



## KEMPE - BRIEF

Eine Information aus dem Haus Kempe zur aktuellen Entwicklung  
des Immobilienmarktes

[www.immobilienboerse.com](http://www.immobilienboerse.com) · Telefon: 0211 914666-0



### VORWORT

#### Wo ist der Immobilienmarkt heute noch günstig?

Die Goldpreise explodieren, die Börsen gehen von Hoch zu Hoch. Der Gutachterausschuss berichtet von einem stabilen Einfamilienhausmarkt, ansonsten jedoch von einer eher verhaltenen Nachfrage.

**Da stellt sich die Frage:** Wann steige ich ein? Bei Aktien ist die erhöhte Nachfrage deutlich zu spüren – kommt bald schon der nächste Crash?

Die vergangenen Crashes kamen für die meisten Menschen überraschend und endeten oft mit schweren Verlusten. Ein bekannter Versicherungsprofi erzählte mir zudem, dass viele ihre Prämienerrhöhungen im Alter nicht mehr bezahlen können. Was tun?

Wenn ein abbezahltes Einfamilienhaus vorhanden ist, muss es dann ggf. verkauft werden.

Das zeigt auch eine Systemschwäche: In der Finanzberatung – die heute natürlich auch softwaregestützt ausgewertet wird – sind in aller Regel keine Sachwerte enthalten. Dabei schützen gerade Sachwerte vor Inflation.

Für die Finanzberatung gilt die DIN 77230 (ja – ohne Sachwerte). Das ist nicht ganz einfach, aber aus unserer Sicht notwendig.

**Unser Angebot:** eine Immobilie, ggf. eine Eigentumswohnung, die so viel Miete erwirtschaftet, dass Sie daraus die Zinsen zahlen können. Dann bleibt die Wertsteigerung bei Ihnen – und nach 10 Jahren können Sie entweder steuerfrei verkaufen oder mit einem attraktiven Gewinn in die nächste Sachwert-Immobilie investieren.

Wie klingt das für Sie?

Herzlichst  
Ihr

Klaus Kempe





## Ist die Erholung am Immobilienmarkt angekommen?

- Keine Euphorie.
- Keine Übertreibungen.
- Kein lauter Neustart mit Knall und Feuerwerk ... eher ein solides Wiederanfahren.

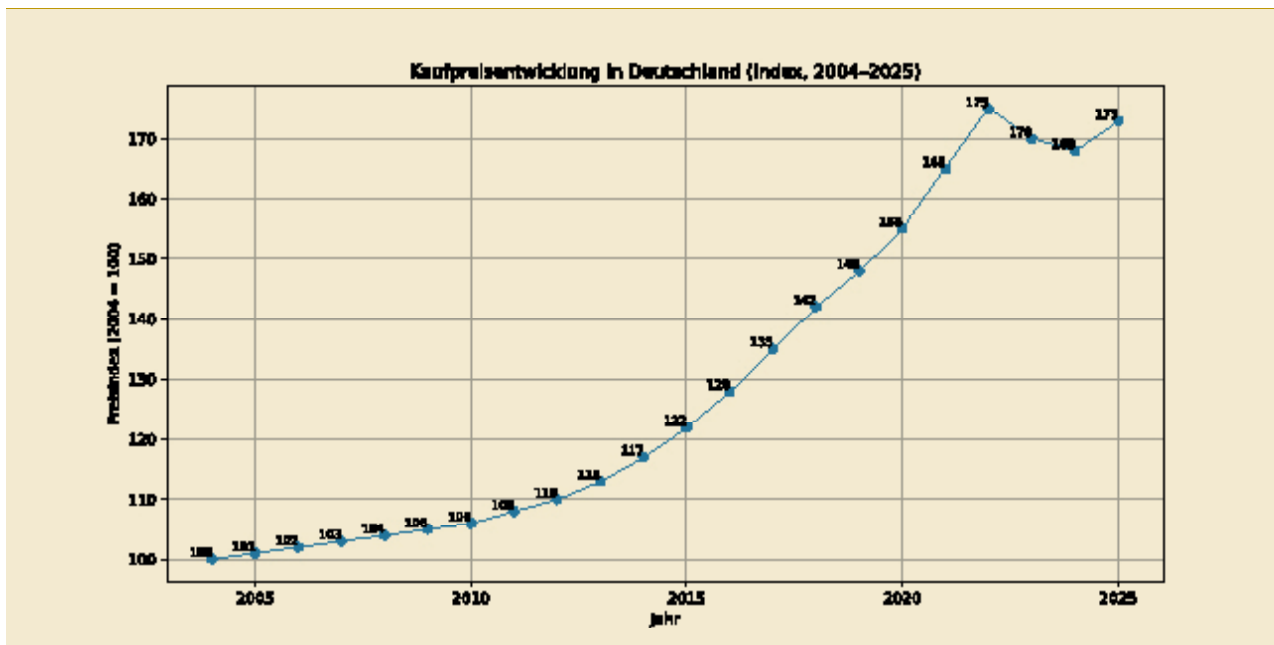
### Die Erholung ist da!

