

Wie dir die Inflation bei der Finanzierung hilft

Geprüft und aktualisiert: **07/2026** · Christian Sperling

DIE KURZE ANTWORT

Bei einem Darlehen mit festem Zins entwertet die Inflation deine Schulden real: Die Rate bleibt nominal gleich, ist aber in zehn Jahren weniger wert, sofern dein Einkommen mitwächst. Bei rund 3 % Inflation und Bauzinsen um 4 % liegt der Realzins aktuell unter 1,5 %. Variable Darlehen profitieren nicht, weil ihre Zinsen mit dem Markt steigen. Vermieter mit Indexmiete gleichen die Geldentwertung zusätzlich über die Einnahmen aus.

Die Inflation ist zurück auf der Tagesordnung: Nach einer Phase der Beruhigung ist die Teuerung im Euroraum zuletzt wieder auf rund 3 % gestiegen, und die EZB hat im Juni 2026 erstmals seit fast drei Jahren die Leitzinsen erhöht. Für Sparer ist Geldentwertung ein Ärgernis, als Kreditnehmer mit festem Zins profitierst du dagegen: Der reale Wert deiner Schulden sinkt.

Auf welche Darlehen die Geldentwertung positiv wirkt, warum die Bauzinsen mit der Inflation steigen und welche Vorteile Kapitalanleger haben, erfährst du im folgenden Artikel.

Warum hilft dir die Inflation bei deiner Baufinanzierung?

Ob du von der Inflation profitierst, hängt von der Art deines Immobiliendarlehens ab. Bei einem variablen Darlehen, dessen Zinsen laufend an die Marktlage angepasst werden, bringt dir die Geldentwertung nichts, steigt die Inflation, ziehen die kurzfristigen Zinsen mit, und dein Kredit wird teurer.

Anders beim Darlehen mit festem Zinssatz, etwa dem klassischen **Annuitätendarlehen**: Du sicherst dir den Sollzins für viele Jahre. Die Bank kalkuliert die

erwartete Inflation zwar in ihre Konditionen ein, fällt die tatsächliche Geldentwertung aber höher aus als erwartet, schrumpfen deine Schulden real schneller. Deine Monatsrate von heute ist in zehn Jahren spürbar weniger wert, während sie nominal gleich bleibt.

Ein Zahlenbeispiel zur Einordnung: Bei 3 % Inflation verliert ein fester Betrag in zehn Jahren rund ein Viertel seiner Kaufkraft. Eine Rate von 1.425 Euro fühlt sich im Jahr 2036 an wie heute etwa 1.060 Euro, vorausgesetzt, dein Einkommen wächst mit der Teuerung mit.

Genau das ist die Bedingung: Der Vorteil kommt nur an, wenn dein Gehalt angepasst wird. Steigen die Lebenshaltungskosten, ohne dass dein Verdienst mitzieht, bleibt am Monatsende weniger übrig, der sinkende Realwert der Schulden nützt dir dann wenig.

Interessant ist der Blick auf den Realzins, also den Zins nach Abzug der Inflation: Bei Bauzinsen von rund 4 % und einer Teuerung um 3 % liegt er aktuell unter 1,5 %, historisch betrachtet ein moderater Wert. Nominal wirken die heutigen Zinsen hoch, real relativiert sich das Bild.

Welche Vorteile haben Kapitalanleger durch die Inflation?

Für Kapitalanleger ist die Rechnung noch besser: Ist im Mietvertrag eine Indexmiete vereinbart, die dem Verbraucherpreisindex folgt, steigen die Einnahmen mit der Teuerung. Die Rate deiner Baufinanzierung bleibt dagegen fest, die Schere zwischen wachsenden Einnahmen und konstanter Belastung öffnet sich Jahr für Jahr zu deinen Gunsten, während der Realwert der Restschuld sinkt.

Wer aktuell in eine vermietete Immobilie investiert, muss mit den heutigen Zinsen kalkulieren. Dafür gilt: Bei einer vermieteten Immobilie setzt du die Kreditzinsen in voller Höhe als Werbungskosten an. Höhere Zinsausgaben bedeuten einen höheren Abzugsbetrag in der Steuererklärung, die Steuerersparnis federt einen Teil der Finanzierungskosten ab.

Profitierst du von der Inflation, wenn du jetzt eine Immobilie kaufst?

Die gestiegene Inflation hat eine Kehrseite: Sie treibt die Finanzierungszinsen. Die EZB hat im Juni 2026 die Leitzinsen um 0,25 Prozentpunkte angehoben und weitere Schritte in Aussicht gestellt, die Bauzinsen liegen je nach Laufzeit und Beleihung bei etwa 3,7 bis 4,4 %. Ein Kredit ist also teurer als noch vor wenigen Jahren, dafür hat sich der Markt bei den Kaufpreisen vielerorts normalisiert, und Verhandlungsspielräume sind zurück.

Kaufst du zur Selbstnutzung, ist die Immobilie in erster Linie Altersvorsorge, von der Inflation profitierst du hier über den realen Schuldenabbau, nicht über Einnahmen. Als Kapitalanlage gilt die Immobilie traditionell als Sachwert mit Inflationsschutz; ob sich die konkrete Investition lohnt, klärt aber nur eine ehrliche Renditeberechnung.

Weil niemand seriös vorhersagen kann, wie sich Zinsen und Inflation entwickeln, verdient die Zinsbindung besondere Sorgfalt: Eine kurze Bindung lässt dich mit hoher Restschuld in eine ungewisse Anschlussfinanzierung laufen. Eine lange Bindung kostet heute einen kleinen Aufschlag, kauft dir dafür Planungssicherheit, und über das [Sonderkündigungsrecht nach § 489 BGB](#) bleibst du nach zehn Jahren trotzdem flexibel. Mehr zu den Zusammenhängen liest du im Artikel [Wie sich Zinsen entwickeln](#).

Fazit: Inflation wirkt sich auf den Wert der Schulden aus

Steigende Inflation entwertet deine Schulden, bei festem Zins ein echter Vorteil, besonders für Vermieter mit indexierten Einnahmen. Auf der anderen Seite steigen die Kosten: Instandhaltung und Modernisierung verteuern sich mit. Ob unterm Strich ein positiver Effekt bleibt, hängt vom Einzelfall ab, von deiner Zinsbindung, deiner Einkommensentwicklung und deiner Kalkulation.

Unsere Einordnung aus der Beratungspraxis: Die Inflation ist ein stiller Verbündeter des Kreditnehmers, aber kein Argument für eine knappe Kalkulation. Wir rechnen Finanzierungen nominal konservativ und zeigen dir den Realzins-Effekt als Bonus, nicht als Fundament. So trägt die Finanzierung

auch dann, wenn die Teuerung schneller sinkt als gedacht. [Erstgespräch vereinbaren.](#)

QUELLEN UND STAND

- § Eurostat/EZB (Stand 06–07/2026): Inflation Euroraum Mai 3,2 %, Juli ca. 2,8 %; EZB-Projektion 2026: 3,0 %
- § EZB-Zinsentscheid 11.06.2026: Leitzinsen +0,25 Pp. (Einlagesatz 2,25 %)
- § Finanztip (Stand 06/2026): Bauzinsen ca. 3,7–4,4 % je nach Laufzeit und Beleihung
- § § 21 EStG: Schuldzinsen bei Vermietung als Werbungskosten