



# Stimmungslage in der Immobilienwirtschaft hellt sich etwas auf

Aktuelle Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI)

Ralph Henger / Michael Voigtländer

Auftraggeber:

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

Köln, 22.03.2024

**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](mailto:henger@iwkoeln.de)

0221 – 4981-744

##### **Prof. Dr. Michael Voigtländer**

Leiter des Clusters Internationale Wirtschaftspolitik, Finanz- und Immobilienmärkte

[voigtlaender@iwkoeln.de](mailto:voigtlaender@iwkoeln.de)

0221 – 4981-741

#### **Alle Studien finden Sie unter**

**[www.iwkoeln.de](http://www.iwkoeln.de)**

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

#### **Stand:**

März 2024

## Zentrale Ergebnisse

In der ersten Befragung der Immobilienunternehmen 2024 im Rahmen des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) zeigen sich die Ergebnisse im Vergleich zu den Vorquartalen etwas freundlicher. Die Geschäftslage wird nun mit 5,0 bewertet, ein Plus von 10,7 Punkten gegenüber dem Vorquartal. Auch die Erwartungen haben sich um 9,6 Punkte verbessert, der Wert bleibt mit -2,9 aber im negativen Bereich. Das Immobilienklima erreicht nun einen Wert von 1,0. Noch ist es zu früh von einem Turnaround der Stimmungslage zu sprechen, dafür sind insbesondere die Erwartungen noch zu eingetrübt. Dennoch zeigen die Ergebnisse, dass die Branche davon ausgeht, dass die schlimmste Phase der Rezession vorbei ist. Positiv auf die Stimmungslage dürfte vor allem die Erwartung besserer Finanzierungsbedingungen wirken. Schließlich lässt die nachlassende Inflation erwarten, dass auch die Leitzinsen in der Eurozone noch in diesem Jahr fallen. Die Ergebnisse im Einzelnen:

- Im **Bürosektor** wird die Lage mit 8,7 nun deutlich besser eingeschätzt als im Vorquartal (+6,9), die Erwartungen bleiben mit -5,8 Punkten aber fast unverändert. Die nach wie vor stabile Beschäftigtenentwicklung wirkt sich auch positiv auf die Büronachfrage aus, der Trend zu mehr mobilem Arbeiten bleibt aber ein großer Unsicherheitsfaktor. Das Immobilienklima im Bürosektor erreicht einen Wert von 1,3.
- Im **Handelsimmobiliensektor** ist die Streuung der Werte oft besonders groß. Die Geschäftslage wird hier mit 17,4 aktuell am besten eingeschätzt, ein Plus von 9,7 gegenüber dem Vorquartal. Auch die Erwartungen haben sich um 4,4 Punkte verbessert (+4,4), womit das Immobilienklima einen Wert von 10,8 erreicht. Hauptursache für die große Streuung der Werte ist die große Heterogenität der Entwicklungen in dem Segment. So haben zwar gerade Bekleidungsfachgeschäfte in zentralen Einkaufsstraßen sowie kleinere Shoppingzentren und -passagen Probleme, viele wohnortnahe Geschäfte wie Supermärkte und Drogerien sind aber nach wie vor erfolgreich.
- Auch im **Wohnsegment** hat sich die Einschätzung der Geschäftslage verbessert, der Wert beträgt nun 15,7, ein Plus von 2,5 Punkten gegenüber dem Vorquartal. Ebenfalls verbessert hat sich der Erwartungswert, wenngleich der Wert mit -7,6 Punkten immer noch negativ ist. In der Gesamtschau steht das Immobilienklima damit bei 3,5 Punkten. Neben den besseren Zins-Perspektiven dürften auch die nachlassenden Preissteigerungen bei Energie die bessere Stimmungslage begründen. Das aber nach wie vor herausfordernde Umfeld verhindert eine stärkere Stimmungsaufhellung.
- Das **Projektentwicklersegment** ist von der aktuellen Krise besonders betroffen, schließlich wurden 2022 und 2023 wenige Neubauten verkauft. Die Branche schaut aber nun positiver in die Zukunft. Die aktuelle Geschäftslage wird mit -27,6 immer noch sehr schlecht bewertet, jedoch deutlich besser als im Vorquartal (+24,6 Punkte). Die Erwartungen sind sogar in den positiven Bereich gedreht, der Wert liegt nun bei 13,5 Punkten (+32,2 Punkte gegenüber dem Vorquartal). Das Immobilienklima erreicht damit den Wert von -7,9. Neben den Zins-Erwartungen dürften auch die wieder angelaufenen KfW-Förderungen sowie die Erwartung der zukünftigen Sonder-Abschreibung die bessere Stimmungslage erklären, wird so doch mit einer höheren Neubaunachfrage gerechnet.
- Die Sonderfrage geht diesmal auf die erwarteten Transaktionen im Jahr 2024 ein. Eine Mehrheit der Teilnehmer von 52,8 Prozent geht davon aus, dass die Zahl der Transaktionen leicht steigt. 25 Prozent erwarten dagegen eine Konstanz, knapp unter einem Fünftel rechnet mit einem Rückgang der Transaktionen. Das größte Plus wird dabei mit großem Abstand bei den Wohnimmobilien (57,6 Prozent der Befragten) erwartet, gefolgt von den Logistikimmobilien (20,2 Prozent).

