

21.07.2021 | Märkte

Haukredite bleiben günstig – aber nicht mehr lange

Der Immobilienmarkt boomt, und dennoch verharren die Zinsen für Wohnbaukredite auf niedrigem Niveau. Doch wer den Umstieg von der Miete auf ein Eigenheim plant, sollte sich besser beeilen, meint der Kreditspezialist Infina.



So haben sich die Zinsen und Zinsraten in den vergangenen Monaten en detail entwickelt – **einfach weiterklicken!**

Foto: © Wolfilser / stock.adobe.com

Fixzinskredit 10 Jahre – Nominalzins



Fixzinskredit über zehn Jahre – Nominalzins

Die grafische Darstellung oben zeigt die Entwicklung des Nominalzinses bei einem Fixzinskredit. Gegenüber dem März 2021 stieg dieser leicht von 1,06 auf derzeit 1,09 Prozent.

Die Berechnungen erfolgten auf Basis folgender Parameter: 25 Jahre Vertragslaufzeit, monatliche Kreditraten in Euro, Kreditbetrag 100.000 Euro. Die Effektivzinskalkulation erfolgt gemäß den Standardwerten des Infina-Kreditrechners, siehe im Haupttext unten.

Fixzinskredit 10 Jahre – Effektivzins



Fixzinskredit über zehn Jahre – Effektivzins

Der Effektivzins bei Fixkrediten stieg laut dem Infina Kredit Index im letzten Quartal ebenfalls leicht um 0,03 Prozentpunkte. Dennoch: Langfristig betrachtet verharrt der Zins – zumindest vorerst – weiterhin auf niedrigem Niveau.

Die Berechnungen erfolgten auf Basis folgender Parameter: 25 Jahre Vertragslaufzeit, monatliche Kreditraten in Euro, Kreditbetrag 100.000 Euro. Die Effektivzinskalkulation erfolgt gemäß den Standardwerten des Infina-Kreditrechners, siehe im Haupttext unten.

Foto: © FONDS professionell; Quelle: Infina

Fixzinskredit 10 Jahre – Rate effektiv



Fixzinskredit über zehn Jahre – Rate effektiv

Die wohl wichtigste Frage bei einem Kredit sind die monatlichen Ratenzahlungen. Bei einem Kreditbetrag von 100.000 Euro sanken diese bei Fixkrediten seit Juni 2018 von 431 auf monatlich 394 Euro.

Die Berechnungen erfolgten auf Basis folgender Parameter: 25 Jahre Vertragslaufzeit, monatliche Kreditraten in Euro, Kreditbetrag 100.000 Euro. Die Effektivzinskalkulation erfolgt gemäß den Standardwerten des Infina-Kreditrechners, siehe im Haupttext unten.

Foto: © FONDS professionell; Quelle: Infina

Variabel verzinst – Nominalzins



Variabel verzinst, Drei-Monats-Euribor – Nominalzins

Die variabel verzinsten Kredite sanken im Beobachtungszeitraum zwischen Juni 2018 und Mitte 2021 nominal von 1,06 auf 0,64 Prozent. Gegenüber dem ersten Quartal 2021 blieb das Zinsniveau unverändert.

Die Berechnungen erfolgten auf Basis folgender Parameter: 25 Jahre Vertragslaufzeit, monatliche Kreditraten in Euro, Kreditbetrag 100.000 Euro. Die Effektivzinskalkulation erfolgt gemäß den Standardwerten des Infina-Kreditrechners, siehe im Haupttext unten.

Foto: © FONDS professionell; Quelle: Infina

Variabel verzinst – Effektivzins



Variabel verzinst, Drei-Monats-Euribor – Effektivzins

Wer einen variabel verzinsten Kredit aufgenommen hat, der hat bei dieser Berechnung auf seiner Kreditauskunft heute einen Effektivzins von 1,04 Prozent stehen. Vor drei Jahren waren es noch 1,46 Prozent.

Die Berechnungen erfolgten auf Basis folgender Parameter: 25 Jahre Vertragslaufzeit, monatliche Kreditraten in Euro, Kreditbetrag 100.000 Euro. Die Effektivzinskalkulation erfolgt gemäß den Standardwerten des Infina-Kreditrechners, siehe im Haupttext unten.

Foto: © FONDS professionell; Quelle: Infina

Variabel verzinst – Rate effektiv



Variabel verzinst, Drei-Monats-Euribor, Rate effektiv

Damit sanken die monatlichen Raten bei diesem Beispiel zwischen Juni 2018 und der Jahresmitte 2021 von 392 auf 373 Euro.

Die Berechnungen erfolgten auf Basis folgender Parameter: 25 Jahre Vertragslaufzeit, monatliche Kreditraten in Euro, Kreditbetrag 100.000 Euro. Die Effektivzinskalkulation erfolgt gemäß den Standardwerten des Infina-Kreditrechners, siehe im Haupttext unten.

