



Immobilienwirtschaft kommt ohne Schwung aus der Sommerpause

Aktuelle Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI)

Ralph Henger / Michael Voigtländer

Auftraggeber:

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

Köln, 19.09.2025

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:

September 2025

Zentrale Ergebnisse

Die aktuelle Befragung zum ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) revidiert zu einem guten Teil die vermutete Trendwende in der Immobilienbranche aus dem letzten Quartal. Die Lage wird zwar insgesamt noch als robust wahrgenommen und kann sogar leicht auf den Wert von 21,9 steigen (+0,3 Punkte). Die Erwartungen geben aber wieder nach und sinken um 4,1 Punkte auf 24,8 Punkte. Das Immobilienklima erreicht damit einen Wert von 23,4. Während diese Eintrübung für die Branche insgesamt noch moderat ist, sind die Werte für einige der separat ausgewiesenen Segmente deutlich negativer. Dies liegt vor allem daran, dass in einigen der aufgrund kleiner Fallzahlen nicht explizit betrachteten Segmente, wie Handel oder Logistik, die Stimmungslage besser ist als bei Projektentwicklern oder im Büromarkt. Die Stimmungslage in der Immobilienwirtschaft folgt insgesamt der auch gesamtwirtschaftlich unbefriedigenden Lage und spiegelt die Unzufriedenheit mit der Bundesregierung wider. Die Ergebnisse im Einzelnen:

- Im **Bürosegment** ist die Einschätzung der Lage wieder auf das Niveau des 1. Quartals 2025 zurückgefallen. Die Geschäftslage liegt nun bei 11,9 Punkten (-21,4 Punkte), die Erwartungen bei 27,4 Punkten (+2 Punkte) und das Immobilienklima bei 19,5 Punkten (-9,8 Punkte). Die zunehmend schwächere Arbeitsnachfrage wirkt sich mittlerweile auch auf das Dienstleistungssegment aus, was auch Rückwirkungen auf den Büromarkt hat. Allerdings bleiben die Unternehmen mit Blick auf die nächsten 12 Monaten überwiegend optimistisch.
- Auch im **Wohnsegment** wird die Lage wieder schlechter eingeschätzt, die Einbußen sind aber weniger stark als im Bürosegment. Die Geschäftslage sinkt auf 31,4 Punkte (-2,6 Punkte) und die Erwartungen sinken auf 17,4 Punkte (-9,2). Damit liegt das Immobilienklima bei 24,3 Punkten (-6,0 Punkte). Grundsätzlich rechnen die Unternehmen weiter mit steigenden Mieten und auch Preisen. Ernüchterung ist aber hinsichtlich der Reformprojekte eingetreten. So sind geplante Vereinfachungen beim Bauen oder bei Sanierungen bislang nicht auf der politischen Agenda.
- Bei den **Projektentwicklern** hat sich in besonderer Weise die Stimmung wieder gedreht. Nach dem starken Zuwachs im letzten Quartal ist die Geschäftslage mit einem Wert von -7,6 Punkten wieder ins Negative gerutscht (-24,5 Punkte). Auch die Erwartungen haben sich deutlich verschlechtert, bleiben mit einem Wert von 30,2 Punkten aber noch auf einem hohen Niveau (-11,2 Punkte). Das Immobilienklima erreicht nun den Wert von 10,5 Punkten (-18,4 Punkte). Insgesamt zieht die Immobiliennachfrage wieder an, aber die Zuwächse sind auf einem sehr überschaubaren Niveau, welches nicht ausreicht, um die Unternehmen mehrheitlich in eine befriedigende Geschäftslage zurückzubringen. Die Branche erwartet mehr Rückenwind, etwa durch Reformen bei den KfW Programmen, die bislang aber ausgeblieben sind.
- Die aktuelle **Sonderfrage** dreht sich diesmal um die Zufriedenheit mit der Bundesregierung nach den ersten 100 Tagen. Nicht einmal ein Drittel der befragten Unternehmen sind zufrieden mit der Bundesregierung, die überwiegende Mehrheit der Befragten ist eher unzufrieden. 10 Prozent gaben sogar an, sehr unzufrieden zu sein. Ursächlich hierfür dürfte sein, dass viele in dem Koalitionsvertrag vorgesehene Maßnahmen noch nicht in der Umsetzung sind. Auch bezüglich des Wohnungsbau-Turbos sind die Befragten eher skeptisch. Nur rund 6 Prozent erwarten, dass das Gesetz in seiner jetzigen Form den Wohnungsmarkt entspannen würde, ein Fünftel erwartet, dass sich hiermit die Baulandverfügbarkeit erhöht. Die überwiegende Mehrheit sieht keinen signifikanten Fortschritt durch den Wohnungsbau-Turbo.

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.....	7
2.4 Immobilienfinanzierung	11
3 Sonderfrage – 100 Tage neue Bundesregierung.....	12
Literaturverzeichnis	15
Abbildungsverzeichnis.....	16
Anhang – Zielsetzung und Konzeption	17
Anhang – Fragebogen.....	19