## Inhaltsverzeichnis

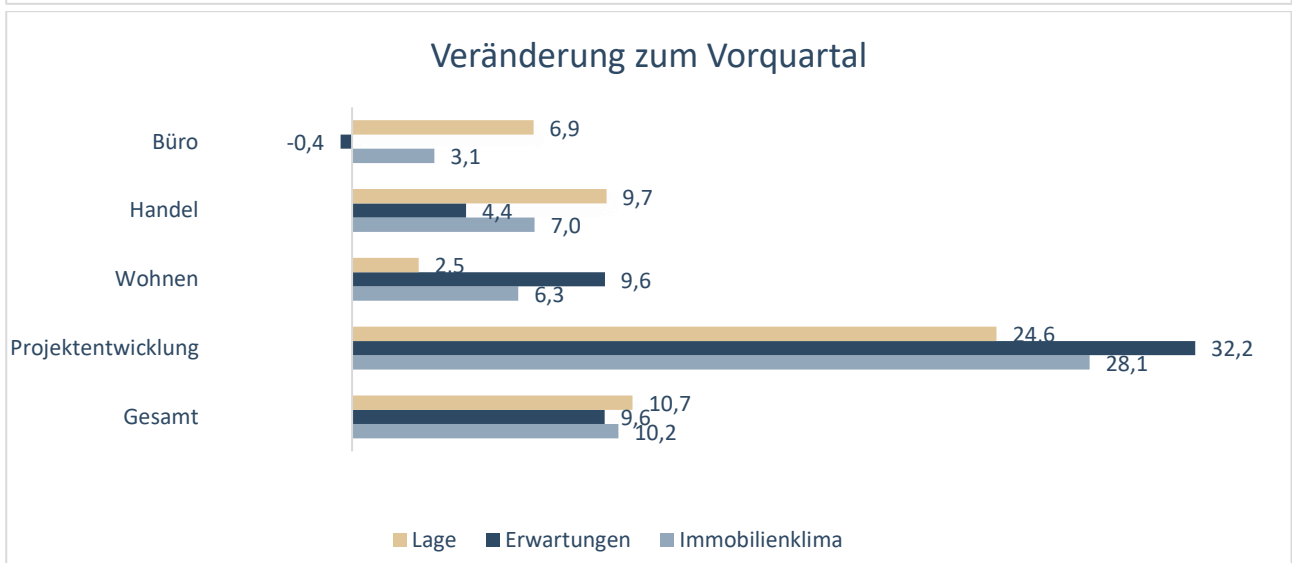
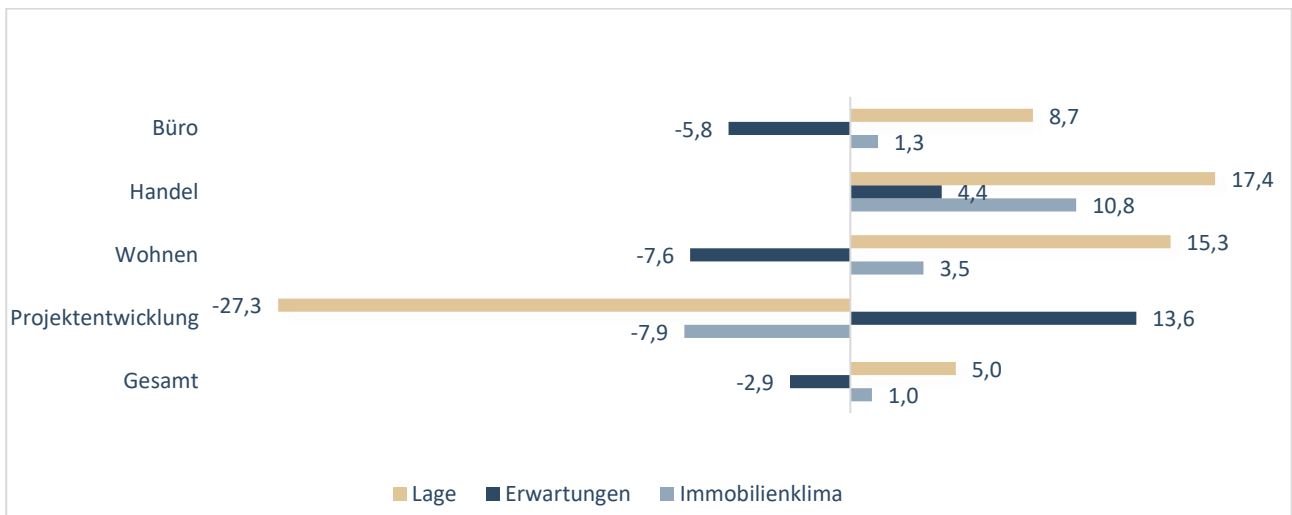
<b>Zentrale Ergebnisse</b> .....	<b>2</b>
<b>1 Immobilienklima – Lage und Erwartungen</b> .....	<b>4</b>
<b>2 Immobilienklima – Einzelergebnisse</b> .....	<b>7</b>
2.1 Büro .....	7
2.2 Handel.....	9
2.3 Wohnen .....	9
2.4 Projektentwicklung.....	10
2.5 Finanzierungsbedingungen .....	12
<b>3 Sonderfragen</b> .....	<b>13</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>15</b>
<b>Literaturverzeichnis</b> .....	<b>15</b>
<b>Anhang – Zielsetzung und Konzeption</b> .....	<b>16</b>
<b>Anhang – Fragebogen</b> .....	<b>18</b>

# 1 Immobilienklima – Lage und Erwartungen

Die konjunkturelle Lage der deutschen Wirtschaft bleibt unbefriedigend. Die hohen Energiepreise belasten insbesondere die deutsche Industrie, die insgesamt im Jahr 2023 Aufträge verloren hat. Die Industrieproduktion bleibt zudem weiter rückläufig (Grömling, 2024). Hinzu kommt, dass die öffentlichen Investitionen aufgrund des Urteils des Bundesverfassungsgerichts geringer ausfallen als erwartet. Schließlich belastet auch die nachlassende Bautätigkeit die Konjunktur. Das IW geht daher davon aus, dass die Wirtschaft im Jahr 2024 um 0,5 Prozent schrumpfen wird (Bardt et al., 2023). Vor dem Hintergrund dieser trüben konjunkturellen Lage kann die deutliche Verbesserung in der Geschäftslage der Immobilienwirtschaft überraschen.

**Abbildung 1-1: Geschäftslage wird insgesamt besser eingestuft**

Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) im 1. Quartal 2024 (Befragungszeitraum 16. Februar bis 11. März 2024; n = 137). 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).



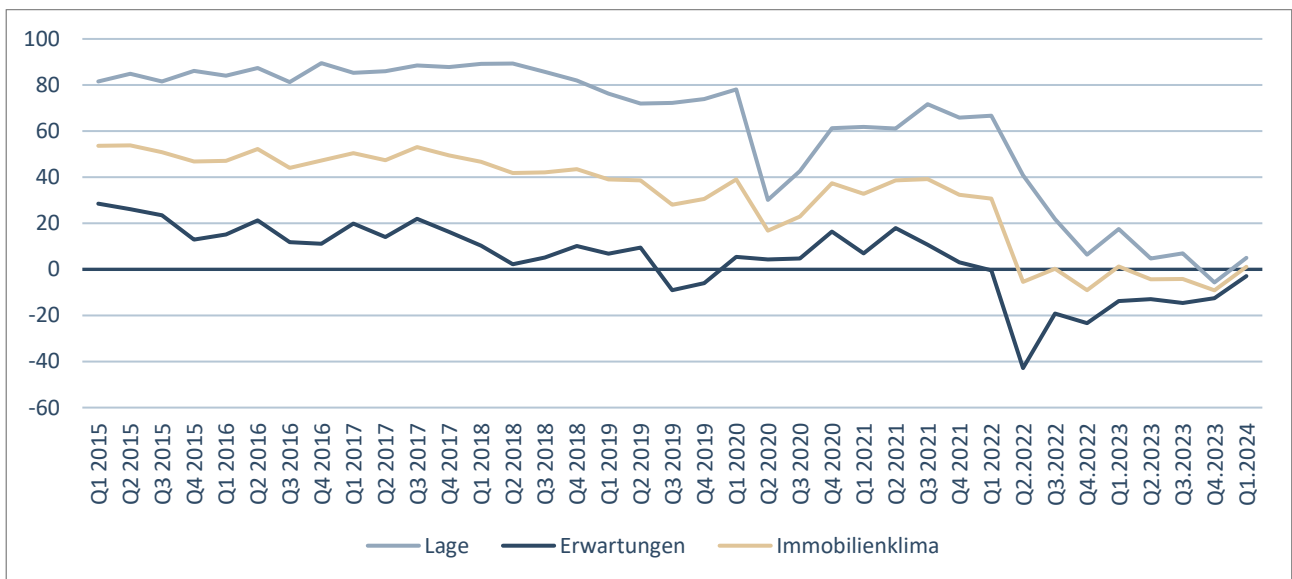
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Insgesamt wird die Geschäftslage mit einem Wert von 5,0 bewertet, ein Plus von 10,7 Punkten gegenüber dem Vorquartal. Quer über alle Segmente wird die Geschäftslage besser bewertet (Abbildung 1-1). Die Stimmungsaufhellung bei der Projektentwicklung ragt dabei mit einem Plus von 24,6 Punkten deutlich heraus, der geringste Anstieg ist dagegen im Wohnungssegment zu verzeichnen.

