

09.02.2022 | Märkte

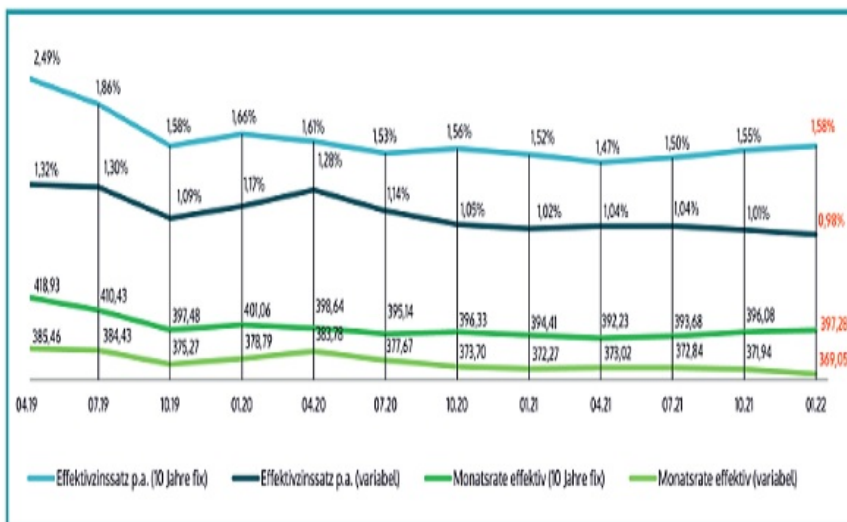
Immobilienkredite: Schlechtere Konditionen im zweiten Quartal erwartet

Wer einen Immobilienkredit aufnehmen möchte, sollte bald handeln. Im zweiten Quartal 2022 könnten sich die Konditionen für Kreditnehmer verschlechtern, sagen die Experten von Infina.



© ayuncoylum / stock.adobe.com

Immobilienkredite sind historisch günstig. Für eine zehnjährige Fixzinsbindung verrechnen die Banken momentan nominal nur zwischen 0,875 und 1,60 Prozent. Das geht aus den aktuellen Zahlen hervor, die der Kreditmakler Infina für sein regelmäßiges Index-Update erhebt. Auch bei fünfzehnjähriger (Zinssatzbandbreite zwischen 1 bis 1,7 Prozent) und zwanzigjähriger Bindung (zwischen 1,25 und 1,75 Prozent) haben Kreditnehmer kaum je weniger bezahlt.



Tief sind die Levels bereit seit Jahren. Zuletzt waren minimale Aufwärtsbewegungen zu beobachten, die Häuselbauer kaum schlaflosen Nächte bereiteten. Mit der Sorglosigkeit könnte nun Schluss sein, wie man aus dem neuen Kreditindex-Report hervorlesen kann. "Wer den Erwerb einer Immobilie oder ein privates Bauvorhaben plant, sollte die nächsten Monate nutzen. Mit einer Verschlechterung ist vermutlich spätestens im zweiten Halbjahr 2022 zu rechnen", schreiben die Autoren darin.

EZB und Regulatorik

Zum einen dürfte das Umfeld durch Inflation und Marktzins ungünstiger werden. Die Europäische Zentralbank (EZB) steht derzeit unter Druck, angesichts der steigenden Inflation die Leitzinsen anzuheben, so wie es andere Notenbanken schon gemacht haben. Zum anderen könnte sich auch die Regulatorik erschwerend auswirken. Nach dem Willen der Finanzmarktaufsicht (FMA) werden voraussichtlich ab Juli die zuletzt locker gehandhabten Vergabestandards gestrafft, etwa was den Eigenmittelanteil betrifft. Außerdem könnte die hiesige Aufsicht nach Deutschland blicken, wo die Regulatoren den Banken bald einen zweiprozentigen Risikopuffer speziell für Immobilien vorschreiben. Solche Eingriffe würden schlussendlich die Kosten für die Kreditnehmer belasten.

Bis jetzt habe sich der Wettbewerb unter den Banken stets verschärft, was man daran sieht, dass die Kreditinstitute Marktentwicklungen nicht wirklich weitergeben: Obwohl sich die Euro-Swap-Zinssätze zuletzt verteuert haben, seien die durchschnittlichen Nominalzinssätze annähernd unverändert geblieben.

Variable Kredite gehen zurück

Viele Kreditnehmer – aber bei weitem nicht alle – sichern sich die aktuell gebotenen Rekordkonditionen bereits mit einem Fixzinskredit. Nur noch rund 36 Prozent nehmen einen variablen Kredit. Noch 2017 waren das fast 52 Prozent. Eine erstaunlich hohe Anzahl, denn auch damals die Zinsen schon sehr tief. Diese hohe Verankerung in variablen Krediten bereitet der FMA ebenfalls Sorge: Sollten die Marktzinsen deutlich steigen, könnten Kreditnehmer, die sich variabel verschuldet haben, in Zahlungsschwierigkeiten geraten. Ganz offenbar müssen die Hauskäufer nämlich seit Jahren ihre Haushaltsbudgets immer mehr ausreizen: Das Verhältnis von Immobilienpreisen zum Einkommen ist hierzulande zwischen 2016 und Mitte 2021 um über 26 Prozent gestiegen. *(eml)*