

IKI

07|2026

INFINA

Infina Kredit Index

Am Kreditmarkt trifft Zinshoffnung
auf Inflationsrealität



infina.at





Infina Kredit Index
15.07.2026

IKI

Infina Kredit Index

Am Kreditmarkt trifft Zinshoffnung auf Inflationsrealität

Als allgemeine Orientierungshilfe für die Kosten besicherter Wohnkredite erhebt die INFINA Credit Broker GmbH, Österreichs führenden Wohnbau-Finanz-Experten, seit vielen Jahren quartalsweise den Infina Kredit Index (IKI):

„Die Zeit der kalkulierbaren Zinsen weicht einer neuen Marktdynamik. Finanzierungsentscheidungen werden anspruchsvoller“, erläutert Christoph Kirchmair, CEO von Infina. „Hartnäckige Inflation, geopolitische Risiken und schwankende Energiepreise erhöhen den Druck auf die Europäische Zentralbank. Trotz zuletzt rückläufiger Ölpreise ist eine weitere Straffung für 2026 wahrscheinlicher geworden.“

„Am Kreditmarkt steigen kurz- bis mittelfristige Zinsen, während sich das lange Ende der Zinskurve bislang weniger dynamisch entwickelt. Langfristige Fixzinsbindungen gewinnen dadurch relativ an Attraktivität. Dieser Vorteil ist jedoch nicht dauerhaft gesichert. Hellet sich die Konjunktur auf, könnte die Zinskurve wieder steiler werden. Finanzierungen sollten daher Leistbarkeit, Flexibilität und Zinssicherheit vereinen.“

„In diesem Umfeld greifen Standardprodukte zu kurz, gefragt ist das passende Gesamtfinanzierungskonzept. Unabhängige, individuelle Beratung gewinnt weiter an Bedeutung. Konsumenten profitieren dabei von einer breiten Auswahl an Finanzierungslösungen aus mehr als 600 Kreditprodukten.“

Grundlage für den IKI sind die Daten von 12 regionalen und überregionalen Kreditinstituten, aus denen die Höhe der monatlichen Kreditraten abgeleitet wird. Details sind dem Factsheet zu entnehmen. Der Infina-Kreditindex wird quartalsweise jeweils im ersten Monat eines Quartals publiziert. Der nächste Infina-Kreditindex wird im Oktober 2026 veröffentlicht.

infina.at

INFINA Credit Broker GmbH

Firmensitz T 0 512 584 380
6020 Innsbruck F 0 512 584 380 14
Brixner Straße 2/4 office@infina.at

Handelsgericht Innsbruck
UID ATU 51769803
GISA (Reg.Nr.): 21141089

FN 209934b
DVR 3002451

UniCredit Bank Austria AG
IBAN AT67 1200 0504 1433 1700
BIC BKAUATWW



Infina Kredit Index
15.07.2026

Kreditmarkt-Trend 03.07.2023 bis 01.07.2026:

Kredit-indikator	Fixzinskredit 20 Jahre			Variabel verzinst 3-Mo-Euribor*			
Datum	Nominal -zins	Effektiv -zins**	Rate effektiv**	Marge	Nominal -zins	Effektiv -zins**	Rate effektiv**
03.07.2023	4,025 %	4,58 %	546,95	1,165 %	4,762 %	5,37 %	589,82
02.10.2023	4,370 %	4,94 %	566,81	1,165 %	5,116 %	5,75 %	611,06
02.01.2024	3,828 %	4,37 %	535,66	1,194 %	5,099 %	5,73 %	610,06
02.04.2024	3,823 %	4,36 %	535,39	1,188 %	5,071 %	5,70 %	608,32
01.07.2024	3,888 %	4,43 %	539,02	1,131 %	4,840 %	5,44 %	594,24
01.10.2024	3,605 %	4,13 %	523,15	1,144 %	4,396 %	4,97 %	568,27
02.01.2025	3,528 %	4,05 %	518,86	1,138 %	3,874 %	4,41 %	538,24
31.03.2025	3,828 %	4,37 %	535,67	1,169 %	3,505 %	4,02 %	517,58
01.07.2025	3,674 %	4,20 %	526,99	1,127 %	3,088 %	3,58 %	494,77
01.10.2025	3,802 %	4,34 %	534,17	1,125 %	3,142 %	3,64 %	497,69
02.01.2026	3,946 %	4,49 %	542,38	1,127 %	3,156 %	3,65 %	498,45
01.04.2026	3,964 %	4,51 %	543,38	1,106 %	3,181 %	3,68 %	499,82
01.07.2026	3,941 %	4,49 %	542,07	1,088 %	3,400 %	3,91 %	511,78

* Variabel verzinsten Kredit auf Basis 3-Monats-Euribor, monatliche Kreditraten in Euro, ** Kreditbetrag EUR 100.000,-, Laufzeit 25 Jahre. Die Effektivzinskalkulation erfolgt gemäß den Standardwerten des INFINA-Kreditrechners unter www.infina.at.

Ein zweigeteilter Zinsmarkt

Die EZB steht vor einem schwierigen Balanceakt. Die Inflation liegt weiterhin über dem 2%-Ziel, während die Konjunkturdynamik im Euroraum verhalten bleibt. Sinkende Energiepreise könnten zwar entlasten, doch die Preisrisiken bei Industriegütern und

infina.at

INFINA Credit Broker GmbH

Firmensitz
6020 Innsbruck
Brixner Straße 2/4
T 0 512 584 380
F 0 512 584 380 14
office@infina.at

Handelsgericht Innsbruck
UID ATU 51769803
GISA (Reg.Nr.): 21141089

FN 209934b
DVR 3002451

UniCredit Bank Austria AG
IBAN AT67 1200 0504 1433 1700
BIC BKAUATWW

IKI

Infina Kredit Index



Dienstleistungen bleiben bestehen. Gleichzeitig signalisieren die Terminmärkte bis zu maximal zwei weitere Leitzinsanhebungen vor einer längeren Pause. Variable Kreditzinsen bleiben daher voraussichtlich im Vergleich zu Fixzinssätzen auf erhöhtem Niveau.

