

IKI  
04|2025

INFINA

# Infina Kredit Index

Sinkende EZB-Leitzinsen, aber  
steigende Fixzinssätze





## Sinkende EZB-Leitzinsen, aber steigende Fixzinssätze

Als allgemeine Orientierungshilfe für die Kosten besicherter Wohnkredite wurde von der INFINA Credit Broker GmbH, Österreichs führendem Wohnbau-Finanz-Experten, ein Kreditindex (IKI) entwickelt, der seit vielen Jahren periodisch ermittelt wird.

„Die Inflation hat sich auf moderatem Niveau stabilisiert – doch wie rasch sie sich auf dem EZB-Zielniveau von 2 % einpendelt, bleibt weiter offen. Die EZB steht vor einer komplexen Ausgangslage: Ein groß angelegter Investitionsplan in der EU könnte das Wirtschaftswachstum stützen, zugleich erhöht eine Handelsauseinandersetzung mit den USA die Unsicherheit. All das wird Tempo und Umfang der Leitzinssenkungen im Jahr 2025 maßgeblich beeinflussen. In dieser Situation bieten mittel- bis langfristige Fixzinssätze bei Wohnbaukrediten Kreditnehmern hohe Sicherheit. Eine unabhängige Beratung durch einen Wohnbau-Finanz-Experten spielt dabei eine zentrale Rolle. Konsumenten können sich auf eine umfassende österreichweite Unterstützung verlassen und haben über Infina Zugriff auf eine breite Auswahl von mehr als 600 Kreditprodukten“, erläutert Christoph Kirchmair, Geschäftsführer der INFINA Credit Broker GmbH.

Grundlage für den IKI sind die Daten von 12 regionalen und überregionalen Kreditinstituten, aus denen dann die Höhe der monatlichen Kreditraten abgeleitet wird. Details sind dem Factsheet zu entnehmen. Der Infina-Kreditindex wird quartalsweise jeweils im ersten Monat eines Quartals publiziert. Der nächste Infina-Kreditindex wird im Juli 2025 veröffentlicht.

### Kreditmarkt-Trend 01.04.2022 bis 31.03.2025:

Kredit-indikator	Fixzinskredit 20 Jahre			Variabel verzinst 3-Mo-Euribor*			
	Nominal-zins	Effektiv-zins**	Rate effektiv**	Marge	Nominal-zins	Effektiv-zins**	Rate effektiv**
Datum							
01.04.2022	1,958 %	2,42 %	437,09	1,090 %	0,629 %	1,02 %	372,32
27.06.2022	3,297%	3,80 %	506,17	1,193 %	0,975 %	1,38 %	388,32



Kredit-indikator	Fixzinskredit 20 Jahre			Variabel verzinst 3-Mo-Euribor*				
	Datum	Nominal-zins	Effektiv-zins**	Rate effektiv**	Marge	Nominal-zins	Effektiv-zins**	Rate effektiv**
	30.09.2022	3,861 %	4,40 %	537,58	1,162 %	2,335 %	2,79 %	455,09
	02.01.2023	3,971 %	4,52 %	543,89	1,227%	3,389%	3,90%	511,23
	03.04.2023	3,974 %	4,52 %	543,96	1,177 %	4,230 %	4,80 %	558,66
	03.07.2023	4,025 %	4,58 %	546,95	1,165 %	4,762 %	5,37 %	589,82
	02.10.2023	4,370 %	4,94 %	566,81	1,165 %	5,116 %	5,75 %	611,06
	02.01.2024	3,828 %	4,37 %	535,66	1,194 %	5,099 %	5,73 %	610,06
	02.04.2024	3,823 %	4,36 %	535,39	1,188 %	5,071 %	5,70 %	608,32
	01.07.2024	3,888 %	4,43 %	539,02	1,131 %	4,840 %	5,44 %	594,24
	01.10.2024	3,605 %	4,13 %	523,15	1,144 %	4,396 %	4,97 %	568,27
	02.01.2025	3,528 %	4,05 %	518,86	1,138 %	3,874 %	4,41 %	538,24
	31.03.2025	3,828 %	4,37 %	535,67	1,169 %	3,505 %	4,02 %	517,58

\* Variabel verzinsten Kredit auf Basis 3-Monats-Euribor, monatliche Kreditraten in Euro, \*\* Kreditbetrag EUR 100.000,-, Laufzeit 25 Jahre. Die Effektivzinskalkulation erfolgt gemäß den Standardwerten des INFINA-Kreditrechners unter [www.infina.at](http://www.infina.at).

