

Online-Umfrage:

## Geopolitische Unsicherheiten sorgen für differenzierte Finanzierungsbedingungen beim Immobilienkauf

- *49,8 Prozent der befragten Immobilienmakler beobachten seit den jüngsten geopolitischen Spannungen eine etwas schwierigere Finanzierbarkeit für Kaufinteressenten, 31,3 Prozent eine deutlich schwierigere Situation*
- *Die Finanzierungserfolgsquoten zeigen ein differenziertes Bild: 38,4 Prozent der befragten Immobilienmakler beobachten stabile, weitere 6,2 Prozent sogar steigende Finanzierungschancen*
- *Während 23,2 Prozent der befragten Immobilienmakler Finanzierungsprüfungen derzeit als selten problematisch bewerten, werden Finanzierungshürden laut 47,4 Prozent meist im Zuge der konkreten Kaufentscheidung sichtbar*
- *Als größte Finanzierungsherausforderungen nennen 69,2 Prozent der befragten Immobilienmakler ein zu geringes oder nicht optimal eingesetztes Eigenkapital, dicht gefolgt von intensiveren Prüfprozessen der Banken (68,7 Prozent)*

**Frankfurt am Main, 27. MAI 2026** – Das Thema Zinsentwicklung bleibt auch in diesem Jahr ein zentraler Faktor – sowohl auf dem Immobilien- als auch auf dem Finanzierungsmarkt. Nachdem sich das Zinsniveau gegen Ende des vergangenen Jahres wieder weitestgehend stabilisiert hatte, sorgen die jüngsten geopolitischen Spannungen und die damit verbundenen Unsicherheiten an den Kapitalmärkten erneut für Bewegung bei den Finanzierungsbedingungen. Für das laufende Jahr 2026 ist daher weiterhin von einer volatilen Seitwärtsbewegung bis hin zu leicht steigenden Finanzierungskosten auszugehen. In einer aktuellen Online-Umfrage\* haben die VON POLL IMMOBILIEN Experten ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) untersucht, inwiefern sich die jüngsten geopolitischen Spannungen auf die Finanzierungsbedingungen und Finanzierungschancen von Immobilienkäufern auswirken. Darüber hinaus schätzen die befragten Immobilienmakler ein, zu welchem Zeitpunkt im Kaufprozess Finanzierungshürden aktuell am häufigsten sichtbar werden und welche Faktoren dabei besonders relevant sind.

„Die jüngsten Konflikte im Nahen Osten führen erneut zu Unsicherheiten an den Kapitalmärkten und beeinflussen indirekt auch Inflation, Energiepreise und Zinsen – Faktoren, die sich wiederum auf die Immobilienfinanzierung und deren Rahmenbedingungen auswirken“, erläutert Dr. Lucie Lotzkat, geschäftsführende Gesellschafterin bei VON POLL FINANCE. Sie ergänzt: „Finanzierungen werden heute intensiver geprüft und setzen eine noch sorgfältigere Vorbereitung voraus. Entscheidend bleibt deshalb eine realistische Einschätzung der eigenen Ausgangslage. Wer seinen finanziellen Spielraum kennt und sich frühzeitig beraten lässt, kann auch in einem anspruchsvolleren Marktumfeld passende Finanzierungslösungen finden.“

