

Steigende Zinssätze im Kreditneugeschäft privater Haushalte bereits im Vorfeld der EZB-Leitzinserhöhung – Entwicklungen im ersten Halbjahr 2022

Thomas Pöchel¹

Nach einer lang anhaltenden Phase rückläufiger Zinskonditionen legten die durchschnittlichen Kreditzinsen im Privatkundenneugeschäft im ersten Halbjahr 2022 (Dezember 2021: 1,63 %) – bei steigenden Geldmarktzinssätzen – bereits vor der im Juli umgesetzten EZB-Leitzinserhöhung in Höhe von 0,5 %-Punkten² um 49 Basispunkte zu und erreichten im Juni 2022 mit 2,12 % den vorläufig höchsten Wert seit Mai 2019 (2,14 %). Die Entwicklung war dabei insbesondere von Wohnbaukrediten mit langfristig gebundenen Zinssätzen (mit anfänglicher Zinsbindung von zumindest zehn Jahren) getrieben. Die Zinssätze in diesem Segment stiegen in Österreich von 1,38 % (Dezember 2021) auf 1,96 % (Juni 2022) deutlich an, wurden jedoch weiterhin (mit einem Anteil von 50 % am gesamten Wohnbaukreditneugeschäft) stark nachgefragt.

Generell konnte seit Jahresbeginn über alle Zinsbindungskategorien eine anhaltend hohe Neukreditvergabe bei Wohnbaukrediten beobachtet werden. Im ersten Halbjahr 2022 wurden von österreichischen Banken 15.226 Mio EUR und damit – nominal betrachtet – um 2 % mehr neue Wohnbaukredite als im Vorjahr vergeben. Im Euroraumvergleich war der durchschnittliche Zinsanstieg aller neu vergebenen Wohnbaukredite zum Teil sogar noch deutlich stärker ausgeprägt als in Österreich, wobei hier vor allem Deutschland hervorstach, wo das durchschnittliche Zinsniveau im Aggregat von 1,32 % (Dezember 2021) auf 2,57 % (Juni 2022) kletterte (Österreich: Anstieg von 1,23 % auf 1,64 %).

Während die Zinsniveaus im Wohnbaukreditneugeschäft bereits seit Jahresbeginn vergleichsweise deutlich anzogen, stieg im zweiten Quartal nun auch erstmalig der durchschnittliche Aggregatzinssatz des aushaftenden Wohnbaukreditbestands von 1,37 % (März 2022) auf 1,41 % (Juni 2022) an. Dies war einerseits auf die anziehenden Zinsniveaus im Neugeschäft sowie andererseits auf den mit 48 % zwar rückläufigen, jedoch weiterhin hohen Anteil variabel verzinsten Kredite am aushaftenden Gesamtbestand zurückzuführen (Juni 2022), welcher unmittelbar von Änderungen der Marktzinssätze betroffen ist.

1 Steigende Zinssätze im Kreditneugeschäft privater Haushalte

Nach einer lang anhaltenden Phase rückläufiger Zinskonditionen im Kreditgeschäft war seit Jahresbeginn ein sukzessiver Anstieg der Zinssätze im Neugeschäft³ österreichischer Banken zu beobachten. Diese Entwicklung war insbesondere bei Kreditzinssätzen privater Haushalte ersichtlich, welche im ersten Halbjahr (Dezember 2021: 1,63 %) – und damit noch vor der im Juli umgesetzten EZB-Leitzinserhöhung⁴ – im Neugeschäft um 49 Basispunkte zulegten und im Juni 2022

¹ Oesterreichische Nationalbank, Abteilung Statistik – Außenwirtschaft, Finanzierungsrechnung und Monetärstatistiken, thomas.poechel@oenb.at.

