



IW-Gutachten

Immobilienwirtschaft hofft auf Entbürokratisierung nach der Bundestagswahl

Aktuelle Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI)

Dr. Ralph Henger, Prof. Dr. Michael Voigtländer

Auftraggeber: ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

Köln, 17. September 2021

Kontaktdaten Ansprechpartner

Dr. Ralph Henger
+49 (0)221 / 4981 - 744
henger@iwkoeln.de

Dr. Michael Voigtländer
+49 (0)221 / 4981 – 741
voigtlaender@iwkoeln.de

Institut der deutschen Wirtschaft Köln
Postfach 10 19 42
50459 Köln

Zentrale Ergebnisse

Die 3. Befragung der Immobilienunternehmen im Jahr 2021 im Rahmen des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) hat die folgenden zentralen Ergebnisse:

- Das **Immobilienklima** hellt sich weiter auf, wenngleich die Zuwächse geringer geworden sind. Mit einem Wert von 39,2 erreicht das Immobilienklima den höchsten Wert seit dem 4. Quartal 2018. Getragen wird das Immobilienklima vor allem von der guten Lageeinschätzung, die einen Wert von 71,7 erreicht. Dies ist ein Plus von mehr als 10 Punkten gegenüber dem Vorquartal. Gesunken ist dagegen der Erwartungswert von 17,9 auf 10,6 in diesem Quartal. Insgesamt deuten die Daten aber an, dass die Immobilienbranche zunehmend die Corona-Krise hinter sich lässt und wieder zum Vorkrisenniveau zurückkehrt.
- Im **Bürosektor** hat sich das Immobilienklima weiter verbessert, der Wert liegt nun bei 49,1 – zuletzt gab es einen so hohen Wert im 1. Quartal 2018. Die Büroimmobilienunternehmen sind vor allem mit ihrer aktuellen Lage sehr zufrieden, mit 80,7 erreicht die Lageeinschätzung einen sehr hohen Wert. Doch auch die Erwartungen haben sich leicht gebessert von 17,5 auf 21,1 in diesem Quartal. Der Bürosektor hat die Corona-Krise weit besser gemeistert, als dies viele Marktteilnehmer und Experten erwartet hatten. Letztlich ist trotz zunehmender Verbreitung mobilen Arbeitens das Büro in vielen Unternehmen wichtig.
- Im **Handelsimmobiliensektor** hat sich der Klima-Index leicht auf 29,1 verbessert. Die Lageeinschätzung hat sich dabei um mehr als 10 Punkte auf 50 verbessert, die Erwartungen haben sich allerdings etwas eingetrübt auf einen Wert von 10 (-4,3 Punkte). Die Werte in diesem Segment sind traditionell sehr volatil, was an der sehr heterogenen Zusammensetzung der Handelsimmobilienvermieter liegt. Gerade mit Blick auf die Corona-Krise war die Betroffenheit auch sehr divers. Insgesamt stabilisiert sich das Segment auf einem niedrigen Niveau. Insbesondere der weitere Verlust an Kunden durch den Online-Handel stellt eine große Herausforderung dar.
- Im **Wohnsegment** ist das Immobilienklima von 28,5 auf 24,5 gefallen. Damit weist das Immobilienklima in diesem Segment den niedrigsten Wert auf. Während die Lage mit 61,5 noch relativ positiv eingeschätzt wird, liegt der Erwartungswert bei -7,2, wonach die Mehrheit der Befragten mit schlechterer Geschäftslage in den nächsten 12 Monaten rechnet. Ursächlich hierfür dürfte die Erwartung verschärfter Regulierungen nach der Bundestagswahl sein, insbesondere wenn die SPD den Kanzler stellt.
- Bei den **Projektentwicklern** erreicht das Immobilienklima mit 50,9 einen ausgezeichneten Wert. Mit einer Lagebeurteilung von 84,6 wird auch ein Vorkrisenniveau erreicht. Die Erwartungen haben sich aber leicht eingetrübt, der Wert beträgt nun 21,2 (-5,5 gegenüber dem Vorquartal). Projektentwickler haben nach wie vor volle Auftragsbücher, vor allem aufgrund der Wohnungsknappheit in den Ballungsräumen. Die Lage bei wichtigen Baumaterialien wie Holz ist allerdings nach wie vor angespannt.
- Die **Sonderfragen** drehten sich diesmal um die Bundestagswahl. 44,8 Prozent der Befragten erachten es als sehr wichtig, dass es nach der Bundestagswahl ein eigenes Bau- und Immobilienministerium gibt, weitere 24,2 Prozent halten dies für eher wichtig. Thematisch ist der Immobilienwirtschaft insbesondere wichtig, dass planungsrechtliche Restriktionen gelockert werden, um Nutzungsänderungen zu ermöglichen. Hierfür sprechen sich 70,9 Prozent aus. 60,1 Prozent wünschen sich eine Reform der Baustandards.

