Was ändert sich 2027 bei den Banken und sinken dadurch die Bauzinsen?

Erstellt **26.11.2026** · Christian Sperling

DIE KURZE ANTWORT

Die Bundesregierung will die zusätzlichen nationalen Kapitalpuffer für Immobilienkredite zum 01.01.2027 abschaffen. Banken müssten dann für Wohnbaukredite etwas weniger Eigenkapital vorhalten. Gleichzeitig steigt für Banken mit eigenen Risikomodellen die Eigenkapital-Untergrenze. Rechnerisch geht es beim Bauzins um wenige hundertstel Prozentpunkte, ob Banken sie weitergeben, ist offen. Die Höhe der Bauzinsen bestimmt weiterhin vor allem der Kapitalmarkt.

Seit dem Sommer hören wir in der Beratung immer wieder dieselbe Frage: Müssen Banken ab 2027 weniger Sicherheiten vorhalten und werden Baukredite dadurch günstiger? Die Frage ist berechtigt, sie vermischt aber zwei Dinge. Es geht nicht um die Sicherheiten, die Sie als Kunde stellen. Es geht um das Eigenkapital, das die Bank selbst für Ihren Kredit zurücklegen muss.

In diesem Beitrag ordnen wir ein, was sich 2027 bei den Banken tatsächlich ändert, was davon schon feststeht und wie stark Ihr Zins darauf reagieren kann.

Was ist der Kapitalpuffer für Immobilienkredite?

Banken müssen jeden Kredit zu einem Teil mit eigenem Kapital unterlegen. Wie viel, hängt vom Risiko ab: Die Aufsicht rechnet den Kredit in einen risikogewichteten Betrag um. Bei einem gut besicherten Wohnbaukredit ist dieser Betrag deutlich kleiner als die Darlehenssumme. Auf ihn beziehen sich feste Mindestquoten und zusätzliche Puffer.

Einen dieser Puffer hat die Finanzaufsicht BaFin 2022 eigens für Kredite angeordnet, die mit Wohnimmobilien besichert sind: den sektoralen Systemrisikopuffer nach § 10e Kreditwesengesetz. Anlass waren die stark gestiegenen Immobilienpreise. Seit Februar 2023 mussten Banken dafür 2 % vorhalten. Zum 01.05.2025 senkte die BaFin den Puffer auf 1 %. Nach ihren Angaben mussten die Banken dadurch rund 2 bis 2,5 Mrd. € weniger Kapital binden.

Für die Einordnung wichtig: Der Puffer ist keine Sicherheit, die Sie stellen. An Grundschuld, Beleihungswert oder den Unterlagen für Ihre Finanzierung ändert er nichts.

Was sich 2027 bei den Banken ändert

Für Wohnbaukredite sind fünf Entwicklungen relevant. Nicht alle davon entlasten die Banken.

Änderung	Was sie bedeutet	Stand 26.11.2026
Kapitalpuffer für Immobilienkredite	Der Koalitionsausschuss hat am 02.07.2026 beschlossen, die zusätzlichen nationalen Kapitalpuffer für Immobilienkredite zum 01.01.2027 abzuschaffen. Nach Darstellung der Bankenverbände ist damit der Systemrisikopuffer von derzeit 1 % gemeint.	Politisch beschlossen. Eine Verfügung der BaFin lag uns bei Redaktionsschluss noch nicht vor.
Eigenkapital-Untergrenze (Output Floor)	Banken mit eigenen Risikomodellen dürfen ihren Kapitalbedarf nicht beliebig klein rechnen. Die Untergrenze steigt am 01.01.2027 von 55 % auf 60 % des Standardansatzes und bis 2030 auf 72,5 %. Das erhöht den Kapitalbedarf vor allem großer Banken.	Geltendes EU-Recht (Art. 465 CRR)
Übergangsregel für Wohnbaukredite	Deutschland nutzt eine Option der EU: Bei der Untergrenze zählt der Teil eines Wohnbaukredits bis 55 % des Immobilienwerts bis Ende 2032 mit 10 % statt 20 % Risikogewicht, solange die Verluste im Markt niedrig bleiben. Das dämpft den Anstieg.	Geltendes Recht (§ 10 Abs. 9 KWG)
EU-Bankenpaket	Die EU-Kommission will im ersten Quartal 2027 Vorschläge vorlegen, unter anderem zur Untergrenze und zu Hypothekenkrediten. Konkrete Zahlen nennt sie bisher nicht.	Absicht, noch kein Gesetz
Kapitalanforderungen der EZB	Für die direkt von der EZB beaufsichtigten Banken liegt die Anforderung an das harte Kernkapital 2027 im Durchschnitt bei 11,3 % nach 11,2 % im Vorjahr.	Festgelegt am 19.11.2026

Am 20.11.2026 ist außerdem das neue Verbraucherkreditrecht in Kraft getreten. Es zielt vor allem auf Konsumkredite, Ratenkäufe und Überziehungen. Neu sind auch Regeln dafür, welche Daten in ein Scoring einfließen dürfen (§ 37a BDSG). Für Baufinanzierungen ändert sich dadurch nach unserer Einschätzung wenig.

