

IKI  
07|2022

INFINA

# Infina Kredit Index

Zinsen steigen gewaltig!





## Zinsen steigen gewaltig!

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 einigen Jahren veröffentlicht 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. In der aktuellen Situation ist dies noch viel wichtiger geworden, da die Zinsen in den letzten drei Monaten auf breiter Front stark angestiegen sind und auch die Inflation Höchstwerte erreicht.“ 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. Die Details sind dem Factsheet zu entnehmen. Der Infina-Kreditindikator wird quartalsweise jeweils im ersten Monat eines Quartals publiziert. Der nächste Kreditindex wird im Oktober 2022 veröffentlicht.

### Kreditmarkt-Trend 01.07.2019 bis 27.06.2022:

Datum	Fixzinskredit 10 Jahre			Variabel verzinst 3-Mo-Euribor*			
	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 %	375,7
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



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

\* 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)

## Turbulentes erstes Halbjahr 2022

Bereits im IKI vom 7. Februar 2022 haben wir ausgeführt: „Wer den Erwerb einer Immobilie oder ein privates Bauvorhaben plant und einen Wohnbaukredit benötigt, sollte die nächsten Monate nutzen. Mit einer Verschlechterung der Rahmenbedingungen ist vermutlich spätestens im zweiten Halbjahr 2022 zu rechnen“.

Bereits ab April 2022 wurde die Zinswende dann auch deutlich. Nach jüngsten Zinsanstiegen, vor allem bei langfristigen Zinsen, und den ab 01.08. in Kraft tretenden strengen Vergaberichtlinien bei Wohnkrediten für Kreditinstitute (KIM-V), ist es für eine günstige Neufinanzierung oder Umschuldung jetzt teilweise schon zu spät. Häuslbauer und Wohnungskäufer müssen nun mit der Rückkehr zur neuen bzw. alten Normalität wieder leben lernen. Bis 2008 waren wesentlich höhere Kreditzinsen Alltag. Seit dem Ende der Finanzkrise herrschte ein historisch niedriges Zinsniveau vor und das Phänomen der Negativzinsen begann.



## Zinsschock folgte Inflationsrekorden

Im Euroraum stieg die Inflationsrate von Jänner bis Mai 2022 von 5,1 auf ein Rekordniveau von 8,1 %. Im Vergleich dazu liegen die Inflationsziele der EZB bei 2 %. Inflationstreiber im Euroraum, mit einem Anstieg von 39,1 % (Jahresbasis) im Mai, ist die im HVPI mit 10,93 % gewichtete Energiepreiskomponente, gefolgt von unverarbeiteten Lebensmitteln mit etwa 9 %.

Die Reaktionen an der Zinsfront sind eindeutig: Die Renditen zehnjähriger deutscher Bundesanleihen stiegen auf Jahresbasis um 171 Basispunkte auf 1,52 %. Der 10-Jahres-EUR-Swapsatz stieg vom 3. Jänner bis 27. Juni 2022 von 0,329 auf 2,30 % und der 15-Jahres-EUR-Swapsatz von 0,515 auf 2,448 %. Ab 15 Jahre beginnt hingegen eine inverse Zinskurve. Das bedeutet, längere Laufzeiten weisen niedrigere Zinsen als kürzere auf. Beispielsweise liegt per 27. Juni der 20-Jahres-EUR-Swapsatz mit 2,346 % um 10,2 Basispunkte unter dem 15-Jahres-EUR-Swapsatz. Im sehr langfristigen Bereich gehen die Märkte also wieder von einem niedrigeren Zinsniveau aus. Indessen beginnt im Geldmarktbereich der 3-Monats-Euribor mit einem Anstieg von minus 0,461 % (1. April 2022) auf minus 0,218 % (27. Juni 2022) bereits eine erste Leitzinsanhebung der EZB einzupreisen.

## Erste Leitzinsanhebungen der EZB

Während die Bank of England bereits im Dezember 2021 mit Leitzinsanhebungen begann, folgte in den USA im März 2022 erstmals seit 2018 wieder eine Leitzinserhöhung um 0,25 Prozentpunkte, gefolgt von einer Anhebung um 0,5 Prozentpunkte im Mai und einer von 0,75 Prozentpunkten auf 1,50 bis 1,75% im Juni 2022. Letztere war die stärkste Leitzinsanhebung der Fed seit November 1994.

Im Euroraum hat die EZB ihre Anleihekäufe per 1. Juli 2022 beendet und hat nun geplant, ab der nächsten EZB-Ratssitzung am 21. Juli ihre Leitzinsen um 0,25 Prozentpunkte anzuheben. Im September 2022 könnten bei Bedarf zwecks Inflationsbekämpfung noch stärkere Zinsschritte folgen. Betrachtet man die kurzfristigen Swapsätze (2 bis 3 Jahre) als Indikator, so sind weitere Erhöhungen der Leitzinsen bis in das Jahr 2024 bzw. 2025 wahrscheinlich. Damit einhergehend würden auch die Geldmarktsätze wie der 3-Monats-Euribor weiter ansteigen.

