

Infina Kredit Index (IKI) - Die Inflation und ein Zinsparadies mit Fragezeichen?

Innsbruck/Wien (OTS) - Was haben Energieversorgungsengpässe, Lieferkettenunterbrechungen und Chipmangel mit den Finanzierungskosten für Eigenheime zu tun? Mehr als die meisten glauben, denn: Während in den Jahren 2010 bis 2020 eine weitgehend disinflationäre Phase vorherrschte, lassen Folgen der Coronakrise die Verbraucherpreise auf Niveaus steigen, die Erinnerungen an die frühen 80er-Jahre wecken. In den USA stieg die Inflation von Jänner bis September 2021 von 1,4 auf 5,4 %, und somit den höchsten Stand seit Sommer 2008. Im Euroraum stieg die Inflationsrate von 0,9 % im Jänner auf 3,4 % im September 2021, ein Level der seit 2008 nicht mehr gesehen wurde. Im Vergleich dazu liegen die Stabilitätsziele der Fed und EZB bei durchschnittlich 2 %. Die Notenbanken sind voraussichtlich zum Handeln gezwungen und werden ihre aggressiv expansive Geldpolitik anpassen bzw. früher oder später beenden!

Während die kurzfristigen Geldmarktzinsen noch wenig Veränderung zeigen, tendieren die Staatsanleiherenditen und die für Fixzinsbindungen relevanten langjährigen EUR-Swapsätze aufwärts. Immer mehr stehen die Zeichen auf geldpolitischer Wende, die eines Tages in einer spürbaren Verteuerung der Immobilienfinanzierungskosten münden könnte.

Immobilienboom; variable Zinssätze noch auf Rekordtief

Trotzdem befinden sich derzeit noch die variablen Kreditzinsen wegen rückläufiger Euriborsätze und anhaltenden Margendrucks auf Rekordtief (laut Infina-Kredit-Index Stichprobe aus 12 Kreditinstituten auf 0,62 %). Darüber hinaus begünstigt der Immobilienboom derzeit noch Kreditvergaben. Der Anstieg der Wohnimmobilienpreise im Euroraum beschleunigt sich laut Eurostat weiter. Lag der aggregierte Anstieg im zweiten Quartal 2020 noch bei 5,0 %, so beschleunigte er sich im zweiten Quartal 2021 auf 6,8 % (EU-weit: 7,3 %).

In Österreich stiegen laut dem von der OeNB veröffentlichten Wohnimmobilienpreisindex, die Wohnimmobilienpreise im zweiten Quartal 2021 um 11,7 %, wobei sich der Boom immer mehr in die Speckgürtel der Großstädte und von dort in die nächstgelegenen stadtnahen Gegenden

mit guter Verkehrsanbindung verlagert. Das Ergebnis: Außerhalb Wiens stiegen die Wohnimmobilienpreise um 12,8 % und die Preise gebrauchter Wohnungen um satte 14,3 %.

Die rasch steigenden Immobilienpreise erfordern bei Käufern von Wohneigentum zunehmend mehr Fremdkapital, worauf folgendes Faktum hindeutet: Das Volumen der neu vergebenen Wohnbaukredite an private Haushalte stieg in Österreich in den ersten acht Monaten Jänner bis August 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 15,3 % auf 17,69 Mrd. EUR – eine Entwicklung im Einklang mit zweistelligen Wohnimmobilienpreisanstiegen.

Fixzinsbindungen auf 30 Jahre und länger

Zu aktuellen Trends äußert sich Peter Hrubec, Prokurist bei Infina: „Das mittlerweile bereits lange anhaltende Niedrigzinsniveau führt zu interessanten Marktentwicklungen. Während einige Kreditinstitute stark auf variabel verzinste Kredite bzw. nur kurz laufende Fixzinssätze setzen, nimmt das Angebot bei sehr langfristigen Fixzinssätzen weiter zu. So bieten heute bereits einige Kreditinstitute Fixzinssätze von bis zu 30 Jahren und vereinzelt sogar darüber hinaus. Gerade bei dieser zweiten Kategorie ist festzustellen, dass diese dann teilweise variabel verzinste Kredite als Beimischung zu Fixzinskrediten vergeben, um das Zinsänderungsrisiko beim Kreditnehmer so niedrig wie möglich zu halten“.

