

IKI

07|2021

INFINA

Infina Kredit Index

Trends des Kreditmarktes verständlich dargestellt





Zins Paradies mit Ablaufdatum?

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 Oktober 2021 bekanntgegeben.

Kreditmarkt-Trend 29.06.2018 bis 01.07.2021:

Datum	Fixzinskredit 10 Jahre			Variabel verzinst 3-Mo-Euribor*			
	Nominal- zins	Effektiv- zins**	Rate effektiv**	Marge	Nominal- zins	Effektiv- zins**	Rate effektiv**
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 %	1,998 %	1,40 %	389,37
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



Datum	Nominal-zins	Effektiv-zins**	Rate effektiv**	Marge	Nominal-zins	Effektiv-zins**	Rate effektiv**
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 %	392,23	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

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

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

US-Inflation vorläufig eingepreist

Wie in der vorangegangenen Ausgabe bereits angekündigt, kehrte die Inflation (zumindest kurzfristig) zurück. In den USA kletterte von Jänner bis Juni die Inflationsrate von 1,4 auf 5,4 % und im Euroraum stieg sie von 0,9 % bis zum Mai in den Grenzbereich von 2,0 %. Jeder weitere Anstieg kann nach jüngstem Statement von EZB-Präsidentin, Christine Lagarde, im Euroraum zu Turbulenzen bei Staatsanleihen und zu einem stärkeren Renditeanstieg führen. Im Rahmen der Vorstellung ihrer neuen Strategie zieht die EZB eine zeitweise erhöhte Inflation durchaus ins Kalkül. Aber das Ziel einer durchschnittlichen Inflationsrate von 2 % wie die Fed verfolge sie nicht. Im Zuge der Pressekonferenz zu dem Thema sagte Lagarde, dass das symmetrische Inflationsziel von 2 % (bisher über 20 Jahre nahe aber unter 2 %) bedeutet, dass Abweichungen nach beiden Seiten unerwünscht seien und ergänzte: „Aber wir erkennen auch an, dass wir wegen der effektiven Zinsuntergrenze, die für uns eine Einschränkung darstellt, spezielle Maßnahmen ergreifen müssen, um die Symmetrie wiederherzustellen“. In diesem Kontext könnte es in Krisenfällen neue Anleihekaufprogramme, wie zum Beispiel Ankäufe von Greenbonds geben, zumal die EZB auch den Klimaschutz in ihre Geldpolitik verankern möchte.



Infina Kredit Index
20.07.2021

IKI

Infina Kredit Index

Hinter den jüngsten Inflationsanstiegen verbergen sich primär Basiseffekte bei Erdöl und Erdgas sowie einigen Industrierohstoffen, deren Preise ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau überproportional stiegen. Beispielsweise stieg der Preis der Ölsorte WTI, der am 20. April 2020 aufgrund übervoller Öllager sogar negativ war, auf Jahresbasis um 75 % auf 73 USD je Barrel (9. Juli). Hinzukommen noch Lieferengpässe aufgrund von Lieferkettenunterbrechungen und daraus resultierend partielle Warenknappheiten. Gleichzeitig trieben negative Ernterwartungen aufgrund ungünstiger Witterungsbedingungen und eine starke Importnachfrage aus China die Preise für Weizen, Mais und Sojabohnen nach oben. Doch in den jüngsten Wirtschaftsdaten der USA und Chinas zeigen sich bereits erste „Abkühlungstendenzen“, u. a. wegen Lieferengpässen und teilweiser Personalknappheit. Vor allem gewisse Einkaufsmanagerindizes zeigen eine Konsolidierung auf hohem Niveau. Entspannend an der US-Zinsfront wirkte, dass im Juni in der Privatwirtschaft die durchschnittlichen Stundenlöhne nur um 3,6 % auf Jahresbasis stiegen. Somit ist es nicht verwunderlich, dass nach einem Anstieg der Renditen zehnjähriger US-Treasuries von 0,9170 % am 4. Jänner auf ein vorübergehendes Hoch von 1,7460 % am 31. März, bis zum 1. Juli wieder ein Rückgang auf 1,48 % folgte.

Offensichtlich waren der jüngste Inflations-Spike und auch die vorgezogenen Leitzinsanhebungserwartungen der Mitglieder des Offenmarktausschusses der Fed bereits eingepreist. Doch neue gute Konjunkturdaten und Inflationszahlen könnten erneut Renditeauschläge nach oben bewirken.

