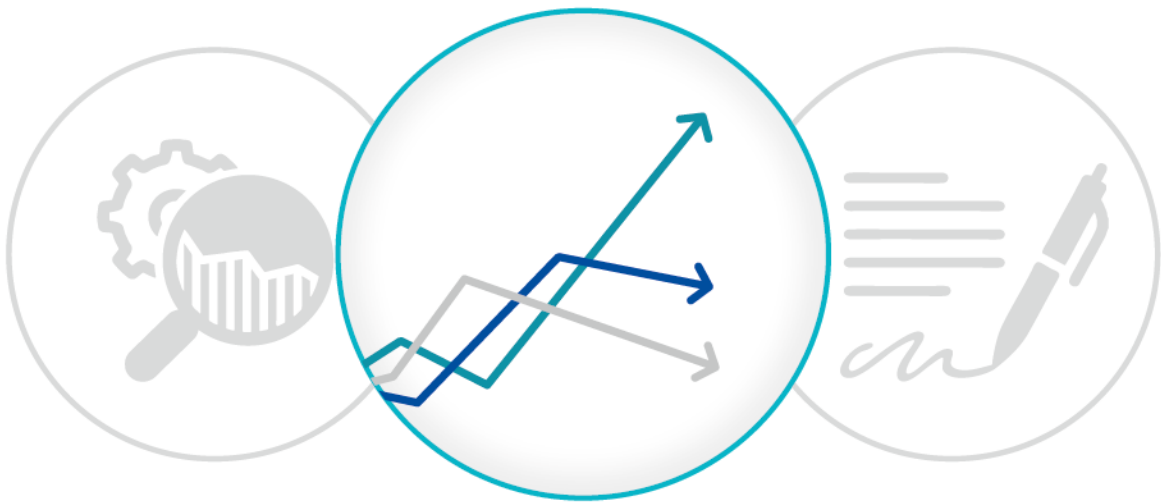


Infina Kredit Index

Trends des Kreditmarktes verständlich dargestellt



Infina Kredit Index (IKI)

Zinsen für Wohnbaukredite auf dem Tiefstand!

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. Und hier ist gerade aktuell der Rückgang der Zinsen für Wohnbaukredite äußerst bemerkenswert!“ 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. Der nächste Kredit Index wird im Juli 2019 veröffentlicht.

Datum	Fixzinskredit, 10 Jahre*			Variabel verzinst, 3-Mo-Euribor*			
	Nominalzins	Effektivzins**	Rate effektiv**	Marge	Nominalzins	Effektivzins**	Rate effektiv**
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
01.04.2019	1,614%	2,04%	418,93	1,228%	0,918%	1,32%	385,46

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

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

Notenbanken verfolgen expansivere Geldpolitik

Infolge der weltweiten konjunkturellen Unsicherheiten hat in den USA die Fed am 20. März für das heurige Jahr eine Zinsanhebungspause verkündet. Zudem beschloss der Offenmarktausschuss der Fed den Abbau ihrer Bilanzsumme von zuletzt 3,97 Bio. USD zu verlangsamen. Ab Mai 2019 wird die Fed daher die Schrumpfung ihres Portfolios an Staatsanleihen (aktuelles Volumen 2,18 Bio. USD) von monatlich 30 auf 15 Mrd. USD halbieren und Ende September 2019 vorerst einstellen. Dann sollten ab Oktober 2019 bis zu einer Höhe von monatlich 20 Mrd. USD auslaufende Staatsanleihen investiert werden.

In Europa schwächen Brexit, Gelbwestenproteste in Frankreich sowie Russland-Sanktionen und die Umstellung der Automobilindustrie auf ein neues Abgasprüfverfahren das Wirtschaftswachstum, das sich vom 3. auf das 4. Quartal 2018 bereits von 1,6 auf 1,1% abschwächte und IHS Markit rechnet für den Euroraum im ersten Quartal 2019 nur noch mit einem Quartalsabschnittswachstum von 0,2%. Abgeleitet wurde diese Vorschau aus breitangelegten Unternehmensbefragungen im Produktions- und Dienstleistungssektor der bedeutendsten Euroländer. Daraus geht auch hervor, dass die Industrieproduktion so stark reduziert wurde wie seit April 2013 nicht mehr. Ursache: sinkende Binnen- und Exportnachfrage, mit der Folge, dass die Industrie beim Auftragseingang das höchste Minus seit Ende 2012 erlitt. Diese Entwicklungen behalten auch

die Volkswirte der EZB im Auge, die im März ihre Inflations- und Wachstumsprognosen für die kommenden Jahre nach unten revidierten. In der Folge verkündete EZB-Präsident Mario Draghi am 7. März eine Reihe expansiver geldpolitischer Maßnahmen:

