

Infina Kreditindex: Sinkende Aufschläge bei variablen Wohnbaukrediten

Durch die flachere Zinskurve haben langjährige Fixzinsbindungen deutlich an Attraktivität gewonnen



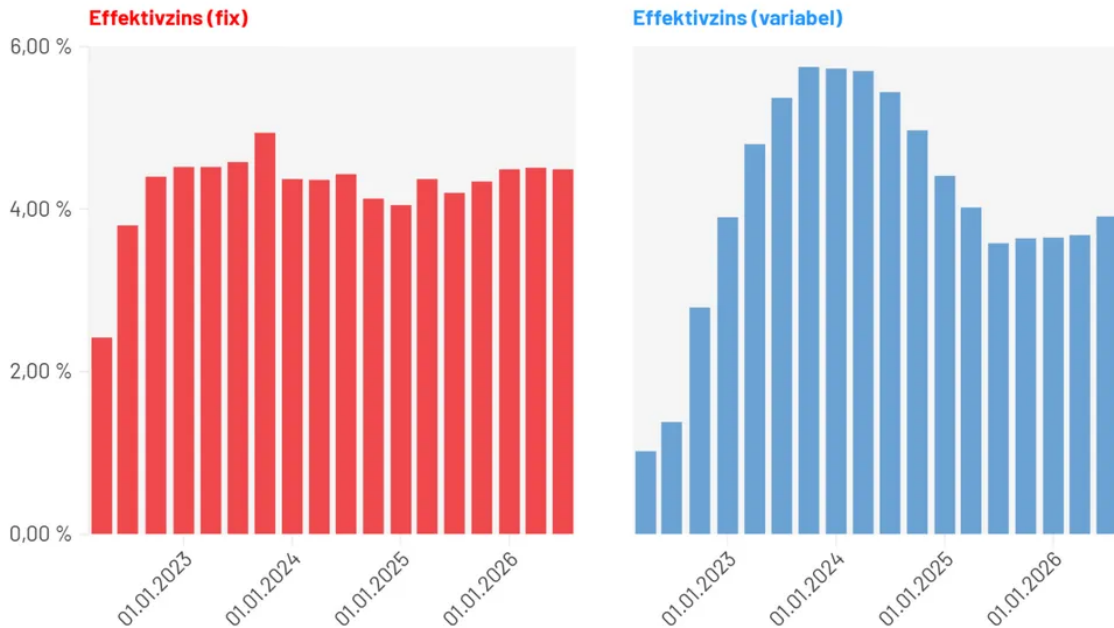
Michael Neubauer

21. Jul 2026 / vor einem Tag

Kreditzinsen

Fixzinskredit 20 Jahre - Variabel verzinst 3-Mo-Euribor

Effektivzins (fix) Effektivzins (variabel)



Source: [Infina](#)

© ImmoFokus

Sinkende Bankaufschläge federten den Anstieg kurzfristiger Referenzzinssätze zuletzt nur teilweise ab. Einzelne Sonderkonditionen ermöglichen zwar wieder

variable Startzinsen von unter 3 %, entscheidend bleiben jedoch Kalkulationszins, Leistbarkeit und künftige Zinsrisiken. Gleichzeitig flacht die Zinskurve weiter ab, wodurch langfristige Fixzinsbindungen relativ an Attraktivität gewinnen.

Zum Stichtag 1. Juli 2026 verteuerte sich der 3-Monats-Euribor gegenüber dem Vorquartal um 23,7 Basispunkte auf 2,312 %. Die Banken der IKI-Marktstichprobe senkten ihre Aufschläge im Schnitt leicht um 1,8 Basispunkte auf ein historisch niedriges Niveau von 1,088 Prozentpunkten. Dadurch stiegen variabel verzinsten Kredite nominal im Durchschnitt nur um 21,9 Basispunkte von 3,181 auf 3,40 %. Die Aufschläge bewegen sich aktuell zwischen 0,80 und 1,25 Prozentpunkten. Im Wettbewerb um Kreditnehmer setzen einzelne Institute auf niedrige Einstiegskonditionen und ermöglichen vereinzelt variable Startzinsen von unter 3 %.

Diese Angebote sollten jedoch nicht isoliert betrachtet werden. Maßgeblich bleibt der Kalkulationszins des jeweiligen Instituts, der aus dem freien Nettoeinkommen leistbar sein muss. Er dient als Sicherheitsprüfung, weil sich das geopolitische und inflationäre Umfeld im Verlauf der Kreditlaufzeit erneut eintrüben kann und variable Finanzierungen mit Zinsrisiken verbunden bleiben.

