



Neue Zuversicht in der Immobilienbranche

Aktuelle Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI)

Ralph Henger / Michael Voigtländer

Auftraggeber:

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

Köln, 20.06.2025

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 grammatikalische Geschlecht (Genus) verwendet. Damit sind hier ausdrücklich alle Geschlechteridentitäten gemeint.

Stand:

Juni 2025

Zentrale Ergebnisse

Die Sommerbefragung 2025 des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) signalisiert eine positive Trendwende in der Immobilienbranche. Nachdem die Stimmung im letzten Quartal noch von einer gewissen Skepsis und abwartenden Haltung geprägt war, klettert nun die Einschätzung der Geschäftslage deutlich um 10,5 auf 21,6 Punkte. Auch die Erwartungen in den Chefetagen der Immobilienunternehmen verbessern sich um 7,2 auf 28,9. Das Immobilienklima steigt um 8,9 auf 25,2 Punkte – und damit auf den höchsten Stand seit der Zinswende im Jahr 2022. Der Stimmungsaufschwung zeigt sich auf breiter Front in allen Segmenten, auch bei den zuletzt stark gebeutelten Projektentwicklern, die auf positive Impulse beim Wohnungsbau durch die neue Bundesregierung hoffen. Insgesamt setzt die gesamte Branche auf bessere wirtschaftliche als auch politische Rahmenbedingungen sowie wieder sinkende Finanzierungskosten. Die Ergebnisse im Einzelnen:

- Im **Bürosegment** ist eine spürbare Stimmungsaufhellung zu beobachten. Die Geschäftslage liegt nun bei 33,3 Punkten (+21,6 Punkte), die Erwartungen bei 25,4 Punkten (+25,4) und das Immobilienklima bei 29,3 Punkten (+23,5). Die Wiederbelebung stützt sich auf eine stabile Nachfrage im Mietsegment und zunehmende Transaktionen und Umsätze. Attraktive Renditen lassen zudem weitere Investitionen erwarten. Hinzu kommt die Erwartung, dass die Politik der neuen Bundesregierung sich insgesamt positiv auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung auswirken könnte.
- Im **Wohnsegment** verbessert sich die Lage weiter auf hohem Niveau. Die Geschäftslage steigt auf 34,0 Punkte (+10,0) und die Erwartungen sinken auf 26,6 (-7,1). Damit liegt das Immobilienklima bei 30,3 Punkten (+1,5), was den höchsten Stand seit dem 2019 darstellt. Die steigende Stimmung über die Corona-Boom-Jahre hinaus hat mehrere Ursachen: So resultiert die gute Geschäftslage aus einem hohen Wohnraumbedarf und einem sich wiederbelebenden Transaktionsmarkt. Hohe Förderungen im sozialen Wohnungsbau ermöglichen zudem rentable Neubauprojekte. Für die Zukunft zeigt man sich in den Führungsetagen der Wohnungsunternehmen optimistisch, dass die Mieten weiter steigen und die Preise nicht mehr rückläufig sind. Hoffnung dürften zudem die angekündigten Reformen der Bundesregierung beim Wohnungsbau machen, die ein schnelleres und kostengünstigeres Bauen ermöglichen.
- Bei den **Projektentwicklern** dreht sich aktuell die Stimmung und der Optimismus kehrt zurück. Die Geschäftslage verbessert sich sprunghaft und ist nun wieder mit +17,0 Punkten (+30,7) positiv, was zuletzt 2022 gemessen wurde. Die Erwartungen legen ebenfalls zu und erreichen 41,5 Punkte (+16,0). Das Immobilienklima verbessert sich mit 28,9 (+24,0) ebenfalls. Diese positivere Stimmung ist auf die seit Langem ersehnte Rückkehr der Nachfrage zurückzuführen. Dass diese nun nach und nach zurückkehrt, zeigt sich in der aktuellen Befragung insbesondere in einer positiven Entwicklung der Vorverkäufe. Zudem werden die Projektentwickler langsam wieder auf dem Grundstücksmarkt aktiver. Sich stabilisierende Bau- und Finanzierungskosten und nun wieder anziehende Immobilienpreise zeigen an, dass der Projektentwicklermarkt seine Konsolidierungsphase abgeschlossen haben dürfte und ein neuer Zyklus beginnt.
- Die aktuelle **Sonderfrage** widmet sich der Investitionsneigung der Branche für das laufende Jahr. Die Ergebnisse zeigen, dass nun insbesondere wieder verstärkt in die Gebäudebestände investiert wird. Rund die Hälfte der Immobilienunternehmen gab für das Jahr 2025 an, mehr oder deutlich mehr als im Vorjahr für die Modernisierung ihres Gebäudebestandes (50,8 Prozent) oder für den Kauf von Immobilien (44,0 Prozent) investieren zu wollen. Im Neubausegment ist hingegen für dieses Jahr nur mit einer geringen Wiederbelebung des Marktes zu rechnen. So gaben 34,6 Prozent an, dass sie mehr in Neubauprojekte investieren wollen. Auf dem Grundstücksmarkt ist für das laufende Jahr ebenfalls keine große Dynamik zu erkennen. Nur 22,8 Prozent planen hier mehr oder deutlich mehr zu investieren.

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.....	8
2.4 Immobilienfinanzierung	11
3 Sonderfrage – Investitionsneigung 2025	12
Literaturverzeichnis	14
Abbildungsverzeichnis.....	15
Anhang – Zielsetzung und Konzeption	16
Anhang – Fragebogen.....	18

1 Immobilienklima – Lage und Erwartungen

Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland ist seit Jahren kaum gewachsen und wird im Jahr 2025 voraussichtlich kaum mehr als stagnieren (Grömling et al., 2025; ifo, 2025). Ursächlich hierfür sind unter anderem die amerikanische Handels- und Zollpolitik sowie die daraus resultierenden Verwerfungen im internationalen Warenverkehr, die zu einer spürbaren Abschwächung des globalen Warenhandels führen. Die Inlandskonjunktur erhält hingegen zuletzt wieder stärkere positive Impulse vom Privat- und Staatskonsum, leidet jedoch weiterhin unter einer anhaltenden Investitionsschwäche. Der Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung enthält hierzu richtungsweisende Ansätze (CDU et al., 2025). Die entscheidende Herausforderung liegt nun jedoch in der konsequenten politischen Umsetzung. Zentral sind dabei der Abbau bürokratischer Hürden, die Förderung der Digitalisierung sowie verbesserte Investitionsanreize für Unternehmen. Insbesondere die angekündigte Verbesserung der Abschreibungsbedingungen ab dem Jahr 2025 dürfte dazu beitragen, dass Unternehmen geplante Investitionen vorziehen und intensivieren. Wenn konkretes politisches Handeln für die Marktakteure sichtbar wird, besteht die Chance darauf, dass die wirtschaftlichen Effekte positiver sind als durch die Mechanik der einzelnen Reformschritte zu erwarten wäre (Bardt/Grömling, 2025).