Sinken die Bauzinsen, wenn der Puffer wegfällt?

Rechnen wir es an einem Beispiel durch. Die Annahmen: 400.000 € Darlehen, ein Risikogewicht von 35 % und eine Bank, die ihr Eigenkapital mit 8 Prozentpunkten Mehrkosten gegenüber Fremdkapital kalkuliert. Beide Werte unterscheiden sich je Bank und Finanzierung. Das Beispiel ist unverbindlich und kein Angebot.

Rechenschritt	Ergebnis
Risikogewichteter Betrag: 400.000 € × 35 %	140.000 €
Puffer von 1 % auf diesen Betrag	1.400 € Eigenkapital
Mehrkosten pro Jahr: 1.400 € × 8 %	112 € (rund 9 € im Monat)
Umgerechnet auf den Zins: 112 € ÷ 400.000 €	0,028 Prozentpunkte

Selbst wenn eine Bank die Ersparnis vollständig weitergibt, sinkt der Zins in diesem Beispiel um weniger als drei hundertstel Prozentpunkte. Bei einem niedrigeren Risikogewicht ist es noch weniger. Zum

Vergleich: Die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen stieg laut Bundesbank von 2,64 % Ende Oktober 2025 auf 3,58 % Ende September 2026, also um fast einen ganzen Prozentpunkt.

Auch die Erfahrung spricht für einen kleinen Effekt. Nach einer Berechnung der Bundesbank erhöhte der Puffer von 2 % die gesamte Kapitalanforderung der Banken um nur 0,18 Prozentpunkte. Nach seiner Einführung fand die Bundesbank keine Hinweise darauf, dass sich Immobilienkredite über den allgemeinen Zinsanstieg hinaus verteuert hätten. Das Kreditangebot hat der Puffer nach ihrer Einschätzung ebenfalls nicht verringert. Eine viel zitierte Studie des Baseler Ausschusses für Bankenaufsicht schätzt den Zinsaufschlag auf rund 0,13 Prozentpunkte je Prozentpunkt zusätzlicher Kapitalquote und versteht diesen Wert eher als Obergrenze. Der verbleibende Puffer von 1 % entspricht einem Bruchteil davon.

Ob die Ersparnis bei Ihnen ankommt, entscheidet der Wettbewerb. In einer Befragung der Bundesbank nannten die teilnehmenden Banken ihr Eigenkapital nicht als Engpass, den Wettbewerb in der Baufinanzierung dagegen als sehr intensiv. Eine Entlastung kann deshalb im Preis landen, sie kann aber genauso in der Kalkulation der Bank aufgehen. Messbar wird das erst im Laufe des Jahres 2027.

Was gegen eine Lockerung spricht

Der Ausschuss für Finanzstabilität, in dem Bundesfinanzministerium, Bundesbank und BaFin vertreten sind, hielt den Puffer von 1 % noch im Juli 2026 für angemessen. Auch die Bundesbank bewertet die bestehenden Kapitalpuffer in ihrem Finanzstabilitätsbericht vom November 2026 als angemessen. Sie verweist auf hohe Beleihungen: Im zweiten Quartal 2026 lag bei fast 40 % der neuen Wohnbaukredite der Fremdkapitalanteil über 90 %. Bei knapp 11 % lag der Kredit sogar über dem Immobilienwert.

Der Ausschuss hält außerdem eine Rechtsgrundlage für einkommensbezogene Grenzen bei der Kreditvergabe für nötig, also für Obergrenzen der Rate im Verhältnis zum Einkommen. Einen Gesetzentwurf dazu gibt es bisher nicht. Käme er, würde das die Finanzierung mit hoher Beleihung und knappem Budget eher erschweren als erleichtern.

Was das für Ihre Finanzierung bedeutet

Auf 2027 zu warten lohnt sich wegen der Bankenregeln nicht. Die Schwankungen am Kapitalmarkt sind regelmäßig größer als der mögliche Effekt. Deutlich mehr bewegen die Hebel, die Sie selbst in der Hand haben:

- **Beleihungsauslauf:** Banken staffeln ihre Zinsen nach dem Anteil des Kredits am Immobilienwert. Wie die Stufen funktionieren, erklärt unser Artikel Beleihungswert und Beleihungsauslauf.
- **Bankenvergleich:** Die Unterschiede zwischen Banken für dieselbe Finanzierung sind in unserer Praxis regelmäßig größer als jeder Effekt aus der Regulierung. Achten Sie beim Vergleich auf den Sollzins und auf Bedingungen wie Sondertilgung und Bereitstellungszinsen.
- **Zinsbindung:** Endet Ihre Zinsbindung in den nächsten Jahren, können Sie den Anschlusszins mit einem Forward-Darlehen bis zu 60 Monate im Voraus sichern.
- **Marktlage:** Wo die Bauzinsen gerade stehen, zeigt unsere Seite Bauzinsen aktuell. Was sie bewegt, erklärt der Beitrag Wie sich Zinsen entwickeln.

