

# Häuslbauer: Der Weg zum Wohnbaukredit

Die Kauflust an Immobilien steigt wieder, Interessenten profitieren von attraktiven Möglichkeiten. Der Aufwand, um eine Kreditzusage zu bekommen, steigt aber ebenso.



Der Weg zum Kredit wird leichter, gute Vorbereitung vorausgesetzt.  
Getty/P. Boonchu

07.04.2025 um 06:50

von  
**Patrick Baldia**

Mit dem im Vorjahr begonnenen Zinssenkungszyklus der **EZB** haben sich auch die Finanzierungsmöglichkeiten für Immobilienkäufer verbessert. Kurz: Neu vergebene Kredite sind billiger geworden. Aktuell kosten Wohnbaukredite mit fixer Zinsbindung im Durchschnitt zwischen 3,3 und 3,8 Prozent. Ungefähr gleich viel muss man mit 3,3 bis 3,6 Prozent durchschnittlich für variable Zinsvereinbarungen bezahlen.

Mit dem erwarteten weiteren Rückgang der Leitzinsen sollten variable Wohnbaukredite weiter günstiger werden, so Finanzierungsexperten. Langfristige Fixzinssätze könnten hingegen steigen. Der Hintergrund: Viele Banken hätten ihre Konditionen noch nicht vollständig an das aktuelle Zinsumfeld angepasst. „Für Kreditnehmer bedeutet das, dass sie die aktuell noch moderaten Fixzinssätze nutzen sollten, um sich gegen potenziell steigende Zinsen in der Zukunft abzusichern“, sagt Christoph Kirchmair, Gründer und Geschäftsführer von Infina.

## Zartes Pflänzchen Nachfrage

Der Rückgang der Finanzierungskosten hat sich jedenfalls positiv auf die Vergabe von neuen Wohnbaukrediten ausgewirkt. Wie kürzlich von der OeNB zu erfahren war, lag das Volumen im zweiten Halbjahr 2024 mit 6,2 Milliarden Euro über dem Vorjahreszeitraum (4,9 Milliarden Euro). Im vierten

Quartal 2024 lag das Neugeschäftsvolumen für Wohnbaukredite an private Haushalte um 27 Prozent über jenem der letzten drei Monate von 2023. Im Jänner 2025 sogar um fast 50 Prozent über dem Vorjahresmonat. Dennoch betrug das Neugeschäftsvolumen 2024 nicht mehr als rund die Hälfte des Niveaus von 2022.

Und auch von den Banken ist zu hören, dass das Interesse zurückkehrt. Von einem Run auf Wohnbaukredite kann aber nicht die Rede sein. Manuel Tauchner, Mitglied der Geschäftsführung bei der Finanzierungsberatung Realfinanz, spricht von einem „zarten Pflänzchen“. „Seit einigen Wochen ist, nicht zuletzt durch positive Nachrichten, mehr Nachfrage auszumachen.“

**» Für Kreditnehmer bedeutet das, dass sie die aktuell noch moderaten Fixzinssätze nutzen sollten, um sich gegen potenziell steigende Zinsen in der Zukunft abzusichern.«**

*Christoph Kirchmair*

Gründer und Geschäftsführer von Infina

Stichwort positive Nachrichten: Ende Juni wird die wenig geliebte KIM-Verordnung auslaufen, die viele hauptverantwortlich machen für den Einbruch des Immobilienmarktes ab 2022. „Ihr Einfluss bleibt bestehen“, meint Kirchmair. Die Banken würden sich weiterhin an den bisherigen Vergabestandards orientieren. „Nicht zuletzt wegen der neuen quartalsweisen Meldepflicht“, sagt der Infina-Chef.

Die Institute werden bei der Kreditvergabe also auf eine Eigenkapitalquote von rund 20 Prozent, eine Kreditlaufzeit von maximal 35 Jahren und eine Schuldendienstquote von rund 40 Prozent achten. „Neu wird sein, dass die Banken Grenzfälle nicht mehr im Ausnahmekontingent dokumentieren müssen und damit wieder eigenverantwortlicher und leichter entscheiden können“, erklärt Tauchner. „Das alleine kann schon dazu führen, dass sich die Leute wieder mit einem Immobilienkauf beschäftigen.“

## Mehr Gespräche, mehr Unterlagen

„Insgesamt ist die Kreditvergabe restriktiver als vor drei Jahren“, so Tauchner weiter. Wer um eine Finanzierung ansuchen möchte, müsse mehr Aufwand betreiben, mehr Gespräche führen und mehr Unterlagen vorlegen. Entmutigen sollte das Kaufinteressenten dennoch keineswegs. Denn mit der richtigen Vorbereitung und Beratung wären die Erfolgsaussichten durchaus gut.

**»Wer nicht 20 Prozent an Eigenmitteln einbringen kann, kann als Ersatz auch eine weitere Liegenschaft einbringen - etwa die lastenfreie Eigentumswohnung der Eltern.«**

*Manuel Tauchner*

Mitglied der Geschäftsführung der Finanzierungsberatung Realfinanz

In die gleiche Kerbe schlägt Kirchmair. „Wer rund 20 Prozent des Kaufpreises zuzüglich Eigenmittel aufbringen kann, hat in der Regel sehr gute Chancen auf eine Finanzierung“, sagt er. Seine Empfehlung: Möglichst viele Angebote vergleichen. Oftmals könnten passende Finanzierungskonzepte erarbeitet werden, auch wenn nicht alle Voraussetzungen auf den ersten Blick gegeben wären. „Wer nicht 20 Prozent an Eigenmitteln einbringen kann, kann als Ersatz auch eine weitere Liegenschaft einbringen - etwa die lastenfreie Eigentumswohnung der Eltern“, weiß Tauchner.

## Fixzinsen tendenziell besser

Was die Frage fixe oder variable Zinsvereinbarung betrifft, sind für Experten Kreditprodukte mit Fixverzinsung „tendenziell“ besser. „Im historischen Rückblick liegen die aktuellen Angebote zwischen drei und vier Prozent, und damit in einem fairen Rahmen, mit dem man in der Regel gut unterwegs war“, sagt Tauchner.

Für Kirchmair kann auch ein moderater Aufpreis von bis zu einem Prozentpunkt pro Jahr für langfristige Zinssicherheit wirtschaftlich sinnvoll sein. „Im Gegenzug erhält man Planungssicherheit.“ Ähnlich sieht es offensichtlich der Großteil der Österreicher. Laut OeNB entschieden sich im Vorjahr fast 90 Prozent der Wohnbaukreditnehmer für die im Normalfall teurere fixe Zinsbindung.

Letztendlich hängt die Entscheidung von den Bedürfnissen des Immobilienkäufers ab. Sind etwa größere Sondertilgungen geplant, könnte eine variable Verzinsung vorteilhafter sein. Möglich ist es auch, beide Varianten zu kombinieren.

## Angebote vergleichen

Die gute Nachricht: Wer **20 Prozent des Kaufpreises** zuzüglich Eigenmittel aufbringen kann, hat wieder gute Chancen auf eine Finanzierung. Faustregel: viele Angebote vergleichen, und bei Eigenmittelschwäche eine lastenfreie Liegenschaft als Ersatz andenken.