

# IMMO UNITED

Ihre Grundbuchexperten

[www.IMMOUnited.com](http://www.IMMOUnited.com)

ImmoFakten

## Infina Kredit Index (IKI): 2025 sinken Europas Zinsen weiter – USA bleiben auf Abstand

Die Absicherung durch langfristige Fixzinsbindungen für Neukredite ist weiterhin attraktiv.



**Michael Neubauer**

21. Jan 2025 / vor 2 Tagen

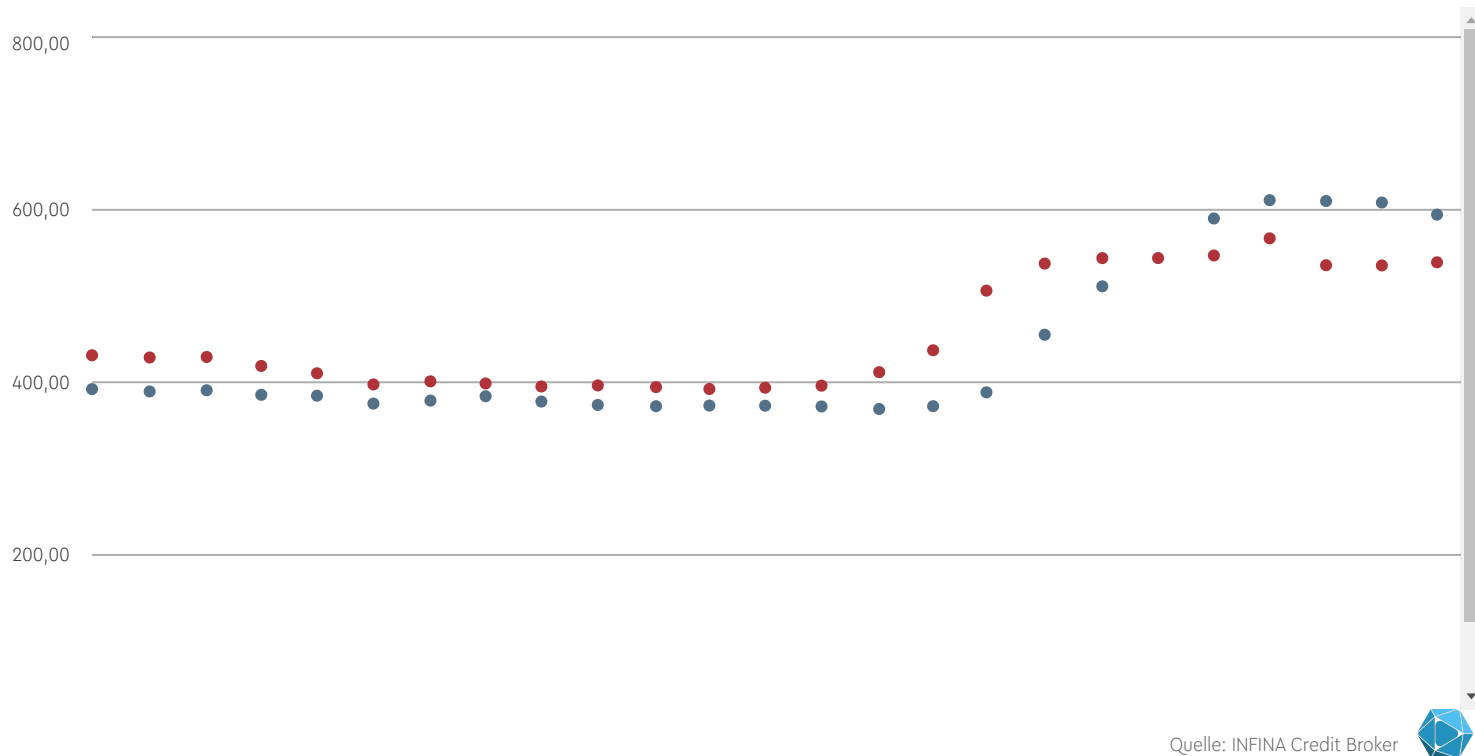
© ImmoFokus

Die Absicherung durch langfristige Fixzinsbindungen für Neukredite ist weiterhin attraktiv. Auch wenn die Markterwartung bis Ende 2025 zutrifft und der 3-Monats-Euribor in Richtung 2 % sinkt, wäre ein variabler Kreditzins nicht wesentlich vorteilhafter als ein längerfristiger Fixzinssatz. Dies auch vor dem Hintergrund, dass aktuell die langfristige Erwartung für den 3-Monats-Euribor Forward nicht geringer als 2 % ist. Da der Fixzinssatz in Österreich eine langfristige, kostenfreie Zinsabsicherung mit günstiger Optimierungsmöglichkeit

bietet, ist dieser im aktuellen Umfeld dem variablen Zins weiterhin deutlich überlegen.