Am Kreditmarkt zeigt sich eine zweigeteilte Entwicklung. Kurzfristige Referenzzinssätze verteuern variable Finanzierungen, während die langfristigen Swapsätze weniger stark anziehen. Langjährige Fixzinsbindungen gewinnen dadurch relativ an Attraktivität. Dieses Zeitfenster ist jedoch begrenzt. Erholt sich die Konjunktur, dürften auch die langfristigen Zinsen wieder steigen. Zugleich achten Banken wieder stärker auf Margen. Ferner wird ab dem 1. Januar 2027 die gesetzlich geplante höhere Vorfälligkeitsentschädigung die Flexibilität neuer Wohnimmobilienkredite einschränken.

Parallel verstärkt sich die Segmentierung des Immobilienmarktes. Steigende Baukosten und ein knappes Angebot halten die Preise im Neubausegment auf hohem Niveau. Bestandsimmobilien bieten dagegen Kaufchancen, erfordern jedoch eine präzise Prüfung von Lage, Sanierungsbedarf, Förderungen und Finanzierung.

Prognoserisiko veranlasst EZB zur Zinspolitik auf Sicht

Das widersprüchliche Umfeld aus hartnäckiger Inflation und verhaltener Konjunktur erschwert verlässliche Vorhersagen. Historische Daten verdeutlichen das Prognoserisiko der Notenbank. Während die Treffsicherheit der Frankfurter Währungshüter in ruhigen Phasen hoch ausfällt, weichen die Prognosen in geopolitischen Schockphasen oft erheblich von der dann eintretenden wirtschaftlichen Realität ab. Genau diese Unsicherheit erfordert eine Geldpolitik auf Sicht.

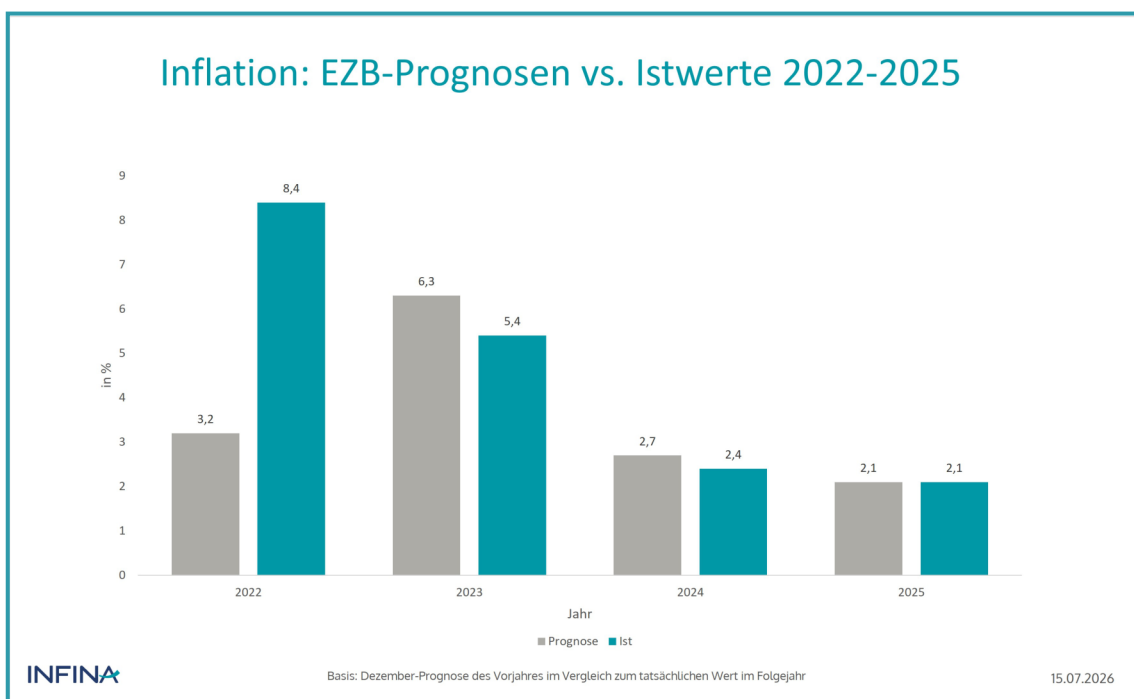
Einerseits bleibt der Inflationsdruck im Euroraum hoch. Die Teuerungsrate lag im Mai 2026 noch bei 3,2 Prozent (vorläufige-Eurostat-Schätzung für Juni 2026: 2,8 Prozent) und damit klar über dem mittelfristigen EZB-Ziel von 2 Prozent. Vor diesem Hintergrund hoben die Volkswirte des Eurosystems am 11. Juni 2026 ihre Inflationserwartungen für 2026 und 2027 auf 3,0 Prozent beziehungsweise 2,3 Prozent an. Zudem bleiben spürbare Restrisiken bei Industriegütern und Dienstleistungen bestehen, zumal ein Abbruch der Friedensverhandlungen im Iran-Konflikt weiterhin im Raum steht.