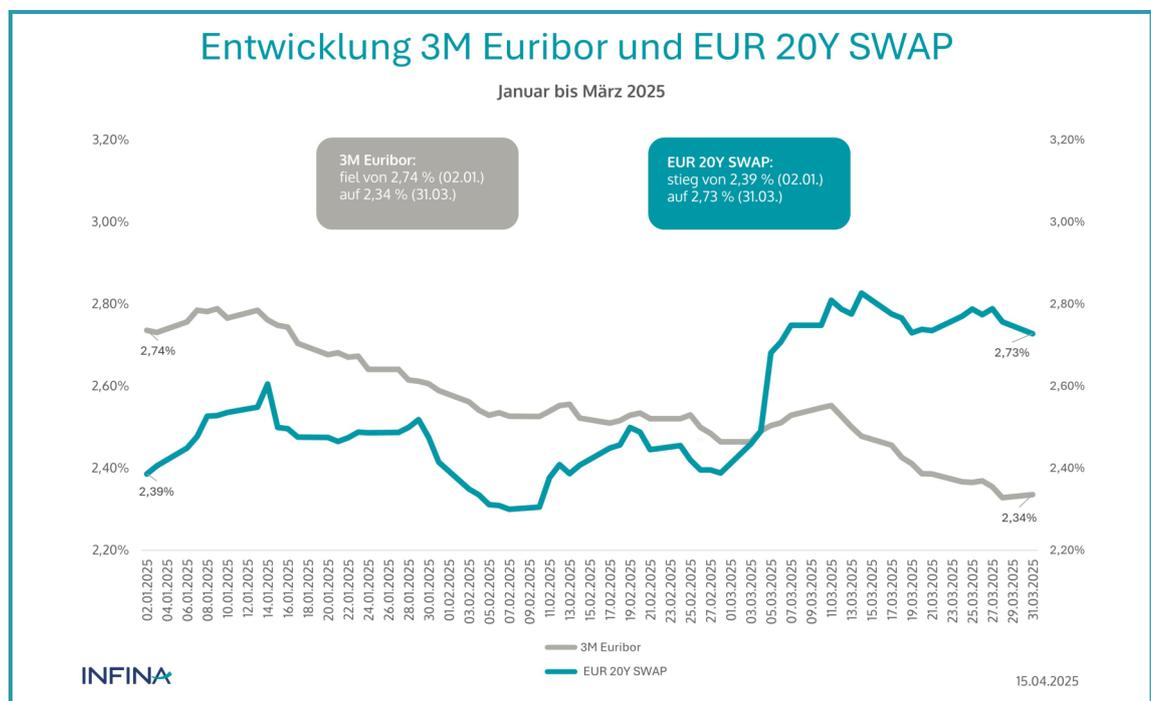
## Investitionsschub und Zinswende

**Investitionen in Rüstungs- und Infrastrukturprogramme setzen neue Wachstumsimpulse in Europa und sorgen für steigende langfristige Zinsen. Während sich die Konjunktur im Euroraum etwas erholt und Inflationsraten leicht zurückgehen, wirken Zölle, geopolitische Unsicherheiten und steigende Staatsausgaben mittelfristig belastend auf das Zinsumfeld. Variable Kredite sind zuletzt günstiger geworden, langfristige Fixzinsen hingegen gestiegen. Wer sich langfristig günstige Zinsen sichern will, sollte jetzt rasch und umsichtig handeln.**



## Wachstumsimpulse treiben langfristige Zinsen in Europa

Am 4. März 2025 kündigte die EU-Kommission ein ambitioniertes zusätzliches Rüstungsinvestitionsprogramm (ReArm Europe-Plan) in Höhe von rund 800 Milliarden Euro an. In der Folge reagierten die Märkte mit einem deutlichen Anstieg der langfristigen Zinssätze. Vom 3. bis 31. März 2025 verteuerte sich der für 20-jährige Fixzinsbindungen relevante 20-Jahres-EUR-Swapsatz um fast 27 Basispunkte auf 2,728 %. In ähnlichem Ausmaß zogen auch die Renditen zehnjähriger Bundesanleihen an. Der Großteil der Investitionen dieses Programms in Höhe von rund 4,5 % des BIP der EU zu Marktpreisen im Jahr 2024 soll in europäische Unternehmen fließen.



