

FOTO: SN/STOCK.ADOBE.COM/PLA2NA

Genau rechnen heißt es vor der Kreditaufnahme.

Stabile Zinsen: Kredite sind dennoch wieder teurer

Finanzierung: Trotz stabiler Zinsen sind Wohnbaukredite teuer. Das dürfte so bleiben.



Bernhard Schreglmann Folgen
Immobilien, Finanzen

02.02.2026, 00:01 Uhr

Lesedauer: 2 Minuten

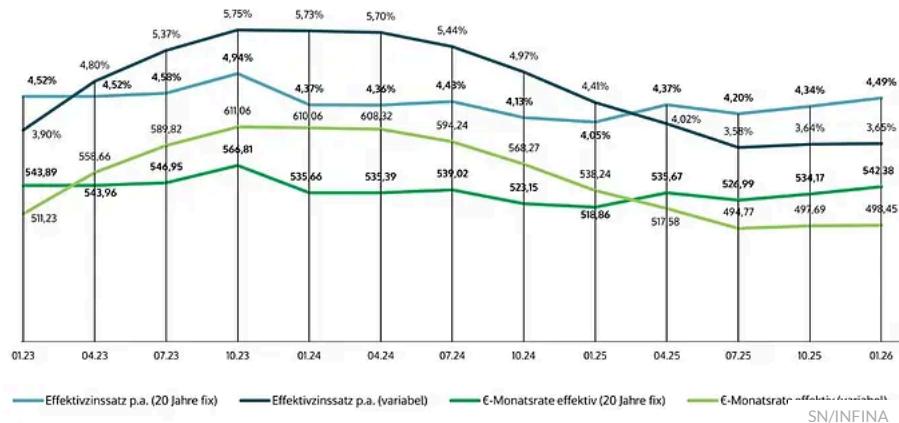
„Die Inflation im Euroraum hat sich im vierten Quartal 2025 auf einem moderaten Niveau von etwas über zwei Prozent stabilisiert. Die Europäische Zentralbank steht jedoch vor einer komplexen Situation. Ein umfangreicher EU-Investitionsplan und steigende Rüstungsausgaben der Nato-Staaten dürften das Wirtschaftswachstum stützen, während neue geopolitische Risiken für Unsicherheit sorgen“, erklärt Christoph Kirchmair, Geschäftsführer der Infina Credit Broker GmbH. Als allgemeine Orientierungshilfe für die Kosten besicherter Wohnkredite erhebt die Infina Credit Broker GmbH seit vielen Jahren quartalsweise den Infina-Kredit-Index (IKI). Grundlage sind die Daten zwölf regionaler und überregionaler Kreditinstitute, aus denen die Höhe der monatlichen Kreditraten abgeleitet wird.

Immobilienfinanzierung: Warum die EZB-Zinssenkungen jetzt ausbleiben könnten

Kirchmair: „Diese eingangs erwähnten Faktoren werden die kommenden Leitzinsentscheidungen maßgeblich beeinflussen. Eine weitere Leitzinssenkung der EZB scheint aktuell in den kommenden zwölf Monaten wenig wahrscheinlich.“ Gleichzeitig werde die Zinskurve zunehmend steiler, was vor allem langfristige Fixzinsbindungen verteuert. „In diesem Umfeld ist eine unabhängige und individuelle Beratung durch einen Wohnbau-Finanzexperten besonders wichtig. Die Konsumentinnen und Konsumenten profitieren dabei von einer breiten Auswahl an Finanzierungslösungen mit mehr als 600 Kreditprodukten“, empfiehlt der Experte.

Benchmark für Wohnkredit-Kosten

Infina Kredit Index (IKI)



Obwohl sich die Inflationsraten im Euroraum im Jahresvergleich auf einem moderateren Niveau eingependelt haben, erweise sich die aktuelle EZB-Politik als „optische Täuschung“ bei Wohnbaukrediten, da geopolitische Spannungen und steigende Staatsausgaben die langfristigen Finanzierungskosten bereits heute antreiben. Im Euroraum habe sich die Inflationsdynamik im vierten Quartal 2025 nochmals leicht beschleunigt, „was weitere Zinssenkungen durch die Europäische Zentralbank im laufenden Jahr zunehmend unwahrscheinlich macht“. An den Finanzmärkten werde für den Euroraum bereits ab 2027 eine erste Leitzinsanhebung eingepreist, während die US-Notenbank Fed ihren Zinssenkungszyklus noch fortsetzen dürfte.

Wohnbaukredite 2026: Warum Fixzinssätze trotz stabiler Inflation steigen

Auch bei langfristigen Wohnkreditzinsen nimmt laut Experten die Volatilität deutlich zu, da die Banken die Konditionen für neue Fixzinsfinanzierungen aufgrund der gestiegenen Kapitalmarktzinsen bereits sukzessive anheben. „Da diese Anpassungen noch nicht im vollen Ausmaß der Refinanzierungskosten erfolgt sind, bleibt weiteres Verteuerungspotenzial für Kreditnehmer bestehen.“ Parallel dazu setze sich die Stabilisierung auf dem Immobilienmarkt fort, wobei der anhaltende Mangel an neuem Wohnraum die Preise stützt und die Mieten weiter nach oben treibt. Kirchmair: „In Summe führt dies dazu, dass Wohnen teurer und die Finanzierung des Eigenheims für die Haushalte deutlich anspruchsvoller wird.“

Im Jahr 2025 entwickelten sich die Zinssätze für variable und fix verzinsten Wohnbaukredite gegenläufig. Während variable Kredite günstiger wurden, verteuerten sich langfristige Fixzinsbindungen. Ursache für diese Divergenz sei die zunehmende Steilheit der Zinskurve, die nach einer Normalisierung nun einen Aufwärtstrend bei längeren Laufzeiten markiere. „Der Dreimonats-Euribor verharrte zum Jahreswechsel 2025/26 mit knapp 2,03 Prozent (per 2. Jänner 2026) nahezu unverändert auf dem Niveau des Vorquartals. Da auch die durchschnittlichen Bankaufschläge weitgehend stabil blieben, änderten sich die Konditionen kaum, wenngleich sich die variablen Nominalzinsen auf Jahressicht um 72 Basispunkte verbilligten.“

Für einen beispielhaften Kredit über 200.000 Euro mit 25 Jahren Laufzeit reduzierte sich die monatliche Rückzahlung dadurch um knapp 80 Euro. Dem gegenüber wurden Fixzinskredite mit längerer Bindungsdauer teurer, da sich in der Folge die Fixzinssätze je nach Bindungsdauer um 11 bis 20 Basispunkte erhöhten. Zehnjährige Zinsbindungen stiegen damit auf durchschnittlich 3,77 Prozent, während 15- und 20-jährige Laufzeiten zuletzt bei knapp 3,91 beziehungsweise 3,95 Prozent lagen.

„Auf Jahressicht verteuerten sich insbesondere 20-jährige Fixzinskredite nominal um 42 Basispunkte, womit die aktuelle Konditionsbandbreite nun zwischen etwa 3,8 und 4,2 Prozent liegt“, rechnet Kirchmair vor. „Für eine neue Wohnbaufinanzierung über 200.000 Euro mit 20-jähriger Zinsbindung erhöhte sich die monatliche effektive Rate um rund 47 Euro. Insgesamt verdeutlichen diese Entwicklungen den Trend zu einer zunehmend steileren Zinsstruktur auf dem Kapitalmarkt.“