

Immobilien Newsletter

Ausgabe Dezember 2025



Liebe Leserinnen und Leser,

in unserem **Immobilien Newsletter** informieren wir Sie einmal monatlich über spannende Neuigkeiten rund um das Thema Immobilie, aktuelle Marktentwicklungen und Trends sowie nützliche Tipps für Ihr Eigenheim. So sind Sie jederzeit bestens informiert.

Mit der 40. Ausgabe möchten wir Ihnen folgende Themen präsentieren:

- ✓ **Marktausblick:** So schätzen die Expert*innen der Helaba zukünftig den Immobilienmarkt ein
- ✓ **Aktuelle Zinsentwicklung:** Die Immobilienzinsen sind zuletzt leicht gestiegen
- ✓ **Aktuelle Themen rund um die Immobilie:**
 1. Was Sie vor dem Notartermin beachten sollten
 2. Mieterhöhung nach Mietspiegel: Das sollten Sie wissen
 3. Baukosten und Zinsen steigen: Staatlicher Trick macht Ihr Eigenheim wieder bezahlbar
 4. Diese drei Möglichkeiten haben Kreditnehmer für eine Umschuldung
- ✓ **Die Immobilie der Woche** in Zusammenarbeit mit PlanetHome

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre 1822direkt

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 den Jahresausblick 2026 für Konjunktur und Finanzmärkte in drei Szenarien.

- **Wirtschaftsschwäche:** Deutschlands Wirtschaft bleibt schwach, expansive Fiskalpolitik soll helfen, senkt jedoch langfristige Zinsen nicht deutlich.
- **Wohnungsmarkt:** Wohnungsknappheit bleibt, Bauinvestitionen steigen, aber Entlastung wird erst ab 2027 erwartet.
- **Immobilienpreise:** Mieten und Preise steigen weiterhin, jedoch schwächt sich die Preisdynamik aufgrund höherer Zinsen und stagnierender Löhne ab.
- **Gewerbeimmobilien:** Erholung bei hochwertigen Büroflächen, aber strukturelle Veränderungen (Homeoffice, Onlinehandel, ESG) belasten die Branche

- **Offene Immobilienfonds:** Fonds unter Druck durch schlechte Performance und Konkurrenz besser verzinsten Anlagen, Erholung erst 2026.

Mehr erfahren

helaba.com
10.11.2025

Aktuelle Zinsentwicklung: Die Immobilienzinsen sind zuletzt leicht gestiegen

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.*

Beleihungs- grenze	Gebundener Sollzinssatz p.a	Effektiver Jahreszins p. a	Darlehenssum- me	Entwicklung Vormonat
60 %	3,33 %	3,40 %	240.000 €	↗
80 %	3,45 %	3,52 %	320.000 €	↗
90 %	3,62 %	3,71 %	360.000 €	↗

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: 3,70 % p.a.; anfänglich gebundener Sollzins: 3,61 % p.a.; anfängliche Sollzinsbindung: 10 Jahre;
Nettodarlehensbetrag: 300.000 €; anfängliche Tilgung: 2 %, 345 Raten in Höhe von 1402,50 €, voraussichtliche Vertragslaufzeit:
28 Jahre 9 Monate; zu zahlender Gesamtbetrag während der Laufzeit: 422.286,47 €.

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 Grundschrift, die Grundschriftsicherung und Gebäudeversicherung an. Weitere Gebühren (z.B. Teilauszahlungszuschläge, Grundbuchkosten und sonstige Kosten) können anfallen.

Was Sie vor dem Notartermin beachten sollten



Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen steigt. Kaufverträge sollten vor der Unterschrift genau geprüft werden. Experten warnen vor unentdeckten Mängeln.

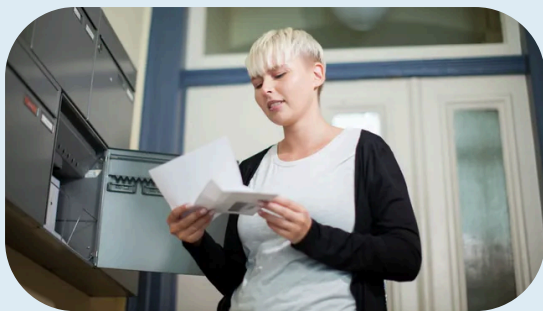
handelsblatt.com

Text: Mariam Maskian

Foto: imago images/U. J. Alexander

[Mehr erfahren](#)

Mieterhöhung nach Mietspiegel: Das sollten Sie wissen



Will Ihr Vermieter die Miete erhöhen, begründet er das in der Regel mit dem Mietspiegel. Was es damit auf sich hat und wie Sie die Erhöhung überprüfen.

t-online.de

Text: Christina Holtoff

Foto Christin Klose

[Mehr erfahren](#)

Baukosten und Zinsen steigen: Staatlicher Trick macht Ihr Eigenheim wieder bezahlbar



