

Die Immobilienwirtschaft bleibt skeptisch

Aktuelle Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI)

Ralph Henger / Michael Voigtländer

Auftraggeber:

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

Köln, 20.03.2025

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:

März 2025

Zentrale Ergebnisse

Die Stimmungslage der Immobilienwirtschaft bleibt im 1. Quartal 2025 auf etwa dem gleichen Niveau wie im Vorquartal, auch wenn es leichte Verschiebungen gibt. Dies zeigen die Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI). Die Geschäftslage wird nun mit einem Wert von 11,1 bewertet, was einem Minus von 6,9 Punkten gegenüber dem Vorquartal entspricht. Die Erwartungen verbessern sich dagegen um 6,9 Punkte auf einen Wert von 21,7. Das Immobilienklima bleibt damit mit einem Wert von 16,3 nahezu konstant (-0,1 Punkte). Im Vorquartal wurden die Erwartungen etwas schlechter und die Geschäftslage etwas besser eingeschätzt. Insgesamt erwarten die Unternehmen damit eine Besserung der Lage in den nächsten 12 Monaten, aber sie bleiben weiterhin skeptisch – was angesichts politischer und konjunktureller Unsicherheiten leicht nachvollziehbar ist. Die Ergebnisse im Einzelnen:

- Im **Bürosegment** liegt die Geschäftslage bei 11,8 Punkten (-3,7 Punkte), die Erwartungen liegen genau bei 0, was einem Zuwachs von 2,4 Punkten entspricht. Somit ist das Immobilienklima leicht um 0,6 Punkte auf 5,8 Punkte gesunken. Die Lage im Büromarkt bleibt also angespannt. Die konjunkturelle Entwicklung belastet zunehmend auch die Arbeitsnachfrage im Dienstleistungssektor. Zudem bleiben Unsicherheiten bezüglich der Auswirkungen von mobiler Arbeit auf den Büroraumbedarf. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Nachfrage verstärkt zwischen Lagen und Qualitäten im Büromarkt differenziert.
- Das **Handelssegment** weist eine Geschäftslage von 0 Punkten (-22,2 Punkte) auf, die Erwartungen liegen bei 53,3 Punkten (+14,4 Punkte) und das Immobilienklima bei 25,1 Punkten (-5,3 Punkte). Die Ergebnisse im Handelssegment bleiben aufgrund einer kleinen Teilnehmerzahl volatil, erstaunlich ist aber, dass es zum zweiten Mal hintereinander einen starken Anstieg der Erwartungen gab. Die optimistischen Zukunftsaussichten spiegeln sich dabei in den nun auch wieder steigenden Preisen im Markt, vor allem aufgrund einer Marktbereinigung sowie einer neuen Balance von Online- und Offline-Handel.
- Im **Wohnsegment** beträgt die Geschäftslage 24,0 Punkte (-9,3 Punkte), die Erwartungen liegen bei 33,7 Punkten (+12,9 Punkte) und das Immobilienklima bei 28,8 Punkten (+1,9 Punkte). Damit ist die Stimmung leicht angestiegen, wobei die aktuelle Lage schlechter und die Perspektiven besser eingeschätzt werden. Die Kaufpreise sind nach einem Rückgang in den Jahren 2022 und 2023 im Jahr 2024 konstant geblieben, für 2025 werden Steigerungen erwartet. Gleichzeitig steigen die Mieten aufgrund eines knappen Angebots, mit positivem Effekt auf Renditen und Investitionen.
- Bei den **Projektentwicklern** zeigen sich eine Geschäftslage von -13,7 Punkten (+0,2 Punkte), Erwartungen von 25,5 Punkten (-16,4 Punkte) und ein Immobilienklima von 4,9 Punkten (-7,2 Punkte). Die Projektentwicklung ist damit das einzige Segment, das die Geschäftslage negativ (unterdurchschnittlich) bewertet und weist auch insgesamt das schlechteste Klima auf. Gegenüber dem Vorquartal haben sich vor allem die Erwartungen deutlich verschlechtert. Der Verkauf von Neubauimmobilien bleibt schwierig und die Unternehmen sehen – auch aufgrund großer Unsicherheiten – keine starken Impulse in der Nachfrage. Der Wohnungsbau bleibt damit ein Sorgenkind.
- Die aktuelle **Sonderfrage** widmet sich den Themen, die die neue Bundesregierung nun möglichst prioritär angehen sollte. Besonders wichtig ist den Befragten die Vereinfachung von Normen, Bauvorschriften und technischen Vorgaben (70 Prozent). Auch die Digitalisierung der Behörden findet große Zustimmung (40 Prozent). Im Themenfeld Bauland wird die schnellere Ausweisung in Wachstumsregionen besonders unterstützt (66 Prozent), im Themenfeld Förderung vor allem zinsreduzierte Darlehen (52 Prozent). Die regulatorischen Vereinfachungen werden aber mit Abstand als der wichtigste Themenbereich angesehen (70 Prozent).

Inhaltsverzeichnis

Zentrale Ergebnisse.....	2
1 Immobilienklima – Lage und Erwartungen	4
2 Immobilienklima – Einzelergebnisse	8
2.1 Büro	8
2.2 Handel.....	8
2.3 Wohnen	9
2.4 Projektentwicklung.....	11
3 Sonderfrage – Wichtige Themen für Bau- und Wohnungspolitik	13
Literaturverzeichnis	16
Abbildungsverzeichnis.....	17
Anhang – Zielsetzung und Konzeption	18
Anhang – Fragebogen.....	20