1 Immobilienklima – Lage und Erwartungen

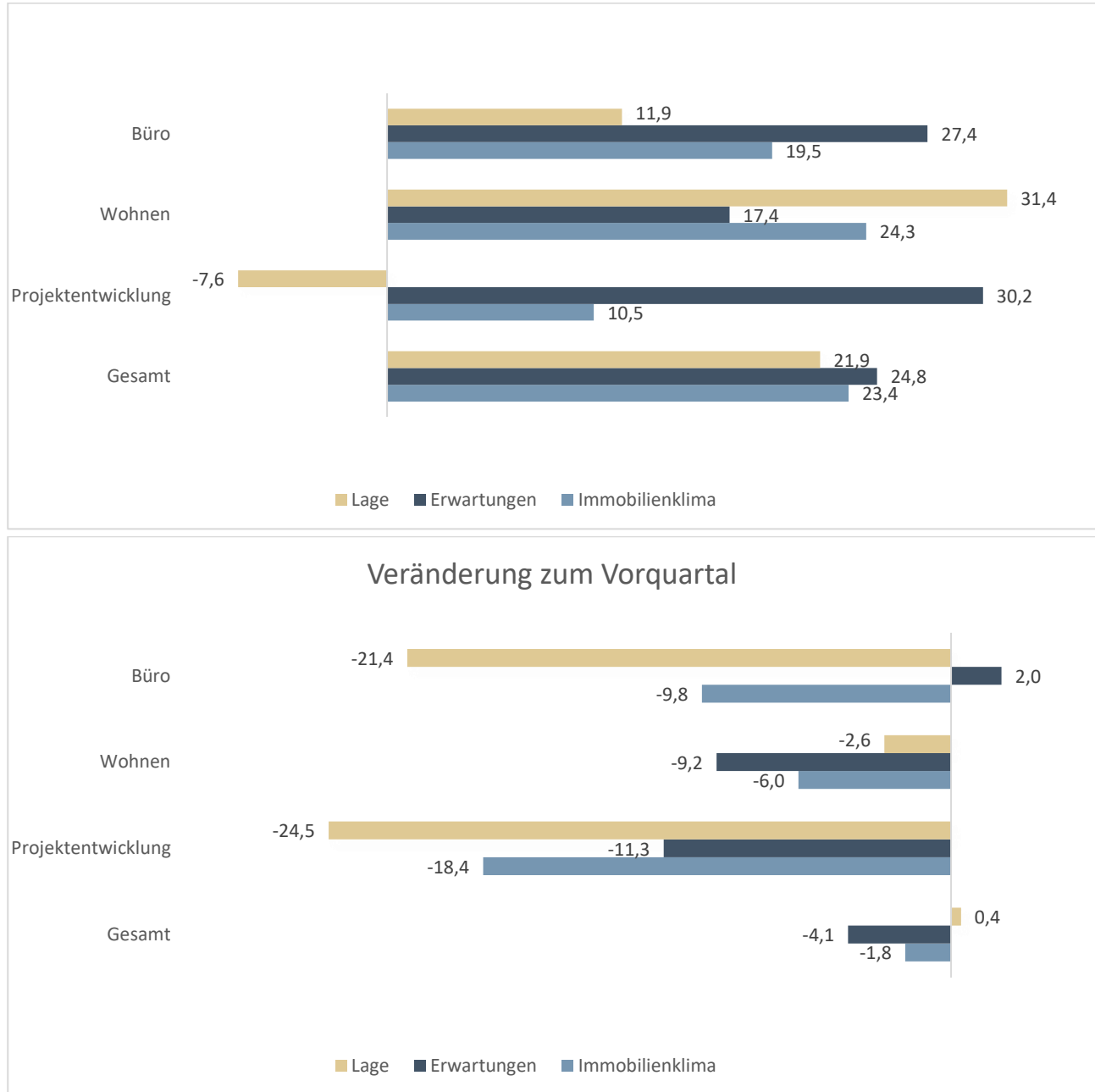
Die deutsche Wirtschaft tritt 2025 auch nach zwei Rezessionsjahren auf der Stelle (vgl. Bardt et. al., 2025): Weder das reale Bruttoinlandsprodukt noch die Zahl der Erwerbstätigen legen zu. Wesentliche Ursachen sind geopolitische Spannungen, die den Welthandel belasten, und eine konfrontative US-Handelspolitik, die den Export schwächt. Der private Konsum bleibt zwar durch sinkende Inflation und Einkommenszuwächse gestützt, schöpft sein Potenzial aber wegen unsicherer Beschäftigungsperspektiven nicht aus. Auch die Investitionen verharren im Vorsichtsmodus, gebremst durch geoökonomische Risiken, Kostenhandicaps sowie Unsicherheit über die klimapolitische Transformation. Branchenbezogen setzt sich die Krise in der Industrie fort, während die Dienstleistungen nur moderat wachsen. Trotz zwischenzeitlicher Aufwärtskorrekturen bei der Industrieproduktion bleibt das Vorkrisenniveau klar verfehlt. Der Außenhandel stagniert, Vorzieheffekte führten zu schwankenden Exportzahlen, während die Importe anziehen, was die Handelsbilanz zusätzlich belastet. Global zeigt sich die Weltwirtschaft zwar mit 2,3 Prozent Wachstum resilient, doch die Fragmentierung, hohe US-Zölle und geopolitische Konflikte dämpfen den Welthandel. In Deutschland bleibt die Investitionskrise bestehen: Ausrüstungsinvestitionen sinken deutlich, auch die Bauinvestitionen bleiben schwach, nur in immateriellen Anlagen gibt es Zuwächse. Der Arbeitsmarkt zeigt ein Nebeneinander von Strukturwandel und Stagnation: Beschäftigungszuwächse im öffentlichen Sektor stehen Verlusten im verarbeitenden Gewerbe gegenüber, die Arbeitslosenquote steigt leicht auf 6,3 Prozent. Insgesamt ergibt sich ein Bild der Unsicherheit: Weder Konsum noch Investitionen oder Außenhandel geben 2025 nachhaltige Impulse, sodass das BIP lediglich das Vorjahresniveau hält.

In diesem Fahrwasser ist es auch für die Immobilienwirtschaft schwierig, Wachstumsimpulse zu setzen, zumal auch die Zinsen keinen Rückenwind geben. Insgesamt wird mehrheitlich eine Stagnation der Zinsen erwartet, teilweise werden auch steigende Risikoprämien unterstellt, die das Zinsniveau sogar etwas steigern könnten (vgl. Deutsche Bank, 2025). Nichtsdestotrotz ist aber feststellbar, dass die Zahl der Transaktionen und auch die Zahl der Finanzierungen wieder leicht zunimmt (vgl. zum Beispiel BBSR und AK der oberen Gutachterausschüsse, 2025), allerdings fehlt es dem Aufschwung noch an Kraft.

Die aktuelle Befragung zum ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) revidiert zu einem guten Teil die vermutete Trendwende in der Immobilienbranche aus dem letzten Quartal. Die Lage wird zwar insgesamt noch als robust wahrgenommen und kann sogar leicht auf den Wert von 21,9 steigen (+0,3 Punkte), wie Abbildung 1-1 zeigt. Die Erwartungen geben aber wieder nach und sinken um 4,1 Punkte auf 24,8 Punkte. Das Immobilienklima erreicht damit einen Wert von 23,4 (Abbildung 1-2). Während diese Eintrübung für die Branche insgesamt noch moderat ist, sind die Werte für einige der separat ausgewiesenen Segmente deutlich negativer (Abbildung 1-3). Dies liegt vor allem daran, dass in einigen der aufgrund kleiner Fallzahlen nicht explizit betrachteten Segmente, wie Handel oder Logistik, die Stimmungslage besser ist als bei Projektentwicklern oder im Büromarkt. Die Stimmungslage in der Immobilienwirtschaft folgt insgesamt der oben gesamtwirtschaftlich unbefriedigenden Lage und spiegelt die Unzufriedenheit mit der Bundesregierung wider, wie insbesondere die Sonderfrage zeigt.

