

IKI
04|2023

INFINA

In fina Kredit Index

Baldiges Ende der Leitzinserhöhung?





Baldiges Ende der Leitzinserhöhungen?

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 vielen Jahren periodisch ermittelt wird:

„Der Traum vom Eigenheim ist für die meisten Menschen nur durch eine Finanzierung und das Eingehen finanzieller Verpflichtungen realisierbar. Wichtig ist, sich frühzeitig mit den finanziellen Belastungen auseinanderzusetzen. Die Kreditzinsen sind zuletzt gestiegen, besonders im variablen Bereich, und die Kerninflation bleibt hoch. In solchen Zeiten ist es entscheidend, das richtige Zinsmodell zu wählen. Unabhängige Wohnbau-Finanz-Experten können hier unterstützen, indem sie Zugang zu über 430 Kreditprodukten in Österreich ermöglichen“, so Christoph Kirchmair, Geschäftsführer der Infina.

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

Kreditmarkt-Trend 01.04.2020 bis 03.04.2023:

Kredit-indikator	Fixzinskredit 10 Jahre			Variabel verzinst 3-Mo-Euribor*				
	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



Infina Kredit Index
25.04.2023

IKI

Infina Kredit Index

Datum	Nominal-zins	Effektiv-zins**	Rate effektiv**	Marge	Nominal-zins	Effektiv-zins**	Rate effektiv**
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
03.04.2023	4,076 %	4,63 %	549,82	1,177 %	4,230 %	4,80 %	558,66

* 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

Kreditzinsverteuerungen noch nicht beendet

Die Fed und EZB befinden sich weiter im Inflationsbekämpfungsmodus. Die Folge: Seit Einführung des IKI im ersten Quartal 2013 gab es kein so hohes Zinsniveau bei variabel verzinsten Immobilienkrediten wie zuletzt. Der Dreimonats-Euribor stieg bis 3. April 2023 weiter auf 3,053 % und markierte somit den höchsten Stand seit Dezember 2008. Doch die bisherigen Markteinschätzungen zur weiteren Zinsentwicklung haben sich infolge mehrerer Bankschieflagen verändert. Immer mehr steigt die Hoffnung, dass es im weiteren Verlauf 2023 bereits zu einer ersten Leitzinssenkung der Fed kommen könnte. An den Märkten preist eine inverse Zinskurve ebenfalls Zinsrückgänge in naher Zukunft ein. Gleichzeitig wird die Kreditvergabe an Senioren ab 1. Mai 2023 in Österreich vereinfacht und die Chancen auf eine weitere Erleichterung bei den seit 1. August vorherrschenden restriktiven Kreditvergaberichtlinien sollten steigen. Denn im Februar 2023 lag mit nur noch 750 Mio. € neu vergebener Kredite für private Wohnbauzwecke der Finanzierungsmarkt am Boden. Im Vorjahresvergleich bedeutet dies einen Einbruch um drastische zwei Drittel.

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
25.04.2023

IKI

Infina Kredit Index

Im Einklang mit einer Anhebung der EZB-Leitzinsen um einen weiteren Prozentpunkt im Verlauf des ersten Quartals 2023, haben sich die variablen Kreditzinsen weiter verteuert. Vom 2. Jänner bis 3. April 2023 hat sich die effektive Rate für einen durchschnittlich variabel verzinsten Immobilienkredit in Höhe von 100.000 Euro bei 25 Jahren Laufzeit für gute Bonitäten von 511,23 auf 558,66 Euro, also um monatlich 47,43 Euro bzw. jährlich 569,16 Euro, verteuert. Angenommen es wären auf 25 Jahre noch 300.000 Euro an Kredit ausständig, dann hätte sich der Schuldendienst annualisiert um 1.707,48 Euro erhöht. Die zugrundeliegenden Nominalzinsen stiegen nämlich in der abgelaufenen Quartalsperiode von 3,389 % auf 4,230 %, also immerhin um 0,841 Prozentpunkte. Im Jahresvergleich lag der Zinsanstieg sogar bei 3,601 Prozentpunkten. Die effektive Monatsrate hat sich für einen Kredit über 100.000 Euro auf 25 Jahre Laufzeit somit im Jahresvergleich um monatlich 186,34 Euro (jährlich um 2.236,08 Euro!) verteuert.