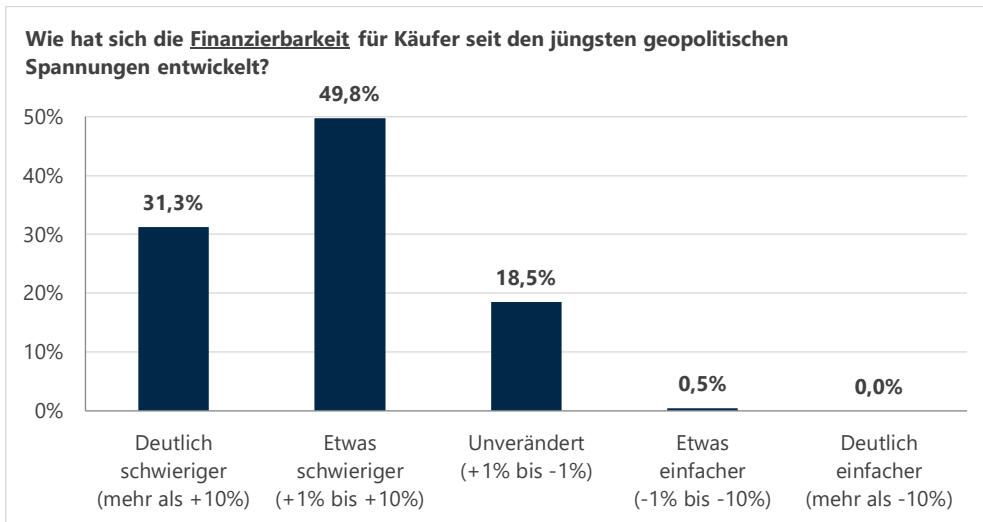
27. MAI 2026

**von Poll Immobilien GmbH**

Franka Schulz  
Head of Public Relations

**E-Mail:**  
[presse@von-poll.com](mailto:presse@von-poll.com)

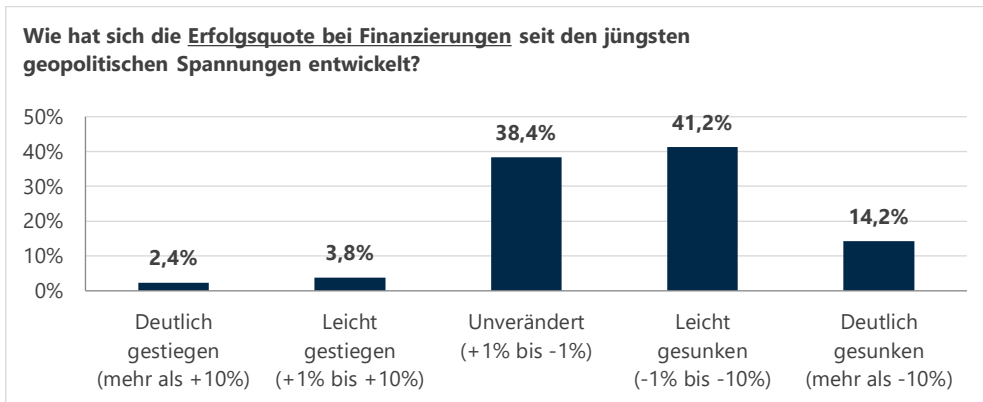
**Telefon:**  
+49 (0)69-26 91 57-603



**Abb. 1** – Quelle: VON POLL IMMOBILIEN ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) – Stand Mai 2026

Die Einschätzungen der befragten Immobilienmakler deuten insgesamt auf herausforderndere Finanzierungsbedingungen für Kaufinteressenten seit den jüngsten geopolitischen Spannungen aufgrund des USA-Iran-Konflikts hin: Während 49,8 Prozent von einer etwas schwierigeren Finanzierbarkeit berichten, beobachten 31,3 Prozent eine deutlich schwierigere Situation für Immobilienkäufer. Gleichzeitig registrieren 18,5 Prozent bislang keine wesentlichen Veränderungen bei der Finanzierbarkeit von Immobilienkäufen. Dass sich die Finanzierungsbedingungen verbessert haben, sehen lediglich 0,5 Prozent der Befragten. Die Ergebnisse zeigen damit insgesamt ein weiterhin anspruchsvolles, regional und objektabhängig jedoch differenziertes Finanzierungsumfeld.

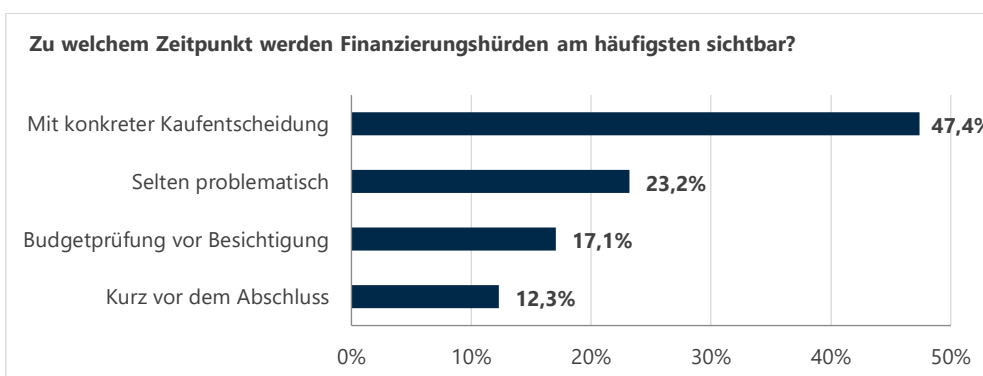
„Diese Ergebnisse unterstreichen die Entwicklung, die wir auch aus Sicht von VON POLL FINANCE beobachten: Die Kreditvergabe seitens der Banken ist zuletzt etwas restriktiver geworden. Bonität, Sicherheiten und Objektbewertung werden intensiver geprüft, was den Vermittlungsprozess teilweise verlängert und sich auch auf Vermarktungszeiten auswirken kann“, weiß Finanzierungsexpertin Dr. Lotzkat. Und weiter: „Die strengeren Rahmenbedingungen bei Finanzierungen sind jedoch keineswegs ausschließlich auf die jüngsten geopolitischen Konflikte zurückzuführen. Selektivere Kreditvergaben beobachten wir bereits seit dem vergangenen Jahr – unter anderem bedingt durch Inflation, wirtschaftliche Unsicherheiten und das anspruchsvollere Zinsumfeld. Gleichzeitig zeigen unsere Ergebnisse aber auch, dass Finanzierungen weiterhin möglich sind – insbesondere dann, wenn Kaufinteressenten gut vorbereitet sind und frühzeitig eine professionelle Beratung in Anspruch nehmen.“



