

Herzlich Willkommen zum WKW Real Estate Breakfast

Programm

- **Begrüßung & Einleitung:**

Mag. Marie-Sophie Lamezan-Salins

- **Keynote & Moderation:**

Mag. Clemens Biffl,
Berufsgruppensprecher Bauträger

- **Vortrag:**

Gaston Giefing, MBA, Finanzexperte INFINA

- **Im Anschluss:**

Q&A, fachlicher Austausch



Die Corporate Finance-Experten

infina.at

Rahmenbedingungen für Bauträger-Finanzierungen

Banken-Kreditvergabe: Do's & Don'ts

Strukturierte Finanzierungsanträge



Gaston Giefing
Leiter Corporate Finance bei
Viveros GmbH /Verbundpartner Infina

WKW Real Estate Breakfast

Wien, 30.04.2026

Österreichs größter unabhängiger Kreditvermittler



AGENDA

infina.at

- Wer spricht ? & über **INFINA**
- **Rahmenbedingungen für Bauträger-Finanzierungen**
- **Banken-Kreditvergabe: Do`s & Don`ts**
- **Strukturierte Finanzierungsanträge**



Gaston Giefing – Kurzvorstellung

Leitung Corporate Finance /Viveros Immobilienfinanzierung GmbH

infina.at

- Aus Unternehmerfamilie stammend
- Set 40 Jahren in 4 verschiedenen Banken im In-und Ausland tätig
- Seit 30 Jahren im Top Management (RLB, WKBG)
- Geprüfter Unternehmensberater
- INFINA – seit 01/2026
 - ➔ Grosses persönliches Netzwerk zu Entscheidungsträgern von Banken
 - ➔ Netzwerk zu Immo-affinen Steuerberatern und Rechtsanwälten
 - ➔ Jahrzehntelanges Banken-Know How (FIN-Expose/Einreichung..)
 - ➔ Nutzung INFINA Infrastruktur und Netzwerk:

Unabhängig.Professionell.Fair



Die Corporate Finance-Experten

infina.at

Über INFINA

Österreichs größter unabhängiger Kreditvermittler



INFINA ist Österreichs grösster unabhängiger Kreditvermittler

infina.at

- mehr als **100**-mal für unsere Kunden vor Ort
- mehr als **6.000** Rezensionen
- mehr als **50.000** Kunden

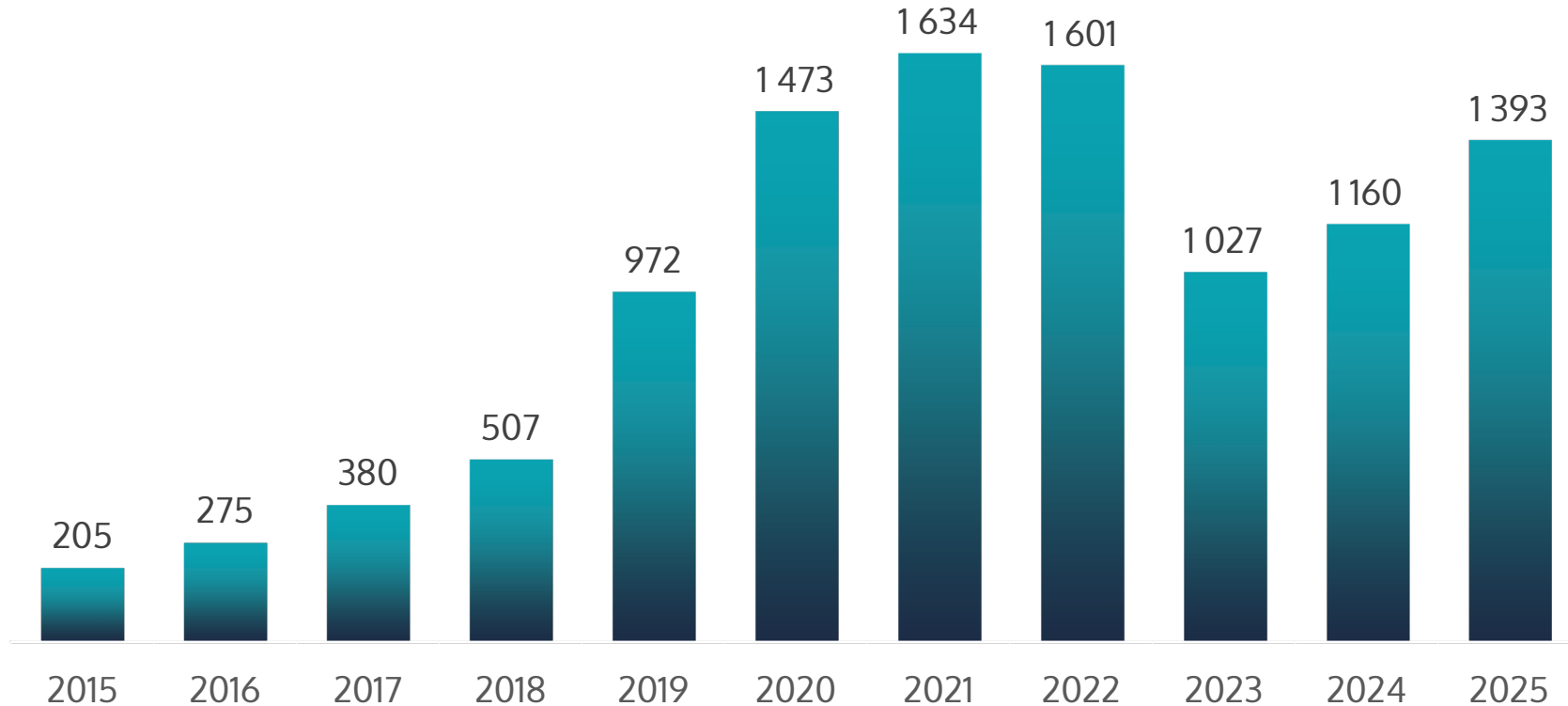
Österreichs größter unabhängiger Kreditvermittler



