



Gedämpfte Aussichten für die Immobilienwirt- schaft 2026

Aktuelle Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI)

Ralph Henger / Michael Voigtländer

Auftraggeber:

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

Köln, 18.12.2025

Gutachten

Herausgeber

Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.

Postfach 10 19 42

50459 Köln

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) ist ein privates Wirtschaftsforschungsinstitut, das sich für eine freiheitliche Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung einsetzt. Unsere Aufgabe ist es, das Verständnis wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Zusammenhänge zu verbessern.

Das IW in den sozialen Medien

Twitter

@iw_koeln

LinkedIn

@Institut der deutschen Wirtschaft

Instagram

@IW_Koeln

Autoren**Dr. Ralph Henger**

Senior Economist für Wohnungspolitik und Immobilienökonomik

henger@iwkoeln.de

0221 – 4981-744

Prof. Dr. Michael Voigtländer

Leiter des Clusters Internationale Wirtschaftspolitik, Finanz- und Immobilienmärkte

voigtlaender@iwkoeln.de

0221 – 4981-741

Alle Studien finden Sie unter

www.iwkoeln.de

In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit regelmäßig das grammatische Geschlecht (Genus) verwendet. Damit sind hier ausdrücklich alle Geschlechteridentitäten gemeint.

Stand:

Dezember 2025

Zentrale Ergebnisse

Die aktuelle Befragung zum ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) zeigt, dass die Erholung nach der Krise weiter auf einem wackligen Fundament steht: Die Immobilienwirtschaft sieht sich auch mit Blick auf das Jahr 2026 in unsicheren Zeiten ohne klare Perspektiven. Die Geschäftslage sinkt um 9,1 auf 12,9 Punkte. Auch die Erwartungen für die nächsten 12 Monate geben weiter nach und sinken um 4,7 Punkte auf 20,1 Punkte. Das Immobilienklima erreicht damit einen Wert von 16,4 (-6,9) und liegt so nach einer kurzen positiveren Phase exakt auf dem gleichen Niveau wie Ende des Vorjahres. Das kurze Sommerhoch nach dem Antritt der neuen Bundesregierung ist damit wieder verflogen. Die Ergebnisse im Einzelnen:

- Im **Bürosegment** bleibt die Lage nach dem Zwischenhoch im Sommer schwach (+5,0 auf 16,9 Punkte). Die Erwartungen sinken um 7,4 auf 20,0. Das Klima erreicht 18,5 Punkte (-1,0). Das wirtschaftliche Umfeld bleibt schwierig und die Aussichten hinsichtlich der Büroflächennachfrage pessimistisch. Die Preisexpectationen drehen zum Jahresende wieder ins Negative. Die Nachfrage im Mietsegment bleibt aber stabil und die Transaktionen und Umsätze nehmen zu. Bemerkenswert ist, dass nun eine große Mehrheit der befragten Unternehmen im Jahr 2026 ihre Bestände verkleinern will.
- Im **Wohnsegment** wird die ungünstigste Geschäftslage seit fast zwei Jahren gemessen (-14,3 auf 17,1 Punkte). Auch die Erwartungen sind schwächer, sodass sich das Klima deutlich um -7,6 auf 16,7 Punkte verschlechtert. Bei den Mieten und Preisen bleiben die Erwartungen positiv. Der Transaktionsmarkt belebt sich zunehmend. In vielen Regionen ist der Wohnraumbedarf weiter hoch und wird nicht mit ausreichend Angebot gedeckt. Die angekündigten Reformen der Bundesregierung zur Stärkung des Wohnungsbaus können die Aussichten nicht verbessern.
- Die **Projektentwicklung** leidet weiter unter der schwachen Nachfrage und den hohen Kosten. Ein besseres Lagebild steht schwachen Erwartungen für 2026 gegenüber. Entsprechend bleibt das Klima auf niedrigem Niveau und steigt nur geringfügig um 0,8 auf 11,3 Punkte. Insgesamt ist zu erkennen, dass sich die Immobiliennachfrage nach und nach wiederbelebt, allerdings auf einem überschaubaren Niveau. Die Branche setzt daher auf weitergehende Reformen, um die Rahmenbedingungen für das Bauen nachhaltig zu verbessern.
- Die aktuelle **Sonderfrage** befasst sich mit den Erwartungen für das Jahr 2026 in Bezug auf Baukosten, Bauzinsen und Inflation. Die Ergebnisse zeigen, dass die Immobilienunternehmen weiterhin von anspruchsvollen, zugleich jedoch stabileren Rahmenbedingungen ausgehen. Für die Baupreise erwarten sie einen moderaten Anstieg um 2,6 Prozent. Die Bauzinsen werden nach Einschätzung der Befragten auf einem Niveau von etwa 3,7 Prozent verharren. Hinsichtlich der Inflation rechnen die Unternehmen für das Jahr 2026 mit einer Rate von 2,2 Prozent.

Inhaltsverzeichnis

Zentrale Ergebnisse.....	2
1 Immobilienklima – Lage und Erwartungen	4
2 Immobilienklima – Einzelergebnisse	7
2.1 Büro	7
2.2 Wohnen	7
2.3 Projektentwicklung.....	8
2.4 Immobilienfinanzierung	8
3 Sonderfrage – Baupreise, Bauzinsen und Inflation 2026	11
Literaturverzeichnis	14
Abbildungsverzeichnis.....	15
Anhang – Zielsetzung und Konzeption	16
Anhang – Fragebogen.....	18

1 Immobilienklima – Lage und Erwartungen

Die deutsche Konjunktur bleibt weiterhin schwach. Nach zwei Jahren rezessiver Entwicklung (2023, 2024) wird für das Jahr 2025 nur ein leichtes Plus und für das Jahr 2026 ein geringes Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 0,9 Prozent prognostiziert (Grömling et al., 2025). Die konjunkturellen Impulse fallen insgesamt gering aus, da die amerikanische Zollpolitik und die geopolitischen Spannungen den Export weiter belasten und im Inland die Beschäftigungsperspektiven und die Konsumdynamik verhalten sind. Der wichtigste Wachstumsimpuls dürfte von steigenden öffentlichen Investitionen ausgehen, die zugleich die gesamtwirtschaftliche Investitionstätigkeit stimulieren können (GD, 2025).

