IKI
05|2021

INFINA

Infina Kredit Index

Trends des Kreditmarktes verständlich dargestellt

infina.at

IKI

Infina Kredit Index

Die Inflation kehrt zurück

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

„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. Gerade in anspruchsvollen Zeiten, wie wir sie nun bereits seit Monaten durchleben, erhalten diese Information noch mehr Bedeutung. Allerdings sind Finanzierungsfälle sehr individuell. Es geht daher 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 Infina Kredit Index wird quartalsweise jeweils im ersten Monat eines Quartals publiziert. Der nächste Infina Kredit Index wird im Juli 2021 bekanntgegeben.

Kreditmarkt-Trend 03.04.2018 bis 01.04.2021:

	Fixzinskredit 10 Jahre			Variabel verzinst 3-Mo-Euribor*			
Datum	Nominal-zins	Effektiv-zins**	Rate effektiv**	Marge	Nominal -zins	Effektiv-zins**	Rate effektiv**
03.04.2018	1,975 %	2,420 %	436,78	1,478 %	1,150 %	1,560 %	396,54
29.06.2018	1,863 %	2,310 %	431,27	1,376 %	1,055 %	1,460 %	392,04
01.10.2018	1,811 %	2,250 %	428,72	1,315 %	1,998 %	1,400 %	389,37
02.01.2019	1,823 %	2,260 %	429,33	1,338 %	1,028 %	1,430 %	390,74
01.04.2019	1,614 %	2,040 %	418,93	1,228 %	0,918 %	1,320 %	385,46

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

IKI

Infina Kredit Index

Datum	Nominal -zins	Effektiv- zins**	Rate effektiv**	Marge	Nominal- zins	Effektiv- zins**	Rate effektiv**
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
01.04.2021	1,060 %	1,47 %	392,423	1,181 %	0,643 %	1,04 %	373,02

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

Die Inflation kehrt zurück

Bereits seit Jahresauftakt 2021 nährten die Aussichten auf eine rasche Durchimpfung der Bevölkerung in den entwickelten Wirtschaftsnationen Konjunkturhoffnungen, die sich im Quartalsverlauf mit positiven Einkaufsmanager-Index-Daten noch zusätzlich verstärkten. Doch vor allem in der Rohstoffproduktion stehen Kapazitäten noch still und ein plötzlicher Nachfrageschub bedeutet Lieferengpässe und Preisexplosion. Ähnliches gilt für Containertransporte auf dem Seeweg, wo sich an manchen Routen im asiatischen Raum die Frachtraten binnen weniger Wochen gut vervierfachten. Was importierte Rohstoffinflation für uns im Euroraum bedeutet, zeigt der Rohstoffindex „DJ UBS Commodity", der im ersten Quartal auf Euro-Basis um 11,3 % anstieg. Im Euroraum stieg die am HVPI gemessene Inflationsrate von -0,3 % im Dezember 2020 auf 0,9 % im Jänner und Februar, ehe im März ein Sprung auf 1,3 % folgte. Verantwortlich dafür war eine Jahresteuerung von 4,3 % der Energiepreiskomponente infolge des gestiegenen Ölpreises. Der Preis der Ölsorte Brent stieg (per 13.4.) auf Jahressicht um 54 %. Nach einer Erholung, ausgehend von niedrigem Niveau in den Monaten März und April 2020, folgte ein Höhenflug, der mit zunehmender Verknappung an Eigendynamik gewinnt.

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

Ein weiterer ausschlaggebender Faktor ist die Nachfrageseite. Das erste Quartal enthielt einige wichtige Impulse:

- Nach einem 1,9 Billionen-Dollar-Sozialprogramm zur Abfederung der Pandemiefolgen steht nun seitens der US-Regierung ein 2,3 Billionen-Dollar-Infrastrukturprogramm im Raum. Das Gesamtvolumen beider Programme beträgt in etwa ein Fünftel der US-Wirtschaftsleistung.

- Der IHS Markit Flash U.S. Composite PMI Output Index, vorläufiger Aktivitätsindikator der gesamten Privatwirtschaft, verzeichnete für März mit 59,1 Punkten (Februar: 59,5 Punkte) noch immer das zweitschnellste Wachstum in sechs Jahren. Wachstumsbremsen kommen nicht von Seite der Nachfrage sondern vom begrenzten Angebot und Lieferengpässen.

- Die Auftragsbestände im verarbeitenden Gewerbe der USA markierten den höchsten Wert seit Beginn der Aufzeichnungen im Mai 2007, nachdem die Auftragseingänge die stärkste Dynamik seit Juni 2014 erreichten.

