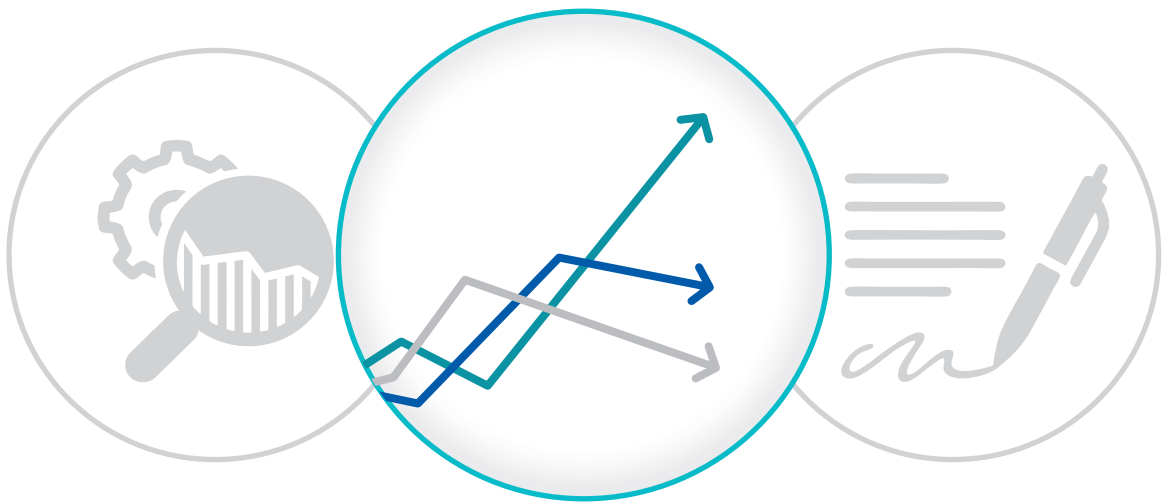


Infina Kredit Index

Trends des Kreditmarktes verständlich dargestellt



INFINA

Die Wohnbau-Finanz-Experten

Infina Kredit Index (IKI)

Trotz geldpolitischer Wende, weiterhin günstige Wohnbaukredite

Als allgemeine Orientierungshilfe für die gefühlten Kosten besicherter Wohnkredite wurde von der INFINA Credit Broker GmbH, Österreichs führendem Wohnbau-Finanz-Experten, ein Kredit Index (IKI) entwickelt, der bereits seit fünf Jahren in Verwendung ist:

„Wenn sich Menschen verschulden um sich ihren Wohnraum erfüllen zu können, sollten sie frühzeitig ein Gefühl dafür entwickeln mit welchen regelmäßigen finanziellen Belastungen sie zu rechnen haben. Gerade bei steigenden Immobilienpreisen und damit steigenden Investitionen wird dieses Bewusstsein immer wichtiger. Dabei geht es nicht um die Abbildung einer Standardkondition, die für jeden Kreditfall zutrifft, sondern um das Aufzeigen von laufenden Entwicklungen und auch Preistrends.“ führt Christoph Kirchmair, Geschäftsführer der Infina aus.

Grundlage für den IKI sind die Daten von 12 regionalen und überregionalen Kreditinstituten, aus denen dann die Höhe der monatlichen Raten abgeleitet werden. Genauere Details sind dem Factsheet zu entnehmen. Der Infina Kredit Index wird quartalsweise jeweils im ersten Monat eines Quartals publiziert

Datum	Fixzinskredit, 10 Jahre*			Variabel verzinst, 3-Mo-Euribor*			
	Nominalzins	Effektivzins**	Rate effektiv**	Marge	Nominalzins	Effektivzins**	Rate effektiv**
01.10.2016	1,989%	2,44%	437,63	1,438%	1,137%	1,56%	396,08
02.01.2017	2,055%	2,49%	441,00	1,385%	1,067%	1,48%	392,98
03.04.2017	2,073%	2,51%	441,83	1,344%	1,014%	1,43%	390,33
03.07.2017	2,104%	2,55%	443,33	1,313%	0,982%	1,38%	388,42
02.10.2017	1,973%	2,42%	436,75	1,512%	1,183%	1,60%	397,85
02.01.2018	1,892%	2,33%	432,60	1,487%	1,158%	1,57%	396,90
03.04.2018	1,975%	2,42%	436,78	1,478%	1,150%	1,56%	396,54
30.06.2018	1,863%	2,31%	431,27	1,376%	1,055%	1,46%	392,04

* 25 Jahre Vertragslaufzeit, monatliche Kreditraten in Euro, Kreditbetrag EUR 100.000,-

** Die Effektivzinskalkulation erfolgt gemäß den Standardwerten des Infina-Kreditrechners unter www.infina.at.

Erneute Zins-Rückgänge bei langfristigen Zinsen

Der Rummel um die sogenannte „geldpolitische Wende“ in Europa ist groß. Doch an der Zinsfront geschah sogar das Unerwartete. Zwar gab es im Vorfeld der beiden letzten geldpolitischen Entscheidungstage (US-Notenbanksitzung am 13.6. und tags darauf EZB-Ratssitzung) einen kurzen Zinsanstieg bei den langfristigen Zinsen, doch über das Quartal betrachtet setzte sich die rückläufige Zinsentwicklung des 1. Quartals überraschend weiter fort. Der für 10jährige Fixzinsbindungen relevante 10 Jahres EURIBOR ICE Swapsatz ging vom 31.03. bis 29.06.2018 um 10 Basispunkte auf 0,86% zurück. Selbst erste inflationäre Impulse konnten dem nicht viel entgegensetzen.

