

IMMO UNITED

Ihre Grundbuchexperten

www.IMMOUnited.com

ImmoFakten

Infina Kredit Index (IKI): Sinkende EZB-Leitzinsen, aber steigende Fixzinssätze

„Die Inflation hat sich stabilisiert – wie rasch sie sich auf dem EZB-Zielniveau von 2 % einpendelt, bleibt weiter offen.“



Ferdinand Neubauer

15. Apr 2025 / vor 15 Stunden

IMMO FAKTEN

IMMO FOKUS

3,828 %

Die nominalen Zinsen für 20-jährige Fixzinsbindungen stiegen laut IKI im ersten Quartal 2025 um 30 Basispunkte auf 3,828 %. Dies ist der höchste Stand seit Juli 2024..

"Die EZB steht vor einer komplexen Ausgangslage: Ein groß angelegter Investitionsplan in der EU könnte das Wirtschaftswachstum stützen, zugleich erhöht eine Handelsauseinandersetzung mit den USA die Unsicherheit. All das wird Tempo und Umfang der Leitzinssenkungen im Jahr 2025 maßgeblich beeinflussen. In dieser Situation bieten mittel- bis langfristige Fixzinssätze bei Wohnbaukrediten Kreditnehmern hohe Sicherheit. Eine unabhängige Beratung durch einen Wohnbau-Finanz-Experten spielt dabei eine zentrale Rolle. Konsumenten können sich auf eine umfassende österreichweite Unterstützung verlassen und haben über Infina Zugriff auf eine breite Auswahl von mehr als 600 Kreditprodukten."

—Christoph Kirchmair, Geschäftsführer der Infina Credit Broker GmbH

Investitionsschub und Zinswende

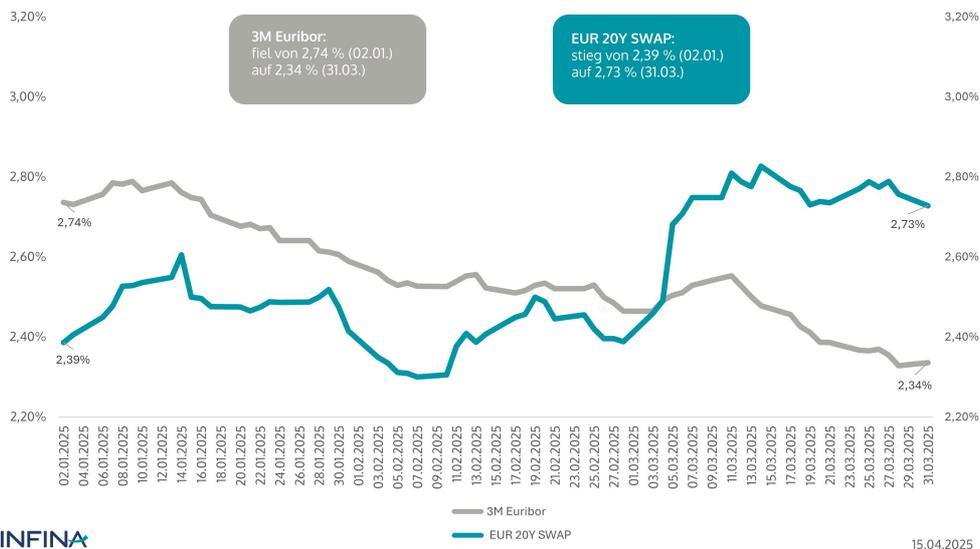
Investitionen in Rüstungs- und Infrastrukturprogramme setzen neue Wachstumsimpulse in Europa und sorgen für steigende langfristige Zinsen. Während sich die Konjunktur im Euroraum etwas erholt und Inflationsraten leicht zurückgehen, wirken Zölle, geopolitische Unsicherheiten und steigende Staatsausgaben mittelfristig belastend auf das Zinsumfeld. Variable Kredite sind zuletzt günstiger geworden, langfristige Fixzinsen hingegen gestiegen. Wer sich langfristig günstige Zinsen sichern will, sollte jetzt rasch und umsichtig handeln.

Wachstumsimpulse treiben langfristige Zinsen in Europa

Am 4. März 2025 kündigte die EU-Kommission ein ambitioniertes zusätzliches Rüstungsinvestitionsprogramm (ReArm Europe-Plan) in Höhe von rund 800 Milliarden Euro an. In der Folge reagierten die Märkte mit einem deutlichen Anstieg der langfristigen Zinssätze. Vom 3. bis 31. März 2025 verteuerte sich der für 20-jährige Fixzinsbindungen relevante 20-Jahres-EUR-Swapsatz um fast 27 Basispunkte auf 2,728 %. In ähnlichem Ausmaß zogen auch die Renditen zehnjähriger Bundesanleihen an. Der Großteil der Investitionen dieses Programms in Höhe von rund 4,5 % des BIP der EU zu Marktpreisen im Jahr 2024 soll in europäische Unternehmen fließen.

