

Immobilien Newsletter

Ausgabe Oktober 2025



Liebe Leserinnen und Leser,

auf die aktuelle Dynamik im Immobilienmarkt hat die 1822direkt mit einer klaren Doppelstrategie reagiert: Deutliche Senkung der Baufinanzierungsbedingungen und besondere Rabatte für energieeffiziente Objekte.

Ein Blick auf den Immobilienmarkt zeigt, dass die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland moderat steigen, während die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien stabil bleibt. Die Helaba-Analyse weist auf positive Mietentwicklungen und leicht höhere Preisprognosen für 2025 hin. Für Eigentümer, die bald eine Anschlussfinanzierung benötigen, geben wir praxisnahe Tipps: rechtzeitige Planung, Forward-Darlehen und mögliche Umschuldungen können Kosten senken und Überraschungen vermeiden.

Abschließend informieren wir über die aktuelle Rechtsprechung (Eigenbedarf trotz geplanter Verkaufsabsichten), die wachsende Bedeutung von Wärmepumpen im Neubau und attraktive Wohninvestments. In unserer „Immobilie der Woche“ präsentieren wir ein großzügiges Wohnhaus im Allgäu mit moderner Heiztechnik und Solaranlage – ein Beispiel dafür, wie nachhaltige Ausstattung den Wert steigern kann.

Viel Freude beim Weiterlesen!

Mit freundlichen Grüßen
Ihre 1822direkt

Aktuelle Zinsentwicklung: Die Immobilienzinsen sind zuletzt gefallen

Finanzierungsbeispiel: Der Verkehrswert der Immobilie beträgt 400.000 Euro. Die Sollzinsbindung beträgt 10 Jahre. Die Immobilie dient der Eigennutzung. Das Objekt befindet sich in mittlerer bis guter Lage, in baulich gutem Zustand. Die Energieeffizienzklasse ist D. Der Kreditnehmer ist Neukunde, Angestellter und die Bonität ist gut. Weitere Prämissen sind auf dem entsprechenden Tabellenblatt zu entnehmen.*

Beleihungsgrenze	Gebundener Sollzinssatz p.a	Effektiver Jahreszins p.a	Darlehenssumme
60 %	3,29 %	3,37 %	240.000 €
80 %	3,31 %	3,39 %	320.000 €
90 %	3,42 %	3,50 %	360.000 €

Die Immobilienzinsen sind zuletzt gefallen.

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

Jetzt berechnen

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

Effektiver Jahreszins: 3,51 % p.a.; anfänglich gebundener Sollzins: 3,43 % p.a.; anfängliche Sollzinsbindung: 15 Jahre; Nettodarlehensbetrag: 300.000 €; anfängliche Tilgung: 2 %, 343 Raten in Höhe von 1.357,50 €, voraussichtliche Vertragslaufzeit: 28 Jahre 7 Monate; zu zahlender Gesamtbetrag während der Laufzeit: 415.620,54 €.

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 Vertriebstochter 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 Grundschild, die Grundschildsicherung und Gebäudeversicherung an. Weitere Gebühren (z.B. Teilzahlungszuschläge, Grundbuchkosten und sonstige Kosten) können anfallen.

Marktausblick: So schätzen die Expert*innen der Helaba zukünftig den Immobilienmarkt ein



Hier erhalten Sie aktuelle Markteinschätzungen aus Sicht der Helaba. In dieser Analyse erläutert Helaba Chefvolkswirtin Dr. Gertrud Traud die Kernaussagen mit dem Schwerpunkt "Höhenflug: Gold am Zenit?"

Überblick:

- ✓ Durchschnittliche Jahresperformance offener Immobilienfonds zuletzt bei -0,4 %
- ✓ Nettomittelabflüsse offener Fonds halten an, im August mit 610 Mio. Euro etwas niedriger Liquiditätsquote der Fonds ist noch ausreichend hoch, um weitere Abflüsse zu bedienen
- ✓ Positive Mietentwicklung stützt Kapitalwerte von Gewerbeimmobilien, Preisprognose für deutsche Gewerbeimmobilien für 2025 leicht auf 2 % angehoben
- ✓ Strukturelle Probleme wie Home-Office und expansiver Onlinehandel bleiben bestehen
- ✓ Moderater Preisanstieg bei deutschen Wohnimmobilien im kommenden Jahr

helaba.de, 23.10.2025

Jetzt informieren

Anschlussfinanzierung clever sichern – so geht's



Wer bald eine Anschlussfinanzierung braucht, muss mit höheren Kosten rechnen. Warum sich frühe Planung lohnt, welche Möglichkeiten es gibt und wie man teure Überraschungen vermeidet,

sind nur einige wichtige Punkte.

