

IKI

02|2021

INFINA

# In fina Kredit Index

Trends des Kreditmarktes verständlich dargestellt





## Historisches Kreditzinsentief noch nützen!

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

„Wenn sich Menschen verschulden um sich ihren Wohnraum erfüllen zu können, sollen sie 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 wird. Genauere Details sind dem Factsheet zu entnehmen. Der IKI wird quartalsweise jeweils im ersten Monats eines Quartals publiziert. Der nächste IKI wird im April 2021 bekanntgegeben.

### Kreditmarkt-Trend 02.01.2018 bis 04.01.2021:

Datum	Fixzinskredit 10 Jahre			Variabel verzinst 3-Mo-Euribor*			
	Nominal- zins	Effektiv- zins**	Rate effektiv**	Marge	Nominal- zins	Effektiv- zins**	Rate effektiv**
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
29.06.2018	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



Datum	Nominal-zins	Effektiv-zins**	Rate effektiv**	Marge	Nominal-zins	Effektiv-zins**	Rate effektiv**
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
01.10.2019	1,170 %	1,58 %	397,48	1,121 %	0,693 %	1,09 %	375,27
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
04.01.2021	1,106 %	1,52 %	394,41	1,173 %	0,627 %	1,02 %	372,27

\* Variabler Kredit auf Basis 3-Monats-Euribor, monatliche Kreditraten in Euro

\*\* Die Effektivzinskalkulation erfolgt gemäß den Standardwerten des Infina-Kreditrechners unter [www.infina.at](http://www.infina.at)

## Unsichere Rahmenbedingungen

Obwohl ab November wegen hoher Corona-Zahlen Lockdowns vor allem in Europa zunahmen, herrschte eine gewisse Hoffnung auf eine globale Erholung, sobald die Impfkampagnen am Laufen sind. Während in den USA vor allem die Einkaufsmanagerindex-Daten im Produktionsbereich stark ausfielen, spricht die dennoch herrschende Massenarbeitslosigkeit für weitere Stimulationsprogramme durch Staat und Notenbank (Fed). Schließlich sind in den USA seit Februar 2020 rund 10 Mio. Arbeitsplätze verlorengegangen. Indessen verharrt Europa in einer tiefen Rezession. Nach einem Minus von 14,7 % im zweiten Quartal schrumpfte die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2020 um 4,3 %. Die umfragebasierten Einkaufsmanager-Index-Daten von IHS Markit deuten auch noch im vierten Quartal auf eine leichte Kontraktion des BIP hin, zumal die zunehmenden Lockdowns vor allem der Dienstleistungswirtschaft schaden, während die Produktionswirtschaft gewisse Stärke zeigt.

Gleichzeitig verharrt seit September 2020 die Inflationsrate bei -0,3 %. Rechnet man volatilere Preiskomponenten wie Energie, Lebensmittel, Alkohol und Tabak



heraus, sind es gerade mal 0,2 % Inflationsrate. Vor allem die Preise für Industriegüter stehen unter Druck. Das in Kombination mit der Wachstumsdynamik spricht für eine expansivere Geldpolitik, die von der EZB (Europäische Zentralbank) im vierten Quartal auch umgesetzt wurde:

## EZB schießt weiteres Geld nach

„Analysieren, entscheiden und handeln“ – nach diesem Motto liefern jüngste Antikrisen-Maßnahmen der EZB ab. Eine wichtige Orientierungshilfe für diese Entscheidungen stellten die von den Volkswirten des Eurosystems erstellten Projektionen für die weitere Entwicklung: Demnach soll die Wirtschaftsleistung 2020 im Euroraum um 7,3 % schrumpfen, aber 2021 und 2022 wieder um je 3,9 bzw. 4,2 % wachsen. Die kurzfristigen Konjunkturaussichten haben die Experten seit September nach unten revidiert. Ebenfalls nach unten korrigiert wurden die Inflationsaussichten für die Jahre 2021 und 2022. Nach 0,2 % Inflation im Jahr 2020 soll die Teuerung in den beiden darauffolgenden Jahren nur moderat auf je 1,0 % bzw. 1,1 % ansteigen. Gleichzeitig nehmen mit den Lockdowns und nicht ganz optimal verlaufenden Impfkampagnen die Unsicherheitsfaktoren für die Wirtschaft zu. Entsprechend hat die EZB am 10. Dezember 2020 folgende Entscheidungen getroffen:

