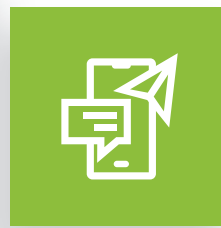


IKI  
02|2022

INFINA

# In fina Kredit Index

Steht die Zinswende nun bevor?





## Steht die Zinswende nun bevor?

Als allgemeine Orientierungshilfe für die gefühlten Kosten besicherter Wohnkredite wurde von der INFINA Credit Broker GmbH, Österreichs führendem Wohnbau-Finanz-Experten, der Infina Kredit Index (IKI) entwickelt, der bereits seit mehreren Jahren regelmäßig erhoben wird:

„Wenn sich Menschen verschulden um sich ihren Wohntraum 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. Das ist insbesondere in Zeiten steigender Immobilienpreise und Baukosten fundamental wichtig.“, führt Christoph Kirchmair, Geschäftsführer von Infina, aus.

Grundlage für den IKI sind die Daten von 12 regionalen und überregionalen Kreditinstituten, aus denen dann die Höhe der monatlichen Kreditraten abgeleitet wird. Details sind dem Factsheet zu entnehmen. Der IKI wird quartalsweise publiziert. Der nächste Infina Kredit Index wird im April 2022 bekanntgegeben.

### Kreditmarkt-Trend 02.01.2019 bis 03.01.2022:

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



Datum	Nominal-zins	Effektiv-zins**	Rate effektiv**	Marge	Nominal-zins	Effektiv-zins**	Rate effektiv**
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
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

\* 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](http://www.infina.at)

## Inflation zwingt Notenbanken zum Umdenken

Die Corona-Krise war ein Katalysator für die Inflationswende, denn restriktive Seuchenbekämpfungsmaßnahmen der Regierungen führten zu Lieferkettenunterbrechungen, die bis heute anhalten. Wichtige elektronische Komponenten, wie Mikrochips, sind unverändert knapp, so dass vor allem in der Autoindustrie immer häufiger die Bänder stillstehen. Die weltweite Produktion von Motorfahrzeugen ging im Jahr 2020 gegenüber 2019 um 15,8 % auf 77,9 Millionen zurück und für 2021 ging AutoForecast Solutions davon aus, dass die Chipknappheit die globale Fahrzeugproduktion um 11,3 Millionen Einheiten drosselt.

Die Lieferzeiten für neue PKWs werden immer länger und in der Folge explodierten im Dezember 2021 vor allem in den USA die Gebrauchtwagenpreise auf Jahresbasis um 37,3 %. Noch stärker um 49,6 % stiegen die Benzinpreise. Insgesamt beschleunigte sich die Teuerung in den USA im Dezember 2021 auf 7,0 %, und somit den höchsten Wert seit Juni 1982. In den frühen 80er-Jahren war der zweite Ölschock für die hohe Inflation ausschlaggebend. Ähnliches gilt auch dieses Mal. Allerdings ist der heutige Inflationshintergrund keine Nahost-



Infina Kredit Index  
07.02.2022

IKI

Infina Kredit Index

OPEC-Kriegsstory, sondern vielmehr hausgemacht durch weltweite Maßnahmen zur Pandemieeindämmung, die zu einem Einbruch der globalen Ölnachfrage und Drosselung der Produktion führten, ehe nun wieder eine schrittweise Expansion erfolgt. Doch Unruhen in Kasachstan und politische Unsicherheiten in Venezuela und Libyen begrenzen das Expansionspotenzial und treiben aktuell den Preis der Ölsorte Brent in Richtung 90 USD je Barrel. Da der Anstieg von einem niedrigen Niveau ausging, liegt das Plus auf Jahresbasis bei knapp 70 %.

Gesperrte Seehäfen in China, hohe Seefrachtraten und zunehmender Personalmangel, vor allem bei LKW-Fahrern, im Handwerk und in technischen Sparten, sind Teuerungsfaktoren. Auch bleibt die Verfügbarkeit von Erdgas in Europa abzuwarten. Eine Eskalation im Ukraine-Konflikt könnte hierzulande zu Erdgasknappheit führen. Hinzukommen weltweit zunehmend hohe Infrastrukturausgaben und staatliche Anti-Krisenprogramme, teils finanziert durch die „Notenpresse“ der Zentralbanken. Und, Infrastruktur- und Baunachfrage lassen die Preise für Baumaterialien stark ansteigen.

