



# Stimmungsrückschlag in der 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, 20.09.2024

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

#### **Stand:**

September 2024

## Zentrale Ergebnisse

Die Herbstbefragung 2024 des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) offenbart einen Rückschlag in der Stimmungslage der Unternehmen, nachdem sich die Einschätzungen zuletzt aufgehellt hatten. Im Vergleich zum Vorquartal sinkt die Einschätzung der Geschäftslage von 15,6 auf 2,0 Punkte, die Erwartungen haben sich aber von 11,5 auf 19,3 Punkte verbessert. Insgesamt sinkt das Immobilienklima damit jedoch von 13,6 auf 10,5. Die Ergebnisse spiegeln die gesamtwirtschaftliche Eintrübung der Lage aufgrund der konjunkturellen Stagnation. Zudem gibt es weiterhin große geopolitische Unsicherheiten. Hoffnungsvoll stimmt allerdings, dass sich zumindest in einigen Segmenten die Erwartungen für die nächsten 12 Monate weiter aufgehellt haben. Die Ergebnisse im Einzelnen:

- Nachdem sich im **Bürosektor** die Geschäftslage über zwei Quartale erholt hat, gab es im 3. Quartal einen Rückgang um 10,6 Punkte auf einen Wert von 6,3. Auch die Erwartungen haben sich leicht eingetrübt auf einen Wert von 12,7 (-0,9 Punkte). Das Immobilienklima sinkt damit um 5,8 auf 9,5 Punkte. Die strukturelle Herausforderung des mobilen Arbeitens wurde bislang durch den stetigen Anstieg der Bürobeschäftigung zumindest teilweise kompensiert, was sich positiv auf die Geschäftslage ausgewirkt hat. Allerdings drückt nun die schwierige konjunkturelle Lage auch auf die Beschäftigung und die Investitionsneigung. Damit werden Bürokäufe und Neu-Anmietungen belastet, wenngleich sich der Dienstleistungssektor insgesamt robuster darstellt als das verarbeitende Gewerbe.
- Im **Handelsimmobiliensektor** zeigen sich weiterhin sehr hohe Volatilitäten in der Stimmungslage. Der sehr starke Zuwachs in der Geschäftslage wurde diesmal durch einen sehr drastischen Rückgang revidiert. Die Geschäftslage sinkt um 59,3 auf -7,2 Punkte. Die Erwartungen hingegen steigen um 14,3 Punkte und erreichen nun genau diesen Wert. Das Immobilienklima hat damit den Wert von 3,3 Punkten und somit den niedrigsten Wert seit dem 2. Quartal 2024. Die gesamtwirtschaftliche Eintrübung trifft den Einzelhandelsmarkt in besonderer Weise, da auch eine Eintrübung der Konsumausgaben befürchtet wird.
- Auch im **Wohnsegment** verschlechtert sich die Beurteilung der Geschäftslage um 12,6 auf nun 20,8 Punkte. Gleichzeitig sind aber die Erwartungen kräftig gestiegen auf 20,8 Punkte (+20,8 Punkte). Da Erwartungen und aktuelle Geschäftslage gleich bewertet werden, beträgt auch der Wert für das Immobilienklima 20,8 Punkte. Insgesamt hat sich damit das Immobilienklima im Wohnsegment seit dem 4. Quartal 2022 kontinuierlich verbessert. Die weiterhin kräftig steigenden Neuvertragsmieten in Kombination mit den Erwartungen an die Zinsentwicklung dürften ursächlich für die positiveren Einschätzungen sein.
- Im **Projektentwicklersegment** dagegen trübt sich die Geschäftslage weiter ein. Die Lage wird nur noch mit einem Wert von -46,9 Punkten bewertet, ein Minus von 18,4 Punkten gegenüber dem Vorquartal. Auch die Erwartungen sind auf einen Wert von 42,9 Punkten gesunken (-14,3 Punkte). Allerdings gehen so zumindest deutlich mehr Unternehmen von einer Verbesserung als von einer Verschlechterung aus. Das Immobilienklima liegt damit aber wieder tief im Minus (-7,2 Punkte). Tatsächlich entwickelt sich die Neubaunachfrage immer noch schleppend, der dringend notwendige Aufschwung bleibt bisher aus.
- Die aktuelle Sonderfrage widmet sich der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Immobilienunternehmen. Knapp 25 Prozent der befragten Unternehmen sind berichtspflichtig, weitere 27,7 Prozent erstellen derzeit freiwillig einen Bericht. Die größten Probleme sehen die Unternehmen dabei in der mangelnden Verfügbarkeit von Daten und Informationen bei den Partnern (43 Prozent) und den unklaren und uneinheitlichen Prüfstandards (40 Prozent). Weitere 38 Prozent sehen den Kostenaufwand kritisch.