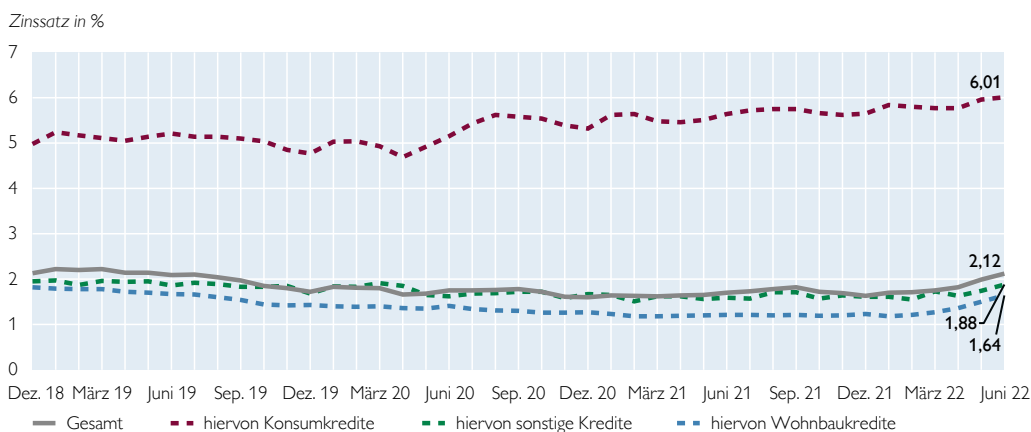
² Presseaussendung der Europäischen Zentralbank, <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2022/html/ecb.mp220721~53e5bdd317.en.html>.

³ Unter die Definition des Neugeschäfts fallen – neben den im jeweiligen Monat neu vergebenen Krediten – auch Neuverhandlungen von bestehenden Krediten.

⁴ Presseaussendung der Europäischen Zentralbank, <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2022/html/ecb.mp220721~53e5bdd317.en.html>.

Grafik 1

Kreditneugeschäft an private Haushalte nach Verwendungszweck



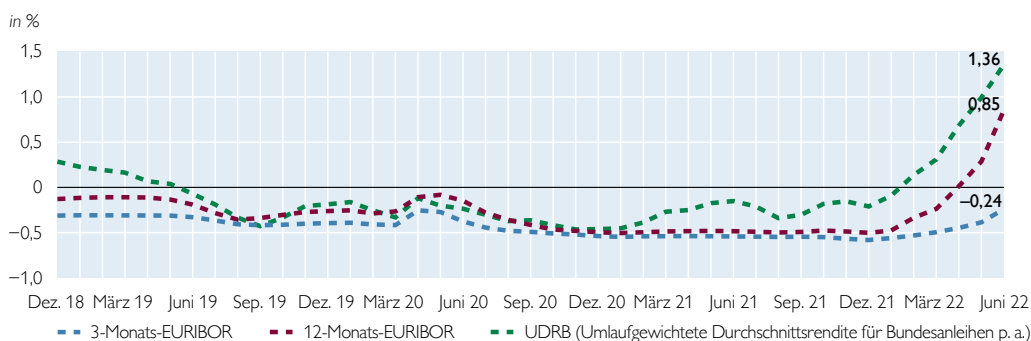
Quelle: OeNB.

mit 2,12 % den vorläufig höchsten Wert seit Mai 2019 (2,14 %) erreichten (Grafik 1). Dieser Anstieg war wiederum hauptsächlich auf die Entwicklung bei Wohnbaukrediten zurückzuführen, welche mit 70 % (Juni 2022) den allergrößten Teil der Neugesäftsvolumina von Krediten privater Haushalte stellten und einen Zinssatz von 1,64 % erreichten. Aber auch bei Konsum- (6,01 %) bzw. sonstigen Krediten⁵ (1,88 %) konnten im Verlauf des Jahres 2022 steigende Zinssätze für private Haushalte beobachtet werden. Über alle Verwendungszwecke hinweg waren die höchsten Zinsanstiege im Kreditneugeschäft bei vollständig fixverzinsten Krediten zu beobachten. Diese legten seit Jahresresultimo 2021 von 2,26 % auf 3,48 % (Juni 2022) zu, wobei die absolute Höhe der Zinssätze zwischen den Verwendungszwecken sehr unterschiedlich ausgeprägt war (Wohnbau: Anstieg von 1,41 % auf 2,07 %, Konsum: Anstieg von 5,77 % auf 6,46 %).

Die steigenden Zinsniveaus spiegelten dabei die aktuellen Entwicklungen verschiedener Referenzzinssätze wider, an welche die Zinsanpassungen in Kreditverträgen österreichischer Banken oftmals gebunden sind (Grafik 2). So stiegen

Grafik 2

Ausgewählte Interbankzinssätze und Sekundärmarktrenditen



Quelle: OeNB, EZB, Reuters.

