

Kredite für privaten Wohnbau steigen erstmals wieder

Die Nachfrage nach privaten Wohnbaukrediten erholt sich infolge der gesunkenen Leitzinsen: Im Juli 2025 kam es erstmals seit zwei Jahren wieder zu einem positiven Jahreswachstum (+0,2%). Die Zinsen sanken sowohl für bestehende Wohnbaukredite (3,20% im Juli 2024 auf 2,69% im Juli 2025) als auch für neu vergebene Wohnbaukredite (3,94% auf 3,35%). Obwohl variable Kredite nun mit einem Zinssatz von 3,24% wieder günstiger sind als gebundene Kredite (3,36%), entscheiden sich die Österreicher:innen bei neuen Krediten überwiegend (zu 86%) für eine Zinsbindung.

Autor

Thomas Pöchel
Oesterreichische Nationalbank,
Abteilung Statistik – Außenwirtschaft,
Finanzierungsrechnung und
Monetärstatistiken
thomas.poechel@oenb.at



Wohnbaukredite wachsen wieder

Die gesunkenen Leitzinsen führten zu einer Erholung am Kreditmarkt für Wohnbau: Im Juli 2025 wies das Volumen von Wohnbaukrediten in Österreich erstmals seit zwei Jahren wieder ein positives Jahreswachstum (0,2%) auf.



Zinsen für Wohnbaufinanzierung sinken

Die bestehenden Wohnbaukredite wurden im Juli 2025 mit 2,69% deutlich niedriger als im Vorjahr verzinst (Juli 2024: 3,20%). Vor allem variable Zinssätze sanken (von 4,70% auf 3,25%). Auch neu vergebene Kredite waren mit 3,34% niedriger verzinst als im Vorjahr (3,94%).



Variable Kredite wieder günstiger

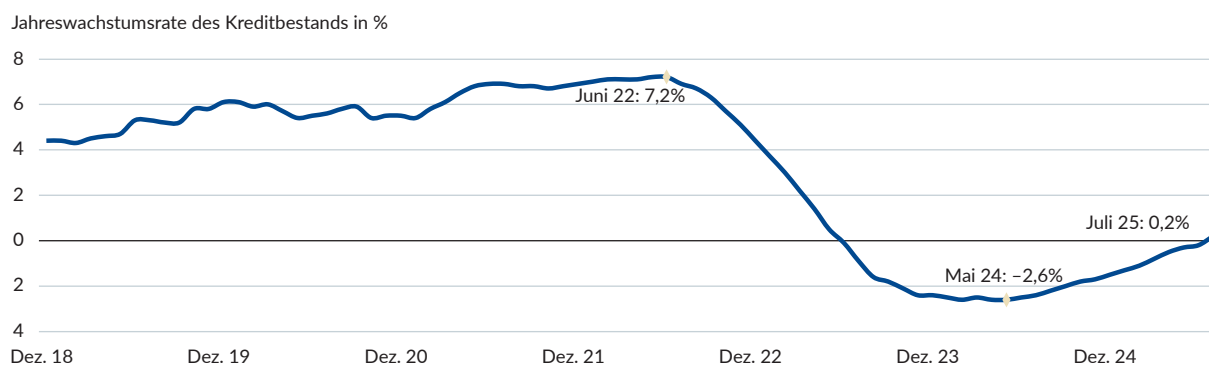
Bei neu vergebenen Wohnbaukrediten sind variable Kredite (Zinssatz von 3,24%) nun wieder günstiger als jene mit Zinsbindung (3,36%). Dennoch entscheiden sich die Österreicher:innen bei neuen Krediten derzeit (Juli 2025) überwiegend (zu 86%) für fixe Zinsen.

Das Volumen österreichischer Wohnbaukredite entwickelte sich infolge gesunkener Leitzinsen positiv. Die Jahreswachstumsrate von Krediten für den privaten Wohnbau erreichte im Juli 2025 mit 0,2 % erstmals seit über zwei Jahren wieder ein positives Niveau. In den vergangenen zwölf Monaten wurden somit von privaten Haushalten mehr neue Kredite aufgenommen als zurückbezahlt. Der aushaftende Kreditbestand stieg im Jahresverlauf von 129,8 Mrd EUR (Juli 2024) geringfügig auf 130,1 Mrd EUR (Juli 2025).