Im Zuge der Ausprägung einer inversen Zinskurve, bei der die Zinsen für eine kürzere Bindungsdauer höher liegen als jene mit längerer, stieg im Jahresvergleichszeitraum der durchschnittliche Zins für zehnjährige Fixzinsbindungen lediglich um nominal 2,332 Prozentpunkte auf 4,076 %. Für die effektive Rate, die auch Nebenkosten mitberücksichtigt, bedeutete dies für den zuvor erwähnten Kredit in Höhe von 100.000 Euro eine Verteuierung von 425,35 auf 549,82 Euro, also um monatlich 124,47 Euro bzw. jährlich 1.493,64 Euro.

Was entwickelten sich nun bei einem Neuabschluss eines 20jährigen Fixzinskredites die Konditionen? Noch Anfang April 2022 lag der Nominalzins im Schnitt bei 1,958 % (effektiv 2,42 %), woraus beim „Musterkredit“ des IKI eine effektive Rate von 437,09 Euro resultierte. Letztere stieg binnen eines Jahres auf 543,96 Euro. Anders formuliert: Pro 100.000 Euro Kredit mit 25 Jahren Gesamtlaufzeit verteuerte sich für eine 20jährige Fixzinsbindung der Kredit um 1.282,44 Euro pro Jahr! Im Falle eines Kreditbetrags von 300.000 Euro entspricht dies bereits einer jährlichen Verteuierung um 3.847,32 Euro!

Inverse Zinskurve macht langjährige Fixzinsbindungen relativ attraktiv

Die 12 Banken des IKI verrechneten auf den 3-Monats-Euribor aktuell noch einen durchschnittlichen Aufschlag von 1,177 Prozentpunkten, während Anfang Jänner 2023 die Marge im Schnitt noch bei 1,227 Prozentpunkten lag. Dies entspricht einem Rückgang von 5 Basispunkten. Doch dem steht eine Verteuierung des Referenzzinssatzes (3-Monats-Euribor) von 89,1 Basispunkten gegenüber. Es gab nur noch eine Margenverteuierung. Jeweils 5 Institute des IKI senkten den Aufschlag und weitere 6 ließen ihn unverändert. Die Bandbreite von Aufschlägen auf den 3-Monats-Euribor bewegte sich zwischen 0,95 und Prozentpunkte.

[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
25.04.2023

IKI

Infina Kredit Index

Wesentlich weniger spektakulär waren die Konditionsveränderungen bei Fixzinsbindungen, zumal sich eine inverse Zinsstrukturkurve ausprägte. Normalerweise sind Zinsen umso höher, desto länger die Laufzeiten sind. Doch vor Rezessionsphasen (Wirtschaftsabschwüngen) sind hingegen die kurzfristigen Zinsen in Erwartung sinkender Zinssätze höher als jene am langen Ende. Genau das zeigt sich nun bei den Fixzinsbindungen. Der EUR-Swapsatz für 20 Jahre lag per 3. April mit 2,774 % unter dem 10-Jahres-EUR-Swapsatz von 2,911 %, und dieser lag unter einem 3-Monats-Euribor von 3,053 %. Betrachtet man zum 12. April 2023 den Spread zwischen den EUR-Swapsätzen mit 1 und 30 Jahren, so liegt dieser bei 113,1 Basispunkten. Also der 30jährige Zinssatz liegt 1,13 Prozentpunkte unter dem einjährigen, da die Märkte offensichtlich einen Wirtschaftsabschwung einpreisen. Die Zinskurve fällt bis zum 9-Jahres-Bereich ab, ist dann bis zum 15 Jahres-Bereich flach, ehe es von da an bis zu 30 Jahren um rund 45 Basispunkte weiter abwärts geht (auf ca. 2,51 %). Diesen Umstand nützten Banken, um bei Neuabschluss ihre Margen zu optimieren. So kam es auf Quartalsicht, trotz eines Rückgangs des EUR-Swapsatzes über 10 Jahre um 14,9 Basispunkte auf 2,911 %, zu einer Verteuerung der Neukonditionen bei zehnjährigen Fixzinsbindungen um 5,3 Basispunkte auf 4,076 %. Um 5 Basispunkte verteuerten sich auch die Neukonditionen 15jähriger Fixzinsbindungen laut IKI, obwohl der EUR-Swapsatz über 15 Jahre um 8,4 Basispunkte rückläufig war.