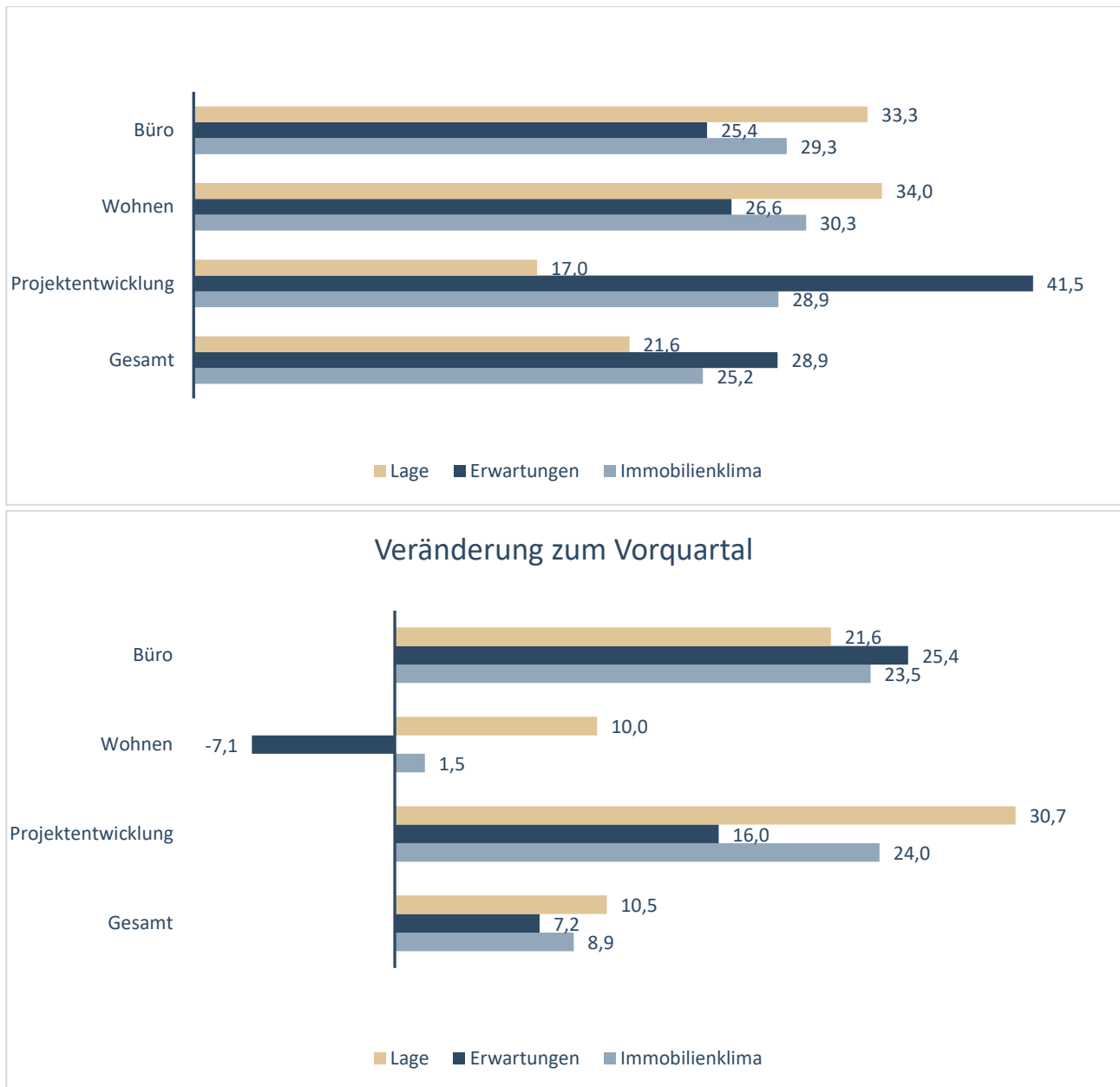
In der Bauwirtschaft mehren sich die Zeichen für eine Trendwende, die aber erst langsam sichtbar wird und zudem von den politischen Weichenstellungen abhängt (Grömling, 2025). Zudem blicken alle auf den Anleihenmarkt und die Entwicklung des Zinsumfelds respektive der Bauzinsen. Hier war die Situation in den letzten Monaten turbulent und geprägt von volatilen Renditen für deutsche Staatsanleihen. Die Bauzinsen liegen aktuell bei 3,6 Prozent für Immobiliendarlehen mit 10-jähriger Sollzinsbindung (Interhyp, 2025). Bis zum Jahresende dürften die Bauzinsen mit 3 bis 4 Prozent auf einem ähnlichen Niveau verbleiben (siehe Kapitel 2.4). Die preisbereinigten Bauinvestitionen sind im Jahr 2024 um 3,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr gesunken. Für das Jahr 2025 ist ein weiterer Rückgang der Bauinvestitionen um 1,7 Prozent zu erwarten (Grömling et al., 2025). Zwar haben sich die Erwartungen im Baugewerbe verbessert, bleiben jedoch insgesamt auf einem negativen Niveau aufgrund hoher Bau- und Finanzierungskosten. Die Auftragslage war bis zuletzt schwach, was sich auch in dem deutlichen Rückgang der Baugenehmigungen der vergangenen Jahre widerspiegelt und einen weiteren Rückgang der Fertigstellungen nach sich ziehen wird. Hier hofft die Branche auf Impulse durch den im Koalitionsvertrag der Bundesregierung angekündigten „Wohnungsbau-Turbo“ sowie die Maßnahmen zur Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungsverfahren und zur Senkung der Baukosten. Mit einem Umfang von 500 Milliarden Euro plant die Bundesregierung zudem, gezielte Investitionen in Infrastrukturprojekte zu tätigen. Positive Wirkungen hieraus sind erst ab dem Jahr 2026 zu erwarten. Insbesondere besteht das Risiko, bestehende Engpässe bei Fachkräften und Baumaterialien weiter zu verschärfen. Zudem besteht die Gefahr sogenannter „Crowding-Out“-Effekte, bei denen öffentliche Investitionen privates Kapital vom Markt verdrängen. Für den Wohnungsbau werden kurzfristig nur schwache und indirekte Effekte erwartet (Sagner/Voigtländer, 2025, siehe Kapitel 3).