## 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.....	7
2.3 Wohnen .....	7
2.4 Projektentwicklung.....	10
<b>3 Sonderfrage – Herausforderung Nachhaltigkeitsberichte .....</b>	<b>11</b>
<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>15</b>
<b>Abbildungsverzeichnis.....</b>	<b>16</b>
<b>Anhang – Zielsetzung und Konzeption .....</b>	<b>17</b>
<b>Anhang – Fragebogen.....</b>	<b>19</b>

## 1 Immobilienklima – Lage und Erwartungen

Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland enttäuscht, nach einer aktuellen Prognose des IW wird das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in diesem Jahr stagnieren, seit 2019 fehlen damit insgesamt Wachstumsimpulse (Grömling, 2024a). Dabei gibt es aber durchaus differenzierte Entwicklungen. Auf der einen Seite waren in den ersten sechs Monaten im Produzierenden Gewerbe (-2,8 Prozent) und im Baugewerbe (-3,4 Prozent) deutliche Rückgänge gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Die globale Nachfrage nach Industriewaren leidet direkt unter den geopolitischen Konflikten und der dadurch gedämpften Weltwirtschaft (Grömling, 2024b). Die schwache Inlandsnachfrage reflektiert die Investitionskrise und Konsumschwäche in Deutschland. Hinzu kommen die vielfältigen Verunsicherungen durch die Geopolitik und der unklare Kurs der Wirtschaftspolitik. Nicht zuletzt haben die Kostenschocks und die Aufwertung des effektiven Wechselkurses des Euro die preisliche Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Industrie geschwächt. Die Bauwirtschaft leidet unter hohen Finanzierungs- und Baukosten sowie unter der insgesamt schwachen Investitionstätigkeit aufgrund der Verunsicherungen.

Auf der anderen Seite konnte der Dienstleistungssektor im ersten Halbjahr 2024 die Vorjahresleistung um 1,6 Prozent übertreffen. Dabei gab es Zuwächse in der gesamten Breite – also bei den Unternehmensdiensten, dem konsumnahen Service sowie im öffentlichen und sozialen Bereich. Die positive Einkommensentwicklung infolge der Lohnsteigerungen und der sich normalisierenden Inflationsraten sowie die expansive Staatstätigkeit begünstigen derzeit diesen Teil der deutschen Volkswirtschaft, auf den insgesamt rund 70 Prozent der Wirtschaftstätigkeit entfallen.

Die günstige Entwicklung des Dienstleistungssektors ist insbesondere für die Immobilienwirtschaft relevant, da Dienstleistungen oftmals in urbanen Räumen angesiedelt sind. Damit verläuft die Einkommensentwicklung in den Städten derzeit kräftiger als in den Landkreisen. Zudem hängt die Bürobeschäftigung stark von der Entwicklung des Dienstleistungssektors ab. Wie das ifo Institut jedoch jüngst herausgestellt hat, hat sich die Stimmungslage im Dienstleistungssektor nach mehreren positiven Monaten im August 2024 eingetrübt (ifo, 2024). Insgesamt können die positiven Effekte aus dem Dienstleistungssektor die gesamtwirtschaftlichen Eintrübungen auch mit Blick auf die Immobilienwirtschaft nicht kompensieren. So sinkt das Immobilienklima gegenüber dem Vorquartal um 3,1 Punkte (Abbildung 1-1). Allerdings entwickeln sich die Bewertung der Geschäftslage und der Erwartungen auseinander. Im Vergleich zum Vorquartal verschlechtert sich die Einschätzung der Geschäftslage von 15,6 auf 2,0 Punkte, während sich die Erwartungen von 11,5 auf 19,3 verbessern. Das Immobilienklima bleibt damit deutlich über dem Niveau der Jahre 2022 und 2023, der Erwartungswert erreicht sogar seinen höchsten Wert seit 2017 (Abbildung 1-2).

