



Leitzinssenkungen der EZB lassen noch ein wenig auf sich warten. Aktuell sind aber – vielleicht zum letzten Mal – sehr günstige langfristige Fixzinsen für Immobilienfinanzierungen zu haben!
© photoschmidt 2023 - GettyImages.com

Tipp der Woche

Wohnbaukredite: Fixzinsen aktuell günstig!

Wie schnell die EZB die Zinsen wieder senken wird, darüber streiten die Experten. Fix ist: Aktuell gibt es ein Zeitfenster, um noch einmal günstig zu langfristigen Fixzinsen zu kommen!

Von Susanne Kowatsch

24.01.2024

Während sich die variablen Zinsen für Hypothekarkredite in den letzten Wochen kaum bewegt haben, sind die Zinsen am langen Ende – sie sind relevant für Fixzinsbindungen – fast unbemerkt um rund ein Prozent gefallen. Als Auslöser für diesen jüngsten Zinssturz gelten überzogene Leitzinssenkungserwartungen in den USA und in Europa, da die Inflationsraten bis November 2023 stark zurückgingen, analysiert der aktuelle Infina Kredit Index, der eben veröffentlicht wurde.

Enttäuschte Erwartungen

Da die Inflationsraten im Dezember 2023 dann aber sowohl im Euroraum als auch in den USA deutlicher als erwartet wieder angestiegen sind, haben diese Erwartungen zuletzt einen Dämpfer erhalten. Denn aufgrund der hartnäckigen Inflation wird es nun mit den längst vermuteten Leitzinssenkungen wohl langsamer gehen. Damit sollten auch die Zinsen am langen Ende in den nächsten Wochen wieder ansteigen. Einen Vorgeschmack darauf konnte man schon in den letzten Tagen bekommen: Der 20-jährige Euro-Swapsatz stieg zwischen Anfang Jänner und 23. Jänner von 2,39 auf 2,69 Prozent. Der 30-jährige Euro-Swapsatz erhöhte sich vom 1. bis 23. 1. von 2,3 auf 2,44 Prozent.

Allerdings: Vor rund drei Monaten, im Oktober 2023, lag der 30-jährige Euro-Swapsatz bei drei bis 3,2 Prozent, der 20-jährige schon teils bei über 3,4 Prozent. Es ist also auch im Moment noch günstiger als vor wenigen Monaten, zu einer langfristigen Zinsbindung zu kommen!

Jetzt wieder 3,5 Prozent auf 15 Jahre!

Dieses Zeitfenster jetzt zu nützen, zahlt sich also aus: „Derzeit ist es möglich, Fixzinsvereinbarungen ab 15 Jahren wieder ab etwa 3,5 Prozent abzuschließen“, so Harald Draxl, Geschäftsführer bei Infina. Das Anbieterfeld bei noch länger laufenden Fixzinsen hat sich in den letzten Monaten etwas ausgedünnt. Längere Fixzinssätze bietet derzeit laut Infina beispielsweise die Bawag (bis 25 Jahre fix, und das ab 3,7 Prozent p. a.), bei der Startbausparkasse gab's zuletzt 20 Jahre fix ab 3,95 Prozent, für 30 Jahre fix war sogar ein Zinssatz von 3,8 Prozent möglich (bonitätsunabhängig). Und bei der Raiffeisenbank NÖ-Wien sind mitunter bis zu 35 Jahre fix möglich.

Variable Zinsen: rund 5,1 Prozent

Zum Vergleich kosten derzeit variabel verzinste Wohnbaukredite laut Infina im Schnitt 5,099 Prozent. Die durchschnittliche vergebene 20-jährige Fixzinsbindung liegt dagegen momentan bei etwa 3,828 Prozent. Das bedeutet, so der aktuelle Infina Kredit Index (IKI), dass zu Jahresbeginn 2024 eine 20-jährige Fixzinsbindung im Schnitt um 1,271 Prozentpunkte p. a. günstiger ist als ein variabler Zins!

Bald fallende Zinsen?

Aber ist es nicht ohnehin schon fix, dass die Zinsen in den nächsten Monaten wieder deutlich fallen werden? Bis vor Kurzem, wie eingangs erwähnt, war der Markt noch stark davon überzeugt, dass es rasch zu Zinssenkungen kommt. Laut einer Analyse von Allianz Global Investors rechneten Ende 2023 noch 72 Prozent der Investoren mit einer ersten Leitzinssenkung durch die EZB im März 2024, viele gingen von bis zu mehr als sieben (!) Zinssenkungen im Jahr 2024 aus.

Seither haben sich aber vor allem aufgrund der enttäuschenden Inflationsentwicklung mehrere EZB-Mitglieder für einen längeren Zeitrahmen für Zinssenkungen ausgesprochen. „Wir erwarten eine erste Lockerung der Geldpolitik im Juni 2024. Bis Ende 2024 dürften die Leitzinsen um 75 und 2025 um weitere 100 Basispunkte gesenkt werden, sodass sich diese von aktuell 4,5 schrittweise auf 2,75 Prozent Ende 2025 verringern sollten“, so die aktuelle Einschätzung von Daniela Barco, Vorständin Privatkunden der Unicredit Bank Austria. Auch Martin Schaller, Generaldirektor der Raiffeisen-Landesbank Steiermark, rechnet mit einer ersten Zinssenkung, „so die Inflation nicht doch noch einmal zulegt, wahrscheinlich gegen Mitte des Jahres“. In Summe könnten 2024 zwei bis drei kleine Senkungen erfolgen.

Mit deutlich niedrigeren Zinsen sollte man also nicht so bald rechnen, warnt auch Infina die Kreditnehmer: „Aktuell erwarten die Marktteilnehmer, dass die Zinsen rasch sinken werden. Wir halten dies für sehr optimistisch und bevorzugen weiterhin langfristige Fixzinssätze, die sich im Vergleich zu variablen Zinssätzen sehr günstig entwickelt haben“, erklärt Christoph Kirchmair, Geschäftsführer des Wohnbaufinanzexperten Infina.

Den gesamten ungekürzten Bericht zur aktuellen Lage auf den Kreditmärkten sowie den ausführlichen neuesten Infina Kredit Index „Günstige Fixzinssätze“ finden Sie hier als Download.

Infina Kredit Index

PDF-Datei, 2 MB

Kreditvergleich – für Sie berechnet von Wohnbau-Finanz-Experten Infina

Angaben zu Ihrer Finanzierung

Vorhaben

Kauf 

Immobilienart

Eigentumswohnung 

Objektwert

300.000 €

Kreditsumme

200.000 €

Beschäftigungsverhältnis

Angestellte/r 



Jetzt vergleichen

Kostenlose & unverbindliche Anfrage

Wohnkredit mit variablen oder fixen Zinsen

- ✓ Top-Zinssatz im Vergleich
- ✓ garantiert keine versteckten Kosten
- ✓ persönlich und kompetent beraten

Mit unserem Kreditvergleich können Sie ganz einfach die Kreditrate und Zinsen berechnen.

Ein Service der **INFINA Credit Broker GmbH**