

15.04.2025 | Sachwerte

## Schwere Last für Immobilienkäufer: Fixzinskredite werden teurer

Leute mit variabel verzinsten Wohnkrediten können sich über die Zinssenkungen der EZB freuen. Auch ihre Kredite werden wieder etwas günstiger. Wer hingegen neu in eine fixierte Rate einsteigen will, hat es schwer. Bindungen geben die Banken nur teuer her.



EZB-Chefin Christine Lagarde könnte die Leitzinsen diese Woche weiter senken. Trotzdem steigen die Kosten für Fixzinskredite in Österreich.

© Alex Kraus / Bloomberg

Wenn kommenden Donnerstag (17.4.) die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Zinssitzung hält, wird sie ihre Entscheidung von Makrothemen wie Trump, Zollkrieg und Konjunktursorgen abhängig machen. Das Mikromanagement bleibt bei den Bürgern hängen, die die Maßnahmen direkt bei den Finanzen spüren werden: Mehrheitlich nehmen Experten an, dass die EZB die Zinsen erneut senkt.

Für die Sparer bedeutet eine Zinssenkung, dass sie weniger für ihre Einlagen bekommen. Eine Erleichterung erwartet hingegen Kreditnehmer, die sich einst zu Tiefstzinszeiten mit variablen Verzinsungen verschuldet haben. Sie hatten stark gelitten, als die EZB ab Sommer 2022 innerhalb von nur gut einem Jahr die Leitzinssätze um insgesamt vier Prozentpunkte an hob. Dank der mittlerweile sechs Zinssenkungen der EZB ab Mitte 2024 kehrte hier schon Entspannung ein. Behalten die Experten mit ihren Prognosen recht, soll das so bleiben.

### Variable Kredite günstiger

Laut den neuen Zahlen des Infina-Kreditindex zeigt die Entwicklung jedenfalls nach unten. Im Durchschnitt liegt derzeit (Q1 2025) die Effektivrate für einen variabel verzinsten Kredit über 100.000 Euro mit Laufzeit 25 Jahre bei knapp 518 Euro, wobei ein durchschnittlicher Nominalzins von 3,505 Prozent zu zahlen ist. Das ist ein deutlicher Rückgang zum Vorquartal (538 Euro, 3,874 Prozent nominal) und vor allem eine sehr hohe Erleichterung zum Jahr davor: Im Q1 2024 hatte die durchschnittliche Monatsbelastung noch bei 608 Euro (Nominalzins von 5,071 Prozent) gelegen. Die Infina-Analysten rechnen für Ende 2025 mit einem weiteren Absinken der variablen Kreditzinsen auf 3,20 bis 3,30 Prozent.

Kredit-indikator	Fixzinskredit 20 Jahre			Variabel verzinst 3-Mo-Euribor*			
	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 verzinst 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).

Während variabel verzinsten Kredite billiger werden, sind die Banken bei langfristigen Zinsbindungen nicht gerade freigiebig. Die Nominalzinsen sind im ersten Quartal 2025 sogar gestiegen, nämlich von 3,528 im Q4 2024 auf 3,828 Prozent. Angenommen wird hier wieder ein Kredit über 100.000 Euro mit 25 Jahren Laufzeit, davon 20 Jahre Fixzinsbindung. De facto liegen die Effektivzinsen ähnlich hoch wie im September 2022. Auch zehnjährige Fixzinsen verteuerten sich um rund einen Viertelpromillepunkt, von 3,413 auf 3,664 Prozent, wie Infina mitteilt.

#### Unsicherheit

Hintergrund sind die Unsicherheiten an den Märkten, ausgelöst durch die Konjunkturschwierigkeiten, die durch das wirre Verhalten von US-Präsident Donald Trump in der Zollpolitik noch befeuert werden. Die zehn- und 20-jährigen Euro-Swapsätze, mit denen sich Banken absichern, sind auf rund 2,70 beziehungsweise 2,90 Prozent gestiegen. Dadurch könnten bis Ende 2025 die Fixzinssätze für zehnjährige Bindungen dann rund 3,85 Prozent ausmachen und für 20-jährige Bindungen rund 4,15 Prozent. "Steigen die Fixzinssätze im Wohnbau in Richtung 4,25 bis 4,50 Prozent, dürfte dies die Leistbarkeit für Kreditnehmer spürbar einschränken", schreiben die Analysten.

Der Markt erwartet zwar zwei weitere Leitzinssenkungen der EZB bis zum Jahresende 2025, die Prognosen sind aber mit wachsender Ungewissheit behaftet. Zum Beispiel wirken die in der EU geplanten Infrastruktur- und Rüstungsprogramme sowie neue Zölle inflationstreibend, der Spielraum für Leitzinssenkungen ist also begrenzt.

Am 6. März 2025 senkte die EZB zum sechsten Mal seit Juni 2024 die drei Leitzinssätze jeweils um 0,25 Prozentpunkte. Der Einlagenzins liegt nun bei 2,50 und der Hauptrefinanzierungssatz bei 2,65 Prozent. (eml)