

IKI
10|2020

INFINA

Infina Kredit Index

Trends des Kreditmarktes verständlich dargestellt





Liquiditätsflut der Notenbanken konserviert niedriges Zinsniveau

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 mittlerweile 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 auf lange Sicht zu rechnen haben. Gerade aktuell in Zeiten der Corona-Krise wird diese Aufgabe noch einmal wichtiger. Dabei geht es 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 von 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 Jänner 2021 bekanntgegeben

Kreditmarkt-Trend 02.10.2017 bis 01.10.2020:

Datum	Fixzinskredit 10 Jahre			Variabel verzinst 3-Mo-Euribor*			
	Nominal- zins	Effektiv- zins**	Rate effektiv**	Marge	Nominal- zins	Effektiv- zins**	Rate effektiv**
02.10.2017	1,973 %	2,42 %	436,75	1,512 %	1,183 %	1,60 %	397,85
02.01.2018	1,892 %	2,33 %	432,60	1,487 %	1,158 %	1,57 %	396,90
03.04.2018	1,975 %	2,42 %	436,78	1,478 %	1,150 %	1,56 %	396,54
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 %	0,998 %	1,40 %	389,37



Datum	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
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

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

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

Abwarten der Notenbanken und erneute Abschwächungstendenzen

Nach der massiven Flutung des Finanzsystems mit frischen Notenbankgeldern und einer Reihe von Hilfsprogrammen der Regierungen zum Ausgleich der Folgen von Covid-19 kehrte im dritten Quartal 2020 wieder etwas Ruhe ein. Gleichzeitig kam es zum Herbstbeginn zu einer erneuten Corona-Welle mit weltweit zunehmenden Infektionszahlen und zuletzt mit einer Rückkehr der Lockdowns in Europa (Belgien, Frankreich, ...). Dies führte im September zu ersten Anzeichen einer Verlangsamung der Erholungsdynamik der Wirtschaft. Der IHS Markit Composite Index Eurozone näherte sich im September mit einem Rückgang von 51,9 auf 50,4 Punkte wieder der Kontraktionsgrenze von 50, die der Eurozone-Service-Index mit 48 Punkten bereits unterschritten hat. Der Dienstleistungsbereich verzeichnete die höchsten Geschäftseinbußen seit Mai. Während in Deutschland und Italien die Privatwirtschaft noch expandierte, war sie in Frankreich, Irland und Spanien rückläufig. Im ersten und zweiten Quartal 2020 schrumpfte die Wirtschaftsleistung im Euroraum um jeweils 3,2 bzw. 14,7 %.



Niedrige Inflation und anhaltend expansive Geldpolitik

In den USA hat die Fed erst kürzlich angedeutet, die wichtigsten Leitzinsen noch längere Zeit auf nahe Null zu belassen, selbst wenn nun das angestrebte Inflationsziel von 2 % zwischenzeitlich überschritten wird. Das Inflationsziel ist nun ein Durchschnittswert über einen längeren Zeitraum und im August und September lagen in den USA die Inflationsraten mit je 1,3 bzw. 1,4 % noch weit darunter. Im Euroraum ist die Inflationsrate seit August negativ (August u. September je -0,2 bzw. -0,3 %) und die EZB schätzt die weitere Entwicklung wie folgt ein: „Ausgehend von den aktuellen Preisen und den Terminpreisen für Öl sowie unter Berücksichtigung der vorübergehenden Mehrwertsteuersenkung in Deutschland dürfte die Gesamtinflation in den kommenden Monaten negativ bleiben und dann Anfang 2021 wieder in den positiven Bereich zurückkehren“.

Die Antwort darauf liegt in einer anhaltend expansiven Geldpolitik der EZB: Die Ankäufe von Anleihen im Rahmen des Pandemie-Notfallankaufprogramms (Pandemic Emergency Purchase Programme – PEPP) im Umfang von insgesamt EUR 1.350 Mrd. werden bis mindestens Ende Juni 2021 durchgeführt. Jedenfalls sollen sie so lange durchgeführt werden, „bis die Phase der Coronavirus-Krise nach Einschätzung des EZB-Rats überstanden ist.“ Mindestens bis Ende 2022 legt dabei die EZB die Tilgungsbeträge der fällig gewordenen Anleihen wieder an. Zusätzlich sollen die Nettoankäufe im Rahmen des Programms zum Ankauf von Vermögenswerten (Asset Purchase Program – APP) im Umfang von monatlich EUR 20 Mrd. zusammen mit den Ankäufen im Zuge des zusätzlichen vorübergehenden Rahmens in Höhe von EUR 120 Mrd. bis zum Jahresende fortgesetzt werden. In den ersten 40 Wochen des laufenden Jahres wuchs die Bilanzsumme der EZB von EUR 4,66 auf 6,71 Billionen bzw. 56 % des BIP der Eurozone.

