

Online-Umfrage: US-Zoll-Chaos, deutsches Sondervermögen – Immobilienkunden bleiben (noch) gelassen

23. SEPTEMBER 2025

von Poll Immobilien GmbH

Franka Schulz
Head of Public Relations

E-Mail:
presse@von-poll.com

Telefon:
+49 (0)69-26 91 57-603

- *US-Zoll-Chaos: 78,2 Prozent der befragten Immobilienexperten sehen keine Verunsicherung bei den Kunden – 21,8 Prozent dagegen schon*
- *Gründe für Verunsicherung aufgrund des US-Zoll-Chaos: fehlende Planbarkeit (72,9 Prozent), Folgen verschärfter Handelskonflikte (70,8 Prozent), Unsicherheit über Preisentwicklung (66,7 Prozent) sowie steigende Baukosten im Neubau (33,3 Prozent)*
- *Sondervermögen der Bundesregierung: 50,5 Prozent der Befragten erwarten Auswirkungen auf den Immobilienmarkt – 49,6 Prozent hingegen nicht*
- *Annahmen zu den Auswirkungen des Sondervermögens: steigende Zinsen und höhere Bau-/Finanzierungskosten (61,7 Prozent), bessere Rahmenbedingungen für Neubau (39,3 Prozent), gezielter Förderung des Wohnimmobilienmarkts (33,6 Prozent), mehr Immobilienangebot durch zusätzliche Bauaktivität (29 Prozent)*

Frankfurt am Main, 23. SEPTEMBER 2025 – Kaum war die Einigung mit den USA über die Zölle beschlossen, sorgt US-Präsident Trump mit neuen Aussagen bereits wieder für Irritationen in Europa. Auch Experten warnen, dass der jüngste Deal ins Leere laufen könnte – ein weiteres Kapitel im schwelenden Handelskonflikt. Parallel dazu setzt die Bundesregierung auf milliardenschwere Sondervermögen, um Infrastruktur und Klimaschutz zu stützen. Für den Immobilienmarkt bedeutet das: Käufer und Verkäufer bewegen sich in einem Umfeld, das politisch zunehmend von Unsicherheit geprägt ist. Doch inwieweit beeinflusst das wirklich den Alltag von Immobilienkunden? Die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) haben in einer aktuellen Online-Umfrage* untersucht, ob sich Immobilienkunden vom US-Zoll-Chaos und dem milliardenschweren Sondervermögen der Bundesregierung beeinflussen lassen – und falls ja, welche Gründe sie dafür nennen.

„Interessant ist, dass viele Immobilienkunden die großen politischen und wirtschaftlichen Themen zwar kennen und verfolgen, sie aber nicht in den Mittelpunkt ihrer Entscheidungen stellen. Viel stärker wirken sich direkte Faktoren wie Zinsniveau, Bau- und Sanierungskosten oder das regionale Angebot auf das Marktgeschehen aus“, weiß Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN. Und weiter: „Zwar schwingt die Sorge mit, dass unsichere Rahmenbedingungen oder zusätzliche Belastungen zu Preis- oder Zinssteigerungen führen könnten. Letztlich zeigt sich jedoch, dass der Immobilienmarkt stark von individuellen Lebensentscheidungen geprägt ist: Wer aus familiären oder beruflichen Gründen eine Immobilie erwerben möchte, sucht nach Lösungen. Und jetzt ist ein guter Zeitpunkt zu kaufen, denn trotz aller Unsicherheiten sind die Zinsen im

historischen Vergleich niedrig und es steht aktuell ein größeres Immobilienangebot zur Verfügung.“

Derzeit hinterlässt das US-Zoll-Chaos wenige Spuren bei den Immobilienkunden. Immerhin berichten 78,2 Prozent der befragten Immobilienexperten, dass ihre Kunden durch dieses Thema keine Verunsicherung zeigen – nur jeder Fünfte nimmt entsprechende Bedenken wahr.