Was wir aktuell sehen, ist keine Party – eher ein ruhiges, halblautes Grundrauschen:

Mehr Gespräche. Mehr ernsthafte Suchprofile. Mehr Finanzierungen, die wieder durchgehen.

Und vor allem: mehr Abschlüsse, die nicht nur „angedacht“, sondern auch wirklich beurkundet werden.

Auch wir konnten das 4. Quartal 2025 mit einem spürbaren Aufschwung beenden und im noch jungen Jahr 2026 bereits die ersten zufriedenen Kunden zum Notar begleiten. Das ist für uns ein **klares Signal**: Der Markt ist zurück in Bewegung.



## Kaufpreisentwicklung in Deutschland:

**Das vierte Quartal 2025** spricht eine klare Sprache: Der vdp-Index steigt im Jahresvergleich um **+4,0 %**.

Das ist wichtig, weil es zeigt: Der Markt findet wieder einen Preisanker. Nicht durch Hype – sondern durch nachfragegetriebene Normalisierung.

Wohnen zieht an: **+4,0 %** Preissteigerung im Jahresvergleich.

Doch der eigentliche Treiber bleibt Kapital:

**Mehrfamilienhäuser: +5,3 %.**



### Warum ist das so?

Weil professionelles Kapital immer dorthin geht, wo Stabilität, Skalierung und Planbarkeit zusammenkommen.

Mehrfamilienhäuser sind genau das: nicht immer sexy – aber belastbar.

Und was ist mit den Eigennutzern? Solide, aber langsamer: **+3,0 %**.

Hier wirken weiterhin Faktoren wie Zinsniveau, Eigenkapitalquote und Haushaltsrechnungen.

Kurz gesagt: Der Wunsch zu kaufen ist da – aber er wird genauer gerechnet als früher.



### Immobilienpreisentwicklung

Dieses historische Bild zeigt die Düsseldorfer Shadowstraße.

