

Immobilien Newsletter

Ausgabe September 2025



Liebe Leserinnen und Leser,

die Immobilienwelt bleibt in Bewegung – und mit ihr die Fragen nach Finanzierung, Rendite und politischem Rahmen. Während die US-Schuldenpolitik deutsche Bauzinsen beeinflusst, zeigt ein Blick auf die vergangenen 20 Jahre: Immobilien sind trotz aller Schwankungen ein stabiles Investment. Gleichzeitig sorgt die Bundesregierung mit gekürzten BEG-Fördermitteln für Diskussionen – ein Signal, das viele in der Branche kritisch sehen.

Doch es gibt auch positive Impulse: Im ersten Halbjahr 2025 legte das Neugeschäft bei Wohnimmobilienfinanzierungen kräftig zu. Haushalte und Investoren passen sich dem höheren Zinsniveau an und investieren weiter. Für Immobilienbesitzer wird die Anschlussfinanzierung zur Herausforderung – hier ist vorausschauende Planung entscheidend.

Und schließlich werfen wir einen Blick auf einen oft übersehenen Effekt: den „Lock-in-Effekt“ am Wohnungsmarkt, der wertvolle Quadratmeter blockiert. Freuen Sie sich auf spannende Analysen und praxisnahe Hintergründe in dieser Ausgabe.

Zum Abschluss möchten wir Ihnen noch die Immobilie der Woche vorstellen. Ein großzügiges Einfamilienhaus mit innovativer Wandheizung und bis zu vier Schlafzimmern.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen.

Mit freundlichen Grüßen
Ihre 1822direkt

Aktuelle Zinsentwicklung: Die Immobilienzinsen sind zuletzt leicht gestiegen

Finanzierungsbeispiel: Kauf einer Immobilie in 60313 Frankfurt am Main

Aktueller effektiver Zinssatz p.a.

(Stand: 26.09.2025)

Letzter effektiver Zinssatz p.a.

(Stand: 25.07.2025)

3.05 %* ↗	3,00 %
------------------	--------

Kaufpreis: 500.000 €, Eigenkapital: 200.000 €, Nettodarlehensbetrag: 300.000 €, Anfängliche Tilgung: 2 %, Zinsbindung: 5 Jahre, Beleihungsauslauf: 60 %

Die Immobilienzinsen sind zuletzt leicht gestiegen.

Für Ihr individuell passendes Angebot nutzen Sie unseren **Zinsrechner**

Jetzt berechnen

* Repräsentatives Beispiel gem. § 6a PangV (für energieeffiziente Immobilien A und A+):

Effektiver Jahreszins: 3,12 % p.a.; anfänglich gebundener Sollzins: 3,05 % p.a.; anfängliche Sollzinsbindung: 5 Jahre; Nettodarlehensbetrag: 300.000 EUR; anfängliche Tilgung: 2 %, 364 Raten in Höhe von 1.262,50 €, voraussichtliche Vertragslaufzeit: 30 Jahre 4 Monate; zu zahlender Gesamtbetrag während der Laufzeit: 401.749,04 €.

Bitte beachten Sie, dass für Immobilien, die nicht den Energiestandards A und A+ entsprechen, ein Aufschlag von 0,10 % auf die oben genannten Zinsen erhoben wird. Die Vertragslaufzeit kann sich bei Zinsänderungen verkürzen oder verlängern.

Anschrift Darlehensgeber: Frankfurter Sparkasse, Neue Mainzer Str. 47-53, 60311 Frankfurt am Main. Darlehen vertrieben durch die 1822direkt, Gesellschaft der Frankfurter Sparkasse mbH, einer 100-prozentigen Vertriebs Tochter der Frankfurter Sparkasse. Weitere Voraussetzungen: Einwandfreie Einkommens- und Vermögenssituation, erstrangige Besicherung über ein Grundpfandrecht, Auszahlung in einer Summe. Im Zusammenhang mit der Finanzierung fallen Kosten für die Eintragung der Grundschrift, die Grundschriftsicherung und Gebäudeversicherung an. Weitere Gebühren (z.B. Teilauszahlungszuschläge, Grundbuchkosten und sonstige Kosten) können anfallen.