- In der Eurozone kehrte der finale Eurozone Composite Index von IHS Markit (Privatwirtschaft) im März wieder in den Expansionsbereich zurück. Gegenüber Februar stieg er um 4,4 Punkte auf 53,2 und somit den höchsten Wert seit Juli 2020.

- Deutschlands Composite Output Index erreichte ein 37-Monats-Hoch im März.

- Der Kostenauftrieb fiel im März so stark aus wie seit knapp 10 Jahren nicht mehr, was vor allem in der Industrie auf Lieferverzögerungen zurückzuführen ist.

Die neuen Hausbaupreise explodieren aufgrund steigender Materialkosten. Zwar gibt es noch keine verlässlichen Marktdaten aus dem ersten Quartal, doch einen Vorgeschmack, was sich am österreichischen Wohnimmobilienmarkt abspielt, gibt das vierte Quartal 2020, in dem in Wien die Einfamilienhauspreise um 17,2 % (Jahresbasis) explodierten. Bundesweit (außerhalb Wiens) lag der Preisanstieg bei 11,4 % und bei neuen Wohnungen sogar bei 13 % (Wien: 8,3 %). Die „Consumer Inflation" auf der Rohstoffseite geht hier nahtlos in die „Asset-Inflation" über. Diese Berührungspunkte entscheiden in den kommenden Quartalen über das Ausmaß der Geldentwertung.

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

IKI

Infina Kredit Index

Zinsschock am langen Ende, aber....

Dass mit Wirtschaftsaufschwung und der Rückkehr der Inflation die Zinsen am langen Ende steigen, ist nachvollziehbar. Doch Geschwindigkeit und Ausmaß in den USA ließen selbst Experten erstaunen. Die Renditen zehnjähriger Treasuries stiegen vom Tief von 0,9070 % am 4. Jänner bis zum Schlussstand am 1. April auf 1,679 %, oder besser gesagt um 77,2 Basispunkte. Um 33,4 Basispunkte auf 0,034 % stieg der für zehnjährige Fixzinsbindungen relevante EUR-Swapsatz im Zinstausch der Banken gegen den 6-Monats Euribor. Die Zinskurve wird steiler. Um je 42,1 Punkte auf 0,307 % und 46,1 Punkte auf 0,429 % stiegen der 15- und der 20jährige EUR-Swapsatz. Indessen bewegen sich die Renditen zehnjähriger deutscher Bundesanleihen im Bereich von -0,30 bis -0,35 %. Am kurzen Zinsende wirken hingegen noch die niedrigen Leitzinssätze der EZB. Der 3-Monats-Euribor tritt in einem Bereich von rund -0,54 % auf der Stelle.

Wie kam es nun soweit? Der Ausgangspunkt war der US-Staatsanleihenmarkt. Den Auftakt zur „US-Staatsanleihenpanik" gab am 4. Jänner eine Bemerkung von Raphael Bostic, Gouverneur der Fed von Atlanta, wonach für den Fall, dass eine Impfaktion die Wirtschaftsaussichten verbessert, die Fed bereits heuer schon mit einer Reduktion ihrer monatlichen Anleihekäufe (Volumen 120 Mrd. USD) beginnen könnte. Weitere vereinzelte Bemerkungen ähnlich dieser sowie starke US-Konjunkturdaten mehrten sich in den darauffolgenden Wochen und Monaten, während Fed-Chairman Jerome Powell wiederholt darauf hinweist, dass jetzt noch nicht der richtige Zeitpunkt ist, um über ein Ende der Anleihekäufe zu diskutieren. Sein Argument lag u.a. in den seit Ausbruch der Corona-Krise verlorengegangenen US-Arbeitsplätzen in der Größenordnung von 9,5 Millionen.

...die Geldpolitik der EZB bleibt weiter expansiv

Und was macht die Europäische Zentralbank (EZB)? EZB-Chefvolkswirt Philip Lane hat den Willen der Europäischen Zentralbank (EZB) bekräftigt, für günstige Finanzierungs-bedingungen im Euroraum zu sorgen. Und EZB-Direktorin Isabel Schnabel äußerte sich in einem aktuellen veröffentlichten Interview wie folgt: "Ein zu rascher Anstieg der Realzinsen vor dem Hintergrund besserer globaler Wachstumsaussichten könnte die Erholung gefährden."