Abbildung 1-1: Eingetrübte Stimmung in der Immobilienwirtschaft nach der Sommerpause

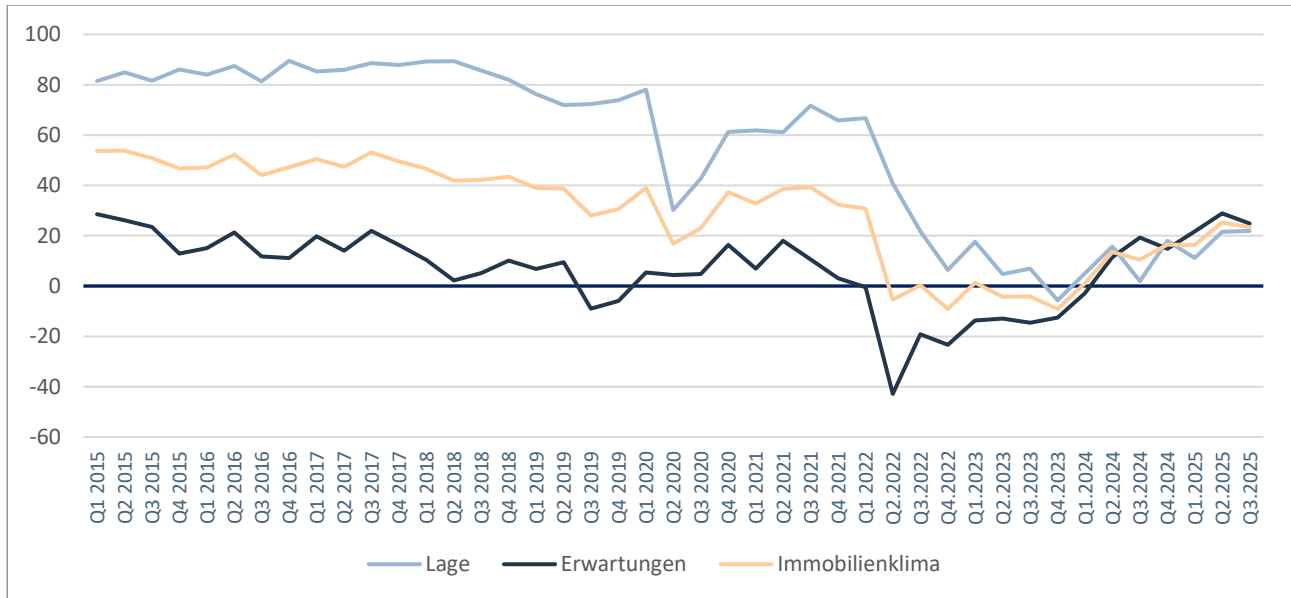
Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) im 3. Quartal 2025 (Befragungszeitraum 14. August bis 08. September 2025; n = 142). Der Index erfasst vierteljährlich die Geschäftslage und die Geschäftserwartungen von Immobilienunternehmen und Projektentwicklern. Die Werte ergeben sich aus dem Anteil 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

Abbildung 1-2: Immobilienklima mit leichten Rückgängen

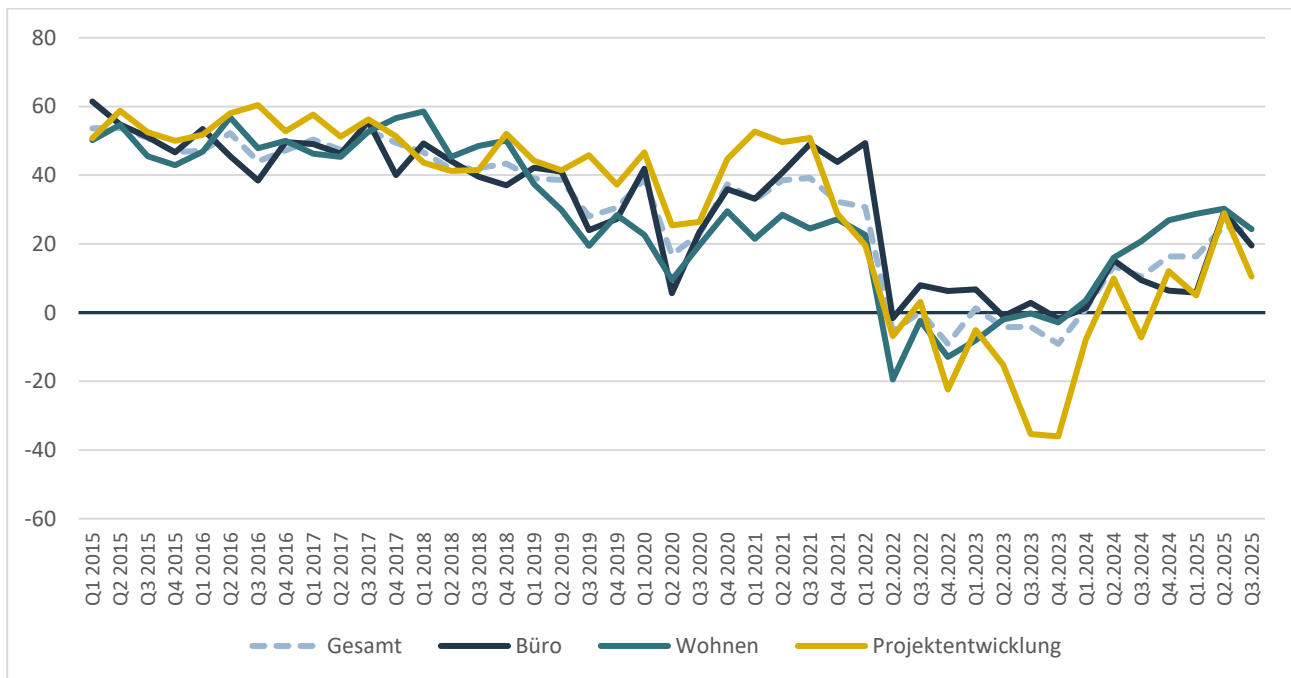
Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) seit 2015. Der Index erfasst vierteljährlich die Geschäftslage und die Geschäftserwartungen von Immobilienunternehmen und Projektentwicklern. Die Werte ergeben sich aus dem Anteil der positiven abzüglich der negativen Antworten. Das Immobilienklima 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: Ein neuerlicher Stimmungseinbruch bei 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. 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** ist die Einschätzung der Lage wieder auf das Niveau des 1. Quartals 2025 zurückgefallen. Die Geschäftslage liegt nun bei 11,9 Punkten (-21,4 Punkte), die Erwartungen bei 27,4 Punkten (+2 Punkte) und das Immobilienklima bei 19,5 Punkten (-9,8 Punkte). Die zunehmend schwächere Arbeitsnachfrage wirkt sich mittlerweile auch auf das Dienstleistungssegment aus, was auch Rückwirkungen auf den Büromarkt hat. Allerdings bleiben die Unternehmen mit Blick auf die nächsten 12 Monate überwiegend optimistisch.

