

Pressemitteilung

ZIA-Frühjahrgutachten 2026: Immobilienwirtschaft fordert echte Strukturreformen statt Stückwerk / Schöberl: „Eine starke Demokratie braucht eine starke Wirtschaft.“

- ZIA übergibt Frühjahrgutachten der Immobilienweisen an die Parlamentarische Staatssekretärin im BMWWSB, Sabine Poschmann
- Bauwirtschaft eingebrochen – Niveau 25 Prozent unter 2022
- Wohnungsbau bleibt in der Krise – nur 215.000 Fertigstellungen für 2026 prognostiziert
- Für 2025 rechnen die Immobilienweisen mit nur knapp 235.000 fertiggestellten Wohnungen, weit unter Bedarf
- ZIA-Präsidentin Schöberl: „Die wirtschaftliche Schwäche ist keine Delle, sie hat strukturelle Ursachen.“
- Gutachten fordert: Genehmigungen vereinfachen, Grunderwerbsteuer senken, Mietregulierung strukturell hinterfragen
- IW-Experte Henger: Kommunen sind die entscheidenden Akteure beim Wohnungsbau

Lichtblicke:

- Inflation und Zinsen stabilisiert – Basis für Planungssicherheit
- Renditen stabilisiert – Ende der Volatilität
- Logistikmarkt zeigt Resilienz – robuste Entwicklung trotz Herausforderungen
- Ende der Korrekturphase bei Wohnimmobilienpreisen
- Hotelmarkt erreicht Vorkrisenniveau – starke Erholung

Berlin, 10.2.2026 – Die deutsche Immobilienwirtschaft steht vor massiven Herausforderungen. Das heute von ZIA-Präsidentin Iris Schöberl an die Parlamentarische Staatssekretärin im BMWWSB, Sabine Poschmann, übergebene Frühjahrgutachten der Immobilienweisen zur Immobilienwirtschaft 2026 zeichnet ein ernüchterndes Bild: Nach zwei Jahren rückläufiger Entwicklung verzeichnete Deutschland 2025 nur ein marginales BIP-Wachstum von 0,2 Prozent. Die Bauwirtschaft ist einer der am stärksten belasteten Sektoren – die Bruttowertschöpfung liegt 25 Prozent unter dem Niveau von 2022.

„Die Wirtschafts-Nachrichten dieser Tage zeigen keine kleine Delle oder vorübergehende Verstimmung. Sie sind das Zeichen einer strukturellen Schwäche“, erklärt Iris Schöberl, Präsidentin des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA). „Die Zahlen sprechen eine klare Sprache: Deutschland steckt in einer strukturellen Krise. Die Immobilienwirtschaft leidet darunter. Es muss jetzt heißen: Think Big“, führt die Nummer 1 des ZIA weiter aus. „Wir können nicht mit kleinen Reformen weitermachen, wenn die Probleme struktureller Natur sind. Ob Wohnen, Handel, Logistik, Innenstädte

und so weiter: Eine zukunftsfähige Immobilienwirtschaft entsteht durchs Ermöglichen. Ein Gebäudetyp E, niedrigere Erwerbsnebenkosten, einfachere und einheitlichere Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie verlässliche Regeln schaffen die Voraussetzungen für bezahlbaren Neubau, Umbau und Umnutzung – so werden Investitionen in altersgerechte Quartiere, Wohnen, Handel und Wirtschaft wieder angestoßen.“

Prof. Dr. Dr. h. c. Lars P. Feld vom Walter Eucken Institut ergänzt: „Die wirtschaftliche Dynamik insgesamt wird gebremst: Investitionen werden zurückhaltender getätigt, Innovationen verzögern sich, Unternehmen können ihr Potenzial nicht vollständig entfalten, und die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts auf nationaler wie internationaler Ebene leidet. Kurz: Ohne gezielte Reformen droht ein nachhaltiger Wachstums- und Produktivitätsverlust.“

Wohnungsbau in der Dauerkrise

Besonders alarmierend ist die Situation im Wohnungsbau. Für 2026 werden lediglich 215.000 fertiggestellte Wohnungen erwartet – bei einem jährlichen Bedarf von 257.400 Wohneinheiten bis 2040. „Die Lücke wird größer statt kleiner“, warnt Schöberl. „Während wir dringend bezahlbaren Wohnraum brauchen, bleibt die Bautätigkeit aufgrund von Investitionshemmnissen niedrig.“

