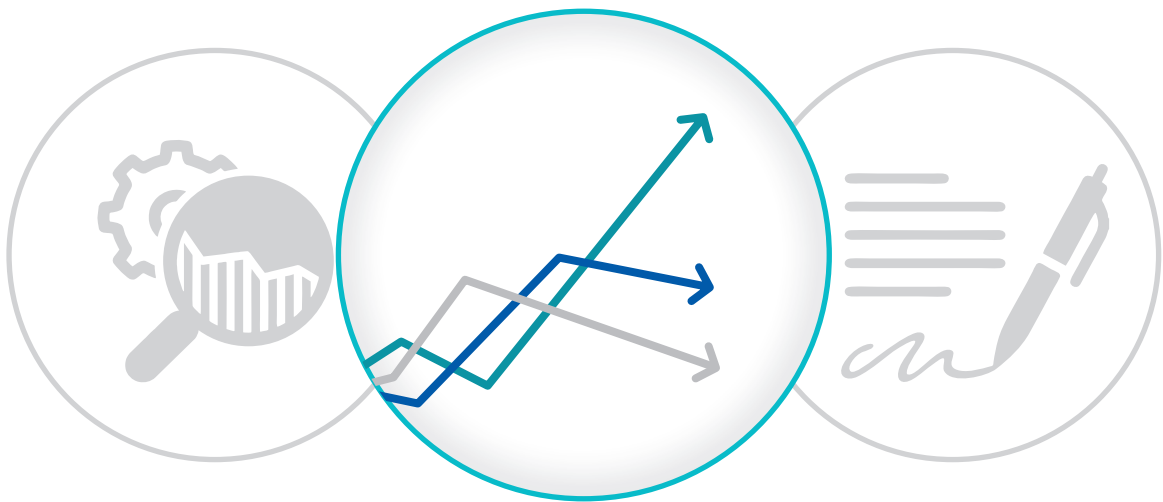


Infina Kredit Index

Trends des Kreditmarktes verständlich dargestellt



INFINA

Die Wohnbau-Finanz-Experten

Infina Kredit Index (IKI)

Ruhe an der Zinsfront und weiterhin günstige Kredite

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 im April 2019 veröffentlicht.

Datum	Fixzinskredit, 10 Jahre*			Variabel verzinst, 3-Mo-Euribor*			
	Nominalzins	Effektivzins**	Rate effektiv**	Marge	Nominalzins	Effektivzins**	Rate effektiv**
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
02.01.2019	1,823%	2,26%	429,33	1,338%	1,028%	1,43%	390,74

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

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

Konjunkturabkühlung dämpft Zinserwartungen

Die globale Leitwirtschaft China, die auch der größte Rohstoffverbraucher ist, erleidet infolge der Strafzölle der USA einen konjunkturellen Abschwung. Von 2017 auf 2018 verlangsamte sich das BIP-Wachstum von 6,8 auf 6,6%, und somit auf den niedrigsten Stand seit 28 Jahren. Und, es geht weiter abwärts: Das Wachstumsziel der Regierung in Peking liegt für 2019 nur noch in einem Korridor zwischen 6,0 und 6,5%, zumal sich vom 3. auf das 4. Quartal 2018 das Wirtschaftswachstum von 6,5 auf 6,4% verlangsamte.

In den USA verzeichnete der Industrie-Einkaufsmanagerindex ISM im Dezember 2018 den stärksten monatlichen Rückgang seit 2008 und im Euroraum fiel der auf Umfragen basierende IHS Markit Flash Eurozone EMI™, der Produktion und Dienstleistung berücksichtigt, auf den niedrigsten Stand seit November 2014. Vor allem das Neugeschäft in der Industrie schwächelt. Die Preise für Öl und konjunktursensible Rohstoffe, wie Kupfer, Nickel und Holz, sind vorübergehend teils stark eingebrochen. Die Folge: Im Euroraum ging die Inflationsrate von 2,2% im Oktober, bis Dezember auf 1,6% zurück. Im Dezember lag die Inflationsrate bereits in 12 Euroländern unter 1,9%, einem Wert, der in etwa dem Stabilitätsziel der EZB entspricht (nahe, aber unter 2%). Die von der EZB genau beobachtete Kerninflationsrate (ex Energie, Lebensmittel, Alkohol und Tabak) verharrt auf 1%.

