

IKI
01|2023

INFINA

Infina Kredit Index

Anstieg der Kreditzinsen
und Trendwende am Immobilienmarkt





Anstieg der Kreditzinsen und Trendwende am Immobilienmarkt

Als allgemeine Orientierungshilfe für die gefühlten Kosten besicherter Wohnkredite wurde von der INFINA Credit Broker GmbH, Österreichs führendem Wohnbau-Finanz-Experten, ein Kreditindex (IKI) entwickelt, der seit einigen Jahren veröffentlicht wird:

„Wenn sich Menschen verschulden um ihren Wohntraum erfüllen zu können, sollten sie ein Gefühl entwickeln, mit welchen finanziellen Belastungen sie zu rechnen haben. Die letzten Monate waren durch erheblich steigende Zinsen geprägt. Daran müssen sich Konsumenten nach der langjährigen Niedrigzinsphase erst einmal wieder gewöhnen. Auf lange Sicht gesehen, ist das Zinsniveau allerdings nicht hoch. Aufgrund der gestiegenen Zinsen sind unabhängige Wohnbau-Finanz-Experten dennoch sehr wichtig, da sie Konsumenten österreichweit Zugriff auf die Angebote von mehr als 120 Kreditinstituten bieten.“ führt Christoph Kirchmair, Geschäftsführer der Infina aus.

Grundlage für den IKI sind Daten von 12 regionalen und überregionalen Kreditinstituten, aus denen die Höhe der monatlichen Raten abgeleitet wird. Details sind dem Factsheet zu entnehmen. Der Infina Kreditindex wird im ersten Monat eines Quartals publiziert. Der nächste Kreditindex erscheint im April 2023.

Kreditmarkt-Trend 02.01.2020 bis 02.01.2023:

Datum	Fixzinskredit 10 Jahre			Marge	Variabel verzinst 3-Mo-Euribor*		
	Nominal -zins	Effektiv -zins**	Rate effektiv**		Nominal -zins	Effektiv -zins**	Rate effektiv**
02.01.2020	1,245 %	1,66 %	401,06	1,148 %	0,769 %	1,17 %	378,79
01.04.2020	1,195 %	1,61 %	398,64	1,221 %	0,878 %	1,28 %	383,78
01.07.2020	1,120 %	1,53 %	395,14	1,162 %	0,745 %	1,14 %	377,67
01.10.2020	1,145 %	1,56 %	396,33	1,156 %	0,658 %	1,05 %	373,70



Infina Kredit Index
25.01.2023

IKI

Infina Kredit Index

Datum	Nominal-zins	Effektiv-zins**	Rate effektiv**	Marge	Nominal-zins	Effektiv-zins**	Rate effektiv**
04.01.2021	1,106 %	1,52 %	394,41	1,173 %	0,627 %	1,02 %	372,27
01.04.2021	1,060 %	1,47 %	392,23	1,181 %	0,643 %	1,04 %	373,02
01.07.2021	1,090 %	1,50 %	393,68	1,179 %	0,639 %	1,04 %	372,84
01.10.2021	1,143 %	1,55 %	396,08	1,167 %	0,620 %	1,01 %	371,94
03.01.2022	1,168 %	1,58 %	397,28	1,156 %	0,586%	0,98 %	369,05
01.04.2022	1,744 %	2,18 %	425,35	1,090 %	0,629 %	1,02 %	372,32
27.06.2022	3,238 %	3,74%	502,95	1,193 %	0,975 %	1,38 %	388,32
30.09.2022	3,980 %	4,53 %	544,36	1,162 %	2,335 %	2,79 %	455,09
02.01.2023	4,023%	4,57%	546,75	1,227%	3,389%	3,90%	511,23

* Variabler Kredit auf Basis 3-Monats-Euribor, monatliche Kreditraten in Euro**, Kreditbetrag EUR 100.000,-.
Die Effektivzinskalkulation erfolgt gemäß den Standardwerten des INFINA-Kreditrechners unter www.infina.at

Zinsen steigen – Wohnbaukreditmarkt knickt ein

Seit der erstmaligen Publikation des IKI im Jahr 2013 gab es kein so hohes Zinsniveau bei Wohnbaukrediten wie dies aktuell der Fall ist. Der 3-Monats-Euribor stieg bis Anfang 2023 auf 2,162 % und somit auf den höchsten Stand seit Jänner 2009. Immobilienpreise hingegen beginnen abzubröckeln. Höhere Zinsen und strengere Kreditvergaberichtlinien seit 1. August 2022 führen zu starken Einbrüchen bei der Vergabe von Wohnbaukrediten und die Nachfrage nach Wohnimmobilien sinkt. Gleichzeitig streichen immer mehr Kreditinstitute Fixzinsangebote aus ihrem Angebot, während die Margen der Banken ansteigen.

