

IKI  
01|2020

INFINA

# Infina Kredit Index

Trends des Kreditmarktes verständlich dargestellt





## Wohnbaukredite – ist der Zinsboden bereits erreicht?

Als allgemeine Orientierungshilfe für die gefühlten Kosten besicherter Wohnkredite wurde von der INFINA Credit Broker GmbH, Österreichs führendem Wohnbau-Finanz-Experten, der Infina Kredit Index (IKI) entwickelt, der mittlerweile seit mehr als sechs Jahren in Verwendung ist:

„Eine Investition in Immobilien ist nicht alltäglich und eine erhebliche Belastung für private Haushalte. Wenn sich Menschen verschulden um sich ihren Wohnraum erfüllen zu können, sollen sie frühzeitig ein Gefühl dafür entwickeln mit welchen regelmäßigen finanziellen Belastungen zu rechnen ist. Wir wollen, dass der Markt für Wohnkredite für Otto Normalverbraucher transparenter wird. Dabei geht es nicht um die Abbildung einer Standardkondition, die für jeden Kreditfall zutrifft, sondern um das Aufzeigen von laufenden Entwicklungen und auch Zinstrends“, führt Christoph Kirchmair, Geschäftsführer von Infina aus.

Grundlage für den IKI sind die Daten von 12 regionalen und überregionalen Kreditinstituten, aus denen dann die monatlichen Kreditraten für den IKI abgeleitet wird. Genauere Details sind dem Factsheet zu entnehmen. Der Infina Kredit Index wird quartalsweise jeweils im ersten Monat eines Quartals publiziert. Der nächste Kredit Index wird im April 2020 bekanntgegeben.

### Kreditmarkt-Trend 02.01.2017 bis 02.01.2020:

Kredit-indikator	Fixzinskredit 10 Jahre			Variabel verzinst 3-Mo-Euribor*				
	Datum	Nominal-zins	Effektiv-zins**	Rate effektiv**	Marge	Nominal-zins	Effektiv-zins**	Rate effektiv**
	02.01.2017	2,055%	2,49%	441,00	1,385%	1,067%	1,48%	392,98
	03.04.2017	2,073%	2,51%	441,83	1,344%	1,014%	1,43%	390,33
	03.07.2017	2,104%	2,55%	443,33	1,313%	0,982%	1,38%	388,42
	02.10.2017	1,973%	2,42%	436,75	1,512%	1,183%	1,60%	397,85
	02.01.2018	1,892%	2,33%	432,60	1,487%	1,158%	1,57%	396,90



Datum	Nominalzins	Effektivzins**	Rate effektiv**	Marge	Nominalzins	Effektivzins**	Rate effektiv**
03.04.2018	1,975%	2,42%	436,78	1,478%	1,150%	1,56%	396,54
29.06.2018	1,863%	2,31%	431,27	1,376%	1,055%	1,46%	392,04
01.10.2018	1,811%	2,25%	428,72	1,315%	0,998%	1,40%	389,37
02.01.2019	1,823%	2,26%	429,33	1,338%	1,028%	1,43%	390,74
01.04.2019	1,614%	2,04%	418,93	1,228%	0,918%	1,32%	385,46
01.07.2019	1,438%	1,86%	410,43	1,238%	0,892%	1,30%	384,43
01.10.2019	1,170%	1,58%	397,48	1,121%	0,693%	1,09%	375,27
02.01.2020	1,245%	1,66%	401,06	1,148%	0,769%	1,17%	378,79

\* Variabler Kredit auf Basis 3-Monats-Euribor, monatliche Kreditraten in Euro

\*\* Die Effektivzinskalkulation erfolgt gemäß den Standardwerten des INFINA-Kreditrechners unter [www.infina.at](http://www.infina.at)