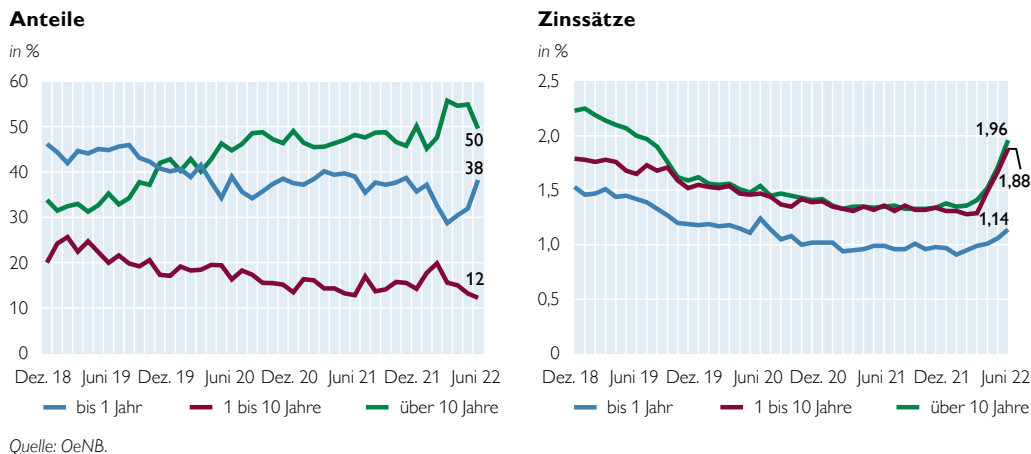
⁵ Sonstige Kredite beinhalten insbesondere Kredite an selbstständig Erwerbstätige für Geschäftszwecke.

insbesondere die für mittel- bis längerfristige Zinsbindung relevanten Sekundärmarktrenditen (dargestellt in Form der umlaufgewichteten, jährlichen Durchschnittsrendite für Bundesanleihen, UDRB) sowie im Bereich der Geldmarktzinssätze der 12-Monats-EURIBOR im heurigen Jahresverlauf bereits deutlich an. Die UDRB legte im ersten Halbjahr dieses Jahres von $-0,21\%$ (Dezember 2021) auf $1,36\%$ (Juni 2022) bzw. um mehr als 1,5 Prozentpunkte zu, während der 12-Monats-EURIBOR (im monatlichen Durchschnitt) von $-0,50\%$ auf $0,85\%$ anstieg. Ähnlich starke Entwicklungen waren bei langfristigen Zinsswapsätzen zu beobachten, die als Vorlaufindikatoren für Kreditzinssätze mit langfristiger Zinsbindung herangezogen werden. Eine vergleichsweise geringe Entwicklung zeigte sich demgegenüber beim 3-Monats-EURIBOR (welcher oftmals als Referenzzinssatz für kurzfristige Zinsbindungen bzw. bei variabler Verzinsung dient). Dieser veränderte sich im angegebenen Zeitraum (bei Betrachtung des monatlichen Durchschnitts) von $-0,58\%$ im Dezember 2021 auf $-0,24\%$ im Juni 2022.

2 Trotz steigender Zinssätze weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnbaukrediten mit langen Zinsbindungsfristen

Wie in Grafik 3 ersichtlich, stieg die Nachfrage und damit der Anteil der Kredite mit längerfristig gebundenen Zinsen (anfängliche Zinsbindung von zumindest zehn Jahren) am gesamten Wohnbaukreditneugeschäft im ersten Quartal dieses Jahres zwischenzeitlich auf 56% (März 2022), was dem höchsten Wert seit Erhebungsbeginn (Jänner 2003) entsprach. In Folge verringerte sich der Anteil – im Umfeld deutlich steigender Zinssätze in diesem Segment – jedoch wieder geringfügig auf mittlerweile 50% (Juni 2022). Im selben Zeitraum fiel der Anteil an variabel verzinsten Wohnbaukrediten im Neugeschäft von 36% (Dezember 2021) zwischenzeitlich auf 29% (März 2022) und betrug zum letztverfügbaren Zeitpunkt 38% (Juni 2022). Mit der erhöhten Nachfrage nach langfristiger Zinsbindung ging ein Anstieg der Zinsniveaus in diesem Segment einher. Der durchschnittliche Zinssatz im Wohnbaukreditneugeschäft mit Zinsbindung von zumindest zehn Jahren legte im ersten Halbjahr von $1,38\%$ (Dezember 2021) auf $1,96\%$ (Juni 2022) zu und erreichte damit den höchsten Wert seit Juli 2019 ($1,97\%$). Da der Anstieg im Neugeschäft mit keiner bzw. kurzfristiger Zinsbindung (variable Verzinsung bzw. Zinsbindung bis zu einem Jahr) von $0,97\%$ auf $1,14\%$ vergleichsweise schwach