Infina Umsatzentwicklung

infina.at

Vermitteltes Neugeschäft in Mio. Euro (bis 31.12.2025)

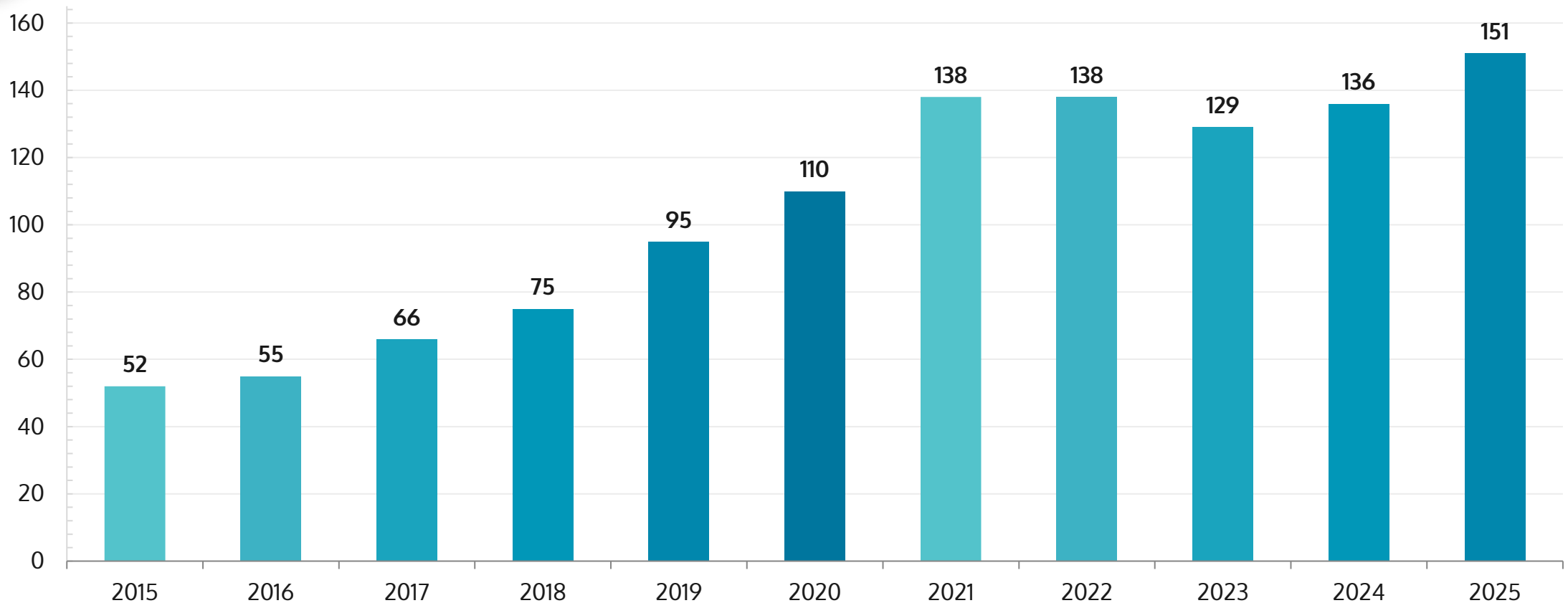


Marktführer in Österreich: Infina behauptet sich als Marktführer in der Immobilienfinanzierung, trotz Zinsanstiegen und eines sich abkühlenden Marktes. 2025 realisiert das Unternehmen ein Neugeschäftsvolumen von rund 1,4 Milliarde Euro.



Anzahl Kreditinstitute bei Infina

infina.at



Im Jahr 2025 wurden Finanzierungen an 151 Kreditinstitute vermittelt. Dies garantiert eine breite Marktabdeckung und die Verfügbarkeit von über 600 Kreditprodukten österreichischer und deutscher Kreditinstitute.



Die Corporate Finance-Experten

infina.at

Rahmenbedingungen für Bauträgerfinanzierungen Heute und Morgen

Österreichs größter unabhängiger Kreditvermittler



Basel IV

- 1. Massive Steigerung der Eigenmittelbindung ab 01/2025 für BTRG – Bewertung Immokredite durch Banken
- Der sogenannte Output Floor begrenzt die Vorteile interner Risikomodelle der Banken. Banken müssen künftig deutlich mehr eigenes Kapital hinterlegen, um einen Kredit an einen Bauträger abzusichern.
- Beispielrechnung (1 Mio. € Kredit):
- Unter Basel III: Die Bank musste ca. 78.750 € an Eigenkapital binden.
- Unter Basel IV (inkl. neuer Puffer): Die Bindung steigt bis 2027 auf ca. 210.000 €.
- Effekt: Eine Steigerung der Kapitalbindung um 166 %, was die Rentabilität für Banken drastisch senkt.