Inhaltsverzeichnis

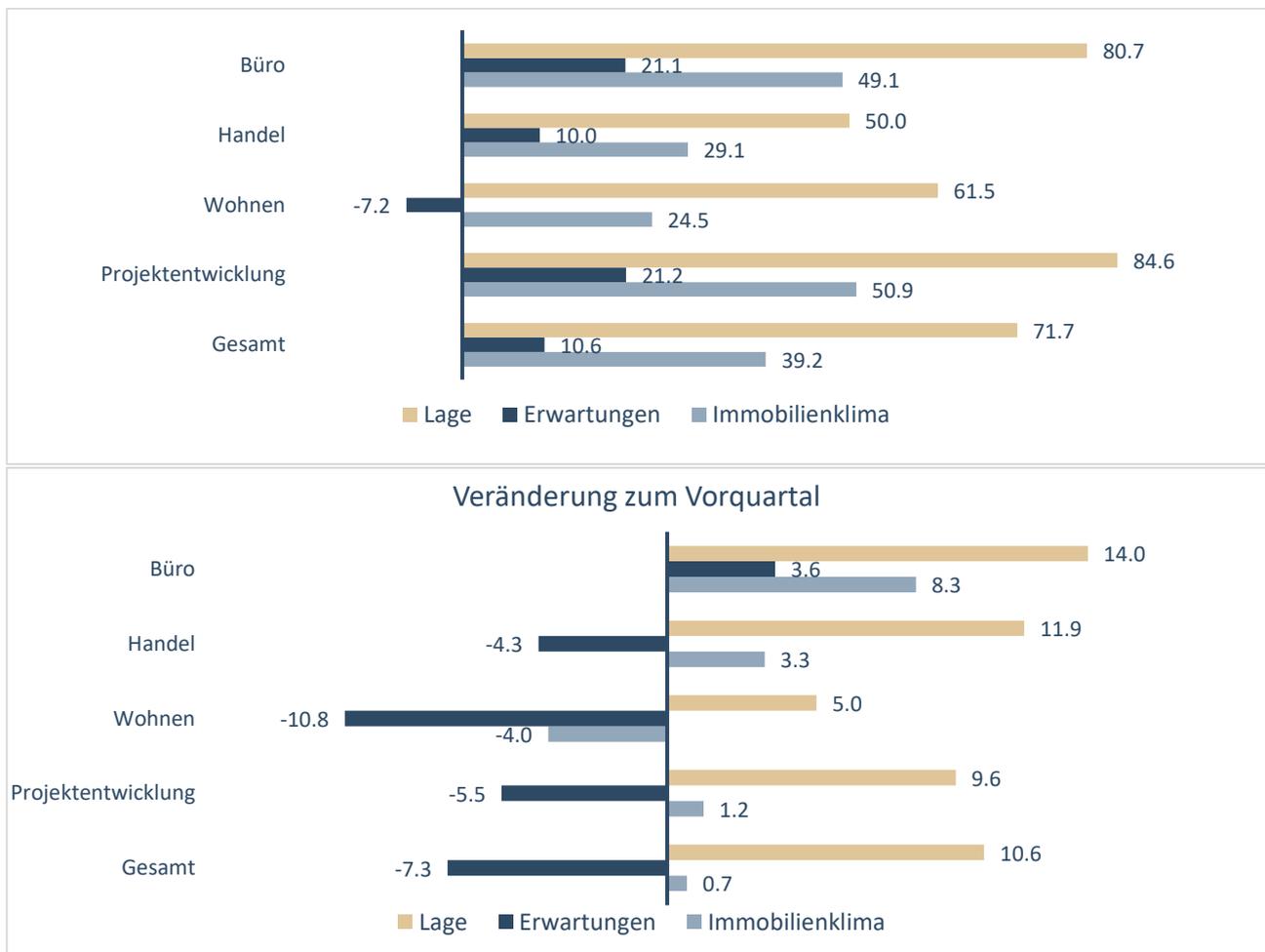
1 Immobilienklima – Lage und Erwartungen	4
2 Immobilienklima – Einzelergebnisse	7
2.1 Immobilien-Bestandshalter: Preise, Mieten und Bestandsentwicklung	7
2.2 Projektentwicklung: Vorvermarktungen und Grundstückskäufe	10
2.3 Finanzierungsbedingungen	10
3 Sonderfragen	13
Abbildungsverzeichnis	15
Literatur	16
Anhang – Zielsetzung und Konzeption	17
Anhang – Fragebogen	19

1 Immobilienklima – Lage und Erwartungen

Das Immobilienklima hat sich insgesamt leicht verbessert und erreicht nun ein Niveau von 39,2 (Abbildung 1-1). Ursächlich hierfür ist vor allem eine bessere Einschätzung der aktuellen Lage, die mit 71,7 bewertet wurde. Dies entspricht einem Plus um 10,6 Punkte gegenüber dem Vorquartal. Dafür haben sich die Erwartungen allerdings etwas eingetrübt, jedoch muss man hier auch immer das höhere Ausgangsniveau der Lageeinschätzung berücksichtigen. Alles in allem sprechen die Daten dafür, dass die Unternehmen der Immobilienbranche die Corona-Krise hinter sich lassen und nun andere Themen in den Fokus kommen.

Abbildung 1-1: Immobilienwirtschaft lässt die Corona-Krise hinter sich

Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) im 3. Quartal 2021 (Befragungszeitraum 13. August bis 6. September 2021; n = 111). 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).

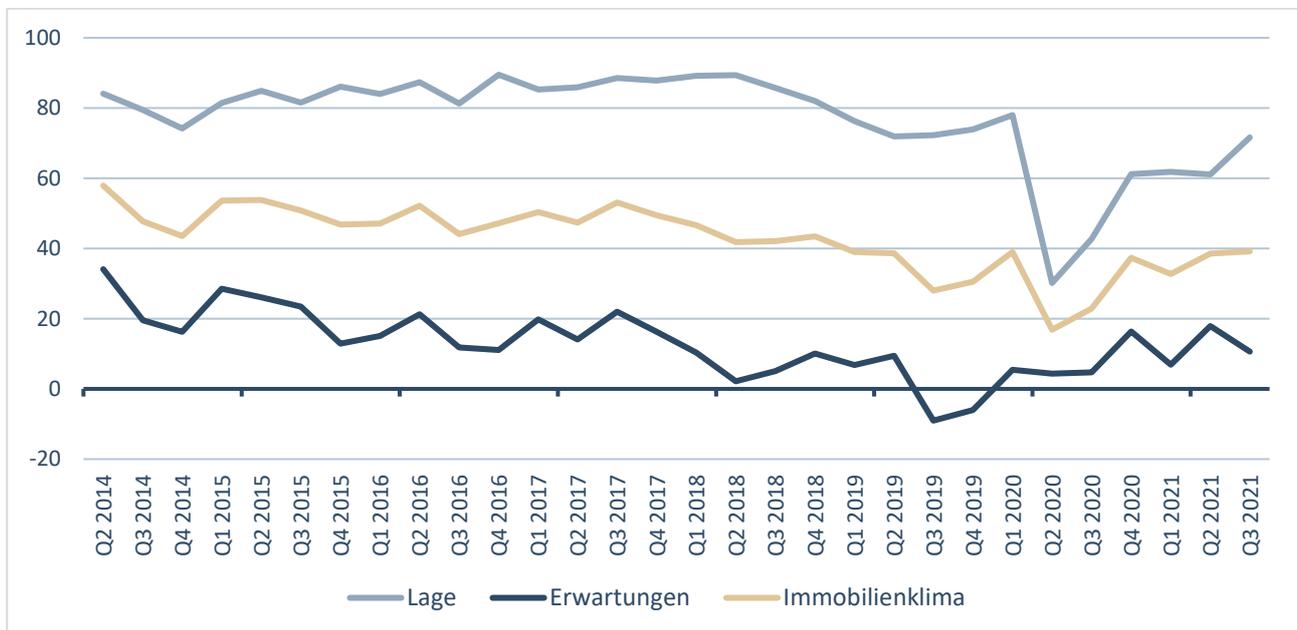


Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 1-2 verdeutlicht, dass sich die Immobilienwirtschaft schnell von dem Corona-Schock erholt hat. Der Tiefpunkt ist im 2. Quartal 2020 zu finden, als der erste Lockdown in Kraft war und es große Unsicherheiten über Mietausfälle und die Zukunft gewerblich genutzter Immobilien gab. Damals fiel der Lagewert auf 30,2. Seitdem gab es aber kontinuierliche Steigerungen in der Lagebewertung, das heißt, die Geschäftslage wird von mehr und mehr Unternehmen für gut befunden. Noch erreicht der Lagewert zwar nicht das Vorkrisenniveau, aber die Vor-Corona-Lage war auch ausgesprochen gut. Zudem haben sich die Erwartungen auf solidem Niveau behauptet. Ein positiver Erwartungswert zeigt, dass mehr Unternehmen mit einer Verbesserung als einer Verschlechterung der Lage in den nächsten 12 Monaten rechnen (siehe Anhang zur Konzeption der Befragung).

