

Wie sich Zinsen entwickeln

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

DIE KURZE ANTWORT

Bauzinsen folgen nicht direkt dem EZB-Leitzins, sondern den langfristigen Kapitalmarktzinsen, vor allem den Renditen zehnjähriger Bundesanleihen und Pfandbriefe, über die Banken ihre Kredite refinanzieren. Aktuell liegen die Bauzinsen je nach Laufzeit und Beleihung bei rund 3,7 bis 4,4 %, nachdem die EZB im Juni 2026 die Leitzinsen wegen gestiegener Inflation erstmals seit 2023 wieder erhöht hat.

Wenn du den Kauf einer Immobilie planst, sind die Zinsen und ihre Entwicklung zentrale Themen. Schon ein halber Prozentpunkt mehr macht bei einer hohen Finanzierungssumme mehrere Tausend Euro über die Laufzeit aus.

Welche Indikatoren die Zinsentwicklung bestimmen und wo der Markt aktuell steht, haben wir im folgenden Beitrag zusammengefasst.

Wo stehen die Bauzinsen aktuell?

Zur Einordnung der letzten Jahre: Nach der Niedrigzinsphase, in der zehnjährige Zinsbindungen zeitweise unter 1 % zu haben waren, haben sich die Bauzinsen im Jahr 2022 binnen Monaten etwa vervierfacht. Seit 2024 pendelte der Markt in einem Korridor um 3,5 %. Im Frühjahr 2026 zogen die Zinsen erneut an, Treiber sind die gestiegene Inflation im Euroraum und die geopolitische Lage. Die EZB hat darauf im Juni 2026 mit der ersten Leitzinserhöhung seit 2023 reagiert und weitere Schritte offen gelassen; die nächste Zinssitzung folgt Ende Juli.

Aktuell liegen die Bauzinsen je nach Zinsbindung und Beleihung bei rund 3,7 bis 4,4 %, die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen bei etwa 3,1 %. Eine seriöse Prognose, wohin

die Reise geht, kann niemand abgeben, wer die Mechanik dahinter versteht, kann die Nachrichtenlage aber selbst einordnen.

Die Zinsindikatoren im Überblick

Verschiedene Faktoren beeinflussen die Bauzinsentwicklung:

Pfandbriefe: Banken refinanzieren Baukredite in der Regel über die Ausgabe von Pfandbriefen, festverzinsliche Wertpapiere, für die Anleger einen bestimmten Zins erhalten. Dessen Höhe orientiert sich an den Renditen deutscher Bundesanleihen. Müssen Banken ihre Pfandbriefe höher verzinsen, geben sie die gestiegenen Refinanzierungskosten über höhere Bauzinsen weiter.

Bundesanleihen: Der Bund gibt Anleihen mit festem Nominalzins und fester Laufzeit heraus, die an der Börse gehandelt werden. Aus Kurs und Nominalzins ergibt sich die Rendite, und die ist der wichtigste Frühindikator für die Bauzinsen: Steigt die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen, ziehen mit kurzer Verzögerung Pfandbrief- und Bauzinsen nach. Fällt sie, werden Immobilienkredite günstiger.

EZB-Leitzins: Der Leitzins bestimmt, zu welchen Konditionen sich Geschäftsbanken bei der Europäischen Zentralbank Geld leihen oder dort anlegen. Auf die Bauzinsen wirkt er nur indirekt: Kurzfristige Zinsen, Tagesgeld, Dispo, variable Darlehen, folgen ihm eng, langfristige Bauzinsen reagieren dagegen auf die Erwartungen des Kapitalmarkts. Ein einzelner Zinsschritt bewegt eine zehnjährige Zinsbindung kaum; entscheidend ist, welchen Kurs der Markt der EZB für die kommenden Jahre zutraut. Oft nehmen die Anleihemärkte Zinsentscheide deshalb vorweg.

