

EZB-Zinsen: Was Immobilienkäufer wissen sollten

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre Leitzinsen im September 2026 um jeweils 0,25 Prozentpunkte angehoben. Für Immobilienkäufer ist die Entscheidung vor allem deshalb relevant, weil sie vorerst nicht auf deutlich günstigere Finanzierungsbedingungen hoffen sollten.

Ausschlaggebend für den Zinsschritt ist der weiterhin hohe Inflationsdruck. Nach Einschätzung der EZB wird die Teuerungsrate noch längere Zeit über ihrem mittelfristigen Ziel von zwei Prozent liegen. Für 2026 rechnet die Notenbank inzwischen mit einer durchschnittlichen Inflation von drei Prozent. Für 2027 werden 2,5 Prozent und für 2028 noch 2,1 Prozent erwartet. Damit hat die EZB ihre Inflationsprognosen gegenüber Juni für die kommenden Jahre nach

oben korrigiert.

„In Deutschland ist die Inflation etwas niedriger. Angesichts einer Konjunktur, die trotz einiger Lichtblicke noch recht schwach ist, kommt die Zinserhöhung für Deutschland ungelegen“, sagt ifo Präsident Clemens Fuest. Heiner Herkenhoff, Hauptgeschäftsführer des Bankenverbands, bewertet den Beschluss dagegen als nachvollziehbar: „Mit ihrer Entscheidung bleibt die EZB auf einem angemessenen und nachvollziehbaren Kurs. Anders als 2022 vermeiden die Währungshüter, dass sich ein Nachholbedarf aufbaut, der damals eine längere Serie von Zinserhöhungen ausgelöst hat“. Einen Automatismus für eine weitere Zinserhöhung auf der nächsten Sitzung des EZB-Rats sehe er nicht.

Marcel Fratzscher, Präsident des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin), sieht die Entscheidung ebenfalls im Zusammenhang mit der Inflationsbekämpfung: „Die EZB hat mit der Zinserhöhung einen notwendigen Schritt getan, um die Inflationserwartungen zu stabilisieren und ihre Glaubwürdigkeit zu schützen. Allerdings dürfte die Zinserhöhung nichts Substanzielles an der derzeit hohen Inflation ändern – auch nicht über das kommende Jahr. Denn die Inflation ist fast ausschließlich durch den Energiepreisschock infolge des Krieges im Nahen Osten verursacht worden. Gegen solch einen externen Schock hat die EZB nicht wirklich etwas in der Hand“.

Für Immobilienkäufer sind allerdings nicht allein die EZB-Leitzinsen entscheidend. Bei einer Immobilienfinanzierung orientieren sich die Bauzinsen vor allem an den Kapitalmarktzinsen. Der aktuelle Zinsschritt macht jedoch deutlich, dass der Spielraum für weitere Zinssenkungen zunächst begrenzt sein dürfte. Wie sich die Finanzierungskonditionen entwickeln, hängt unter anderem von Inflation, Energiepreisen, Konjunktur und Finanzmärkten ab.

Wer den Kauf einer Immobilie plant, sollte deshalb die Finanzierung nicht auf die Hoffnung künftig sinkender Zinsen aufbauen. Entscheidend ist vielmehr, welche monatliche Kreditrate dauerhaft tragbar bleibt. Eigenkapital, Tilgungshöhe und Zinsbindung können die Kosten eines Immobiliendarlehens erheblich beeinflussen.

Trotz der gestiegenen Inflation blickt die EZB etwas zuversichtlicher auf die Wirtschaft im Euroraum. Für 2026 erwartet sie ein Wachstum von 0,9 Prozent, für 2027 von 1,4 Prozent und für 2028 von 1,5 Prozent. Die wirtschaftliche Entwicklung erweist sich damit nach Einschätzung der Notenbank als robuster als zunächst angenommen.

Für Kaufinteressenten bleibt deshalb eine solide und langfristig tragfähige Immo-

bilienfinanzierung entscheidend. Die durchschnittliche monatliche Rate, mit der Darlehensnehmer ihren Kredit zurückzahlen, ist in den vergangenen Monaten kontinuierlich gestiegen. Mit 1.117 Euro liegt die monatliche Belastung inzwischen auf dem höchsten Stand seit Mai 2023, als durchschnittlich 1.140 Euro gezahlt wurden.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie Ihren Immobilienkauf am besten finanzieren können?

Nehmen Sie unverbindlich Kontakt mit uns auf.

Wir beraten Sie gerne.

Das könnte Sie auch interessieren: Gute Finanzierung – Voraussetzung für den Immobilienkauf