Entwicklung 3M Euribor und EUR 20Y SWAP

Januar bis März 2025



Gleichzeitig plant Deutschland zusätzlich ein Sondervermögen in Höhe von 500 Milliarden Euro für Infrastruktur und Klimaprojekte über die nächsten zwölf Jahre, um einem drohenden konjunkturellen Abschwung entgegenzuwirken. Dieser Schritt setzt ein starkes fiskalisches Signal auf nationaler Ebene, an dem auch weitere Mitgliedstaaten der Europäischen Union sich orientieren dürften. Investitionsprogramme in dieser Größenordnung heizen die Inflation gleichermaßen an, wie mögliche EU-Gegenzölle auf US-Produkte. Mittelfristig aber dürfte ein Rückgang der Exporte in die USA das Wachstum dämpfen, was dann inflationsmindernd wirkt

Stagflationssorgen in den USA

Im Falle eskalierender Zollkonflikte halten Experten in den USA sowohl Stagflation als auch Rezession für denkbare Szenarien. Offensichtlich berücksichtigten bereits im März die geldpolitischen Entscheidungsträger der US-Zentralbank Fed das geänderte handelspolitische Umfeld als weiteren Faktor. In der Folge senkte der Offenmarktausschuss der Fed die Wachstumsprognosen. Für 2025 wird nun nur noch ein BIP-Wachstum von 1,7 % (zuvor: 2,1 %) und für 2026 von 1,8 % (zuvor: 2,0 %) erwartet. Gleichzeitig hob die Fed ihre Inflationserwartungen an: Die PCE-Teuerung soll 2025 bei 2,7 % (zuvor: 2,5 %) und 2026 bei 2,2 % (zuvor: 2,1 %) liegen.

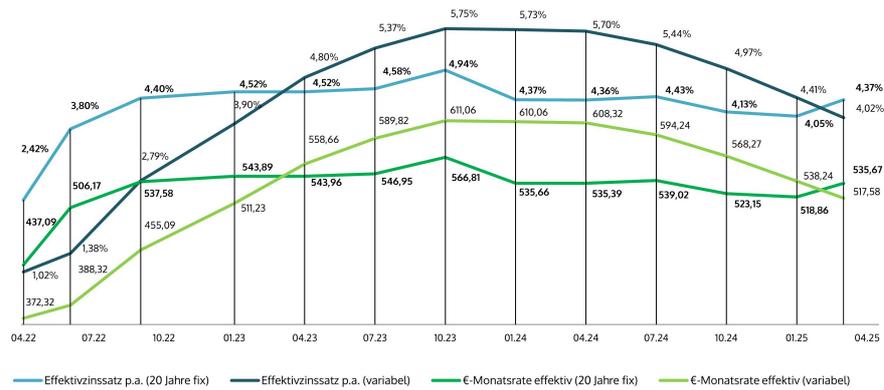
Dennoch hält die Fed vorerst weiter an zwei Leitzinssenkungen um jeweils 0,25 Prozentpunkte in diesem Jahr fest. Die Märkte rechnen jedoch, auch wegen des „Faktors Trump“, mit einem deutlich lockereren Kurs. Laut CME FedWatch-Tool preisen Futures bis Dezember 2025 bereits drei (per 9. April 2025 Wahrscheinlichkeit von 30 %) bis vier (Wahrscheinlichkeit von 33 %) zusätzliche Zinssenkungen ein. Offensichtlich fürchten viele Marktteilnehmer, dass sich eine Stagflation rasch zu einer Rezession ausweiten könnte. Zum Jahresende könnte das US-Leitzinsniveau dann bei 3,25 bis 3,50 % liegen (aktuell 4,25 bis 4,50 %) und die Wahrscheinlichkeit noch niedrigerer Leitzinssätze wird sogar mit über 21 % gehandelt. Somit ist es auch nicht verwunderlich, dass in den USA am Terminmarkt die Renditen zehnjähriger Staatsanleihen von 4,57 % Ende 2024 bis 7. April 2025 auf 4,16 % sanken, ehe nur zwei Tage später ein erneuter Anstieg auf 4,40 % folgte. Diese Rendite- Schwankungen sind ein weiteres Zeichen wachsender Unsicherheit an den Märkten.

