

IKI
01|2024

INFINA

Infina Kredit Index

Günstige Fixzinssätze aber
gedämpfte Erwartungen



infina.at 



Infina Kredit Index
23.01.2024

Günstige Fixzinssätze aber gedämpfte Erwartungen

Als allgemeine Orientierungshilfe für die Kosten besicherter Wohnkredite wurde von der INFINA Credit Broker GmbH, Österreichs führendem Wohnbau-Finanz-Experten, ein Kreditindex (IKI) entwickelt, der seit vielen Jahren periodisch ermittelt wird:

„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 erwarten die Marktteilnehmer, dass die Zinsen rasch sinken werden. Wir halten dies für sehr optimistisch und bevorzugen weiterhin langfristige Fixzinssätze, die sich im Vergleich zu variablen Zinssätzen sehr günstig entwickelt haben. Gerade in diesem schwierigen und volatilen geopolitischen Umfeld ist es für Kreditnehmer entscheidend, das richtige Zinsmodell zum passenden Preis zu erhalten. Die Beratung durch einen unabhängigen Wohnbau-Finanz-Experten ist dabei besonders wichtig. Konsumenten können sich damit auf eine profunde österreichweite Unterstützung verlassen und haben über Infina auf eine Auswahl von über 430 Kreditprodukten Zugriff.“ 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 Kreditraten abgeleitet wird. Details sind dem Factsheet zu entnehmen. Der Infina-Kreditindex wird quartalsweise jeweils im ersten Monat eines Quartals publiziert. Der nächste Infina-Kreditindex wird im April 2024 bekanntgegeben.

Kreditmarkt-Trend 04.01.2021 bis 02.01.2024:

Kredit-indikator	Fixzinskredit 10 Jahre			Variabel verzinst 3-Mo-Euribor*			
	Nominal-zins	Effektiv-zins**	Rate effektiv**	Marge	Nominal-zins	Effektiv-zins**	Rate effektiv**
04.01.2021	1,106 %	1,52 %	394,41	1,173 %	0,627 %	1,02 %	372,27
01.04.2021	1,060 %	1,47 %	392,23	1,181 %	0,643 %	1,04 %	373,02
01.07.2021	1,090 %	1,50 %	393,68	1,179 %	0,639 %	1,04 %	372,84

[infina.at](https://www.infina.at)

INFINA Credit Broker GmbH

Firmensitz
6020 Innsbruck
Brixner Straße 2/4
T 0 512 584 380
F 0 512 584 380 14
office@infina.at

Handelsgericht Innsbruck
UID ATU 51769803
GISA (Reg.Nr.): 21141089

FN 209934b
DVR 3002451

UniCredit Bank Austria AG
IBAN AT67 1200 0504 1433 1700
BIC BKAUATWW

IKI

Infina Kredit Index



Infina Kredit Index
23.01.2024

IKI

Infina Kredit Index

Datum	Nominal-zins	Effektiv-zins**	Rate effektiv**	Marge	Nominal-zins	Effektiv-zins**	Rate effektiv**
01.10.2021	1,143 %	1,55 %	396,08	1,167 %	0,620 %	1,01 %	371,94
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	1,195 %	5,099 %	5,73 %	610,06

* 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.

Markterwartungen führten zu Zinssturz am langen Ende

Das letzte Quartal des Jahres 2023 brachte erhebliche Bewegung auf den Zinsmärkten. Am langen Ende fielen die Zinsen zwischenzeitlich um etwa ein Prozent, während sich die kurzfristigen Geldmarktzinsen kaum veränderten. Dies führte dazu, dass der Zinsabschlag zehnjähriger Fixzinsbindungen gegenüber variabel verzinsten Krediten (basierend auf dem 3-Monats-Euribor) innerhalb von 3 Monaten bis zum 2. Januar 2024 von 0,73 auf 1,37 Prozentpunkte stieg. Zwanzigjährige Fixzinsbindungen waren fast 1,3 Prozentpunkte günstiger als die variabel verzinsten Kreditalternative.