Dies dürfte vor allem auf die nach wie vor positiven Miet- und Preiserwartungen zurückführbar sein. Immerhin 17,5 Prozent der Unternehmen erwarten steigende Preise, nur 15 Prozent und damit weniger als im Vorquartal (18,5 Prozent) erwarten fallende Preise. Die große Mehrheit erwartet aber konstante Preise. Bei den Mieten erwarten 52,5 Prozent einen Anstieg, der Rest erwartet konstante Mieten – keiner der Befragten erwartet fallende Mieten. Im Vorquartal sind mit fast zwei Dritteln aber noch mehr Unternehmen von steigenden Mieten ausgegangen. Zudem beabsichtigen mit 27,5 Prozent immer noch mehr Unternehmen den Bestand zu vergrößern als zu verringern (Abbildung 2-1 - Abbildung 2-3 mit der Entwicklung für alle Immobilienunternehmen).

2.2 Wohnen

Auch im **Wohnsegment** wird die Lage wieder schlechter eingeschätzt, die Einbußen sind aber weniger stark als im Bürosegment. Die Geschäftslage sinkt auf 31,4 Punkte (-2,6 Punkte) und die Erwartungen sinken auf 17,4 Punkte (-9,2). Damit liegt das Immobilienklima bei 24,3 Punkten (-6,0 Punkte). Grundsätzlich rechnen die Unternehmen weiter mit steigenden Mieten und auch Preisen. Ernüchterung ist aber hinsichtlich der Reformprojekte eingetreten. So sind geplante Vereinfachungen beim Bauen oder Sanierungen bislang nicht auf der politischen Agenda.

So wie im letzten Quartal geht die überwiegende Mehrheit von 90,1 Prozent von steigenden Mieten in ihren Beständen aus (Vorquartal: 94,4 Prozent). Kein Bestandshalter geht von einem Mietpreiserückgang aus. Bezüglich der Kaufpreise erwarten nun sogar mit 39,1 Prozent etwas mehr der Unternehmen einen Anstieg (Vorquartal: 38 Prozent). Auch der IW-Wohnindex zeigt ein Anziehen der Wohnimmobilienpreise auf breiter Front (Sagner/Voigtländer, 2025). Darüber hinaus wollen mehr als 50 Prozent der Unternehmen ihre Bestände vergrößern.

2.3 Projektentwicklung

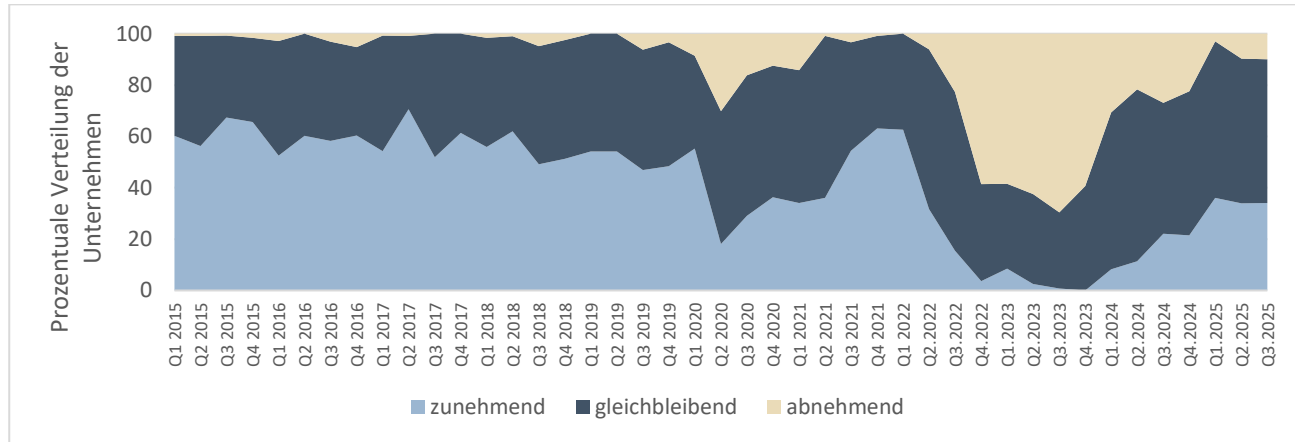
Bei den **Projektentwicklern** hat sich in besonderer Weise die Stimmung wieder gedreht. Nach dem starken Zuwachs im letzten Quartal ist die Geschäftslage mit einem Wert von -7,6 Punkten wieder ins Negative gerutscht (-24,5 Punkte). Auch die Erwartungen haben sich deutlich verschlechtert, bleiben mit einem Wert von 30,2 Punkten aber noch auf einem hohen Niveau (-11,2 Punkte). Das Immobilienklima erreicht nun den Wert von 10,5 Punkten (-18,4 Punkte). Insgesamt zieht die Immobiliennachfrage wieder an, aber die Zuwächse sind auf einem sehr überschaubaren Niveau, welches nicht ausreicht, um die Unternehmen mehrheitlich in eine befriedigende Geschäftslage zurückzubringen. Die Branche erwartet mehr Rückenwind, etwa durch Reformen bei den KfW Programmen, die bislang aber ausgeblieben sind.

