

FOLGEN SIE UNS AUF:   IMMO
UNITED
Ihre Grundbuchexperten

IHRE GRUNDBUCHEXPERTEN

ImmoFakten

Infina Kredit Index: Wohnbaukredite wurden teurer

Fixzinskredite mit 20 Jahren Zinsbindung könnten sich bis Ende 2027 auf bis zu 4,70 % verteuern.

**Michael Neubauer**

21. Oct 2025 / vor einem Tag

IMMO FAKTEN

IMMO
FOKUS

4,7 %

Fixzinskredite mit 20 Jahren Zinsbindung könnten sich bis Ende 2027 auf bis zu 4,70 % verteuern.

Key Facts

- Fixzinsen vor dem Anstieg: Mittel- bis langfristige Fixzinssätze sind durch steigende Kapitalmarkttrenditen und schwindende Spreads im Aufwind
- EZB-Leitzins in Wartestellung: Forward-Kurven deuten auf Zinstief 2026, erste Leitzinserhöhung erst 2027 erwartet
- Zinskurve wird steiler: Differenz zwischen variablen und fixen Zinssätzen nimmt zu
- Neubau fehlt als Gegengewicht: Angebotsengpässe treiben mittelfristig die Immobilienpreise
- Mietpreisbremse derzeit mit begrenzter Wirkung: Moderate Inflation und fehlende Reallohnzuwächse schränken den Effekt ein

„Die Inflation im Euroraum hat sich im dritten Quartal 2025 auf einem moderaten Niveau von im Schnitt etwas über zwei Prozent stabilisiert. Die EZB steht jedoch vor einer komplexen Situation: Ein umfangreicher EU-Investitionsplan und steigende Rüstungsausgaben der NATO-Staaten dürften das Wirtschaftswachstum ankurbeln, während Handelskonflikte und geopolitische Risiken für Unsicherheit sorgen. Diese Faktoren werden die kommenden Leitzinsentscheidungen maßgeblich beeinflussen. Mit einer deutlichen Zinssenkung der EZB ist in den kommenden Monaten nicht zu rechnen. In diesem Umfeld bieten mittel- bis langfristige Fixzinssätze bei Wohnkrediten Kreditnehmern ein hohes Maß an Planungssicherheit.“

—Christoph Kirchmair, Geschäftsführer INFINA Credit Broker

Der Rückenwind für Immobilienkredite lässt nach

Der Rückgang der Inflation im Euroraum sorgt derzeit noch für Rückenwind am Wohnkreditmarkt. Fixzinskredite bleiben trotz einer steiler werdenden Zinskurve vergleichsweise günstig. Der anhaltend starke Wettbewerb unter den Banken und die verstärkte Vergabe sicherer Wohnbaukredite wirken dabei preisdämpfend. Doch dieser Vorteil dürfte nicht von Dauer sein. Steigende Staatsausgaben, höhere Renditen an den Kapitalmärkten und zunehmende Risikoaufschläge im Euroraum sprechen bis Ende 2027 für einen Anstieg der langfristigen Zinsen.

Begrenzte Inflationsrisiken in Europa

Die Konjunktur im Euroraum zieht leicht an, getragen von Investitionsimpulsen aus Deutschland. Trotz anhaltend hoher Kerninflation bleibt die Teuerung insgesamt.

Die Wirtschaft im Euroraum befindet sich auf einem moderaten Wachstumspfad, der sich im September durch positive Impulse aus Deutschland weiter verstärkt. Der von S&P Global veröffentlichte HCOB Composite PMI® stieg auf ein 16-Monats-Hoch und signalisiert eine leichte Belebung der Konjunktur.

Laut einer vorläufigen Schätzung von Eurostat erhöhte sich die Inflationsrate im Euroraum im September leicht von 2,0 auf 2,2 Prozent, ein Effekt, der vor allem auf eine Verringerung des Rückgangs der Energiepreise zurückzuführen ist. Die Kerninflation (ohne Energie, Nahrungsmittel, Alkohol und Tabak) verharrt hingegen bereits seit fünf Monaten stabil bei 2,3 %. Insgesamt scheint das Inflationsziel der EZB von zwei Prozent mittelfristig erreichbar. In ihrer September-Prognose passten die Volkswirte des Eurosystems ihre Inflationsprognose für 2025 auf 2,1 bzw. für das Jahr 2026 auf 1,7 % an.

