

IKI  
04|2024

INFINA

# Infina Kredit Index

Zinswende in Europa  
eingeläutet





## Zinswende in Europa eingeläutet

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 warten die Marktteilnehmer 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 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 Zugriff auf eine Auswahl von über 600 Kreditprodukten.“ führt Christoph Kirchmair, Geschäftsführer der INFINA Credit Broker GmbH 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 Juli 2024 veröffentlicht.

### Kreditmarkt-Trend 01.04.2021 bis 02.04.2024:

Kredit-indikator	Fixzinskredit 10 Jahre			Variabel verzinst 3-Mo-Euribor*				
	Datum	Nominal-zins	Effektiv-zins**	Rate effektiv**	Marge	Nominal-zins	Effektiv-zins**	Rate effektiv**
	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
	01.10.2021	1,143 %	1,55 %	396,08	1,167 %	0,620 %	1,01 %	371,94



Infina Kredit Index  
23.04.2024

IKI

Infina Kredit Index

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](http://www.infina.at).

## USA und Europa – erhebliche wirtschaftliche Gegensätze

Während in den USA eine höher als erwartete Inflationsrate die Hoffnung der Marktteilnehmer auf eine Zinssenkung von Juni auf frühestens September 2024 verschob, hat in Europa mit einer Leitzinssenkung der Schweizerischen Zentralbank direkt zum Frühlingsstart die Zinswende begonnen.

Jedoch begrenzen die Aussichten auf steigende Rohstoffpreise und restriktivere geldpolitische Vorgaben aus den USA das Zinssenkungspotenzial im Euroraum. Allerdings mehren sich die Anzeichen dafür, dass die EZB erstmals in der Geschichte vor der Fed ihre Leitzinsen senken wird. Die aktuelle Entspannung an der Inflationsfront im Euroraum, hervorgerufen durch eine schwache Konjunktur, könnte dies ermöglichen.

Die relativen Konditionen von Fixzinskrediten haben sich bei heimischen Banken im

[infina.at](http://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  
23.04.2024

IKI

Infina Kredit Index

vergangenen Quartal für Kunden etwas verbessert, während die variablen Kreditzinsen nahezu unverändert blieben. Das heißt, Anstiege beim 10- bzw. 20-jährigen Swapsatz im Bereich von 11 bis 16 Basispunkten, wurden bei Neukreditabschlüssen im Fixzinsbereich größtenteils nicht weitergegeben.

Bezüglich der Preisentwicklung am Immobilienmarkt finden sich in der in den publizierten Analysen unterschiedlichste Botschaften, je nach Auswertungsschwerpunkt. Fakt ist, die Baukosten (gemäß Baukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau, Basisjahr 1990) sind sowohl im Gesamtjahr 2023 als auch ersten Quartal 2024 weiter gestiegen. Auch bei gebrauchten Immobilien bewegen sich die Rückgänge in 2023 österreichweit im Durchschnitt gemäß Wohnimmobilienpreisindex der OeNB im mittleren oder niedrigen einstelligen Prozentbereich. Preisstützend wirken nachgebende Zinsen am langen Ende und das sich infolge rückläufiger Neubauaktivitäten abzeichnende schrumpfende Angebot an neuen Wohnungen. Gleichzeitig unternehmen Regierung und Regulatoren erste Maßnahmen zur Wiederbelebung des Wohnbaumarktes. Positive Impulse ergeben sich aktuell aus einer administrativen Vereinfachung der umstrittenen KIM-VO für Kreditinstitute in Kombination mit dem Bau- und Wohnpaket der Regierung.

In den USA lag das BIP-Wachstum im Vorjahresvergleich im dritten und vierten Quartal 2023 bei 2,9 % bzw. 3,1 % und bei Vollbeschäftigungsniveau der Wirtschaft stiegen die Stundenlöhne in der Privatwirtschaft im März 2024 um 4,1 % (Vormonat: 4,3 %). **In Europa zeigt sich ein anderes Bild:** Im Euroraum wuchs die Wirtschaft im dritten und vierten Quartal jeweils nur um 0,1 %, während das BIP-Wachstum in der gesamten EU im vierten Quartal mit 0,2 % nur marginal besser war. Neun Länder der EU, darunter auch Deutschland und Österreich, verzeichneten im vierten Quartal 2023 eine Schrumpfung der Wirtschaftsleistung. Die Industrie des Euroraums ist bereits in die Rezession gerutscht, und vom dritten auf das vierte Quartal 2023 hat sich der Anstieg der nominalen Arbeitskosten pro Stunde auf Jahresbasis von 5,2 % auf 3,4 % verlangsamt.

