

IKI

10|2022

INFINA

# Infina Kredit Index

Historischer Einbruch bei der  
Neukreditvergabe für Wohnbauzwecke





## Historischer Einbruch bei der Neukreditvergabe für Wohnbauzwecke

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 ein Gefühl dafür entwickeln mit welchen regelmäßigen finanziellen Belastungen sie zu rechnen haben. Gerade in der aktuellen Situation von raschen und massiven Zinserhöhungen ist dies von besonderer Bedeutung. Bei steigenden Zinsen werden unabhängige Wohnbau-Finanzexperten noch wichtiger, da sie über ein extrem breites Angebotsportfolio verfügen.“ 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 Kreditindex wird quartalsweise jeweils im ersten Monat eines Quartals publiziert. Der nächste Kreditindex wird im Jänner 2023 bekanntgegeben.

### Kreditmarkt-Trend 01.10.2019 bis 30.09.2022:

Datum	Fixzinskredit 10 Jahre			Variabel verzinst 3-Mo-Euribor*			
	Nominal -zins	Effektiv -zins**	Rate effektiv**	Marge	Nominal -zins	Effektiv -zins**	Rate effektiv**
01.10.2019	1,170 %	1,8 %	397,48	1,121 %	0,693 %	1,09 %	375,70
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



Datum	Nominal-zins	Effektiv-zins**	Rate effektiv**	Marge	Nominal-zins	Effektiv-zins**	Rate effektiv**
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
30.09.2022	3,980 %	4,53 %	544,36	1,162 %	2,335 %	2,79 %	455,09

\* 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)

## Immobilien-Leistbarkeit stark gesunken

Im laufenden Jahr gab es die stärkste Zinsverteuerung seit Einführung des IKI im ersten Quartal 2013. Gleichzeitig setzte sich im ersten Halbjahr der zweistellige Preisanstieg am Immobilienmarkt weiter fort. Seit 1. August 2022 gelten zudem strengere Kreditvergaberichtlinien (KIM-V), während die Inflation an der Kaufkraft der Kreditkunden nagt. Alle diese Punkte beeinflussen die Marktstimmung derzeit stark. Nachfolgend sind die wesentlichen Einflussfaktoren im Detail erläutert, mit welchen Kreditkunden aktuell konfrontiert werden.

## Massiv steigende Kreditzinsen

Seit Jahresbeginn hat sich die effektive Rate für einen durchschnittlichen variabel verzinsten Immobilienkredit in Höhe von 100.000 Euro bei 25 Jahren Laufzeit für gute Bonitäten von 369,05 auf 455,09 Euro, also um monatlich 86,04 Euro bzw. jährlich 1.032,48 Euro, verteuert. Angenommen es wären auf 25 Jahre noch 300.000 Euro ausständig, dann



Infina Kredit Index  
18.10.2022

IKI

Infina Kredit Index

hätte sich der Schuldendienst im Jahr um 3.097,33 Euro verteuert. Die zugrundeliegenden Nominalzinsen stiegen von Jahresbeginn bis September von 0,586 auf 2,335 % p. a., also um fast 1,750 Prozentpunkte. Noch stärker war im gleichen Zeitraum der durchschnittliche Zinsanstieg bei 10jährigen Fixzinsbindungen, die sich nominal von 1,168 auf 3,980 % p. a. bzw. um 2,812 Prozentpunkte verteuerten.

Generell herrscht ab dem 12-Jahres-Swapsatz (Stand 12.10.2022, Quelle: erstegroup.com) eine inverse Zinskurve, was mit der globalen Konjunkturabschwung zusammenhängt. Per 12. Oktober 2022 stehen 3,460 % bei 12 Jahren, 2,651 % bei 30 Jahren (EUR Swapsatz) gegenüber. Im Vergleich dazu liegt der 1-Jahres-Swapsatz bereits bei 2,598 % und der 6-Monats-Euribor bei 2,003 %. Auf den Kreditmarkt bezogen bedeutet dies, langfristige Fixzinssätze sind im Wesentlichen kaum teurer als sehr kurzfristige Fixzinssätze.