EZB-Leitzins bleibt vorerst auf Seitwärtskurs

Nach acht Leitzinssenkungen bis Mitte 2025 signalisiert der Kapitalmarkt ein nahendes Zinstief. Laut aktuellen Forward-Kurven dürfte die Europäische Zentralbank ihren Zinssenkungszyklus spätestens 2026 beenden. Eine erste Anhebung wird erst ab Ende 2027 erwartet. Variable Kreditzinsen könnten dann leicht über dem aktuellen Niveau liegen.

Bis zur jüngsten Leitzinssenkung am 5. Juni 2025 hatte der 3-Monats-Euribor die bevorstehenden Schritte der EZB regelmäßig im Vorfeld eingepreist. Seither bewegt sich der Geldmarktzins seitwärts, mit einer leicht steigenden Tendenz. Zwischen dem 5. Juni und 6. Oktober 2025 legte der 3-Monats-Euribor von 1,954 % auf 2,026 % zu.

Der neue österreichische Notenbankchef Martin Kocher sieht kaum noch Spielraum für weitere Zinssenkungen der EZB. Auch EZB-Präsidentin Christine Lagarde sieht das aktuelle Leitzinsniveau, mit einem Einlagenzins von 2,00 % und einem Hauptrefinanzierungssatz von 2,15 % als angemessen an.

Wie es bei den Geldmarktzinsen weitergehen könnte, zeigt ein Blick auf die Forward-Rates des 3-Monats-Euribor (Stand: 06.10.2025). Gemäß den Markterwartungen dürfte der 3-Monats-Euribor im zweiten Quartal 2026 mit rund 1,97 % seinen Tiefpunkt erreichen und einen Boden ausbilden. Danach deutet sich eine allmähliche Trendwende an: Bis Ende 2027 wird ein Anstieg auf etwa 2,23 % erwartet. Eine erste Leitzinsanhebung wäre im Laufe der zweiten Jahreshälfte 2027 plausibel.

Bis Ende 2027 dürfte dann der Einlagenzins bei 2,25 % und der Hauptrefinanzierungssatz bei 2,40 % liegen. Für den 3-Monats-Euribor zeichnet sich ein Niveau von rund 2,30 % ab, was inklusive eines üblichen Aufschlags variable Kreditzinsen von 3,40 bis 3,50 % bedeuten würde (aktuell: 3,14 %).

Infina Kredit Index: Wohnbaukredite wurden teurer

Nach zwei Jahren sinkender Kreditzinsen zogen die variablen Zinsen im dritten Quartal 2025 erstmals wieder leicht an. Fixzinskredite verteuerten sich im Zuge der steiler werdenden Zinskurve etwas stärker.

Erstmals seit zwei Jahren sind die Nominalzinsen für variabel verzinste Kredite gestiegen. Im Einklang mit dem leichten Anstieg des 3-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 %.

Parallel dazu verteuerten sich auch Fixzinskredite, getrieben von der zunehmend steilen Zinskurve. Für einen zehnjährigen Fixzinskredit berechnen Banken durchschnittlich aktuell 3,568 %, das sind 6,3 Basispunkte mehr als im Vorquartal. Bei einer 20-jährigen Zinsbindung beträgt der Anstieg sogar 12,8 Basispunkte, womit der Durchschnittszins nun bei 3,802 % liegt.

Seit Jahresbeginn haben sich 20-jährige Fixzinskredite bereits um 27,4 Basispunkte verteuert. Die aktuelle Konditionsbandbreite liegt mit 3,70 bis 3,90 % vergleichsweise eng. Für einen Fixzinskredit über 200.000 Euro mit 20 Jahren Zinsbindung und 25 Jahren Laufzeit erhöhte sich die effektive Monatsrate um 30,62 Euro, von 1.037,72 auf 1.068,34 Euro. Bei einem vergleichbaren variabel verzinsten Kredit sank die Monatsrate im selben Zeitraum hingegen um 81,10 Euro (minus 0,732 Prozentpunkte beim Nominalzins seit Jahresbeginn).

Diese Entwicklung verdeutlicht die steiler werdende Zinskurve, die sich unmittelbar auf die Konditionsstruktur des IKI auswirkt: War die Zinskurve zu Jahresbeginn noch invers, kam es nach einer Normalisierung im ersten Quartal zu einer zunehmenden Versteilerung der Zinskurve.

Kapitalmärkte und Spreads werden Fixzinsen verteuern

Frankreichs Ratingabstufung, hohe öffentliche Ausgaben in Europa und globale Kapitalmarktrisiken sprechen für einen weiteren Anstieg der langfristigen Zinsen.

Fixzinskredite mit 20 Jahren Zinsbindung könnten sich bis Ende 2027 auf bis zu 4,70 % verteuern.

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 Jänner 2026 veröffentlicht.