Leichte Stimmungsaufhellung trotz vielfältiger Herausforderungen

Aktuelle Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI)

Ralph Henger / Michael Voigtländer

unter Mitarbeit von Philipp John, Edgar Schmitz und Markus Wotruba (BBE)

Auftraggeber:
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Köln, 18.09.2026

Gutachten

INSTITUT DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT

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

LinkedIn
@Institut der deutschen Wirtschaft

Instagram
@IW_Koeln

Autoren (Ansprechpartner)

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

Markus Wotruba (für Handelssegment)
Mitglied der Geschäftsleitung der BBE Handelsberatung
wotruba@bbe.de
089 – 55118-214

Alle Studien finden Sie unter
www.iwkoeln.de

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

Stand:
September 2026

Zentrale Ergebnisse

Die aktuelle Befragung zum ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) zeigt nach dem deutlichen Einbruch im Vorquartal eine leichte Erholung. Die Bewertung der Geschäftslage steigt um 2,4 Punkte auf 10,2 Punkte. Auch die Erwartungen erholen sich um 4,2 Punkte, verbleiben mit einem Wert von –7,1 Punkten jedoch weiterhin im negativen Bereich. Das Immobilienklima verbessert sich entsprechend um 3,3 Punkte auf 1,3 Punkte und kehrt damit knapp in den positiven Bereich zurück. Die Erholung muss vor dem Hintergrund der starken Rückgänge in den Vorquartalen aber als mäßig angesehen werden und deutet eher auf eine Stabilisierung auf niedrigem Niveau hin als auf eine nachhaltige Trendwende. Innen- und geopolitische Entwicklungen sowie die daraus resultierenden Zinsunsicherheiten belasten die Stimmung in der Immobilienwirtschaft trotz leicht anziehender Konjunktur. Die Ergebnisse im Einzelnen:

- Im **Bürosegment** stabilisiert sich die Stimmung nach dem starken Einbruch im Vorquartal. Die Bewertung der aktuellen Geschäftslage verändert sich kaum und liegt mit 13,8 Punkten nahezu unverändert (+0,3 Punkte) auf dem Niveau des Vorquartals. Deutlicher erholen sich die Erwartungen, die um 6,8 Punkte auf 5,0 Punkte steigen und damit wieder in den positiven Bereich zurückkehren. Das Immobilienklima verbessert sich entsprechend um 3,6 Punkte auf insgesamt 9,4 Punkte. Die aktuelle Geschäftslage wird weiterhin vergleichsweise positiv bewertet, unter anderem gestützt durch langfristige Mietverträge und eine stabile Grundauslastung im Dienstleistungssektor.
- Das **Handelssegment** zeigt im dritten Quartal 2026 ein gemischtes Bild. Die Bewertung der aktuellen Geschäftslage verändert sich kaum und liegt mit 16,5 Punkten leicht über dem Vorquartal (+0,6 Punkte). Die Erwartungen hingegen geben um 7,5 Punkte nach und rutschen mit –6,0 Punkten tiefer in den negativen Bereich. Das Immobilienklima sinkt entsprechend um 3,6 Punkte auf 4,9 Punkte. Die strukturelle Zweiteilung des Handels bleibt prägend: Während der Flächenbedarf im Bereich der Fast Moving Consumer Goods (FMCG), insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel, weiter zunimmt, geht die Nachfrage nach Verkaufsflächen im stationären Non-Food-Handel weiter zurück.
- Im **Wohnsegment** zeichnet sich eine leichte Stabilisierung ab, wenngleich die Stimmung insgesamt gedrückt bleibt. Die Bewertung der aktuellen Geschäftslage steigt um 5,1 Punkte auf 8,8 Punkte. Die Erwartungen erholen sich ebenfalls leicht um 3,6 Punkte, verbleiben mit –17,4 Punkten jedoch deutlich im negativen Bereich. Das Immobilienklima verbessert sich um 4,3 Punkte auf –4,8 Punkte und bleibt damit weiterhin negativ. Gerade die immer neuen regulatorischen Ideen dürften die Erwartungen der Marktteilnehmer weiter belasten
- Die Situation in der **Projektentwicklung** bleibt trotz einer leichten Aufhellung bei den Erwartungen hochgradig angespannt. Die Bewertung der aktuellen Geschäftslage gibt nochmals geringfügig um 0,5 Punkte nach und liegt mit –25,5 Punkten auf dem niedrigsten Niveau im Segmentvergleich. Das Immobilienklima verbessert sich zwar um 2,6 Punkte, verbleibt mit –6,9 Punkten aber im negativen Bereich. Gleichzeitig steigen die Erwartungen um 6,2 Punkte auf 13,7 Punkte und erreichen damit den höchsten Wert seit Jahresbeginn. Die große Differenz zwischen der weiterhin sehr schlechten Lage mit fortwährenden Insolvenzen und den deutlich besseren Erwartungen signalisiert, dass die Marktteilnehmer auf eine mittelfristige Verbesserung der Rahmenbedingungen hoffen, die aktuelle Belastung aber noch nicht überwunden ist.
- Bei der aktuellen **Sonderfrage** wurden die Teilnehmer nach den wesentlichen Hemmnissen für Investitionen gefragt. Neben der allgemeinen wirtschaftlichen Lage (78 Prozent) und den langen Planungs- und Genehmigungsverfahren (88 Prozent) wurden vor allem die aktuelle Regulierung (83 Prozent) und die Diskussion über weitere Regulierung (87 Prozent) als wesentliche Hemmnisse identifiziert.

Inhaltsverzeichnis

Zentrale Ergebnisse **2**

1 Immobilienklima – Lage und Erwartungen **4**

2 Immobilienklima – Einzelergebnisse **7**

2.1 Büro 7
2.2 Handel 8
2.3 Wohnen 9
2.4 Projektentwicklung 10
2.5 Immobilienfinanzierung 12

3 Sonderfrage – Rahmenbedingungen für Investitionspläne **15**

Literaturverzeichnis **19**

Abbildungsverzeichnis **20**

Anhang – Zielsetzung und Konzeption **21**

Anhang – Fragebogen **23**

1 Immobilienklima – Lage und Erwartungen

Die deutsche Wirtschaft befindet sich im Sommer 2026 in einer Phase vorsichtiger Stabilisierung, die jedoch noch keine belastbare Erholungsdynamik erkennen lässt. Die Wachstumsprognose des DIW (2026) wurde für das Jahr 2026 auf 1,2 Prozent angehoben, das ifo Institut (2026) geht sogar von 1,4 Prozent aus. Ursächlich hierfür sind die expansiven öffentlichen Haushalte sowie die robuste Weltkonjunktur, die die Auftragslage deutscher Unternehmen verbessert hat. Gerade mit Blick auf die Immobilienbranche bleiben die Aussichten aber getrübt.

Ein zentrales Risiko für die weitere Entwicklung bleibt der Energiepreisauftrieb. Trotz der zwischenzeitlichen Entspannung nach dem Iran-Abkommen stiegen die Energie- und Rohstoffpreise im Sommer erneut an. Die Inflationsrate in Deutschland zog im Juli auf 2,8 Prozent und im August auf 2,9 Prozent an (Statistisches Bundesamt, 2026), getrieben vor allem durch höhere Sprit- und Heizkosten. Die Deutsche Bundesbank (2026) erwartet für das Gesamtjahr 2026 eine Inflationsrate von 2,9 Prozent (HVPI) und damit deutlich über dem EZB-Zielwert von 2 Prozent. Für die Immobilienwirtschaft wirkt der Energiepreisanstieg auf mehreren Ebenen belastend: Er erhöht die Betriebskosten von Gebäuden, schmälert die Kaufkraft von Mietern und Nutzern, verstärkt die Anforderungen an die energetische Qualität von Immobilien und hält den Inflationsdruck auf einem Niveau, das die Europäische Zentralbank (EZB) zur weiteren Handlung zwingen könnte.

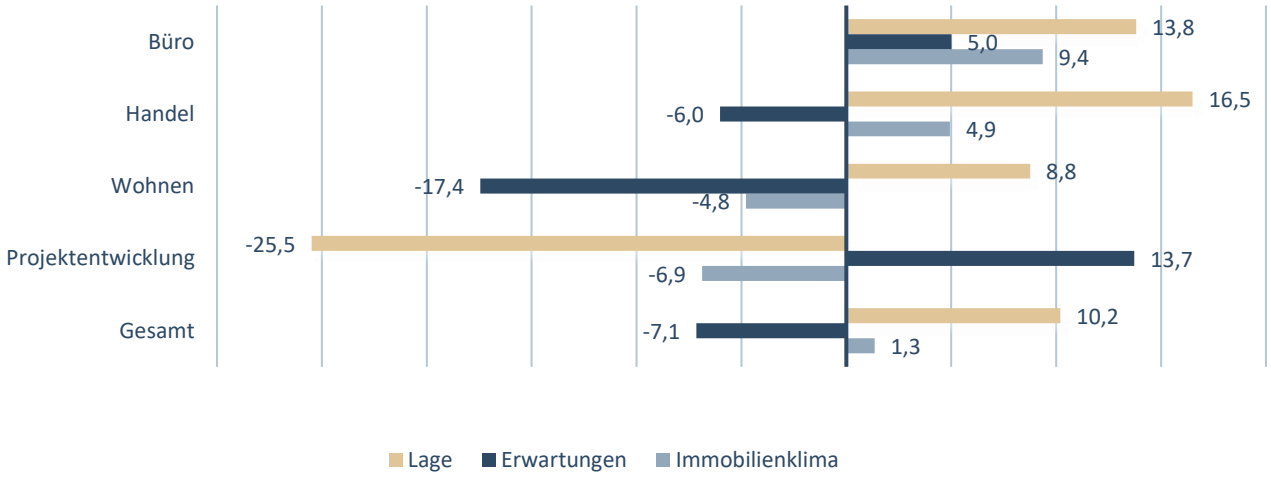
Für die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt bleibt die Zinsentwicklung ein entscheidender Faktor. Die EZB hat ihren Einlagesatz nach einer Anhebung im Juni 2026 nun erneut erhöht, eine weitere Zinserhöhung erscheint aufgrund der zunehmenden Inflationserwartung möglich. Entscheidend für die Immobilienfinanzierung sind jedoch nicht die kurzfristigen Leitzinsen, sondern die langfristigen Kapitalmarktzinsen, insbesondere die Renditen zehnjähriger Bundesanleihen, an denen sich Pfandbriefrenditen und damit Baufinanzierungszinsen orientieren. Diese Renditen sind im Sommer 2026 erneut deutlich gestiegen. Anfang August 2026 lagen die durchschnittlichen Zinssätze für 10-jährige Immobiliendarlehen bei 4,2 Prozent, für 15-jährige Zinsbindungen bei 4,4 Prozent (Interhyp, 2026). Damit haben sich die Finanzierungskosten gegenüber dem Jahresbeginn nochmals erhöht und liegen auf einem Niveau, das für viele Projektentwickler und Investoren die Wirtschaftlichkeit neuer Vorhaben erheblich erschwert.