Ein Grund für die positive Entwicklung dürfte im Dienstleistungssektor zu finden sein. Während sich die Industrieproduktion in der Kontraktion befindet, stellt sich die Bruttowertschöpfung im Dienstleistungssektor deutlich robuster da. So ist der Umsatz des Dienstleistungssektors gegenüber dem Vorjahr um 2 Prozent real gewachsen (Statistisches Bundesamt, 2024). Dienstleistungsunternehmen sind primär in Städten zu finden, die daher aktuell auch eine deutlich günstigere wirtschaftliche Entwicklung nehmen als viele Landkreise, was sich ebenfalls positiv auf die Einkommen der Haushalte auswirkt. Da Immobilienunternehmen überwiegend in Städten investieren, profitieren sie in besonderer Weise von der robusten Entwicklung des Dienstleistungssektors.

**Abbildung 1-2: Erste kleine Aufwärtstendenzen**

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](#)

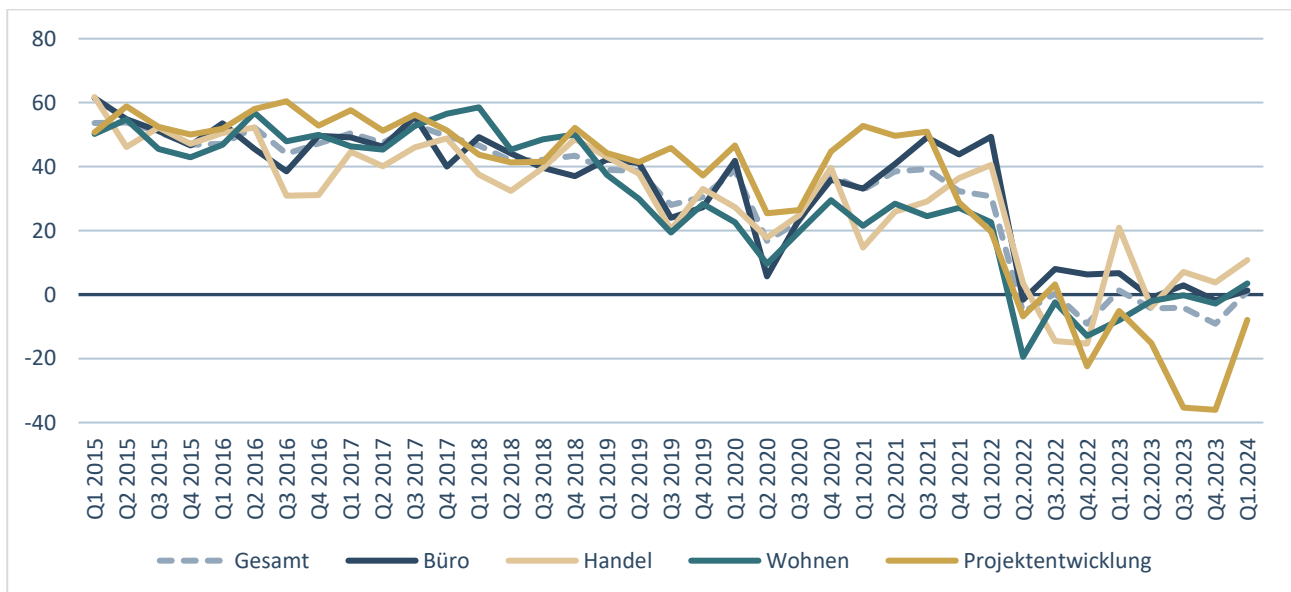
Trotz der Aufhellung am aktuellen Rand macht aber Abbildung 1-2 deutlich, dass sich die Immobilienwirtschaft immer noch in einer äußerst schwierigen Lage befindet. Diese wird zwar mit 5 Punkten nun insgesamt wieder leicht positiv eingeschätzt, doch noch vor zwei Jahren und damit direkt zum Beginn des Russland-Ukraine-Krieges wurde sie mit 66,7 Punkten bewertet. Nichtsdestotrotz deuten die Werte aber damit zum ersten Mal seit dem 1. Quartal 2023 wieder nach oben, was eine neu gewonnene Zuversichtlichkeit für 2024 zeigt. Allerdings ist auch festzustellen, dass noch eine Mehrheit der Unternehmen davon ausgeht, dass sich in den nächsten 12 Monaten die Geschäftslage weiter verschlechtert (siehe Anhang zur Konzeption der Befragung).

Abbildung 1-3 dokumentiert die Entwicklung in den einzelnen Teilmärkten des Immobilienmarktes seit 2015. In allen Segmenten hat sich das Immobilienklima im aktuellen Quartal verbessert. Insgesamt am besten wird das Immobilienklima im Handel mit einem Wert von 10,8 bewertet, aber auch in den anderen Segmenten gab es Zuwächse. Besonders bemerkenswert ist die Veränderung bei den Projektentwicklern. Zwar weist die Projektentwicklung mit einem Wert von -7,9 Punkten immer noch den schlechtesten Wert auf, aber gegenüber dem Vorquartal gab es einen Zuwachs um 28,1 Punkte.

Neben der insgesamt besseren konjunkturellen Lage des Dienstleistungssektors dürfte vor allem die Inflationsentwicklung sowie die damit einhergehende Erwartung weiter fallender Zinsen für die Aufhellung der Stimmungslage in der Immobilienwirtschaft verantwortlich sein. Bereits zum Ende des letzten Jahres sind die Immobilienfinanzierungszinsen gefallen, bei weiter rückläufiger Inflation ist es wahrscheinlich, dass die Europäische Zentralbank (EZB) bereits zur Mitte des Jahres auch die Leitzinsen reduziert. Dies dürfte die Nachfrage nach Immobilien insgesamt steigern, was unter anderem auch die Ergebnisse der Sonderfrage (Kapitel 3) widerspiegeln.

### Abbildung 1-3: Projektentwickler wieder etwas optimistischer

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. 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 zu Einzelergebnissen](#)

## 2 Immobilienklima – Einzelergebnisse

### 2.1 Büro

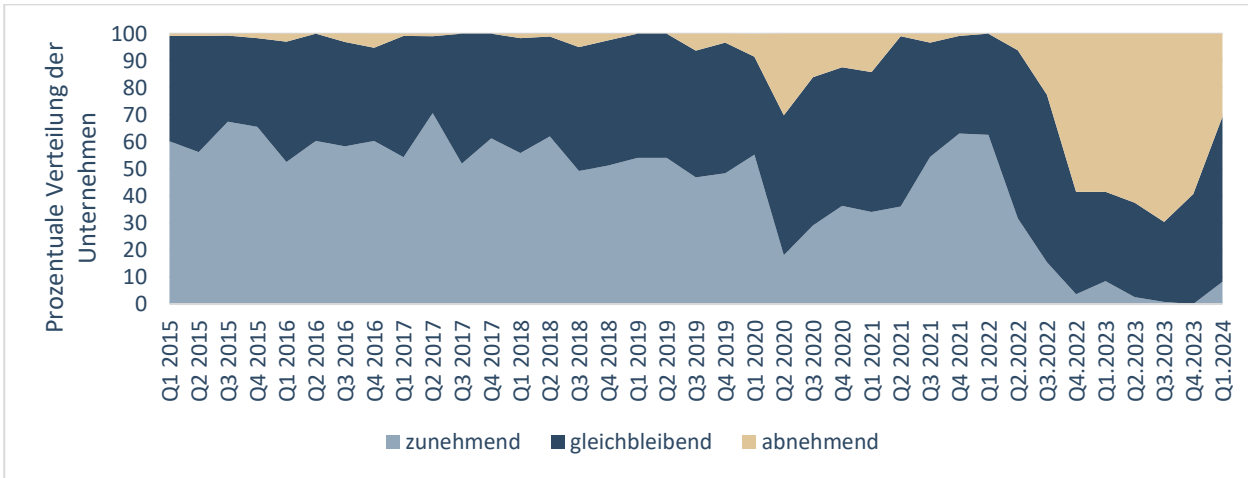
Im Bürosektor wird die Lage mit 8,7 nun deutlich besser eingeschätzt als im Vorquartal (+6,9), die Erwartungen bleiben mit -5,8 Punkten jedoch fast unverändert. Die nach wie vor stabile Beschäftigtenentwicklung wirkt sich auch positiv auf die Büronachfrage aus, der Trend zu mehr mobilem Arbeiten bleibt aber ein großer Unsicherheitsfaktor. Das Immobilienklima im Bürosektor erreicht einen Wert von 1,3.