Fakt ist, dass die EZB ihre Anleihekäufe im Rahmen des Pandemiekaufprogramms PEPP in der Woche zum 9. April gegenüber der Vorwoche von 10,65 auf 17,07 Mrd. Euro ausdehnte. Das PEPP läuft bis mindestens Ende März 2022 und die Wiederanlage der im Rahmen dieses Programmes gekauften öffentlichen Anleihen bis Ende 2023. Insgesamt wurden

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

hier bereits Papiere im Wert von 960,3 Mrd. Euro (per 9.4.21) erworben – ein klares Anzeichen expansiver Geldpolitik um größeren Renditeanstiegen zuvorzukommen.

Finanzielle Repression begünstigt Immobilienkredite der Banken

Es findet also eine finanzielle Repression statt, in der die Marktzinsen weit unter die Inflationsrate gedrückt werden. Das Geld der Sparer wird systematisch entwertet. Banken zahlen 0,5 % p.a. an Strafzinsen wenn sie überschüssige Reserven bei der EZB parken, und auch Unternehmensanleihen sowie Firmenkredite refundieren nicht mehr die eingegangenen Risiken in ausreichendem Ausmaß. Wesentlich weniger Risiken sind für Banken mit der Vergabe von Wohnimmobilienkrediten an österreichische Privatkunden verbunden. Die zunehmenden Mietausfälle bei Anlageimmobilien werden durch aktuelle Preissteigerungen kompensiert. Während durch die ratierliche Rückzahlung der Kreditbetrag abnimmt, steigen auf der Vermögensseite des Kunden die Sicherheiten für die Banken. Kann der Kunde seine Raten nicht bedienen, so erhalten Banken selbst nach Zwangsversteigerung ihre Außenstände.

Aufgrund der Kalkulierbarkeit und guten Refinanzierbarkeit dieser Engagements mit Pfandbriefen oder über die EZB, vergeben Banken gerne Immobilienkredite. Das kann mit folgenden Zahlen der OeNB belegt werden: Die Neuvergabe von Krediten für Wohnbauzwecke an private Haushalte in Österreich stieg im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 12,5 % auf 23.503 Mio. Euro. In den Monaten Jänner und Februar 2021 liegen die Beträge bei je 1.707 bzw. 2.011 Mio. Euro verglichen mit je 1.889 und 1.905 Mio. Euro in den starken Monaten Jänner und Februar 2020.

Baugründe werden knapper und mit der Verteuerung laufender Bauträgerprojekte mit teils über 9.000 Euro pro Quadratmeter in guten Stadtlagen ist beim Normalbürger die Kaufkraftgrenze bereits überschritten, während das Kapital von Wohlhabenden weiterhin in Betongold fließt. Der Vorteil für diese Investoren: Eine starke Beeinflussung regionaler Immobilienmärkten durch einzelne Marktteilnehmer ist defacto nicht möglich und führt daher zu weitgehend objektiven Verkehrswerten. Mit der Nachfrage steigen bei knapper werdenden Grundstücken die Preise und auch Mieten weiter. Erst ein deutlicher Anstieg der Finanzierungskosten (z.B. ein Nominalzins bei etwa 3 bis 4 %) würde dem aktuellen Immobilienboom ein Ende bereiten. Aber davon sind wir noch weit entfernt – im Gegenteil:

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

IKI

Infina Kredit Index

Fixzinskredite: teils so günstig wie noch nie zuvor

Der IKI ist eine Momentaufnahme an einem bestimmten Quartalsstichtag. Aber die vorzufindende Konstellation ist durchaus bemerkenswert. Die Banken haben im letzten Quartal ihre günstigen zehnjährigen Fixzinsbindungen im Schnitt nochmals in geringem Ausmaß von 1,106 auf 1,060 % (Nominalzins) verbilligt – und dies trotz eines Anstiegs des 10Jahres-Euro-Swaps um 0,334 % über den Quartalszeitraum. Dabei fällt der Löwenanteil des Zinsschubs auf den Februar. Äußerst attraktive Zinsen zweier Großbanken und einer Regionalbank waren hier ausschlaggebend für den historisch niedrigen Durchschnittszins. Im Bereich der 15- und 20jährigen Fixzinsbindungen verteuerten sich die durchschnittlichen Zinssätze nur marginal in einem Bereich von rund 3 Basispunkten (BP). Doch die Swapsätze stiegen jeweils um 42,1 BP (15 Jahre) bzw. 46,1 BP (20 Jahre). Was steckt hinter dieser Entwicklung? Der Grund dürfte in den Konditionen für die hart umkämpften, guten Bonitäten bei voller Besicherung liegen. Der durchschnittliche absolute Nominalzins liegt bei 15jährigen Fixzinsbindungen bei 1,253 % (Vorquartal: 1,225 %). Die Konditionen-bandbreite lag dabei bei den zehnjährigen Fixzinsbindungen zwischen 0,875 und 1,250 %, verglichen mit 1,000 bis 1,500 % bei fünfzehnjährigen Fixzinsbindungen. Diese Bandbreiten spiegeln die unterschiedlichen Markterwartungen und Geschäftspolitik der Kreditinstitute wider.

