

Zwei Leitzinserhöhungen hat es heuer schon gegeben, die Märkte rechnen aber noch mit einer weiteren Leitzinsanhebung, möglicherweise noch im Dezember.
© flyingv43 – GettyImages.com

Immobilienkredite

Wohnkreditzinsen leicht im Steigen

Sowohl die variablen Zinsen als auch die Fixzinsen haben sich in den letzten Wochen etwas verteuert, und es könnte noch etwas weiter hinaufgehen, analysiert der neueste Infina-Kredit-Index für das dritte Quartal 2026.

Von Susanne Kowatsch

03.11.2026

„Der Energiepreisschock und der enorme Kapitalbedarf von Staaten und Unternehmen, insbesondere im KI-Sektor, treiben die Zinsen nach oben. Während die Inflationsrisken hoch bleiben, zeigt sich die Konjunktur bislang überraschend widerstandsfähig. Für Kreditnehmer bleibt damit das Risiko weiter steigender Finanzierungskosten bestehen“, analysiert Pablo Viveros, Leiter Bankenvertrieb von Infina, das aktuelle Umfeld.

In den letzten Wochen haben sich so nicht bloß die variablen Zinsen, sondern auch die Fixzinsbindungen leicht verteuert, wie der neueste Infina-Kredit-Index (IKI), der vierteljährlich anhand der Daten von zwölf regionalen und überregionalen Kreditinstituten erstellt wird, zeigt.

Lagen variabel verzinste Kredite Anfang Juli noch im Schnitt bei 3,4 Prozent Nominalverzinsung, sind sie mittlerweile auf 3,66 Prozent per Anfang Oktober angestiegen. Bei der Effektverzinsung (d. h. inklusive aller Nebenkosten) ergab sich laut IKI von Anfang Juli auf Anfang Oktober eine Steigerung von 3,91 auf 4,19 Prozent.

Noch deutlicher war der Anstieg bei den 20-jährigen Fixzinskrediten. Von 3,941 Prozent Nominalverzinsung Anfang Juli sind sie bis Anfang Oktober auf 4,328 Prozent geklettert (plus 0,387 Prozentpunkte), die Effektivverzinsung hat sich im gleichen Zeitraum von durchschnittlich 4,49 Prozent auf 4,90 Prozent (plus 0,41 Prozentpunkte) erhöht.

Wie geht's weiter?

Während Ökonomen mit einer vorsichtigen Fortsetzung der geldpolitischen Straffung rechnen und mit eher moderaten weiteren Leitzinsanhebungen, deutet die Euribor-Terminkurve auf einen kräftigeren Zinsanstieg hin. Für variable Immobilienkredite könnten demnach bis Ende 2027 Zinsen von 4,35 bis 4,45 Prozent drohen, so die Prognose des IKI. Derzeit liegen die variablen Nominalzinsen noch deutlich unter vier Prozent.

Kürzere Fixzinsperioden oft noch günstig

Auch langfristige Fixzinsbindungen verteuern sich derzeit infolge der ihnen zugrundeliegenden Swapzinssätze, die zuletzt ebenfalls angestiegen sind. Allerdings haben die Banken diese Teuerungen bisher nur teilweise an ihre Kunden weitergegeben: „Einzelne Banken bieten aktuell besonders bei kurzen und mittleren Fixzinslaufzeiten weiterhin attraktive Aktionszinssätze. Dadurch ergeben sich zum Teil erhebliche Konditionsunterschiede, die einen umfassenden Marktvergleich besonders wertvoll machen", erklärt Infina-Experte Pablo Viveros. Damit eine Finanzierung tragfähig bleibt, sollte man aber nicht nur auf die Zinssätze achten, „sondern auch auf Laufzeiten, Zinsbindungen und Vergabekriterien", ist Viveros Rat.

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

IKI 10/26
PDF-Datei, 3 MB

Kreditvergleich – für Sie berechnet von Wohnbau-Finanz-Experten Infina

Angaben zu Ihrer Finanzierung

Vorhaben
Kauf

Immobilienart
Eigentumswohnung

Objektwert
300.000

Kreditsumme
200.000

Beschäftigungsverhältnis
Angestellte/r

Jetzt vergleichen

Kostenlose & unverbindliche Anfrage
Wohnkredit mit variablen oder fixen Zinsen

✓ **Top-Zinssatz** im Vergleich
✓ **garantiert** keine versteckten Kosten
✓ **persönlich** und kompetent beraten

Mit unserem Kreditvergleich können Sie ganz einfach die Kreditrate und Zinsen berechnen.