

## PRESSEINFORMATION

Advicum-Analyse zur Immobilienfinanzierung:

### **Strenge Prüfung für gute Kredite**

- Letzte Chance für günstige Fixzinsen
- Banken wollen Garantien auch für „Down-Side-Szenarien“
- Nachhaltigkeit ist ein entscheidender Faktor geworden
- Verschärfte Regularien sollen Immobilienblase verhindern

Die Uhr tickt: Wer sich nicht in den nächsten Monaten eine Fixverzinsung für sein Immobilienprojekt sichert, läuft Gefahr, zum Opfer einer absehbaren deutlichen Zinserhöhung zu werden. Geprüft wird im institutionellen Bereich ebenso wie beim privaten Häuslbauer freilich jetzt schon strenger als je zuvor, nicht zuletzt aufgrund der verschärften regulatorischen Vorschriften. Dies zeigt eine aktuelle Analyse des Wiener Beratungsunternehmens Advicum Consulting.

### **Die Zinswende steht bevor**

„Die goldenen Niedrigzins-Zeiten für Immobilieninvestoren gehen definitiv ihrem Ende entgegen, die Talsohle der Zinsen haben wir längst durchschritten“, ist Advicum Finanzexperte Michael Smutny überzeugt. Noch warten die Nationalbanken mit Leitzinserhöhungen zu, doch der Zinsmarkt ist bereits in Bewegung gekommen. Und je nach Krisenverlauf können schon zum Jahresende höhere Zinsniveaus Immobilienfinanzierungen schmerzlich verteuern. „Denn die Signale einer Zinswende sind unüberhörbar. Dass es 2023 noch so günstige Zinsen wie heute für Immobilienprojekte geben wird, kann man de facto ausschließen“, so Smutny. Dementsprechend sollte man die Finanzierung seines Immobilienprojektes klären, so lange noch genug günstiges Geld dafür in den Banken bereit liegt. Auch wenn das bedeutet, sich erheblich strengeren Prüfungen als früher unterwerfen zu müssen.

„Know your customer“ heißt es heute in den Banken – wer ist der „ultimate Shareholder“ hinter einem Projekt? Steht dieser auf einer aktuellen Sanktionsliste, kommt ein Kredit nicht in Frage. Wurde diese Hürde genommen, liegt der Fokus auf der Prüfung der Rückzahlungsfähigkeit. Die klassische Hypothek reicht nur selten aus, statt dessen wird ein genaues Auge auf den Cash Flow des Projektes geworfen, es werden Stressszenarien und Sensitivitäten berechnet. „Die Banken legen immer größeren Wert darauf, dass die Rückzahlung auch in einem möglichen Down-Side-Szenario ungefährdet ist“, heißt es in der Advicum-Analyse. Oft werden Zins-Absicherungen durch Hedging-Instrumente gefordert, ergänzt um Versicherungsvinkulierungen, persönliche Haftungen oder bei gewerblichen Projekten sogar die Verpfändung der Eigentümergesellschaft. Bleibt die Rückzahlung des Kredites dauerhaft aus, gehört der Bank dann nicht nur die Immobilie, sondern gleich die ganze Gesellschaft hinter dem Projekt.

### **Ohne Nachhaltigkeit geht nichts**

In der Höhe der Kreditvergabe orientieren sich die Banken strenger als bisher an standardisierten Kennzahlen. LTC (Loan to Cost) und LTV (Loan to Value) geben Aufschluss über die akzeptable Belehnungshöhe der Immobilie. „30 bis 35 Prozent Eigenmittel sollten schon vorhanden sein, im Detail hängt dann vieles auch von Art und Standort der Immobilie ab. Hat beispielsweise ein Gewerbepark noch Sinn, wenn man ihn nur mit dem Auto erreichen kann?“, betont Advicum Experte Smutny. Faktoren wie steigende Mobilitätskosten oder höheres Umweltbewusstsein fließen in diese Bewertung selbstverständlich mit ein. Überhaupt sei die Nachhaltigkeit eines Immobilienprojektes und deren zertifizierter Nachweis in den Bau- und Betriebsplänen längst eines der wichtigsten Kriterien bei der Vergabe von Finanzierungsmitteln geworden.

## Alternative Finanzierungs-Optionen

Wer hofft, dass er eine günstigere Finanzierung bekommt, wenn er es bei unterschiedlichen Banken versucht, wird in den meisten Fällen enttäuscht werden, die Konditionen unterscheiden sich nämlich üblicherweise nur geringfügig. Alternativ bietet der Finanzmarkt natürlich weitere Optionen, wenn der Gang zur (Haus-)Bank nicht den erhofften Finanzierungserfolg gebracht hat. Beispielsweise durch sogenannte „Immobilien Crowd Plattformen“ wie dagobertinvest.at, rendity.com, homerocket.com, conda.at oder recrowd.at. Über diese lassen sich Mittel zumeist kleinerer Investoren bzw. den „Schwarm“ auftreiben, denen ein adäquates Zinsversprechen gegeben wird. „Diese Form der Immobilienfinanzierung steckt hierzulande aber noch in den Kinderschuhen und ist bis dato lediglich bei kleineren und mittleren Projekten erprobt“, analysiert Advicum.

Natürlich bleibe auch noch der Schritt auf den Kapitalmarkt ein gangbarer Weg. Die Emission von Aktien oder Anleihen richtet sich primär an institutionelle Investoren. Knowhow und eine entsprechende Qualifikation der Vorstände vorausgesetzt, biete dieser Weg durchaus Chancen, sei aber unter dem Strich dennoch meist teurer als die klassische Finanzierung durch die Hausbank, und nicht ohne Risiko. „So komplex Immobilienfinanzierung in schwierigen Zeiten erscheinen mag, machen die strengen Regularien letztlich doch viel Sinn. Denn neben all den wirtschaftlichen und sozialen Problemen, mit denen wir in diesem Jahrzehnt zu kämpfen haben, ist eine platzende Immobilienblase wohl das Letzte, das wir brauchen können“, so Smutny abschließend.

Wien, 9. Juni 2022

## Advicum Consulting

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 300 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, Handel und im Public Sector.

## 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  
c.halik@halik.at