

INFINA KREDITINDEX

So viel Prozent muss man für variabel verzinsten Kredite aktuell bezahlen

NEWS, IMMOBILIEN, FINANZEN | Redaktion | 23.04.2024

Als allgemeine Orientierungshilfe für die Kosten besicherter Wohnkredite wurde ein Kreditindex (IKI) entwickelt, der seit vielen Jahren periodisch ermittelt wird. Demnach dürfte erst eine Leitzinssenkung von mehr als 0,5 Prozentpunkten eine stärkere Auswirkung auf den Wohnbaufinanzierungsmarkt haben.



Christoph Kirchmair © Infina

Eine Leitzinssenkung der EZB ist noch immer nicht eingetreten. Die Infina analysiert mithilfe des Kreditindex (IKI), was das für den Markt bedeutet. Grundlage für den IKI sind die Daten von zwölf regionalen und überregionalen Kreditinstituten, aus denen dann die Höhe der monatlichen Kreditraten abgeleitet wird.

Richtiges Zinsmodell entscheidend

"Wenn sich Menschen verschulden, um sich ihren Wohntraum erfüllen zu können, sollen sie frühzeitig ein Gefühl dafür entwickeln, mit welchen regelmäßigen finanziellen Belastungen sie zu rechnen haben. Aktuell warten die Marktteilnehmer:innen ungeduldig auf erste Zinssenkungen. Wir waren in Bezug auf diese Erwartung bisher sehr vorsichtig und denken, dass das Niveau für langfristige Fixzinssätze weiterhin attraktiv ist, sofern die passende Immobilie gefunden wurde. Gerade in diesem schwierigen geopolitischen Umfeld ist es für Kreditnehmer:innen entscheidend, das richtige Zinsmodell zum passenden Preis zu erhalten. Die Beratung durch einen unabhängigen Wohnbau-Finanz-Experten ist dabei besonders wichtig. Konsument:innen können sich damit auf eine profunde österreichweite Unterstützung verlassen und haben über Infina Zugriff auf eine Auswahl von über 600 Kreditprodukten", so Christoph Kirchmair, Geschäftsführer der Infina Credit Broker GmbH aus.

| Datum | Nominal-zins | Effektiv-zins** | Rate effektiv** | Marge | Nominal-zins | Effektiv-zins** | Rate effektiv** |
|------------|--------------|-----------------|-----------------|---------|--------------|-----------------|-----------------|
| 03.01.2022 | 1,168 % | 1,58 % | 397,28 | 1,156 % | 0,586% | 0,98 % | 369,05 |
| 01.04.2022 | 1,744 % | 2,18 % | 425,35 | 1,090 % | 0,629 % | 1,02 % | 372,32 |
| 27.06.2022 | 3,238 % | 3,74% | 502,95 | 1,193 % | 0,975 % | 1,38 % | 388,32 |
| 30.09.2022 | 3,980 % | 4,53 % | 544,36 | 1,162 % | 2,335 % | 2,79 % | 455,09 |
| 02.01.2023 | 4,023% | 4,57% | 546,75 | 1,227% | 3,389% | 3,90% | 511,23 |
| 03.04.2023 | 4,076 % | 4,63 % | 549,82 | 1,177 % | 4,230 % | 4,80 % | 558,66 |
| 03.07.2023 | 4,125 % | 4,68 % | 552,60 | 1,165 % | 4,762 % | 5,37 % | 589,82 |
| 02.10.2023 | 4,390 % | 4,97 % | 568,00 | 1,165 % | 5,116 % | 5,75 % | 611,06 |
| 02.01.2024 | 3,729 % | 4,26 % | 530,11 | 1,194 % | 5,099 % | 5,73 % | 610,06 |
| 02.04.2024 | 3,766 % | 4,30 % | 532,16 | 1,188 % | 5,071 % | 5,70 % | 608,32 |

* Variabel verzinsten Kredit auf Basis 3-Monats-Euribor, monatliche Kreditraten in Euro, ** Kreditbetrag EUR 100.000,-, Laufzeit 25 Jahre. Die Effektivzinskalkulation erfolgt gemäß den Standardwerten des INFINA-Kreditrechners unter www.infina.at.

Wagt die EZB die erste Zinssenkung?

Die Nominalverzinsung variabel verzinsten Kredite liegt mit 5,071 Prozent demnach nur 2,8 Basispunkte unter dem Vorquartals-Niveau, der Peak mit 5,116 Prozent im IKI wurde bereits im Oktober 2023 erreicht. Da sich die aktuellen 3-Monats-Euribor-Sätze mittlerweile rund 0,10 Prozentpunkte unter ihren Höchstwerten bewegen und sich die Indizien einer Zinssenkung in Europa immer mehr verdichten, erscheint es plausibel, dass der Zinsscheitel für variabel verzinsten Kredite überschritten wurde. Allerdings gebe es Bremsfaktoren, die dazu führen könnten, dass die Zinsen auch heuer nur moderat sinken. Die von vielen erwarteten zeitnahen drei bis vier Leitzinssenkungen der EZB könnten somit nicht eintreten. Allerdings könnte die EZB historisch betrachtet erstmals nach einem Zinshoch vor der Fed ihre Leitzinsen senken. Falls die Fed jedoch über einen längeren Zeitraum ihre Zinsen nicht senkt, steht die EZB vor einer Herausforderung.

Teurer Wohnimmobilienmarkt benötigt Leitzinssenkung

Die Summe verschiedener aktueller Einzelmaßnahmen ergibt eine stabilisierende Gesamtwirkung auf den Immobilienmarkt und gleichzeitig auch auf das Wohnbaufinanzierungsgeschäft. Hinzu kommen zwar Aussichten auf moderate Zinssenkungen, aber erst bei Leitzinssenkungen von mehr als 0,5 Prozentpunkten dürfte dies eine stärkere Auswirkung auf den Wohnbaufinanzierungsmarkt haben und die Volumina werden wieder deutlicher ansteigen. Betrachtet man allerdings die makroökonomischen Rahmenbedingungen, können aktuell keine signifikanten Zinssenkungspotenziale für den Euroraum in 2024 abgeleitet werden.

Der Infina-Kreditindex wird quartalsweise jeweils im ersten Monat eines Quartals publiziert. Der nächste Infina-Kreditindex wird im Juli 2024 veröffentlicht.

www.infina.at