EZB-Geldpolitik bleibt akkomodierend

Der Ölpreis (Brent) stieg bis Ende Juni auf Jahressicht um ca. 65%. Dies, und steigende Preise für unverarbeitete Lebensmittel führten dazu, dass von April auf Mai die Inflationsrate des Euroraums von 1,3 auf 1,9% sprang und sich im Juni auf 2,0% marginal weiter erhöhte. Am stärksten (+8%) stieg im Juni auf Jahresbasis die im HVPI mit 9,7% gewichtete Energiepreiskomponente, gefolgt von den unverarbeiteten Lebensmitteln (+3,0%). Mittlerweile ist das Preisstabilitätsziel der EZB von nahe aber unter 2% erreicht und gerade dabei sogar

überschritten zu werden. Angesichts dieser Entwicklungen haben die Volkswirte der EZB von März auf Juni ihre Jahresinflationsprognosen für 2018 und 2019 deutlich nach oben korrigiert.

Gleichzeitig bleibt das Wachstum im Euroraum auf niedrigerem Niveau, weshalb der Trend langsam Richtung Stagflation geht. Als Einkaufsmanager-Index und wichtiger Indikator für die privatwirtschaftlichen Aktivitäten im Euroraum erreichte der IHS Markt Eurozone Composite Index im Mai den niedrigsten Stand seit 18 Monaten und auch die Daten für Juni (Vorab-Auswertung) zeigen weiterhin Abschwächungstendenzen. Strafzölle und politische Unsicherheiten drücken auf die Stimmung in der Industrie, die im Juni die niedrigste Produktionssteigerungsrate seit November 2016 verzeichnete. Das Auftragsplus der Industrie verzeichnete den niedrigsten Stand seit 22 Monaten.

Die EZB zeigte sich nun zwar in ihren geldpolitischen Entscheidungen gegenüber früher bereits entschlossener. Sie halbiert ab Oktober ihre monatlichen Anleihekäufe von 30 auf 15 Milliarden Euro und stellt sie ab Jänner 2018 zur Gänze ein. Die Reinvestition der auslaufenden Anleihen soll jedoch für eine ausgedehnte Zeitdauer fortgesetzt werden. Die Leitzinsen ließen die Währungshüter aber weiterhin unverändert. Sie sollen bis mindestens Sommer 2019 auf dem aktuellen Niveau bleiben – so die Markterwartungen.

Anders ist hingegen die Situation in den USA. Am 13. Juni hat die Fed ihre Leitzinsen um weitere 25 Basispunkte auf 1,75 bis 2,00% angehoben und die Zinserwartungen stiegen vorübergehend, nachdem der Fed-Präsident die jüngste Zinsanhebung mit einer guten Lage am US-Arbeitsmarkt und starkem Wachstum begründete. Doch infolge der „Zollkriegsproblematik“ haben sich die Erwartungen wieder eingedämmt. Aus den Zinsfutures-Preisen (CME FedWatch Tool) lassen sich per Ende Juni 2018 bis zum Fed Meeting am 19. Dezember 2018 mit einer Wahrscheinlichkeit von nur mehr 42,5% zwei weitere Leitzinserhöhungen auf 2,25 bis 2,50% ableiten. Die Wahrscheinlichkeit einer Anhebung auf 2,00 bis 2,25% liegt mittlerweile bei 44,3%. Das ist auch der Grund weshalb sich in den USA die langfristigen Zinsen wieder beruhigt haben und nun die Rendite 10jähriger US-Treasuries mit 2,86% wieder unter der psychologischen Schwelle von 3% liegt.

Österreichischer Kreditmarkt wird homogener

Nicht nur das Makroumfeld kommt neuen Finanzierungskunden in punkto niedrigerer Zinsen entgegen sondern auch eine etwas weniger erfreuliche Entwicklung. Denn die Österreichische Finanzmarktaufsicht (FMA) kritisiert aktuell Finanzierungsmodelle mit überlangen Vertragslaufzeiten, zu geringen Eigenmitteln und großzügiger Haushaltsrechnung. Die FMA wird deshalb in einem ersten Schritt gezielte Gespräche mit betreffenden Banken führen und ihre Erwartungshaltung kundtun. Folgt keine Verhaltensänderung drohen Sanktionen wie zum Beispiel Aufschläge bei den Eigenkapitalanforderungen.

