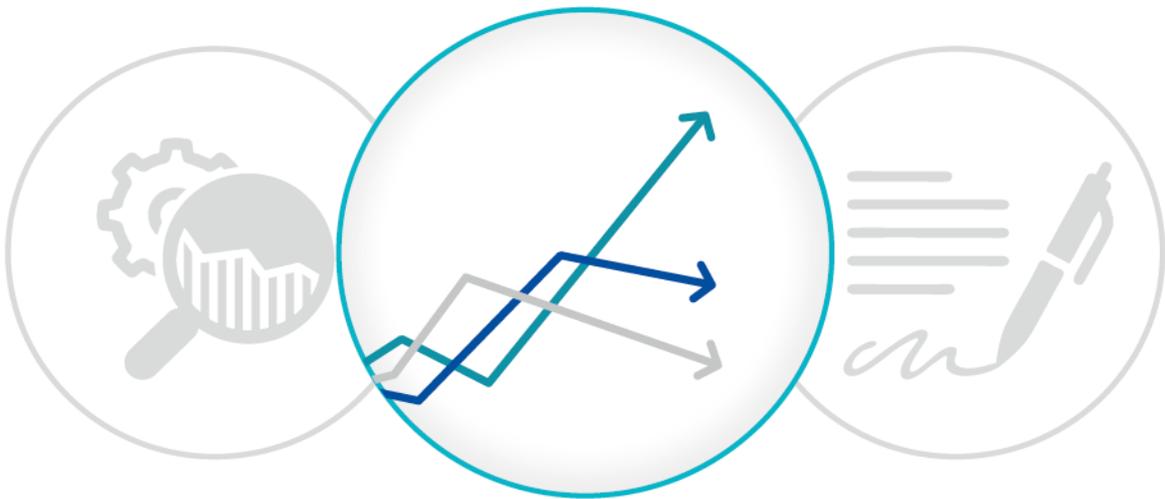


Infina Kredit Index

Trends des Kreditmarktes verständlich dargestellt



Infina Kredit Index (IKI)

Zinscrash verbilligt Wohnkredite dramatisch

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 zu erfüllen, 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. Und das ganz besonders in den aktuell so spannenden Zeiten. An vielen Menschen ist der aktuelle Zinscrash vorbei gegangen, obwohl sich die Zinsen bei Wohnbaukrediten auf einem noch nie dagewesenen Tiefstand befinden.“ führt Christoph Kirchmair, Geschäftsführer der Infina aus.

Grundlage für den IKI sind die Daten von 12 regionalen und überregionalen Kreditinstituten, aus welchen dann die Höhe der monatlichen Raten abgeleitet wird. Genauere Details sind dem Factsheet zu entnehmen. Der Infina-Kreditindikator wird quartalsweise - jeweils während des ersten Monats eines Quartals - publiziert. Der nächste Kreditindex wird im Oktober bekannt gegeben.

Datum	Fixzinskredit, 10 Jahre*			Variabel verzinst, 3-Mo-Euribor*			
	Nominalzins	Effektivzins**	Rate effektiv**	Marge	Nominalzins	Effektivzins**	Rate effektiv**
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
01.07.2019	1,438 %	1,86 %	410,43	1,238 %	0,892 %	1,30 %	384,43

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

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

Märkte preisen erneut Zinssenkungen ein

Das war so wohl nicht zu erwarten! Aber im Euroraum sind die langfristigen Zinsen erneut eingebrochen. Der für 10-jährige Fixzinskredite relevante 10-Jahres-EUR-Swapsatz ist vom 1. April bis 1. Juli von ohnehin niedrigen 0,49 auf 0,14 % zurückgegangen. Im Laufe des Junis kam dann auch noch eine leichte Bewegung bei den kurzfristigen Euriborsätzen, da die europäischen Märkte schrittweise begonnen haben weitere Zinssenkungen einzupreisen.