Eine 3-Zi.-Whg. kostete damals

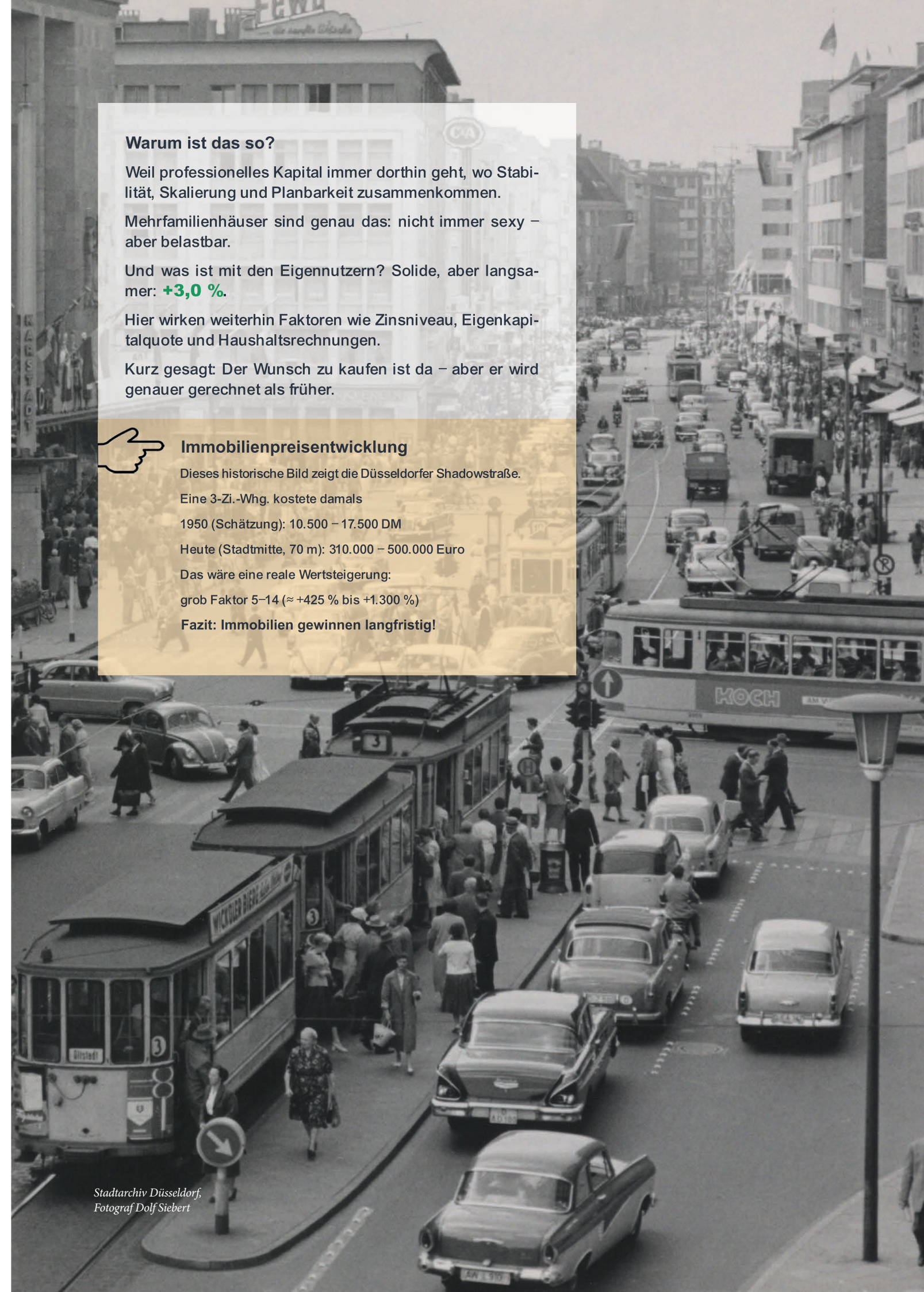
1950 (Schätzung): 10.500 – 17.500 DM

Heute (Stadtmitte, 70 m): 310.000 – 500.000 Euro

Das wäre eine reale Wertsteigerung:

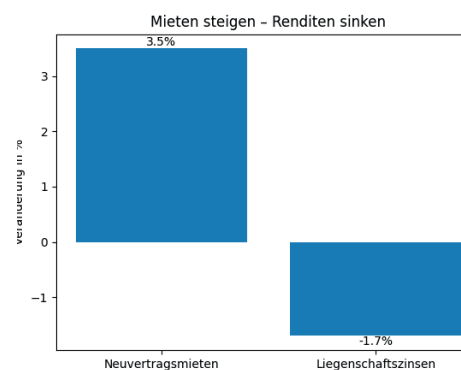
grob Faktor 5–14 (≈ +425 % bis +1.300 %)

**Fazit: Immobilien gewinnen langfristig!**



Stadtarchiv Düsseldorf,  
Fotograf Dolf Siebert





## Die Mieten steigen – Renditen sinken:

Neuvertragsmieten: **+3,5 %**

Liegenschaftszinsen: **-1,7 %**

Das klingt auf den ersten Blick widersprüchlich – ist es aber nicht, denn:

Wenn Kaufpreise schneller steigen als Mieten, dann sinken (rein rechnerisch) die Renditen.

Und genau das sehen wir aktuell: Preise laufen, Mieten laufen auch – aber langsamer.

Das bedeutet nicht „schlecht“ – sondern: Die Qualität wird wieder wichtiger.

- Gute Lagen bleiben gefragt.
- Gute Mikrolagen gewinnen.
- Gute Gebäudequalität wird bezahlt.
- Und Objekte mit Aufholpotenzial brauchen eine klare Strategie (CapEx, Mietentwicklung, Exit).



## Top-7-Städte bleiben Druckzone:

Berlin, Hamburg, München & Co.:

**+4,7 %** bei Wohnobjekten. Mieten ebenfalls: **+3,5 %**.

Das ist der “Kern” der Erholung: In den großen Städten bleibt der Markt strukturell angespannt – weil die Kombination aus Arbeitsplätzen, Zuzug und begrenztem Angebot weiter Druck erzeugt.