Somit ist bereits jetzt wieder ein Trend zu kürzeren Laufzeiten und dem Erfordernis von etwas höheren Eigenmitteln beobachtbar. Immobilienfinanzierungen mit geringen Eigenmitteln und Blankoanteilen könnten bald nur mehr eingeschränkt verfügbar sein. In der Folge würden sich Banken dann weniger über die flexible Ausgestaltung der Kreditprodukte (z.B. tilgungsfreie Zeiten, Kredite mit hohen Endaltern) voneinander differenzieren sondern verstärkt versuchen, Wettbewerb über die Zinskonditionen zu spielen. So werden zum einen die Finanzierungsangebote der einzelnen Kreditinstitute einander ähnlicher und zum anderen nimmt der Zinskonditionswettbewerb zu. In der Folge nehmen dann auch die Konditionsunterschiede zwischen den einzelnen Banken ab. Somit sinkt die Angebotsvielfalt und die Homogenität des Kreditmarktes nimmt zu – und dies in einem Umfeld in dem sich die Zuwächse des Neukreditvolumens im privaten Wohnbaubereich bereits verlangsamen. Wuchsen in Österreich 2017 die Neukreditvergaben an private Haushalte für Wohnbauzwecke noch um 20,5%, so lag auf Jahresbasis der Zuwachs in den ersten 4 Monaten 2018 nur noch bei 8,2%. Die Herausforderung: Vor allem in den Großstädten wird das Immobilienangebot zunehmend dünner. Grund und Boden lassen sich nicht beliebig vermehren und so mancher regionale Wohnungsmarkt stößt langsam an seine Expansionsgrenzen.

Aufschläge bei variablen Krediten sinken auf 12-Monats-Tief

In der Folge nimmt der Wettbewerb zwischen den Kreditinstituten zu. Hypothekarkreditkunden mit guter Bonität sind besonders begehrt und der zu erwartende Zinskonditionenwettbewerb infolge einer zunehmenden Markt-Homogenität wirft bereits zur Jahresmitte 2018 seine Schatten voraus:

Die durchschnittliche Marge auf den 3-Monats-Euribor fiel im vergangenen Quartal um 10,2 Basispunkte auf 1,376% und markierte somit den niedrigsten Stand seit 12 Monaten. 7 Banken der Marktstichprobe senkten ihre Margen. Dem stand lediglich eine Erhöhung gegenüber, während vier Institute ihre Konditionen gleich beließen. Im Falle eines Pauschalratenkredites mit 25 Jahren Laufzeit und Volumen von 100.000 Euro verbilligte sich auf Jahressicht die Monatsrate immerhin um 12,06 auf 431,27 Euro. Gleichzeitig nähern sich die Konditionen der einzelnen Kreditinstitute einander an. Der Margenunterschied zwischen dem günstigsten und teuersten Institut lag aktuell nur bei 0,375 Prozentpunkten. In den vergangenen Jahren lagen bei guter Bonität die Unterschiede bei bis zu einem Prozentpunkt.

Fixzinskredite im Einklang mit Marktzinsniveau günstiger

Zehnjährige Fixzinsbindungen wurden über das 2. Quartal hindurch im Einklang mit dem 10 Jahres EURIBOR ICE Swapsatz im Schnitt um rund 11 Basispunkte billiger. Auch 15jährige Fixzinskredite wurden insgesamt günstiger. Ähnliches gilt auch für 20jährige Fixzinsbindungen, die sich im Schnitt um 8,8 Basispunkte auf 2,386% verbilligten. Im Vergleich zu den Durchschnittskonditionen (Nominalzinsen) für 10- und 15jährige Fixzinsbindungen von 1,863 bzw. 2,155% sind dies nur geringe Unterschiede, was eine weiterhin flache Zinskurve zeigt. Gleichzeitig nähern sich die Fixzinsen unterschiedlicher Banken einander an. Bei 10jährigen Fixzinsbindungen liegt die Bandbreite bei 1,65 bis 2,00% für gute Bonitäten. Bei 15jährigen Bindungsdauern sind es 1,875 bis 2,35% und bei 20 Jahren 2,15 bis 2,55%. Bei noch längeren Fixzinslaufzeiten steigen die Preise dann überhaupt nur noch marginal an.

Generell ist die Tendenz der Banken erkennbar, im Falle entsprechender Eigenmittel und bei guter Haushaltsrechnung bei langjährigen Fixzinsbindungen mit den Konditionen entgegenzukommen. Angesichts dieser Tatsache und dem Risiko, dass ab Herbst 2019 mit Ende der Amtsperiode von Mario Draghi als EZB-Präsident ein restriktiverer geldpolitischer Kurs der EZB droht, sollten kreditfinanzierte Immobilienkäufe – soweit es möglich ist – noch zügig abgewickelt werden, denn ab der 2. Jahreshälfte 2019 könnten sich die Rahmenbedingungen am Kreditmarkt verteuern. Daher sollten zumindest 15- oder 20jährige Fixzinsbindungen ins Auge gefasst werden.

Die INFINA Credit Broker GmbH ist als unabhängiger Marktplatz für Kreditkunden, Kreditinstitute und Kreditberater österreichweit tätig. Über ein Expertennetzwerk und mehr als 60 Standorte bietet Infina aktuell Zugang zu mehr als 100 Banken, Bausparkassen und Leasinggesellschaften.

Rückfragen an: Mag. Peter Hrubec (peter.hrubec@infina.at)