War bisher ein Zinsschritt im Herbst 2019 nicht ausgeschlossen worden, so sollten laut EZB-Rat nun die Leitzinsen mindestens über das Ende 2019, und in jedem Fall so lange wie erforderlich auf ihrem aktuellen Niveau verharren. Gleichzeitig soll der Anleihebestand der EZB gleichbleiben. Tilgungsbeträge der im Rahmen des Aufkaufprogrammes erworbenen Anleihen sollen in voller Höhe wieder in diese Papiere investiert werden, und zwar für längere Zeit über den Zeitpunkt hinaus, zu dem mit der Erhöhung der Leitzinsen begonnen wird. Hinzukommt eine neue Reihe von vierteljährlichen, gezielt längerfristigen Refinanzierungsgeschäften (GLRG III) für Banken, die mit jeweils zweijähriger Laufzeit von September 2019 bis März 2021 durchgeführt werden.

Zinsen am langen Ende brechen ein – Rekordtief bei Fixzinsbindungen

Die überraschende Verlängerung der Nullzinsphase, trotz eines teils leergefegten Arbeitsmarktes und zunehmender Lohnsteigerungen, führte zu einem Zinsrückgang bei den langfristigen Zinsen, während die kurzfristigen Euribor-Zinssätze faktisch an der Stelle traten. Der 3-Monats-Euribor verharrte auf -0,31%. Hingegen ging der für 10jährige Fixzinsbindungen relevante 10 Jahres EURIBOR ICE Swapsatz um 25,1 Basispunkte auf 0,489% zurück. 15- und 20 Jahres EURIBOR ICE Swapsätze verbilligten sich jeweils um 26,3 bzw. 25,2 Basispunkte und fielen auf jeweils 0,834 bzw. 1%.

In der Weitergabe der Verbilligung an Neukreditnehmer zeigte sich die Folge des Spannungsfeldes in dem sich Banken befinden. Einerseits erfordert die hohe Volatilität der Zinssätze einen gewissen „Sicherheitspolster“, sodass rückläufige Zinsen am langen Ende nicht vollständig bei Neukrediten weitergegeben werden können. Auf der anderen Seite wollen Banken mit ihren Einnahmen auch möglichst lange kalkulieren können. Da es eine Möglichkeit zu berücksichtigen gilt, dass sich Europa inmitten eines langjährigen „Japan-Szenarios“, bestehend aus niedrigem Wirtschaftswachstum, niedrigen Inflationsraten und niedrigen Zinsen befindet, spielen absolute Erträge für Banken eine größere Rolle. Die absolut höchsten Erträge können Kreditinstitute dabei mit 20- oder 25jährigen Fixzinsbindungen lukrieren, wo die zugrundeliegenden Swapsätze bei jeweils 1,0 bzw. 1,06% liegen. Sofern Fixzins-Kredite mit so langen Bindungsdauern überhaupt angeboten werden, liegt in diesem Spektrum der stärkste Konditionswettbewerb, weshalb beispielsweise im vergangenen Quartal innerhalb der Stichprobe des IKI Banken bei 20jährigen Fixzinsbindungen die Zinsen um 1,7 Basispunkte stärker reduzierten als der zugrundeliegende Swapsatz zurückging. Hingegen bildeten die Kreditinstitute bei 10- und 15jährigen Fixzinsbindungen sogar einen „Sicherheitspuffer“ (Differenz zwischen Rückgang der Swapsätze und Senkung der Konditionen) von je 4,2 bzw. 7,2 Basispunkten, da sie die Zinsrückgänge der Swapsätze bei Neukrediten nicht in vollem Ausmaß weitergaben – so die Auswertung des IKI.