Grafik 1 zeigt die Entwicklung im Zeitverlauf: Die attraktiven Finanzierungsmöglichkeiten während der Niedrigzinsphase führten bis 2022 zu sehr hohen Wachstumsraten (Juni 2022: 7,2 %). Ab Mitte 2022 bewirkten die inflationsbedingten Leitzinsanstiege und das daraus resultierende höhere generelle Zinsniveau starke Rückgänge bei Wohnbaukrediten, das Jahreswachstum drehte ins Negative (-2,6 % im Mai 2024). Seit den stufenweisen Leitzinsreduktionen ab Mitte 2024 erholte sich das Jahreswachstum in diesem Segment zunehmend, um im Juli 2025 (0,2 %) erstmals wieder einen positiven Wert zu verzeichnen.

Grafik 1

Jahreswachstum von Wohnbaukrediten in Österreich



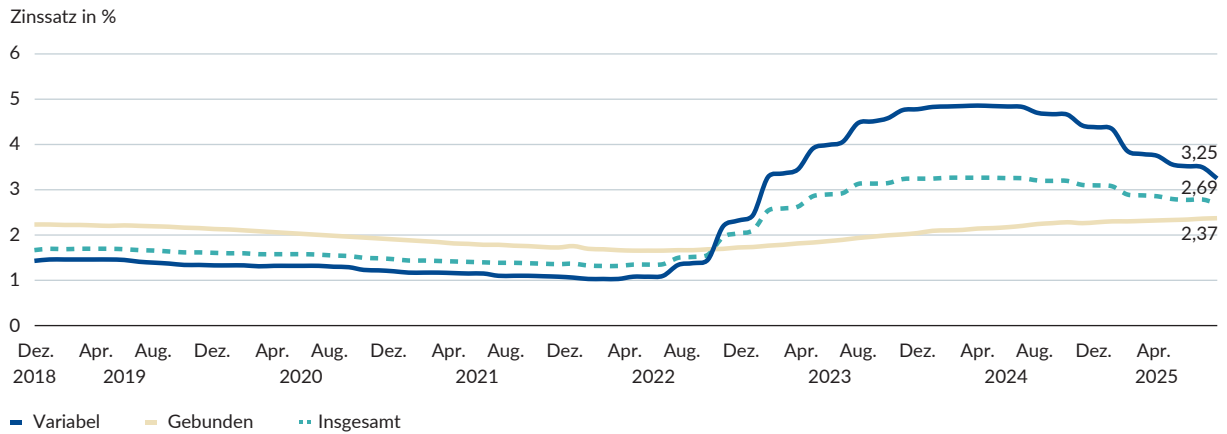
Quelle: OeNB.

Die Zinsen von bestehenden Wohnbaukrediten – und damit die Zinsbelastungen für den Haushaltssektor – sanken im Jahresvergleich von 3,20 % (Juli 2024) auf 2,69 % (Juli 2025) (Grafik 2). Dies lag daran, dass sich die Zinssätze von variabel verzinsten Wohnbaukrediten durch die gesunkenen Geldmarktzinssätze nach unten entwickelten – von 4,70 % (Juli 2024) auf 3,25 % (Juli 2025). Demgegenüber stieg die Verzinsung von aushaftenden Wohnbaukrediten mit Zinsbindung¹ geringfügig. Deren durchschnittliche Verzinsung wies mit 2,37 % im Juli 2025 einen um 13 Basispunkte höheren Wert als im Vorjahr auf (Juli 2024: 2,24 %).

¹ Darunter fallen alle Kredite, deren Zinssatz zumindest für die kommenden zwölf Monate fixiert ist.

Grafik 2

Verzinsung bestehender Wohnbaukredite in Österreich 2018–2025



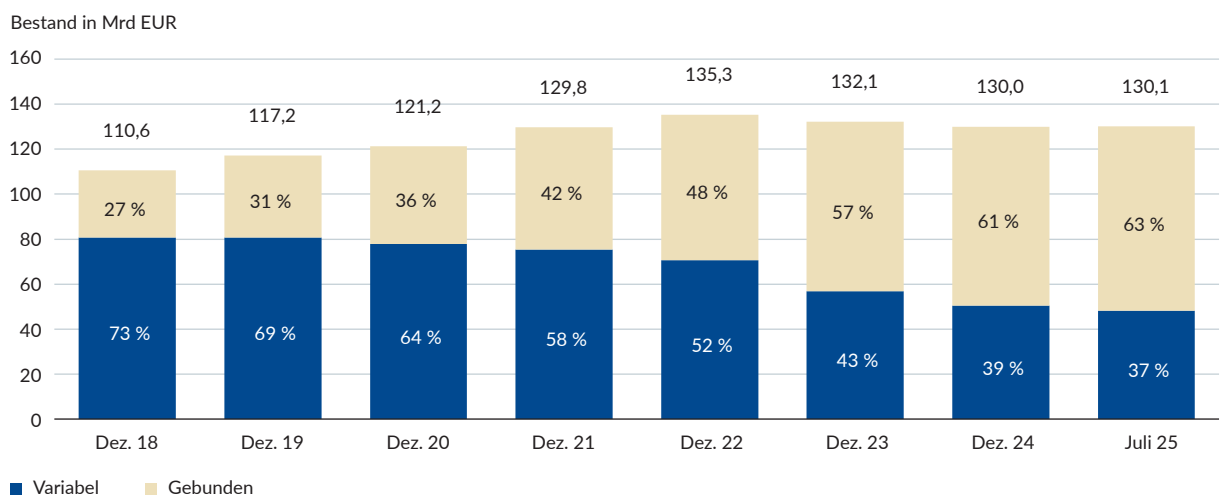
Quelle: OeNB.

