



# Abwärtstrend setzt sich fort: Erneuter Dämpfer für die Immobilienwirtschaft

Aktuelle Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI)

Ralph Henger / Michael Voigtländer

Auftraggeber:

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

Köln, 20.03.2026

**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 2026

## Zentrale Ergebnisse

Nachdem sich die Einschätzungen der Immobilienwirtschaft bis zum Sommer 2025 kontinuierlich aufgeheitert hatten, weisen die Ergebnisse der Befragungen zum ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) seitdem auf eine Eintrübung hin. Im aktuellen Quartal steigt die Bewertung der Geschäftslage zwar leicht um 1,7 Punkte auf 14,5 Punkte, doch der Wert für die Erwartungen sinkt auf 16,4 Punkte (–3,7 Punkte). Insgesamt gibt damit das Immobilienklima um 1,0 Punkte nach, gegenüber dem Sommer 2025 hat es somit fast 10 Punkte eingebüßt. Die Ergebnisse im Einzelnen:

- Das **Bürosegment** ist das einzige Immobiliensegment, in dem sich sowohl die Einschätzungen zur aktuellen Geschäftslage als auch zu den Erwartungen verbessert haben. Die Bewertung der aktuellen Geschäftslage steigt um 3,1 Punkte auf 20,0, der Wert für die Erwartungen steigt um 6,7 Punkte auf nun 26,7. Das Immobilienklima hat damit einen Wert von 23,3 (+4,9). Der Büromarkt profitiert von der nach wie vor großen Robustheit des Dienstleistungssektors sowie dem Wunsch vieler Unternehmen, die Präsenztage wieder zu erhöhen.
- Im **Wohnsegment** steigt die Geschäftslage um 1,1 Punkte auf 18,2, aber die Erwartungen geben mit 10,1 Punkten deutlich nach – der Erwartungswert beträgt nun nur noch 5,8. Das Immobilienklima liegt jetzt bei einem Wert von 11,9 und erreicht damit den niedrigsten Wert seit Sommer 2024. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien bleibt grundsätzlich hoch, aber zwei Entwicklungen dürften die Erwartungen besonders belasten. Erstens die weitere geplante Verschärfung von Mietpreisregulierungen, die gerade für Bestandshalter belastend sein können und zweitens der deutliche Energiepreisanstieg in Folge des Kriegs im Iran, der die Zahlungsfähigkeit der Mieter einschränkt.
- Die Entwicklung in der **Projektentwicklung** ist besonders dramatisch. Die Geschäftslage sinkt um 25,5 Punkte auf nun –23,5, die Erwartungen trüben sich ebenfalls deutlich um 12,3 Punkte auf einen Wert von 8,8 ein. Die Ergebnisse stehen anscheinend in einem Kontrast zu den wieder steigenden Baugenehmigungszahlen und den verbesserten Förderbedingungen. Aber: Die Zahl der Insolvenzen bei Bauträgern ist nach wie vor hoch und die moderaten Steigerungen der Nachfrage reichen vielfach nicht aus, um Profitabilität zu erreichen. Da ein deutlicher Anstieg der Nachfrage nicht zu erwarten ist, trüben sich die Perspektiven entsprechend für die Projektentwickler ein.
- Die aktuelle **Sonderfrage** fokussiert sich auf den Einsatz von Künstlicher Intelligenz (KI) in der Immobilienwirtschaft. Alle befragten Unternehmen nutzen KI, 62 Prozent der Unternehmen sogar in drei oder mehr Anwendungsbereichen. Besonders häufig wird KI für das interne Wissensmanagement (89 Prozent), für die Dokumentenanalyse (57 Prozent) und in Verwaltungsprozessen (35 Prozent) eingesetzt.

## 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 Wohnen .....	7
2.3 Projektentwicklung.....	8
2.4 Immobilienfinanzierung .....	8
<b>3 Sonderfrage – Der Einsatz von KI in der Immobilienwirtschaft</b> .....	<b>12</b>
<b>Literaturverzeichnis</b> .....	<b>14</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</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 deutsche Konjunktur befindet sich im fünften Jahr der Stagnation. Für das Jahr 2026 wurde aber zumindest ein leichtes Plus von 0,9 Prozent erwartet (Grömling et al., 2025). Wesentliche Treiber dieses kleinen Aufschwungs sind die Investitionen aus dem Sondervermögen, die größere Anzahl an Arbeitstagen aufgrund von weniger Feiertagen an Werktagen und die bessere Anpassung der Unternehmen an die veränderten Rahmenbedingungen. Auch die Immobilienwirtschaft konnte zuletzt eine Belebung verzeichnen. Nach Angaben von Zdrzalek et al. (2026) lag die Zahl der Transaktionen im Jahr 2025 schon wieder auf dem Niveau von 2018. Auch die Baugenehmigungen stiegen zuletzt etwas an (Destatis, 2026) und ebenso zeigte die Preisentwicklung im Gewerbeimmobilienmarkt nach oben (vdp, 2026; Oberst/Voigtländer, 2026).