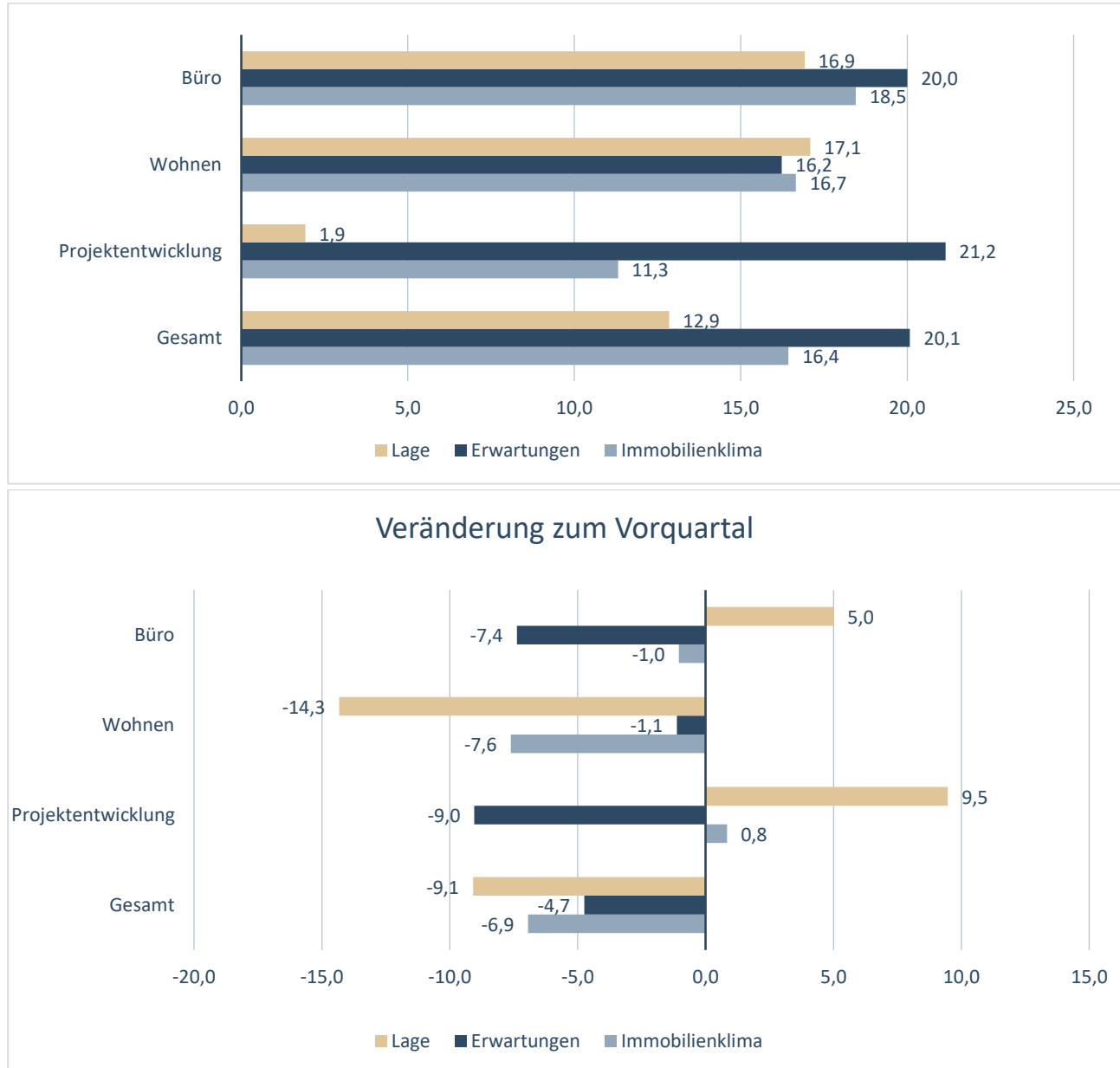
Der Bausektor befindet sich aktuell in einer Phase der Konsolidierung. Die anhaltend hohen Bau- und Finanzierungskosten stellen nach wie vor eine erhebliche Belastung für die Branche dar. Für das Jahr 2026 kann jedoch eine Trendwende erwartet werden. Positive Nachfrageimpulse kommen dabei insbesondere vom Sondervermögen Infrastruktur und Klimaneutralität (SVIK) in Höhe von 500 Milliarden Euro, das insbesondere den öffentlichen Nichtwohnungsbau stärken wird. Auch der Wohnungsbau dürfte sich 2026 langsam – auf einem niedrigeren Niveau – wieder positiv entwickeln (Grömling et al., 2025). Positiv wirken hier die im vierten Quartal 2025 beschlossenen Maßnahmen. Mit dem sogenannten Bauturbo sowie der Reaktivierung der Neubauförderung des Effizienzhausstandards EH 55 in Höhe von 800 Millionen Euro hat die Bundesregierung nun verbesserte Rahmenbedingungen geschaffen (Bundesgesetzblatt, 2025; BMWSB, 2025; KfW, 2025).

Im Wohnungsbau beginnen sich nach den Finanzierungen auch langsam die Genehmigungszahlen wieder positiv zu entwickeln. Im Jahr 2024 stiegen die Wohnungsbaukredite an private Haushalte im Neugeschäft bereits um 23,1 Prozent (Deutsche Bundesbank, 2025a). Der Trend setzte sich bis zum aktuellen Rand fort. Bis Oktober 2025 lagen die monatlichen Kreditvergaben um 23,2 Prozent über dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Die Zahl der Baugenehmigungen hat sich im Jahr 2025 ebenfalls leicht positiv entwickelt. Bis Oktober 2025 wurden im Vergleich zum Vorjahreszeitraum 11,2 Prozent mehr Wohnungen genehmigt (Statistisches Bundesamt, 2025a). Der Unterschied zwischen den divergierenden Entwicklungen bei den Wohnungsbaukrediten und den Baugenehmigungen ist darauf zurückzuführen, dass die Transaktionen im Wohnungsbestand wieder zunehmen und dass ältere Genehmigungen aus dem Bauüberhang nun verstärkt umgesetzt werden. Da zwischen der Erteilung einer Baugenehmigung und der tatsächlichen Fertigstellung eines Bauvorhabens im Durchschnitt aktuell ein zeitlicher Verzug von 26 Monaten besteht (im Geschosswohnungsbau sogar 34 Monate) (Statistisches Bundesamt, 2025b), wird es aber noch einige Zeit dauern, bis sich die vielerorts angespannten Wohnungsmärkte wieder entspannen können.

Die Stimmung in der Immobilienwirtschaft ist auch im vierten Quartal 2025 weiterhin von Zurückhaltung geprägt. Die aktuelle Befragung zum ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) zeigt, dass das kurze Sommerhoch nach dem Antritt der neuen Bundesregierung wieder verfliegen ist. Die Erholung nach der Krise steht damit auf einem wackligen Fundament und die Branche sieht sich auch im Jahr 2026 in unsicheren Zeiten ohne klare Perspektiven. Die Geschäftslage sinkt um 9,1 auf 12,9 Punkte (Abbildung 1-1). Auch die Erwartungen für die nächsten 12 Monate geben weiter nach und sinken um 4,7 Punkte auf 20,1 Punkte. Das Immobilienklima erreicht damit einen Wert von 16,4 (-6,9) und liegt so nach einer kurzen positiveren Phase exakt wieder auf dem gleichen Niveau wie Ende des Vorjahres (Abbildung 1-2). Die Eintrübung trifft die Teilmärkte Büro und Wohnen ähnlich, während sich bei der Projektentwicklung die Geschäftslage verbessert, aber die Erwartungen für 2026 verschlechtern (Abbildung 1-3).

Abbildung 1-1: Aktuelle Lage und Erwartungen

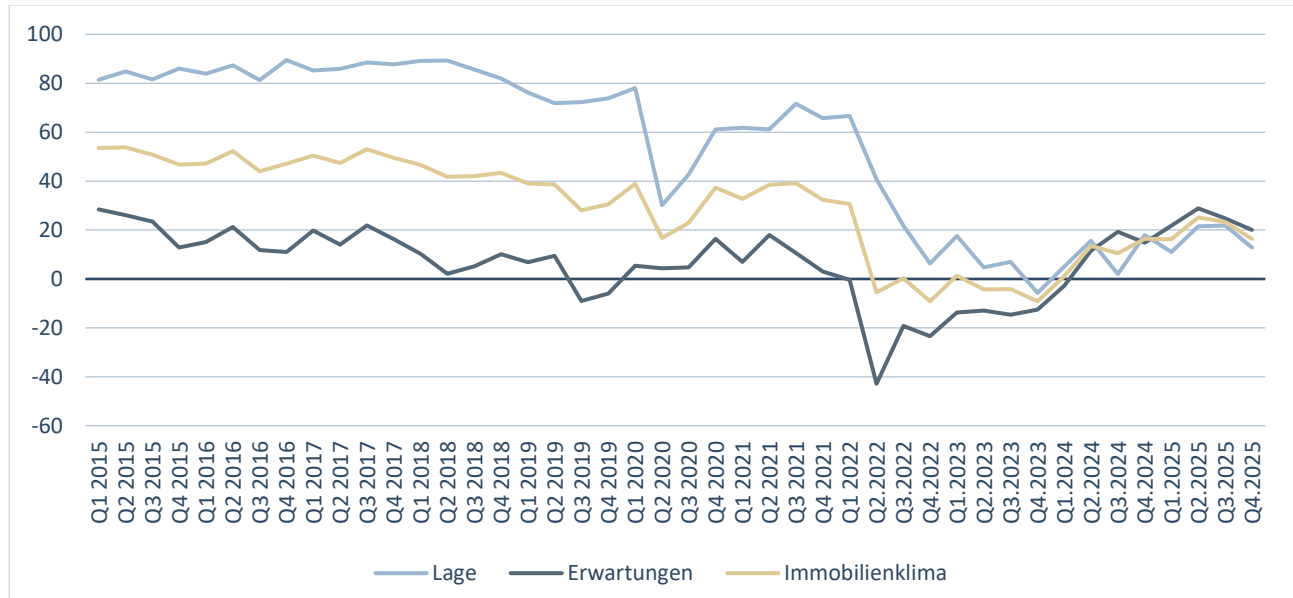
Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) im 4. Quartal 2025 (Befragungszeitraum 14. November bis 8. Dezember 2025; n = 126). Der Index erfasst vierteljährlich die Geschäftslage und die Geschäftserwartungen von Immobilienunternehmen und Projektentwicklern. Die Werte ergeben sich aus dem Anteil der positiven abzüglich der negativen Antworten. Das Immobilienklima stellt das geometrische Mittel der beiden Teilindikatoren „Lage“ und „Erwartungen“ dar (siehe Anhang). Aufgrund zu geringer Fallzahlen wird das Segment Handel nicht separat ausgewiesen.