US-Schulden treiben deutsche Bauzinsen in die Höhe



Die Steigende US-Staatsverschuldung wirkt sich direkt auf deutsche Bauzinsen aus. Denn die Rendite amerikanischer Staatsanleihen beeinflusst auch deutsche Bundesanleihen – und damit die Kosten, zu denen Banken Baukredite refinanzieren. Für Immobilienkäufer bedeutet das: höhere Zinsen, langfristige Risiken und die Notwendigkeit einer klugen Finanzierungsstrategie. Wer jetzt plant oder seine Anschlussfinanzierung sichert, sollte verstehen, warum ein Blick über den Atlantik entscheidend ist.

Viele Bauherren glauben, die Europäische Zentralbank bestimme allein die Höhe der Bauzinsen. Tatsächlich hängen deutsche Immobilienkredite eng mit den Entwicklungen in den USA zusammen. Wenn die US-Regierung neue Schulden macht, müssen Investoren für Staatsanleihen mit höheren Zinsen gewonnen werden. Diese Zinsen setzen weltweit Maßstäbe und ziehen auch die Renditen deutscher Bundesanleihen nach oben. Banken refinanzieren Baukredite über Pfandbriefe, deren Verzinsung sich wiederum an Bundesanleihen orientiert. Steigende US-Zinsen wirken also direkt auf deutsche Baufinanzierungen durch.

Kurzfristig bleibt das Niveau stabil um 3,5 Prozent, langfristig drohen jedoch Belastungen durch wachsende US-Schulden und politische Unsicherheiten. Für Käufer und Bauherren heißt das: Jetzt vorsorgen. Drei Hebel sichern ab – lange Zinsbindung, höhere Tilgung und gegebenenfalls ein Forward-Darlehen. Wer diese Optionen nutzt, reduziert seine Abhängigkeit von internationalen Märkten und macht die eigene Immobilienfinanzierung robust gegenüber globalen Risiken.

focus.de, 02.08.2025

Text: Oliver Kohnen

Foto: Raimund Kutter / Picture Alliance

Jetzt informieren

Immobilienrendite: So entwickelten sich Preise in 20 Jahren



Seit 2005 dokumentiert der Europace-Index reale Kaufpreise am deutschen Immobilienmarkt. Die Daten zeigen, wann Käufer besonders profitierten und welche Faktoren langfristige Wertsteigerungen begünstigen. Niedrigzinsen, steigende Nachfrage und veränderte Wohntrends führten zwischen 2010 und 2022 zu hohen Renditen – teils Verdopplungen. Nach der Zinswende 2022 stagnieren die Preise, doch Experten sehen für 2025 weiterhin stabile Chancen. Wer Lage,

Ausstattung und Finanzierung sorgfältig wählt, kann Immobilien als sichere Anlage nutzen.

Immobilien haben sich in den vergangenen zwei Jahrzehnten als stabile Geldanlage erwiesen. Der Europe-Index, der seit 2005 abgeschlossene Transaktionen abbildet, zeigt einen Anstieg von 100 auf über 220 Punkte bis 2022 – ein deutlicher Wertzuwachs. Besonders profitabel war der Einstieg nach der Finanzkrise 2008: Niedrige Zinsen und hohe Nachfrage ließen die Preise für Neubauten, Bestandsimmobilien und Wohnungen stark steigen. Wer 2013 kaufte, konnte bis 2022 teils Wertverdopplungen erzielen – mit jährlichen Renditen von sieben bis acht Prozent.