Abbildung 1-2: Rückkehr zum Vorkrisen-Niveau

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](#)

Die Situation in den einzelnen Teilmärkten des Immobilienmarktes ist dabei unterschiedlich. Besonders gut wird die aktuelle Geschäftslage bei Projektentwicklern (84,6) und dem Bürosektor (80,7) eingeschätzt. Die Projektentwickler profitieren nach wie vor von den Knappheiten im Wohnungsmarkt und den daraus entstehenden Preisdynamiken. Außerdem erfahren sie immer noch ein sehr starkes Anlageinteresse institutioneller Investoren, so dass auch Vorverkäufe auf einem stabilen Niveau sind. Allerdings steigen die Preise von Baumaterialien weiter kräftig, allein im Juli gab es eine Preissteigerung von mehr als 10 Prozent bei Holzprodukten und Betonstahl. Überraschender ist die sehr gute Lageeinschätzung im Bürosektor. Letztlich entwickelt sich dieser Sektor deutlich stabiler als von vielen Marktteilnehmern und Analysten (einschließlich des IW) erwartet wurde. Zwei Gründe sind dafür ausschlaggebend. Erstens hat die konjunkturelle Krise den Büromarkt diesmal weniger getroffen als in früheren Krisen, da über staatliche Sicherungssysteme Insolvenzen und Arbeitslosigkeit in weiten Teilen vermieden wurden (Grömling, 2021). Außerdem hat die Einführung mobilen Arbeitens bislang nur einen geringen Effekt

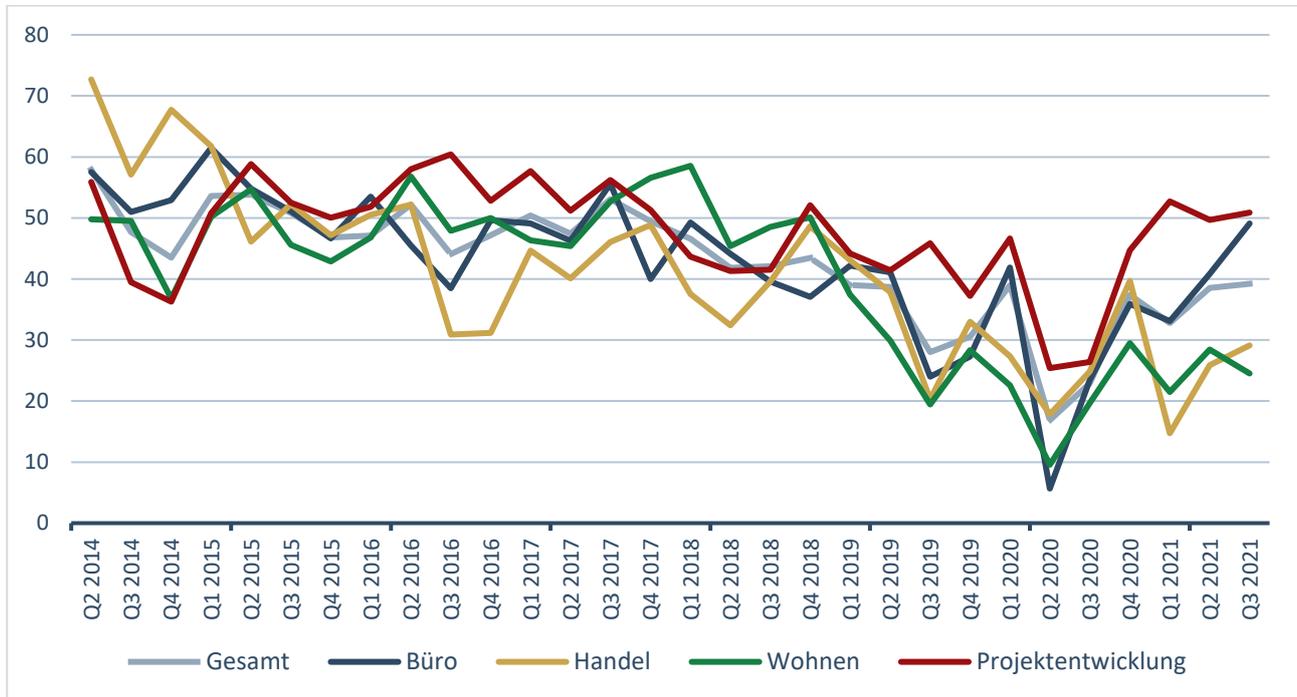
auf die Flächennachfrage gehabt, zumal Einsparungen auch aufgrund von Abstandsgeboten schwerer umsetzbar sind. Entsprechend ist das Immobilienklima in diesem Segment seit dem 2. Quartal 2020 um fast 45 Punkte gestiegen (Abbildung 1-3).

Im Wohnsegment wird die Lage mit 61,5 moderater bewertet als bei den Projektentwicklern und den Bestandhaltern von Büroimmobilien. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Befragten aufgrund der durchgängig guten Lage in den vergangenen Jahren heute die Geschäftslage anders bewerten als noch vor fünf Jahren, das heißt, auch eine gute Lage wird heute schon als saisonüblich registriert. Auffällig ist aber die deutliche Verschlechterung der Erwartungen. Die Wohnungsunternehmen sind die einzigen Unternehmen, die mehrheitlich von einer Verschlechterung der Lage in den nächsten 12 Monaten ausgehen. Die Bundestagswahl könnte hier eine Rolle spielen und vor allem die Erwartung, dass eine neue Regierung schärfere Mietpreisregulierungen einführt.