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, [Link zu Einzelergebnissen](#)

Abbildung 1-2: Immobilienklima, Lage und Erwartungen seit 2015

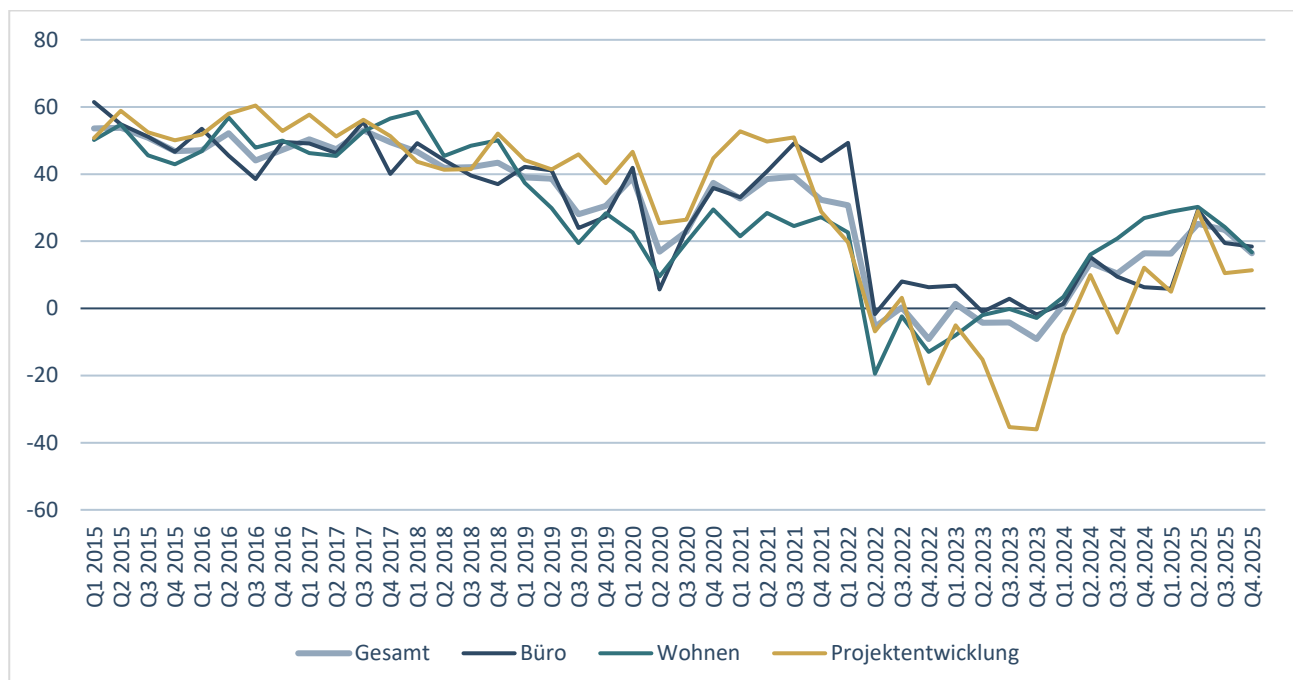
Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) seit 2015. Der Index erfasst vierteljährlich die Geschäftslage und die Geschäftserwartungen von Immobilienunternehmen und Projektentwicklern. Die Werte ergeben sich aus dem Anteil der positiven abzüglich der negativen Antworten. Das Immobilienklima stellt das geometrische Mittel der beiden Teilindikatoren „Lage“ und „Erwartungen“ dar (siehe Anhang).



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, [Link zur interaktiven Grafik](#)

Abbildung 1-3: Immobilienklima in den Teilmärkten seit 2015

Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) seit 2015 differenziert nach den wichtigsten Teilmärkten Büro, Handel, Wohnen und Projektentwicklung. Der Index erfasst vierteljährlich die Geschäftslage und die Geschäftserwartungen von Immobilienunternehmen und Projektentwicklern. Aufgrund zu geringer Fallzahlen wird das Segment Handel nicht separat ausgewiesen.



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, [Link zu Einzelergebnissen](#)

2 Immobilienklima – Einzelergebnisse

2.1 Büro

Im Bürosegment bleibt die Lage nach dem Zwischenhoch im Sommer schwach (+5,0 auf 16,9 Punkte). Die Erwartungen sinken um 7,4 auf 20,0. Das Klima erreicht 18,5 Punkte (-1,0). Das wirtschaftliche Umfeld bleibt schwierig und die Aussichten hinsichtlich der Büroflächennachfrage pessimistisch. Die Preiserwartungen drehen zum Jahresende wieder ins Negative. Nur noch 4,4 Prozent der Unternehmen erwarten steigende Preise (Vorquartal 17,5 Prozent), und 26,1 Prozent erwarten fallende Preise (Vorquartal 15,0 Prozent). Die große Mehrheit (69,6 %) erwartet aber weiterhin konstante Preise. Die Nachfrage im Mietsegment bleibt insgesamt stabil und die Transaktionen und Umsätze nehmen zu. Das zeigt sich auch in den Mieterwartungen. Hier erwarten 73,9 Prozent einen Anstieg und nur 4,3 Prozent der Befragten fallende Mieten in ihren Bürobeständen für die nächsten 12 Monate. Bemerkenswert ist, dass nun eine große Mehrheit der befragten Unternehmen im Jahr 2026 ihre Bestände verkleinern will. Im Vorquartal waren es nur 17,5 Prozent. Die Mehrheit der Unternehmen (55,0 %) gaben im Vorquartal noch an, ihre Bestände konstant zu halten und verfolgten entsprechend eine „Hold“-Strategie (Abbildung 2-1 bis Abbildung 2-3 mit der Entwicklung für alle Immobilienunternehmen).

2.2 Wohnen

Im Wohnsegment wird die ungünstigste Geschäftslage seit fast zwei Jahren gemessen (-14,3 auf 17,1 Punkte). Auch die Erwartungen sind schwächer, sodass sich das Klima deutlich um -7,6 auf 16,7 Punkte verschlechtert. Der Hintergrund für diese Eintrübung ist vielfältig. Der Wohnungsbau bleibt schwach und ist bei gegebenem Zinsniveau auf politische Impulse angewiesen. Die angekündigten Reformen der Bundesregierung zur Stärkung des Wohnungsbaus konnten die Aussichten nicht verbessern. Die befristete Wiederaufnahme der Neubauförderungen für den Effizienzhaustandard 55, die seit 16. Dezember 2025 beantragt werden können, dürften dazu beitragen, dass ein Teil der im Bauüberhang befindlichen Projekte realisiert wird. Auch der Bau-turbo kann zu beschleunigten Planungs- und Genehmigungsverfahren führen und unterstützend wirken. Kosteneinsparungen sind zumindest in einzelnen Projekten möglich, sobald die Ende November 2025 zum sogenannten Gebäudetyp E vorgelegten Eckpunkte greifen und in eine gesetzliche Regelung überführt werden (BMJV, 2025).

Der Bestandsmarkt bleibt weiterhin die tragende Säule des Wohnungsmarktes. Der Transaktionsmarkt belebt sich zunehmend. In vielen Regionen ist der Wohnraumbedarf weiter hoch und wird nicht mit ausreichend Angebot gedeckt (ZIA, 2025). Bei den Mieten und Preisen bleiben die Erwartungen positiv. So wie seit dem Jahr 2023 geht die überwiegende Mehrheit (aktuell 84,7 Prozent) von steigenden Mieten in ihren Beständen aus. Weiterhin geht kein Bestandshalter von einem Mietpreiserückgang aus. Seit 2024 sind wieder steigende Preise zu beobachten. In der aktuellen Befragung erwarten mehr der Unternehmen einen Anstieg (38,9 Prozent) als einen Rückgang der Preise (5,6 Prozent). Bei der Frage zur Entwicklung der Bestände in den nächsten 12 Monaten, ist wie bei den Büroimmobilien ein Anstieg der Verkäufe zu verzeichnen. Während im Vorquartal noch die Mehrheit (50,6 Prozent) ihre Bestände vergrößern wollten, sind es nun nur noch 44,9 Prozent. Umgekehrt hat der Anteil von 9,9 Prozent auf 21,7 Prozent, zugenommen, die davon ausgehen, dass sich ihr Immobilienbestand in Zukunft verkleinern wird (siehe Abbildung 2-2).