Seit Mitte 2022 hat sich der Markt durch steigende Bauzinsen und Kosten abgekühlt. Neubauten blieben stabiler, während Bestandsobjekte in einigen Regionen nachgaben. Wertsteigerungen hängen künftig stark von Lage, Infrastruktur, Zustand und Energieeffizienz ab. Auch Ausstattung, Grundstücksgröße und Modernisierungen spielen eine Rolle. Experten erwarten, dass Immobilienpreise 2025 auf hohem Niveau bleiben und langfristig weiter steigen. Damit bleibt der Immobilienkauf für Anleger und Selbstnutzer attraktiv – vorausgesetzt, Finanzierung und Objekt passen.

morgenpost.de, 14.09.2025
Text: Christian Hermann
Foto: plainpicture/Anja Bäcker

Jetzt informieren

Bund kürzt BEG-Fördermittel für Gebäudesanierung deutlich



Die Bundesregierung hat am 30. Juli 2025 den Haushaltsentwurf 2026 beschlossen und die Mittel für die Bundesförderung effizienter Gebäude (BEG) von 15,3 auf 12,1 Milliarden Euro reduziert. Betroffen sind vor allem die Programme für Wohn- und Nichtwohngebäude. Branchenvertreter wie ZIA und BEE kritisieren die Kürzungen als Risiko für Klimaschutz und Planungssicherheit. Einzelmaßnahmen bleiben hingegen unverändert förderfähig.

Im Haushaltsentwurf 2026 hat die Bundesregierung die Fördermittel für die energetische Gebäudesanierung deutlich gekürzt. Der Etat des Klima- und Transformationsfonds sinkt von 15,3 Milliarden Euro im Jahr 2025 auf 12,1 Milliarden Euro. Betroffen sind die Programme der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG WG für Wohngebäude und BEG NWG für Nichtwohngebäude), die Sanierungen und Effizienzhaus-Standards unterstützen. Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) warnt vor einem möglichen Förderstopp und gravierenden Folgen für die Planungssicherheit. Auch der Bundesverband Erneuerbare Energie (BEE) kritisiert die Entscheidung und bezeichnet sie als wirtschafts-, sozial- und klimapolitisch problematisch. Angesichts der noch am Anfang stehenden Wärmewende sei Verlässlichkeit besonders wichtig. Die Branche hatte daher zumindest mit einer Verstetigung der Fördermittel gerechnet. Nicht betroffen von den Kürzungen sind die Einzelmaßnahmen aus der BEG EM, die weiterhin im bisherigen Umfang gefördert werden sollen.