**Gleichzeitig plant Deutschland zusätzlich ein Sondervermögen in Höhe von 500 Milliarden Euro für Infrastruktur und Klimaprojekte über die nächsten zwölf Jahre, um einem drohenden konjunkturellen Abschwung entgegenzuwirken. Dieser Schritt setzt ein starkes fiskalisches Signal auf nationaler Ebene, an dem auch weitere Mitgliedstaaten der Europäischen Union sich orientieren dürften. Investitionsprogramme in dieser Größenordnung heizen die Inflation gleichermaßen an, wie mögliche EU-Gegenzölle auf US-Produkte. Mittelfristig aber dürfte ein Rückgang der Exporte in die USA das Wachstum dämpfen, was dann inflationsmindernd wirkt.**



## Stagflations Sorgen in den USA

**Im Falle eskalierender Zollkonflikte halten Experten in den USA sowohl Stagflation als auch Rezession für denkbare Szenarien.** Offensichtlich berücksichtigten bereits im März die geldpolitischen Entscheidungsträger der US-Zentralbank Fed das geänderte handelspolitische Umfeld als weiteren Faktor. In der Folge senkte der Offenmarktausschuss der Fed die Wachstumsprognosen. Für 2025 wird nun nur noch ein BIP-Wachstum von 1,7 % (zuvor: 2,1 %) und für 2026 von 1,8 % (zuvor: 2,0 %) erwartet. Gleichzeitig hob die Fed ihre Inflationserwartungen an: Die PCE-Teuerung soll 2025 bei 2,7 % (zuvor: 2,5 %) und 2026 bei 2,2 % (zuvor: 2,1%) liegen.

**Dennoch hält die Fed vorerst weiter an zwei Leitzinssenkungen um jeweils 0,25 Prozentpunkte in diesem Jahr fest.** Die Märkte rechnen jedoch, auch wegen des „Faktors Trump“, mit einem deutlich lockereren Kurs. Laut CME FedWatch-Tool preisen Futures bis Dezember 2025 bereits drei (per 9. April 2025 Wahrscheinlichkeit von 30 %) bis vier (Wahrscheinlichkeit von 33 %) zusätzliche Zinssenkungen ein. Offensichtlich fürchten viele Marktteilnehmer, dass sich eine Stagflation rasch zu einer Rezession ausweiten könnte. Zum Jahresende könnte das US-Leitzinsniveau dann bei 3,25 bis 3,50 % liegen (aktuell 4,25 bis 4,50 %) und die Wahrscheinlichkeit noch niedrigerer Leitzinssätze wird sogar mit über 21 % gehandelt. Somit ist es auch nicht verwunderlich, dass in den USA am Terminmarkt die Renditen zehnjähriger Staatsanleihen von 4,57 % Ende 2024 bis 7. April 2025 auf 4,16 % sanken, ehe nur zwei Tage später ein erneuter Anstieg auf 4,40 % folgte. Diese Renditeschwankungen sind ein weiteres Zeichen wachsender Unsicherheit an den Märkten.

## Variable Zinsen sinken und langfristige Fixzinssätze steigen

**Laut Infina Kreditindex (IKI), einer Marktstichprobe von zwölf Kreditinstituten, sanken die variablen Kreditzinsen im ersten Quartal 2025 von 3,874 % auf 3,505 %. Dies entspricht einem Rückgang um 36,9 Basispunkte.** Am 6. März 2025 nahm die Europäische Zentralbank (EZB) ihre sechste Leitzinssenkung in Folge vor. Erneut erfolgte eine Reduzierung aller drei Leitzinssätze um jeweils 0,25 %. Der Einlagenzins liegt nun bei 2,50 % und der Hauptrefinanzierungssatz bei 2,65 %. Die variabel verzinsten Wohnbaukredite haben sich, wie erwartet, im Einklang mit rückläufigen Leitzinsen und Euribor-Sätzen verbilligt, während am langen Ende die Konditionen für langjährige Fixzinskredite spürbar teurer wurden. Im Jahresvergleich ergibt sich sogar ein Minus von 1,566 Prozentpunkten. Für einen Pauschalratenkredit über 200.000 Euro mit 25 Jahren Laufzeit bedeutet dies eine monatliche Entlastung von 181,48 Euro. Die effektive Monatsrate sinkt damit auf 1.035,16 Euro und führt zu einer jährlichen Ersparnis von über 2.100 Euro. Die Leistbarkeit variabler Kredite hat sich damit



Infina Kredit Index  
15.04.2025

deutlich verbessert.