1 Immobilienklima – Lage und Erwartungen

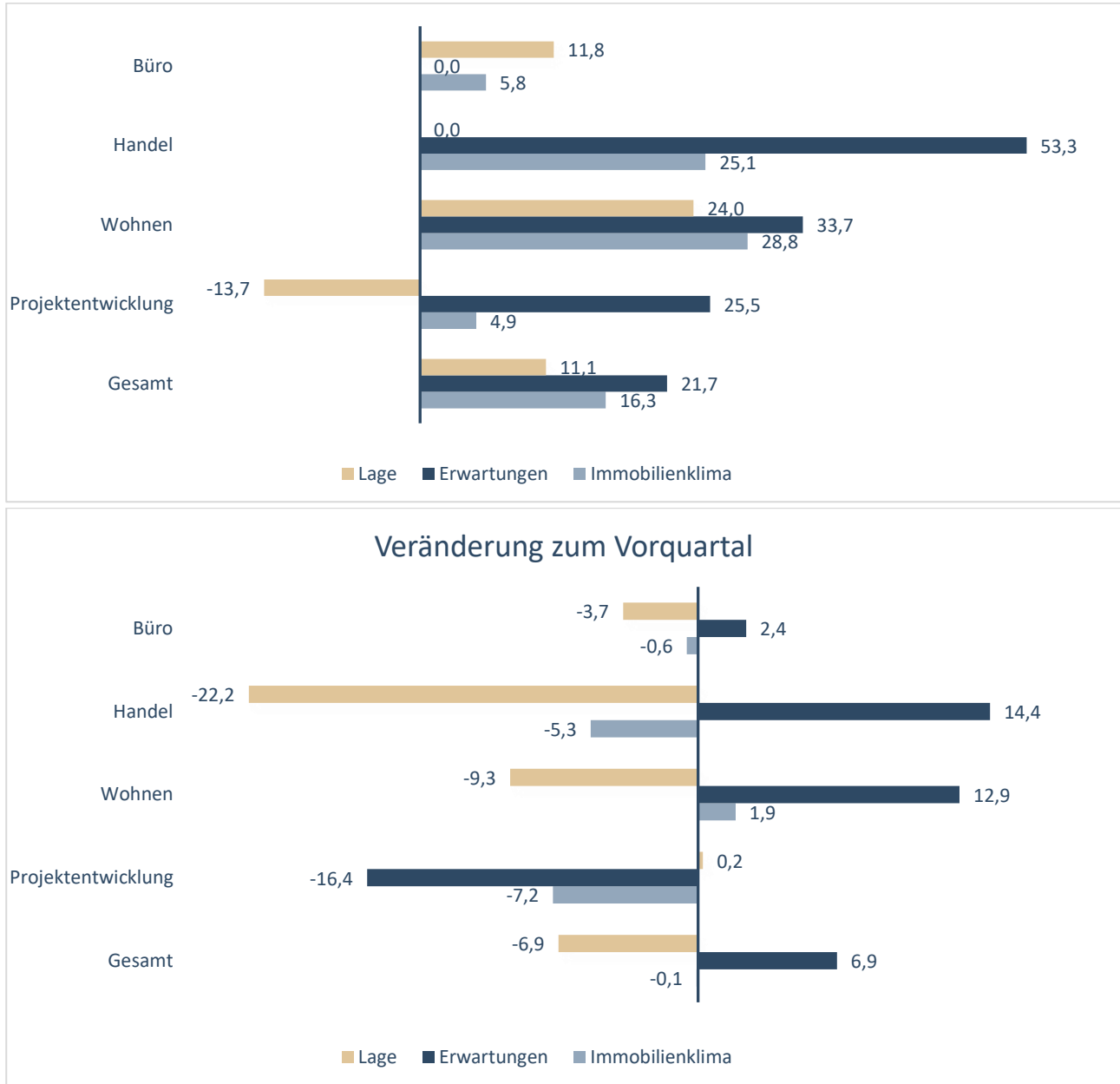
Die deutsche Konjunktur ist in einer schwierigen Lage. Bereits seit über fünf Jahren stagniert die Entwicklung des BIP, insbesondere die Wertschöpfung der Industrie und der Bauwirtschaft sind stark gesunken. Noch kann das Wachstum im Dienstleistungssektor die Rückgänge ausgleichen, doch die Ergebnisse der Verbands-umfrage des IW (Grömling, 2024) deuten darauf hin, dass auch in vielen Teilen dieses Sektors die Herausfor-derungen größer werden. Hinzu kommen die Belastungen aus dem aufkommenden Handelskrieg. Zölle sind für eine Exportnation wie Deutschland eine besondere Belastung, dazu kommen die damit verbundenen in-flationären Auswirkungen (Grömling, 2025). Höhere Inflationsraten wiederum können die Finanzierungskosten der Unternehmen erhöhen. Neben den Zöllen könnten auch die in der Diskussion befindlichen zusätzli-chen Schulden des Bundes für Landesverteidigung und Infrastruktur für eine Zinserhöhung sorgen. Bereits unmittelbar nach der Veröffentlichung der Pläne stiegen die Zinsen von Bundesanleihen mit 10-jähriger Zins-bindung um 40 Basispunkte, die Renditen von Pfandbriefen um 30 Basispunkte. Allerdings könnten die Maß-nahmen auch das Wachstum anregen, wie eine Berechnung des IW zeigt (Hüther/Obst, 2025). Diese aktuel-len Entwicklungen konnten in der Befragung aber nicht oder nur von einem kleinen Teil der Teilnehmer be-rücksichtigt werden, da die Befragung vom 14. Februar 2025 bis zum 10. März 2025 lief.

Die Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) zeigen, dass die Stimmungslage der Immobilien-wirtschaft im 1. Quartal 2025 auf etwa dem gleichen Niveau wie im Vorquartal bleibt, auch wenn es leichte Verschiebungen gibt. Die Geschäftslage wird nun mit einem Wert von 11,1 bewertet, was einem Minus von 6,9 Punkten gegenüber dem Vorquartal entspricht (Abbildung 1-1). Die Erwartungen verbessern sich dagegen um 6,9 Punkten auf einen Wert von 21,7. Das Immobilienklima bleibt damit mit einem Wert von 16,3 nahezu konstant (-0,1 Punkte). Im Vorquartal wurden die Erwartungen etwas schlechter und die Geschäftslage etwas besser eingeschätzt (Abbildung 1-2). Insgesamt erwarten die Unternehmen damit eine Besserung der Lage in den nächsten 12 Monaten, aber sie bleiben weiterhin skeptisch – was angesichts politischer und konjunktur-eller Unsicherheiten leicht nachvollziehbar ist. Bezogen auf die einzelnen Segmente ist allein im Wohn-segment eine kontinuierliche Verbesserung der Einschätzungen feststellen (Abbildung 1-3), auch wenn die Unternehmen die aktuelle Lage wieder etwas schlechter einschätzen. In allen anderen Segmenten ist das Klima erneut etwas schlechter geworden. Besonders deutlich ist die schlechtere Einschätzung bei den Pro-jektentwicklern ausgefallen, der dringend benötigte Auftrieb bei der Bautätigkeit lässt damit weiter auf sich warten.

Für die Immobilienwirtschaft wie die Wirtschaft insgesamt sind die Unsicherheiten im wirtschaftlichen und politischen Umfeld eine große Belastung. Auch insofern sind eine schnelle Regierungsbildung und eine zeitige Klärung der Rahmenbedingungen wünschenswert. Erst dann ist mit einem nachhaltigeren Aufschwung zu rechnen. Herausfordernd bleibt die Entwicklung der Zinsen. Lange sah es so aus, als ob die Normalisierung der Inflationsraten und die damit verbundene Lockerung der Geldpolitik die Finanzierungszinsen senken könnte. Mit den aufkommenden Zöllen und zusätzlichen Kreditaufnahmen des Bundes könnten sich die Fi-nanzierungszinsen aber auch anders entwickeln. In der Befragung gehen nur noch 14 Prozent der Teilnehmer von günstigeren Finanzierungsbedingungen aus, im Vorquartal waren es noch 28 Prozent. Mit fast 67 Prozent der Teilnehmer geht der Großteil von stabilen Finanzierungsbedingungen in den nächsten 12 Monaten aus (Abbildung 1-4).