Wohnbaukreditneugeschäft nach anfänglicher Zinsbindung



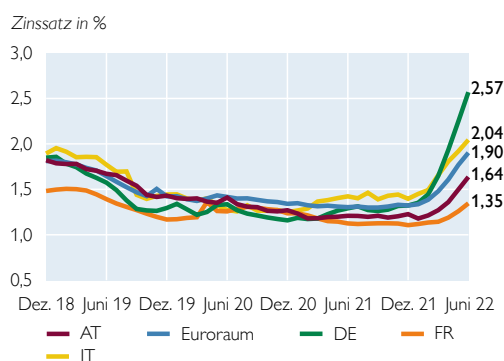
ausgeprägt war, legte der Zinsaufschlag von langfristiger zu kurzfristiger Zinsbindung im Juni 2022 auf 82 Basispunkte zu.

Die von österreichischen Banken für Wohnbauzwecke vergebenen Kreditzinssätze stiegen im Euroraumvergleich jedoch nur unterdurchschnittlich stark. Während der kapitalgewichtete Durchschnittzinssatz im Neugeschäft in Österreich von 1,23 % im Dezember auf 1,64 % im Juni 2022 zulegte, zog der Vergleichswert im Euroraumaggregat von 1,32 % auf 1,90 % an (Grafik 4). Diese Entwicklung war insbesondere vom starken Anstieg in Deutschland getrieben, wo das Zinsniveau im Vergleichszeitraum von 1,32 % auf 2,57 % kletterte. Eine überdurchschnittliche Zunahme war auch in Italien zu beobachten (von 1,40 % auf 2,04 %), während sich der Zinssatz in Frankreich von 1,11 % auf 1,35 % vergleichsweise geringfügig erhöhte. Analog zur Entwicklung in Österreich waren die Anstiege auch im Euroraum stark durch die anziehenden Zinskonditionen bei langfristig gebundenen Krediten getrieben. Die Zinskonditionen von Wohnbaukrediten mit anfänglicher Zinsbindung von über zehn Jahren legten im Neugeschäft im Euroraum im ersten Halbjahr um 55 Basispunkte auf 1,86 % (Juni 2022) bzw. in Deutschland um deutliche 143 Basispunkte auf 2,77 % zu. Die Entwicklung in Österreich war mit plus 57 Basispunkten auf 1,96 % vergleichbar mit dem Euroraum. Das zeigt, dass der unterdurchschnittliche Anstieg des österreichischen Aggregatzinssatzes auch darauf zurückzuführen ist, dass von österreichischen Banken im Euroraumvergleich weiterhin überdurchschnittlich viele variable bzw. kurzfristig zinsgebundene Kredite vergeben wurden, welche bisher erst von geringen Zinsanstiegen betroffen waren. So lag der Anteil der variabel verzinsten bzw. mit Zinsbindung bis zu einem Jahr versehenen Ausleihungen am gesamten Wohnbaukreditneugeschäft im Inland im Juni 2022 bei 38 %, während der Vergleichswert im Euroraumdurchschnitt lediglich bei 15 % lag.