Variable Zinsen sinken und langfristige Fixzinssätze steigen

Laut Infna Kreditindex (IKI), einer Marktstichprobe von zwölf Kreditinstituten, sanken die variablen Kreditzinsen im ersten Quartal 2025 von 3,874 % auf 3,505 %. Dies entspricht einem Rückgang um 36,9 Basispunkte. Am 6. März 2025 nahm die Europäische Zentralbank (EZB) ihre sechste Leitzinssenkung in Folge vor. Erneut erfolgte eine Reduzierung aller drei Leitzinssätze um jeweils 0,25 %. Der Einlagenzins liegt nun bei 2,50 % und der Hauptrefinanzierungssatz bei 2,65 %. Die variabel verzinsten Wohnbaukredite haben sich, wie erwartet, im Einklang mit rückläufigen Leitzinsen und Euribor-Sätzen verbilligt, während am langen Ende die Konditionen für langjährige Fixzinskredite spürbar teurer wurden. Im Jahresvergleich ergibt sich sogar ein Minus von 1,566 Prozentpunkten. Für einen Pauschalratenkredit über 200.000 Euro mit 25 Jahren Laufzeit bedeutet dies eine monatliche Entlastung von 181,48 Euro. Die effektive Monatsrate sinkt damit auf 1.035,16 Euro und führt zu einer jährlichen Ersparnis von über 2.100 Euro. Die Leistbarkeit variabler Kredite hat sich damit deutlich verbessert.

Benchmark für Wohnkredit-Kosten

Infina Kredit Index (IKI)



INFINA

15.04.2025

Die nominalen Zinsen für 20-jährige Fixzinsbindungen stiegen laut IKI im ersten Quartal 2025 um 30 Basispunkte auf 3,828 %. Dies ist der höchste Stand seit Juli 2024. Bei den Fixzinsbindungen ist eingetreten, worauf wir in den letzten Monaten mehrfach hingewiesen hatten. Im Verhältnis zu variablen Krediten haben sich Fixzinsen verteuert. Zehnjährige Fixzinsen verteuerten sich um rund einen Viertelprozentpunkt, von 3,413 % auf 3,664 %. Am stärksten fiel der Anstieg bei 15-jährigen Fixzinsbindungen aus.

Veränderte Zins- und Inflationserwartungen im Euroraum

Ende 2025 rechnen wir aktuell mit variablen Kreditzinsen zwischen 3,20 % und 3,30 %. Infolge eines Anstiegs der 10- und 20-jährigen EUR-Swapsätze auf etwa 2,70 % beziehungsweise 2,90 % könnten die Fixzinssätze für 10-jährige Bindungen dann rund 3,85 % und für 20-jährige Bindungen rund 4,15 % betragen. Dies vor dem Hintergrund, dass viele Marktexperten zwei weitere Leitzinssenkungen der EZB bis zum Jahresende 2025 erwarten, dabei aber betonen, dass ihre Prognosen mit wachsender Unsicherheit einhergehen. Der Einlagensatz würde dann auf 2,00 % und der Hauptrefinanzierungssatz auf 2,15 % sinken.

Zudem hat das Eurosystem seine Inflationsprognosen angepasst. Für 2025 wird nun mit einer durchschnittlichen Teuerung von 2,3 % gerechnet (zuvor: 2,1 %). Für 2026 bleibt die Prognose bei 1,9 %, für 2027 wurde sie leicht von 2,1 % auf 2,0 % gesenkt. Gründe sind steigende Rüstungs- und Infrastrukturinvestitionen, neue Zölle und geopolitische Unsicherheiten, welche den Inflationsdruck in Europa erhöhen und dies trotz einer nur mäßigen konjunkturellen Erholung. Die Kombination dieser Faktoren deutet mittelfristig auf einen anhaltenden Preisauftrieb hin und dürfte das Potenzial für Leitzinssenkungen vorerst begrenzen. Dies zeigt sich auch in der Forward-Kurve des 3-Monats-Euribors. Zwar wird per 31.03.2025 bis Dezember 2025 ein Rückgang auf knapp 2,0 % erwartet, doch bis Ende 2030 ist ein Anstieg auf rund 2,7 % eingepreist. Parallel dazu steigen die langfristigen Renditen. Zehnjährige deutsche Bundesanleihen rentierten am 8. April 2025 bei 2,63 % und damit 24 Basispunkte höher als Ende 2024.

Allerdings bleibt der Ausblick unsicher. Sollte die Trump-Administration weiter auf Eskalation setzen, droht auch in Europa eine Rezession. In diesem Szenario würde ein globaler Kampf um Liquidität einsetzen, begleitet von steigenden Risiko- und Zinsaufschlägen für Staats- und Unternehmensanleihen.

Außerplanmäßige Leitzinssenkungen der EZB wären dann nicht ausgeschlossen.