AIZ – Das Immobilienmagazin 12 | 2025 - 1 | 2026

AIZ

Das Immobilienmagazin

ivd
www.ivd.net
€ 9,20
12 | 2025 - 1 | 2026

Gesichtspunkte 2026

99. Jahrgang

Gemeinschaftsgeschäfte
Smart Deal System

Politisches Wort
Winter Wonderland?

Im Dialog
Astrid Hamker

Finanzierungstrends 2026

Wie stabil der Markt ins neue Jahr startet

Im Jahr 2025 hat sich die Erholungsphase am deutschen Immobilienmarkt gefestigt. Nachdem zwischen 2022 und 2024 zahlreiche Marktteilnehmer — darunter Aufsichtsbehörden, Medien und Investoren — teils drastische Preisrückgänge prognostiziert haben, ist festzustellen: Der Immobilienmarkt hat Stabilität bewiesen — wieder einmal.

Von Jens Tolckmitt

Ein im Markt viel beachtetes Signal liefert der vdp-Immobilienpreisindex: Im dritten Quartal 2025 verzeichnete er ein Plus von 3,6 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum und erreichte 183,7 Punkte. Auch im Quartalsvergleich zeigt sich der Aufwärtstrend mit einem Zuwachs um 0,7 Prozent. Damit steigen die Immobilienpreise inzwischen seit sechs aufeinanderfolgenden Quartalen wieder.

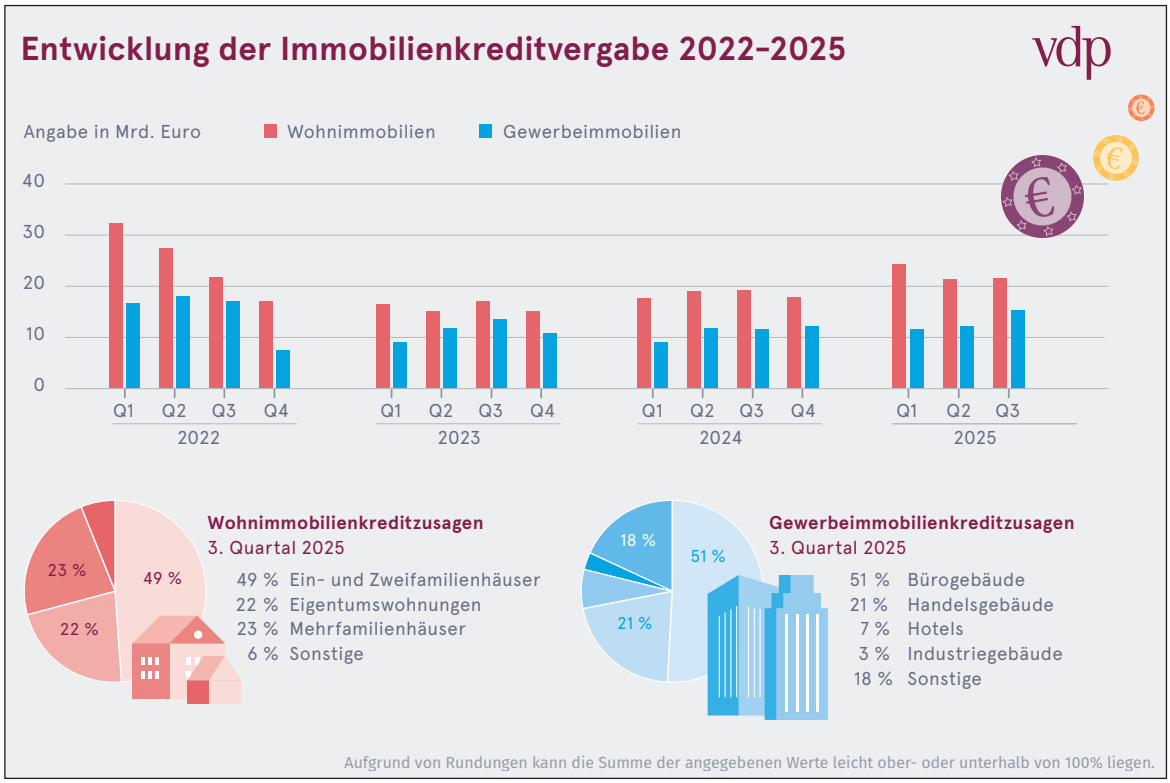
Verantwortlich für die Entwicklung ist in erster Linie das Wohnsegment, in dem die Preise auf Jahressicht um 3,8 Prozent zulegten. Die Gewerbe-Immobilienpreise entwickelten sich mit plus 2,8 Prozent etwas weniger dynamisch.