2.3 Projektentwicklung

Die Projektentwicklung leidet weiter unter der schwachen Nachfrage und den hohen Kosten (siehe Kapitel 3). Ein besseres Lagebild (+1,9 ggü -7,6 Punkte im Vorquartal) steht schwachen Erwartungen für 2026 gegenüber (21,2 ggü 30,2 Punkte im Vorquartal). Entsprechend bleibt das Klima auf niedrigem Niveau und steigt nur geringfügig um 0,8 auf 11,3 Punkte. Insgesamt ist zu erkennen, dass sich die Immobiliennachfrage nach und nach wiederbelebt, allerdings auf einem überschaubaren Niveau. Die Branche setzt daher auf weitergehende Reformen, um die Rahmenbedingungen für das Bauen nachhaltig zu verbessern.

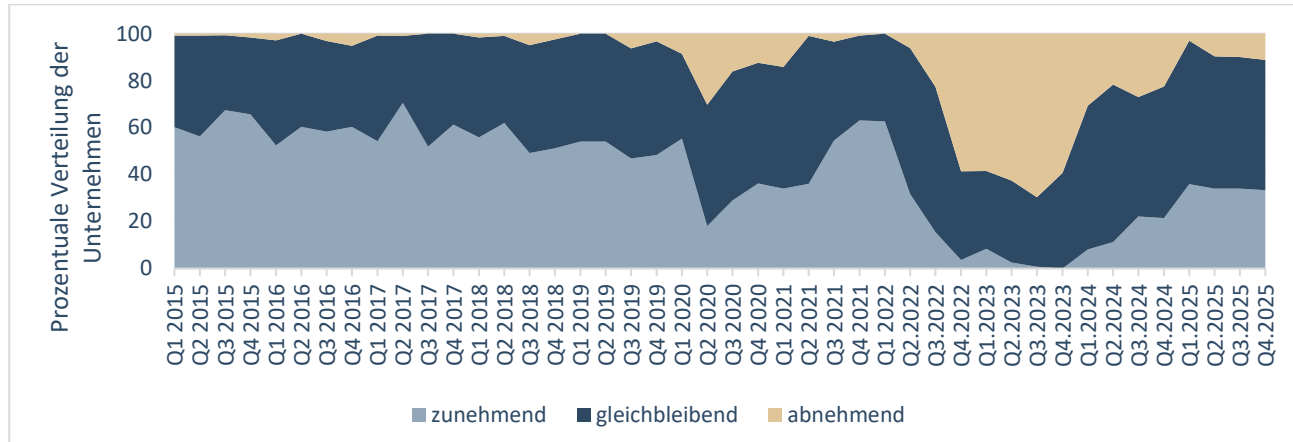
Die Seitwärtsbewegung bei der Stimmungslage der Projektierer zeigt sich auch an den Erwartungen hinsichtlich der Vorverkäufe und der Vorvermietungen. Zum einen geht das Meinungsbild auseinander, zum anderen verbessern sich die Erwartungen bei den Vorvermietungen und verschlechtern sich bei den Vorverkäufen. So werden nun von deutlich mehr Unternehmen Vorvermietungen in den nächsten 12 Monaten erwartet (55,0 Prozent ggü. 31,3 Prozent im Vorquartal, siehe Abbildung 2-5). Bei den Vorverkäufen gehen hingegen nun deutlich mehr von abnehmenden Vorverkäufen aus (18,9 Prozent ggü. 5,6 Prozent im Vorquartal, siehe Abbildung 2-4). Auch bei der Zahl der Projektentwickler, die wieder am Grundstücksmarkt aktiver werden wollen, ist das Meinungsbild uneinheitlich (Abbildung 2-6). In der Tendenz ist die Erwartungshaltung aber positiv, was unterstreicht, dass die Branche langfristig mit einem Anstieg der Nachfrage rechnet. Gleichzeitig könnte dies auch Hinweis auf eine sich verstärkende Flächenkonkurrenz sein.

2.4 Immobilienfinanzierung

Die Zinsen für Immobilienfinanzierungen waren in den vergangenen Monaten von deutlichen kurzfristigen Schwankungen geprägt, zuletzt zeigt sich jedoch nach leichter Aufwärtstendenz eine stabile Seitwärtsbewegung (Deutsche Bundesbank, 2025a, Kapitel 3). Die wiederholte Beibehaltung der Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank unterstützt diese Entwicklung und trägt zu einer gewissen Kontinuität bei den Immobilienfinanzierungszinsen bei, insbesondere bei den kurzfristigen Finanzierungen. Bei den langfristigen Finanzierungen wird befürchtet, dass Darlehen mit mittel- und langfristiger Zinsbindung sich weiter verteuern werden, da die Renditen der Bundesanleihen in den letzten Wochen auf bis zu 3,5 Prozent gestiegen sind (Deutsche Bundesbank, 2025b). Entsprechend geht auch die Mehrheit der befragten Immobilienunternehmen (67,9 %) von insgesamt stabilen Finanzierungsbedingungen in den kommenden zwölf Monaten aus (Abbildung 2-7). Nur noch 5,2 Prozent der Teilnehmer (ggü. 13,0 % im Vorquartal) erwarten günstigere Finanzierungsbedingungen, während 26,9 Prozent von einer Verschlechterung ausgehen.

Abbildung 2-1: Wie werden sich die Werte der Immobilien entwickeln?

Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 2-2: Wie werden sich die Immobilienbestände entwickeln?

Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente

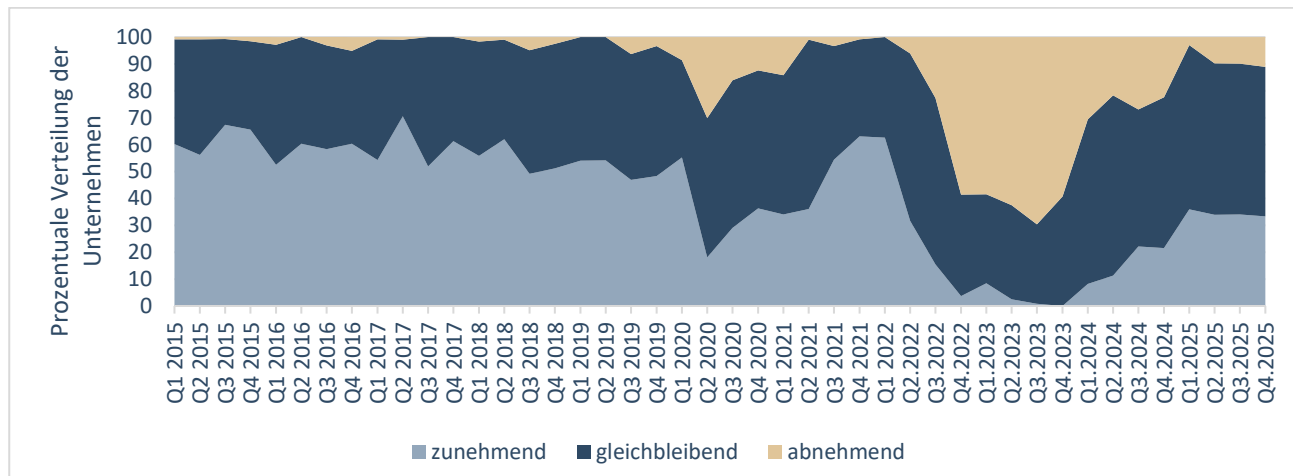


Abbildung 2-3: Wie werden sich die Mieten entwickeln?

Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente

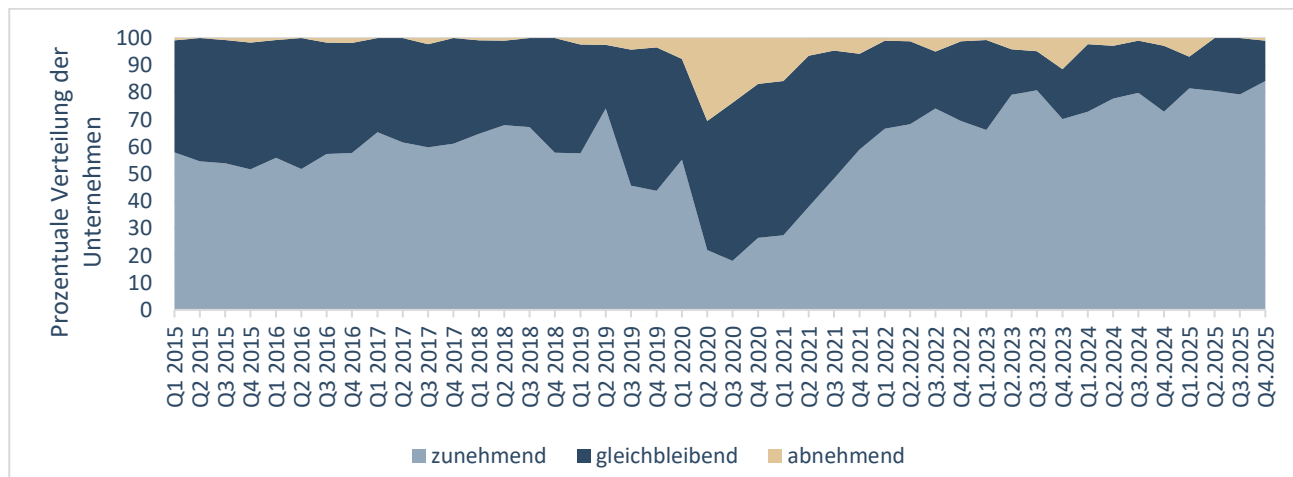
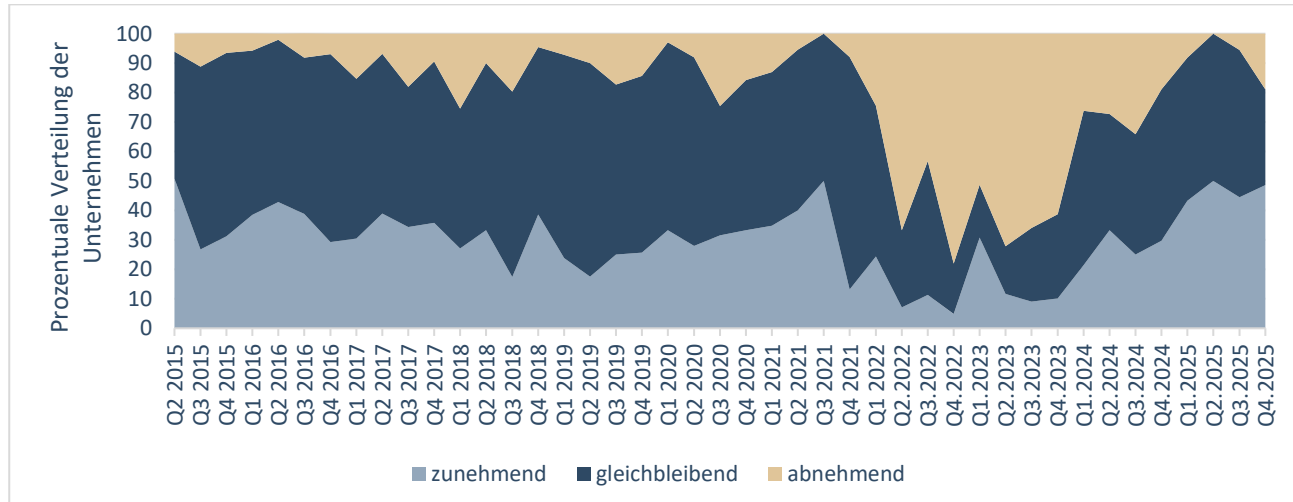
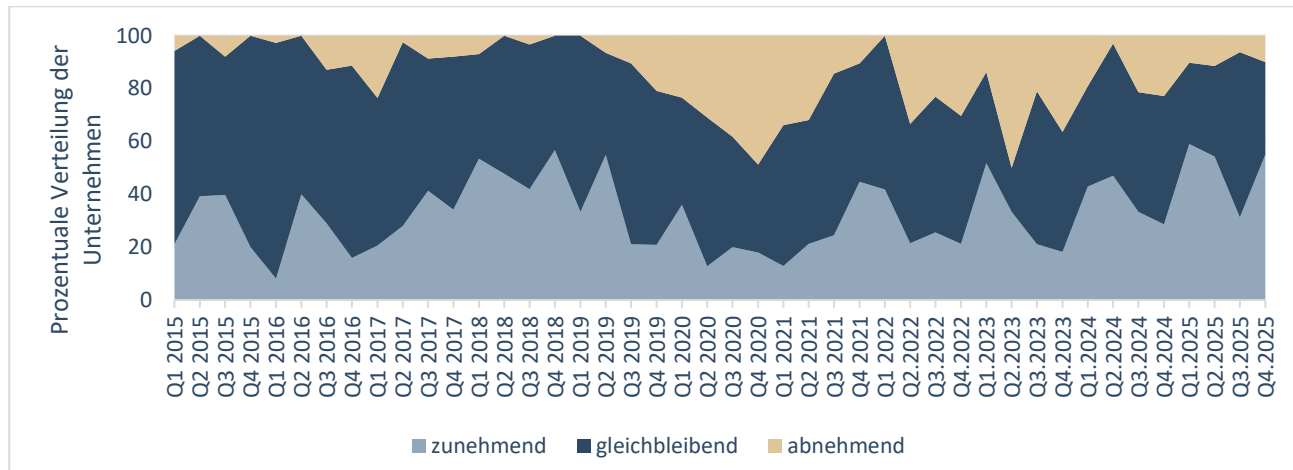


Abbildung 2-4: Wie werden sich die Vorverkäufe entwickeln?

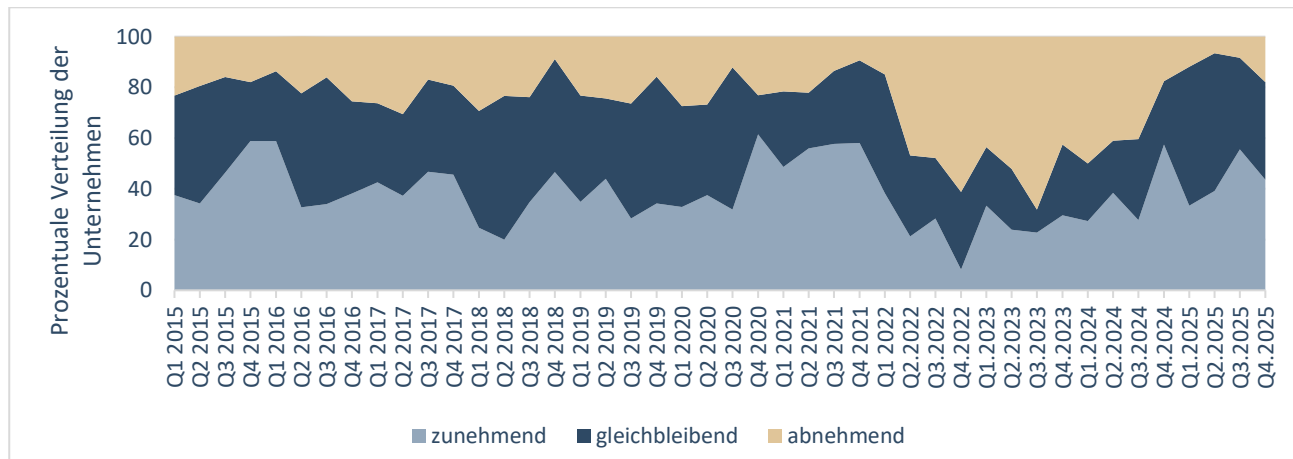
Frage an Projektentwickler


Abbildung 2-5: Wie werden sich die Vorvermietungen entwickeln?

Frage an Projektentwickler


Abbildung 2-6: Wie wird sich der Umfang der Grundstückskäufe entwickeln?

