

**Pressemitteilung**

**Stimmungsindex von IW und ZIA: Immobilienwirtschaft in gespannter Erwartung / Iris Schöberl:** **„Politische Signale müssen schnell und kraftvoll kommen, denn steigende Zinsen drücken auf die Stimmung“**

* **Bewertung der Geschäftslage leicht negativ**
* **Aber: Mehr Unternehmen erwarten Aufwärtstrend in nächster Zeit**
* **Steigende Zinsen drücken auf die Stimmung**
* **ZIA-Präsidentin: Bei Bürokratie und Regulierung „endlich abspecken“**
* **Prof. Voigtländer: „Branche wünscht sich vor allem Strukturreformen“**

**Berlin, 20.3.2025** – Die Immobilienwirtschaft blickt in gespannter Erwartung auf den bevorstehenden politischen Wechsel in Deutschland. Das belegt die Frühjahrsbefragung des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindexes (ISI). „Die Geschäftslage entwickelt sich gerade für einige nicht gut. Aber die Hoffnung auf einen Turnaround wächst“, kommentiert ZIA-Präsidentin Iris **Schöberl** die Ergebnisse. Sie betont: „Politische Signale müssen jetzt schnell und kraftvoll kommen, denn **steigende Zinsen** drücken verstärkt auf die Stimmung.“ Ein wichtiges **Rezept**: „**Bürokratie** und **überzogene Regulierung** machen die Prozesse immer langsamer – da muss dieses Land **endlich abspecken**.“ Es brauche „neben dem **Investitions-Schub** auch neuen **Reform-Mut**“.

Die **Geschäftslage** wird im Stimmungsindex aktuell mit einem Wert von 11,1 Punkten taxiert – das entspricht einem Minus von 6,9 gegenüber dem vorigen Quartal. Die **Erwartungen** dagegen verbessern sich um 6,9 Punkte und steigen auf 21,7. Das **Immobilienklima** insgesamt bleibt mit 16,3 etwa konstant (-0,1 Punkte). Die Unternehmen rechnen mit einer Besserung der Lage in den nächsten zwölf Monaten, viele bleiben dabei aber zugleich skeptisch.

„Der Stimmungsindex zeigt: In der Immobilienwirtschaft sind die Erwartungen in den letzten Monaten gewachsen“, so Schöberl. „Werden die Pläne für ein **500 Milliarden Euro** starkes **Sondervermögen** für Extra-Investitionen klug umgesetzt, geht es um mehr als nur ein paar politische Vorschuss-Lorbeeren oder nur ,Prinzip Hoffnung‘. Denn das Paket hat das Zeug, Deutschlands Ökonomie tatsächlich wieder auf Touren zu bringen.“

Die Antworten auf die **Sonderfrage** beim Stimmungsindex zeigen auf, was jetzt politisch angezeigt ist, um die Branche, die fast 20 Prozent der Bruttowertschöpfung auf die Waagschale bringt, wieder zu einem echten **Konjunkturmotor** zu machen. Was soll die neue Bundesregierung prioritär angehen? **Besonders wichtig** sind den Befragten **einfachere Normen, Bauvorschriften** und **technische Vorgaben** (70 Prozent). Auch die **Digitalisierung der Behörden** hat für viele einen hohen Stellenwert (40 Prozent). Die Branche sieht also **klare Prioritäten**, **was die künftige Bundesregierung vorrangig angehen sollte**. Mit Blick auf das **Bauland** wird die schnellere Ausweisung in Wachstumsregionen besonders unterstützt (66 Prozent). Bei der Frage der Förderung werden **zinsreduzierte Darlehen** (52 Prozent) hoch bewertet.

„Das Thema **Zinsen** ist leider gerade wirklich heikel“, sagt Schöberl. „Die Extra-Schulden des Bundes für Landesverteidigung und Infrastruktur könnten Kredite noch teurer machen.“ Allein die Diskussionen der letzten Tage hätten die Zinsen von Bundesanleihen mit zehnjähriger Zinsbindung um 40 Basispunkte hochgetrieben – mit direktem Effekt auf die Baufinanzierungszinsen. „Der Bund könnte über die **KfW eigenkapitalersetzende Mittel,** Bürgschaften und Ausfallgarantien bereitstellen, um **stockende Neubauvorhaben zu aktivieren**.“ Das Thema Zinsen ist auch aus steuerlicher Sicht problematisch, denn aktuell wird die Abzugsfähigkeit durch die sogenannte **Zinsschranke** gehemmt – das schränkt dringend nötige Bautätigkeit ein. „Hier muss sich was ändern“, drängt Schöberl.

