

Infina will den aktuellen Entwicklungen am Wohnungsmarkt kontern

NEWS, FINANZ & IMMO | Redaktion | 27.03.2023

Unternehmen konnte über 1,6 Milliarden Euro an Krediten vermitteln.



Christoph Kirchmair © APA/Infina

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 setzte eine zunehmende Verunsicherung bei privaten Immobilieninteressent:innen und Investor:innen ein. Zudem kam es zu einer Verschärfung der Kreditvergabestandards der Banken, ausgelöst durch die von der FMA erlassene Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung. Die Folge war ein massiver Einbruch der Immobilientransaktionen, dieser wiederum bremste die Kreditvergabe um mehr als die Hälfte. Verantwortlich dafür waren neben den geopolitischen Verwerfungen das anhaltend hohe Preisniveau bei Wohnimmobilien, erheblich gestiegene Kreditkosten nach insgesamt vier Leitzinserhöhungen der EZB in 2022, die hohe Inflation sowie erhebliche Baukostensteigerungen.

Leerstandsabgabe verstärkte Zurückhaltung

Die bereits in Tirol, Salzburg und Steiermark beschlossene Leerstandsabgabe, die ab 2023 gültig ist, in Verbindung mit der Diskussion einer möglichen Deckelung der Mietpreise, verstärkte die Zurückhaltung bei Investor:innen. Ein Kaufanreiz aufgrund fallender Immobilienpreise ist bislang ausgeblieben. Im Gesamtjahr 2022 stiegen gemäß Wohnimmobilienpreisindex die Preise sogar nochmals um +10,4 Prozent (Vorjahr +11,8 Prozent), dabei in Wien um +9,7 Prozent (Vorjahr +10,8 Prozent) und Österreich ohne Wien um +10,8 Prozent (Vorjahr +12,8 Prozent). Allerdings wurde der Preisanstieg im vierten Quartal 2022 mit nur noch +5,2 Prozent (Wien +4,8 Prozent, Österreich ohne Wien +5,6 Prozent) deutlich abgebremst.

"Innerhalb von nur 12 Monaten hat sich der Immobilienmarkt vom Verkäufer:innen- in einen Käufer:innenmarkt verwandelt. Auch wenn die Preise derzeit noch stagnieren bzw. erst langsam beginnen den Rückwärtsgang einzulegen, kann der Immobilienkäufer erstmals seit Jahren auf ein steigendes Angebot zurückgreifen", so Christoph Kirchmair, CEO und Founder von Infina.

Über 1,6 Milliarden Euro

"Die Stärke unseres Geschäftsmodells zeigt sich jetzt ganz deutlich. Mit erneut über 1,6 Milliarden Euro an erfolgreich vermitteltem Kreditvolumen konnten wir im vergangenen Jahr den Rückgang im Markt erfolgreich kompensieren", sagt Kirchmair. Seit dem erheblichen Einbruch der Neukreditvergabe für Wohnzwecke konnte Infina den Marktanteil in Österreich ab August 2022 auf insgesamt neun Prozent steigern und die Stellung als größter ungebundener Kreditvermittler weiter ausbauen.

"Solange sich die Zinsen weiterhin auf dem aktuellen Niveau befinden, sind ein umfassender Marktüberblick und ein flächendeckendes Bankennetzwerk unabdingbar. Beides erfordert technologische Unterstützung, die wir durch unsere Kreditplattform Profin und den dort verfügbaren Selektionskriterien erhalten. Ohne Technologie wären wir nicht in der Lage, diesen Marktzyklus erfolgreich zu bewältigen", sagt Christoph Kirchmair, der das Unternehmen seit über 20 Jahren führt.

Vorschau auf 2023

In 2023 wird sich zeigen, ob von staatlicher Seite noch weiter in den Immobilienmarkt und die damit verbundene Kreditvergabe eingegriffen wird. Die Verschärfung der Kreditvergabestandards und die steigende Inflation heizen jedenfalls die Mieten weiter an. Demgegenüber steht der ungebrochene Wunsch vieler Österreicher:innen nach einem eigenen Zuhause, um aus dem

Abhängigkeitsverhältnis zu kommen. Für April 2023 prognostiziert die Arbeiterkammer bereits die nächste kräftige Mieterhöhung. Die Richtwertmieten würden demnach um 8,6 Prozent steigen. Das ist aber nur die Spitze des Eisberges. Denn aufgrund des durch die Kreditklemme verursachten Ansturms auf Mietwohnungen werden diese im nicht regulierten Bereich wohl noch viel stärker ansteigen. Dies ist gut für die Vermieter:innen und schlecht für die Konsument:innen.

In diesem besonderen Marktzyklus sieht Infina CEO Christoph Kirchmair das Potenzial einen Marktanteil von 10 Prozent bei der Neuvergabe von Immobilienfinanzierungen an Private zu erreichen. "Die erforderlichen Investitionen für das künftige Wachstum haben wir mit der Weiterentwicklung der Beraterinteraktion, basierend auf dem Rechenkern der Kreditplattform Profin unter Einbindung von künstlicher Intelligenz bereits getätigt".

www.infina.at