



Gewerbeimmobilien als Sorgenkind

Infolge der hohen Zinsen, der nach wie vor hohen Immobilienkosten und der strengeren Kreditvergabe verzögern sich bei Bauträgern die Abverkäufe. Gemäß den neuesten Daten der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde (EBA) ist das Volumen ausfallgefährdeter Kredite für Gewerbeimmobilien in Österreich allein von Ende September bis Ende Dezember 2023 von 2,3 auf 3,2 Milliarden Euro gestiegen. Laut den jüngsten Zahlen der heimischen Finanzmarktaufsicht (FMA) hat sich der Anteil notleidender Kredite für Gewerbeimmobilien im Vergleich zu 2022 fast verdreifacht und lag 2023 bei 3,3 Prozent. "Zudem sind 85 Prozent von ihnen variabel verzinst, 25 Prozent sogar endfällig, 30 Prozent haben eine Beleihungsquote von über 80 Prozent", zählt FMA-Vorstand Eduard Müller auf.



„Bei den Gewerbeimmobilien sind 85 Prozent variabel finanziert, 25 Prozent sogar endfällig“, so FMA-Vorstand Eduard Müller.

Und es besteht die Gefahr, dass die Leitzinsen im Euroraum nicht so schnell wieder sinken, wie von vielen erwartet wurde. "Wahrzunehmen ist, dass wir aktuell viele Umschuldungsanfragen von Developern erhalten, die ihre Projekte mit dem bestehenden

Partner nicht umsetzen können oder wollen. Insgesamt stehen aber gerade deutlich weniger Neubauprojekte vor Umsetzung, in der Pipeline gibt es allerdings viele Projekte", berichtet Günter Hofbauer, Head of Commercial Real Estate Unicredit Bank Austria.

Das klassische Bauträgermodell einer kurzen Kreditlinie bei der Bank, die mit den Abverkäufen wieder abgebaut wird, scheidet derzeit laut Harald Draxl, Geschäftsführer des Finanzierungsberatungsunternehmens Infina, in der Regel an einem Eigenkapital von mindestens 25 Prozent und daran, dass Banken häufig auf eine Vorverwertungsquote von mindestens 40 bis 50 Prozent bestehen. Kein Wunder: Schon 2023 gehörte die Finanzierung von Gewerbeimmobilien zu den Schwerpunkten der FMA, und in Anbetracht der anhaltenden Probleme wird sie wohl weiterhin ein wachsames Auge auf die Banken haben. Mehr dazu lesen Sie auf GEWINN Online, "Geld & Börse".