Hinzu kommt spätestens nach der Landtagswahl in Sachsen-Anhalt eine zunehmende politische Unsicherheit. Angesichts der Ergebnisse könnten Reformen ebenso in Frage gestellt werden wie die Regierung insgesamt. Allerdings ist zu vermerken, dass die Ergebnisse der Landtagswahl in Sachsen-Anhalt von den meisten Teilnehmern noch nicht berücksichtigt werden konnten (Die Teilnahmemöglichkeit endete am 7. September 2026).

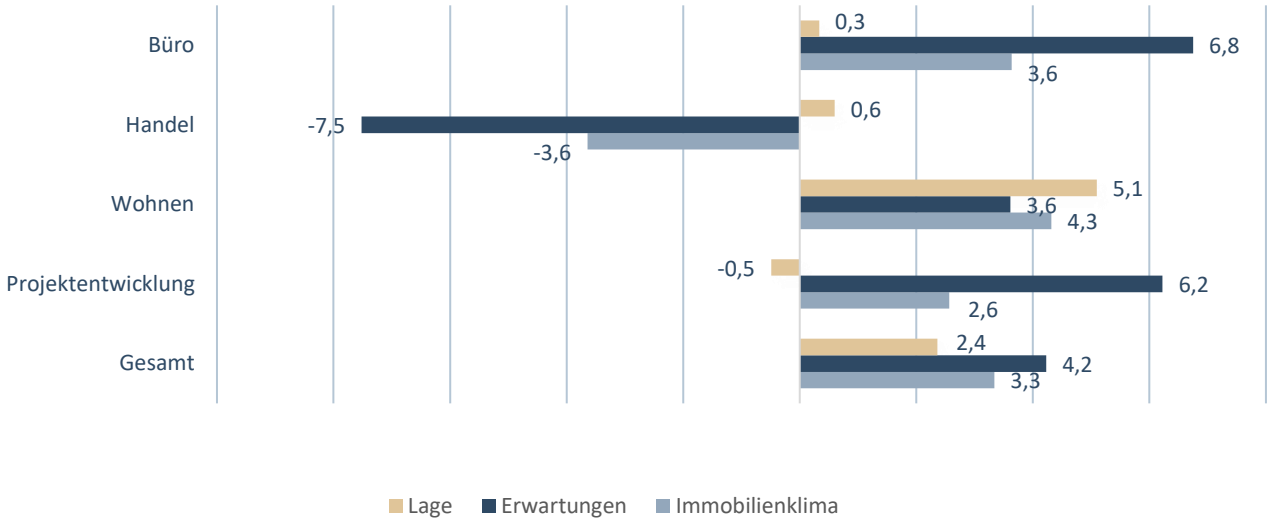
Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen erweist sich die Stimmungslage der Immobilienwirtschaft als sehr robust. Die Bewertung der Geschäftslage steigt im dritten Quartal 2026 um 2,4 Punkte auf 10,2 Punkte. Auch die Erwartungen erholen sich leicht um 4,2 Punkte, verbleiben mit einem Wert von –7,1 Punkten jedoch weiterhin im negativen Bereich. Das Immobilienklima verbessert sich entsprechend um 3,3 Punkte auf 1,3 Punkte und kehrt damit knapp in den positiven Bereich zurück (Abbildung 1-1). Gleichzeitig deuten die leicht verbesserten Erwartungen darauf hin, dass die Marktteilnehmer die Talsohle möglicherweise als erreicht betrachten – eine breite Entwarnung ist jedoch noch nicht erkennbar (Abbildung 1-2, Abbildung 1-3).

Abbildung 1-1: Aktuelle Lage und Erwartungen

Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) im 3. Quartal 2026 (Befragungszeitraum 13. August bis 7. September 2026; n = 145). 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).



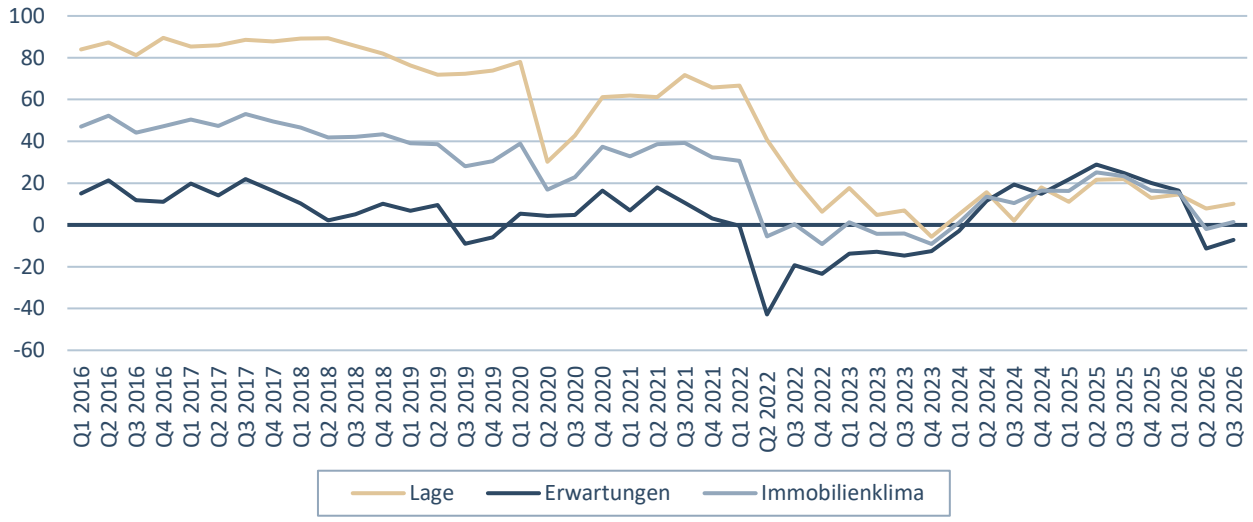
Veränderung zum Vorquartal



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, Link zu Einzelergebnissen

Abbildung 1-2: Immobilienklima, Lage und Erwartungen seit 2016

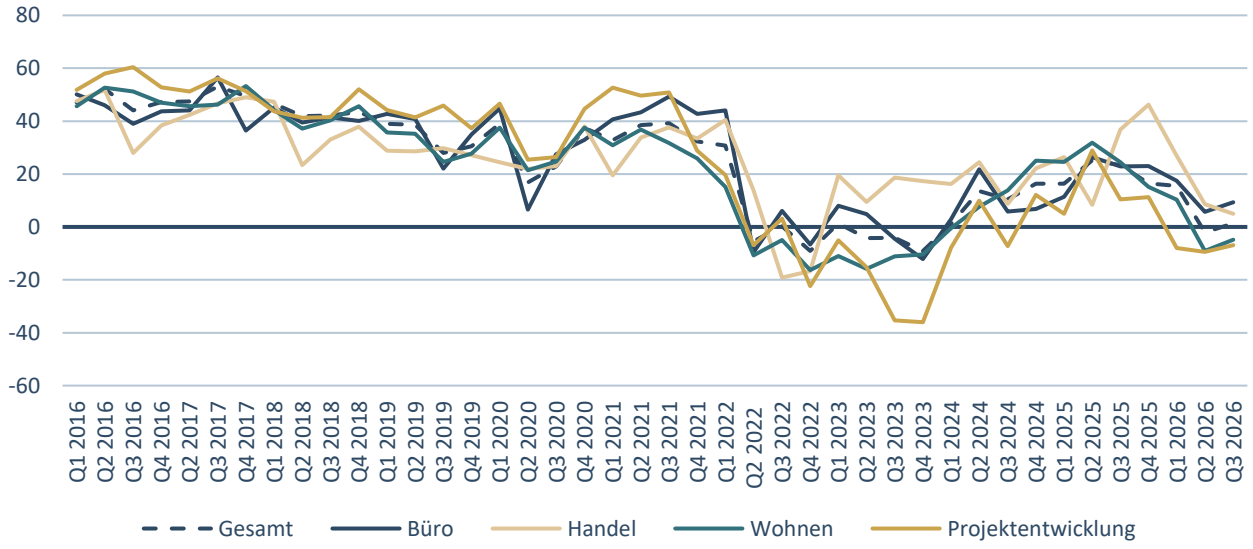
Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) seit 2016. Der Index erfasst vierteljährlich die Geschäftslage und die Geschäftserwartungen von Immobilienunternehmen und Projektentwicklern. Die Werte ergeben sich aus dem Anteil der positiven abzüglich der negativen Antworten. Das Immobilienklima 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 2016

Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) seit 2016 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

2 Immobilienklima – Einzelergebnisse

2.1 Büro

Im **Bürosegment** stabilisiert sich die Stimmung nach dem starken Einbruch im Vorquartal. Die Bewertung der aktuellen Geschäftslage verändert sich kaum und liegt mit 13,8 Punkten nahezu unverändert (+0,3 Punkte) auf dem Niveau des Vorquartals. Deutlicher erholen sich die Erwartungen, die um 6,8 Punkte auf 5,0 Punkte steigen und damit wieder in den positiven Bereich zurückkehren. Das Immobilienklima verbessert sich entsprechend um 3,6 Punkte auf 9,4 Punkte. Die aktuelle Geschäftslage wird weiterhin vergleichsweise positiv bewertet, unter anderem gestützt durch langfristige Mietverträge und eine stabile Grundauslastung im Dienstleistungssektor. Die leichte Erholung bei den Erwartungen signalisiert, dass die Marktteilnehmer die Talsohle der konjunkturellen Unsicherheit möglicherweise als erreicht betrachten.

Ein Blick auf die Einzelwerte zeigt, dass sich die Einschätzungen der aktuellen Lage stärker in Richtung einer durchschnittlichen Bewertung verschieben. 26,2 Prozent der befragten Unternehmen bewerten ihre aktuelle Geschäftslage als gut, 61,3 Prozent als befriedigend beziehungsweise saisonüblich und 12,4 Prozent als schlecht. Im Vorquartal hatten noch 31,7 Prozent die Lage als gut und 18,3 Prozent als schlecht eingeschätzt. Die aktuelle Verbesserung des Saldos ist somit weniger auf einen ausgeprägten Optimismus als vielmehr auf einen Rückgang der besonders negativen Einschätzungen zurückzuführen. Die große Mehrheit der Unternehmen bewertet die Lage inzwischen als durchschnittlich.

Bei den Erwartungen für die kommenden zwölf Monate ist eine vorsichtige Aufhellung erkennbar. 21,0 Prozent der Befragten rechnen mit einer günstigeren Entwicklung, während 63,0 Prozent von einer weitgehend unveränderten Lage ausgehen. Der Anteil der Unternehmen mit ungünstigen Erwartungen liegt bei 16,0 Prozent. Gegenüber dem Vorquartal ist insbesondere der Anteil der Unternehmen mit positiven Erwartungen gestiegen. Gleichwohl bleibt die Erwartungsbasis fragil, da fast zwei Drittel der Unternehmen keine grundlegende Verbesserung erwarten. Die leichte Erholung signalisiert daher eher eine Stabilisierung als eine Rückkehr zu einer expansiven Marktdynamik.

Besonders zurückhaltend fallen die Einschätzungen zur Wertentwicklung der Immobilien aus. Kein befragtes Unternehmen erwartet im dritten Quartal steigende Immobilienwerte. 72,5 Prozent rechnen mit einer gleichbleibenden Entwicklung, während 27,5 Prozent von sinkenden Werten ausgehen. Im Vorquartal hatten immerhin noch 6,5 Prozent steigende Werte erwartet. Die Ergebnisse verdeutlichen, dass die Stabilisierung der allgemeinen Stimmung bislang nicht auf eine Verbesserung der Preisperspektiven durchschlägt. Vielmehr bleibt der Büromarkt durch hohe Anforderungen an Lage, Qualität, Energieeffizienz und Flexibilität geprägt.
Auch die Bestandsstrategien der Büro-Bestandshalter sind von Zurückhaltung gekennzeichnet. Lediglich 11,9 Prozent planen, ihren Immobilienbestand in den kommenden zwölf Monaten auszuweiten. 72,4 Prozent wollen ihre Bestände unverändert halten, während 15,6 Prozent eine Reduzierung beabsichtigen. Gegenüber dem Vorquartal ist der Anteil der Unternehmen mit Expansionsabsichten deutlich zurückgegangen; gleichzeitig hat sich der Anteil der Unternehmen mit einer unveränderten Bestandsstrategie deutlich erhöht. Die Bestandshalter reagieren damit offenbar vorsichtig auf die unsicheren Wert- und Nachfrageperspektiven. Investitionen dürften vor allem dort erfolgen, wo eine hohe Drittverwendungsfähigkeit, eine gute Ausstattung oder ein attraktiver Standort gegeben sind.

Auch die Mieterwartungen haben sich spürbar abgeschwächt. Nur noch 51,1 Prozent der Bestandshalter rechnen mit steigenden Mieten. 41,0 Prozent erwarten eine gleichbleibende Entwicklung und 8,0 Prozent sinkende Mieten. Im Vorquartal war der Anteil der Unternehmen mit positiven Mieterwartungen mit 69,0 Prozent noch deutlich höher. Damit zeigt sich, dass die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen zwar weiterhin tragfähig ist, die Mietentwicklung aber zunehmend differenziert verläuft. Während zentrale Lagen mit moderner, ESG-konformer Ausstattung und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten weiterhin vergleichsweise gute Perspektiven aufweisen, geraten ältere Objekte in Nebenlagen stärker unter Druck.

Insgesamt bestätigt sich das Bild eines stark ausdifferenzierten Büromarktes. Die leichte Verbesserung des Immobilienklimas wird vor allem durch die positiveren Erwartungen getragen, während die aktuellen Preis-, Miet- und Bestandsindikatoren weiterhin von Vorsicht geprägt sind. Büroimmobilien in zentralen Lagen, mit hoher Energieeffizienz, moderner Ausstattung und flexiblen Nutzungskonzepten können sich dem allgemeinen Druck vergleichsweise gut entziehen. Ältere, energetisch ineffiziente Objekte in Nebenlagen bleiben dagegen mit erheblichen Vermietungs-, Bewertungs- und Refinanzierungsrisiken konfrontiert. Der Büromarkt befindet sich damit weiterhin in einem Anpassungsprozess, der durch eine zunehmende Spreizung zwischen zukunftsfähigen und strukturell gefährdeten Beständen gekennzeichnet ist. (Abbildung 2-1 bis Abbildung 2-3 mit der Entwicklung für alle Immobilienunternehmen).

2.2 Handel

Das **Handelssegment** zeigt im Herbst 2026 auf den ersten Blick eine (weitere) leichte Verbesserung in der Bewertung der aktuellen Geschäftslage (+ 0,6 Prozentpunkte). Demgegenüber sind die Erwartungen an die Entwicklung um 7,5 Prozentpunkte gesunken. Damit setzt sich die gespaltene Wahrnehmung zwischen Ist-Situation und Zukunftserwartungen aus dem Sommer fort. Das Immobilienklima ist um 3,6 Punkte rückläufig und fällt auf 4,9.

Konkret wird die Geschäftslage von 59,1 Prozent der Teilnehmer als saisonüblich eingeschätzt. Dagegen bewerten 28,7 Prozent sie sogar als gut. Soweit spiegelt sich in den Antworten die recht positive Wahrnehmung der aktuellen Situation. Gleichzeitig fehlt es aber an Zuversicht und Vertrauen in eine stabile oder positive Zukunft. Die Bestandshalter sehen keine Wertentwicklung ihrer Handelsimmobilie. Rund 80 Prozent gehen von rückläufigen Werten aus, rund 20 Prozent von gleichbleibenden. Entsprechend wollen 55,6 Prozent ihren Bestand halten, rund 44,4 Prozent möchten diesen reduzieren. Zwar sehen 30,5 Prozent der Teilnehmer eine Zunahme der Mieten, doch sagt dies noch nichts über die Zufriedenheit mit der Höhe der Mietentwicklung vor dem Hintergrund anhaltender Inflationsängste (vgl. LBBW, 2026) aus. Von gleichbleibenden Mieten gehen 53,6 Prozent der Teilnehmer aus.

Bei den Bestandshaltern rechnen 54,2 Prozent mit einer für sie ungünstigen Entwicklung der Finanzierungsbedingungen, nur 1,7 Prozent mit einer Verbesserung. Hier zeigt sich die anhaltende Skepsis der Finanzierer gegenüber der Asset-Klasse Handelsimmobilien.

Nach wie vor sind die Befragungsergebnisse im Segment Handel im Vergleich zu den anderen Segmenten anfälliger für statistische Effekte und werden aufgrund historisch bedingter geringerer Fallzahlen stärker von

Einzelmeinungen beeinflusst.[1] Dennoch lässt der weitere Rückgang der Erwartungen erkennen, dass die Sorge vor Konsumeinbrüchen im stationären Einzelhandel bei den befragten Akteuren weiterhin besteht, sich sogar verschärft. Trotz zuletzt positiverer Ausblicke verschiedener Wirtschaftsforschungsinstitute bleibt die Belebung des für den Einzelhandel wichtigen privaten Konsums aus.