**Hintergrund:** Weltweit folgt eine Vielzahl von Notenbanken im Kampf gegen die Teuerung unkoordiniert dem Beispiel der Fed (US-Notenbank). Die Fed hat seit Mitte März dieses Jahres in 5 Leitzinsanhebungen ihre Fed Fund Rate von 0,00 bis 0,25 auf 3,00 bis 3,25 angehoben. In Europa hat die EZB relativ lange gezögert, um auf mittlerweile noch höhere Inflationsraten als in den USA zu reagieren. Erst am 21. Juli 2022 folgte ein erster Schritt, bei dem alle Leitzinssätze (Hauptrefinanzierungssatz, Einlagenfazilität und Spitzenrefinanzierungssatz) jeweils um 50 Basispunkte angehoben wurden. Mit dieser ersten Leitzinsanhebung seit Juli 2011 endete die Ära negativer Einlagenzinsen für Banken bei der EZB. Am 8. September folgte mit einer Anhebung der Leitzinsen um je 75 Basispunkte der stärkste Zinsschritt seit Bestehen des Euro. Der Hauptrefinanzierungssatz liegt nun bei 1,25 % und der 2-Jahres-EUR-Swapsatz preist bereits bis Herbst 2024 Leitzinssätze im Bereich von 2,25 bis 2,50 % ein, zumal wegen des schwachen Euro zum Dollar die Inflation derzeit im Euroraum höher als in den USA ist (August: USA: 8,3 % und Eurozone: 9,1 %). Der Dollar ist die wichtigste Fremdwährung, in der alle wichtigen Rohstoffe abgerechnet werden.

## Rasante Inflation

Gleichzeitig explodieren neben den Kreditzinsen die Kosten für Treibstoffe, Heizung und Strom. Der Erdgasmangel in Europa trieb die Energiekosten in exorbitante Höhen: Die im HVPI (Euroraum) mit 10,93 % gewichtete Energiekomponente verteuerte sich im September auf Jahresbasis um 40,8 %. Hinzukommt, dass im September 2022 die mit 20,89 % im HVPI (Euroraum) gewichtete Komponente „Lebensmittel, Alkohol und Tabak“ um 11,8 % anstieg, nach 10,6 % im Vormonat. Die Inflationsrate der Eurozone stieg zuletzt von einem Rekordwert zum nächsten: Von Juni bis September 2022 stieg sie kontinuierlich von 8,6 auf 10,0 % (Vorjahresmonat: 3,4 %).

[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  
18.10.2022

IKI

Infina Kredit Index

Doch wir leben in Österreich, wo die Jahresinflation im VPI von August auf September von 9,3 auf 10,5 % anstieg und somit den höchsten Stand seit Juli 1952 (damals 14,1 %) erreicht hat. Von 2009 bis 2020 waren Konsumenten in Österreich lediglich mit insgesamt 22,5 % an Preissteigerung konfrontiert. Geht es so weiter, dann haben wir in 2 Jahren eine so hohe Teuerung wie zuvor in 11 Jahren. Die Löhne und Gehälter können damit nicht Schritt halten. Doch genau dieser Posten der Haushaltsrechnung wird von den Banken am akribischsten kalkuliert. Gleichzeitig haben Kreditinstitute bereits die Kostenpauschalen in der Haushaltsrechnung entsprechend angehoben. Alleine das bedeutet schon eine deutliche Einschränkung der Leistbarkeit bei Krediten.

## Strengere Vergabe von Immobilienkrediten

Die KIM-V (Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung; siehe Kasten), die seit 1. August 2022 gilt, bremst die Kreditvergabe zusätzlich aus. Der Cocktail aus höheren Lebenshaltungskosten, drastisch gestiegener Zinsen und regulatorischer Verschärfung dämpft massiv. Die Neukreditvergaben für Wohnbauzwecke sind von Juli auf August 2022 um 52,2 % eingebrochen. Die Analyse vorliegender Daten der Österreichischen Nationalbank zurück bis in das Jahr 2009 zeigt, dass es, trotz verschiedenster Turbulenzen, in diesem Zeitraum keinen Einbruch in dieser Dimension je gegeben hat.

### Eckpunkte neuer Vergabestandards für Wohnimmobilienfinanzierungen

Seit 1. August 2022 unterliegen Banken folgenden regulatorischen Rahmenbedingungen bei der Vergabe neuer Wohnimmobilienfinanzierungen:

- Maximale Beleihungsquote (BLQU) von 90 % (wobei Kreditinstituten ein Ausnahmekontingent von 20 % zusteht)
- Schuldendienstquote (DSTI) von maximal 40 % des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens (Ausnahmekontingent: 10 %)
- Maximale Kreditlaufzeit von 35 Jahren (Ausnahmekontingent: 5 %)
- Insgesamt dürfen bei einem Kreditinstitut maximal 20 % aller der Periode zurechenbaren Wohnimmobilienfinanzierungen eine der genannten Obergrenzen überschreiten
- Zur Erleichterung von Renovierungen oder Sanierungen (z.B. bei Umstieg auf erneuerbare Energieträger) sind Finanzierungen bis zu einer Geringfügigkeitsgrenze von 50.000 Euro von diesen Vorgaben ausgenommen

[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  
18.10.2022

IKI

Infina Kredit Index

Konkret bedeuten die neuen Vergaberichtlinien, dass bei Wohnimmobilienfinanzierungen nun zumindest etwa 20 – 25 % an Eigenmitteln eingebracht werden müssen. Im Falle eines Kaufpreises für eine 3-Zimmer-Wohnung mit 75 m<sup>2</sup> um 375.000 Euro (5.000 EUR/m<sup>2</sup>), zzgl. rund 11 % an Kauf- und Finanzierungskosten, werden jetzt also zumindest 80.000 Euro an Eigenmittel benötigt. Vor der Verschärfung der Vergabestandards wäre man häufig bei rund der Hälfte dieser Eigenmittel gelegen.

