

## Zinskommentar August 2025



### Kontakt zu mir:

Olaf Kauhs

Telefon: 0621 4608490

Telefax: 0621 4608499

Email: [ok@efinanz24.de](mailto:ok@efinanz24.de)

[www.efinanz24.de/finanzierungen](http://www.efinanz24.de/finanzierungen)

### Keine Zinssenkung der EZB erwartet und Bauzinsen weiter in Seitwärtsbewegung

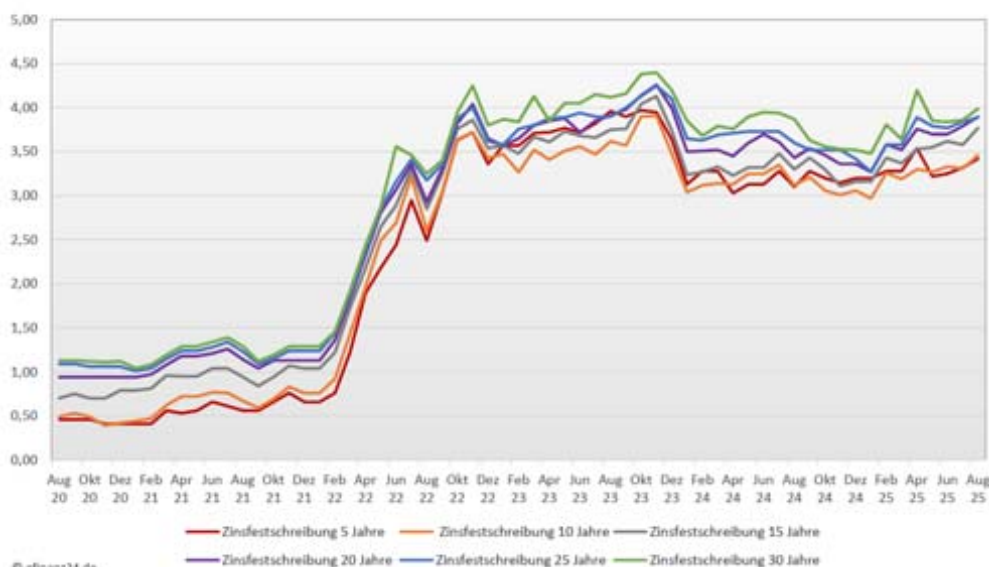
Nach der Sommerpause steht der erste Zinsentscheid der Europäischen Zentralbank (EZB) an und mit ihm ein Blick auf die Entwicklung der Baufinanzierungszinsen in den vergangenen und zukünftigen Wochen. Die Analyse sowie eine Einschätzung zum aktuellen Stand des Immobilienmarktes und der Förderlandschaft sehen Experten weiter eher in einer Seitwärtsbewegung.

### Moderate Seitwärtsbewegung der Bauzinsen im Prognosekorridor

Der Sommer sorgt bei den Baufinanzierungszinsen ein seichtes Auf und Ab: Für eine 10-jährige Zinsfestschreibung bewegten sich die Zinsen seit Anfang Juli in einem Korridor von zirka fünfzehn Basispunkten seitwärts mit einem sehr geringen Aufwärtstrend. Damit liegen sie nach wie vor in dem Anfang des Jahres von Zinsexperten prognostizierten Korridor von drei bis 3,5 Prozent.

Ursächlich für diese hohe Stabilität ist laut der Experten ein Zinsumfeld, das wenig Überraschendes bereithält: Die EZB übt derzeit weder stimulierenden noch bremsenden Einfluss auf die europäische Wirtschaft aus. Zudem haben sich Konjunktur und Inflation in den vergangenen Wochen weitgehend im Einklang mit den EZB-Prognosen entwickelt, wenngleich die Wirtschaftsdaten für die Eurozone im zweiten Quartal 2025 sogar etwas besser ausfielen als erwartet wurde.

Entwicklung Baufinanzierungszinsen  
Zeitraum August 2020 - August 2025



## Rendite der Bundesanleihen und Inflation gestiegen, keine Leitzinserhöhung erwartet

Als die Bundesregierung im Frühjahr 2025 ihr Schuldenpaket ankündigte, stiegen die Renditen der 10-jährigen Bundesanleihen. Dies geschah in der Erwartung, dass so viele neue Schulden nur mit höheren Nominalzinsen bei den Bundesanleihen zu realisieren seien. Wir haben in der ersten Jahreshälfte 2025 neu herausgegebene 10-jährige Bundesanleihen mit einem Nominalzins von 2,5 Prozent gehabt, seit Juli muss der Bund 2,6 Prozent nominal gewähren. Diese leichte Verschiebung nach oben haben wir in den vergangenen Wochen auch bei den Bauzinsen gesehen.

Die Konjunkturaussichten sind nach wie vor verhalten und das dürften auch die vierteljährlichen Prognosen der Zentralbanker, welche die aktuellen Inflations- und Wirtschaftsdaten im Euroraum berücksichtigen, bestätigen. Die Teuerungsrate in der Eurozone und in Deutschland stiegen im August wieder leicht an: Laut Eurostat lagen sie vorläufig bei je 2,1 Prozent. Bei einer einigermaßen robusten Wirtschaft könnte die Inflation gegebenenfalls wieder mehr in den Fokus der EZB rücken.

