Zur Online-Version

1822direkt
Mein Leben. Mein Banking.
Ein Unternehmen der Frankfurter Sparkasse

Immobilien Newsletter
Ausgabe 01/2026

Hallo Herr Rohner,

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 unserem **Passt-Direkt-Service** bieten wir Ihnen nicht nur maßgeschneiderte Finanzierungsangebote, sondern auch einen umfassenden Marktüberblick. Dafür vergleichen wir für Sie die Baukredite von mehr als 400 Anbietern, damit Sie die passende Lösung für Ihre Immobilienfinanzierung finden.

Mit der 41. Ausgabe werfen wir zu Beginn des Jahres einen besonderen Blick auf **verschiedene Prognosen für den Immobilienmarkt 2026**. Wir stellen Ihnen Einschätzungen von Experten zu den Entwicklungen der Immobilienpreise, der Bauzinsen und anderen marktrelevanten Faktoren vor, die Ihnen dabei helfen, die Entwicklungen in den kommenden Monaten besser einzuschätzen:

- ✓ **Marktausblick:** So schätzen die Expert*innen der Helaba zukünftig den Immobilienmarkt ein
- ✓ **Aktuelle Zinsentwicklung:** Die Immobilienzinsen sind zuletzt leicht gesunken
- ✓ **Bauzinsenentwicklung 2026:** Die Bauzinsen-Prognose unseres Experten

- ✓ **Aktuelle Themen rund um die Immobilie**
- ✓ **Die Immobilie der Woche** in Zusammenarbeit mit PlanetHome

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen.

Viele Grüße
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 die Kernaussagen für Märkte und Trends im Januar 2026.

- Jahresperformance **offener Immobilienfonds** zuletzt bei -1,2 %
- **Nettomittelabflüsse** offener Fonds setzen sich fort und betrugen im November 597 Mio. Euro
- **Liquiditätsquote** der Fonds ist vorerst ausreichend, um weitere Abflüsse zu bedienen
- Nach wie vor geringe Transaktionsaktivität auf dem **gewerblichen Immobilienmarkt**
- Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nehmen **Wohnungsbaugenehmigungen** stark zu

- **Wohnungsbaurezession beendet** – Kapazitätsauslastung noch deutlich unter Vorkrisenniveau

Mehr erfahren

helaba.com
22.01.2026

Aktuelle Zinsentwicklung: Die Immobilienzinsen sind zuletzt leicht gesunken

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	Darlehensumme	Entwicklung Vormonat
60 %	3,37 %	3,44 %	240.000 €	⇓
80 %	3,56 %	3,64 %	320.000 €	⇓
90 %	3,62 %	3,72 %	360.000 €	⇒

Die Immobilienzinsen sind zuletzt leicht gesunken.

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

Jetzt berechnen

*** Repräsentatives Beispiel gem. § 6a PangV (für energieeffiziente Immobilien A und A+):**
Effektiver Jahreszins: 4,39 % p.a.; anfänglich gebundener Sollzins: 3,50 % p.a.; anfängliche Sollzinsbindung: 10 Jahre; Nettodarlehensbetrag: 300.000 €; anfängliche Tilgung: 2 %, 290 Raten in Höhe von 1.375,00 €, voraussichtliche Vertragslaufzeit: 24 Jahre 2 Monate; zu zahlender Gesamtbetrag während der Laufzeit: 523.806,84 €.

Berechnung effektiver Jahreszins nach PAngV, gemäß BGH Urteil, unter Berücksichtigung der gesamten Laufzeit. Nach Ablauf der Zinsbindung wird mit dem variablen Zins bis zum Laufzeitende weiter gerechnet. Im Zusammenhang mit der Finanzierung anfallende Kosten für die Eintragung des Grundpfandrechtes an, welche mit einem Pauschalbetrag im Effektivzins berücksichtigt wurden. Die tatsächlichen Kosten können, abhängig von der Höhe des Grundpfandrechtes, davon abweichen.

