

Wohnen | Investment | ImmoFakten

Infina Kredit Index Q2/2026: Geopolitik erhöht Zinsrisiken

Christoph Kirchmair: "Damit steigt auch die Wahrscheinlichkeit, dass geldpolitische Straffungsschritte früher notwendig werden."



Michael Neubauer

14. Apr 2026 / vor 7 Tagen

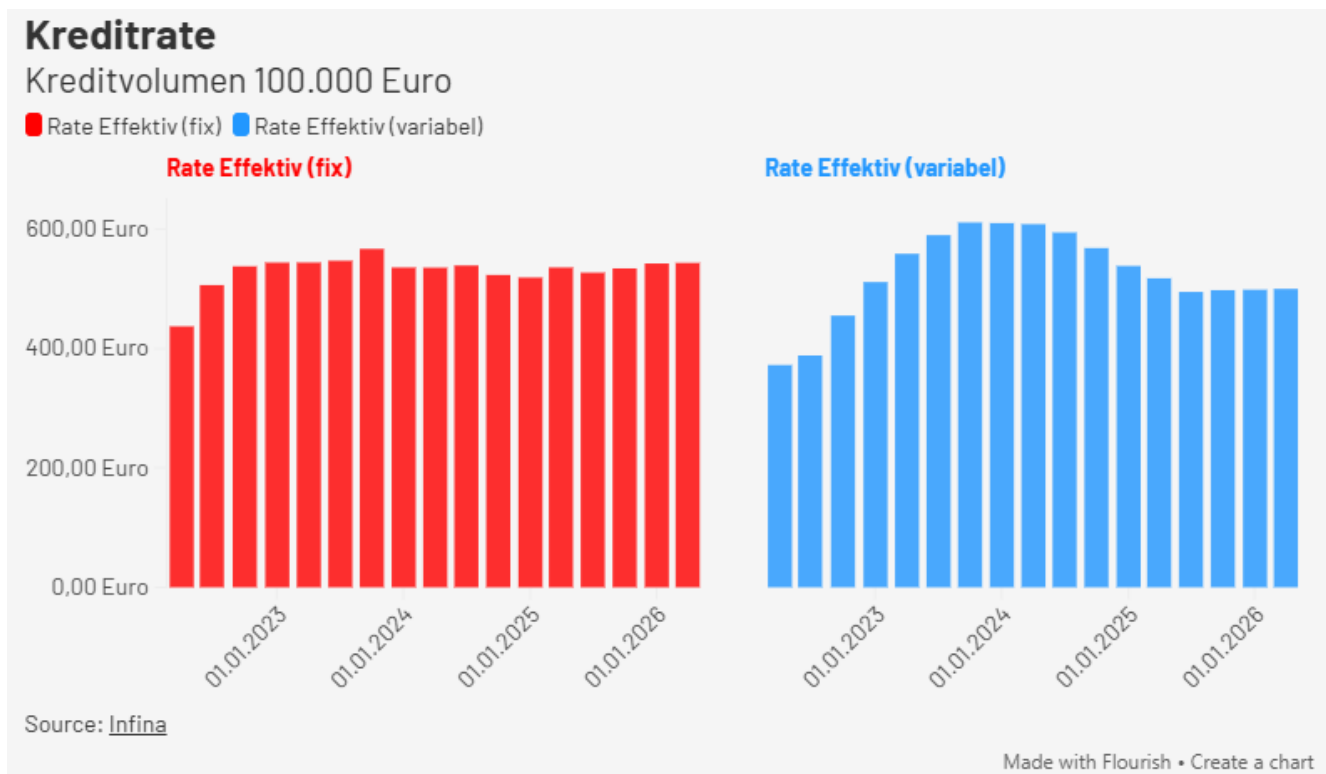


KIRCHMAIR, Christoph (Infina)

© Infina

Der von INFINA Credit Broker quartalsweise erhobene Infina Kredit Index (IKI) zeigt per 1. April 2026 einen Nominalzins von 3,964 Prozent (Effektivzins 4,51 %) für 20-jährige Fixzinskredite sowie 3,181 Prozent nominal (Effektivzins 3,68 %) für variabel verzinsten Kredite, jeweils bei einem Kreditbetrag von 100.000 Euro und 25 Jahren Laufzeit.