## Neue Rahmenbedingungen

Nach einem Quartal, in dem zwischenzeitlich ein weltweites Anleihevolumen von 17 Billionen Dollar Negativrenditen aufwies, folgte im 4. Quartal eine Gegenbewegung am langen Zinsende und sogar die Geldmarktzinsen hatten sich wieder etwas verteuert. Da Volkswirte in absehbarer Zeit von keiner Rezession ausgehen und die US-Wirtschaft im 3. Quartal mit 2,1% um 0,2 Prozentpunkte stärker wuchs als in der ersten Vorausschätzung, beschloss die amerikanische Notenbank (Fed) eine Zinssenkungspause. Die Futures-Märkte preisen nun bereits bis weit in die Sommermonate 2020 gleichbleibende Leitzinsen ein. Laut Fedwatch-Tool der CME liegt die am Markt eingepreiste Wahrscheinlichkeit gleichbleibender Leitzinsen bis zur Fed-Sitzung am 5. November noch immer bei 50% (per 8.1.). Die Wahrscheinlichkeit einer Zinsanhebung um 25 Basispunkte beträgt 5,4%. Dem steht aber eine Wahrscheinlichkeit einer Senkung von 44,6% gegenüber. Ein wesentlicher Punkt ist der weiterhin starke Arbeitsmarkt in den USA. Die Arbeitslosenquote in den USA liegt im November mit 3,5% auf einem 50-Jahres-Tief. Gleichzeitig stiegen die Stundenlöhne auf Jahressicht um 3,1% und auch die Inflationsrate überschritt mit 2,1% knapp das Inflationsziel der Fed (2%).



Infina Kredit Index  
27.01.2020

IKI

Infina Kredit Index

Im Euroraum zeigt die Privatwirtschaft in einschlägigen Einkaufsmanager-Indizes von IHS Markit konjunkturelle Stabilisierungstendenzen auf niedrigem Aktivitätsniveau. Gleichzeitig ist das Wachstum der europäischen Exportwirtschaft noch intakt und im Handelskonflikt haben die USA und China bereits eine Teileinigung erzielt. Darüber hinaus sind insbesondere die Lagerbestände in den USA auf niedrigem Niveau, sodass bald eine Welle der Nachbestellungen bei der Industrie eintreffen könnte. Zwar scheint es so, dass die neue EZB-Präsidentin, Christine Lagarde den geldpolitischen Kurs ihres Vorgängers Mario Draghi fortsetzt. Doch voraussichtlich ist dies nur in der Übergangszeit bis die neue geldpolitische Strategie steht. Gegenwärtig findet nämlich eine Überarbeitung sämtlicher strategischer Ansätze der EZB statt, ein Prozess, der noch bis tief in die zweite Jahreshälfte 2020 anhalten dürfte. Auch kündigte Lagarde an, um einen Konsens im EZB-Rat bemüht zu sein. Dies deutete eine Annäherung an die restriktive deutsche Linie an. Jedenfalls dürfte Lagarde bemüht sein, die im EZB-Rat nun über Jahre entstandenen Gräben zwischen zwei Lagern zu überwinden. Damit einhergehen könnte mittelfristig eine langsame Normalisierung des Zinsniveaus im Euroraum.

## Gegenbewegung mit Zinsanstieg

Nach dem massiven Zinsrückgang im Sommer 2019, folgte bis zum Jahresausklang eine Gegenbewegung als Antwort auf die geänderten Rahmenbedingungen. Beispielsweise kletterte der für 10jährige Fixzinsbindungen relevante 10-Jahres Euribor ICE Swapsatz von 2. Oktober 2019 bis 2. Jänner 2020 um 32 Basispunkte (bzw. 0,32 Prozentpunkte) wieder in den positiven Bereich von 0,15%. Gleich um 35 Basispunkte auf 0,54% stieg der 20-Jahres Euribor ICE Swapsatz. Selbst bei den kurzfristigen Geldmarktsätzen – relevant für variabel verzinsten Kredite – kam etwas Bewegung ins Spiel: Der geläufige Indikator, 3-Monats-Euribor, erhöhte sich beispielsweise um 4,9 Basispunkte auf -0,379%. Das bedeutet: Das Ausmaß des Negativzinses hat sich über das vergangene Quartal sogar etwas verringert.