Die Genehmigungszahlen zeigen zwar für 2025 mit rund 238.000 Baugenehmigungen einen Anstieg um 10,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr, doch der massive Einbruch von - 43,5 Prozent im Jahr 2024 gegenüber 2021 wirkt mit Verzögerung nach. Die Fertigstellungen werden voraussichtlich erst ab 2027 wieder steigen – sofern die Rahmenbedingungen stimmen und Investitionsanreize nicht weiter verspielt werden. „Schneller bauen heißt: weniger Bürokratie – alles andere bremst den Wohnungsbau aus“, betont Schöberl und ergänzt: Wenn Genehmigungen Jahre dauern und Regeln von Bundesland zu Bundesland wechseln, bleibt bezahlbarer Wohnraum eine Illusion.“

Bisherige Maßnahmen reichen nicht aus

Das Gutachten bewertet die bisherigen Maßnahmen der Bundesregierung als unzureichend. „Der ‚Bau-Turbo‘ setzt an den richtigen Stellschrauben an, ist aber nicht die strukturelle Neuerung, der es eigentlich bedarf, um eine durchschlagende und nachhaltige Wirkung zu entfalten“, so Schöberl. „Dass der ‚Bau-Turbo‘ Abweichungen vom Bauplanungsrecht möglich macht, begrüßen wir. Aber der erhoffte Gamechanger ist er nicht“, betont auch Feld. Auch das Sondervermögen Infrastruktur und Klimaneutralität bringe nur dann echte Wachstumsimpulse, wenn die Mittel zusätzlich statt ersetzend eingesetzt werden.

„Was wir brauchen, sind keine schrittweisen Anpassungen, sondern grundlegende Strukturreformen“, betont auch der Immobilienweise Feld. „Die ordnungspolitischen Rahmenbedingungen müssen verbessert werden, um Produktions- und Bereitstellungskosten zu senken und Investitionen wirtschaftlich attraktiv zu machen.“

„Die Mietpreisbremse und restriktive Kappungsgrenzen vermindern die Anreize für Investitionen“, kritisiert Feld. „Wer bezahlbaren Wohnraum will, muss die Rahmenbedingungen so setzen, dass Bauen und Investieren wieder wirtschaftlich attraktiv werden.“

Klare Forderungen an die Politik

Das Frühjahrsgutachten 2026 formuliert konkrete Forderungen:

- Vereinfachung und Harmonisierung von Planungs- und Genehmigungsverfahren – zentral für schnelleres Bauen
- Senkung der Erwerbsnebenkosten, insbesondere der Grunderwerbsteuer – die hohen Sätze wirken als Markteintrittsbarriere
- Überprüfung der Mietregulierung – Kappungsgrenzen und Vergesellschaftungsideen verschärfen langfristig den Angebotsengpass
- Einführung eines rechtssicheren Gebäudetyp E – kostengünstiges und effizientes Bauen ermöglichen
- Steuerliche Anreize – für Neubau- und Sanierungsinvestitionen
- Baugenehmigungsrechtliche Erleichterungen bei Umnutzungen und Mischnutzungen von Bestandsimmobilien
- Revitalisierung, Nachverdichtung und Umnutzung von Bestands- und Konversionsflächen

Ausblick: Moderate Erholung erst ab 2027

Für 2026 wird ein Wachstum von knapp über einem Prozent erwartet (2027: 1,34 Prozent). Die Arbeitslosenquote soll um 2 Prozent sinken, die Inflation wird bei rund 2,1 Prozent liegen. „Eine echte Trendwende sehen wir erst, wenn die Bundesregierung die strukturellen Probleme konsequent angeht“, mahnt Schöberl. „Wir stehen bereit, konstruktiv an Lösungen mitzuarbeiten – aber die Zeit drängt.“

Das vollständige Frühjahrsgutachten 2026 sowie die Zusammenfassung finden Sie unter www.fruehjahrsgutachten.de.

