

09.02.2018 | Unternehmen

Österreichische Kreditzinsen auf Tiefststand

Die Realität hält mit den Erwartungen – noch – nicht Schritt: Während die meisten Finanzexperten ein Ansteigen der allgemeinen Marktzinsen erwarten, sind die langfristigen Zinsen für Fixzinskredite in Österreich auf ein neues Tief gefallen. Hintergrund ist der verschärfte Wettbewerb der Banken.

Wer vor rund eineinhalb Jahren einen langfristigen Kredit mit einer Effektivverzinsung um die 2,5 Prozent aufgenommen hat, tat das wohl mit dem Gefühl "sehr viel besser können die Konditionen nicht mehr werden". Seitdem belehrt uns die Realität kontinuierlich mit dem Gegenteil: Während die Zinsen für zehnjährige Staatsanleihen Mitte 2016 ihr historisches Tief hinter sich ließen und einen Aufwärtstrend zeigen, ging es mit den Kreditzinsen weiter bergab. Das zeigt der neue Kredit-Index, den die Experten von Infina erstellt haben.

Tiefster Wert

Gemäß dem quartalsjährlichen Barometer ist Anfang 2018 der Effektivzins, den österreichische Banken für einen langfristigen Kredit verlangen, auf 2,33 Prozent gefallen – Das ist ein deutlicher Rückgang zum Vorquartal: Im Oktober 2017 waren es noch 2,42 Prozent. Und es ist der tiefste Wert der Datenreihe, die FONDS professionell ONLINE ab Anfang 2015 vorliegt. Damals lag der Durchschnitt bei 2,93 Prozent effektiv.

Auch der Nominalzins, den die Banken veranschlagen, ist von rund 1,97 Prozent im Oktober 2017 auf 1,89 Prozent zu Beginn 2018 auf einen Tiefstand gesunken. Grundlage für die Berechnungen ist ein Kredit über 100.000 Euro mit 25 Jahre Vertragslaufzeit, davon die ersten zehn Jahre fix verzinst. Es fließen die Konditionen von zwölf regionalen und überregionalen Instituten ein.

Match um Wohnbau-Kreditkunden

Ausschlaggebend für den Rückgang ist der Wettbewerb unter den Instituten um die Wohnbaukunden, heißt es bei Infina. In den ersten elf Monaten 2017 stieg in Österreich das für Wohnbauzwecke an private Haushalte vergebene Volumen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um knapp 22 Prozent auf 16,04 Milliarden Euro.

"Eine Fortsetzung des Immobilienbooms, anhaltend niedrige Zinsen und ein großer Bedarf an Eigenheimen und Eigentumswohnungen sind die treibenden Kräfte dahinter", teilt Infina in einer Aussendung mit. "Diese Entwicklung gilt aber gleichzeitig als Indikator dafür, dass die Banken Immobilienkredite forcieren. Daraus resultiert auch ein verschärfter Konditionenwettbewerb", so die Experten des größten heimischen Kreditmaklers.

Unterschied zu variablen Krediten wieder gesunken

Langfristig fix verzinsten Kredite bleiben damit äußerst attraktiv für die Bankkunden. Denn der Unterschied zu einem variabel verzinsten Kredit ist weiter sehr gering – beziehungsweise zuletzt sogar wieder geschrumpft. Zwar haben Fixkredite 2017 begonnen, ihre effektiven Kosten gegenüber variablen leicht auszubauen, doch dann hat der Markt komplett zurückgerudert. Ein variabler Kredit mit Anbindung an den Euribor ist derzeit im Schnitt effektiv mit 1,57 Prozent verzinst – versus 2,33 Prozent für zehn Jahre fix. Mitte 2016 waren es variabel 1,58 Prozent versus 2,51 Prozent fix. Der Abstand der prozentualen Verzinsung ist also in den vergangenen anderthalb Jahren von 93 auf 76 Basispunkte gesunken.

Je länger der Kredit, desto vorteilhafter ist die Fixzinsbindung, heißt es bei Infina. Vorsichtige Kreditnehmer seien in möglichst langen Fixzinsbindungen (20 Jahre oder länger) aktuell gut aufgehoben.

Wendepunkt erwartet – Swap-Preise gestiegen

Denn die Experten verweisen darauf, dass die Situation an einem Wendepunkt stehen dürfte. Nicht nur will die EZB ihre Anleihenkäufe auslaufen lassen und es werden erste Leitzinsanhebungen für 2019 erwartet. Viel mehr habe man in der Erhebung sehr konkret gesehen, dass sich gegen Ende des letzten Quartals die Konditionen bereits merklich verteuert haben. Von Mitte Dezember 2017 bis Beginn Februar 2018 stieg der für zehnjährige Fixzinsbindungen relevante zehnjährige-Euro-Swapzinssatz signifikant von 0,78 auf 1,10 Prozent. Zwei Faktoren waren demnach verantwortlich: Die starke Konjunktur im Euroraum und Spekulationen über die Zusammensetzung der neuen Führungsspitze der EZB, heißt es.

Infina ist nach Eigenangaben mit 380 Millionen Euro Neugeschäft im Jahr 2017 Marktführer bei der freien Vermittlung privater Immobilienfinanzierungen in Österreich. (eml)