Kreditzins-Explosion im Jahresrückblick

Seit Jahresbeginn 2022 hat sich die effektive Kreditrate für einen durchschnittlichen, variabel verzinsten Immobilienkredit in Höhe von 100.000 Euro bei 25 Jahren Laufzeit für gute Bonitäten von 369,05 auf 511,23 Euro, also um monatlich 142,18 Euro bzw. jährlich

infina.at

INFINA Credit Broker GmbH

Firmensitz T 0 512 584 380
6020 Innsbruck F 0 512 584 380 14
Brixner Straße 2/4 office@infina.at

Handelsgericht Innsbruck FN 209934b
UID ATU 51769803 DVR 3002451
GISA (Reg.Nr.): 21141089

UniCredit Bank Austria AG
IBAN AT67 1200 0504 1433 1700
BIC BKAUATWW



Infina Kredit Index
25.01.2023

IKI

Infina Kredit Index

1.706,16 Euro, verteuert. Angenommen es wären auf 25 Jahre noch 300.000 Euro ausständig, dann hätte sich der Schuldendienst annualisiert um 5.118,48 Euro erhöht. Die zugrundeliegenden Nominalzinsen stiegen nämlich in der abgelaufenen Jahresperiode von 0,586 auf 3,389 %, also um 2,803 Prozentpunkte. Noch etwas stärker war im gleichen Zeitraum der durchschnittliche Zinsanstieg bei 10jährigen Fixzinsbindungen, die sich nominal von 1,168 auf 4,023 % bzw. um 2,855 Prozentpunkte verteuerten. Für die effektive Rate, die auch Nebenkosten mitberücksichtigt, bedeutete diese Entwicklung beim eben erwähnten Kredit in Höhe von 100.000 Euro eine Verteuerung von 397,28 auf 546,75 Euro. Damit betrug der monatliche Mehraufwand 149,47 Euro bzw. Jährlich 1.793,64 Euro.

Was geschah beim Neuabschluss 20jähriger Fixzinskredite? Noch Anfang Jänner 2022 lag der Nominalzins im Schnitt bei 1,469 % (effektiv 1,89 %), woraus beim „Musterkredit“ des IKI eine effektive monatliche Kreditrate von 411,74 resultierte. Letztere stieg binnen eines Jahres im Schnitt auf 543,89 Euro (Effektivzins von 4,518 %). Anders formuliert: Pro 100.000 Euro Kredit mit 25 Jahren Gesamtlaufzeit verteuerte sich für eine 20jährige Fixzinsbindung ein neuer Kredit um 1.585,80 Euro pro Jahr. Im Falle eines Kreditbetrags von 300.000 Euro ist dies bereits eine jährliche Verteuerung um 4.757,40 Euro. Aber, der Vergleich mit 10jährigen Fixzinsbindungen zeigt auch, dass die Zinskurve weiterhin invers ist. Langfristige Fixzinsbindungen sind, wenn auch nur geringfügig, häufig günstiger (oder zumindest nicht teurer) als kurzfristige. Diese Entwicklung setzt sich 2023 vorerst auch fort.