Negative Marktzinsüberraschung im Euroraum denkbar

In der Eurozone sind indessen die Renditen zehnjähriger deutscher Bundesanleihen von minus 0,3240 % am 1. April bis zum 1. Juli auf minus 0,2015 % gestiegen. Nimmt man die für langjährige Fixzinsbindungen relevanten EUR-Swapsätze, dann war auch dort eine ähnliche Entwicklung zu beobachten, nämlich ein marginaler Anstieg. Der 10Jahres-EUR-Swapsatz stieg um 6,4 Basispunkte (BP) auf 0,098 %, der 15Jahres-EUR-Swapsatz um 5 BP auf 0,357%, während sich der 20Jahres-EUR-Swapsatz um 4,3 BP auf 0,472 % verteuerte. Indessen blieb der für variable Zinssätze relevante 3-Monats-Euribor nahezu unverändert auf minus 0,54%. Europa hinkt wegen längerer Lockdown-Maßnahmen den USA konjunkturell hinterher. Die Arbeitslosigkeit liegt im Mai im Euroraum noch immer bei 7,9 % vgl. mit 5,8 % in den USA und die Wirtschaftsleistung im ersten Quartal schrumpfte um 1,3 %, während sie in den USA bereits um 0,4 % wuchs (im Vergleich zur Vorjahresperiode). Allerdings ist die Konjunktur im Euroraum erst so richtig in Fahrt gekommen, während die USA bereits wieder erste Bremsspuren zeigen – so die jüngsten Einkaufsmanager-Index-Daten. Dieser Umstand könnte in den kommenden Monaten zu einer Inflationsspitze zwischen 2,4 und 3,0 % führen.

[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
20.07.2021

IKI

Infina Kredit Index

Angesichts der neuen EZB Strategie könnte dies in den kommenden Monaten „hierzulande“ zu einer höheren Volatilität der Zinsen am langen Ende (10 bis 20 Jahre EUR-Swapsätze) und dort auch zu Spitzen um 0,3 bis 0,5 Prozentpunkte über dem aktuellen Niveau führen. Das würde die langfristigen Fixzinsbindungen für neue Kreditnehmer verteuern. Restriktivere Bemerkungen der EZB könnten sogar marginale Anstiege der seit Monaten sehr tiefen Euriborsätze (um 0,08 bis 0,15 Prozentpunkte) bewirken.

Immobilienboom befeuert Vergabe von Wohnbaukrediten

Der Anstieg der Wohnimmobilienpreise beschleunigt sich laut Eurostat weiter. Lag der aggregierte Anstieg im dritten Quartal 2020 noch bei 5,0 %, so beschleunigte er sich im vierten Quartal auf 5,6 % und erreichte im ersten Quartal 2021 bereits 5,8 % (EU: 6,1 %). EU-weit die stärksten Preissteigerungen gab es in Luxemburg (17 %) gefolgt von Dänemark (15,3 %), Litauen (12 %) und Tschechien (11,9 %). In Österreich lag der Anstieg demnach bei 8,3 %. Genauere Daten dazu liefert der von der Österreichischen Nationalbank (OeNB) veröffentlichte Wohnimmobilienpreisindex: Im ersten Quartal 2021 stiegen die Wohnimmobilienpreise in Österreich um 12,3 %, wobei sich der Anstieg außerhalb Wiens auf 14 % beschleunigte. Stark steigende Preise für Baugründe in Kombination mit höheren Baupreisen ließen die Preise neuer Eigentumswohnungen außerhalb Wiens um 16,7 % ansteigen! Einfamilienhäuser verteuerten sich im Schnitt um 12,9 %.

Dennoch ist der Immobilienboom ungebrochen. Offensichtlich fehlt es, vor allem auch bedingt durch das niedrige Zinsniveau, an alternativen (sicheren) Anlagemöglichkeiten. Auch für Kreditinstitute ist die Vergabe von Wohnbaukrediten ein solides Geschäftsmodell, und langfristige Fixzinssätze bieten einen nachhaltigen Zinsertrag für Kreditinstitute. Nicht umsonst ist die Vergabe der Wohnbaukredite so stark gestiegen. Dazu folgende Daten der OeNB:

Die Neuvergaben von Krediten für Wohnbauzwecke an private Haushalte in Österreich stiegen im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 13 % auf 23.607 Mio. EUR. In den Monaten Jänner bis April 2021 wurden 8.906 Mio. EUR an neuen Immobilienkrediten an private Haushalte vergeben, was einer Wachstumsbeschleunigung auf 17,6 % entspricht.

