



## **Infina Kredit Index (IKI): Zinswende in Europa eingeläutet**

Es war 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 % senkte. In Österreich ist auch im ersten Quartal 2024 die Zinsdifferenz zwischen langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten nach wie vor attraktiv.

Fotocredit: APA/Infina



Christoph Kirchmair Geschäftsführer INFINA

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 10-jähriger Fixzinsbindungen, von 1,370 Prozentpunkten zu Jahresbeginn auf 1,305 Prozentpunkte am 2. April 2024.

**Zinserwartungen und wagt die EZB die erste Zinssenkung vor der FED?**

Die Nominalverzinsung variabel verzinsten Kredite liegt mit 5,071 % nur 2,8 Basispunkte unter dem Vorquartals-Niveau, der Peak mit 5,116 % im IKI wurde bereits im Oktober 2023 erreicht. Da sich die aktuellen 3-Monats-Euribor-Sätze mittlerweile rund 0,10 Prozentpunkte unter ihren Höchstwerten bewegen und sich die Indizien einer Zinswende in Europa immer mehr verdichten, erscheint es plausibel, dass der 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 von über 0,5 %**

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.

**Fazit: 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**

**sind für Kreditnehmer dabei weiter die beste Wahl. Dies gilt sowohl für Neukredite als auch für bestehende und zu optimierende Wohnbaukredite.**

Für Rückfragen und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## **Über Infina**

Infina ist ein unabhängiges, österreichweit tätiges Beratungsunternehmen und Betreiber der führenden Omnichannel-Plattform für Immobilienfinanzierungen Profin. Kunden und Partner profitieren von der Größe des Unternehmens am Markt und dem Anspruch, für jeden Kunden die passende Finanzierung zu finden.

Die eigenentwickelte Kreditplattform nutzen bereits mehr als 500 Vertriebspartner, denen über 430 Kreditprodukte österreichischer und deutscher Banken und Kreditinstitute zur Verfügung stehen. Mit der eigenen Vertriebsorganisation ist Infina als Wohnbau-Finanz-Experte über 100-mal in ganz Österreich vertreten. Im Jahr 2001 gegründet, vermittelt das Unternehmen aktuell erfolgreich Finanzierungen an über 120 Banken und Bausparkassen.

Infina trägt durch die Digitalisierung der Prozesse in Profin aktiv zum technologischen Wandel bei und bietet die modernste Form der Netzwerk-Kooperation für Partner an. Mit Einführung des End-to-end Prozesses wurden alle Parteien, die an einer Transaktion beteiligt sind, eingebunden. Damit bietet Infina ein integriertes Geschäftsmodell an, das Experten für Dienstleistungen rund um den Immobilienkauf digital vernetzt. Mit einem Neugeschäftsvolumen von mehr als 1 Milliarden Euro im Jahr 2023 ist Infina Marktführer bei der freien und digitalen Vermittlung privater Immobilienfinanzierungen in Österreich.