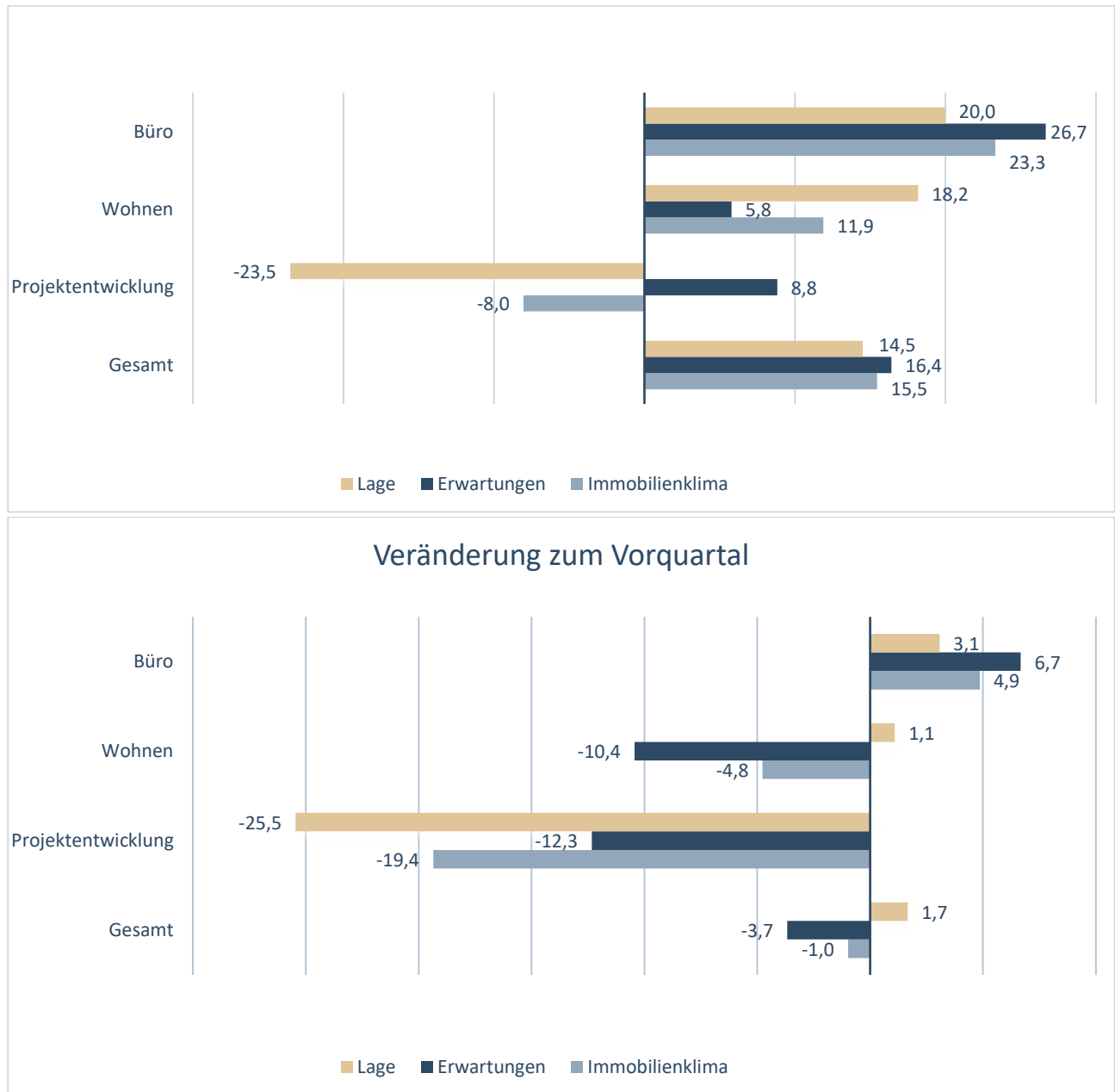
Aktuell sind diese ersten Aufschwungtendenzen aber in Gefahr, denn der Krieg im Iran hat weitreichende Folgen für Weltwirtschaft, insbesondere über die Entwicklung der Energiepreise. Ein Anstieg des Ölpreises auf 100 US-Dollar pro Barrel der Sorte Brent wäre mit Kosten für die deutsche Wirtschaft in Höhe von 0,3 Prozent des Bruttoinlandsprodukts (BIP) im Jahr 2026 und 0,6 Prozent im Jahr 2027 verbunden. Insgesamt wäre das ein Verlust an Wirtschaftsleistung in Höhe von etwa 40 Milliarden Euro über zwei Jahre (vgl. Kolev-Schaefer et al., 2026). Das DIW (2026) geht davon aus, dass Deutschland heute weniger abhängig von Öl und Gas ist. Unter der Annahme, dass der stärkste Preisschub bereits erfolgt ist und sich Öl- und Gaspreise nur noch moderat entwickeln, dürfte sich demzufolge die Inflationsrate in diesem Jahr um 0,4 Prozentpunkte erhöhen und das Wachstum um 0,1 bis 0,2 Prozentpunkte niedriger ausfallen als im Basisszenario. Bei einem länger anhaltenden Krieg könnte die Inflationsrate aber auch um 0,8 Prozentpunkte steigen und das Wachstum würde sich auf 0,5 Prozent reduzieren. Doch auch ohne den Iran-Krieg gab es Unsicherheiten über die weitere konjunkturelle Entwicklung, etwa durch den ungelösten Zollkonflikt mit den USA und die generellen geopolitischen Spannungen.

Vor diesem Hintergrund gaben die Befragten des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) ihre Einschätzungen zur Geschäftslage ab, wobei der Ausbruch des Iran-Kriegs in etwa die Mitte des Befragungszeitraums fiel. Die Befragung begann am 12. Februar 2026 und endete am 9. März, der erste Kriegstag im Iran war der 28. Februar 2026.

Insgesamt bleiben die Unternehmen der Immobilienwirtschaft skeptisch und bewerten insbesondere die weitere Entwicklung der Geschäftslage pessimistisch. Damit setzt sich der Trend der letzten Quartale fort. Nachdem sich die Einschätzungen der Immobilienwirtschaft bis zum Sommer 2025 kontinuierlich aufgehellt hatten, weisen die Ergebnisse der Befragungen zum ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) seitdem auf eine Eintrübung hin. Im aktuellen Quartal steigt die Bewertung der Geschäftslage zwar leicht um 1,7 Punkte auf 14,5 Punkte, doch der Wert für die Erwartungen sinkt auf 16,4 Punkte (–3,7 Punkte, Abbildung 1-1). Insgesamt gibt damit das Immobilienklima um 1,0 Punkte nach, gegenüber dem Sommer 2025 hat es somit fast 10 Punkte eingebüßt. (Abbildung 1-2). Besonders deutlich ist der Einbruch bei den Projektentwicklern. In diesem Segment fällt der Wert für das Immobilienklima um mehr als 19 Punkte auf einen Wert von –8,0. Auch im Wohnsegment, bei dem die Auswirkungen steigender Energiekosten besonders merklich sind, fällt das Immobilienklima mit fast 5 Punkten besonders stark. Das Bürosegment legt dagegen entgegen dem Trend zu (Abbildung 1-3).