Hingegen herrscht bei 20-jährigen Fixzinsbindungen zwischen den einzelnen Instituten stärkerer Wettbewerb. Die Zinsen blieben mit 3,974 % (+0,3 BP) über das Quartal fast unverändert, während der 20jährige EUR-Swapsatz lediglich um 1,5 BP auf 2,774 % zurückging.

Fazit: 4,230 % p.a. bei variabel verzinsten Krediten auf 3-Monats-Euribor-Basis stehen aktuell 3,974 % p.a. bei 20jährigen Fixzinsbindungen gegenüber. Dabei handelt es sich um eine Marktanomalie, die im Kontext mit jüngsten Ereignissen und Krisen zu betrachten ist. Diese grundsätzlich nicht positiven Ereignisse könnten sich jedoch als positiv für Häuselbauer und Immobilienkäufer hausstellen. Denn Notenbanken achten mittlerweile bei bestimmten Krisensituationen sehr genau darauf, dass so wenig wie möglich an Vertrauen an den Finanzmärkten verloren geht. Und dieser Faktor könnte bei den nun anstehenden Zinsentscheidungen eine sehr wichtige Rolle spielen.

Drohende Bankenkrise (vorerst) abgewehrt

Grundsätzliches: Banken investieren Einlagen häufig in langlaufende Staatsanleihen und Kredite, die aber auch über die Notenbanken refinanziert werden können. Steigen dann die Zinsen, sind die Verluste bei fix verzinsten Anleihen umso größer, je länger deren Laufzeit ist. Der Zinshebel zeigt seine Wirkung. Geraten Banken durch verstärkte Behebung von Einlagen

[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
25.04.2023

IKI

Infina Kredit Index

unter Liquiditätsdruck, müssen Anleihen (ohne Sondermaßnahmen der Notenbanken) an der Börse verkauft werden. Damit realisieren Banken Verluste. Schmälern diese das aufsichtsrechtliche Eigenkapital zu sehr, sind Kapitalmaßnahmen (z.B. die Ausgabe neuer Aktien) erforderlich. Gelingt die Aufnahme von zusätzlichem Eigenkapital nicht, droht die Insolvenz.

Neben der Schieflage kleinerer Institute geriet im März eine der größten 20 US-Banken, nämlich die Silicon Valley Bank (SVB) in Kalifornien, in Schieflage. Die Spannungen im Finanzsystem erreichten einen zwischenzeitlichen Peak, zumal in Europa die Credit Suisse nach einer langjährigen Skandal- und Verlustreihe ins Wanken geriet. Wie ernst die Lage im US-Finanzsystem derzeit ist bzw. (eventuell) war, zeigen folgende Fakten:

Kritische Rahmenbedingungen im US-Bankensystem

- US-Banken finanzierten längerfristiges Vermögen mit kurzfristigen Krediten. Die durchschnittlicher Zinsbindungsdauer (Duration) von Krediten der US-Banken beträgt 3,9 Jahre, während diese laut einer aktuellen Publikation der New York University Stern School of Business mit einer durchschnittlichen Duration von 3 Monaten refinanziert sind.
- Laut Wissenschaftlern der New York University sitzen US-Banken wegen der Zinswende per 31.12.2022 auf unrealisierten Verlusten von 1,7 Billionen Dollar, verglichen mit einem kumulierten Eigenkapital von 2,1 Billionen Dollar im gesamten US-Bankensystem (Drechsler, Savov, Schnabl, März 2023).
- Von 2012 bis Ende 2022 fiel der Anteil gesicherter US-Bankeinlagen von 78 auf 57 %. Im Falle der SVB waren laut Financial Times 96 % der Einlagen ungesichert, verglichen mit nur 38 % bei der Bank of America.
- Laut einer gemeinsamen Studie von Ökonomen verschiedener US-Universitäten sind nach dem Zusammenbruch der SVB noch weitere 186 Banken vom Konkurs bedroht, selbst wenn nur die Hälfte ihrer Kunden beschließen sollte, ihre Einlagen abzuheben.
- Branchenbeobachter gehen davon aus, dass die vier größten US-Banken, J.P. Morgan, Bank of America, Citigroup und Wells Fargo alleine im ersten Quartal 2023 Einlagen in Höhe von fast 100 Mrd. USD verloren haben.