Sie erweitert den Umfang des Pandemie-Notfallankaufsprogrammes (Pandemic Emergency Purchase Programme – PEPP) um 500 Mrd. EUR auf insgesamt 1.850 Mrd. EUR und verlängerte den Zeithorizont für die Nettoankäufe im Rahmen des PEPP bis mindestens Ende März 2022. Die Wiederanlage von Tilgungsbeträgen der im Rahmen des PEPP erworbenen Wertpapiere ist bis mindestens Ende 2023 verlängert. Maßnahmen zur Lockerung der Kriterien für Sicherheiten wurden bis Juni 2022 ausgedehnt und vier zusätzliche längerfristige Pandemie-Notfallrefinanzierungsgeschäfte werden Banken weiterhin als Absicherung gegen Liquiditätsengpässe zur Verfügung gestellt. Die Nettoankäufe im Rahmen des APP (Asset Purchase Programme) werden im Umfang von 20 Mrd. EUR monatlich fortgesetzt – und zwar so lange „wie dies für die Verstärkung der akkomodierenden Wirkung der Leitzinsen erforderlich ist“. Erst kurz vor dem Beginn der Leitzinsanhebungen sollen sie beendet werden. Tilgungsbeträge der im Rahmen des APP erworbenen Anleihen werden weiterhin im vollen Ausmaß wiederveranlagt. Mittlerweile hat die EZB alleine aus dem PEPP Anleihen im Volumen von 794 Mrd. EUR (per 22.01.21) aufgekauft. Aus einem anderen Programm hat sie öffentliche Anleihen im Volumen von rund 2,35 Billionen EUR aufgekauft. Entsprechend wuchs die Bilanzsumme der EZB von Ende 2019 bis Ende 2020 von 4.692 auf 7.015 Mrd. EUR. Von Februar bis November stieg die



Geldmenge M3 im Euroraum von 13.105 auf 14.365 Mrd. EUR, also um 9,6 %.

## Steigende Immobilienpreise und rückläufige Geld- und Kapitalmarktzinsen

Mittlerweile schlägt sich die Geldmengenausweitung in einer Vermögenswertelinflation nieder, die unter anderem in steigenden Immobilienpreisen Ausdruck findet. So stieg im Euroraum der von EuroStat aggregierte Hauspreisindex im zweiten und dritten Quartal um je 4,9 %, nach 5,1 % im ersten Quartal 2020. Im Vergleich dazu lag der Anstieg vor der Coronakrise im vierten Quartal 2019 nur bei 4,4 %. Also beschleunigt die Krise den Anstieg der Hauspreise. Mit Ausnahme von Irland und Zypern verzeichneten alle EU-Länder im dritten Quartal steigende Wohnimmobilienpreise. In Österreich lag der Anstieg im dritten Quartal 2020 bei 8,9 %. Nimmt man den von der Österreichischen Nationalbank veröffentlichten Wohnimmobilienpreisindex so stiegen im dritten Quartal 2020 die Wohnimmobilienpreise um 9,5 % (Jahresbasis). Am stärksten war der Preisanstieg mit 13,8 % bei Einfamilienhäusern in Wien, während sich außerhalb Wiens Einfamilienhäuser und Erstbezugwohnungen im Schnitt um je 12,1 bzw. 9,4 % verteuerten.

Die expansive Geldpolitik der EZB in Kombination mit leicht negativen Inflationsraten sowie eine nach wie vor fragile wirtschaftliche Verfassung, führte sowohl bei kurz- als auch bei langfristigen Zinsen im Euroraum zu rückläufigen Zinsen. Vom 1. Oktober 2020 bis 4. Jänner 2021 entwickelte sich der 3-Monats-Euribor, als geläufiger Referenzzins für variabel verzinsten Immobilienkredit, weiter rückläufig, und zwar von -0,498 % um 4,8 Basispunkte (BP) auf -0,546 %. Ebenfalls noch weiter ins negative Terrain zogen sich auch die langjährigen EUR-Swapsätze, relevant für Fixzinsbindungen, zurück: Der 10-Jahres-Swap ging um 6,2 BP auf -0,30 % zurück. Noch stärker war der Rückgang mit 9,4 BP auf -0,114 % beim 15-Jahres-Swap, während der 20-Jahres-Swap von 0,021 % auf -0,032 BP ins Minus drehte.