Hohe Inflation und weitere Leitzinsanhebungen

Während in den USA die (Headline)Inflationsrate bereits im Juni 2022 mit 9,1 % einen Scheitel bildete und danach sechs Monate in Folge bis Dezember 2022 auf 6,5 % zurückging, liegt der Höhepunkt der Teuerung im Euroraum noch nicht so lange zurück: Im Oktober 2022 lag er bei 10,6 %, ehe bis Dezember ein Rückgang auf 9,2 % (10,1 % im November) erfolgte. Dies ist primär darauf zurückzuführen, dass die Energiepreiskomponente, die im HVPI (Harmonisierter Verbraucherpreisindex) des Euroraums mit 10,93 % gewichtet ist, im Einklang mit fallenden Ölpreisen an Teuerungsdynamik verlor. Was allerdings auffällt, ist das Anwachsen der Kerninflation, also der Anstieg des HVPI ex Energie, die von November auf Dezember 2022 von 5,0 % weiter auf 5,2 % zunahm. Dienstleistungen und Industriegüter ohne Energie haben sich verteuert. Mit Jänner steigen Arbeitstarife und Stundensätze in Handwerk, Dienstleistung und Industrie, denn die Gewerkschaften Europas sind im Vergleich zu jenen in den USA sehr stark und fordern vehement einen Inflationsausgleich. Hingegen ist in den USA der Arbeitsmarkt mit einer Arbeitslosenquote von zuletzt nur 3,5 % regelrecht leergefegt, was nachfrageseitig zu stärkeren Lohnsteigerungen und dem Ingangsetzen einer Lohn-Preis-

[infina.at](https://www.infina.at)

INFINA Credit Broker GmbH

Firmensitz T 0 512 584 380
6020 Innsbruck F 0 512 584 380 14
Brixner Straße 2/4 office@infina.at

Handelsgericht Innsbruck FN 209934b
UID ATU 51769803 DVR 3002451
GISA (Reg.Nr.): 21141089

UniCredit Bank Austria AG
IBAN AT67 1200 0504 1433 1700
BIC BKAUATWW



Infina Kredit Index
25.01.2023

IKI

Infina Kredit Index

Spirale führen kann. Daher ist es auch nicht verwunderlich, dass die Teuerung der Kerndienstleistungen ohne Wohnungsbau bisher noch keine Anzeichen für einen Abwärtstrend zeigte.

Bleiben diverse von der Fed genau beobachtete Teuerungsindikatoren auf hohem Niveau, dann ist von weiteren, stärker als bisher vom Markt erwarteten, Leitzinsanhebungen auszugehen. Dies könnte dann auch am langen Ende der Euro-Swapsätze zu Anstiegen führen. Zwar hat die EZB seit 21. Juli 2022 in 4 Zinsschritten alle drei Leitzinssätze um insgesamt 2,5 Prozentpunkte angehoben, doch der letzte Zinsschritt am 15. Dezember 2022 war mit 0,5 Prozentpunkten bereits schwächer als die beiden vorangegangenen mit 0,75 Prozentpunkten. Tags zuvor hat die Fed nach 4 Zinsschritten im Ausmaß von je 0,75 Prozentpunkten ebenfalls ihr Anhebungstempo auf 0,5 Prozentpunkte reduziert. Dies führte zu einem Tauwetter an den Bondmärkten mit leicht rückläufigen Staatsanleiherenditen. Und die Hoffnung, dass die Fed bald ihren Zinsanhebungszyklus beendet, beflügelte die Aktienmärkte.

Doch ein historischer Rückblick spricht eine andere Sprache: In den 8 Zinserhöhungszyklen seit 1971 gab es im Schnitt 15 Leitzinsanhebungen der Fed. Die Dauer einer Phase steigender Leitzinsen lag im Schnitt bei 32 Monaten und die Fed erhöhte die Leitzinsen über diese Periode durchschnittlich um 5,64 Prozentpunkte. Orientiert man sich daran, gäbe es noch Platz für weitere Leitzinsanhebungen auf 5,50 bis 5,75 %. Inflationsphasen waren in der Vergangenheit immer eine hartnäckige Angelegenheit und erforderten entsprechende Leitzinsanhebungen. Auch dieses Mal sollten alle Inflationsparameter, insbesondere die Kerninflation und Teuerung der Konsumausgaben, im Auge behalten werden. Davon und vom weiteren Konjunkturverlauf hängt es ab, wie teuer auch in unseren Breiten die Wohnbaukredite noch werden. Nimmt man einen Renditeabstand zwischen den Leitzinsen der Fed und jenen der EZB von ca. 1,75 Prozentpunkten an, dann wären auf Basis der Ausführungen oben weitere Anhebungen des Hauptrefinanzierungssatzes der EZB von 2,50 % auf 4,00 % denkbar.