Erneut rückläufige Geld- und Kapitalmarktzinsen

Unter diesen Rahmenbedingungen und bei zunehmenden Konjunkturrisiken ist es nicht weiter verwunderlich, dass der geläufige Referenzzinssatz für Kredite, der 3-Monats-Euribor, vom 1. Juli bis 1. Oktober 2020 um weitere 8,1 Basispunkte (BP) auf -0,498 % zurückging. Allerdings wurde am langen Ende die Zinskurve wieder abschnittsweise steiler, nachdem der für zehnjährige Fixzinsbindungen relevante 10-Jahres-EUR Zinsswapsatz (Zinstausch 10 Jahre fix / 6-Monats-Euribor variabel) im gleichen Zeitraum um 9,9 Basispunkte auf -0,238 % zurückging, während der 15-Jahres-EUR Zinsswapsatz lediglich um 4,9 BP zurückging.



Infina Kredit Index
29.10.2020

IKI

Infina Kredit Index

Stärkere Bewegung nach unten zeigte indessen der 20-Jahres-EUR Zinsswapsatz, der im Beobachtungszeitraum 1. Juli bis 1. Oktober 2020 gleich um 11,9 Punkte auf -0,021 % nachgab. Entsprechend rückläufig sind auch die Renditen zehnjähriger deutscher Bundesanleihen, die am 19.10. bereits -0,63 % erreichten.

Banken forcieren Immobilienkredite

Der von vielen befürchtete Einbruch am Immobilienmarkt blieb aus. Das kann der von der Österreichischen Nationalbank (OeNB) veröffentlichte Wohnimmobilienpreisindex belegen, der in Gesamtösterreich im ersten und zweiten Quartal 2020 auf Jahresbasis um jeweils 3,4 bzw. 5,2 % anstieg. In Wien lagen die Wohnungspreisanstiege dabei bei je 3,4 bzw. 3,6 %, während die Preise für Einfamilienhäuser um je 10,4 bzw. 11,7 % fast explosionsartig anstiegen. Außerhalb Wiens gab es im zweiten Quartal sowohl einen Preisschub bei Einfamilienhäusern (+10,6 %) als auch bei neuen Eigentumswohnungen (+7,2 %). Das erhöht bei bestehenden Hypothekarkrediten den Sicherheitspolster der Banken, die auf der anderen Seite vor allem in den Bereichen Tourismus und Gastronomie zunehmend mit Kreditausfällen konfrontiert sind. Hingegen werden die noch relativ sicheren Staatsanleihen bzw. Finanzierungen öffentlicher Projekte aus Mangel an Zinsertrag für Banken immer unattraktiver. Was bleibt übrig? Es sind Immobilienkredite an private Haushalte, die noch ein relativ günstiges Risiko/Ertrags-Verhältnis ermöglichen und folgende Zahlen der OeNB sind ein Indiz für diese These:

Die Neuvergabe von Krediten für Wohnbauzwecke an private Haushalte in Österreich stieg in den Monaten Jänner bis Juli 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 16,3 % auf EUR 13.297 Mio. Die Wachstumsdynamik zeigte sich in den Sommermonaten mit jeweils plus 16,4 bzw. 19,0 % im Juni und Juli. Genauso wie Edelmetalle sind Immobilien Sachwerte. Neben einer Flucht in Gold und Silber sind Anlegerwohnungen und die Schaffung von Wohneigentum angesagt. Beiden Handlungen liegen zunehmende Ängste vor Geldentwertung zugrunde.