Abbildung 1-1: Die Unternehmen bleiben in ihren Einschätzungen vorsichtig

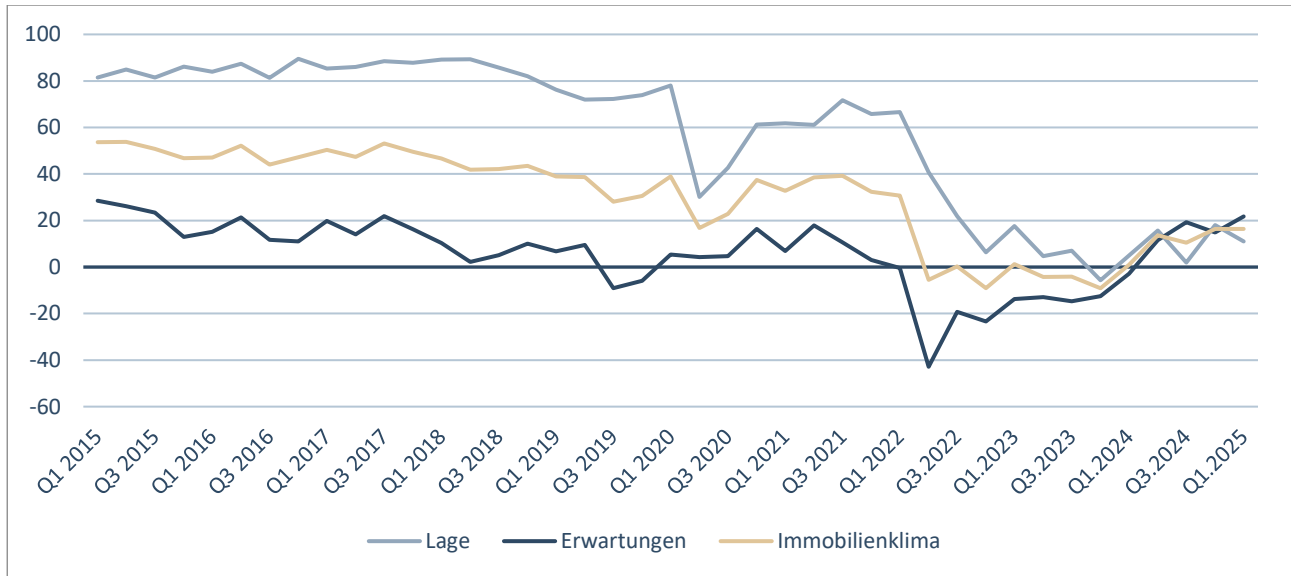
Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) im 1. Quartal 2025 (Befragungszeitraum 14. Februar bis 10. März 2025; n = 124). Der Index erfasst vierteljährlich die Geschäftslage und die Geschäftserwartungen von Immobilienunternehmen und Projektentwicklern. Die Werte ergeben sich aus dem Anteil 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

Abbildung 1-2: Das Immobilienklima verändert sich kaum

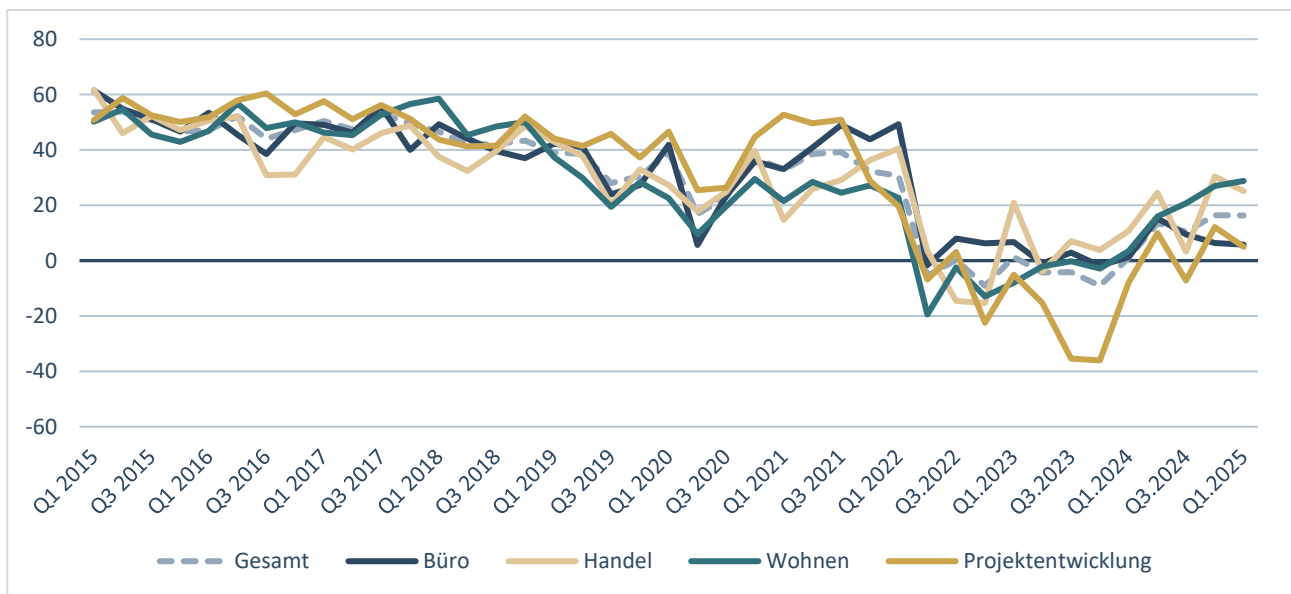
Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) seit 2015. Der Index erfasst vierteljährlich die Geschäftslage und die Geschäftserwartungen von Immobilienunternehmen und Projektentwicklern. Die Werte ergeben sich aus dem Anteil der positiven abzüglich der negativen Antworten. Das Immobilienklima 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: Stimmungsrückschlag bei den Projektentwicklern

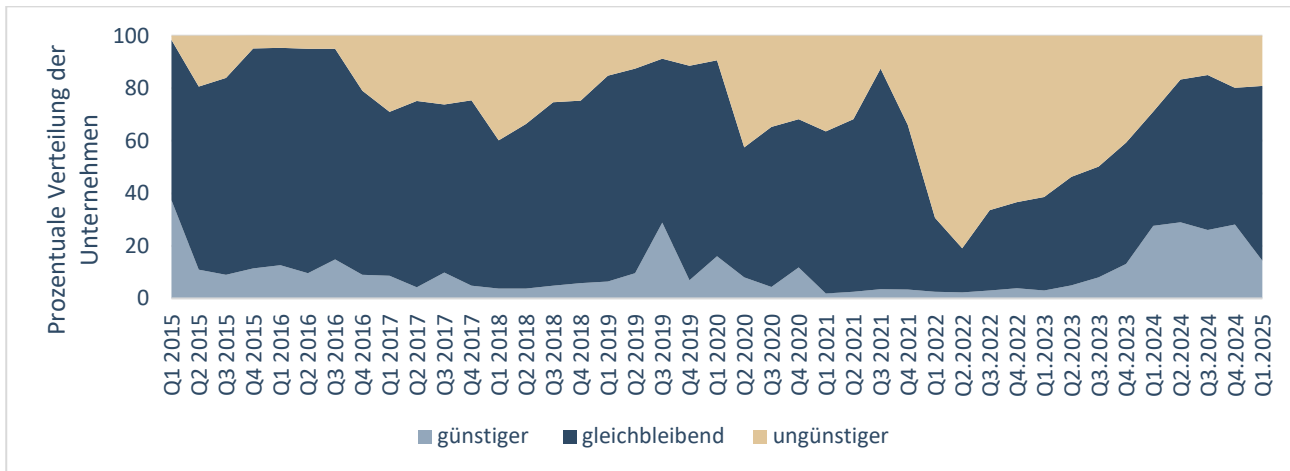
Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) seit 2015 differenziert nach den wichtigsten Teilmärkten Büro, Handel, Wohnen und Projektentwicklung. Der Index erfasst vierteljährlich die Geschäftslage und die Geschäftserwartungen von Immobilienunternehmen und Projektentwicklern.



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

Abbildung 1-4: Wie werden sich die Finanzierungsbedingungen entwickeln?