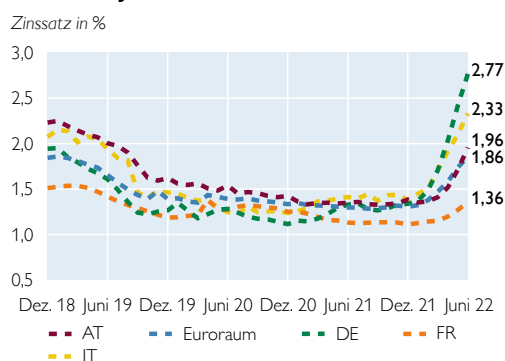
Grafik 4

Wohnbaukreditneugeschäft im Euroraumvergleich

Kapitalgewichteter Durchschnittszinssatz



Hiervon mit anfänglicher Zinsbindung von über zehn Jahren



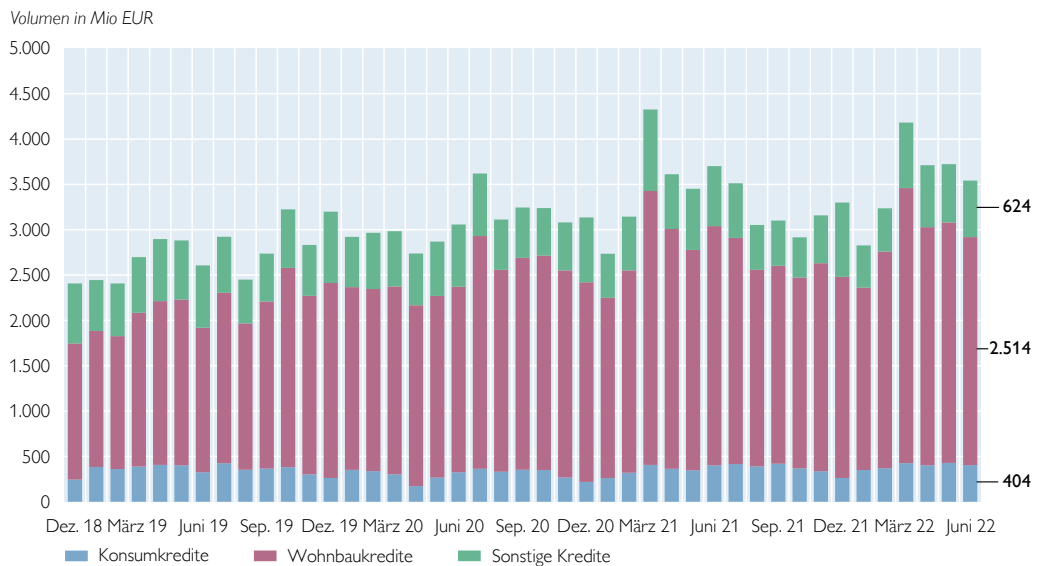
Quelle: OeNB.

3 Weiterhin hohe Neukreditvergaben von Wohnbaukrediten

Mit den steigenden Zinsniveaus seit Jahresbeginn ging auch eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaukrediten und eine entsprechend hohe Neukreditvergabe einher. Wie in Grafik 5 ersichtlich, dominierten auch im Juni 2022 Kredite für die Schaffung und Erhaltung von Wohnraum mit einem Anteil von 71 % am gesamten neu vergebenen Kreditvolumen privater Haushalte gegenüber Konsumkrediten (11 %) und sonstigen Krediten (18 %). Im ersten Halbjahr 2022 wurden von österreichischen Banken 15.226 Mio EUR und damit – nominal betrachtet – um 2 % mehr neue Wohnbaukredite als im Vorjahresvergleich vergeben. Neben den weiterhin steigenden Immobilienpreisen könnte die hohe Nachfrage zum Teil auch auf Vorgriffeffekte durch die in Kraft getretene Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO) zurückzuführen sein, welche seit 1. August 2022 neue Standards für die Vergabe von Wohnimmobilienfinanzierungen setzt.