Bauen oder kaufen wird teuer wie nie. Doch wer die richtigen KfW Programme nutzt, spart tausende Euro und hält den Traum vom Eigenheim am Leben – auch bei steigenden Zinsen.

focus.de

Text: Sebastian Astner

Foto: imago

[Mehr erfahren](#)

Diese drei Möglichkeiten haben Kreditnehmer für eine Umschuldung



In den kommenden Jahren müssen Darlehen in Höhe von Hunderten von Milliarden Euro neu verhandelt werden. Wie man sich die besten Konditionen für die Anschlussfinanzierung sichert.

handelsblatt.com

Text: Anne Woktorin

Foto: DigitalVision/Getty Images

[Mehr erfahren](#)

Die Immobilie der Woche in Zusammenarbeit mit PlanetHome



Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und großem Grundstück in Schnakenbek

- Grundstück mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten
- Stilvolle Fachwerkoptik mit Klinkerfassade
- Großzügige 7 Zimmer auf zwei Etagen
- Umfassende Sanierung ca. 2022 - sofort bezugsbereit

Alle Informationen zur Immobilie der Woche finden Sie unter:

www.planethome.de | Objekt-ID: 618836

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



Kontakt

www.1822direkt.de/kontakt

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

Informationen, die auf dieser Webseite/E-Mail bereitgestellt werden, sollen nur Gebietsansässigen, die ihren Wohnsitz in Deutschland haben, zur Verfügung stehen. Da in anderen Ländern die Bereitstellung solcher Informationen gegebenenfalls durch Gesetz eingeschränkt ist, haben Interessenten aus anderen Ländern keine Zugriffsberechtigung auf unsere Webseite.

Die Informationen auf dieser Webseite/E-Mail stellen weder ein Angebot noch eine Aufforderung zur Zeichnung oder zum Kauf von Wertpapieren in irgendeinem Land noch an irgendeine Person dar, sondern dienen ausschließlich Informationszwecken. Sie richten sich ausschließlich an Interessenten, die ihren Wohnsitz in Deutschland haben, und sind deshalb in deutscher Sprache gefasst. Nur diesen Interessenten ist der Zugriff auf die nachfolgenden Informationen gestattet.

Nutzer unserer Webseite werden gebeten, sich eigenständig über bestehende Restriktionen zu informieren und diese zu beachten.

Die nachfolgenden Informationen richten sich insbesondere nicht an US-Personen im Sinne der Regulation S des US Securities Act 1933 sowie Internet-Nutzer mit Wohnsitz in Großbritannien und Nordirland, Kanada und Japan. Die Wertpapiere auf die sich nachfolgende Informationen beziehen sind nicht und sollen nicht nach den Bestimmungen des US Securities Act 1933 in den USA registriert werden und dürfen in den USA ohne eine solche Registrierung bzw. nur auf Grundlage einer etwaigen Ausnahmeregelung an vorgenannte US-Personen angeboten und verkauft werden. Durch diese Webseite/E-Mail oder die hierin enthaltenen Informationen wird in keinem Land und von keiner Person Geld, Wertpapiere oder eine sonstige Gegenleistung erbeten, und wenn ein Angebot oder eine solche Aufforderung als Antwort auf diese Webseite/E-Mail oder die hierin enthaltenen Informationen versandt wird, wird es nicht akzeptiert. Kauf- bzw. Zeichnungsentscheidungen können nur auf Grundlage der Angaben im jeweiligen Verkaufsprospekt getätigt werden.

Die auf dieser Webseite/E-Mail enthaltenen Informationen wurden aus öffentlich zugänglichen Quellen übernommen und wurden weder auf ihre Richtigkeit noch ihre Vollständigkeit hin überprüft. Es wird keinerlei Gewähr für die Aktualität, die Richtigkeit, die Vollständigkeit oder die Qualität der bereitgestellten Informationen übernommen. Haftungsansprüche, die ihren Ursprung in der Unrichtigkeit, der Unvollständigkeit oder der Missverständlichkeit der Informationen haben, sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Soweit mittels Link auf Informationen anderer Webseiten verwiesen wird, handelt es sich um Angaben, die weder vom Betreiber dieser Webseite/versender dieser E-Mail stammen noch von diesem geprüft worden sind. Für die Richtigkeit dieser Angaben wird keinerlei Verantwortung übernommen. Für Schäden, die auf die Unrichtigkeit, die Unvollständigkeit oder auf sonstige Fehler solcher Angaben zurückzuführen sind, wird keinerlei Haftung übernommen.

Die Informationen dieser Webseite/E-Mail stellen keine Anlageberatung dar. Anlageentscheidungen können nur auf Grundlage des Verkaufsprospektes und nach einer eingehenden Beratung durch Ihre Hausbank oder Ihren örtlichen Finanzberater getroffen werden.