Und genau deshalb sehen wir dort häufig zuerst wieder Bewegung: Wer kaufen will, wartet nicht endlos – weil er weiß: die Nachfrage verschwindet nicht.

Die Botschaft ist eindeutig:

**Die Erholung ist da!**



## Unser Fazit:

Der Markt ist wieder da – nicht wie 2021, sondern gesünder: mit mehr Prüfung, mehr Verhandlung, mehr Struktur.

Und genau das macht Transaktionen wieder möglich.

In einem nahezu dauerhaft inflationären Wirtschaftssystem gilt weiterhin:

### Vermögen sucht Substanz

Immobilien sind dabei nicht „der heilige Gral“. Aber sie sind für viele weiterhin der sicherere Hafen. Insbesondere dort, wo Nutzung, Lage und Nachfrage langfristig tragfähig sind.

**Wir wünschen Ihnen viel Erfolg!**



## Die Europäische Zentralbank (EZB) hat beschlossen, den Leitzins weiterhin bei 2 % zu belassen.

Damit setzt sie ein Signal der Stabilität in einem wirtschaftlichen Umfeld, das weiterhin von moderatem Wachstum und einer sich abschwächenden Inflation geprägt ist. Nach einer Phase deutlicher Zinserhöhungen in den vergangenen Jahren markiert die aktuelle Entscheidung eine geldpolitische Pause mit abwartender Haltung.

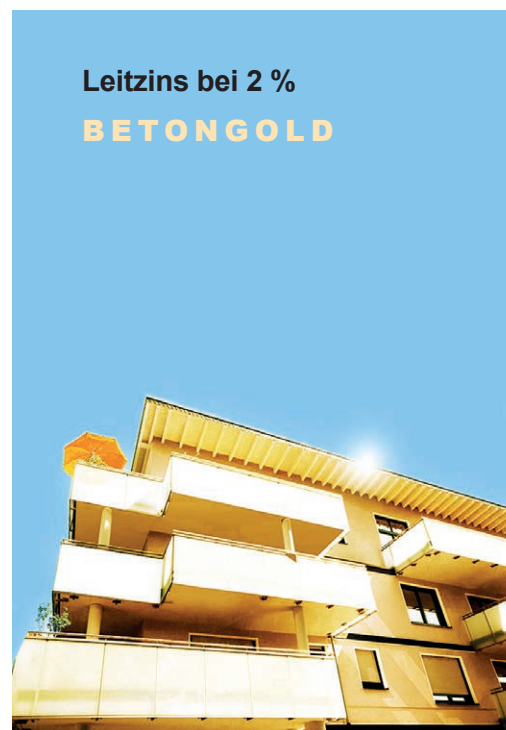
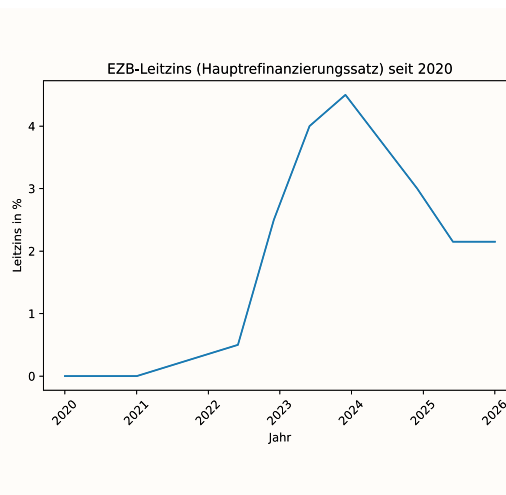
Für den Immobilienmarkt hat ein unveränderter Leitzins spürbare Bedeutung. Der Leitzins beeinflusst maßgeblich die Konditionen, zu denen sich Geschäftsbanken Geld leihen können – und damit indirekt auch die Bau- und Immobilienfinanzierungen für private Käufer und Investoren. Bleibt der Leitzins stabil, sorgt dies in der Regel für berechenbare Finanzierungskosten. Zwar orientieren sich Bauzinsen stärker an den Kapitalmarktrenditen als unmittelbar am Leitzins, doch die geldpolitische Richtung der EZB bleibt ein entscheidender Einflussfaktor.

Für Kaufinteressenten bedeutet die Zinspause vor allem Planungssicherheit. Nachdem stark gestiegene Zinsen in der Vergangenheit die Nachfrage gebremst und vielerorts zu Preiserückgängen geführt haben, könnte die Stabilisierung auf dem aktuellen Niveau zu einer leichten Belebung führen. Käufer gewinnen Vertrauen zurück, da keine kurzfristigen weiteren Verteuerungen von Finanzierungen zu erwarten sind.