Andererseits signalisiert die reale Wirtschaft eine deutliche Schwäche, was die Notwendigkeit weiterer geldpolitischer Straffungen dämpft. Die Schnellschätzung für das BIP-Wachstum im ersten Quartal 2026 wurde laut Eurostat von 0,8 Prozent auf 0,3 Prozent nach unten revidiert und der S&P Global Eurozone Composite PMI fiel im Mai 2026 auf ein 18-



Monatstief. Parallel dazu senkten die Ökonomen des Eurosystems die Wachstumsprognosen für 2026 und 2027 auf 0,8 Prozent beziehungsweise 1,2 Prozent. Gleichzeitig reduzierte die Entspannung am Ölmarkt den unmittelbaren Preisdruck, da die Sorte Brent nach der Aufnahme von Friedensverhandlungen im Zusammenhang mit dem Iran-Konflikt von ihrem 52-Wochen-Hoch von 126,41 Dollar je Barrel am 30. April bis zum 1. Juli 2026 auf rund 72 Dollar fiel. Das spricht vorerst für Entlastung auf der Energieseite.

Dieses geldpolitische Dilemma verdeutlicht, wie anspruchsvoll der datenorientierte Ansatz der EZB in der Praxis bleibt. Eine Auswertung der Prognosen der EZB für die Jahre 2022 bis 2025 zeigt, dass die Treffsicherheit in ruhigeren Marktphasen steigt, die Vorhersagen in Schockphasen jedoch deutlich danebenliegen können. Besonders sichtbar wurde dies im Jahr 2022, als die im Dezember 2021 erwartete Inflation von 3,2 Prozent einem tatsächlichen Istwert von 8,4 Prozent gegenüberstand. Für das Jahr 2025 traf die Prognose vom Dezember 2024 die tatsächliche Inflation von 2,1 Prozent hingegen exakt. Prognosen bleiben unverzichtbar, bieten aber keine Gewissheit. Wer seine Immobilie finanziert, sollte daher nicht auf ein einzelnes Zinsszenario setzen, sondern verschiedene Entwicklungen in Betracht ziehen, die Leistbarkeit robust prüfen und Zinsrisiken planbar begrenzen.



EZB dürfte Leitzinsen vorerst weiter anheben

Die Aussichten für Inflation und Wachstum im Euroraum bleiben unsicher, gezielte Zukunftsinvestitionen könnten die Konjunktur mittelfristig stützen. Die Signale der Terminmärkte und die Debatte über einen höheren neutralen Leitzins sprechen dafür,



Infina Kredit Index
15.07.2026

IKI

Infina Kredit Index

dass die EZB ihren Straffungskurs noch nicht vollständig abgeschlossen hat. Wahrscheinlich erscheinen eine, maximal zwei, weitere Anhebungen um 25 Basispunkte, bevor eine längere Zinspause folgt.

Mittelfristig könnten verstärkte Ausgaben für künstliche Intelligenz, Digitalisierung, Infrastruktur und Verteidigung die Konjunktur im Euroraum stützen. Damit rückt der neutrale Leitzins stärker in den Fokus, welcher als jenes Zinsniveau definiert ist, das die Wirtschaft weder stimuliert noch bremst. EZB-Chefökonom Philip Lane deutete zuletzt an, dass dieser neutrale Zinssatz für den Euroraum inzwischen bis zu 2,50 Prozent betragen könnte. Bei einem aktuellen Einlagenzins der EZB von 2,25 Prozent würde das dann den Spielraum für eine weitere Anhebung um 25 Basispunkte offenhalten.

Auch die Terminmärkte stützten bis vor wenigen Wochen dieses Bild ehe wieder höhere Zinserwartungen folgten. Laut Econforecasting steigt der aus den Futures-Preisen abgeleitete, erwartete 3-Monats-Euribor von 2,40 Prozent im Juli 2026 auf 2,56 Prozent im September (Stand 11. Juli 2026). Der Höchststand wird im Juni 2027 mit 2,76 Prozent erwartet, worauf sich bis Ende 2029 eine Seitwärtsbewegung mit geringen Schwankungen abzeichnet. Damit preisen die Märkte weitere Leitzinserhöhungen fest ein.

Aus heutiger Sicht erscheint bis Juni 2027 ein 3-Monats-Euribor von 2,60 bis 2,70 Prozent plausibel (inflationsdämpfende Faktoren berücksichtigt). Bei marktüblichen Aufschlägen von 1,10 bis 1,20 Prozentpunkten könnten die variablen Kreditzinsen im Basisszenario auf bis zu rund 3,90 Prozent steigen. Eine vorausschauende Planbarkeit gewinnt damit weiter an Bedeutung, weil schon moderate Zinsanstiege die monatliche Belastung und damit die Leistbarkeit deutlich verändern können.

Infina Kreditindex: Sinkende Aufschläge bei variablen Wohnbaukrediten

Sinkende Bankaufschläge federten den Anstieg kurzfristiger Referenzzinssätze zuletzt nur teilweise ab. Einzelne Sonderkonditionen ermöglichen zwar wieder variable Startzinsen von unter 3 %, entscheidend bleiben jedoch Kalkulationszins, Leistbarkeit und künftige Zinsrisiken. Gleichzeitig flacht die Zinskurve weiter ab, wodurch langfristige Fixzinsbindungen relativ an Attraktivität gewinnen.

