Zur Online-Version

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

# Immobilien Newsletter
# Ausgabe 11/2026



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.

Die aktuellen Themen im Überblick:

- **Märkte und Trends:** So schätzen die Expert*innen der Helaba zukünftig den Immobilienmarkt ein
- **Aktuelle Zinsentwicklung:** Die Immobilienzinsen sind zuletzt leicht gestiegen
- **6 aktuelle Themen rund um die Immobilie**
- **Immobilie der Woche**
- **Welche Absicherungen brauche ich für eine Baufinanzierung?**

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen.

Viele Grüße
Ihre 1822direkt

## **Märkte und Trends:** 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.

- Durchschnittliche Jahresperformance **offener Immobilienfonds** zuletzt bei -2,3 %
- **Nettomittelabflüsse** der Fonds setzten sich fort (August: 611 Mio. Euro)
- **Rückläufige Bauaktivität** von Büro- und Handelsgebäuden reduziert das künftige Angebot
- **Produktion im Baugewerbe** insgesamt im August um 9,3 % gegenüber Vormonat gestiegen
- Infolge des Irankriegs **gestiegene Zinsen gefährden die fragile Erholung** der Immobilienmärkte
- **Gewerbeimmobilienpreise** stehen unter Druck, Nachfrageüberhang stützt Wohnungsmarkt

**Mehr erfahren**

helaba.com
22.10.2026

# Aktuelle Zinsentwicklung:

**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.
Dabei berücksichtigen wir das eigene Baufinanzierungsangebot der 1822direkt und die Konditionen unserer Finanzierungspartner. Weitere Prämissen sind auf dem entsprechenden Tabellenblatt zu entnehmen.*

| Beleihungs-grenze | Gebundener Sollzinssatz p.a. | Effektiver Jahreszins p.a. | Darlehens-summe | Entwicklung Vormonat |
|---|---|---|---|---|
| 60 % | 4,14 % | 4,24 % | 240.000 € | ⇓= |
| 80 % | 4,22 % | 4,32 % | 320.000 € | ⇑ |
| 90 % | 4,33 % | 4,43% | 360.000 € | ⇑ |

(Stand: 27.10.2026)

**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+ bis C):**
Effektiver Jahreszins: 4,34 % p.a.; anfänglich gebundener Sollzins: 4,23 % p.a.; anfängliche Sollzinsbindung: 10 Jahre; Nettodarlehensbetrag: 300.000 €; anfängliche Tilgung: 2 %, 332 Raten in Höhe von 1.557,50 €, voraussichtliche Vertragslaufzeit: 26 Jahre 1 Monat; zu zahlender Gesamtbetrag während der Laufzeit: 445.715,28 €.

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+ bis C 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.

# 6 aktuelle Themen rund um die Immobilie:

## 11.200 Euro pro Quadratmeter

### Eine Neubauwohnung in München ist teurer als in Paris

**Neubau in München teurer als in Paris**. Laut Deloitte lag der durchschnittliche **Kaufpreis für Neubauwohnungen** im vergangenen Jahr **bei 11.200 Euro pro Quadratmeter** - Platz 1 unter 71 Städten in 25 europäischen Ländern, vor Paris und Barcelona. Eine 100-Quadratmeter-Neubauwohnung in Hamburg (Platz 5, 7.700 €/m), Frankfurt und Berlin (6. und 7. Platz , jeweils 7.500 €/m). Parallel sanken die Wohnungsfertigstellungen in Deutschland um fast 18 Prozent.

Quelle: n-tv.de, chl/mmo
Eine Neubauwohnung in München ist teurer als in Paris

## Regierung legt Gesetzentwurf für schnelleres Bauen vor



Quelle: SPIEGEL | mik/Reuters
Regierung legt Gesetzentwurf für schnelleres Bauen vor
Foto: iStock

**Gebäudetyp E: Gesetzentwurf für günstigeres Bauen.** Die Bundesregierung hat einen Entwurf zum Bauvertragsrecht vorgelegt. Mit dem freiwilligen

"Gebäudetyp E-Basisstandard" **sollen Bauherren und Unternehmen auf bestimmte Komfortstandards verzichten dürfen** - Brandschutz, Statik und Belichtung bleiben verpflichtend. Pilotprojekte rechnen mit **10 bis 15 Prozent niedrigeren Baukosten**. Die CDU kritisiert, die ausdrückliche Vereinbarung könne in der Praxis an Aufklärung und Haftung scheitern; Länder und Verbände können bis zum 13.11.2026 Stellung nehmen.

**BGH**

## Rückgabe der Mietsache durch Schlüsseleinwurf

Schlüsseleinwurf kann Rückgabe sein. Laut BGH kann der Einwurf der Wohnungsschlüssel in den Briefkasten des Vermieters eine ordnungsgemäße Rückgabe der Mietsache (§ 546 Abs. 1 BGB) sein, wenn das mit dem Vermieter abgestimmt ist. Im Streit um Abfindungen aus Mietaufhebungsverträgen reichte zudem eine mündliche Zusage, dass eine um einen Tag verspätete Rückgabe ohne Nachteil sei. Eine einfache Schriftformklausel kann durch spätere mündliche Absprache stillschweigend aufgehoben werden. Das Landgericht muss den Fall nun neu prüfen.