## Immobilienkredite werden gerne vergeben

Durch die massiven Wohnimmobilienpreisanstiege erhöhte sich der Sicherheitspolster der Banken im bestehenden Hypothekarkreditportfolio. Gleichzeitig können sich Banken faktisch zum Nulltarif refinanzieren. Selbst auf Sparkonten und Sparbüchern gibt es kaum noch Zinsen. Unter diesen Bedingungen forcieren die Banken besicherte Immobilienkredite. Die Neuvergabe von Krediten für Wohnbauzwecke an private Haushalte in



Infina Kredit Index  
18.02.2021

IKI

Infina Kredit Index

Österreich stieg im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr um 12,31 % auf 23.458 Mrd. EUR. Allerdings ist in den Monaten Oktober und November in Summe gegenüber dem Vorjahreszeitraum eine Verlangsamung der Wachstumsdynamik auf 2,7 % bemerkbar. Das Immobilienangebot wird knapper. Durch Covid-19 geht der Immobilienmarkt immer mehr in einen „Stand-By-Modus“ über. Sowohl Käufer als auch Verkäufer warten vermehrt ab, was die Zukunft bringt. Auf der anderen Seite herrscht teilweise Angst vor Geldentwertung und eine Flucht in Betongold ist angesagt.

## Historische Tiefs bei variabel verzinsten Krediten

Risikoaufschläge könnten bald ein Thema sein und dazu führen, dass Konditionenunterschiede zwischen Top-Bonitäten und gerade noch ausreichenden Bonitäten zunehmen. Bereits im Zeitraum Anfang Oktober 2020 bis Anfang Jänner 2021 haben vier von zwölf Instituten der Marktstichprobe des IKI ihre Margen für variabel verzinsten Kredite angehoben, drei gesenkt und der Rest unverändert gelassen. Der Aufschlag verteuerte sich marginal von 1,156 auf 1,173 %, wobei die rückläufigen Euribor-Sätze dies noch überkompensierten. Per Saldo verringerte sich übers letzte Quartal die effektive Rate eines variabel verzinsten 100.000-EUR-Kredits mit 25 Jahren Laufzeit noch marginal. Auf Jahresbasis war die Ersparnis deutlicher sichtbar. Von Anfang Jänner 2020 bis Anfang Jänner 2021 verringerte sich die effektive Rate immerhin um monatlich 6,52 EUR.

## Langjährige Fixzinsbindungen – weiter gesunken

Einerseits sind es die Zinsen am langen Ende, die zurückgehen. Allerdings unterliegen langfristige Zinsen höheren Unsicherheitsfaktoren. Daher kalkulieren Kreditinstitute einen Sicherheitspolster ein und geben im Falle rückläufiger EUR-Swapsätze die Vergünstigung nicht im vollen Umfang an ihre Kunden weiter. Im vierten Quartal war beispielsweise der 15Jahre-EUR-Swapsatz um 9,4 BP rückläufig, während sich die durchschnittliche 15jährige Fixzinsbindung lediglich um 3,3 BP auf 1,225 % verringerte. 10jährige Fixzinsbindungen wurden indessen um 3,9 BP günstiger (der Swapsatz im Vergleich -6,2 BP). Hingegen eine deutliche Konditionsverbesserung zeigte sich bei den 20jährigen Fixzinsbindungen, wo die Zinsreduktion der Banken des IKI im Schnitt 6,9 BP ausmacht (der Swapsatz im Vergleich -5,3 BP). Die Zinskurve ist bereits seit längerem sehr flach. Daher lohnt es sich auch, längere Fixzinsbindungen einzugehen. Einem durchschnittlichen Nominalzins von 1,106 % für 10jährige Fixzinsbindungen stehen nämlich 1,225 % bei 15jährigen und 1,363 % bei 20jährigen

[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



Fixzinsbindungen gegenüber. Mit relativ geringem Aufwand lässt sich also über einen langen Zeitraum Risiko vermeiden.