In der aktuellen Befragungswelle vom 13. August bis 7. September 2026 konnte sich der Ausgang der Landtagswahlen in Sachsen-Anhalt vom 6. September und in Mecklenburg-Vorpommern vom 20. September 2026 naturgemäß noch nicht niederschlagen. Es bleibt abzuwarten, welche politischen Entscheidungen auf Bundes- und Landesebene in den nächsten Monaten getroffen werden und ob und wie diese die Verbraucherstimmung beeinflussen. Gleichzeitig besteht weiter die Möglichkeit externer Schocks, etwa durch Sabotageakte im Inland und geopolitische Entwicklungen, die auf die Konsumbereitschaft durchschlagen können.

2.3 Wohnen

Im **Wohnsegment** zeichnet sich eine leichte Stabilisierung ab, wenngleich die Stimmung insgesamt gedrückt bleibt. Die Bewertung der aktuellen Geschäftslage steigt um 5,1 Punkte auf 8,8 Punkte. Die Erwartungen erholen sich ebenfalls leicht um 3,6 Punkte, verbleiben mit –17,4 Punkten jedoch deutlich im negativen Bereich. Das Immobilienklima verbessert sich um 4,3 Punkte auf –4,8 Punkte und bleibt damit weiterhin negativ. Gerade die immer neuen regulatorischen Ideen dürften die Erwartungen der Marktteilnehmer weiter belasten.

Die Detailauswertung zeigt, dass die Verbesserung der aktuellen Lage vor allem auf einen Rückgang der negativen Einschätzungen zurückzuführen ist. Im dritten Quartal bewerten 27,8 Prozent der im Wohnsegment aktiven Unternehmen ihre aktuelle Geschäftslage als gut, 53,2 Prozent als befriedigend beziehungsweise saisonüblich und 19,0 Prozent als schlecht. Bei den Erwartungen für die kommenden zwölf Monate rechnen 11,8 Prozent mit einer günstigeren Entwicklung, während 59,0 Prozent von einer weitgehend unveränderten Lage ausgehen. Der Anteil der Unternehmen mit ungünstigen Erwartungen liegt weiterhin bei 29,2 Prozent. Die leichte Verbesserung der Erwartungssalden sollte daher nicht als nachhaltige Trendwende interpretiert werden. Noch immer erwartet fast jedes dritte Unternehmen eine Verschlechterung der Geschäftslage.

Auch bei der erwarteten Wertentwicklung der Immobilien zeigt sich ein überwiegend vorsichtiges Bild. Nur 27,1 Prozent der Bestandshalter rechnen in den kommenden zwölf Monaten mit steigenden Immobilienwerten. Zwei Drittel der Befragten, insgesamt 66,6 Prozent, erwarten eine stabile Wertentwicklung; 6,3 Prozent gehen von sinkenden Werten aus. Gegenüber dem Vorquartal hat sich der Anteil der Unternehmen mit pessimistischer Wertprognose zwar halbiert. Gleichzeitig ist der Anteil der Unternehmen, die steigende Werte erwarten, leicht zurückgegangen. Die Entwicklung deutet somit eher auf eine Stabilisierung als auf eine Rückkehr zu ausgeprägtem Preisoptimismus hin.
Die Bestandsstrategien der Wohnungsunternehmen bleiben heterogen. 39,0 Prozent der Befragten planen, ihren Immobilienbestand in den kommenden zwölf Monaten auszuweiten. Gleichzeitig beabsichtigen 27,8

[1] Das Segment Handelsimmobilien wird nach einem Jahr wieder separat ausgewiesen, nachdem durch eine neue Partnerschaft mit der BBE die Teilnehmerzahl der Befragten aus diesem Segment gesteigert werden konnte. Um eine Einordnung vornehmen zu können, wurden die aktuell erhobenen Werte – trotz der insbesondere im Jahr 2025 geringen Fallzahl – mit historischen Werten verglichen. Da die Indikatoren auf unterschiedlichen Teilnehmerpopulationen beruhen, sind Veränderungsraten segmentübergreifend nur eingeschränkt vergleichbar. Zudem ist die Volatilität im Handelssegment im Vergleich zu den historisch gewachsenen Segmenten Wohnen und Büro strukturell höher. Die nun wieder höheren Fallzahlen bilden jedoch eine solide Basis für die zukünftige Messung von Veränderungen in den Folgequartalen.

Prozent, ihren Bestand zu reduzieren, während 33,2 Prozent keine Veränderung vornehmen wollen. Im Vergleich zum Vorquartal ist der Anteil der Unternehmen mit Expansionsabsichten zwar deutlich gestiegen. Zugleich hat sich aber auch der Anteil der Unternehmen erhöht, die Bestände abbauen möchten. Dies spricht für eine zunehmende Spreizung innerhalb des Wohnungsmarktes: Während Unternehmen mit attraktiven, anpassungsfähigen und energetisch zukunftsfähigen Beständen weiterhin Expansionsmöglichkeiten sehen, trennen sich andere Marktteilnehmer offenbar von weniger attraktiven Objekten.

Die Mieterwartungen bleiben dagegen ausgesprochen positiv. 79,6 Prozent der Bestandshalter rechnen mit steigenden Mieten, 18,8 Prozent erwarten eine gleichbleibende Entwicklung und lediglich 1,7 Prozent sinkende Mieten. Damit bestätigt sich der anhaltende Nachfrageüberhang auf vielen Wohnungsmärkten. Die hohe Mietdynamik kann die Belastungen durch steigende Bewirtschaftungs-, Modernisierungs- und Finanzierungskosten jedoch nur teilweise kompensieren.

Insgesamt bestätigen die Ergebnisse das Bild eines Wohnungsmarktes mit stabilen Nachfragefundamenten, aber deutlich eingeschränkten Investitionsspielräumen. Die hohe Wohnraumnachfrage und die weiterhin überwiegend positiven Mieterwartungen sprechen für die langfristige Attraktivität des Segments. Gleichzeitig belasten regulatorische Unsicherheiten, hohe Energie- und Baukosten sowie ungünstige Finanzierungsbedingungen die Ertrags- und Investitionsperspektiven. So werden gerade im Berliner Wahlkampf immer neue Vorhaben, von der Vergesellschaftung über einen neuen Mietendeckel bis zu hohen Sozialvermietungsquoten, diskutiert. Insbesondere die Diskussion um die Vergesellschaftung rüttelt dabei auch an den Grundfesten der sozialen Marktwirtschaft (Deschermeier/Voigtländer, 2026). Hinzu kommt der Energiepreisanstieg, der zwar zunächst von den Mietern gezahlt werden muss, aber gerade auch bei Vermietern mit großen Beständen auch die Vermieter belasten kann. Die Entwicklung im dritten Quartal deutet daher weniger auf eine breite Erholung als auf eine vorsichtige Stabilisierung bei zunehmender qualitativer und strategischer Differenzierung der Wohnungsbestände hin.

2.4 Projektentwicklung

Die Situation in der Projektentwicklung bleibt angespannt und verharrt auf einem sehr niedrigen Niveau. Die Geschäftslage gibt nochmals geringfügig um 0,5 Punkte nach und liegt nun bei alarmierenden -25,5 Punkten. Das Immobilienklima steigt leicht um 2,6 Punkte, verbleibt jedoch mit -6,9 Punkten im negativen Bereich. Ursächlich für den Anstieg des Immobilienklimas ist die Aufhellung bei den Erwartungen. Diese steigen um 6,2 Punkte.

Die Verteilung der Einzelantworten verdeutlicht die angespannte Lage. Nur 9,8 Prozent der Projektentwickler bewerten ihre aktuelle Geschäftslage als gut. 54,9 Prozent stufen sie als befriedigend beziehungsweise saisonüblich ein, während 35,3 Prozent die Lage als schlecht beurteilen. Gegenüber dem Vorquartal ist der Anteil der negativen Einschätzungen zwar zurückgegangen, gleichzeitig hat sich der Anteil der positiven Bewertungen ebenfalls verringert. Die Verschiebung in Richtung einer mittleren Bewertung führt daher nicht zu einer tatsächlichen Verbesserung des Lageindikators. Vielmehr bleibt die aktuelle Geschäftslage durch eine breite Stagnation auf niedrigem Niveau geprägt.
Deutlich freundlicher fallen die Erwartungen aus. 33,3 Prozent der Befragten rechnen mit einer günstigeren Entwicklung in den kommenden zwölf Monaten. 47,1 Prozent erwarten eine weitgehend unveränderte Situation, während 19,6 Prozent von einer Verschlechterung ausgehen. Gegenüber dem Vorquartal hat sich der Anteil der Unternehmen mit positiven Erwartungen deutlich erhöht. Zugleich ist der Anteil derjenigen, die

mit einer ungünstigeren Entwicklung rechnen, gestiegen. Die Antworten weisen somit auf eine größere Streuung der Einschätzungen hin. Ein Teil der Marktteilnehmer erwartet eine Verbesserung der Rahmenbedingungen, während andere weiterhin erhebliche Risiken sehen.

Bei den Vorverkäufen zeichnet sich gegenüber dem Vorquartal eine deutliche Stabilisierung ab. 17,9 Prozent der Projektentwickler erwarten steigende Vorverkäufe, 61,5 Prozent rechnen mit einer gleichbleibenden Entwicklung und 20,5 Prozent mit rückläufigen Vorverkäufen. Im Vorquartal hatte noch mehr als die Hälfte der Befragten sinkende Vorverkäufe erwartet. Der starke Rückgang des pessimistischen Anteils ist daher grundsätzlich positiv zu bewerten. Allerdings geht die Verbesserung vor allem mit einer Verschiebung hin zu stabilen Vorverkaufszahlen einher. Der Anteil der Unternehmen mit steigenden Vorverkäufen ist im Vergleich zum Vorquartal sogar zurückgegangen. Von einer dynamischen Belebung der Nachfrage kann daher noch nicht gesprochen werden.