Der Auslöser für den Zinssturz waren überzogene Leitzinssenkungserwartungen in den USA und Europa, da die Inflationsraten bis November 2023 stark zurückgingen. Doch die Euphorie erhielt einen ersten Dämpfer mit der Veröffentlichung der Inflationsdaten für Dezember 2023. Sowohl in den USA als auch im Euroraum stiegen die Inflationsraten

infina.at

INFINA Credit Broker GmbH

Firmensitz T 0 512 584 380
6020 Innsbruck F 0 512 584 380 14
Brixner Straße 2/4 office@infina.at

Handelsgericht Innsbruck
UID ATU 51769803
GISA (Reg.Nr.): 21141089

FN 209934b
DVR 3002451

UniCredit Bank Austria AG
IBAN AT67 1200 0504 1433 1700
BIC BKAUATWW



Infina Kredit Index
23.01.2024

IKI

Infina Kredit Index

wieder deutlicher als erwartet an. Hinzu kommen erhöhte Risiken für Lohninflation im Euroraum und die Gefahr einer Lohn-Preis-Spirale. Diese Faktoren, zusammen mit einem möglichen Anstieg der Rohstoffnachfrage aus China (falls Konjunkturprogramme umgesetzt werden), sprechen gegen zeitnahe Leitzinssenkungen.

Daher muss damit gerechnet werden, dass der Markt in Bezug auf die aktuelle Zinserwartung durch die Notenbanken enttäuscht wird. Dies könnte die Zinsen am langen Ende wieder nach oben treiben. Seit Jahresbeginn hat diese Entwicklung bereits eingesetzt. In den nächsten beiden Quartalen könnte es einerseits zu einer leichten Verbilligung bei variabel verzinsten Wohnbaukrediten kommen, andererseits ist jedoch mit einer erneuten Verteuerung bei langfristigen Fixzinskrediten zu rechnen. Sofern das Risiko von Zinsänderungen ausgeschlossen werden soll, ist ein zügiger Abschluss von Fixzinskrediten ratsam, da sich das aktuell günstige Zeitfenster bald wieder schließen könnte.

Nach der elften Leitzinserhöhung der Fed am 26. Juli 2023 legte sie im September eine Pause ein. Die EZB vollzog am 14. September 2023 ihre vorerst letzte Leitzinsanhebung auf 4,50 % im Hauptfinanzierungssatz und auf 4,00 % im Einlagenzinssatz. Seitdem betonen die Vertreter der Europäischen Zentralbank immer wieder ein anhaltend restriktives Zinsniveau, um das Stabilitätsziel einer Inflationsrate von 2,00 % im Euroraum zu erreichen. Ein aktuelles Signal hierzu kam vom Gouverneur der österreichischen Nationalbank, Robert Holzmann, in einem CNBC-Interview am 15. Januar 2024. In diesem betonte er, dass es für die Ankündigung von Zinssenkungen noch viel zu früh sei und er Zinssenkungen im Jahr 2024 eher skeptisch betrachte.

Damit einhergehend entwickelte sich der wichtige Indikatorzins für variabel verzinsten Wohnbaukredite, der 3-Monats-Euribor, seitwärts. Vom 2. Oktober 2023 bis 2. Januar 2024 veränderte sich der 3-Monats-Euribor von 3,951 % auf 3,905 % nur unmerklich. **Im gleichen Zeitraum befanden sich hingegen die Zinsen am langen Ende im freien Fall, angetrieben von stark rückläufigen Inflationsraten und den daraus resultierenden Hoffnungen auf baldige Leitzinssenkungen von Fed und EZB.** In der Erwartung einer künftigen Leitzinssenkungsreihe der EZB brach beispielsweise die Rendite zehnjähriger deutscher Bundesanleihen vom 2. Oktober bis zum 27. Dezember 2023 um etwa einen Prozentpunkt, von ca. 2,92 % auf 1,90 % ein, bevor bis zum 12. Januar 2024 wieder ein Anstieg um ca. 29 Basispunkte erfolgte.