Am schlechtesten wird die Lage von den Bestandhaltern von Handelsimmobilien bewertet, der Wert beträgt hier 50. Zumindest glaubt aber eine Mehrheit eher an bessere als an schlechtere Geschäftsentwicklungen, der Erwartungswert beträgt 10. Nichtsdestotrotz sind Einzelhandelsimmobilien von den betrachteten Segmenten am stärksten von der Corona-Pandemie betroffen. Schließlich ist der Strukturwandel zugunsten des Online-Handels noch einmal beschleunigt worden. Allerdings ist das Segment stark heterogen. Gerade Drogeriemärkte und Lebensmittelhändler dürften kaum betroffen sein, Fachhändler dagegen umso mehr. Wie eine aktuelle Analyse des IW jedoch zeigt, sind die Passantenzahlen in den Innenstädten wieder steigend. Zuletzt lag die Zahl der Passanten bei 90 Prozent des Vorkrisenniveaus (vgl. Goecke/Rusche, 2021). Damit könnten ebenso die Umsätze wieder steigen, was sich auch positiv auf die Mieten auswirken wird.

Abbildung 1-3: Projektentwicklung sehr dynamisch, Handel im historischen Tief

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 Immobilien-Bestandshalter: Preise, Mieten und Bestandsentwicklung

Die Erwartungen zu den Preisentwicklungen haben sich im Vergleich zum Vorquartal deutlich verbessert (Abbildung 2-1). Während im Vorquartal nur 36 Prozent der Befragten von weiter steigenden Preisen ausgingen, sind es nun 54,4 Prozent. Nur 3,3 Prozent erwarten rückläufige Preise. In allen betrachteten Segmenten (Wohnen, Büro, Handel) ist die Zahl derjenigen, die von einem Preisanstieg ausgehen, gewachsen, aber besonders auffällig ist der Zuwachs im Bürosegment. Dort erwarten nun rund 46 Prozent steigende Preise, ein Zuwachs um 17,2 Prozentpunkte gegenüber dem Vorquartal. Auch dies unterstreicht den erheblichen Stimmungsumschwung im Büromarkt.

Relativ konstant sind aber die Expansionspläne der befragten Unternehmen. Seit dem 4. Quartal 2020 wollen rund 65 Prozent der Unternehmen weiter zukaufen, rund ein Viertel möchte dagegen den Bestand konstant halten, weniger als 10 Prozent verkaufen. Nur im Handel ist der Anteil der Unternehmen, die Bestände verkaufen möchten, mit 46,7 Prozent relativ hoch.

Die Erwartungen der Manager von Immobilienunternehmen zur Entwicklung der Mieten zeigen sich moderater als zur Entwicklung der Preise. Etwa gleich viele Unternehmen gehen von steigenden (48,3 Prozent) wie von konstanten Mieten (47,1 Prozent) aus (Abbildung 2-3). Allerdings

gibt es deutliche Unterschiede zwischen den Segmenten. Im Wohnungsmarkt gehen über 56 Prozent von steigenden Mieten aus, im Büromarkt sind es 32 Prozent und im Handel knapp 27 Prozent. Im Handel rechnen sogar 20 Prozent der Befragten mit fallenden Mieten, im Vorquartal waren es allerdings 25 Prozent.

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

Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente

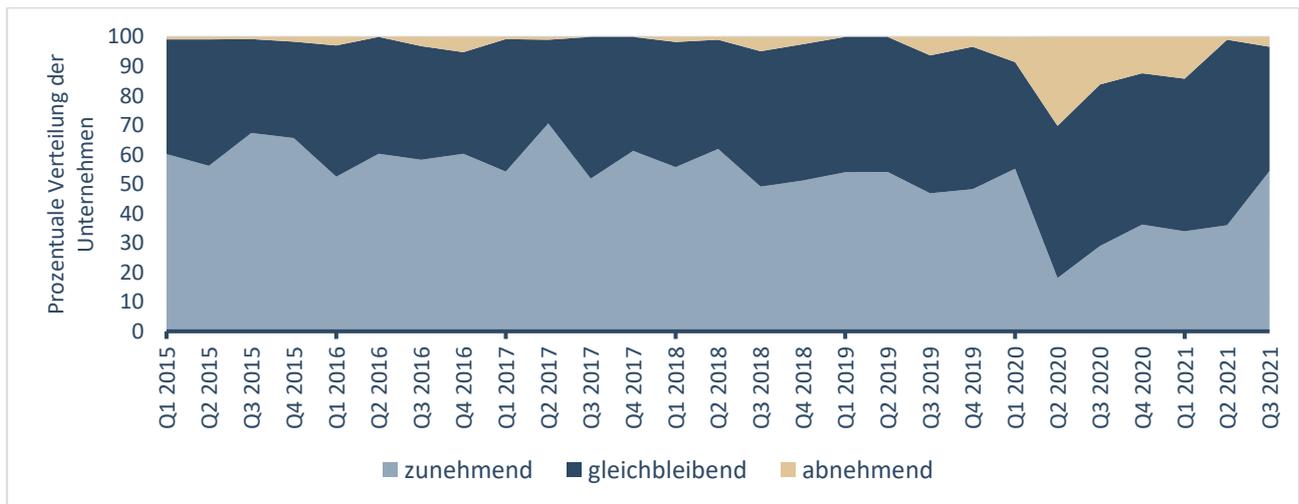


Abbildung 2-2: Wie werden sich die Immobilienbestände entwickeln?

Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente

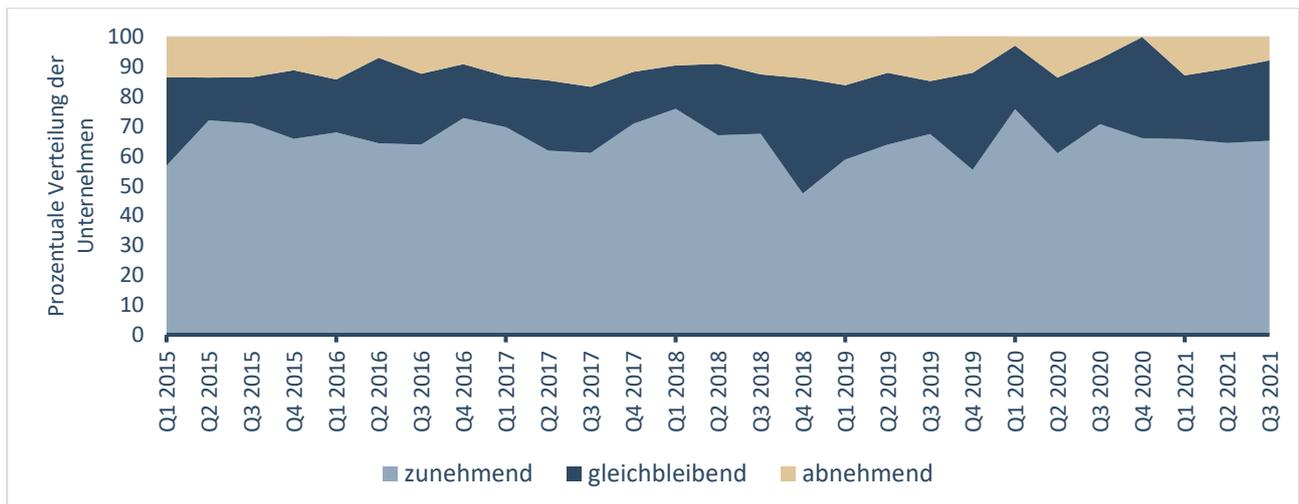
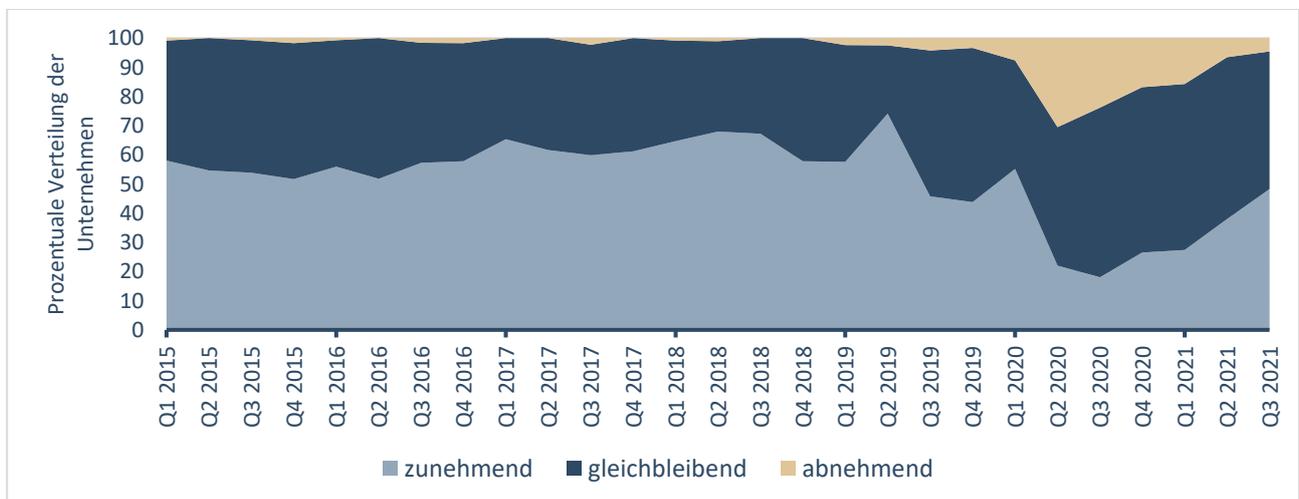


Abbildung 2-3: Wie werden sich die Mieten entwickeln?

Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

2.2 Projektentwicklung: Vorvermarktungen und Grundstückskäufe

Im Bereich der Projektentwicklung haben sich die ohnehin schon positiven Erwartungen weiter verstärkt. Bei den Vorverkäufen erwarten nun 50 Prozent eine Zunahme, im Vorquartal waren es 40 Prozent (Abbildung 2-4). Keiner der Befragten erwartet eine Abnahme der Vorverkäufe. Bei den Vorvermietungen erwarten nun 24,5 Prozent eine Zunahme, ein Plus von 3,2 Prozentpunkten gegenüber dem Vorquartal. Nur noch 14,3 Prozent erwarten eine Abnahme (Abbildung 2-5). Dieses Ergebnis fußt maßgeblich auf den besseren Entwicklungen im Büromarkt. Insgesamt wird die Lage damit äußerst positiv eingeschätzt, die jüngsten Preissteigerungen bei Baumaterialien scheinen hier keinen großen Einfluss zu haben.

Dies zeigt sich auch bei den Grundstückskäufen. 57,8 Prozent wollen weitere Grundstücke kaufen, nur noch 13,5 Prozent wollen weniger Grundstückskäufe tätigen (Abbildung 2-6), das sind fast 9 Prozentpunkte weniger als im Vorquartal.

2.3 Finanzierungsbedingungen

Die Situation bei den Finanzierungskosten ist weiterhin vorteilhaft, die Zinsen sind nach wie vor sehr niedrig. Die Immobilienunternehmen schätzen die künftigen Finanzierungsbedingungen sehr einheitlich ein, fast 85 Prozent gehen von gleichbleibenden Finanzierungsbedingungen aus. Nur 15 Prozent rechnen mit einer Verschlechterung, im letzten Quartal waren es 49 Prozent (Abbildung 2-7). Die Diskussionen um höhere Inflationsraten haben im letzten Quartal dazu geführt, dass auch mit höheren Zinsen gerechnet wird. Mittlerweile scheint es aber Konsens zu sein, dass die Inflation nur ein temporäres Phänomen ist, bedingt durch Einschränkungen in der weltweiten Logistik sowie infolge von Sondereffekten, wie zum Beispiel der Mehrwertsteuererhöhung.

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

Frage an Projektentwickler

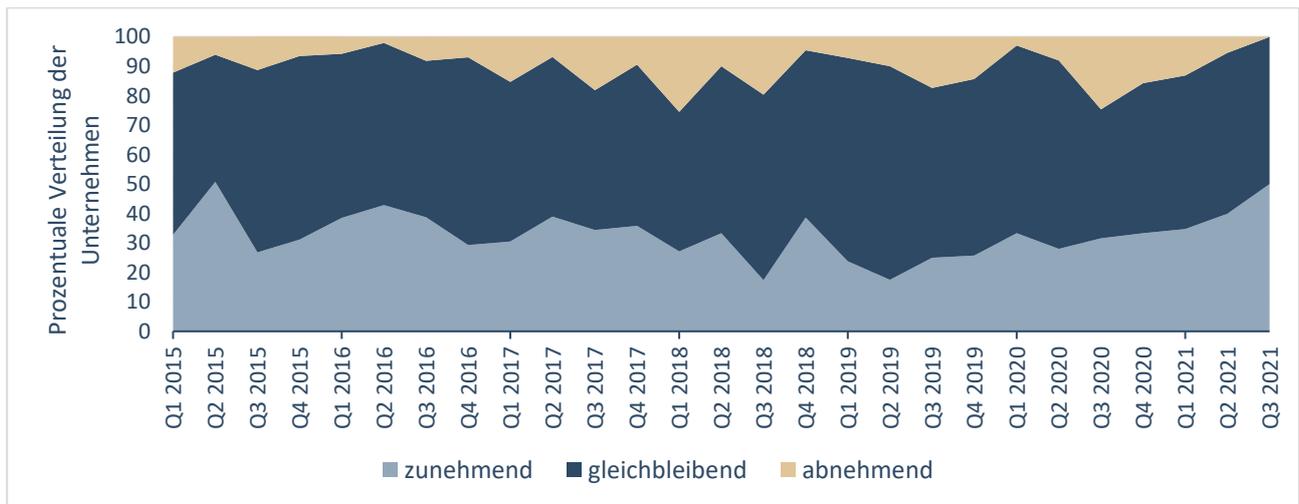


Abbildung 2-5: Wie werden sich die Vorvermietungen entwickeln?