Zukünftige Gefahrenpotenziale am Immobilienmarkt

Noch gibt es vereinzelt immer wieder Abweichungen von den im Jahr 2018 vom Financial Market Stability Board (FSMB) erstellten nachhaltigen Kreditvergaberichtlinien. Doch die Immobilienpreise sind langfristig betrachtet keine Einbahnstraße nach oben. Mietzinsregulierungen, Öko-Auflagen bei alten Gebäuden und Vermögenssteuern sind die eine Seite, mögliche höhere Zinsen die andere. Diese Risiken sollten nicht auf die leichte Schulter genommen werden. Darüber hinaus könnte bald die Vergabe von Immobilienkrediten eine Spur strenger gehandhabt werden. Ein weiterer kritischer Faktor ist Basel IV, dessen „Risikoberechnungsvorschriften“ den Banken zukünftig vor allem für Gewerbekredite höhere Eigenmittelunterlegung abverlangen. Auch schwächere Bonitäten bei privaten Wohnbaukrediten könnte es dann treffen, indem von ihnen höhere Risikoaufschläge bei Neuabschlüssen gefordert würden („Risk Adjusted Pricing“).

Ein Zinsausblick bis 2030

Eine „Normalisierung“ des Zinsgefüges kommt nicht von heute auf morgen. Sie wird ein langfristiger Prozess und allzu große Sprünge sind nicht zu erwarten. Doch ein schrittweiser EZB-Leitzinsanstieg von derzeit null auf vielleicht 1,5 bis 2 % bis zum Jahr 2030 würde ausreichen, um die Immobilienhausse abzubremesen. Schließlich waren selbst noch im zweiten Quartal 2021 39,3 % der neu vergebenen Wohnbaukredite in Österreich variabel verzinst (vgl. mit 63,5 % im Jahr 2016). Die unter Zinsaspekten jedoch gute Nachricht sind die höchsten Staatsschulden, die entwickelte Staaten in Friedenszeiten je aufgebaut haben. Die Fed, EZB, Bank of England und Bank of Japan nehmen darauf entsprechend Rücksicht, was ihre Zinsanhebungsspielräume stark begrenzt. Ansonsten würden die Notenbanken selbst enorme Wertverluste in ihren Anleiheportfolios riskieren.

Details zum aktuellen Infina Kredit Index (IKI) und Kreditmarkt finden Sie im Anhang. Für Rückfragen stehen Ihnen die Wohnbau-Finanz-Experten der Infina gerne jederzeit zur Verfügung.

Über Infina

Infina ist ein unabhängiges, österreichweit tätiges Beratungsunternehmen und der Wohnbau-Finanz-Experte für Immobilienfinanzierungen. Darüber hinaus betreibt Infina die Kreditplattform Profin. Kunden und Partner profitieren von der Größe von Infina im Markt und dem Anspruch, für jeden Kunden die passende Finanzierung zu finden.

Das Unternehmen wurde bereits im Jahr 2001 gegründet. Neben den beiden Standorten in Innsbruck und Wien nutzen derzeit mehr als 500 Vertriebspartner, davon 150 Verbundpartner sowie mehrere Corporate Partner, die Kreditplattform Profin für die Abwicklung und Aufbereitung von Finanzierungen. Infina verfügt über 100 Standorte in ganz Österreich und mehr als 20 Jahre Erfahrung im Kreditgeschäft. Das Neugesäftsvolumen im Jahr 2020 betrug rund 1,5 Milliarden Euro. Damit ist Infina Marktführer bei der freien und digitalen Vermittlung von privaten Immobilienfinanzierungen.

~

Rückfragehinweis:

INFINA Credit Broker GmbH

Mag. Peter Hrubec
peter.hrubec@infina.at
www.infina.at

~

Digitale Pressemappe: <http://www.ots.at/pressemappe/31062/aom>

*** OTS-ORIGINALTEXT PRESSEAUSSENDUNG UNTER AUSSCHLISSLICHER
INHALTLICHER VERANTWORTUNG DES AUSENDERS - WWW.OTS.AT ***

OTS0055 2021-10-28/09:48

280948 Okt 21

Link zur Aussendung:

https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20211028_OTS0055