So haben die Notenbanken reagiert:

Nach kurzen zwischenzeitlichen Turbulenzen haben sich die Märkte wieder beruhigt, was auf massive Interventionen der Notenbanken (insbesondere der Fed) zurückzuführen ist.

Bereits am 12. März stellte die Fed Banken zur Finanzierung von Einlagen zusätzliche Mittel aus dem Bank Term Funding Program (BTFPI) zur Verfügung. Diese besicherten

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

INFINA Credit Broker GmbH

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

Handelsgericht Innsbruck
UID ATU 51769803
GISA (Reg.Nr.): 21141089

FN 209934b
DVR 3002451

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



Infina Kredit Index
25.04.2023

IKI

Infina Kredit Index

Finanzierungen mit Laufzeiten von bis einem Jahr sollten verhindern, dass Banken gezwungen sind, bei stärkeren Behebungen von Einlagen Anleihen mit Verlusten zu verkaufen. In etwa einen Hinweis auf die Größenordnungen jüngster Interventionen zeigt der zwischenzeitliche Anstieg der Bilanzsumme der Fed, die vom 8. bis 22. März von 8.342 Mrd. USD auf 8.734 Mrd. USD (fast 400 Mrd. USD Plus!) anstieg.

Wie es im Bankensystem weitergeht, hängt vom weiteren Vertrauen der Sparer und der medialen Betrachtung weiterer Schiefagen ab. Fakt ist, dass die gegenwärtigen Maßnahmen der Notenbanken ausreichend waren, um zunächst das Vertrauen in die Banken wiederherzustellen.

Konjunkturdelle und rückläufige (Headline)Inflation

Inflationsbekämpfung bleibt weiterhin ein wichtiges Thema der Notenbanken, denn die Kerninflation und ein zu starker Arbeitsmarkt, insbesondere in den USA, bereiten Kopfzerbrechen. Je stärker die Kerninflation ist, desto mehr hat sich die Teuerung in breiten Bereichen der Wirtschaft verfestigt. Steigen dabei die Lohnkosten und Dienstleistungstarife stärker an, könnte dies bereits ein Hinweis auf das Ingangsetzen einer von Notenbanken gefürchteten Lohn-Preis-Spirale sein.

Während in den USA die (Headline)Inflationsrate bereits im Juni 2022 mit 9,1% einen Scheitel bildete und neun Monate in Folge bis März 2023 auf mittlerweile 5,0 % zurückging, liegt der Höhepunkt der Teuerung im Euroraum noch nicht so lange zurück: Im Oktober 2022 lag er bei 10,6 %, ehe bis März ein Rückgang auf 6,9 % (8,5 % im Februar) erfolgte. Dies ist primär darauf zurückzuführen, dass sich die Energiepreiskomponente, die im HVPI des Euroraums mit 10,23 % gewichtet ist, im Einklang mit fallenden Ölpreisen an Teuerungsdynamik verlor. Stieg sie im Februar noch um 13,7 %, lag die Veränderung im März bereits bei -0,9 %. Wegen einer Konjunkturdelle, vor allem infolge der Corona-Maßnahmen in China (diese sind mittlerweile aufgehoben), ließ die Dynamik der Rohstoffnachfrage nach.

Was allerdings auffällt, ist der Anstieg der Kerninflation, also die Steigerung des HVPI ex Energie, Nahrungsmittel, Alkohol und Tabak, die von November 2022 bis März 2023 von 5,0 % kontinuierlich weiter auf ein Rekordhoch von 5,7 % zunahm.

Wie kann es weitergehen? Pro und Contra:

Das spricht **für hohe Inflation und noch mehrere Leitzinsanhebungen** in den USA und im Euroraum:

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



Infina Kredit Index
25.04.2023

IKI

Infina Kredit Index

- Starke Arbeitsmärkte in den USA und Europa. Notenbanken befürchten eine Lohn-Preis-Spirale.
- Ölproduktionsdrosselung der OPEC um ca. eine Million Barrel pro Tag. Dies könnte einen weiteren Preisschub einleiten.
- Die hohen Kerninflationen sind Notenbanken ein Dorn im Auge.
- Euroraum: In der Privatwirtschaft wurde mit dem S&P Global Eurozone Composite PMI® im März 2023 das stärkste Wirtschaftswachstum seit Mai 2022 gemessen.
- Unerwarteter Exportschub Chinas: Die Wiedereröffnung von Häfen und Nachholbedarf in Bezug auf Bestellungen führten im März zu einem Anstieg der Ausfuhren um 14,8 % auf 315 Mrd. USD. Analysten rechneten nach einem Einbruch im Jänner und Februar erneut mit einem Rückgang.
- Historischer Rückblick USA: In den 8 Zinserhöhungszyklen seit 1971 gab es im Schnitt 15 Leitzinsanhebungen der Fed. Die Dauer so einer Phase steigender Leitzinsen lag im Schnitt bei 32 Monaten und die Fed erhöhte im Schnitt die Leitzinsen über diese Periode um 5,64 Prozentpunkte. Orientiert man sich daran, gäbe es noch Potential für weitere Leitzinsanhebungen auf 5,50 bis 5,75 %.

Das spricht **gegen eine anhaltend hohe Inflation und für baldige Leitzinssenkungen:**

- Hohe zwischenzeitliche Verluste der Banken und Versicherungen mit Anleihen. Gegenmittel: Leitzinssenkungen und/ oder erneute Anleihekäufe von Fed und EZB.
- Bereits rückläufige Immobilienpreise in den USA und Europa: In den USA ist der S&P / Case-Shiller 20-City Composite Home Price Index von Juni 2022 bis Jänner 2023 um 4,7 % gefallen. Gegenüber dem dritten Quartal 2022 sanken die Hauspreise im vierten Quartal 2022 im Euroraum um 1,7 % und in der EU um 1,5 %. Dies ist der stärkste vierteljährliche Rückgang für den Euroraum seit dem vierten Quartal 2008 (-1,7 %) und für die EU seit dem ersten Quartal 2009 (-1,9 %). Laut dem von der OeNB veröffentlichten Wohnimmobilienpreisindex waren in Österreich vom dritten auf das vierte Quartal 2022 die Wohnimmobilienpreise knapp zwei Prozent rückläufig.
- Ein vielbeachteter Einkaufsmanager-Index für den US-Service-Sektor verlor im Einklang mit einer Verlangsamung der Auftragseingänge im März sehr stark an Wachstumsdynamik. Exportaufträge für Dienstleistungen brachen bereits massiv ein.
- Möglicherweise anhaltende Konjunkturschwäche in China: Trotz Ende der Corona-Maßnahmen hält sich der Wachstumsschub in China in engen Grenzen.
- Der IWF rechnet damit, dass sich das globale Wirtschaftswachstum nach 3,4 % im Jahr 2022 heuer auf 2,8 % verlangsamt. Für die entwickelten Volkswirtschaften gehen die IWF-Experten nur noch von 1,3 % BIP-Wachstum aus.
- Der Konflikt zwischen Taiwan und China eskaliert zunehmend. Sollte China Taiwan militärisch angreifen, dann droht eine Schockreaktion an den Finanzmärkten der voraussichtlich massive Notfallzinssenkungen der Notenbanken zur Folge hätte.

[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
25.04.2023

IKI

Infina Kredit Index

Lieferkettenunterbrechungen und weltweite Produktionsstillstände wären die Folge, denn Taiwan ist der wichtigste Halbleiterproduktionsstandort.

Mögliche Zinsszenarien:

Markteinschätzungen können durch selektive Wahrnehmung jüngster Ereignisse verzerrt sein. Solange es keine größeren unvorhergesehenen Katastrophen gibt, wird Inflationsbekämpfung in der Fed und EZB Priorität haben. In den letzten Monaten gab es, weder in der Fed noch in der EZB, Zielkonflikte zwischen einem Inflationsziel von 2 % und der Stabilisierung des Bankensystems. Doch die raschen Rückgänge der Headline-Inflation, insbesondere in den USA, lassen die Märkte aufatmen. Mittlerweile liegt in den USA die Fed Fund Rate bei 4,75 bis 5,0 % und bei einer Inflationsrate von aktuell 5 % würde bereits ein weiterer Zinsschritt um einen Viertelprozentpunkt positive reale Leitzinsen bedeuten. Dies, in Kombination mit etwas stärker steigender Arbeitslosigkeit infolge eines konjunkturellen Abschwungs, könnte tatsächlich eine Zinsanhebungspause (mit Aussicht auf eine Leitzinssenkung noch in diesem Jahr) einleiten.

