

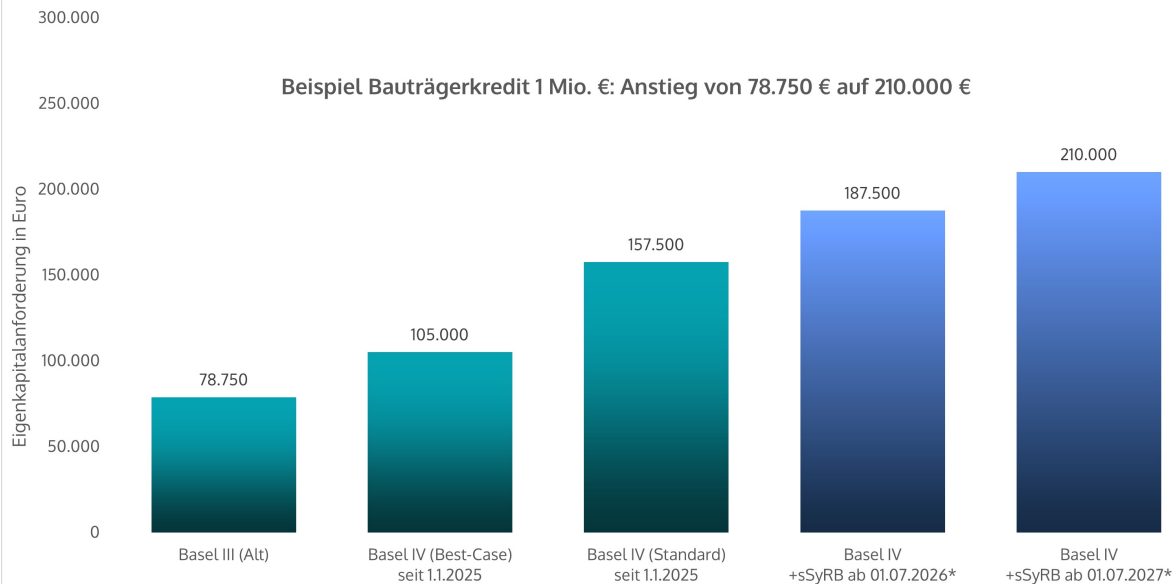


Infina warnt: Neuer Kapitalpuffer bremst Bauträgerfinanzierung ab 2026

vor 3 Tagen | 3 Minuten

Inland

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

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.

Infina, Österreichs größter unabhängiger Kreditvermittler, sieht darin ein problematisches Signal für den Markt. 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. Die zusätzliche Eigenmittelbindung reduziert den Finanzierungsspielraum der Banken und verteuert Bauträgerfinanzierungen in einer Phase, in der der Wohnungsneubau bereits massiv unter Druck steht.

Verschärfung der Rahmenbedingungen

Die regulatorischen Anforderungen an Immobilienfinanzierungen in Österreich steigen weiter deutlich an. Mit der Umsetzung von CRR III ab 1. Jänner 2025 haben sich die Eigenkapitalanforderungen für Banken bereits spürbar erhöht. Die nun empfohlene Einführung eines zusätzlichen sektoralen Systemrisikopuffers verschärft diese Entwicklung weiter. Ab Juli 2026 sollen Banken für gewerbliche Immobilienkredite zusätzlich 2,0 Prozent Eigenkapital vorhalten, ab Juli 2027 steigt dieser Wert auf 3,5 Prozent.

In Kombination führen diese Maßnahmen zu einer deutlich höheren Eigenmittelbindung je Finanzierung. Für Banken bedeutet das weniger Spielraum in der Kreditvergabe und eine stärkere Selektion von Projekten. In der Praxis steigen dadurch die Finanzierungskosten für Bauträger, während gleichzeitig die Verfügbarkeit von Krediten sinkt. Gerade in einem Marktumfeld mit stark rückläufiger Bautätigkeit wirkt diese Verschärfung bremsend auf neue Wohnbauprojekte.

Der überwiegende Teil des mehrgeschossigen Wohnungsneubaus wird über gewerbliche Bauträgerstrukturen finanziert. Eine Verschärfung der regulatorischen Anforderungen in diesem Segment wirkt daher unmittelbar auf das Neubauangebot. Sinkende Kreditverfügbarkeit und steigende Finanzierungskosten verzögern Projekte oder führen dazu, dass sie gar nicht mehr umgesetzt werden.

Marktselektion und Folgen für Wohnungssuchende

Die Finanzierung von Bauträgern und Projektentwicklern ist bereits heute der zentrale Engpass für den Neubau. Zusätzliche Kapitalanforderungen verstärken die Selektion der Banken und verschieben die Kreditvergabe weiter in Richtung besonders risikoarmer Projekte. Das reduziert die Anzahl finanzierbarer Vorhaben, verzögert Baustarts und erhöht die Gesamtkosten.

Die Folgen treffen private Haushalte direkt. Wenn weniger Projekte umgesetzt werden, sinkt das Neubauangebot, während der Bedarf hoch bleibt. Das wirkt preistreibend und verschärft den Mangel an leistbarem Wohnraum. In einem ohnehin fragilen Marktumfeld bremst eine weitere regulatorische Verschärfung die Investitionsbereitschaft zusätzlich.

Systemstabilität und Liquiditätssicherung

„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 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 erwartet Infina eine Übergangsphase, in der Liquidität und Kreditverfügbarkeit für viele Marktteilnehmer zum kritischen Faktor werden. Umso wichtiger ist eine ausgewogene Regulierung, die Risikovorsorge ermöglicht, ohne die Finanzierung tragfähiger Projekte unnötig zu bremsen. In diesem restriktiven Umfeld gewinnt die Qualität der Finanzierungsstrukturierung massiv an Bedeutung. Infina setzt weiterhin auf eine exzellente Projektaufbereitung, um gewerbliche Immobilienfinanzierungen auch unter diesen verschärften Vorzeichen sicherzustellen.