Trotz der bereits eingesetzten Gegenbewegung signalisiert die Forward-Kurve im 3-Monats-Euribor bis Mitte April 2024 einen Rückgang auf 3,60 % (Stand am 15. Januar 2024: 3,928 %),

[infina.at](https://www.infina.at)

INFINA Credit Broker GmbH

Firmensitz T 0 512 584 380
6020 Innsbruck F 0 512 584 380 14
Brixner Straße 2/4 office@infina.at

Handelsgericht Innsbruck FN 209934b
UID ATU 51769803 DVR 3002451
GISA (Reg.Nr.): 21141089

UniCredit Bank Austria AG
IBAN AT67 1200 0504 1433 1700
BIC BKAUATWW



Infina Kredit Index
23.01.2024

IKI

Infina Kredit Index

was für die EZB-Ratssitzung am 11. April 2024 eine erste Leitzinssenkung um 25 Basispunkte bedeuten würde. Bis zum Jahresende 2024 preisen die Märkte sogar ein Leitzinsniveau von 3,00 % im Hauptrefinanzierungssatz ein. Im Einklang mit diesen Erwartungen haben auch die für langjährige Fixzinsbindungen relevanten EUR-Swapsätze nach unten korrigiert: Vom 2. Oktober 2023 bis 2. Januar 2024 verringerte sich der 20-Jahres-EUR-Swapsatz um 0,888 Prozentpunkte auf 2,536 %. Noch stärker, nämlich um 0,955 Prozentpunkte auf 2,514 %, korrigierte der 10-Jahres-EUR-Swapsatz.

Zinsvorteil bei langjährigen Fixzinsbindungen auf Rekordniveau

Während sich die kurzfristigen Zinssätze am Geldmarkt, wie beispielsweise der 3-Monats-Euribor, stärker am tatsächlichen Leitzinsniveau sowie am aktuellen Verhältnis zwischen Liquiditätsangebot und Liquiditätsnachfrage am Interbanken-Markt orientieren, spiegeln die Zinsen am langen Ende (wie beispielsweise der 10-, 15-, oder 20-Jahres-EUR-Swapsatz) die zukünftigen Zinserwartungen der Marktteilnehmer wider. Häufig eilen dabei die Anleihepreise und Zinsen am langen Ende den gegenwärtigen Marktentwicklungen voraus. **Aktuell sieht es so aus, als würden die Zinsen am langen Ende bereits die für 2025 erwartete Zinsentwicklung vorwegnehmen.**

Derzeit erleben wir die Marktanomalie einer inversen Zinskurve, die sich im letzten Quartal des Vorjahres verstärkt hat, aber nun möglicherweise ihren Höhepunkt erreicht hat.

Normalerweise sind die Zinssätze umso höher, je länger die Zinsbindungsdauer ist. Vor nur einem Jahr, am 2. Jänner 2023, stand (laut IKI) einem variablen Kreditzins von 3,389 % ein durchschnittlicher Fixzinssatz über 10 Jahre von 4,023 % gegenüber. Nur drei Monate später drehte die Zinskurve ins Inverse. Seitdem sind variabel verzinsten Wohnbaukredite teurer als Kredite mit einer 10-jährigen Fixzinsbindung. Vom 2. Oktober 2023 bis 2. Januar 2024 weitete sich der Zinsabschlag von 10-jährigen Fixzinsbindungen gegenüber einem variabel verzinsten Wohnbaukredit sogar von 0,726 Prozentpunkten auf 1,37 Prozentpunkte aus. Der Zinsvorteil 20-jähriger Fixzinsbindungen gegenüber variablen Alternativen stieg durchschnittlich von 0,746 auf 1,271 Prozentpunkte. **Dies bedeutet konkret, dass zu Jahresbeginn 2024 eine 20-jährige Fixzinsbindung im Schnitt um 1,271 Prozentpunkte p.a. günstiger war als ein variabler Zins, welcher mit entsprechenden Zinsänderungsrisiken verbunden ist. Das ist eine Marktanomalie und ein absolutes Rekordniveau seit Bestehen des IKI (2013).**

Nach einer eher schon übertriebenen Abwärtsbewegung im letzten Quartal, die am 27.

[infina.at](https://www.infina.at)

INFINA Credit Broker GmbH

Firmensitz 6020 Innsbruck
Brixner Straße 2/4
T 0 512 584 380
F 0 512 584 380 14
office@infina.at

Handelsgericht Innsbruck
UID ATU 51769803
GISA (Reg.Nr.): 21141089

FN 209934b
DVR 3002451

UniCredit Bank Austria AG
IBAN AT67 1200 0504 1433 1700
BIC BKAUATWW



Infina Kredit Index
23.01.2024

IKI

Infina Kredit Index

Dezember 2023 ihren Tiefpunkt erreichte, ziehen die Zinsen am langen Ende nun wieder leicht an (Stand 19.01.2024). Seit Jahresbeginn haben jedoch einige Kreditinstitute bei langjährigen Fixzinsbindungen Konditionensenkungen vorgenommen, die sich in der Marktstichprobe des IKI im Zeitraum vom 2. Oktober 2023 bis zum 2. Januar 2024 noch nicht vollständig ausgewirkt haben.