Variabel verzinsten Kredite noch nahe historischer Tiefs

Banken stehen in einem starken Wettbewerb um Privatkunden mit guter Bonität. Daher hat sich die durchschnittliche Marge der IKI-Marktstichprobe auf den Referenzzins (3-Monats-Euribor) im Schnitt kaum verändert. Sie verharrte bei rund 1,18 %. Auch der durchschnittliche Nominalzins (nach Weitergabe der negativen Indikatorzinsen) ging nur marginal von 0,643

[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
20.07.2021

IKI

Infina Kredit Index

auf 0,639 % zurück, und markierte in der Historie des IKI den zweitniedrigsten Stand. Während fünf Institute die Margen unverändert beließen, standen drei Senkungen vier Erhöhungen gegenüber.

Die Bandbreite des Aufschlags bewegte sich von 0,75 bis 1,50 %, was gegenüber dem ersten Quartal eine Ausweitung um 0,25 auf 0,75 bedeutet. Per Saldo verringerte sich die effektive Monatsrate eines variabel verzinsten 100.000-EUR-Kredits mit 25 Jahren Laufzeit im heurigen Jahr um 1,46 EUR auf 393,68 EUR.

Aber Achtung: Laut einer aktuellen Expertenbefragung der EZB rechnen diese aktuell im Mai 2024 mit einer ersten Leitzinsanhebung im Euroraum. Mit der neuen geldpolitischen Strategie der EZB könnten sich die Erwartungen bereits vorziehen – ähnlich wie zuletzt in den USA. Das könnte Einfluss auf die Euribor-Sätze nehmen und zwischenzeitliche Zinsturbulenzen bedeuten.

Fixzinskredite im Einklang mit dem Marktzins etwas teurer

Ganz so niedrig wie noch vor drei Monaten sind die Zinsen am langen Ende durchschnittlich nicht mehr. Trotzdem hält sich die Verteuerung in engen Grenzen. Generell haben die Banken der IKI-Marktstichprobe die Fixzinsen im Einklang mit den laufzeitkongruenten EUR-Swapsätzen verteuert. Eine Punktlandung gab es dabei im 15jährigen Spektrum: Sowohl die Fixzinsbindung als auch der 15jährige EUR-Swapsatz verteuerten sich um 5 Basispunkte. 15jährige Fixzinsbindungen kosten auf Nominalzinsbasis im Schnitt 1,303 % p.a. Marginal schwächer als der Marktzins (um 3,4 Basispunkte) verteuerten sich 10jährige Fixzinsbindungen. Der durchschnittliche Nominalzins liegt bei 1,09 % und die Bandbreite zwischen 0,875 und 1,30 %. Geringfügig stärker, nämlich um 8 BP, verteuerten indessen Banken die Zinsen für 20jährige Fixzinsbindungen auf durchschnittlich 1,477 %, während der 20-Jahres-EUR-Swapsatz nur um 4,3 BP anstieg. Mit Zinssätzen zwischen 1,35 bis 1,60 % fiel hier die Bandbreite etwas enger aus.

Wohnkredite - bald mehr Eigenmittel erforderlich

Der von der OeNB veröffentlichte Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien in Österreich (und Wien) weicht immer mehr von seinen langjährigen Durchschnittswerten nach oben ab. Hinzukommt in der jüngsten Vergabepaxis von Kreditinstituten eine vereinzelt festgestellte auffällige Abweichung von den vom Financial Market Stability Board (FSMB) im Jahr 2018 erstellten nachhaltigen Kreditvergaberichtlinien. Diese lauten: mindestens 20 % des Finanzierungsbedarfs an Eigenmitteln sind notwendig, eine maximale Kreditlaufzeit von 35 Jahren (nur in Ausnahmefällen länger) und ein maximaler Schuldendienst in Höhe von 40 % des Nettoeinkommens.

[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
20.07.2021

IKI

Infina Kredit Index

Doch in der Praxis sieht es manchmal anders aus, wie OeNB-Vize-Gouverneur Gottfried Haber, in der Aussendung zum 41. Financial Stability Report anmerkt: „Bereits mehr als die Hälfte der Neukredite wird mit weniger als 20 % eigenen Mitteln finanziert und bei einem Fünftel macht der Schuldendienst mehr als 40 % des Nettoeinkommens aus“.

