

IKI  
10|2021

INFINA

# In fina Kredit Index

Die Inflation und ein Zinsparadies mit Fragezeichen?





## Die Inflation und ein Zinsparadies mit Fragezeichen?

Als allgemeine Orientierungshilfe für die gefühlten Kosten besicherter Wohnkredite wurde von der INFINA Credit Broker GmbH, Österreichs führendem Wohnbau-Finanz-Experten, ein Kreditindex (IKI) entwickelt, der mittlerweile mehr als drei Jahre in Verwendung ist:

„Wenn sich Menschen verschulden um sich ihren Wohntraum erfüllen zu können, sollten sie frühzeitig ein Gefühl dafür entwickeln mit welchen regelmäßigen finanziellen Belastungen sie teilweise über Jahrzehnte zu rechnen haben. Gerade in der aktuellen Situation, in der die Preise von Immobilien und die Baukosten stark steigen, ist das ganz besonders wichtig!“ führt Christoph Kirchmair, Geschäftsführer der Infina aus.

Grundlage für den IKI sind die Daten von 12 regionalen und überregionalen Kreditinstituten, aus denen dann die Höhe der monatlichen Raten abgeleitet wird. Genaue Details sind dem Factsheet zu entnehmen. Der Infina Kredit Index wird quartalsweise publiziert. Der nächste Infina Kredit Index wird im Jänner 2022 bekanntgegeben.

### Kreditmarkt-Trend 01.10.2018 bis 01.10.2021:

Datum	Fixzinskredit 10 Jahre			Variabel verzinst 3-Mo-Euribor*			
	Nominal- zins	Effektiv- zins**	Rate effektiv**	Marge	Nominal- zins	Effektiv- zins**	Rate effektiv**
01.10.2018	1,811 %	2,25 %	428,72	1,315 %	1,998 %	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



Datum	Nominal-zins	Effektiv-zins**	Rate effektiv**	Marge	Nominal-zins	Effektiv-zins**	Rate effektiv**
02.01.2020	1,245 %	1,66 %	401,06	1,148 %	0,769 %	1,17 %	378,79
01.04.2020	1,195 %	1,61 %	398,64	1,221 %	0,878 %	1,28 %	383,78
01.07.2020	1,120 %	1,53 %	395,14	1,162 %	0,745 %	1,14 %	377,67
01.10.2020	1,145 %	1,56 %	396,33	1,156 %	0,658 %	1,05 %	373,70
04.01.2021	1,106 %	1,52 %	394,41	1,173 %	0,627 %	1,02 %	372,27
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

\* 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)

## Inflation gewinnt an Eigendynamik

Von 2010 bis 2020 herrschte eine disinflationäre Phase mit kurzem inflationärem Intermezzo zu Beginn. Meist lag die Inflationsrate in den USA und Europa unter 2%, jener Orientierungsgröße, die Notenbanken als ideales Preisstabilitätsziel erachten. Digitalisierung und transparente Preisvergleiche durch den Online-Handel wirkten dabei unter anderem disinflationär. Ironischerweise aber auch gerade ein Marktmechanismus, der durch die aggressiv lockere Geldpolitik der Notenbanken in Gang gesetzt wurde, und der die Inflationsrate in Richtung 2 % hätte bringen sollen. Das äußerst niedrige Zinsniveau ermöglichte nämlich Firmen das Überleben, die unter normalen Marktzinsbedingungen insolvent geworden wären. Also blieben diese sogenannten „Zombiefirmen“ im Markt, was das Angebot erhöhte und auch die Pricing-Power der gesunden Unternehmen begrenzte. Die Folge: Niedrigere Preise.

Ein Katalysator für eine Inflationswende war die Corona-Krise, denn restriktive Seuchenbekämpfungsmaßnahmen der Regierungen führten zu Lieferkettenunterbrechungen, die bis heute anhalten. Immer mehr werden elektronische Komponenten,



Infina Kredit Index  
28.10.2021

IKI

Infina Kredit Index

wie Mikrochips, knapper, so dass deswegen vor allem in der Autoindustrie immer häufiger die Bänder stillstehen. Die Seetransportkapazitäten halten sich wegen eines akuten Containermangels in engen Grenzen, sodass sich im asiatischen Raum die Seefrachtraten bereits vervielfachten. An Land mangelt es indessen an LKW-Fahrern, was die Warenversorgung der Supermärkte gefährdet – ein Phänomen, das vor allem Großbritannien nun nach dem Brexit betrifft.