In den USA führte die robuste Wirtschaft dazu, dass die Inflationsraten im Februar und März 2024 wieder auf 3,2 % bzw. 3,5 % anstiegen. Im Euroraum hingegen war laut einer Schnellschätzung von Eurostat die Inflationsrate im März 2024 rückläufig, von 2,6 % im Februar auf 2,4 %. Auch die Kerninflation (Veränderung HVPI ex Energie, Lebensmittel, Alkohol und Tabak) war von Februar auf März 2024 von 3,1 % auf 2,9 % rückläufig, nachdem sie im Dezember 2023 noch bei 3,4 % lag.

Noch niedriger sind mittlerweile die Inflationsraten in der Schweiz: Von Dezember 2023 bis März 2024 ging die Teuerung (VPI) von 1,7 % auf 1,0 % zurück, was auf einen starken Schweizer

[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



Franken und rückläufige Energiepreise zurückzuführen ist. **Somit war es nicht weiter verwunderlich, dass die Schweizerische Nationalbank (SNB) als erste Zentralbank in Europa die Zinswende einläutete und am 21. März 2024 ihren Leitzins um 0,25 Prozentpunkte auf 1,5 % senkte.** Die SNB begründete diesen Schritt wie folgt: „Die Lockerung der Geldpolitik wurde möglich, weil die Bekämpfung der Inflation über die letzten zweieinhalb Jahre wirksam war: Die Teuerung liegt nun seit einigen Monaten wieder unter 2 % und somit im Bereich, den die Nationalbank mit Preisstabilität gleichsetzt“.

Sowohl in den USA als auch im Euroraum blieben die Leitzinsen zuletzt unverändert bei je 5,25 bis 5,50 % bzw. 4,50 %. Doch in den USA bleibt die Wirtschaft robust. Jamie Dimon, langjähriger CEO von J.P. Morgan, warnte angesichts geopolitischer Faktoren sogar erst kürzlich vor einem weiteren Anstieg der US-Leitzinsen. Für Dimon sind vor allem die hohen Rüstungsausgaben der USA inflationär wirkend.

#### Was gegen größere Zinssenkungen im Euroraum sprechen könnte:

- Trotz des wirtschaftlichen „Nullwachstums“ im Euroraum lag die Quote der offenen Stellen im 4. Quartal 2023 noch immer bei 2,7 % (vgl. mit AL-Quote von konstant 6,5 %).
- Laut HCOB Composite PMI® Eurozone (Quelle: S&P) verzeichnet die Privatwirtschaft der Eurozone im März 2024 erstmals seit Mai 2023 wieder ein Wachstum.
- Steigender Optimismus in der Industrie und Verbesserungstendenzen bei den Auftragseingängen.
- Die Auftragseingänge in Chinas verarbeitender Industrie steigen erstmals seit September 2023 wieder und zwar im stärksten Ausmaß seit einem Jahr. Die Rohstoffnachfrage Chinas könnte daher anspringen und bei Industrierohstoffen zu einem stärkeren Preisanstieg führen.
- Geopolitische Risiken könnten zu weiter steigenden Ölpreisen oder zur Behinderungen der Lieferketten und damit zu Preisanstiegen führen.
- Weitere Lohninflation infolge starker Gewerkschaften in Europa.