Projektentwickler und Bauträger profitieren ebenfalls von besser kalkulierbaren Rahmenbedingungen. Dennoch bleibt das Zinsniveau im historischen Vergleich höher als in der Niedrigzinsphase, was Investitionsentscheidungen weiterhin sorgfältige Wirtschaftlichkeitsprüfungen erfordert.

### Was das für den Immobilienmarkt bedeuten könnte

Insgesamt dürfte die Beibehaltung des Leitzinses bei 2 % den Immobilienmarkt weder stark antreiben noch weiter ausbremsen. Vielmehr stabilisiert sie das Marktumfeld und schafft eine Grundlage für eine allmähliche Normalisierung von Angebot und Nachfrage. Entscheidend bleibt, wie sich Inflation, Konjunktur und die künftige Geldpolitik entwickeln – sie bestimmen, ob der Immobilienmarkt in eine Phase nachhaltiger Erholung eintreten kann.



Leitzins bei 2 %  
**BETONGOLD**

Weitere Immobilien Infos finden Sie auf unserer Homepage:

[www.immobilienboerse.com](http://www.immobilienboerse.com)





### Honsberg, Halskestraße

Sofort beziehbar: 3-Zimmerwohnung mit Einbauküche, Balkon, Garage & Weitblick über die Nachbarschaft

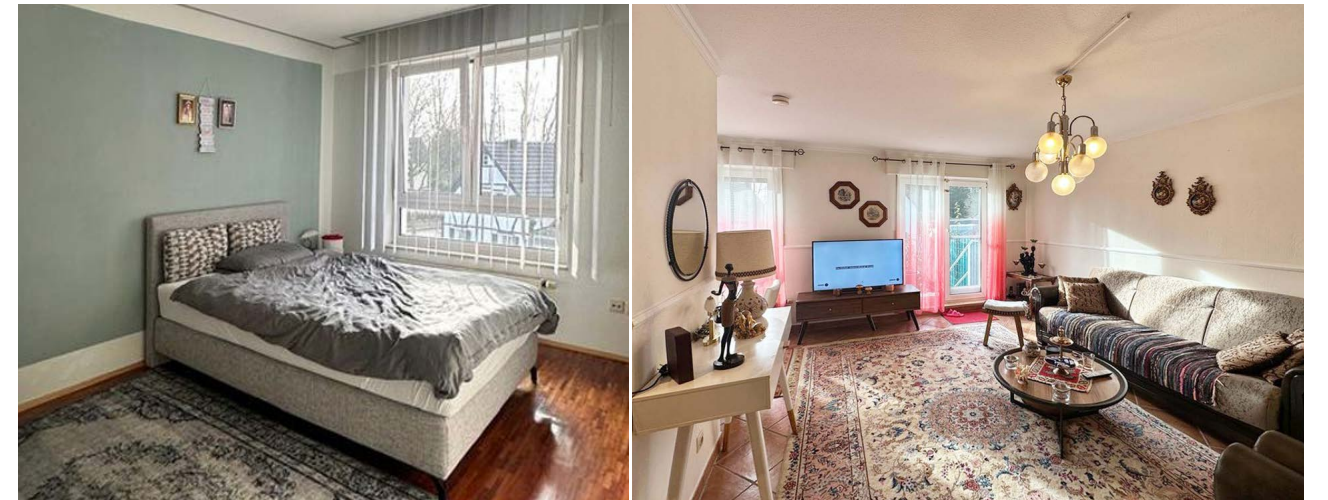
71 m<sup>2</sup> Kaufpreis = **189.000 €**



### Mettmann, Koenneckestraße

Attraktive Eigentumswohnung mit Garten und Terrasse in Mettmann – optional mit Garage! (Bildbeispiel teilweise KI generiert)

65 m<sup>2</sup> Kaufpreis = **179.000 €**



### Leverkusen, Schlebusch

Moderne 3-Zimmer-Maisonette mit Garten, Terrasse & kompletter Einrichtung in Top-Lage von Leverkusen

