

Risiken aus der Zinswende bedrohen Hypothekengeschäft

Die Zinswende kommt!

Doch wenn nur noch höhere Zinsen helfen – was kommt dann auf Bauherren, Sparer und Kreditinstitute zu?

Für die Gruppe von Bauherren, die bisher auf variable KonditionengesetzthatodervoreinerAnschlussfinanzierung steht, werden die Zeiten schwierig. Nachdem die Hypothekenzinsen in den letzten 6 Jahren beinahe durchgehend unter 2 % lagen, drohen nun erhebliche Mehrbelastungen aus steigenden Zinsen.

Derzeit explodieren die Hypothekenzinsen förmlich: Seit September letzten Jahres haben sich die Konditionen für zehnjährige Hypothekendarlehen fast verdreifacht. Hier spielen die Erwartungen des Marktes eine Rolle, das die Europäische Zentralbank (EZB) zu einer noch früheren und deutlicheren Zinswende gezwungen wird. Aufgrund der erneuten merklichen Leitzinsanhebung der amerikanischen Notenbank sowie der hohen Inflationsrate sehen viele Marktteilnehmer die Leitzinsen bis Ende des Jahres auf 1 % steigen. Die Zinswende am Kapitalmarkt spiegelt sich auch im schnellen Anstieg der Renditen der Bundesanleihen wider. Zeitnah rechnet der Markt mit einem Zinssatz von 3 % für Hypothekenkredite mit 10-jähriger Zinsbindung.

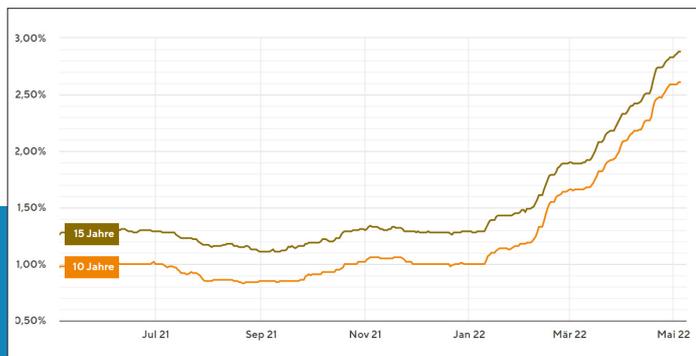


Abbildung: Entwicklung der Hypothekenzinsen seit einem Jahr
Quelle: <https://www.interhyp.de/ratgeber/was-muss-ich-wissen/zinsen/zins-charts.html#>

Als ob steigende Zinsen nicht problematisch genug wären, wird die Situation durch weitere Aspekte verschärft: Zum einen frisst eine hohe Inflationsrate das frei verfügbare Einkommen der Haushalte auf. Zum anderen droht der Nachfrage-Boom am Immobilienmarkt abzureißen, wenn sich immer weniger Bauwillige und Käufer eine eigene Immobilie leisten können. Dies wird, so die Befürchtung von Experten, zu sinkenden Immobilienpreisen führen. Das wiederum bedeutet niedrigere Beleihungswerte für Immobilien, die als Sicherheiten hinterlegt sind.

Beispiel

Bei einem Volltilgungsdarlehen, Kredithöhe 300.000 EUR, 0,85 % p.a., steigt die Annuität von 2.608 EUR auf 2.896 EUR. Beträgt das frei verfügbare Einkommen Anfang 2022 1.000 EUR, so haben diese 1000 EUR bei einer Inflation von 7,3 % am Ende des Jahres 2022 nur noch eine Kaufkraft von 931 EUR.

Zweifelsfrei haben sich damit die Rahmenbedingungen für das Hypothekengeschäft innerhalb kürzester Zeit erheblich verschlechtert.

Insofern ist es für Kreditinstitute wichtig, frühzeitig die Gefahr zu erkennen und das Ausmaß der Bedrohung abschätzen zu können.

Hierbei kann der Einsatz von künstlicher Intelligenz (KI) wertvolle Hilfe leisten: Ob und inwieweit das individuelle Kreditportfolio von einem steigenden Ausfallrisiko betroffen sein wird, kann über KI ermittelt werden. Dabei spielt die je Hypothekendarlehen verfügbare Haushaltsrechnung eine wichtige Rolle. Das bei Antragstellung des Kredits ermittelte frei verfügbare Einkommen ist aktuell durch Inflation erheblich reduziert. Selbst wenn die Preistreiber wider Erwarten zeitnah nachlassen oder gar wegfallen sollten, wird das Prinzip der Kostenremanenz für ein dauerhaft reduziertes frei verfügbares Einkommen sorgen.

Die KI unterstützt die Auswertung der Kombination von frei verfügbarem Einkommen einerseits mit den andererseits erheblich steigenden Aufwendungen für Kreditzinsen und wertet diese hinsichtlich des zu erwartenden Anstiegs des Ausfallrisikos aus.

Darauf aufbauend kann dann frühzeitig für einzelne Kreditnehmereinheiten ein Maßnahmenkatalog entwickelt werden, durch den das Kreditausfallrisiko reduziert wird. Beispielsweise kann durch Laufzeitverlängerung eine Reduktion der monatlichen Kreditbelastung erreicht werden.

KONTAKT Lokale Experten. Globales Know-how.

Luxemburg

FERNBACH Financial Software S.A.

6c, rue Gabriel Lippmann, L-5365 Munsbach
Tel.: +352 40224422

Österreich

FERNBACH-Software GmbH

Millennium Tower, 38. Etage
Handelskai 94-96, 1200 Wien
Tel.: +43 (0) 1 236131522

Deutschland

FERNBACH

Bethmannstraße 8, 60311 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (0) 69 506026708

www.fernbach.com | marketing@fernbach.com