## Wagt die EZB die erste Zinssenkung vor der Fed?

Reihenweise haben Experten und Meinungsmacher auf hartnäckige Inflationsdaten mit einer kritischen Leitzinseinschätzung reagiert, zuletzt auch Fed Chef, Jerome Powell: "Im Moment ist es angesichts der Stärke des Arbeitsmarktes und der bisherigen Fortschritte bei der Inflation angebracht, der restriktiven Politik noch mehr Zeit zum Wirken zu geben". Das hatte auch Einfluss auf die US-Bondrenditen am langen Ende: Bis 17. April 2024 stiegen auf Monatssicht die Renditen zehnjähriger US-Treasuries um 35 Basispunkte auf 4,65 %. Dass sich die



Infina Kredit Index  
23.04.2024

IKI

Infina Kredit Index

mehrheitliche Zinssenkungserwartung in die Zukunft verschoben hat, zeigt sich auch am CME FedWatch-Tool, das aus den Zinsfuturespreisen Leitzinswahrscheinlichkeiten zu den betreffenden Fed-Entscheidungsterminen ableitet: Noch einen Tag vor der Veröffentlichung der März Inflationsdaten, am 9. April 2024, preiste der Markt für die Fed-Sitzung am 12. Juni 2024 eine Zinssenkungswahrscheinlichkeit von über 56 % ein. Bis zum 17. April 2024 ist diese auf rund 15 % gesunken. **Mehrheitlich mit rund zwei Drittel Wahrscheinlichkeit erwarten jetzt die Marktteilnehmer erst in der Fed-Sitzung am 18. September 2024 eine erste Leitzinssenkung.**

Im Euroraum schwanken die langjährigen Swapsätze indessen, nach einer beträchtlichen Korrektur im vierten Quartal 2023 nach unten, seit Jahresanfang 2024 in einer engen Bandbreite. Im Dreimonatszeitraum 02.01.2024 bis 02.04.2024 stieg der 10-Jahres-EUR-Swapsatz um 16,2 Basispunkte auf 2,676 %, während sich die 15-Jahres- und 20-Jahres-EUR-Swapsätze um 12,3 bzw. 10,7 Basispunkte auf 2,708 bzw. 2,643 % verteuerten. Hingegen blieben die kurzfristigen Geldmarktzinsen stabil. Der für variabel verzinste Kredite wichtige Indikatorzins, der 3-Monats-Euribor, entwickelte sich im genannten Quartalszeitraum um 2,2 Basispunkte auf 3,883 % geringfügig rückläufig.

Betrachtet man die Forward-Kurve des 3-Monats-Euribors vom 1. April 2024, so preist der Markt bis Juni 2024 einen Rückgang auf 3,68 % ein, was eine Leitzinssenkung um 25 Basispunkte auf 4,25 % in der EZB-Ratssitzung am 6. Juni 2024 abbildet. Diese wäre sechs Tage vor der Fed-Sitzung am 12. Juni 2024 und weit vor den dann folgenden Fed-Sitzungen im Juli und September 2024. Ab 2026 ist gemäß der Forward-Kurve sogar eine mehrjährige Niedrigzinsphase im Euroraum mit Leitzinsen von wieder unter 3 % denkbar. In jedem Fall könnte der EZB-Rat die jüngste Beruhigung der europäischen Inflation sowie das schwache Wirtschaftswachstum zur Rechtfertigung einer kleinen Leitzinssenkung nutzen.

**Somit 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, gerät die EZB in folgende Problemstellung: Einerseits besteht im Euroraum ein notwendigen Zinssenkungserfordernis, andererseits muss sie zu große Zinsdifferenzen zu den USA vermeiden. In diesem Fall würde der Zinsvorteil des US-Dollar zum Euro steigen, was eine weitere Verteuerung des US-Dollars zur Folge hätte. Da jedoch fast alle wichtigen Rohstoffpreise in US-Dollar fakturiert werden und Dollarabrechnungen auch bei Importen aus dem asiatischen Raum üblich sind, resultieren daraus höhere Importpreise und ein erneutes Anfachen der Inflation. Dies würde dann das weitere Leitzinssenkungspotenzial der EZB einschränken.**

[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  
23.04.2024

IKI

Infina Kredit Index

## Zinsvorteil langjähriger Fixzinskredite

Während sich die kurzfristigen Zinssätze am Geldmarkt, wie beispielsweise der 3-Monats-Euribor, stärker am tatsächlichen Leitzinsniveau sowie am 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. Somit wäre selbst eine baldige Leitzinssenkung durch die EZB keine eindeutig positive Nachricht für die gesamte Zinskurve, denn: Während dies bei variabel verzinsten Krediten auf Basis von Geldmarktzinssätzen eine Entspannung bedeuten würde, bleiben die Reaktionen am langen Zinsende abzuwarten.