Die Bestandshalter, Investoren, Finanzierer und Dienstleister im Bürosegment werden auch über die Entwicklung ihrer Preise, Mieten und Bestände befragt. Die Ergebnisse verdeutlichen das weiterhin schwierige Gesamtumfeld. Bei den Preisen geht nun eine Mehrheit von stabilen Preisen für die nächsten 12 Monate aus (59,5 Prozent). 40,5 Prozent der Unternehmen gehen dagegen von einem Rückgang aus, kein Unternehmen geht von einer Preissteigerung aus. Noch vor einem halben Jahr gingen rund 75 Prozent der Unternehmen von Preisrückgängen aus. Auch bei der Entwicklung der Mieten zeigt sich ein positiver Trend, statt 55,2 Prozent gehen nun 66,6 Prozent der Unternehmen von steigenden Mieten aus. Ähnliche Entwicklungen sind auch in den anderen Segmenten zu beobachten (Abbildung 2-1 und Abbildung 2-3). Bezüglich der Immobilienbestände stehen die Zeichen auf Halten, über 83 Prozent wollen ihre Bestände nicht verändern. Mittlerweile wollen aber immerhin 8,1 Prozent ihre Bestände erweitern, im Vorquartal waren es nur 3,5 Prozent (Abbildung 2-2).



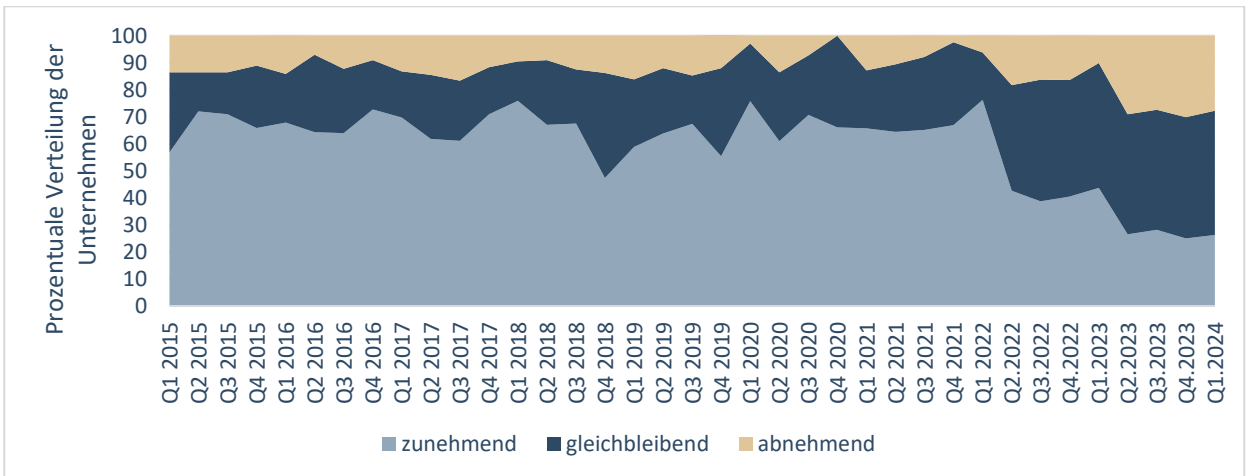
**Abbildung 2-1: Wie werden sich die Werte der Immobilien entwickeln?**

Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente



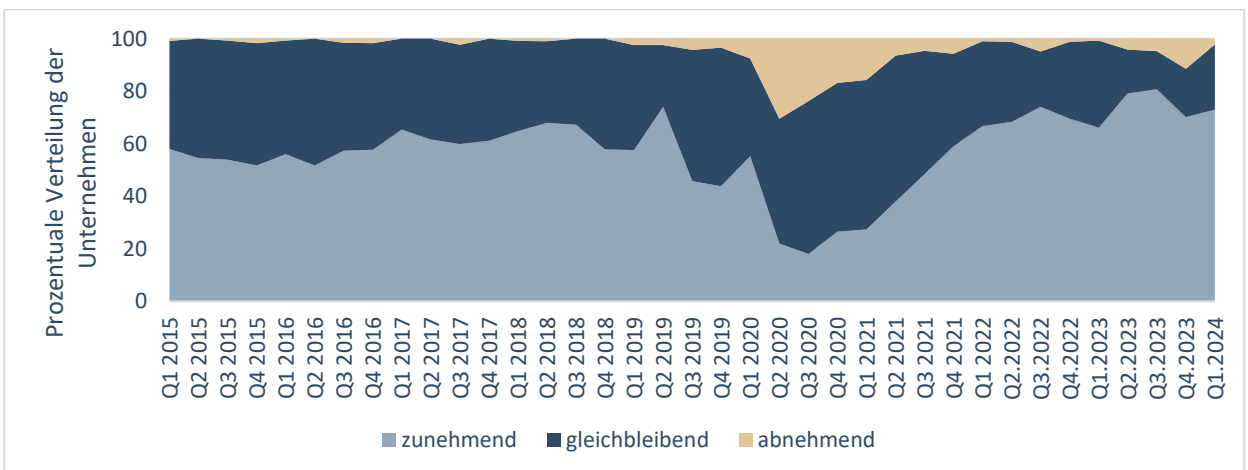
**Abbildung 2-2: Wie werden sich die Immobilienbestände entwickeln?**

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

## 2.2 Handel

Im Handelsimmobiliensektor ist die Streuung der Werte in der Regel besonders groß. Die Geschäftslage wird hier mit 17,4 aktuell insgesamt am besten eingeschätzt, was auf ein deutliches Plus von 9,7 gegenüber dem Vorquartal zurückzuführen ist. Auch die Erwartungen haben sich um 4,4 Punkte verbessert (+4,4), womit das Immobilienklima einen Wert von 10,8 erreicht. Die große Streuung der Werte ist einerseits der relativ kleinen Teilnehmerzahl in diesem Segment geschuldet, andererseits aber auch der großen Heterogenität der Entwicklungen in dem Segment. So haben zwar gerade Bekleidungsfachgeschäfte in zentralen Einkaufsstrassen sowie kleinere Shoppingzentren und -passagen Probleme, viele wohnortnahe Geschäfte wie Supermärkte und Drogerien sind aber nach wie vor erfolgreich.

Bei der Entwicklung der Preise und Mieten in den nächsten 12 Monaten wird – wie in den anderen Segmenten – davon ausgegangen, dass die Preise konstant bleiben und die Mieten anwachsen (Abbildung 2-1 und Abbildung 2-3). Über 72 Prozent der Befragten gehen von konstanten Preisen in den nächsten 12 Monaten aus, erstmals gibt es nun auch wieder Unternehmen, die von steigenden Preisen ausgehen (16,7 Prozent). 50 Prozent der Unternehmen gehen von steigenden Mieten aus, 50 Prozent von fallenden.