Von 1,363 auf 1,397 % marginal verteuerten sich auch die durchschnittlichen Nominalzinsen für 20jährige Fixzinsbindungen, die angesichts der Marktzinssätze am langen Ende eine Sonderchance bieten. Eine Bandbreite der Zinsen von 1,125 bis 1,625 % bietet hervorragende Finanzierungschancen. Fakt ist nämlich, dass in den Jahren von 2015 bis 2018 20jährige Euro-Swapsätze im Bereich von 0,8 bis 1,5 % üblich waren, und dies trotz expansiver Geldpolitik der Notenbanken. Mit dem Durchimpfungsgrad der Bevölkerung und zunehmend positiver Signale der Früh- und Stimmungsindikatoren, wie Auftragseingänge und Einkaufsmanagerindizes, schrumpft der „Corona-Bonus“ bei Fixzinskrediten.

Ausgehend von möglich Inflationsraten zwischen 2 und 3,5 % in der Eurozone (und in Österreich sogar noch darüber hinaus), ist ein Anstieg des 20jährigen Swapsatzes auf 1,5 % durchaus denkbar. Bei einem angenommenen „Aufschlag“ von 1,000 bis 1,500 % wären dann in ein bis zwei Jahren bei Neuabschluss eines Wohnbaukredites sogar 20jährige Fixzinssätze von 2,500 bis 3,000 % p.a. denkbar. Größenordnungen, die es zuletzt im Jahr 2011 gab. Doch auch in den kommenden Wochen und Monaten sind Konditionen-verteuerungen um 0,250 bis 0,300 Prozentpunkte (bezogen auf 15 und 20jährige Fixzinsbindungen) möglich.

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

IKI

Infina Kredit Index

Variabel verzinste Kredite: noch nahe historischer Tiefs

Noch halten die niedrigen Leitzinsen auch die mit ihnen korrelierenden kurzfristigen Geldmarktzinsen am Boden, was eine steilere Zinskurve zur Folge hatte. Der 3-Monats-Euribor hat sich über das letzte Quartal kaum verändert und stieg geringfügig von -0,546 auf -0,538 %. Die Margen waren ebenfalls wenig verändert. Acht Institute der Marktstichprobe des IKI ließen die Margen unverändert und zwei Erhöhungen stehen zwei Reduktionen gegenüber. Somit verteuerte sich die Marge per Saldo nur von 1,173 auf 1,181 %. Der Gesamtzins (Referenzzins plus Marge) stieg im Schnitt gegenüber dem Rekordtief von 0,627 % im Vorquartal nur marginal auf 0,643 %. Die Bandbreite des Aufschlags bewegte sich von 0,875 bis 1,375 %. Per Saldo erhöhte sich übers letzte Quartal die effektive Kreditrate eines variabel verzinsten 100.000 Euro Kredits mit 25 Jahren Laufzeit marginal von 372,3 auf 373 Euro. Auf Jahresbasis war eine Ersparnis möglich, nämlich in Form einer Verringerung der Rate um 10,76 Euro.

Stärker steigende Euribor-Sätze werden wohl erst mit steigenden Leitzinsen – voraussichtlich in einigen Jahren - ein Thema werden. Allerdings besteht die Gefahr, dass Banken in einem drohenden Krisenszenario in Folge einer möglichen Firmenpleitenwelle (Corona-Hilfsmaßnahmen laufen bald aus) mit höheren Refinanzierungskosten bzw. Risikoaufschlägen konfrontiert werden und diese bei zukünftigen Neuabschlüssen auch an ihre Kunden weitergeben. Dies würde dann auch neue variabel verzinste Kredite durch höhere Margen verteuern. Besonders hart würde es in diesem Fall gerade noch ausreichende Bonitäten treffen. Größere Spreads zwischen den Zinsen für Top-Kunden und schlechteren Bonitäten sind jedenfalls zu erwarten.