Trotz derzeit sinkender Zinsen bauten österreichische Haushalte ihre variabel verzinsten Kredite weiter ab (Grafik 3). Ende 2018 waren mit 80,7 Mrd EUR noch nahezu drei Viertel (73 %) aller bestehenden Wohnbaukredite variabel verzinst. In den vergangenen Jahren ging dieser Anteil sukzessive zurück, wobei die Zinswende 2022 die Entwicklung nochmals beschleunigte. Am aktuellen Rand lag das aushaftende Volumen variabel verzinsten Wohnbaukredite von österreichischen Haushalten bei 48,3 Mrd EUR (bzw. 37 % aller Wohnbaukredite). Der absolute Wert bzw. der relative Anteil haben sich somit im Vergleich zum Jahr 2018 nahezu halbiert.

Im Gegensatz dazu stieg das Volumen an Wohnbaukrediten mit Zinsbindung seither (und auch während der Zinswende) kontinuierlich. Es legte von 29,9 Mrd EUR (Ende 2018) auf 81,9 Mrd EUR (Juli 2025) zu, was knapp zwei Dritteln des Volumens aller derzeit bestehenden Wohnbaufinanzierungen entspricht.

Grafik 3

Bestehende Wohnbaukredite in Österreich 2018–2025 nach Verzinsungsart



Quelle: OeNB.

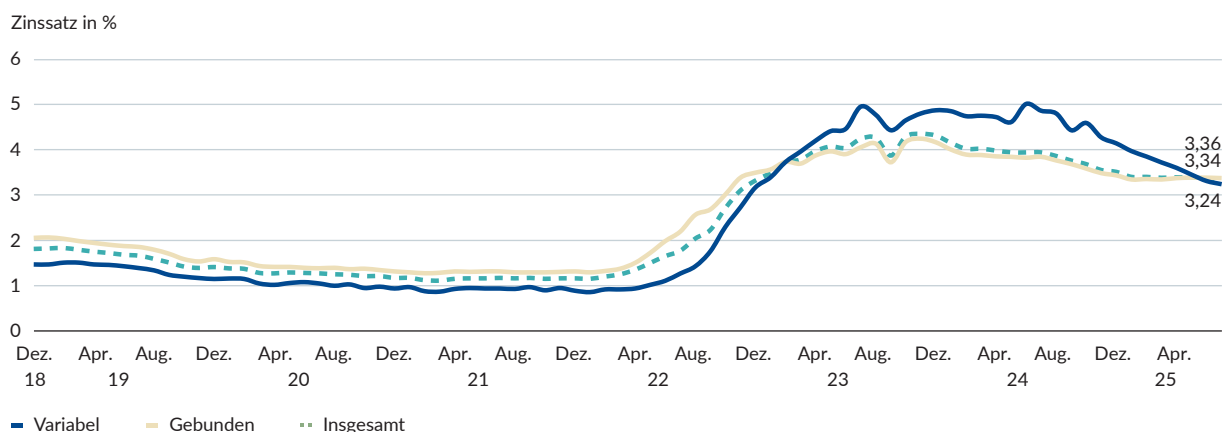
Variable Verzinsung bei neuen Wohnbaukrediten wieder günstiger

Im Juni 2025 sanken die Zinssätze für neu vergebene, variable Wohnbaukredite erstmals seit über zwei Jahren wieder unter jene von Krediten mit Zinsbindung (Grafik 4). Während neue, variable Kredite im Juli 2025 im Schnitt mit 3,24 % verzinst wurden, lagen Verträge mit Zinsbindung bei 3,36 %. Die temporäre Phase, während der variable Konditionen beim Kreditabschluss „teurer“ waren, entstand durch die ab Mitte 2022 in kurzer Zeit stark gestiegenen Geldmarktzinssätze. Diese dienen als Referenz für variable Kreditverträge, während sich Fixzinsprodukte vorrangig an langfristigen Zinserwartungen orientieren, welche in diesem Zeitraum nicht so stark anzogen.