Fixzinskredite so günstig wie noch nie

Nachdem bei zehnjährigen Fixzinsbindungen im 1. Quartal 2019 die Zinsen bei Neuabschluss um 20,9 Basispunkte auf ein Rekordtief von durchschnittlich 1,614% (gemäß IKI) zurückgingen, verbilligte sich die effektive monatliche Rate eines Wohnkredites in Höhe von 100.000 Euro bei 25jähriger Laufzeit gegenüber dem Vorquartal von 429,33 auf 418,93 Euro. Auf Jahressicht lag die Verbilligung sogar bei 17,85 Euro pro Monat oder jährlich 214,20 Euro. Bei 20jährigen Fixzinsbindungen gingen die durchschnittlichen nominalen Zinsen im Quartalsabschnitt um 26,9 Basispunkte auf 2,06% zurück, wodurch sich die effektive Monatsrate um rund 14 Euro verbilligte – so die positiven Highlights im 1. Quartal.

Interessant ist, dass die Fixzinskonditionen der einzelnen Banken sich vor allem bei langjährigen Bindungen einander annähern. Bei 10jähriger Fixzinsbindung liegt die Bandbreite noch zwischen 1,40 und 1,875% p.a. Bei 15jähriger Bindung ist sie innerhalb der Stichprobe des IKI bereits erkennbar niedriger, nämlich zwischen 1,875 und 2,25%. Bei 20jähriger Bindungsdauer liegt sie nur noch zwischen 2,25 und 2,375% – ein Resultat des stärkeren Wettbewerbs auf Konditionenebene, nachdem die FMA in Exekution des HIKrG (Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz) die Grenzen in der Produktausgestaltung (Laufzeit, Endalter, tilgungsfreie Zeiträume, Eigenmittel ...) eingeengt hat.

Ebenfalls ein Rekordtief bei Margen für variabel verzinsten Kredite

Obwohl der Trend verstärkt in Richtung Abschluss von Fixzinskrediten geht und manche Kreditinstitute berichten, dass 8 von 10 neuen Kreditkunden sich für Fixzinskredite entscheiden, verschärfte sich auch bei den variabel verzinsten Immobilienkrediten der Wettbewerb. Deutsche Banken drängen hier mit günstigen Konditionen auf den österreichischen Kreditmarkt, sofern die Besicherung stimmt. Im Kampf um Top-Kunden haben daher gleichzeitig auch die größten heimischen Institute Sonderkonditionen eingeführt. Andere Institute hingegen agieren noch etwas vorsichtiger, obwohl eine klare Tendenz zu günstigeren Aufschlägen auf 3- und 6-Monats-Euribor erkennbar ist. Die Folge: Bei im Schnitt deutlichem Rückgang der Bankenmargen wurden im Vergleich zu Anfang Jänner die Konditionsunterschiede zwischen den einzelnen Kreditinstituten wieder größer. Gute Bonitäten und Top-Kunden, die mit Hilfe von Wohnbau-Finanzexperten einen professionellen Konditionsvergleich vornehmen, profitieren von dieser Entwicklung, sofern sie gerade jetzt dabei sind, ihre Immobilienfinanzierung entweder jetzt neu abzuschließen, oder aber ihre bisherige Kreditlinie zu optimieren (hier kommen auch Umschuldungen in Frage). Dazu folgende Fakten bezüglich der aus dem IKI abgeleiteten aktuellen Rahmenbedingungen für variabel verzinsten Kredite:

Der durchschnittliche Aufschlag auf den 3-Monats-Euribor verringerte sich im Quartalsabschnitt um 11 Basispunkte auf 1,228% und somit auf den tiefsten Stand seit Bestehen des IKI. Auf Jahressicht lag der Rückgang sogar bei 0,25 Prozentpunkten! Bei einem 100.000 Euro Wohnkredit mit 25jähriger Laufzeit verbilligte sich die effektive monatliche Kreditrate somit um 11,08 auf 385,46 Euro. Mit 10 von 12 Instituten, die ihre Margen im Quartalsabschnitt verbilligten, verzeichnete der IKI die breiteste Zinssenkung seit Bestehen der Marktstichprobe. Gleichzeitig weitete sich die Bandbreite der Konditionen wie folgt aus: Lag Anfang Jänner der Unterschied zwischen dem höchsten und niedrigsten Aufschlag lediglich bei 0,375 Prozentpunkten, waren es Anfang April wieder 0,625 Prozentpunkte (0,875 bis 1,50 Prozentpunkte).