Anhaltender Angebotsmangel verschärft Druck

Besonders im Wohnimmobilienmarkt zeigt sich das strukturelle Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage. Der eklatante Mangel an verfügbarem Wohnraum treibt sowohl die Kaufpreise als auch die Mieten weiter an — ein Trend, der sich angesichts steigender Haushaltszahlen und eines stockenden Neubaus weiter verfestigen dürfte.

Politik muss Angebot ausweiten

Angesichts der zunehmenden gesellschaftspolitischen Brisanz appelliert der vdp an die Politik, neben Bau-Turbo- und Gebäudetyp-E-Beschluss zügig weitere zielführende Maßnahmen einzuleiten, mit denen das Angebot an Wohnimmo-



bilien deutlich hochgefahren werden kann. Hierzu liegen aus dem Bündnis bezahlbarer Wohnraum zahlreiche vielversprechende Vorschläge auf dem Tisch.

Finanzierungsseitig zu nennen sind hier beispielsweise staatliche Bürgschaften für Immobiliendarlehen für Projekte, die in großem Stil Wohnraum schaffen. Diese Bürgschaften würden das Risikogewicht der Darlehen und damit die Finanzierungskosten spürbar reduzieren. Dieser Vorschlag des vdp hat es in den Koalitionsvertrag geschafft, wartet allerdings noch auf Umsetzung.

Finanzierungsmarkt zieht spürbar an

Wie bei den Preisen zeigt sich auch bei der Immobilienfinanzierung ein Aufwärtstrend: Die vdp-Mitgliedsinstitute vergaben in den ersten drei Quartalen 2025 Immobiliendarlehen im Umfang von 107,3 Milliarden Euro — ein Plus von 18,2 Prozent zum Vorjahreszeitraum. Besonders stark wuchs das Neugeschäft im dritten Quartal, das mit 37,2 Milliarden Euro den höchsten Wert seit Herbst 2022 erreichte.

Die aktuelle Entwicklung verdeutlicht, dass sich die Marktakteure an die veränderten Finanzierungs- und Rahmenbedingungen angepasst haben. Wie bei den Preisen dominierten Wohnimmobilien auch die Darlehensentwicklung. Da es sich derzeit weitgehend um Finanzierungen für Bestandsgebäude handelt, ist die anziehende Finanzierungstätigkeit jedoch kein Indiz für eine Entspannung am Wohnungsmarkt.

Wohneigentumserwerb wird wieder erschwinglicher

Parallel zur allgemeinen Markterholung verbessert sich die Situation für Haushalte, die Wohneigentum erwerben möchten. Auswertungen des vdp zeigen, dass der Erwerb einer selbst genutzten Immobilie heute wieder leistbarer ist als unmittelbar nach der Zinswende 2022. Die Kombination aus steigenden Realeinkommen und stabilisierten Finanzierungsbedingungen bildet hierfür die Grundlage. Seit Mitte 2024 ist sowohl bei den Preisen als auch beim Finanzierungsvolumen eine schrittweise Erholung erkennbar.