Die Eintrübung der Stimmungslage bei den Projektentwicklern zeigt sich auch an den Erwartungen hinsichtlich der Vorverkäufe und der Vorvermietungen (Abbildung 2-4). Während im Vorquartal noch jeweils mehr als 50 Prozent der Befragten von zunehmenden Werten ausgegangen sind, sind die Werte nun auf 44,4 Prozent bei den Vorverkäufen (-5,6 Prozent) und auf 31,3 Prozent (-23 Prozent) bei den Vorvermietungen gefallen (Abbildung 2-5). Interessant ist aber, dass die Zahl der Projektentwickler, die wieder am Grundstücksmarkt aktiver werden wollen, dennoch gestiegen sind. Mit 55,6 Prozent erreicht der Wert ein Niveau wie im Vorfeld des Ukraine-Krieges (Abbildung 2-6). Nur 8,3 Prozent sehen hingegen einen rückläufigen Umfang der Grundstückskäufe.

Dies unterstreicht, dass die Branche langfristig schon mit einem Anstieg der Nachfrage rechnet, schließlich liegen auch große Bedarfe vor (vgl. ZIA, 2025). Angesichts nur langsam steigender Nachfrage fällt es den Unternehmen aber zunehmend schwer, die Kapazitäten zu erhalten, da den Unternehmen die Liquidität ausgeht. Vor diesem Hintergrund richtet sich der Blick vermehrt Richtung der Bundesregierung und einer etwaigen Unterstützung, zumal sich der Druck im Wohnungsmarkt angesichts fehlenden Neubaus immer weiter steigert.

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

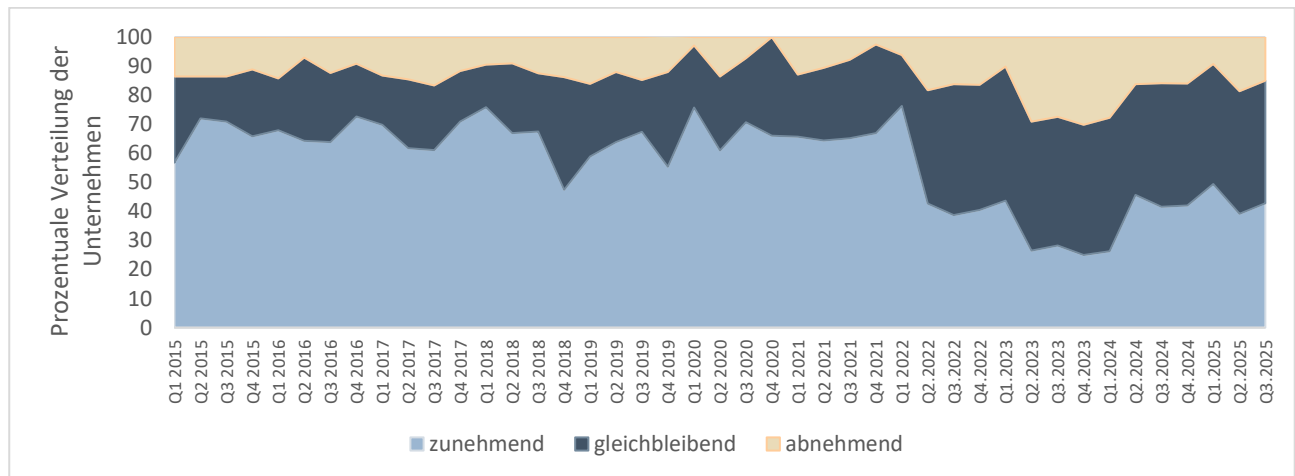


Abbildung 2-3: Wie werden sich die Mieten entwickeln?

Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente

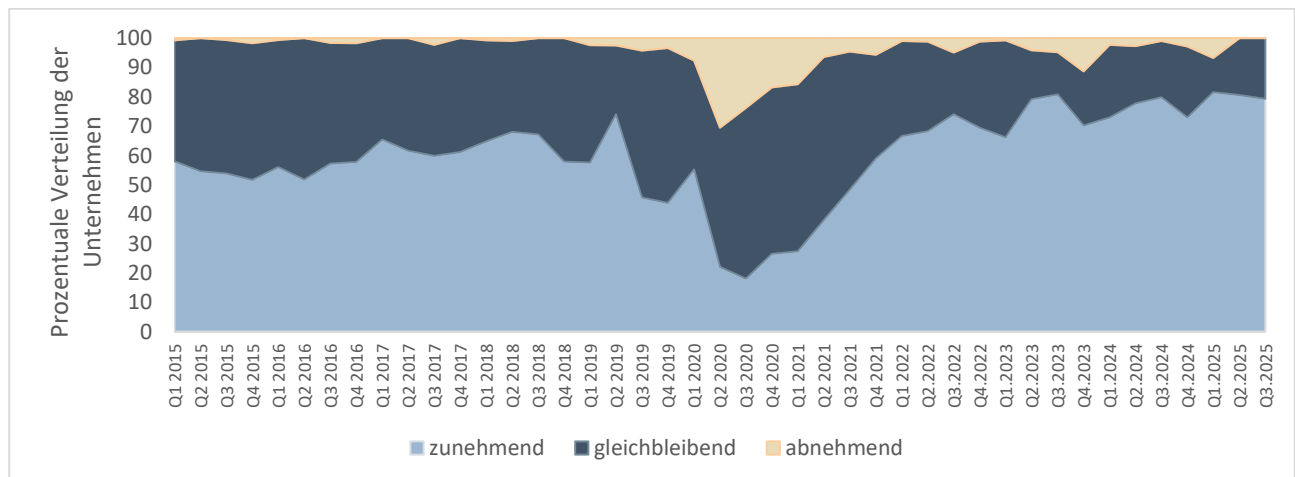
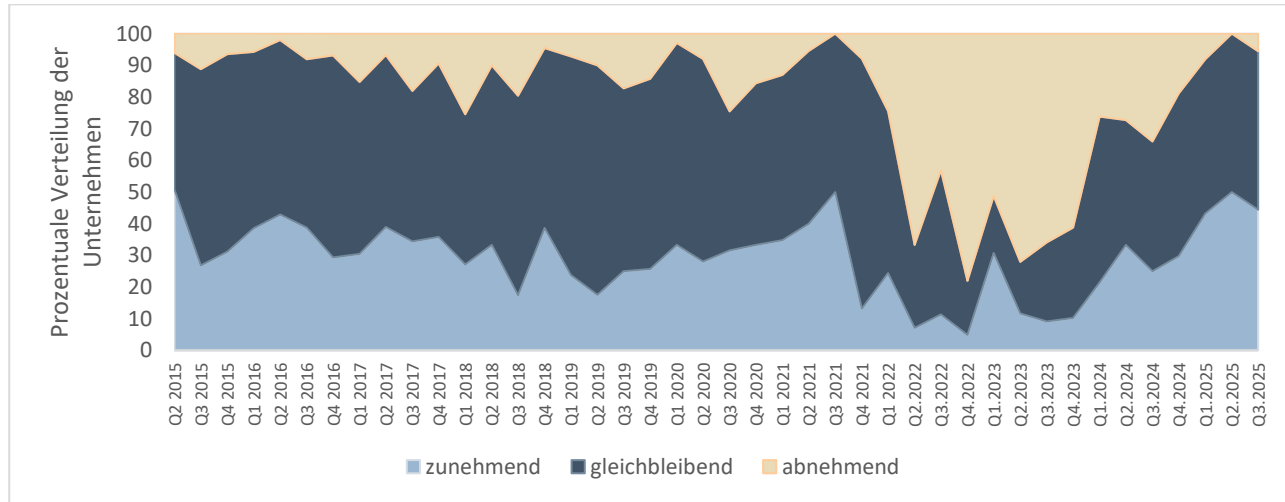
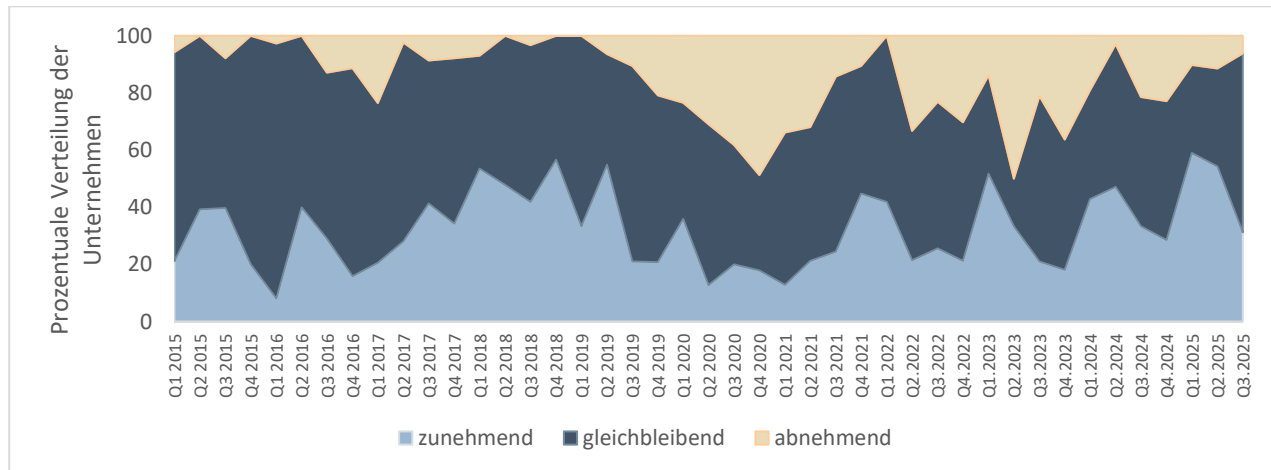