Nach Jahren niedriger Zinsen geraten viele Immobilienbesitzer jetzt unter Druck: Seit 2022 laufen immer mehr Zinsbindungen aus und die aktuellen Bauzinsen liegen bei drei bis vier Prozent.

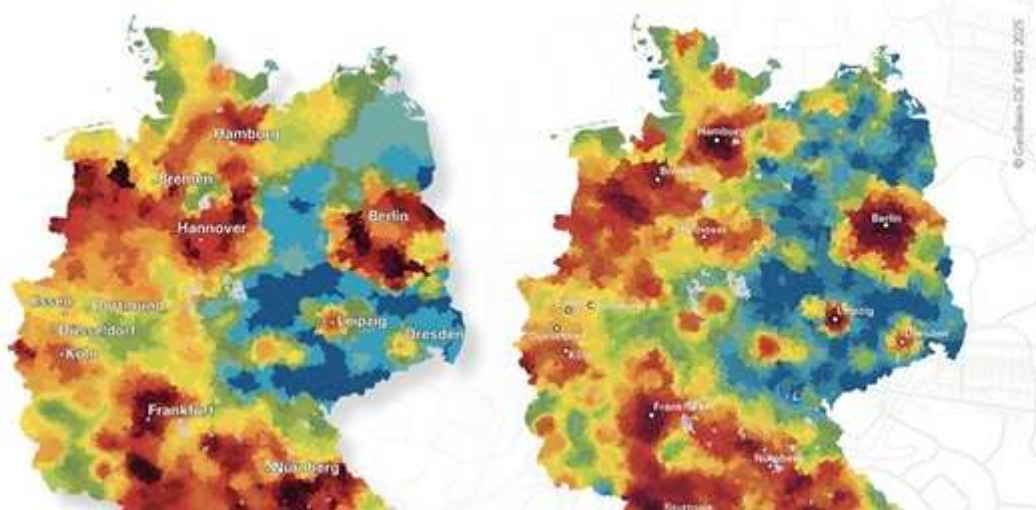
Die Folge: Anschlussfinanzierungen können doppelt so teuer werden wie der ursprüngliche Kredit. Die Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein warnt vor finanziellen Engpässen und empfiehlt, spätestens sechs Monate vor Ablauf der Zinsbindung aktiv zu werden. Wer frühzeitig handelt, kann mit einem Forward-Darlehen den aktuellen Zinssatz sichern oder mit einer Prolongation oder Umschuldung bessere Konditionen erzielen.

Wichtig ist eine ehrliche Analyse der eigenen finanziellen Situation: Stimmen Einkommen und Rücklagen nicht mehr, müssen Laufzeit oder Tilgung angepasst werden, notfalls ist selbst ein Immobilienverkauf denkbar. Beratung gibt es bei der Verbraucherzentrale oder der 1822direkt, die neben dem eigenen Angebot auf eine Vielzahl von Lösungen ihrer Finanzierungspartner zurückgreifen kann. Wer vorbereitet ist, behält die Kontrolle über seine Finanzierung und schützt das eigene Zuhause vor unerwarteten Belastungen.

t-online.de, 16.09.2025
Foto: BalanceFormcreative

Jetzt informieren

Umland teurer als gedacht und Stadt wird wieder attraktiv



Viele Käufer zieht es ins Umland, doch der Preisvorteil schmilzt. Eine aktuelle Analyse zeigt: Längere Wege, teurer Baugrund und weniger Nachfrage machen viele Lagen unattraktiv. Wer flexibel bleibt, kann in der Stadt clever kaufen.

Wer aufs Land zieht, spart oder? Ganz so einfach ist es nicht mehr. Laut aktueller „Wohnwetterkarte“ von BPD und Bulwiengesa ist Wohneigentum im Umland vieler Städte nicht mehr automatisch günstiger. Steigende Baukosten, knapper werdendes Bauland und eine schwächelnde Nachfrage drücken die Attraktivität vieler Regionen außerhalb der Metropolen. Gleichzeitig steigen Mieten und Kaufpreise in innerstädtischen Lagen langsamer. Das Verhältnis von Preis zu Infrastruktur passt hier oft besser.

Dazu kommt: Pendeln wird nicht nur teurer, sondern auch unkomfortabler. Die Folge: Immer mehr Menschen hinterfragen den Umzug ins Grüne. Wer heute über einen Immobilienkauf nachdenkt, sollte Lage, Erreichbarkeit und tatsächliche Kosten realistisch vergleichen und ruhig auch Innenstadtlagen prüfen, die bisher „zu teuer“ wirkten.