## Absolute und relative Verteuerung am österreichischen Kreditmarkt

Zwar geben die Leitzinsen der Notenbanken, sowie Geld- und Kapitalmarktzinsen in



Infina Kredit Index  
07.07.2022

IKI

Infina Kredit Index

Kombination mit Mindestvergaberichtlinien für Bankkredite, die Rahmenbedingungen für den Kreditmarkt vor, doch Geschäftspolitik und Liquiditätssituation von Banken bestimmen letztendlich über das reale Kreditzinsniveau. Derzeit sichern sich die Banken bereits über höhere Margen bei Neuabschlüssen ein gewisses Sicherheitspolster für den Fall, dass am langen Ende die Zinsen weiter ansteigen. Entsprechend haben sich somit die Zinsen für neue Fixzinsbindungen zusätzlich verteuert. Gleichzeitig nützten die Banken die hohen Zinsabstände zwischen langjährigen Fixzinsen und den variablen Referenzzinssätzen, um bei neuen variabel verzinsten Krediten die Margen anzuheben. Entsprechend verteuerten sich im zweiten Quartal die Kreditkonditionen - und angesichts restriktiverer Vergaberichtlinien ab 1. August 2022 - könnte dies erst der Anfang sein.

## Variabel verzinsten Kredite: Margen auf höchstem Niveau seit 1. April 2020

Der durchschnittliche Nominalzins für variabel verzinsten Kredite der aus 12 Banken bestehenden Marktstichprobe des IKI verteuerte sich vom 1. April bis 27. Juni insgesamt um 34,6 Basispunkte auf 0,975 %, wobei dabei die durchschnittliche Anhebung der Bankenmarge 10,3 Basispunkte ausmacht. Das ist die höchste Margen-Anhebung seit dem dritten Quartal 2017. 6 Institute nahmen eine Erhöhung der Marge vor, wobei eine Großbank sogar eine Verteuierung um 0,5 Prozentpunkte vollzog. Dem stehen zwei Margensenkungen und vier unveränderte Margen gegenüber. Im Ergebnis wurden selbst kleinere Kredite spürbar teurer:

Im Falle eines 100.000 EUR-Kredit mit 25 Jahren Laufzeit bedeutet dies eine Verteuierung der effektiven monatlichen Rate um 16 auf 388,32 Euro. Auf das Jahr hochgerechnet ist dies bereits eine Mehrbelastung von 192 Euro.

## Fixzinskredite haben sich rasch und erheblich verteuert

Noch drastischer sind die Konditionenverschlechterungen bei den Fixzinskrediten für Immobilienkredite. Nimmt man Fixzinsbindungen von 10 Jahren, dann lag deren durchschnittliche Verteuierung vom 1. April bis 27. Juni 2022 bei rund 1,5 Prozentpunkten (auf 3,238 %). Und trotz inverser Zinskurve zwischen 15 und 30 Jahren verteuerten sich 20jährige Fixzinsbindungen noch immer um rund 1,3 Prozentpunkte (auf 3,297 %).

Im Falle eines Kreditbetrags von 100.000 Euro und einer Kreditlaufzeit von 25 Jahren verteuerte sich in diesem Quartal bei einer zehnjährigen Fixzinsbindung die effektive Monatsrate von 425,35 auf 502,95 Euro (auf das Jahr hochgerechnet um 931,2 Euro). Mittlerweile stehen variable Nominalzinsen (Indikatorzins: 3-Monats-Euribor) von 0,975 %

[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  
07.07.2022

IKI

Infina Kredit Index

Zinssätzen einer zehnjährigen Fixzinsbindung von 3,238 % gegenüber. Binnen eines Quartals weitete sich der Zinsspread auf 2,263 Prozentpunkte aus.

## Eine Verbesserung ist kurzfristig nicht in Sicht

Im Eiltempo verteuern Banken und Bausparkassen derzeit die Kreditkonditionen. Noch 2021 wuchs im Einklang mit boomenden Häusermärkten und starken Preissteigerungen das neu vergebene Wohnbaukreditvolumen an private Haushalte in Österreich um 8,7 % auf 25,67 Mrd. Euro. In den ersten vier Monaten 2022 verlangsamte sich das Wachstum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum auf 5,9 %. Doch richtig kritisch kann es mit den verschärften Vergaberichtlinien bei Wohnkrediten ab August 2022 werden. Im Rahmen der Verordnung (KIM-V) werden für Kreditinstitute strengere Vorgaben für die Vergabe bei Wohnkrediten – mit Sicht auf die nächsten drei Jahre – gesetzlich festgezurr. So beträgt künftig beispielsweise die maximale Beleihungsquote bei Wohnbaukrediten 90 % und die sogenannte Schuldendienstquote darf nicht mehr als 40 % betragen. Dabei wurde den Kreditinstituten nur ein gewisses Ausnahmekontingent zugestanden.