68 m<sup>2</sup> Kaufpreis = **310.000 €**



### Hagen-Haspe, Berliner Straße

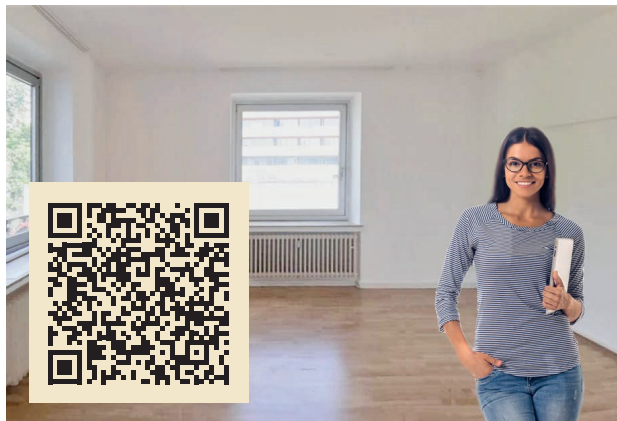
Kaufen günstiger als mieten - 3-Zimmer-Wohnung in Hagen-Haspe – für Eigennutzer oder Kapitalanleger

(Bildbeispiel teilweise KI generiert)

71 m<sup>2</sup> Kaufpreis = **112.950 €**

Weitere Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage:  
[www.immobilienboerse.com](http://www.immobilienboerse.com)





### 4x MG-Rheydt, Hauptstraße

Kaufen günstiger als mieten – Schöne helle Wohnungen im Zentrum und in der Fußgängerzone von MG-Rheydt.

- 1-Zi.-Whg. 25 m<sup>2</sup> Kaufpreis = **69.000 €**
- 1-Zi.-Whg. 45 m<sup>2</sup> Kaufpreis = **118.500 €**
- 2-Zi.-Whg. 52 m<sup>2</sup> Kaufpreis = **129.500 €**
- 3-Zi.-Whg. 84 m<sup>2</sup> Kaufpreis = **158.000 €**



### Oberhausen, Helmholtzstraße

Großes Dachgeschoss mit 2 WE zum Selbstausbau im Herzen von Oberhausen, Altstadt-Mitte.

Optional auch einzeln zu kaufen: 60,67 m<sup>2</sup> für **60.670 €** und 91,81 m<sup>2</sup> für **91.810 €**.

**152,48 m<sup>2</sup> Kaufpreis = 142.480 €**

(Bilder KI generiert – diese zeigen den möglichen Umbau)



### Duisburg, Wanheim-Angerhausen

Erstklassige gut-verm. 3 Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon im nördl. Speckgürtel von Düsseldorf

70 m<sup>2</sup> Kaufpreis = **199.000 €**



### Hagen-Haspe, Berliner Straße

Kaufen günstiger als mieten - Einzigartige Maisonette-Wohnung mit Weitblick – 3 Zimmer Wohnung

(Bildbeispiel KI generiert)

74 m<sup>2</sup> Kaufpreis = **150.000 €**



Weitere Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage:  
[www.immobiliensuche.com](http://www.immobiliensuche.com)





## Solingen, Ellerstraße

Solingen-Ohligs: 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse –  
Hbf ca. 10 Min. zu Fuß

46 m<sup>2</sup> Kaufpreis = **128.000 €**



## Mettmann, Koenneckestraße

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung in begehrter  
Lage von Mettmann - Ihr neues Zuhause wartet!  
(Bildbeispiel KI generiert)

65 m<sup>2</sup> Kaufpreis = **169.000 €**



Weitere Immobilienangebote finden Sie  
auf unserer Homepage:  
[www.immobilienboerse.com](http://www.immobilienboerse.com)



## KAUF EINER IMMOBILIE

Eigentumswohnung	200.000 €
+10 % Nebenkosten	20.000 €
<b>zusammen</b>	<b>220.000 €</b>

Eigenkapital 20%	44.000 €
Finanzierung Bank	176.000 €

**Deine monatliche Rate = 843 €**

200.000 €



## Kaufen Günstiger als Mieten!

**Beim Mieten** zahlst Du jeden Monat fürs Wohnen. Und das war's. Das ist nichts Schlechtes, denn Du hast natürlich ein Dach über dem Kopf. Doch am Ende der Jahre hast Du kein Eigentum aufgebaut.

**Beim Kaufen** zahlst Du auch monatlich, ABER ein wichtiger Teil davon ist Vermögensaufbau: Du tilgst den Kredit und baust Dir Schritt für Schritt Eigentum auf. Das heißt: Du wohnst nicht nur, Du sparst gleichzeitig in die eigene Immobilie.