Zum Stichtag 1. Juli 2026 verteuerte sich der 3-Monats-Euribor gegenüber dem Vorquartal um 23,7 Basispunkte auf 2,312 %. Die Banken der IKI-Marktstichprobe senkten ihre Aufschläge im Schnitt leicht um 1,8 Basispunkte auf ein historisch niedriges Niveau von 1,088 Prozentpunkten. Dadurch stiegen variabel verzinsten Kredite nominal im Durchschnitt nur um 21,9 Basispunkte von 3,181 auf 3,40 %. Die Aufschläge bewegen sich aktuell zwischen 0,80 und 1,25 Prozentpunkten. Im Wettbewerb um Kreditnehmer setzen einzelne Institute auf niedrige Einstiegsbedingungen und ermöglichen vereinzelt variable Startzinsen von unter 3 %.

[infina.at](https://www.infina.at)

INFINA Credit Broker GmbH

Firmensitz T 0 512 584 380
6020 Innsbruck F 0 512 584 380 14
Brixner Straße 2/4 office@infina.at

Handelsgericht Innsbruck
UID ATU 51769803
GISA (Reg.Nr.): 21141089

FN 209934b
DVR 3002451

UniCredit Bank Austria AG
IBAN AT67 1200 0504 1433 1700
BIC BKAUATWW

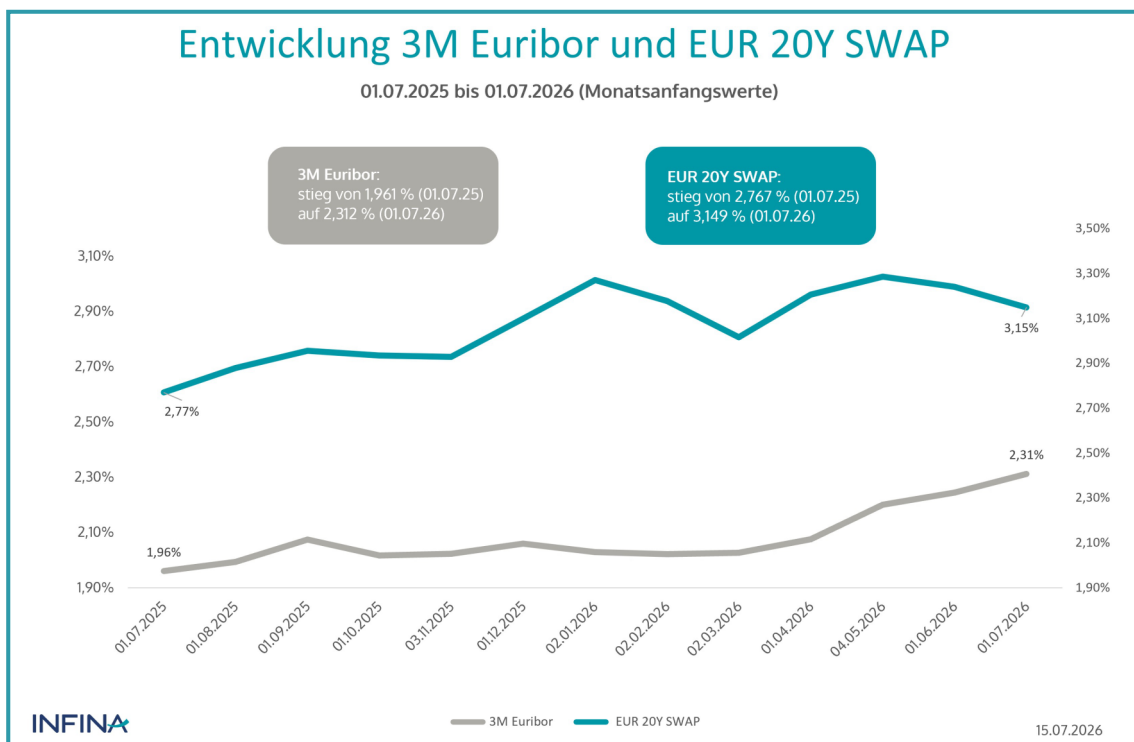


Infina Kredit Index
15.07.2026

IKI

Infina Kredit Index

Diese Angebote sollten jedoch nicht isoliert betrachtet werden. Maßgeblich bleibt der Kalkulationszins des jeweiligen Instituts, der aus dem freien Nettoeinkommen leistbar sein muss. Er dient als Sicherheitsprüfung, weil sich das geopolitische und inflationäre Umfeld im Verlauf der Kreditlaufzeit erneut eintrüben kann und variable Finanzierungen mit Zinsrisiken verbunden bleiben.



Am langen Ende verlief die Entwicklung deutlich ruhiger. Der 20-Jahres-EUR-Swapsatz fiel vom 1. April bis 1. Juli 2026 nur um 5,7 Basispunkte auf 3,149 % und liegt damit rund 0,25 Prozentpunkte unter seinem 52-Wochen-Hoch. Seit Jahresbeginn verringerte sich die Differenz zwischen dem 20-Jahres-Swapsatz und dem 3-Monats-Euribor von 1,241 auf 0,837 Prozentpunkte. Die Zinskurve wurde somit flacher und preist aktuell eine schwächere Konjunktur ein.

[infina.at](https://www.infina.at)

INFINA Credit Broker GmbH

Firmensitz
6020 Innsbruck
Brixner Straße 2/4
T 0 512 584 380
F 0 512 584 380 14
office@infina.at

Handelsgericht Innsbruck
UID ATU 51769803
GISA (Reg.Nr.): 21141089

FN 209934b
DVR 3002451

UniCredit Bank Austria AG
IBAN AT67 1200 0504 1433 1700
BIC BKAUATWW



Infina Kredit Index
15.07.2026

IKI

Infina Kredit Index

Differenz Nominalzins: Fixzinssatz 20 Jahre minus
variabler Kreditzins

31.03.2025	0,323 PP
01.07.2025	0,586 PP
01.10.2025	0,660 PP
02.01.2026	0,790 PP
01.04.2026	0,783 PP
01.07.2026	0,541 PP

Quelle: Infina Credit Broker GmbH, Infina Kredit Index, Stand 01.07.2026

Fixzinsvorteil noch intakt

Durch die flachere Zinskurve haben langjährige Fixzinsbindungen deutlich an Attraktivität gewonnen. Während das lange Zinsende derzeit noch eine schwächere Konjunktur einpreist, könnte es bei besseren Wachstumsaussichten und anhaltenden Preisrisiken rasch wieder anziehen. Zudem achten die Banken im Fixzinssegment der Wohnbaufinanzierung verstärkt auf ihre Margen. Der aktuelle Fixzinsvorteil ist daher keineswegs dauerhaft abgesichert.