**Abb. 2** – Quelle: VON POLL IMMOBILIEN ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) – Stand Mai 2026

Die Entwicklung der Erfolgsquoten bei Finanzierungen zeigt aus Sicht der befragten Immobilienmakler ein differenziertes Bild: Während 38,4 Prozent aktuell keine Veränderungen bei den Erfolgchancen registrieren, beobachten 6,2 Prozent sogar steigende Erfolgsquoten. Gleichzeitig sehen 41,2 Prozent der Immobilienmakler allerdings einen leichten Rückgang bei der Erfolgsquote, weitere 14,2 Prozent berichten von einem deutlichen Rückgang. Die Ergebnisse deuten insgesamt darauf hin, dass sich die Finanzierungssituation weiterhin regional und abhängig von Objekt, Eigenkapitalquote sowie Käuferprofil unterschiedlich entwickelt.

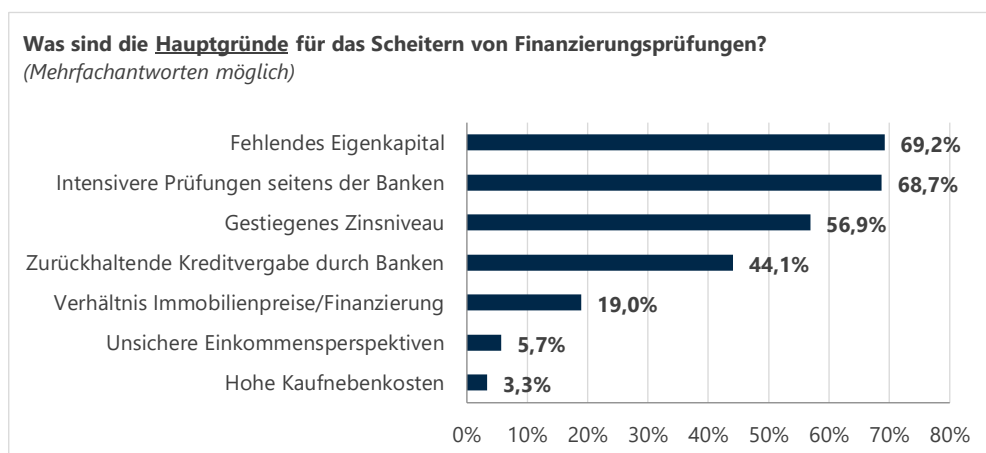
„Die strengeren Rahmenbedingungen bei der Immobilienfinanzierung können sich natürlich auch auf deren Erfolgsquote auswirken. Im Zentrum jeder Bewertung stehen dabei die Haushaltsrechnung sowie Faktoren wie Eigenkapital, die berufliche Situation oder auch vorhandene Sicherheiten. Werden einzelne Voraussetzungen nicht ausreichend erfüllt, kann das die Tragfähigkeit der monatlichen Rate oder auch die allgemeine Einschätzung der Bank beeinträchtigen. Gleichzeitig hängt eine erfolgreiche Finanzierung immer von mehreren individuellen Faktoren ab, die sich auch regional unterscheiden. Umso wichtiger ist eine fundierte und frühzeitige Beratung durch einen Finanzierungsexperten“, weiß Dr. Lucie Lotzkat von VON POLL FINANCE.



