

Zinsen steigen – Wohnbaukreditmarkt knickt ein

Seit der erstmaligen Publikation des Infina Kredit Index (IKI) im Jahr 2013 gab es kein so hohes Zinsniveau bei Wohnbaukrediten wie dies aktuell der Fall ist.



von Michael Neubauer · 2 Minuten Lesezeit
Dienstag vor 16 Tagen am 31.01.2023



Kreditzins-Explosion

100.000 Euro, variabel verzinst, Laufzeit 25 Jahre,
Veränderung monatliche Kreditrate seit Jahresbeginn 2022

Rate Jahresbeginn 2022

369,05
Euro

Rate aktuell

511,23
Euro

+

Veränderung

142,18
Euro

Der 3-Monats-Euribor stieg bis Anfang 2023 auf 2,162 % und somit auf den höchsten Stand seit Jänner 2009. Immobilienpreise hingegen beginnen abzubröckeln. Höhere Zinsen und strengere Kreditvergaberichtlinien seit 1. August 2022 führen zu starken Einbrüchen bei der Vergabe von Wohnbaukrediten und die Nachfrage nach Wohnimmobilien sinkt.

Gleichzeitig streichen immer mehr Kreditinstitute Fixzinsangebote aus ihrem Angebot, während die Margen der Banken ansteigen.

Seit Jahresbeginn 2022 hat sich die effektive Kreditrate für einen durchschnittlichen, variabel verzinsten Immobilienkredit in Höhe von 100.000 Euro bei 25 Jahren Laufzeit für gute Bonitäten von 369,05 auf 511,23 Euro, also um monatlich 142,18 Euro bzw. jährlich 1.706,16 Euro, verteuert. Angenommen es wären auf 25 Jahre noch 300.000 Euro ausständig, dann hätte sich der Schuldendienst annualisiert um 5.118,48 Euro erhöht.

Was geschah beim Neuabschluss 20jähriger Fixzinskredite? Noch Anfang Jänner 2022 lag der Nominalzins im Schnitt bei 1,469 % (effektiv 1,89 %), woraus beim „Musterkredit“ des IKI eine effektive monatliche Kreditrate von 411,74 resultierte. Letztere stieg binnen eines Jahres im Schnitt auf 543,89 Euro (Effektivzins von 4,518 %).

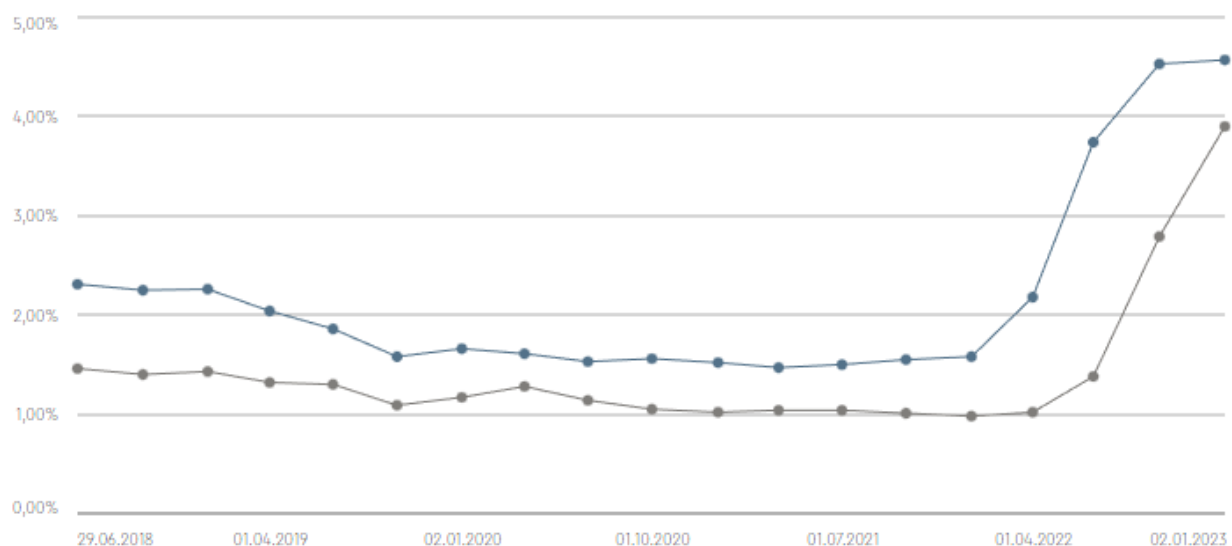
Anders formuliert: Pro 100.000 Euro Kredit mit 25 Jahren Gesamtlaufzeit verteuerte sich für eine 20jährige Fixzinsbindung ein neuer Kredit um 1.585,80 Euro pro Jahr. Im Falle eines Kreditbetrags von 300.000 Euro ist dies bereits eine jährliche Verteuerung um 4.757,40 Euro. Aber, der Vergleich mit 10jährigen Fixzinsbindungen zeigt auch, dass die Zinskurve weiterhin invers ist. Langfristige Fixzinsbindungen sind, wenn auch nur geringfügig, häufig günstiger (oder zumindest nicht teurer) als kurzfristige.