Frage an alle Teilnehmer



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

2 Immobilienklima – Einzelergebnisse

2.1 Büro

Im Bürosegment liegt die Geschäftslage bei 11,8 Punkten (-3,7 Punkte), die Erwartungen liegen genau bei 0, was einem Zuwachs von 2,4 Punkten entspricht. Somit ist das Immobilienklima leicht um 0,6 Punkte auf 5,8 Punkte gesunken. Die Lage im Büromarkt bleibt also angespannt. Die konjunkturelle Entwicklung belastet zunehmend auch die Arbeitsnachfrage im Dienstleistungssektor. Zudem bleiben Unsicherheiten bezüglich der Auswirkungen von mobiler Arbeit auf den Büroraumbedarf. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Nachfrage verstärkt zwischen Lagen und Qualitäten im Büromarkt differenziert. So zeigen Marktberichte, dass sich zentrale Lagen und Objekte mit hoher Qualität weiterhin einer hohen Nachfrage erfreuen, bei anderen Lagen und Qualitäten steigen dagegen die Leerstände (ZIA, 2025).

Was die Wertentwicklung und die Mietentwicklung angeht, sind die Unternehmen insgesamt etwas optimistischer. Während im Vorquartal noch fast 46 Prozent eine Abwertung der Bestände in den nächsten 12 Monaten erwarteten, sind es aktuell nur noch 3 Prozent. 84 Prozent gehen mittlerweile von einer Konstanz der Preise aus. Bei den Mieten sehen 77 Prozent eine Steigerung in den nächsten 12 Monaten, im Vorquartal waren es noch 59 Prozent. Und mit 29 Prozent wollen auch etwas mehr als im Vorquartal (21 Prozent) ihre Bestände erweitern, 19 Prozent planen Bestandsreduktionen (Abbildung 2-1 und Abbildung 2-3).

2.2 Handel

Das Handelssegment weist eine Geschäftslage von 0 Punkten (-22,2 Punkte) auf, die Erwartungen liegen bei 53,3 Punkten (+14,4 Punkte) und das Immobilienklima bei 25,1 Punkten (-5,3 Punkte). Die Ergebnisse im Handelssegment bleiben aufgrund einer kleinen Teilnehmerzahl volatil, erstaunlich ist aber, dass es zum zweiten Mal hintereinander einen starken Anstieg der Erwartungen gab. Die optimistischen Zukunftsaussichten spiegeln sich dabei in den nun auch wieder steigenden Preisen im Markt, vor allem aufgrund einer Marktbereinigung sowie einer neuen Balance von Online- und Offline-Handel.

Passend zeigen sich die Unternehmen optimistisch bezüglich der Preisentwicklung. 53 Prozent statt 39 Prozent wie im Vorquartal gehen von steigenden Preisen aus. Noch im 3. Quartal 2024 gingen nur 14 Prozent von steigenden Preisen aus. Bei den Mieten sehen nun 53 Prozent einen Anstieg in den nächsten 12 Monaten, dies entspricht einem Rückgang um 15 Punkte. Mit 76 Prozent plant eine große Mehrheit der Unternehmen ihre Immobilienbestände in den nächsten 12 Monaten auszuweiten, was auf ein höheres Transaktionsvolumen hindeutet.

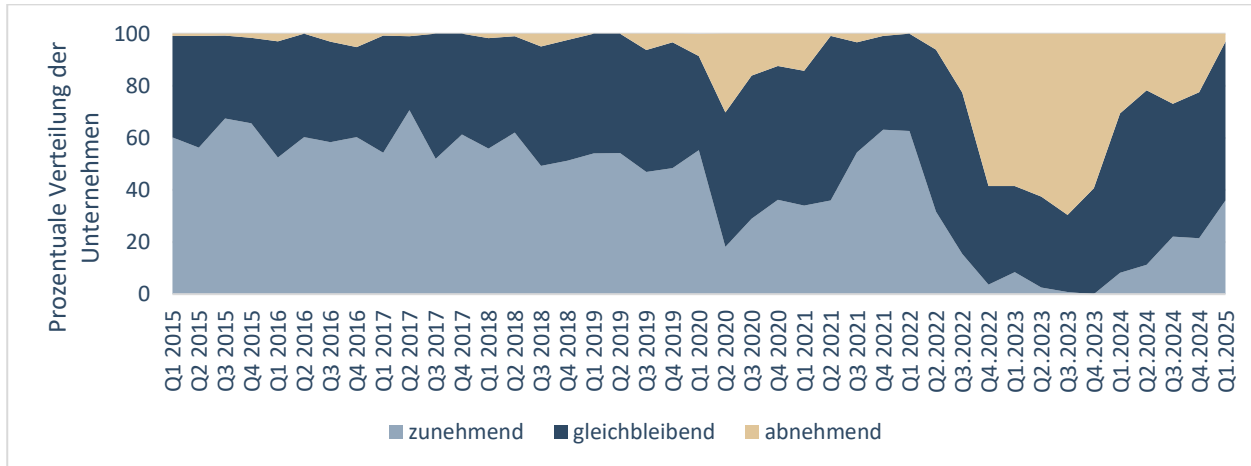
2.3 Wohnen

Im Wohnsegment beträgt die Geschäftslage 24,0 Punkte (-9,3 Punkte), die Erwartungen liegen bei 33,7 Punkten (+12,9 Punkte) und das Immobilienklima bei 28,8 Punkten (+1,9 Punkte). Damit hat sich die Stimmung leicht gehoben, wobei die aktuelle Lage schlechter und die Perspektiven besser eingeschätzt werden. Die Kaufpreise sind nach einem Rückgang in den Jahren 2022 und 2023 im Jahr 2024 konstant geblieben, für 2025 werden Steigerungen erwartet. Gleichzeitig steigen die Mieten aufgrund eines knappen Angebots, mit positivem Effekt auf Renditen und Investitionen (vgl. Sagner/Voigtländer, 2025). Trotz der Preiskorrekturen bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch, insbesondere in Ballungsgebieten, wo das Angebot weiterhin knapp ist (Deschermeier et al., 2024). Gleichwohl ist die Zahl der Baugenehmigungen im Wohnungsbau weiter rückläufig. Bei nun noch etwas über 210.000 genehmigten Wohnungen im Jahr 2024 wird mit deutlich unter 250.000 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2025 gerechnet, 2026 könnte die Zahl sogar auf unter 200.000 sinken (vgl. Dorffmeister, 2025).

Entsprechend der zunehmenden Knappheit im Markt steigt die Zahl der Unternehmen weiter an, die von Preissteigerungen in den nächsten 12 Monaten ausgehen. Noch im 4. Quartal 2023 gab es kein Unternehmen, das von zunehmenden Preisen ausging, Ende 2024 waren es dann 31 Prozent der Unternehmen und nun sind es 38 Prozent. Aktuell geht die Mehrheit mit 58 Prozent aber noch von gleichbleibenden Preisen aus. Bei den Mieten sind es nun 86 Prozent, die von einem Anstieg ausgehen, ein kleiner Zuwachs gegenüber dem Vorquartal. Mit 54 Prozent planen auch etwas mehr Unternehmen, die Bestände zu erweitern.