Bereits Ende Oktober 2019 endet das Mandat Mario Draghis als EZB-Präsident und angesichts aktueller Rahmenbedingungen sind bis dahin keinerlei Leitzinsanhebungen zu erwarten. Die weitere Geldpolitik hängt von Draghis Nachfolgern ab. Infrage kommen nach aktuellem Stand IWF-Chefin, Christine Lagarde, für die eine geplante Erhöhung der Frauenquote in der obersten Führungsetage der EZB spricht, der Harvard-Absolvent und Chef der estnischen Zentralbank, Ardo Hansson, und als möglicher „Kompromisskandidat aus einem kleinen Land“, der Gouverneur der finnischen Zentralbank Olli Rehn. Von allen Dreien ist ein wohlüberlegtes und besonnenes Vorgehen mit innovativen Lösungsansätzen im Krisenfall zu erwarten. Mittlerweile verschieben sich die Expertenerwartungen einer Leitzinswende weiter in die Zukunft. Frühestens ab 2020 ist mit konkreten Schritten zu rechnen.

Nicht umsonst ist der Bundfuture im 4. Quartal 2018 um 3% gestiegen, während der für 10jährige Fixzinsbindungen relevante 10 Jahres EURIBOR ICE Swapsatz von 0,98 auf 0,74% zurückging. Fast unverändert war indessen der 3-Monats-Euribor, der lediglich marginal von -0,317 auf -0,31% anstieg.

Aufschläge bei variablen Krediten nach wie vor günstig

Kreditangebote wurden im 4. Quartal 2018 etwas homogener, da die FMA nun die genaue Umsetzung des HIKRG (Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz) einfordert. Banken müssen genau prüfen, ob sich Kreditnehmer den Kredit nachhaltig, und somit auch in der Pension, leisten können. Dadurch werden die durchschnittlichen Kreditlaufzeiten auch tendenziell kürzer. Hinzu kommt, dass Banken wieder mehr Eigenmittel fordern. Im Segment Immobilienkredite für Konsumenten mit guter Bonität stehen Kreditinstitute nun stärker im Konditionenwettbewerb zueinander, zumal sie nicht mehr über große Spielräume verfügen, sich über die Produktausgestaltung zu differenzieren. Auf der anderen Seite haben Banken auch auf ihre Rentabilität zu achten.

Fakt ist, dass innerhalb der Marktstichprobe des IKI im 4. Quartal 2018 3 Kreditinstitute ihre Aufschläge erhöhten und nur 2 reduzierten. 7 Institute ließen ihre Konditionen unverändert. Per Saldo hat sich der Aufschlag zum Vorquartal nur marginal um 2,3 Basispunkte verteuert, womit sich der IKI nahe dem tiefsten Stand seit Juli 2017 befindet. Im Gesamtjahr 2018 ist der Rückgang mit einem Minus von 14,9 Basispunkten hingegen deutlicher spürbar. Konkret bedeutet dies bei einem durchschnittlichen Wohnkredit in Höhe von 100.000 Euro mit 25 Jahren Laufzeit auf Jahressicht einen Rückgang der effektiven Monatsrate von 396,90 auf 390,74 Euro.

Besonders auffällig ist die enge Bandbreite bei den Aufschlägen der Banken. Diese lagen in der Marktstichprobe zwischen 1,25 und 1,625% - ein Ergebnis des Konditionenwettbewerbs zwischen den einzelnen Kreditinstituten.

Fixzinskredite - stabil günstig

Lange Zeit haben Banken mit besonders günstigen Konditionen bei Fixzinsbindungen geworben, da diese, nach der verpflichtenden Weitergabe negativer Indikatorzinsen bei Immobilienkrediten an Verbraucher, damit wesentlich höhere Einnahmen erzielen. Im vergangenen Quartal schlug das Pendel wieder in die andere Richtung. Aufgrund der Volatilität der langfristigen Swapzinssätze, gaben die meisten Banken Verbilligungen bei Neuabschluss von Fixzinsbindungen nicht mehr an Kunden weiter. 4 Institute verteuerten sogar die Konditionen für 10jährige Fixzinsbindungen. Dem stehen 2 Konditionssenkungen gegenüber, während 6 Institute ihre Konditionen unverändert ließen. Eine marginale Vertauung der durchschnittlichen Nominalzinsen bei 10jähriger Fixzinsbindung von 1,811 auf 1,823% p.a. im 4. Quartal war die Folge - und dies trotz Rückgang des 10 Jahres EURIBOR ICE Swapsatzes um 0,24 Prozentpunkte. Die Konditions-Bandbreite liegt bei 1,625 bis 2% p.a., wobei 4 Institute der Stichprobe 1,75% p.a. verlangten.