Die Stimmung in der Immobilienwirtschaft war im ersten Quartal 2025 – vor der Verabschiedung des Fiskalpakets und der Wahl der neuen Bundesregierung – von einer gewissen Skepsis geprägt (Henger/Voigtländer, 2025). Die Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) im Sommer signalisieren nun eine positive Trendwende. Die Einschätzung der Geschäftslage klettert deutlich um 10,5 auf 21,6 Punkte (Abbildung 1-1). Auch die Erwartungen in den Führungsetagen der Immobilienunternehmen verbessern sich um 7,2 auf 28,9. Das Immobilienklima steigt damit um 8,9 auf 25,2 Punkte – und so auf den höchsten Stand seit der Zinswende im Jahr 2022 (Abbildung 1-2). Der Stimmungsaufschwung zeigt sich auf breiter Front in allen Segmenten,

auch bei den zuletzt stark gebeutelten Projektentwicklern, die auf positive Impulse beim Wohnungsbau durch die neue Bundesregierung hoffen (Abbildung 1-3). Insgesamt setzt die gesamte Branche auf bessere wirtschaftliche als auch politische Rahmenbedingungen sowie wieder sinkende Finanzierungskosten.

Abbildung 1-1: Stimmungsaufschwung auf breiter Front in allen Segmenten

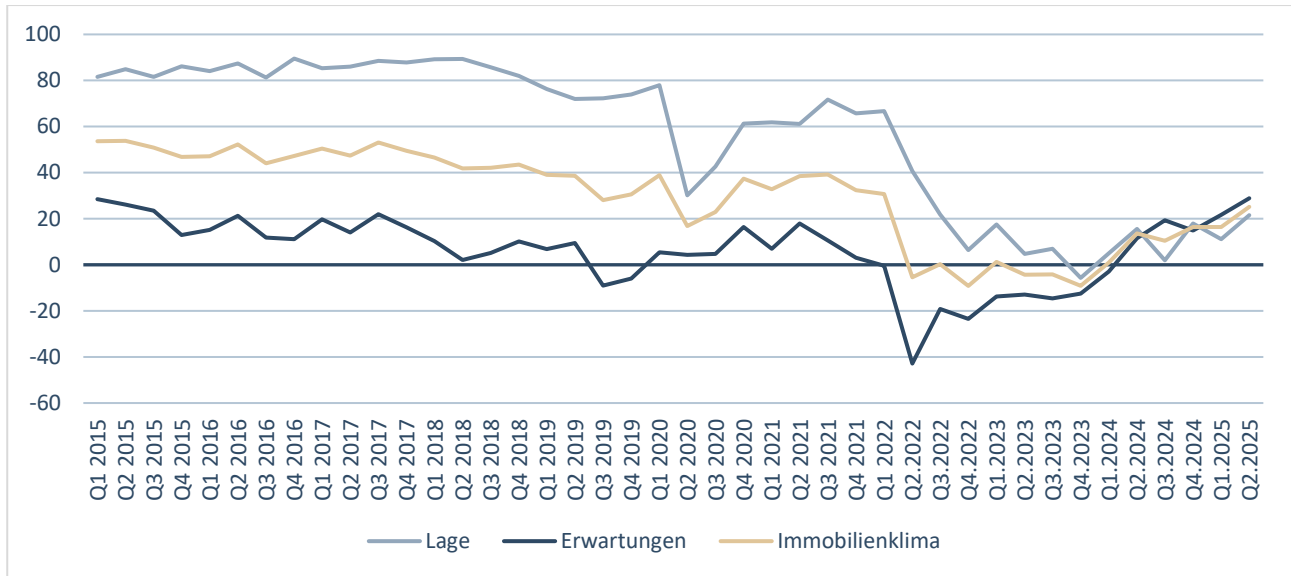
Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) im 2. Quartal 2025 (Befragungszeitraum 16. Mai bis 10. Juni 2025; n = 113). Der Index erfasst vierteljährlich die Geschäftslage und die Geschäftserwartungen von Immobilienunternehmen und Projektentwicklern. Die Werte ergeben sich aus dem Anteil der 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 erreicht höchsten Stand seit Zinswende

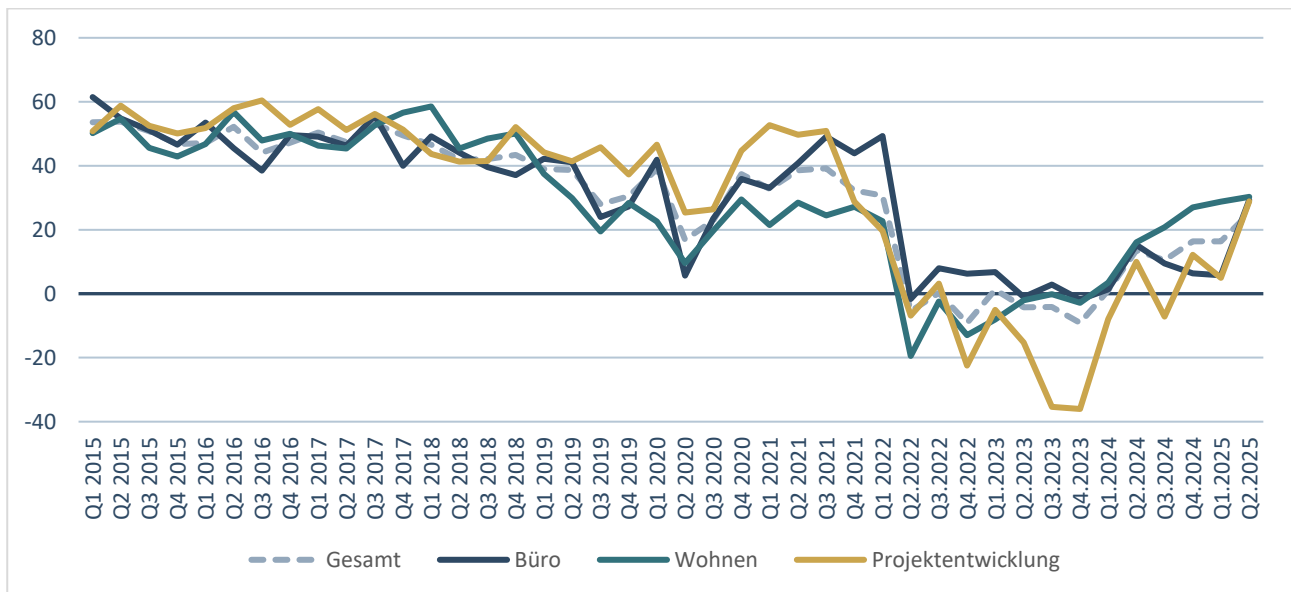
Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) seit 2015. Der Index erfasst vierteljährlich die Geschäftslage und die Geschäftserwartungen von Immobilienunternehmen und Projektentwicklern. Die Werte ergeben sich aus dem Anteil der positiven abzüglich der negativen Antworten. Das Immobilienklima 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: Die Zuversicht kehrt zurück, auch bei den 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 eine spürbare Stimmungsaufhellung zu beobachten. Die Geschäftslage liegt nun bei 33,3 Punkten (+21,6 Punkte), die Erwartungen bei 25,4 Punkten (+25,4) und das Immobilienklima bei 29,3 Punkten (+23,5). Die Wiederbelebung stützt sich auf eine stabile Nachfrage im Mietsegment und die zunehmenden Transaktionen und Umsätze. Attraktive Renditen versprechen zudem weitere Investitionen. Hinzu kommt die Erwartung, dass die Politik der neuen Bundesregierung sich insgesamt positiv auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung auswirken könnte. Belastend wirkt die konjunkturelle Entwicklung und die sinkende Arbeitsnachfrage im Dienstleistungssektor. Zudem bleiben Unsicherheiten bezüglich der Auswirkungen des mobilen Arbeitens und der damit eng verbundenen Büroflächennachfrage. Diese hat sich zuletzt abhängig vom Standort unterschiedlich entwickelt, mit der Tendenz, dass vor allem Top-Lagen im Core-Segment in ESG-konformen, energieeffizienten Immobilien gefragt sind (ZIA, 2025).

