

Pressemitteilung

ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex: Stabilisierung auf niedrigem Niveau / leichte Erholung, aber keine nachhaltige Trendwende

ZIA-Präsidentin Iris Schöberl: "Ergebnisse sind ein Warnruf: Investitionen scheitern nicht am Kapital, sondern an Bürokratie und fehlender Planungssicherheit"

- **Geschäftslage leicht verbessert:** Die Bewertung der aktuellen Geschäftslage steigt um 2,4 Punkte auf 10,2 Punkte.
- **Erwartungen etwas heller:** Die Erwartungen legen um 4,2 Punkte zu, bleiben mit minus 7,1 Punkten jedoch weiterhin im negativen Bereich.
- **Immobilienklima wieder positiv:** Das Immobilienklima verbessert sich um 3,3 Punkte auf 1,3 Punkte und kehrt damit knapp in positives Terrain zurück.

Berlin, 18.9.2026 – Nach dem deutlichen Stimmungseinbruch im Vorquartal zeigt die Immobilienwirtschaft wieder Anzeichen einer Stabilisierung. Das geht aus der aktuellen Befragung zum ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) für das dritte Quartal 2026 hervor. Sowohl die Bewertung der aktuellen Geschäftslage als auch die Erwartungen der Unternehmen haben sich leicht verbessert. Von einer nachhaltigen Trendwende kann jedoch noch keine Rede sein.

Die Bewertung der Geschäftslage steigt um 2,4 Punkte auf 10,2 Punkte. Die Erwartungen legen um 4,2 Punkte zu, bleiben mit minus 7,1 Punkten allerdings weiterhin im negativen Bereich. Das Immobilienklima verbessert sich insgesamt um 3,3 Punkte auf 1,3 Punkte und kehrt damit knapp in positives Terrain zurück.

„Nach dem deutlichen Einbruch im Vorquartal sehen wir eine leichte Stimmungsaufhellung. Die Ergebnisse sprechen jedoch eher für eine Stabilisierung auf niedrigem Niveau als für einen nachhaltigen Aufschwung“, betont ZIA-Präsidentin Iris Schöberl. „Geopolitische Unsicherheiten, die Zinsentwicklung und weiterhin unklare politische Rahmenbedingungen bremsen Investitionen und sorgen für große Zurückhaltung im Markt.“

Sonderfrage: Investitionshemmnisse

Insbesondere die diesmalige Sonderfrage macht deutlich, welche Faktoren Investitionen besonders stark behindern: Als größte Hemmnisse nennen die Unternehmen lange Planungs- und Genehmigungsverfahren (88 Prozent), die Diskussion über weitere Regulierung (87 Prozent), die bestehende Regulierung (83 Prozent) sowie die allgemeine wirtschaftliche Lage (78 Prozent).

Hinzu kommen hohe Finanzierungs-, Energie- und Dekarbonisierungskosten. Gemeinsam schaffen diese Faktoren ein Umfeld, das Investitionen erschwert und dringend benötigtes Kapital zurückhält.

“Kapital folgt Vertrauen. Und Vertrauen entsteht dort, wo politische Entscheidungen nachvollziehbar sind, wo regulatorische Rahmenbedingungen verlässlich bleiben und wo Investoren langfristig planen können. Es entsteht dort, wo Eigentumsrechte geschützt werden, Genehmigungsverfahren effizient funktionieren und wirtschaftspolitische Ziele über Legislaturperioden hinaus Bestand haben,” so Schöberl weiter.

Büroimmobilien: Erwartungen ziehen wieder an

Im Bürosegment hat sich die Stimmung nach dem starken Rückgang im Vorquartal stabilisiert. Die Einschätzung der aktuellen Geschäftslage bleibt mit 13,8 Punkten nahezu unverändert. Die Erwartungen verbessern sich hingegen um 6,8 Punkte auf 5,0 Punkte und drehen damit wieder ins Positive. Das Immobilienklima steigt auf 9,4 Punkte.

Die weiterhin vergleichsweise robuste Lage wird insbesondere durch langfristige Mietverträge und eine stabile Nachfrage im Dienstleistungssektor gestützt. Die verbesserten Erwartungen deuten darauf hin, dass viele Marktteilnehmer die Talsohle der konjunkturellen Unsicherheit erreicht sehen.

Handelsimmobilien: Struktureller Wandel bleibt Belastung

Im Handelssegment zeigt sich ein differenziertes Bild. Während die aktuelle Geschäftslage mit 16,5 Punkten leicht zulegt, verschlechtern sich die Erwartungen deutlich und fallen auf minus 6,0 Punkte. Das Immobilienklima sinkt entsprechend auf 4,9 Punkte.

Prägend bleibt die strukturelle Zerteilung des Marktes: Der Flächenbedarf im Lebensmitteleinzelhandel wächst weiter, während die Nachfrage nach Verkaufsflächen im stationären Non-Food-Handel rückläufig bleibt.

Wohnimmobilien: Leichte Erholung bei weiterhin gedämpfter Stimmung

Auch im Wohnsegment verbessert sich die Stimmung leicht. Die Bewertung der aktuellen Geschäftslage steigt um 5,1 Punkte auf 8,8 Punkte. Die Erwartungen legen zwar ebenfalls zu, verharren mit minus 17,4 Punkten aber deutlich im negativen Bereich. Das Immobilienklima verbessert sich auf minus 4,8 Punkte.

Die Ergebnisse zeigen, dass der Wohnungsmarkt weiterhin unter erheblichen Belastungen leidet. Insbesondere neue regulatorische Vorgaben und politische Debatten sorgen für zusätzliche Verunsicherung und wirken investitionshemmend.

Projektentwickler bleiben unter Druck

Die schwierigste Lage bleibt in der Projektentwicklung bestehen. Mit minus 25,5 Punkten erreicht die Bewertung der aktuellen Geschäftslage erneut den niedrigsten Wert aller Segmente. Gleichzeitig verbessern sich die Erwartungen deutlich auf 13,7 Punkte und erreichen damit den höchsten Stand seit mehreren Quartalen. Das Immobilienklima bleibt mit minus 6,9 Punkten jedoch negativ.

Die Diskrepanz zwischen der weiterhin äußerst angespannten Lage und den deutlich besseren Erwartungen zeigt, dass die Branche auf bessere Rahmenbedingungen hofft, die aktuelle Krise aber noch nicht überwunden ist.

Die Befragung wurde im Zeitraum vom 13.08.2026 bis 07.09.2026 durchgeführt.

Details zum Stimmungsindex finden Sie hier: [Link](#)

Über den 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.
Sandra Kühberger
Leipziger Platz 9
10117 Berlin
Tel.: 030 / 20 21 585 – 0
E-Mail: sandra.kuehberger@zia-deutschland.de
Internet: www.zia-deutschland.de