Swap-Sätze: Bei einem Swap tauschen große Marktteilnehmer, Banken, Staaten, Konzerne, Zahlungsströme außerbörslich, etwa feste gegen variable Zinsen, um Zinsrisiken abzusichern. Banken nutzen Swaps auch zur Absicherung von Baufinanzierungen. Steigende Swap-Sätze zeigen, dass der Markt mit steigenden Zinsen rechnet, und führen entsprechend zu höheren Bauzinsen.

Welche Auswirkungen hat die Inflation auf die Zinsentwicklung?

Steigt die Inflation, erhöhen sich in der Regel auch die Finanzierungszinsen, über zwei Kanäle: Die EZB stemmt sich mit restriktiver Geldpolitik gegen die Geldentwertung, und Anleger verlangen für langlaufende Anleihen einen Inflationsausgleich, was die Renditen treibt. Genau dieses Muster zeigt sich 2026: Die Teuerung im Euroraum stieg auf über 3 %, die Anleiherenditen zogen an, die EZB erhöhte die Leitzinsen.

Hast du bereits ein Baudarlehen zu günstigen Konditionen, profitierst du in dieser Lage doppelt: Dein Zins ist gesichert, und die Inflation entwertet deine Schulden real. Wie dieser Effekt genau funktioniert, zeigt unser Artikel [Wie dir die Inflation bei der Finanzierung hilft](#).

Haben steigende Immobilienpreise Auswirkungen auf die Zinsentwicklung?

Eine hohe Nachfrage nach Immobilien bedeutet mehr Finanzierungsanfragen, der Wettbewerb unter den Banken kann dann zu attraktiveren Angeboten führen. Auf der anderen Seite steigt in einem überhitzten Markt das Risiko von Wertkorrekturen: Für die Bank wächst das Ausfallrisiko, was sich in Risikoaufschlägen niederschlagen kann. Wichtiger als der Marktzins ist am Ende ohnehin dein individueller Zins, und der hängt maßgeblich am Beleihungsauslauf: Je mehr Eigenkapital, desto besser die Kondition, unabhängig von der Marktlage.

Fazit: Entwicklung der Zinsen von verschiedenen Faktoren abhängig

Die Zinsentwicklung ist ein Zusammenspiel vieler Indikatoren, Anleiherenditen, Geldpolitik, Inflation, Konjunktur. Kein Faktor wirkt allein, und die Zusammenhänge sind komplex. Für deine Finanzierung zählt am Ende beides: das Marktniveau, das du nicht beeinflussen kannst, und deine persönlichen Konditionen aus Bonität, Einkommen und Eigenkapital, die du sehr wohl beeinflussen kannst.

Planst du einen Kauf oder Bau, beobachte den Kapitalmarkt, oder arbeite mit einem Finanzierungsvermittler zusammen, der die Konditionen täglich im Blick hat. Warten auf den perfekten Zins funktioniert übrigens selten: Den Tiefpunkt erkennt man immer erst hinterher.

Unsere Einordnung aus der Beratungspraxis: Die Frage „Soll ich auf fallende Zinsen warten?“ beantworten wir mit einer Rechnung statt einer Prognose: Was kostet ein Aufschub bei weiter steigenden Preisen und Mieten, was spart er bei tatsächlich fallenden Zinsen? Meist schlägt die passende Immobilie zum tragbaren Zins das Warten auf den perfekten. Wir beobachten die Konditionen von über 450 Banken täglich, und sagen dir ehrlich, wann Abwarten die bessere Option ist. [Erstgespräch vereinbaren](#).

QUELLEN UND STAND

- § Finanztip (Stand 06/2026): Bauzinsen ca. 3,7–4,4 %, Tendenz seitwärts
- § Deutsche Finanzagentur/Bundesbank (Stand 06/2026): Rendite 10-jähriger Bundesanleihen ca. 3,1 %
- § EZB-Zinsentscheid 11.06.2026: Leitzinsen +0,25 Pp. (Einlagesatz 2,25 %, Hauptrefinanzierung 2,40 %); nächste Sitzung 23.07.2026