Hinsichtlich der Preise und Mieten erwarten die Unternehmen gegenüber dem Vorquartal insgesamt leicht verbesserte Entwicklungen. Die große Mehrheit von 62,5 Prozent rechnet mit einer konstanten Wertentwicklung für ihre Bestände innerhalb der nächsten zwölf Monate. Jeweils 18,8 Prozent erwarten eine Auf- oder eine Abwertung. Bezüglich der Mietentwicklung gehen 68,8 Prozent der Befragten von einer Steigerung der Mieten innerhalb des nächsten Jahres aus. Zudem beabsichtigen derzeit 37,5 Prozent der Unternehmen, ihren Bestand zu erweitern. Eine Reduzierung des Bestands planen 31,5 Prozent der Unternehmen (Abbildung 2-1 und Abbildung 2-3 mit der Entwicklung für alle Immobilienunternehmen).

2.2 Wohnen

Im Wohnsegment verbessert sich die Lage weiter auf hohem Niveau. Die Geschäftslage steigt auf 34,0 Punkte (+10,0) und die Erwartungen sinken auf 26,6 (-7,1). Damit liegt das Immobilienklima bei 30,3 Punkte (+1,5), was den höchsten Stand seit 2019 darstellt. Die steigende Stimmung über die Corona-Boom-Jahre hinaus hat mehrere Ursachen: So resultiert die gute Geschäftslage aus einem hohen Wohnraumbedarf (Deschermeier et al., 2024; BBSR, 2025) und einem sich wiederbelebenden Transaktionsmarkt (ZIA, 2025). Hohe Förderungen im sozialen Wohnungsbau ermöglichen zudem rentable Neubauprojekte. Hoffnung dürften zudem die angekündigten Reformen der Bundesregierung beim Wohnungsbau machen, die ein schnelleres und kostengünstigeres Bauen versprechen. Gleichwohl ist die Zahl der Baugenehmigungen im Wohnungsbau weiter rückläufig. Aufgrund der niedrigen Genehmigungszahlen in den Jahren 2023 und 2024 (259.600 und 215.300) ist für das aktuelle Jahr nur mit rund 230.000 fertiggestellten Wohnungen zu rechnen (ZIA, 2025). Frühestens ab 2026, voraussichtlich aber erst ab 2027, sind hier positive Impulse zu erwarten, die zu einer Entspannung der Wohnungsmärkte beitragen können.

Für die Zukunft ist man in den Führungsetagen der Wohnungsunternehmen optimistisch, dass sich die Bau- und Finanzierungskosten künftig besser durch stabile oder moderat steigende Mieteinnahmen decken lassen und die rückläufige Preisentwicklung am Immobilienmarkt gestoppt wird. Aktuell geht die überwiegende Mehrheit von 94,4 Prozent von steigenden Mieten in ihren Beständen aus. Dieser Wert drückt aus, wie groß die Knappheiten im Wohnungsmarkt und die Attraktivität des Mietens aufgrund der gesunkenen Erschwinglichkeit gegenüber der Eigentumbildung aktuell sind. Bezüglich der Kaufpreise zeigt der IW-Wohnindex, dass die Preise nach einem Rückgang in den Jahren 2022 bis 2024 nun wieder begonnen haben, flächendeckend zu steigen (Sagner/Voigtländer, 2025). Entsprechend bleibt die Zahl der Unternehmen hoch, die von

Preissteigerungen (38,9 Prozent) oder konstanten Preisen (53,7 Prozent) in den nächsten 12 Monaten ausgehen. Die Renditen werden daher insgesamt kaum noch weiter steigen.