Im Euroraum kletterte die Inflationsrate über das Jahr 2021 kontinuierlich von 0,9 % im Jänner bis Dezember auf einen historischen Rekordwert von 5,0 %. Die Hälfte zur Teuerung trug zuletzt die Energiepreiskomponente im HVPI bei, die im Dezember um 25,9 % anstieg und zu 9,50 % im HVPI gewichtet ist. Noch stärker war die Ölabhängigkeit in den 70er- und 80er-Jahren. Trotzdem hatte Anfang der 80er-Jahre der damalige Fed-Chairman, Paul Volcker, viel radikaler auf den Inflationsanstieg reagiert als dies heute Jerome Powell macht. Von Juli 1980 bis Jänner 1981 stieg die effektive Fed Fund Rate von 9,03 auf 19,08 %, verglichen mit der heutigen Bandbreite von 0 bis 0,25 % seit 15. März 2020. Die aktuellen Maßnahmen der Notenbanken gleichen mehr einem Schattenboxen:

**Beispiel USA:** Die Fed reduziert seit Mitte November 2021 die monatlichen Anleihekäufe von ursprünglich 120 Mrd. USD und beschloss in ihrer Sitzung vom 15. Dezember ihre Drosselung zu verdoppeln. Die Anleihekäufe enden Anfang März 2022. Gleichzeitig erwarten die Experten der Fed für heuer einen Leitzinsanstieg auf 0,9 %, was in etwa drei Leitzinsanhebungen entspricht. 2023 könnte der Leitzins dann auf 1,6 % und 2025 bis auf 2,1 % steigen (Stand Mitte Dezember 2021). Aber der Markt erwartet extremere Maßnahmen zur Inflationsbekämpfung. Noch unmittelbar vor der Fed-Entscheidung am 26. Jänner 2022 preisten die Fed-Fund-Futures für die Sitzung vom 16. März eine erste Leitzinsanhebung mit 93,4 % Wahrscheinlichkeit ein, zumal die Federal Board Mitglieder und regionalen Fed-Präsidenten für 2021 mit 5,5 % BIP-Wachstum, gefolgt von 4,0 bzw. 2,2 % in den Jahren 2022 und 2023 rechnen. Doch Jerome Powell, ließ in der Pressekonferenz nach der Fed-Sitzung am 26. Jänner verlauten: Sollte sich konjunkturell die Lage nicht erkennbar verschlechtern, ist nun tatsächlich am 16. März eine erste Leitzinsanhebung seit 2018 zu erwarten.

[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





Die Fed Fund Futures preisen nach der Pressekonferenz mit Powell tags darauf mit knapp 84% Wahrscheinlichkeit für dem 16. März eine Leitzinsanhebung um 0,25 Prozentpunkte und mit über 16 % Wahrscheinlichkeit sogar einen Schritt von 0,50 Prozentpunkten ein. Bis Mitte Dezember 2022 werden sogar vier bis fünf Leitzinsanhebungen bis zu einer Bandbreite von 1,25 bis 1,50 % eingepreist.

**Beispiel Euroraum:** Der wichtigste Leitzins der EZB ist seit 10. März 2016 auf der Null-Linie „eingefroren“ und vor 2023 ist eine erste Leitzinsanhebung der EZB wenig wahrscheinlich. Zwar endet das Pandemieprogramm der EZB per Ende März 2022 und das Vermögensankaufprogramm sollte im Oktober 2022 auf monatlich 20 Mrd. EUR zurückgeschraubt werden, doch vor einer Anhebung des Hauptrefinanzierungssatzes wird die EZB voraussichtlich noch die negativen Einlagezinsen für Banken schrittweise auf Null normalisieren.

**Auf diesen Gründen ist der heutige Spielraum der Notenbanken begrenzt:**

**Globale Vernetzung:** Vor allem steigende Dollarzinsen können größere Turbulenzen in Schwellenländern verursachen und somit das globale Wirtschaftswachstum beeinträchtigen. Diese Thematik ist besonders im Zusammenhang mit der konjunkturellen Abkühlung in China relevant. Bei 8,1 % durchschnittlichem BIP-Wachstum im Gesamtjahr 2021 verlangsamte sich die Dynamik vom dritten auf das vierte Quartal von 4,9 auf 4,0 %.