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

Bauzinsenentwicklung 2026: Die Bauzinsen-Prognose unseres Experten

"**Die Bauzinsen dürften 2026 leicht steigen**, vor allem im zweiten Halbjahr, jedoch ohne großen Anstieg", prognostiziert Alexander Naumann, Bereichsleiter des 1822direkt-Immobiliencenters.

Gründe dafür sind steigende Kapitalmarktzinsen und die **wachsende Schuldenlast Europas**. Ein Zinssatz von 3,5 % bis 4,5 % für zehnjährige Baufinanzierungen zum Jahresende erscheint realistisch.

Neben dem Zinssatz sind **Eigenkapital**, **Energieeffizienz** und die **Lage der Immobilie** wichtige Faktoren bei der Entscheidung für eine Baufinanzierung.

Lesen Sie die vollständige Experten-Prognose auf unserer Website.

Alexander Naumann

Bereichsleiter Kundenservice und Immobiliencenter, Prokurist, Pressekoordination

Mehr erfahren

Immobilien-Prognosen 2026: Hier erwarten Insider kräftige Preissprünge

Immobilienpreise könnten 2026 weiter ansteigen – aber vielleicht nicht überall. Für eine wirklich positive Entwicklung zählen einige wichtige Merkmale. Experten nennen die möglichen Verlierer am Markt.

Mehr erfahren

morgenpost.de
Text: Hannah Ritzmann
Foto: Getty Images | NicolasMcComber

Immobilienmarkt in Deutschland tritt 2026 auf der Stelle

Der deutsche Immobiliensektor kommt auch in diesem Jahr kaum voran und wartet auf neue Impulse. Trotz einzelner Lichtblicke bleibt die Stimmung verhalten.

Mehr erfahren

wiwo.de
Text: Reuters (rtr)
Foto: dpa

Prognose für 2026: Bauzinsen steigen wieder – und ein Ende ist nicht in Sicht

Die deutsche Bauindustrie leidet unter Problemen. Inflation und steigende Zinsen setzen dem Sektor, insbesondere dem Neubaubereich, zu. Die Bauzinsen haben ihren höchsten Stand seit zwei Jahren erreicht. Was das mit den Bundesanleihen zu tun hat – und wie es jetzt weitergeht.

Mehr erfahren

rnd.de
Text: Johanna Apel
Foto: picture alliance/Panama Pictures

Experten-Prognosen: Mieten und Immobilienpreise werden 2026 weiter steigen

Die Bevölkerung wächst, die Zinsen steigen, die Neubautätigkeit hinkt hinterher – viele Faktoren verschärfen die Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt. Experten erwarten kaum Besserung.

Mehr erfahren

manager-magazin.de
Text: rei/DPA
Foto: Bernd von Jutrczenka / picture alliance / dpa

Höhere Gewalt im Mietrecht: Blackout – Was Vermieter wissen sollten

Kein Licht, keine Heizung, kein Aufzug, keine digitalen Schließsysteme – Blackouts betreffen auch die technische Infrastruktur in Mehrfamilienhäusern und Gewerbeimmobilien. Vermieter sollten technisch und rechtlich vorbereitet sein.

Mehr erfahren

haufe.de
Text: Haufe Online Redaktion
Foto: AdobeStock

Die Immobilie der Woche in Zusammenarbeit mit PlanetHome

Großzügiges Zweifamilienhaus in günstiger Lage im beliebten Unterschneidheim - OT Zöbingen

- Ausbaufähiges Zweifamilienhaus
- Evtl. als großzügiges Einfamilienhaus nutzbar

- Inkl. drei Garagen und Hofplatz
- Verkehrsgünstige und zentrale Lage

Alle Informationen zur Immobilie der Woche finden Sie unter:

www.planethome.de | Objekt-ID: 688778

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

Download on the App Store | GET IT ON Google Play

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.