

PRESSEINFORMATION

Advicum-Analyse:

Immobilienbranche braucht Sicherheitsgurte für die kommende Zinswende

- Rechtzeitiger Umstieg auf Fixverzinsung ist sinnvoll
- Derivative Finanzinstrumente bieten Sicherheitsnetz

Ein Szenario steigender Finanzierungskosten für Immobilienkredite, ausgelöst durch künftige Leitzinserhöhungen der Europäischen Zentralbank, scheint unausweichlich. Über Zeitpunkt und Ausmaß wird viel diskutiert; trotz scheinbarer Entwarnung ist das Thema aber aktueller denn je. „Fakt ist, dass die Immobilienbranche exponiert wie kaum ein anderer Sektor ist“, betont Advicum Finanzexperte Michael Smutny. „Sicherheitsgurte für steigende Immobilienfinanzierungen anzulegen“, sei daher ein Gebot der Stunde für den vorausschauenden Immobilienbestandhalter. Anders als im Straßenverkehr gebe es dazu zwar keine gesetzliche Verpflichtung – die Prüfung und Anwendung unterschiedlicher Möglichkeiten ist aber aus Sicht von Advicum dringend anzuraten.

Heftiges Beben vorprogrammiert

Schon ein Anstieg der Leitzinsen um nur ein Prozent würde zu einem heftigen Beben am Immobilienmarkt führen, ist man bei den Unternehmensberatern am Wiener Bauernmarkt überzeugt. Wertverluste im zweistelligen Prozentbereich wären zu erwarten, Kreditausfälle seien vorprogrammiert. „Dementsprechend sollte man frühzeitig eine sinnvolle Strategie festlegen, um Projekte langfristig abzusichern. So biete die derzeit noch relativ flache Zinskurve eine gute Gelegenheit, rechtzeitig von einer variablen, indikatorgebundenen Finanzierung auf eine mehrjährige Fixverzinsung umzusteigen. Übliche Laufzeitbänder liegen zwischen 5 und 10 Jahren, gegebenenfalls werden auch längere Fixzinlaufzeiten gewährt.

„Alternativ dazu kann unter Einbeziehung derivativer Finanzinstrumente das heutige Zinsniveau für die Zukunft gesichert werden“, so Advicum-Experte Smutny. Die bestehende Finanzierung läuft für einen definierten Zeitraum auf variabler Basis indikatorgebunden weiter. Schon jetzt wird aber unter Berücksichtigung der vertragsgemäßen Tilgungsstruktur der Immobilienfinanzierung der Zinssatz beispielsweise ab Beginn 2020 fixiert. Gerade beim aktuellen Marktszenario, das in den nächsten Jahren deutlich höhere Zinsniveaus erwarten lässt, sei dieses Instrument des „Forwards“ eine prüfungswerte Variante, meint man bei Advicum. Allerdings: Forwards sind mit einer Gebühr verbunden, die durch Treasury Experten individuell berechnet wird.

Auf Nummer Sicher: Cap und Collar

Eine weitere derivative Möglichkeit, ein Sicherheitsnetz bei seiner variabel konditionierten Immobilienfinanzierung einzuziehen, ist die Einbeziehung einer vorweg definierten Zinsobergrenze. Der für den Kunden entscheidende Außenzinssatz bewegt sich entlang der veränderlichen Zinskurve. Wird aber ein definierter Schwellenwert erreicht („Cap“), wird der zur Verrechnung kommende Zinssatz auf diesem Niveau quasi eingefroren. Der Nutzer, der diesen „Sicherheitsgurt“ anwendet, erkaufte sich die Sicherheit mit der Bezahlung einer sogenannten Cap-Prämie.

Kostenneutral könne man sich schließlich mit dem „Zero-Cost-Collar“, einer speziellen Form des Caps, gegen ungünstige Zinsentwicklungen absichern. Dabei wird für die Immobilienfinanzierung ein „Zinsband“ definiert. Steigen die Zinsen über den oberen Schwellenwert, wird der Außenzinssatz auf diesem Niveau eingefroren. Sinken hingegen die Zinsen (im derzeitigen Marktumfeld eher unwahrscheinlich), fällt der Zinssatz nicht unter den

unteren Schwellenwert. „Die dahinter liegenden Derivate sind dabei so bemessen, dass sich die Kosten des oberen und unteren Derivates neutralisieren und für den Immobilienbestandhalter keine gesonderte Prämie zu entrichten ist“, erklärt Smutny.

Wien, 25. April 2019

Über Advicum Consulting GmbH

Die Advicum Consulting GmbH, ein eigentümergeführtes österreichisches Beratungs- und Investmentunternehmen, verfügt über umfassende Erfahrungen in Managementconsulting und Corporate Finance. Seit der Gründung im Jahr 2002 hat Advicum hunderte Projekte von über 150 Kunden betreut und in die Realität umgesetzt. Spezialisiert ist das Unternehmen auf Transformations-Management, die Veränderung von Strategien, Strukturen, Abläufen, Denk- und Handlungsmustern in einem Unternehmen, um dieses deutlich wettbewerbsfähiger zu machen. Besonders aktuell in diesem Zusammenhang ist die Verknüpfung von „Old & New Economy“, insbesondere durch Automatisierung und Digitalisierung. Die Branchenschwerpunkte liegen in den Bereichen Immobilienwirtschaft, Industrie und Handel.

Rückfragehinweis:

Advicum Consulting GmbH
Bauernmarkt 10/16
1010 Wien
Tel.: +43 (1) 236 1116 0
office@advicum.com

PR-Büro Halik
Tel.: +43 (2266) 67 477
office@halik.at