Der durchschnittliche Zinssatz für Wohn-Immobilienfinanzierungen ging zwischen 2023 und 2025 von 3,96 Prozent auf 3,50 Prozent zurück. Zugleich blieb die durchschnittliche Kreditbelastungsquote mit rund 26 Prozent nahezu konstant, während sich die Darlehenslaufzeiten etwas verlängerten. Die überwiegend langfristigen Zinsbindungen von zuletzt rund zwölf Jahren unterstreichen das sicherheitsorientierte Finanzierungsverhalten vieler Erwerberhaushalte. Die verbesserten Rahmenbedingungen führen dazu, dass Einkommensgruppen, die sich in den Jahren 2022 und 2023 vorübergehend aus dem Markt zurückziehen mussten, seit 2025 wieder verstärkt aktiv sind.

Käuferstruktur, Eigenmittel und Marktimpulse

Die Studienergebnisse verdeutlichen zudem eine veränderte Struktur der Käuferhaushalte. Während 2021 bis 2023 vor allem einkommensstärkere Haushalte den Markt dominierten, deutet der leichte Rückgang des durchschnittlichen Erwerbereinkommens 2025 darauf hin, dass wieder breitere Einkommensgruppen ins Eigentum einsteigen. Steigende Neuvertragsmieten und der weiterhin enge Mietwohnungsmarkt erhöhen zusätzlich die Attraktivität des Wohneigentums.

Auf der Eigenmittelseite bleibt der Einfluss der Transaktionskosten erheblich. Die Fremdmittelquote stieg bis 2025 auf rund 83 Prozent. Sie wird wesentlich durch die Höhe der Kaufnebenkosten geprägt, die vollständig aus Eigenkapital zu tragen sind. Eine Entlastung — etwa eine niedrigere Grunderwerbsteuer für Selbstnutzer — könnte den Zugang zu Wohneigentum insbesondere für junge Familien zusätzlich erleichtern.

Gleichzeitig zeigt das Bank Lending Survey der Bundesbank, dass die Kreditvergabestandards stabil bleiben und weiterhin verantwortungsvoll angewendet werden. Die Kombination aus verlässlichen Finanzierungsbedingungen und einer wieder breiteren Käuferbasis spricht dafür, dass der Wohneigentumsmarkt im Jahr 2026 weiter an Dynamik gewinnen dürfte.

Gewerbe-Immobilien erholen sich

Im Gewerbesegment hat sich das Bild im Laufe des Jahres 2025 ebenfalls aufgehellt: Die Vergabe von Gewerbe-Immobiliendarlehen stieg um 16,8 Prozent auf 39,6 Milliarden Euro. Das dritte Quartal markierte sogar den bislang stärksten Finanzierungszeitraum in diesem Jahr.

Dennoch bleibt dieses Marktsegment differenziert: Lage, Assetklasse und insbesondere der energetische Zustand von Gebäuden spielen eine immer entscheidendere Rolle. Gefragt sind vor allem energieeffiziente Objekte in Top-Lagen. Wie stark sich aktuelle Belastungsfaktoren wie Energiepreise, Regulierung, veränderte Arbeitsmodelle oder Konsumgewohnheiten künftig auswirken werden, bleibt abzuwarten.

Stabilisierung mit klaren Schwerpunkten

Die Erholung am Immobilienmarkt ist im Jahr 2025 spürbar. Die Immobilienpreise steigen seit sechs Quartalen — mit einer höheren Dynamik im Wohnbereich als im Gewerbesegment. Die Wohn-Immobilienpreise und die Nachfrage nach Wohn-Immobiliendarlehen ziehen weiter an, getrieben von stabilisierten Rahmenbedingungen. Gewerbe-Immobilien verzeichnen sowohl bei Preisen als auch im Finanzierungsneugeschäft Aufwärtstendenzen, wobei der Fokus klar auf energieeffizienten, modernen Immobilien in sehr guten Lagen liegt. ■

Jens Tolckmitt

ist Hauptgeschäftsführer des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp), des zentralen Branchenverbands für die deutschen Pfandbrief- und Immobilienfinanzierungsinstitute.
www.pfandbrief.de

Foto: © Caro Hoene