

Pressemitteilung

ZIA-IW-Stimmungsindex für die Immobilienwirtschaft / ZIA-Präsidentin Schöberl: „Die neue Regierung muss ein Entfesselungsprogramm für Wohnungsbau und Bestandssanierung starten“

- Zwiespältiges Bild: Mix aus neuer Hoffnung und anhaltender Skepsis
- Bewertung der Geschäftslage klettert von 2,0 auf 18,0 Punkte
- Erwartungen der Unternehmen verschlechtern sich von 19,3 auf 14,9 Punkte
- Dr. Ralph Henger: „Es ist Zeit, den Wohnungsbau hinsichtlich Baustandards, Nachhaltigkeit und Bezahlbarkeit neu zu denken.“

Berlin, 20.12.2024 – Die Stimmung in der Immobilienwirtschaft im vierten Quartal zeigt ein zwiespältiges Bild. Positiver als im vorigen Quartal blickt die Branche auf die Geschäftslage. Zugleich aber gehen die Erwartungen leicht zurück. Dieser Mix aus neuer Hoffnung und anhaltender Skepsis, also verhaltener Optimismus, ist einer der auffälligsten Punkte in der aktuellen Winterbefragung des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI). Die Geschäftslage wird im Vergleich zum Vorquartal besser bewertet – mit einem Anstieg von 2,0 auf 18,0 Punkte. Die Erwartungen verschlechtern sich hingegen leicht und liegen nun bei 14,9 Punkten. Das Immobilienklima steigt damit um 6,0 auf 16,4 Punkte.

„Die Lage schreit nach einer Trendwende“

„Das etwas bessere Klima und die positivere Bewertung der Geschäftslage sind vor allem auf den gesunkenen Leitzins und die Erwartungen sinkender Bauzinsen beziehungsweise steigender Nachfrage zurückzuführen“, analysiert Iris Schöberl, Präsidentin des ZIA. Mit dem neuen Programm „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“ (KNN), dem Programm „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) und den Sonderabschreibungen für den Neubau sind erste Ansätze für neue Impulse erfolgt, die sich aber am Markt noch bewähren müssen. „Die Kraft der Erneuerung aber reicht bei weitem nicht, um beim Wohnungsbau die Trendwende einzuleiten, die Deutschland unbedingt braucht“, sagt ZIA-Präsidentin Iris Schöberl. „Wenn es für tausende Mieterinnen und Mieter über Monate nicht ein einziges Angebot für eine Wohnung gibt, dann läuft etwas grundlegend schief in diesem Land.“ Deutschland müsse „Abschied nehmen von 37 Prozent ‚Staatsquote‘, engen Vorgaben mit starren, kleinteiligen Bauvorschriften, überholten Lärm-Auflagen und einem Baugesetzbuch, das

zu sehr von Angst regulatorischer Enge geprägt ist“, so die Nr. 1 des ZIA. „Die Lage schreit nach einer Trendwende im Zeichen von weniger Staat.“

Dr. Ralph Henger, Senior Economist für Wohnungspolitik und Immobilienökonomik beim IW, kommentiert den Stimmungsindex: „Dass sich der Immobilienklimaindex bei den Projektentwicklern verbessert, ist, bei allen Schwierigkeiten in dem Segment, positiv zu werten. Es braucht aber Maßnahmen der Politik, um insgesamt für bessere Aussichten zu sorgen.“

Die Ergebnisse der Gebäudeklassen im Einzelnen:

