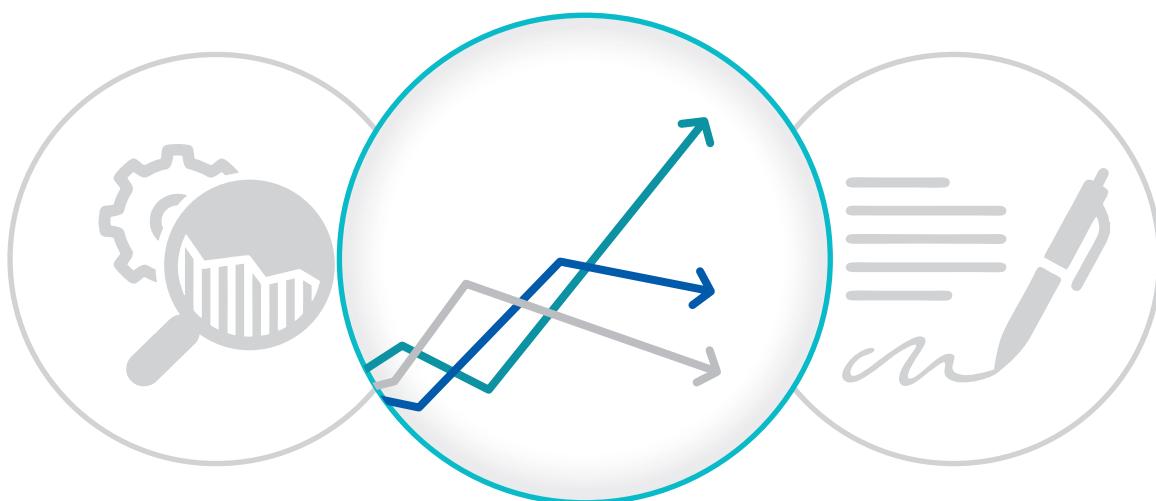


Infina Kredit Indikator

Trends des Kreditmarktes verständlich dargestellt



INFINA

Die Wohnbau-Finanz-Experten

Infina Kredit Index (IKI)

Negativzinsen und Zinssturz

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

„Wenn sich Menschen verschulden um sich ihren Wohnraum erfüllen zu können, sollten sie frühzeitig ein Gefühl dafür entwickeln mit welchen regelmäßigen finanziellen Belastungen sie zu rechnen haben. Wir wollen, dass der Markt für Wohnkredite für Otto Normalverbraucher transparenter wird. Da die Nettoeinkommen in den letzten Jahren im Vergleich zu den Immobilienpreisen österreichweit weitaus weniger stark angestiegen sind, wird dieses Wissen noch wertvoller. 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 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. Genauere Details sind dem Factsheet zu entnehmen. Der Infina-Kreditindikator wird quartalsweise jeweils im ersten Monat eines Quartals publiziert. Der nächste Kreditindex wird Mitte Jänner 2020 bekanntgegeben.

	Fixzinskredit, 10 Jahre*			Variabel verzinst, 3-Mo-Euribor*			
Datum	Nominal-zins	Effektiv-zins**	Rate effektiv**	Marge	Nominal-zins	Effektiv-zins**	Rate effektiv**
02.01.2018	1,892 %	2,33 %	432,60	1,487 %	1,158 %	1,57 %	396,90
03.04.2018	1,975 %	2,42 %	436,78	1,478 %	1,150 %	1,56 %	396,54
30.06.2018	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

* 25 Jahre Vertragslaufzeit, monatliche Kreditraten in Euro, Kreditbetrag EUR 100.000,-

