



Immobilienkauf 2026: Zwischen Zinsrisiko und stabiler Nachfrage

Michael Fiedler

Geopolitische Spannungen, volatile Zinsen und steigende Energiepreise prägen die Baufinanzierung. Gleichzeitig bleiben die Rahmenbedingungen für Käufer stabiler als erwartet.

Zinsen bleiben volatil

Im Mittelpunkt steht weiterhin die Entwicklung der Baufinanzierungszinsen. Diese reagieren sensibel auf Kapitalmarktbewegungen – und damit indirekt auch auf geopolitische Entwicklungen. „In den nächsten Monaten erwarte ich daher bei den Baufinanzierungszinsen eine weiterhin volatile Seitwärtsbewegung bis hin zu einer leichten Aufwärtstendenz“, sagt Dr. Lucie Lotzkat, geschäftsführende Gesellschafterin bei VON POLL FINANCE. Auslöser dieser Entwicklung ist unter anderem der Nahost-Konflikt, der die Unsicherheit an den Märkten erhöht und sich über Energiepreise und Inflation auf das Zinsniveau auswirkt.

Energiepreise werden zum entscheidenden Faktor

Ein wesentlicher Einflussfaktor liegt in der Entwicklung der Energiepreise. Steigen diese dauerhaft, wirken sie sich nicht nur auf die Inflation, sondern auch auf die Finanzierung selbst aus. „Ein langfristig steigendes Preisniveau hätte sicherlich auch Einfluss auf die Lebenshaltungskostenpauschalen,

die Banken bei der Finanzierungsprüfung ansetzen“, so Lotzkat. Für Kaufinteressenten bedeutet das: Selbst bei gleichbleibenden Einkommen kann der finanzielle Spielraum sinken – weil Banken höhere laufende Kosten einkalkulieren.

Banken bleiben vorerst stabil

Trotz der angespannten Rahmenbedingungen gibt es bislang keine grundlegenden Verschärfungen bei der Kreditvergabe. Die Anforderungen der Banken bewegen sich weiterhin auf einem stabilen Niveau. Allerdings könnte sich das ändern, wenn sich Inflation und Energiepreise dauerhaft auf einem höheren Niveau einpendeln.

Strategien gewinnen an Bedeutung

Vor diesem Hintergrund rückt die Struktur der Finanzierung stärker in den Fokus. Neben der reinen Zinshöhe gewinnen Flexibilität und langfristige Tragfähigkeit an Bedeutung. „Entscheidend ist die langfristige Tragfähigkeit in Verbindung mit einer gewissen Flexibilität bei der Finanzierung“, sagt Lotzkat. Dazu zählen etwa:

- variable Tilgungsoptionen

- Anpassungsmöglichkeiten bei veränderten Lebensumständen
- frühzeitige Einbindung von Modernisierungen
- Energieeffizienz wird zum Werttreiber

Ein weiterer Faktor gewinnt zunehmend an Gewicht: die energetische Qualität der Immobilie. Sie beeinflusst nicht nur die laufenden Kosten, sondern auch die langfristige Wertentwicklung. „Die energetische Perspektive der Immobilie sollte genauer betrachtet werden, weil dieser Faktor die laufenden Kosten und perspektivisch auch den Wert maßgeblich beeinflusst“, so Lotzkat. Damit verschiebt sich der Fokus beim Immobilienkauf weiter: von der reinen Finanzierung hin zur Gesamtbetrachtung von Kosten, Energie und Wertentwicklung.

Markt bleibt widersprüchlich

Die aktuelle Lage lässt sich nicht eindeutig als Risiko- oder Chancenphase beschreiben. Vielmehr treffen stabile Nachfrage und volatile Rahmenbedingungen aufeinander. Für Käufer bedeutet das:

- mehr Unsicherheit bei Zinsen
- geringerer finanzieller Spielraum
- gleichzeitig weiterhin Zugang zu Finanzierung

Die entscheidende Frage ist daher weniger, ob 2026 ein gutes oder schlechtes Jahr für Immobilienkäufe ist – sondern, wie gut Finanzierung und Objekt auf die neuen Rahmenbedingungen abgestimmt sind.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4949647/Immobilienkauf-2026-Zwischen-Zinsrisiko-und-stabiler-Nachfrage/>