

IMMO UNITED
Ihre Grundbuchexpertenwww.IMMOUnited.com

FINANZIERUNG

Auch gehobene Privatkunden geraten in EZB-Zinsstrudel

Trotz eines Vermögensüberhangs sind auch gehobene Privatkunden nicht vor steigenden Kreditbelastungen infolge der EZB-Zinspolitik sicher, was ihre Liquidität empfindlich beeinträchtigt, warnt Infina



von Patrick Baldia · 5 Minuten Lesezeit
Mittwoch vor einem Tag am 11.10.2023



© Infina | "Täglich berichten unsere Wohnbau-Finanz-Experten von Kunden aus ganz Österreich, die von den Zinserhöhungen betroffen sind", sagt Christoph Kirchmair, CEO und Gründer von Infina

Selbst vermögende Privatkunden in Österreich, die auf einem soliden finanziellen Polster saßen, sehen sich mit einem Rückgang ihrer Liquidität konfrontiert, insbesondere bei variabel verzinsten Krediten. Dies führt für viele zu einer unerwarteten Anpassung ihres gewohnten Lebensstandards. "Der Beratungsbedarf ist in den letzten Wochen dramatisch gestiegen – und das quer durch alle Zielgruppen“, betont Infina, Österreichs größter Kreditvermittler, der mit über 120 Banken kooperiert.

Eine steigende Anzahl von Kunden sucht aktiv nach soliden Lösungen, um dem finanziellen Druck der EZB-Zinspolitik entgegenzuwirken und ihre monatliche Liquidität zu verbessern. Die richtige Finanzstrategie wird in diesen Zeiten zum Schlüssel für den finanziellen Wohlstand.

Im Januar 2023 erreichten die durchschnittlichen Zinsen für Einlagen bereits 2,03 % und für Neukredite an Privathaushalte 3,95 %. Dies war laut der Österreichischen Nationalbank das höchste Niveau seit einem Jahrzehnt, obwohl der Leitzins damals nur bei 2,5 % lag. Seitdem ist er bis September auf 4,50 % gestiegen, was variabel verzinsten Krediten besonders betrifft. Angesichts der aktuellen Signale von Zentralbanken und revidierter Wirtschaftsprognosen sollten Kreditnehmer überlegen, wie sie Risiken in ihrer Finanzierungsstruktur mindern und die finanzielle Belastung reduzieren können.

Zentralbanker dämpfen Hoffnung auf schnelle Zinswende

Die Gefahr steigender Kreditzinsen besteht weiterhin, wie die aktuellen Aussagen der Verantwortlichen für die westliche Leitzinspolitik zeigen. Christine Lagarde, Präsidentin der EZB, hat angedeutet, dass die Zinsen längerfristig höher sein könnten. Helmut Ettl, Vorstand der österreichischen Finanzmarktaufsicht, betonte, dass das derzeitige Zinsniveau historisch betrachtet nicht außergewöhnlich hoch sei. Für den deutschen Bundesbankpräsidenten Joachim Nagel bleibt die Frage einer weiteren Leitzinserhöhung offen.

Auch in den USA werden die geplanten Zinssenkungen für 2024 voraussichtlich geringer ausfallen, als ursprünglich angedacht. Fed-Chef Jerome Powell erwägt zudem eine Zinserhöhung um ein Viertel Prozentpunkt noch in diesem Jahr. Abseits unvorhersehbarer Entwicklungen, wie etwa einer Eskalation im asiatisch-pazifischen Raum, sollten Kreditnehmer mit variabler Verzinsung sich auf anhaltend höhere Zinsen einstellen.

