



© terng99 - GettyImages.com

## Immobilienkredite

# Zinsanstieg: Fast drei Prozent mehr innerhalb eines Jahres!

Von Susanne Kowatsch

03.02.2023

**S**teigende Zinsen, vor allem im variablen Bereich, und eine zurückgehende Nachfrage am Immobilienmarkt waren die Trends des letzten Quartals in der Immobilienfinanzierung. „Die letzten Monate waren durch erheblich steigende Zinsen geprägt. Daran müssen sich Konsumenten nach der langjährigen Niedrigstzinsphase erst einmal wieder gewöhnen“, führt Christoph Kirchmair, Geschäftsführer von Infina, aus.

Kein Wunder: Lag der Drei-Monats-Euribor Anfang Jänner 2022 noch bei minus 0,57 Prozent, stieg er innerhalb eines Jahres bis Anfang 2023 auf 2,162 Prozent und somit auf den höchsten Stand seit Jänner 2009.

Seit einigen Jahren veröffentlicht Wohnbau-Finanz-Experte Infina Credit Broker GmbH vierteljährlich den Infina Kredit Index (IKI), dessen Grundlage Daten von zwölf regionalen und überregionalen Kreditinstituten sind, aus denen die Höhe der monatlichen Raten abgeleitet wird.

### Kreditzinsexplosion

Der neueste Infina Kredit Index, der bis Anfang 2023 reicht und drei Jahre zurückblickt, zeichnet eine wahrhaftige Kreditzinsexplosion in den letzten Monaten nach. Wer das Glück hatte, noch Anfang 2022 einen zehnjährigen Fixzinskredit abzuschließen, zahlt bis heute und auch weiterhin bei einem Nominalzins von 1,168 Prozent eine monatliche Rate von 397,28 Euro (die Annahmen: Kreditbetrag 100.000 Euro, 25 Jahre Laufzeit). Sogar noch eine Spur besser sah es beim Nominalzins für zehnjährige Fixzinslaufzeiten Anfang April und auch noch Anfang Juli 2021 aus – er lag damals bei 1,06

bzw. bei 1,09 Prozent. Doch ab der ersten Leitzinserhöhung der EZB im Juli 2022 wurden auch die Erhöhungen bei den zehnjährigen Fixzinsen deutlich spürbar. Wer erst Anfang 2023 einen ebensolchen Fixzinskredit abschloss, bezahlt nun bei 4,023 Prozent Nominalzinsen eine fixe Monatsrate von 546,75 Euro – rund 150 Euro pro Monat mehr im Vorjahresvergleich!

Ungebremst bekommen die jüngsten Zinserhöhungen dagegen alle zu spüren, die – egal wann – einen variabel verzinsten Immobilienkredit abgeschlossen haben. Stieg man beispielsweise bei einem Kreditabschluss im Jänner 2022 mit 0,586 Prozent Nominalzins (0,98 Prozent effektiv) und einer monatlichen Kreditrate von 369,05 Euro ein, musste man nur ein Jahr später, im Jänner 2023, eine Monatsrate von 511,23 Euro stemmen. Denn der variable Nominalzins lag da bereits bei 3,389 Prozent (3,9 Prozent effektiv).

Die zugrundeliegenden Nominalzinsen stiegen also in der abgelaufenen Jahresperiode um satte 2,803 Prozentpunkte in nur zwölf Monaten! Das sind im obigen Beispiel monatlich 142 Euro bzw. jährlich 1.706 Euro mehr. Angenommen, es wären auf 25 Jahre noch 300.000 Euro ausständig, dann hätte sich der Schuldendienst annualisiert sogar um 5.118,48 Euro erhöht, so die Berechnungen von Infina. Ein Aufwärtstrend, der mit der nächsten Leitzinserhöhung am 2. Februar zweifellos noch weitergehen wird.

## **20 Jahre x bleibt relativ am günstigsten !**

Was geschah beim Neuabschluss 20-jähriger Fixzinskredite im letzten Jahr? Noch Anfang Jänner 2022 lag der Nominalzins im Schnitt bei 1,469 Prozent (effektiv 1,89 Prozent), woraus beim „Musterkredit“ des IKI eine effektive monatliche Kreditrate von 411,74 Euro resultierte. Letztere lag bei einem Abschluss Anfang Jänner 2023 im Schnitt bereits bei 543,89 Euro (Effektivzins von 4,518 Prozent).

Anders formuliert: Pro 100.000 Euro Kredit mit 25 Jahren Gesamtlaufzeit verteuerte sich für eine 20-jährige Fixzinsbindung ein neuer Kredit um 1.585,80 Euro pro Jahr. Im Falle eines Kreditbetrags von 300.000 Euro ist dies bereits eine jährliche Verteuerung um 4.757,40 Euro.

## **Schwieriger, an gute Fixzinsen zu kommen**

Der Vergleich mit zehnjährigen Fixzinsbindungen zeigt auch, dass die Zinskurve bei 20-jährigen Fixzinsen weiterhin invers ist.

So verteuerten sich zehnjährige Fixzinskredite auf Quartalssicht (Anfang Oktober 2022 bis Anfang Jänner 2023) minimal von 3,98 auf 4,023 Prozent. Indessen fast gleich blieben im letzten Quartal mit vier Prozent die Konditionen für 15-jährige Fixzinsbindungen, während 20-jährige Fixzinsbindungen von 3,861 auf 3,971 Prozent anstiegen.

Das bedeutet: Langfristige Fixzinsbindungen sind, wenn auch nur geringfügig, häufig nach wie vor günstiger (oder zumindest nicht teurer) als kurzfristige. Diese Entwicklung setzt sich 2023 vorerst auch (noch) fort.

So attraktiv also lang laufende Fixzinskredite für die Kunden nach wie vor sind, ist leider ein weiterer Trend in den letzten Wochen zu registrieren, so Infina. Derzeit findet bei Kreditinstituten eine erhebliche Reduzierung bei Angeboten mit langjähriger Fixzinsbindung statt. Immer mehr Fixzinskreditangebote werden von den Kreditinstituten aus dem Programm genommen. Dies liegt insbesondere daran, dass Kreditinstitute die teils langfristigen Zinsrisiken nicht mehr übernehmen möchten bzw. die Kosten für die notwendige Refinanzierung bzw. Risikovorsorge zu hoch sind.

## **Banken verdienen zuletzt etwas mehr**

Banken verdienen zuletzt übrigens etwas mehr an den abgeschlossenen Immobilienkrediten. Innerhalb der Marktstichprobe des IKI verteuerte sich bei variabel verzinsten Krediten die durchschnittliche Marge im vierten Quartal 2022 um 6,5 Basispunkte auf 1,227 Prozentpunkte. (Anmerkung: Einfach erklärt ist die Marge, auch Aufschlag genannt, jener Teil am Kreditzins, an dem die Bank verdient.) Die Bandbreite von Aufschlägen auf den Drei-Monats-Euribor bewegte sich zwischen 0,95 und 1,5 Prozentpunkten.

Den vollständigen Bericht zum jüngsten Infina Kredit Index samt Übersichtstabellen finden Sie [hier](#).