

IMMO UNITED

Ihre Grundbuchexperten

www.IMMOUnited.com

FINANZIERUNG

Infina Kredit Index: Günstige Fixzinssätze aber gedämpfte Erwartungen

Im 4. Quartal 2023 stieg der Zinsabschlag zehnjähriger Fixzinsbindungen gegenüber variabel verzinsten Krediten von 0,73 auf 1,37 Prozentpunkte an – Zwanzigjährige Fixzinsbindungen waren fast 1,3 Prozentpunkte günstiger als die variabel verzinsten Kreditalternative.



von Patrick Baldia · 2 Minuten Lesezeit
Dienstag vor einem Tag am 23.01.2024





© Infina | Für Christoph Kirchmair, Gründer und CEO von Infina, spricht vieles dafür, dass die EZB-Leitzinsen bis in die zweite Jahreshälfte 2024 oder sogar darüber hinaus unverändert bleiben und nicht gesenkt werden

Normalerweise sind die Zinssätze umso höher, je länger die Zinsbindungsdauer ist. Vor nur einem Jahr, am 2. Jänner 2023, stand (laut IKI) einem variablen Kreditzins von 3,389 % ein durchschnittlicher Fixzinssatz über 10 Jahre von 4,023 % gegenüber. Nur drei Monate später drehte die Zinskurve ins Inverse. Seitdem sind variabel verzinsten Wohnbaukredite teurer als Kredite mit einer 10-jährigen Fixzinsbindung. Vom 2. Oktober 2023 bis 2. Januar 2024 weitete sich der Zinsabschlag von 10-jährigen Fixzinsbindungen gegenüber einem variabel verzinsten Wohnbaukredit sogar von 0,726 Prozentpunkten auf 1,37 Prozentpunkte aus. Der Zinsvorteil 20-jähriger Fixzinsbindungen gegenüber variablen Alternativen stieg durchschnittlich von 0,746 auf 1,271 Prozentpunkte. "Dies bedeutet konkret, dass zu Jahresbeginn 2024 eine 20-jährige Fixzinsbindung im Schnitt um 1,271 Prozentpunkte p.a. günstiger war als ein variabler Zins, welcher mit entsprechenden Zinsänderungsrisiken verbunden ist. Das ist eine Marktanomalie und ein absolutes Rekordniveau seit Bestehen des IKI (2013)", so Christoph Kirchmair, Gründer und CEO von Infina.

Schrumpfender Zinsvorteil der Fixzinssätze zu erwarten

Innerhalb eines Jahres (Stichtag 2. Januar 2024) haben sich 20-jährige Fixzinsbindungen im Vergleich zu variabel verzinsten Wohnbaukrediten auf 3-Monats-Euribor-Basis um 1,853 Prozentpunkte verbilligt. "Doch wenn die Zinsen für langjährige Fixzinsbindungen fallen können, während diejenigen für variabel verzinsten Kredite ansteigen, so wird sich diese Entwicklung auch wieder umkehren", so Kirchmair, um hinzuzufügen: "Tritt dies ein, bedeutet dies für Wohnbaukreditnehmer Folgendes: Die variablen Kreditzinsen werden zwar etwas günstiger, aber gleichzeitig verteuern sich langjährige Fixzinssätze spürbar."

Fazit: Derzeit spricht für Kirchmair vieles dafür, dass die EZB-Leitzinsen bis in die zweite Jahreshälfte 2024 oder sogar darüber hinaus unverändert bleiben und nicht gesenkt werden. Abhängig von den maßgeblichen Marktindikatoren und der zugrundeliegenden Fixzinslaufzeit könnte der Zinssatz zur Absicherung einer Wohnbaufinanzierung mittels einer Fixzinsvereinbarung Ende 2024 deutlich über dem aktuellen Niveau liegen. "Es ist daher ratsam, die gegenwärtige Phase zu nutzen, um sich eine günstige, langjährige Fixzinsbindung zu sichern." Dies gelte sowohl für Neukredite als auch für bestehende und zu optimierende Wohnbaukredite.