**Hohe Staatsverschuldung:** Die Notenbanken müssen Rücksicht auf die hohe Staatsverschuldung verschiedener EU-Länder nehmen. Im ersten Quartal 1982 lag beispielsweise in den USA die Staatsverschuldung bei 31,4 % des BIP. Im dritten Quartal 2021 waren es 122,5 %. Angenommen, die Finanzierungskosten des Staates steigen langfristig im Einklang mit dem Leitzins der Fed, so haben heute zwei Prozentpunkte Leitzinsanhebung die gleiche Wirkung auf den Staatshaushalt wie 1982 Anhebungen um 7,8 Prozentpunkte. Auch im Euroraum stieg das Staatsschuldenniveau massiv an, von 71,6 % im Jahr 1999, auf 98 % im Jahr 2020.

**Die Notenbanken würden bei starken Leitzinsanhebungen hohe Kursverluste erleiden:** Fed, EZB und Bank of Japan haben massiv in Staatsanleihen investiert und wären mit steigenden Renditen besonders verlustgefährdet.

**Wirtschaftswachstum wird zunehmend teurer:** Vor allem in Europa und Japan, wo die Bevölkerung überaltert, benötigt heute jeder Prozentpunkt Wirtschaftswachstum im Vergleich vor 20 bis 30 Jahren wesentlich höhere Ausgaben für Konjunkturprogramme.



## Reaktionen an der Zinsfront

Es könnte schon einiges eingepreist sein, sodass es eventuell in absehbarer Zeit in den USA bei Schwächetendenzen der Wirtschaft wieder ein Zurückrudern der Fed geben könnte. Dies kann in Form einer Verschiebung der ersten Leitzinsanhebung oder auch nur verbaler Natur (Kommentare von Powell u. Co) erfolgen. Fakt ist, dass in den USA die Renditen zehnjähriger US-Staatsanleihen über das vierte Quartal 2021 von 1,479 auf 1,512 % anstiegen, ehe am 18. Jänner 2022 ein Zweijahreshoch von 1,865 % erreicht wurde. Hingegen stieg die Rendite zehnjähriger deutscher Bundesanleihen im vierten Quartal 2021 lediglich von -0,1935 auf -0,1816 %, während der stärkere Anstieg auf knapp Null Prozent bis 18. Jänner stattfand.

Betrachtet man die für langjährige Fixzinsbindungen relevanten EUR-Swapsätze, dann waren dort folgende Entwicklungen zu beobachten:

Der 10-Jahres-EUR-Swapsatz stieg vom 30. September 2021 bis 3. Jänner 2022 um 16,9 Basispunkte (BP) auf 0,329 %, der 15-Jahres-EUR-Swapsatz um 11,5 BP auf 0,515 %, während sich der 20-Jahres-EUR-Swapsatz noch um 6,8 BP auf 0,57 % verteuerte. Hingegen rutschte der 3-Monats-Euribor sogar um 2,3 BP auf -0,57 weiter ins Minus. Im Bereich bis zu 10 Jahren wurde dadurch die Zinskurve steiler, jedoch in den Jahren 10 bis 20 wieder flacher (und darüber sogar invers). Der 20-Jahres-EUR-Swapsatz tendierte weitgehend unbeeindruckt, trotz geldpolitischer Muskelspiele der Fed, im weiteren Verlauf des Jäners wieder leichter, während kürzere Swapsätze noch leicht anzogen.

## Immobilienboom begünstigt weiter die Vergabe von Wohnbaukrediten

Die Expansion der Geldmenge M3 bewirkt quer durch den Euroraum eine Teuerung in Form der Asset-Inflation durch ansteigende Immobilienpreise. Von November 2019 (vor Corona) bis November 2021 wuchs die Geldmenge M3 um 18,2 % bzw. um jährlich 8,7 %, während ansonsten Wachstumsraten zwischen 3 und 5 % zu sehen sind. Der Anstieg der Wohnimmobilienpreise im Euroraum beschleunigt sich deshalb weiter. Lag der aggregierte Anstieg des Hauptpreisindex von Eurostat im dritten Quartal 2020 noch bei 5,0 %, so beschleunigte er sich im dritten Quartal 2021 auf 8,8 % (EU: 9,2 %). EU-weit die stärksten Preissteigerungen gab es in Tschechien (22 %), Litauen (18,9 %), Estland (17,3 %) und den Niederlanden (16,8 %). In Österreich lag der Anstieg bei 12,9 %, eine Entwicklung, die sich auch mit dem Wohnimmobilienpreisindex, veröffentlicht von der Österreichischen Nationalbank (OeNB), deckt: Bundesweit stiegen demnach im dritten Quartal die Wohnimmobilienpreise um 10,4 %, wobei sich der Boom immer mehr in die Speckgürtel der Großstädte und von dort in die nächstgelegenen ländlichen Gegenden mit guter