Gleichzeitig herrscht eine Energiekrise infolge einer Knappheit an Erdgas und Kohle als Energieträger. In der Folge haben sich die Erdgas- und Kohlepreise vervielfacht und auch der Ölpreis (Brent Crude) liegt per 15.10. auf Jahressicht 97 % im Plus. Hintergrund: In China herrscht wegen eines Handelskonfliktes mit Australien Kohleknappheit, während in Europa sich die Energiewende kritisch bemerkbar macht. Wegen vermehrter Regentage und weniger Wind ist die Stromproduktion aus erneuerbaren Energieträgern heuer gesunken und somit der Bedarf an fossilen Energieträgern gestiegen. Und in den USA kamen einige Sonderfaktoren zusammen: Eine Kältewelle in Texas führte in den Wintermonaten zum Ausfall von Stromerzeugungsanlagen. Als Verarbeitungs- und Handhabungsgeräte an Strom verloren, ging die Versorgung mit Erdgas zurück, was zur Stilllegung gasbefeuerter Kraftwerke führte und die Stromknappheit erneut verschärfte. Im Sommer führte eine Hitzewelle in den USA wegen erhöhten Strombedarfs für Klimaanlage zu einem Rückgang der Gasvorräte.

Erneut explodierten die Preise für Holz (Bauboom in den USA), diverse Industriemetalle und infolge schlechter Witterungsbedingungen und Ernten auch jene von manchen Agrar-Rohstoffen (z.B. Mais auf Jahressicht +32 % und Kaffee um 86 %).

Die Folge: Die Inflationsraten gewinnen weltweit auf breiter Front an Dynamik. In den USA stieg sie von Jänner bis September 2021 von 1,4 auf 5,4 %, und somit den höchsten Stand seit Sommer 2008. Dort verharrte sie auch im Juli 2021, ehe nach 5,3 % im August bis September wieder eine Rückkehr auf 5,4 % folgte. Dabei zeigten sich im September 2021 folgende Preistreiber in den USA: Energiepreiskomponente (+24,8 %, insbesondere bleifreies Benzin wurde auf Jahressicht um 43,3 % teurer) und gebrauchte PKWs und Trucks (+24,4 %). Im Euroraum stieg die Inflationsrate von 0,9 % im Jänner auf 3,4 % ebenfalls befeuert von der Energiepreiskomponente, die um 17,4 % anstieg.

[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  
28.10.2021

IKI

Infina Kredit Index

## Stimmungsumschwung in geldpolitischen Entscheidungsgremien

Für diese Entwicklungen und die Aussichten hoher Lohnforderungen der Gewerkschaften (gleichbedeutend mit dem Anlaufen der Lohn-Preis-Spirale) sind die offiziellen Inflationsprognosen der Notenbanken noch äußerst moderat. Die Fed schätzt die Inflation der individuellen Konsumausgaben (PCE-Inflation) im September auf 4,2 % für 2021 (Juni-Prognose: 3,4 %) und in den darauffolgenden Jahren sollte bereits wieder ein Rückgang auf je 2,2 % erfolgen. Die EZB geht indessen für 2021 von 2,2 % und für 2022 und 2023 lediglich von 1,7 bzw. 1,5 % aus – und dies nach einer „Aufwärtsrevision“ der Werte gegenüber den Projektionen vom Juni. Lange Zeit sprach auch die Fed nur von einer temporären Inflation. Doch schon alleine der gesunde Hausverstand besagt, dass diesmal die Gewerkschaften eine Schlüsselrolle spielen werden und diese ihren fairen Inflationsausgleich fordern. In den USA haben sich im September 2021 bereits die wöchentlichen Löhne auf Jahresbasis um 4,6 % verteuert.