Zinsentwicklung: eine äußerst spannende Phase steht bevor

Wie weit der Markt und damit auch die Marktmeinung mittlerweile auseinandergeht zeigt auch, dass einige Kreditinstitute nun auch bei besonders langen Fixzinsbindungen (25 oder 30 Jahre) Angebote legen. Auch bei Bausparkassen ist dieser Trend zu beobachten. Auf der anderen Seite findet man Kreditinstitute, die sich aus der Vergabe von Krediten mit langfristigen Fixzinssätzen wieder zurückziehen, da die Refinanzierung nicht gesichert ist.

Zusammenfassend stehen wir in Bezug auf die Entwicklung der Zinsen vor einer äußerst spannenden Marktphase. Die Inflation kehrt, zumindest vorübergehend, zurück und beeinflusst die Zinsmärkte. Gleichzeitig bleibt der massive Einfluss der Notenbanken

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

durch ihre expansive Geldpolitik. Dies führt einerseits dazu, dass Negativzinsen am kurzen Zinsende weiterhin bestehen, und andererseits führt dies zu einer steileren Zinskurve, da die langfristigen Swapsätze ansteigen. Diese Entwicklungen treffen auf Kreditinstitute, die bei der Vergabe von Wohnbaukrediten miteinander im Wettbewerb stehen. Last but not least kommt dem Thema „Risiko" zukünftig noch mehr Bedeutung zu. Sobald sich der „Corona Nebel" stärker lichtet und staatliche Stützungsprogramme aufgrund der Stabilisierung der allgemeinen Situation auslaufen, werden auch die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie für Kreditinstitute und ihre (auch potentiellen) Kreditnehmer erst wirklich sichtbar werden. Hier darf man dann auf die unterschiedliche Reaktion von Kreditinstituten gespannt sein.

Der Markt bei Wohnbaukrediten wird zukünftig daher noch fragmentierter. Und, Kreditinstitute werden wohl noch rascher auf Veränderungen von relevanten Marktparametern reagieren müssen. Angesichts dieser Entwicklungen lohnt sich ein Angebots- und Konditionenvergleich durch ungebundene Wohnbau-Finanz-Experten.

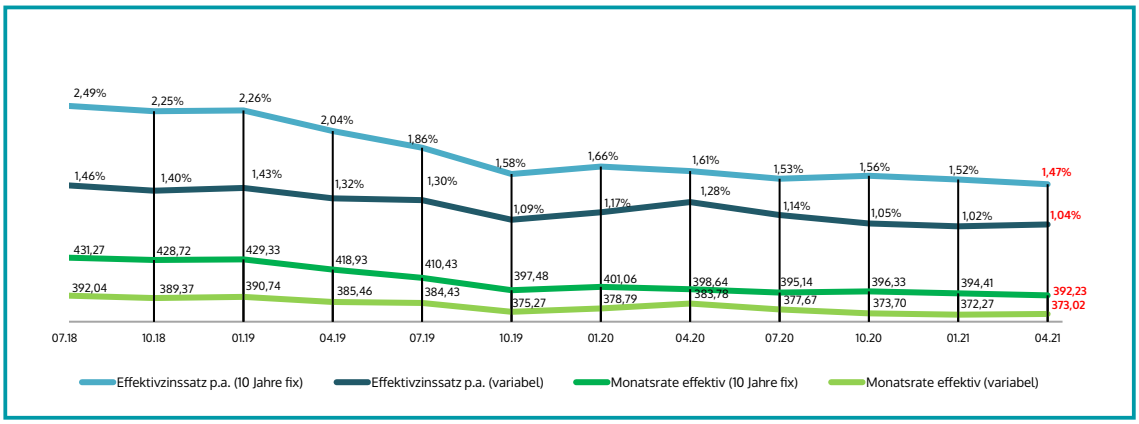
Die INFINA Credit Broker GmbH ist als unabhängiger Marktplatz für Kreditkunden, Kreditinstitute und Kreditberater österreichweit tätig. Über ein Expertennetzwerk und mehr als 90 Standorte bietet Infina aktuell Zugang zu mehr als 100 Banken, Bausparkassen und Leasinggesellschaften.

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

IKI

Infina Kredit Index

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

Fixzins 10 Jahre Euro Swap

Datum	Zins (nominal)	Zins (effektiv)*	Monatsrate EUR
02.01.20	1,245 %	1,660 %	401,06
01.04.20	1,195 %	1,610 %	398,64
01.07.20	1,120 %	1,530 %	395,14
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

Variabel Euribor 3 Monate*

Datum	Zins (nominal)	Zins (effektiv)*	Monatsrate EUR
02.01.20	0,769 %	1,170 %	378,79
01.04.20	0,878 %	1,220 %	373,78
01.07.20	0,745 %	1,140 %	377,67
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

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