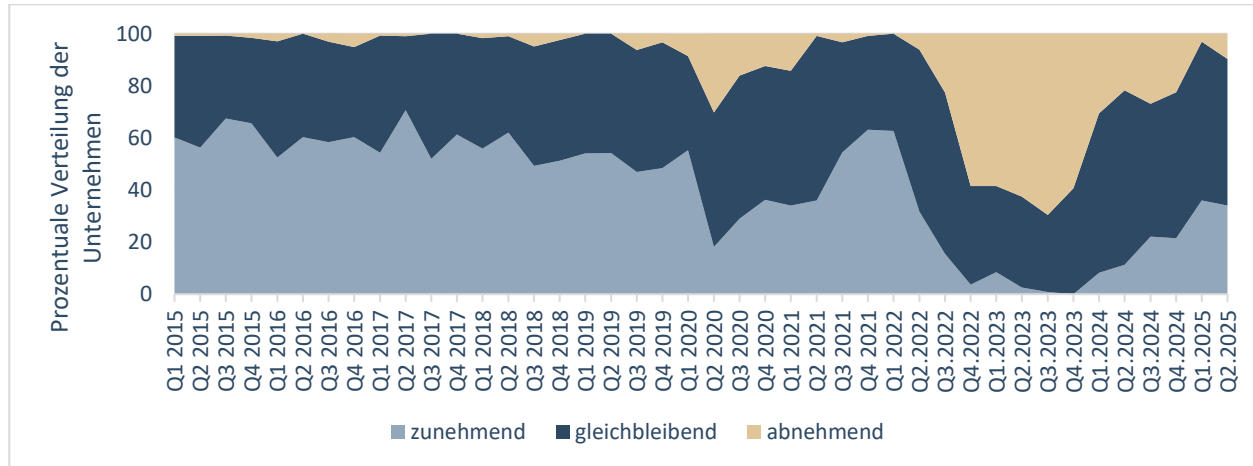
2.3 Projektentwicklung

Bei den Projektentwicklern dreht sich aktuell die Stimmung und der Optimismus kehrt zurück. Die Geschäftslage verbessert sich sprunghaft und ist mit +17,0 Punkten (+30,7) nun wieder positiv, was zuletzt 2022 gemessen wurde. Auch die Erwartungen legen zu und erreichen 41,5 Punkte (+16,0). Das Immobilienklima verbessert sich mit 28,9 (+24,0) ebenfalls. Diese positivere Stimmung ist auf die seit Langem ersehnte Rückkehr der Nachfrage zurückzuführen. Dass diese nun allmählich wieder einsetzt, zeigt sich in der aktuellen Befragung insbesondere in der positiven Entwicklung der Vorverkäufe. In der aktuellen Sommerbefragung erwarten 50,0 Prozent zunehmende Vorverkäufe in den nächsten 12 Monaten (Abbildung 2-4). Das sind 6,8 Prozentpunkte mehr im Vergleich zum Vorquartal und es ist der dritte Anstieg in Folge. Bei den Vorvermietungen ist das Bild ein wenig pessimistischer und die Werte liegen etwas niedriger als im Vorquartal (-4,7 Prozent). erwarten steigende Vorvermietungen. Der Wert liegt aber mit 54,3 Prozent auf hohem Niveau und zudem ist zum Vorquartal der Wert für die zunehmende Vorvermietungen mit einem Plus von 30 Prozentpunkte deutlich gestiegen (Abbildung 2-5). Zudem werden die Projektentwickler langsam wieder auf dem Grundstücksmarkt aktiver, wenn auch auf einem insgesamt niedrigen Niveau (siehe Sonderfrage in Kapitel 3). 39,1 Prozent der Teilnehmer wollen in den nächsten 12 Monaten mehr Grundstücke erwerben (Abbildung 2-6). Nur noch 6,5 Prozent sehen hingegen einen rückläufigen Umfang der Grundstückskäufe.

Insgesamt zeigt sich, dass der Projektentwicklermarkt seine Konsolidierungsphase abgeschlossen haben dürfte und ein neuer Zyklus beginnt. Dies hängt aber stark von den weiteren Entwicklungen bei den Bau- und Finanzierungskosten und bei den Immobilienpreisen ab. Sinken die Finanzierungskosten und stabilisieren sich die Baukosten weiter, dann kann die Profitabilität der Entwickler wieder zulegen. Ziehen gleichzeitig die Immobilienpreise flächendeckend an, besteht zudem Raum für höhere Margen. Die Lage bleibt aber insgesamt herausfordernd. Daher sind Impulse aus der Politik wichtig, welche die Nachfrage nach Immobilien durch verlässliche Rahmenbedingungen und schnelleres und kostengünstigeres Bauen weiter stimulieren.

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

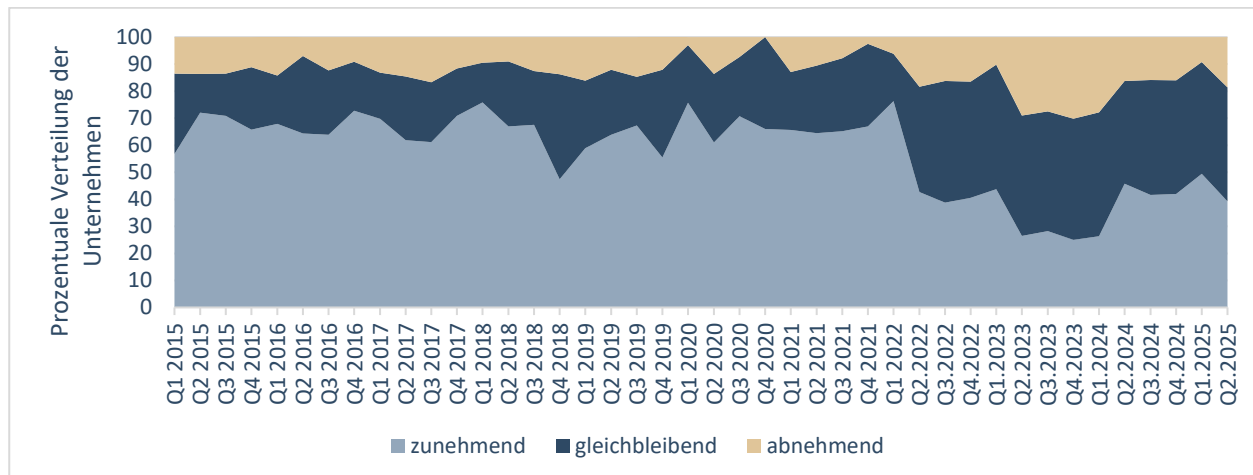


Abbildung 2-3: Wie werden sich die Mieten entwickeln?

Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente

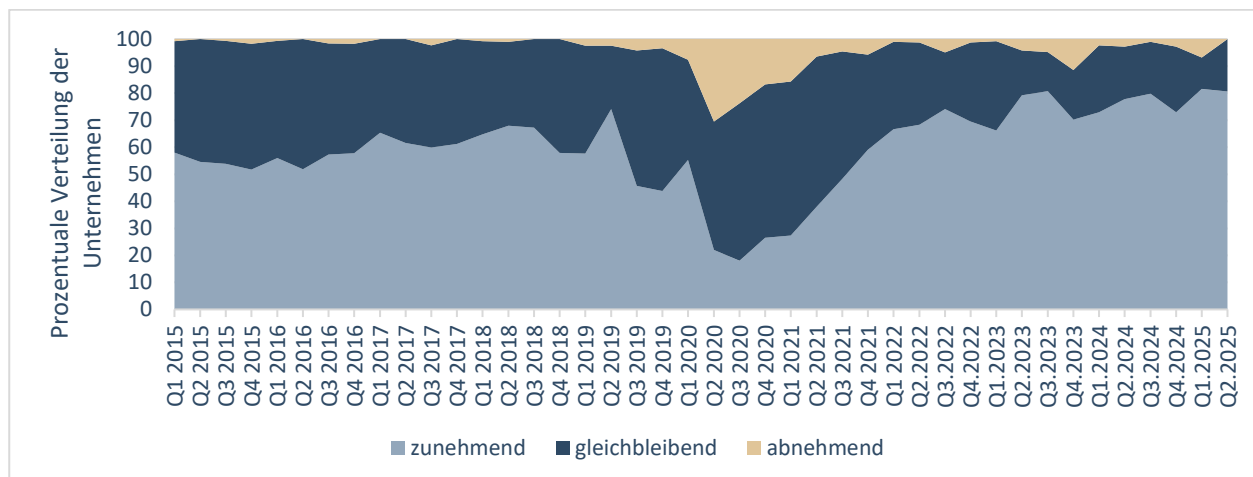
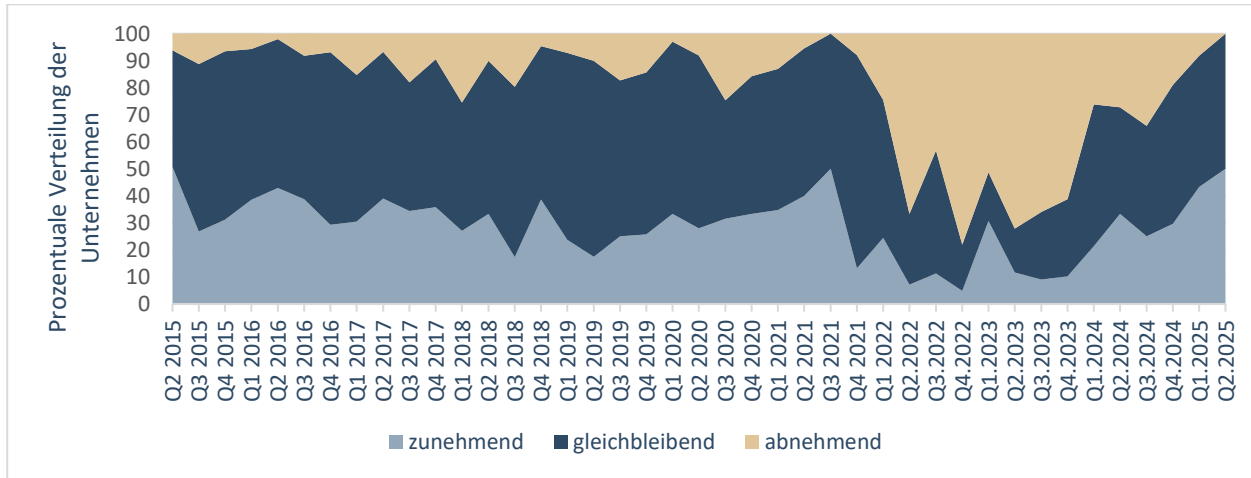
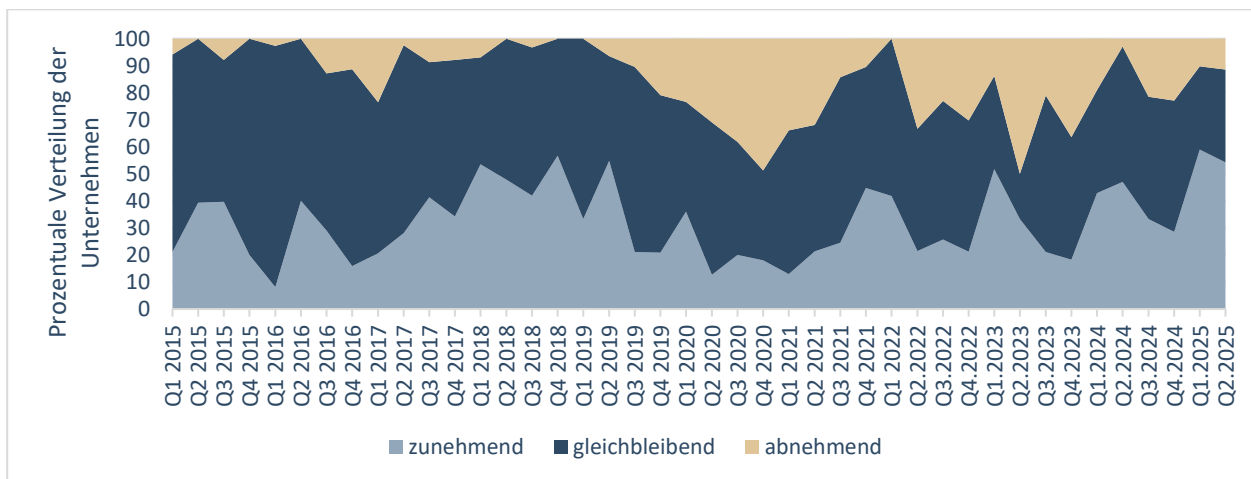


Abbildung 2-4: Wie werden sich die Vorverkäufe entwickeln?