### Beispielrechnung (vereinfacht):

Du kaufst eine Eigentumswohnung für 200.000 €. Dazu kommen grob ca. 10 % Nebenkosten (z. B. Notar, Grundbuch, Steuern, ggf. Makler), also insgesamt rund 220.000 €.

Die Bank verlangt z. B. 20 % Eigenkapital, also Geld, das Du selbst mitbringen musst: 44.000 €. Den Rest finanziert sie: 176.000 €.

Wenn Du mit 3,75 % Zins und 2,0 % Tilgung rechnest, ergibt sich eine Annuität von 5,75 % pro Jahr:

- Jahresrate  $\approx 176.000 \text{ €} \times 0,0575 = 10.120 \text{ €}$
- Monatsrate  $\approx 10.120 \text{ €} / 12 = 843 \text{ €}$

Du zahlst also rund 843 € monatlich für den Kredit – und mit jeder Zahlung gehört Dir ein Stück mehr von der Wohnung.

## Die Wohnung als Kapitalanlage

Eine Immobilie als Kapitalanlage bietet viele Vorteile. Du profitierst nicht nur von steuerlichen Erleichterungen, sondern auch vom langfristigen Vermögensaufbau.

Mit der Miete zahlt der Mieter einen großen Teil deiner Kreditrate. So wird die Immobilie Schritt für Schritt abbezahlt und geht vollständig in dein Eigentum über.

Später kannst du die Wohnung selbst nutzen oder durch die Mieteinnahmen zusätzliches Einkommen für deine Rente erzielen.

Außerdem zeigt die Erfahrung: Immobilien gewinnen langfristig oft an Wert.

**Motivation in einem Satz:**  
**Mieten ist „Monat für Monat weg“ – Kaufen ist „Monat für Monat mehr meins“.**

Fairness-Hinweis: Die 843 € sind nur die Kreditrate. Dazu kommen beim Eigentum je nach Objekt Hausgeld/WEG und ein Instandhaltungs-Puffer. Trotzdem kann Kaufen gerade über lange Zeiträume attraktiv sein, weil Du am Ende nicht nur gezahlt hast, sondern Substanz besitzt.



# Rückantwort

Mail: [info@immobilienboerse.com](mailto:info@immobilienboerse.com)

Telefon: 0211 / 9 14 666 -0



## Nutzen Sie jetzt unseren Leitfaden für Ihren erfolgreichen Immobilienkauf!

Wir möchten Ihnen gerne diese Broschüre zur Verfügung stellen, die wichtige Tipps und eine bewährte Strategie für den erfolgreichen Immobilienerwerb bietet. Holen Sie sich Ihr Exemplar kostenlos:

Download unter: [www.immobilienboerse.com](http://www.immobilienboerse.com)

Oder anfordern per Mail: [info@immobilienboerse.com](mailto:info@immobilienboerse.com)



## Kostenlose Wertschätzung Ihrer Immobilie\*

### Wissen Sie, wie viel Ihre Immobilie wirklich wert ist?

Unsere kostenlose Wertschätzung gibt Ihnen eine individuelle Bewertung Ihrer Immobilie, die praxisnah, aktuell und marktgerecht ist. Die Immobilienpreise sind zurzeit sehr volatil. Lassen Sie jetzt eine Wertschätzung machen!

Gerne können Sie uns eine Anfrage per Telefon 0211 / 914666-0 oder per Mail [info@immobilienboerse.com](mailto:info@immobilienboerse.com) schicken.

\*Bei Erteilung einer Beauftragung ist die Wertschätzung kostenlos für Sie.



## Werden Sie Börsenpartner

Verkaufen, vermieten, vermitteln. Lernen Sie die Grundlagen des Maklergeschäfts kennen und richtig einzusetzen. Erfahren Sie, wie Sie Immobilien fachlich kompetent vermitteln und als kompetenter Ansprechpartner professionell auf Kundenwünsche reagieren.

Kommen Sie in unser Team!



Alle Angaben ohne Gewähr, Fehler und Irrtum vorbehalten.

**Impressum: KEMPE Immobilien GmbH, Achenbachstr. 23**

Achenbachstraße 23 · 40237 Düsseldorf

[www.immobilienboerse.com](http://www.immobilienboerse.com) | [info@immobilienboerse.com](mailto:info@immobilienboerse.com)

SEIT 1963  
KEMPE IMMOBILIEN