**Die Zinsen am langen Ende haben bereits eine Leitzinssenkung eingepreist, daher könnte dieses Ereignis eine Normalisierung der derzeit inversen Zinskurve einleiten, und die Zinssätze am langen Ende würden ansteigen.** Normalerweise sind die Zinsen umso höher, je länger die Bindungsdauer ist. Aktuell ist (noch) das Gegenteil der Fall und **langjährige Fixzinsbindungen sind im historischen Vergleich weiterhin attraktiv.**

Bei Betrachtung der Zinsstruktur der EUR-Swapsätze, **weitete sich die negative Differenz zwischen einer 20-jährigen und einjährigen Laufzeit im vergangenen Quartalszeitraum (02.01.24 bis 02.04.24) von -0,93 auf -0,952 Prozentpunkte noch etwas weiter aus, verglichen mit -0,47 Prozentpunkte Anfang 2023.** Und wie sieht es mit dem Zinsvorteil langjähriger Fixzinsbindungen gegenüber variabel verzinsten Wohnbaukrediten aus? Laut den neuesten IKI-Daten haben sich im Verlauf des letzten Quartals die Spread-Vorteile einer 20-jährigen Fixzinsbindung gegenüber variabel verzinsten Krediten marginal auf 1,239 Prozentpunkte eingeeengt, verglichen mit 1,271 Prozentpunkten zu Jahresbeginn 2024. Etwas deutlicher **zurückgegangen ist der Zinsvorteil 10-jähriger Fixzinsbindungen, von 1,370 Prozentpunkten zu Jahresbeginn auf 1,305 Prozentpunkte am 2. April 2024. Aber dies ist nach wie vor eine sehr attraktive Zinsdifferenz.**

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 % p.a. lagen. 15-jährige Fixzinsbindungen verteuerten sich marginal um 2,7 Basispunkte auf 3,791 % und 10-jährige um 3,7 Basispunkte auf 3,766 %. Damit liegen letztere bereits weit unter dem vom IKI erfassten Peak von 4,39 % am 2. Oktober 2023. Dies bedeutet mittelfristig Spielraum für Kreditzinsanstiege bei langjährigen Fixzinsbindungen, denn: **Steigen die langfristigen Swapsätze weiter an, werden auch Banken reagieren und ihre Konditionen für langjährige Fixzinsbindungen erhöhen.** Der relative Zinsvorteil langjähriger

[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  
23.04.2024

IKI

Infina Kredit Index

Fixzinsbindungen dürfte damit seinen Zenit überschritten haben. **Im Vergleich zu variabel verzinsten Wohnbaukrediten, bleiben langjährige Fixzinsbindungen aber weiterhin attraktiv.**

## Zinskurvenanalyse: Entgegengesetzte Verläufe bei kurz- und langfristigen Zinsen

Bereits in der letzten Ausgabe des IKI haben wir auf die Möglichkeit entgegengesetzter Zinsverläufe zwischen dem kurzen und langen Zinsende hingewiesen. In geringem Ausmaß ist dies seit Jahresbeginn bis 2. April 2024 bereits eingetreten. Während sich der für 10jährige Fixzinsbindungen relevante 10-Jahres-EUR-Swapsatz um 16,2 Basispunkte verteuerte, entwickelte sich der 3-Monats-Euribor um 2,2 Basispunkte rückläufig. Die Marge blieb in der Marktstichprobe für variabel verzinsten Kredite mit minus 0,6 Basispunkten auf 1,188 Prozentpunkte fast unverändert, nachdem drei Erhöhungen auch drei Reduktionen gegenüberstanden, während sechs Institute ihre Margen nicht veränderten.