** Die Effektivzinskalkulation erfolgt gemäß den Standardwerten des Infina-Kreditrechners unter www.infina.at.

Negative Swapsätze am langen Zinsende

So etwas hat es in der Geschichte noch nie gegeben: Im August wies weltweit bereits ein Anleihevolumen von 17 Billionen US-Dollar Negativrenditen auf – ein Betrag der in etwa der EU-Wirtschaftsleistung eines Jahres entspricht. Auch bei Investment-Grade-Corporate Bonds sind negative Renditen bereits weit verbreitet und gegen Ende August warfen laut Informationen von Reuters 8,18 Billionen-Euro-Volumen der Staatsanleihen aus der Eurozone (fast 69%) Negativrenditen ab. Deutsche Bundesanleihen mit 10-jähriger Laufzeit hatten zumindest vorübergehend negative Renditen von mehr als -0,7% (zuletzt per 8.10.: -0,59%). Diese Entwicklungen färben auch auf jene Zinssätze ab, deren Höhe die Kreditkonditionen für Häuselbauer bestimmen: Der für 10-jährige Fixzinskredite relevante 10-Jahres-EUR-Swapsatz ist dabei vom 1. Juli bis 1. Oktober von +0,142 auf -0,166% zurückgegangen. Das Zwischentief vom 18. August lag sogar bei -0,355%. Der 20-Jahres-EUR-Swapsatz ging im gleichen Zeitraum von +0,625% auf +0,186% zurück. Im Unterschied zu früheren Zinsturbulenzen kam es dieses Mal in der Vorwegnahme einer Leitzinssenkung durch die EZB auch bei den kurzfristigen Euriborsätzen zu einer deutlich rückläufigen Entwicklung. Der geläufige Indikatorzins für variabel verzinst Kredite, der 3-Monats-Euribor, ging von -0,346 auf -0,428% zurück.

Fed und EZB handeln

Die Entwicklungen der Geld- und Kapitalmarktzinsen und diverse Zins- und Anleihenfutures hatten es über die Sommermonate bereits vorweggenommen, ehe im September die erwarteten Entscheidungen der amerikanischen Fed und der Europäischen Zentralbank (EZB) folgten. Bereits am 31. Juli hat die US-Notenbank ihren Leitzins um 25 Basispunkte gesenkt. Am 18. September folgte aber neben der Zinssenkung um 25 Basispunkte auf 1,75 bis 2,00% noch ein weiterer Schritt: Erstmals seit der Finanzkrise pumpt die Fed zur Entspannung des Geldmarktes wieder Milliardenbeträge ins Bankensystem. Wenige Tage zuvor, am 12. September, hatte bereits die EZB gehandelt: Neben einer Senkung des Zinssatzes der Einlagenfazilität, also jenes Zinssatzes, den Banken bei der EZB für die Veranlagung von Überschussreserven erhalten, von -0,40 auf -0,50%, nimmt die EZB wieder ihre monatlichen Anleihekäufe auf – und zwar im Volumen von 20 Mrd. Euro. Gleichzeitig ist der Führungswechsel an der Spitze der EZB in Vorbereitung. Ab 1. November ist die ehemalige IWF-Chefin, Christine Lagarde, EZB-Präsidentin. Und sie steht für „innovative Maßnahmen der Geldpolitik“, was manche Beobachter als noch höhere Negativ-Zinsen und eine mögliche Einschränkung des Bargeldes interpretieren. Auf jeden Fall wirft Lagarde bereits ihre Schatten voraus, was zusätzlich auf das Zinsniveau drückt.

Schwache Konjunktur und niedrige Inflation

In den USA deuten die jüngsten ISM-Einkaufsmanager-Indexdaten für Industrie und Dienstleistung bestenfalls noch auf ein annualisiertes Wirtschaftswachstum von 1,5% hin. In Europa befindet sich der Industriesektor bereits in einer Kontraktionsphase, während der Dienstleistungssektor noch eine gewisse Stärke zeigt. Per Saldo fiel der finale Eurozone Composite Index von IHS Markit, ein Indikator für das Aktivitätsniveau der Privatwirtschaft, von August auf September von 51,9 auf 50,1% und liegt somit nur noch knapp über der Kontraktionsgrenze von 50 Punkten (Stagnation), was gleichzeitig auch den niedrigsten Wert seit Juni 2013 markiert. Auffällig ist, dass die Vorabschätzung um 0,3 Punkte unterschritten wurde! Die Leitwirtschaft Deutschland meldete sogar erstmals seit April 2013 ein rückläufiges Wachstum. Nun springt die Krise der Industrie verstärkt auf den Dienstleistungssektor über, dessen Index der Geschäftsaussichten mittlerweile ein weiteres Mal auf den tiefsten Wert seit fünf Jahren zurückging. Der Industriesektor der Eurozone schrumpfte im September bereits den 8. Monat in Folge und der entsprechende Einkaufsmanagerindex von IHS Markit fiel auf den tiefsten Stand seit Oktober 2012. Somit ist es nicht weiter verwunderlich, dass es trotz jüngster geopolitischer Spannungen nur zu einem kurzen „Aufflackern“ des Ölpreises kam. Die Inflationsrate des Euroraums ist im September von 1,0 auf 0,9% (Schnellschätzung) gesunken, da sich infolge des niedrigen Ölpreises die Energiekomponente des Harmonisierten Verbraucherpreisindexes (HVPI) rückläufig entwickelte. Im Vergleich dazu liegt das Stabilitätsziel der EZB bei einer Inflationsrate von nahe aber unter 2%.