Frage an Projektentwickler

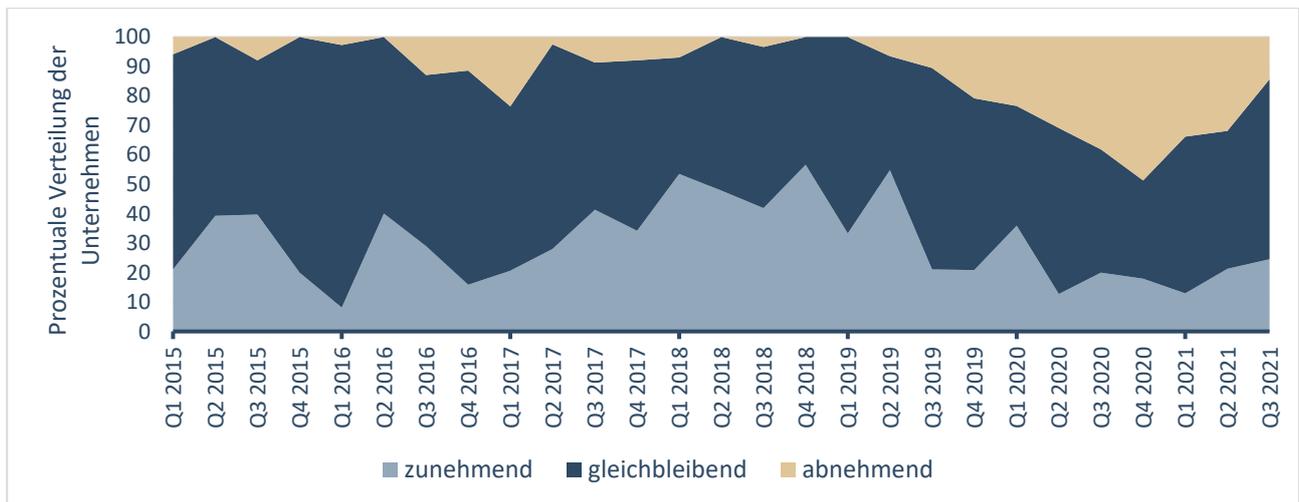
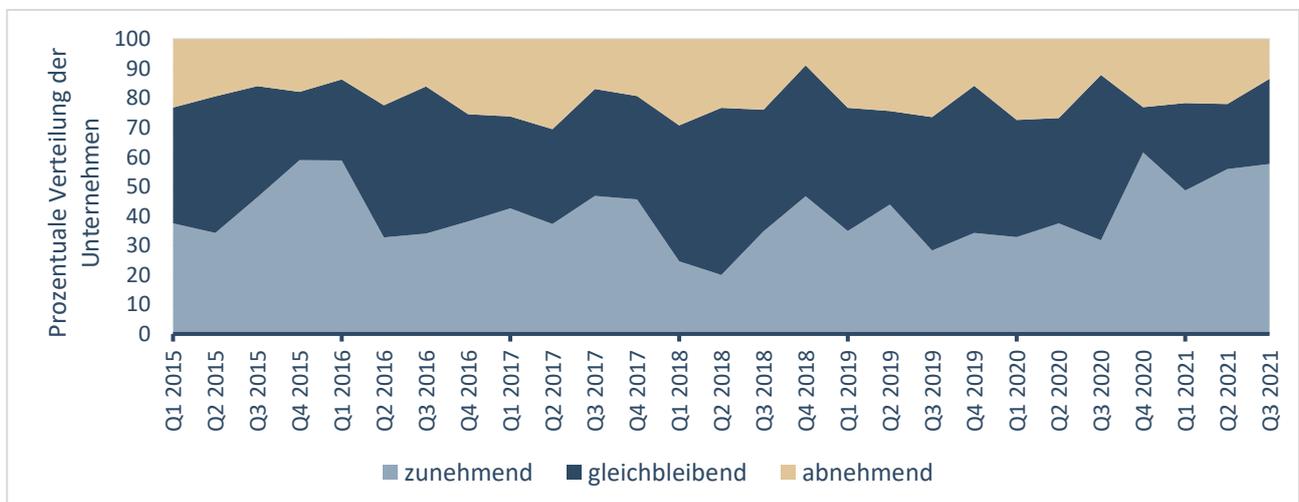


Abbildung 2-6: Wie wird sich der Umfang der Grundstückskäufe entwickeln?