## Zinssätze – Wettbewerb hält die Margen der Kreditinstitute in Schach

Während also die Zinsindikatoren im letzten Quartal 2019 etwas anstiegen, verschärfte eine expansive Vergabe von Wohnkrediten und die Präsenz einiger ausländischer Banken am heimischen Kreditmarkt den Konditionswettbewerb. Die Neukreditvergabe von Wohnbaukrediten stieg dabei in Österreich laut Statistik der Österreichischen Nationalbank (OeNB) in den ersten 11 Monaten

[infina.at](http://infina.at)

INFINA Credit Broker GmbH

Firmensitz T 0 512 584 380  
6020 Innsbruck F 0 512 584 380 14  
Brixner Straße 2/4 office@infina.at

Handelsgericht Innsbruck FN 209934b  
UID ATU 51769803 DVR 3002451  
GISA (Reg.Nr.): 21141089

UniCredit Bank Austria AG  
IBAN AT67 1200 0504 1433 1700  
BIC BKAUATWW



Infina Kredit Index  
27.01.2020

IKI

Infina Kredit Index

2019 im Vergleich zum Vorjahr um 11,2% auf 18,9 Mrd. Euro. Wohnungseigentum wird also in einem Land mit günstigen Sozialwohnungen und geregelten Mieten für Altbauten (Richtwerte) immer populärer, wobei aber auch die vorerst weiterhin anziehenden Immobilienpreise den gesamten Kreditbedarf ansteigen lassen.

In diesem Umfeld sind die Margen der Kreditinstitute im 4. Quartal 2019 lediglich marginal gestiegen. 3 Banken der Marktstichprobe reduzierten die Margen über den Quartalszeitraum, während 3 Institute ihre Aufschläge anhoben und 6 sie unverändert ließen. Auf Jahressicht haben sich die durchschnittlichen variablen Nominalzinsen (auf Basis 3-Monats-Euribor) hingegen von 1,028 auf 0,769% beträchtlich verringert. Bei einem 100.000 Euro Wohnkredit mit 25jähriger Laufzeit lag die Entlastung bei der effektiven monatlichen Kreditrate auf Jahressicht bei 11,95 Euro (auf 378,79 Euro). Die Bandbreite der Aufschläge verengte sich zwar zwischen Anfang Juli und Anfang Oktober wieder von 0,725 auf 0,50 Prozentpunkte, weitete sich aber dann wieder auf 0,75 Prozentpunkte (0,625 bis 1,375 Prozentpunkte) aus. Hier zeigt sich bereits das Spannungsfeld, in dem sich die Kreditinstitute befinden. Einerseits werden höhere Margen gewünscht, andererseits sollen aber in dem Wettbewerb keine Marktanteile abgegeben werden. Manche Banken haben sich dabei aus geschäftspolitischen Gründen für höhere Margen entschieden, während andere via aggressiver Konditionenpolitik versuchen Neukunden zu gewinnen.

## Günstige Fixzinskredite – trotz leichter Gegenbewegung

Fixzinskredite haben sowohl für Banken als auch deren Kunden den Vorteil der längerfristigen Kalkulierbarkeit über die Dauer der Fixzinsbindung. Für die kommenden 10 Jahre ist dabei das geldpolitische Szenario sehr unsicher. Die Möglichkeiten reichen von einer schrittweisen Normalisierung im Falle einer stabilen Weltkonjunktur bis hin zu negativen Leitzinsen der EZB im Falle einer erneuten Rezession mit Bankenkrise. Dies erklärt auch, weshalb bei den 10jährigen Fixzinsen die relative Verbilligung der Konditionen bei Neuabschluss höher ist, als beispielsweise bei den 20jährigen Fixzinsbindungen. Während der 10Jahres-Euribor ICO Swapsatz um 31,8 Basispunkte stieg, verteuerte sich die 10jährige Fixzinsbindung um lediglich 7,5 Basispunkte auf 1,245%. Indessen lag die absolute Verteuerung 15jähriger Fixzinsbindungen bei 14,7 Basispunkten (auf 1,472%) und jene bei 20jähriger Bindung sogar bei 21,3 Basispunkten (von 1,446 auf 1,659%).