Im zweiten Quartal 2026 verteuerten sich langjährige Fixzinsbindungen nur geringfügig. Auf 20 Jahre wurden sie sogar etwas günstiger. Seit Jahresbeginn blieben die Veränderungen bei 10- bis 20-jährigen Bindungen eng begrenzt. Auffällig ist jedoch die Margenentwicklung: Bei 10-jährigen Laufzeiten sanken die Swapsätze vom 1. April bis 1. Juli 2026 um 11 Basispunkte, während die Kundenzinsen um 3,4 Basispunkte auf 3,734 % stiegen.

Bei 20-jährigen Fixzinsbindungen gingen die Nominalzinsen im zweiten Quartal um 2,3 Basispunkte auf 3,941 % zurück. Die Bandbreite liegt aktuell zwischen 3,65 und 4,15 %. Vereinzelt finden sich auch attraktive Angebote für 25- oder 30-jährige Fixzinsbindungen, da die Zinskurve am ganz langen Ende abfällt.

Sollten sich die Wachstumsaussichten durch KI-, Infrastruktur- und Verteidigungsinvestitionen oder einen möglichen Wiederaufbauboom in der Ukraine verbessern, könnten langfristige Zinsen wieder steigen. Im Basisszenario wäre ein Anstieg des 20-Jahres-EUR-Swapsatzes von derzeit rund 3,15 % (Wert von Anfang Juli 2026) auf bis zu über 3,40 % bis Juni 2027 denkbar.

infina.at

INFINA Credit Broker GmbH

Firmensitz
6020 Innsbruck
Brixner Straße 2/4
T 0 512 584 380
F 0 512 584 380 14
office@infina.at

Handelsgericht Innsbruck
UID ATU 51769803
GISA (Reg.Nr.): 21141089

FN 209934b
DVR 3002451

UniCredit Bank Austria AG
IBAN AT67 1200 0504 1433 1700
BIC BKAUATWW



Infina Kredit Index
15.07.2026

IKI

Infina Kredit Index

Auch bei den Bankaufschlägen spricht einiges für eine Bodenbildung. Künftig ist wieder mit Aufschlägen von etwa 0,90 bis 1,10 Prozentpunkten zu rechnen. **Für 20-jährige Fixzinsbindungen ergäbe sich daraus bis Juni 2027 im Hoch eine mögliche Bandbreite von rund 4,25 bis zu über 4,50 %.**

Dreifache Fixzins-Pönale ab 2027 geplant

Spätestens im vierten Quartal 2026 sollte ein Neuabschluss langjähriger Fixzinsbindungen auch im Hinblick auf die mögliche höhere Entschädigung bei vorzeitiger Rückzahlung für Neuverträge ab 1. Jänner 2027 geprüft werden. Ob Fixzins, variable Finanzierung oder eine Kombination beider Modelle sinnvoll ist, hängt jedoch vom individuellen Bedarf ab und erfordert eine fundierte Beratung.

Das Risiko künftig teurerer Fixzinsbindungen spricht für eine zeitgerechte Auseinandersetzung mit der eigenen Zinsstrategie. Aufgrund geopolitischer Unsicherheiten bleiben die zugrunde liegenden Prognosen jedoch mit erheblichen Schwankungsrisiken behaftet. Die geplante gesetzliche Änderung bei der Vorfälligkeitsentschädigung liefert ein starkes Argument für einen Abschluss noch im laufenden Jahr, sofern eine Wohnbaufinanzierung ansteht. Nach dem geplanten Budgetbegleitgesetz 2027–2028 soll die Obergrenze im HIKrG bei Immobilienkrediten von 1 Prozent auf 3 Prozent steigen. Die neue Grenze gilt dann ab 1. Jänner 2027 und nur für Kreditverträge, die nach dem 31. Dezember 2026 abgeschlossen werden. Bestandsverträge wären daher nicht betroffen.

Variable Finanzierungen und kürzere Bindungsdauern von bis zu fünf Jahren zeigen zuletzt selektiv wieder attraktivere Einstiegskonditionen. Entscheidend bleibt daher die individuelle Fallanalyse. Erst sie zeigt, ob eine Fixzinsbindung, eine variable Finanzierung oder eine Kombination unterschiedlicher Zins- und Laufzeitmodelle zur jeweiligen Situation passt.