Grafik 5

Neukredite an private Haushalte nach Verwendungszweck

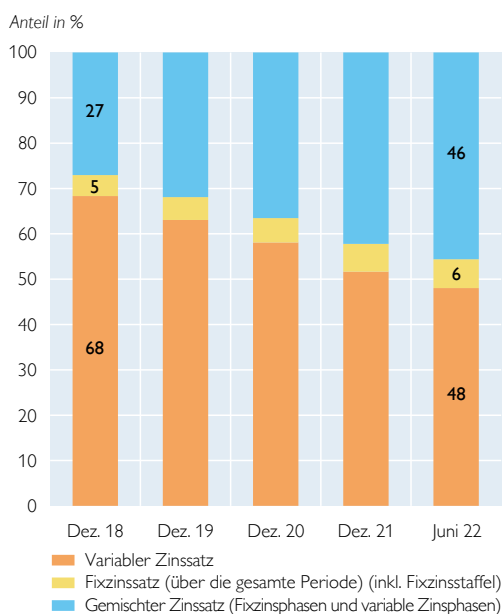


4 Zinsanstiege im Privatgeschäft auch im Kreditbestand ersichtlich

Während die Zinssätze neu vergebener Wohnbaukredite bereits seit Jahresbeginn vergleichsweise deutlich anzogen, war im zweiten Quartal auch erstmalig ein Anstieg beim kapitalgewichteten Durchschnittszinssatz des aushaftenden Wohnbaukreditbestands – von 1,37% (März 2022) auf 1,41% (Juni 2022) – zu beobachten. Dies war einerseits auf die anziehenden Zinsniveaus im Neugeschäft sowie andererseits auf den weiterhin hohen Anteil variabel verzinsten Kredite im Bestand zurückzuführen. Grafik 6 zeigt, dass – trotz rückläufiger Entwicklung in den vergangenen Jahren – im Juni 2022 weiterhin rund die Hälfte (48%) des aushaftenden Wohnbaukreditbestands einer variablen Verzinsung unterlag – diese Kredite sind unmittelbar von Änderungen der Marktzinssätze betroffen. Dies zeigt sich auch daran, dass die durchschnittlichen Aggregatzinssätze für fix verzinsten sowie gemischt verzinsten Kredite im Wohnbaukreditbestand weiterhin rückläufig waren, während das Zinsniveau für den variabel verzinsten Teil

Grafik 6

Aushaftender Kreditbestand von Wohnbaukrediten nach Verzinsungsart



im Juni 2022 weiterhin rund die Hälfte (48%) des aushaftenden Wohnbaukreditbestands einer variablen Verzinsung unterlag – diese Kredite sind unmittelbar von Änderungen der Marktzinssätze betroffen. Dies zeigt sich auch daran, dass die durchschnittlichen Aggregatzinssätze für fix verzinsten sowie gemischt verzinsten Kredite im Wohnbaukreditbestand weiterhin rückläufig waren, während das Zinsniveau für den variabel verzinsten Teil

des Kreditbestandes zwischen März und Juni 2022 von 1,04% auf 1,12% stieg (was zu dem oben erwähnten Anstieg im Aggregat führte).

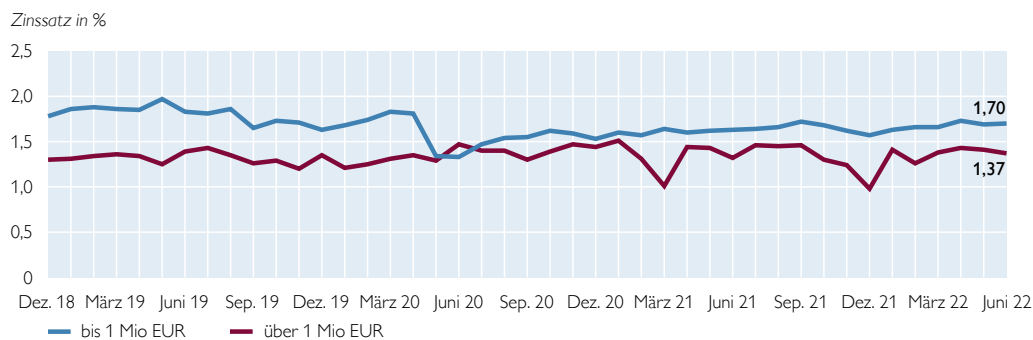
5 Wenig Bewegung bei Zinskonditionen von Unternehmenskrediten sowie bei Einlagen