Fazit: Stadt oder Umland? Die Antwort ist keine Glaubensfrage, sondern hängt von Zahlen, Fakten und der eigenen Lebenssituation ab.

haufe.de, 30.09.2025

Foto: BPD Immobilienentwicklung GmbH

Jetzt informieren

Eigentümer empfinden Förderung als zu kompliziert



Im Neubau dominiert die Wärmepumpe: Rund 81 % der genehmigten Wohngebäude setzen künftig darauf. Gleichzeitig hängt im Gebäudebestand die Sanierung deutlich hinterher. Daher gewinnt der Altbau-Umstieg jetzt an Bedeutung.

Die aktuelle Analyse zeigt klar: Im Neubau ist die Technologie der Wärmepumpe kaum noch wegzudenken – bei genehmigten Wohngebäuden liegt ihr Anteil bereits bei 81 %. Gleichzeitig fällt die Anzahl der Baugenehmigungen stark (minus 19 % gegenüber Vorjahr) und der Altbestand wird trotz großer Potenziale kaum modernisiert.

Für Eigentümer:innen heißt das: Wer eine Sanierung plant, sollte spätestens jetzt handeln. Denn die Kombination aus hoher Nachfrage nach klimafreundlichen Heizsystemen und hohem Modernisierungsbedarf bietet Chancen. Aber nur, wenn Fördermittel genutzt und Sanierung nachhaltig gedacht wird. Eine Wärmepumpe allein reicht meist nicht: Dämmung, gute Heizverteilung und sinnvolle Technik gehören mit. Für ein langfristig energieeffizientes Zuhause lohnt sich der Blick auf die Gesamtpakete. Wer früh startet, kann Kosten senken und den Immobilienwert steigern.

meistertipp.de, 09.10.2025
Foto: duallogic

Jetzt informieren

BGH stärkt Vermieter: Eigenbedarf trotz Verkaufsplänen



Ein Vermieter darf wegen Eigenbedarfs kündigen, selbst wenn er seine bisherige Wohnung umbauen und später verkaufen will. Entscheidend ist, dass er die vermietete Wohnung wirklich selbst nutzen möchte.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in einem aktuellen Urteil die Rechte von Vermietern gestärkt. Im verhandelten Fall wollte ein Eigentümer seine aktuell selbst bewohnte Wohnung sanieren, umbauen und anschließend verkaufen. Für die Zeit des Umbaus plante er, in seine vermietete Wohnung im selben Haus umzuziehen und kündigte dem Mieter wegen Eigenbedarfs.

Das Gericht entschied: Der Wunsch nach Eigennutzung ist auch dann legitim, wenn zugleich Verkaufsabsichten bestehen. Voraussetzung ist, dass

der Bedarf ernsthaft und nachvollziehbar begründet ist. Ein Verkauf der bisherigen Wohnung schließt den Eigenbedarf nicht automatisch aus. Für Eigentümer:innen zeigt das Urteil: Wer umplant, umbaut oder verkauft, darf weiterhin auf Eigenbedarf pochen. Voraussetzung: Das Wohnkonzept ist schlüssig.

haufe.de, 08.10.2025

Foto: MEV Verlag GmbH, Germany

Jetzt informieren

Wohninvestments ziehen wieder an: Chancen für Käufer



Der deutsche Wohnimmobilienmarkt zeigt 2024 klare Erholungstendenzen. Investoren reagieren auf die Angebotsknappheit mit gezielten Käufen. Für private Käufer entstehen neue Einstiegschancen, vorausgesetzt, Finanzierung und Strategie stimmen.

Nach einem schwachen Jahr 2023 ist der Markt für Wohninvestments 2024 deutlich in Bewegung gekommen. Das Transaktionsvolumen stieg um 29 Prozent auf 42,5 Milliarden Euro. Besonders gefragt sind Bestandsimmobilien und ESG-konforme Objekte. Der Anteil von Wohnimmobilien am gesamten Investmentmarkt liegt inzwischen bei über 60 Prozent. Der Grund: Der Neubau stagniert, die Nachfrage bleibt hoch, und viele institutionelle Investoren schichten zugunsten stabiler Wohnrenditen um.