War es bereits vor dem 1. August schwierig mehr als 35 Jahre Kreditlaufzeit zu erhalten, so sind derartige Angebote in Österreich aktuell gar nicht mehr auszumachen. Wie wirkt sich dies nun aus? Bei 200.000 Euro Kreditsumme und 4 % p.a. an Zinsen bedeutet eine Verkürzung der Laufzeit von 40 auf 35 Jahre eine Erhöhung der Monatsrate von 836 auf 886 Euro.

Noch relevanter ist jedoch der Einfluss der neuen Vergabestandards bei der sogenannten Schuldendienstquote (DSTI), die, weitgehend unreflektiert, mit maximal 40 % des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens bezogen auf sämtliche Zins- und Tilgungsleistungen des Kreditnehmers gegenüber dritten Kreditgebern festgelegt wurde. In der Praxis erschwert diese Regelung unter anderem Zwischenfinanzierungen (für anderweitig gebundene Eigenmittel) oder sogenannte Baukonten (kurz laufende Kreditrahmen) für Häuselbauer erheblich.

Zusammenfassend sind die neuen Kreditvergaberichtlinien besonders für junge Menschen und Familien eine Herausforderung. Diese Gruppen verfügen häufig weder über ausreichend Eigenmittel noch über hohe Haushaltseinkünfte. Auch wenn der Wunsch nach den eigenen vier Wänden vorhanden ist, bleibt dieser unter diesen Rahmenbedingungen dann oft verwehrt.

## Explodierende Wohnimmobilienpreise

Steigt die langfristig zu erwartende Inflation stärker als die Zinsen, dann beflügelt das die Immobilienpreise. Im ersten Halbjahr war dies klar der Fall. Laut dem von der OeNB veröffentlichten Wohnimmobilienpreisindex stiegen in Österreich die Wohnimmobilienpreise im zweiten Quartal um beachtliche 13,1 %. Aber schon seit dem 4. Quartal 2020 waren in den einzelnen Quartalen am heimischen Wohnimmobilienmarkt zweistellige Wachstumsraten festzustellen.

Nun aber entscheiden sich die größten Notenbanken zunehmend für die Zinskeule, was grundsätzlich für fallende Immobilienpreise sprechen würde. Doch seitens kaufkräftiger Anlegerschichten ist die Kauflaune noch intakt. In der breiten Bevölkerung hat laut Aussagen diverser Immobilienmakler die Kaufnachfrage in einzelnen

[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  
18.10.2022

IKI

Infina Kredit Index

Immobiliensegmenten jedoch bereits nachgelassen, das Angebot nimmt zu. Längere Zeiten vom Eingang eines Angebots bis zur Verkaufsabwicklung und mehr Preisnachlässe als früher deuten zumindest auf Stagnation und in vereinzelt Regionen bereits auf leicht rückläufige Preise hin. Doch die genauen Auswirkungen jüngster Inflations- und Zinsschübe werden erst die nächsten Quartalsdaten des Wohnimmobilienpreisindex wirklich zeigen.

## Es dürfte noch herausfordernder werden, bevor es besser wird ...

Die Reaktion der Banken auf die aktuellen Entwicklungen ist, abhängig von ihrer Geschäftspolitik, völlig unterschiedlich. Im IKI-Spektrum standen bei den variabel verzinsten Krediten 5 Senkungen, 3 Erhöhungen und 4 unveränderte Margen gegenüber. Insgesamt verringerte sich die Marge auf den 3-Monats-Euribor marginal im Schnitt um 3,1 Basispunkte auf 1,162 %. Bei den Fixzinssätzen zeigt der Trend hingegen klar nach oben.

Jedoch ändert sich die Struktur des Angebots am Markt der Fixzinskredite und teilweise wird das Produktangebot reduziert bzw. werden gewisse Fixzinslaufzeiten (zumindest temporär) aus dem Angebot der Banken eliminiert. Auch alternative Kreditangebote mit Zinsunter- sowie Zinsobergrenze haben in den letzten Monaten aufgrund der Marktentwicklungen an Bedeutung gewonnen. Variabel verzinsten Kredite werden aufgrund der geringeren Liquiditätsbelastung auch als Beimischung wieder verstärkt in Erwägung gezogen.