Infina Kredit Index  
07.02.2022

IKI

Infina Kredit Index

Verkehrsanbindung verlagert. Ergebnis: Außerhalb Wiens stiegen die Wohnimmobilienpreise um 10,6 % und die Preise gebrauchter Wohnungen in Wien um 11,8 % (Vorquartal: 14,3 % auf Jahresbasis).

### Immobilienmarkt - erste Überhitzungstendenzen aber kein Grund zur Panik

Der Index für das Verhältnis von Immobilienpreisen zum Einkommen ist in Österreich von 2016 bis zum zweiten Quartal 2021 von 105,5 auf 133 Punkte gestiegen – ein Plus von 26,1 %. Noch stärkere Anstiege gab es in den Niederlanden (37,3 %), Luxemburg (30,9 %), Portugal (30,2 %) und Deutschland (26,9 %). Trotzdem sind die Immobilienkäufe in Österreich noch relativ solide finanziert, was aus der Höhe des Wohnbaukreditvolumens im Verhältnis zum verfügbaren Einkommen ablesen lässt. Hierzulande beträgt die Summe der Wohnbaukredite lediglich 54,9 % des verfügbaren Einkommens 2020. In Deutschland liegt die Höhe bereits bei knapp 70 % und in Dänemark, Schweden und Luxemburg bei jeweils 216,5; 155,3 bzw. 151,0 %, gefolgt von den Niederlanden mit 129,2 %. Der Anteil der Wohnbaukredite liegt in Österreich sogar bei soliden 32,1 % des BIP verglichen mit 97,1 % in Dänemark, 73,7 % in Schweden und 61,2 % in den Niederlanden.

Trotzdem gibt es gewisse Überhitzungstendenzen am heimischen Immobilienmarkt: Der von der OeNB veröffentlichte Fundamentalpreisindikator, der aus den Teilindikatoren Reale Immobilienpreise, Leistbarkeit, Immobilienpreise zu Mieten, Immobilienpreise zu Baukosten, Kredittragfähigkeit, Wohnbauinvestitionen zu BIP und Zinsrisiko besteht, deutet im dritten Quartal 2021 auf eine zunehmende Überhitzung hin: Von 2019 bis zum dritten Quartal 2021 stieg die Abweichung der Wohnimmobilienpreise vom Fundamentalpreis bundesweit von 12,4 auf 22,8 %. Noch stärkere Abweichungen gibt es in Wien, die im gleichen Zeitraum von 20,8 auf 31 % anwuchsen. In Wien müssen sich Investoren immer häufiger in guten Lagen mit Mietrenditen von unter 2 %, teils sogar unter 1 % p.a., zufriedengeben. Doch auch in den Landeshauptstädten sind Mietrenditen von mehr als 4 % p.a. in der Regel eine Seltenheit geworden.

Die rasch steigenden Immobilienpreise erfordern bei den klassischen Käufern von Wohneigentum zunehmend mehr Kredite, welche die Banken auch vergeben. Darauf deutet folgendes Faktum hin: Das Volumen der neu vergebenen Wohnbaukredite an private Haushalte stieg in Österreich in den ersten 11 Monaten 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 9,4 % auf 23,65 Mrd. EUR – eine plausible Entwicklung im Einklang mit einem zweistelligen Wohnimmobilienpreisanstieg. Was allerdings auffiel, war die Stagnation im zweiten Halbjahr, denn im 5-Monats-Zeitraum Juli bis November 2021 kam es zu einem Volumenrückgang gegenüber dem Vorjahreszeitraum im Ausmaß von 2,6 %.