**Die nominalen Zinsen für 20-jährige Fixzinsbindungen stiegen laut IKI im ersten Quartal 2025 um 30 Basispunkte auf 3,828 %. Dies ist der höchste Stand seit Juli 2024.** Bei den Fixzinsbindungen ist eingetreten, worauf wir in den letzten Monaten mehrfach hingewiesen hatten. Im Verhältnis zu variablen Krediten haben sich Fixzinsen verteuert. Zehnjährige Fixzinsen verteuerten sich um rund einen Viertelprozentpunkt, von 3,413 % auf 3,664 %. Am stärksten fiel der Anstieg bei 15-jährigen Fixzinsbindungen aus.

## Veränderte Zins- und Inflationserwartungen im Euroraum

Ende 2025 rechnen wir aktuell mit variablen Kreditzinsen zwischen 3,20 % und 3,30 %. Infolge eines Anstiegs der 10- und 20-jährigen EUR-Swapsätze auf etwa 2,70 % beziehungsweise 2,90 % könnten die Fixzinssätze für 10-jährige Bindungen dann rund 3,85 % und für 20-jährige Bindungen rund 4,15 % betragen. Dies vor dem Hintergrund, dass viele Marktexperten zwei weitere Leitzinssenkungen der EZB bis zum Jahresende 2025 erwarten, dabei aber betonen, dass ihre Prognosen mit wachsender Unsicherheit einhergehen. Der Einlagensatz würde dann auf 2,00 % und der Hauptrefinanzierungssatz auf 2,15 % sinken.

Zudem hat das Eurosystem seine Inflationsprognosen angepasst. Für 2025 wird nun mit einer durchschnittlichen Teuerung von 2,3 % gerechnet (zuvor: 2,1 %). Für 2026 bleibt die Prognose bei 1,9 %, für 2027 wurde sie leicht von 2,1 % auf 2,0 % gesenkt. Gründe sind steigende Rüstungs- und Infrastrukturinvestitionen, neue Zölle und geopolitische Unsicherheiten, welche den Inflationsdruck in Europa erhöhen und dies trotz einer nur mäßigen konjunkturellen Erholung. Die Kombination dieser Faktoren deutet mittelfristig auf einen anhaltenden Preisauftrieb hin und dürfte das Potenzial für Leitzinssenkungen vorerst begrenzen. Dies zeigt sich auch in der Forward-Kurve des 3-Monats-Euribors. Zwar wird per 31.03.2025 bis Dezember 2025 ein Rückgang auf knapp 2,0 % erwartet, doch bis Ende 2030 ist ein Anstieg auf rund 2,7 % eingepreist. Parallel dazu steigen die langfristigen Renditen. Zehnjährige deutsche Bundesanleihen rentierten am 8. April 2025 bei 2,63 % und damit 24 Basispunkte höher als Ende 2024.

**Allerdings bleibt der Ausblick unsicher. Sollte die Trump-Administration weiter auf Eskalation setzen, droht auch in Europa eine Rezession.** In diesem Szenario würde ein globaler Kampf um Liquidität einsetzen, begleitet von steigenden Risiko- und Zinsaufschlägen für Staats- und Unternehmensanleihen. Außerplanmäßige Leitzinssenkungen der EZB wären dann nicht ausgeschlossen.

IKI

Infina Kredit Index

[infina.at](https://www.infina.at)

INFINA Credit Broker GmbH

Firmensitz T 0 512 584 380  
6020 Innsbruck F 0 512 584 380 14  
Brixner Straße 2/4 office@infina.at

Handelsgericht Innsbruck FN 209934b  
UID ATU 51769803 DVR 3002451  
GISA (Reg.Nr.): 21141089