**Abbildung 1-1: Aktuelle Lage und Erwartungen**

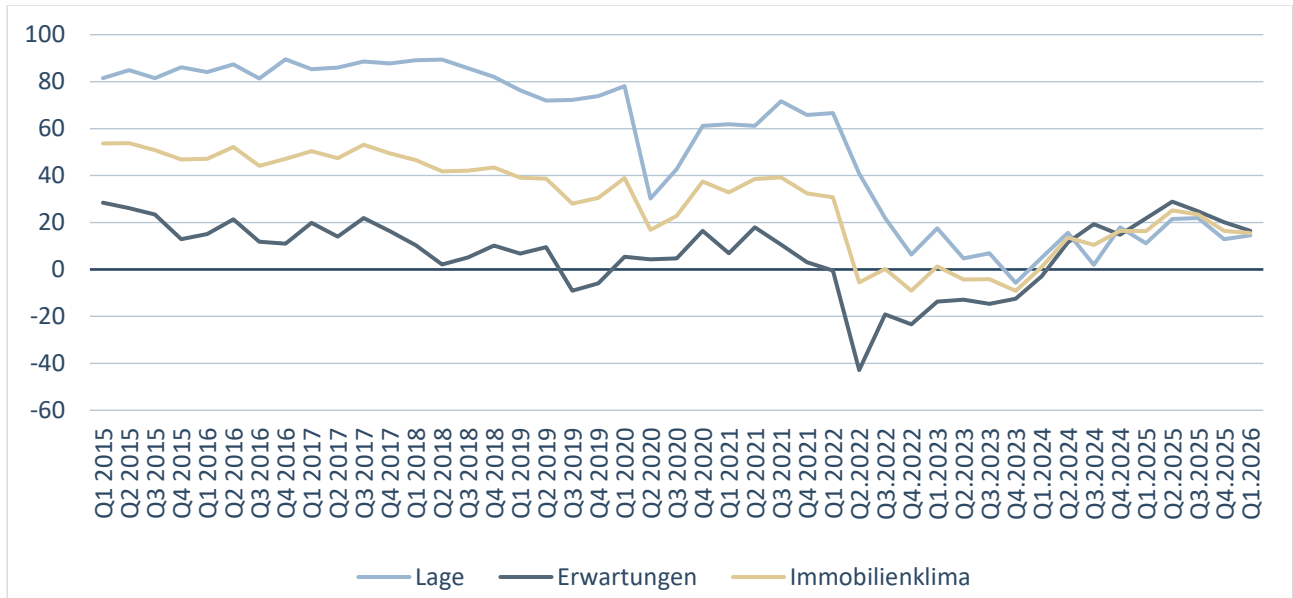
Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) im 1. Quartal 2026 (Befragungszeitraum 12. Februar bis 9. März 2026; n = 130). Der Index erfasst vierteljährlich die Geschäftslage und die Geschäftserwartungen von Immobilienunternehmen und Projektentwicklern. Die Werte ergeben sich aus dem Anteil 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, [Link zu Einzelergebnissen](#)

**Abbildung 1-2: Immobilienklima, Lage und Erwartungen seit 2015**

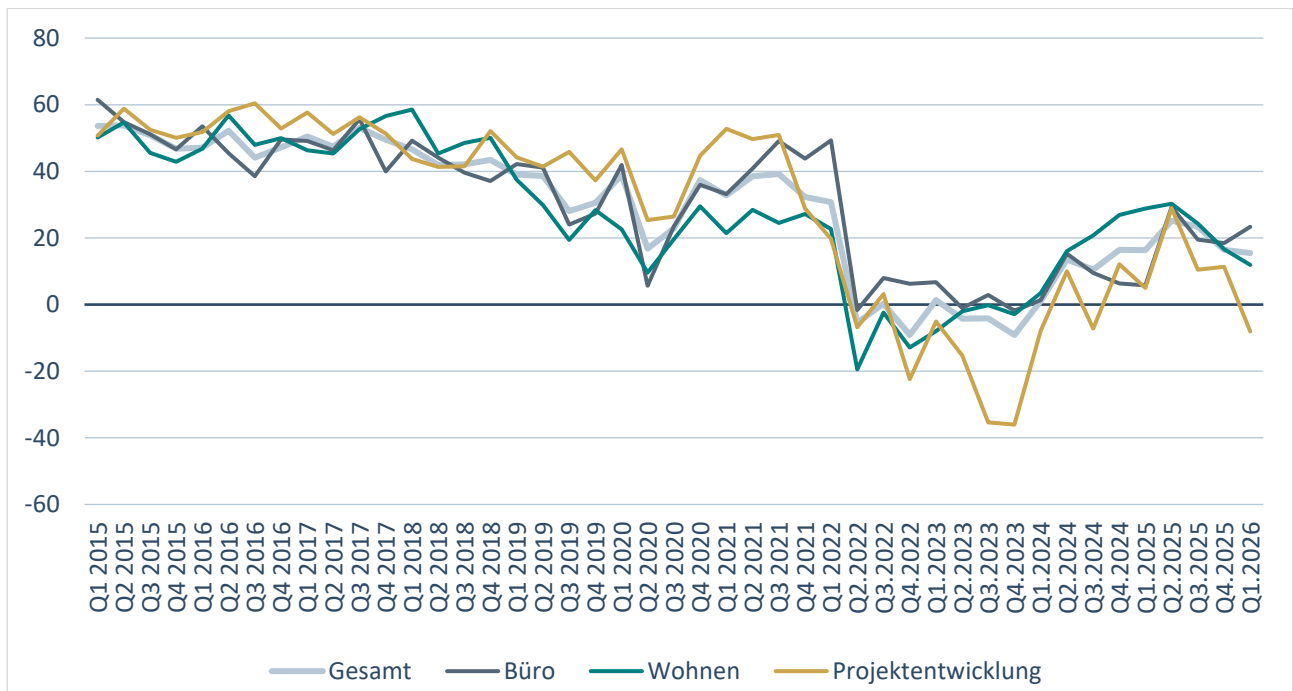
Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) seit 2015. Der Index erfasst vierteljährlich die Geschäftslage und die Geschäftserwartungen von Immobilienunternehmen und Projektentwicklern. Die Werte ergeben sich aus dem Anteil der positiven abzüglich der negativen Antworten. Das Immobilienklima 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: Immobilienklima in den Teilmärkten seit 2015**

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

Das Bürosegment ist das einzige Immobiliensegment, in dem sich sowohl die Einschätzungen zur aktuellen Geschäftslage als auch zu den Erwartungen verbessert haben. Die Bewertung der aktuellen Geschäftslage steigt um 3,1 Punkte auf 20,0, der Wert für die Erwartungen steigt um 6,7 Punkte auf nun 26,7. Das Immobilienklima wird somit mit einem Wert von 23,3 (+4,9) bewertet. Der größere Optimismus spiegelt sich auch in den Preiserwartungen: Während im letzten Quartal nur 4,4 Prozent steigende Preise erwarteten, sind es nun 15 Prozent. Die überwiegende Mehrheit mit 75 Prozent rechnet aber mit stagnierenden Preisen. Zudem planen deutlich mehr Unternehmen, ihren Immobilienbestand zu vergrößern. Im letzten Quartal planten dies lediglich 17,4 Prozent der Unternehmen, in diesem Quartal sind es 31,6 Prozent. Ihren Bestand reduzieren wollen nur noch 23,7 Prozent, im Vorquartal waren es dagegen über 56 Prozent. Bei den Mieten erwarten nun 67,5 Prozent einen Anstieg, dies ist ein kleiner Rückgang gegenüber dem Vorquartal (73,9 Prozent). Der Büromarkt profitiert von der nach wie vor großen Robustheit des Dienstleistungssektors sowie dem Wunsch vieler Unternehmen, die Präsenztage wieder zu erhöhen. Allerdings bleibt das Umfeld geprägt von zahlreichen Unsicherheiten, was sich auch an der Volatilität der Einschätzungen in den letzten Quartalen ablesen lässt (Abbildung 2-1 bis Abbildung 2-3 mit der Entwicklung für alle Immobilienunternehmen).