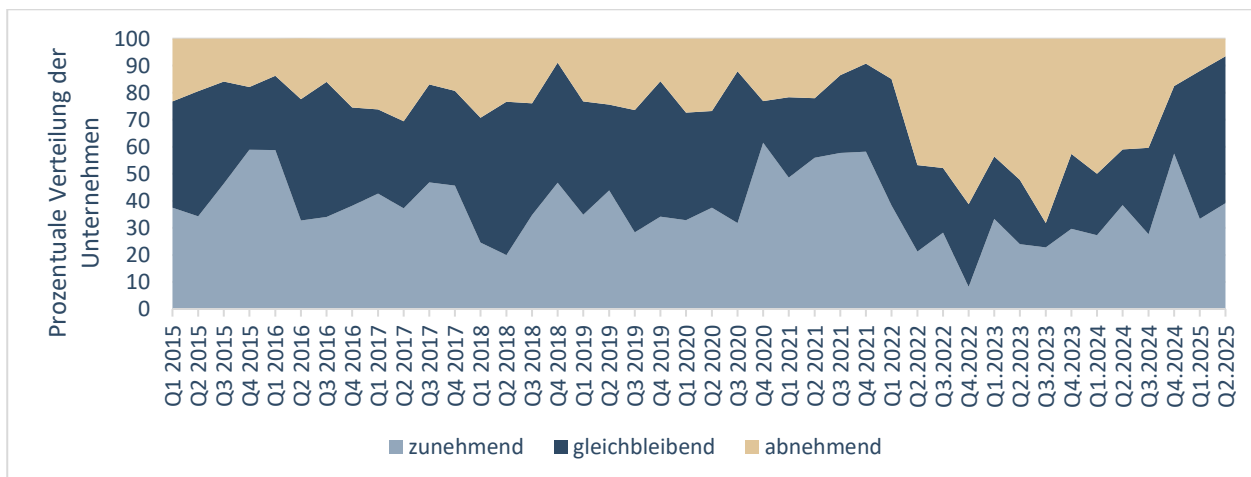
Frage an Projektentwickler


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



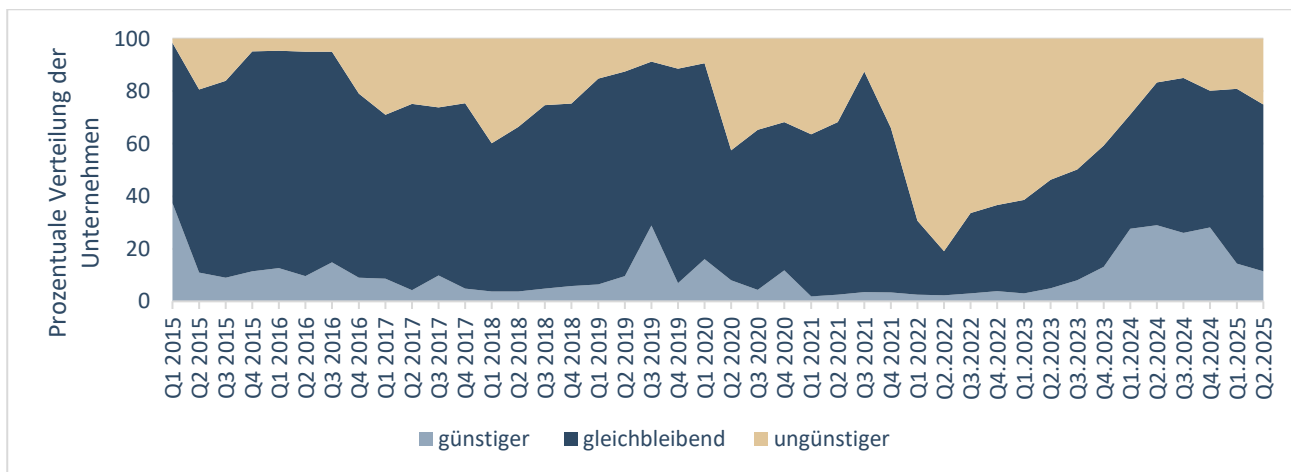
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

2.4 Immobilienfinanzierung

Die Zinsen für eine Immobilienfinanzierung unterlagen in den letzten Monaten starken kurzfristigen Schwankungen. Insgesamt hat sich der Zins für Kredite mit einer Sollzinsbindung von zehn Jahren seit Beginn des Jahres von 3,2 Prozent auf 3,6 Prozent erhöht. Von seinem Hochpunkt im Oktober 2023 mit 4,2 Prozent ist der Zins jedoch aktuell ein gutes Stück entfernt. Die wesentlichen Einflussfaktoren für die Finanzierungszinsen sind die Renditen der 10-jährigen Bundesanleihen und Pfandbriefe sowie die Geldpolitik der EZB. Speziell bei den deutschen Staatsanleihen war die Situation in den letzten Monaten turbulent und geprägt von volatilen Renditen. So folgte nach einem rapiden Anstieg im März durch das umfangreiche beschlossene Fiskalpaket in Deutschland ein kurzfristiger Rückgang im April aufgrund der Zollankündigungen des US-Präsidenten Donald Trump. Die jüngste EZB-Leitzinssenkung (Einlagenzins auf 2,0 Prozent) dämpft mittelfristig den Anstieg der Langfristrenditen. Die weiteren Entwicklungen hängen von der Inflation in der Eurozone und dem aktuell risikoreichen geopolitischen Umfeld ab. Prognosen sind entsprechend anspruchsvoll und unsicher. Die mehrheitlichen Erwartungen für die Bauzinsen liegen daher in einem recht breiten Intervall zwischen 3 und 4 Prozent. Auch die überwiegende Mehrheit (63,4 Prozent) der Immobilienunternehmen in der Befragung geht entsprechend von insgesamt stabilen Finanzierungsbedingungen in den nächsten 12 Monaten aus (Abbildung 2-7). 11,5 Prozent der Teilnehmer erwarten günstigere Finanzierungsbedingungen, 25,1 Prozent schlechtere. Damit blicken die Unternehmen nicht mehr so optimistisch in die Zukunft wie vor einem Jahr.

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

Frage an alle Teilnehmer



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

3 Sonderfrage – Investitionsneigung 2025

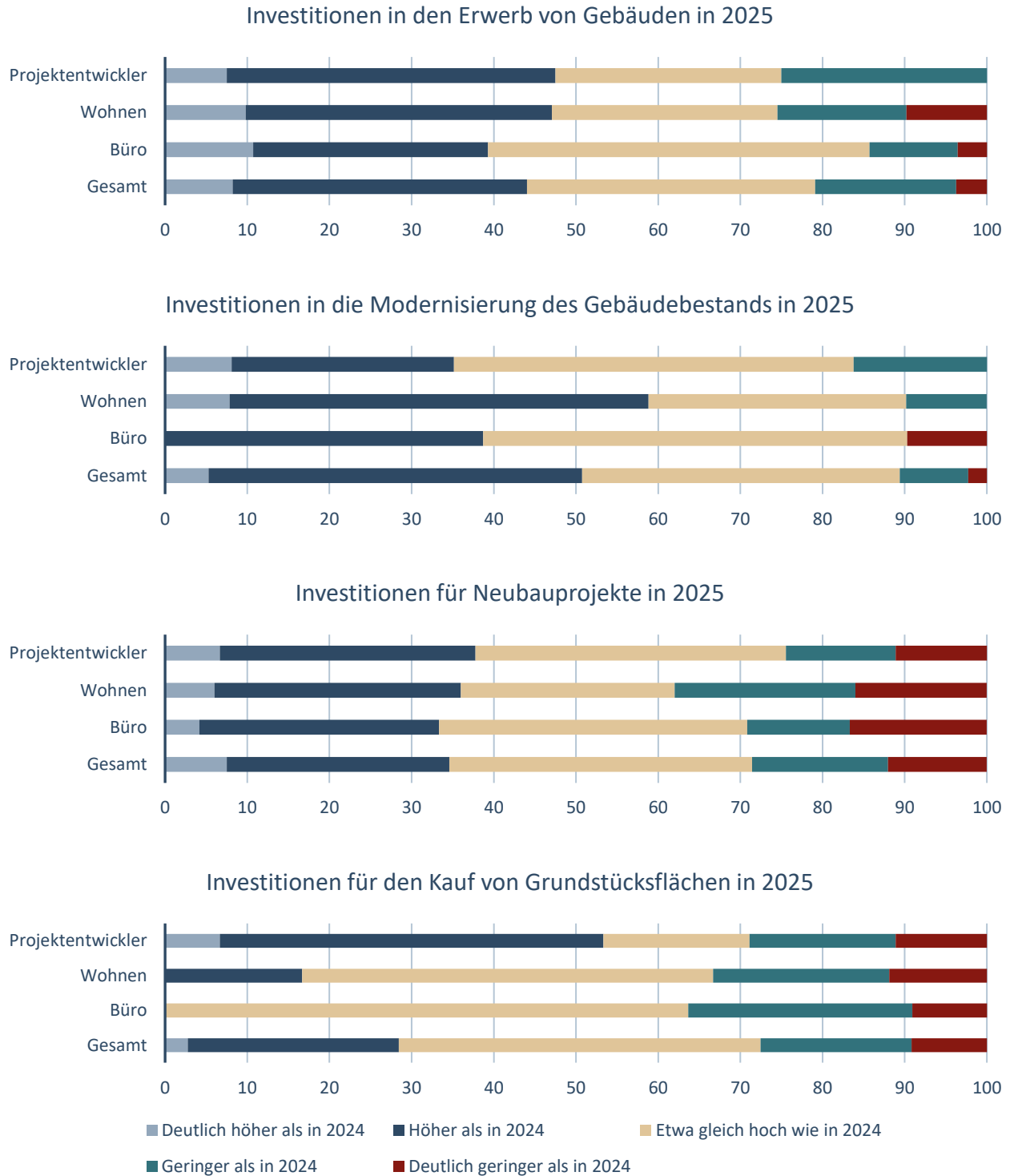
Deutschland leidet aktuell unter einer massiven Investitionsschwäche (Grömling et al. 2025), von der auch die Bau- und Immobilienbranche betroffen ist. Mit dem vorgesehenen Sondervermögen beabsichtigt der Staat, gezielt Impulse für den Ausbau der Infrastruktur zu setzen. Die Auswirkungen auf die Bauwirtschaft und die Immobilienmärkte sind dabei vielschichtig und hängen von der genauen Verwendung des Sondervermögens ab. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Nachfrage im Tiefbau und im öffentlichen Hochbau ab dem Jahr 2026 steigen wird. Eine spürbare Wirkung auf den Wohnungsbau ist jedoch nur dann zu erwarten, wenn ein relevanter Teil der Investitionen – z. B. durch kommunale Programme oder Investitionen in die Infrastruktur – auch direkt oder indirekt dem Wohnungsbau zugutekommt.