Wachsende Preisschere begünstigt Bestandsmarkt bei Immobilien

Die gestiegenen Baukosten und ein knappes Angebot zementieren das hohe Preisniveau im Neubau, während niedrige Mietrenditen zeitgleich die Rentabilität von Anlegerwohnungen belasten. Aus dieser spürbaren Markttrennung erwachsen handfeste Vorteile für das Segment der Bestandsimmobilien. Hier bieten sich tragfähige Kaufchancen, sofern Anschaffungskosten, Sanierungsbedarf, Förderungen und Finanzierungsstruktur im Vorfeld präzise kalkuliert werden.

infina.at

INFINA Credit Broker GmbH

Firmensitz T 0 512 584 380
6020 Innsbruck F 0 512 584 380 14
Brixner Straße 2/4 office@infina.at

Handelsgericht Innsbruck
UID ATU 51769803
GISA (Reg.Nr.): 21141089

FN 209934b
DVR 3002451

UniCredit Bank Austria AG
IBAN AT67 1200 0504 1433 1700
BIC BKAUATWW



Die Erholung des Wohnimmobilienmarktes aus dem Jahr 2025 setzte sich im ersten Quartal 2026 grundsätzlich fort. Laut dem von der OeNB veröffentlichten Wohnimmobilienpreisindex stiegen die Preise bundesweit um 2,4 Prozent. Besonders stark legten neue Eigentumswohnungen zu: um 3,3 Prozent in Wien und 2,8 Prozent außerhalb Wiens. Gebrauchte Wohnungen verteuerten sich dagegen moderater um 1,9 Prozent beziehungsweise 1,7 Prozent.

Hohe Kosten und unverändert geringes Angebot im Neubausegment

Gestiegene Bau- und Materialkosten schlagen auf die Preise bei Neubauimmobilien in sehr guten Lagen durch. Laut vorläufigen Daten von Statistik Austria kletterten die Kosten für den Wohnhaus- und Siedlungsbau im Mai 2026 um 5,6 Prozent über den Vorjahresmonat. Dieser Zuwachs wirkt als struktureller Preissockel, der eine spürbare Rückkehr zu früheren Preisniveaus blockiert.

Die resultierenden Spitzenpreise stoßen bei privaten Käufern zunehmend an harte Leistungsgrenzen, was die Gesamtnachfrage je nach Region spürbar dämpft. Auch für Investoren verschärft sich die Kalkulation, da in Großstädten wie Wien und Innsbruck die Mietrenditen neuer Anlegerwohnungen meist bei niedrigen 2 bis 3,5 Prozent verharren. Jedes Projekt erfordert somit eine strikte, standortbezogene Rentabilitätsprüfung.

Ein anhaltender Angebotsengpass stützt dieses hohe Preisniveau trotz der verhaltenen Nachfrage. Prognosen des WKÖ-Fachverbands sowie des Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen zufolge wird die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Gesamtjahr 2026 mit rund 27.100 Einheiten um 23,6 Prozent hinter dem Höchststand von 2024 zurückbleiben. Diese Verknappung verschärft sich durch die restriktive Haltung der Banken, die bei der Finanzierung gewerblicher Bauträgerprojekte weiterhin äußerste Vorsicht walten lassen.

Bestandsobjekte richtig bewerten und sanieren

Im Bestandssegment zeigt sich eine andere Dynamik. Insbesondere bei Einfamilienhäusern erwerben Käufer neben der reinen Bausubstanz einen wertvollen Grundanteil. Bei einem adäquaten Ankaufspreis kann sich eine umfassende Sanierung selbst bei höheren Modernisierungskosten rentieren. Zudem lässt sich das Objekt in diesem Zuge energetisch verbessern und an künftige ESG-Anforderungen heranzuführen.

Während bei Neubauten bis 2027 weitere Preissteigerungen von zwei bis vier Prozent möglich erscheinen, hängt die Bewertung von Bestandsimmobilien stärker von Lage, Zustand und Sanierungsbedarf ab. Einfamilienhäuser bieten hierbei Flexibilität bei der zeitlichen Umsetzung einzelner Schritte. Bei bestehenden Eigentumswohnungen müssen



Infina Kredit Index
15.07.2026

IKI

Infina Kredit Index

Käufer hingegen potenzielle künftige Sanierungen der Eigentümergemeinschaft und deren Finanzierung berücksichtigen, deren Umfang zum Kaufzeitpunkt möglicherweise schwer abschätzbar ist.

Fazit: Wohnraumsuchende treffen in Österreich wieder auf ansteigende Immobilien- und Baupreise sowie vergleichsweise wieder höhere Finanzierungskosten. Abseits gehobener Neubauimmobilien bietet vor allem der Bestand ein breiteres Angebot. **Ob der Erwerb wirtschaftlich sinnvoll und nachhaltig leistbar ist, hängt jedoch von einer detaillierten Prüfung ab. Umso wichtiger ist professionelle Begleitung bei Immobiliensuche und Finanzierung. Entscheidend ist nicht nur der Kaufpreis, sondern ob Objektqualität, Sanierungsbedarf, Fördermöglichkeiten und Finanzierungsstruktur langfristig zusammenpassen.**

infina.at

INFINA Credit Broker GmbH

Firmensitz
6020 Innsbruck
Brixner Straße 2/4
T 0 512 584 380
F 0 512 584 380 14
office@infina.at

Handelsgericht Innsbruck
UID ATU 51769803
GISA (Reg.Nr.): 21141089

FN 209934b
DVR 3002451

UniCredit Bank Austria AG
IBAN AT67 1200 0504 1433 1700
BIC BKAUATWW



Infina Kredit Index
15.07.2026

IKI

Infina Kredit Index

RISIKOHINWEIS: Sämtliche im Text verwendeten prognostischen Elemente und Informationen, die nicht schon von sich aus Tatsachen darstellen, sind ständigem Wandel unterworfen und stellen unverbindliche Empfehlungen und Meinungen dar. Der Verfasser und Berichterstatteur übernimmt dafür keine Haftung. Eine Haftung wird bei der Verwertung des Inhalts ausdrücklich ausgeschlossen.