Historische Tiefs bei variabel verzinsten Krediten

Während einzelne Banken ein „Feintuning“ ihrer variablen Konditionen durchführten, fiel der 3-Monats-Euribor um weitere 8,1 BP. Per Saldo entwickelte sich aber auch der durchschnittliche Aufschlag auf den 3-Monats-Euribor von 1,162 um 0,6 BP auf 1,156 Prozentpunkte leicht rückläufig. Von den 12 Instituten der Marktstichprobe haben je drei den Aufschlag angehoben und gesenkt, während

[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 Hälfte ihn unverändert ließ. Somit erreichte der variable Nominalzins mit 0,658 % ein historisches Tief. Auf Jahresbasis liegt der Rückgang bei 3,5 Basispunkten, wodurch sich die effektive Rate eines variabel verzinsten 100.000-EUR-Kredits mit 25 Jahren Laufzeit von EUR 375,27 auf 373,7 verringerte. Interessant ist, dass der „Standard-Aufschlag“ 1,25 Prozentpunkte beträgt, da die Hälfte der Banken der Stichprobe diesen bei guter Bonität mit voller Besicherung verrechnen. Zusammenfassend ist jedoch zu erkennen, dass die Kreditinstitute in Bezug auf ihre „Margenpolitik“ weitgehend am Boden angekommen sind. Und es zeigt sich noch etwas – einige Kreditinstitute wollen keine ausschließlich variabel verzinsten Kredite mehr vergeben, sondern bieten in den ersten fünf Jahren eine Fixzinskondition an.

20jährige Fixzinsbindungen ausgesprochen günstig

Wenig Bewegung war bei den durchschnittlichen Konditionen für 10-, 15-, und 20jährige Fixzinsbindungen zu registrieren. Während Banken im Schnitt den Nominalzins für zehnjährige Bindungen um 2,5 Prozentpunkte auf 1,145 % anhoben, senkten sie jenen für 20jährige um 5,6 Prozentpunkte auf ein Rekordtief von 1,432 %. Indessen verbilligte sich der durchschnittliche Nominalzins für 15jährige Fixzinsbindungen um 2,7 Basispunkte auf 1,258 %. Die Konditionsspanne zehnjähriger Fixzinsbindungen hat sich jedoch gegenüber dem Vorquartal von 0,625 auf 0,50 % (0,875 bis 1,375 %) eingengt. Im gleichen Ausmaß engte sich die Konditionsspanne bei den 15jährigen Fixzinsbindungen ein (1,00 bis 1,50 %) ein, während sich die Nominalzinsen 20jähriger Fixzinsbindungen zwischen 1,125 und 1,625 % (Vorquartal: 1,25 bis 1,75 %) bewegten.

Dies ist auf die weiter extrem niedrigen langfristigen Swapsätze und die flache Zinskurve zurück zu führen. Banken sind bei besonders langen Fixzinsbindungen zunehmend zu besonders günstigen Konditionen bereit. Auch bei Bausparkassen ist dieser Trend zu beobachten, weshalb 30jährige Fixzinsbindungen zu einem Nominalzins von weniger als 1,60 % bonitätsabhängig durchaus machbar sind. Angesichts teilweiser Kampfbedingungen einzelner Kreditinstitute, die versuchen, Marktanteile zu gewinnen, lohnt sich ein professioneller Konditionenvergleich durch unabhängige Wohnbau-Finanz-Experten.

Mehr Eigenmittel erforderlich

Kreditnehmer mit schlechterer bzw. gerade ausreichender Bonität haben hingegen zunehmend zu kämpfen, um überhaupt noch eine Kreditzusage zu



Infina Kredit Index
29.10.2020

IKI

Infina Kredit Index

bekommen. Vor allem fordern Banken zunehmend mehr Eigenmittel und das Dienstverhältnis sollte bereits länger als 12 Monate andauern, weshalb sich vor allem Berufseinsteiger mit Finanzierungen schwer tun. Die vollständige Fremdfinanzierung des Kaufpreises plus einen Blankoanteil für Nebenkosten und Möbel gehört im Prinzip der Vergangenheit an. Üblich sind derzeit Mindesteigenmittel von 10 Prozent des Kaufpreises, wobei die Nebenkosten schon abgedeckt sein sollten. Auch besonders lange Laufzeiten von 35 Jahren und länger sind nur noch die Ausnahme bei ausgewählten Kreditinstituten. Top Bonitäten mit mindestens 25 Prozent Eigenmittel und hohem Einkommen kommen hingegen weiterhin in den Genuss besonders günstiger Finanzierungen. Was seit der Corona-Krise bei vereinzelt Kreditinstituten allerdings ein Novum ist, ist die Unterscheidung zwischen systemrelevanten relativ sicheren Jobs und nicht-systemrelevanten und daher mit Unsicherheit behafteten Berufsgruppen. Systemrelevant sind zum Beispiel Berufe im Gesundheitswesen (Ärzte, Krankenpfleger) oder Mitarbeiter des Lebensmittel-Einzelhandels oder im Logistik-Bereich.