Generell gilt: Das Zinsparadies für Kreditnehmer ist vorerst einmal vorbei. Dass, im Einklang mit einer voraussichtlich in den kommenden Monaten weiter hohen Inflation, die Notenbanken in den USA und Europa unter Druck geraten, ihre Leitzinsen (weiter) anzuheben, ist nur ein Aspekt. Es gibt noch eine Reihe weiterer Gründe, warum es künftig schwieriger werden wird, Kredite genehmigt zu bekommen. Hier kommen z.B. Risikovorsorgeaspekte bei Kreditinstituten oder kritische regulatorische Faktoren wie Basel IV hinzu.

**Fazit: Wer Wohneigentum plant, sollte sich einen Gesamtmarktüberblick verschaffen und möglichst viele Alternativen ausloten. Bei Fixzinskrediten gilt es die Angebote genau zu analysieren und ggfs. sind, zur Absicherung alternative Kreditmodelle beispielsweise Bandbreitendarlehen, eine interessante Option. Fakt ist, dass in der aktuellen Marktphase hoher Beratungsbedarf besteht und für die jeweiligen Finanzierungsvorhaben ein erfahrener Wohnbau-Finanz-Experte eingebunden werden sollte.**

**Fazit: Wer Wohneigentum plant, sollte sich einen Gesamtmarktüberblick verschaffen und möglichst viele Alternativen ausloten. Bei Fixzinskrediten gilt es die Angebote genau zu analysieren und ggfs. sind, zur Absicherung alternative Kreditmodelle beispielsweise Bandbreitendarlehen, eine interessante Option. Fakt ist, dass in der aktuellen Marktphase hoher Beratungsbedarf besteht und für die jeweiligen Finanzierungsvorhaben ein erfahrener Wohnbau-Finanz-Experte eingebunden werden sollte.**

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

INFINA Credit Broker GmbH

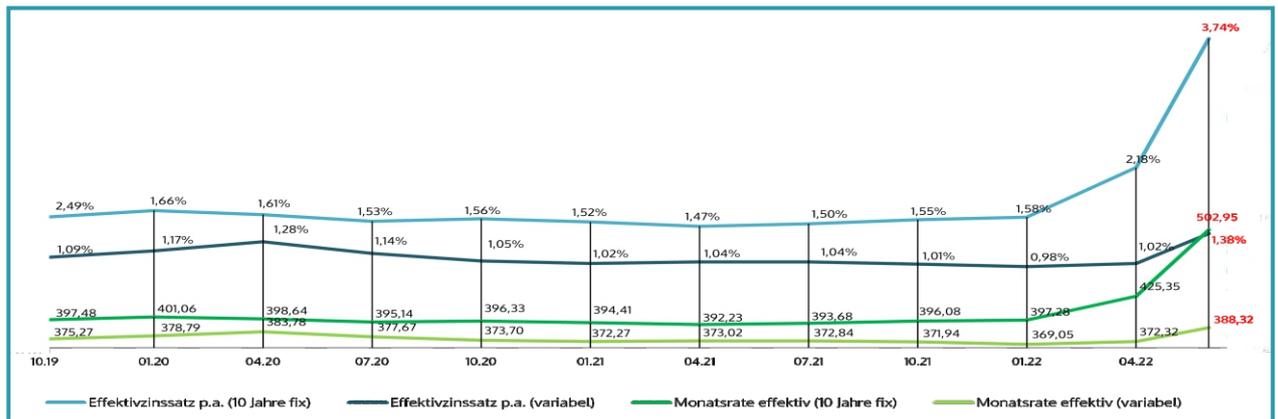
Firmensitz T 0 512 584 380  
6020 Innsbruck F 0 512 584 380 14  
Brixner Straße 2/4 office@infina.at

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:

Fixzins 10 Jahre Euro Swap			
Datum	Zins (nominal)	Zins (effektiv)*	Monatsrate EUR
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
01.04.22	1,744 %	2,180 %	425,35
27.06.22	3,238 %	3,740 %	502,95

Variabel Euribor 3 Monate*			
Datum	Zins (nominal)	Zins (effektiv)*	Monatsrate EUR
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
03.01.21	0,586 %	0,980 %	369,05
01.04.22	0,629 %	1,020 %	372,32
27.06.22	0,975 %	1,380 %	388,32

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