Quelle: haufe.de | Haufe Online Redaktion
BGH: Rückgabe der Mietsache | Immobilien | Haufe

## Laub von Gehwegen entfernen: Was gilt für Eigentümer und Mieter?



Quelle: ndr.de | ndr
Laub von Gehwegen entfernen: Was gilt für Eigentümer und Mieter?
Foto: iStock

**Laub auf dem Gehweg: Pflicht für Eigentümer und Mieter**

Wie beim Schneeräumen gilt die Verkehrssicherungspflicht in der Regel für den Gehweg vor dem Grundstück: Eigentümer müssen Laub entfernen oder die Pflicht per Mietvertrag an Mieter bzw. einen Dienstleister übertragen; bei Unfällen droht Haftung. Geräumt werden muss bei Bedarf (geschlossene Laubschicht, Rutschgefahr), werktags 7-20 Uhr, samstags sowie an Sonn- und Feiertagen von 9 - 20 Uhr. Laub vom Nachbargrundstück: Wer es auf dem Gehweg hat, entfernt. Auf die Straße kehren ist verboten; Entsorgung über Biotonne, Wertstoffhof oder kommunale Laubsäcke.

## Gepflegt und mit Potenzial

# Makler-Deutsch: Sieben Floskeln und was dahintersteckt

**Makler-Deutsch:** Exposés sind Werbung, kein Gutachten. Bausachverständiger Tobias Beuler erklärt typische Formulierungen:

- **Charmanter Altbau** - oft unsaniert; bei Vorkriegsbauten häufig Feuchte ohne Horizontalsperre
- **Aufwändig / hochwertig saniert** - meist nur Optik wie neue Böden oder frische Wände; "kernsaniert" ist rechtlich nicht geschützt, Leitungen können alt sein

- **Gepflegt / liebevoll gepflegt** - sagt etwas über Sauberkeit, nichts über Technikstand
- **Handwerkerobjekt / Liebhaberobjekt / mit Potenzial** - Umschreibung für Sanierungsstau
- **Teilunterkellert** - Übergang ohne Keller oft anfällig für Risse und Feuchte
- **Wohnfläche circa / großzügig geschnitten** - Angaben oft geschätzt; Dachschrägen zählen nur anteilig
- **Ruhig gelegen / verkehrsgünstig** - kann Isolation oder Lärm durch Straße, Bahn, Flugschneise bedeuten

**Tipp**: Technik und Rechnungen prüfen, nachmessen, bei Bedarf unabhängigen Gutachter hinzuziehen.

Quelle: focus.de | Tobias Beuler
Makler-Deutsch: Sieben Floskeln und was dahintersteckt

## Eigenheim winterfest machen: Tipps für Fenster, Türen, Dach und Heizung



Quelle: Hamburger Abendblatt
Eigenheim winterfest machen: Tipps für Fenster, Türen, Dach und Heizung
Foto: iStock

**Der IVD West empfiehlt Eigentümern vor dem Winter vor allem vier Bereiche zu prüfen - so lassen sich Schäden vermeiden und Heizenergie sparen:**

- **Dach** - Fachmann prüfen lassen; Regenrinnen und Fallrohre von Laub befreien
- **Fenster und Türen** - Gummilippen und Abdichtungen erneuern; undichte Fugen zum Mauerwerk vom Profi ausbessern (Wärmebrücken, Schimmelgefahr)
- **Heizung** - jährlicher Fach-Check; Heizkörper auf Rost prüfen und entlüften (sonst bis zu 15% Mehrverbrauch)
- **Außenbereich** - Außenleitungen und Wasserhähne entleeren bzw. absperren, Regentonnen leeren, Teich belüften statt Eis aufschlagen; Schneeschippe und Streugut bereithalten

Knightsbridge

## Er ist der einzige Bewohner einer 245-Millionen-Euro-Villa in London – und war noch nie drin




**Obdachlos vor Londons teuerster Villa.** Vor dem Portal der Villa in Knightsbridge (Kaufpreis 2020: 210 Mio. Pfund / ca. 245 Mio. Euro) lebt seit drei Jahren der Schwede Anders Fernstedt - im Haus selbst war er nie. Eigentümer ist der Evergrande-Gründer Hui Ka Yan; die Immoblie steht auf den Namen seiner geschiedenen Frau und ist durch Gerichtentscheidungen in Hongkong und Großbritannien blockiert: weder Verkauf noch Zugriff der Insolvenzverwaltung. Parallel dazu standen 2025 laut London Assembly über 105.000 Wohnungen und Häuser in London leer.

Berliner Zeitung
Text: Oliver Weinlein
Er ist der einzige Bewohner einer 245-Millionen-Euro-Villa in London – und war noch nie drin

## Welche Absicherungen brauche ich für eine Baufinanzierung?



**Entdecke jetzt, wie du deine Baufinanzierung optimal absicherst!**

In unserem aktuellen Blogbeitrag zeigen wir dir praxisnahe Strategien und wertvolle Tipps, mit denen du finanzielle Risiken konsequent minimierst und den Weg zu einer soliden Immobilienfinanzierung einschlägst.

**Mehr erfahren**

---

## Wir freuen uns über dein Feedback zu unserem Immobilien-Newsletter!

Wenn dir unser Newsletter gefällt, empfiehl uns gerne weiter oder teile uns deine Ideen und Wünsche per E-Mail an info@1822direkt.de mit.

---

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

Die 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.