Um langjährige Fixzinsbindungen zu erhalten, müssen allerdings auch die richtigen Banken angesprochen werden. Gerade die letzten Monate haben gezeigt, dass einige (meist regional tätige) Kreditinstitute nicht mehr bereit sind Zinsänderungsrisiken in ihre Bilanzen aufzunehmen. D. h. diese Kreditinstitute vergeben gar nicht oder nur mehr sehr eingeschränkt Fixzinskredite. Aber auch die Preisbandbreite der angebotenen Fixzinssätze ist beträchtlich. Dies zeigen folgende aktuelle Konditionenbandbreiten (Stand Februar 2021):

Fixzins 10 Jahre:	0,750 bis 1,250 %
Fixzins 15 Jahre:	0,850 bis 1,500 %
Fixzins 20 Jahre:	1,000 bis 1,625 %

Wie weit der Markt und damit auch die Marktmeinung mittlerweile auseinandergeht zeigt auch, dass Kreditinstitute vereinzelt nun auch bei besonders langen Fixzinsbindungen (25 oder 30 Jahre) Angebote legen. Auch bei Bausparkassen ist dieser Trend zu beobachten. Angesichts dieses sehr fragmentierten Marktes lohnt sich ein Angebots- und Konditionenvergleich durch ungebundene Wohnbau-Finanz-Experten.

## Krisenabsicherung lange Laufzeiten mit Fixzinsbindung

Immobilienpreise sind keine Einbahnstraße nach oben. Noch greifen in Europa Kurzarbeitsmodelle, die eine Massenarbeitslosigkeit mit zunehmenden Mietausfällen im privaten Wohnbereich verhindern. Doch was kommt, wenn die Hilfsmaßnahmen auslaufen und die ohnehin bereits hohe Arbeitslosigkeit sprunghaft ansteigt? Welche Auswirkungen hat dies auf die Immobilienpreise? Überwiegt weiter die Flucht in Betongold bei Wohlhabenden und Reichen? Oder werden Mietausfälle und eine zwischenzeitlich rückläufige Kaufkraft zu einem ernstzunehmenden Marktfaktor? Niemand kann dies vorhersehen! Auch die mittelfristigen Zinsentwicklungen sind schwer prognostizierbar. Einerseits dreht die EZB den Geldhahn auf. Auf der anderen Seite kann im Fall einer Firmenpleitenwelle mit vereinzelt Bankschieflagen in Europa (z. B. in Italien) das Vertrauen der Kreditinstitute zueinander wieder nachhaltig senken. Dies wäre dann mit höheren Refinanzierungskosten für Banken am Geld- und Kapitalmarkt verbunden. In der Folge würden die Banken versuchen, diese Kosten irgendwie auf bestehende aber vor allem neue Kunden abzuwälzen.



Infina Kredit Index  
18.02.2021

IKI

Infina Kredit Index

Allerdings es kann auch anders kommen und eine relativ ruhige Periode mit anhaltend niedrigen Zinsen folgen.

Wie auch immer - Fakt ist, dass wir uns in einem Experiment mit ungewissen Ausgang befinden und Kreditnehmer sich jetzt noch langfristig gegen steigende Zinsen absichern können. Es ist nämlich eine Absicherung für Zeiten erforderlich, in denen das Geld knapp werden kann und die alltäglichen Ausgaben womöglich nicht mehr ohne weiteres bezahlbar sind. Da können Kreditraten dann stark ins „finanzielle“ Gewicht fallen.

### Umso wichtiger sind daher folgende Punkte:

**Ausreichend Eigenmittel einsetzen:** Diese bieten im Falle sinkender Immobilienpreise eine Sicherheitsmarge. Zumindest sollten nach Bezahlung der Kaufnebenkosten 20 % des Kaufpreises eingebracht werden.

**Möglichst lange Laufzeiten:** Wenn verfügbar, sollten Laufzeiten von 30 Jahren oder länger gewählt werden, denn dies entlastet die monatlichen Ausgaben. Beispiel: Kreditsumme: 150.000 Euro; Laufzeit: 25 Jahre, Zinssatz 1,25 %. Die Kreditrate beträgt 582,45 EUR. Im Falle einer Verlängerung der Laufzeit auf 35 Jahre würde die Rate auf monatlich 441,13 EUR sinken. Die monatliche Liquiditätsbelastung würde damit um 141,32 EUR sinken.