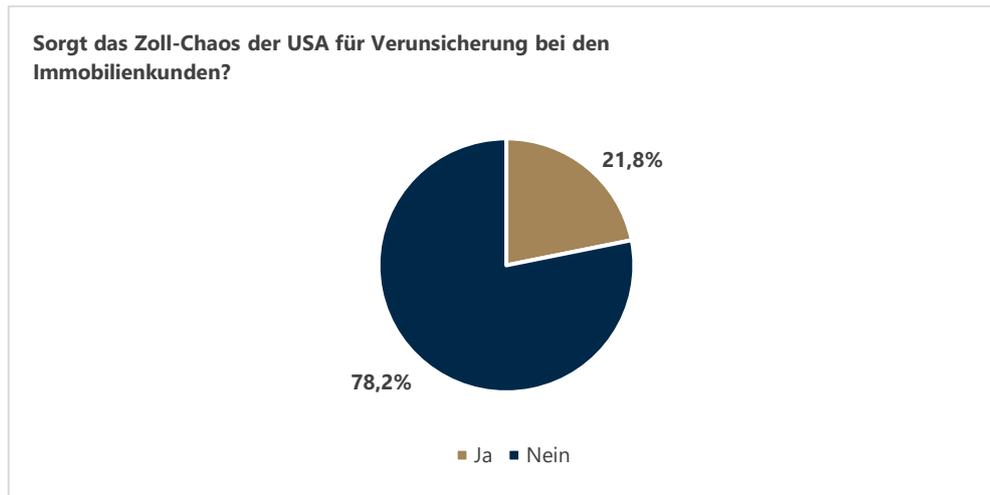


Abb. 1 – Quelle: VON POLL IMMOBILIEN (www.von-poll.com) – Stand Juli 2025

Als Hauptursachen für die Verunsicherung ihrer Kunden nennen die befragten Immobilienexperten vor allem die fehlende Planbarkeit in einem volatilen Umfeld (72,9 Prozent), die möglichen Folgen verschärfter Handelskonflikte für Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Nachfrage (70,8 Prozent) sowie die Unsicherheit über die künftige Preisentwicklung, die Kauf- und Verkaufsentscheidungen bremst (66,7 Prozent). Aber 33,3 Prozent der Befragten weisen auch darauf hin, dass steigende Baukosten vor allem den Neubausektor belasten könnten – mit der Folge, dass die Bautätigkeit weiter rückläufig bleibt.

„Natürlich registrieren die Menschen die Schlagzeilen rund um die Handelskonflikte und die neuen Zölle. Das bleibt auch nicht ohne Wirkung. Betrachten wir die Stimmung auf dem Immobilienmarkt, zeigt sich jedoch: Die meisten lassen sich davon nicht in ihren persönlichen Entscheidungen beeinflussen. Ein globales Zollchaos sorgt zwar für Unsicherheit, doch am Ende zählen die Finanzierung und ob die Immobilie zum Lebensplan passt“, ist sich Ritter von VON POLL IMMOBILIEN sicher. Er fügt hinzu: „Grundsätzlich wird ein Immobilienkauf selten aus kurzfristigen Erwägungen getroffen, sondern ist eine langfristige Lebensentscheidung. Krisen können zwar indirekt wirken – für Kaufinteressenten sind jedoch aktuell vor allem drei Faktoren ausschlaggebend: ein attraktiver Immobilienpreis, die Höhe der Bau- und Sanierungskosten sowie die konkreten Finanzierungsbedingungen.“