**Abb. 3** – Quelle: VON POLL IMMOBILIEN ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) – Stand Mai 2026

Immerhin 23,2 Prozent der befragten Makler geben an, dass Finanzierungsprüfungen derzeit selten problematisch sind. Laut fast der Hälfte der Experten (47,4 Prozent) wird ein nicht ausreichender finanzieller Spielraum bei Kaufinteressenten jedoch am häufigsten erst dann sichtbar, wenn die Kaufentscheidung konkreter wird und sämtliche Objekt-, Finanzierungs- sowie Nebenkosten detailliert geprüft werden. Weitere 17,1 Prozent berichten, dass bereits im Rahmen der Budgetprüfung vor der ersten Besichtigung kein ausreichender finanzieller Spielraum festgestellt wird – etwa, weil Kaufinteressenten ihre Finanzierungsmöglichkeiten bereits vorab ausloten oder höhere Eigenkapitalanforderungen und Finanzierungskosten den finanziellen Spielraum frühzeitig begrenzen. 12,3 Prozent der Befragten geben zudem an, dass Finanzierungshürden erst kurz vor Abschluss der Transaktion sichtbar werden, beispielsweise wenn sich im Rahmen der finalen Objekt- und Unterlagenprüfung zusätzliche Kosten, geänderte Finanzierungsbedingungen oder strengere Anforderungen der Kreditinstitute ergeben.

„Der Erfolg einer Immobilienfinanzierung steht und fällt mit der Vorbereitung. Kaufinteressenten sollten sich daher frühzeitig Gedanken über ihre finanzielle Situation machen und diese genauestens analysieren. Ein unabhängiger Finanzierungsberater kann hier bestens unterstützen – er gibt eine realistische Einschätzung zur individuellen Haushaltsrechnung und simuliert verschiedene Finanzierungsszenarien. Interessenten wissen also genau, was sie sich leisten können und was nicht – und können ihre Suche dadurch gezielt steuern“, erklärt Finanzierungsexpertin Dr. Lotzkat. Sie ergänzt: „Gemeinsam mit dem Berater kann anschließend eine passende Strategie entwickelt werden – egal ob zum optimalen Eigenkapitaleinsatz, zu Ratenanpassungen oder relevanten Förderprogrammen. Außerdem ist der unabhängige Bankenvergleich wichtig. Bei VON POLL FINANCE greifen wir dabei auf die Konditionen von deutschlandweit rund 700 Finanzinstituten zurück.“



**Abb. 4** – Quelle: VON POLL IMMOBILIEN ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) – Stand Mai 2026

Die häufigsten Finanzierungsherausforderungen liegen aus Sicht der befragten Immobilienexperten vor allem in der finanziellen Ausgangssituation der Kaufinteressenten und in den aktuell intensiveren Prüfprozessen der Banken: 69,2 Prozent nennen ein zu geringes oder nicht optimal eingesetztes Eigenkapital als relevanten Faktor, 68,7 Prozent verweisen auf strengere beziehungsweise intensivere Prüfungen durch die Banken im Hinblick auf Haushaltsrechnung, Bonität, Sicherheiten und Objektbewertung. An dritter Stelle folgt das hohe Zinsniveau (56,9 Prozent), gefolgt von einer zurückhaltenden Kreditvergabe durch die Banken (44,1 Prozent) sowie dem Verhältnis von Immobilienpreisen und Finanzierungskosten (19,0 Prozent). Unsichere Einkommensperspektiven spielen aus Sicht von 5,7 Prozent der Makler eine Rolle, hohe Kaufnebenkosten nur für 3,3 Prozent.

„Eigenkapital kann die Finanzierungsstruktur verbessern, ist aber nicht allein ausschlaggebend. Entscheidend bleibt vor allem, ob die monatliche Rate im Rahmen der Haushaltsrechnung tragfähig ist. Umso wichtiger ist daher eine frühzeitige und realistische Einschätzung des eigenen finanziellen Spielraums. Denn wer seinen finanziellen Rahmen kennt, sucht auch im richtigen Kaufpreissegment. Ein hoher Eigenkapitalanteil kann dabei zwar die Finanzierungsstruktur verbessern, ist aber nicht allein entscheidend. Für Immobilienmakler bedeutet das: Die Qualifizierung von Kaufinteressenten wird zum entscheidenden Erfolgsfaktor. Wer frühzeitig mit qualifizierten Finanzierungsexperten zusammenarbeitet, schützt Verkäufer, Käufer und den eigenen Abschlussprozess“, resümiert die VON POLL FINANCE Expertin.

*\*Die Online-Umfrage wurde bei VON POLL IMMOBILIEN unter 236 selbständigen Immobilienexperten des Unternehmens im Mai 2026 durchgeführt.*

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

## **Über von Poll Immobilien GmbH**

Die europaweit aktive von Poll Immobilien GmbH ([www.von-poll.com](http://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.