

GEWINN



Die variablen Zinsen sollten in diesem Jahr noch tief bleiben, doch die Fixzinsen steigen bereits seit einigen Monaten an. © flyingv43 – GettyImages.com

Immobilienkredite

Günstiger wird's nicht mehr!

Ob bei den variablen Zinsen, die wohl ab 2027 wieder stiegen werden, oder bei den Fixzinsen, die bereits im Steigen begriffen sind, aber auch bei den Immobilien selbst, die sich schon wieder verteuern: Jetzt wäre ein günstiger Finanzierungszeitpunkt, denn günstiger wird es wohl nicht mehr, wie der neueste Infina-Kreditindex analysiert.

Von Susanne Kowatsch

02.02.2026

„Die Inflation im Euroraum hat sich im vierten Quartal 2025 auf einem moderaten Niveau von etwas über zwei Prozent stabilisiert. Die Europäische Zentralbank steht jedoch vor einer komplexen Situation. Ein umfangreicher EU-Investitionsplan und steigende Rüstungsausgaben der NATO-Staaten dürften das Wirtschaftswachstum stützen, während neue geopolitische Risiken für Unsicherheit sorgen. Diese Faktoren werden die kommenden Leitzinsentscheidungen maßgeblich beeinflussen“, analysiert Christoph Kirchmair, Geschäftsführer der INFINA Credit Broker GmbH.

Variable Zinsen: 3,156 Prozent im Schnitt

Der neueste Infina-Kreditindex (IKI) zum letzten Quartal 2025 zeigt, dass die variablen Kreditzinsen zwischen Anfang Jänner 2025 und Anfang Jänner 2026 im Schnitt von 3,874 Prozent Nominalverzinsung auf 3,156 Prozent zurückgegangen sind, die Effektivverzinsung (dh. inklusive aller Nebenkosten) von 4,41 Prozent auf 3,65 Prozent. Das zeigt die neueste Ausgabe des vierteljährlich von Infina erhobenen Infina-Kreditindex (kurz IKI), für den die Daten von zwölf regionalen und überregionalen Kreditinstituten erhoben werden.

Fixzinsen werden teurer

Ganz anders erweist sich aktuell aber die Lage bei den Fixzinsen: „Hier wird die Zinskurve zunehmend steiler, was vor allem langfristige Fixzinsbindungen verteuert“, erklärt Kirchmair. Das zeigt auch der neueste IKI: Von Anfang 2025 bis Anfang 2026 verteuerte sich der Nominalzins auf 20-jährige Fixzinskredite im Marktdurchschnitt von 3,528 Prozent auf 3,946 Prozent. Effektiv, also inklusive Nebenkosten zahlt jemand, der im Jänner 2026 einen 20-jährigen Fixzinskredit abgeschlossen hat, im Schnitt 4,49 Prozent an Zinsen, was eine Monatsrate von 542 Euro ausmacht (angenommener Kreditbetrag 100.000 Euro, Gesamtlaufzeit 25 Jahre).

Hätte der gleiche Kunde bereits vor einem Jahr, im Jänner 2025, den gleichen Fixzinskredit aufgenommen, würde seine Effektivverzinsung dagegen nur 4,05 Prozent betragen, und er würde bis heute eine monatliche Kreditrate von lediglich 519 Euro bezahlen.

Wie geht's weiter?

Die Märkte rechnen aktuell ab 2027 wieder mit steigenden Leitzinsen. Für variable Wohnbaukredite bedeutet das, dass mittelfristig mit einer höheren Belastung zu rechnen ist. Bei einem prognostizierten Euribor-Niveau von bis zu 2,4 Prozent bis Ende 2027 könnten sich so variable Zinssätze von durchschnittlich rund 3,65 Prozent ergeben. Also um rund 0,5 Prozent mehr als im Moment. Und wie sieht es bei den Fixzinsen aus, geht's hier noch weiter nach oben? – Laut neuestem Infina-Bericht ist kurz- bis mittelfristig ein weiterer Aufwärtsdruck am langen Ende der Zinskurve in Europa, den USA und Japan plausibel.

Bei einem 20-jährigen Fixzinssatz rechnet Infina bei einem künftigen Swapsatz von bis zu 3,60 Prozent (aktuell: ca. 3,20 Prozent) und entsprechenden Bankaufschlägen mit einer voraussichtlichen Zinsbandbreite von etwa 4,30 bis 4,70 Prozent.

Eines scheint also relativ sicher: In den kommenden Jahren ist mit erhöhten längerfristigen Fixzinsen zu rechnen. Tipp daher: Wer einen Fixzinskredit sucht, sollte möglichst rasch fündig werden!

Trends für 2026

„Für das Jahr 2026 fungieren ein neutrales Leitzinsniveau, anhaltend solide Lohnrunden sowie wieder anziehende Wohnimmobilienpreise als zentrale Markttreiber“, analysiert Infina-Geschäftsführer Christoph Kirchmair.

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.

Lesetipp: Den gesamten, ungekürzten Bericht zur aktuellen Lage auf den Kreditmärkten finden Sie im neuesten Infina Kredit Index (IKI) hier als Download.