Im Neugeschäft von Unternehmenskrediten waren (im Gegensatz zu Krediten an den Haushaltssektor) im bisherigen Jahresverlauf noch keine ausgeprägten Anstiege der Zinssätze ersichtlich (Grafik 7). Der kapitalgewichtete Aggregatzinssatz von Unternehmenskrediten bis zu 1 Mio EUR stieg seit Jahresultimo 2021 von 1,57% auf 1,70% im Juni 2022. Das Zinsniveau im (gemessen am Volumen) deutlich dominierenden Segment der Großkredite (Unternehmenskredite über 1 Mio EUR) blieb mit Ausnahme des durch Einmaleffekte bedingten niedrigen Zinsniveaus im Dezember (0,98%) seit Jänner 2022 (1,41%) jedoch weitgehend konstant und lag im Juni 2022 bei 1,37%. Im Vorjahresvergleich zeigte sich ebenfalls nur ein geringer Anstieg von 1,63% (Juni 2021) auf 1,70% (Juni 2022) bei Unternehmenskrediten bis zu 1 Mio EUR bzw. von 1,32% auf 1,37% bei Unternehmenskrediten über 1 Mio EUR. Der im Vergleich zum Wohnbaukreditsegment äußerst gering ausgeprägte Zinsanstieg im Neugeschäft kann zum Teil darauf zurückgeführt werden, dass Unternehmenskredite im Durchschnitt eine kürzere Kreditlaufzeit aufweisen und in einem höheren Ausmaß mit variabler Verzinsung (bzw. in geringerem Ausmaß mit langfristiger Zinsbindung) abgeschlossen wurden.⁶

Auch im Einlagensegment waren im Neugeschäft nur marginale Zinsänderungen beobachtbar. Täglich fällige Einlagen stagnierten weiterhin auf sehr niedrigem Niveau, wobei Haushaltseinlagen mit aktuell 0,06% (Juni 2022) weiterhin leicht positiv verzinst wurden, während Unternehmenseinlagen mit –0,03% im Durchschnitt negativ verzinst blieben (Grafik 8). Diese Werte entsprachen weitgehend den Niveaus von Anfang des Jahres (0,05% bzw. –0,02%) bzw. dem Vorjahresvergleich (Juni 2021: 0,06% bzw. –0,01%). Bei neu getätigten Einlagen mit vereinbarter Laufzeit war im Haushaltssegment ein schwach ausgeprägter Zinsanstieg von 0,19% (Dezember 2021) auf 0,35% (Juni 2022) beobachtbar. Im Unternehmenssegment stiegen die durchschnittlichen Zinskonditionen von neu

Grafik 7

Unternehmenskreditneugeschäft nach Kredithöhenklassen



Quelle: OeNB.

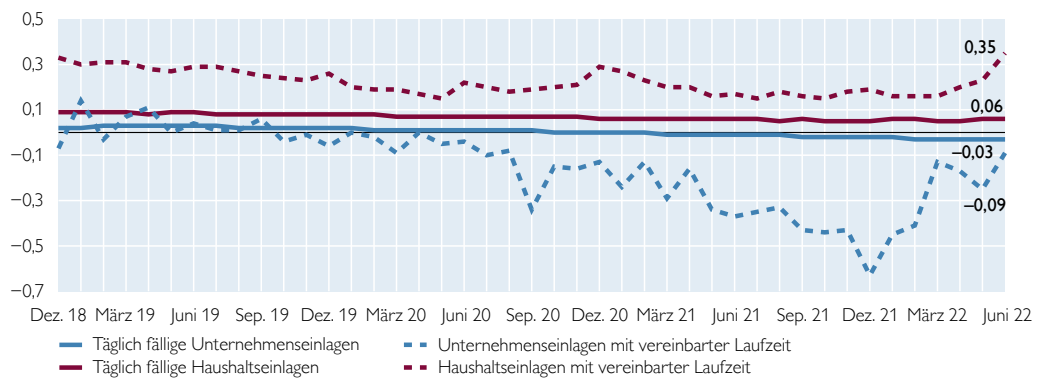
⁶ Von den im Juni 2022 neu abgeschlossenen Unternehmenskrediten unterlagen 58% einer variablen Verzinsung.

vereinbarten Einlagen nach den negativen Höchstwerten per Ende des vorigen Jahres (Dezember 2021: $-0,63\%$) auf aktuell $-0,09\%$ (Juni 2022).

Grafik 8

Einlagenzinssätze von nichtfinanziellen Unternehmen und privaten Haushalten im Neugeschäft

Zinssatz in %



Quelle: OeNB.