Fixzinsbindungen ab 15 Jahre: Angebotsvielfalt leicht verringert

Die weiterhin sinkenden, langfristigen Swapsätze und die damit verbundenen niedrigen Kundenzinssätze im Fixzinsbereich, stellen für einige Kreditinstitute mittlerweile ein erhöhtes Risiko dar. Diese Kreditinstitute verzichten daher auf eine Angebotslegung bei 15- oder gar 20jährigen Fixzinsbindungen.

Die verbleibenden Institute ließen auch hier eine relative Konditionenverschlechterung zu. Während der 15 Jahres EURIBOR ICE Swapsatz vom 1. Oktober 2018 bis 2. Jänner 2019 um 22,6 Basispunkte auf 1,097% zurückging, lag der Rückgang bei den durchschnittlichen Konditionen für 15jährige Fixzinsbindungen lediglich bei 1,1 Basispunkten. Im Schnitt lag die nominelle Fixzinskondition über 15 Jahre bei 2,047% p.a. Die gesamte Konditionenbandbreite bewegte sich zwischen 1,875 und 2,25%. Für 20jährige Fixzinsbindungen fielen indessen im Schnitt 2,329% (nominell) an, was einer Verteuerung um 3,3 Basispunkte entspricht. Hingegen ging der 20 Jahres EURIBOR ICE Swapsatz um 22,5 Basispunkte auf 1,255% zurück, woraus ebenfalls eine relative Verteuerung resultiert. Die Konditionenbandbreite bewegte sich nur noch zwischen 2,25 und 2,375%. Das bedeutet, die einzelnen Kreditinstitute kalkulieren sehr ähnlich und lassen sich vom jüngsten Zinsrückgang am langen Ende kaum mehr beeinflussen.

Auf Jahressicht haben sich die Konditionen für 10jährige Fixzinsen weniger stark verändert, als jene für variabel verzinsten Kredite. Die Verbilligung lag lediglich bei 6,9 Basispunkten oder anders ausgedrückt: Die monatliche effektive Rate bei Neuabschluss zehnjähriger Fixzinsbindungen im Falle eines Kreditbetrags von 100.000 Euro ging bei 25 Jahren Laufzeit nur um Euro 3,27 auf 429,33 Euro zurück. Auch bei 20jährigen Fixzinsbindungen hat sich die Rate nur um Euro 5,20 auf 454,80 Euro verbilligt, da der durchschnittliche Nominalzins nur um 0,10 Prozentpunkte auf 2,329% zurückging. Zusammenfassend kann man also getrost von einem sehr ruhigen Jahr 2018 mit nur wenigen Up- and Downs sprechen.

Ausblick: Der Immobilienboom hält in Österreich weiter an. Allerdings dürfte in einigen Preissegmenten der Plafonds erreicht sein. Die Konjunktur hat sich auf einem vernünftigen Level eingependelt und die unselbständig Beschäftigten können mit Gehaltssteigerungen rechnen. Hinzu kommen steuerliche Erleichterungen, wie der Familienbonus. Da durch die EZB nicht mit erheblichen Leitzinsanhebungen zu rechnen ist, werden auch die Kreditzinsen auf Sicht niedrig bleiben. Nicht auszuschließen ist jedoch, dass die Zinskurve steiler wird. Dies würde dann einen größeren Abstand zwischen variabel und fix verzinsten Krediten bedeuten. Bis dahin dürfte aber noch einige Zeit vergehen, sodass Kreditnehmer weiterhin sehr günstige fix verzinsten Kredite erhalten und sich langfristig gegen Zinsanstiege absichern können.

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.