Die durchschnittliche effektive Monatsrate für einen Immobilienkredit in Höhe von 100.000 Euro, mit 25 Jahren Laufzeit und 10-jähriger Fixzinsbindung, verringerte sich vom 2. Oktober 2023 bis zum 2. Januar 2024 um 37,89 Euro auf 530,11 Euro – auf ein Jahr hochgerechnet eine Kostenreduktion von 454,68 Euro. Im Vergleich zum 2. Januar 2023 verbilligte sich der Nominalzins für 10-jährige Fixzinsbindungen um 0,294 Prozentpunkte, und derjenige für 20-jährige Fixzinsbindungen von 3,971 % auf 3,828 % - ein Rückgang um gut 14 Basispunkte. Im Vergleich zum Vorquartal liegt der Rückgang bei 0,542 Prozentpunkten, verglichen mit einem Rückgang des 20-Jahres-EUR-Swapsatzes um fast 0,89 Prozentpunkte.

Schrumpfender Zinsvorteil der Fixzinssätze zu erwarten

Aufgrund des marginal niedrigeren 3-Monats-Euribors sanken die durchschnittlichen variablen Kreditzinsen gegenüber Anfang Oktober 2023 nur minimal von 5,116 % (dem höchsten Stand seit Auflage des IKI im Jahr 2013) auf 5,099 %. Von den 12 Kreditinstituten in der IKI-Stichprobe haben dabei 3 ihre Marge auf den 3-Monats-Euribor erhöht. Ein Kreditinstitut hat den Aufschlag leicht reduziert, und der Rest gleich belassen.

Während sich die Zinsen für langjährige Fixzinsbindungen auf Jahressicht rückläufig entwickelten, verzeichneten die variablen Kreditzinsen bis Anfang Januar 2024 einen Anstieg um 1,71 Prozentpunkte von 3,389 % auf 5,099 %. Betrachtet man zusätzlich die Ermäßigung bei 20-jährigen Fixzinsbindungen um 14,3 Basispunkte, ergibt sich vereinfacht Folgendes:

Innerhalb eines Jahres (Stichtag 2. Januar 2024) haben sich 20-jährige Fixzinsbindungen im Vergleich zu variabel verzinsten Wohnbaukrediten auf 3-Monats-Euribor-Basis um 1,853 Prozentpunkte verbilligt. Doch wenn die Zinsen für langjährige Fixzinsbindungen fallen können, während diejenigen für variabel verzinsten Kredite ansteigen, so wird sich diese Entwicklung auch wieder umkehren. Tritt dies ein, bedeutet dies für Wohnbaukreditnehmer Folgendes: Die variablen Kreditzinsen werden zwar etwas günstiger, aber gleichzeitig verteuern sich langjährige Fixzinssätze spürbar.

Somit gilt sowohl bei Neufinanzierungen von Immobilien als auch im Falle eines bereits laufenden, variabel verzinsten Kredits, dass langjährige Fixzinsbindungen aktuell im Regelfall die bessere Wahl sind. Das Zeitfenster dieser erheblichen Zinsdifferenz ist

[infina.at](https://www.infina.at)

INFINA Credit Broker GmbH

Firmensitz
6020 Innsbruck
Brixner Straße 2/4
T 0 512 584 380
F 0 512 584 380 14
office@infina.at

Handelsgericht Innsbruck
UID ATU 51769803
GISA (Reg.Nr.): 21141089

FN 209934b
DVR 3002451

UniCredit Bank Austria AG
IBAN AT67 1200 0504 1433 1700
BIC BKAUATWW



Infina Kredit Index
23.01.2024

voraussichtlich nur von kurzer Dauer.

Auf überzogene Zinserwartungen folgt die Enttäuschung

Mit 57 Prozent Wahrscheinlichkeit preisen die Fed-Fund-Futures aktuell (18.1.2024) eine Leitzinssenkung um 25 Basispunkte auf 5,00 % bis 5,25 % bei der Fed-Entscheidung am 20. März 2024 ein. Ebenso sind – wie bereits analysiert - die aktuellen Erwartungen an Zinsreduktionen für den Euroraum überzogen. Die in den letzten Wochen beobachteten Zinsrückgänge waren eine Reaktion auf den kontinuierlichen Rückgang der Inflation im Jahr 2023, der die Marktteilnehmer entsprechend beeinflusste.