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

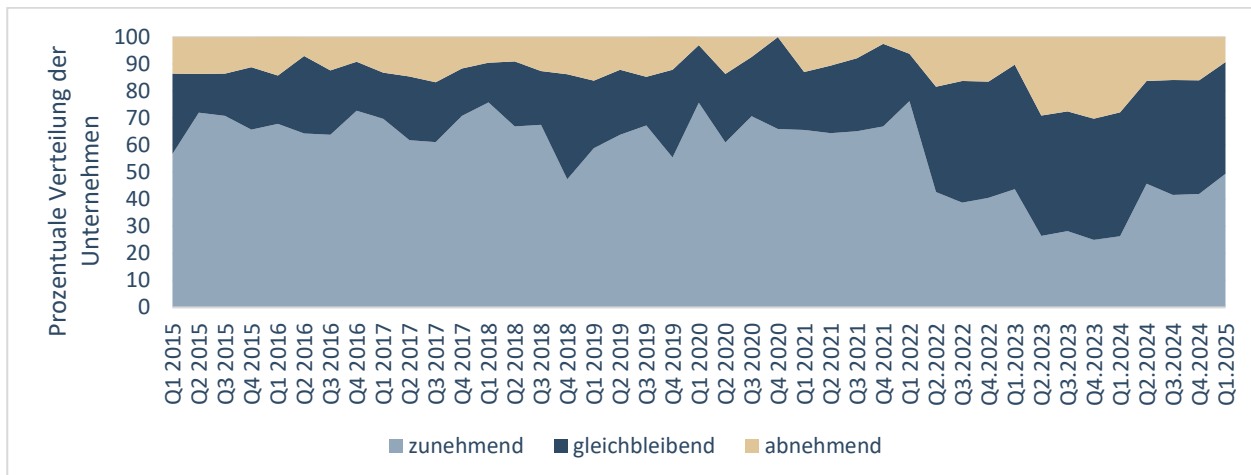
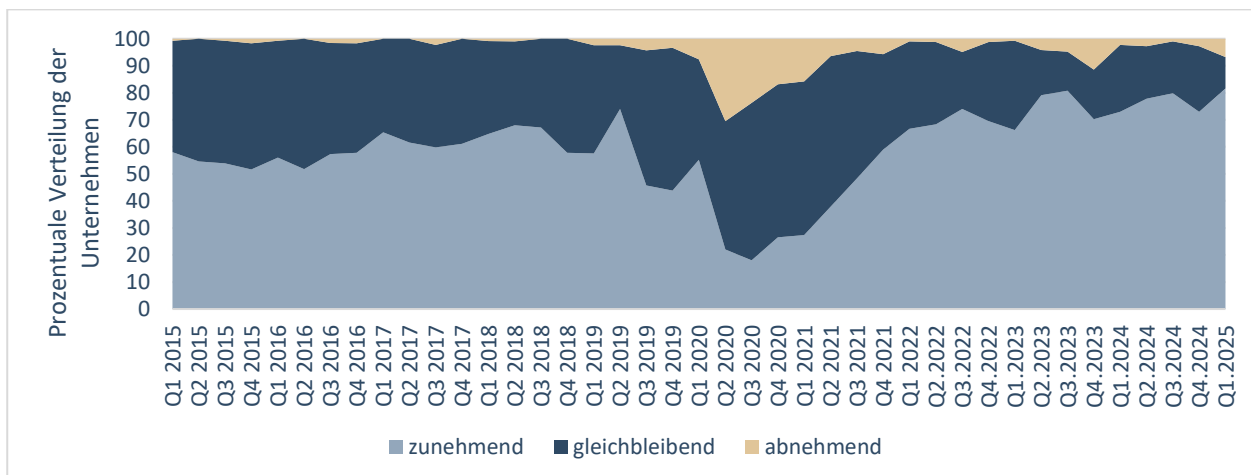


Abbildung 2-3: Wie werden sich die Mieten entwickeln?

Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente



2.4 Projektentwicklung

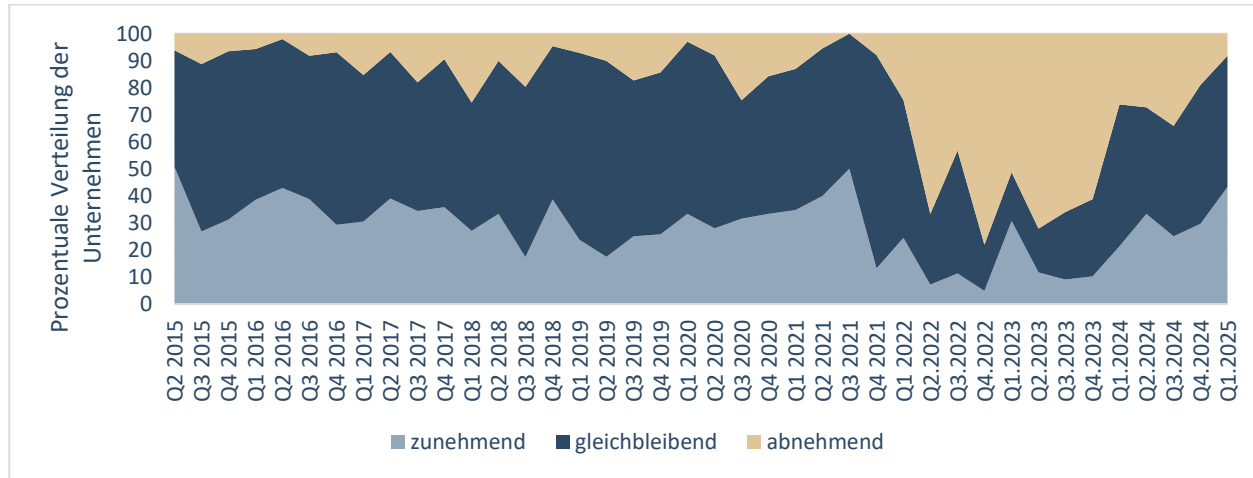
Bei den Projektentwicklern zeigen sich eine Geschäftslage von -13,7 Punkten (+0,2 Punkte), Erwartungen von 25,5 Punkten (-16,4 Punkte) und ein Immobilienklima von 4,9 Punkten (-7,2 Punkte). Die Projektentwicklung ist damit das einzige Segment, das die Geschäftslage negativ (unterdurchschnittlich) bewertet und weist auch insgesamt das schlechteste Klima auf. Gegenüber dem Vorquartal haben sich vor allem die Erwartungen deutlich verschlechtert. Der Verkauf von Neubauimmobilien bleibt schwierig und die Unternehmen sehen – auch aufgrund großer Unsicherheiten – keine starken Impulse in der Nachfrage. Der Wohnungsbau bleibt damit ein Sorgenkind. Bisher haben auch die Förderungen im Mietwohnungsbau die Neubaunachfrage kaum angekurbelt.