### 2.2 Wohnen

Im Wohnsegment steigt die Geschäftslage um 1,1 Punkte auf 18,2, aber die Erwartungen geben mit 10,1 Punkten deutlich nach – der Erwartungswert beträgt nur noch 5,8. Das Immobilienklima liegt jetzt bei einem Wert von 11,9 und erreicht damit den niedrigsten Wert seit Sommer 2024. Die Unternehmen bleiben aber grundsätzlich optimistisch, was die Entwicklung der Preise und Mieten angeht. 41 Prozent und damit mehr als im Vorquartal (+2,1) gehen davon aus, dass die Preise weiter steigen, nur 5 Prozent erwarten sinkende Preise. Bei den Mieten erwarten sogar 83 Prozent zunehmende Mieten, wie schon im Vorquartal erwartet kein Befragter, dass die Mieten im Wohnungsmarkt zurückgehen. Allerdings wollen weniger Unternehmen ihre Bestände vergrößern, der Anteil ist von 44,9 Prozent auf 38,5 Prozent gesunken. Nach wie vor rund ein Fünftel wollen ihre Bestände verkleinern.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien bleibt grundsätzlich hoch, aber zwei Entwicklungen dürften die Erwartungen besonders belasten. Erstens die weitere geplante Verschärfung von Mietpreisregulierungen, die gerade für Bestandhalter belastend sein können und zweitens der deutliche Energiepreisanstieg in Folge des Kriegs im Iran, der die Zahlungsfähigkeit der Mieter einschränkt.

Die Ankündigung, möblierte Wohnungen stärker zu regulieren, Indexmieten zu kappen sowie die Schonfristregeln zu erweitern, könnte Unternehmen zunehmend verunsichern. Hinzu kommt, dass auch die Sanktionen bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse und bei Mietwucher erweitert werden sollen. Ganz aktuell dürfte aber vor allem der Energiepreisanstieg die Erwartungen belasten.

## 2.3 Projektentwicklung

Die Entwicklung in der Projektentwicklung ist besonders dramatisch. Die Geschäftslage sinkt um 25,5 Punkte auf nun –23,5, die Erwartungen trüben sich ebenfalls deutlich um 12,3 Punkte auf einen Wert von 8,8 ein.

Deutliche Einbrüche gibt es auch bei den Erwartungen an die Vorverkäufe, die Vorvermietungen und die Grundstückskäufe (Abbildungen 2-4 bis 2-6). Nur noch 10 Prozent der Teilnehmer der Befragung rechnen in den nächsten 12 Monaten mit steigenden Vorverkäufen, im Vorquartal waren es noch 48,7 Prozent. Bei den Vorvermietungen sinkt der Anteil von 55 Prozent auf 20 Prozent, bei den Grundstückskäufen sinkt der Wert von 43,6 Prozent auf ebenfalls 20 Prozent. Die Unternehmen sind damit wieder deutlich pessimistischer.

Die Ergebnisse stehen anscheinend in einem Kontrast zu den wieder steigenden Baugenehmigungszahlen und den verbesserten Förderbedingungen. Aber: Die Zahl der Insolvenzen bei Bauträgern ist nach wie vor hoch und liegt in etwa auf dem Niveau wie Ende der 2000er Jahre. Die moderaten Steigerungen der Nachfrage reichen zudem vielfach nicht aus, um Profitabilität zu erreichen. Da ein deutlicher Anstieg der Nachfrage nicht zu erwarten ist, trüben sich die Perspektiven entsprechend für die Projektentwickler ein. Hinzu kommt, dass die Abrufe aus den Förderprogrammen, wie etwa der wiederaufgenommenen EH-55-Förderung, bisher weniger zahlreich waren als erwartet. Die Senkung der Zinssätze zum 2. März 2026 könnte für einige Befragte zu spät gekommen sein beziehungsweise ist deren Wirkung noch nicht belegbar.

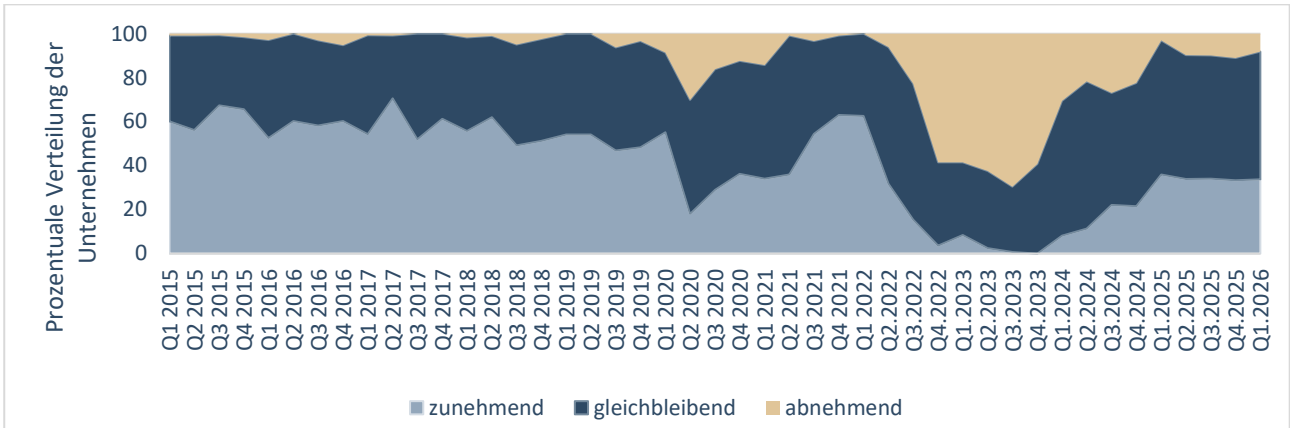
## 2.4 Immobilienfinanzierung

Die Entwicklung der langfristigen Zinsen unterliegt derzeit zahlreichen geopolitischen Unsicherheiten. Noch bis Ende Februar schien es so, als würden die Finanzierungsbedingungen sich leicht verbessern können, zumal der Inflationsdruck stetig nachgelassen hatte. Seit Ausbruch des Iran-Kriegs ziehen die Zinsen aber wieder an. Die Pfandbriefrenditen mit zehn Jahren Laufzeit, die für die Immobilienfinanzierungszinsen der Banken maßgeblich sind, legten seit Ende Februar um fast 20 Basispunkte zu und befinden sich damit wieder auf dem Niveau von Ende 2025. Ursächlich hierfür ist die Befürchtung wieder steigender Inflationsraten.