Und es gibt bereits kritische Entwicklungen: Obwohl von Januar bis November 2023 eine Abnahme der US-Inflation von 6,4 % auf 3,1 % zu verzeichnen war, gab es im Dezember 2023 einen erneuten Anstieg auf 3,4 %. Steigende Mieten und Nahrungsmittelpreise führten in den USA zu einer negativen Inflationsüberraschung. Volkswirte hatten lediglich mit einem Anstieg auf 3,2 % gerechnet. Auch die Kerninflation (ex Energie und Lebensmittel) lag mit 3,9 % leicht über den Erwartungen, und vom Arbeitsmarkt gehen nach wie vor Restrisiken in Bezug auf eine Lohninflation aus. Im Dezember 2023 wurden in den USA trotz einer konstant niedrigen Arbeitslosenquote von 3,7 % außerhalb des Agrarsektors immer noch 216.000 neue Stellen geschaffen. Die Frage, wann es in den USA zu einer ersten Leitzinssenkung kommen wird, hängt vom Tempo der (erwarteten) Konjunkturabkühlung ab. Allerdings könnte nach den jüngsten Inflationszahlen eine Leitzinssenkung in den USA bereits im März 2024 unwahrscheinlicher werden. **Die nächsten aufschlussreichen geldpolitischen Kommentare der Fed sind im Zuge der Leitzinsentscheidung am 31. Januar 2024 zu erwarten. Dabei könnte es zu einer Ernüchterung an der Zinsfront und damit zu einem Zinsanstieg am langen Ende kommen.**

Im Euroraum durchläuft die Industrie derzeit eine Phase der Kontraktion. Das BIP-Wachstum verlangsamte sich vom zweiten auf das dritte Quartal 2023 von 0,6 % auf 0,0 %. Und im dritten Quartal verzeichneten Länder wie Deutschland, Estland, Irland, Luxemburg, Niederlande, Österreich und Finnland eine Schrumpfung ihrer Wirtschaftsleistung. Die Auswirkungen der Zinserhöhungen machen sich bereits in den Investitionen im Bau- und Industriesektor bemerkbar, und eine (noch) verhaltene Konjunktur in China verhinderte einen zu starken Anstieg der Rohstoffnachfrage. Gleichzeitig führten hohe Erdgaslagerbestände in Europa zu deutlichen Rückgängen bei den Erdgaspreisen und auch der Ölpreis korrigierte zwischenzeitlich nach unten.

Von Dezember 2022 bis Dezember 2023 sank die Inflationsrate im Euroraum von 9,2 % auf 2,9 %. Das Zwischentief im November 2023 lag sogar bei 2,4 %. Dieser Anstieg im Dezember resultierte aus nachlassenden Basiseffekten der Energiepreiskomponente und

IKI

Infina Kredit Index

[infina.at](https://www.infina.at)

INFINA Credit Broker GmbH

Firmensitz T 0 512 584 380
6020 Innsbruck F 0 512 584 380 14
Brixner Straße 2/4 office@infina.at

Handelsgericht Innsbruck
UID ATU 51769803
GISA (Reg.Nr.): 21141089

FN 209934b
DVR 3002451

UniCredit Bank Austria AG
IBAN AT67 1200 0504 1433 1700
BIC BKAUATWW



einer stabilen Teuerung der Dienstleistungspreise von 4 %. Obwohl die Kerninflation (Veränderung des HVPI ex Energie, Lebensmittel, Alkohol und Tabak) von November auf Dezember 2023 von 3,6 % auf 3,4 % zurückging, birgt der Arbeitsmarkt weiterhin ein hohes Inflationspotenzial. Dies liegt auch daran, da die Gewerkschaften in Europa vehement auf Inflationsausgleich bestehen und somit entsprechende Lohnsteigerungen auch für das Jahr 2024 zu erwarten sind. Die Lohninflation ist ein bedeutendes Thema, da verschiedene makroökonomischen Rechenmodellen auf Basis historischer Daten folgende Faustregel ableiten: Eine Lohnerhöhung von 10 % verursacht voraussichtlich einen Inflationsbeitrag von 3 Prozentpunkten (Faktor: 0,3). **Bereits bei der EZB-Presskonferenz im Zuge der geldpolitischen Entscheidungen des EZB-Rats am 25. Januar 2024 könnte somit auch in Europa eine Enttäuschung der aktuellen Erwartungen bezüglich zeitnaher Zinssenkungen drohen, was zu einem Anstieg der Zinsen am langen Ende führen könnte.**

