



© Rüdiger Lainer + Partner

**HoHo Wien**

Die cetus Bau-development GmbH und DLA Piper luden am 21.11. zum Round Table auf die Baustelle des zukünftig weltweit höchsten Hybrid-Holzhauses in die Seestadt Aspern.

# Immo-Finanzierung unter der Lupe

Hochkarätiger Hybrid-Talk über klassische und alternative Finanzierungsmodelle im Hybrid-Holzbau HoHo Wien.

... Von Paul Christian Jezek

WIEN. Zwei früher getrennte Bereiche werden gemischt und zusammengeführt: Das trifft auf das HoHo Wien, das zu 75% aus Holz und mit einem massiven Betonkern errichtet wird, ebenso zu wie auf das Thema „Hybride Immobilienfinanzierung“.

Daher luden Baumeisterin Caroline Palfy, GF der cetus Bau-development GmbH und HoHo Wien-Projektentwicklerin, sowie RA Christoph Urbanek von DLA Piper zum Round Table auf der Baustelle des HoHo Wien in der Seestadt Aspern ein.

**Bankenstrukturen verstehen**

„Nach dem Finanzcrash 2008 wollte man den Banken mehr Sicherheit verleihen; der Output ist, dass man heute bei der Bankfinanzierung gegen mehr Hürden als früher anläuft“, postulierte Christoph Urbanek. „Wir hatten eine massive Krise in der

westlichen Welt, und Risiko hat einen anderen Stellenwert bekommen“, pflichtete Peter Karl, CEO der Erste Immobilien KAG, bei. „Dadurch ist der Bedarf nach anderen Finanzierungsformen gestiegen.“

Aus Sicht von Thomas Levenitschnig (Managing Partner der PFI Port Folio Asset Management GmbH) hat sich generell viel geändert: Heute sei es in der Branche insbesondere wesentlich, die *Strukturen* der Banken zu verstehen, um eine Finanzierung zu erhalten.

Gründe für alternative Formen der Finanzierung wie Forward Funding oder Mezzanin-Finanzierungen sind laut Urbanek häufig Zeitdruck und auch die bestehende Möglichkeit, Projekte, die mangels erfüllter Eigenkapitalquote keine Bankfinanzierung erhalten, doch finanzieren zu können. Laut Karl interessieren sich zunehmend internationale Fonds für Forward Funding österreichischer

Projekte: „Wir kommen daher vor allem über Partnerschaften auf den Markt.“

**„Mehr Struktur vonnöten“**

Besonders bei Gewerbeimmobilien ist die Ausgangsposition anfangs schwierig, unterstrich Palfy. „Die Ankauffinanzierung ist meist kein Problem. Das ändert sich in der Phase des Baubeginns und der Vermarktung. Hole ich mir beispielsweise einen Fonds ins Boot, habe ich kein Problem. Wenn ich jedoch einen anderen, weniger namhaften Investor ins Boot hole, springt die Bank womöglich ab.“

Das Zusammenspiel zwischen Banken und alternativen Playern steckt noch in den Kinderschuhen und bedarf einer Weiterentwicklung. Urbanek fordert mehr Struktur: „Bis jetzt waren kombinierte Finanzierungsmodelle mehr oder weniger Zufallsbekanntschaften. Es ist an der Zeit, diese Zusammenschlüsse strukturiert in Angriff zu nehmen.“

**STATISTIK 3. QUARTAL 18****Deutlicher Anstieg bei Baupreisen**

WIEN. Der Baupreisindex für den Hoch- und Tiefbau (Basisjahr 2015) beträgt laut Statistik Austria im Q3 106,9 Indexpunkte und hat sich damit sowohl gegenüber dem Vorjahresquartal (+3,1%) als auch gegenüber dem Vorquartal (+0,8%) ziemlich stark erhöht.

Der gesamte Hochbau verzeichnete im Q3 (109,1 Indexpunkte) einen Anstieg um 3,8% zum Vorjahresquartal und um 0,6% zum Vorquartal. Wohnhaus- und Siedlungsbau sowie sonstiger Hochbau wiesen im selben Zeitraum einen Indexstand von 108,9 bzw. 109,3 auf, womit sich diese Indizes gegenüber dem Vorjahr um 3,7 bzw. 3,9% erhöhten.

**Teure(re) Brücken**

Der Tiefbau erreichte im Q3 einen Indexstand von 104,0 Punkten (+2,0% zum Vorjahresquartal; +0,8% zum Vorquartal). Im Straßenbau sorgten die Leistungsgruppen „Entwässerungs- und Kabelgrabarbeiten“ und „Pflasterarbeiten und Randbegrenzungen“ für größere Preisanstiege.

Spürbare Preiserhöhungen gab es auch bei den Gruppen „Brückenausrüstung“ und „Bituminöse Trag- und Deckschichten“.

Im sonstigen Tiefbau verteuerten sich besonders die Bauleistungen zu „Schachtdeckungen und Steighilfen gesamt“ sowie zu „Kanalrohren und angeformten Schachtteilen“. (pj)



© Strabag