €	+ 138 %
5. Basel IV + sSyRB (geplant ab 01.07.2027)	150 % (ADC-Standard)	14,0 % (inkl. 3,5 % Puffer)	210.000 €	+ 166 %

Darstellung Infina

* Best-Case: Nur bei >50% Vorverkauf oder 25% Eigenkapitaleinsatz (vom fertiggestellten Wert des Objektes) des Bauträgers, bankinterne Parameter können abweichen

Baukredit über 1,0 Millionen Euro unter CRR III und den vom FMSG empfohlenen Kapitalpuffer Stufen © Infina

Auswirkungen könnten am Wohnungsmarkt spürbar werden

Als mögliche Folge wird genannt, dass weniger Projekte finanziert werden könnten oder sich Finanzierungsentscheidungen verzögern. Das wiederum könnte das Neubauangebot weiter verknappen, mit entsprechenden Folgen für den Markt insgesamt. Wenn Angebot und Bedarf auseinanderdriften, wird mit zusätzlichem Druck auf Preise und Verfügbarkeit gerechnet.

Experte warnt vor prozyklischem Effekt

Gerhard Veichtlbauer, Leiter Corporate Finance bei Infina, verweist auf das Spannungsfeld zwischen Stabilität und Marktfolgen. "Ein stabiles Bankensystem ist unbestritten wichtig. Entscheidend ist jedoch, dass zusätzliche Kapitalanforderungen nicht prozyklisch wirken und einen ohnehin schwachen Markt weiter austrocknen", sagte Veichtlbauer.

Er erklärte, dass Banken bei höheren Anforderungen mehr Eigenkapital für gewerbliche Wohnbaufinanzierungen vorhalten müssten. Dadurch werde der Spielraum kleiner, Kredite könnten teurer werden und am Ende treffe es Wohnungssuchende.

2026 könnte zur schwierigen Übergangsphase werden

Für 2026 erwartet Infina eine Phase, in der Liquidität und Kreditverfügbarkeit besonders entscheidend werden. In einem ohnehin angespannten Umfeld könnte eine weitere Einschränkung der Finanzierungsmöglichkeiten zum Bremsfaktor werden.

Gleichzeitig wird betont, dass in einem strengerem Markt die Qualität der Projektaufbereitung und Strukturierung noch stärker in den Vordergrund rücke. Ziel müsse es sein, Finanzierungen trotz wachsender Anforderungen weiterhin möglich zu machen, ohne Projekte unnötig zu blockieren.