Insgesamt erweist sich das Handelssegment als robust, gerade angesichts der Herausforderungen in den Innenstädten. Dies kann auch so gedeutet werden, dass sich zunehmend ein Gleichgewicht zwischen stationärem und virtuellem Handel etabliert hat.

## 2.3 Wohnen

Auch im Wohnsegment hat sich die Einschätzung der Geschäftslage verbessert, der Wert beträgt nun 15,3-. Gemessen wird ein leichtes Plus von 2,5 Punkten gegenüber dem Vorquartal. Ebenfalls verbessert sich der Erwartungswert, wenngleich der Wert mit -7,6 Punkten immer noch negativ ist. In der Gesamtschau steht das Immobilienklima damit bei 3,5 Punkten. Neben den besseren Zins-Perspektiven dürften auch die nachlassenden Preissteigerungen bei Energie die bessere Stimmungslage begründen. Das aber nach wie vor herausfordernde Umfeld verhindert eine stärkere Stimmungsaufhellung.

Wie auch in den anderen Segmenten geht eine Mehrheit – in diesem Fall 60 Prozent – von konstanten Preisen in den nächsten 12 Monaten aus. Nur noch 32,3 Prozent gehen von fallenden Preisen aus, im Vorquartal waren es noch über 60 Prozent. Weiterhin sehr optimistisch sind die Teilnehmer bezüglich der Mietentwicklung, 85,9 Prozent gehen von Steigerungen aus, kein Unternehmer gab an, dass die Mieten fallen könnten. Insgesamt optimistischer sind die Unternehmer, was die Bestandsentwicklung angeht, 39,1 Prozent wollen ihre Bestände erhöhen, deutlich mehr als in den anderen Segmenten.

Der große Vorteil des Wohnsegments gegenüber den Wirtschaftsimmobiliemärkten ist, dass die hohen Bedarfe an Wohnraum unzweifelhaft sind und bei steigenden Mieten und konstanten Preisen viele Unternehmen höhere Renditen erwarten. Während im Büromarkt das mobile Arbeiten und im Handelsmarkt der Online-Handel die Nachfrage strukturell treffen, lässt sich im Wohnungsmarkt Wohnraum eben nicht substituieren. Entsprechend ist davon auszugehen, dass sich dieses Segment bei einem guten Zinsumfeld schnell von der Krise erholen kann.

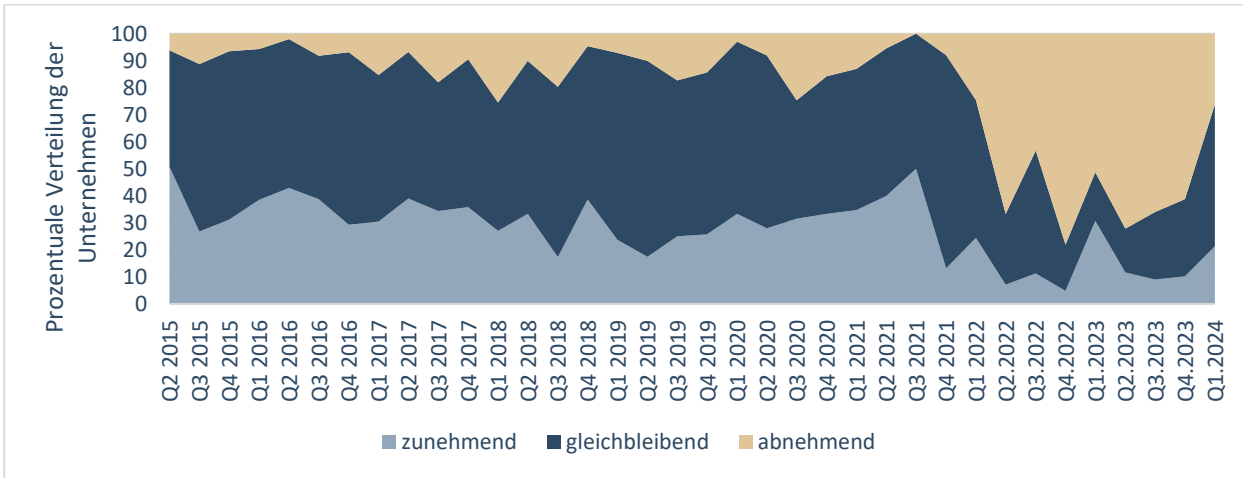
## 2.4 Projektentwicklung

Das Projektentwicklersegment ist von der aktuellen Krise besonders betroffen, schließlich wurden 2022 und 2023 wenige Neubauten verkauft. Die Branche schaut aber nun positiver in die Zukunft. Die aktuelle Geschäftslage wird mit -27,6 immer noch sehr schlecht bewertet, aber deutlich besser als noch im Vorquartal (+24,6 Punkte). Die Erwartungen sind sogar in den positiven Bereich gedreht, der Wert liegt nun bei 13,5 Punkten (+32,2 Punkte gegenüber dem Vorquartal). Das Immobilienklima erreicht damit den Wert von -7,9. Neben den Zins-Erwartungen dürften auch die wieder angelaufenen KfW-Förderungen sowie die Erwartung der zukünftigen Sonder-Abschreibung die bessere Stimmungslage erklären, wird so doch mit einer höheren Neubaunachfrage gerechnet.

Im Rahmen der ISI-Befragung erhalten die Projektentwickler auch ergänzende Konjunkturfragen zur Entwicklung der Vorverkäufe, Vorvermietungen und geplanten Grundstückskäufe. Erstmals seit dem 1. Quartal 2022 gehen wieder über 20 Prozent der Projektentwickler von steigenden Vorverkäufen aus, eine Mehrheit von 50 Prozent erwartet hingegen gleichbleibende Vorverkäufe (Abbildung 2-4). Bei den Vorvermietungen ist die Lage noch etwas besser, hier gehen 45 Prozent von steigenden Quoten aus (Abbildung 2-5). Relativ verhalten bleiben die Projektentwickler jedoch bei Grundstückskäufen, eine Mehrheit von 52,6 Prozent möchte den Umfang der Grundstückskäufe sogar weiter verringern (Abbildung 2-6). Gerade diese Zahl spricht dafür, dass die Projektentwickler zumindest kurzfristig nicht von einer Expansion ausgehen, sondern sich eher in der aktuellen Lage konsolidieren.