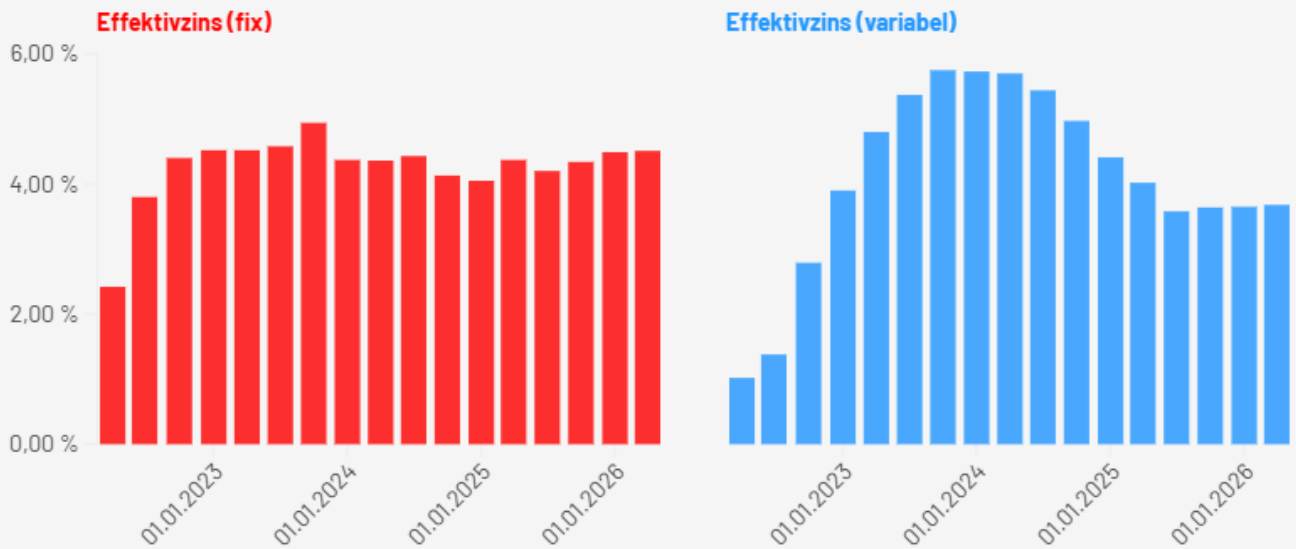
Treiber der aktuellen Zinsdynamik ist vor allem die geopolitische Lage: Der Nahostkonflikt hat Ölpreise und Inflationsrisiken spürbar erhöht. Die Eurostat-Schnellschätzung weist für März 2026 eine Gesamtinflation von 2,5 Prozent aus, während die EZB ihre Inflationsprognose für 2026 gegenüber Dezember von 1,9 auf 2,6 Prozent anhebte und die Wachstumserwartung von 1,2 auf 0,9 Prozent senkte. An den Geldmärkten werden auf Basis der Forward Rates vom 30. März 2026 bis Jahresende drei Leitzinsanhebungen eingepreist; der Zinsgipfel wird Mitte April 2026 bei rund 2,80 Prozent für Februar 2027 erwartet.



Kreditzinsen

Fixzinskredit 20 Jahre - Variabel verzinst 3-Mo-Euribor

■ Effektivzins (fix) ■ Effektivzins (variabel)



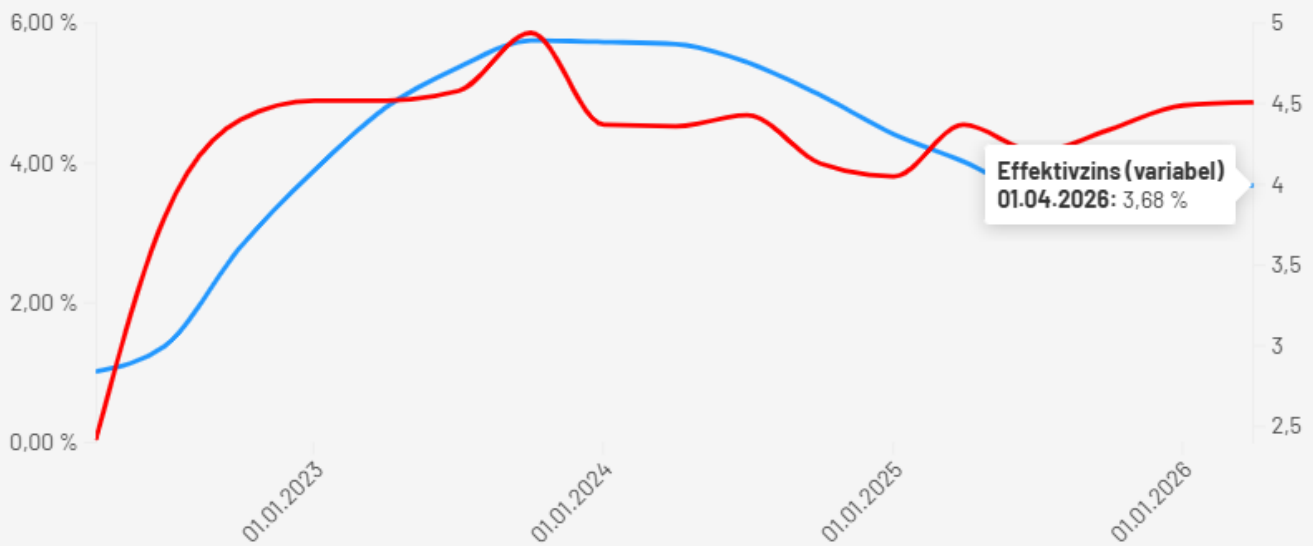
Source: [Infina](#)