Etwas anders ist die Situation in Europa, zumal die EZB erst 4 Monate nach der Fed mit Leitzinsanhebungen begann und im Zinserhöhungszyklus den USA hinterherhinkt. Hier gibt es eine klare Ansage von EZB-Präsidentin, Christine Lagarde: „Die Inflation mittelfristig wieder auf 2 % zu bringen, ist nicht verhandelbar“. Und sie ergänzt: „Wir werden dazu eine robuste Strategie verfolgen, die datenabhängig ist und die Bereitschaft zum Handeln beinhaltet, die aber keine Kompromisse in Bezug auf unser Hauptziel eingeht.“ Vor allem die Kerninflation ist in der Eurozone widerstandsfähig und somit sind bis zu einer Zinserhöhungspause zunächst noch weitere Zinsschritte nicht unwahrscheinlich.

Die Forward-Rate im 3-Monats-Euribor preist (per 21.04.2023) bis 25. September 2023 einen Höhepunkt von 3,86 % ein, ehe bis 25. November 2024 ein kontinuierlicher Rückgang auf 3 % folgt. Zwei weitere Leitzinsanhebungen von derzeit 3,5 % (Hauptrefinanzierungssatz) auf 4,0 % sind somit bis September 2023 eingepreist. Unter Umständen steigt der Hauptrefinanzierungssatz noch weiter auf 4,25 %.

Erste Lichtblicke am heimischen Kreditmarkt

Zuerst die schlechte Nachricht: Die Wohnbauaktivitäten lassen nach und das kostet Arbeitsplätze. Ursachen: Sinkende Nachfrage infolge niedrigerer Leistbarkeit von Wohnraum, hervorgerufen durch massive Kreditzinsanstiege und verschärfte Kreditvergaberichtlinien (KIM-V) seit August 2022. Sichtbare Auswirkungen: Im dritten Quartal 2022 ging die Anzahl baubewilligter Wohnungen in Österreich von 17.491 um 21,1 Prozent (zum Vorjahresquartal) auf 13.793 zurück. Und im vierten Quartal 2022 brach das Volumen neu vergebener Wohnbaukredite an private Haushalte um 44,9 % (zum

[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
25.04.2023

IKI

Infina Kredit Index

Vorjahresquartal) von 6,05 auf 3,33 Milliarden Euro ein. Im Februar 2023 weitete sich das Minus gegenüber dem Vorjahresmonat sogar auf 66,3 % aus (nur noch 750 Mio. EUR an neu vergebenen Wohnbaukrediten).

Es mehren sich die Baustopps bei Bauträgern. Laufende Projekte werden zwar fertiggestellt, aber die Neubautätigkeit nimmt erheblich ab. Dies wird sich dann im Jahr 2024 bzw. 2025 entsprechend auf den Markt auswirken. Bis dahin ist das Angebot an Neubaueigentums- und Mietwohnungen gegenüber heute zusammengeschrumpft. Dies wirkt zwar der aktuell tendenziell rückläufigen Preisentwicklung entgegen, verschärft jedoch auch regionale Angebotsmängel.

Erste Rettungsanker für neue Kreditnehmer

Die guten Nachrichten: Der Gesetzgeber interveniert bereits. Seit 1. April ist eine (kleine) Novelle zur **Lockerung der Kredit-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-V)** in Kraft: Zwischenfinanzierungen werden nun bis zu einem Wert von 80 % der bestehenden Immobilie berücksichtigt, und zwar für die Dauer von 2 Jahren. Dabei ist im Fall einer selbst bewohnten Immobilie keine grundbücherliche Besicherung der Zwischenfinanzierung erforderlich (ansonsten schon). Die Geringfügigkeitsgrenze soll darüber hinaus bei Ehepaaren und eingetragenen Partner- und Lebensgemeinschaften nun pro Kreditnehmer gelten (damit Verdopplung auf 100.000 Euro). Doch bei den aktuellen Immobilienpreisen ist das nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Es ist grundsätzlich positiv, dass mit einer Auflockerung begonnen wurde. Sowohl WKO als auch Finanzminister Magnus Brunner wünschen sich unter dem Aspekt der Leistbarkeit weitere Lockerungen. Doch bis solche in Kraft treten oder die KIM-V fallen gelassen wird, könnte noch ein längerer Zeitraum mit eingeschränkter Kreditvergabe bevorstehen.