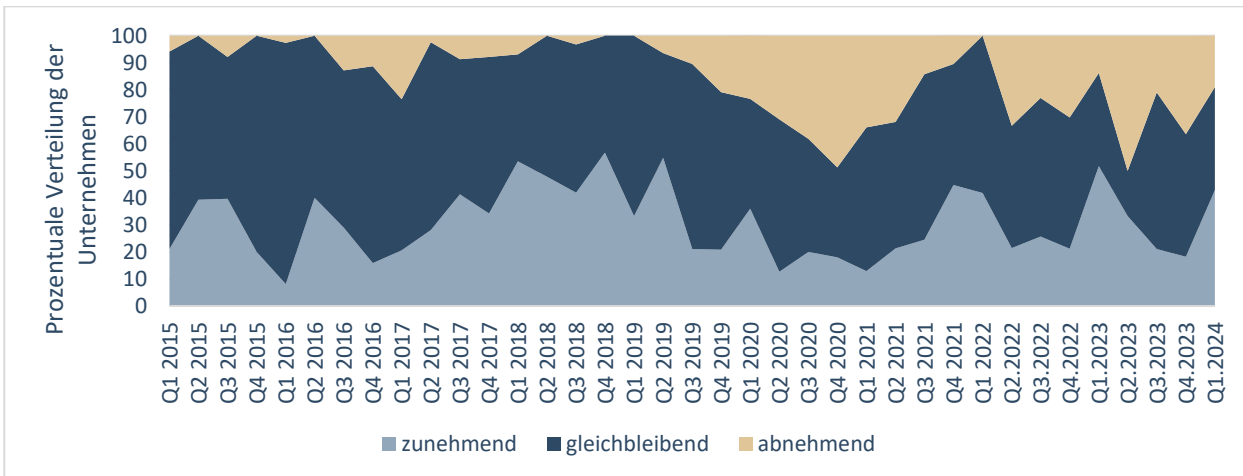
**Abbildung 2-4: Wie werden sich die Vorverkäufe entwickeln?**

Frage an Projektentwickler



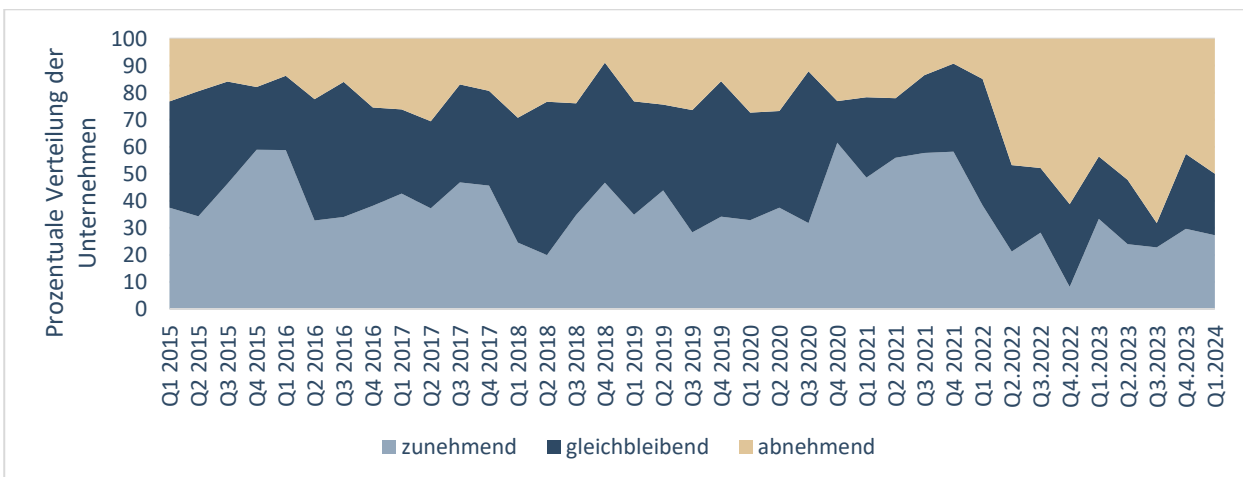
**Abbildung 2-5: Wie werden sich die Vorvermietungen entwickeln?**

Frage an Projektentwickler



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

Frage an Projektentwickler



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

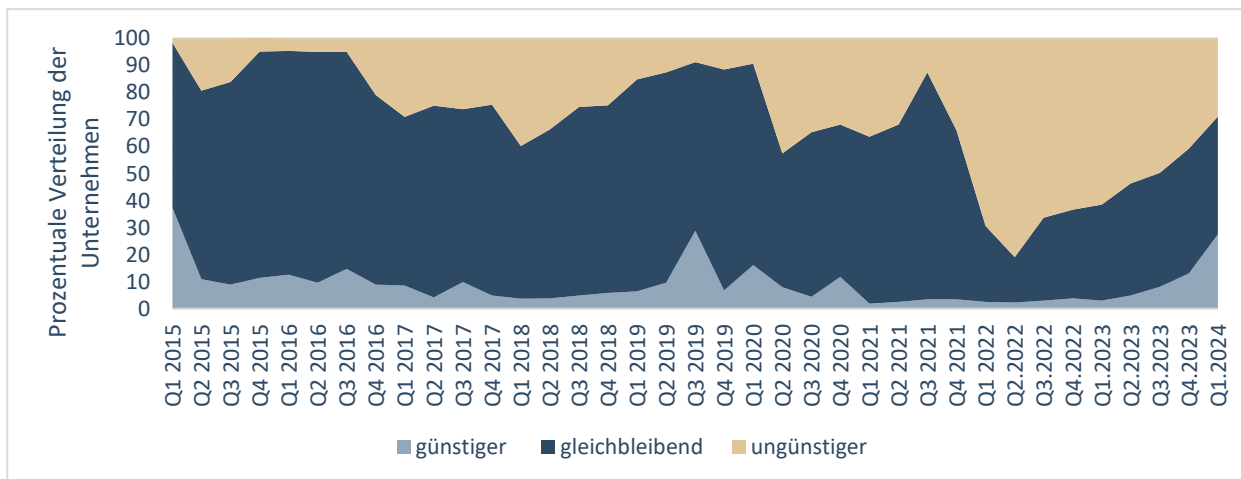
## 2.5 Finanzierungsbedingungen

Die schnelle Erhöhung der Zinsen im Jahr 2022 war ein wesentlicher Grund für den Einbruch des Transaktionsgeschehens im Immobilienmarkt. Bedingt durch den starken Anstieg der Inflation erhöhten sich die Zinsen für langfristige Immobilienfinanzierungen um rund 300 Basispunkte. Mittlerweile ist die Inflation aber rückläufig, und es mehren sich die Zeichen, dass schon in diesem Jahr die EZB die Leitzinsen senken könnte. Zudem haben die langfristigen Immobilienfinanzierungszinsen schon im Dezember leicht nachgegeben. Diese positive Entwicklung lässt sich auch an den Erwartungen der Marktteilnehmer ablesen (Abbildung 2-7).

Mit 27,6 Prozent erwarten nun deutlich mehr Unternehmen als im Vorquartal (+13,1 Prozent), dass sich die Finanzierungsbedingungen verbessern. Fast genauso viele Unternehmen (28,6 Prozent) erwarten aber eine Verschlechterung in den nächsten 12 Monaten. Insgesamt sind die Unternehmen mit Blick auf die Finanzierungsbedingungen deutlich optimistischer geworden.