Nicht umsonst schlug in der Kommunikation der Fed am 28. September 2021 die Stimmung um und Fed Chairman, Jerome Powell gab vor einem Senatsausschuss sinngemäß folgendes Statement: „Ein Anstieg der Preise und Einstellungsschwierigkeiten nach der Corona-Krise könnte länger anhalten als erwartet. Sollte sich die Inflation verfestigen, werde die Fed sicherlich reagieren und ihre Werkzeuge einsetzen“. Entsprechend preisen die Fed-Fund-Futures bereits eine frühere erstmalige Leitzinsanhebung der Fed ein: Noch vor wenigen Wochen vermutete man die Fed-Sitzung am 14. Dezember 2022. Mittlerweile sollte die Leitzins-Wende bereits am 27. Juli 2022 vollzogen werden und zwar mit einer erwarteten Wahrscheinlichkeit (per 15.10.) von 55,6 %. Vor einem Monat preisten die Futures lediglich eine Wahrscheinlichkeit von 13,4 % ein. Mittlerweile gilt es in den USA als faktisch ausgemacht, dass die Fed ab November mit der Drosselung ihrer Anleihekäufe (aktuelles Volumen 120 Mrd. USD monatlich) beginnen wird.

Auch innerhalb der EZB mehren sich die Stimmen für einen Rückzug aus dem laufenden Pandemieprogramm. Sie will im vierten Quartal 2021 die Anleihekäufe im Rahmen des 1,85 Billionen Euro schweren und bereits zu gut 70 % ausgeschöpften Pandemie-Notkaufprogramms (Pandemic Emergency Purchase Programme, kurz PEPP) leicht zurückfahren. Im Dezember entscheidet der EZB-Rat darüber, ob das Programm wie bislang vorgesehen am 31. März 2022 ausläuft, oder bis zum nächsten Juni verlängert wird. Für eine Drosselung sprechen aber folgende von EZB-Präsidentin, Christine Lagarde am 9. September angeführte Entwicklungen: „Die Zeichen stehen gut für ein kräftiges Wachstum im dritten Quartal“ und: „Auch die Lage am Arbeitsmarkt verbessert sich rasant, was steigende Einkommen und höhere Ausgaben verheißt. Die Arbeitslosigkeit sinkt, und

[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  
28.10.2021

IKI

Infina Kredit Index

gegenüber dem Höchststand von 2020 sind 28 Millionen Menschen weniger in Programmen zur Arbeitsplatzsicherung eingebunden“.

## Reaktionen an der Zinsfront

In den USA stiegen über das zweite Quartal die Renditen zehnjähriger US-Staatsanleihen von 1,44 auf 1,53 %, wobei allerdings am 2. August ein Zwischentief von 1,17 % erreicht wurde. In der Eurozone sind indessen die Renditen zehnjähriger deutscher Bundesanleihen von minus 0,19 am 1. Juli bis 1. Oktober auf minus 0,23 % gesunken, ehe bis 14. Oktober ein Anstieg auf minus 0,14 % einsetzte.

Nimmt man die für langjährige Fixzinsbindungen relevanten EUR-Swapsätze, dann war auch dort folgende Entwicklung zu beobachten:

Der 10Jahres-EUR-Swapsatz stieg von Ende Juni 2021 bis Ende September 2021 um 6,2 Basispunkte (BP) auf 0,16 %, der 15Jahres-EUR-Swapsatz um 4,3 BP auf 0,40 %, während sich der 20jährige EUR-Swapsatz um 3 BP auf 0,502 % verteuerte. Indessen blieb der 3-Monats Euribor nahezu unverändert auf minus 0,547 %. Europa hinkt wegen längerer Lockdown-Maßnahmen den USA konjunkturell hinterher. Die Arbeitslosigkeit liegt im August im Euroraum noch immer bei 7,5 % vgl. mit 5,2 % in den USA. Kaum hatte sich im zweiten Quartal das Wirtschaftswachstum beschleunigt, verlor es kurz darauf wieder an Dynamik. Allerdings sprechen die inflationären Entwicklungen für Zinsmaßnahmen der EZB, was aufgrund einer gewissen Volatilität der Zinssätze am langen Ende im Oktober zu Ausschlägen nach oben führte. Am 12. Oktober erreicht beispielsweise der 20Jahres-EUR-Swapsatz einen Peak von 0,622 %, eine Entwicklung, die sich mit anhaltend inflationären Tendenzen bei soliden Konjunkturdaten weiter fortsetzen könnte.

