

FOLGEN SIE UNS AUF:   

**IMMO  
UNITED**  
Ihre Grundbuchexperten

**IHRE GRUNDBUCHEXPERTEN**

Investment | ImmoFakten

## EZB steuert auf Zinstiefpunkt zu

Als Orientierungshilfe für Kosten besicherter Wohnkredite wurde von der INFINA Credit Broker GmbH, ein Kreditindex (IKI) entwickelt, der seit vielen Jahren periodisch ermittelt wird.



**Dagmar Gordon**

15. Jul 2025 / vor 7 Tagen



„Die Inflation im Euroraum hat sich im ersten Halbjahr 2025 auf einem moderaten Niveau knapp über 2 % stabilisiert. Die EZB steht vor einer komplexen Situation: Ein groß angelegter EU-Investitionsplan und höhere Rüstungsausgaben der NATO-Länder könnten das Wirtschaftswachstum ankurbeln, während Handelskonflikte mit den USA und geopolitische Risiken für Unsicherheit sorgen. Das alles wird auf die kommenden Leitzinsentscheidungen maßgeblichen Einfluss haben. Mit deutlichen weiteren Leitzinssenkungen der EZB ist im Jahr 2025 nicht mehr zu rechnen. In diesem Umfeld bieten mittel- bis langfristige Fixzinssätze bei Wohnkrediten Kreditnehmern hohe Planungssicherheit. Eine unabhängige Beratung durch einen Wohnbau-Finanz-Experten ist dabei entscheidend. Konsumenten können sich österreichweit auf eine umfassende Unterstützung verlassen und haben über Infina Zugang zu einer breiten Auswahl von mehr als 600 Kreditprodukten.“ erklärt Christoph Kirchmair, Geschäftsführer der INFINA Credit Broker GmbH.

Grundlage für den IKI sind die Daten von 12 regionalen und überregionalen Kreditinstituten, aus denen die Höhe der monatlichen Kreditraten abgeleitet wird. Der Infina-Kreditindex wird quartalsweise jeweils im ersten Monat eines Quartals publiziert. Der nächste Infina-Kreditindex wird im Oktober 2025 veröffentlicht.

### **Inflationsrückgang und steilere Zinskurve**

Die gesunkene Inflation und niedrigere variable Kreditzinsen entlasten Kreditnehmer im Euroraum spürbar. Gleichzeitig ist die Zinskurve bis Anfang Juli 2025 wieder steiler geworden. Höhere Haushaltsnettoeinkommen und eine steigende Nachfrage nach Wohnraum beleben den Immobilienmarkt in Österreich, das Kreditvolumen privater Wohnbaukredite wächst spürbar. Banken bieten attraktive Fixzinsen, zugleich bleiben aber die aufsichtsrechtlichen

Vergabestandards für Banken hoch. Mittelfristig könnten Konjunkturimpulse langfristige Zinsen wieder steigen lassen. Wer vorausschauend plant, kann jetzt das günstige Zinsumfeld für eine Absicherung langfristiger Finanzierungsvorteile nutzen.

## **Schwache Konjunktur bremst Inflation in Europa**

Die schwache Konjunktur wirkt im Euroraum dämpfend auf die Inflation, die bis Juni 2025 auf 2,0 % (Schnellschätzung) gesunken ist. Die EZB hat ihre Inflationsprognosen für die kommenden Jahre entsprechend gesenkt. Unabhängig davon bestehen weiterhin Risiken für die Preisentwicklung, etwa durch geopolitische Spannungen oder Lieferengpässe. Die Konjunktur im Euroraum läuft immer noch nicht zufriedenstellend, jedoch gibt es erste positive Signale. Im Juni 2025 war das Aktivitätsniveau der Privatwirtschaft dank einer stabilen Nachfrage bereits leicht im Plus, wie der vorläufige HCOB Flash PMI® Eurozone von S&P Global zeigt. Im Sektorservice stiegen die Verkaufspreise wieder moderat, während sie in der Industrie erneut zurückgingen. Der Preisdruck lässt allerdings nach, insbesondere bei Dienstleistungen, wo die Teuerung von April bis Mai 2025 von 4,0 auf 3,2 % zurückging. Sinkende Energiepreise dämpften die Inflation zusätzlich. Vor diesem Hintergrund senkte die EZB letzten Monat ihre Inflationsprognosen für 2025 und 2026 auf 2,0 bzw. 1,6 %.

## **EZB am Ende der Zinssenkungsphase?**

Die geldpolitische Lockerung in der Eurozone ist weit fortgeschritten. Bis Juni 2025 hat die EZB den Einlagenzins deutlich reduziert, ein Signal für ein sich näherndes Zinstief. Für das Jahr 2025 zeichnet sich maximal ein weiterer Zinsschritt ab. Die variablen Kreditzinsen dürften zum Jahresende unter 3 % liegen. Die EZB halbierte seit dem letzten Zinshoch den Einlagezins bis Juni 2025 in 8 Zinssenkungsschritten von 4 auf 2 %. In der Schweiz senkte die Schweizerische Nationalbank ihren Leitzins auf 0 %, um dem Aufwertungsdruck

des Franken entgegenzuwirken. Auslöser waren verstärkte Kapitalzuflüsse in den Franken aufgrund geopolitischer Spannungen und wirtschaftlicher Unsicherheiten in den USA. In Großbritannien liegt der Leitzins der Bank of England hingegen inflationsbedingt noch immer bei 4,25 %. Insgesamt zeigen sich damit innerhalb Europas beträchtliche Unterschiede bei den Leitzinsen, während der neutrale Zins in der Eurozone bei etwa 1,75 % bis 2,25 % liegt.