Abbildung 2-4: Wie werden sich die Vorverkäufe entwickeln?

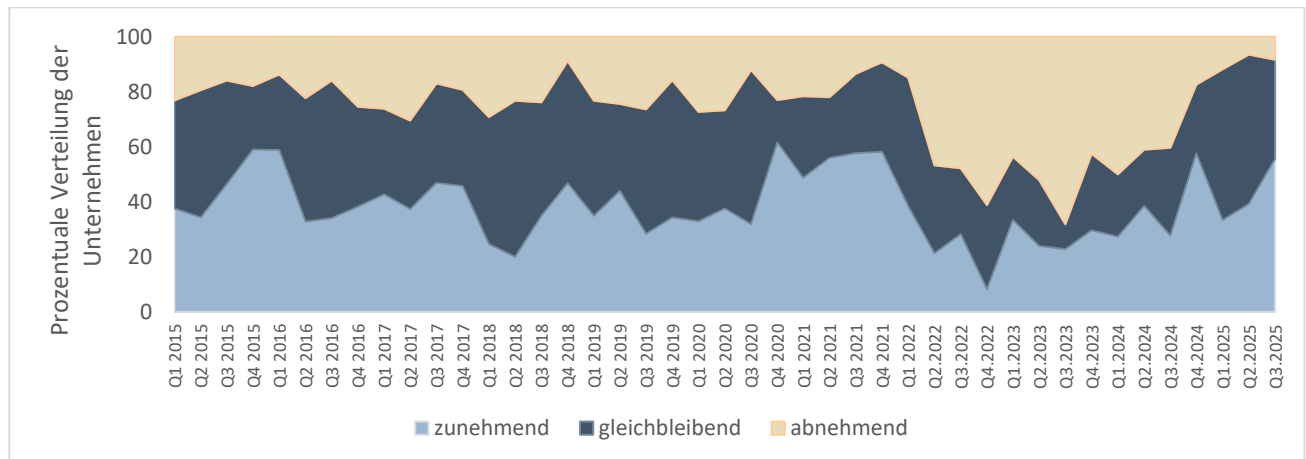
Frage an Projektentwickler


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

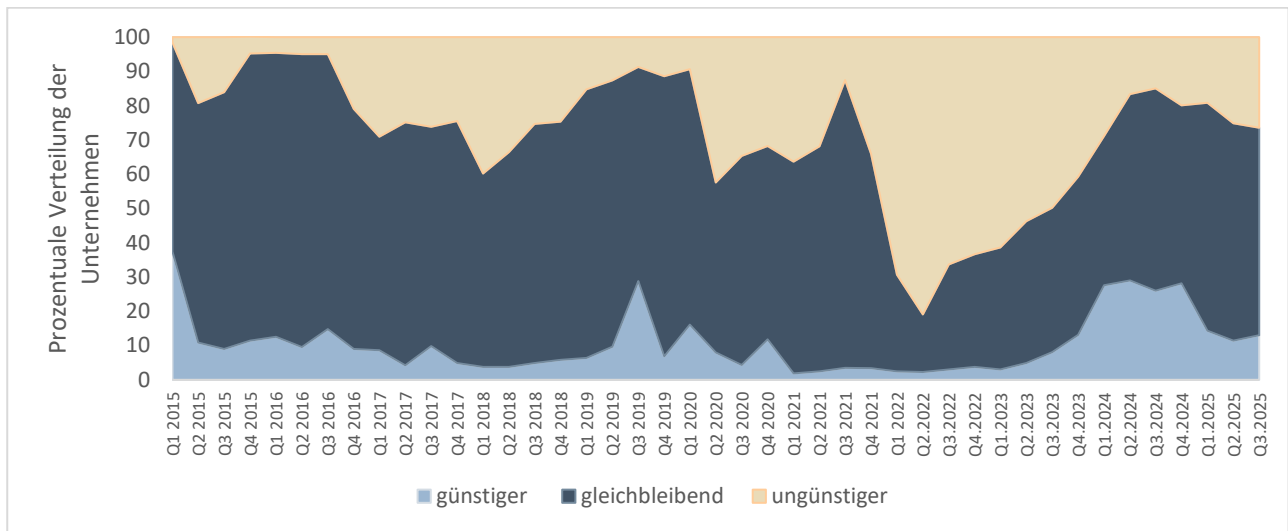
2.4 Immobilienfinanzierung

Die Zinsen für eine Immobilienfinanzierung unterlagen in den letzten Monaten starken kurzfristigen Schwankungen, doch zuletzt ist vor allem eine stabile Seitwärtsbewegung erkennbar. Auch die wiederholte Beibehaltung der Leitzinsen trägt zu einer Kontinuität der Immobilienfinanzierungszinsen bei, trotz eines weiterhin volatilen geo-politischen Umfelds.

Auch die überwiegende Mehrheit (60,5 Prozent) der Immobilienunternehmen in der Befragung geht entsprechend von insgesamt stabilen Finanzierungsbedingungen in den nächsten 12 Monaten aus (Abbildung 2-7). 13,0 Prozent der Teilnehmer erwarten günstigere Finanzierungsbedingungen, 26,5 Prozent schlechtere. Dies entspricht trotz kleinerer Verschiebungen dem Stimmungsbild aus dem Vorquartal.

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

Frage an alle Teilnehmer



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

3 Sonderfrage – 100 Tage neue Bundesregierung

Die wirtschaftliche Situation in Deutschland ist unbefriedigend, aber es gab keine signifikante Verschlechterung der Entwicklung seit dem Vorquartal, die den in einigen Segmenten merklichen Einbruch der Stimmungslage rechtfertigen würde. Daher ist es plausibel, dass es hierfür einen anderen Grund gibt. Die Sonderfrage legt nahe, dass vor allem eine große Unzufriedenheit mit der Politik vorliegt.

Bei der diesmaligen Sonderfrage wurde den Unternehmen die Frage gestellt, wie zufrieden sie mit der Arbeit der Bundesregierung nach den ersten 100 Tagen sind. Dabei wurde dezidiert nach der Einschätzung aus dem Blick der Immobilienwirtschaft gefragt. Keiner der Befragten gab an, sehr zufrieden zu sein, 32,7 Prozent sind zumindest eher zufrieden. Die überwiegende Mehrheit (57,4 Prozent) ist aber eher unzufrieden, 10 Prozent sind sogar sehr unzufrieden (Abbildung 3-1).

In einem weiteren Schritt wurden die Unternehmen befragt, wie sie den so genannten Wohnungsbau-Turbo in der jetzt vorgelegten Form einschätzen. Dabei wurde einerseits gefragt, inwieweit dieser dazu beiträgt, den Wohnungsmarkt zu entspannen, andererseits konkreter, ob damit die Baulandverfügbarkeit zunimmt. Nur rund 6 Prozent erwarten durch den Wohnungsbau-Turbo eine Entspannung im Wohnungsmarkt, die weit überwiegende Mehrheit dagegen geht nicht davon aus. Zumindest 22 Prozent der Unternehmen gehen von mehr Baulandflächen aus, aber auch hier ist die überwiegende Zahl der Befragten skeptisch.

