

Immobilienfinanzierung 2025

Wie Kunden in unruhigen Zeiten profitieren

von Christoph Kirchmair, Fachgruppen-Obmann Stellvertreter der Finanzdienstleister in der Wirtschaftskammer Tirol

Die vergangenen Monate haben gezeigt, wie stark sich Veränderungen am Zinsmarkt unmittelbar auf die Leistbarkeit von Wohnimmobilien auswirken. Aufgrund des starken Zinsanstiegs in den letzten zwei Jahren standen viele Kreditnehmer plötzlich vor nicht mehr tragbaren monatlichen Belastungen. Zugleich haben Inflationsausgleich und gestiegene Realeinkommen die Situation für Haushalte zuletzt etwas entspannt. Die Immobilienpreise sind dabei stabil geblieben, wobei in einigen Regionen Österreichs sogar Preisrückgänge bei Bestandsimmobilien zu beobachten waren.

Die gute Nachricht: Viele Kunden unterschätzen derzeit ihre Chancen, eine Finanzierung zu erhalten. Tatsächlich sind trotz verschärfter regulatorischer Anforderungen (Stichwort: nachhaltige Vergabestandards laut FMSG) attraktive Finanzierungsmöglichkeiten vorhanden. Zwar wurde die Kreditvergabe durch den Wegfall der KIM-Verordnung erleichtert, doch Banken orientieren sich weiter an klaren Standards: maximal 90 Prozent Beleihungsquote und maximal 40 Prozent Schuldendienstquote bei Finanzierungen. Rein variable Finanzierungen sind dabei auf dem Rückzug – im vierten Quartal 2024 sank ihr Anteil im Neugeschäft erstmals seit Langem unter die 20 Prozent-Marke.



Christoph KIRCHMAIR, FGO-StV FG Finanzdienstleister Wirtschaftskammer Tirol, Fachverbandsausschussmitglied Fachverband Finanzdienstleister WKÖ

Was bedeutet das konkret für Immobilienkäufer? Gerade jetzt bieten langfristige Fixzinsbindungen eine attraktive und sichere Lösung. Zwar scheinen variable Kredite angesichts potenziell sinkender Zinsen kurzfristig interessant, doch langfristig empfiehlt sich eine Fixzinsbindung, um sich gegen künftig mögliche Zinschwankungen abzusichern. Zudem besteht in Österreich die Möglichkeit, einen vereinbarten Fixzinssatz nachzuverhandeln oder bei stark sinkenden Zinsen eine Umschuldung vorzunehmen. Eine vorzeitige

Rückzahlung ist jederzeit gegen eine Pönale von maximal 1 Prozent der offenen Kreditsumme möglich.

Insgesamt beobachten wir in den Fachgruppen der Finanzdienstleister ein zunehmendes Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt. Aktuelle Zahlen zeigen, dass die Anzahl der Baugenehmigungen stark gesunken ist und somit in den kommenden Jahren deutlich weniger Neubauten entstehen werden. Mittelfristig dürfte diese Entwicklung zu einer höheren Nachfrage und steigenden Preisen, insbesondere in urbanen Regionen, führen.

Dies bestätigen auch Erhebungen unabhängiger Experten, wie etwa des Kreditvermittlers Infina, der im Jahr 2024 über 1,1 Milliarden Euro an Immobilienfinanzierungen vermittelt hat und über repräsentative sowie aussagekräftige Marktdaten verfügt. Gerade in unruhigen Zeiten ist ein umfassender Marktüberblick entscheidend, um ein individuell passendes Finanzierungsmodell sowie die ideale Bank zu finden. Immobilienkäufer haben weiterhin attraktive Chancen, vorausgesetzt, sie setzen auf eine solide Finanzierung mit langfristiger Zinssicherheit. Persönliche Beratung und maßgeschneiderte Lösungen sorgen gerade jetzt für langfristige finanzielle Stabilität.