Ausblick: Die Wahrscheinlichkeit, dass Jens Weidmann, Bundesbank-Präsident und Verfechter einer restriktiven Geldpolitik, ab November der neue EZB-Präsident wird, ist wieder gestiegen. Medienberichten zufolge stiegen die Chancen Weidmanns, weil Frankreich nun die Ernennung des Franzosen Michel Barnier zum EU-Kommissions-Präsidenten befürworten könnte. Im Gegenzug würde Paris auf den Vorschlag des französischen Notenbankchefs Francois Villeroy de Galhau als künftigen EZB-Präsidenten verzichten. Weidmann würde das Zinsniveau im Euroraum – ohne Rücksicht auf Krisenländer wie Italien und Griechenland – schrittweise normalisieren. Diese Aussichten und auch eine Stellungnahme Mario Draghis zur Lohninflation hatten in den vergangenen Tagen im April wieder zu Zinsanstiegen am langen Ende geführt. Angesichts einer nach wie vor vorhandenen Volatilität der Zinssätze am langen Ende ist im laufenden Quartal von einer Gegenbewegung auszugehen. Somit ist die Wahrscheinlichkeit relativ hoch, dass sich die Zinsen für Fixzinsbindungen zwischenzeitlich wieder etwas verteuern.

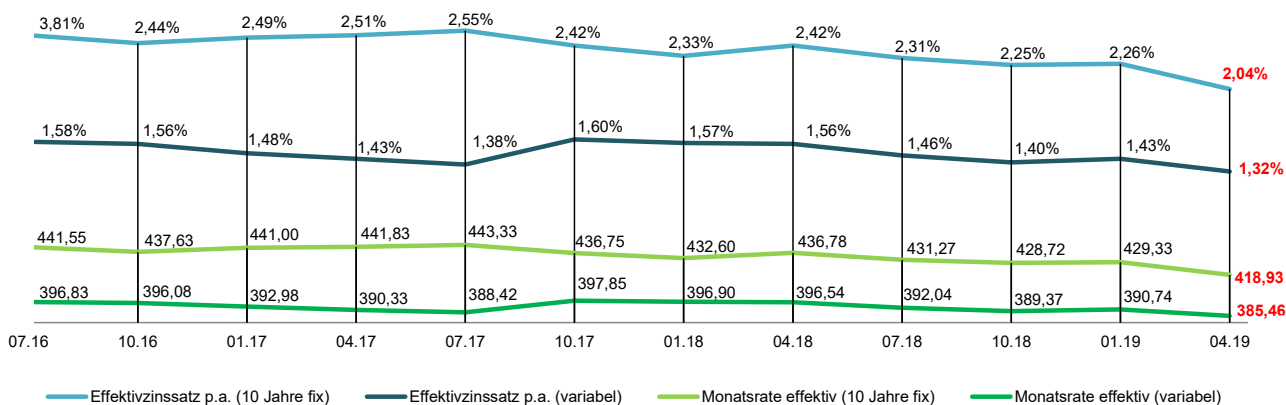
Langfristig hingegen wirft Basel IV seine Schatten voraus, was konkret einen höheren Eigenmittelbedarf für Kreditinstitute bei Kommerzkrediten bedeutet. Gleichzeitig stehen heimische Institute stärker auf dem Prüfstand der FMA, für die zu großzügige Konditionen bei der Wohnkreditvergabe gegen die Interessen eines stabilen Bankensektors sprechen. Das spricht langfristig für ein höheres Maß an Markthomogenität und auf der anderen Seite auch für eine restriktivere Kreditvergabe bei gleichzeitig tendenziell höheren Kreditzinsen.

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
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
02.01.19	1,823%	2,26%	429,33
01.04.19	1,614%	2,04%	418,93%

Variabel Euribor 3 Monate*			
Datum	Zins (nominal)	Zins (effektiv)*	Monatsrate EUR
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
02.01.19	1,028%	1,43%	390,74
01.04.19	0,918%	1,32%	385,46