© INFINA Credit Broker GmbH. Alle Rechte vorbehalten. Alle redaktionellen Inhalte und Grafiken des Infina Kredit Index sind urheberrechtlich geschützt. Eine Verwendung, vollständig oder teilweise, erfordert die Nennung von Infina als Quellenangabe.

Die INFINA Credit Broker GmbH ist als unabhängiger Marktplatz für Kreditkunden, Kreditinstitute und Kreditberater österreichweit tätig. Über ein Expertennetzwerk und mehr als 100 Standorte bietet Infina aktuell Zugang zu mehr als 150 Banken, Bausparkassen und Leasinggesellschaften.

Rückfragen an: Hagen Luckert (hagen.luckert@infina.at)

infina.at

INFINA Credit Broker GmbH

Firmensitz
6020 Innsbruck
Brixner Straße 2/4
T 0 512 584 380
F 0 512 584 380 14
office@infina.at

Handelsgericht Innsbruck
UID ATU 51769803
GISA (Reg.Nr.): 21141089

FN 209934b
DVR 3002451

UniCredit Bank Austria AG
IBAN AT67 1200 0504 1433 1700
BIC BKAUATWW



Infina Kredit Index
15.07.2026

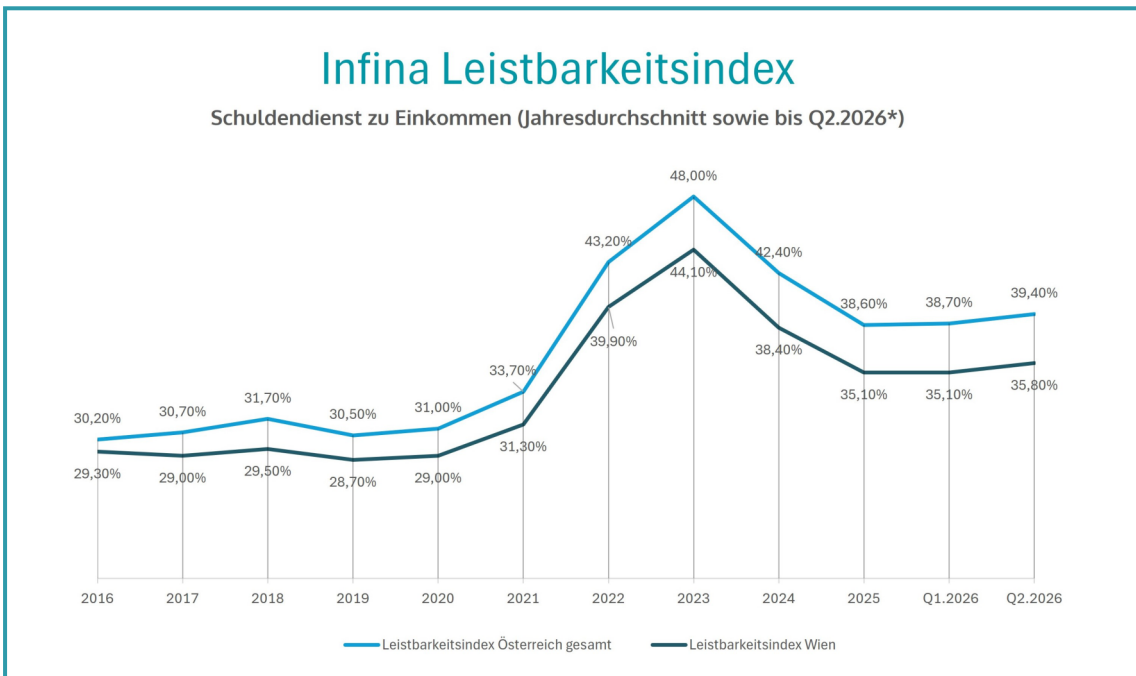
IKI

Infina Kredit Index

Infina Leistbarkeitsindex (Wohnbaufinanzierung)

Nach dem markanten Leistbarkeitstief im Jahr 2023, ausgelöst durch hohe Immobilienpreise und deutlich gestiegene Finanzierungskosten, setzte 2024 eine spürbare Entspannung ein. Sinkende Zinsen, teilweise rückläufige Kaufpreise und steigende Nettoeinkommen verbesserten die Schuldendienstquoten. Diese Entwicklung setzte sich auch 2025 fort und brachte Kreditnehmern eine weitere Entlastung. Der Leistbarkeitsindex lag Ende 2025 für Gesamtösterreich bei 38,6 %, für Wien bei 35,1 %. Im historischen Vergleich bleibt das Niveau damit allerdings erhöht.

Für 2026 deutet sich eine Verschlechterung an. Steigende Immobilienpreise, insbesondere in den Ballungsräumen, und höhere Zinsen dürften die Schuldendienstquoten für die Wohnbaufinanzierung erneut belasten. Im zweiten Quartal 2026 wirkten sich besonders steigende Wohnimmobilienpreise negativ auf die Leistbarkeit aus. Die Schuldendienstquote stieg laut Infina-Schnellschätzung auf 39,4 % für Gesamtösterreich und auf 35,8 % für Wien.



* Schnellschätzung Infina

Der Infina Leistbarkeitsindex misst die Finanzierbarkeit von Wohnimmobilien anhand der Schuldendienstquote. Ausgangspunkt ist ein Kreditbetrag von 250.000 Euro im Jahr 2015 (Basisjahr Infina Leistbarkeitsindex).

Der Kreditbetrag wird gemäß der Immobilienpreisentwicklung nach dem Wohnimmobilienpreisindex der OeNB jährlich angepasst. Bis zum Ende des zweiten Quartals 2026 stieg der vergleichbare Kreditbetrag auf etwa 370.000 Euro für Immobilien in Wien und 408.000 Euro in Gesamtösterreich. Dies spiegelt die dynamische Preisentwicklung außerhalb Wiens in diesem Zeitraum wider.

