

21.10.2025 | Sachwerte

Broker: Immobilienkredite werden wieder teurer

Der Infina Kredit Index (IKI) zeigt, dass variable Zinsen und Fixzinsen wieder steigen. Der langfristige Zinstrend deutet zudem auf eine weitere Verteuerung mittel- bis langfristiger Fixzinssätze hin.



Christoph Kirchmair, Infina: "Frankreichs Ratingabstufung, hohe öffentliche Ausgaben in Europa und globale Kapitalmarktrisiken mit steigenden Renditen für US- und japanische Staatsanleihen sprechen für einen weiteren Anstieg der langfristigen Zinsen."

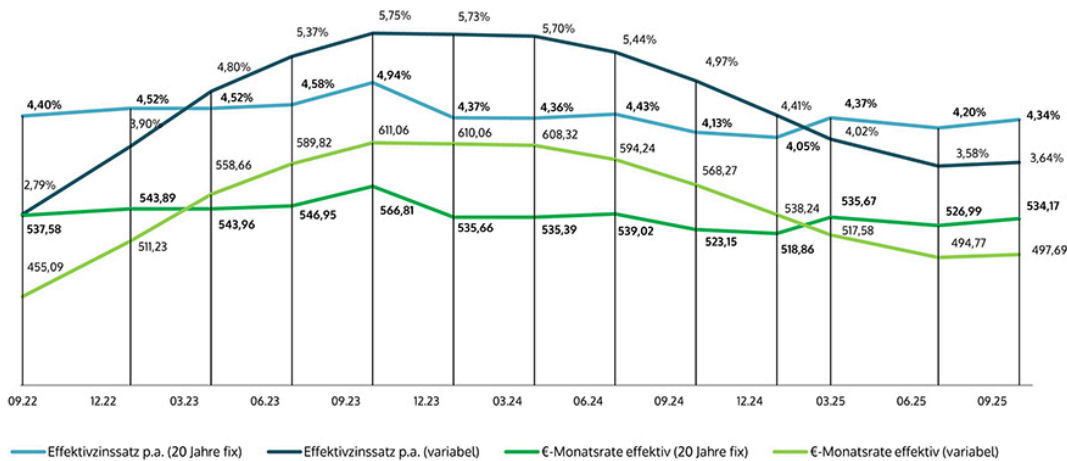
© Marlene Fröhlich / FONDS professionell

Im Sommer 2022 war der Schock, den die EZB mit der Zinswende auslöste, groß. Seit Juni 2024 hoffen Immobilienbranche und Kaufinteressenten wieder auf günstigere Finanzierungen. Schließlich senkte die EZB den Hauptrefinanzierungssatz in acht Schritten von 4,50 auf aktuell 2,15 Prozent. Allerdings lässt der Rückenwind für Immobilienkredite nach, berichtet Österreichs größter Kreditbroker Infina: "Steigende Staatsausgaben, höhere Renditen an den Kapitalmärkten und zunehmende Risikoaufschläge im Euroraum sprechen bis Ende 2027 für einen Anstieg der langfristigen Zinsen."

Im dritten Quartal 2025 sind nach Infina-Angaben erstmals seit zwei Jahren die Nominalzinsen für variabel verzinste Kredite gestiegen. Im Einklang mit dem leichten Anstieg des Drei-Monats-Euribors erhöhten sich die variablen Kreditzinsen laut Infina Kredit Index (IKI) vom 1. Juli bis zum 1. Oktober 2025 um 5,4 Basispunkte auf 3,142 Prozent. Die Finanzierungsplattform hält einen weiteren Anstieg bis Ende 2027 auf 3,40 bis 3,50 Prozent für wahrscheinlich.

Benchmark für Wohnkredit-Kosten

Infina Kredit Index (IKI)



INFINA

21.010.2025

Quelle: Infina

Finanzierungskosten nehmen wieder zu

Parallel dazu verteuerten sich auch Fixzinskredite, was sich bereits im Frühjahr abgezeichnet hat: Bei einer zehnjährigen Festschreibung berechnen Banken aktuell durchschnittlich 3,568 Prozent, das sind 6,3 Basispunkte mehr als im Vorquartal. Bei einer 20-jährigen Zinsbindung beträgt der Anstieg sogar 12,8 Basispunkte auf durchschnittlich 3,802 Prozent. Seit Jahresbeginn haben sich 20-jährige Fixzinskredite bereits um 27,4 Basispunkte verteuert. Die aktuelle Konditionsbandbreite ist mit 3,70 bis 3,90 Prozent relativ eng. Durch die jüngsten Entwicklungen hat die Differenz zwischen variablen und fixen Zinssätzen zugenommen.

Infina-Chef Christoph Kirchmair befürchtet, dass im gegenwärtigen makroökonomischen Umfeld die Fixzinsen mit 20 Jahren Laufzeit in den nächsten beiden Jahren auf bis zu 4,70 Prozent steigen. "Frankreichs Ratingabstufung, hohe öffentliche Ausgaben in Europa und globale Kapitalmarktrisiken mit steigenden Renditen für US- und japanische Staatsanleihen sprechen für einen weiteren Anstieg der langfristigen Zinsen", meint er. Hinzu komme, dass österreichische Banken den bisherigen Anstieg der Euro-Swapsätze seit April noch nicht vollständig an Neukunden weitergegeben hätten. Gründe dafür seien der starke Wettbewerb zwischen den Kreditinstituten und der Nachholbedarf bei der Vergabe gut besicherter Wohnbaukredite. (ae)