Senioren erfreuen sich indessen **ab 1. Mai über leichteren Zugang zu Krediten**: Eine Novelle zum Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG) soll dies ermöglichen. Die Kreditvergabe soll nun auch dann möglich sein, wenn die angestrebte Laufzeit die durchschnittliche Lebenserwartung der Verbraucher übersteigt, sofern durch Vermögenswerte (Sicherheiten) die Abdeckung des Kredites sichergestellt ist.

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

INFINA Credit Broker GmbH

Firmensitz
6020 Innsbruck
Brixner Straße 2/4

T 0 512 584 380
F 0 512 584 380 14
office@infina.at

Handelsgericht Innsbruck
UID ATU 51769803
GISA (Reg.Nr.): 21141089

FN 209934b
DVR 3002451

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



Infina Kredit Index
25.04.2023

IKI

Infina Kredit Index

Abschließend bietet die **Infina-Kredit-Initiative**, unabhängig vom vorherrschenden Umfeld, jüngeren Kreditnehmern wie auch Senioren infolge des Zugangs zu über 120 Kreditinstituten im In- und Ausland, teils unter Einsatz künstlicher Intelligenz in der Selektion passender Anbieter, maßgeschneiderte Finanzierungsangebote. Die Datenbanken des Verbunds führender Wohnbau-Finanz-Experten in Österreich werden ständig aktualisiert und enthalten die am besten passenden Finanzierungslösungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt.

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

[Rückfragen an:](mailto:hagen.luckert@infina.at) Hagen Luckert (hagen.luckert@infina.at)

INFINA Credit Broker GmbH

Firmensitz
6020 Innsbruck
Brixner Straße 2/4

T 0 512 584 380
F 0 512 584 380 14
office@infina.at

Handelsgericht Innsbruck
UID ATU 51769803
GISA (Reg.Nr.): 21141089

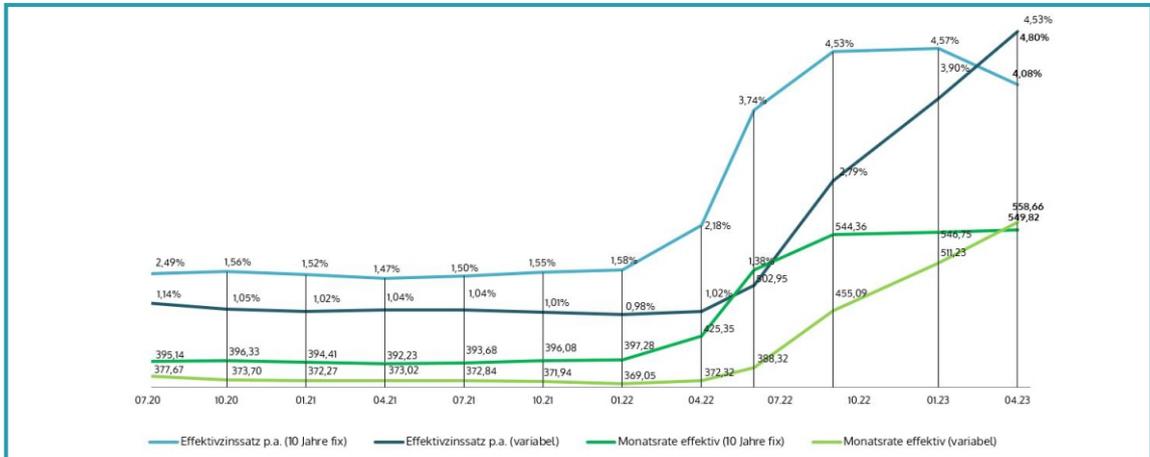
FN 209934b
DVR 3002451

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

[infina.at](https://www.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
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
03.04.23	4,076 %	4,63 %	549,82

Variabel Euribor 3 Monate*			
Datum	Zins (nominal)	Zins (effektiv)*	Monatsrate EUR
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
03.04.23	4,230 %	4,80 %	558,66

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