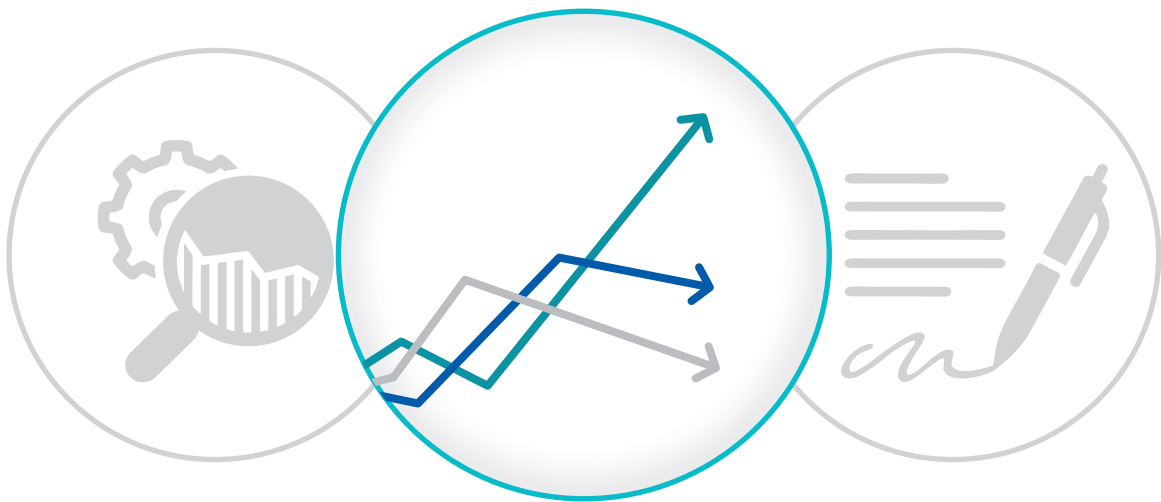


Infina Kredit Index

Trends des Kreditmarktes verständlich dargestellt



INFINA

Die Wohnbau-Finanz-Experten

Infina Kredit Index (IKI)

Immobilienkredite - der Kampf um Kreditkunden

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 mittlerweile mehr als vier Jahre 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. Wir wollen, dass der Markt für Wohnkredite für Otto Normalverbraucher transparenter wird. 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 zum Beginn des ersten Monats eines Quartals publiziert. Der nächste Kredit Index wird Mitte Januar 2019 veröffentlicht.

Datum	Fixzinskredit, 10 Jahre*			Variabel verzinst, 3-Mo-Euribor*			
	Nominal-zins	Effektiv-zins**	Rate effektiv**	Marge	Nominal-zins	Effektiv-zins**	Rate effektiv**
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
01.10.2018	1,811%	2,25%	428,72	1,315%	0,998%	1,40%	389,37

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

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

Zinsschwankungen am langen Ende

Die Entwicklung der langfristigen Zinsen befindet sich im Spannungsfeld zwischen konjunktur- und inflationsbedingt erforderlicher Normalisierung des Zinsgefüges und den sich mehrenden Anzeichen einer Konjunkturabkühlung. Dabei wirken insbesondere handelspolitische Konflikte und steigende Ölpreise negativ auf das Wirtschaftswachstum ein. Die Inflationsrate des Euroraums lag mit jeweils 2,1% für Juli, 2,0% für August und 2,1% für September bereits über dem Stabilitätsziel der EZB von nahe aber unter 2%. Die treibenden Inflationskomponenten sind dabei Energie (+9,5% im September) und Lebensmittel, Alkohol und Tabak (+2,7%). Gleichzeitig ging die Arbeitslosenquote im Euroraum im August auf 8,1% zurück. Das ist der niedrigste Stand seit November 2008. Entsprechend kündigt sich bereits Lohninflation an, ein Indikator auf den die Währungshüter ein Auge geworfen haben: Im 2. Quartal stiegen die nominalen Arbeitskosten pro Stunde bereits um 2,2% und es ist in absehbarer Zeit eher von kräftigeren Lohnrunden auszugehen.

Auf der anderen Seite bildet sich eine Wachstumsdelle aus: Lag im Euroraum das BIP-Wachstum im 3. Quartal 2017 noch bei 2,8%, so verlangsamte es sich bis zum 2. Quartal 2018 jedes Quartal in Folge auf zuletzt 2,1%. Dies erfolgt im Einklang mit einer sich verschlechternden Stimmung in der Privatwirtschaft des Euroraums, was sich aus den Einkaufsmanager-Indizes von IHS Markit ableiten lässt.

