

TIEFSTAND SEIT VORJAHR

# Wohnkredite sind endlich wieder billiger



Der Traum vom Eigenheim wird etwas leichter erfüllbar, die Monatsraten sinken. (Bild: 2021 Elizaveta Galitckaia/Shutterstock)

**Wohnimmobilienkredite sind aktuell endlich spürbar billiger als zu Jahresbeginn, und sie könnten weiter sinken:**

**Variable Darlehen sind erstmals seit Sommer 2023 wieder unter 5 Prozent Effektivzins zu haben, so der**

**Kreditberater In na. Fixzins-Kredite sind mit 4,13 Prozent sogar noch günstiger.**

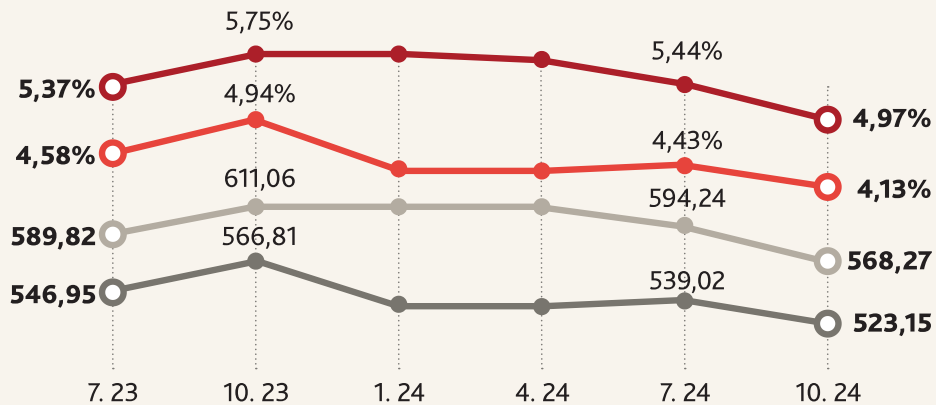
Der aktuelle Infina Kreditindex zeigt die Einsparungen für Häuslbauer und Immobilienkäufer bei den Neukonditionen für 20-jährige Fixzinsbindungen sowie variabel verzinsten Wohnbaukrediten auf. Verglichen werden die Konditionen von 12 Banken. Im Juli 2023 zahlte man laut Infina bei variabler Verzinsung noch durchschnittlich 4,762 Prozent, effektiv samt Spesen waren es 5,37 Prozent.

Ein Fixzins-Darlehen auf 20 Jahre kostete 4,05 Prozent (effektiv 4,58 Prozent). Derzeit muss man für eine variable Finanzierung nur mehr 4,97 Prozent kalkulieren, für ein Fixzins-Angebot gar nur 4,13 Prozent. Umgerechnet heißt das: Die monatliche Rate (bei Finanzierung von 100.000 Euro auf 25 Jahre) beträgt jetzt im Markt-Schnitt bei einem Fixzins 523,15 Euro, bei variablem Zins 568,27 Euro.

Angesichts der Erwartung, dass das nachhaltige Inflationsziel der EZB und Fed von 2 Prozent bis 2026 erreicht wird, haben beide Notenbanken Zinssenkungen eingeleitet, die weiter gehen dürften. Die Zinssätze für variabel verzinsliche Wohnbaukredite, basierend auf dem 3-Monats-Euribor, könnten daher bis Juni 2026 auf 3,50 bis 3,75 Prozent fallen, sofern das Inflationsziel der EZB von 2 Prozent nachhaltig erreicht wird, erwartet Infina-Chef Christoph Kirchmair. „Die Leistbarkeit von Wohnimmobilien verbessert sich.“

# ENTWICKLUNG DER KREDITKOSTEN

- Effektivzinssatz p.a. (20 Jahre fix)
- Effektivzinssatz p.a. (variabel)
- €-Monatsrate effektiv (20 Jahre fix)
- €-Monatsrate effektiv (variabel)



Quelle: Infina

(Bild: Krone KREATIV)

Das zeigt sich auch in der Nachfrage: Nach dem starken Einbruch bei den Häuselbauer-Krediten werden in den letzten Monaten wieder spürbar mehr Finanzierungen abgeschlossen, sagt die Nationalbank. Pro Monat sind es wieder über 1 Milliarde Euro, 30 Prozent mehr als noch zu Jahresanfang. Wer ruhig schlafen will, sollte zu Fixzinsen greifen, rät Experte Kirchmair: „Aktuell profitieren Kreditnehmer weiterhin von attraktiven Angeboten mit fixen Zinsen über 25 Jahre und darüber hinaus. Diese langfristige Sicherheit ist äußerst wertvoll.“



Infina-Chef Christoph Kirchmaier: „Leistung verbessert sich.“ (Bild: Infina / OTS)

Jetzt abzuschließen dürfte sich lohnen, denn längerfristig ist mit einem leichten Anstieg der Zinsen für langjährige Fixzinsbindungen zu rechnen, da diese normalerweise über den Zinsen für variabel verzinsten Krediten liegen. Für Kreditnehmer bedeutet dies, dass für eine Absicherung gegen steigende Zinsen für einen Zeitraum von 30 Jahren kein höherer Zinssatz bezahlt werden muss als beispielsweise für eine drei- oder fünfjährige Absicherung. Aktuell ist die Absicherung durch langfristige Fixzinsbindungen für Neukredite noch besonders attraktiv, auch wenn der Zinsvorteil langfristiger Fixzinsbindungen gegenüber früher bereits etwas geschrumpft ist.

**Christian Ebeert**