Ein ähnliches, wenn auch etwas günstigeres Bild zeigt sich bei den Vorvermietungen. 24,3 Prozent der Projektentwickler erwarten steigende Vorvermietungen. 56,8 Prozent rechnen mit einer gleichbleibenden Entwicklung und 18,9 Prozent mit sinkenden Vorvermietungsquoten. Damit hat sich der Anteil der Unternehmen mit negativen Erwartungen gegenüber dem Vorquartal deutlich verringert. Gleichzeitig nimmt die Bedeutung stabiler Vorvermietungen zu. Die Ergebnisse deuten darauf hin, dass sich die Vermietungsperspektiven einzelner Projekte zwar verbessern, die Nachfrage aber weiterhin nicht ausreicht, um flächendeckend eine nachhaltige Ausweitung der Projektaktivitäten auszulösen.

Auch bei den Grundstückskäufen bleibt die Zurückhaltung bestehen. 19,5 Prozent der Projektentwickler planen, den Umfang ihrer Grundstückskäufe zu erhöhen. 48,8 Prozent wollen ihre Akquisitionen unverändert halten, während 31,7 Prozent eine Reduzierung beabsichtigen. Damit übersteigt der Anteil der Unternehmen mit rückläufigen Grundstückskäufen weiterhin deutlich den Anteil der Unternehmen mit Expansionsabsichten. Gegenüber dem Vorquartal hat sich die Situation zwar verbessert, da mehr Unternehmen eine unveränderte Akquisitionsstrategie verfolgen und der Anteil der Unternehmen mit Reduktionsplänen gesunken ist. Ein expansiver Grundstücksmarkt ist daraus jedoch nicht abzuleiten. Die Projektentwickler bleiben angesichts hoher Grundstücks-, Bau- und Finanzierungskosten vorsichtig und prüfen neue Vorhaben offenbar selektiv.

Insgesamt befindet sich die Projektentwicklung weiterhin in einer schwierigen Übergangsphase. Die deutlich verbesserten Erwartungen und die rückläufigen Anteile bei den negativen Prognosen zu Vorverkäufen, Vorvermietungen und Grundstückskäufen lassen zwar eine vorsichtige Stabilisierung erkennen. Die aktuelle Geschäftslage bleibt jedoch außerordentlich schwach und die Finanzierungssituation hat sich nochmals verschlechtert. Eine nachhaltige Belebung der Neubautätigkeit ist daher kurzfristig nicht zu erwarten. Entscheidend wird sein, ob sich die langfristigen Finanzierungskosten stabilisieren, die Bau- und Grundstückskosten zurückgehen und Genehmigungs- sowie Planungsverfahren beschleunigt werden. Bis dahin dürften Projektentwickler ihre Aktivitäten vor allem auf Vorhaben mit gesicherter Nachfrage, klar kalkulierbaren Kosten und guten Finanzierungs- beziehungsweise Förderperspektiven konzentrieren.

2.5 Immobilienfinanzierung

Wie bereits beschrieben, haben sich die Zinsen zuletzt eher erhöht und die Inflationsaussichten könnten die Zinsen noch einmal steigern. Dies deckt sich mit den Erwartungen der Umfrageteilnehmer. Unter den Bestandshaltern, Projektentwicklern und Immobiliendienstleistern erwarten im dritten Quartal 2026 lediglich 1,7 Prozent eine Verbesserung ihrer Finanzierungsbedingungen in den kommenden zwölf Monaten. 45,0 Prozent rechnen mit einer unveränderten Entwicklung, während 53,2 Prozent von einer Verschlechterung ausgehen. Gegenüber dem Vorquartal hat sich der Anteil der pessimistischen Einschätzungen zwar um 5,3 Prozentpunkte verringert; gleichzeitig ist der Anteil der Unternehmen, die günstigere Finanzierungsbedingungen erwarten, von 4,6 Prozent auf 1,7 Prozent gesunken.

Besonders angespannt ist die Finanzierungssituation bei den Projektentwicklern. Kein Unternehmen erwartet im dritten Quartal günstigere Finanzierungsbedingungen. 41,2 Prozent rechnen mit einer unveränderten Entwicklung, während 58,8 Prozent eine Verschlechterung erwarten. Im Vorquartal hatten noch 5,0 Prozent mit einer Verbesserung und 40,0 Prozent mit einer Verschlechterung gerechnet. Damit hat sich die Einschätzung der Finanzierungslage bei den Projektentwicklern nochmals deutlich eingetrübt. Dies steht in einem gewissen Gegensatz zu den verbesserten Erwartungen für die allgemeine Geschäftsentwicklung und zu den teilweise stabilisierten Perspektiven bei Vorverkäufen und Vorvermietungen. Die Ergebnisse deuten darauf hin, dass selbst bei einer vorsichtigen Verbesserung der Nachfrageperspektiven die Finanzierung weiterhin ein zentraler Engpass für die Umsetzung neuer Projekte bleibt.

Die Antworten der Fremdfinanzierer zeichnen ein differenziertes Bild. 31,1 Prozent erwarten in den kommenden zwölf Monaten ein steigendes Finanzierungsvolumen, 57,8 Prozent rechnen mit einem gleichbleibenden Volumen und 11,1 Prozent mit einem Rückgang. Gegenüber dem Vorquartal ist der Anteil der Fremdfinanzierer mit expansiven Erwartungen zwar zurückgegangen; zugleich wird ein rückläufiges Finanzierungsvolumen wieder von einem nennenswerten Teil der Befragten erwartet. Bei den Refinanzierungsbedingungen rechnen 11,1 Prozent mit einer Verbesserung, 73,3 Prozent mit einer gleichbleibenden Entwicklung und 15,6 Prozent mit einer Verschlechterung. Damit hat sich die Einschätzung gegenüber dem Vorquartal insbesondere durch den Rückgang der negativen Antworten verbessert. Von einer breiten Lockerung der Refinanzierungsbedingungen kann jedoch auch hier nicht gesprochen werden. Die Ergebnisse sprechen eher für eine Fortsetzung der Kreditvergabe unter weiterhin hohen Anforderungen an Bonität, Eigenkapital, Objektqualität und Vermietungsstand.

Insgesamt bleibt die Immobilienfinanzierung damit ein wesentlicher Belastungsfaktor für den Markt. Die Kreditvergabe wird nicht grundsätzlich eingestellt, sie erfolgt jedoch selektiver und unter deutlich anspruchsvolleren wirtschaftlichen Voraussetzungen. Besonders betroffen sind Vorhaben mit hohen Grundstücks- und Baukosten, unsicheren Vermietungs- oder Verkaufsperspektiven sowie energetisch oder funktional problematischen Beständen. Dagegen können Projekte mit gesicherter Nachfrage, guten Lagen, hoher Energieeffizienz und ausreichendem Eigenkapital weiterhin realisiert werden.

Eine nachhaltige Belebung der Immobilieninvestitionen setzt daher nicht nur eine Stabilisierung der Konjunktur, sondern auch eine Verbesserung der Finanzierungsperspektiven voraus. Dafür müssten sich die langfristigen Kapitalmarktzinsen beruhigen, die Inflationsrisiken zurückgehen und die politischen sowie regulatorischen Rahmenbedingungen verlässlicher werden. Die angekündigte Streichung des sektoralen

Systemrisikopuffers für Wohnimmobilienfinanzierungen zum 1. Januar 2027 ist ein erster Schritt, wird aber die Finanzierungsbedingungen nur marginal verbessern.

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

Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente

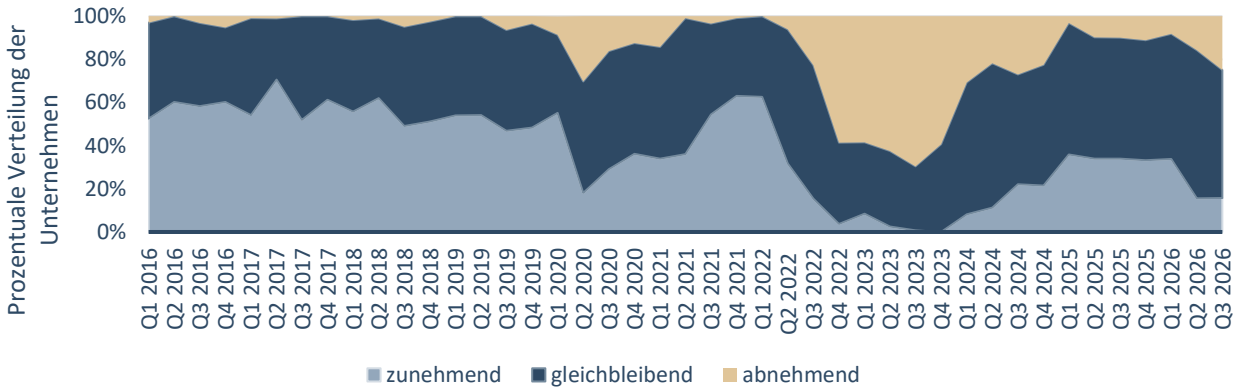


Abbildung 2-2: Wie werden sich die Immobilienbestände entwickeln?

Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente

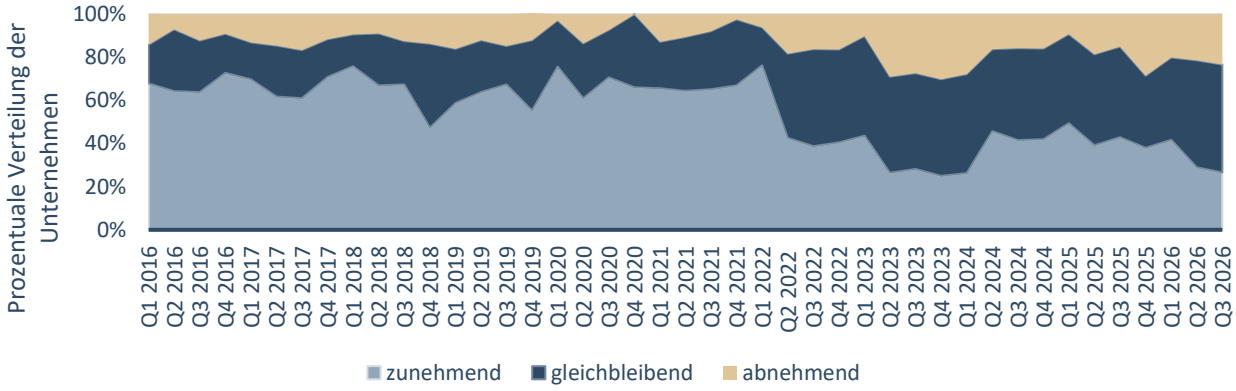
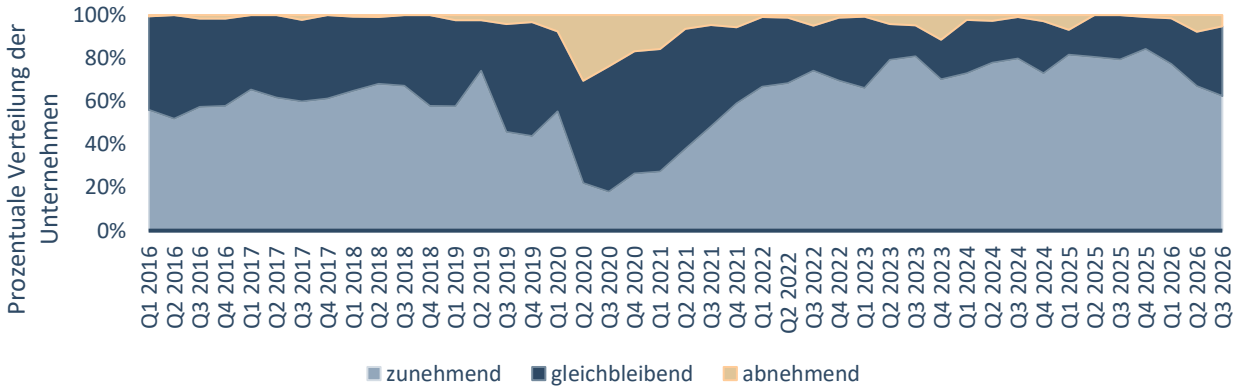


Abbildung 2-3: Wie werden sich die Mieten entwickeln?

Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

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

Frage an Projektentwickler

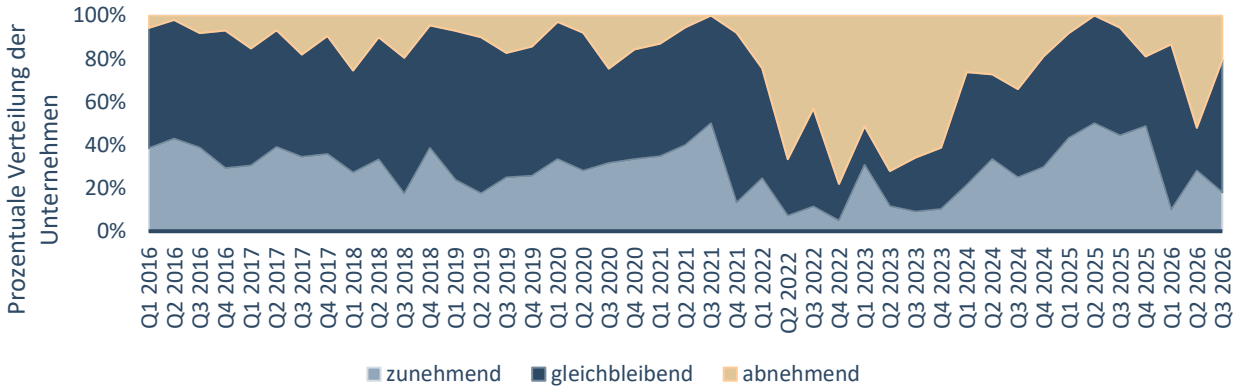


Abbildung 2-5: Wie werden sich die Vorvermietungen entwickeln?

Frage an Projektentwickler

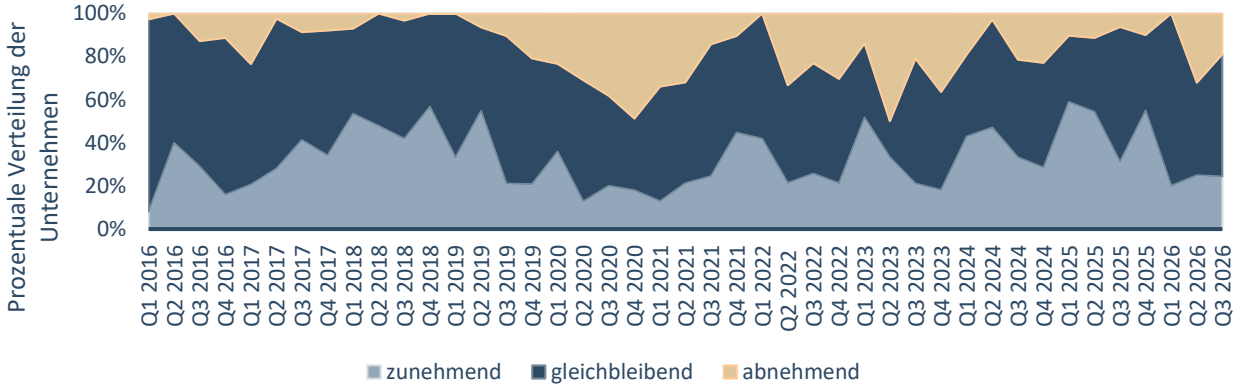
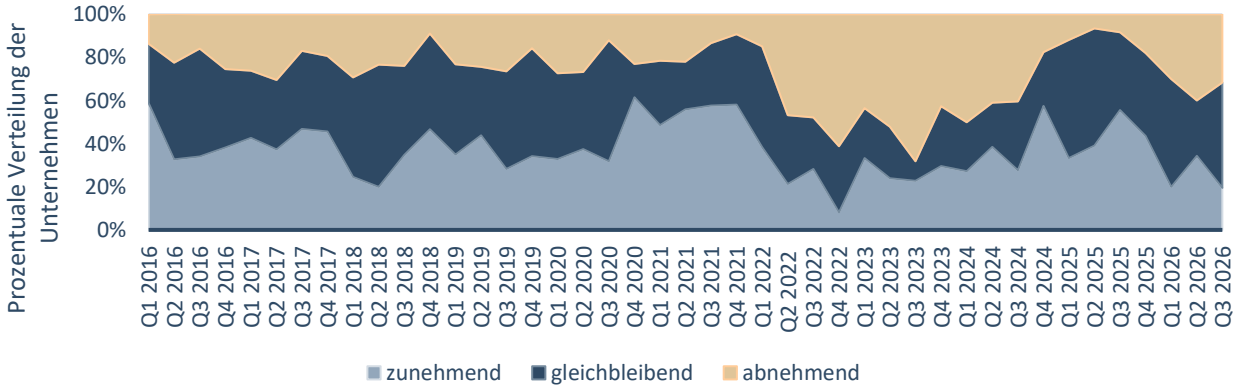


Abbildung 2-6: Wie wird sich der Umfang der Grundstückskäufe entwickeln?

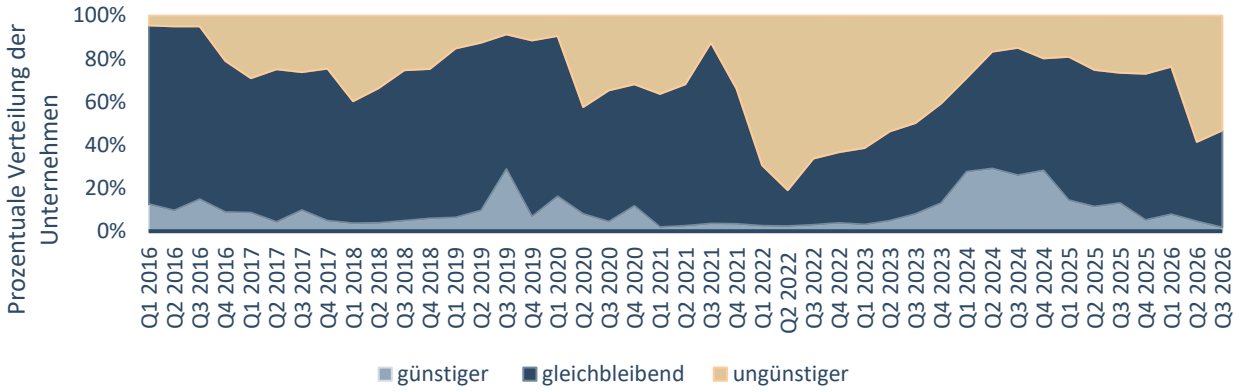
Frage an Projektentwickler



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 – Rahmenbedingungen für Investitionspläne

Die Sonderfrage untersucht, wie die in Deutschland bestehenden Rahmenbedingungen die Investitions- und Projektpläne der befragten Immobilienunternehmen beeinflussen. Die Teilnehmer wurden gefragt, ob einzelne Faktoren auf mögliche Investitionspläne ihres Unternehmens stark hemmend, eher hemmend, weder hemmend noch förderlich, eher förderlich oder sehr förderlich wirken. Die Ergebnisse messen damit nicht unmittelbar die tatsächlichen Investitionen, sondern die Wahrnehmung der Investitionsbedingungen durch die Marktteilnehmer. Sie geben also einen wichtigen Hinweis darauf, welche Faktoren Investitionsentscheidungen derzeit erschweren und wo aus Sicht der Immobilienwirtschaft Ansatzpunkte für eine Verbesserung der Standortbedingungen liegen.