**Langjährige Fixzinsbindungen:** Die wenigsten wissen, dass vor rund 30 Jahren in unseren Breiten die Leitzinsen der Notenbank über 8 % p.a. lagen. Wer hätte damals gedacht, dass es eines Tages Negativzinsen am Geldmarkt geben wird? Wer sich Unsicherheit langfristig nicht leisten kann oder möchte, sollte daher möglichst lange Fixzinsbindungen wählen. Dabei ist ein Angebots- und Konditionenvergleich mit Unterstützung von ungebundenen Wohnbau-Finanz-Experten vorteilhaft.

Die INFINA Credit Broker GmbH ist als unabhängiger Marktplatz für Kreditkunden, Kreditinstitute und Kreditberater österreichweit tätig. Über ein Expertennetzwerk und mehr als 90 Standorte bietet Infina aktuell Zugang zu mehr als 100 Banken, Bausparkassen und Leasinggesellschaften.

**Rückfragen an:** Mag. Peter Hrubec (peter.hrubec@infina.at)

[infina.at](http://infina.at)

INFINA Credit Broker GmbH

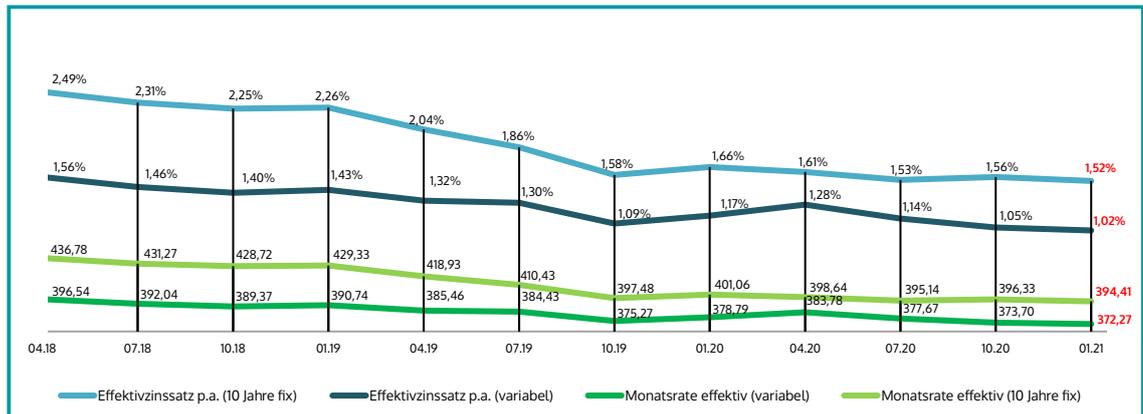
Firmensitz T 0 512 584 380  
6020 Innsbruck F 0 512 584 380 14  
Brixner Straße 2/4 office@infina.at

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



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:

\*Die Effektivzinskalkulation erfolgt gemäß den Standardwerten des Infina-Kreditrechners unter [www.infina.at](http://www.infina.at)

Fixzins 10 Jahre Euro Swap			
Datum	Zins (nominal)	Zins (effektiv)*	Monatsrate EUR
01.10.19	1,170 %	1,58 %	397,48
02.01.20	1,245 %	1,66 %	401,06
01.04.20	1,195 %	1,61 %	398,64
01.07.20	1,120 %	1,53 %	395,14
01.10.20	1,145 %	1,56 %	396,33
04.01.21	1,106 %	1,52 %	394,41

Variabel Euribor 3 Monate*			
Datum	Zins (nominal)	Zins (effektiv)*	Monatsrate EUR
01.10.19	0,693 %	1,09 %	375,27
02.01.20	0,769 %	1,17 %	378,79
01.04.20	0,878 %	1,22 %	383,78
01.07.20	0,745 %	1,14 %	377,67
01.10.20	0,658 %	1,05 %	373,70
04.01.21	0,627 %	1,02 %	372,27