Diese sehr aktuellen Entwicklungen waren für die Teilnehmer der Befragung aber noch nicht oder nur teilweise ersichtlich. Wie in den letzten Quartalen geht eine große Mehrheit von 68,4 Prozent der Unternehmen von einem gleichbleibenden Finanzierungsumfeld in den nächsten 12 Monaten aus (Abbildung 2-7). Mit 7,9 Prozent der Teilnehmer (gegenüber 5,2 Prozent im Vorquartal) erwarten aber etwas mehr Unternehmen günstigere Finanzierungsbedingungen, während 23,7 Prozent von einer Verschlechterung ausgehen.

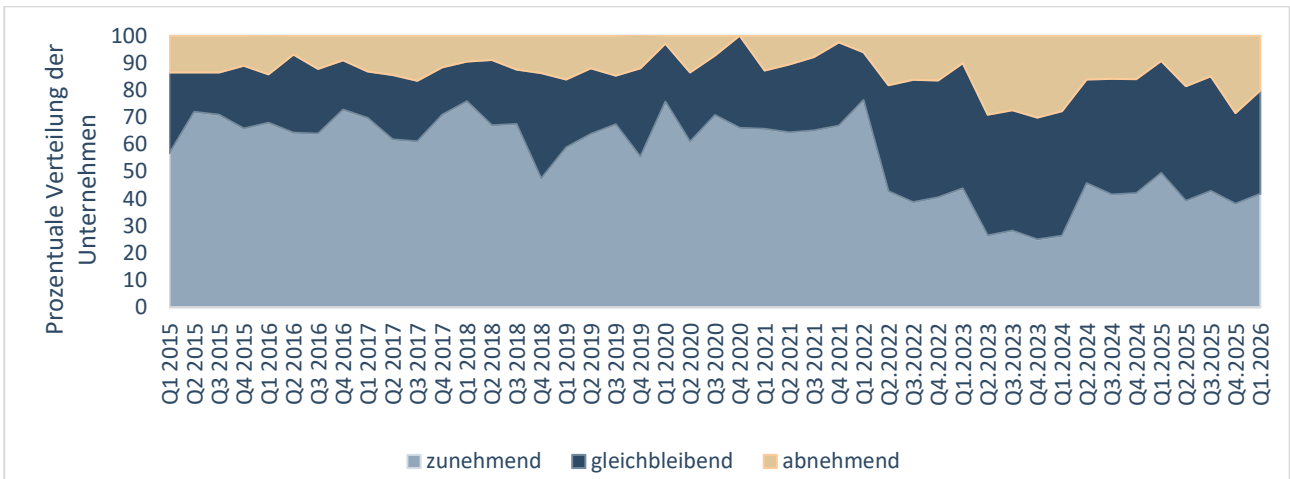
**Abbildung 2-1: Wie werden sich die Werte der Immobilien entwickeln?**

Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente



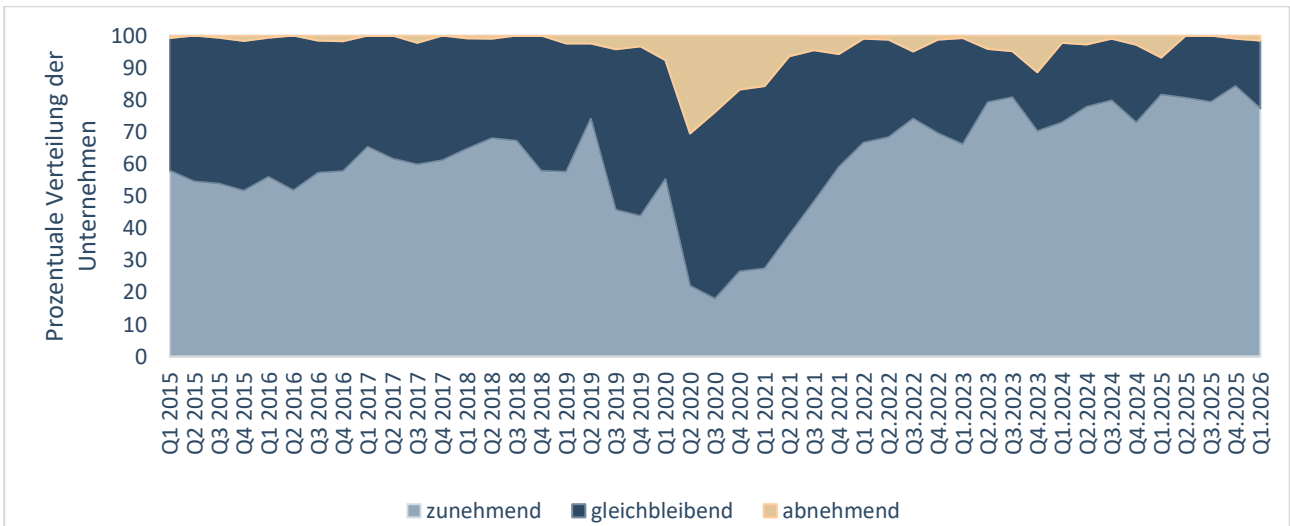
**Abbildung 2-2: Wie werden sich die Immobilienbestände entwickeln?**

Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente



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

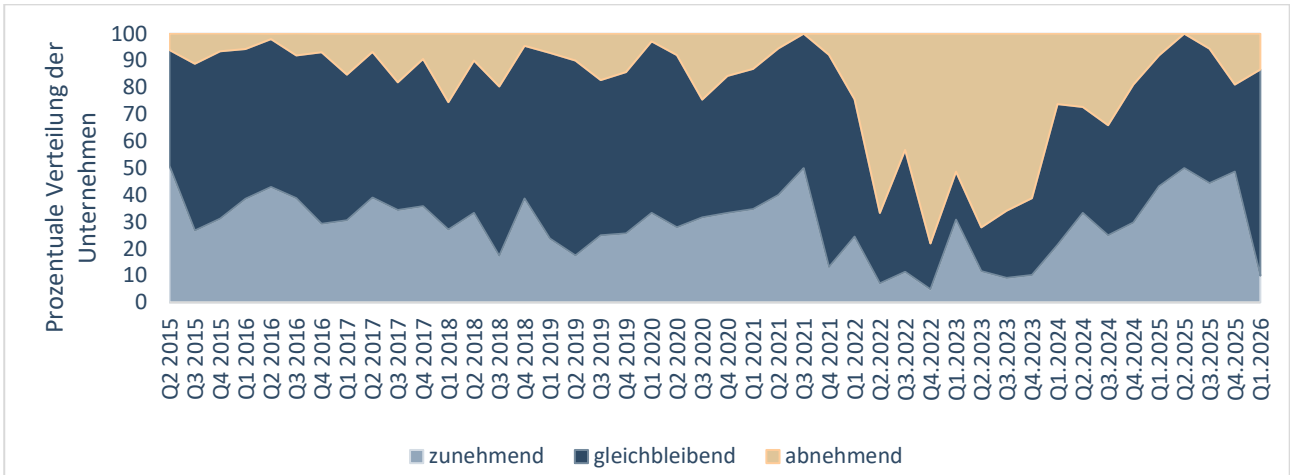
Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