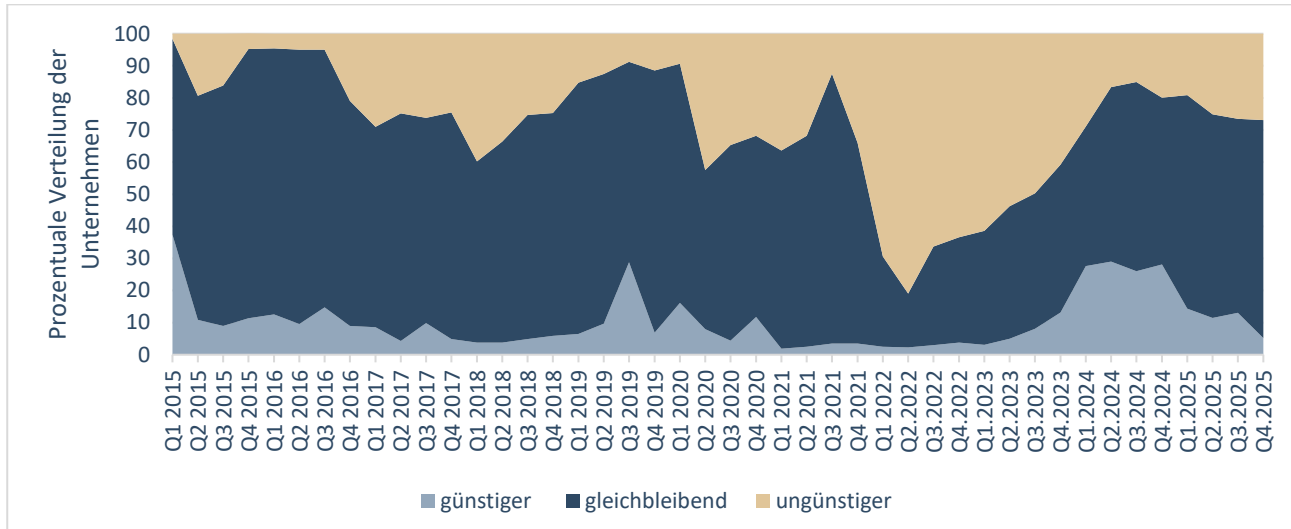
Frage an Projektentwickler



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 2-7: Wie werden sich die Finanzierungsbedingungen entwickeln?

Frage an alle Teilnehmer



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

3 Sonderfrage – Baupreise, Bauzinsen und Inflation 2026

Die Immobilienbranche leidet seit mehreren Jahren unter einem schwierigen Gesamtumfeld und den Unsicherheiten, die sich seit der hohen Inflation, einschließlich der daraus folgenden fiskalischen und geldpolitischen Interventionen, ergeben haben. Zudem herrscht auch hinsichtlich der politischen Rahmensetzung seit dem Einbruch der Baukonjunktur eine große Verunsicherung. Für den Immobilienmarkt im Jahr 2026 sind neben dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld insbesondere die Entwicklung der Baupreise, Bauzinsen und Verbraucherpreise von zentraler Bedeutung. Die Sonderfrage beschäftigt sich diesmal daher mit den Erwartungen der Immobilienunternehmen zu diesen drei wichtigen Indikatoren.

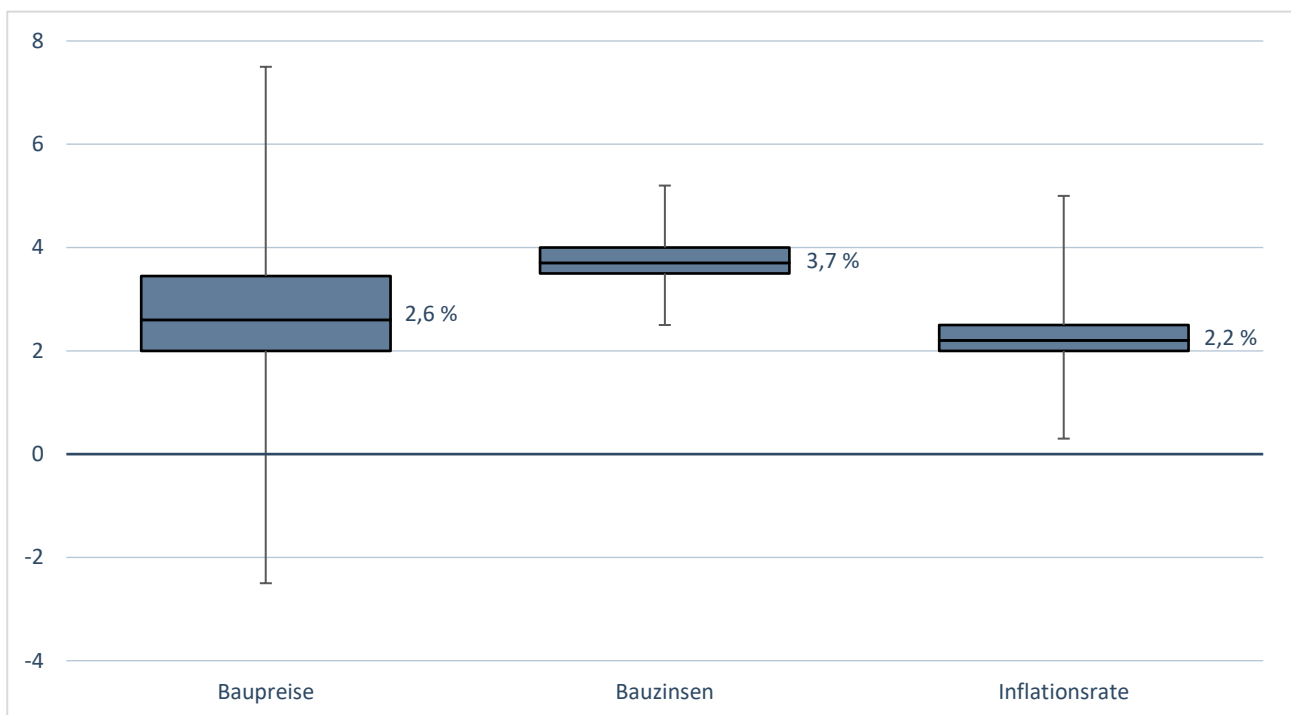
Die Bau- und Finanzierungskosten von Projekten werden maßgeblich durch die Baupreise und die Bauzinsen bestimmt. Die Baupreise sind in den vergangenen Jahren massiv gestiegen. Nach dem Baupreisindex lagen die Kosten im Wohnungsbau im dritten Quartal 2025 um 48,4 Prozent höher als fünf Jahre zuvor (Statistisches Bundesamt, 2025a). Dies entspricht einer realen Preissteigerung von 21,0 Prozent, da die allgemeine Inflation im gleichen Zeitraum um 22,7 Prozent zugenommen hat. Zu den wesentlichen Ursachen dieser Entwicklung zählen stark gestiegene Materialpreise, insbesondere für Energie, Stahl und Holz, sowie deutlich höhere Lohnkosten im Baugewerbe. Hinzu kommen anhaltende Lieferengpässe, strengere gesetzliche Vorgaben (z. B. im Bereich Energieeffizienz) und eine hohe Nachfrage nach Bauleistungen, die das Angebot zusätzlich verknappen.

Die Bauzinsen sind im Jahr 2022 sprunghaft angestiegen. So stieg der durchschnittliche Zinssatz für Wohnungsbaukredite in Deutschland in diesem Jahr massiv von 1,3 Prozent (Januar) auf 3,5 Prozent (Dezember) an (Deutsche Bundesbank, 2025a). 2023 stiegen die Zinsen weiter bis zum Hochpunkt im November 2023. Das Jahr 2025 unterlag dann erratischen und starken Schwankungen, aufgrund der Unruhen in den Anleihemärkten zum Beispiel nach den Ankündigungen zum deutschen Schuldenpaket und den Zollankündigungen des US-Präsidenten. Insgesamt sind die Bauzinsen von Januar 2025 von 3,5 auf 3,7 Prozent im Oktober 2025 leicht gestiegen.

Die Jahre 2022 bis 2023 waren von hohen Inflationsraten von 6,9 und 5,9 Prozent geprägt, insbesondere infolge stark gestiegener, importierter Energiepreise. Die aktuelle Inflationsrate in Deutschland liegt bei 2,3 Prozent (Stand: November 2025) und damit leicht über dem Vorjahreswert von 2,2 Prozent (Statistisches Bundesamt, 2025a). Auch in der Eurozone beträgt die Inflation 2,2 Prozent (Stand: November 2025). Ziel der Europäischen Zentralbank (EZB) ist es, dass sich die Inflation dem Zielwert von 2 Prozent annähert, wobei weiterhin Schwankungen akzeptiert werden, vor allem hinsichtlich externer Einflussfaktoren wie den Energiepreisen.