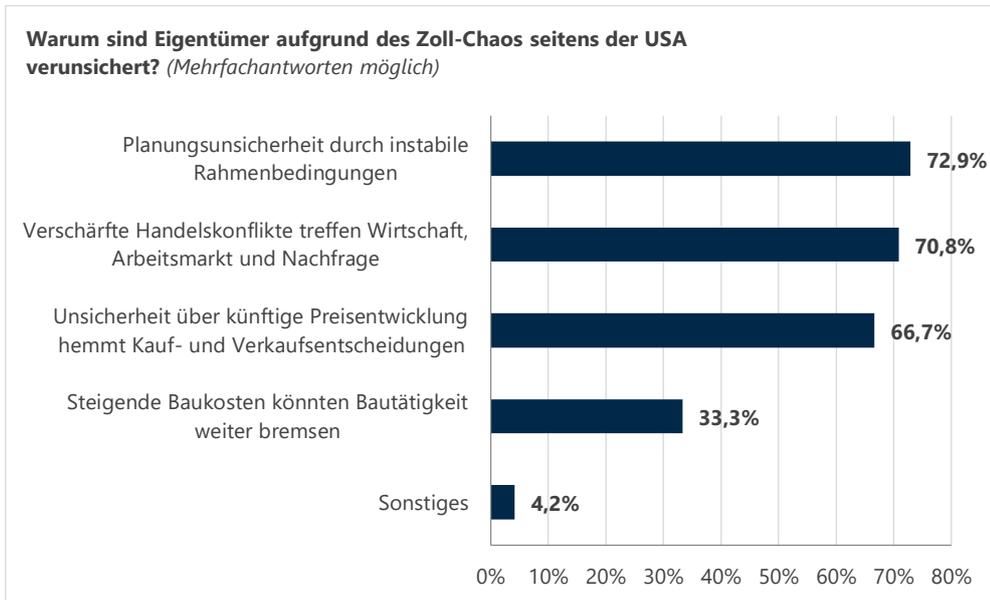


Abb. 2 – Quelle: VON POLL IMMOBILIEN (www.von-poll.com) – Stand Juli 2025

Beim Thema Sondervermögen der Bundesregierung zeigt sich ein nahezu geteiltes Bild: 50,5 Prozent der befragten Immobilienexperten erwarten Auswirkungen auf den Immobilienmarkt – 49,6 Prozent hingegen nicht.

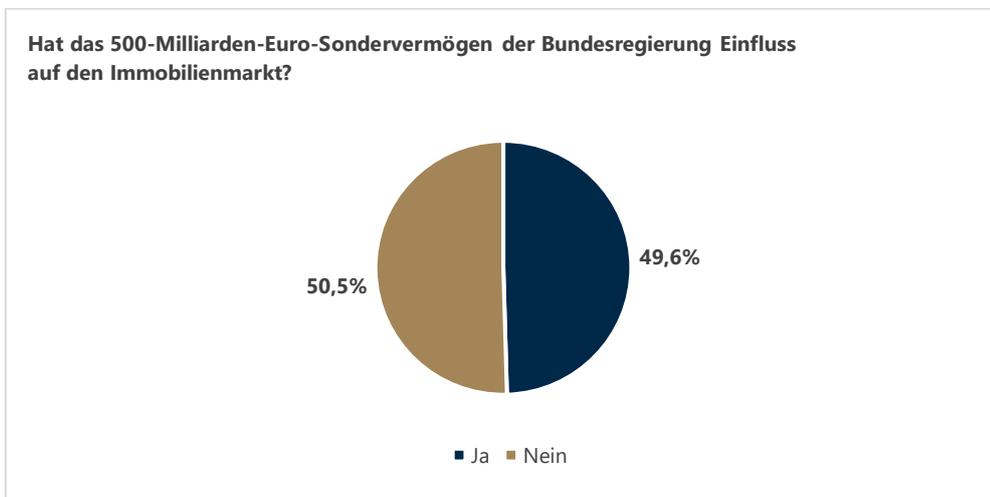


Abb. 3 – Quelle: VON POLL IMMOBILIEN (www.von-poll.com) – Stand Juli 2025

Die Mehrheit der befragten Experten (61,7 Prozent) geht davon aus, dass die geplanten Investitionen zu steigenden Zinsen führen und damit Bau- und Finanzierungskosten erhöhen könnten. Zugleich erwarten 39,3 Prozent der Befragten, dass die Impulse für die Infrastruktur bessere Rahmenbedingungen für Neubauprojekte schaffen könnten. Während 33,6 Prozent nicht davon ausgehen, dass das Sondervermögen den Hochbau beziehungsweise Wohnimmobilienmarkt gezielt

fördern und beeinflussen wird, erwarten 29 Prozent der Befragten mittelfristig ein steigendes Angebot an Wohnimmobilien durch zusätzliche Bauaktivität.

Weitere 24,3 Prozent der Experten sehen in den unsicheren Fördermaßnahmen eher eine sinkende Investitionsbereitschaft. Gleichzeitig vermuten einige Immobilienexperten (23,4 Prozent) aber auch eine steigende Nachfrage – getrieben von der Sorge vor weiteren Zinserhöhungen. Nur 7,5 Prozent halten hingegen eine Preisstabilisierung oder gar einen Rückgang für möglich. In den sonstigen Antworten überwog ein eher positives Stimmungsbild: Genannt wurden etwa eine Verbesserung der allgemeinen Marktstimmung oder auch Chancen durch die anvisierte bessere Infrastruktur in den Bereichen wie Verkehr und Energie.