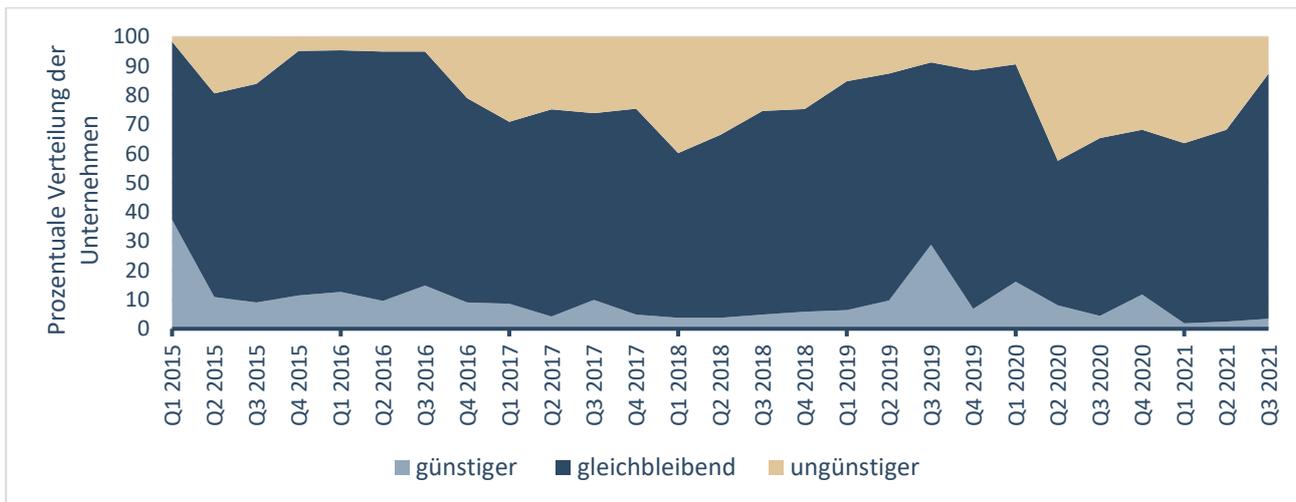
Frage an Projektentwickler



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

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

Frage an alle Teilnehmer



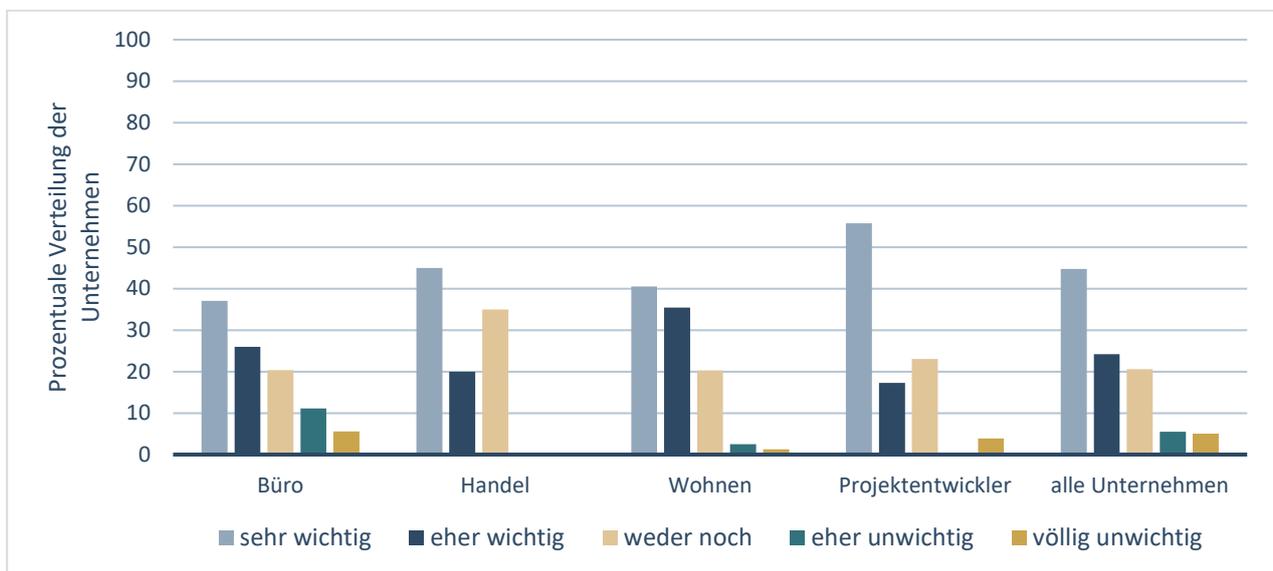
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

3 Sonderfragen

Die Sonderfragen drehen sich diesmal um die anstehende Bundestagswahl. Bei der ersten Frage mussten die Befragten angeben, wie wichtig es ihnen ist, dass es zukünftig ein eigenes Ministerium für Fragen der Bau- und Immobilienwirtschaft gibt. Dies ist eine von vielen Verbänden vorgebrachte Forderung. Insgesamt erachten 44,8 Prozent aller Unternehmen ein eigenes Ministerium für sehr wichtig, weitere 24,2 Prozent gaben dies als „eher wichtig“ an. Mehrheitlich gibt es folglich den Wunsch nach einem Ministerium, in dem die Fragen gebündelt werden. Besonders auffällig ist, dass das Thema insbesondere für Projektentwickler besonders wichtig ist. 55,8 Prozent der Projektentwickler stimmten für „sehr wichtig“, weitere 17,3 Prozent für „eher wichtig“.

Abbildung 3-1: Vor allem Projektentwicklern ist ein eigenes Bau- und Immobilienministerium wichtig

Antworten auf die Frage: „In der jetzigen Bundesregierung wird das Thema Bau- und Wohnungspolitik im Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat bearbeitet. Wie wichtig wäre es Ihnen, dass die Themen der Immobilienwirtschaft von der nächsten Bundesregierung in einem eigenen Ministerium behandelt werden?“, Angaben in Prozent