Diese Entwicklung erstreckte sich quer über das Bankenspektrum. Daraus

[infina.at](http://infina.at)

INFINA Credit Broker GmbH

Firmensitz T 0 512 584 380  
6020 Innsbruck F 0 512 584 380 14  
Brixner Straße 2/4 office@infina.at

Handelsgericht Innsbruck FN 209934b  
UID ATU 51769803 DVR 3002451  
GISA (Reg.Nr.): 21141089

UniCredit Bank Austria AG  
IBAN AT67 1200 0504 1433 1700  
BIC BKAUATWW



Infina Kredit Index  
27.01.2020

IKI

Infina Kredit Index

resultiert eine gestiegene Markthomogenität, was sich aus den Konditionsbandbreiten zwischen günstigstem und teuersten Institut ablesen lässt. Die Bandbreite betragen im letzten Quartal 2019 nämlich nur noch 0,55 Prozentpunkte Unterschied bei 10jährigen Fixzinsbindungen und jeweils 0,375 bzw. 0,36 Prozentpunkte bei 15- und 20jährigen Bindungsdauern.

### **Ausblick: Kredite bleiben noch günstig**

Solange die Strategie der EZB überarbeitet wird, ist mit keinen nennenswerten Änderungen der Geldpolitik zu rechnen. Gleichzeitig steigen die Wohnimmobilienpreise, zumindest in einigen Teilbereichen, weiter. Die im Ausblick zum Infina Kredit Indikator Q3 2019 erwartete gesonderte Verbilligung 10jähriger Fixzinsbindungen ist bereits eingetreten und sogar im besonders langen Fixzinsspektrum von 25 oder gar 30 Jahren gibt es vereinzelt Top-Konditionen, sofern so lange Fixzinssätze durch Kreditinstitute überhaupt angeboten werden. Ein anhaltender Faktor bleibt darüber hinaus die Präsenz ausländischer Kreditinstitute am heimischen Kreditmarkt, was vor allem Kreditnehmer mit guter Bonität bzw. Eigenmitteln begünstigt.

Von Seiten der FMA sind im aktuellen Marktumfeld keine größeren Einschränkungen zu erwarten. Was allerdings im Zuge der Umsetzung des HIKrG durch die Kreditinstitute am Markt auffällt, ist die Tendenz mehr Eigenmittel zu fordern und etwas restriktiver bei längeren Kreditlaufzeiten zu werden. Trotzdem ist aufgrund der Angebotsvielfalt im Markt der Gestaltungsspielraum von Finanzierungen noch enorm. Daran sollte sich auch in nächster Zeit nichts ändern. Allerdings könnte das Ausbleiben einer globalen Rezession ab 2021 seitens der EZB zu einer schrittweisen Normalisierung des Zinsgefüges (Ende des negativen Einlagenzinses für Banken bei der EZB und leicht positiver Hauptrefinanzierungssatz) führen.

Die INFINA Credit Broker GmbH ist als unabhängiger Marktplatz für Kreditkunden, Kreditinstitute und Kreditberater österreichweit tätig. Über ein Expertennetzwerk und mehr als 90 Standorte bietet Infina aktuell Zugang zu mehr als 100 Banken, Bausparkassen und Leasinggesellschaften.