Der sektorale Systemrisikopuffer

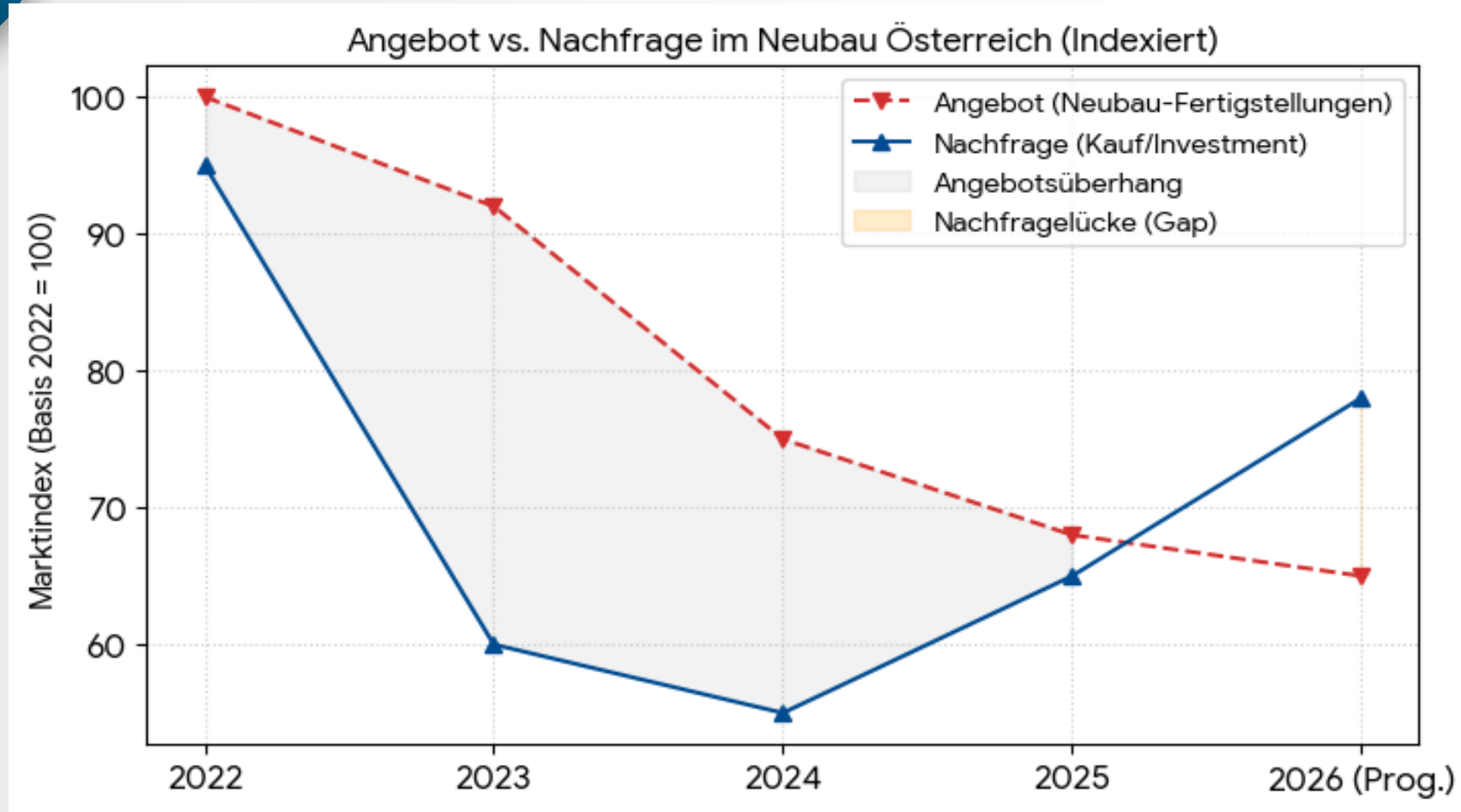
Bedeutung für gewerbliche Immobilienfinanzierungen

- Banken müssen mehr Eigenmittel unterlegen 07/26: 2% ab 07/27: 3,5%
- Finanzierungen werden absehbar teurer: min. + 20BP auf Bankenmarge=Kundenzinssatz
- Projekte werden selektiver vergeben beziehungsweise verschoben („Prime Proj. in sehr guten Lagen..“)