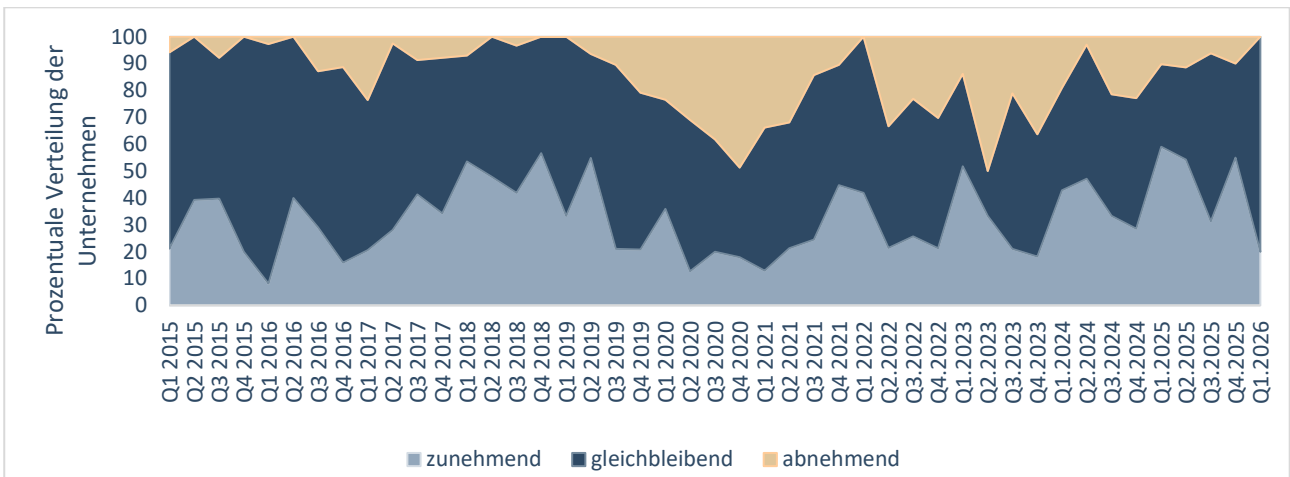
**Abbildung 2-4: Wie werden sich die Vorverkäufe entwickeln?**

Frage an Projektentwickler



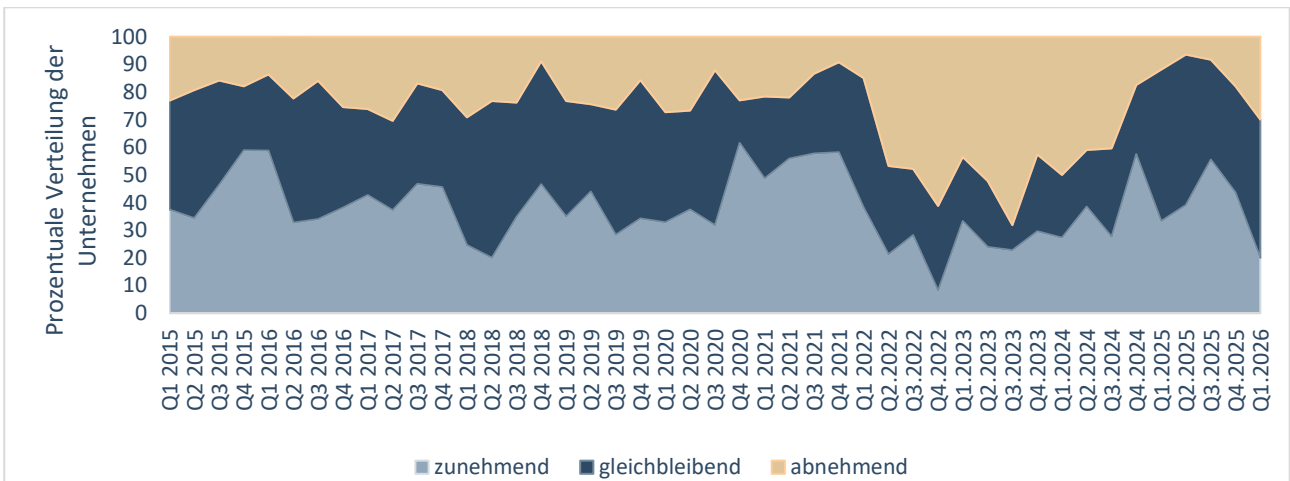
**Abbildung 2-5: Wie werden sich die Vorvermietungen entwickeln?**