**Rückfragen an:** Mag. Peter Hrubec (peter.hrubec@infina.at)

[infina.at](https://www.infina.at)

INFINA Credit Broker GmbH

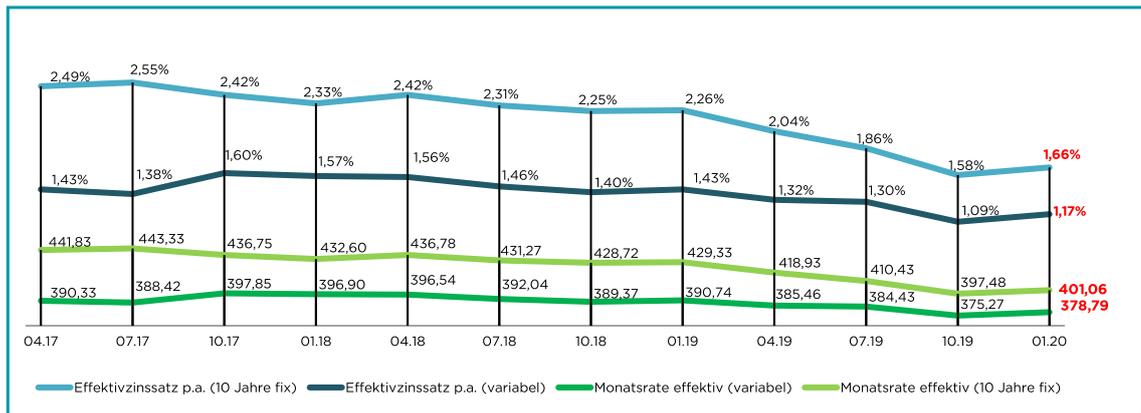
Firmensitz T 0 512 584 380  
6020 Innsbruck F 0 512 584 380 14  
Brixner Straße 2/4 office@infina.at

Handelsgericht Innsbruck FN 209934b  
UID ATU 51769803 DVR 3002451  
GISA (Reg.Nr.): 21141089

UniCredit Bank Austria AG  
IBAN AT67 1200 0504 1433 1700  
BIC BKAUATWW



## Infina Kredit Index (IKI) Benchmark für Wohnkredit-Kosten



Der IKI wird als Nominal- und Effektivzins sowie als Monatsrate für einen Wohnkredit in Höhe von EUR 100.000,-- angegeben. Die enthaltenen Nebenkosten entsprechen marktüblichen Standardwerten gem. Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz. Für den Index wurden zwei häufig anzutreffende besicherte Wohnkreditfälle unterstellt.

Es wird von folgenden Parametern ausgegangen:

- Kreditbetrag EUR 100.000,--
- Vertragslaufzeit 25 Jahre
- Rückzahlung monatliche Pauschalrate

Zu Grunde liegende Kunden- bzw. Objektparameter:

- Neubau, der Wohnbaubank-Bedingungen erfüllt
- Kunde mit guter Bonität ohne KSV-Eintrag
- Beleihung max. 80% (des Schätzwertes)
- keine Wohnbauförderung

Die Werte des Index entsprechen dem Durchschnitt der Konditionen von 12 überregionalen sowie regional tätigen Kreditinstituten. Die einzelnen Konditionen ergeben sich entweder aus tatsächlich abgewickelten Fällen oder aufgrund konkreter Anfragen bei den betreffenden Instituten.

Auf Quartalsbasis werden zwei Teilindizes ermittelt:

\*Die Effektivzinskalkulation erfolgt gemäß den Standardwerten des Infina-Kreditrechners unter [www.infina.at](http://www.infina.at)

Fixzins 10 Jahre Euro Swap			
Datum	Zins (nominal)	Zins (effektiv)*	Monatsrate EUR
01.10.19	1,811%	2,25%	428,72
02.01.19	1,823%	2,26%	429,33
01.04.19	1,614%	2,04%	418,93
01.07.19	1,438%	1,86%	410,43
01.10.19	1,170%	1,58%	397,48
02.01.20	1,245%	1,66%	401,06

Variabel Euribor 3 Monate*			
Datum	Zins (nominal)	Zins (effektiv)*	Monatsrate EUR
01.10.19	0,998%	1,40%	389,37
02.01.19	1,028%	1,43%	390,74
01.04.19	0,918%	1,32%	385,46
01.07.19	0,892%	1,30%	384,45
01.10.19	0,693%	1,09%	375,27
02.01.20	0,769%	1,17%	378,79