Fixzinsvorteil noch intakt

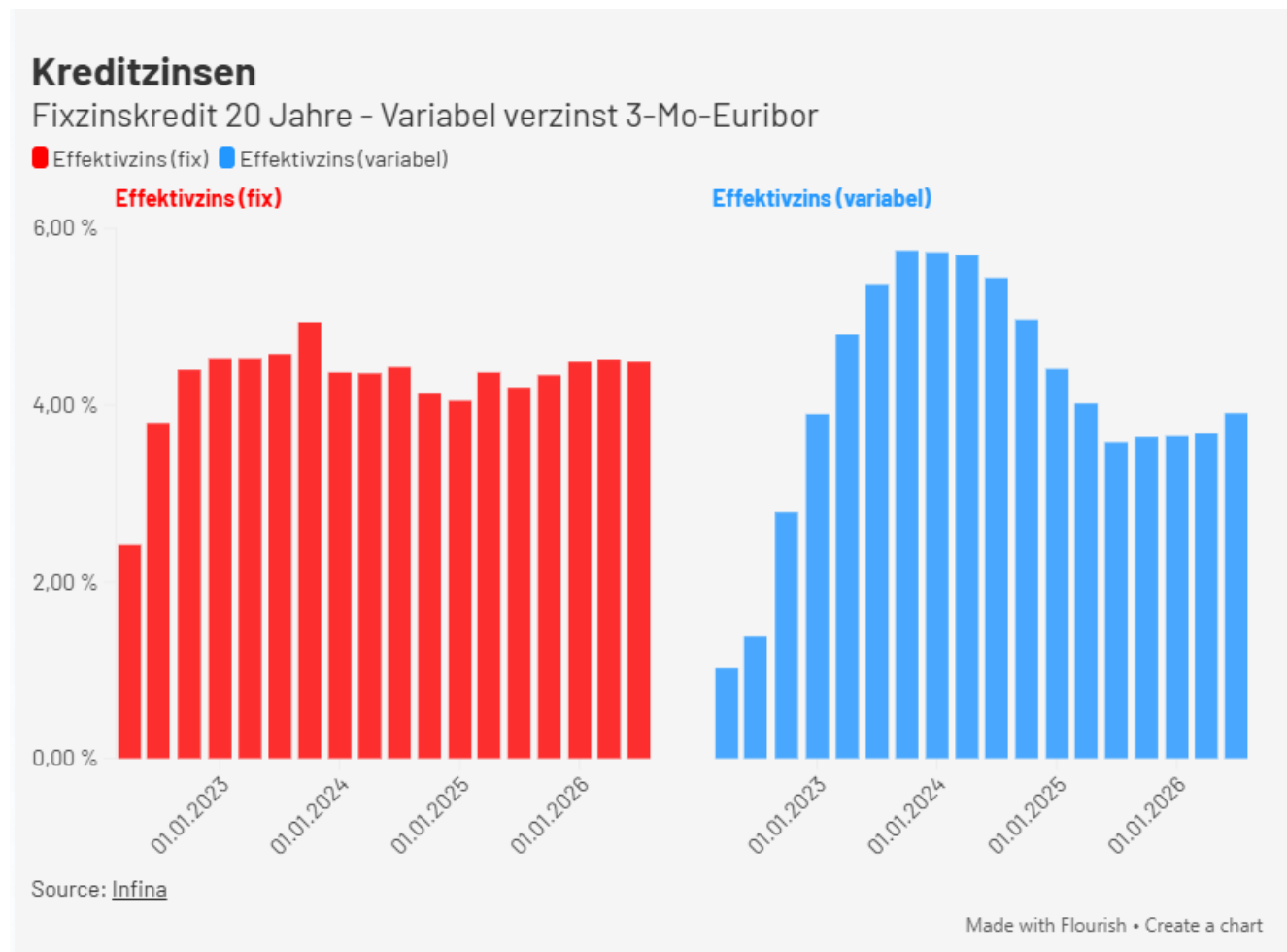
Durch die flachere Zinskurve haben langjährige Fixzinsbindungen deutlich an Attraktivität gewonnen. Während das lange Zinsende derzeit noch eine schwächere Konjunktur einpreist, könnte es bei besseren Wachstumsaussichten und anhaltenden Preisrisiken rasch wieder anziehen. Zudem achten die Banken im Fixzinssegment der Wohnbaufinanzierung verstärkt auf ihre Margen. Der aktuelle Fixzinsvorteil ist daher keineswegs dauerhaft abgesichert.

