



[Kurz & Gut](#)

Infina Kredit Index (IKI) – Baldiges Ende der Leitzinserhöhungen?

written by Assets-Aw | 06.05.2023

Die Fed und EZB befinden sich weiter im Inflationsbekämpfungsmodus. Die Folge: Seit Einführung des IKI im ersten Quartal 2013 gab es kein so hohes Zinsniveau bei variabel verzinsten Immobilienkrediten wie zuletzt. Doch die bisherigen Markteinschätzungen zur weiteren Zinsentwicklung haben sich infolge mehrerer Bankenschieflagen verändert. Immer mehr steigt die Hoffnung, dass es im weiteren Verlauf 2023 bereits zu einer ersten Leitzinssenkung der Fed kommen könnte. An den Märkten preist eine inverse Zinskurve ebenfalls Zinsrückgänge ein.

Gleichzeitig wird die Kreditvergabe an Senioren in Österreich nun vereinfacht und die Chancen auf eine weitere Erleichterung bei den seit August 2022 restriktiven Kreditvergaberichtlinien sollten steigen. Denn im Februar 2023 lag mit nur noch 750 Mio. € neu vergebener Kredite für private Wohnbauzwecke der Finanzierungsmarkt am Boden. Im Vorjahresvergleich bedeutet dies einen Einbruch um drastische zwei Drittel.

Zinsen für variabel verzinsten Wohnbaukredite weiter angestiegen

Im Einklang mit einer Anhebung der EZB-Leitzinsen um einen weiteren Prozentpunkt im Verlauf des ersten Quartals 2023, haben sich die variablen Kreditzinsen für Wohnbaukredite weiter verteuert. Die zugrundeliegenden Nominalzinsen (3-Monats-Euribor zuzüglich Bankenmarge) stiegen nämlich in der abgelaufenen Quartalsperiode von 3,389% auf 4,230%, also immerhin um 0,841 Prozentpunkte. Im Jahresvergleich lag der Zinsanstieg sogar bei 3,601 Prozentpunkten.

Die effektive Monatsrate hat sich für einen Kredit über 100.000 Euro auf 25 Jahre Laufzeit somit im Jahresvergleich um monatlich 186,34 Euro (jährlich immerhin um 2.236,08 Euro) verteuert.

Inverse Zinskurve – langfristige Fixzinsbindungen relativ attraktiver

Wesentlich weniger spektakulär waren die Konditionsveränderungen bei Fixzinsbindungen, zumal sich eine inverse Zinsstrukturkurve ausprägte. Normalerweise sind Zinsen umso höher, desto länger die Laufzeiten sind. Doch vor Rezessionsphasen (Wirtschaftsabschwüngen) sind die kurzfristigen Zinsen in Erwartung sinkender Zinssätze höher als jene am langen Ende. Genau das Bild zeigt sich derzeit bei den Fixzinsbindungen. 4,230% p.a. bei variabel verzinsten Krediten stehen aktuell 3,974 % p.a. bei 20jährigen Fixzinsbindungen gegenüber. Dabei handelt es sich um eine Marktanomalie, die im Kontext mit jüngsten Ereignissen und Krisen zu betrachten ist. Diese dem Grunde nach wenig positiven Ereignisse könnten sich jedoch für Häuselbauer und Immobilienkäufer letztendlich als positiv herausstellen. Notenbanken achten mittlerweile bei Krisensituationen sehr genau darauf, dass so wenig wie möglich an Vertrauen an den Finanzmärkten verloren geht. Und dieser Faktor könnte bei nun anstehenden Zinsentscheidungen eine sehr wichtige Rolle spielen.

Bankenkrisen, Konjunkturdellen und Inflationsentwicklung

Die letzten Monate haben gezeigt, dass die Geldpolitik der wichtigen Notenbanken (wie der EZB und der Fed) und die angestiegenen Zinsen zunehmend negative Einflüsse auf Wirtschaft und Banken haben. Gerade die Stabilität des Bankensektors und das Vertrauen in das Geldsystem sind aber sehr bedeutende Faktoren. Die kürzliche Abwicklung der amerikanischen Silicon Valley Bank (SVB) und der Notverkauf der Credit Suisse (CS) an die UBS, inklusive einer tiefen Verunsicherung von vielen Marktteilnehmern, sind jedenfalls am Markt noch sehr präsent. Dennoch bleibt die Bekämpfung der Inflation, und dabei insbesondere der Kerninflation, zum aktuellen Zeitpunkt noch eines der wichtigsten Themen der Notenbanken. Bis zum Sommer könnten daher noch Zinserhöhungen vorgenommen werden, ehe eine erste Beruhigung am Zinsmarkt eintritt.

Vergabe von Wohnbaukrediten in Österreich – erste Lichtblicke

Der Cocktail aus hohen Immobilienpreisen, Inflation, angestiegenen Zinsen sowie der Regulierung der Kreditvergabe (Kredit-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung; KIM-V) hat in Österreich zu einem massiven Rückgang bei der Vergabe von Wohnbaukrediten geführt. Der Markt muss sich nach einem Jahrzehnt ansteigender Immobilienpreise und äußerst niedriger Zinsen an die neue Realität wohl noch gewöhnen.

Es gibt aber auch Lichtblicke. Nach langer Diskussion können nun auch ältere Menschen (Senioren) altersunabhängig Wohnbaukredite erhalten. Dies ermöglicht eine aktuelle Novelle des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes (HIKrG) ab dem 1. Mai 2023. Auch die KIM-V wurde nun erstmals angepasst und die Vergaberichtlinien für Kreditinstitute ein wenig entschärft.

Abschließend bietet die Infina-Kredit-Initiative, unabhängig vom Umfeld, jüngeren Kreditnehmern wie auch Senioren infolge des Zugangs zu über 120 Kreditinstituten im In- und Ausland, teils unter Einsatz künstlicher Intelligenz in der Selektion passender Anbieter, maßgeschneiderte Finanzierungsangebote. Die Datenbanken des Verbunds führender Wohnbau-Finanz-Experten in Österreich werden ständig aktualisiert und enthalten die am besten passenden Finanzierungslösungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt.

Über Infina

Infina ist ein unabhängiges, österreichweit tätiges Beratungsunternehmen und Betreiber der führenden Omnichannel-Plattform für Immobilienfinanzierungen Profin. Kunden und Partner profitieren von der Größe des Unternehmens am Markt und dem Anspruch, für jeden Kunden die passende Finanzierung zu finden. Die eigenentwickelte Kreditplattform nutzen bereits mehr als 500 Vertriebspartner, denen über 430 Kreditprodukte österreichischer und deutscher Kreditinstitute zur Verfügung stehen. Mit der eigenen Vertriebsorganisation ist Infina als Wohnbau-Finanz-Experte über 100-mal in ganz Österreich vertreten. Im Jahr 2001 gegründet, vermittelt das Unternehmen aktuell erfolgreich Finanzierungen an über 120 Banken und Bausparkassen.