Bei teils rückläufigen Rohstoffpreisen und einer schwachen Konjunktur in China haben bereits im Mai und im Juni die neuseeländische und australische Notenbank ihre Leitzinsen erneut gesenkt. In den USA sorgt vor allem der Handelskonflikt mit China für Unsicherheit, weshalb auf einer Notenbankkonferenz in Chicago (4. Juni) Fed Präsident, Jerome Powell, eine angemessene Reaktion auf die Auswirkungen des Konflikts ankündigte. Noch klarer war das jüngste Wording der Fed gegen Ende Juni 2019: „Die Fed prüfe, ob die bestehenden Unsicherheiten weiter auf dem wirtschaftlichen Ausblick lasten und eine Lockerung der Geldpolitik rechtfertigen“. Angesichts dieser Tatsachen ist laut dem CME FedWatch Tool für die Fed-Sitzung vom 31. Juli die nächste Zinssenkung bereits in den Futures-Preisen zur Gänze eingepreist.

EZB reagiert auf schwache Industriekonjunktur

Diese Rahmenbedingungen aus Übersee erleichtern auch der EZB eine mögliche Zinssenkung in absehbarer Zeit. Auch die europäischen Wirtschaftsdaten sind schwach: Im Euroraum verlangsamte sich das Wachstum in der Privatwirtschaft weiter, ehe in der zweiten Hälfte des Quartals erste Stabilisierungstendenzen auf niedrigerem Niveau auftraten, die jedoch primär den Dienstleistungssektor betreffen. Die Industrie erlitt hingegen im Juni den fünften Produktionsrückgang in Folge. Dabei fiel der Rückgang erneut so stark aus wie selten zuvor in den zurückliegenden sechs Jahren – so die Umfrageergebnisse von IHS Markit. Dessen Volkswirte rechneten die aktuellen Daten auf ein moderates Quartalswachstum von nur noch knapp über 0,2 % hoch.

Die Inflationsrate ist im Euroraum von April auf Mai von 1,7 auf 1,2 % gesunken. Die Volkswirte der EZB haben ihre Wachstumsprognosen für 2020 und 2021 um je 0,2 bzw. 0,1 Prozentpunkte auf je 1,4 % nach unten revidiert, während sie für heuer ein Wachstum von 1,2 % erwarten. Somit hat die EZB ihre Zinsanhebungspause von ursprünglich Ende 2019 bis Mitte 2020 verlängert. Dazu EZB-Chef, Mario Draghi anlässlich der Pressekonferenz zur EZB-Ratssitzung vom 6. Juni: „Wir gehen inzwischen davon aus, dass die Leitzinsen der EZB mindestens über die 1. Hälfte des Jahres 2020 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“. Kurz darauf ging Draghi auf einer Notenbankkonferenz in Portugal noch einen Schritt weiter, indem er ankündigte, „dass die EZB innerhalb ihres Mandats all ihre Flexibilität nütze, um das Mandat zu erfüllen“. Konkret deutet dies in den kommenden Monaten auf die Möglichkeit einer Leitzinssenkung, sprich Senkung des Hauptrefinanzierungssatzes der EZB von 0 auf -0,25 % hin. Aber noch wahrscheinlicher ist die erneute Absenkung des sowieso bereits negativen Einlagezinses bei der EZB. Aus diesem Grund rutschen die Euribor-Sätze zuletzt immer weiter ins Minus.

Haben die variablen Zinsen den Boden erreicht?

Der erneute leichte Rückgang der Euribor Sätze bewirkte, dass trotz mehrerer Margen-Erhöhungen der Banken, der durchschnittliche variable Nominalzins um weitere 2,6 Basispunkte auf ein neues Rekordtief von 0,892 % zurückging. Allerdings standen innerhalb der Marktstichprobe des IKI vier kleinere Margenerhöhungen einer Reduktion um 0,25 Prozentpunkte gegenüber. Sieben Institute ließen ihre Aufschläge unverändert. Per Saldo stieg im Quartalsabschnitt der durchschnittliche Aufschlag auf den 3-Monats-Euribor lediglich um einen Basispunkt auf 1,238 Prozentpunkte. Was dies überkompensierte war ein Rückgang des 3-Monats-Euribors um 3,6 Basispunkte auf minus 0,346 %. Größer ist der Zinsrückgang auf Jahressicht. In den vergangenen 12 Monaten verringerte sich der Nominalzins um 16,3 Basispunkte. Bei einem 100.000 Euro Wohnkredit mit 25-jähriger Laufzeit verbilligte sich die effektive monatliche Kreditrate somit um 7,61 auf 384,43 Euro. 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 Juli bereits 0,725 Prozentpunkte (0,875 bis 1,60 Prozentpunkte). Im Vorquartal lag bei einer Spanne von 0,875 bis 1,50 Prozentpunkten der maximale Abstand (Hoch zu Tief) noch bei 0,625 Prozentpunkten.

