

14.04.2026 | Sachwerte

Österreichs Wohnkredite werden immer teurer, Leistbarkeit sinkt

Die Banken in Österreich haben die Zinsen für Immobilienkredite kräftig angehoben. Der Nahostkonflikt macht Leitzinserhöhungen immer wahrscheinlicher.



© H.Ko / stock.adobe.com

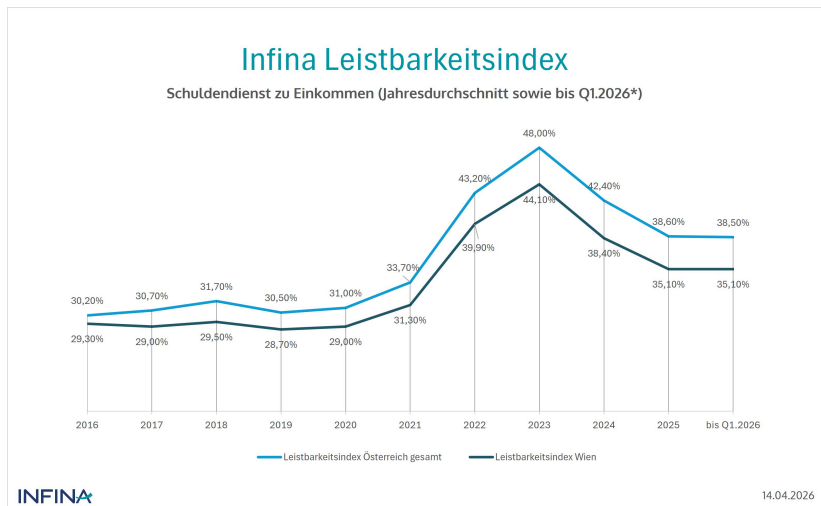
Die Kosten für Wohnkredite in Österreich sind in den vergangenen Quartalen stark angestiegen, zeigen neue Daten aus dem regelmäßigen Infina-Kreditindex. Von Häuslbauern mit guter Bonität, die einen 25 Jahre laufenden 100.000-Euro-Kredit mit 20 Jahren Zinsbindung aufnehmen wollen, verlangen die Banken momentan im Durchschnitt einen Nominalzins von 3,964 Prozent. Im Infina-Index ist das ein rund zweieinhalbjähriger Rekord; höher waren die Kosten für dieses standardisierte Fixzinsbeispiel zuletzt im Oktober 2023.

Hinter den immer teurer werdenden Bindungskosten steht die Erwartung der Banken, dass die Zentralbankzinsen bald ansteigen werden; der Markt geht von mehreren Erhöhungen bis Jahresende aus. Bei den variablen, an den Drei-Monats-Euribor gebundenen, Krediten liegt die Nominalverzinsung mit 3,181 Prozent hingegen noch sehr deutlich unter den Werten von 2023 und 2024, wo vier bis fünf Prozent üblich waren.

Häuslbauer abhängig vom Nahostkonflikt

Österreichs Kreditnehmerinnen und Kreditnehmer bleiben damit stark von der Entwicklung des Nahostkonflikts abhängig sowie von der Reaktion der Europäischen Zentralbank (EZB) auf die Situation: Wegen des Ende Februar begonnenen Kriegs der USA und Israels gegen den Iran haben sich die Öl- und Gaspreise stark verteuert, was die Inflation ankurbelt. Umgekehrt schwächt der Energiepreisschock die Konjunktur. Die EZB steht also einerseits unter dem Druck, die Zinsen zu erhöhen, um die Inflation zu bekämpfen, andererseits darf sie die Konjunktur damit nicht abwürgen.

Für die private Immobilienfinanzierung ist das Umfeld herausfordernd – die Leistbarkeit sinkt. "Die Phase, in der vergleichsweise günstige Finanzierungsbedingungen und wachsende Realeinkommen den Markt gleichzeitig stützten, dürfte vorerst vorbei sein", schreiben die Infina-Analysten. Steigende Zinsen treffen auf ein knappes Neubauangebot, weiter hohe Baukosten sowie Belastungen durch Energie-, Betriebs- und Instandhaltungskosten.



Quelle:Infina

Der Infina-Leistbarkeitsindex zeigt den Schuldendienst im Verhältnis zum Einkommen. Nach einem Höchststand 2023 gab es bis Ende 2025 eine Phase der Erleichterung; Wohneigentum wurde in diesem Zeitraum spürbar leistbarer. Inzwischen mehren sich jedoch die Anzeichen für eine Gegenbewegung.

2025 war das neu vergebene Wohnbaukreditvolumen an private Haushalte laut Infina um 47 Prozent auf 16,69 Milliarden Euro gestiegen. 2026 ist mit einer Seitwärtsbewegung zu rechnen. Der Markt ist damit weit entfernt vom Rekordjahr 2021, als das Neuvergabevolumen bei rund 25,7 Milliarden Euro lag. (eml)