Die Folge sind volatile Zinsbewegungen am langen Ende: Lag der für 10jährige Fixzinssätze relevante 10 Jahres EURIBOR ICE Swapsatz am 29.06.2018 bei 0,86%, erfolgte bis 1. August der Anstieg auf einen zwischenzeitlichen Peak von knapp 0,96%. Dann ging der Indikator binnen 3 Wochen wieder auf ca. 0,84% zurück, gefolgt von einem erneuten Anstieg im September mit der jüngsten Spitze bei 1,02% am 26.09. Diese Nervosität hat globale geldpolitische Ursachen.

Geldpolitische Wende der EZB wirft ihre Schatten voraus

10 Jahre lang fluten die Notenbanken das Bankensystem schon mit billigem Geld. Insgesamt mehr als 20 Billionen USD an Geld wurden geschöpft. Doch heuer werden die Notenbanken per Saldo erstmals seit 2008 Liquidität entziehen. Hauptgrund: Die Fed ging in ein „Quantitative Tightening“ über. Sie schrumpft über den Abbau von Anleihen ihre Bilanzsumme. Vom 27.09.17 bis 26.09.18 reduzierte sich die Bilanzsumme bereits von 4,46 auf 4,19 Bio. USD. Die Bilanzsumme der Bank of England bleibt konstant und auch die EZB änderte ihr Verhalten: Sie hat ab Oktober das Volumen ihrer monatlichen Anleihenkäufe weiter auf 15 Mrd. EUR reduziert und lässt sie am Jahresende auslaufen. Auf der anderen Seite bleibt der wichtigste Leitzins der EZB bis auf weiteres auf Null eingefroren. O-Ton der geldpolitischen Entscheidung vom 13.09.18: „Der EZB-Rat geht davon aus, dass die EZB-Leitzinsen mindestens über den Sommer 2019 und in jedem Fall so lange wie erforderlich auf ihrem aktuellen Niveau bleiben werden, um eine fortgesetzte nachhaltige Annäherung der Inflation an ein Niveau von unter, aber nahe 2 % auf mittlere Sicht sicherzustellen“.

Konkret bedeutet dies: Kerninflation und Inflationsbreite über den gesamten Euroraum halten die EZB vorerst noch von weiteren Maßnahmen ab. Zum einen ist die Inflationsrate ohne Energie, Lebensmittel, Alkohol und Tabak im September nur um 0,9% (August: +1%) gestiegen und zum anderen lag die Inflationsrate in 8 Euroländern noch unter 2%. In Griechenland und Irland betrug sie nur jeweils 0,9%. Dieser Umstand führt dazu, dass sich der mit rund -0,32% negative 3-Monats-Euribor bis dato kaum verändert. Doch mit dem baldigen Einsetzen einer stärkeren Lohninflation und dem Ende Oktober / Anfang November 2019 anstehenden Führungswechsel an der Spitze der EZB lässt sich die Zinswende nicht mehr lange hinauszögern.

Wie schnell wird Mario Draghi's Nachfolger als EZB-Präsident das Zinsniveau normalisieren? Diese Frage beschäftigt zunehmend die Finanzmärkte. Und diesbezügliche Spekulationen können immer wieder zu einem Anstieg des Zinsniveaus am langen Ende führen.

Der Kampf um die Kreditkunden - Aufschläge bei variablen Krediten auf tiefsten Stand seit Juli 2017

Wie bereits im Zuge der Auswertung der IKI Daten für das 2. Quartal erkannt, setzte ein verschärfter Konditionswettbewerb im Segment der Kunden mit guter Bonität ein. Kreditinstitute finden kaum attraktive Investitionsmöglichkeiten vor. Wird Geld bei der EZB geparkt, dann droht sogar ein erheblicher Strafzins. Banken sind daher interessiert Immobilienkredite zu vergeben. Damit ist kontinuierlich Geld zu verdienen und die Ausfallquote ist - zumindest aktuell - gering. Andererseits wacht die FMA darüber, dass die Kreditportfolios der Banken auch weiterhin relativ sicher bleiben. Darüber hinaus wird das HIKRG (Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz) umgesetzt, und seitens der FMA wird kritisch auf Kredite mit langen Laufzeiten sowie hohen Endaltern geblickt. Auch die Anforderungen an die Höhe der Besicherung bzw. der notwendigen Eigenmittel nehmen zu. Dies alles macht zwar die Kredite für Banken sicherer, hat jedoch auch einen Nebeneffekt:

Da sich Banken immer weniger durch spezifische Produkt- und Modellgestaltungen differenzieren können, nimmt der „Preiswettbewerb“ zu und selbst die variablen Zinsen wurden trotz verpflichtender Weitergabe von Negativzinsen im Indikator (bis zur Höhe des verrechneten Bankenaufschlags bei Verbraucherkrediten) günstiger. Der durchschnittliche Aufschlag auf den 3-Monats-Euribor sank gegenüber dem Vorquartal nochmals um 6 Basispunkte auf 1,315 Prozentpunkte und somit auf den niedrigsten Stand seit Anfang Juli 2017.

Auf Jahressicht wurden variable Wohnkredite sogar um knapp 0,2 Prozentpunkte günstiger. Im Falle eines Pauschalatenkredites mit 25 Jahren Laufzeit und einem Volumen von 100.000 Euro verbilligte sich somit die Monatsrate um 8,03 auf 428,72 Euro. Gleichzeitig nähern sich die Konditionen der einzelnen Kreditinstitute immer mehr an. Die Hälfte der Institute der Marktstichprobe verlangte bei guten Kunden mit maximaler Belehnung (LTV, loan to value) von bis zu 80% des Immobilienwertes und überdurchschnittlichem Einkommen nur noch eine Marge von 1,25%. 5 Banken der Marktstichprobe senkten ihre Aufschläge. Dem steht lediglich eine Erhöhung gegenüber, während 6 Institute ihre Konditionen gleich beließen.

Fixzinskredite wurden trotz steigender Swapsätze günstiger

Der Kampf um die Kreditkunden zeigt sich noch deutlicher im Bereich der Fixzinskredite. Im 3. Quartal verteuerte sich nämlich der 10 Jahres EURIBOR ICE Swapsatz um 12 Basispunkte auf 0,98%. Der 15 Jahres EUR Int. Rate Swapsatz und jener für 20 Jahre verteuerten sich um jeweils 10 Basispunkte auf 1,32 bzw. 1,38%. Die Zinskurve wird weiter flacher und die Attraktivität von 15- und 20-jährigen oder gar längeren Fixzinsen steigt an. Dies zeigt auch der IKI, denn gegen den allgemeinen Markttrend haben Banken im Laufe des 3. Quartals vor allem ihre langfristigen Fixzinssätze verbessert. Am stärksten war die Verbilligung bei den 15jährigen Fixzinssätzen zu spüren. Die durchschnittliche Nominalverzinsung in der Marktstichprobe ging absolut um 9,7 Basispunkte auf 2,058% zurück. Interessant ist dabei die starke Annäherung der Konditionen zwischen den einzelnen Instituten, sodass diese sich in einer engen Bandbreite von 1,875 bis 2,25% p.a. bewegten.

Bei den 20jährigen Fixzinsbindungen ging die durchschnittliche Kreditverzinsung auf 2,296% p.a. zurück. Auffallend ist dabei ebenfalls die sehr enge Bandbreite zwischen 2,125 und 2,40% p.a. Immerhin noch um 5,2 Basispunkte auf 1,811% p.a. verbilligten sich zehnjährige Fixzinsbindungen. Innerhalb der Stichprobe lag hier die Konditionenbandbreite zwischen 1,625 und 2,0% p.a.

Der Vorteil langfristiger Fixzinskredite für Banken liegt in kalkulierbaren höheren Erträgen (im Vergleich zu variabel verzinsten Krediten) über eine lange Laufzeit. Häuselbauer und Wohnungskäufer hingegen sichern sich ein historisch günstiges Zinsniveau über einen langen Zeitraum. Solange das Zinsniveau noch so niedrig ist wie heute, sollten Immobilienkäufe so schnell wie möglich abgewickelt werden, denn nach wie vor befinden sich die Wohnimmobilienpreise in Österreich in einem breiten Aufwärtstrend, während die zu erwartende Zinswende der EZB immer näher rückt.