## Immobilienboom begünstigt weiterhin Vergabe von Wohnbaukrediten

Der Anstieg der Wohnimmobilienpreise im Euroraum beschleunigt sich laut Eurostat weiter. Lag der aggregierte Anstieg im dritten Quartal 2020 noch bei 5,0 %, so beschleunigte er sich im zweiten Quartal 2021 auf 6,8 % (EU: 7,3%). EU-weit die stärksten Preissteigerungen gab es in Estland (16,1 %), Dänemark (15,6 %), Tschechien (14,5 %), Luxemburg (13,6 %), Litauen (13,3 %) und den Niederlanden (12,8%). In Österreich lag der Anstieg bei 11,7 % - eine Entwicklung, die sich auch mit dem Wohnimmobilienpreisindex, veröffentlicht von der Österreichischen Nationalbank (OeNB), deckt: Bundesweit stiegen demnach im zweiten Quartal die Wohnimmobilienpreise um 11,7 %, wobei sich der Boom immer mehr in die Speckgürtel der Großstädte und von dort in die nächstgelegenen ländlichen Gegenden mit guter

[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  
28.10.2021

IKI

Infina Kredit Index

Verkehrsanbindung verlagert. Ergebnis: Außerhalb Wiens stiegen die Wohnimmobilienpreise um 12,8 % und die Preise gebrauchter Wohnungen um satte 14,3 %.

Der Index für das Verhältnis von Immobilienpreisen zum Einkommen ist in Österreich von 2016 bis zum ersten Quartal 2021 von 105,5 auf 130,2 Punkte gestiegen – ein Plus von 23,4 %. Noch stärkere Anstiege verzeichneten Luxemburg (31,1 %), Portugal (30,1 %) und die Niederlande (29,4 %) verglichen mit einem Anstieg von 22,7 % in Deutschland. Mittlerweile liegen die Wohnungsmietrenditen je nach Lage und Region nur noch zwischen 2 und 5 %, in der Wiener Innenstadt teils unter 1 %. In Wien und Innsbruck kosten neue Wohnungen bereits teils 10.000 Euro pro m<sup>2</sup> und mehr. Doch die Gesamtverschuldung hielt sich in Österreich in Grenzen, da vor allem reiche Privatpersonen, Stiftungen und Institutionen einkaufen und diese bezahlen häufig mit Eigenmitteln. Daher ist der Anteil der Wohnbaukredite am BIP von 2016 bis 2020 in Österreich lediglich von 27,6 auf 32,3 % gestiegen. Kritischer sind da schon die 99,1 % am BIP in Dänemark und die jeweils 76,8; 61,9 bzw. 56,6 % in Schweden, den Niederlanden und Luxemburg. Die Wohnbaukredite in Prozent des verfügbaren Einkommens liegen in Österreich noch bei überschaubaren 52,7 % im Jahr 2019, verglichen mit 212,5 % in Dänemark oder 142,1 % in Schweden.

Trotzdem gibt es gewisse Überhitzungstendenzen am heimischen Immobilienmarkt: Der von der OeNB veröffentlichte Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien in Wien und Gesamtösterreich deutet im zweiten Quartal 2021 auf eine zunehmende Überhitzung hin – insbesondere in Wien (Abweichung von 28,2 vs. 19,4 % in ganz Österreich).

Die rasch steigenden Immobilienpreise erfordern beim normalen Käufer von Wohneigentum zunehmend mehr Kredite, worauf folgendes Faktum hindeutet: Das Volumen der neu vergebenen Wohnbaukredite an private Haushalte stieg in Österreich in den ersten acht Monaten Jänner bis August 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 15,3 % auf 17,69 Mrd. EUR – eine plausible Entwicklung im Einklang mit den zweistelligen Wohnimmobilienpreisanstiegen.

## Variabel verzinsten Kredite auf historischem Tief

Wohnkredite für Verbraucher sind für Kreditinstitute ein sicheres und solides Geschäft. Somit bleibt der starke Wettbewerb um Privatkunden mit guter Bonität. Sowohl die Marge als auch der 3-Monats-Euribor waren jeweils um 1,2 bzw. 0,7 Basispunkte über das dritte Quartal rückläufig, weshalb der Nominalzins der Marktstichprobe IKI für variabel verzinsten Kredite mit 0,62 % erneut ein historisches Tief erreichte.

[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  
28.10.2021

IKI

Infina Kredit Index

Während acht Institute die Margen unverändert beließen, standen drei Senkungen einer Erhöhung gegenüber. Die Bandbreite des Aufschlags bewegte sich von 0,875 bis 1,50 Prozentpunkte, was gegenüber dem ersten Quartal ein Rückgang um 0,125 auf 0,620 Prozentpunkte bedeutet. Per Saldo verringerte sich übers vergangene Jahr die effektive Rate eines variabel verzinsten 100.000-EUR-Kredits mit 25 Jahren Laufzeit um 1,76 auf 371,94 EUR.