Die Projektentwickler erhalten im Rahmen der ISI-Befragung auch ergänzende Fragen zur Entwicklung der Vorverkäufe, Vorvermietungen und geplanten Grundstückskäufe. In der aktuellen Frühjahrsbefragung erwarten 43 Prozent zunehmende Vorverkäufe in den nächsten 12 Monaten (Abbildung 2-4). Das sind 14 Prozentpunkte mehr im Vergleich zum Vorquartal. Auch bei den Vorvermietungen steigt der Wert kräftig, 59 Prozent (+30 Prozentpunkte) erwarten zunehmende Vorvermietungen (Abbildung 2-5). Dies steht scheinbar im Kontrast zu den schlechteren Erwartungen der Projektentwickler. Tatsächlich scheint sich der Markt aber stärker zu differenzieren: So gehen nun 16 Prozent von einer schlechteren Geschäftslage in den nächsten 12 Monaten aus (+ 6 Prozentpunkte), 41 Prozent (-10 Prozentpunkte) aber von einer besseren Lage. Entsprechend hat der Anteil der Unternehmen, die von einer Konstanz ausgehen, abgenommen. Für eine gewisse Vorsichtigkeit spricht auch die Entwicklung bei der Frage nach den Grundstückskäufen. Nur noch 33 Prozent wollen zusätzliche Grundstücke kaufen, im Vorquartal waren es noch 58 Prozent (Abbildung 2-6).

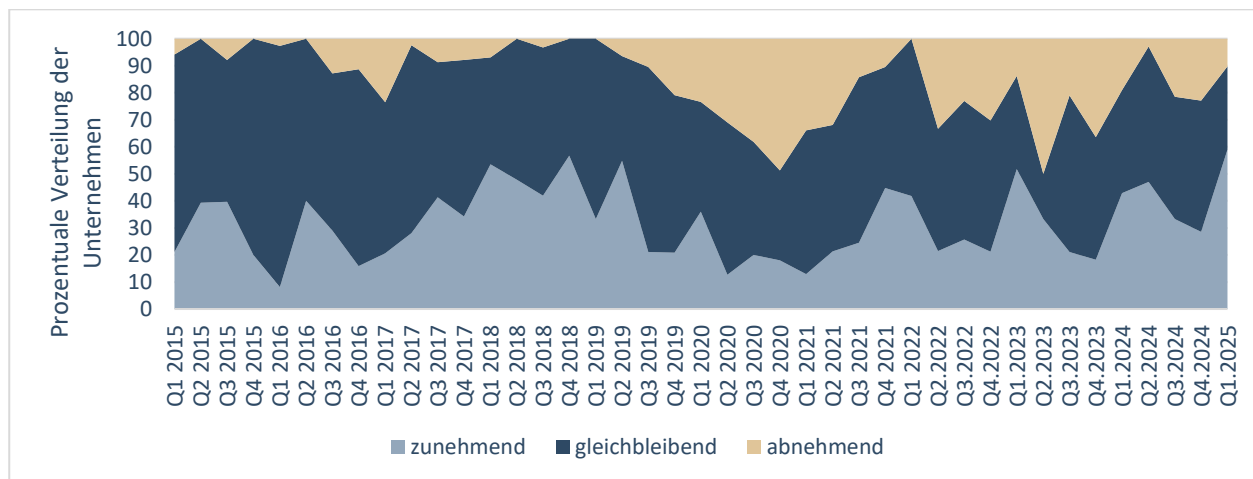
Die Lage bei den Projektentwicklern bleibt also alles in allem angespannt. Für die Branche wären vor allem verlässliche Rahmenbedingungen nun wichtig, damit die Nachfrage sich stabilisieren kann.

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

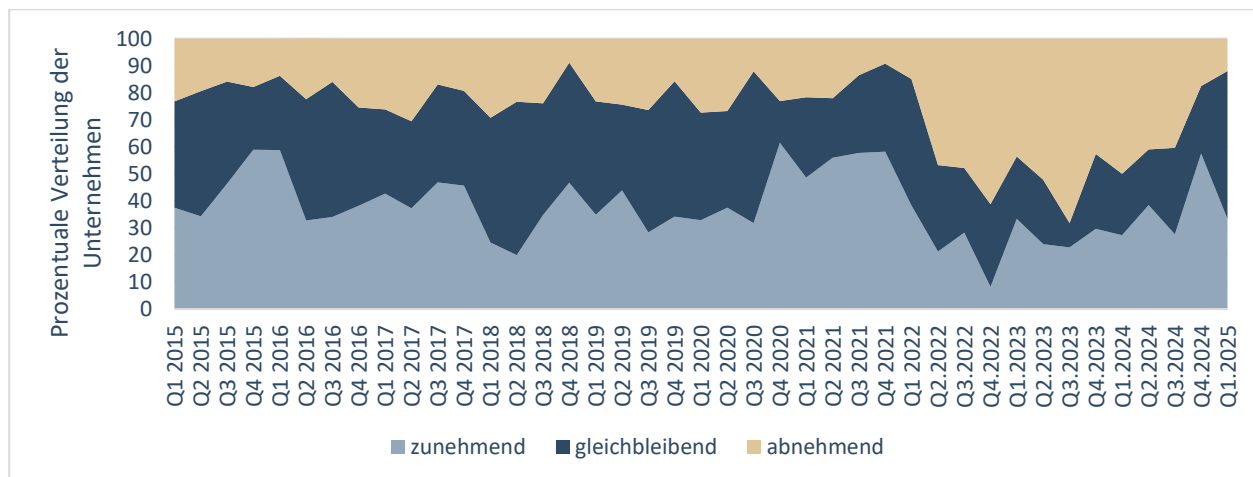
Frage an Projektentwickler


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

3 Sonderfrage – Prioritäten der nächsten Bundesregierung

Am 23. Februar 2025 wurde ein neuer Bundestag gewählt, und die nächste Bundesregierung wird sich vermutlich aus CDU, CSU und SPD zusammensetzen. Bei der diesmaligen Sonderfrage haben wir die Teilnehmer gefragt, welche immobilienpezifischen Maßnahmen die neue Bundesregierung prioritär angehen sollte. Dabei wurden die Teilnehmer zunächst separat zu Maßnahmen mit drei unterschiedlichen Stoßrichtungen befragt: Maßnahmen zur Deregulierung, Maßnahmen zur Schaffung von mehr Bauland und Förderungen. Die Teilnehmer durften hier jeweils bis zu drei Maßnahmen auswählen (Abbildung 3-1). Anschließend wurden die Teilnehmer noch gefragt, welche dieser drei Stoßrichtungen besonders wichtig ist.

Die mit Abstand am häufigsten genannte Maßnahme ist die Vereinfachung von Normen, Bauvorschriften und technischen Vorgaben. Hierfür sprachen sich 70 Prozent aller Teilnehmer aus, quer über alle Segmente. Bauen ist in Deutschland übermäßig komplex und aus Sicht vieler Marktteilnehmer überreguliert. Am zweitwichtigsten im Themenfeld Regulierung wird die Digitalisierung der Behörden genannt mit knapp 40 Prozent, dicht gefolgt von der Lockerung energetischer Vorgaben für Neubauten. Dieses Thema wird vor allem unter dem Begriff der Emissionseffizienz diskutiert. Für Projektentwickler ist darüber hinaus mit 44 Prozent eine Genehmigungsfiktion wichtig, das heißt ein Bauantrag gilt als genehmigt, wenn sich die Baubehörde innerhalb eines bestimmten Zeitraums (oft 3 Monate) nicht meldet. Vereinfachungen und Beschleunigungen im Verfahren sind aus Sicht der Unternehmen also elementar für eine erfolgreiche Wohnungspolitik. Im Vergleich dazu spielen die Reform der Mietpreisbremse, die Umwandlung von Wirtschafts- in Wohnimmobilien oder andere Sonderregelungen nur eine untergeordnete Rolle.