[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



## Variabel verzinsten Kredite verlieren aktuell an Bedeutung

Variabel verzinsten Kredite verlieren derzeit in Österreich an Bedeutung, da der Nachfragetrend der Kreditnehmer immer mehr in Richtung Fixzinskredit geht. Laut Daten der OeNB lag der Anteil variabel verzinsten Wohnbaukredite im Neugeschäft im dritten Quartal 2021 nur noch bei 36,3 % verglichen mit 63,7 % an Fixzinsbindungen. Noch 2017 schlossen mit 51,9 % mehr als die Hälfte der Bankkunden variabel verzinsten Immobilienkredite ab.

Im IKI waren daher bei variabel verzinsten Krediten sowohl die Bankenmarge, als auch der 3-Monats-Euribor, jeweils um 1,1 bzw. 2,3 Basispunkte über das vierte Quartal nochmals geringfügig rückläufig. Der durchschnittliche Nominalzins erreichte im Kredit Index erneut ein historisches Tief.

Die Bandbreite der Bankenmarge bewegte sich – wie im Vorquartal - von 0,875 bis 1,50 Prozentpunkte. Per Saldo verringerte sich die effektive Kreditrate eines variabel verzinsten Kredits über EUR100.000 und einer Kreditlaufzeit von 25 Jahren über das Jahr 2021 von 372,27 auf 369,05 EUR.

## Langfristige Fixzinskredite – das Angebot wird immer differenzierter

Der Wettbewerb im österreichischen Markt verschärft sich weiter und vor allem bei sehr langfristigen Fixzinsbindungen wurden die Konditionen günstiger – trotz leichter Anstiege der Swapsätze. Obwohl sich der 10-Jahres-EUR-Swapsatz um 16,9 BP verteuerte, blieben die durchschnittlichen Nominalzinssätze der Marktstichprobe mit plus 2,5 BP nahezu unverändert. Im Vergleich zum Vorquartal sogar etwas günstiger waren hingegen die 15- sowie die 20-Jahres-Fixzinsbindungen mit jeweils 1,33 % bzw. 1,469 %.

Die Konditionenbandbreite bei zehnjährigen Fixzinsbindungen liegt zwischen 0,875 und 1,60 %. Eine beachtliche Bandbreite, welche die sehr unterschiedlichen Geschäftspolitiken der Kreditinstitute verdeutlicht. Die Bandbreite bei fünfzehnjährigen Fixzinsbindungen liegt zwischen 1,00 und 1,70 % und bei zwanzigjährigen Fixzinsbindungen bei 1,25 bis 1,75 %.

Aber es sind noch andere Entwicklungen zu beobachten. Einerseits verringern gewisse Institute ihr Fixzinsangebot, um dem Zinsänderungsrisiko zu entgehen. Auf der anderen Seite bieten heute bereits eine Reihe von Kreditinstituten Fixzinssätze von bis zu 30 Jahren und vereinzelt sogar darüber hinaus – und dies noch zu einzigartig günstigen Konditionen, was sich aber durchaus auch bald ändern kann.



## Kreditvergabe – die Herausforderungen für Kreditnehmer werden größer

Nicht nur Inflation und Marktzinstrends drohen „Häuslbauern“ künftig einen Strich durch die Rechnung zu machen. Auch von regulatorischer Seite werden die Rahmenbedingungen zur Kreditvergabe wieder anspruchsvoller: Österreich blickt in punkto Regulierung sicherlich auch nach Deutschland, wo laut Bundesbank die Immobilienpreise zehn bis 30 Prozent über dem fundamental gerechtfertigten Niveau liegen. Deshalb hat der Ausschuss für Finanzstabilität für deutsche Kreditinstitute einen zusätzlichen antizyklischen Kapitalpuffer von 0,75 Prozent vorgeschlagen, der nun mit 31.01. durch die BAFIN auch bereits entsprechend verfügt wurde. In einem weiteren Schritt werden wohl auch noch weitere zwei Prozent Eigenkapitalpuffer speziell für Wohnimmobilienkredite im Rahmen einer weiteren Verfügung durch BAFIN folgen. Das bedeutet zusätzliche Kosten, die Banken auf neue Kreditkunden abwälzen könnten. Indessen will in Österreich die Finanzmarktaufsicht (FMA) voraussichtlich mit 01.07. verbindliche Mindeststandards für die Vergabe von Wohnkrediten erlassen. Kritikpunkte der FMA sind beispielsweise, dass bei sechs von zehn Krediten der Eigenmittelanteil unter 20 Prozent und bei zwei von zehn Krediten die Rückzahlungsrate über 40 Prozent des verfügbaren Nettofamilieneinkommens liegt. Auch habe jeder zehnte Kredit eine Laufzeit von über 35 Jahren und rund 40 Prozent des Kreditvolumens seien noch variabel verzinst und weisen für Kreditnehmer damit ein markantes Zinsänderungsrisiko auf. Medienberichten zufolge sind daher Eigenmittel von zumindest 20 %, eine maximale Laufzeit von 35 Jahren und eine maximale Schuldendienstquote zwischen 30 bis 40 % des monatlich verfügbaren Nettoeinkommens geplant.