Die Konsequenzen

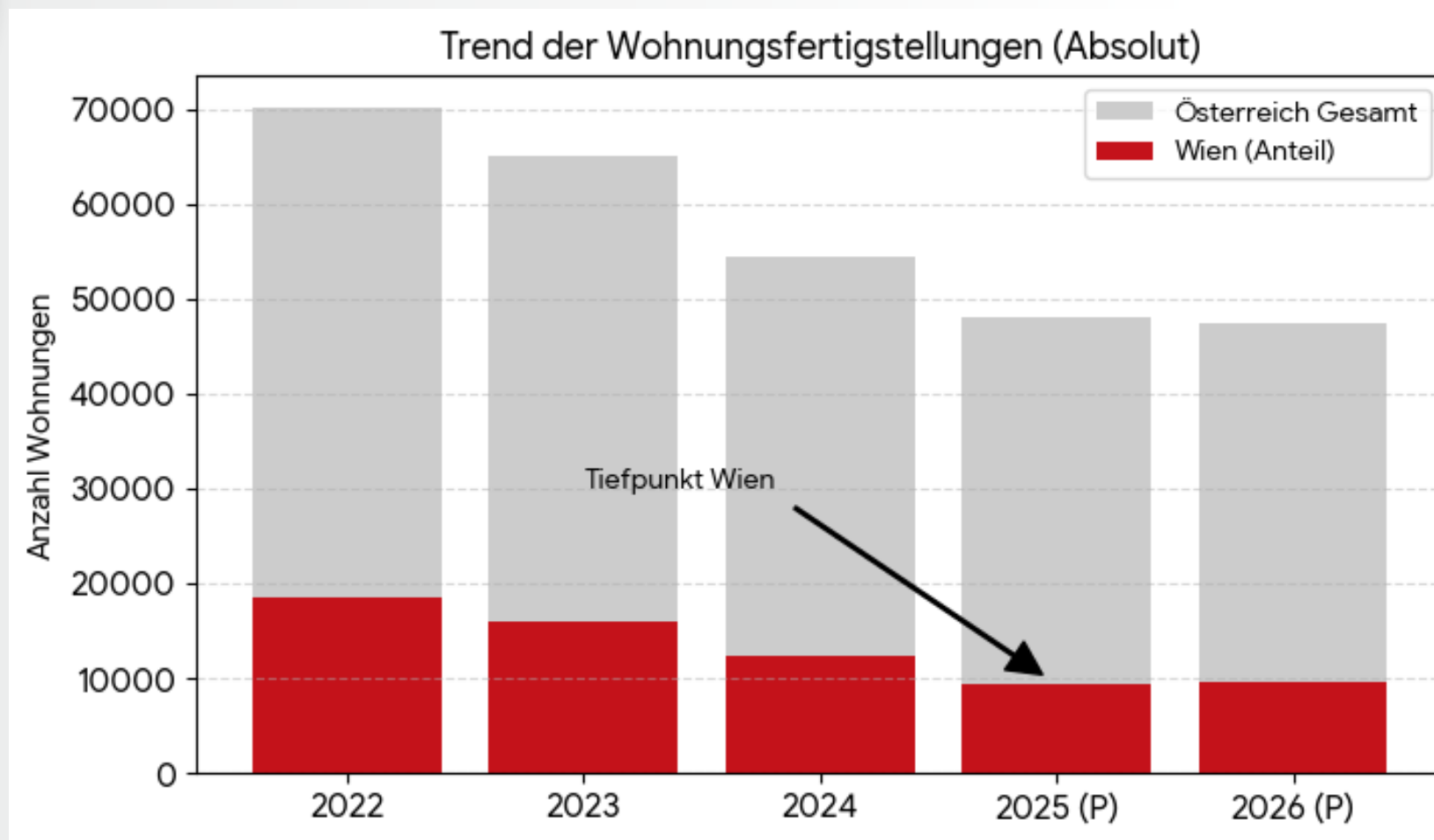
- weniger finanzierbare Projekte (+ Alternativfin. mit teurerem Mezzaninkapital/höhere Vorverwertung)
- spätere Baustarts
- höhere Endpreise
- zusätzlicher Druck für Wohnungssuchende