Im zweiten Themenblock ging es um die Verfügbarkeit von Bauland, was vor allem in den 2010er Jahren den Wohnungsbau ausgebremst hat. Hier befürworten die Teilnehmer insbesondere mehr und schnellere Baulandausweisungen in den Ballungsregionen (66 Prozent), mehr Baulandmobilisierung durch die Aktivierung zum Beispiel von Brachflächen (58 Prozent) und die Implementierung von Anreizen zur Senkung von Baulandpreisen (44 Prozent). In Erbpachtmodellen oder Konzeptvergaben sieht dagegen nur eine Minderheit (jeweils weniger als 12 Prozent) eine adäquate Lösungsstrategie.

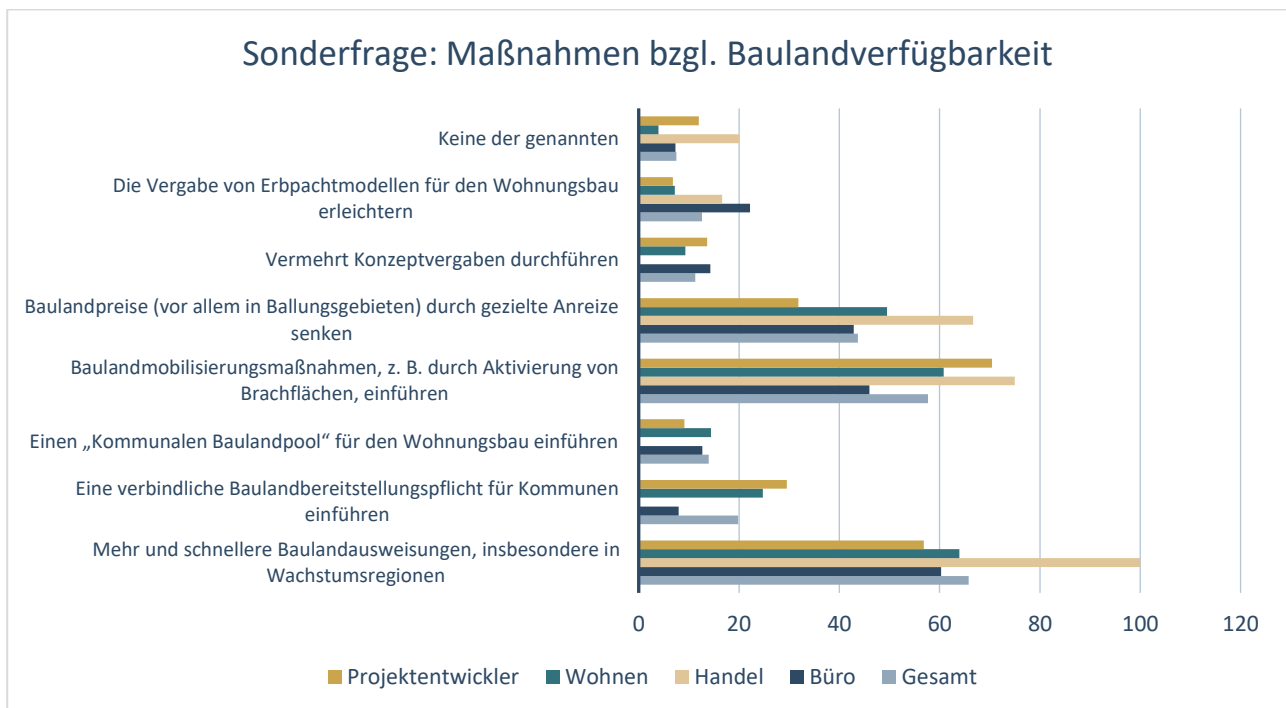
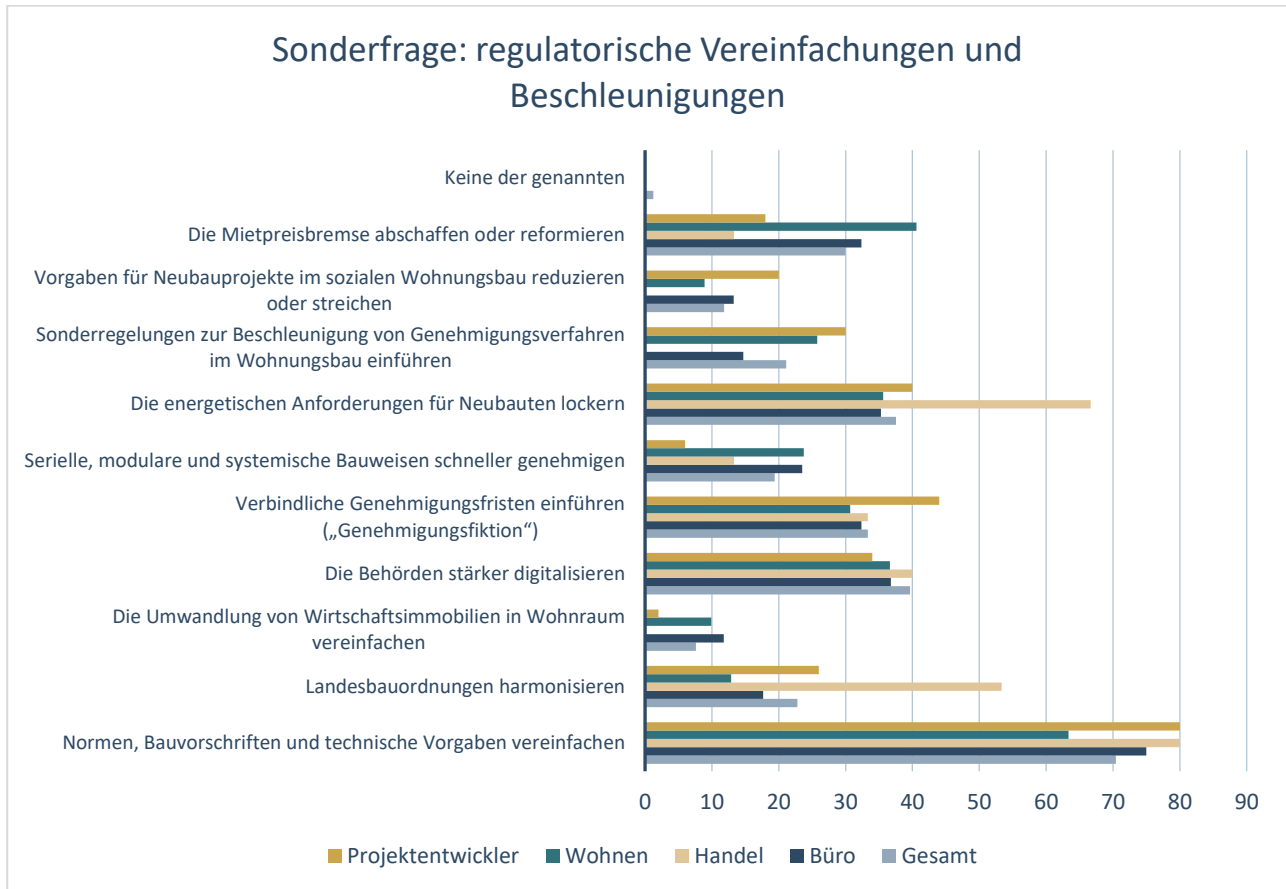
Im dritten Themenblock (Förderungen) werden zinsreduzierte Darlehen durch Förderbanken als wichtigste Maßnahme mit 52 Prozent genannt. Danach folgt mit 50 Prozent die Erhöhung aus Ausweitung der degressiven Abschreibung und mit 39 Prozent die Aussetzung beziehungsweise Absenkung der Grunderwerbsteuer für Neubauten. Insgesamt sind die Präferenzen für die einzelnen Maßnahmen in diesem Themenblock aber gleichmäßiger verteilt, abgesehen von der Förderung spezifischer Materialien.