Fixzinskredite verbilligen sich weiter

Bereits zum Ende des ersten Quartals erreichten die Sätze für Fixzinsbindungen bei Neuabschluss ein historisches Allzeit-Tief. Doch infolge eines Zinssturzes bei den langfristigen Swapsätzen wurden Fixzinskredite erneut günstiger. Allerdings bildeten manche Institute einen gewissen Sicherheitspolster gegen stärkere Zinsschwankungen. Das bedeutet, dass die Zins-Verbilligungen nicht in voller Höhe bei Neuabschluss weitergegeben wurden. Auch müssen Banken damit rechnen, dass nun Kreditnehmer, die vor wenigen Jahren eine langjährige Fixzinsbindung zu höheren Zinsen abgeschlossen haben, nun vereinzelt mit Umschuldungen auf aktuell günstigere Alternativen beginnen. Das Ausmaß des Zinscrashs spricht allerdings für weitere Konditionssenkungen im 3. Quartal.- Vom 1. April bis 1. Juli 2019 ging der 10-Jahres EURIBOR ICE Swapsatz um 34,7 Basispunkte auf 0,142 % zurück. Der durchschnittliche Nominalzins für 10-jährige Fixzinsbindungen verbilligte sich aber nur um 17,6 Basispunkte auf 1,438 %, woraus ein „Polster“ von 17,1 Basispunkte resultiert. 15-

und 20-Jahres EURIBOR ICE Swapsätze verbilligten sich jeweils um 37,5 bzw. 37,8 Basispunkte und fielen auf jeweils 0,459 bzw. 0,625 %. Indessen wurden 15-jährige Fixzinskredite um 13,6 Basispunkte (Durchschnitt: 1,72 %) billiger und 20-jährige vergünstigten sich um 18,5 Basispunkte auf durchschnittlich 1,875 %. Bei 20-jähriger Fixzinsbindung verbilligte sich somit die effektive monatliche Rate gegenüber dem Vorquartal von 441 auf 432 Euro. Seit Jahresbeginn wurde sie sogar um 23 Euro pro Monat bzw. 276 Euro pro Jahr günstiger, denn in diesem Zeitraum fiel der Nominalzins erheblich von 2,329 auf 1,875 %.

Weitere Zinsreduktionen bei langfristigen Fixzinsbindungen in Aussicht

Interessant ist nun vor allem folgende Feststellung: Bis dato war zu beobachten, dass sich die Fixzinskonditionen der einzelnen Banken einander immer mehr annäherten. Doch im 2. Quartal wurde die Konditionenbandbreite wieder größer, was darauf zurückzuführen ist, dass ein Teil der Banken auf den jüngsten Zinscrash bereits entsprechend reagierte. Andere Banken warteten allerdings noch mit einer Konditionenanpassung nach unten. Diese sollten im laufenden Quartal nachziehen, zumal sich der Zinscrash weiter fortsetzt. So lag bei 10-jähriger Fixzinsbindung die Konditionenbandbreite Ende des 1. Quartals noch zwischen 1,40 und 1,875 % p.a. Zuletzt weitete sie sich in der IKI-Stichprobe auf 1,00 bis 1,75 % aus. Bei den 15-jährigen Fixzinsbindungen dehnte sich die Konditionenbandbreite von 1,875 bis 2,25 % auf 1,35 bis 2,25 % aus. Bei 20-jähriger Bindungsdauer liegt sie nun zwischen 1,50 und 2,375 % (Vorquartal: 2,25 bis 2,375 %). Vor allem im 15- und 20-jährigen Spektrum besteht bei manchen Kreditinstituten noch erheblicher Zinssenkungsspielraum, zumal die Wettbewerbsintensität am heimischen Kreditmarkt zugenommen hat. Mitverantwortlich ist hier auch der Markteintritt eines größeren Instituts aus Deutschland im ersten Quartal 2019. Ansonsten forcieren Banken den risikoärmeren privaten Immobilienfinanzierungsbereich, da mit dem Konjunkturabschwung die Ausfallrisiken bei Firmenkrediten wieder zunehmen werden. Von der Fokussierung der Banken auf möglichst sichere Segmente profitieren vor allem private Hypothekarkreditkunden mit guten Bonitäten.