Immobilienpreissteigerungen als Puffer – auch Spitzenverdiener suchen Beratung

„Täglich berichten unsere Wohnbau-Finanz-Experten von Kunden aus ganz Österreich, die von den Zinserhöhungen betroffen sind. Trotz der langjährigen Immobilienpreissteigerungen, die vielen als Sicherheitsnetz dienen, fühlen sich auch vermögende Kunden durch die steigenden Zinsen herausgefordert“, erklärt Christoph Kirchmair,

CEO und Gründer von Infina. „Besonders Spitzenverdiener sehen den Bedarf, unsere Expertise in Anspruch zu nehmen, um ihre finanzielle Lage im aktuellen Umfeld zu optimieren.“

Die monatliche Belastung für variabel verzinsten Wohnbaukredite mit einer Laufzeit von 25 Jahren ist von Anfang 2022 bis Ende September 2023 um beachtliche 65 % gestiegen. Diese Entwicklung betrifft

sowohl den klassischen Finanzierungskunden als auch den gehobenen Privatkunden. Vor dem Hintergrund potenzieller Einkommensverluste durch wirtschaftliche Rückschläge ist es essentiell, das Immobilienportfolio stabil zu halten und überstürzte Immobilienverkäufe zu vermeiden, da diese in unsicheren Marktphasen oft nachteilige finanzielle Folgen haben können.

2.300 Euro monatlich mehr Zinsen bei 1 Million Euro Kredit

Angesichts dieser markanten Veränderung in den variabel verzinsten Wohnbaukrediten, die bereits erhebliche Auswirkungen auf diverse Einkommensgruppen hatte, stellt der Zinsanstieg mittlerweile selbst für finanzstarke Kreditnehmer eine erhebliche Herausforderung dar. Nehmen wir das Beispiel eines Kreditnehmers mit Immobilien im Wert von 1,8 Millionen Euro: Er sieht sich nun mit deutlich höheren Monatsraten konfrontiert. Bei einem variablen Zinssatz von 0,43 % Anfang 2022 hat der Anstieg auf aktuell 4,95 % die Rate für einen Kredit von 1 Million Euro um 2.301 Euro erhöht.

Es sind insbesondere Freiberufler und Unternehmer, die von dieser Entwicklung betroffen sind. Während Angestellte bei Inflation auf Gehaltssteigerungen setzen, müssen Selbstständige gleichzeitig anhaltende Inflation, drohenden Wirtschaftsabschwung und steigende Zinskosten managen. Dies engt ihren finanziellen Spielraum erheblich ein, da die Einkünfte sinken, während die Kreditbelastung bei variabler Verzinsung zunimmt.

Zinsanstieg und Wirtschaftslage: Handlungsdruck für Kreditnehmer

Der 3-Monats-Euribor dürfte weiterhin in Richtung des EZB-Leitzinssatzes steigen. Obwohl die direkten Effekte der letzten Leitzinserhöhung vom 14.09.2023 voraussichtlich erst mit der nächsten Zinsanpassung im Januar 2024 spürbar sein werden, bleibt es essentiell, die ökonomischen Entwicklungen und Prognosen im Auge

zu behalten. In diesem Kontext unterstreicht Kirchmair von Infina die Dringlichkeit vorausschauenden Handelns: „Ein wirtschaftlicher Abschwung, vor dem auch die Österreichische Nationalbank warnt, kann den Spielraum für Kreditoptimierungen schneller schließen, als mancher Kunde denkt.“

Für einen direkten Überblick und zur Einschätzung des persönlichen Entlastungspotenzials empfiehlt Infina den Entlastungsrechner auf entlastung.infina.at.

Entlastung für Ersterwerber und innovative Kreditlösungen

Infina sieht in der Befreiung von Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühren für Ersterwerber einer eigenen Immobilie einen ökonomisch sinnvollen Vorschlag. Dies würde die Eigenmittelquote um etwa 6 % erhöhen und den Weg zum Eigenheim erleichtern.

In Reaktion auf die aktuellen Marktdynamiken empfiehlt Infina zudem lösungsorientierte Kreditmodelle, insbesondere für Kunden mit erheblichem Vermögensüberhang. Bewährte Restwertkreditmodelle bieten Erleichterung für Kreditnehmer, die durch gestiegene Kreditraten belastet sind. Sie zeichnen sich nicht nur durch ihre inhärente Flexibilität aus, sondern auch durch individuell verhandelbare Laufzeitoptionen. Gefragt sind in diesem Kontext versierte Wohnbau-Finanz-Experten, die in Zusammenarbeit mit den Kreditinstituten und unter Nutzung der gegebenen Gestaltungsmöglichkeiten innovative Lösungen entwickeln. Ziel ist es, Kunden durch fundierte Beratung und neue Produkte in ihrer individuellen Situation gezielte Hilfestellungen zu bieten.