

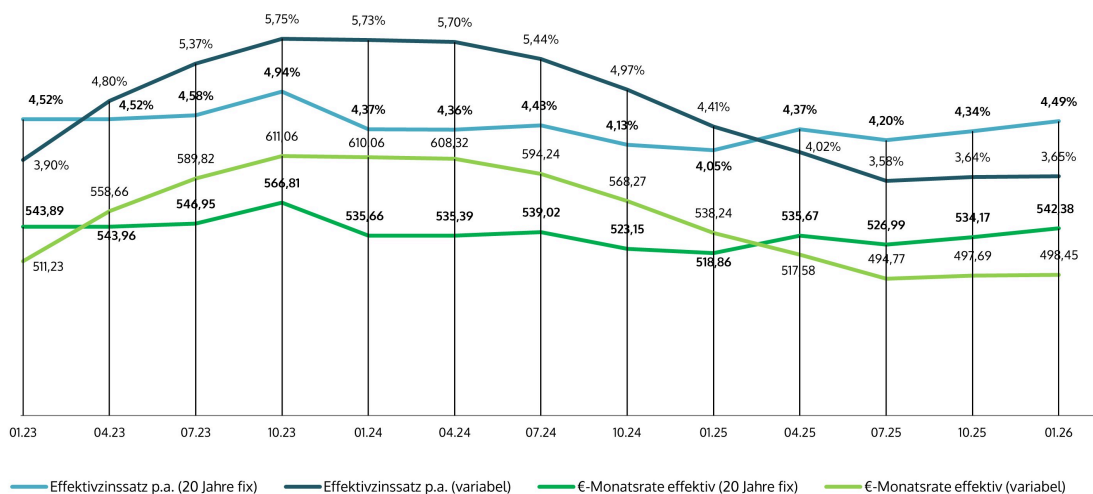
Zinspause der EZB, Kredite und Wohnen dennoch teurer

vor 4 Tagen | 3 Minuten

Trends / Infos

Benchmark für Wohnkredit-Kosten

Infina Kredit Index (IKI)



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

Key Facts:

- **Finanzieren wird anspruchsvoller:** Geopolitische Spannungen und steigende Staatsausgaben treiben die langfristigen Finanzierungskosten an.
- **Inflation nahe dem Ziel, aber Risiken bleiben:** Dienstleistungsinflation bremst rascheren Rückgang.
- **EZB-Leitzinserhöhung nach aktueller Zinspause im Visier:** Märkte preisen erste Anhebung für 2027 ein, Zinssenkungen 2026 unwahrscheinlich.
- **Steilere Zinskurve verteuert Fixzinskredite:** Langfristige Bindungen ziehen an, während variable Zinsen günstiger wurden.
Globaler Kapitalwettbewerb stützt hohes Zinsniveau: Hoher Finanzierungsbedarf der Staaten hält Renditen unter Aufwärtsdruck.
- **Kräftiges Plus bei privater Wohnbaufinanzierung:** Nachholeffekte und Förderungen sorgen für deutlichen Anstieg beim Kreditvolumen.
- **Rückläufige Neubauleistung verschärft Preisdruck:** Einbruch bei Fertigstellungen trifft auf stabile Nachfrage und treibt Immobilienpreise. Obwohl sich die Inflationsraten im Euroraum im Jahresvergleich auf einem moderateren Niveau eingependelt haben, erweist sich die aktuelle EZB-Politik als optische Täuschung bei Wohnbaukrediten, da geopolitische Spannungen und steigende Staatsausgaben die langfristigen Finanzierungskosten bereits heute antreiben. Im Euroraum hat sich die Inflationsdynamik im vierten Quartal 2025 nochmals leicht beschleunigt, was weitere Zinssenkungen durch die Europäische Zentralbank im laufenden Jahr zunehmend unwahrscheinlich macht. An den Finanzmärkten wird für den Euroraum bereits ab 2027 eine erste Leitzinsanhebung eingepreist, während die US-Notenbank Fed ihren Zinssenkungszyklus noch fortsetzen dürfte – eine geldpolitische Divergenz, die zusätzlich Bewegung in die Märkte bringt.