Ein weiterer kritischer Faktor ist Basel IV. Auch schlechtere Bonitäten bei privaten Wohnbaukrediten könnte es dann treffen, indem von diesen höhere Risikoaufschläge bei Neuabschlüssen gefordert würden.

**Fazit: Wer den Erwerb einer Immobilie oder ein privates Bauvorhaben plant, sollte die nächsten Monate nutzen. Mit einer Verschlechterung der Rahmenbedingungen ist vermutlich spätestens im zweiten Halbjahr 2022 zu rechnen.**

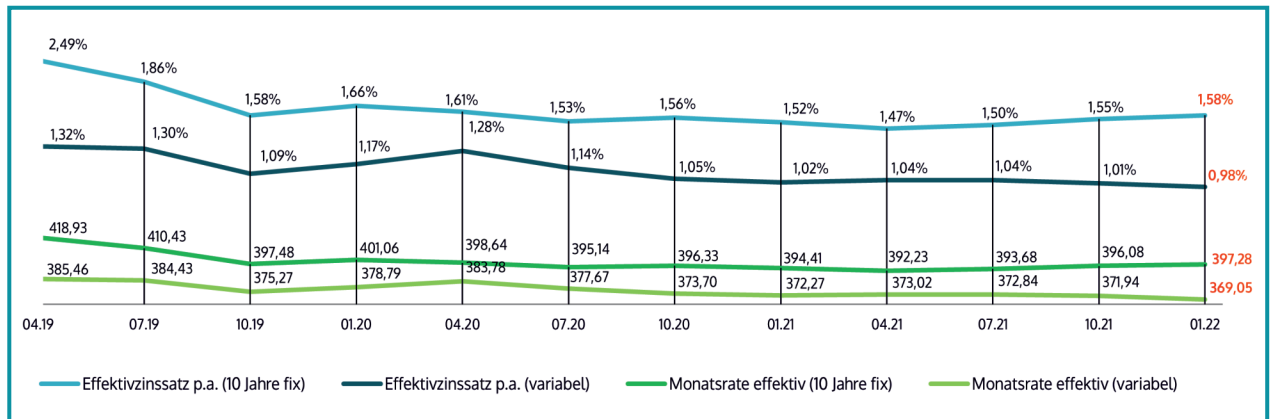
Die INFINA Credit Broker GmbH ist als unabhängiger Marktplatz für Kreditkunden, Kreditinstitute und Kreditberater österreichweit tätig. Über ein Expertennetzwerk ist Infina über 100-mal vor Ort vertreten und bietet aktuell Zugang zu mehr als 120 Banken, Bausparkassen und Leasinggesellschaften.

**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 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
01.10.20	1,145 %	1,560 %	396,33
04.01.21	1,106 %	1,520 %	394,41
01.04.21	1,060 %	1,470 %	392,23
01.07.21	1,090 %	1,500 %	393,68
01.10.21	1,143 %	1,550 %	396,08
03.01.22	1,168 %	1,580 %	397,28

Variabel Euribor 3 Monate*			
Datum	Zins (nominal)	Zins (effektiv)*	Monatsrate EUR
01.10.20	0,658 %	1,050 %	373,70
04.01.21	0,627 %	1,020 %	372,27
01.04.21	0,643 %	1,040 %	373,02
01.07.21	0,639 %	1,040 %	372,84
01.10.21	0,620 %	1,010 %	371,94
03.01.22	0,586 %	0,980 %	369,05

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