



Der Zinspeak ist offenbar bereits überschritten – die variablen Kreditzinsen sind aktuell schon etwas geringer als zum Höchststand im Oktober 2023.

© wildpixel – GettyImages.com

### **Kreditzinsen**

## **Die Zinswende zeichnet sich schon ab**

Im Juni wird allgemein der erste Zinsschritt der Europäischen Zentralbank erwartet. Schon vorab sind im ersten Quartal 2024 sowohl die Fixzinsen als auch die variablen Zinssätze leicht gesunken, wie der aktuelle Infina Kreditindex zeigt.

Von Susanne Kowatsch

25.04.2024

„**A**ktuell warten die Mark eilnehmer ungeduldig auf erste Zinssenkungen. Wir waren in Bezug auf diese Erwartung bisher sehr vorsichtig und denken, dass das Niveau für langfristige Fixzinssätze weiterhin aktiv ist, sofern die passende Immobilie gefunden wurde“, schildert Christoph Kirchmair, Geschäftsführer der INFINA Credit Broker GmbH.

Während in den USA eine höher als erwartete Inflationsrate die Hoffnung der Mark eilnehmer auf eine Zinssenkung von Juni auf frühestens September 2024 verschob, mehren sich die Anzeichen dafür, dass die EZB erstmals in der Geschichte vor der Fed ihre Leitzinsen senken wird, und zwar in der nächsten Sitzung des EZB-Rats am 6. Juni. Die aktuelle Entspannung an der Inflationsfront im Euroraum, hervorgerufen durch eine schwache Konjunktur, könnte dies ermöglichen.

### **Zinsen schon leicht im Sinken**

Doch schon seit Jahresbeginn hat die Hoffnung auf eine baldige Leitzinssenkung die Kreditzinsen schon leicht nach unten bewegt. Bei den Fixzinsen haben sich die relativen Konditionen bei den heimischen Banken dabei eine Spur deutlicher verbessert als die variablen Kreditzinsen. Doch auch bei ihnen war eine minimale Bewegung nach unten schon spürbar, wie der aktuelle Infina Kreditindex (kurz IKI) zeigt. Er wurde vom Wohnbau-Finanz-Experten Infina entwickelt und wird vierteljährlich veröffentlicht. Er basiert auf den Daten von zwölf regionalen und überregionalen Kreditinstituten, aus denen dann die Höhe der monatlichen Kreditraten abgeleitet werden.

Das Ergebnis in Kürze: Lag der durchschnittliche nominal Fixzinssatz auf zehn Jahre Anfang Oktober 2023 noch bei 4,39 Prozent, sank er bis Anfang Jänner 2024 auf 3,729 Prozent und lag Anfang April – wieder eine Spur höher – bei 3,766 Prozent. Der Effektivzins (d. h. inklusive aller Nebenkosten) lag zuletzt bei 4,30 Prozent.

### **Variable Zinsen: Knapp über fünf Prozent!**

Die variabel verzinsten Kredite kosteten laut IKI Anfang Oktober 2023 dagegen im Durchschnitt nominal 5,116 Prozent, Anfang Jänner 2024 dann 5,099 Prozent, und Anfang April 2024 nochmal einen Hauch weniger, und zwar im Schnitt 5,071 Prozent, was Effektivzinsen von 5,7 Prozent entspricht. (Anfang Oktober 2023 betrug der Effektivzinssatz noch 3,75 Prozent.)

Das ist freilich immer noch extrem viel, zur Erinnerung: Vor nur zwei Jahren, Anfang April 2022, betrug der durchschnittliche variable Nominalzins gerade einmal 0,629 Prozent (effektiv 1,02 Prozent)! In anderen Worten: Vor zwei Jahren bezahlte man im Schnitt effektiv, also inklusive aller Nebenkosten, um fast 4,7 Prozentpunkte weniger für seinen Kredit als heute.

Die variablen Zinssätze haben sich bereits jetzt leicht reduziert, da ihr Indikator in den allermeisten Fällen der Drei-Monats-Euribor-Satz ist. Und dieser bewegt sich mittlerweile rund 0,10 Prozentpunkte unter seinem Hoch im Herbst. Da sich die Indizien einer Zinswende in Europa immer mehr verdichten erscheint es plausibel, dass der Zinsscheitel für variabel verzinsten Kredite bereits überschritten wurde, analysiert der IKI. Allerdings gibt es gewisse mögliche „Bremsfaktoren“, die dazu führen könnten, dass Zinsen auch heuer nur moderat sinken (mehr zu diesen Faktoren finden Sie im aktuellen IKI, der am Ende des Textes zum Download bereitsteht!). Die von vielen erwarteten zeitnahen dreibis vier Leitzinssenkungen der EZB könnten somit unter Umständen auch nicht eintreten.

### **Langfristige Fixzinsen noch günstig!**

Noch haben Banken ihre relativen Zinskonditionen für langjährige Fixzinsbindungen verbessert, indem sie im vergangenen Quartal die Zinsanstiege der Swapsätze faktisch nicht an die Kunden (bei Neuabschluss) weitergaben. Das gilt insbesondere in Bezug auf 20-jährige Fixzinsbindungen, die fast unverändert im Schnitt bei rund 3,823 Prozent p. a. lagen, analysiert Infina. 15-jährige Fixzinsbindungen verteuerten sich marginal um 2,7 Basispunkte auf 3,791 Prozent und zehnjährige um 3,7 Basispunkte auf 3,766 Prozent. Damit liegen letztere bereits weit unter dem vom IKI erfassten Peak von 4,39 Prozent am 2. Oktober 2023. „Langfristige Fixzinsbindungen bei Wohnbaukrediten sind für Kreditnehmer weiter die beste Wahl. Dies gilt sowohl für Neukredite als auch für bestehende und zu optimierende Wohnbaukredite“, so In

Steigen allerdings die langfristigen Swapsätze weiter an, werden auch Banken reagieren und ihre Konditionen für langjährige Fixzinsbindungen erhöhen. Der relative Zinsvorteil langjähriger Fixzinsbindungen dür

Wer daher an einem langfristigen Fixzinskredit interessiert ist, sollte besser früher als später einen solchen abschließen!

Den gesamten ungekürzten Bericht zur aktuellen Lage auf den Kreditmärkten sowie den ausführlichen neuesten In

„Günstige Fixzinssätze“



PDF-Datei, 2 MB