



Baufinanzierungs-Zinsen: Deutschland nur Mittelmaß

Michael Fiedler

Deutsche Immobilienkäufer zahlen im Schnitt deutlich höhere Zinsen als Haushalte in Ländern mit schwächerer Bonität – und das trotz günstiger Refinanzierungsbedingungen für Banken. Eine aktuelle Verivox-Analyse wirft Fragen nach den Ursachen auf.

Insgesamt belegt Deutschland mit Platz neun von 17 Ländern lediglich das Mittelfeld. „Ebenso wie die Renditen für Staatsanleihen sind auch die Pfandbriefrenditen und damit die Refinanzierungskosten der Banken in bonitätsstarken Ländern wie Deutschland besonders niedrig“, sagt Oliver Maier, Geschäftsführer der Verivox Finanzvergleich GmbH. „Trotzdem sind die Bauzinsen für Verbraucher auch in mehreren Ländern mit deutlich schwächerem Rating niedriger als hierzulande.“

So bewerten Ratingagenturen Deutschland mit der Bestnote „AAA“. Spanien hingegen rangiert sechs Stufen darunter bei „A-“. Dennoch zahlen spanische Verbraucher im Schnitt ein Viertel weniger für Baufinanzierungen. Neben Spanien sind auch in Belgien, Finnland, Frankreich, Schweden, Italien, Portugal und Dänemark die durchschnittlichen Bauzinsen günstiger als in Deutschland.

Unterschiedliche Marktbedingungen

Ein Grund: Baukredite werden in Spanien meist als Volltilger abgeschlossen und innerhalb der Laufzeit vollständig zurückgezahlt. Solche Konstruktionen sind in Deutschland eher die Ausnahme, bieten aber ebenfalls niedrigere Zinsen.

Hinzu kommt: In Ländern mit niedrigeren Durchschnittszinsen sind lange Zinsbindungen verbreitet – in Belgien etwa 94 Prozent und in Frankreich 89 Prozent. In Deutschland dagegen sorgt das gesetzliche Sonderkündigungsrecht nach zehn Jahren für eine Verschiebung des Zinsrisikos zulasten der Banken, die dieses durch höhere Zinsen kompensieren.

Spitzenreiter bei den Kosten

Teurer als in Deutschland sind Baufinanzierungen in acht weiteren Ländern. An der Spitze steht Polen mit durchschnittlich 7,60 Prozent, gefolgt von Ungarn mit 6,61 Prozent und Rumänien mit 5,88 Prozent. Alle drei Staaten haben ein deutlich schwächeres Bonitätsrating und höhere Leitzinsen außerhalb der Euro-Zone.

Die Verivox-Auswertung basiert auf den am 31. Juli 2025 veröffentlichten EMF-Daten zu neu abgeschlossenen Immobilienkrediten im ersten Quartal 2025.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4941496/Baufinanzierungs-Zinsen-Deutschland-nur-Mittelmass/>