

## Vier Wände auf Kredit

Thema

Dieser Artikel beginnt mit einer guten Nachricht. Nach Jahren der Diskussion darüber, dass Menschen keine Immobilienkredite mehr bekommen, wächst der Markt wieder. 2025 wurden Immo-Kredite für 17 Milliarden Euro vergeben, gegenüber elf Milliarden im Vorjahr. Das ist gut für die Baubranche, die Politik und natürlich auch für die Kreditnehmer selbst. Schließlich ist die eigene Immobilie für viele Menschen noch immer ein Teil ihres Lebensplans. Aber es wäre verfrüht, die Debatte um die Leistbarkeit von Wohneigentum an den Nagel zu hängen.

Die Diskussion darum, wer sich noch Immobilien kaufen kann, ob es die Generation(en) vorher leichter hatten dabei, das ist alles nicht neu. Zuletzt schwirrte es stark gegen Ende der Zehnerjahre herum („Ok, Boomer“). Die vergangenen Jahre haben den Immobilienmarkt nochmal ordentlich durchgeschüttelt, mit Zinssteigerungen, Inflation und (mittlerweile entschärften) Kreditverordnungen. Hat das etwas verändert? Wie sieht es Anfang 2026 aus mit der Leistbarkeit von Immobilien?

Man muss den großen Sprung im Volumen der Immobilienkredite ein bisschen relativieren. Ein großer Teil sind Nachholeffekte, in den Jahren davor war die Kreditvergabe deutlich zurückgegangen. Aber immerhin, es passiert was. „Die Leistbarkeit von Wohneigentum hat sich zuletzt merklich verbessert, was im Wesentlichen auf stagnierende Immobilienpreise und deutliche Einkommenszuwächse zurückzuführen ist“, sagt Christoph Kirchmair, Geschäftsführer beim Wohnbaukreditvermittler Infina. Viele Haushalte würden sich dadurch bei der monatlichen Kreditbelastung wieder in einem Bereich befinden, der eine solide Finanzierung ermögliche. Gerade jetzt sei ein gutes Fenster, sagt Kirchmair. „Die Kombination aus moderaten Zinsen und der noch bis Ende Juni geltenden Gebührenbefreiung bietet ein klares Chancenfenster.“ Im zweiten Halbjahr könnte die Inflation wieder anziehen, auch aufgrund der geopolitischen Unsicherheiten.

### Nicht nur die Preise

Wichtig bei der Debatte um „Leistbarkeit“ von Immobilien ist, dass es eben nicht reicht, einfach nur auf Preise zu schauen. Es ist immer eine komplizierte Gemengelage aus Zinsniveau, Immobilienpreisen, Einkommen und langfristigen ökonomischen Aussichten. Und da schaut es ein wenig besser aus als vor einigen Jahren, auch aufgrund der Tatsache, dass die Preise – vor allem außerhalb Wiens – nach den Boom-Jahren stagnierten oder sogar zurückgingen. Laut Raiffeisen Immobilien zahlte man 2025 für ein durchschnittliches Einfamilienhaus 7,5 Jahresnettoeinkommen, 2022 waren es noch 10,5 Jahresnettoeinkommen.

Wie sehr sich die Situation bei der Kreditvergabe verändert hat, zeigt eine Zahl. Vor fünf Jahren zahlten Wohnkreditnehmer in Österreich im Schnitt einen nominalen Zinssatz von 1,18 Prozent. Zwischen 2021 und Mitte 2023 stieg der Satz dann auf 4,17 Prozent (aktuell sind es um die 3,4 Prozent). „Wir erleben derzeit, dass die Niedrigzinsphase für den aktuellen Planungszyklus der Vergangenheit angehört und einer neuen ökonomischen Realität Platz macht“, sagt Kirchmair. Günstiger wird es in naher Zukunft wahrscheinlich nicht mehr, zumindest ist eine Wette darauf sehr riskant. Im vergangenen Jahr wurden vor allem die Kredite mit einer fixen Verzinsung teurer. Diese orientieren sich an langfristigen Zinserwartungen, die sind also eher hoch.

Die Frage ist vermutlich weniger, ob sich Menschen in Österreich Immobilien leisten können, und mehr, wer das kann. Das hängt von der Lage ab (vor allem die Städte sind ein Problem), aber auch von der ökonomischen Sicherheit.