Direktlinks:

- Komplettfassung: <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2026/02/Fruehjahrgutachten-2026.pdf>
- Kurzfassung: <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2026/02/Fruehjahrgutachten-2026-kurz.pdf>
- Kurzfassung (engl.) <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2026/02/Fruehjahrgutachten-2026-kurz-EN.pdf>

Die Ergebnisse im Einzelnen:

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

„Deutschland profitiert kaum vom globalen Wachstum – strukturelle Defizite wirken stärker als konjunkturelle Impulse“, mahnt Prof. Dr. Dr. h. c. Lars P. Feld. Die deutsche Wirtschaft kam 2025 kaum vom Fleck: Nach zwei Rezessionsjahren wuchs das reale BIP lediglich um 0,2 Prozent, während die Weltwirtschaft um 2,9 Prozent zulegte. Die Arbeitslosenquote stieg auf 6,3 Prozent (2,97 Mio. Arbeitslose), die Inflation lag mit 2,2 Prozent nahe dem EZB-Ziel. Die EZB senkte den Leitzins zwar von 3,15 Prozent auf 2,15 Prozent, doch hohe langfristige Zinsen und steigende Risikoprämien bremsten Investitionen. Besonders die Bauwirtschaft verzeichnete einen Produktionseinbruch von rund 25 Prozent gegenüber 2022. „Mit nur 0,2 Prozent Wachstum bleibt Deutschland 2025 deutlich hinter der globalen Entwicklung zurück – strukturelle Schwächen überlagern jede Erholung. Ohne tiefgreifende Strukturreformen drohen auch 2026 lediglich moderate Erholungstendenzen“, pflichtet Feld Präsidentin Iris Schöberl bei.

Büroimmobilien

Der Büroflächenumsatz sank 2025 um 8 Prozent auf 4,1 Mio. m², während der Leerstand auf 12,5 Mio. m² bzw. 6,3 Prozent anstieg. Spitzenmieten in den A-Städten erhöhten sich dennoch auf durchschnittlich 43,90 Euro/m², mit Höchstwerten von knapp 60 Euro/m² in München. Die Fertigstellungen gingen um 24 Prozent auf 1,95 Mio. m² zurück, gleichzeitig steigt der Sanierungsanteil auf rund 25 Prozent der Pipeline. „Sinkender Flächenumsatz bei steigenden Mieten zeigt: Gefragt sind Qualität, Lage und Flexibilität – der Markt trennt klar zwischen zukunftsfähigen und obsoleten Objekten“, so Carstensen, Geschäftsführer von bulwiengesa und Verfasser des Kapitels zu Büroimmobilien.

Logistikimmobilien

Die Logistikmärkte stabilisierten sich schneller als andere Segmente. Spitzenrenditen lagen 2025 bei rund 4,5 Prozent in A-Städten und bis zu 6,5 Prozent in D-Städten, während die Spitzenmieten in A-Städten 9,31 Euro/m² erreichten. Der Neubau stieg auf 5,1 Mio. m², für 2026 werden weitere 4,6–4,7 Mio. m² erwartet. Rund 27 Prozent des Bestands sind jünger als zehn Jahre.

„Mit über 5 Mio. m² Neubau bleibt Logistik ein Wachstumspfeiler des Immobilienmarktes. Logistik bleibt systemrelevant – mit neuen Nutzern und langfristiger strategischer Bedeutung“, betont Carstensen.

Corporate Real Estate

Gewerbeparks und Produktionsimmobilien zeigten sich 2025 robust. Der Neubau lag bei 2,1 Mio. m², für 2026 werden 2,2 Mio. m² erwartet. Das Investmentvolumen belief sich auf 1,5–1,6 Mrd. Euro. Spitzenrenditen stabilisierten sich bei 6,3 Prozent (Gewerbeparks) bzw. 7,2 Prozent (Produktionsimmobilien). „Corporate Real Estate behauptet sich mit Renditen von über 6 Prozent als stabiler Anker im Strukturwandel und wird zunehmend zum strategischen Werttreiber“, sagt Carstensen.

Hotelimmobilien

Die Übernachtungszahlen erreichten 2025 mit rund 498 Mio. wieder das Vorkrisenniveau von 2019. Der Investmentmarkt legte deutlich zu: Das Transaktionsvolumen stieg um 35 Prozent auf 1,9 Mrd. Euro, mehr als die Hälfte entfiel auf A-Städte. Select-Service- und Budgetkonzepte stehen im Fokus, während der Neubau begrenzt bleibt. Carstensen: „Mit fast 500 Mio. Übernachtungen ist der Hotelmarkt zurück – für Investoren wieder attraktiv und nachhaltiger, selektiver und professioneller als zuvor.“