Abbildung 3-1: Erwartungen der Immobilienunternehmen zur Entwicklung der Baupreise, Bauzinsen und Inflationsrate im Jahr 2026

Box-Whiskers-Plot, n = 113, Angaben in Prozent



Anmerkung: Die Boxplot-Abbildung (Kastengrafik) stellt die Verteilung der Befragungsergebnisse dar. Die Box umfasst die mittleren 50 % der Werte (vom ersten bis zum dritten Quartil), der Median ist als Linie innerhalb der Box dargestellt. Die Whisker (Antennen) zeigen die Spannweite bis zu Minimum und Maximum. Die Fragen im Wortlaut: „Die Baupreise werden sich 2026 gegenüber 2025 voraussichtlich ...“, „Die Bauzinsen betragen Ende 2026 voraussichtlich ca. ...“ und „Die Inflationsrate beträgt Ende 2026 voraussichtlich ca. ...“. Die Teilnehmer konnten mit einem Schieberegler auf einer Skala von „-5 % oder weniger“ bis „15 % oder mehr“ ihre Erwartungen angeben. Die Teilnehmer erhielten zu den drei Teilfragen folgende Informationen:

- 1) Baupreise: Laut Statistischem Bundesamt lag der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden nach dem letzten verfügbaren Wert im August 2025 bei 3,1 % (im Vergleich zum Vorjahresmonat). Ein Jahr zuvor (August 2024) lag der Baupreisindex ebenfalls bei 3,1 %. Die Angaben beziehen sich auf Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Umsatzsteuer. Die Entwicklung der Baupreisindizes für Nichtwohngebäude verläuft in der Regel sehr ähnlich.
- 2) Bauzinsen: Laut Bundesbank lag der durchschnittliche Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite an private Haushalte nach dem letzten verfügbaren Wert im September 2025 bei 3,7 %. Ein Jahr zuvor (September 2024) lag der Zins ebenfalls bei 3,7%.
- 3) Inflationsrate: Laut Statistischem Bundesamt lag die Inflation nach dem letzten verfügbaren Wert im Oktober 2025 bei 2,3 %. Ein Jahr zuvor (Oktober 2024) lag die Inflation bei 2,0 %.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Die Ergebnisse zeigen, dass die Immobilienunternehmen weiterhin mit anspruchsvollen, zugleich jedoch stabileren Rahmenbedingungen rechnen (Abbildung 3-1). Bei den Baupreisen erwarten die Unternehmen einen weiteren Anstieg im Jahr 2026 um durchschnittlich 2,6 Prozent. Diese Einschätzung ist weitgehend einheitlich: Die Hälfte der Befragten geht davon aus, dass sich die Baupreise im Jahr 2026 um 2,0 bis 3,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr erhöhen (siehe Boxplot). Hinsichtlich der Bauzinsen rechnen die Teilnehmer kaum mit Veränderungen. Das Zinsniveau wird weiterhin bei rund 3,7 Prozent gesehen. Die Hälfte der Befragten erwartet zum Jahresende 2026 ein Niveau zwischen 3,5 und 4,0 Prozent. Auch bei der Inflation gehen die meisten Unternehmen von gleichbleibenden Entwicklungen aus. Im Durchschnitt erwarten die Immobilienunternehmen für das Jahr 2026 einen Anstieg der Verbraucherpreise in Höhe von 2,2 Prozent.

Literaturverzeichnis

BMJV – Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 2025, Gesetz zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus (Gebäudetyp-E-Gesetz), https://www.bmjb.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/DE/2025_GebaedetypE.html [12.12.2025]

BMWSB – Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2025, Bauüberhang aktivieren, Impulse am Wohnungsmarkt setzen: Befristete Effizienzhaus 55-Plus-Förderung startet am 16. Dezember 2025, Pressemitteilung https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2025/11/EH_55.html [12.12.2025]

Bundesgesetzblatt, 2025, Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, <https://www.recht.bund.de/bgbl/1/2025/257/VO.html> [12.12.2025]

Deutsche Bundesbank, 2025, Effektivzinssätze Banken DE / Neugeschäft / Wohnungsbaukredite an private Haushalte insgesamt / SUD131Z, <https://www.bundesbank.de/de/statistiken/geld-und-kapitalmaerkte/zinssaetze-und-renditen/wohnungsbaukredite-an-private-haushalte-hypothekarkredite-auf-wohngrundstuecke-615036> [10.12.2025]

Deutsche Bundesbank, 2025, Tägliche Renditen der jeweils jüngsten Bundeswertpapiere, <https://www.bundesbank.de/de/statistiken/geld-und-kapitalmaerkte/zinssaetze-und-renditen/taegliche-renditen-der-jeweils-juengsten-bundeswertpapiere-772218> [15.12.2025]

GD – Gemeinschaftsdiagnose der Institute, 2025, Expansive Finanzpolitik kaschiert Wachstumsschwäche, Herbst 2025, Dienstleistungsauftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie, Berlin

Grömling, Michael et al., 2025, Immerhin ein Plus, IW-Konjunkturprognose Winter 2025, IW-Report, Nr. 64, Köln

KfW, 2025, Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude, Merkblatt, [https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-\(Inlandsf%C3%B6rderung\)/PDF-Dokumente/6000005051_M_297_298_12_2025.pdf](https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-(Inlandsf%C3%B6rderung)/PDF-Dokumente/6000005051_M_297_298_12_2025.pdf) [12.12.2025]

Statistisches Bundesamt, 2025a, GENESIS-Online. Die Datenbank des Statistischen Bundesamtes, <https://www-genesis.destatis.de/datenbank/online/> [18.12.2025]

Statistisches Bundesamt, 2025b, Baufertigstellungstatistik – Durchschnittliche Abwicklungsdauer der fertiggestellten Wohngebäude nach Gebäudeart und Bauherren, Wiesbaden

ZIA, 2025, Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2025 des Rates der Immobilienweisen, Berlin

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1-1: Aktuelle Lage und Erwartungen.....	5
Abbildung 1-2: Immobilienklima, Lage und Erwartungen seit 2015	6
Abbildung 1-3: Immobilienklima in den Teilmärkten seit 2015	6
Abbildung 2-1: Wie werden sich die Werte der Immobilien entwickeln?	9
Abbildung 2-2: Wie werden sich die Immobilienbestände entwickeln?	9
Abbildung 2-3: Wie werden sich die Mieten entwickeln?	9
Abbildung 2-4: Wie werden sich die Vorverkäufe entwickeln?	10
Abbildung 2-5: Wie werden sich die Vorvermietungen entwickeln?	10
Abbildung 2-6: Wie wird sich der Umfang der Grundstückskäufe entwickeln?	10
Abbildung 2-7: Wie werden sich die Finanzierungsbedingungen entwickeln?	11
Abbildung 3-1: Erwartungen der Immobilienunternehmen zur Entwicklung der Baupreise, Bauzinsen und Inflationsrate im Jahr 2026.....	12

Anhang – Zielsetzung und Konzeption

Zielsetzung

Der Immobilienstimmungsindex des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) bildet seit dem Jahr 2014 die Geschäftslage aller Unternehmen des deutschen Immobilienmarktes ab. Seit Anfang 2020 wird die Befragung in Kooperation mit dem ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. erstellt und unter dem Namen ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) veröffentlicht. Der Index liefert zeitnahe Informationen über die Lage und Erwartungen von Immobilienunternehmen, also Bestandshaltern, Investoren, Finanzierern und Dienstleistern von Immobilien sowie Projektentwicklern. Die Abfrage der Vorstände und leitenden Angestellten hinsichtlich ihrer Einschätzung der Geschäftslage und Erwartungen dient zur aktuellen und prospektiven Beurteilung der konjunkturellen Entwicklung und zur Erhöhung der Transparenz des deutschen Immobilienmarktes. Subindizes für die vier wichtigsten Teilmärkte (Büro, Wohnen, Projektentwickler) zeigen ein differenziertes Bild der Stimmungslage im deutschen Immobilienmarkt.

Methodik

Die Befragung ist als klassische Konjunkturmfrage, wie beispielsweise der ifo-Geschäftsklimaindex, konzipiert, in der die individuellen Einschätzungen der Geschäftsführer, Vorstände und leitenden Angestellten für ihre einzelnen Unternehmen jedes Quartal über einen Zeitraum von 3,5 Wochen abgefragt werden. Die Befragung findet online statt. Neben den beiden klassischen Fragen zur Lage und den Aussichten des eigenen Unternehmens erhalten Bestandshalter, Finanzierer und Dienstleister von Immobilien sowie Projektentwickler ergänzende Spezialfragen, beispielsweise zu Preis- und Mietentwicklungen, Bestandsveränderungen oder Finanzierungsbedingungen. Die Zusammenführung der Einzelergebnisse zur Lage und den Aussichten erfolgt nach der Saldenmethode, bei der die prozentualen Anteile der drei Antwortkategorien aller Umfrageteilnehmer (gut, neutral, schlecht) saldiert werden. Dabei wird der Anteil der negativen Antworten von dem Anteil der positiven Antworten abgezogen, während der Anteil der neutralen Antworten für den Saldo keine Rolle spielt. Das Ergebnis wird auf Basis von Größenklassen gewichtet, um den unterschiedlichen Unternehmensgrößen Rechnung zu tragen. Durch dieses Vorgehen entstehen gewichtete und aggregierte Salden für die aktuelle Geschäftslage und die Geschäftserwartungen für die nächsten 12 Monate. Der Wert Null entspricht einer theoretisch neutralen Konjunkturlage oder -erwartung. Die Spannbreite reicht von +100 (alle Antworten positiv) bis -100 (alle Antworten negativ). Das Immobilienklima stellt das geometrische Mittel der beiden Teilindikatoren „Lage“ (Frage 1) und „Erwartungen“ (Frage 2) dar (siehe ISI-Fragebogen).