UniCredit Bank Austria AG  
IBAN AT67 1200 0504 1433 1700  
BIC BKAUATWW



## Normalisierung der Zinskurve setzt sich fort

Die inverse Zinskurve, die über Jahre die Wohnbauzinsen dominierte, beginnt sich zu normalisieren. Mittlerweile sind 20-jährige Fixzinsbindungen wieder um rund 0,3 Prozentpunkte teurer als herkömmliche variabel verzinsten Wohnbaukredite (Basis 3M Euribor und EUR 20Y SWAP, siehe Grafik in diesem IKI). Ein Blick auf die jüngste Entwicklung macht den Wandel deutlich. Am 2. April 2024 lagen die variablen Kreditzinsen laut Infina Kreditindex (IKI) bei 5,071%, während zehnjährige Fixzinssätze bei 3,766% und 20-jährige bei 3,823% notierten. Ein Jahr später, per 31. März 2025, stehen variable Zinsen bei 3,505%, Fixzinssätze für zehn Jahre bei 3,664% und für 20 Jahre bei 3,828%. Aus dem einstigen Preisvorteil für langfristige Zinsbindungen sind wieder moderate Aufschläge geworden, konkret 0,159 bzw. 0,323 Prozentpunkte. Langfristige Zinsabsicherung hat also wieder einen Preis.

Die EUR-Swapsätze verdeutlichen ebenfalls diese Entwicklung. Vor einem Jahr lag der 20-Jahres-Swapsatz um 0,952 Prozentpunkte unter dem Einjahressatz. Aktuell liegt er bereits um 0,512 Prozentpunkte darüber. Die Zinskurve hat sich also gedreht. Steigen die Fixzinssätze im Wohnbau in Richtung 4,25–4,50%, dürfte dies die Leistbarkeit für Kreditnehmer spürbar einschränken. Zehnjährige Fixzinssätze sind derzeit vergleichsweise günstig. Sie liegen im IKI zwischen 3,375% und 3,90% (Durchschnitt: 3,664%). 15-jährige Bindungen sind bereits auf durchschnittlich 3,804% gestiegen, 20-jährige auf 3,828%, mit einer Bandbreite zwischen 3,70% und 3,95%. In einem unsicheren Marktumfeld ist dennoch eine langfristige Absicherung zu empfehlen. Zudem könnten auch alternative Modelle mit integrierten Absicherungsmechanismen wie einer Zinsobergrenze (Cap) wieder stärker in den Fokus rücken.

### Entwicklung der Zinslandschaft seit der Finanzkrise 2008/09

- **Normale Zinskurve (2010–2011):** Der 3-Jahres-Zins lag über dem 3-Monats-Zins, und die Zinsen stiegen mit zunehmender Laufzeit – ein typisches Bild bei stabiler Konjunktur.
- **Negativzinsen (2015–2022):** Der 3-Monats-Euribor war über Jahre negativ, zeitweise auch der 3-Jahres-EUR-Swapsatz – ein historischer Ausnahmestand.
- **Inverse Zinskurve (2023–2024):** Der 3-Monats-Euribor lag über dem 20-Jahres-EUR-Swapsatz – ein deutliches Zeichen von Marktverwerfungen. Auch während der Finanzkrise trat kurzzeitig eine Inversion auf.
- **Flache Zinskurve (Q1 2025):** Die Kurve zeigte kaum Unterschiede zwischen mittel- und langfristigen Zinsen. Die kurzfristigen Zinsen sinken und die Kurve wird wieder steiler – ein Schritt zurück in Richtung Normalisierung.



## Preisstabilisierung am heimischen Wohnimmobilienmarkt

Nach dem Rückgang im Jahr 2023 haben sich die Immobilienpreise in Österreich 2024 weitgehend gefestigt. Eine verbesserte Kaufkraft, anhaltend hohe Baukosten sowie rückläufige Neubauten sprechen für künftige moderate Preisanstiege bei Wohnimmobilien. Nach einem Minus von 2,9 % in 2023 sanken laut Statistik Austria die Kaufpreise für Häuser und Wohnungen im Vorjahr nur noch um durchschnittlich 0,2 %. Neue Wohnungen erwiesen sich selbst im kritischen Jahr 2023 als stabil und legten 2024 weiter zu. Die Preise für Bestandsimmobilien gaben 2023 noch um 4,1 % nach, bevor im vierten Quartal 2024 eine Gegenbewegung einsetzte. Auf Jahressicht liegt das Minus hier noch bei 1,5 %.

**Auch regional zeigen sich unterschiedliche Entwicklungen.** Während die Wohnungspreise in Wien 2024 um 1,2 % zurückgingen, verzeichneten Oberösterreich und Kärnten Anstiege von +2,0 % bzw. +7,1 %. Der Wohnimmobilienpreisindex der OeNB bestätigt diese Entwicklung. Zwar lag dieser 2024 insgesamt noch mit 2,1 % im Minus, doch seit dem dritten Quartal 2024 ist eine Stabilisierung erkennbar. Gebrauchte Wohnungen in Wien standen 2024 mit -4,3 % weiterhin unter Druck, doch auch hier hat sich die Dynamik gegen Jahresende deutlich abgeschwächt. Neue Eigentumswohnungen außerhalb Wiens verzeichneten 2024 hingegen ein Plus von 1,7 %.