Alle im Juli 2025 neu vergebenen Wohnbaukredite (d. h. sowohl jene mit variablen Zinsen als auch jene mit Zinsbindung) wurden im Schnitt mit 3,34 % verzinst. Das Zinsniveau lag damit deutlich unter dem Vorjahr (3,94 % im Juli 2024) bzw. unter dem Höchststand im November 2023 (4,35 %).

Grafik 4

Verzinsung neu vergebener Wohnbaukredite in Österreich 2018–2025



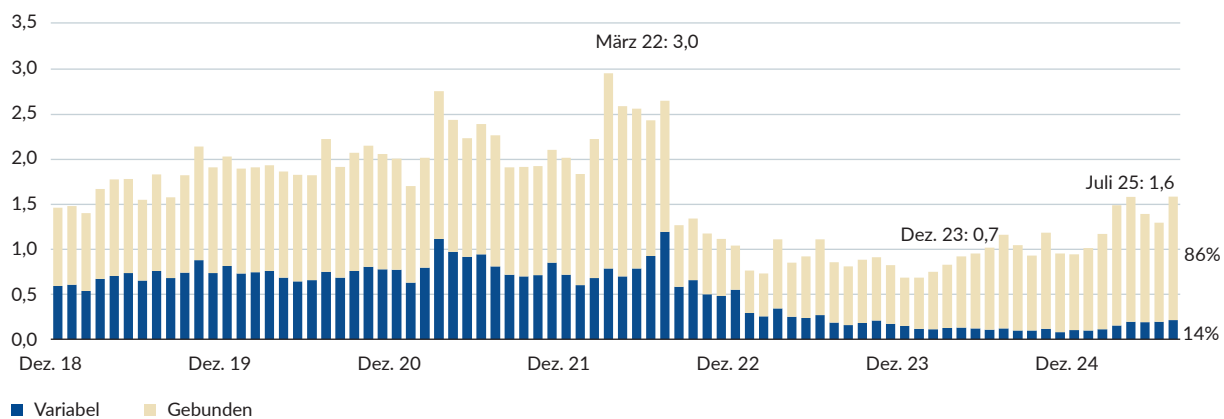
Quelle: OeNB.

Die gesunkenen Zinskonditionen führten in den vergangenen Monaten dazu, dass wieder deutlich mehr neue Wohnbaukredite vergeben wurden (Grafik 5). Nach den sehr hohen Neukreditvergaben in der Niedrigzinsphase (mit einem Höchstwert von 3,0 Mrd EUR im März 2022), ging ab Mitte 2022 durch die Zinswende die Entwicklung stark zurück. Im Schnitt wurden in den Jahren 2023 und 2024 pro Monat 0,9 Mrd EUR an neuen Wohnbaukrediten vergeben. Die nun fallenden Leit- und Marktzinsen führten jedoch in den vergangenen Monaten wieder zu stark steigenden Neuvergaben (1,6 Mrd EUR im Juli 2025).

Die österreichischen Haushalte entscheiden sich bei neuen Wohnbaukrediten aktuell vorwiegend für Kredite mit Zinsbindung. 86% aller im Juli 2025 neu vergebenen Kredite wiesen eine Bindung von zumindest einem Jahr auf. In den meisten Fällen werden die Zinskonditionen jedoch für deutlich längere Zeiträume gebunden. Drei Viertel aller neuen Wohnbaukredite weisen eine Zinsbindung von zumindest fünf Jahren auf.

Neu vergebene Wohnbalkredite in Österreich 2018–2025 nach Verzinsungsart

Monatliches Neukreditvergebenvolumen in Mrd EUR



Erweiterung des Publikationsangebots der OeNB

Um die in diesem Artikel beschriebenen Entwicklungen laufend verfolgen zu können, veröffentlicht die OeNB ab nun in Form einer neuen [Website-Tabelle](#) jeden Monat aktuelle Daten zu den Neukreditvergaben österreichischer Banken. Enthalten sind die Volumina und Zinssätze der neu vergebenen Kredite an die heimischen Haushalte und Unternehmen, gegliedert nach ihrem Verwendungszweck und der Zinsbindung.

Diese Daten sollen – gemeinsam mit der analogen [Tabelle zu den bestehenden Krediten](#) – eine übersichtliche Darstellung des Kreditgeschäfts ermöglichen.