Einzelhandelsimmobilien

Der Einzelhandel erzielte 2025 einen Umsatz von rund 680 Mrd. Euro (+2,5 Prozent nominal). Bis 2029 werden 747 Mrd. Euro erwartet. Gleichzeitig könnten bis 2035 rund 10 Mio. m² Nonfood-Fläche entfallen. Das Transaktionsvolumen lag stabil bei etwa 6,1 Mrd. Euro, während Spitzenmieten in 1a-Lagen weiter sanken (A-Städte: 112,40 Euro/m²). „Umsatzwachstum und Flächenabbau laufen parallel – der Anpassungsdruck bleibt hoch. Handelsimmobilien brauchen einen klaren Mehrwert, reine Verkaufsflächen reichen nicht mehr aus“, betont Joachim Stumpf, Geschäftsführer der BBE Holding GmbH und Autor des Kapitels zu Einzelhandelsimmobilien.

Gesundheits- und Sozialimmobilien

Im Segment Seniorenwohnen fehlen aktuell 400.000 bis 500.000 Wohneinheiten, bis 2035 könnten es 3,7 Mio. werden. Das Transaktionsvolumen sank 2025 leicht auf 1,22 Mrd. Euro (– 7 Prozent). Renditen blieben stabil bei 5,1 Prozent für Pflegeheime und 4,5 Prozent für Betreutes Wohnen.

„Der Bedarf wächst schneller als das Angebot – die Lücke beträgt bereits Hunderttausende Einheiten. Ohne verlässliche Rahmenbedingungen droht eine strukturelle Versorgungslücke“, warnt Jan Grabow, Geschäftsführender Partner der CURACON GmbH, der das Kapitel zu Gesundheits- und Sozialimmobilien verfasst hat.

Bildungsimmobilien

Bildungsimmobilien leiden unter einem massiven Investitionsstau, insbesondere bei Schulen und Kitas. Der Investitionsstau beträgt bei Schulen rund 68 Mrd. Euro, bei Kitas weitere 11 Mrd. Euro, während 2025 nur 13,3 bzw. 3,7 Mrd. Euro kommunal geplant waren. Renditen reichen von 3,8 bis 7,3 Prozent, bei Laufzeiten von bis zu 30 Jahren. „Zwischen dem Bedarf von 80 Mrd. Euro und den Investitionen klafft eine massive Finanzierungslücke“, betont Carstensen.

Wohnimmobilien

Der Wohnimmobilienmarkt bleibt angespannt. Ein drastischer Rückgang der Bautätigkeit trifft auf anhaltend hohen Bedarf, insbesondere in Wachstumsregionen. Mieten und Kaufpreise steigen wieder, während Investitionen durch hohe Kosten und regulatorische Unsicherheiten gebremst werden. 2025 wurden nur rund 235.000 Wohnungen fertiggestellt, 2026 dürften es 215.000 sein – bei einem jährlichen Bedarf von 257.400 Einheiten. Die Angebotsmieten stiegen bundesweit um 4,1 Prozent, Kaufpreise für Eigentumswohnungen um 3,8 Prozent. Gleichzeitig liegt das Preisniveau noch rund 16 Prozent unter dem Höchststand von 2021. Dr. Ralph Henger vom Institut der deutschen Wirtschaft, verantwortlich für das Kapitel zu Wohnimmobilien, macht deutlich: „Zu wenig Neubau trifft auf steigende Mieten – die Schere öffnet sich weiter. Bezahlbarer Wohnraum entsteht nicht durch Regulierung, sondern durch Investitionen.“

Zukunft der Innenstadtentwicklung

Innenstädte befinden sich im tiefgreifenden Transformationsprozess. Einkaufen allein reicht nicht mehr als Besuchsanlass. Trotz Events sinken die Besucherzahlen vieler Innenstädte strukturell. Gefragt sind Nutzungsmischung, Aufenthaltsqualität und attraktive öffentliche Räume. Der

Einzelhandel verliert Flächen, während Wohnen, Kultur und Dienstleistungen an Bedeutung gewinnen. Erfolgreiche Konzepte setzen auf Nutzungsmischung, Aufenthaltsqualität und neue Organisationsformen wie *Business Improvement Districts*. „Die Innenstadt der Zukunft lebt nicht von Frequenzspitzen, sondern von dauerhafter Nutzungsmischung. Sie ist Erlebnis-, Arbeits- und Lebensraum zugleich“, macht Prof. Dipl.-Ing. Christa Reicher von der RWTH Aachen University, deutlich.

Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter mehr als 30 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 – 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