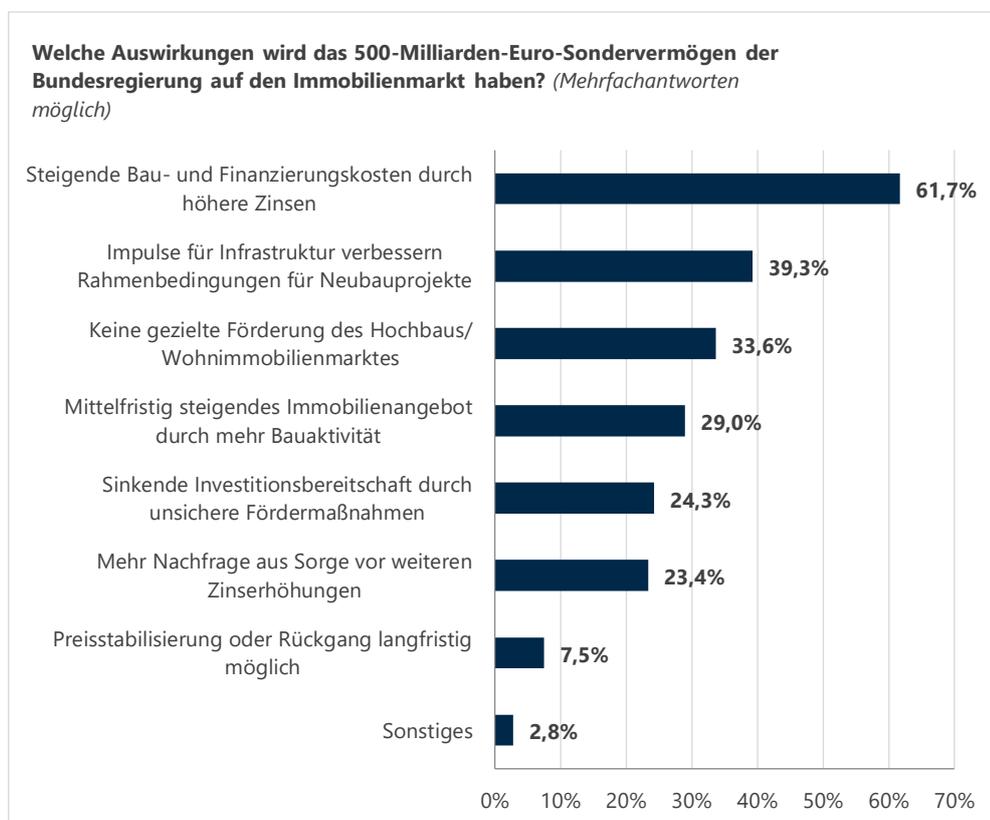


Abb. 4 – Quelle: VON POLL IMMOBILIEN (www.von-poll.com) – Stand Juli 2025

„Auch das milliardenschwere Sondervermögen der Bundesregierung ist ein Thema, das viele Menschen verfolgen. Sie verbinden damit die Hoffnung, dass Investitionen in Infrastruktur oder Klimaschutz langfristig positive Effekte bringen. Gleichzeitig ist aber auch Skepsis spürbar, weil unklar bleibt, ob und wann diese Mittel tatsächlich gezielt ankommen“, lässt Daniel Ritter von VON POLL IMMOBILIEN wissen. Und weiter: „Unsere Erfahrung zeigt: Für Käufer zählen vor allem die kurzfristig spürbaren Faktoren – also die Finanzierungskonditionen, die Entwicklung der Baukosten und die Verfügbarkeit von Wohnraum. Es sind die persönlichen Rahmenbedingungen, die

letztlich über Kauf oder Nichtkauf entscheiden. Für Verkäufer bleibt dagegen wichtig, wie Nachfrage, Lage, Preis und Zustand einer Immobilie im aktuellen Marktumfeld sind. Wer seine Immobilie realistisch anbietet und flexibel bleibt, findet auch in einem von Unsicherheit geprägten Umfeld einen geeigneten Käufer.“

**Die Online-Umfrage wurde bei VON POLL IMMOBILIEN unter 227 selbstständigen Immobilienexperten des Unternehmens im Juli 2025 durchgeführt.*

Alle Daten und Grafiken dürfen mit einem Verweis auf die nachfolgende Quelle benutzt und veröffentlicht werden: VON POLL IMMOBILIEN (www.von-poll.com)

Über von Poll Immobilien GmbH

Die europaweit aktive von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Mit mehr als 400 selbstständigen Shops und über 1.500 Immobilienprofis ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE, VON POLL FINANCE sowie VON POLL HAUSVERWALTUNG gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2024 erneut mit Bestnoten aus. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Dirk Dosch und Wolfram Gast.