Die mit Abstand kritischsten Bewertungen entfallen auf regulatorische und administrative Rahmenbedingungen. Rund drei Viertel der Befragten sehen bereits das Ausmaß der Regulierung im Immobiliensektor als hemmend an. Noch deutlich negativer fällt die Bewertung der politischen Diskussion über weitere Regulierungen aus: Mehr als vier Fünftel der Teilnehmer empfinden diesen Faktor als belastend für ihre Investitionspläne.

Besonders ausgeprägt ist die Kritik an der Dauer der Verfahren. Bei den Planungs- und Genehmigungsverfahren beurteilen nahezu neun von zehn Befragten die Rahmenbedingungen als hemmend. Damit zählen nicht nur die materiellen Anforderungen, sondern auch die zeitliche Unsicherheit und die lange Dauer von Verfahren zu den größten Belastungen. Für Immobilienprojekte ist dies besonders problematisch, weil während der Planungs- und Genehmigungsphase erhebliche Kosten entstehen können, ohne dass bereits Erträge erzielt werden. Gleichzeitig können sich die Marktbedingungen, Finanzierungskosten oder politischen Vorgaben bis zum Baubeginn deutlich verändern.

Auch die kommunalen Bau- und Nutzungsvorgaben werden überwiegend kritisch bewertet. Zwar ist der Anteil der neutralen Antworten hier vergleichsweise hoch, doch nur ein kleiner Teil der Befragten sieht von kommunaler Seite eine förderliche Wirkung. Die Ergebnisse weisen damit auf eine erhebliche Fragmentierung und Komplexität der Genehmigungs- und Planungspraxis hin. Unterschiedliche Vorgaben, langwierige

Abstimmungen und eine hohe Zahl an Nachweisen erschweren insbesondere die Umsetzung größerer Wohnungsbau- und Quartiersprojekte.

Neben der Regulierung stellen die Finanzierung und der Zugang zu Kapital wesentliche Hemmnisse dar. Die Verfügbarkeit von Kapital und Investoren wird von einem besonders hohen Anteil der Unternehmen als hemmend eingeschätzt. Auch die Finanzierungsbedingungen für Fremdkapital werden überwiegend negativ bewertet. Mehr als die Hälfte der Befragten sieht hierin eine Belastung für die Investitionspläne; förderliche Einschätzungen bleiben die Ausnahme.

Auch die gesamtwirtschaftliche Situation wird von den Immobilienunternehmen überwiegend negativ beurteilt. Rund 78 Prozent der Befragten sehen die allgemeine wirtschaftliche Lage als hemmend für ihre Investitionspläne an. Damit wirken die schwache Konjunkturdynamik, die Unsicherheit über die weitere Nachfrageentwicklung und die geopolitischen Risiken unmittelbar auf die Investitionsbereitschaft.

Bei den Kostenfaktoren zeigt sich ein differenziertes Bild. Die Energiekosten werden von mehr als der Hälfte der Befragten als hemmend eingeschätzt. Noch stärker fällt die Belastung durch ESG- und Dekarbonisierungskosten aus. Die energetische Transformation ist für die Immobilienwirtschaft zwar langfristig unvermeidbar und kann die Zukunftsfähigkeit von Beständen sichern. Kurzfristig erhöht sie jedoch den Investitionsbedarf und belastet die Wirtschaftlichkeit von Modernisierungen. Dies gilt insbesondere für ältere Bestände, bei denen umfangreiche energetische Maßnahmen erforderlich sind, ohne dass die damit verbundenen Kosten vollständig über höhere Mieten oder Immobilienwerte kompensiert werden können.

Die Qualität der relevanten Infrastruktur wird ebenfalls eher kritisch beziehungsweise neutral eingeschätzt. Bei der Verfügbarkeit von Baukapazitäten zeigt sich dagegen ein ambivalenteres Bild. Hier halten sich hemmende und förderliche Einschätzungen in etwa die Waage. Dies deutet darauf hin, dass Kapazitätsengpässe zwar weiterhin bestehen, im Vergleich zu Regulierung, Genehmigungen und Finanzierung aber nicht das dominierende Investitionshindernis darstellen.

Abbildung 3-1 zeigt insgesamt nur wenige Faktoren, die von einer größeren Zahl der Befragten eindeutig als investitionsfördernd eingestuft werden. Das Innovationsumfeld, die Rechtssicherheit und die Höhe und Ausgestaltung der Investitionsförderung werden zwar teilweise positiv beurteilt. Bei allen drei Faktoren ist der Anteil der neutralen Antworten jedoch hoch. Die Rahmenbedingungen werden somit eher als grundsätzlich tragfähig denn als klarer Investitionsimpuls wahrgenommen.

Die Rechtssicherheit bleibt gleichwohl ein wichtiger Standortvorteil. Sie schafft grundsätzlich verlässliche Rahmenbedingungen für langfristige Investitionsentscheidungen. Dieser Vorteil wird jedoch geschwächt, wenn sich die konkreten regulatorischen Vorgaben häufig verändern, zusätzliche Eingriffe politisch angekündigt werden oder Genehmigungsverfahren nur schwer kalkulierbar sind. Rechtssicherheit im formalen Sinne reicht daher nicht aus, wenn die praktische Planungs- und Investitionssicherheit fehlt.

Die Befunde der Immobilienwirtschaft fügen sich in das gesamtwirtschaftliche Bild ein. Die Studie von Bardt et al. (2026) zeigt, dass auch bei den gesamtwirtschaftlich tätigen Unternehmen die Kosten und die Regulierung zentrale Investitionshemmnisse sind. In der IW-Befragung nennen 77 Prozent der Unternehmen die hohen Arbeitskosten als Belastung. Rund zwei Drittel sehen zudem die Unternehmenssteuern und die Energiekosten als Investitionshürden. Die mit der Dekarbonisierung verbundenen Kosten wirken für mehr als

40 Prozent der Unternehmen negativ auf die Investitionsbereitschaft. Rund 70 Prozent fühlen sich durch das Ausmaß der staatlichen Regulierung beeinträchtigt.

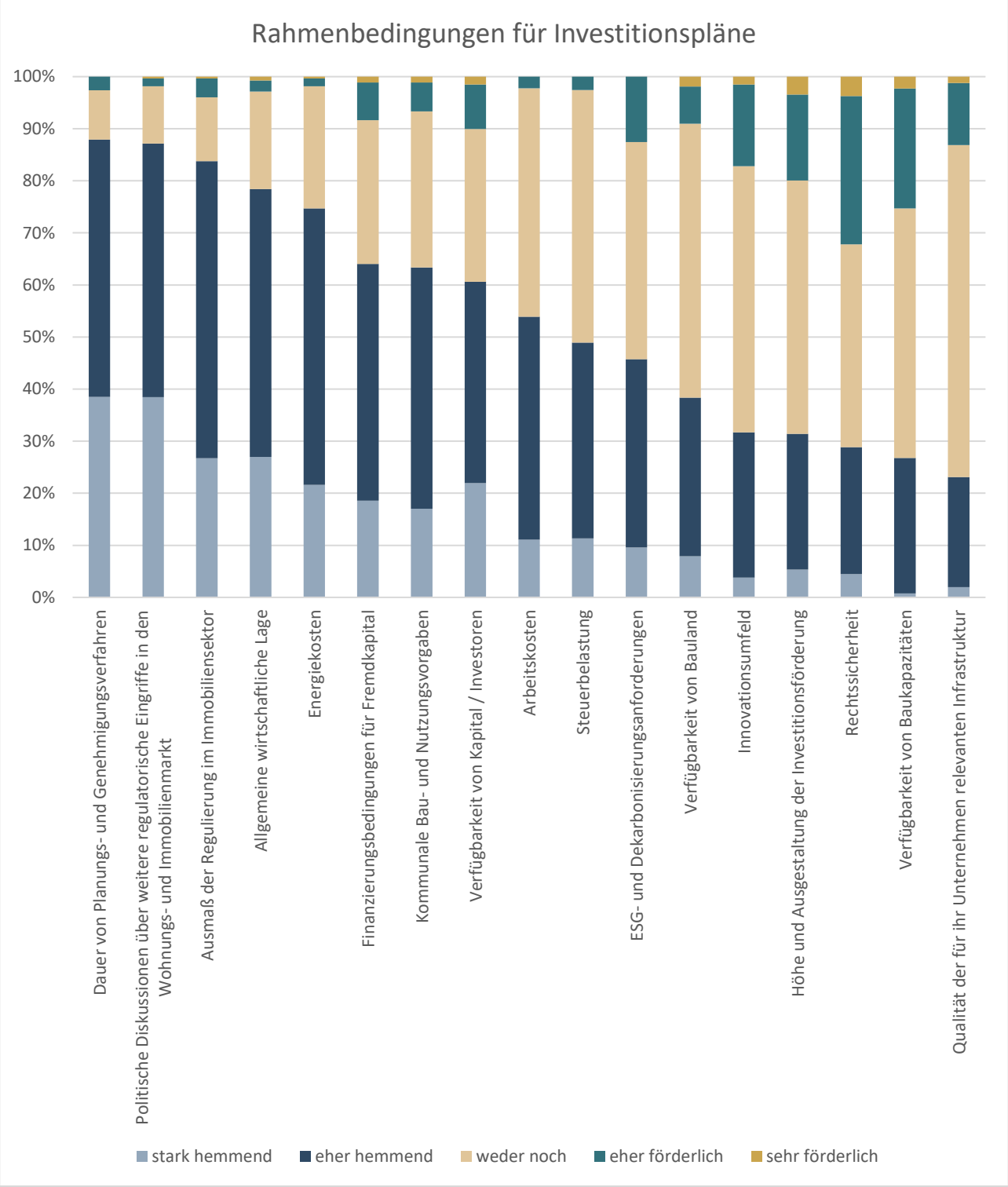
Die Parallelen zur Immobilienwirtschaft sind deutlich. In beiden Befragungen werden die wirtschaftliche Unsicherheit, hohe Kosten und umfangreiche staatliche Vorgaben als wesentliche Belastungen identifiziert. In der Immobilienwirtschaft tritt die regulatorische Dimension allerdings noch stärker hervor: Neben dem allgemeinen Regulierungsumfang werden insbesondere die Diskussion über weitere Eingriffe sowie die Dauer von Planungs- und Genehmigungsverfahren als gravierende Hemmnisse bewertet. Dies ist plausibel, da Immobilieninvestitionen besonders langfristig, kapitalintensiv und standortgebunden sind. Regulatorische Änderungen können daher nicht kurzfristig durch eine Verlagerung der Produktion oder eine Anpassung der Kapazitäten aufgefangen werden.