Frage an Projektentwickler



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

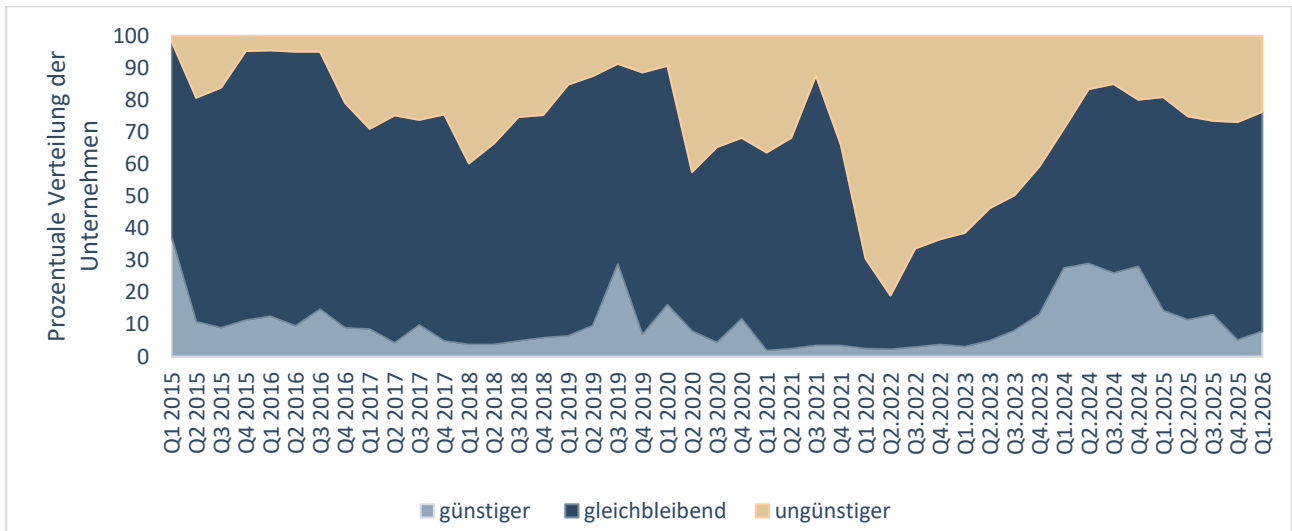
Frage an Projektentwickler



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

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

Frage an alle Teilnehmer



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

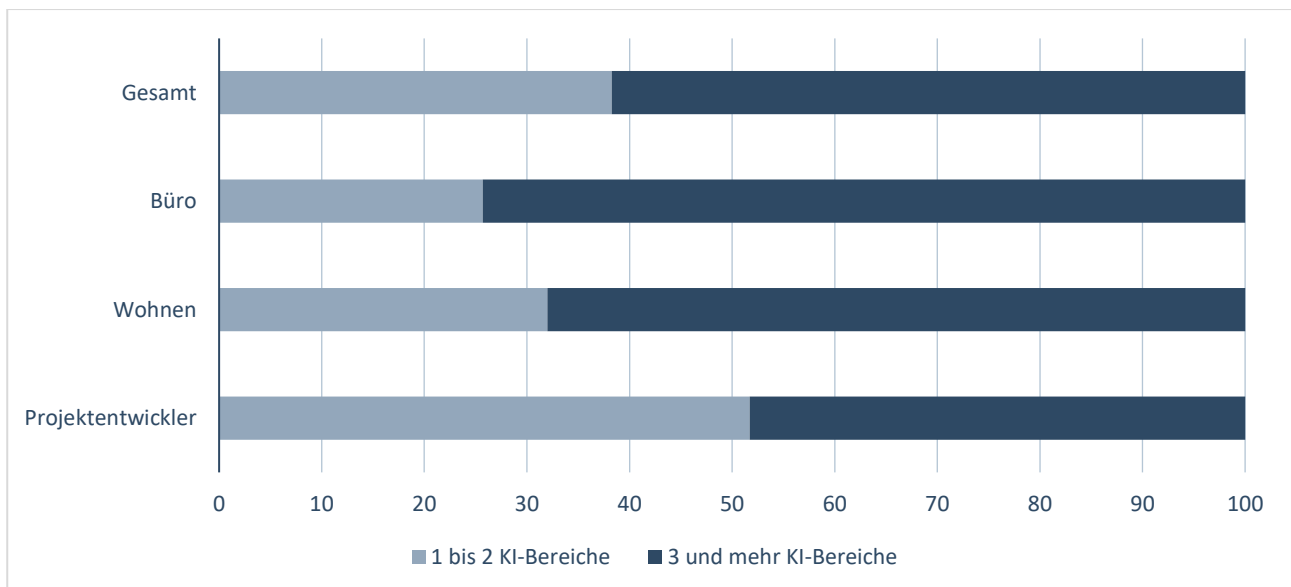
### 3 Sonderfrage – Der Einsatz von KI in der Immobilienwirtschaft

Neben den geopolitischen Spannungen ist Künstliche Intelligenz (KI) aktuell das Megathema. Es wird erwartet, dass KI erhebliche Auswirkungen auf die Zukunft der Arbeit und die wirtschaftliche Entwicklung haben wird. Auch die Immobilienwirtschaft könnte sich perspektivisch durch KI deutlich verändern (de la Cal et al., 2025). Diese und andere Studien zeigen, dass das größte Potenzial von KI in der Immobilienwirtschaft in der Prozessautomatisierung (z. B. Dokumentenauswertung), der Energieoptimierung (ESG) und der datenbasierten Portfoliobewertung liegt. Doch wo steht die Branche aktuell und in welchen Bereichen wird KI schon eingesetzt? Diese Fragen standen im Mittelpunkt der diesmaligen Sonderfrage.

Konkret wurden die Unternehmen bezogen auf 11 Anwendungsbereiche gefragt, ob sie KI bereits nutzen, ob sie eine Anwendung planen, ob sie dies bezogen auf das Anwendungsgebiet nicht wissen oder ob dies nicht relevant ist. Von den 114 Unternehmen, die sich an der Sonderbefragung beteiligt haben, gaben alle Unternehmen an, dass sie mindestens in einem der 11 Anwendungsfelder KI nutzen (vgl. Abbildung 3-1). In 38 Prozent der Unternehmen wird KI in 1 bis 2 Bereichen eingesetzt, in der überwiegenden Mehrheit von 62 Prozent sogar in 3 oder mehr Bereichen. Die Immobilienwirtschaft nutzt diese Technologie damit bereits sehr umfangreich. Dabei gibt es zwischen den einzelnen Segmenten durchaus Unterschiede. In der Projektentwicklung nutzen weniger als 50 Prozent der Unternehmen KI in mehr als 3 Bereichen, im Wohn- und Bürosegment liegt der Anteil der Unternehmen mit mehr als drei KI-Anwendungsbereichen dagegen bei 68 Prozent (Wohnen) beziehungsweise 74 Prozent (Büro).

#### Abbildung 3-1: Anzahl genannter KI-Bereiche

Angaben in Prozent, Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) im 1. Quartal 2026 (Befragungszeitraum 12. Februar bis 9. März 2026; n = 130)