Im zweiten Quartal 2026 verteuerten sich langjährige Fixzinsbindungen nur geringfügig. Auf 20 Jahre wurden sie sogar etwas günstiger. Seit Jahresbeginn

blieben die Veränderungen bei 10- bis 20-jährigen Bindungen eng begrenzt. Auffällig ist jedoch die Margenentwicklung: Bei 10-jährigen Laufzeiten sanken die Swapsätze vom 1. April bis 1. Juli 2026 um 11 Basispunkte, während die Kundenzinsen um 3,4 Basispunkte auf 3,734 % stiegen.

Bei 20-jährigen Fixzinsbindungen gingen die Nominalzinsen im zweiten Quartal um 2,3 Basispunkte auf 3,941 % zurück. Die Bandbreite liegt aktuell zwischen 3,65 und 4,15 %. Vereinzelt finden sich auch attraktive Angebote für 25- oder 30-jährige Fixzinsbindungen, da die Zinskurve am ganz langen Ende abfällt.

Sollten sich die Wachstumsaussichten durch KI-, Infrastruktur- und Verteidigungsinvestitionen oder einen möglichen Wiederaufbauboom in der Ukraine verbessern, könnten langfristige Zinsen wieder steigen. Im Basisszenario wäre ein Anstieg des 20-Jahres-EUR-Swapsatzes von derzeit rund 3,15 % (Wert von Anfang Juli 2026) auf bis zu über 3,40 % bis Juni 2027 denkbar.

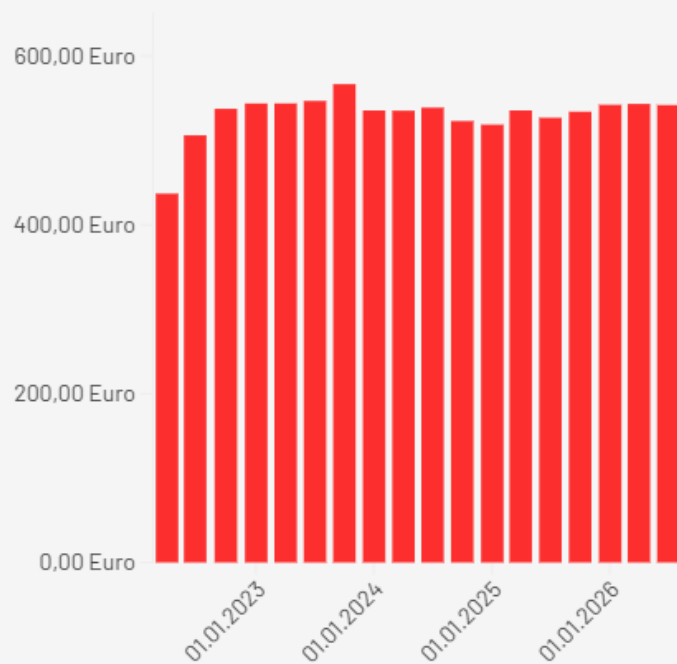


Kreditrate

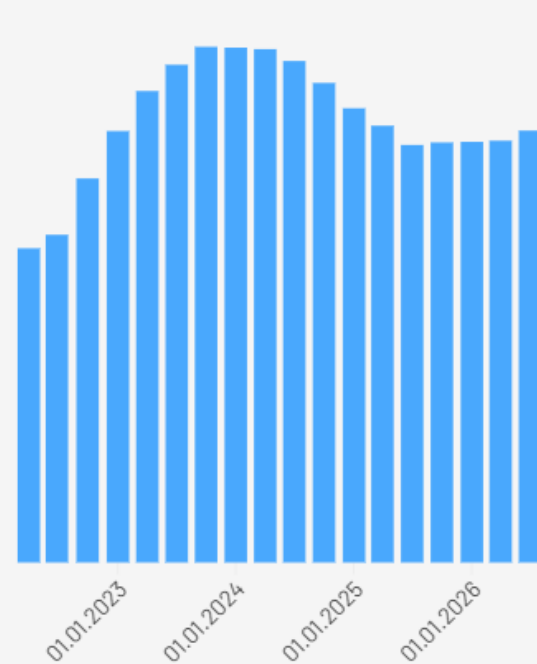
Kreditvolumen 100.000 Euro

■ Rate Effektiv (fix) ■ Rate Effektiv (variabel)

Rate Effektiv (fix)



Rate Effektiv (variabel)



Source: [Infina](#)

Made with Flourish • Create a chart