

# Immobilien- und Finanzierungsmarkt vor erheblichen Herausforderungen

Die globale Wirtschaft befindet sich in einem raschen Wandel, geprägt von einer weltweiten Rezession, steigender Verschuldung und der Integration künstlicher Intelligenz. In diesen dynamischen Zeiten ist es entscheidend, der Realität ins Auge zu blicken und angemessene Strategien im Immobilien- und Finanzierungsbereich zu entwickeln.

Fotocredit: Anna Fichtner/Infina



Infina beweist Resilienz im Krisen-behafteten Finanzierungsmarkt

## Gesetzesvorschlag zum digitalen Euro liegt vor

Nach einigem politischen Tauziehen hat die Europäische Kommission am 28. Juni 2023 den Legislativvorschlag zur Schaffung des rechtlichen Rahmens für einen möglichen digitalen Euro veröffentlicht. Angesichts der bevorstehenden gezielten Einführung des digitalen Euros durch die Europäische Zentralbank (EZB) ist es von zentraler Bedeutung, fundierte Einschätzungen zur Entwicklung des Immobilienmarktes und der Kreditzinsen zu erhalten. Dies ermöglicht eine genaue Analyse der bevorstehenden Veränderungen und eine proaktive Vorbereitung mit den richtigen Schritten.

## **Die Rolle der Immobilie in einer nachhaltigeren Zukunft**

Die enormen Geldmengenausweitungen und Negativzinsen der Zentralbanken haben die Inflation angeheizt und damit einen erheblichen Druck auf die Immobilien- und Finanzierungsmärkte aufgebaut. Die eingeleiteten acht Leitzinserhöhungen der EZB haben jetzt mehr als deutliche Spuren in der gesamten Immobilienbranche hinterlassen. Trotz der sich wandelnden Marktbedingungen fällt es Teilen der Immobilienbranche immer noch sichtbar schwer, offen über die Notwendigkeit von Preisabschlägen bei Gebrauchtimmobilien zu sprechen. Fakt ist, der Wertverlust für eine Vielzahl von Immobilienbesitzern ist durch Klimaziele bereits bittere Realität. Verkäufer gebrauchter Immobilien, die nicht dem neuesten energetischen Standard entsprechen, sehen sich bereits gezwungen, Preisnachlässe von bis zu 20 % zu gewähren. „Doch hier liegt die Tücke: Der Käufer wird diesen Preisabschlag in den kommenden Jahren größtenteils in die energetische Sanierung der Immobilie investieren müssen. Das bedeutet, selbst wenn die Immobilienpreise in einigen Regionen um mehr als 20 % fallen, muss der Käufer die Folgekosten berücksichtigen. Bei ständig weiter sinkendem frei verfügbarem Einkommen ein Problem“ warnt Kirchmair.

## **Wird Neubaufizit Treibstoff für die Wiederbelebung der Immobilienpreise?**

Trotz der aktuellen Herausforderungen ist ein drastischer Einbruch der Immobilienpreise unwahrscheinlich, da der Zenit bei der Errichtung neuer Immobilien bereits überschritten wurde. Experten deuten auf einen Rückgang der Fertigstellungen um 30 bis 50 % im Jahr 2024 hin, mit einem erwarteten absoluten Tiefpunkt im Jahr 2025. Dieses verminderte Angebot wird einen aufwärts gerichteten Druck auf die Immobilienpreise ausüben. Ist das Angebot neu gebauter Immobilien knapp, wird der Blick zwangsläufig auf Bestandsimmobilien gelenkt. Hinzu kommen neuste Zahlen bezüglich der Lohnkostensteigerungen in der Baubranche, welche bislang noch wenig Beachtung gefunden haben. Die Lohnkosten sind von April auf Mai 2023 um drastische 6,9 % gestiegen (Baukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau, Basisjahr 1990), die mit Abstand höchste Steigerung seit 1991.

## **Alarmierender Trend: Deutlicher Anstieg variabler Wohnbaukredite**

Auch wenn die Leitzinsen jetzt voraussichtlich zunächst in einen Seitwärts-Korridor einschwenken, wird sich die Situation am heimischen Kreditmarkt zeitnah nicht entspannen. Nach KIM-V und den Leitzinserhöhungen steht eine Liquiditätsverknappung im Raum. Mit der angedeuteten Reduzierung der Geldmenge M3 scheint die EZB ein weiteres, marktprägendes Instrument aus dem Köcher zu ziehen.