Ein weiterer bedeutender, allerdings heute noch nicht klar zu interpretierender Faktor, werden die Bilanzen der Kreditinstitute im Jahr 2020 sein. Noch ist unklar, wie sich Corona bedingte Stundungen und Kreditvorsorgen auf die Ergebnisse der Kredithäuser auswirken werden, wobei man wohl kaum positive Effekte erhoffen darf. Zwar sind europäische Banken mit Kapital sehr solide ausgestattet, doch sollte es im Zuge erneuter Lockdowns zu einer Pleitenwelle in Europa kommen, dann könnten Kreditinstitute im Zuge steigender Ausfallrisiken selbst bei Immobilienkrediten wieder stärker gezwungen sein zwischen den einzelnen Bonitäten zu unterscheiden. Dies würde dann zu erhöhten Zins-Spreads zwischen guten und schlechteren Bonitäten führen. Denken Kreditnehmer daher aufgrund des niedrigen Zinsniveaus daran ihre bestehenden Kreditverbindlichkeiten zu optimieren, so sollte man nicht zu lange damit zuwarten. Erst 2021 werden wir wohl die negativen wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise voll umfänglich zu spüren bekommen. Ein Anstieg von Kreditzinsen – auch für Wohnbaukredite – sollte dann nicht verwundern.

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)

[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

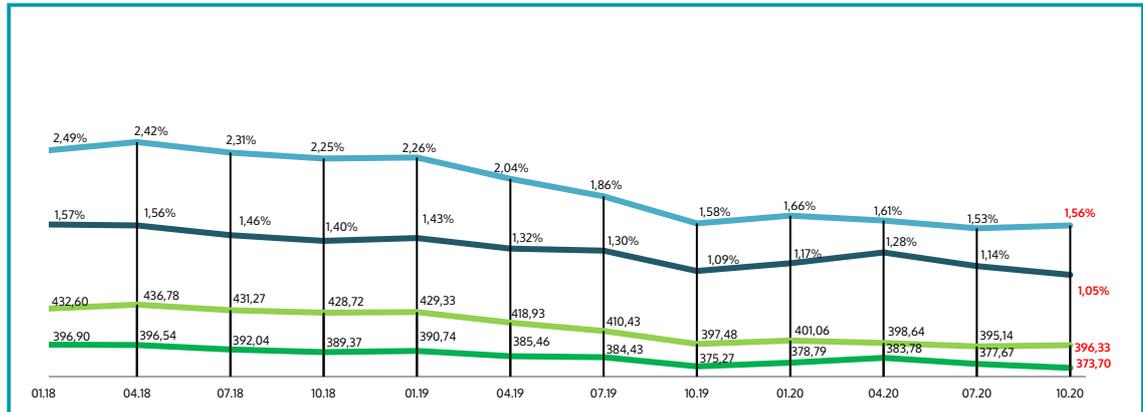
Handelsgericht Innsbruck
UID ATU 51769803
GISA (Reg.Nr.): 21141089

FN 209934b
DVR 3002451

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



Infina Kredit Index (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
01.07.19	1,438 %	1,86 %	410,43
01.10.19	1,170 %	1,58 %	397,48
02.01.20	1,245 %	1,66 %	401,06
01.04.20	1,195 %	1,61 %	398,64
01.07.20	1,120 %	1,53 %	395,14
01.10.20	1,145 %	1,56 %	396,33

Variabel Euribor 3 Monate*			
Datum	Zins (nominal)	Zins (effektiv)*	Monatsrate EUR
01.07.19	0,892 %	1,30 %	384,45
01.10.19	0,693 %	1,09 %	375,27
02.01.20	0,769 %	1,17 %	378,79
01.04.20	0,878 %	1,22 %	383,78
01.07.20	0,745 %	1,14 %	377,67
01.10.20	0,658 %	1,05 %	373,70