- Im **Bürosegment** fällt die Beurteilung der Geschäftslage mit 15,5 Punkten (+9,1 Punkte) positiv aus. Die Erwartungen liegen jedoch bei -2,4 Punkten (-15,0) und das Immobilienklima liegt bei 6,4 Punkten (-3,1). Damit befindet sich der Markt für Büroimmobilien weiter in einer Art Übergangsstadium, geprägt von mehreren Trends und Entwicklungen. Die Nachfrage nach Büroflächen ist weiter stabil, auch weil viele Unternehmen ihre Arbeitskonzepte überdenken und wieder verstärkt auf Präsenzarbeit und kollaborative Arbeitsweisen setzen. Zugleich deuten die gedämpften Erwartungen auf eine konjunkturell bedingt geringere Nachfrage sowie wirtschaftliche Unsicherheiten in Zukunft hin.
- Das **Handelssegment** weist eine Geschäftslage von 22,2 Punkten (+29,4) auf, die Erwartungen liegen bei 38,9 Punkten (+24,6) und das Immobilienklima bei 30,4 Punkten (+27,1). Ende 2024 zeigt sich das Segment damit in einer Phase der Erholung und Stabilisierung, wobei abzuwarten bleibt, ob es eine nachhaltige Stärkung gibt, weil speziell der Handel zuletzt von großen Stimmungsschwankungen geprägt war. Die nun verbesserte Geschäftslage deutet jedenfalls auf eine erhöhte Verbrauchernachfrage und ein verbessertes Investitionsklima. Der optimistischere Blick in die Zukunft lässt sich zudem damit erklären, dass es in vielen Bereichen immer mehr gelingt, die wichtige Anpassung an veränderte Konsumgewohnheiten vorzunehmen, beispielsweise durch eine Integration von Online- und Offline-Handel.
- Im **Wohnsegment** beträgt die Geschäftslage 33,3 Punkte (+12,6), die Erwartung liegt unverändert bei 20,7 Punkten, das Immobilienklima bei 26,9 Punkten (+6,2). Damit steigt die Stimmung weiter stetig an und deutet darauf hin, dass durch hohen Bedarf und rückläufige Bauzinsen die Nachfrage nach Wohnraum weiter steigen und staatliche Fördermaßnahmen den Wohnungsbau weiter stabilisieren werden. Die Kaufpreise sind nach einem Rückgang in den Jahren 2022 und 2023 nicht mehr rückläufig und bewegen sich seitwärts. Gleichzeitig steigen die Mieten aufgrund eines knappen Angebots.
- Bei den **Projektentwicklern** zeigen sich eine Geschäftslage von -14,0 Punkten (+33,0), Erwartungen von 41,9 Punkten (-1,0) und ein Immobilienklima von 12,1 Punkten (+19,3).

Diese positivere Stimmung ist auf die Erwartung sinkender Zinsen bei nicht weiter steigenden Baukosten zurückzuführen. Gleichwohl belasten die hohen Material- und Finanzierungskosten die Branche weiterhin erheblich, weshalb viele Projektentwickler mit rückläufigen Margen und finanziellen Schwierigkeiten kämpfen.

- Die **aktuelle Sonderfrage** widmet sich der anstehenden Bundestagswahl am 23. Februar 2025 und den wichtigen Aufgabenfeldern zur Verbesserung der Rahmenbedingungen aus Sicht der Immobilienwirtschaft. Die Befragten priorisieren eine schnelle und flächendeckende Digitalisierung der Verwaltung (68 Prozent), die Senkung der Baukosten durch eine Reform des Baustandards (56 Prozent), und den Abbau planungsrechtlicher Restriktionen (44 Prozent). Darüber hinaus stimmen jeweils 40 Prozent für eine Nicht-Verlängerung der Mietpreisbremse und bessere sowie verlässlichere Förderungen für energetische Modernisierungen.

Details zum StimmungsindeX finden Sie hier: [ZIA-IW-ImmobilienstimmungsindeX | ZIA](#)

Hintergrund: Der ImmobilienstimmungsindeX wird vom Institut der deutschen Wirtschaft IW seit 2020 in Kooperation mit dem Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) erstellt. Ziel ist es, zeitnahe Informationen über die Lage sowie die Erwartungen von Immobilieninvestoren und Projektentwicklern zu gewinnen und so die Transparenz auf dem Markt weiter zu verbessern. Die Befragung findet jedes Quartal statt.

Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 35 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene mit Präsenz in Brüssel, Wien und Zürich – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsidentin des Verbandes ist Iris Schöberl.

Kontakt

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin
Tel.: 030/20 21 585 17
E-Mail: presse@zia-deutschland.de Internet: www.zia-deutschland.de