Bauträger-Neubau: Angebot u. Nachfrage

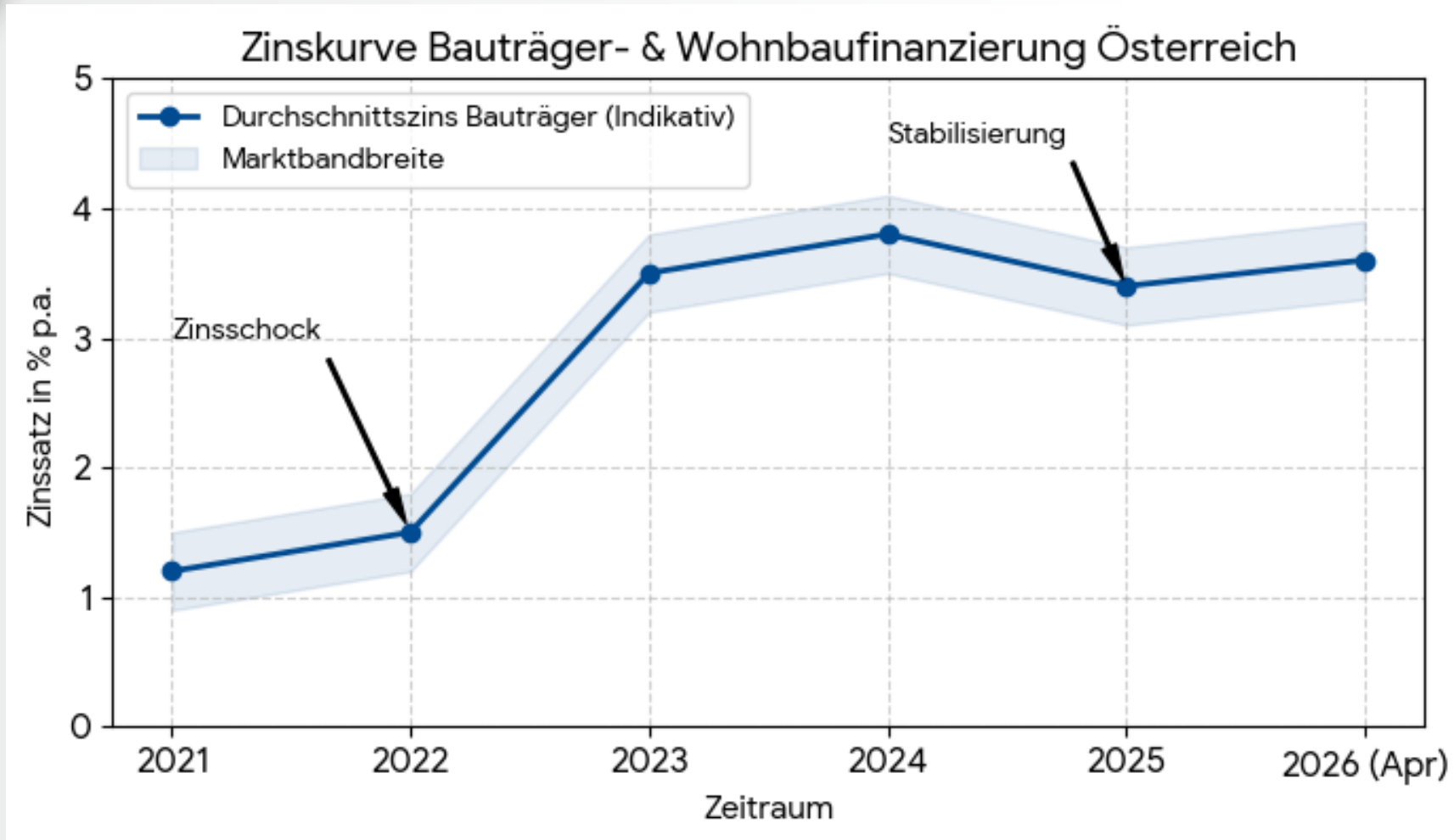




Neubau-Wohnungsfertigstellungen Bund-Wien



Zinsentwicklung



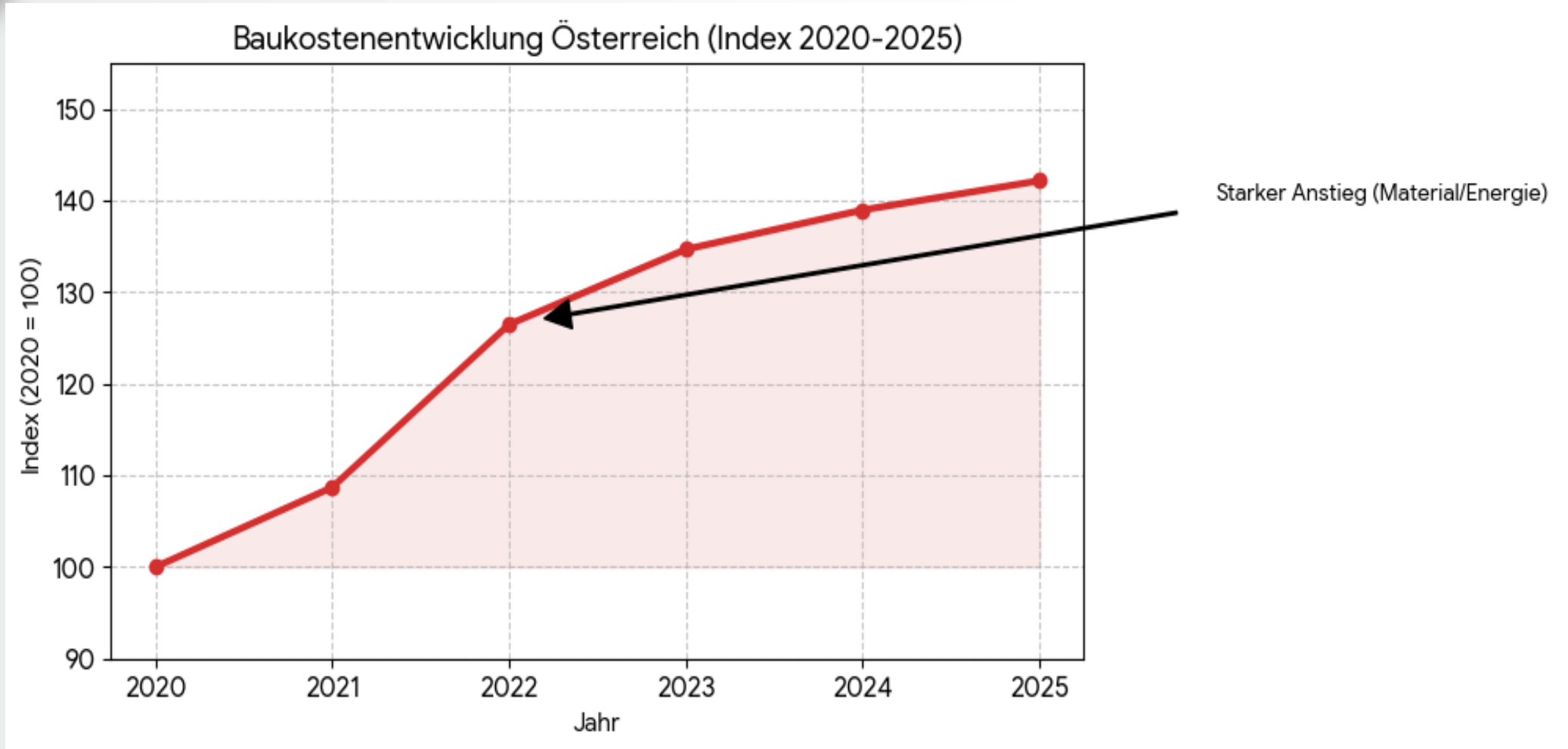


Auswirkungen auf Bauträgerfinanzierungen

- **Steigende Kreditmargen:** Banken geben die höheren Kapitalkosten über Aufschläge (Margen) an die Kunden weiter.(min 20 BP lt. Schätzungen)
- **Verschärfte Marktselektion:** Banken finanzieren nur noch "Prime-Projekte" mit exzellenter Bonität und Lag mit hohen Vorverwertungsquoten