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

Frage an alle Teilnehmer



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

### 3 Sonderfragen

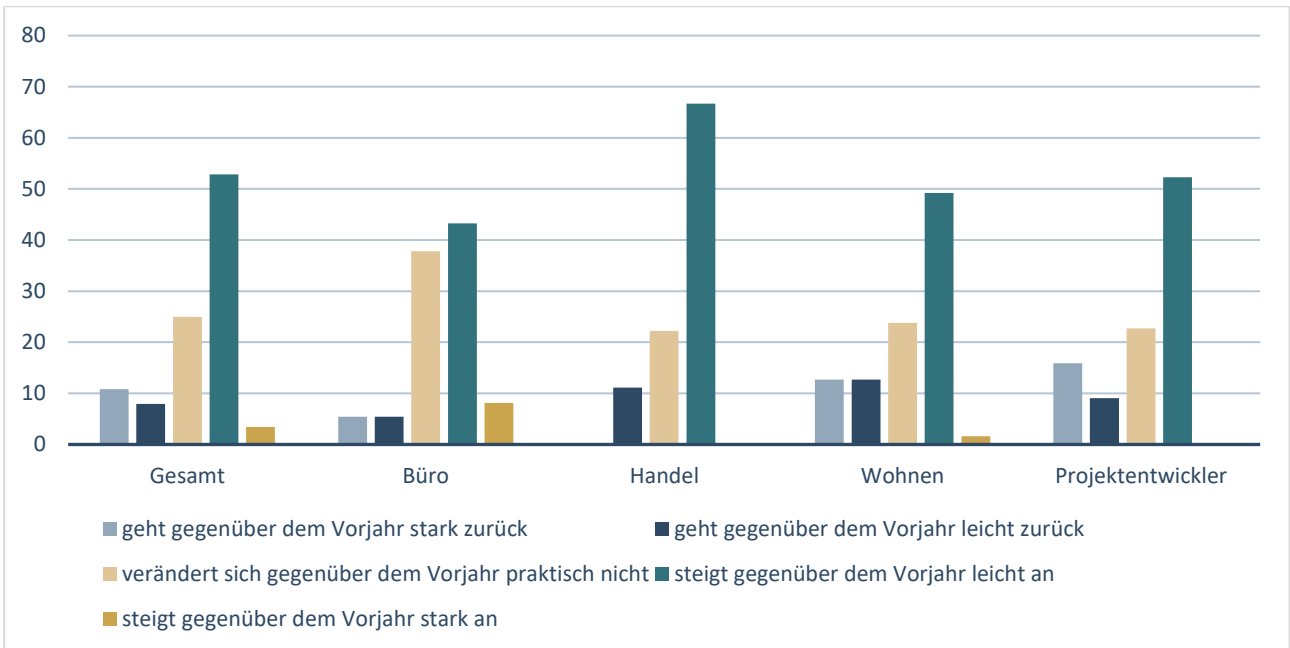
Für Marktteilnehmer im Immobilienmarkt ist nicht nur die Entwicklung der Mieten und Preise wichtig, sondern auch die Zahl der Transaktionen. Schließlich hängt die Liquidität im Markt davon ab, dass Immobilien auch tatsächlich gehandelt werden. Bedingt durch die starken Zinssteigerungen sind die Transaktionszahlen aber dramatisch eingebrochen (AK OGA, 2023). Vor diesem Hintergrund wurden die Teilnehmer diesmal gefragt, welche Erwartungen bezüglich der Entwicklung der Transaktionen in diesem Jahr bestehen (Abbildung 3-1). Insgesamt zeigen sich die Teilnehmer dabei verhalten optimistisch. 52,8 Prozent gehen davon aus, dass die Transaktionen in diesem Jahr leicht anziehen, 25 Prozent gehen dagegen von einer Konstanz aus. Besonders optimistisch sind die Unternehmen aus dem Segment Handel, eher vorsichtig dagegen die Unternehmen aus dem Bürosegment.

Darüber hinaus wurden die Teilnehmer gefragt, in welchem Segment mit einer besonders starken Belegung gerechnet wird (Abbildung 3-2). 57,6 Prozent der Unternehmen nennen hier das Wohnsegment. Wie bereits beschrieben, sind in diesem Segment die Bedarfe besonders groß, zudem zeigen die stark steigenden Mieten auch die Attraktivität dieses Segments an (Sagner/Voigtländer, 2024). Am zweithäufigsten ist von den befragten das Logistiksegment genannt worden (20,2 Prozent). Wie das IW bereits gezeigt hat (Oberst et al., 2024), sind die Entwicklungen im Logistikmarkt aber durchaus heterogen, denn während Industrieflächen sich unterproportional entwickelt haben, konnten hoch funktionale Logistikflächen stärker zulegen. Allerdings bleibt abzuwarten, inwiefern der nachlassende internationale Handel den Markt belastet.

Interessant ist schließlich noch, dass insbesondere die Unternehmen aus dem Handelssegment von einer Belegung des Handelsimmobilienmarktes ausgehen, in den anderen Segmenten ist der Bias zugunsten des eigenen Marktes weniger ausgeprägt.

**Abbildung 3-1: Unternehmen erwarten mehrheitlich einen leichten Transaktionsanstieg**

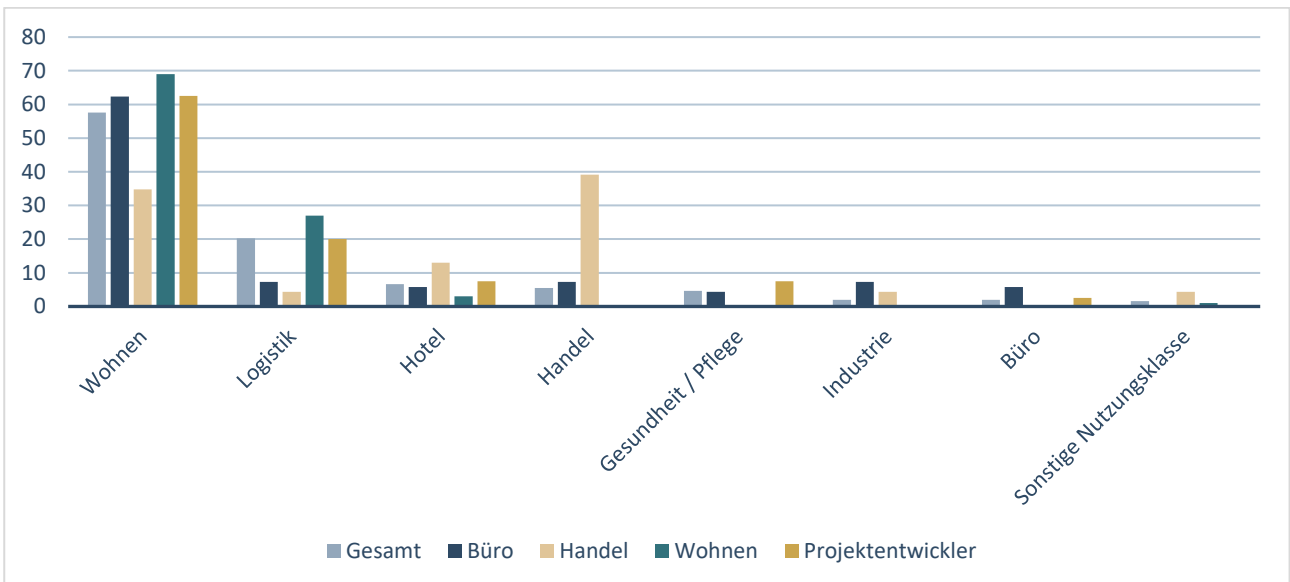
n = 85, Angaben in Prozent



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Frage im Wortlaut: „Wie entwickelt sich voraussichtlich die Zahl der Transaktionen im Immobilienmarkt im Jahr 2024?“

**Abbildung 3-2: Transaktionen: Der Wohnungsmarkt hat das größte Potenzial**

n = 124, Angaben in Prozent



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Frage im Wortlaut: „Welche Nutzungsklasse wird sich Ihrer Meinung nach im Immobilienmarkt im Jahr 2024 am besten entwickeln (gemessen an der Wertsteigerung)?“

## Literaturverzeichnis

AK OGA – Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, 2023, Immobilienmarktbericht Deutschland 2023, Hannover