Folgende Punkte sprechen für gleichbleibende EZB-Leitzinsen bis in die zweite Jahreshälfte 2024 hinein (oder noch länger):

- Trotz des Nullwachstums im Euroraum lag die Quote der offenen Stellen im 3. Quartal 2023 noch immer bei 2,9 %. Gleichzeitig beschleunigte sich die Steigerung der Arbeitskosten von 4,5 % auf 5,3 % gegenüber dem Vorquartal.
- Die Arbeitslosenquote ging von Oktober auf November 2023 von 6,5 % auf 6,4 % zurück, und in Deutschland blieb die Arbeitslosenquote trotz des Abschwungs bei lediglich 3,1 %.
- Es gibt erste Anzeichen für eine Erholung der chinesischen Wirtschaft. Bei staatlichen Konjunkturprogrammen könnte dies wieder zu einer steigenden Rohstoffnachfrage, insbesondere bei Erdöl und Industrierohstoffen, führen.
- Geopolitische Risiken (beispielsweise der China-Taiwan-Konflikt; Huthi Rebellen im Roten Meer; Hisbollah im Libanon), könnten zu steigenden Ölpreisen oder zur Unterbrechung von Lieferketten und damit zu Preisanstiegen führen.
- Die letzten 0,5 Prozentpunkte bis zum Inflationsziel von 2,0 % sind besonders schwer zu erreichen. Bei einer weiteren Inflationswelle oder stärkeren zwischenzeitlichen Inflationsanstiegen müssen sich die Märkte von zu optimistischen Zinssenkungserwartungen verabschieden, was zu stärkeren Zinsanstiegen am langen Ende führen würde.



Infina Kredit Index
23.01.2024

IKI

Infina Kredit Index

Fazit

Derzeit spricht vieles dafür, dass die EZB-Leitzinsen bis in die zweite Jahreshälfte 2024 oder sogar darüber hinaus unverändert bleiben und nicht gesenkt werden. Angesichts der vorliegenden Fakten und Entwicklungen gehen die Wohnbau-Finanz-Experten von Infina in ihrem Basisszenario (Softlanding der US-Wirtschaft, kurze milde Rezession im Euroraum, moderat zunehmende Rohstoffnachfrage aus China) davon aus, **dass frühestens ab Sommer 2024 bis zum Jahresende zwei bis vier Leitzinssenkungen der EZB, mit einem Gesamtausmaß von 0,5 bis 1,0 Prozentpunkten auf 3,5 bis 4,0 % (im Hauptrefinanzierungssatz), erfolgen könnten.**

Im etwa gleichem Maße sollten sich dann variabel verzinste Wohnbaukredite verbilligen. Bei Fixzinsbindungen im Laufzeitenbereich von 10, 15 und 20 Jahren muss hingegen bei einem Neuabschluss bis Jahresende mit einer Verteuerung gerechnet werden. Abhängig von den maßgeblichen Marktindikatoren und der zugrundeliegenden Fixzinslaufzeit könnte dann der Zinssatz zur Absicherung einer Wohnbaufinanzierung mittels einer Fixzinsvereinbarung deutlich über dem aktuellen Niveau liegen. **Es ist daher ratsam, die gegenwärtige Phase zu nutzen, um sich eine günstige, langjährige Fixzinsbindung zu sichern. Dies gilt sowohl für Neukredite als auch für bestehende und zu optimierende Wohnbaukredite.** Die unabhängigen Wohnbau-Finanz-Experten von Infina stehen dabei unterstützend zur Seite, um die für Kreditnehmer jeweils geeignete Lösung zu finden.

RISIKOHINWEIS: Sämtliche im Text verwendeten prognostischen Elemente und Informationen, die nicht schon von sich aus Tatsachen darstellen, sind ständigem Wandel unterworfen und stellen unverbindliche Empfehlungen und Meinungen dar. Der Verfasser und Berichtersteller übernimmt dafür keine Haftung. Eine Haftung wird bei der Verwertung des Inhalts ausdrücklich ausgeschlossen.