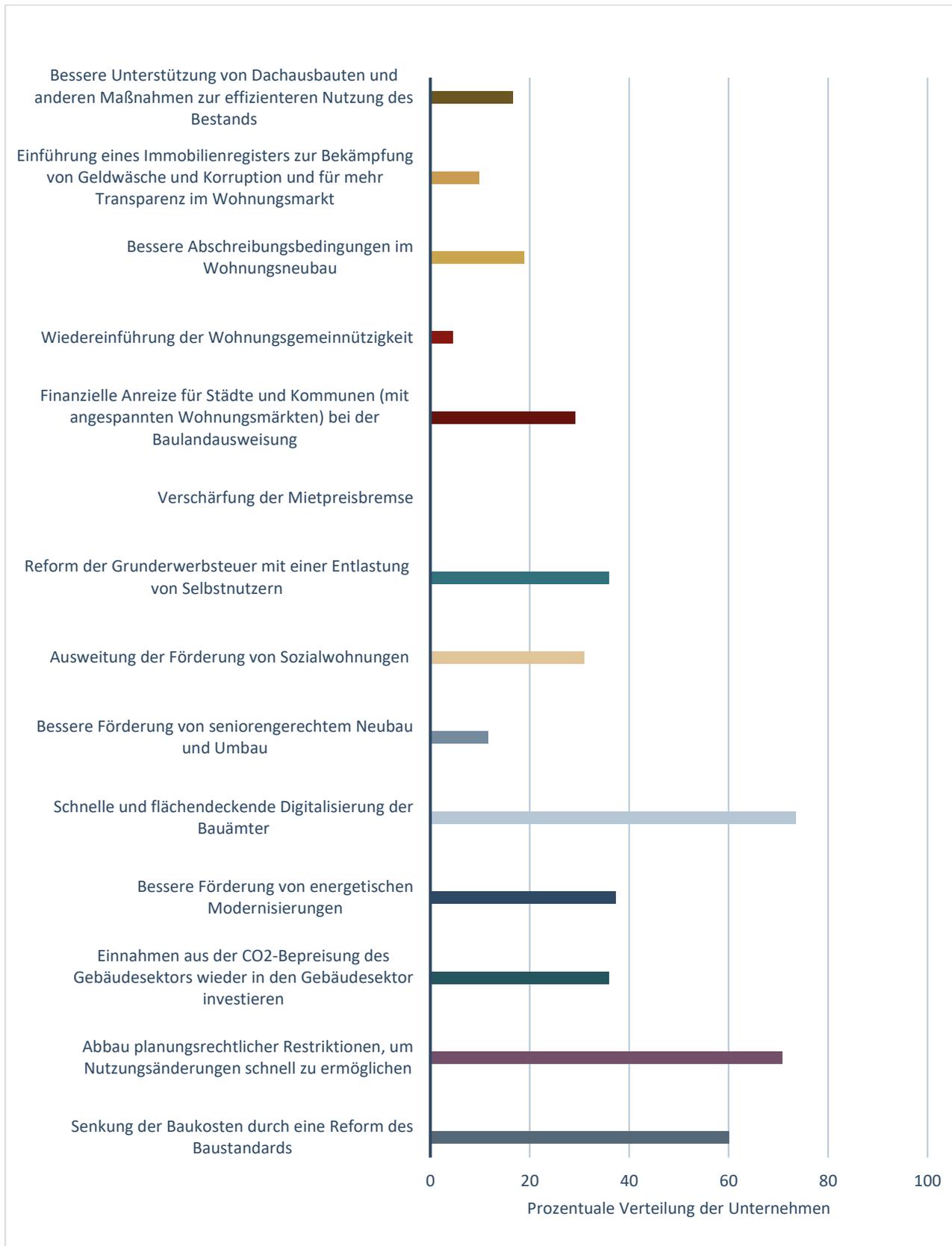


Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

In einer weiteren Frage konnten die Unternehmen angeben, welche Themen die nächste Bundesregierung prioritär angehen sollte. Zur Auswahl standen 14 Themengebiete, maximal fünf durften gewählt werden. Zwei Themen erreichten dabei mehr als 70 Prozent. Zum einen der „Abbau planungsrechtlicher Restriktionen, um Nutzungsänderungen schnell durchführen zu können“ (70,9 Prozent) sowie „die schnelle und flächendeckende Digitalisierung der Bauämter“ (73,5 Prozent). Weitere 60,1 Prozent wünschen sich „eine Baukostensenkung durch eine Reform der Baustandards“. Damit liegt der Fokus der Branche sehr eindeutig darauf, die Rahmenbedingungen für das Bauen zu verbessern und insbesondere Prozesse zu beschleunigen. Jeweils mehr als 35 Prozent wünschen sich „bessere Förderungen von energetischen Modernisierungen“ sowie dass „die Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung im Gebäudesektor wieder im Gebäudesektor investiert werden“. Diese Themen sind vor allem der Wohnungswirtschaft wichtig.

Abbildung 3-2: Entbürokratisierung und Digitalisierung sind der Immobilienwirtschaft besonders wichtig

Antworten auf die Frage: „Welche Themen aus dem Bereich der Bau- und Wohnungspolitik sollte die nächste Bundesregierung bevorzugt angehen? Bitte geben Sie maximal fünf Themen an.“, Angaben in Prozent



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Ebenfalls rund 35 Prozent sprechen sich für eine Grunderwerbsteuerreform zugunsten von Selbstnutzern aus. Schließlich gelten die hohen Erwerbsnebenkosten als ein wesentliches Zugangshemmnis für Selbstnutzer (vgl. Sagner/Voigtländer, 2021).

Immer noch 30 Prozent sprechen sich für eine bessere Förderung von Sozialwohnungen aus, die Quote ist dabei in allen Segmenten etwa gleich hoch. Deutlich weniger Zustimmung gab es dagegen für die Förderung des Dachausbaus, die Einführung eines Immobilienregisters, die stärkere Förderung von seniorengerechtem Wohnen sowie – etwas überraschend – die Erhöhung der Abschreibungssätze. Weniger überraschend ist, dass weder die „Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit“ noch die „Reform der Mietpreisbremse“ auf Zustimmung gestoßen ist.

Alles in allem zeigt die diesmalige Sonderfrage, dass es der Branche nicht um spezifische Vorteile geht, sondern vor allem um Verbesserungen der Rahmenbedingungen im Immobilienbau sowie um Beschleunigung der Prozesse. Letztlich wird auch nur eine deutliche Ausweitung der Bautätigkeit in den Ballungsgebieten die erwünschte Entspannung der Märkte ermöglichen.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1-1: Immobilienwirtschaft lässt die Corona-Krise hinter sich.....	4
Abbildung 1-2: Rückkehr zum Vorkrisen-Niveau.....	5
Abbildung 1-3: Projektentwicklung sehr dynamisch, Handel im historischen Tief.....	7
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?	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: Vor allem Projektentwicklern ist ein eigenes Bau- und Immobilienministerium wichtig.....	13
Abbildung 3-2: Entbürokratisierung und Digitalisierung sind der Immobilienwirtschaft besonders wichtig.....	14

Literatur

Grömling, Michael, 2021, Unternehmen gehen mit Zuversicht in das zweite Halbjahr 2021, IW-Report Nr. 24, Köln

Goecke, Henry / Rusche, Christian, 2021, Corona-Schock für den Handel in deutschen Innenstädten, in: IW-Trends48. Jg., Nr. 3, S. 25–44

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2021, Wohneigentumspolitik in Europa, Gutachten im Auftrag der Friedrich-Naumann Stiftung für die Freiheit, Berlin

Anhang – Zielsetzung und Konzeption

Zielsetzung

Der Immobilienstimmungsindex des 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 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 findet online statt und wird in Zusammenarbeit mit der IW Consult, einer Tochtergesellschaft des Instituts der deutschen Wirtschaft, durchgeführt. Die Befragung ist als klassische Konjunkturumfrage, wie beispielsweise der ifo-Geschäftsklimaindex, konzipiert, in der die individuellen Einschätzungen der Geschäftsführer und Vorstände für ihre einzelnen Unternehmen jedes Quartal über einen Zeitraum von 3,5 Wochen abgefragt werden. 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) dar.

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 leitende Angestellte von rund 1.200 Immobilien-Unternehmen. Das Unternehmenspanel der Befragung hat mittlerweile eine Größe von gut 400 Firmen. Mit dem ZIA als neuen 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
---	--	---