

23.04.2024 | Vertrieb

Infina: Zinswende in Europa ist eingeläutet

Die Kreditspezialisten von Infina erwarten in Europa aktuell Zinssenkungen. Die Schweizerische Nationalbank hat bereits vorgelegt, und nun könnte die EZB sogar noch eine Senkung vor der Fed vornehmen.



Christoph Kirchmair, CEO Infina

© Anna Fichtne / Infina

Für die Finanzierungsexperten von Infina war es nicht weiter verwunderlich, dass die Schweizerische Nationalbank (SNB) als erste Zentralbank in Europa die Zinswende einläutete und am 21. März 2024 ihren Leitzins um 0,25 Prozentpunkte auf 1,5 Prozent senkte. In Österreich ist auch im ersten Quartal 2024 die Zinsdifferenz zwischen langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten nach wie vor attraktiv. Im Verlauf des letzten Quartals haben sich die Spread-Vorteile einer 20-jährigen Fixzinsbindung gegenüber variabel verzinsten Krediten marginal auf 1,239 Prozentpunkte eingengt, verglichen mit 1,271 Prozentpunkten zu Jahresbeginn 2024. Etwas deutlicher zurückgegangen ist der Zinsvorteil laut Infina bei zehnjähriger Fixzinsbindung, von 1,370 Prozentpunkten zu Jahresbeginn auf 1,305 Prozentpunkte am 2. April 2024.

Wagt die EZB die erste Zinssenkung vor der Fed?

Die Nominalverzinsung variabel verzinsten Kredite liegt mit 5,071 Prozent nur 2,8 Basispunkte unter dem Vorquartals-Niveau, der Peak mit 5,116 Prozent wurde bereits im Oktober 2023 erreicht, das zeigt der regelmäßig von Infina erstellte Kreditindex (IKI). Grundlage für den Kreditindex sind die Daten von zwölf regionalen und überregionalen Kreditinstituten, aus denen dann die Höhe der monatlichen Kreditraten abgeleitet wird. Da sich die aktuellen Drei-Monats-Euribor-Sätze mittlerweile rund 0,10 Prozentpunkte unter ihren Höchstwerten bewegen und sich die Indizien einer Zinsscheitel für variabel verzinsten Kredite überschritten wurde. Allerdings gibt es "Bremsfaktoren", die dazu führen könnten, dass die Zinsen auch heuer nur moderat sinken. Die von vielen erwarteten zeitnahen drei bis vier Leitzinssenkungen der EZB könnten somit nicht eintreten. Allerdings könnte die EZB historisch betrachtet erstmals nach einem Zinshoch vor der Fed ihre Leitzinsen senken. Falls die Fed jedoch über einen längeren Zeitraum ihre Zinsen nicht senkt, steht die EZB vor einer Herausforderung.

Teurer Wohnimmobilienmarkt benötigt Leitzinssenkung

Die Summe verschiedener aktueller Einzelmaßnahmen ergibt eine stabilisierende Gesamtwirkung auf den Immobilienmarkt und gleichzeitig auch auf das Wohnbaufinanzierungsgeschäft. Hinzu kommen zwar Aussichten auf moderate Zinssenkungen, aber erst bei Leitzinssenkungen von mehr als 0,5 Prozentpunkten dürfte dies eine stärkere Auswirkung auf den Wohnbaufinanzierungsmarkt haben und die Volumina werden wieder deutlicher ansteigen. Betrachtet man allerdings die makroökonomischen Rahmenbedingungen, können aktuell keine signifikanten Zinssenkungspotenziale für den Euroraum in 2024 abgeleitet werden.

Die Mieten werden sich weiterhin im Einklang mit der Inflationsrate verteuern. Und diese ist leider gerade in Österreich noch immer überdurchschnittlich hoch. Somit gibt es nur wenige Gründe mit der Schaffung von Wohneigentum zu warten, denn die Zeit arbeitet gegen die Mieter und für entschlossene Immobilienkäufer. Im Neubau-Sektor gilt dies in ganz besonderem Maße. Die kommenden Mietanstiege stehen dabei einer zu erwartenden, wenn auch in einem moderateren Tempo wie in den letzten Jahren, Fortsetzung der Immobilienpreisanstiege gegenüber. Langjährige Fixzinsbindungen bei Wohnbaukrediten sind für Kreditnehmer dabei weiter die beste Wahl. Dies gilt sowohl für Neukredite als auch für bestehende und zu optimierende Wohnbaukredite. (gp)

Kredit-indikator	Fixzinskredit 10 Jahre			Variabel verzinst 3-Mo-Euribor*				
	Datum	Nominal-zins	Effektiv-zins**	Rate effektiv**	Marge	Nominal-zins	Effektiv-zins**	Rate effektiv**
	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
	02.01.2023	4,023 %	4,57 %	546,75	1,227 %	3,389 %	3,90 %	511,23
	03.04.2023	4,076 %	4,63 %	549,82	1,177 %	4,230 %	4,80 %	558,66
	03.07.2023	4,125 %	4,68 %	552,60	1,165 %	4,762 %	5,37 %	589,82
	02.10.2023	4,390 %	4,97 %	568,00	1,165 %	5,116 %	5,75 %	611,06
	02.01.2024	3,729 %	4,26 %	530,11	1,194 %	5,099 %	5,73 %	610,06
	02.04.2024	3,766 %	4,30 %	532,16	1,188 %	5,071 %	5,70 %	608,32

* Variabel verzinsten Kredit auf Basis 3-Monats-Euribor, monatliche Kreditraten in Euro, ** Kreditbetrag EUR 100.000,-, Laufzeit 25 Jahre. Die Effektivzinskalkulation erfolgt gemäß den Standardwerten des INFINA-Kreditrechners unter www.infina.at.