Fazit: Von Seiten der Geldpolitik ist weiterhin mit niedrigen Zinsen zu rechnen.

Margenverfall bei variabel verzinsten Wohnbau-Krediten

Der 3-Monats-Euribor hat sich innerhalb eines Quartals um 8,2 Basispunkte auf -0,428% verbilligt. Aber mit dem Einbruch der Zinsen am langen Ende purzelten auch die Margen für variabel verzinsten Wohnbau-Kredite, da diese sonst gegenüber Fixzinskrediten noch weniger Zinsabschlag aufweisen würden. Gleichzeitig erhöht die Anwesenheit von ausländischen Banken den Wettbewerb am heimischen Kreditmarkt. Innerhalb der Marktstichprobe des IKI nahmen im vergangenen Quartal immerhin 9 Institute eine Senkung ihres Aufschlags vor, während 3 Banken die Marge unverändert ließen. Im Schnitt ist die Marge um 11,7 Prozentpunkte auf ein neues Rekordtief von 1,121% gesunken. Insgesamt haben sich innerhalb eines Quartals variabel verzinst Kredite um fast 20 Prozentpunkte verbilligt. Bei einem 100.000 Euro Wohnkredit mit 25-jähriger Laufzeit verbilligte sich die monatliche Rate auf Jahressicht von 392,04 auf 375,27 Euro. Die Bandbreite der Aufschläge engte sich zwischen Anfang Juli und Anfang Oktober wieder von 0,725 auf 0,50 Prozentpunkte ein.

Fixzinskredite so günstig wie noch nie

Das in der IKI-Aussendung vom 1. Juli angedeutete Szenario, dass Banken im 3. Quartal bei Fixzinskrediten mit ihren Konditionen nach unten nachziehen könnten, ist weitgehend eingetroffen. So entwickelte sich beispielsweise der 10-Jahres EURIBOR ICE Swapsatz um 30,8 Basispunkte rückläufig, während sich der durchschnittliche Nominalzins für 10-jährige Fixzinsbindungen immerhin um 26,8 Basispunkte auf durchschnittlich 1,17% verringerte. Seit Anfang 2019 verringerte sich damit die durchschnittliche monatliche Rückzahlungsbelastung um mehr als 30 Euro.

Die durchschnittlichen Zinsen für 15-jährige Fixzinsbindungen gingen sogar um 39,5 Basispunkte und somit fast exakt im gleichen Ausmaß wie der 15-Jahres EURIBOR ICE Swapsatz zurück. Auch bei 20-jährigen Fixzinsbindungen gab es erhebliche Konditionsverbesserungen im Ausmaß von 42,9 Basispunkten auf 1,325% (Durchschnittswert der IKI-Stichprobe). Im Vergleich dazu fiel der 20-Jahres EURIBOR ICE Swapsatz um 43,9 Punkte. Somit verbilligten sich zumindest die Konditionen für 15- und 20-jährige Fixzinsbindungen im Einklang mit den entsprechenden Swapsätzen. Die Senkungen der Fixzinsen erstreckte sich quer durch das Bankenspektrum. Gleichzeitig wurde der Markt innerhalb der Stichprobe wieder etwas homogener. Der Unterschied zwischen günstigstem und teuersten Kreditinstitut beträgt aktuell 0,5 Prozentpunkte Unterschied bei 10-jährigen Fixzinsbindungen, und jeweils 0,4 bzw. 0,375 Prozentpunkte bei 15- und 20-jährigen Zinsbindungen.

Ausblick: Wohnbau-Kredite bleiben billig, aber...

