

PM

01|2026

INFINA

Infina Pressemitteilung

Wir halten Sie immer auf dem Laufenden.



infina.at





Infina warnt: Neuer Kapitalpuffer bremst Bauträgerfinanzierung ab 2026

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

Wien/Innsbruck, 14. Jänner 2026. 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, 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.

Die nachstehende Beispielrechnung zeigt, wie stark sich CRR III und die geplanten Kapitalpuffer auf die Eigenkapitalbindung bei einem Bauträgerkredit über 1,0 Mio. Euro auswirken können.

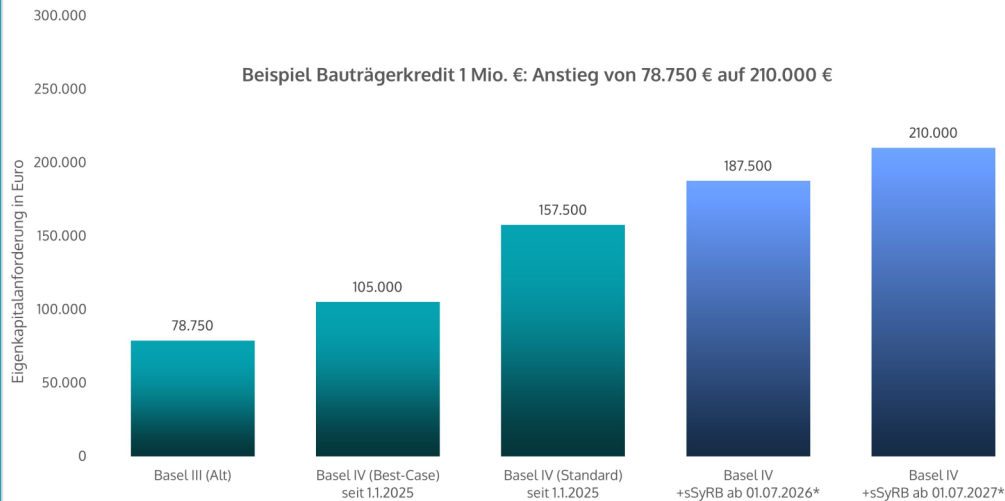
Der überwiegende Teil des mehrgeschossigen Wohnungsneubaus wird über gewerbliche Bauträgerstrukturen finanziert. Eine Verschärfung der regulatorischen Anforderungen in diesem Segment wirkt daher unmittelbar auf das Neubauangebot. Sinkende Kreditverfügbarkeit und steigende Finanzierungskosten verzögern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



PM

Infina Pressemitteilung

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

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 %

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

infina.at

INFINA Credit Broker GmbH

Firmensitz
6020 Innsbruck
Brixner Straße 2/4
T 0 512 584 380
F 0 512 584 380 14
office@infina.at

Handelsgericht Innsbruck
UID ATU 51769803
GISA (Reg.Nr.): 21141089

FN 209934b
DVR 3002451

UniCredit Bank Austria AG
IBAN AT67 1200 0504 1433 1700
BIC BKAUATWW



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.



Über Infina

Infina betreibt die führende Omnichannel-Plattform für Immobilienfinanzierungen und ist ein unabhängiges, österreichweit tätiges Beratungsunternehmen. Kunden und Partner profitieren von der Leistungsfähigkeit der Plattform und der Größe des Unternehmens, mit dem klaren Anspruch, für jeden Kunden die passende Finanzierung zu finden. Die eigens entwickelte Technologie, Profin, wird bereits von mehr als 500 Vertriebspartnern genutzt, denen über 600 Kreditprodukte österreichischer und deutscher Kreditinstitute zur Verfügung stehen. Mit seiner eigenen Vertriebsorganisation ist Infina als Wohnbau-Finanz-Experte an über 100 Standorten in ganz Österreich vertreten. Seit der Gründung im Jahr 2001 vermittelt das Unternehmen Finanzierungen an über 120 Banken und Bausparkassen.

Infina trägt durch die Digitalisierung der Prozesse aktiv zum technologischen Wandel bei und bietet die modernste Form der Netzwerk-Kooperation für Partner an. Mit der Einführung des End-to-End-Prozesses wurden alle an einer Transaktion beteiligten Parteien eingebunden. Damit bietet Infina ein integriertes Geschäftsmodell an, das Experten für Dienstleistungen rund um den Immobilienkauf digital vernetzt. Mit einem Neugeschäftsvolumen von 1,39 Milliarden Euro im Jahr 2025 ist Infina der Marktführer bei der freien und digitalen Vermittlung privater Immobilienfinanzierungen in Österreich. Aktuell erweitert Infina das Portfolio um Immobiliendienstleistungen wie Bewertung, Kauf, Verkauf und Vermietung, die bereits in ausgewählten Regionen verfügbar sind und in Kürze flächendeckend allen Kunden und Partnern zur Verfügung stehen. Infina bietet damit wirtschaftlich tragfähige Lösungen für Netzwerkpartner entlang der gesamten Wertschöpfungskette.

www.infina.at

Rückfragen & Kontakt:

INFINA Credit Broker GmbH

Hagen Luckert

Mobil: +43 664 611 97 39

hagen.luckert@infina.at