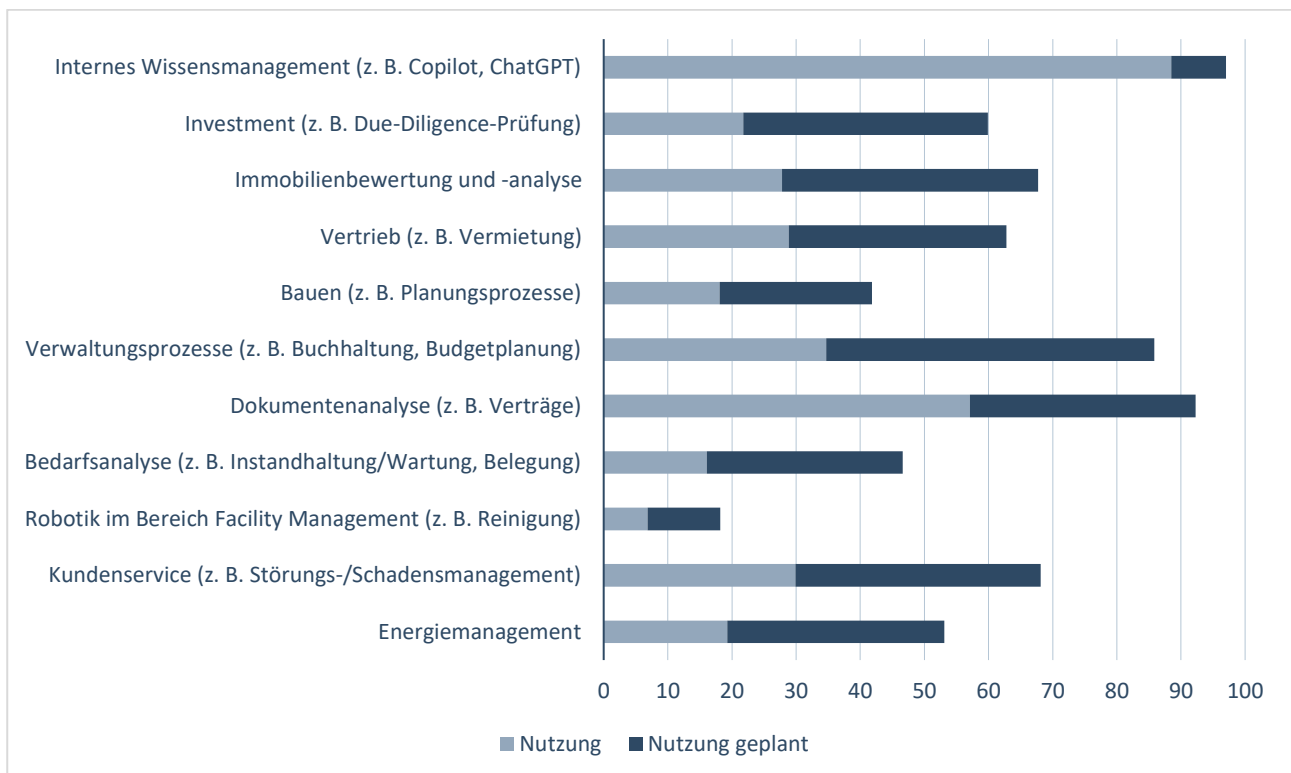
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Besonders häufig wird KI für das interne Wissensmanagement (89 Prozent), für die Dokumentenanalyse (57 Prozent) und in Verwaltungsprozessen (35 Prozent) genutzt (vgl. Abbildung 3-2). Deutlich weniger wird KI dagegen im Energiemanagement (20 Prozent), in der Bedarfsanalyse (z. B. zur Erfassung von Instandhaltung/Wartung, 16 Prozent) und in der Robotik im Facility Management (z. B. Reinigungsroboter, 7 Prozent)

eingesetzt. Auch bei den spezifischen Anwendungen ragt das Bürosegment heraus. So nutzen etwa 75 Prozent der Unternehmen KI zur Dokumentenanalyse und 55 Prozent in Verwaltungsprozessen. Bei 29 Prozent der Projektentwickler kommen KI-Tools im Bau- und Planungsprozess zum Einsatz, weitere 36 Prozent planen den Einsatz von KI-Tools in diesem Bereich. In den meisten Einsatzbereichen planen rund ein Drittel der Unternehmen, künftig Tools zu nutzen. Lediglich in der Robotik liegt der Anteil der Unternehmen, die künftig KI einsetzen wollen, mit rund 10 Prozent deutlich niedriger. Bei den Verwaltungsprozessen, wie etwa der Buchhaltung, wollen künftig sogar über 50 Prozent KI einsetzen.

### Abbildung 3-2: Einsatzgebiete von KI

Angaben in Prozent, Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) im 1. Quartal 2026 (Befragungszeitraum 12. Februar bis 9. März 2026; n = 130)



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

KI spielt damit schon jetzt eine wichtige Rolle in der Immobilienwirtschaft, die Bedeutung wird aber noch signifikant zunehmen. Insofern wird es sich lohnen, die Entwicklungen in ein bis zwei Jahren wieder zu erfassen.

## Literaturverzeichnis

de la Cal, Alejandro Segura / Raya, Antonio Martínez / Morales-Alonso, Gustavo, 2025, Mapping the role of Artificial Intelligence in real estate: A bibliometric and case study analysis, Journal of Entrepreneurship, Management and Innovation, 21. Jg., Nr. 3, S. 5–23

Destatis – Statistisches Bundesamt, 2026, 10,8 % mehr Baugenehmigungen für Wohnungen im Jahr 2025, [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/02/PD26\\_052\\_3111.html?templateQueryString=baugenehmigungen](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/02/PD26_052_3111.html?templateQueryString=baugenehmigungen) [13.3.2026]

DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (Hrsg.), 2026, Konjunkturprognose Frühjahr 2026, [https://www.diw.de/de/diw\\_01.c.1002338.de/konjunkturprognose\\_fruehjahr\\_2026.html](https://www.diw.de/de/diw_01.c.1002338.de/konjunkturprognose_fruehjahr_2026.html)

Grömling, Michael et al., 2025, Immerhin ein Plus, IW-Konjunkturprognose Winter 2025, IW-Report, Nr. 64, Köln

Kolev-Schaefer, Galina / Obst, Thomas / Puls, Thomas / Sultan, Samina, 2026, Auswirkungen eines steigenden Ölpreises auf die deutsche Wirtschaft, IW-Kurzbericht, Nr. 17, Köln/Berlin

Oberst, Christian / Voigtländer, Michael, 2026, Mietentwicklung im (inner-)städtischen Einzelhandel 2018-2025. Empirische Ergebnisse für 16 deutsche Großstädte (Metropolen), IW-Report, Nr. 6, Köln

vdp – Die deutschen Pfandbriefbanken (Hrsg.), 2026, Immobilienpreise bestätigen Aufwärtstrend 2025, [https://www.pfandbrief.de/wp-content/uploads/2026/02/vdp\\_Index\\_Q4-2025\\_DE\\_Online-1.pdf](https://www.pfandbrief.de/wp-content/uploads/2026/02/vdp_Index_Q4-2025_DE_Online-1.pdf) [13.3.2026]

Zdrzalek, Jonas / Zetzmann, Steffen / Osswald do Amaral, Francisco, 2026, GREIX Kaufpreisindex: Ergebnisse für 2025 & 2025 Q4, <https://www.kielinstitut.de/de/publikationen/greix-q4-2025-anstieg-der-preise-schwaecht-sich-ab-19459/> [13.3.2026]

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1-1: Aktuelle Lage und Erwartungen.....	5
Abbildung 1-2: Immobilienklima, Lage und Erwartungen seit 2015 .....	6
Abbildung 1-3: Immobilienklima in den Teilmärkten seit 2015 .....	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 2-7: Wie werden sich die Finanzierungsbedingungen entwickeln?.....	11
Abbildung 3-1: Anzahl genannter KI-Bereiche .....	12
Abbildung 3-2: Einsatzgebiete von KI .....	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 Konjunkturumfrage, wie beispielsweise der ifo-Geschäftsklimaindex, konzipiert, in der die individuellen Einschätzungen der Geschäftsführer, Vorstände und leitenden Angestellten 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 zwei bis drei 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 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
---	--	---