Dies muss nicht heute sein, aber möglicherweise in den nächsten sechs bis zwölf Monaten. Aktuell kann man jedoch davon ausgehen, dass es im September 2025 keinen weiteren Zinsschritt geben wird. Die derzeitigen Leitzinsen wirken auf die Konjunktur neutral. Die EZB hält sich zudem auf diese Weise einen Spielraum offen, um für potenzielle politische Schocks, auf die sie dann möglicherweise reagieren müsste.

## Ein stabiler Immobilienmarkt, aber unzureichende Förderungen

Auch auf dem Immobilienmarkt ist es vergleichsweise ruhig. Das Angebotsvolumen hat zuletzt etwas nachgelassen, das heißt, derzeit sind Angebot und Nachfrage in etwa gleich auf. Damit ist die Zeit, in



### Kontakt zu mir:

Olaf Kauhs

Telefon: 0621 4608490

Telefax: 0621 4608499

Email: [ok@efinanz24.de](mailto:ok@efinanz24.de)

[www.efinanz24.de/finanzierungen](http://www.efinanz24.de/finanzierungen)

Entwicklung EZB-Leitzins, 10-jährige Bundesanleihe und Inflationsrate  
Zeitraum August 2020 - August 2025



der wir einen Käufermarkt hatten, zunächst vorbei, so die Feststellung von Experten. Für die kommenden Monate wird mit moderaten Preissteigerungen von ungefähr einem Prozent kalkuliert. Natürlich kann das Plus in besonders beliebten Lagen höher ausfallen, anderswo wird es dafür möglicherweise noch weitere Preissenkungen geben.

Grundsätzlich gilt momentan, dass der Zeitpunkt zum Kauf einer Immobilie gut ist: Zinsen und Kaufpreise sind auf moderatem Niveau, und die Löhne sind vielerorts gestiegen. Unzureichend ist laut den Fachleuten jedoch nach wie vor die Förderung von privatem Wohneigentum: Wir haben in Deutschland einen Förderdschungel, der unübersichtlich ist und teilweise am Bedarf vorbeigeht. Hinzukommt, dass in der Vergangenheit oftmals wenig Konstanz vorhanden war – die Fördertöpfe waren zu schnell leer und standen damit nicht allen Kaufenden gleichermaßen zur Verfügung.

Die neue Bundesregierung hatte eine Bündelung der heutigen KfW Förderlandschaft in die beiden Bereiche Neubau und Modernisierung angekündigt. Auch ein einfacherer Zugang zur Erstimmobilie wurde avisiert. Für beides gibt es bislang jedoch weder Konkretisierungen noch Zeitpläne, bemängeln Fachleute und ergänzen: Wir brauchen Förderungen, die einfach, klar strukturiert und nachhaltig sind – und für jeden leicht zugänglich. Deshalb ist die Bundesregierung hier am Zug.

### **Baufinanzierungszinsen im August 2025 im Vergleich zum Vormonat**

Für Immobilienfinanzierer stellt der August keine guten Nachrichten zur Verfügung, denn die Entwicklung der Baufinanzierungszinsen ging wieder nach oben. Nach dem leichten Anstieg der Baufinanzierungskonditionen im Vormonat, ist dieser Trend weiter in Takt und es gibt wieder leicht steigende Zinskonditionen. Die Sollzinsen für Darlehen mit einer Zinsbindung von 5 Jahren sind dabei auf 3,42 Prozent (Vormonat: 3,32 Prozent) nach oben gegangen. Sie liegen damit nur noch leicht über den Zinsen für Kredite mit einer Zinsbindung von 10 Jahren, die mit 3,46 Prozent (Vormonat: 3,31 Prozent) auch wieder leicht nach unten gingen.

Die Zinsen für Darlehen mit einer Zinsbindung von 15 Jahren gingen auch dem Gesamttrend folgend stärker nach oben und liegen nun bei 3,77 Prozent (Vormonat: 3,58 Prozent). Die Baudarlehen mit einer Zinsbindung von 20 Jahren konnten sich dem allgemeinen Aufwärtstrend gegenüber dem Vormonatsniveau nicht entziehen und liegen aktuell nun bei einem Zinssatz von 3,90 Prozent (Vormonat: 3,79 Prozent).



### **Kontakt zu mir:**

**Olaf Kauhs**

Telefon: 0621 4608490

Telefax: 0621 4608499

Email: [ok@efinanz24.de](mailto:ok@efinanz24.de)

[www.efinanz24.de/finanzierungen](http://www.efinanz24.de/finanzierungen)

**Nutzen Sie meine Forward-Strategie, um bei Marktveränderungen schnell reagieren zu können.**



[Die Forward-Darlehen-Strategie](https://www.efinanz24.de/informationen-zu/finanzierungen/finanzierungstipps/forward-darlehen-strategie/)

<https://www.efinanz24.de/informationen-zu/finanzierungen/finanzierungstipps/forward-darlehen-strategie/>

**Tendenz der Baufinanzierungszinsentwicklung:**

kurzfristig: steigend

mittelfristig: schwankend seitwärts

langfristig: schwankend seitwärts



**Kontakt zu mir:**

Olaf Kauhs

Telefon: 0621 4608490

Telefax: 0621 4608499

Email: [ok@efinanz24.de](mailto:ok@efinanz24.de)

[www.efinanz24.de/  
finanzierungen](http://www.efinanz24.de/finanzierungen)

**Herausgeber:**

inomaxx finance consult

Olaf Kauhs

Spinnereistr. 3-7

D-68307 Mannheim

Telefon: 0621 4608490

Telefax: 0621 4608499

Email: [info@inomaxx.de](mailto:info@inomaxx.de)

[www.inomaxx.de](http://www.inomaxx.de)