### Drei Gründe sprechen trotz Mietzinsbremse für gemäßigt steigende Immobilienpreise:

#### 1. Verbesserte Kaufkraft:

Dank kräftiger Lohnabschlüsse und einer moderaten Inflation hat sich die reale Kaufkraft erhöht. Gleichzeitig sind einige Immobiliensegmente seit Q3/2022 günstiger geworden. Zudem sind die Kreditzinsen seit ihren Höchstständen gesunken.

#### 2. Anhaltend hohe Baukosten:

Mit dem Investitionsschub in Europa und der niedrigsten Arbeitslosenquote im Euroraum seit Aufzeichnungsbeginn steigt das Risiko einer erneuten Lohninflation. Hinzu kommt der erwartete Anstieg bei Rohstoffpreisen. Beides treibt die Baukosten weiter in die Höhe.

#### 3. Rückläufiger Neubau:

Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen ist gesunken. Auch die Zahl der Baubewilligungen ist rückläufig. Ein resultierender Wohnungsmangel dürfte zu einem Preisauftrieb führen.



## Fazit und Ausblick

Indem sie die bislang schwache Konjunktur als Grundlage für Zinssenkungen heranzog, agierte die EZB geldpolitisch vor der US-Notenbank Fed. Mit Blick auf die bevorstehende Sonderkonjunktur durch massive Rüstungs- und Infrastrukturinvestitionen dürfte der Spielraum für weitere Zinssenkungen der EZB im Jahr 2025 allerdings begrenzt sein. Derzeit rechnen wir nur noch mit zwei weiteren Schritten. Damit ist das Zinssenkungspotenzial geringer als jenes der Fed. Unter der Annahme, dass der EZB-Einlagenzins bis Dezember 2025 auf 2,0 % sinkt, dürfte auch der 3-Monats-Euribor bei etwa 2,0 % liegen. Bei einem Kreditaufschlag von 1,25 Prozentpunkten ergäben sich zum Jahresende variable Kreditzinsen von rund 3,25 %.

Am langen Ende ist dagegen mit steigenden Zinsen zu rechnen, insbesondere ausgelöst durch sonderkonjunkturelle Nachfrageschübe. Die Zinskurve wird dadurch wieder steiler, was langfristige Fixzinssätze verteuert. Noch sind besonders lange Zinsbindungen vergleichsweise günstig und werden am Markt selektiv angeboten. Bis Dezember 2025 rechnen wir mit Fixzinssätzen von etwa 3,85 % (10 Jahre) und 4,15 % (20 Jahre). Letzteres nähert sich einem Niveau, bei dem die Leistbarkeit für bonitätsschwächere Kreditnehmer unter Druck geraten kann. Für Kreditnehmer rückt damit die Frage nach der optimalen Zinsbindungsdauer wieder stärker in den Fokus. Mittelfristige Fixzinslaufzeiten oder alternative Absicherungsmodelle könnten eine sinnvolle Alternative darstellen. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Zinskurve steiler wird und längerfristige Bindungen im Vergleich an Attraktivität verlieren.

Fixzinssätze bleiben aus heutiger Sicht dennoch die bevorzugte Wahl. Sie bieten nicht nur Planungssicherheit in einem zunehmend volatilen Umfeld, sondern auch Schutz vor unvorhergesehenen Marktdynamiken. Solange es nicht zu außertourlichen Leitzinssenkungen infolge geopolitischer Eskalationen kommt, ist von einem weiteren Anstieg bei langfristigen Zinsen auszugehen. In diesem Umfeld sichern Fixzinsbindungen über den gewählten Absicherungszeitraum ein Stück Stabilität für Kreditnehmer, wie auch für Kreditinstitute.