Gleichzeitig bestehen auch Gemeinsamkeiten bei den positiven Standortfaktoren. Gesamtwirtschaftlich investieren Unternehmen vor allem wegen des attraktiven heimischen Absatzmarktes und der Rechtssicherheit in Deutschland. 45 Prozent der Unternehmen nennen den deutschen Absatzmarkt als Investitionsgrund, 44 Prozent sehen in der Rechtssicherheit einen wesentlichen Standortvorteil. Auch die Immobilienwirtschaft profitiert grundsätzlich von Rechtssicherheit, doch gerade deswegen schädigen Diskussionen wie um die Verstaatlichung großer Wohnungskonzerne den Standort besonders.

Die Sonderfrage verdeutlicht, dass die Investitionszurückhaltung in der Immobilienwirtschaft nicht allein auf hohe Zinsen oder die allgemeine Konjunkturschwäche zurückzuführen ist. Eine zentrale Rolle spielen vielmehr die regulatorischen und administrativen Rahmenbedingungen. Das Ausmaß der Regulierung, die politische Diskussion über weitere Eingriffe sowie die Dauer von Planungs- und Genehmigungsverfahren werden von den Marktteilnehmern als besonders starke Belastungen wahrgenommen. Hinzu kommen der erschwerte Zugang zu Kapital, hohe Finanzierungskosten sowie die wachsenden Aufwendungen für ESG und Dekarbonisierung.

Abbildung 3-1: Regulierung ist ein wesentliches Investitionshemmnis

Einschätzungen zu Rahmenbedingungen und deren Einfluss auf Investitionen, Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) im 3. Quartal 2026 (Befragungszeitraum 13. August bis 7. September 2026; n = 125)



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft. Wie wirken sich folgende Rahmenbedingungen in Deutschland derzeit auf mögliche Investitionspläne Ihres Unternehmens aus? stark hemmend / eher hemmend / weder noch / eher förderlich / sehr förderlich

Literaturverzeichnis

Bardt, Hubertus / Grömling, Michael / Schleiermacher, Thomas / Seyda, Susanne, 2026, Warum investieren Unternehmen in Deutschland?, in: IW-Trends, 53. Jg., Nr. 2, S. 43-57

Deutsche Bundesbank, 2026, Monatsbericht Juni 2026, Frankfurt am Main

DIW, 2026, Deutsche Wirtschaft wächst, aber nicht aus eigener Kraft – Weltwirtschaft bleibt auf Kurs, https://www.diw.de/de/diw_01.c.1018110.de/konjunkturprognose_herbst_2026.html [9.9.2026]

Ifo-Institut, 2026, ifo Konjunkturprognose Herbst 2026: Erholungskräfte gewinnen Oberhand, https://www.ifo.de/fakten/2026-09-03/ifo-konjunkturprognose-herbst-2026-erholungskraefte-gewinnen-oberhand [9.9.2026]

Interhyp, 2026, Entwicklung der Bauzinsen in Deutschland von Januar 2011 bis August 2026, https://www.interhyp.de/zinsen/ [9.9.2026]

LBBW (2026): Inflation Deutschland: Aktuelle Inflationsdaten & Prognose 2026, https://www.lbbw.de/artikel/maerkte-verstehen/inflation-deutschland-daten-prognosen-inflationsrate_ajbxohwa58_d.html [9.9.2026)

Voigtländer, Michael / Deschermeier, Philipp, 2026, Artikel 15 GG und die Folgen: Wie die Berliner Vergesellschaftung den Wirtschaftsstandort Deutschland schädigt, IW-Policy Paper, Nr. 6, Köln

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1-1: Aktuelle Lage und Erwartungen 5
Abbildung 1-2: Immobilienklima, Lage und Erwartungen seit 2016 6
Abbildung 1-3: Immobilienklima in den Teilmärkten seit 2016 6
Abbildung 2-1: Wie werden sich die Werte der Immobilien entwickeln? 13
Abbildung 2-2: Wie werden sich die Immobilienbestände entwickeln? 13
Abbildung 2-3: Wie werden sich die Mieten entwickeln? 13
Abbildung 2-4: Wie werden sich die Vorverkäufe entwickeln? 14
Abbildung 2-5: Wie werden sich die Vorvermietungen entwickeln? 14
Abbildung 2-6: Wie wird sich der Umfang der Grundstückskäufe entwickeln? 14
Abbildung 2-7: Wie werden sich die Finanzierungsbedingungen entwickeln? 15
Abbildung 3-1: Regulierung ist ein wesentliches Investitionshemmnis 18

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. Im Jahr 2026 kam mit der BBE ein Kooperationspartner für das Segment Handel dazu. 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.[2]

Methodik

Die Befragung ist als klassische Konjunkturumfrage, 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 zwölf 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).

[2] Mit der Befragung zum 3. Quartal 2026 werden kleinere methodische Anpassungen bei der Berechnung der Subindizes für die Segmente Büro, Wohnen und Handel vorgenommen. Für die Zuordnung zu einem Teilsegment war bislang erforderlich, dass mindestens 33 Prozent der Geschäftstätigkeit auf eines der genannten Segmente entfielen. Dieser Schwellenwert wurde auf 25 Prozent abgesenkt. Darüber hinaus werden künftig auch die Antworten von Projektentwicklern bei der Berechnung der Teilindizes berücksichtigt. Ein Projektentwickler, der beispielsweise mit mindestens 25 Prozent seiner Geschäftstätigkeit in den Segmenten Handel und Büro aktiv ist, wird nun beiden Teilsegmenten zugeordnet. Die angepasste Methodik wurde rückwirkend auf die gesamte Zeitreihe angewendet. Dadurch können die im aktuellen Gutachten ausgewiesenen Werte von den in früheren Gutachten veröffentlichten Zeitreihen abweichen. Zudem werden die Antworten der Teilnehmer innerhalb der einzelnen Teilsegmente künftig differenziert gewichtet, um den unterschiedlichen Tätigkeitsschwerpunkten in den jeweiligen Marktsegmenten besser Rechnung zu tragen. Maßgeblich für die Gewichtung ist damit nicht mehr allein die Unternehmensgröße, sondern zusätzlich der Anteil der Geschäftstätigkeit im jeweiligen Segment. Der Gewichtungsfaktor einer einzelnen Antwort ergibt sich aus dem Produkt der Größenklasse des Unternehmens und dem Anteil seiner Geschäftstätigkeit im jeweiligen Teilsegment.

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 und 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 zwölf Monaten** …

■ eher günstiger	■ etwa gleich bleiben	■ eher ungünstiger

Spezialfragen für Immobilien-Bestandshalter

Frage 3: Wie beurteilen Sie die Wertentwicklung Ihrer Immobilien in den nächsten zwölf 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 zwölf 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 zwölf 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 zwölf 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 zwölf 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 zwölf 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 zwölf 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 zwölf 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 zwölf Monaten entwickeln? Die **Vorvermietungen** …

■ werden zunehmen	■ werden gleich bleiben	■ werden abnehmen

Frage 5: Wie wird sich der Umfang Ihrer Grundstückskäufe in den nächsten zwölf 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 zwölf 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 zwölf 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 zwölf Monaten verändern? Die eigenen **Finanzierungsbedingungen** …

■ werden günstiger	■ werden gleich bleiben	■ werden ungünstiger