Noch hält sich die EZB bezüglich eines zukünftigen Fahrplans zur Normalisierung des Zinsgefüges bedeckt, doch sollte die Inflation infolge einer Lohn-Preis-Spirale nachhaltiger sein als ursprünglich erwartet, dann ist auch von einer Verringerung des Ausmaßes der negativen Geldmarktzinsen auszugehen. Konkret würde dies dann eine marginale Verteuerung variabel verzinsten Immobilienkredite bedeuten.

### Fixzinskredite im Einklang mit Marktzins leicht verteuert

Ganz so niedrig wie noch vor drei Monaten sind die Zinsen am langen Ende nicht mehr. Trotzdem hält sich die Verteuerung in engen Grenzen. Generell haben die Banken der Marktstichprobe IKI die Fixzinsen im Einklang mit den langfristigen Swapsätzen verteuert. Fast eine Punktlandung gab es dabei im 10- und 15jährigen Spektrum: Sowohl die 10jährige Fixzinsbindung als der 10Jahres-EUR-Swapsatz verteuerten sich um je 5,3 bzw. 6,2 Basispunkte. Die 15ährige Fixzinsbindung wurde im Schnitt um 3,7 BP auf 1,34 % angehoben, während sich der Swapsatz um 4,3 BP auf 0,4 % verteuerte. Eine etwas höhere Anhebung gab es beim 20jährigen Fixzins mit 6,2 BP auf 1,539 %, während sich der 20Jahres-EUR-Swapsatz nur um 0,03 PP auf 0,502 % verteuerte. Die Zinskosten für 15jährige Fixzinsbindungen bewegen sich in einer Bandbreite zwischen 1,0 und 1,65 %, während sie sich bei 20jährigen Fixzinsbindungen zwischen 1,40 und 1,75 % bewegen.

Zu aktuellen Trends äußert sich Peter Hrubec, Prokurist bei Infina: „Das mittlerweile bereits lange anhaltende Niedrigzinsniveau führt zu interessanten Marktentwicklungen. Während einige Kreditinstitute stark auf variabel verzinsten Kredite bzw. nur kurz laufende Fixzinssätze setzen, nimmt das Angebot sehr langfristigen Fixzinssätzen weiter zu. So bieten heute bereits eine Reihe von Kreditinstituten Fixzinssätze von bis zu 30 Jahren und vereinzelt sogar darüber hinaus.“

Gerade bei dieser zweiten Kategorie ist festzustellen, dass diese dann variabel verzinsten Kredite zum Teil nur mehr als Beimischung zu Fixzinskrediten vergeben werden, um das zukünftige Zinsänderungsrisiko beim Kreditnehmer so niedrig wie möglich zu halten“.

[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  
28.10.2021

IKI

Infina Kredit Index

## Sind die besten Zeiten für Kredite bald vorbei?

Noch gibt es verienzelt immer wieder Abweichungen von den im Jahr 2018 vom Financial Market Stability Board (FSMB) erstellten nachhaltigen Kreditvergaberichtlinien, die lauten: mindestens 20 % des Finanzierungsbedarfs an Eigenmitteln, maximale Kreditlaufzeit von 35 Jahren (nur in Ausnahmefällen länger) und maximaler Schuldendienst in Höhe von 40 % des Nettoeinkommens.

Doch die Immobilienpreise sind langfristig betrachtet keine Einbahnstraße nach oben. Mietzinsregulierungen, Öko-Auflagen bei alten Gebäuden und Vermögenssteuern sind die eine Seite, mögliche höhere Zinsen die andere. Diese Risiken sollten nicht auf die leichte Schulter genommen werden. Daher könnte die Vergabe von Immobilienkrediten durch Kreditinstitute in der Zukunft eine Spur strenger gehandhabt werden. Ein weiterer kritischer Faktor ist nämlich Basel IV, dessen „Risikoberechnungsvorschriften“ den Banken zukünftig vor allem für Gewerbekredite höhere Eigenmittelunterlegung abverlangen. Auch schwächere Bonitäten bei privaten Wohnbaukrediten könnte es dann treffen, indem von ihnen höhere Risikoaufschläge bei Neuabschlüssen gefordert würden („Risk Adjusted Pricing“).