## Realitäts-Drift

Und da gehen die Realitäten langsam auseinander. Während die Realeinkommen von ganzjährig beschäftigten Angestellten wachsen, stagnieren sie bei Menschen, die prekärer und nicht durchgängig beschäftigt sind.

Stellen wir uns (Situation 1) ein junges Paar auf dem Land vor, das irgendwo in der Gegend rund um Bruck an der Mur gerne ein Haus bauen würde. Das ist teurer geworden. Laut Baupreisindex der Statistik Austria sind die Preise im Hochbau seit 2021 um knapp ein Drittel gestiegen. Die Kosten für einen Bau variieren logischerweise mit der Ausstattung, aber als Faustregel muss man außerhalb von Westösterreich mindestens mit 2500 Euro pro Quadratmeter (ohne Grundstück und Finanzierungskosten) rechnen. Bei einem klassischen 130-Quadratmeter-Haus sind wir mit Grundstück und einem kleinen Puffer schnell bei Gesamtkosten von 400.000 Euro und mehr. Man kann sich vorstellen, wie stark schon Dinge wie ein geschenktes Baugrundstück diese Gleichung verändern. Das gibt dann eben auch Handlungsmöglichkeiten: Muss ich mir nur 250.000 statt 350.000 Euro leihen, ist es möglich, dass mich der Kredit – bei entsprechend hoher Tilgung und kurzer Laufzeit – am Ende nur halb so viel kostet.

Komme ich der Stadt näher, wird das alles logischerweise teurer. Stellen wir uns (Situation 2) ein Paar Anfang 30 vor. Sie arbeiten in Wien, ein Kind ist am Weg und sie würden gerne im Speckgürtel ein Haus kaufen. Das ist finanziell anspruchsvoll: Die Preise im Umkreis von 45 Minuten um Wien herum sind explodiert. Unter 650.000 Euro für ein Haus wird es, zumindest wenn es keinen Renovierungsbedarf hat, schwierig. Mit dem entsprechenden Doppelgehalt sind Monatsraten von 2000 Euro schon machbar. Aber dieses Einkommen braucht es dann, neben dem Eigenkapital, eben auch.

Nehmen wir als Letztes (Situation 3) noch einen Single in der Stadt. Er verdient gut und überlegt sich irgendwann, ob es nicht sinnvoller wäre, einen Kredit abzubezahlen, statt monatlich Miete zu überweisen. Emotional ist das verständlich. Bei Immobilienpreisen wie in Wien oder Graz sollte man aber dreimal überlegen, ob das finanziell sinnvoll ist. Bei einer 60-Quadratmeter-Wohnung in Penzing bin ich schnell beim Preis eines Hauses auf dem Land. Immobilien sind eine gute Möglichkeit, Vermögen aufzubauen, aber sie sind nicht auf magische Weise besser als alles andere. Geld, das ich mir bei der Miete im Vergleich zur Kreditrate spare, kann ich über Jahrzehnte anlegen, das muss man sich einfach durchrechnen.

### **Möglich, aber ...**

Was diese Beispiele zeigen: Immobilienkauf ist weiterhin möglich, wenn man als Haushalt ein stabiles Einkommen (im besten Fall zwei) mitbringt. Allerdings wird das Eigenkapital immer mehr zum Flaschenhals. In der Praxis lasse sich dieser Engpass oft durch eine Unterstützung aus dem familiären Umfeld erfolgreich überbrücken, sagt Kirchmair. Das heißt aber eben auch: Familiäre Unterstützungen, Schenkungen, Erbschaften, das ist alles wichtiger geworden für den Erwerb einer Immobilie.

Bei einem Pressetermin erzählte ein Vertreter von Raiffeisen unlängst, dass sich die Betreuung von Kunden im Bereich der Immobilienkredite verändert habe. Früher seien die Leute mit einem konkreten Objekt gekommen, das sie kaufen wollten. Heute kämen sie öfter, um mal zu bereden, was denn finanziell möglich sei. Ein Zugang, dem Experten viel abgewinnen können. „Für die nähere Zukunft spricht vieles dafür, dass Eigentum mit einer soliden Finanzierung erreichbar bleiben kann“, sagt Kirchmair. Die Entscheidung sollte allerdings nicht von kurzfristigen Markterwartungen, sondern von einer fundierten Planung getragen sein. „Es braucht ein realistisches Verständnis dafür, welcher Finanzierungsrahmen langfristig machbar ist.“