#### Key Facts:

- **Sowohl die Europäische Union als auch Deutschland planen in den kommenden Jahren massive Investitionen in Rüstungs- und Infrastrukturprojekte.** Insgesamt sollen dabei mehr als eine Billion Euro mobilisiert werden. **Diese Ausgaben dürften das Wirtschaftswachstum in der Eurozone spürbar stützen.**
- **Mit dem anziehenden Wachstum normalisiert sich auch die Zinsstrukturkurve.** Geldmarktzinsen werden wieder unter den Kapitalmarktzinsen liegen.
- **Die EZB wird ihre Zinssenkungen 2025 voraussichtlich fortsetzen, jedoch in moderaterem Tempo.** Handels- und geopolitische Unsicherheiten sowie daraus resultierend unterschiedliche mögliche Inflationsszenarien veranlassen die EZB zu einer vorsichtigeren Vorgehensweise.
- **Seit Juni 2024 hat die EZB mehrfach gesenkt – mit spürbarem Effekt:** Mit Ende Q1 2025 ist die Zinsstrukturkurve im mittel- und langfristigen Bereich nicht mehr invers.
- **Der Markt erwartet einen Rückgang des 3-Monats-Euribor auf rund 2 % bis Ende 2025.** Danach steigen die Erwartungen wieder bis auf etwa 2,7 % bis Ende 2030. Auch variable Kreditzinsen würden dieser Entwicklung folgen, auch bei bestehenden Finanzierungen.
- **Die EUR-Swapsätze – Basis für langfristige Fixzinsbindungen – dürften sukzessive weiter steigen.** Langfristige Zinssätze werden damit wieder höher sein als kurzfristige.
- **Fixzinssätze bleiben, insbesondere aus Risikosicht, erste Wahl bei Wohnbaukrediten.** Die optimale Laufzeit hängt vom individuellen Bedarf und der Steilheit der Zinskurve ab.
- **Ein möglicher Handels- und Zollkonflikt mit den USA bleibt ein zentrales Risiko.** Im Worst Case könnte eine längerfristige Eskalation auch in Europa eine Rezession auslösen.
- **In diesem Fall müsste die EZB ihre geldpolitische Strategie neu ausrichten.** Welche Auswirkungen dies konkret auf das Zinsniveau hätte, bleibt offen.
- **Zwischen 2024 und Q1 2025 haben sich die Rahmenbedingungen für private Immobilienkäufer in Österreich verbessert.** Die durchschnittlichen Zinsen sind gesunken, die Realeinkommen gestiegen und die Preise haben einen Boden gefunden.

**Hinweis:** Das wirtschaftliche Umfeld in Europa bleibt komplex und ist von rasch wechselnden Rahmenbedingungen geprägt. **Daher ist es ratsam, bei Abschluss einer Wohnbaufinanzierung professionelle Unterstützung in Anspruch zu nehmen.** Wohnbau-Finanz-Experten ermitteln den individuellen Bedarf von Kreditnehmern und finden das beste Kreditmodell.



Infina Kredit Index  
15.04.2025

IKI

Infina Kredit Index

**RISIKOHINWEIS:** Sämtliche im Text verwendeten prognostischen Elemente und Informationen, die nicht schon von sich aus Tatsachen darstellen, sind ständigem Wandel unterworfen und stellen unverbindliche Empfehlungen und Meinungen dar. Der Verfasser und Berichtersteller übernimmt dafür keine Haftung. Eine Haftung wird bei der Verwertung des Inhalts ausdrücklich ausgeschlossen.

© INFINA Credit Broker GmbH. Alle Rechte vorbehalten. Alle redaktionellen Inhalte und Grafiken des Infina Kredit Index sind urheberrechtlich geschützt. Eine Verwendung, vollständig oder teilweise, erfordert die Nennung von Infina als Quellenangabe.

Die INFINA Credit Broker GmbH ist als unabhängiger Marktplatz für Kreditkunden, Kreditinstitute und Kreditberater österreichweit tätig. Über ein Expertennetzwerk und mehr als 100 Standorte bietet Infina aktuell Zugang zu mehr als 120 Banken, Bausparkassen und Leasinggesellschaften.