© INFINA Credit Broker GmbH. Alle Rechte vorbehalten. Alle redaktionellen Inhalte und Grafiken des Infina Kredit Index sind urheberrechtlich geschützt. Eine Verwendung, vollständig oder teilweise, erfordert die Nennung von Infina als Quellenangabe.

Die INFINA Credit Broker GmbH ist als unabhängiger Marktplatz für Kreditkunden, Kreditinstitute und Kreditberater österreichweit tätig. Über ein Expertennetzwerk und mehr als 100 Standorte bietet Infina aktuell Zugang zu mehr als 120 Banken, Bausparkassen und Leasinggesellschaften.

Rückfragen an: Hagen Luckert (hagen.luckert@infina.at)

INFINA Credit Broker GmbH

Firmensitz
6020 Innsbruck
Brixner Straße 2/4
T 0 512 584 380
F 0 512 584 380 14
office@infina.at

Handelsgericht Innsbruck
UID ATU 51769803
GISA (Reg.Nr.): 21141089

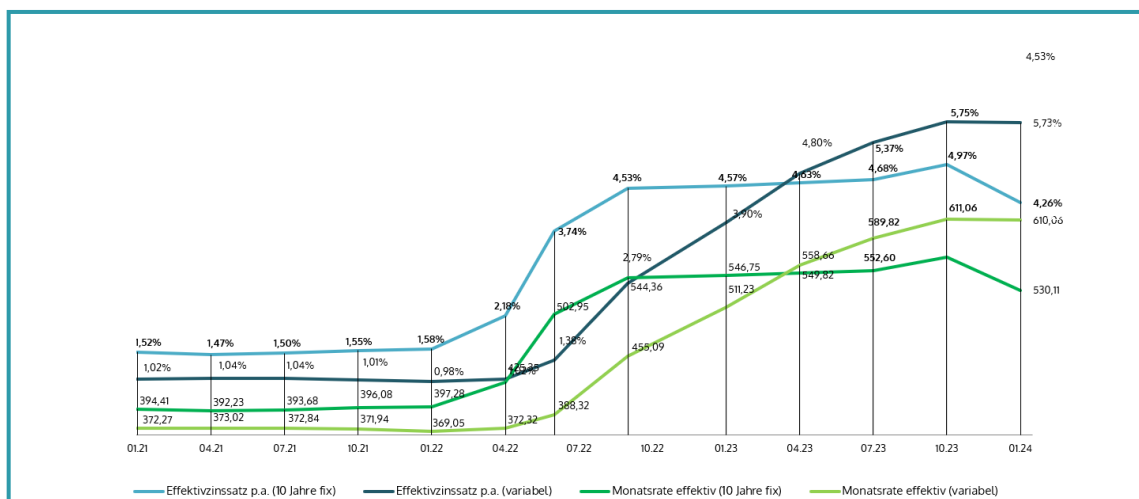
FN 209934b
DVR 3002451

UniCredit Bank Austria AG
IBAN AT67 1200 0504 1433 1700
BIC BKAUATWW

[infina.at](https://www.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 in monatlichen Pauschalraten

Zu Grunde liegende Kunden- bzw. Objektparameter:

- Neubau (Wohnbaubank-Bedingungen)
- 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:

Fixzins 10 Jahre Euro Swap			
Datum	Zins (nominal)	Zins (effektiv)*	Monatsrate EUR
30.09.22	3,980 %	4,530 %	544,36
02.01.23	4,023 %	4,57 %	546,75
03.04.23	4,076 %	4,63 %	549,82
03.07.23	4,125 %	4,68 %	552,60
02.10.23	4,390 %	4,97 %	568,00
02.01.24	3,729 %	4,26 %	530,11

Variabel Euribor 3 Monate*			
Datum	Zins (nominal)	Zins (effektiv)*	Monatsrate EUR
30.09.22	2,335 %	2,790 %	455,09
02.01.23	3,389 %	3,90 %	511,23
03.04.23	4,230 %	4,80 %	558,66
03.07.23	4,762 %	5,37 %	589,82
02.10.23	5,116 %	5,75 %	611,06
02.01.24	5,099 %	5,73 %	610,06

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