Foto:

Trotz der stark steigenden Immobilienpreise bei Wohneigentum boomt der Markt fürs Eigenheim ungebrochen. "Offensichtlich fehlt es, vor allem bedingt durch das niedrige Zinsniveau, an alternativen Anlagemöglichkeiten", stellt der Kreditbroker Infina in seiner jüngsten Ausgabe des vierteljährlich erscheinenden Infina Kredit Index, kurz IKI, fest. Auch für Kreditinstitute sei die Vergabe von Wohnbalkrediten ein solides Geschäftsmodell, und langfristige Fixzinssätze würden einen nachhaltigen Zinsertrag für Kreditinstitute bieten. "Nicht umsonst ist die Vergabe der Wohnbalkredite so stark gestiegen", so Infina weiter.

Laut der Österreichischen Nationalbank (OeNB) stiegen die neu vergebenen Kredite für Wohnbauzwecke an private Haushalte in Österreich 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um stolze 13 Prozent auf 23,61 Milliarden Euro. Allein in den ersten vier Monaten des aktuellen Jahres waren es 8,91 Milliarden Euro – ein Plus von 17,6 Prozent.

Zinsen für Kredite noch nahe historischer Tiefs

Angesichts der mageren Renditemöglichkeiten am Sparkonto und den weiterhin attraktiven Zinskonditionen für Häuselbauer überrascht der Run auf Wohnbalkredite freilich wenig. Wer sich mit bester Bonität über 25 Jahre 100.000 Euro (untenstehend finden Leser die Details zu dieser Berechnung) aufgenommen und sich für einen Fixzinskredit entschieden hat, der berappte vor drei Jahren noch 431 Euro monatlich. Heute sind es im Vergleich dazu nur noch 394 Euro. Bei einem variablen Darlehen sank die monatliche Belastung für Wohneigentümer im selben Zeitraum von 392 auf 373 Euro.

Wie sich die Zinsen und Zinsraten en detail entwickelt haben, hat die Redaktion grafisch aufbereitet – klicken Sie sich durch die Bilderstrecke oben!

Wer aktuell den Umstieg von der Miete auf das Eigenheim plant, sollte sich allerdings beeilen, mahnen die Kreditexperten von Infina. Einerseits würden laut einer aktuellen Befragung der EZB Experten aktuell im Mai 2024 mit einer ersten Leitzinsanhebung im Euroraum rechnen. "Mit der neuen geldpolitischen Strategie der EZB könnten sich die Erwartungen bereits vorziehen", so Infina weiter. Und das könnte wiederum Einfluss auf die Euribor-Sätze nehmen und zwischenzeitliche Zinsturbulenzen bedeuten.

Infina erwartet strengere Kreditvergabe

Zudem würden einzelne Kreditinstitute von den vom Financial Market Stability Board (FSMB) im Jahr 2018 erstellten nachhaltigen Kreditvergaberichtlinien auffällig abweichen. Laut diesen Richtlinien sind mindestens 20 Prozent des Finanzierungsbedarfs an Eigenmitteln notwendig, eine maximale Kreditlaufzeit von 35 Jahren und ein maximaler Schuldendienst in Höhe von 40 Prozent des Nettoeinkommens. Laut der OeNB würden aber mehr als die Hälfte der Neukredite mit weniger als 20 Prozent eigenen Mitteln finanziert, und bei einem Fünftel mache der Schuldendienst mehr als 40 Prozent des Nettoeinkommens aus.

"Das bedeutet, dass die Finanzmarktaufseher erste Schwachstellen am Markt für Wohnbaufinanzierungen entdeckt haben und natürlich auch bestrebt sind, diese so schnell wie möglich zu beheben", gibt Infina zu bedenken. Banken könnten demnach aufgefordert werden, konsequent mindestens 20 Prozent Eigenmittel zu fordern und auch auf die Grenzen in der Einhaltung des Schuldendienstes zu achten. Ein weiterer Faktor sei Basel IV, dessen "Risikoberechnungsvorschriften" den Banken zukünftig vor allem für Gewerkekredite eine höhere Eigenmittelunterlegung abverlangen wird. (cf)

Über den Infina Kredit Index

Der Infina Kredit Index (IKI) wird als Nominal- und Effektivzins sowie als Monatsrate für einen Wohnkredit in Höhe von 100.000 Euro angegeben. Die enthaltenen Nebenkosten entsprechen marktüblichen Standardwerten gemäß der Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz. Für den Index wurden zwei

häufig anzutreffende besicherte Wohnkreditfälle unterstellt.

Es wird von folgenden Parametern ausgegangen:

- *Kreditbetrag 100.000 Euro*
- *Vertragslaufzeit 25 Jahre*
- *Rückzahlung monatliche Pauschalrate*

Zu Grunde liegende Kunden beziehungsweise Objektparameter:

- *Neubau, der Wohnbaubank-Bedingungen erfüllt*
- *Kunde mit guter Bonität ohne KSV-Eintrag*
- *Beleihung von maximal 80 Prozent des Schätzwertes*
- *keine Wohnbauförderung*

Die Werte des Index entsprechen dem Durchschnitt der Konditionen von zwölf überregionalen sowie regional tätigen Kreditinstituten. Die einzelnen Konditionen ergeben sich entweder aus tatsächlich abgewickelten Fällen oder aufgrund konkreter Anfragen bei den betreffenden Instituten.