**Rückfragen an:** Hagen Luckert ([hagen.luckert@infina.at](mailto:hagen.luckert@infina.at))

[infina.at](https://www.infina.at)

INFINA Credit Broker GmbH

Firmensitz  
6020 Innsbruck  
Brixner Straße 2/4  
T 0 512 584 380  
F 0 512 584 380 14  
office@infina.at

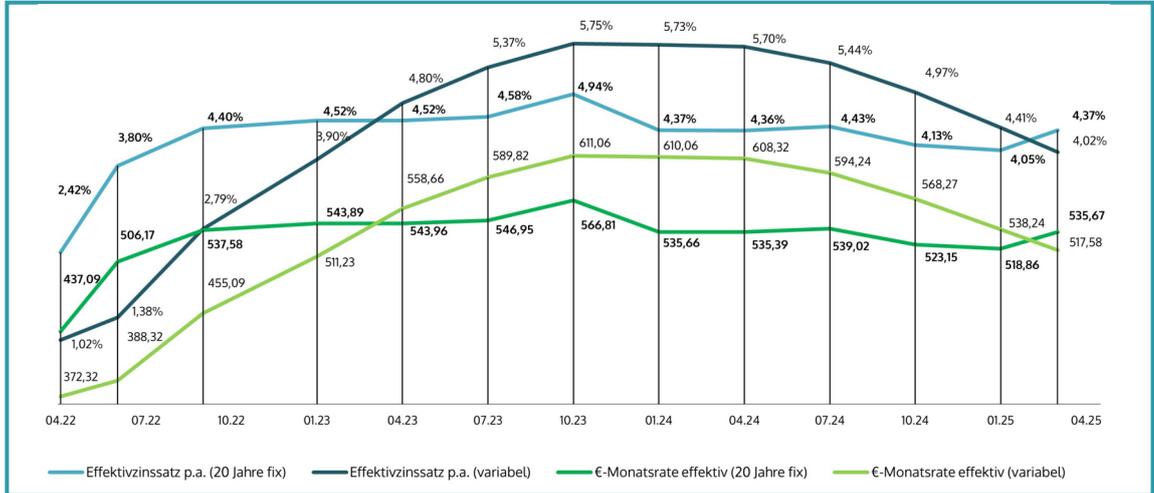
Handelsgericht Innsbruck  
UID ATU 51769803  
GISA (Reg.Nr.): 21141089

FN 209934b  
DVR 3002451

UniCredit Bank Austria AG  
IBAN AT67 1200 0504 1433 1700  
BIC BKAUATWW



## Infina Kredit Index (IKI) Benchmark für Wohnkredit-Kosten



Der IKI wird als Nominal- und Effektivzins sowie als Monatsrate für einen Wohnkredit in Höhe von EUR 100.000,- angegeben. Die enthaltenen Nebenkosten entsprechen marktüblichen Standardwerten gem. Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz. Für den Index wurden zwei häufig anzutreffende besicherte Wohnkreditfälle unterstellt.

Es wird von folgenden Parametern ausgegangen:

- Kreditbetrag EUR 100.000,-
- Vertragslaufzeit 25 Jahre
- Rückzahlung in monatlichen Pauschalraten

Zu Grunde liegende Kunden- bzw. Objektparameter:

- Neubau (Wohnbaubank-Bedingungen)
- Kunde mit guter Bonität ohne KSV-Eintrag
- Beleihung max. 80 % (des Schätzwertes)
- keine Wohnbauförderung

Die Werte des Index entsprechen dem Durchschnitt der Konditionen von 12 überregionalen sowie regional tätigen Kreditinstituten. Die einzelnen Konditionen ergeben sich entweder aus tatsächlich abgewickelten Fällen oder aufgrund konkreter Anfragen bei den betreffenden Instituten.

Auf Quartalsbasis werden zwei Teilindizes ermittelt:

Fixzins 20 Jahre Euro Swap			
Datum	Zins (nominal)	Zins (effektiv)*	Monatsrate EUR
02.01.24	3,828 %	4,37 %	535,66
02.04.24	3,823 %	4,36 %	535,39
01.07.24	3,888 %	4,43 %	539,02
01.10.24	3,605 %	4,13 %	523,15
02.01.25	3,528 %	4,05 %	518,86
31.03.25	3,828 %	4,37 %	535,57

Variabel Euribor 3 Monate*			
Datum	Zins (nominal)	Zins (effektiv)*	Monatsrate EUR
02.01.24	5,099 %	5,73 %	610,06
02.04.24	5,071 %	5,70 %	608,32
01.07.24	4,840 %	5,44 %	594,24
01.10.24	4,396 %	4,97 %	568,27
02.01.25	3,874 %	4,41 %	538,24
31.03.25	3,505 %	4,02 %	517,58

\*Die Effektivzinskalkulation erfolgt gemäß den Standardwerten des Infina-Kreditrechners unter [www.infina.at](http://www.infina.at)