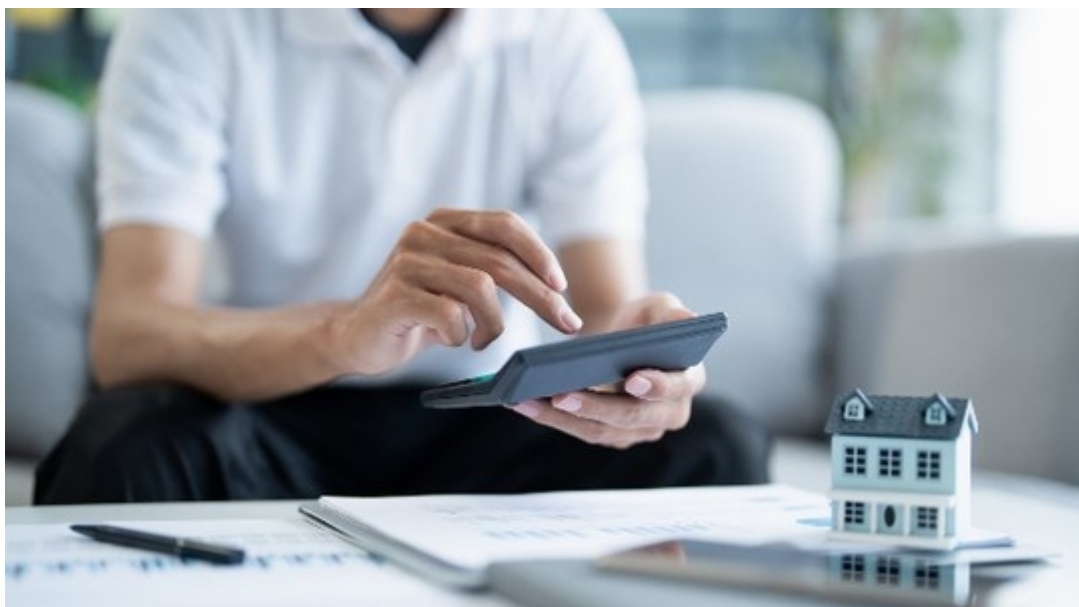
haufe.de, 01.08.2025

Text: Haufe Online Redaktion

Foto: Guido Mieth/GettyImages

Jetzt informieren

Höhere Bauzinsen belasten Haushalte bei Anschlussfinanzierungen



Viele Eigenheimbesitzer stehen vor steigenden Kosten: Nach Jahren historisch niedriger Bauzinsen laufen seit 2022 zunehmend Zinsbindungen aus. Die Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein (VZSH) warnt, dass Anschlussfinanzierungen häufig deutlich teurer werden und Haushalte dadurch in finanzielle Engpässe geraten. Wer rechtzeitig plant, kann mit Forward-Darlehen, Prolongationen oder Umschuldungen gegensteuern. Die VZSH bietet Beratung und Unterstützung, um tragfähige Lösungen zu entwickeln und drohende

Zahlungsschwierigkeiten zu vermeiden.

Der Traum vom Eigenheim wird für viele Eigentümer zur Belastungsprobe. Während Bauzinsen zwischen 2015 und 2022 oft unter einem Prozent lagen, sind sie seit Mitte 2022 auf drei bis vier Prozent gestiegen. Dadurch verdoppeln sich in vielen Fällen die Zinslast und die monatliche Rate. Besonders Haushalte mit stagnierendem Einkommen und steigenden Lebenshaltungskosten geraten unter Druck. Die Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein (VZSH) rät, spätestens sechs Monate vor Ablauf der Zinsbindung aktiv zu werden und Finanzierungsmöglichkeiten wie Forward-Darlehen, Prolongationen oder Umschuldungen zu prüfen. Eine ehrliche Bestandsaufnahme der finanziellen Situation ist entscheidend: Reichen Einkommen und Rücklagen nicht aus, müssen Tilgung oder Laufzeit angepasst werden. In Einzelfällen kann auch ein Verkauf der Immobilie sinnvoller sein als eine drohende Zwangsversteigerung. Betroffene können sich an die VZSH wenden, die bei Anschlussfinanzierungen berät, individuelle Lösungen erarbeitet und rechtliche Risiken vermeidet.

hier-luebeck.de, 15.09.2025

Text: Camel

Foto: Gettyimages

Jetzt informieren

Begriffe rund um die Immobilie erklärt



Lock-in-Effekt: Warum viele im großen Zuhause bleiben

Der Lock-in-Effekt zeigt sich auch am Immobilienmarkt: Viele Haushalte wohnen in zu großen Immobilien, weil ein Umzug in eine kleinere Wohnung oft höhere Mieten verursacht. Trotz geringeren Platzbedarfs lohnt sich ein

Wechsel finanziell nicht, da Neubauten und kleinere Einheiten am Markt teuer sind.

Jetzt informieren

Die Immobilie der Woche in Zusammenarbeit mit PlanetHome



Ein großzügiges Einfamilienhaus in bevorzugter Lage von Massing überzeugt durch seinen besonders gepflegten Zustand. Das gesamte Haus ist mit einer innovativen Wandheizung ausgestattet. Ein umfangreiches Nebengebäude mit Doppelgarage bietet zusätzlichen Platz. Bis zu vier Schlafzimmer stehen zur Verfügung und das Haus ist vollständig unterkellert.

Alle Informationen zur Immobilie der Woche finden Sie unter:

www.planethome.de Objekt-ID: 682725

Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie kennen oder Ihr Objekt genauso hochwertig vermarkten lassen? Dann wenden Sie sich direkt an unseren erfahrenen Partner PlanetHome:

Mehr erfahren

Hinweise zum Datenschutz und zur Verwendung Ihrer persönlichen Daten finden Sie [hier](#)

Falls Sie keine werblichen Hinweise mehr per E-Mail erhalten möchten, klicken Sie bitte [hier](#)

1822direkt Gesellschaft der Frankfurter Sparkasse mbH | Friesstraße 20 | 60388 Frankfurt am Main
Geschäftsführer: Wolfgang Degenkolb (Sprecher), Norbert Mittelstädt | Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Sven Matthiesen
Handelsregister: HRB 41799 | Bankleitzahl: 500 502 01 | BIC: HELADEF1822