Eine wichtige Frage stellt sich dann angesichts der Tatsache, dass in Österreich immer noch rund 50 % aller Wohnbaufinanzierungen variable Zinssätze aufweisen, was im europäischen Vergleich ein Spitzenwert ist. Es ist unverständlich, warum dieser Wert nicht drastisch sinkt. Genau das Gegenteil ist aber der Fall: Laut OeNB ist der Anteil von Wohnbaufinanzierungen mit variablem Zinssatz im ersten Quartal 2023 im Vergleich zum Vorquartal um über 10 % auf 57,5 % gestiegen. Eigenheimbesitzer sollten vor allem eine sichere Investition tätigen und nicht mit monatlichen Ratenproblemen konfrontiert werden, wie es aktuell bei vielen der Fall ist. Österreich bietet umfangreiche kostengünstige Umschuldungsmöglichkeiten, selbst bei bestehenden Festzinsvereinbarungen. Hier fehlt es offenbar häufig an ausreichender Aufklärung im Beratungsgespräch.

## **Chancen in der Immobilienfinanzierung erkennen und umsetzen**

Ein Blick in die Vergangenheit könnte entmutigend wirken, da man den optimalen Zeitpunkt für den Immobilienkauf verpasst zu haben scheint. Doch in der mittel- bis langfristigen Betrachtung haben sich Immobilienkäufe in den meisten Fällen gelohnt. Wenn der Kauf einer Immobilie derzeit nicht möglich ist, ist es wichtig, nach den eigenen Möglichkeiten zu handeln und kreative Lösungen zu finden. Oft bieten sich alternative Lösungen im familiären Umfeld an, wie Gebäudeaufstockung, Dachbodenausbau oder Anbau. Diese Baumaßnahmen können zusätzlichen Wohnraum schaffen und bieten Sicherheit vor zukünftigen Mieterhöhungen. Sie entsprechen auch den Zielen der Energiewende und können attraktive Fördermöglichkeiten eröffnen. Der Chef von Infina betont: "Die Schaffung von Wohneigentum ist nicht nur ein sicherer Hafen in unsicheren Zeiten, sondern auch ein bedeutender Schritt zur Unterstützung nachhaltiger

Entwicklung. Der Schlüssel zum Erfolg liegt darin, die Umsetzungsmöglichkeiten in der Immobilienfinanzierung auch zu erkennen."

Trotz des branchenweiten Rückgangs von 63,5 % in der privaten Wohnbaufinanzierung gelingt es der Infina Credit Broker GmbH, ihren Rückgang auf 47,8 % zu begrenzen. Mit einem Gesamtvolumen von über 500 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2023 zeigt Infina ihre Marktführerschaft als ungebundener Kreditvermittler und ihre Fähigkeit, sich an veränderte Marktbedingungen anzupassen.

In einem Markt, der durch die wirtschaftlichen Turbulenzen erheblich beeinträchtigt wurde, beweist die INFINA Credit Broker GmbH Resilienz und Fähigkeit zur Expansion. Während der Gesamtmarkt für private Wohnbaufinanzierungen in den Monaten Januar bis April 2023 im Vergleich zum Vorjahr um alarmierende 63,5 % zurückging, konnte Infina ihren Rückgang auf 47,8 % begrenzen. Darüber hinaus erzielte Infina im ersten Halbjahr 2023 ein Gesamtvolumen von 512 Mio. Euro, was ihre führende Position in diesem unsicheren Marktumfeld unterstreicht.

Besonders bemerkenswert ist, dass die Infina Markenpartner, welche den Großteil des Gesamtvolumens ausmachen, maßgeblich zu dieser Leistung beigesteuert haben und eine Schlüsselrolle in der Strategie des Unternehmens einnehmen. "Wir sind äußerst zufrieden mit den Ergebnissen des ersten Halbjahres, insbesondere angesichts der herausfordernden Marktbedingungen", kommentiert Christoph Kirchmair, CEO und Gründer von Infina. „Unsere Entschlossenheit, unsere Position zu stärken, bleibt ungebrochen. Deshalb haben wir unsere Investitionen in die Weiterentwicklung unserer Plattformtechnologie intensiviert, um uns optimal auf zukünftige Wachstumschancen einzustellen.