Auch bei langfristigen Wohnkreditzinsen nimmt die Volatilität deutlich zu, da die Banken die Konditionen für neue Fixzinsfinanzierungen aufgrund der gestiegenen Kapitalmarktzinsen bereits sukzessive anheben. Da diese Anpassungen noch nicht im vollen Ausmaß der Refinanzierungskosten erfolgt sind, bleibt weiteres Verteuerungspotenzial für Kreditnehmer bestehen. Parallel dazu setzt sich die Stabilisierung am Immobilienmarkt fort, wobei der anhaltende Mangel an neuem Wohnraum die Preise stützt und die Mieten weiter nach oben treibt. In Summe führt dies dazu, dass Wohnen teurer und die Finanzierung des Eigenheims für die Haushalte deutlich anspruchsvoller wird.

Inflation nahe dem Ziel, aber Risiken bleiben

Der Euroraum verzeichnete 2025 ein moderates Wirtschaftswachstum, während sich die Inflationsrate dem Zielwert der Europäischen Zentralbank annäherte. Trotz der anhaltenden Schwäche in der Industrie verbesserten sich die Erwartungen deutlich. Der Rückgang der Teuerung wurde primär durch die hartnäckige Dienstleistungsinflation gebremst, wobei das Inflationsumfeld aufgrund geopolitischer Risiken auch zum Jahresbeginn 2026 fragil bleibt.

EZB-Leitzinserhöhung nach aktueller Zinspause im Visier

Nach acht Zinssenkungen bis Mitte 2025 markiert das Zinsniveau im Euroraum eine deutliche Bodenbildung, womit weitere Senkungsschritte für das laufende Jahr 2026 als wenig wahrscheinlich gelten. Da die Märkte ab 2027 bereits wieder mit steigenden Leitzinsen rechnen, verzeichnet auch der Geldmarkt erste Tendenzen für eine Trendwende. Diese Entwicklung untermauert die Erwartung der Experten, dass auf die aktuelle Ruhephase die nächste Leitzinserhöhung folgen wird.

Infina Kredit Index: Steilere Zinskurve verteuert Fixzinskredite

Im Jahr 2025 entwickelten sich die Zinssätze für variable und fix verzinste Wohnbaukredite gegenläufig. Während variable Kredite günstiger wurden, verteuerten sich langfristige Fixzinsbindungen. Ursache für diese Divergenz ist die zunehmende Steilheit der Zinskurve, die nach einer Normalisierung nun einen Aufwärtstrend bei längeren Laufzeiten markiert.

Kräftiges Plus bei privater Wohnbaufinanzierung

Steigende Einkommen, attraktive Förderungen und ausgeprägte Nachholeffekte haben im Jahr 2025 zu einer deutlichen Belebung der privaten Wohnbaufinanzierung geführt. Trotz einer in der Praxis weiterhin restriktiven Kreditvergabe legten Nachfrage und Volumen spürbar zu, wobei für das laufende Jahr 2026 bei stabilen Rahmenbedingungen ein moderates Wachstum prognostiziert wird.

Rückläufige Neubauleistung und neue Kapitalpuffer verschärfen Preisdruck

Der Einbruch bei den fertiggestellten Neubauwohnungen bei gleichzeitig stabiler Nachfrage entwickelt sich zum maßgeblichen Preistreiber am Wohnimmobilienmarkt. Da sich das Interesse der Käufer verstärkt auf Bestandsimmobilien verlagert, ziehen auch dort die Preise an. Für das Jahr 2026 zeichnet sich im Neubau ein mittlerer bis höherer einstelliger Preisanstieg ab, während zusätzliche regulatorische Anforderungen die Finanzierung von Bauprojekten erschweren.

Fazit und Ausblick

Die Konjunktur- und Inflationsaussichten im Euroraum haben sich zu Beginn des Jahres 2026 stabilisiert. Weitere Zinssenkungen seitens der EZB gelten für das laufende Jahr als wenig wahrscheinlich, während die Inflationsrisiken zuletzt wieder leicht zugenommen haben. Da erste Leitzinsanhebungen am Markt bereits für das Jahr 2027 eingepreist werden, markiert die aktuelle Phase eine entscheidende Weichenstellung für die künftige Finanzierungsplanung.