Ausblick: Kredite werden zwischenzeitlich noch billiger, aber...

Eine wichtige Nachricht kommt aus der EZB. IWF Chefin, Christine Lagarde wird ab November 2019 die neue EZB-Präsidentin. Das bedeutet eine weiterhin expansive Geldpolitik und somit eine Fortsetzung des bisherigen Kurses. Die Euriborsätze preisen dies immer mehr ein und die Aufschläge sollten sich im Schnitt kaum ändern. Das ergibt bei variablen Krediten sowohl eine Entlastung bestehender Kreditnehmer als auch von Neukunden. Im Falle von Fixzinskrediten wird wohl die eine oder andere Bank ihre Zinsen auf Neukredite noch senken, und auch bei den Bausparkassen könnten die Zinsuntergrenzen weiter nach unten rutschen. Wer über solide Bonität und entsprechende Eigenmittel verfügt, hat weiterhin Grund zur Freude.

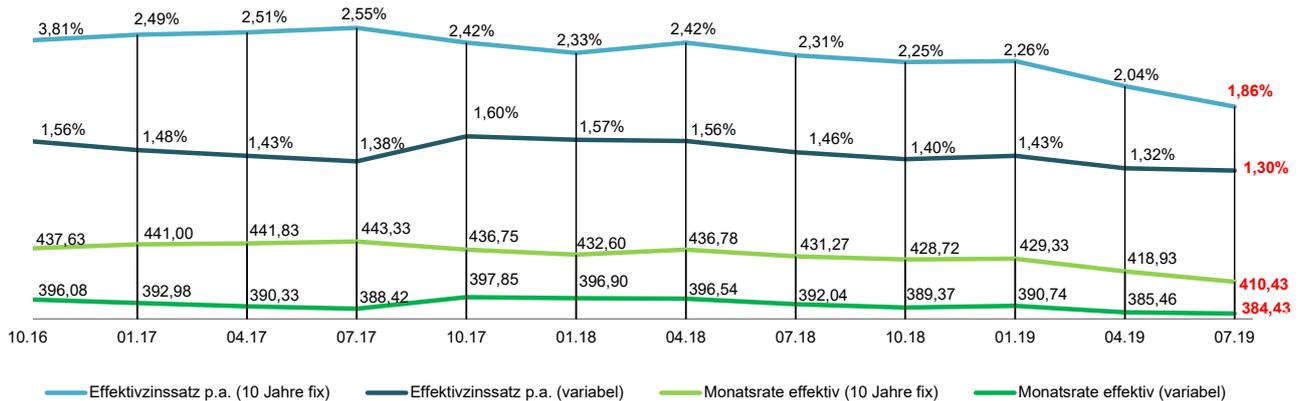
Hingegen bei geringen Eigenmitteln oder niedrigeren Einkommen wird es zunehmend schwieriger, eine Kreditusage zu erhalten. Basel IV wirft seine Schatten voraus, was konkret einen höheren Eigenmittelbedarf für Kreditinstitute insbesondere bei Kommerzkrediten bedeutet. Gleichzeitig stehen heimische Kreditinstitute stärker auf dem Prüfstand der FMA. Denn zu großzügige Rahmenbedingungen und Konditionen bei der Wohnkreditvergabe stehen den Interessen eines stabilen Bankensektors gegenüber. Das würde dann mehr Homogenität im Markt bedeuten. Doch wer in das gewünschte Kundenschema der Bank fällt, erfreut sich, in Folge eines noch zunehmenden Wettbewerbs, über günstige Konditionen.

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
03.04.18	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
01.07.19	1,438 %	1,86 %	410,43

Variabel Euribor 3 Monate*			
Datum	Zins (nominal)	Zins (effektiv)*	Monatsrate EUR
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
01.07.19	0,892 %	1,30 %	384,43