

So stark sind variabel verzinste Wohnbaukredite 2023 gestiegen

NEWS, IMMOBILIEN | Redaktion | 23.07.2023

Wegen Lohninflationsrisiken sowie hartnäckiger Kerninflation könnten die Zinsen in der Eurozone weiter steigen. Dabei ist die Verteuerung seit Jahresbeginn bereits jetzt enorm.



Infina-GF Christoph Kirchmair © Anna Fichtner

Vor allem die variablen Zinsen für Wohnbaukredite haben sich über das zweite Quartal 2023 im Einklang mit zwei weiteren Leitzinsanhebungen der EZB um rund 0,5 Prozentpunkte verteuert – das ist eines der Ergebnisse des "Infina Kredit Index".

Im Jahresvergleich lag die nominale Verteuerung demnach bei fast 3,8 Prozentpunkten und die effektive Monatsrate für einen Immobilienkredit in Höhe von 100.000 Euro verteuerte sich bei einer Laufzeit von 25 Jahren um 201,50 auf 589,82 Euro, also jährlich um 2.418 Euro. Und wegen Lohninflationsrisiken sowie hartnäckiger Kerninflation würde in der Eurozone die Gefahr weiter steigender Zinsen bestehen.

Ein Fünftel der Wirtschaftsleistung im Zinsrisiko

Umso verwunderlicher sei es, dass in einem Umfeld stark steigender Zinsen innerhalb des neu abgeschlossenen Wohnbaukreditvolumens der Haushalte der Anteil an variabel verzinsten Krediten zunimmt und zwar von 38,1 Prozent im Negativzinsjahr 2021 auf 57,5 Prozent im ersten Quartal 2023.

Die Wohnbauexpert:innen von Infina schätzen, dass ein Immobilienkreditvolumen privater Haushalte in Höhe von 70 bis 90 Milliarden Euro bzw. bis zu über 20 Prozent des BIP variabel verzinst ist. Vor allem zahlreiche Jungfamilien seien mittlerweile an der Grenze ihrer Belastbarkeit angelangt. Weitere Zinsanstiege hätten vermehrt Kreditausfälle und Zwangsversteigerungen zur Folge. Dieses hohe ungesicherte Kreditvolumen birgt somit ein großes Gefahrenpotenzial, welches mittels Umschuldung – insbesondere auf längere Laufzeiten – noch rasch entgegengewirkt werden könne.

Wesentlich weniger stark würden die Zinsen am langen Ende steigen, da die Märkte ab dem Verlauf des kommenden Jahres bereits sinkende Zinsen einpreisen. Ein wirtschaftlicher Abschwung und rückläufige Inflationsraten nähren diese Erwartungen.

Marktanomalie

Die Folge: Laut den Durchschnittswerten des IKI stehen am 3. Juli 2023 Nominalzinsen von 4,762 Prozent bei variabel verzinsten Krediten (auf 3-Monats-Euribor-Basis) 4,125 Prozent bei zehnjährigen und 4,025 Prozent bei 20-jährigen Fixzinsbindungen gegenüber. Das ist eine Marktanomalie. Normalerweise müssen Kreditnehmer für Fixzinsbindungen auf 10 bis 30 Jahre höhere Zinsen als bei variabel verzinsten Krediten in Kauf nehmen. Derzeit ist es aber umgekehrt und es existieren am Markt erhebliche Umschuldungschancen mit der Möglichkeit gleichzeitig die Ratenbelastung zu senken: Wer derzeit 4,75 Prozent p.a. an variablen Nominalzins bezahlt, kann unter bestimmten Bedingungen sogar in eine 20-jährige Fixzinsbindung zu 3,75 Prozent p.a. umschulden.

Den Index in voller Länge gibt es hier.

www.infina.at