Eine Normalisierung des Zinsgefüges kommt nicht von heute auf morgen. Sie wird ein langfristiger Prozess und allzu große Sprünge sind nicht zu erwarten. Doch ein schrittweiser EZB-Leitzinsanstieg von derzeit Null auf vielleicht 1,5 bis 2 % bis zum Jahr 2030 würde ausreichen, um die Immobilienhausa abzubremsen. Schließlich waren selbst noch im zweiten Quartal 2021 39,3 % der neu vergebenen Wohnbaukredite variabel verzinst (vgl. mit 63,5 % im Jahr 2016). Die unter Zinsaspekten jedoch gute Nachricht sind die höchsten Staatsschulden, die entwickelte Staaten in Friedenszeiten je aufgebaut haben. Die Fed, EZB, Bank of England und Bank of Japan nehmen darauf entsprechend Rücksicht, was ihre Zinsanhebungsspielräume stark begrenzt. Ansonsten würden die Notenbanken selbst enorme Wertverluste in ihren Anleiheportfolios riskieren.

Die INFINA Credit Broker GmbH ist als unabhängiger Marktplatz für Kreditkunden, Kreditinstitute und Kreditberater österreichweit tätig. Über ein Expertennetzwerk ist Infina über 100-mal vor Ort vertreten und bietet 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  
6020 Innsbruck  
Brixner Straße 2/4

T 0 512 584 380  
F 0 512 584 380 14  
office@infina.at

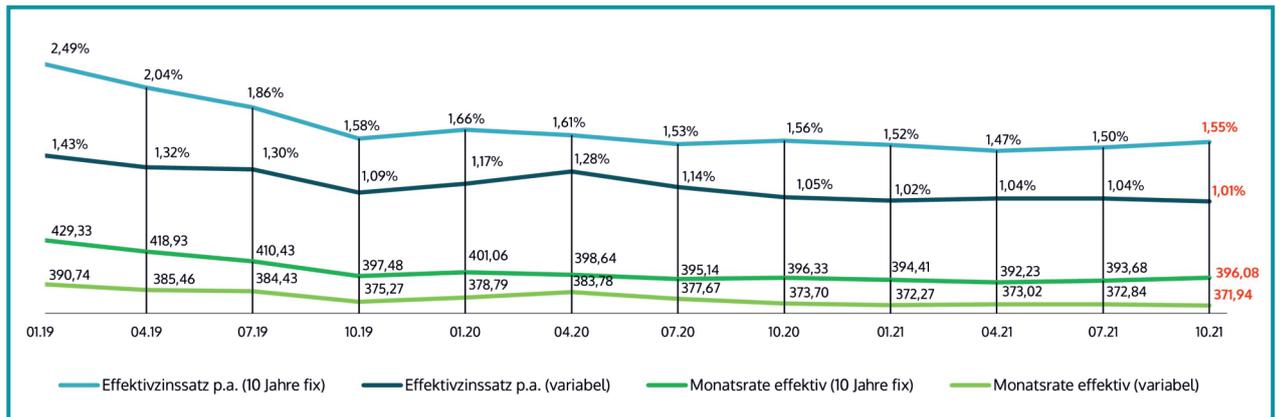
Handelsgericht Innsbruck  
UID ATU 51769803  
GISA (Reg.Nr.): 21141089

FN 209934b  
DVR 3002451

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 in monatlichen Pauschalraten

Zu Grunde liegende Kunden- bzw. Objektparameter:

- Neubau (Wohnbaubank-Bedingungen)
- 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
01.07.20	1,120 %	1,530 %	395,14
01.10.20	1,145 %	1,560 %	396,33
04.01.21	1,106 %	1,520 %	394,41
01.04.21	1,060 %	1,470 %	392,23
01.07.21	1,090 %	1,500 %	393,68
01.10.21	1,143 %	1,550 %	396,08

Variabel Euribor 3 Monate*			
Datum	Zins (nominal)	Zins (effektiv)*	Monatsrate EUR
01.07.20	0,745 %	1,140 %	377,67
01.10.20	0,658 %	1,050 %	373,70
04.01.21	0,627 %	1,020 %	372,27
01.04.21	0,643 %	1,040 %	373,02
01.07.21	0,639 %	1,040 %	372,84
01.10.21	0,620 %	1,010 %	371,94