

INFINA KREDIT INDEX

Trotz günstiger Fixzinssätze sind die Erwartungen gedämpft

NEWS, IMMOBILIEN, FINANZEN | 29.01.2024

Zu Jahresbeginn 2024 war eine 20-jährige Fixzinsbindung im Schnitt um 1,271 Prozentpunkte p.a. günstiger als ein variabler Zins, welcher mit entsprechenden Zinsänderungsrisiken verbunden ist.



Christoph Kirchmair, Gründer und CEO von Infina © APA/Infina

Als allgemeine Orientierungshilfe für die Kosten besicherter Wohnkredite wurde von der Infina Credit Broker GmbH, ein Kreditindex (IKI) entwickelt, der seit vielen Jahren periodisch ermittelt wird. Grundlage für den IKI sind die Daten von zwölf regionalen und überregionalen Kreditinstituten, aus denen dann die Höhe der monatlichen Kreditraten abgeleitet wird.

"Wenn sich Menschen verschulden um sich ihren Wohnraum erfüllen zu können, sollen sie frühzeitig ein Gefühl dafür entwickeln, mit welchen regelmäßigen finanziellen Belastungen sie zu rechnen haben. Aktuell erwarten die Marktteilnehmer:innen, dass die Zinsen rasch sinken werden. Wir halten dies für sehr optimistisch und bevorzugen weiterhin langfristige Fixzinssätze, die sich im Vergleich zu variablen Zinssätzen sehr günstig entwickelt haben. Gerade in diesem schwierigen und volatilen geopolitischen Umfeld ist es für Kreditnehmer:innen entscheidend, das richtige Zinsmodell zum passenden Preis zu erhalten", sagt Christoph Kirchmair, Geschäftsführer der Infina.

Bewegung auf den Zinsmärkten

Das letzte Quartal des Jahres 2023 war von erheblicher Bewegung auf den Zinsmärkten gekennzeichnet. Am Ende fielen die Zinsen zwischenzeitlich um ein Prozent, während sich die kurzfristigen Geldmarktzinsen kaum veränderten. Das führte dazu, dass der Zinsabschlag zehnjähriger Fixzinsbindungen gegenüber variabel verzinsten Krediten, basierend auf dem 3-Monats-Euribor, innerhalb von Monaten bis zum 2. Januar 2024 von 0,73 auf 1,37 Prozentpunkte stieg. Zwanzigjährige Fixzinsbindungen waren fast 1,3 Prozentpunkte günstiger als die variabel verzinsten Kreditalternative.

Zinsvorteil bei langjährigen Fixzinsbindungen auf Rekordniveau

Im Normalfall sind die Zinssätze umso höher, je länger die Zinsbindungsdauer ist. Am 2. Jänner 2023 stand laut IKI einem variablen Kreditzins von 3,389 Prozent ein durchschnittlicher Fixzinssatz über zehn Jahre von 4,023 Prozent gegenüber. Drei Monate später drehte die Zinskurve ins Inverse. Seitdem sind variabel verzinsten Wohnbaukredite teurer als Kredite mit einer 10-jährigen Fixzinsbindung.

Vom 2. Oktober 2023 bis 2. Jänner 2024 weitete sich der Zinsabschlag von 10-jährigen Fixzinsbindungen gegenüber einem variabel verzinsten Wohnbaukredit sogar von 0,726 Prozentpunkten auf 1,37 Prozentpunkte aus. Der Zinsvorteil 20-jähriger Fixzinsbindungen gegenüber variablen Alternativen stieg durchschnittlich von 0,746 auf 1,271 Prozentpunkte. Im Umkehrschluss bedeutet das konkret, dass zu Jahresbeginn 2024 eine 20-jährige Fixzinsbindung im Schnitt um 1,271 Prozentpunkte p.a. günstiger war als ein variabler Zins, welcher mit entsprechenden Zinsänderungsrisiken verbunden ist. Laut der Infina ist das eine Marktanomalie und ein absolutes Rekordniveau seit Bestehen des IKI (2013).

Schrumpfender Zinsvorteil der Fixzinssätze zu erwarten

Mit Stichtag 2. Jänner 2024 haben sich 20-jährige Fixzinsbindungen innerhalb eines Jahres im Vergleich zu variabel verzinsten Wohnbaukrediten auf 3-Monats-Euribor-Basis um 1,853 Prozentpunkte verbilligt. Diese Entwicklung könnte jedoch wieder umkehren. Wenn das eintritt, bedeutet dies für Wohnbaukreditnehmer:innen, dass die variablen Kreditzinsen zwar etwas günstiger werden, aber gleichzeitig verteuern sich langjährige Fixzinssätze spürbar.

Ausblick

Laut Infina spricht im Moment vieles dafür, dass die EZB-Leitzinsen bis in die zweite Jahreshälfte 2024 oder sogar darüber hinaus unverändert bleiben und nicht gesenkt werden. Abhängig von den maßgeblichen Marktindikatoren und der zugrundeliegenden Fixzinslaufzeit könnte der Zinssatz zur Absicherung einer Wohnbaufinanzierung mittels einer Fixzinsvereinbarung Ende 2024 deutlich über dem aktuellen Niveau liegen.

www.infina.at