Die große Unzufriedenheit der Branche dürfte sich vor allem durch den Abgleich aus dem Koalitionsvertrag und der bisherigen Umsetzung erklären. Der Koalitionsvertrag wurde überwiegend positiv kommentiert, da er wichtige Maßnahmen beinhaltet. So soll u. a. der Gebäudetyp E rechtssicher gestaltet werden, was Möglichkeiten für günstiges Bauen eröffnet. Darüber hinaus sollten die Förderprogramme reformiert werden und es sollte auch eine wirksame Förderung des aktuellen Neubaustandards eingeführt werden, um bereits genehmigte Wohnungen in die Umsetzung zu bringen.

Aus dem Koalitionsvertrag lässt sich insgesamt interpretieren, dass die Bundesregierung die Probleme im Immobilienmarkt erkannt hat und auf eine Senkung der Baukosten und eine Unterstützung der Nachfrage setzt, um den Markt wieder in Schwung zu bringen. Hierzu sollte zum Beispiel auch der serielle und modulare Bau unterstützt werden. Von all diesen guten Ideen ist nun nichts mehr zu hören. Die einzige bisher umgesetzte Maßnahme ist die aus Sicht der Branche kritisch zu betrachtende Verlängerung der Mietpreisbremse, der Wohnungsbau-Turbo ist zumindest im parlamentarischen Prozess. Der Wohnungsbau-Turbo setzt am Problem der Baulandverfügbarkeit an, was immer noch ein gravierendes Problem ist und erleichtert die Umwandlung untergenutzter Gewerbe- in Wohnimmobilien. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Wohnungsbau-Turbo den Kommunen nur Möglichkeiten eröffnet – ob sie diese auch nutzen, bleibt abzuwarten.

Erst nach der Befragung wurde die Wiederförderung des EH-55-Standards auf den Weg gebracht. Allerdings ist kaum zu erwarten, dass dies die Zufriedenheit mit der Bundesregierung signifikant erhöht hätte, denn mit 59 Millionen Euro fällt das Programm äußerst klein aus. Geht man davon aus, dass mit dem Programm über 10 Jahre der Zins für einen Kreditbetrag bis 100.000 Euro um zwei Prozentpunkte vergünstigt wird, ließen sich mit den Mittel gerade einmal 3.700 Einheiten fördern. Selbst wenn das Programm im nächsten Jahr auf 360 Millionen Euro gesteigert wird, beliefe sich die Zahl der Förderfälle auf weniger als 25.000.

Für die Sozialsysteme wurde ein Herbst der Reformen ausgerufen, ein solcher Herbst der Strukturreformen wäre auch für die Immobilienwirtschaft notwendig. Schließlich müssen nun die Weichen gestellt werden, damit der noch zaghafte Aufschwung tatsächlich Fahrt aufnimmt.