Das bedeutet, dass die Finanzmarktaufseher erste Schwachstellen am Markt für Wohnbaufinanzierungen entdeckt haben und natürlich auch bestrebt sind, diese so schnell wie möglich zu beheben. Banken könnten aufgefordert werden, konsequent mindestens 20 % Eigenmittel zu fordern und auch auf die Grenzen in der Einhaltung des Schuldendienstes zu achten.

Fazit: Strengere Kreditvergabe voraus

Wer den Umstieg von der Miete zum Wohneigentum plant, sollte sich mit diesem Vorhaben beeilen. Einerseits steigen nämlich die Immobilienpreise und andererseits dürfte es zu einer strengeren Kreditvergabe kommen. Gerade für junge Menschen, die noch nicht lange im Berufsleben stehen und naturgemäß über weniger Eigenmittel verfügen, wird dies herausfordernd.

Obwohl es wegen der raschen Ausbreitung der Delta-Variante an der Corona-Front nach wie vor Unwägbarkeiten gibt und mit einem erneuten Rückfall in eine tiefe Rezession wieder rückläufige Zinsen auf breiter Front denkbar wären, sollte für das Szenario einer schrittweisen wirtschaftlichen Erholung die aktuelle Zinsbodenbildungstendenz ernst genommen werden. Auch wenn noch kein „Zinsschock“ ersichtlich ist, so ist es durchaus denkbar, dass die Marktzinsen ihre Tiefs gesehen haben. Vor allem in den kommenden Quartalen ist am langen Ende mit einer erhöhten Zinsvolatilität zu rechnen. Diese könnten Banken zum Anlass nehmen, durch Schaffung eines „Sicherheitspolsters“ die Neukonditionen bei Fixzinskrediten zu verteuern. Hinzukommt, dass vor allem regionale Banken damit beginnen, ihre Angebote bei Fixzinskrediten wieder einzuengen.

Ein weiterer Faktor ist Basel IV, dessen „Risikoberechnungsvorschriften“ den Banken zukünftig vor allem für Gewerbekredite höhere Eigenmittelunterlegung abverlangen. Auch schlechtere Bonitäten bei privaten Wohnbaukrediten wird es dann treffen, indem von ihnen höhere Risikoaufschläge bei Neuabschlüssen („bonitätsabhängiges Pricing“) gefordert werden.

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 100 Banken, Bausparkassen und Leasinggesellschaften.

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

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

INFINA Credit Broker GmbH

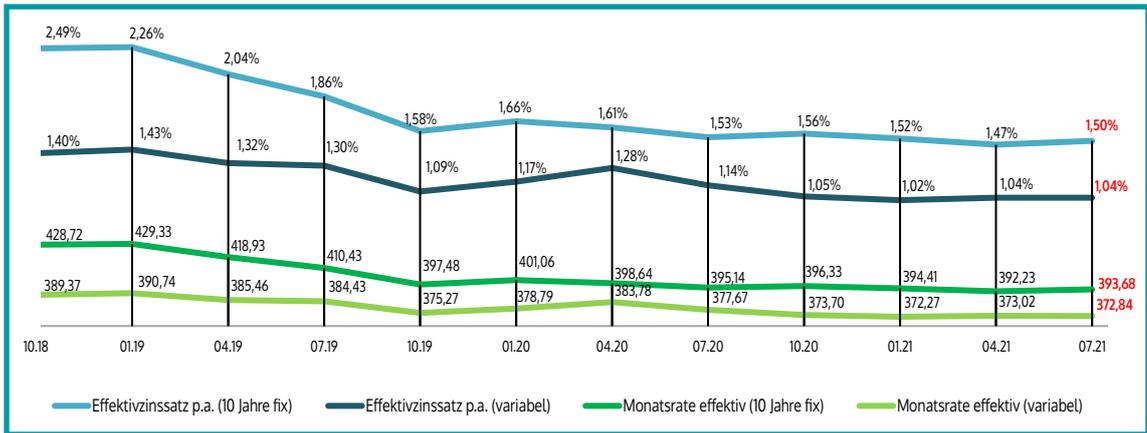
Firmensitz T 0 512 584 380
6020 Innsbruck F 0 512 584 380 14
Brixner Straße 2/4 office@infina.at

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



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
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	1,145 %	1,560 %	396,33
01.04.21	1,060 %	1,470 %	392,23
01.07.21	1,090 %	1,500 %	393,68

Variabel Euribor 3 Monate*			
Datum	Zins (nominal)	Zins (effektiv)*	Monatsrate EUR
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
01.07.21	0,639 %	1,040 %	372,84