- **Zwang zu Alternative Financing:** Da Banken später in den Projektzyklus einsteigen (erst bei geringerem Risiko), müssen Bauträger verstärkt auf teureres Mezzanine-Kapital oder private Kreditfonds ausweichen, was die Projektrentabilität weiter schmälert



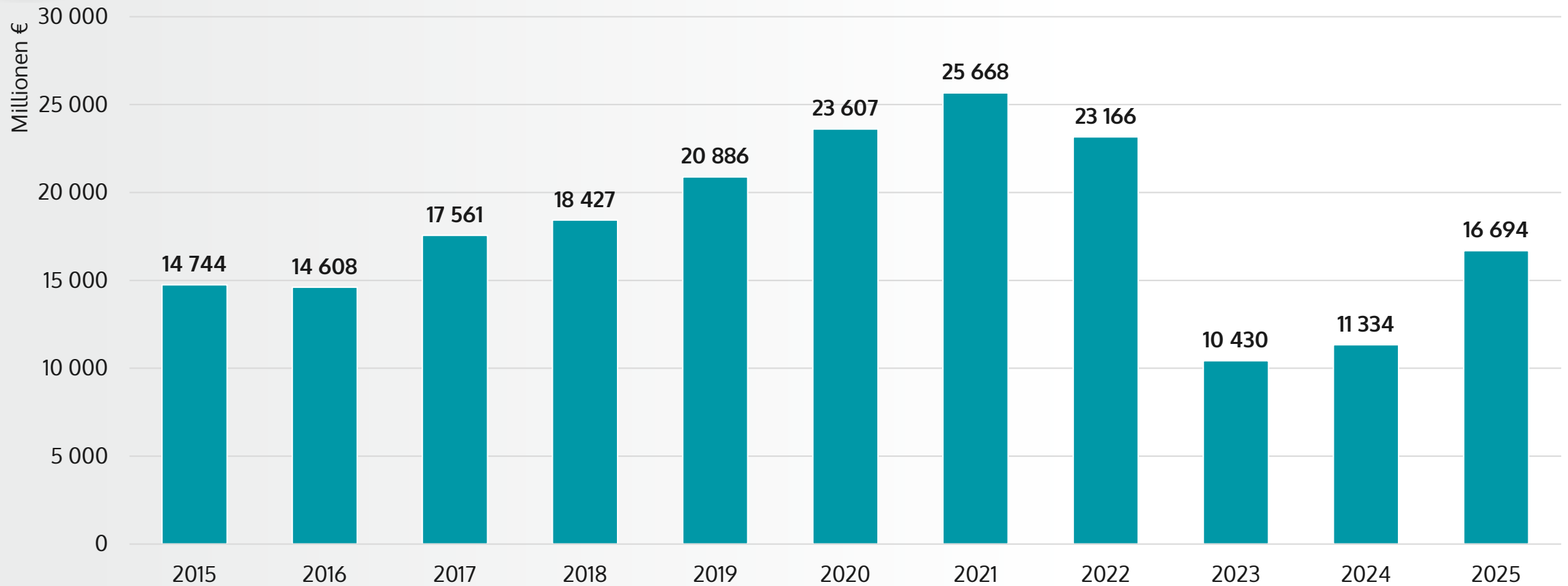
Baukostenentwicklung





Volumen neu vergebenen Wohnbaukredite 2015 – 2025: Trend wieder positiver – Nachhaltigkeit?