Abbildung 3-1: Wie zufrieden sind Sie mit der aktuellen Bundesregierung aus Sicht der Immobilienwirtschaft?

Angaben in Prozent, Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) im 3. Quartal 2025 (Befragungszeitraum 14. August bis 08. September 2025; n = 129)

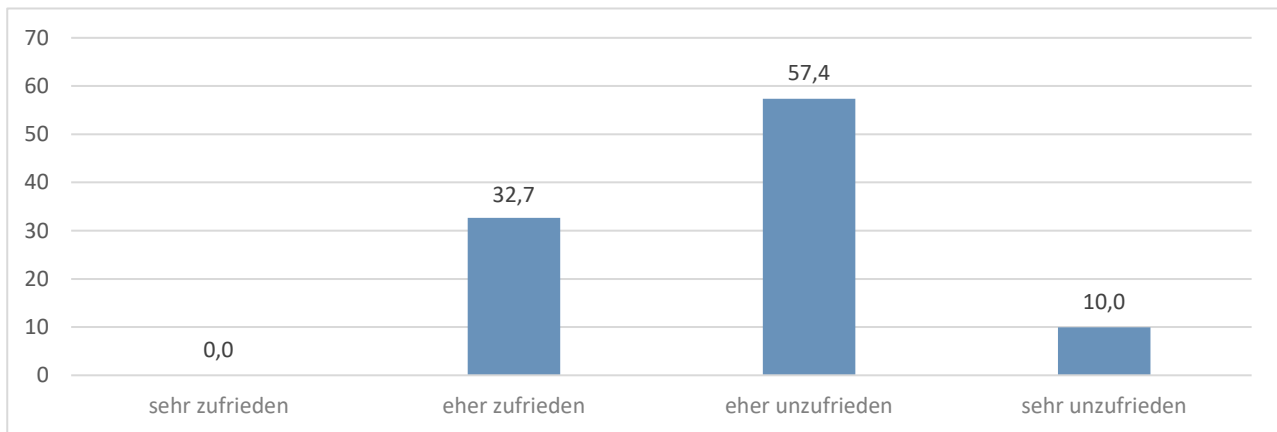
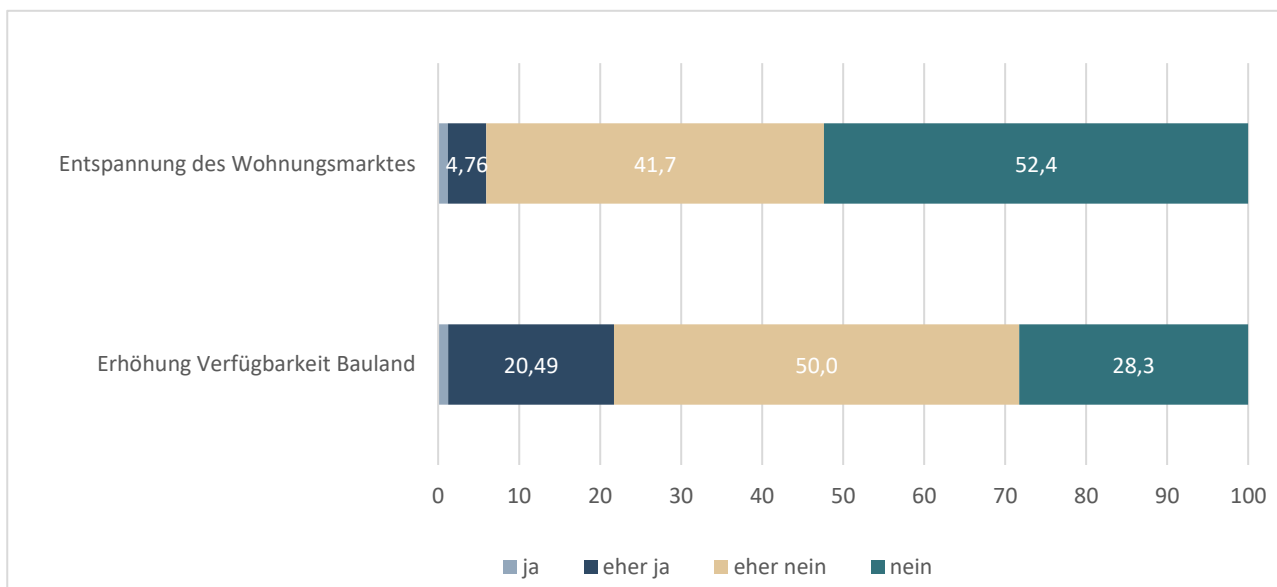


Abbildung 3-2: Wirkung des Wohnungsbau- Turbo

Angaben in Prozent, Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) im 3. Quartal 2025 (Befragungszeitraum 14. August bis 08. September 2025; n = 130)



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Aussagen im Wortlaut: „Der Wohnungsbau-Turbo wird eine schnelle Entspannung des Wohnungsmarktes bewirken.“ „Der Wohnungsbau-Turbo wird die Verfügbarkeit von Bauland in ausreichender Weise erhöhen.“

Literaturverzeichnis

Bardt, Hubertus / Beznoska, Martin / Demary, Markus / Grömling, Michael / Henger, Ralph / Hentze, Tobias / Hüther, Michael / Obst, Thomas / Pimpertz, Jochen / Schäfer, Holger / Seele, Stefanie, 2025, IW-Konjunkturprognose Herbst 2025, IW-Kurzbericht, Nr. 25, Köln

BBSR und AK der oberen Gutachterausschüsse, 2025, Immobilien Kompakt 2024, <https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/download/220680> [11.09.2025]

Deutsche Bank, 2025, Perspektiven: Makro- und Anlageklassenausblick, [PERSPEKTIVEN-makro-anlageklassenausblick-maerz-2025.pdf](#) [11.09.2025]

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2025, IW-Wohnindex Q2/2025. Pendeldistanzen und Immobilienpreisentwicklung, IW-Report, Nr. 37, Köln

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

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1-1: Eingetrübte Stimmung in der Immobilienwirtschaft nach der Sommerpause	5
Abbildung 1-2: Immobilienklima mit leichten Rückgängen.....	6
Abbildung 1-3: Ein neuerlicher Stimmungseinbruch bei Projektentwicklern	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: Wie zufrieden sind Sie mit der aktuellen Bundesregierung aus Sicht der Immobilienwirtschaft?	13

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 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 rund 500 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
---	--	---