Die Nominalverzinsung variabel verzinsten Kredite liegt somit mit 5,071 % nur 2,8 Basispunkte unter dem Vorquartals-Niveau, der Peak mit 5,116 % im IKI wurde bereits im Oktober 2023 erreicht. **Da sich die aktuellen 3-Monats-Euribor-Sätze mittlerweile rund 0,10 Prozentpunkte unter ihren Hochs bewegen und sich die Indizien einer Zinswende in Europa immer mehr verdichten, erscheint es plausibel, dass der Zinsscheitel für variabel verzinsten Kredite überschritten wurde.** Allerdings gibt es „Bremsfaktoren“ (siehe Kasten oben), die dazu führen könnten, dass Zinsen auch heuer nur moderat sinken. **Die von vielen erwarteten zeitnahen drei bis vier Leitzinssenkungen der EZB könnten somit nicht eintreten.**

In Bezug auf die Geschäftspolitik der Banken ist derzeit erkennbar, dass die Konditionsbandbreiten am Markt teilweise enger werden. Die Marge auf den 3-Monats-Euribor bewegt sich noch zwischen 1,000 und 1,375 Prozentpunkten. Bei 20-jährigen Fixzinsbindungen bewegen sich die jährlichen Zinsen zwischen 3,700 und 3,890 %. Diese Entwicklungen gehen einher mit einer weiter geringen Nachfrage nach Wohnbaukrediten, denn: Von 2022 auf 2023 brach das an private Haushalte in Österreich neu vergebene Wohnbaukreditvolumen um 55 % auf 10,43 Mrd. Euro ein. Und auch heuer waren die Kreditvergaben kumuliert für Jänner und Februar im Vergleich zu den Vorjahresmonaten noch rückläufig. **Dennoch erkennen wir zunehmend Anzeichen, dass eine erste Stabilisierung des Wohnimmobilienmarktes und des Wohnbaufinanzierungsgeschäft einsetzt.**

[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  
23.04.2024

IKI

Infina Kredit Index

## Teurer Wohnimmobilienmarkt benötigt Leitzinssenkung von über 0,5 %

Anhaltend hohe Neubaupreise stabilisieren den Immobilienmarkt auf dem aktuellen Niveau. In Wien stiegen auf Jahresbasis im vierten Quartal 2023 laut dem von der OeNB veröffentlichten Wohnimmobilienpreisindex die Preise neuer Eigentumswohnungen um 1,2 %. Außerhalb Wiens betrug die Preissteigerung sogar 2,3 %. Auch im März 2024 lagen die Kosten für den Wohnhaus- und Siedlungsbau laut Statistik Austria um 3 % über dem Wert des Vorjahresmonats.

Insgesamt betrachtet verlangsamte sich bundesweit der Verfall der Wohnimmobilienpreise (Eigentumswohnungen neu und gebraucht plus Einfamilienhäuser) auf Jahressicht von Q3 auf Q4 2023 von -2,9 auf -2,3 %. Seit dem Peak im dritten Quartal 2022 liegt der Rückgang in Österreich lediglich bei -4,2 %. Nur gebrauchte Eigentumswohnungen in Wien waren deutlicher unter Druck, nämlich seit dem Peak im zweiten Quartal 2022 um -8,6 %. Doch auch hier könnte es bald zu einer Preisstabilisierung kommen. Ebenfalls in engen Grenzen halten sich die Hauspreisrückgänge quer durch Europa. **Bis hierhin sind dies keine guten Nachrichten für potentielle Käufer, die auf ein deutlich niedrigeres Einkaufsniveau für ihre Wohnimmobilie gehofft hatten.**

Das Angebot an neuen Wohnungen wird zunehmend knapper, da aufgrund der gestiegenen Zinsen, der strengen KIM-VO und der damit verbundenen reduzierten Finanzierungsmöglichkeiten, die Neubautätigkeit in Österreich einbrach. Mit dem Bau- und Wohnpaket (siehe Kasten) will die Politik Impulse zur Wiederbelebung der Bau- und Immobilienwirtschaft setzen. Zudem ist seitens der Regulatorik mit einer administrativen Vereinfachung der KIM-VO für Kreditinstitute durch eine zu erwartenden Verordnungsnovelle ab 01.07.2024 zu rechnen:

Bis dato müssen Banken in den drei Kategorien Belehnungsquote, Schuldendienstquote und Laufzeit mit unterschiedlichen Ausnahmeprozentsätzen arbeiten, da jede Kategorie eigens gewichtet war. Vom Finanzmarktstabilitätsgremium wurde empfohlen, die gesetzliche Regelung durch eine Zusammenfassung der einzelnen Ausnahmekategorien auf gesamt zwanzig Prozent spürbar zu vereinfachen. Dadurch sollte eine breitere Zielgruppe – wie beispielsweise Jungfamilien – wieder besseren Zugang zu Wohneigentum bekommen.

[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



### Bau- und Wohnpaket: Ausgewählte Punkte und deren Wirkung

**Stärkung der Wohnbauförderung:** Die einzelnen Bundesländer sollen in den Jahren 2024 und 2025 Darlehen mit einem Höchstbetrag von 200.000 Euro und einer Mindestlaufzeit von 25 Jahren gewähren können. Der Zinssatz darf maximal 1,5 Prozent p.a. betragen. Die Zinsbelastung der Länder wird durch Zuschüsse des Bundes bis zum Jahr 2028 mit 1,5 Prozent gedeckelt.

Einschätzung: Es bleibt abzuwarten, wie die einzelnen Bundesländer mit den neuen zweckgewidmeten Wohnbauförderungsmitteln konkret umgehen werden und wie rasch welche Förderangebote daraus entstehen. Und die Zuschüsse des Bundes sind aus heutiger Sicht zeitlich auf wenige Jahre begrenzt.

**Zeitweilige Streichung der Grundbuchseintragungsgebühr (1,1 Prozent des Kaufpreises) und Pfandrechtseintragungsgebühr (1,2 Prozent der Höhe des eingetragenen Pfandrechts)** für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro: Diese Nebenkosten entfallen für nach dem 31. März abgeschlossene Rechtsgeschäfte. Die Gebührenbefreiung kann zwischen Juli 2024 und Juli 2026 beantragt werden. Voraussetzung: Eigennutzung und Begründung bzw. Verlagerung des Hauptwohnsitzes.

Einschätzung: Die maximal mögliche Einsparung von 11.500 Euro (bei einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro) ist eine willkommene Erleichterung für Käufer, ist aber im Regelfall nicht bonitätsentscheidend.

**Steuervorteile:** Für Wohnneubauten, die zwischen dem 31. Dezember 2023 und dem 1. Januar 2027 fertiggestellt und vermietet werden, kann drei Jahre lang der dreifache Abschreibungssatz von 4,5 Prozent angewendet werden. Voraussetzung dafür ist das Erreichen von bestimmten ökologischen Standards.

Einschätzung: Eine begrenzte, allerdings nicht projektentscheidende, Erleichterung, die kurzfristig mehr Liquidität schafft.

Die Förderungen und administrativen Erleichterungen für Kreditinstitute unterstützen in einigen Fällen, die Hürde zur Schaffung von Wohneigentum zu nehmen. Zu einer deutlichen Wiederbelebung des Wohnimmobilienmarktes sind jedoch niedrigere Kreditzinsen erforderlich. Die Problematik steigender Mieten und damit leistbaren Wohnens wird immer deutlicher sichtbar. Sicherheit schafft nur eine eigene und auch finanzierbare Wohnimmobilie. **Leistbares Wohnen durch eine leistbare Finanzierung wird für viele wieder möglich werden, wenn die Leitzinsen und damit die Kreditzinsen für Wohnbaufinanzierungen wieder nachhaltig um mehr als 0,5 Prozentpunkte sinken.**



## Fazit und Ausblick

Die Summe **aller Einzelmaßnahmen** ergibt eine stabilisierende Gesamtwirkung auf den Immobilienmarkt und gleichzeitig auch auf das Wohnbaufinanzierungsgeschäft. Hinzu kommen 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.** Darüber hinaus könnten sich restriktivere Vorgaben aus den USA bremsend in Bezug auf das zukünftige Zinssenkungsverhalten der einzelnen Europäischen Notenbanken und der EZB auswirken. Zinsenttäuschungen könnten dann am langen Zinsende zu Renditeanstiegen führen, was eine zwischenzeitliche Verteuerung für langfristige Fixzinsbindungen bedeuten würde.

