

02.05.2022 | Vertrieb

Finanzierungsexperten: "Die günstigsten Jahre liegen wohl hinter uns"

Für die Kreditspezialisten von Infina dürfte die Zinswende nun da sein. In ihrem aktuellen Bericht erklären die Experten, dass sich die Rahmenbedingungen für Wohnbaukredite weiter verschärfen. Die Notenbanken geraten unter Druck, ihre Leitzinsen anzuheben.



Christoph Kirchmair, CEO Infina Credit Broker GmbH

© infina

Der Markt für Immobilienkredite befindet sich in einem Veränderungsprozess. Seit Jahren wurde durch die Europäische Zentralbank EZB enorme Liquidität in das Geld- und Wirtschaftssystem geschleust. Im Immobilienbereich hatte dies europaweit teils massiv steigende Immobilienpreise zur Folge. Und seit einigen Monaten kommen zusätzlich stark inflationäre Impulse bei Baumaterialien an.

Die Konsequenz, auch die Preise für Baumaterialien steigen massiv. Zusätzlich zu den steigenden Immobilienpreisen scheint sich auch die Geldpolitik der EZB zu ändern. "Die damit verbundenen Erwartungen der Marktteilnehmer führen zu steigenden Zinsswapsätzen, die wiederum insbesondere bei fix verzinsten Krediten aktuell zu höheren Kreditzinsen führen", berichten die Finanzierungsspezialisten von Infina in ihrem aktuellen Bericht.

Marge bei variabel verzinsten Krediten auf Rekordtief

Fixzinskredite gewinnen gegenüber variablen Krediten weiter an Bedeutung. Doch manche Kreditinstitute haben laut Infina ihr Angebotsspektrum wieder eingeschränkt. Die mit Fixzinssätzen verbundenen Zinsänderungsrisiken müssen nämlich auf Seite der Kreditinstitute auch bilanziell verarbeitet werden können. Daher werden variabel verzinsten Kredite weiterhin wichtig bleiben. Der anhaltende Wettbewerbsdruck führte in der Marktstichprobe des IKI (Infina-Kredit-Index Stichprobe aus 12 Kreditinstituten) bei den variablen Zinsen nun dazu, dass die durchschnittliche Marge um 6,6 Basispunkte auf ein Rekordtief von 1,09 Prozent weiter gesunken ist. Insgesamt standen fünf Margensenkungen sieben unveränderten Konditionen gegenüber, wobei sich der Bankenaufschlag auf den 3-Monats-Euribor in einer Bandbreite von 0,85 bis 1,375 Prozent bewegt. Da jedoch der 3-Monats-Euribor um 10,9 Basispunkte anstieg, verteuerte sich der durchschnittliche Nominalzins geringfügig auf 0,629 Prozent.

Im Bereich der Fixzinssätze gaben die Banken aufgrund des starken Wettbewerbs nur einen Teil des Anstiegs der EUR-Swapsätze an Neukunden weiter. Während der 10-Jahres-EUR-Swapsatz um 0,867 Prozentpunkte anstieg, verteuerten Banken im Schnitt ihre Konditionen für 10-jährige Fixzinsbindungen nur um 0,576 Prozentpunkte. Die Bandbreite der Fixzinssätze erhöhte sich gegenüber dem Vorquartal von 0,875 bis 1,60 Prozent auf 1,15 bis 2,23 Prozent. Der durchschnittliche Fixzinssatz verteuerte sich von 1,168 auf 1,744 Prozent. Bei einem Wohnbaukredit in Höhe von 100.000 Euro und 25 Jahren Kreditlaufzeit bedeutet dies eine Erhöhung der effektiven monatlichen Kreditrate von 397,28 auf 425,35 Euro. Eine Ratenhöhe, die im IKI letztmals im 1. Quartal 2019 zu sehen war. Der Fixzinssatz über 20 Jahre verteuerte sich durchschnittlich um 0,489 Prozentpunkte auf 1,958 Prozent, während die Bandbreite der Konditionen von 1,25 bis 1,75 Prozent auf 1,50 bis 2,25 Prozent anstieg. Bei einem Vergleich der durchschnittlichen Fixzinssätze von 10 und 20 Jahren wird erkennbar, wie flach die Zinskurve am langen Ende weiterhin ist. Sehr langfristige Fixzinssätze sind aktuell nur unwesentlich teurer.

Wohnbaukredite – Zinsanstieg und weitere Hürden

Die günstigsten Jahre liegen laut den Finanzierungsspezialisten wohl hinter uns. Dass die Notenbanken in den USA und Europa unter Druck geraten ihre Leitzinsen anzuheben, ist dabei nur ein Aspekt. Es gibt noch eine Reihe weiterer Gründe, die Einfluss auf das künftige Angebot bei Wohnbaufinanzierungen haben werden.

So gehen die Infina-Experten etwa davon aus, dass der geforderte Mindestanteil für Eigenmittel bei Immobilienfinanzierungen ansteigen wird. Zusätzlich wird der Inflationsschub die Ausgaben für Energie und Lebensmittel erhöhen. Haushalte müssen damit einhergehend höhere Einkünfte vorweisen können. Zudem ist davon auszugehen, dass Kreditinstitute nicht mehr alle Kundengruppen bedienen werden bzw. werden künftig

Standardfälle bevorzugt. Die Vielfalt der Finanzierungsangebote wird daher voraussichtlich eingeschränkt werden. Auch die Umsetzung von Basel IV schreitet weiter voran. Die neuen Regularien könnten höhere Eigenmittelerfordernisse von Kreditinstituten bei der Kreditvergabe in bestimmten Marktsegmenten mit sich bringen und zu höheren Zinsen führen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass wir uns laut der Kreditexperten noch in der Phase eines insgesamt niedrigen Zinsniveaus befinden, wobei wir die Tiefststände hinter uns gelassen haben. Der Anstieg der Zinsen, insbesondere bei den Fixzinssätzen, könnte noch weitergehen. Der Markt für Wohnimmobilienkredite befindet sich darüber hinaus, getrieben durch verschiedene Einflussfaktoren, in einem rasanten Wandel. Für Kreditsuchende wird es immer anspruchsvoller werden, den richtigen Kredit bezogen auf den individuellen Bedarf zu finden und den dann auch zeitgerecht zu erhalten. Alleine nach dem Zins zu schauen, wird nicht mehr ausreichend sein. Individuelle Bonität, Marktangebot, Verfügbarkeit von Kredit- und Zinsmodellen sowie die Geschwindigkeit der Abwicklung, sind Determinanten, die künftig eine ganz wesentliche Rolle für Kreditsuchende spielen werden. (gp)