Schließlich wurden die Teilnehmer noch gefragt, welcher Themenblock für die Teilnehmer besonders wichtig ist. Für 70 Prozent ist dabei die Deregulierung der wichtigste Bereich, für 25 Prozent die finanzielle Förderung. Die Ergebnisse sind dabei über die Segmente gesehen relativ ähnlich. Bei den Projektentwicklern ist der Wunsch nach finanziellen Förderungen mit 38 Prozent etwas stärker ausgeprägt, aber auch hier gewichten 56 Prozent die Deregulierung am stärksten.

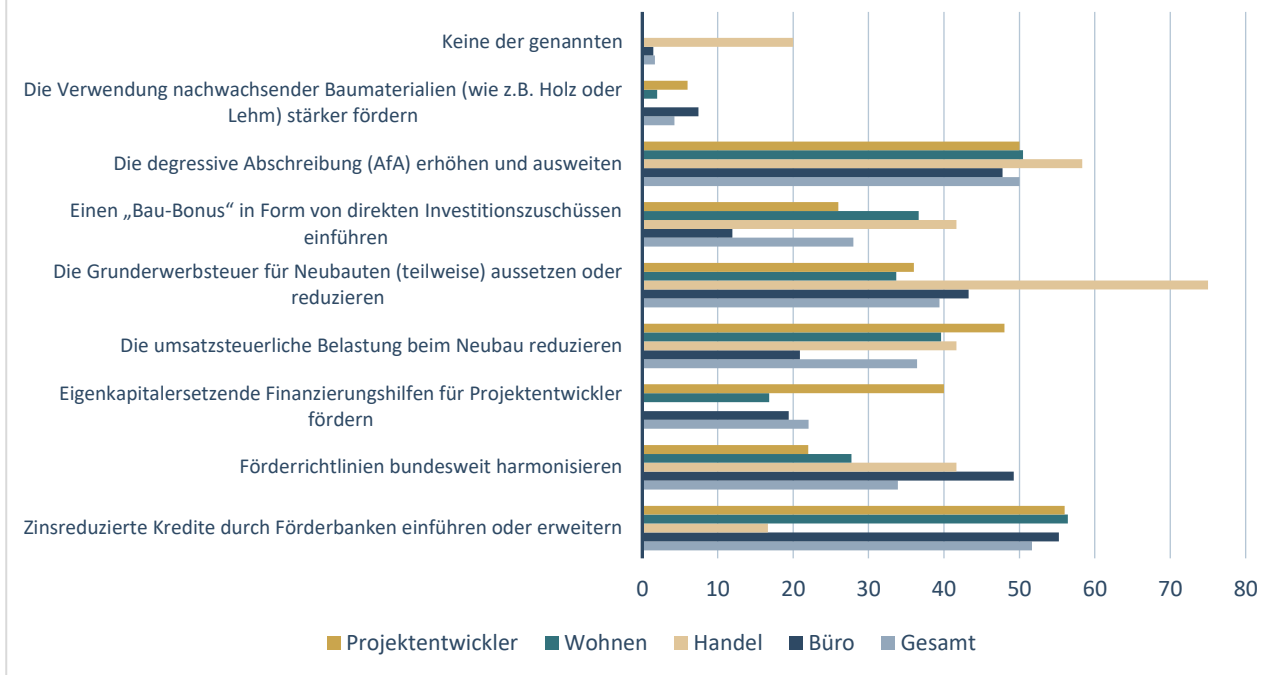
Der Auftrag an die Bundesregierung ist damit sehr deutlich formuliert: Gefordert sind nun strukturelle Reformen, um das Bauen schneller, einfacher und damit auch günstiger gestalten zu können. Den Rahmen hierfür kann die neue Bundesregierung nicht allein verändern, sondern nur in Zusammenarbeit mit Ländern, Kommunen, Verwaltung und Wirtschaft, doch sie sollte auf die entsprechenden Impulse einen Fokus legen.

Abbildung 3-1: Die Vereinfachung des Bauens sollte für die neue Bundesregierung prioritär sein

Angaben in Prozent, Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) im 1. Quartal 2025 (Befragungszeitraum 14. Februar bis 10. März 2025; n = 124)



Sonderfrage: finanzielle Fördermaßnahmen



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Frage im Wortlaut: „Welche **regulatorischen Vereinfachungen und Beschleunigungen / Maßnahmen bezüglich der Baulandverfügbarkeit / finanziellen Fördermaßnahmen** wären aus Ihrer Sicht am wirkungsvollsten, um den Neubau zu aktivieren? (Bitte wählen Sie maximal drei Antworten).“ Die Auswahl wurde den Befragten randomisiert präsentiert.

Literaturverzeichnis

Deschermeier, Philipp / Henger, Ralph / Sprenger, Julia, 2024, Zunehmende Marktanspannung in vielen Großstädten. Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells, IW-Report, Nr. 39, Köln

Dorffmeister, Ludwig, 2025, Europäischer Bausektor zurück auf Expansionskurs, in: ifo-Schnelldienst, 78. Jg., Nr. 2, S. 57-61

Grömling, Michael, 2024, Unterm Strich Null. Ergebnisse der IW-Verbandsumfrage für 2025, IW-Report, Nr. 50, Köln

Grömling, Michael, 2025, Auswirkungen der neuen US-Regierung auf Unternehmen in Deutschland, IW-Report, Nr. 2, Köln

Hüther, Michael / Obst, Thomas, 2025, Makroökonomische Auswirkungen der Zeitenwende 2.0, IW-Kurzbericht, Nr. 23, Köln/Berlin

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2025, IW-Wohnindex. Wohnungsmarkt 2025 – Rückkehr zur Normalität verläuft schleppend, IW-Report, Nr. 4, Köln

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

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1-1: Weiter anhaltende Stimmungsschwankungen in den Segmenten.....	5
Abbildung 1-2: Geschäftslage und Erwartungen stabilisieren sich im positiven Bereich	6
Abbildung 1-3: Stetig steigenden Stimmung im Wohnsegment	6
Abbildung 1-4: Wie werden sich die Finanzierungsbedingungen entwickeln?	7
Abbildung 2-1: Wie werden sich die Werte der Immobilien entwickeln?	10
Abbildung 2-2: Wie werden sich die Immobilienbestände entwickeln?	10
Abbildung 2-3: Wie werden sich die Mieten entwickeln?.....	10
Abbildung 2-4: Wie werden sich die Vorverkäufe entwickeln?	12
Abbildung 2-5: Wie werden sich die Vorvermietungen entwickeln?.....	12
Abbildung 2-6: Wie wird sich der Umfang der Grundstückskäufe entwickeln?.....	12
Abbildung 3-1: Immobilienbranche drängt auf Digitalisierung der Verwaltung und Senkung der Baukosten	14

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, Handel, 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 Angestellte 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 2-3 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 gut 400 Firmen. Mit dem ZIA als neuem 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
---	--	---