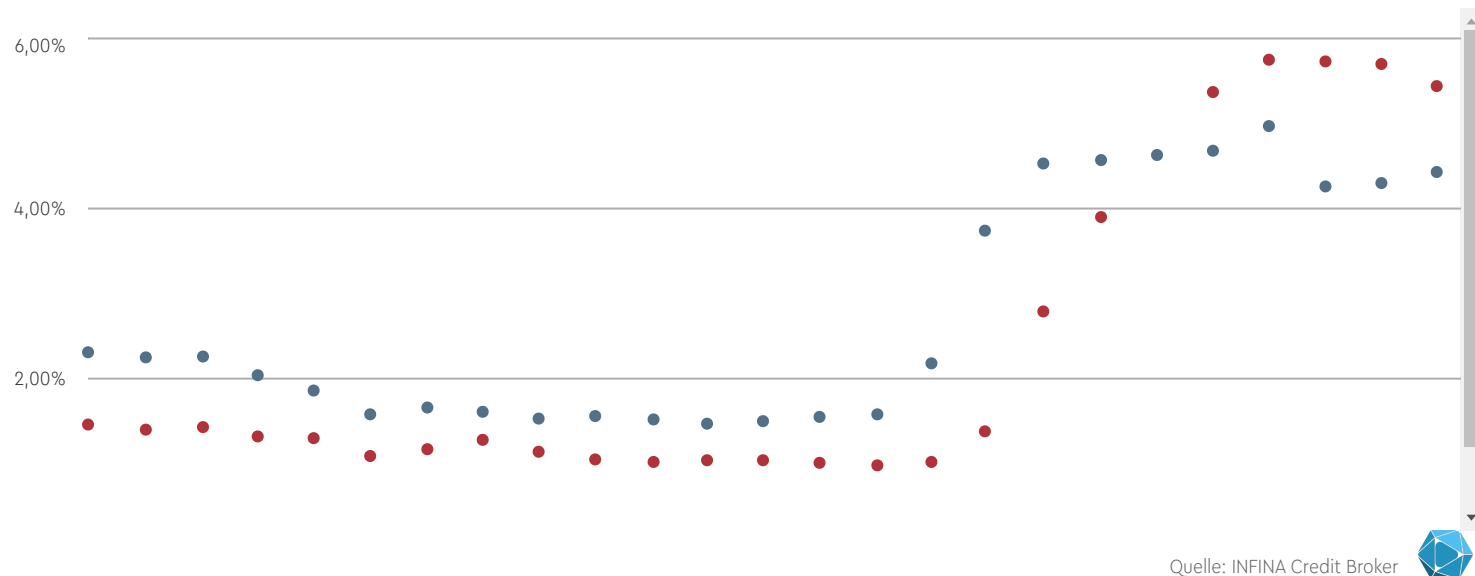
## Monatsraten 10 Jahre fix - vs variabel

Infina Kredit Index (IKI) Benchmark für Wohnkredit-Kosten



## Effektivzinssatz p.a. 10 Jahre fix - vs variabel

Infina Kredit Index (IKI) Benchmark für Wohnkredit-Kosten



## Normalisierung der Zinskurve in der Eurozone

In den letzten Monaten hat sich der Zinsvorteil langjähriger Fixzinsbindungen aufgrund der weiteren Normalisierung der inversen Zinskurve merklich verringert: Die Differenz zwischen dem für variabel verzinsten Krediten relevanten

Referenzzins, 3-Monats-Euribor, und dem für 20-jährige Fixzinssätze bedeutenden 20-Jahres-EUR-Swapsatz hat sich in den vergangenen 12 Monaten bis zum 10. Januar 2025 um mehr als einen Prozentpunkt auf rund 0,20 Prozentpunkte reduziert. Noch nicht alle Kreditinstitute haben auf den jüngsten Zinsanstieg bei den langfristigen Konditionen reagiert. Bezogen auf die Marktstichprobe IKI gingen daher 20-jährige Fixzinsbindungen im letzten Quartal um 7,7 Basispunkte bzw. von nominal 3,605 auf 3,528 % zurück. Zuletzt bewegten sich 20-jährige Fixzinssätze in einer Bandbreite zwischen nominal 3,40 und 3,625 %.

### **Erhöhter Zinssenkungsspielraum in Europa**

Im Euroraum prognostiziert die Terminmarktkurve vom 6. Jänner 2025, dass der 3-Monats-Euribor bis Dezember 2025 auf rund 2 % zurückgehen soll, bevor er zum Jahresende 2026 wieder auf 2,2 % ansteigt. Der 3-Monats-Euribor ist in diesem Erwartungsumfeld bis zum 10. Januar 2025 auf 2,77 % gefallen und preist die nächste Leitzinssenkung der EZB von 0,25 Prozentpunkten ein. Die nächste Leitzinsentscheidung der EZB wird am 30. Januar 2025 getroffen. Aktuelle Marktprognosen zeigen für das Jahr 2025 weiteres Zinssenkungspotenzial von 0,5 Prozentpunkten in den USA gegenüber bis zu 1,25 Prozentpunkten im Euroraum, was die Zinsdifferenz bis Jahresende auf rund 2 Prozentpunkte erhöhen könnte.

### **Preiskonsolidierung bei Bestandsimmobilien, Neubaupreise wenig verändert**

Während die Preise für Erstbezugswohnungen zuletzt stabil waren bzw. leicht anstiegen, waren Bestandswohnungen per Saldo von Rückgängen betroffen. Doch mit den rückläufigen Kreditzinsen und steigenden Nettoeinkommen zeigen die Preise am österreichischen Wohnimmobilienmarkt nun erste Anzeichen einer sich abzeichnenden Stabilisierung.