Unsere Einordnung aus der Beratungspraxis: Wir beobachten die Konditionen von über 600 Banken täglich. Fällt der Puffer zum Jahreswechsel tatsächlich weg, sehen wir zeitnah, ob einzelne Banken ihre Konditionen anpassen. Bis dahin gilt: Eine gute Finanzierung entsteht aus Eigenkapital, der passenden Zinsbindung und dem richtigen Bankpartner, nicht aus der Hoffnung auf eine Regeländerung. Erstgespräch vereinbaren.

Häufige Fragen

Müssen Banken ab 2027 weniger Sicherheiten verlangen?

Nein. Es geht um das Eigenkapital, das Banken selbst für Wohnbaukredite vorhalten. An Grundschuld, Beleihungswert und Unterlagen ändert der geplante Wegfall des Kapitalpuffers nichts.

Ist der Wegfall des Kapitalpuffers beschlossen?

Politisch ja. Der Koalitionsausschuss hat am 02.07.2026 beschlossen, die zusätzlichen nationalen Kapitalpuffer für Immobilienkredite zum 01.01.2027 abzuschaffen. Angeordnet hat den Puffer die BaFin per Allgemeinverfügung. Eine Verfügung zur Aufhebung lag uns am 26.11.2026 noch nicht vor.

Um wie viel könnten die Bauzinsen sinken?

Rechnerisch um wenige hundertstel Prozentpunkte. In unserem Beispiel mit 400.000 € Darlehen sind es 0,028 Prozentpunkte, wenn die Bank die Ersparnis vollständig weitergibt. Ob Banken das tun, ist offen.

Sollte ich mit meiner Finanzierung bis 2027 warten?

Wegen der Bankenregeln lohnt sich das nach unserer Einschätzung nicht. Die Schwankungen am Kapitalmarkt sind regelmäßig größer als dieser Effekt. Mehr bewirken Eigenkapital, Zinsbindung und ein breiter Bankenvergleich.

Was ist der Output Floor?

Eine Untergrenze für Banken, die ihr Kreditrisiko mit eigenen Modellen berechnen. Ihr Kapitalbedarf darf einen Mindestanteil des Standardansatzes nicht unterschreiten. Dieser Anteil steigt am 01.01.2027 von 55 % auf 60 % und bis 2030 auf 72,5 %.

QUELLEN UND STAND –

- Koalitionsausschuss, Programm für Aufschwung und Beschäftigung, 02.07.2026: Abschaffung zusätzlicher nationaler Kapitalpuffer für Immobilienkredite zum 01.01.2027
- BaFin, Allgemeinverfügung zur Anordnung eines Kapitalpuffers für systemische Risiken nach § 10e KWG vom 30.04.2025 und Meldung vom 30.04.2025 (Senkung von 2 % auf 1 %, Entlastung rund 2 bis 2,5 Mrd. €)
- Verordnung (EU) 2024/1623 (CRR III), Art. 465 Abs. 1, 5 und 9 CRR; § 10 Abs. 9 KWG
- EU-Kommission, Mitteilung COM(2026) 615 final vom 17.07.2026 zur Wettbewerbsfähigkeit des Bankensektors
- EZB, Ergebnisse der aufsichtlichen Überprüfung (SREP) für 2027, 19.11.2026
- Ausschuss für Finanzstabilität, Dreizehnter Bericht zur Finanzstabilität in Deutschland, BT-Drucksache 21/7250, 01.07.2026
- Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2026, 12.11.2026; Renditen börsennotierter Bundeswertpapiere (Monatsendwerte)
- Deutsche Bundesbank, Technical Paper zum sektoralen Systemrisikopuffer, 2022; Rede zur Finanzstabilität, 2023; Gastbeitrag Michael Theurer, 07.05.2025
- Deutsche Bundesbank, Befragung von Banken zur Wohnimmobilienfinanzierung, 25.08.2026
- Basel Committee on Banking Supervision, An assessment of the long-term economic impact of stronger capital and liquidity requirements, August 2010
- Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie (EU) 2023/2225, BGBl. 2026 I Nr. 139, in Kraft seit 20.11.2026
- Stand 26.11.2026

Sperling Baufinanzierung · Christian Sperling · Erlaubnisse nach § 34i und § 34c GewO (§ 34c ab 20.11.2026 mit Übergangsregeln nach § 162 GewO)

Grote Gert 16 · 47495 Rheinberg · Telefon 02843 906 66 60 · anfrage@sperling-baufinanzierung.de

Zweigstelle Moers: Mittelstraße 17 · 47441 Moers · Telefon 02841 9815171

Quelle: sperling-baufinanzierung.de · Ausdruck vom 26.11.2026 · Angaben ohne Gewähr, kein Angebot im Sinne des § 34i GewO