Eine gute Nachricht kommt aus der EZB. IWF-Chefin, Christine Lagarde wird ab November 2019 die neue EZB-Präsidentin. Das bedeutet eine weiterhin expansive Geldpolitik und somit eine Fortsetzung des bisherigen Kurses. Zwischenzeitlich sind weitere Verbilligungen, vor allem bei 10-jährigen Fixzinsbindungen noch denkbar, wo Banken noch minimale Spielräume nach unten haben. Auf der Seite der Bausparkassen kann es die eine oder andere Konditionsüberraschung geben. Aber auch neue günstige Angebote Richtung sehr langer Zinsbindungsdauer wie 25 oder 30 Jahre sind denkbar. Die Präsenz ausländischer Kreditinstitute am heimischen Kreditmarkt hält nämlich die Konditionen in Schach, zumindest in Bezug auf Kreditnehmer mit guter Bonität.

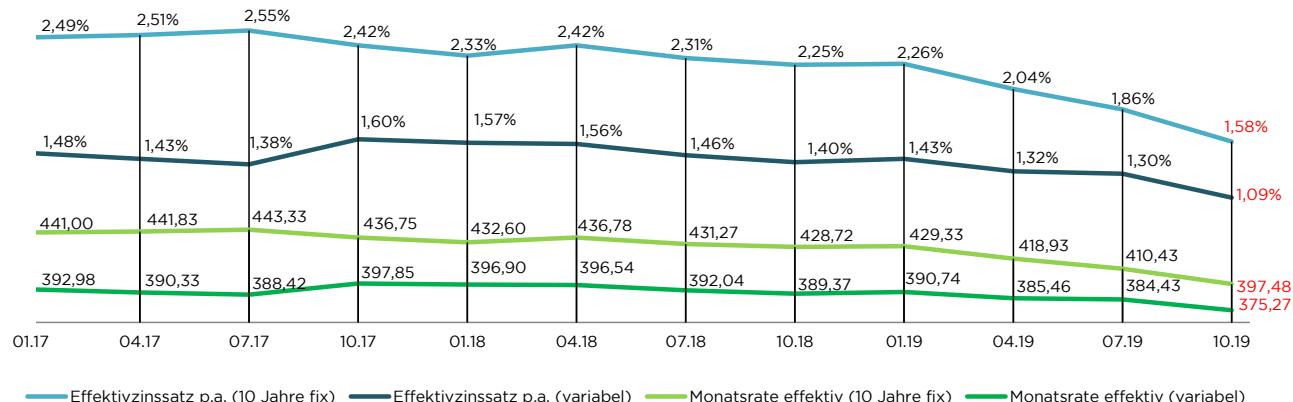
Indes wird es für Privatkunden mit wenig Eigenmittel, höherem Alter oder geringen Einkommen zunehmend schwieriger eine Kreditzusage zu erhalten. Basel IV wirft hier seine Schatten bereits voraus, was konkret einen höheren Eigenmittelbedarf für Kreditinstitute bedeutet. Gleichzeitig stehen heimische Institute stärker auf dem Prüfstand der FMA, für die zu großzügige Rahmenbedingungen bei der Wohnkreditvergabe gegen die Interessen eines stabilen Bankensektors sprechen. Doch wer in das jeweils gewünschte Kundenschema der Bank fällt, erfreut sich dann infolge des zunehmenden Wettbewerbs der Banken untereinander über weiterhin günstige Konditionen, die im Falle eines negativen Hauptfinanzierungssatzes der EZB (derzeit noch 0%) nochmals günstiger werden könnten.

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 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

Fixzins 10 Jahre Euro Swap			
Datum	Zins (nominal)	Zins (effektiv)*	Monatsrate EUR
02.01.18	1,892 %	2,33 %	432,60
03.04.18	1,975%	2,42 %	436,78
29.06.18	1,863 %	2,31 %	431,27
01.10.18	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

Variabel Euribor 3 Monate*			
Datum	Zins (nominal)	Zins (effektiv)*	Monatsrate EUR
02.01.18	1,158 %	1,57%	396,90
03.04.18	1,150 %	1,56%	396,54
29.06.18	1,055 %	1,46%	392,04
01.10.18	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 %	384,43
01.10.19	0,693 %	1,09 %	375,27