Zudem werden sich die Mieten weiterhin im Einklang mit der Inflationsrate verteuern. Und diese ist leider gerade in Österreich noch immer überdurchschnittlich hoch. **Somit gibt es nur wenige Gründe mit der Schaffung von Wohneigentum zu warten, denn die Zeit arbeitet gegen die Mieter und für entschlossene Immobilienkäufer.** Im Neubau-Sektor gilt dies in ganz besonderem Maße. Die kommenden Mietanstiege stehen dabei einer zu erwartenden, wenn auch in einem moderateren Tempo wie in den letzten Jahren, Fortsetzung der Immobilienpreisanstiege gegenüber.

**Langjährige Fixzinsbindungen bei Wohnbaukrediten sind für Kreditnehmer weiter die beste Wahl. Dies gilt sowohl für Neukredite als auch für bestehende und zu optimierende Wohnbaukredite.** Die unabhängigen Wohnbau-Finanz-Experten von Infina stehen dabei beratend zur Seite, um die für Kreditnehmer beste Lösung zu finden



Infina Kredit Index  
23.04.2024

IKI

Infina Kredit Index

**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](mailto:hagen.luckert@infina.at))

[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

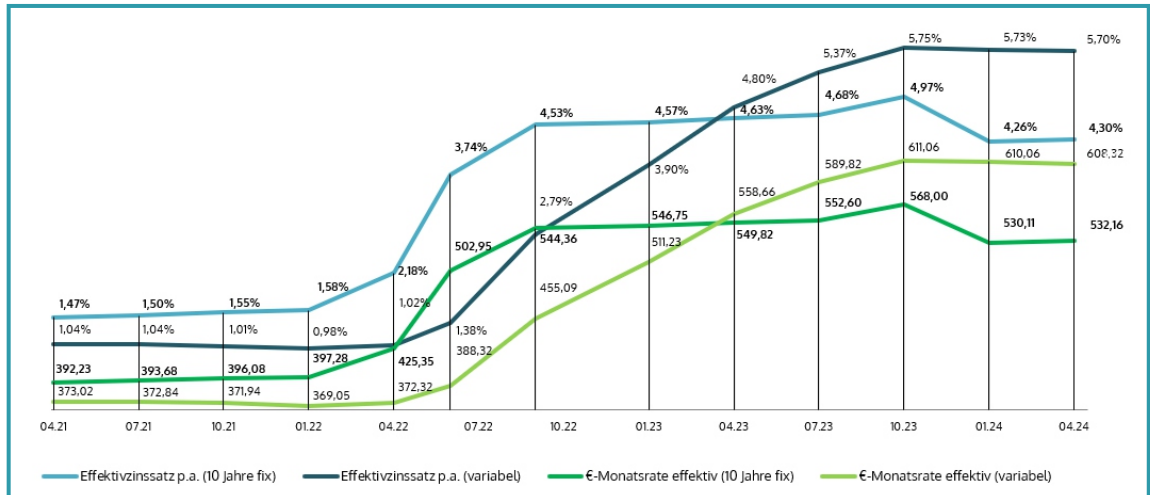
UniCredit Bank Austria AG  
IBAN AT67 1200 0504 1433 1700  
BIC BKAUATWW



## Infina Kredit Index (IKI) Benchmark für Wohnkredit-Kosten

IKI

Infina Kredit Index



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
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
02.04.24	3,766 %	4,30 %	532,16

Variabel Euribor 3 Monate*			
Datum	Zins (nominal)	Zins (effektiv)*	Monatsrate EUR
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
02.04.24	5,071 %	5,70 %	608,32

\*Die Effektivzinskalkulation erfolgt gemäß den Standardwerten des Infina-Kreditrechners unter [www.infina.at](http://www.infina.at)