**Prof. Dr. Michael Voigtländer**, Leiter Internationale Wirtschaftspolitik, Finanz- und Immobilienmärkte beim **IW,** zu den Signalen der Befragung**:** „Von der Politik wünscht sich die Branche jetzt vor allem **Strukturreformen**. Besonders wichtig ist den Befragten dabei eine Vereinfachung von Normen, Bauvorschriften und technischen Vorgaben.“

Die Ergebnisse der Gebäudeklassen im Einzelnen:

* Im **Bürosektor** wird die Geschäftslage im ersten Quartal mit 11,8 Punkten (-3,7 Punkte) bewertet, die Erwartungen liegen genau bei 0, was einem Zuwachs von 2,4 Punkten entspricht. Somit ist das Immobilienklima leicht, um 0,6 Punkte auf 5,8 Punkte, gesunken. Die Lage beim Büromarkt bleibt angespannt. Die konjunkturelle Entwicklung belastet zunehmend die Arbeitsnachfrage im Dienstleistungssektor. Zudem gibt es Unsicherheit, was die Auswirkungen von mobiler Arbeit auf den Bürobedarf angeht. Dabei gibt es große Unterschiede – je nach Lage und Qualität.
* Der **Handelsimmobiliensektor** weist eine Geschäftslage von 0 Punkten (-22,2 Punkte) auf, die Erwartungen liegen bei 53,3 Punkten (+14,4) und das Immobilienklima bei 25,1 (-5,3 Punkte). Die Ergebnisse bleiben hier aufgrund einer kleinen Teilnehmerzahl volatil; auffällig ist aber, dass es zum zweiten Mal in Folge einen starken Anstieg der Erwartungen gibt. Die optimistischen Zukunftsaussichten spiegeln sich dabei in den nun erneut steigenden Preisen im Markt, vor allem aufgrund einer Marktbereinigung.
* Bei den **Wohnimmobilien** wird die Geschäftslage mit 24,0 Punkten (-9,3 Punkte) bewertet, die Erwartungen liegen bei 33,7 (+12,9 Punkte) und das Immobilienklima bei 28,8 (+1,9 Punkte). Damit ist die Stimmung leicht gestiegen, wobei die aktuelle Lage schlechter und die Perspektiven besser eingeschätzt werden. Die Kaufpreise sind nach einem Rückgang in den Jahren 2022 und 2023 im Jahr 2024 konstant geblieben, für 2025 werden Steigerungen erwartet. Gleichzeitig steigen die Mieten aufgrund eines knappen Angebots.
* Die Ergebnisse der Befragung für die **Projektentwicklung** zeigen eine Geschäftslage von -13,7 Punkten (+0,2 Punkte), Erwartungen von 25,5 (-16,4 Punkte) und ein Immobilienklima von 4,9 (-7,2 Punkte). Projektentwicklung ist damit das einzige Segment, das die Geschäftslage negativ bewertet. Gegenüber dem Vorquartal sind vor allem die Erwartungen klar verschlechtert. Der Verkauf von Neubauimmobilien bleibt aufgrund großer Unsicherheiten schwierig.

Die Befragung endete am 10. März. Die Debatte über Sondervermögen, die morgen im Bundesrat besiegelt werden soll, lief, sie war aber noch nicht abgeschlossen.

Details zum Stimmungsindex finden Sie hier: [ZIA/IW-Immobilienstimmungsindex](https://zia-deutschland.de/project/zia-iw-immobilienstimmungsindex/)

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

---

**Der ZIA**

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter über 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, Wien und Zürich – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsidentin des ZIA ist Iris Schöberl.

**Kontakt**

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

Tel.: 030/20 21 585 17

E-Mail: presse@zia-deutschland.de

Internet: [www.zia-](http://www.zia-deutschland.de/) deutschland.de