Effektivzinssatz p.a. 10 Jahre fix – vs variabel

Effektivzinssatz p.a. 10 Jahre fix – vs variabel

Infina Kredit Index (IKI) Benchmark für Wohnkredit-Kosten

■ Effektivzinssatz p.a. (10 Jahre fix) ■ Effektivzinssatz p.a. (variabel)



Quelle: INFINA Credit Broker

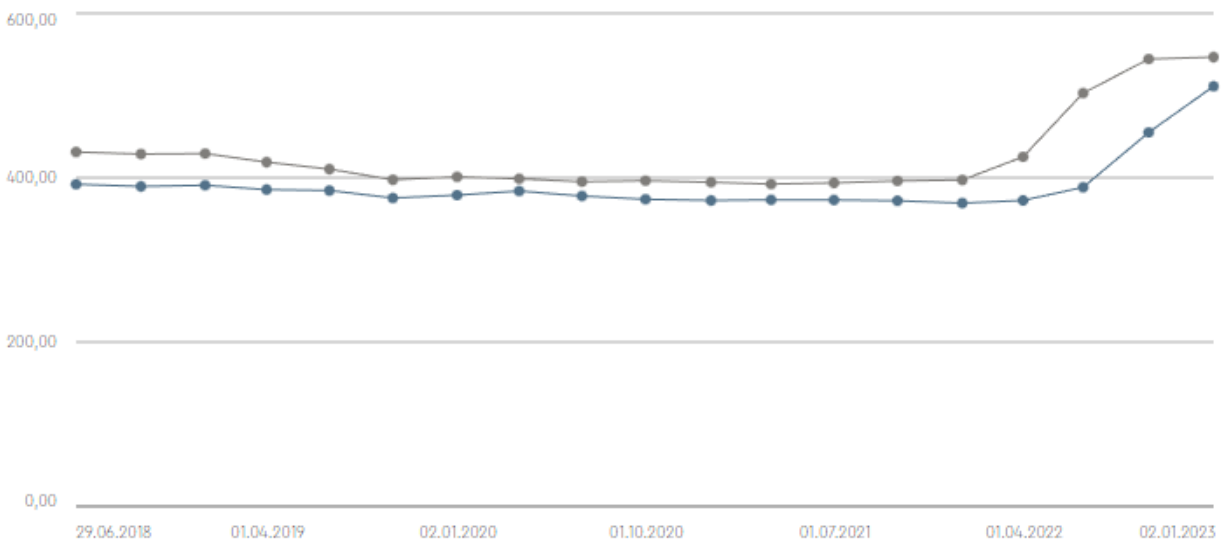


Monatsraten 10 Jahre fix – vs variabel

Monatsraten 10 Jahre fix - vs variabel

Infina Kredit Index (IKI) Benchmark für Wohnkredit-Kosten

■ Monatsrate effektiv (variabel) ■ Monatsrate effektiv (10 Jahre fix)



Quelle: INFINA Credit Broker



Infina Kredit Index (IKI)

IKI - Infina Kredit Index				
Datum	Effektivzins (fix)	Rate Effektiv (fix)	Effektivzins (variabel)	Rate Effektiv (variabel)
29.06.2018	2,31%	431,27	1,46%	392,04
01.10.2018	2,25%	428,72	1,40%	389,37
02.01.2019	2,26%	429,33	1,43%	390,74
01.04.2019	2,04%	418,93	1,32%	385,46
01.07.2019	1,86%	410,43	1,30%	384,43
01.10.2019	1,58%	397,48	1,09%	375,27
02.01.2020	1,66%	401,06	1,17%	378,79
01.04.2020	1,61%	398,64	1,28%	383,78
01.07.2020	1,53%	395,14	1,14%	377,67
01.10.2020	1,56%	396,33	1,05%	373,70

1 - 10

◀ ◀ 1 / 2 ▶ ▶

Quelle: INFINA Credit Broker