Die aktuelle Sonderfrage widmet sich der gegenwärtigen Investitionsneigung in der Immobilienbranche. Gefragt wurden die Teilnehmer danach, wie die für 2025 geplanten Investitionen ihres Unternehmens im Vergleich zum Vorjahr ausfallen. Dabei wurde zwischen vier Bereichen unterschieden. Die Ergebnisse zeigen, dass nun insbesondere wieder verstärkt in die Gebäudebestände investiert wird. Rund die Hälfte der Immobilienunternehmen gab für das Jahr 2025 an, mehr oder deutlich mehr als im Vorjahr für die Modernisierung ihres Gebäudebestandes (50,8 Prozent) oder für den Kauf von Immobilien (44,0 Prozent) investieren zu wollen (Abbildung 3-1). Speziell im Wohnungsmarkt sind mehr Investitionen in Modernisierungsmaßnahmen geplant. Nach einer Phase der Zurückhaltung ist damit zu erwarten, dass sich das Investitionsgeschehen in der Immobilienbranche nun langsam wiederbelebt. Immer mehr Akteure wagen wieder den Schritt in neue Projekte und Transaktionen, was auf eine insgesamt verbesserte Grundstimmung und günstigere Rahmenbedingungen zurückzuführen ist. Im Neubausegment ist hingegen für dieses Jahr nur mit einer geringen Wiederbelebung des Marktes zu rechnen. So gaben 34,6 Prozent an, dass sie mehr in Neubauprojekte investieren wollen. Auf dem Grundstücksmarkt ist für das laufende Jahr ebenfalls keine große Dynamik zu erkennen. 22,8 Prozent planen hier mehr oder deutlich mehr zu investieren und 27,2 Prozent weniger oder deutlich weniger.

Die Ergebnisse zeigen, dass speziell im Neubausegment gezielte Maßnahmen erforderlich sind, um die Investitionstätigkeit wiederzubeleben. Ausschlaggebend ist hierfür eine verlässliche und transparente Regulierung, die Planungssicherheit für Investoren schafft. Zentraler Ansatzpunkt beim Neubau stellt die Digitalisierung, Vereinfachung und Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungsprozesse dar. Zudem braucht es attraktive steuerliche Anreize und Förderprogramme für den Wohnungsneubau und energetische Modernisierungen mit stabilen Rahmenbedingungen. Darüber hinaus ist es notwendig, Fachkräftemangel und Materialengpässe aktiv entgegenzuwirken – beispielsweise durch Ausbildungsinitiativen, gezielte Zuwanderung und den Ausbau von Lieferketten (ZIA, 2025).

Abbildung 3-1: Wie hoch fallen die für das Jahr 2025 geplanten Investitionen aus?

Angaben in Prozent, Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) im 2. Quartal 2025 (Befragungszeitraum 16. Mai bis 10. Juni 2025; n = 66)



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Frage im Wortlaut: „Im Vergleich zum Vorjahr: **Wie hoch** fallen die **für 2025 geplanten Investitionen** Ihres Unternehmens aus?“ Die Auswahl wurde den Befragten randomisiert präsentiert.

Literaturverzeichnis

Bardt, Hubertus / Grömling, Michael, 2025, Wachstumstreiber Zuversicht, IW-Report, Nr. 27, Köln

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2025, Zentrale Ergebnisse der BBSR-Wohnungsbedarfsprognose. Neubaubedarfe in Deutschland bis 2030, BBSR-Analysen KOMPAKT, Nr. 05/2025, Bonn

CDU / CSU / SPD, 2025, Verantwortung für Deutschland, Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, 21. Legislaturperiode, Berlin

Deschermeier, Philipp / Henger, Ralph / Sprenger, Julia, 2024, Zunehmende Marktanspannung in vielen Großstädten. Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells, IW-Report, Nr. 39, Köln

Grömling, Michael, 2025, Kein Aufschwung in Sicht – IW-Konjunkturumfrage Frühjahr 2025, IW-Report, Nr. 18, Köln

Grömling, Michael et al., 2025, Konjunktur im Desorientierungsstress, IW-Konjunkturprognose Frühjahr 2025, IW-Report, Nr. 22, Köln

Henger, Ralph / Voigtländer, Michael, 2025, Die Immobilienwirtschaft bleibt skeptisch, Aktuelle Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI), Gutachten für Zentralen Immobilien Ausschuss ZIA, Köln

Ifo, 2025, ifo Konjunkturprognose Sommer 2025: Erholung rückt näher – Wirtschaftspolitische Unsicherheiten weiter hoch, <https://www.ifo.de/fakten/2025-06-12/ifo-konjunkturprognose-sommer-2025> [13.06.2025]

Interhyp, 2025, Bauzinsen aktuell: Zinsentwicklung bei Immobiliendarlehen, <https://www.interhyp.de/zinsen/> [12.06.2025]

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2025, IW-Wohnindex, Sondervermögen, neue Bundesregierung, Trumpsche Handelspolitik: Der Wohnungsmarkt bleibt nicht unberührt (Datenstand: Q1 2025), IW-Report, Nr. 20, Köln

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

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1-1: Stimmungsaufschwung auf breiter Front in allen Segmenten	5
Abbildung 1-2: Immobilienklima erreicht höchsten Stand seit Zinswende.....	6
Abbildung 1-3: Die Zuversicht kehrt zurück, auch bei den 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 1-4: Wie werden sich die Finanzierungsbedingungen entwickeln?	11
Abbildung 3-1: Wie hoch fallen die für das Jahr 2025 geplanten Investitionen aus?	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
---	--	---