Für Privatkäufer bedeutet das: Der Wettbewerb nimmt zu. Wer jetzt investieren möchte, sollte gut vorbereitet sein. Entscheidend sind eine solide Finanzierung, realistische Ertragserwartungen und ein wachsamer Blick auf Standort und Substanz. Auch der Faktor Energieeffizienz gewinnt weiter an Bedeutung. Kurz gesagt: Wer klug rechnet und vorausschauend

plant, findet in diesem Markt gute Gelegenheiten. Daneben bleibt man gegenüber kurzfristigen Preisschwankungen resilient.

asscompact.de, 08.10.2025
Foto: ipopba

Jetzt informieren

Begriffe und Tipps rund um die Immobilie



„Langweilig heißt spannend“

Bei der Immobilie als Kapitalanlage ist eines der größten Risiken die Leerstandsquote. Warum langweilige Immobilien besser geeignet sind, immer Mieter zu finden, erklärt Ihnen Alexander Naumann, Bereichsleiter Immobiliencenter bei der 1822direkt, in einem kurzen Video:

Jetzt informieren

Die Immobilie der Woche in Zusammenarbeit mit PlanetHome





Ein geräumiges Wohnhaus im Grünen auf großem Grundstück im Allgäu bietet Ihnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ob als gemütliches Einfamilienhaus oder als praktisches Zweifamilienhaus. Besondere Merkmale sind der schöne Wintergarten und die besondere Außenlage. Für eine angenehme Wärme sorgen eine moderne Zentralheizung sowie ein Holzofen. Dank der Photovoltaik- und Solaranlage profitieren Sie zudem von nachhaltiger Energiegewinnung.

Alle Informationen zur Immobilie der Woche finden Sie unter:

www.planethome.de **Objekt-ID: 155564**

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

Top-Konditionen für Ihre Baufinanzierung: Zinsen jetzt unter 3 %





Die 1822direkt, die Online-Tochter der Frankfurter Sparkasse, reagiert auf die aktuelle Dynamik im deutschen Wohnimmobilienmarkt mit einer klaren Doppelstrategie: Sie senkt die Baufinanzierungskonditionen deutlich und belohnt gleichzeitig besonders energieeffiziente Objekte.

Marktlage

Laut Helaba-Research befindet sich der deutsche Wohnimmobilienmarkt in einer Trendwende. Nach einer Phase der Stabilisierung steigen die Preise erneut, weil Neubau- und Wohnraum weiterhin knapp sind – vor allem in Metropolregionen. Trotz rezessions- und geopolitischer Unsicherheiten wächst die Nachfrage nach den eigenen vier Wänden: „Je unsicherer das Umfeld, desto stärker die Sehnsucht nach Eigenheimen“, erklärt Alexander Naumann, Prokurist und Bereichsleiter Immobilienfinanzierung bei 1822direkt.

Neues Finanzierungsangebot

Vor diesem Hintergrund reduziert 1822direkt die Sollzinsen für Baukredite. Für Darlehen ab 300.000 € bei einer Beleihungsquote von maximal 60 % und einer Zinsbindung von fünf Jahren liegt der Sollzins jetzt bei 2,93 % (effektiv 3,02 %). Für Immobilien mit der Energieeffizienzklasse A bzw. A+ wird ein Zinsabschlag von bis zu 10 Basispunkten gewährt – ein klarer Anreiz für ESG-konforme Bauvorhaben.

Die Konditionssenkung positioniert 1822direkt mit einem TOP-Zins unter drei Prozent als attraktiven Partner, selbst in einem anspruchsvollen Marktumfeld. Ergänzt wird das Angebot durch schlanke Prozesse, transparente Beratung und ein hohes Serviceniveau, das kürzlich von einem unabhängigen Test bestätigt wurde.

Ausblick

Bis Ende 2025 wird das Neubau- und Genehmigungsvolumen weiter zunehmen, wobei die Wirkung auf das Angebot erst mittelfristig spürbar wird. Preissteigerungen bei Wohnimmobilien setzen sich moderat fort, getrieben von Angebotsengpässen und stabiler Nachfrage. Für Kaufinteressenten ist der Zeitpunkt zur Finanzierung günstig – besonders bei energieeffizienten Objekten. Banken und andere Finanzierer müssen künftig ESG-Kriterien stärker berücksichtigen; wer früh die Weichen stellt, profitiert langfristig.

Alexander Naumann fasst zusammen: „Wir sehen eine Rückkehr positiver

Marktdynamik bei privaten Wohnimmobilien. In einem unsicheren Umfeld gewinnen Eigenheime sowohl emotional als auch wirtschaftlich an Bedeutung. Mit unserer Konditionssenkung und dem ESG-Bonus bieten wir unseren Kunden jetzt die Chance, zu guten Rahmenbedingungen einzusteigen.“

Jetzt Termin vereinbaren

*Effektiver Jahreszins: 3,02 % p.a.; anfänglich gebundener Sollzins: 2,93 % p.a.; anfängliche Sollzinsbindung: 5 Jahre; Nettodarlehensbetrag: 300.000 EUR; anfängliche Tilgung: 2,00 %, 350 Raten in Höhe von 1.232,50 €, voraussichtliche Vertragslaufzeit: 29 Jahre 10 Monate; zu zahlender Gesamtbetrag während der Laufzeit: 397.426,05 €.

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.

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](#)

{customFooterUnten}