## **Variable Kreditzinsen gesunken**

Im zweiten Quartal 2025 sind die durchschnittlichen variablen Kreditzinsen laut Infina Kredit Index (IKI) deutlich zurückgegangen. Sie erreichten damit den niedrigsten Stand seit Herbst 2022. Im Einklang mit fallenden Euribor-Sätzen verbilligten sich die durchschnittlichen variablen Kreditzinsen des IKI um 41,7 Basispunkte auf 3,088 %. Auf Jahressicht bedeutet das einen Rückgang von 4,840 % auf 3,088 %. Für einen 200.000 Euro Kredit mit 25 Jahren Laufzeit verringerte sich die effektive monatliche Rückzahlungsrate dadurch um knapp 199 EUR auf rund 990 EUR. Hochgerechnet ergibt sich im Jahresvergleich eine Zinersparnis von mehr als 2.380 EUR.

## **Wohin entwickeln sich Leitzinsen und variable Kreditzinsen?**

Die EZB dürfte vorerst eine Pause bei den Zinssenkungen einlegen, wodurch variable Kreditzinsen stabil bleiben. Für 2025 wird noch ein letzter Schritt nach unten erwartet, dieser könnte den Tiefpunkt markieren. Der Markt rechnet aktuell mit keiner weiteren Zinssenkung in der EZB-Sitzung am 24. Juli 2025. In der Folge dürften auch die variablen Kreditzinsen, zumindest vorerst, stabil bleiben. Der 3-Monats-Euribor liegt derzeit bei knapp unter 2 %, was die Markterwartung einer Zinspause bei den Leitzinsen im Juli 2025 widerspiegelt.

Seine Forward-Kurve signalisiert jedoch mittelfristig wieder eine Aufwärtsbewegung. Das erwartete Tief wird nun im April 2026 bei 1,79 % gesehen. Bis Ende 2030 soll der 3-Monats-Euribor aber wieder auf rund 2,70 %

steigen (Stand 30. Juni 2025, Chatham Financial). Da es heuer noch vier geldpolitische Entscheidungstermine der EZB gibt und die Notenbank aktuell ihren datenbasierten Kurs beibehält, erwarten wir frühestens im Herbst 2025 noch eine weitere Leitzinssenkung um 0,25 Prozentpunkte. Bis dahin dürfte sich zeigen, welche Zölle vereinbart wurden und wie sich dies auf Lieferketten und Inflation auswirkt. Diese erwartete Senkung würde dann voraussichtlich den Wendepunkt im aktuellen Zinszyklus markieren. Der Einlagenzins würde dann bei 1,75 % liegen, was einem 3-Monats-Euribor von 1,75 bis 1,80 % entspricht. Für variable Kreditzinsen wäre dann ein Niveau von 2,90 bis 3,00 % zu erwarten. Danach steigen die Zinsrisiken aber wieder, getrieben von potenziellen Wachstumsimpulsen ab 2027 und geopolitischen Entwicklungen.

### **Investitionsgetriebe Wachstumsimpulse lassen Zinskurve steiler werden**

Hohe Verteidigungs- und Infrastrukturinvestitionen in Europa dürften das Wirtschaftswachstum ab 2027 spürbar ankurbeln und die Zinskurve schon im Vorfeld steiler machen. Während kurzfristige Zinsen noch sinken, zeichnen sich für langfristige Fixzinssätze bis Jahresende leichte Anstiege ab. Im Rahmen des Readiness 2030-Plans wollen EU-Staaten bis 2030 rund 800 Mrd. EUR investieren. Deutschland plant zusätzliche 500 Mrd. EUR für Infrastruktur über die nächsten zwölf Jahre. Mit dem NATO-Beschluss vom Juni 2025 sollen die jährlichen Verteidigungsausgaben der Mitgliedsländer bis 2035 schrittweise auf 3,5 % des Bruttoinlandsprodukts steigen, ergänzt um 1,5 % für sicherheitsrelevante Bereiche wie Infrastruktur und Cybersecurity. Diese Ausgaben dürften dem Euroraum zwischen 2027 und 2035 neue, spürbare Impulse, mit erwarteten Wachstumsraten von mindestens 1,5 % pro Jahr, verleihen. Während die kurzfristigen Zinsen durch die EZB-Senkungen gefallen sind, steigen die langfristigen Zinsen in einem derartigen Umfeld. Da der NATO-Beschluss vom Zinsmarkt aber noch nicht vollständig eingepreist ist, könnte sich die Zinskurve in den nächsten Monaten weiter versteilen.