Veröffentlichung

Die Veröffentlichung der Ergebnisse erfolgt als IW-Gutachten in der Regel am vorletzten Freitag im Quartal. Zudem werden auf der IW-Homepage zusätzliche Auswertungen bereitgestellt und die Ergebnisse exklusiv im Handelsblatt veröffentlicht. Alle Teilnehmer erhalten die Ergebnisse zwei bis drei Werktage vor Veröffentlichung zusammen mit einer individuellen Auswertung, die eine Lageeinschätzung („Benchmarking“) ihres Unternehmens im Vergleich zur Einschätzung aller Unternehmen enthält.

Befragte Unternehmen

Befragt werden die Geschäftsführer und leitenden Angestellten von rund 1.200 Immobilien-Unternehmen. Das Unternehmenspanel der Befragung hat mittlerweile eine Größe von rund 500 Firmen. Mit dem ZIA als Partner wurde der Kreis der bislang befragten Unternehmen weiter gefasst. Seit Anfang 2020 deckt die Befragung die folgenden Abschnitte der „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ des Statistischen Bundesamts (WZ 2008) ab:

- Abschnitt F: Baugewerbe
- Abschnitt K: Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen
- Abschnitt L: Grundstücks- und Wohnungswesen

Innerhalb dieser Abschnitte werden folgende Abteilungen nicht befragt:

- Abschnitt F: Abteilung 42: Tiefbau
- Abschnitt F: Abteilung 43: Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe

Zu den drei berücksichtigten Abschnitten gehören folgende Abteilungen (Zweisteller):

- Abschnitt F: Abteilung 41: Hochbau (nur „41.1: Erschließung von Grundstücken“ ohne „41.2: Bau von Gebäuden“)
- Abschnitt K: Abteilung 64: Erbringung von Finanzdienstleistungen
- Abschnitt K: Abteilung 65: Versicherungen, Rückversicherungen und Pensionskassen (ohne Sozialversicherung)
- Abschnitt K: Abteilung 66: mit Finanz- und Versicherungsdienstleistungen verbundene Tätigkeiten
- Abschnitt L: Grundstücks- und Wohnungswesen

Die teilnehmenden Unternehmen ordnen sich zu Beginn der Befragung einer Unternehmensgruppe zu. Dabei wird je nach Geschäftsfeld zwischen folgenden Hauptgruppen unterschieden:

- Immobilien-Unternehmen (z. B. Immobilien-Aktiengesellschaft)
- Institutioneller Immobilien-Investor (z. B. Kapitalverwaltungsgesellschaft, Family Office)
- Immobilien-Fremdfinanzierer (z. B. Finanzinstitut, Versicherung)
- Projektentwickler (z. B. Trader-Developer)
- Immobilien-Dienstleister (z. B. Immobilienberater, Immobilienmakler)

Zudem machen die Unternehmen Angaben zu den Immobilien-Marktsegmenten, in denen sie geschäftlich aktiv sind. Hierzu gehören:

- Büro
- Handel
- Wohnen
- Industrie
- Logistik
- Hotel
- Pflege

Anhang – Fragebogen

Kernfragen (für alle Teilnehmer)

Frage 1: Wie schätzen Sie die aktuelle Geschäftslage Ihres Unternehmens insgesamt ein? Die **Geschäftslage** ist ...

☐ gut	☐ befriedigend / saisonüblich	☐ schlecht
------------------------------	--	-----------------------------------

Frage 2: Ausgehend von Ihrer Antwort auf Frage 1: Die **Geschäftslage** Ihres Unternehmens wird **in den nächsten 12 Monaten** ...

☐ eher günstiger	☐ etwa gleich bleiben	☐ eher ungünstiger
---	--	---

Spezialfragen für Immobilien-Bestandshalter

Frage 3: Wie beurteilen Sie die Wertentwicklung Ihrer Immobilien in den nächsten 12 Monaten? Der durchschnittliche **Wert** der eigenen Immobilien ...

☐ wird zunehmen	☐ wird gleich bleiben	☐ wird abnehmen
--	--	--

Frage 4: Wie wird sich nach Ihrer Einschätzung Ihr Immobilienbestand in den nächsten 12 Monaten verändern? Der eigene **Immobilienbestand** wird durch An- und Verkäufe im Saldo ...

☐ zunehmen	☐ gleich bleiben	☐ abnehmen
-----------------------------------	---	-----------------------------------

Frage 5: Wie beurteilen Sie die Entwicklung der Mieten für Ihre Immobilien in den nächsten 12 Monaten? Die durchschnittlichen **Mieten** der eigenen Immobilien ...

☐ werden zunehmen	☐ werden gleich bleiben	☐ werden abnehmen
--	--	--

Frage 6: Wie werden sich nach Ihrer Einschätzung die Finanzierungsbedingungen für Ihr Unternehmen in den nächsten 12 Monaten verändern? Die eigenen **Finanzierungsbedingungen** ...

☐ werden günstiger	☐ werden gleich bleiben	☐ werden ungünstiger
---	--	---

Spezialfragen für Immobilien-Fremdfinanzierer

Frage 3: Wie beurteilen Sie die Entwicklung Ihres Finanzierungsvolumens für die nächsten 12 Monate? Das **Finanzierungsvolumen** Ihres Unternehmens ...

☐ wird zunehmen	☐ wird gleich bleiben	☐ wird abnehmen
--	--	--

Frage 4: Wie beurteilen Sie die zukünftige Bonität Ihrer Bestandskunden? In den nächsten 12 Monaten wird die **Bonität** Ihrer Kunden...

☐ zunehmen	☐ gleich bleiben	☐ abnehmen
-----------------------------------	---	-----------------------------------

Frage 5: Wie werden sich nach Ihrer Einschätzung die Re-Finanzierungsbedingungen für Ihr Unternehmen in den nächsten 12 Monaten verändern? Die **Re-Finanzierungsbedingungen** ...

☐ werden günstiger	☐ werden gleich bleiben	☐ werden ungünstiger
---	--	---

Spezialfragen für Projektentwickler

Frage 3: Wie wird sich der Vorverkaufsstand Ihrer Projekte vor Baubeginn in den nächsten 12 Monaten entwickeln? Die Vorverkäufe ...

☐ werden zunehmen	☐ werden gleich bleiben	☐ werden abnehmen
--	--	--

Frage 4: Wie wird sich der Vermietungsstand Ihrer Projekte vor Baubeginn in den nächsten 12 Monaten entwickeln? Die **Vorvermietungen** ...

☐ werden zunehmen	☐ werden gleich bleiben	☐ werden abnehmen
--	--	--

Frage 5: Wie wird sich der Umfang Ihrer Grundstückskäufe in den nächsten 12 Monaten verändern? Der Umfang der **Grundstückskäufe** ...

☐ wird zunehmen	☐ wird gleich bleiben	☐ wird abnehmen
--	--	--

Frage 6: Wie werden sich nach Ihrer Einschätzung die Finanzierungsbedingungen für Ihr Unternehmen in den nächsten 12 Monaten verändern? Die eigenen **Finanzierungsbedingungen**...

☐ werden günstiger	☐ werden gleich bleiben	☐ werden ungünstiger
---	--	---

Spezialfragen für Immobilien-Dienstleister

Frage 3: Wie beurteilen Sie die Neuanfragen in den nächsten 12 Monaten? Die **Neuanfragen** ...

☐ werden zunehmen	☐ werden gleich bleiben	☐ werden abnehmen
--	--	--

Frage 4: Wie werden sich nach Ihrer Einschätzung die Finanzierungsbedingungen für Ihr Unternehmen in den nächsten 12 Monaten verändern? Die eigenen **Finanzierungsbedingungen** ...

☐ werden günstiger	☐ werden gleich bleiben	☐ werden ungünstiger
---	--	---