

Ist 2026 ein Risiko- oder ein Chancenjahr für Immobilienkäufer?

5. MAI 2026

von Poll Immobilien GmbH

Franka Schulz
Head of Public Relations

E-Mail:
presse@von-poll.com

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

- *Für die kommenden Monate ist bei den Baufinanzierungszinsen von einer weiterhin volatilen Seitwärtsbewegung bis hin zu einer leichten Aufwärtstendenz auszugehen*
- *Ein langfristig steigendes Energiepreinsniveau könnte sich auf die Lebenshaltungskostenpauschalen der Banken bei der Finanzierungsprüfung auswirken und den finanziellen Spielraum von Kaufinteressenten schmälern*
- *Der Nahost-Konflikt führt zu einer deutlich erhöhten Volatilität sowie Schwankungen bei den Baufinanzierungszinsen, weshalb ein unabhängiger Bankenvergleich unabdingbar ist*
- *Bisher gibt es bei den grundsätzlichen Anforderungen der Banken keine signifikanten Verschärfungen*

Frankfurt am Main, 5. MAI 2026 – Geopolitische Spannungen, steigende Energiepreise und volatile Zinsen prägen aktuell die Rahmenbedingungen für Baufinanzierungen in Deutschland. Insbesondere der Konflikt im Nahen Osten sorgt für neue Unsicherheiten an den Kapitalmärkten und wirkt sich indirekt auf Inflation und Zinsentwicklung aus. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach Wohneigentum noch stabil. Die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) erläutern, was das konkret für Immobilienkäufer bedeutet, wie sich Finanzierungsbedingungen verändern und welche Strategien jetzt entscheidend sind.

„Die kommenden Monate werden für die Baufinanzierung vor allem durch das Zusammenspiel aus geopolitischer Unsicherheit und deren wirtschaftlichen Folgen geprägt sein – getrieben durch die Frage nach der weiteren Dauer und Intensität des Nahost-Konflikts. 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. Und weiter: „Die Situation im Nahen Osten bedeutet vor allem neue Unsicherheit, die sich auf zahlreiche Marktparameter auswirkt. Von der Befürchtung einer Ausdehnung des Konflikts in der Region bis hin zum Anstieg des Ölpreises und den wirtschaftlichen Konsequenzen vor allem auch in Deutschland, wo die Politik die notwendigen Antworten und Taten bisher schuldig bleibt. Entscheidend wird daher sein, wie lange und in welchem Umfang der Konflikt andauert und wie sehr die deutsche Wirtschaft dadurch beeinflusst werden wird.“

Steigende Energiepreise und ihre Auswirkungen

Entscheidend ist vor allem die Dauer des Konflikts und damit die Nachhaltigkeit des Energiepreisanstiegs. Bleibt der Anstieg erhalten, wirken sich die höheren Energiepreise über die Produktions- und Transportketten auf das gesamte Preisniveau

aus. Die Inflation würde dann signifikant zulegen. Erneute Leitzinserhöhungen der europäischen Zentralbank wären früher oder später die Folge. Wenn die Märkte genau das erwarten, steigen auch die Renditen für zehnjährige Staatsanleihen und damit der Baufinanzierungszins, der sich an eben diesen Renditen orientiert. Genau das ließ sich in den letzten Wochen bereits beobachten.

„Ein langfristig steigendes Preisniveau hätte sicherlich auch Einfluss auf die Lebenshaltungskostenpauschalen, die Banken bei der Finanzierungsprüfung ansetzen. Unter sonst gleich bleibenden Bedingungen würde damit der finanzielle Spielraum der Kaufinteressenten erneut etwas sinken“, berichtet Dr. Lotzkat von VON POLL FINANCE.

Inflationsentwicklung und die Rolle der Europäischen Zentralbank

Die Europäische Zentralbank reagiert sensibel auf Inflationsentwicklungen. Allerdings behandelt sie eine rein energiepreisgetriebene Inflation, wie sie derzeit als Folge des Konflikts im Nahen Osten zu beobachten ist, anders als eine breit gestreute und damit nachhaltige Preissteigerung. Höhere Zinsen können die Energiepreise nicht senken. Daher gilt es aus Sicht der EZB abzuwarten, ob der Effekt von Dauer ist und sich auf die gesamte Preislandschaft durchschlägt. Dieses Inflationsrisiko wurde von den Märkten aber schon eingepreist. Dadurch sind in den letzten Wochen die langfristigen Kapitalmarktzinsen und damit indirekt auch die Baufinanzierungszinsen gestiegen.

„Die aktuelle geopolitische Lage schlägt sich vor allem in einer deutlich höheren Volatilität an den Kapitalmärkten nieder. Nicht unerhebliche Schwankungen bei den Baufinanzierungszinsen sind die Folge – sowohl insgesamt als auch zwischen einzelnen Banken, die Zinssteigerungen nicht immer im gleichen Tempo oder im gleichen Maß weitergeben. Gerade deshalb ist übrigens auch ein unabhängiger Bankenvergleich so wichtig, wie wir ihn auch bei VON POLL FINANCE anbieten“, weiß Dr. Lucie Lotzkat.

Strategien für eine erfolgreiche Finanzierung

Bei den grundsätzlichen Anforderungen der Banken gibt es bisher keine signifikanten Verschärfungen. Wenn die Energiepreisentwicklung jedoch zu einem nachhaltig höheren Preisniveau und damit auch zu erhöhten Lebenshaltungskosten führt, ist davon auszugehen, dass viele Banken ihre Wohn- und Nebenkostenpauschalen in der Haushaltsrechnung anpassen werden.

Aus Sicht der Finanzierungsexpertin sind hier vor allem zwei Dinge wichtig: „Zum einen die langfristige Tragfähigkeit in Verbindung mit einer gewissen Flexibilität bei der Finanzierung, so dass beispielsweise Tilgungssatzwechsel und damit eine Anpassung der Finanzierung an veränderte Lebensumstände möglich sind. Zum anderen sollte die energetische Perspektive der Immobilie genauer betrachtet

werden, weil eben dieser Faktor die laufenden Kosten und perspektivisch auch den Wert der Immobilie maßgeblich beeinflusst. Modernisierungen und relevante Fördermöglichkeiten sollten daher von Beginn an mit geplant und bei der Finanzierung berücksichtigt werden.“

Digitaler Finanzierungsservice VON POLL IMMOBILIEN: <https://home.von-poll.com/de-de/baufinanzierung>

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 selbständigen 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, Griechenland, 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 2025 erneut mit Bestnoten aus. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Melanie Eggert, Dirk Dosch und Wolfram Gast.