Immobilienpreise beginnen abzubröckeln

Der kürzlich präsentierte „Remax Real Estate Future Index“ (PREFIX), eine Summe von rund 600 Immobilienexperten-Meinungen in ganz Österreich, geht für heuer von einer sinkenden Nachfrage nach Wohnimmobilien und gleichzeitig steigendem Angebot aus. So soll das Immobilienangebot um 7,6 % steigen, die Nachfrage aber um 11,2 % sinken. Alleine im Dezember 2022 waren rund 91.000 Wohnimmobilien am Markt – ein Anstieg von über 36 % gegenüber Dezember 2021 (siehe

[infina.at](https://www.infina.at)

INFINA Credit Broker GmbH

Firmensitz T 0 512 584 380
6020 Innsbruck F 0 512 584 380 14
Brixner Straße 2/4 office@infina.at

Handelsgericht Innsbruck FN 209934b
UID ATU 51769803 DVR 3002451
GISA (Reg.Nr.): 21141089

UniCredit Bank Austria AG
IBAN AT67 1200 0504 1433 1700
BIC BKAUATWW



Infina Kredit Index
25.01.2023

IKI

Infina Kredit Index

<https://kurier.at/wirtschaft/immo/immobilien-ausblick-2023/402281216>). Der Preistrend zeigt erstmals seit 2015 wieder nach unten. Der Konsens (nach PREFIX) geht davon aus, dass die Immobilienpreise (alle Kategorien de PREFIX) in Österreich dieses Jahr im Schnitt um 6,8 % sinken werden. Eigentumswohnungen in zentraler Lage sollen durchschnittlich 5,4 % an Wert verlieren und jene in Landgemeinden sogar 7,2 %.

Tatsächlich hat im vierten Quartal eine rückläufige Entwicklung bereits eingesetzt:

Wirft man einen Blick auf den von der OeNB veröffentlichten Wohnimmobilienpreisindex für Gesamtösterreich, so liegt der (vorläufige) Preispeak im dritten Quartal 2022 bei 278,3 Indexpunkten ehe im vierten Quartal ein Rückschlag um 1,9 % auf 272,9 Punkte folgte. Lag hier die jährliche Preissteigerung im zweiten Quartal gegenüber dem Vorjahresquartal noch bei 13,1 %, folgte im dritten Quartal bereits eine Verlangsamung auf 10,8 %, ehe die Preisdynamik im vierten Quartal 2022 auf 5,2 % abgebremst wurde.

Immer mehr zeichnet sich – wie bereits in vorangegangenen Publikationen erläutert – zumindest ein **Zwei-Klassen-Immobilienmarkt** ab. Ökologisch am neuesten Stand sind neue Wohnungen stark gefragt, während die Attraktivität alter Gebäude mit schlechten Energiewerten immer mehr abnimmt. Diese „Klimasünder“ stehen möglicherweise vor einer Neubewertung. Somit ist es nicht weiter verwunderlich, dass die Preise für Einfamilienhäuser und gebrauchte Wohnungen außerhalb Wiens im vierten Quartal 2022 auf Jahresbasis nur noch um jeweils 3,7 bzw. 5,4 % stiegen, im Vergleich zu neuen Wohnungen außerhalb Wiens mit plus 9,8 %. Auch in Wien stehen einem Jahresplus von 8,3 % bei neuen Eigentumswohnungen lediglich 2,8 % bei Bestandswohnungen gegenüber. Letztere verzeichneten gegenüber dem dritten Quartal bereits einen Preisrückgang von 3,2 % vs. knapp Minus 1 % bei neuen Eigentumswohnungen.

Die Vermutung liegt nahe, dass der Immobilienmarkt bereits damit beginnt, zukünftige Ökoauflagen der energetischen Sanierung vorwegzunehmen. Der allgemeine Preisdruck resultiert indessen aus einem höheren Zinsniveau. Anlegerseitig stehen Mietrenditen von 1 bis 3 %, Renditen von 3 % für länger laufende Bundesanleihen gegenüber, und auch die Online-Sparkonten mit höherem Zinsertrag feiern langsam wieder ein Comeback.