Made with Flourish • Create a chart

Kreditzinsen

Fixzinskredit 20 Jahre - Variabel verzinst 3-Mo-Euribor

■ Effektivzins (fix) ■ Effektivzins (variabel)



Source: [Infina](#)

Made with Flourish • Create a chart

„Die jüngsten geopolitischen Spannungen und die damit verbundenen Energiepreisanstiege erhöhen den Inflationsdruck. Damit steigt auch die Wahrscheinlichkeit, dass geldpolitische Straffungsschritte früher notwendig werden als noch vor wenigen Wochen erwartet.“

—Christoph Kirchmair, CEO INFINA Credit Broker

Die Zinsstrukturkurve im Euroraum flacht sich erneut ab: Der 3-Monats-Euribor stieg seit Jahresbeginn 2026 auf rund 2,08 Prozent, während der 20-Jahres-Swapsatz leicht auf 3,206 Prozent zurückging.

Der Infina Leistbarkeitsindex zeigt, dass die Schuldendienstquote nach dem Höchststand 2023 bis Ende 2025 auf 38,60 Prozent (Österreich gesamt) bzw. 35,10 Prozent (Wien) gesunken ist; im ersten Quartal 2026 stagnierte sie laut Schnellschätzung auf diesem Niveau. Für den weiteren Jahresverlauf ist jedoch eine Verschlechterung wahrscheinlich: Steigende Immobilienpreise, höhere Energiekosten sowie ein rückläufiges Neubauangebot – der Neubauanteil an gehandelten Objekten sank laut RE/MAX-ImmoSpiegel 2025 von 39 auf 26,2 Prozent – belasten die Leistbarkeit.

Das neu vergebene Wohnbaukreditvolumen stieg 2025 zwar um 47 Prozent auf 16,69 Milliarden Euro, blieb damit aber deutlich unter dem Rekord von 25,65 Milliarden Euro aus 2021. Zusätzlich erhöht der geplante sektorale Systemrisikopuffer für gewerbliche Immobilienfinanzierungen (2,0 % ab Juli 2026, 3,5 % ab Juli 2027) den Regulierungsdruck auf Banken. Die temporäre Befreiung von der Grundbuch-Eintragungsgebühr für Hauptwohnsitze läuft mit Ende Juni 2026 aus.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt Infina individuell strukturierte Finanzierungslösungen anstelle von Standardprodukten. Als Beispiel nennt der IKI eine Tranchenlösung mit 50 Prozent des Kreditvolumens zu 5 Jahren Fixzins (2,85 % p.a. nominal) und 50 Prozent zu 20 Jahren Fixzins (3,85 % p.a. nominal), woraus sich ein Mischzinssatz von rund 3,35 Prozent bei einer durchschnittlichen Fixzinsbindung von 12,5 Jahren ergibt. Für 20-jährige Fixzinskredite wird bis 2027 eine Bandbreite von 4,20 bis 4,60 Prozent erwartet; variable Kreditzinsen

könnten im Extremfall vorübergehend 4,5 bis 5,0 Prozent erreichen. Kirchmair betont, dass „nicht das Standardprodukt, sondern das passende Gesamtfinanzierungskonzept den Unterschied macht“ – unabhängige Beratungsgewinne in volatilen Marktphasen weiter an Relevanz.