2019 - keine höheren Bankenaufschläge zu erwarten

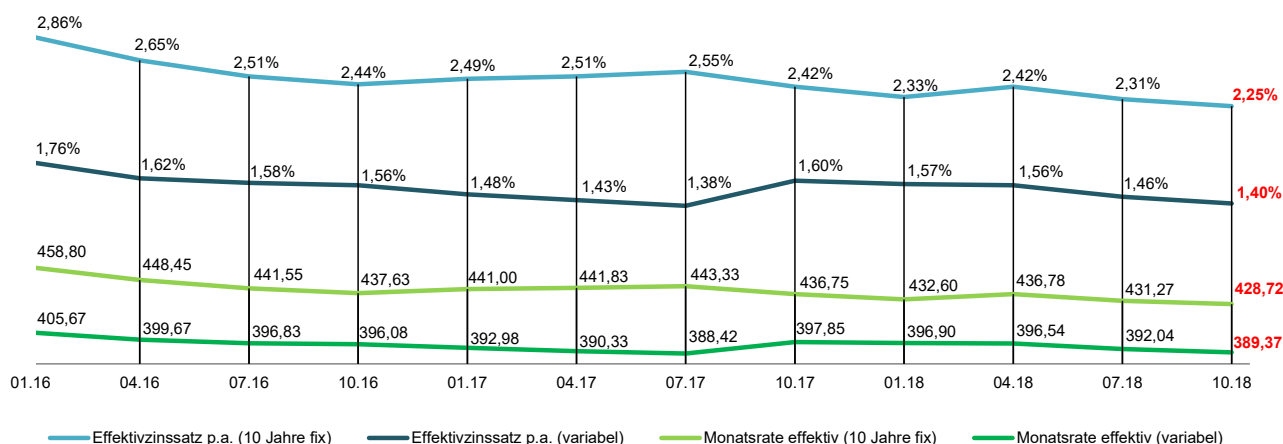
Aus heutiger Sicht spricht auch 2019 nichts dafür, dass Banken die verrechneten Aufschläge merklich anheben werden können. Für den Kreditmarkt ist weiterhin sehr viel Liquidität vorhanden und Kreditinstitute wie Banken und Bausparkassen wollen Kredite vergeben um Erträge zu generieren und keine Marktanteile zu verlieren. In Bezug auf die allgemeinen Marktzinssätze ist im kurzfristigen Bereich (Euribor) jedoch zu erwarten, dass Negativzinsen über kurz oder lang der Vergangenheit angehören werden. Bei den langfristigen Zinsen (Swapsätze) ist ebenso mit einer moderaten Steigerung zu rechnen, was dann insgesamt zu ansteigenden Fixzinssätzen führen würde.

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)

Infina Kredit Index (IKI)

Benchmark für Wohnkredit-Kosten



Der IKI wird als Nominal- und Effektivzins sowie als Monatsrate für einen Wohnkredit in Höhe von EUR 100.000,-- angegeben. Die enthaltenen Nebenkosten entsprechen marktüblichen Standardwerten gem. Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz. Für den Index wurden zwei häufig anzutreffende besicherte Wohnkreditfälle unterstellt.

Es wird von folgenden Parametern ausgegangen:

- Kreditbetrag EUR 100.000,--
- Vertragslaufzeit 25 Jahre
- Rückzahlung monatliche Pauschalrate

Zu Grunde liegende Kunden bzw. Objektparameter:

- Neubau, der Wohnbaubank-Bedingungen erfüllt
- Kunde mit guter Bonität ohne KSV-Eintrag
- Beleihung max. 80% (des Schätzwertes)
- keine Wohnbauförderung

Die Werte des Index entsprechen dem Durchschnitt der Konditionen von 12 überregionalen sowie regional tätigen Kreditinstituten. Die einzelnen Konditionen ergeben sich entweder aus tatsächlich abgewickelten Fällen oder aufgrund konkreter Anfragen bei den betreffenden Instituten.

Auf Quartalsbasis werden zwei Teilindizes ermittelt:

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

Fixzins 10 Jahre Euro Swap			
Datum	Zins (nominal)	Zins (effektiv)*	Monatsrate EUR
03.07.17	2,104%	2,55%	443,33
02.10.17	1,973%	2,42%	436,75
02.01.18	1,892%	2,33%	432,60
03.04.18	1,975%	2,42%	436,78
30.06.18	1,863%	2,31%	431,27
01.10.18	1,811%	2,25%	428,72

Variabel Euribor 3 Monate*			
Datum	Zins (nominal)	Zins (effektiv)*	Monatsrate EUR
03.07.17	0,982%	1,38%	388,42
02.10.17	1,183%	1,60%	397,85
02.01.18	1,158%	1,57%	396,90
03.04.18	1,150%	1,56%	396,54
30.06.18	1,055%	1,46%	392,04
01.10.18	0,998%	1,40%	389,37