Wohnbaufinanzierungstätigkeit ausgebremst

Hingegen führen auf Seite kreditabhängiger Immobilienkäufer, deren Ziel die Schaffung von Wohneigentum ist, die gestiegenen Kreditzinsen und die aufgrund der KIM-Verordnung restriktive Kreditvergabe, zu einem Einbruch der Finanzierungstätigkeit im Wohnbau. Wuchs das Volumen neu vergebener Wohnbaukredite an private Haushalte im

infina.at

INFINA Credit Broker GmbH

Firmensitz T 0 512 584 380
6020 Innsbruck F 0 512 584 380 14
Brixner Straße 2/4 office@infina.at

Handelsgericht Innsbruck FN 209934b
UID ATU 51769803 DVR 3002451
GISA (Reg.Nr.): 21141089

UniCredit Bank Austria AG
IBAN AT67 1200 0504 1433 1700
BIC BKAUATWW



Infina Kredit Index
25.01.2023

IKI

Infina Kredit Index

Jahr 2021 in Österreich noch um 8,7 % auf 25.668 Millionen Euro, so war es in den ersten 11 Monaten 2022 - infolge eines Einbruchs in der zweiten Jahreshälfte gegenüber dem Vorjahreszeitraum – bereits um 6,4 % auf 22.131 Millionen Euro rückläufig. Ab August 2022 bewegten sich die Einbrüche in der Neuvergabe von Wohnbaukrediten gegenüber den Vorjahresmonaten zwischen 30,6 % (September) und 47,0 % (November). Mit zunehmender Zinshöhe hat sich die Neufinanzierungstätigkeit bis November 2022 nahezu halbiert.

Konditionsverschlechterungen und Lichtblicke

Von der Tendenz haben Banken ihre relativen Konditionen (relativ zu Referenzzinsen und Zinsbenchmarks) mehrheitlich angehoben. Innerhalb der Marktstichprobe des IKI verteuerte sich bei variabel verzinsten Krediten die durchschnittliche Marge im vierten Quartal 2022 um 6,5 Basispunkte auf 1,227 Prozentpunkte. Im IKI-Spektrum standen 6 Margenerhöhungen nur noch 2 Senkungen gegenüber, während 4 Institute die Höhe unverändert ließen. Die Bandbreite von Aufschlägen auf den 3-Monats-Euribor bewegte sich zwischen 0,95 und 1,50 Prozentpunkten. Zehnjährige Fixzinskredite verteuerten sich auf Quartalsicht von 3,980 auf 4,023 %. Indessen fast gleich blieben mit 4,00 % die Konditionen für 15jährige Fixzinsbindungen, während 20jährige Fixzinsbindungen von 3,861 auf 3,971 % anstiegen – und dies obwohl sich der 20-Jahres-EUR-Swapsatz aufgrund der stärkeren Ausprägung der inversen Zinskurve um 4,9 Basispunkte auf 2,838 % verbilligte. Das entspricht einer relativen Verteuerung von 0,159 Prozentpunkten.

Darüber hinaus findet derzeit bei Kreditinstituten eine erhebliche Reduzierung bei Angeboten mit langjähriger Fixzinsbindung statt. Immer mehr Fixzinskreditangebote werden von den Kreditinstituten aus dem Programm genommen. Dies liegt insbesondere daran, dass Kreditinstitute die teils langfristigen Zinsrisiken nicht mehr übernehmen möchten bzw. die Kosten für die notwendige Refinanzierung bzw. Risikovorsorge zu hoch sind.

Doch es gibt Lichtblicke:

- Die KIM-Verordnung geriet in den letzten Wochen auch seitens der Politik in Kritik. Mittlerweile wurde die FMA aufgefordert, die strengen Regeln punktuell zu überarbeiten. In Diskussion befindet sich auch der Vorschlag, dass die Grunderwerbsteuer sowie grundbücherliche Eintragungsgebühren beim Ersterwerb einer Immobilie künftig erlassen werden sollen. Dies würde insbesondere für junge Menschen und Familien eine Entlastung darstellen.
- Das Land Niederösterreich bietet verstärkt „Förderangebote“ für Jungfamilien, um fehlende Eigenmittel zu garantieren.

[infina.at](https://www.infina.at)

INFINA Credit Broker GmbH

Firmensitz T 0 512 584 380
6020 Innsbruck F 0 512 584 380 14
Brixner Straße 2/4 office@infina.at

Handelsgericht Innsbruck FN 209934b
UID ATU 51769803 DVR 3002451
GISA (Reg.Nr.): 21141089

UniCredit Bank Austria AG
IBAN AT67 1200 0504 1433 1700
BIC BKAUATWW



Infina Kredit Index
25.01.2023

- Darüber hinaus ist eine Novelle des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes (HIKrG) in Begutachtung. Damit wird es ab 1. April 2023 voraussichtlich wieder einen einfacheren Zugang zu Wohnbaukrediten für ältere Kreditnehmer geben. So lange der Kredit leistbar ist, sollte eine Finanzierung zukünftig dann leichter möglich sein.

