

# **AKTUELLE HERAUSFORDERUNGEN BEI IMMOBILIEN- FINANZIERUNGEN**

RAIFFEISEN-LANDESBANK TIROL  
HUBERT SCHENK, 02.06.2022



# AKTUELLE THEMENSTELLUNGEN BEI IMMOBILIENPROJEKT-FINANZIERUNGEN FÜR BANKEN

---



- Steigende Baukosten - Begrenzungsmöglichkeiten? Preisgleitklauseln-Material? GU/Fixpreisangebote noch generierbar?
- Vorverwertungsszenarien umsetzbar – Kaufpreisgestaltung?
- Durchfinanzierung von Wohnbauprojekten – hohe Finanzierungsvolumina – zunehmende Besicherungserfordernisse, Zinsbelastungen umwälzbar?
- Drohende Preis-Plateaubildung aufgrund steigender Zinsen/Alternativ-Veranlagungen bei glz. steigenden Errichtungskosten – Auswirkung auf Projektrenditen+ Nachfrage?

# AKTUELLE THEMENSTELLUNGEN BEI IMMOBILIENPROJEKT-FINANZIERUNGEN FÜR BANKEN

---



## Regulatorische Anforderungen für Immobilienfinanzierungen steigen – dzt. diskutierte Maßnahmen:

- private Käufer: Mindesteigenmittel, Kreditratenbegrenzung, Höchstkreditlaufzeit
- Bauträger: LTV-Ratio, Klassifizierung als spekulative Immobilienfinanzierung (Eigenmittelunterlegung bei Bankfinanzierung) – erhöhen Finanzierungskosten
- Zukunft der Investorenmodelle (Chaletanlagen, buy-to-let-Modelle, etc.) offen – aufwändige Geldwäsche-Prüfungsverfahren, hoher Dokumentationsaufwand!

## Auswirkungen auf Neuprojektfinanzierungen u.a.:

- ➔ höherer Eigenmitteleinsatz (Surrogate) der Bauträger in Einzelprojektfinanzierungen
- ➔ begleitendes Baukosten-Controlling von dritter Seite
- ➔ generell Thesaurierung von Projektgewinnen zum Aufbau einer soliden Eigenkapitalbasis zumindest auf Unternehmensgruppenebene