Nichtsdestotrotz ist davon auszugehen, dass die EZB in den nächsten Wochen aufgrund der hohen Inflation die Leitzinsen noch weiter anheben wird, bis ein Zinsniveau erreicht wird, das einerseits für die Bekämpfung der Inflation geeignet erscheint und andererseits nicht zu stark wachstumshemmend wirkt. Für den Kreditmarkt bedeutet dies jedoch ein noch weiter ansteigendes Zinsniveau, zumindest bis in Q1 bzw. Q2 2023. Diese Entwicklung wird auch die Nachfrage nach Wohnimmobilienfinanzierungen einbremsen. Eine gewisse Verlagerung wird dafür aber in Finanzierungen für (energetische) Sanierungsvorhaben stattfinden.

In den vergangenen Wochen wurde die Platzierung und Genehmigung von Finanzierungsanträgen herausfordernder. Vor allem Kreditsuchende mit mittlerem Einkommen oder jene mit wenig Eigenmitteln, hier sind auch vor allem junge Kreditsuchende betroffen, haben es nun wesentlich schwerer Kredit zu erhalten oder zu guten Konditionen Wohneigentum zu finanzieren. Andererseits ist das allgemeine Zinsniveau historisch betrachtet noch einigermaßen moderat.

[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  
18.10.2022

IKI

Infina Kredit Index

**Fazit: Für Kreditinteressenten wird es zunehmend komplexer zu Wohnbaukrediten, aber vor allem zum richtigen Wohnbaukredit zu kommen. Dennoch gibt es noch unzählige Handlungsalternativen, welche eine Lösung für den individuelle Bedarf bieten. Wer also Wohneigentum plant, muss sich einen Gesamtmarktüberblick verschaffen und alle Alternativen ausloten. Die Details bedürfen dabei einer individuellen Betrachtung. Fakt ist, dass in der aktuellen Phase hoher Beratungsbedarf besteht und die einzelnen Finanzierungsvorhaben mit erfahrenen Wohnbau-Finanz-Experten koordiniert werden sollten.**

[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

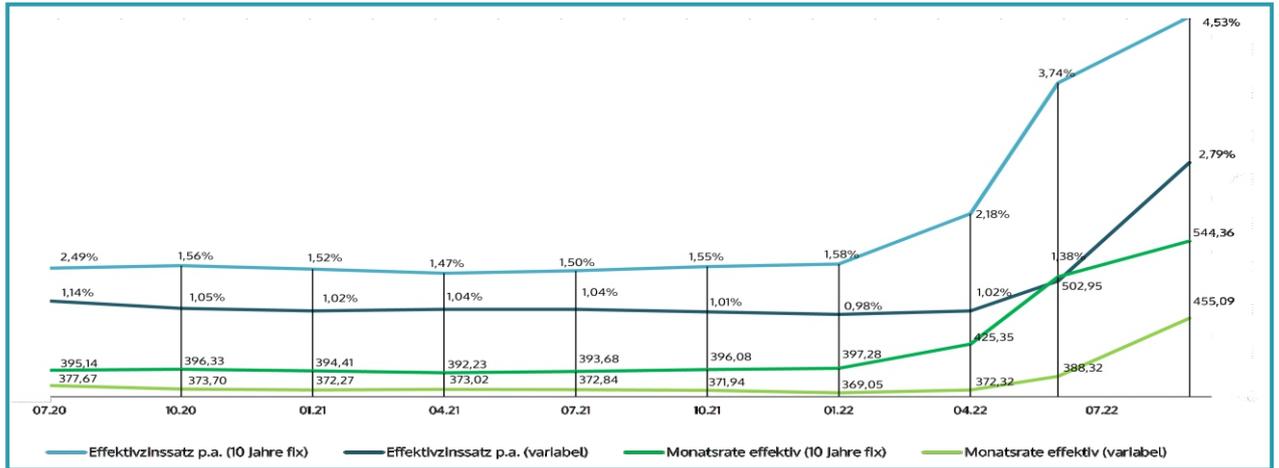
Handelsgericht Innsbruck      FN 209934b  
UID ATU 51769803      DVR 3002451  
GISA (Reg.Nr.): 21141089

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:

Fixzins 10 Jahre Euro Swap			
Datum	Zins (nominal)	Zins (effektiv)*	Monatsrate EUR
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
30.09.22	3,980 %	4,530 %	544,36

Variabel Euribor 3 Monate*			
Datum	Zins (nominal)	Zins (effektiv)*	Monatsrate EUR
01.07.21	0,639 %	1,040 %	372,84
01.10.21	0,620 %	1,010 %	371,94
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

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