Und zudem bietet die Infina-Kredit-Initiative infolge des Zugangs zu über 120 Kreditinstituten im In- und Ausland für Jung und Alt, unter Einsatz künstlicher Intelligenz in der Angebotselektion, maßgeschneiderte Finanzierungsangebote. Die Produkte der Kreditplattform des Verbunds der führenden Wohnbau-Finanz-Experten in Österreich werden ständig aktualisiert und enthalten damit die passenden Finanzierungslösungen.

IKI

Infina Kredit Index

[infina.at](https://www.infina.at)

INFINA Credit Broker GmbH

Firmensitz T 0 512 584 380
6020 Innsbruck F 0 512 584 380 14
Brixner Straße 2/4 office@infina.at

Handelsgericht Innsbruck FN 209934b
UID ATU 51769803 DVR 3002451
GISA (Reg.Nr.): 21141089

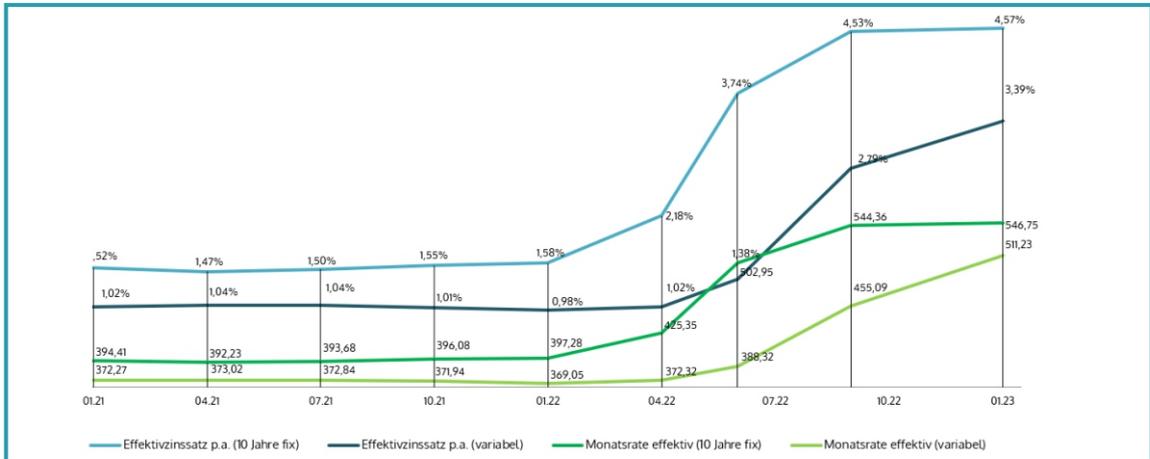
UniCredit Bank Austria AG
IBAN AT67 1200 0504 1433 1700
BIC BKAUATWW



Infina Kredit Index (IKI) Benchmark für Wohnkredit-Kosten

IKI

Infina Kredit Index



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 in monatlichen Pauschalraten

Zu Grunde liegende Kunden- bzw. Objektparameter:

- Neubau (Wohnbaubank-Bedingungen)
- 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:

Fixzins 10 Jahre Euro Swap			
Datum	Zins (nominal)	Zins (effektiv)*	Monatsrate EUR
01.10.21	1,143 %	1,550 %	396,08
03.01.22	1,168 %	1,580 %	397,28
01.04.22	1,744 %	2,180 %	425,35
27.06.22	3,238 %	3,740 %	502,95
30.09.22	3,980 %	4,530 %	544,36
02.01.23	4,023 %	4,57 %	546,75

Variabel Euribor 3 Monate*			
Datum	Zins (nominal)	Zins (effektiv)*	Monatsrate EUR
01.10.21	0,620 %	1,010 %	371,94
03.01.22	0,586 %	0,980 %	369,05
01.04.22	0,629 %	1,020 %	372,32
27.06.22	0,975 %	1,380 %	388,32
30.09.22	2,335 %	2,790 %	455,09
02.01.23	3,389 %	3,90 %	511,23

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