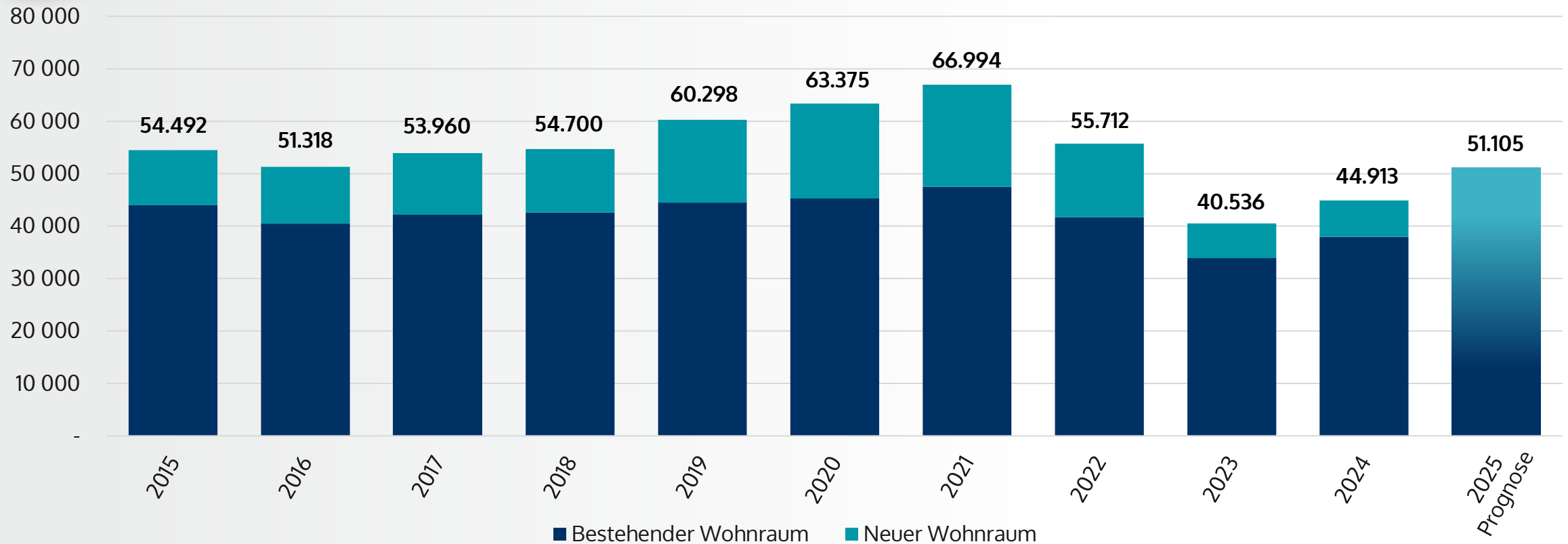
infina.at



Nach dem Tiefpunkt 2023 zeigt der Markt wieder eine klare Aufwärtsbewegung.

Quelle: Oesterreichische Nationalbank (o. J.), Neukreditvergaben an private Haushalte und nichtfinanzielle Unternehmen in Österreich, Stand: 17.03.2026.

Anzahl Transaktionen Wohnimmobilienverkäufe 2015 - 2025 pro Jahr: Trendumkehr nachhaltig?



Der Rückgang (2023/24): Markteinbruch von > 35 % durch Zinswende & KIM-Verordnung
 Die Stabilisierung (2025): Bodenbildung erfolgreich – Abwärtstrend bei Preisen & Transaktionen gestoppt
 Der Ausblick (2026): Zinsumfeld eingependelt, Finanzierungsnachfrage steigt spürbar. Der Markt ist zurück.



Die Corporate Finance-Experten

infina.at

Do`s & Don`ts in der Bankenkreditvergabe

Österreichs größter unabhängiger Kreditvermittler



Do`s & Don`ts in der BTRG Finanzierung

- **unrealistische Kostenschätzungen hinsichtl. Preise**
- **unvollständige Kostenschätzungen (Gewerke fehlen, Zwi-fin.Zinsen, Reserven)**
- **zu kurze Einschätzung der Bauzeit (Verzögerungen bei Genehmigungen, Ausfall von Professionisten, erhöhte Kosten bei Neuausschreibung, Bauzinsen, etc.)**
- **inwieweit bestehen Reserven, wenn nicht alle Einheiten verkauft werden können (dzt. Vermietung bei hohen FK-Zinsen kaum eine Alternative)**

Bankenkredit-Vergabe / Kennzahlen

- **LTC: (Kredit vs GIK): idealerweise unter 70%**
- **LTV: 70-75% (-Schätzung der Liegenschaft intern/extern: SV-Liste / Fristen!)**
- **DSCR-Kennzahl (debt service coverage ratio)= Schuldendienstfähigkeit (1,1-1,3)**
- **Eigenmittel : min. 20/25% (EM-Surrogate..)**
- **Vorverkaufsquote: 25/30%**
- **Umschuldungen werden kritisch gesehen**
- **Zumeist BTVG Abwicklung gewünscht**
- **GU/TU!**

bonitätsabhängig!