Bardt, Hubertus / Beznoska, Martin / Demary, Markus / Grömling, Michael / Henger, Ralph / Hentze, Tobias / Hüther, Michael / Kolev-Schaefer, Galina / Obst, Thomas / Pimpertz, Jochen / Puls, Thomas / Schäfer, Holger / Seele, Stefanie / Taft, Niklas, 2023, IW-Konjunkturprognose Winter 2023. Hausgemachte Probleme verschärfen konjunkturelle Schwäche, IW-Report, Nr. 65, Köln

Grömling, Michael, 2024, Konjunktur- und Struktureffekte von Energiekrisen, in: IW-Trends, 51. Jg., Nr. 1, S. 27-36

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2024, IW-Wohnindex Q4 2023. Starke Mietpreissteigerungen und erste Aufwärtstendenzen bei Wohnungspreisen, IW-Report, Nr. 6, Köln

Oberst, Christian / Voigtländer, Michael unter Mitwirkung von Blöching, Tobias / Oischinger, Maximilian / Thoma, Nicolas / Salostowitz, Peter, 2024, Aktualisierte Ergebnisse des IWIP-Indexes 2023. Starke Dynamik bei Logistikflächen, Gutachten im Auftrag von IndustrialPort, Köln

Statistisches Bundesamt, 2024, Umsatz im Dienstleistungsbereich im Jahr 2023 um 2,0 % höher als im Vorjahr, Pressemitteilung Nr. 85 vom 6.3.2024, Wiesbaden

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1-1: Geschäftslage wird insgesamt besser eingestuft.....	4
Abbildung 1-2: Erste kleine Aufwärtstendenzen.....	5
Abbildung 1-3: Projektentwickler wieder etwas optimistischer .....	6
Abbildung 2-1: Wie werden sich die Werte der Immobilien entwickeln? .....	8
Abbildung 2-2: Wie werden sich die Immobilienbestände entwickeln? .....	8
Abbildung 2-3: Wie werden sich die Mieten entwickeln?.....	8
Abbildung 2-4: Wie werden sich die Vorverkäufe entwickeln? .....	11
Abbildung 2-5: Wie werden sich die Vorvermietungen entwickeln? .....	11
Abbildung 2-6: Wie wird sich der Umfang der Grundstückskäufe entwickeln?.....	11
Abbildung 2-7: Wie werden sich die Finanzierungsbedingungen entwickeln?.....	12
Abbildung 3-1: Unternehmen erwarten mehrheitlich einen leichten Transaktionsanstieg .....	14
Abbildung 3-2: Transaktionen: Der Wohnungsmarkt hat das größte Potenzial .....	14



## 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, Handel, Wohnen, Projektentwickler) zeigen ein differenziertes Bild der Stimmungslage im deutschen Immobilienmarkt.

### **Methodik**

Die Befragung ist als klassische Konjunkturumfrage, 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 gut 400 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 ...

<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> befriedigend / saisonüblich	<input type="checkbox"/> schlecht
------------------------------	--	-----------------------------------

Frage 2: Ausgehend von Ihrer Antwort auf Frage 1: Die **Geschäftslage** Ihres Unternehmens wird **in den nächsten 12 Monaten** ...

<input type="checkbox"/> eher günstiger	<input type="checkbox"/> etwa gleich bleiben	<input type="checkbox"/> 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 ...

<input type="checkbox"/> wird zunehmen	<input type="checkbox"/> wird gleich bleiben	<input type="checkbox"/> 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 ...

<input type="checkbox"/> zunehmen	<input type="checkbox"/> gleich bleiben	<input type="checkbox"/> abnehmen
-----------------------------------	---	-----------------------------------

Frage 5: Wie beurteilen Sie die Entwicklung der Mieten für Ihre Immobilien in den nächsten 12 Monaten? Die durchschnittlichen **Mieten** der eigenen Immobilien ...

<input type="checkbox"/> werden zunehmen	<input type="checkbox"/> werden gleich bleiben	<input type="checkbox"/> werden abnehmen
--	--	--

Frage 6: Wie werden sich nach Ihrer Einschätzung die Finanzierungsbedingungen für Ihr Unternehmen in den nächsten 12 Monaten verändern? Die eigenen **Finanzierungsbedingungen** ...

<input type="checkbox"/> werden günstiger	<input type="checkbox"/> werden gleich bleiben	<input type="checkbox"/> werden ungünstiger
---	--	---

## Spezialfragen für Immobilien-Fremdfinanzierer

Frage 3: Wie beurteilen Sie die Entwicklung Ihres Finanzierungsvolumens für die nächsten 12 Monate? Das **Finanzierungsvolumen** Ihres Unternehmens ...

<input type="checkbox"/> wird zunehmen	<input type="checkbox"/> wird gleich bleiben	<input type="checkbox"/> wird abnehmen
--	--	--

Frage 4: Wie beurteilen Sie die zukünftige Bonität Ihrer Bestandskunden? In den nächsten 12 Monaten wird die **Bonität** Ihrer Kunden...

<input type="checkbox"/> zunehmen	<input type="checkbox"/> gleich bleiben	<input type="checkbox"/> abnehmen
-----------------------------------	---	-----------------------------------

Frage 5: Wie werden sich nach Ihrer Einschätzung die Re-Finanzierungsbedingungen für Ihr Unternehmen in den nächsten 12 Monaten verändern? Die **Re-Finanzierungsbedingungen** ...

<input type="checkbox"/> werden günstiger	<input type="checkbox"/> werden gleich bleiben	<input type="checkbox"/> werden ungünstiger
---	--	---

## Spezialfragen für Projektentwickler

Frage 3: Wie wird sich der Vorverkaufsstand Ihrer Projekte vor Baubeginn in den nächsten 12 Monaten entwickeln? Die Vorverkäufe ...

<input type="checkbox"/> werden zunehmen	<input type="checkbox"/> werden gleich bleiben	<input type="checkbox"/> werden abnehmen
--	--	--

Frage 4: Wie wird sich der Vermietungsstand Ihrer Projekte vor Baubeginn in den nächsten 12 Monaten entwickeln? Die **Vorvermietungen** ...

<input type="checkbox"/> werden zunehmen	<input type="checkbox"/> werden gleich bleiben	<input type="checkbox"/> werden abnehmen
--	--	--

Frage 5: Wie wird sich der Umfang Ihrer Grundstückskäufe in den nächsten 12 Monaten verändern? Der Umfang der **Grundstückskäufe** ...

<input type="checkbox"/> wird zunehmen	<input type="checkbox"/> wird gleich bleiben	<input type="checkbox"/> wird abnehmen
--	--	--

Frage 6: Wie werden sich nach Ihrer Einschätzung die Finanzierungsbedingungen für Ihr Unternehmen in den nächsten 12 Monaten verändern? Die eigenen **Finanzierungsbedingungen**...

<input type="checkbox"/> werden günstiger	<input type="checkbox"/> werden gleich bleiben	<input type="checkbox"/> werden ungünstiger
---	--	---

## Spezialfragen für Immobilien-Dienstleister

Frage 3: Wie beurteilen Sie die Neuanfragen in den nächsten 12 Monaten? Die **Neuanfragen** ...

<input type="checkbox"/> werden zunehmen	<input type="checkbox"/> werden gleich bleiben	<input type="checkbox"/> werden abnehmen
--	--	--

Frage 4: Wie werden sich nach Ihrer Einschätzung die Finanzierungsbedingungen für Ihr Unternehmen in den nächsten 12 Monaten verändern? Die eigenen **Finanzierungsbedingungen** ...

<input type="checkbox"/> werden günstiger	<input type="checkbox"/> werden gleich bleiben	<input type="checkbox"/> werden ungünstiger
---	--	---