Auf Basis der ermittelten Kreditbeträge wird der jährliche Schuldendienst anhand der effektiven Kreditrate des Infina Kredit Index (IKI) berechnet, wobei fixe und variable Zinssätze zu gleichen Teilen in einer Mischrate berücksichtigt werden. Die ermittelte Mischrate wird dem Nettoeinkommen eines Haushalts mit zwei Einkommen unselbständig Beschäftigter auf Basis von Statistik Austria und einer eigenen Berechnung gegenübergestellt.

Die daraus resultierende Schuldendienstquoten für Gesamtösterreich und Wien zeigen die Entwicklung der Leistbarkeit im Zeitverlauf. Je niedriger der ermittelte Wert, desto besser ist die ermittelte Leistbarkeit.

infina.at

INFINA Credit Broker GmbH

Firmensitz
6020 Innsbruck
Brixner Straße 2/4
T 0 512 584 380
F 0 512 584 380 14
office@infina.at

Handelsgericht Innsbruck
UID ATU 51769803
GISA (Reg.Nr.): 21141089

FN 209934b
DVR 3002451

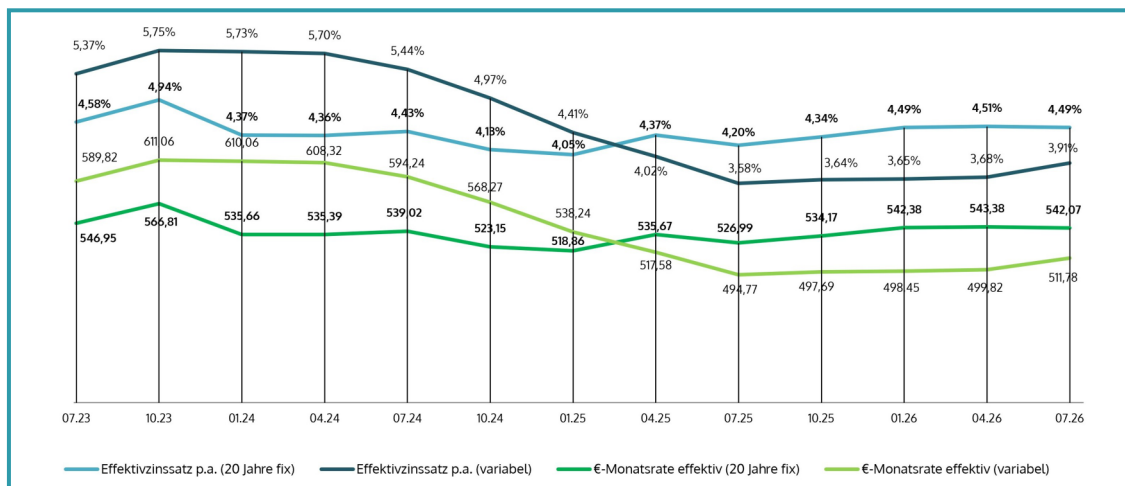
UniCredit Bank Austria AG
IBAN AT67 1200 0504 1433 1700
BIC BKAUATWW



Infina Kredit Index (IKI) Benchmark für Wohnkredit-Kosten

IKI

Infina Kredit Index



Der IKI wird als Nominal- und Effektivzins sowie als Monatsrate für einen Wohnkredit in Höhe von EUR 100.000,-- angegeben. Die enthaltenen Nebenkosten entsprechen marktüblichen Standardwerten gem. Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz. Für den Index wurden zwei häufig anzutreffende besicherte Wohnkreditfälle unterstellt.

Es wird von folgenden Parametern ausgegangen:

- Kreditbetrag EUR 100.000,--
- Vertragslaufzeit 25 Jahre
- Rückzahlung in monatlichen Pauschalraten

Zu Grunde liegende Kunden- bzw. Objektparameter:

- Neubau (Wohnbaubank-Bedingungen)
- Kunde mit guter Bonität ohne KSV-Eintrag
- Beleihung max. 80 % (des Schätzwertes)
- keine Wohnbauförderung

Die Werte des Index entsprechen dem Durchschnitt der Konditionen von 12 überregionalen sowie regional tätigen Kreditinstituten. Die einzelnen Konditionen ergeben sich entweder aus tatsächlich abgewickelten Fällen oder aufgrund konkreter Anfragen bei den betreffenden Instituten.

Auf Quartalsbasis werden zwei Teilindizes ermittelt:

Fixzins 20 Jahre Euro Swap			
Datum	Zins (nominal)	Zins (effektiv)*	Monatsrate EUR
31.03.25	3,828 %	4,37 %	535,57
01.07.25	3,674 %	4,20 %	526,99
01.10.25	3,802 %	4,34 %	534,17
02.01.26	3,946 %	4,49 %	542,38
01.04.26	3,964 %	4,51 %	543,38
01.07.26	3,941 %	4,49 %	542,07

Variabel Euribor 3 Monate*			
Datum	Zins (nominal)	Zins (effektiv)*	Monatsrate EUR
31.03.25	3,505 %	4,02 %	517,58
01.07.25	3,088 %	3,58 %	494,77
01.10.25	3,142 %	3,64 %	497,69
02.01.26	3,156 %	3,65 %	498,45
01.04.26	3,181 %	3,68 %	499,82
01.07.26	3,400 %	3,91 %	511,78

*Die Effektivzinskalkulation erfolgt gemäß den Standardwerten des Infina-Kreditrechners unter www.infina.at