Die Corporate Finance-Experten

infina.at

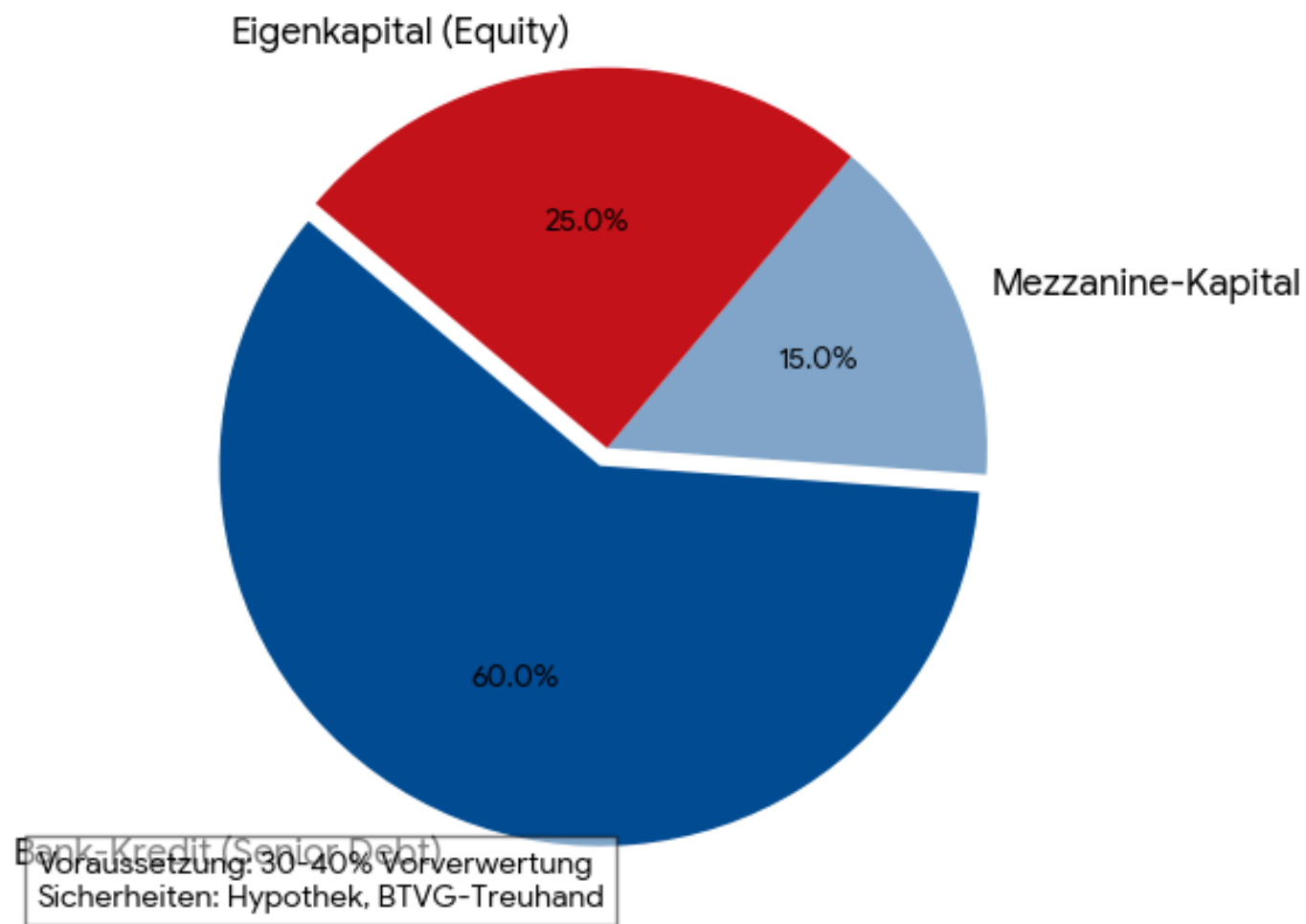
Effektive Vorbereitung auf Finanzierungsgespräche & strukturierte Finanzierungsanträge

Österreichs größter unabhängiger Kreditvermittler



Finanzierungsmix BTRG Österreich

Finanzierungsmix Bauträgerprojekt Österreich (2026)





Kreditvergabe bei Banken / TIPS

- zu kurze Kreditlaufzeiten vs zu lange Laufzeiten (TIP: besser länger als kürzer!)
- hohe Zinssensitivität bei hoher FK-Quote: ☐ generell gilt: fristenkonform finanzieren
- Rating: neben projektbezogenen Daten, Ziffern, Prognoserechnungen und Schätzungen fließen oft auch viele Soft-Facts in das Rating mit ein (Erfahrungen mit Kunden, Planungsfähigkeit...)
- dh besser immer rechtzeitig und mit belastbaren Daten/ Unterlagen in die Finanzierungsgespräche gehen (-- Glaubwürdigkeit/ Professionalität!)



Wichtige Faktoren für die Finanzierungszusage:

- **Bonität & Track Record: Erfahrung des Bauträgers (Referenzprojekte).**
- **Standort & Projektqualität: Lage des Grundstücks und Nachfrageprognose.**
- **Vorverwertungsquote: Hoher Anteil verkaufte Einheiten vor Baubeginn = hohe Finanzierungs-Chancen..!**
- **Finanzierungsgespräche früh starten (ideal: 2-3 Monate vor Bau/2-3 Banken)**
- **Ausfinanzierung sicherstellen (- Hausbankbeziehung vs Umschuldung?!)**
- **Fundierte Machbarkeitsanalyse (Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Szenarien..)**



Die Corporate Finance-Experten

infina.at

Wir freuen uns auf das Gespräch mit Ihnen!

giefing.gaston@infina-partner.at

Gaston Giefing
Leiter Corporate Finance bei
Viveros GmbH /Verbundpartner Infina

**WKW Real Estate
Breakfast**
Wien, 30.04.2026

Österreichs größter unabhängiger Kreditvermittler