



© terng99 - GettyImages.com

Immobilienkredite

Sind die Kreditzinsen bald am Maximum?

Die Effektivzinsen von variablen Immobilienkrediten sind heute im Schnitt um 3,78 Prozentpunkte höher als noch vor einem Jahr, zeigt der neueste Kreditindex (IKI) des Wohnbau-Finanz-Experten Infina. Immerhin könnten die Zinssteigerungen bei den Immobilienkrediten bald ihren Höhepunkt erreichen.

Von Susanne Kowatsch

28.04.2023

Die US-amerikanische Fed sowie die EZB befinden sich weiterhin im Inflationsbekämpfungsmodus. Die Folge: Der Dreimonats-Euribor stieg bis 27. April 2023 weiter auf 3,242 Prozent – so hoch stand er seit Dezember 2008 nicht mehr.

Aktuell steigt allerdings immer mehr die Hoffnung, dass es im weiteren Verlauf 2023 nicht nur zu einem Stillstand, sondern vielleicht sogar zu einer ersten Leitzinssenkung der Fed in den USA kommen könnte. Dafür könnten nicht zuletzt diverse Bankenschieflagen sorgen.

Für diese Annahme spricht auch, dass die Märkte mit einer inversen Zinskurve ebenfalls bereits Zinsrückgänge in naher Zukunft einpreisen. Wie rasch dann die EZB diesem Beispiel folgen könnte, ist allerdings noch offen.

Und einen weiteren positiven Trend gibt es für heimische Immobilienkreditnehmer: Einerseits wird die Kreditvergabe an Senioren ab 1. Mai 2023 in Österreich vereinfacht, andererseits wurden erst kürzlich erste Erleichterungen bei den seit 1. August vorherrschenden restriktiven Kreditvergaberichtlinien von der FMA genehmigt, und weitere könnten folgen.

In den letzten Monaten ist das Neugeschäft bei Immobilienkrediten jedenfalls stark eingebrochen. Im Februar 2023 lag mit nur noch 750 Millionen Euro neu vergebener Kredite für private Wohnbauzwecke der Finanzierungsmarkt am Boden – das entsprach einem Einbruch im Vergleich zum Februar 2022 um drastische zwei Drittel.

3,78 Prozentpunkte mehr innerhalb eines Jahres!

Seit einigen Jahren veröffentlicht Wohnbau-Finanz-Experte Infina Credit Broker GmbH vierteljährlich den Infina Kredit Index (IKI), dessen Grundlage Daten von zwölf regionalen und überregionalen Kreditinstituten sind, aus denen die Höhe der monatlichen Raten abgeleitet wird. Das Ergebnis der neuesten Erhebungen: Alleine im ersten Quartal 2023, konkret vom 2. Jänner bis 3. April 2023, stiegen die Nominalzinsen aber noch einmal kräftig, und von 3,389 Prozent auf 4,230 Prozent, also immerhin um 0,841 Prozentpunkte. Die effektive Rate für einen durchschnittlichen variabel verzinsten Immobilienkredit in Höhe von 100.000 Euro bei 25 Jahren Laufzeit hat sich damit für gute Bonitäten von 511,23 auf 558,66 Euro, also um jährlich 569,16 Euro, verteuert. Angenommen, es wären auf 25 Jahre noch 300.000 Euro an Kredit ausständig, dann hätte sich der Schuldendienst annualisiert um 1.707,48 Euro erhöht.

Im Jahresvergleich (Anfang April 2022 bis Anfang April 2023) lag der Zinsanstieg nominell bei 3,601 Prozentpunkten, effektiv sogar bei 3,78 Prozentpunkten. Die effektive Monatsrate hat sich damit innerhalb eines Jahres für einen Kredit über 100.000 Euro auf 25 Jahre Laufzeit somit im Jahresvergleich um monatlich 186,34 Euro (jährlich um 2.236,08 Euro!) verteuert.

Tipp: Mehr detaillierte Daten, aber auch einen Ausblick, Prognosen und mögliche Zinsszenarien finden Sie im aktuellen „IKI 04/2023“, der am Ende des Textes zum Download bereit steht!

Fixzinsen moderater gestiegen

Da nach wie vor eine inverse Zinskurve vorherrscht, bei der die Zinsen für eine kürzere Bindungsdauer höher liegen als Zinsen mit einer längeren, stieg im Jahresvergleichszeitraum der durchschnittliche Zins für zehnjährige Fixzinsbindungen lediglich um nominal 2,332 Prozentpunkte auf 4,076 Prozent. Für die effektive Rate, die auch Nebenkosten mit berücksichtigt, bedeutete dies für den zuvor erwähnten Kredit in Höhe von 100.000 Euro eine Verteuierung von 425,35 auf 549,82 Euro, also um monatlich 124,47 Euro bzw. jährlich 1.493,64 Euro.

Was entwickelten sich nun bei einem Neuabschluss eines 20-jährigen Fixzinskredites die Konditionen? Noch Anfang April 2022 lag der Nominalzins im Schnitt bei 1,958 Prozent (effektiv 2,42 Prozent), woraus beim „Musterkredit“ des IKI eine effektive Rate von 437,09 Euro resultierte. Letztere stieg binnen eines Jahres auf 543,96 Euro.

Anders formuliert: Wer nun ein Jahr später einen 20-jährigen Fixzinskredit (bei 25 Jahren Gesamtlaufzeit) abschließt, muss heute pro 100.000 Euro Kredit mit 1.282,44 Euro pro Jahr mehr an hinblättern als jemand, der schon ein Jahr früher den Fixzinskredit abgeschlossen hat. Im Falle eines Kreditbetrags von 300.000 Euro entspricht dies bereits einer jährlichen Verteuierung um 3.847,32 Euro!

Langjährige Fixzinsbindungen weiterhin attraktiv

Wesentlich weniger spektakulär waren die Konditionsveränderungen bei Fixzinsbindungen, zumal sich eine inverse Zinsstrukturkurve ausprägte. Betrachtet man zum 12. April 2023 den Spread zwischen den EUR-Swapsätzen mit 1 und 30 Jahren, so liegt der 30-jährige Zinssatz, 13 Prozentpunkte unter dem einjährigen, da die Märkte offensichtlich einen Wirtschaftsabschwung einpreisen. Die Zinskurve fällt bis zum 9-Jahres-Bereich ab, ist dann bis zum 15 Jahres-Bereich flach, ehe es von da an bis zu 30 Jahren um rund 45 Basispunkte weiter abwärts geht (auf ca. 2,51 Prozent).

Fazit: 4,230 Prozent p.a. bei variabel verzinsten Krediten auf 3-Monats-Euribor-Basis stehen aktuell 3,974 Prozent p.a. bei 20jährigen Fixzinsbindungen gegenüber. Dabei handelt es sich um eine Marktanomalie, die im Kontext mit jüngsten Ereignissen und Krisen zu betrachten ist. Diese grundsätzlich nicht positiven Ereignisse könnten sich jedoch als positiv für Häuselbauer und Immobilienkäufer herausstellen.

„Die Kreditzinsen sind zuletzt gestiegen, besonders im variablen Bereich, und die Kerninflation bleibt hoch. In solchen Zeiten ist es entscheidend, das richtige Zinsmodell zu wählen. Unabhängige Wohnbau-Finanz-Experten können hier unterstützen, indem sie Zugang zu über 430 Kreditprodukten in Österreich ermöglichen“, so Christoph Kirchmair, Geschäftsführer der Infina.