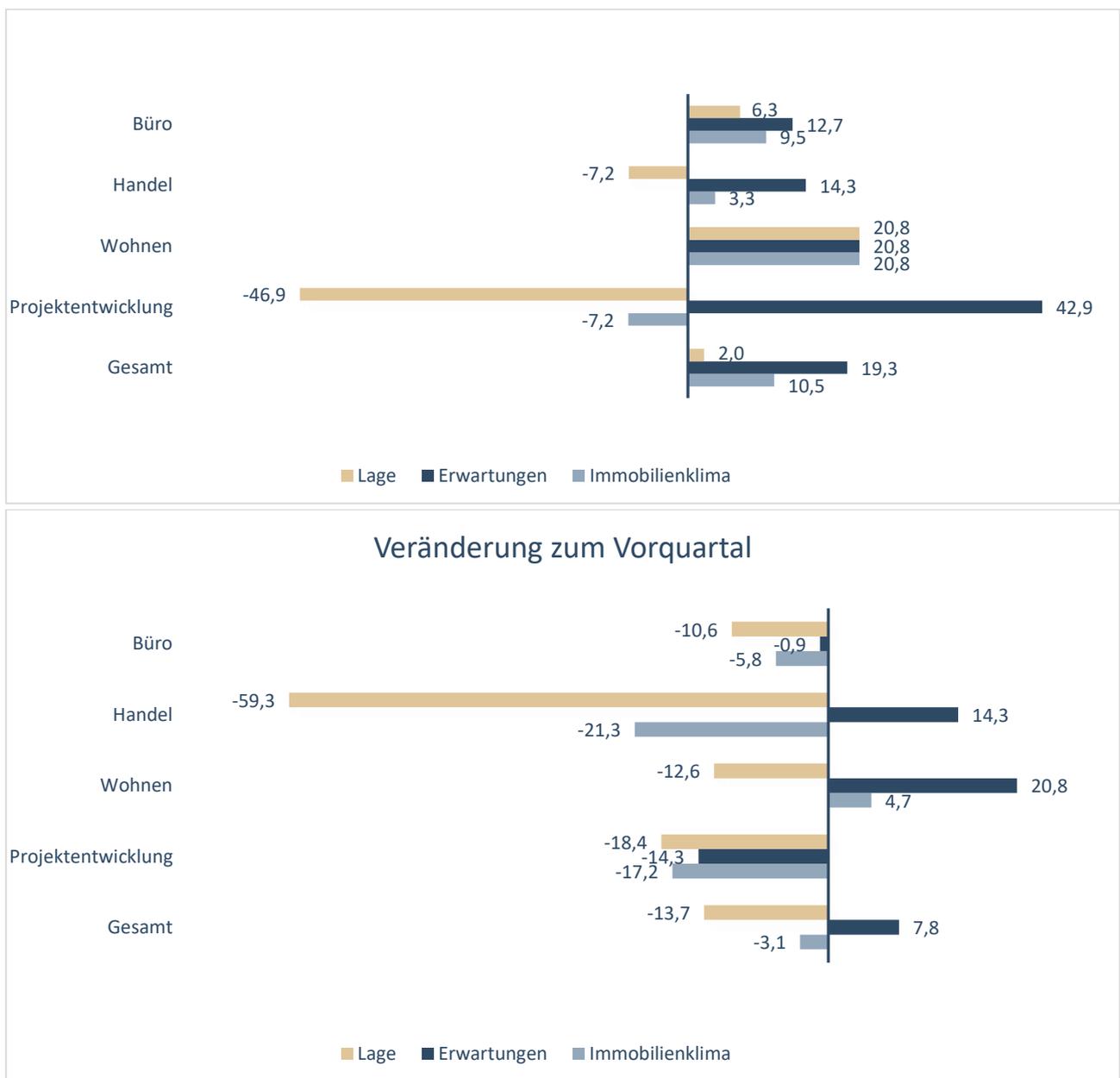
Die Schwankungen im Immobilienklima der letzten Quartale spiegeln die große Unsicherheit bezüglich der Entwicklung der Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft wider. Während einerseits negative Meldungen im geopolitischen Umfeld oder der Industrie die Stimmungslage trüben, geben Impulse aus dem Dienstleistungssektor sowie die Reduzierung der Inflationsraten Anlass zu optimistischeren Einschätzungen. Auch mit Blick auf bevorstehende Wahlen dürften die Volatilitäten in den Einschätzungen der Unternehmen anhalten.

Bemerkenswert ist auch, dass die Segmente sich wieder vermehrt auseinander entwickeln (Abbildung 1-3). Im Jahr 2021 sind die Einschätzungen über alle Segmente eingebrochen und danach gab es vor allem im Projektentwicklersegment eine Rezession, während sich die anderen Segmente seitwärts entwickelten. Am

aktuellen Rand zeigt sich nun allein das Wohnsegment positiv (mit Bezug auf das Immobilienklima), alle anderen dagegen negativ. Tatsächlich scheinen die Rahmenbedingungen im Wohnungsmarkt besonders erfreulich zu sein, gerade aufgrund einer steigenden Bevölkerungszahl bei rückläufiger Angebotsentwicklung. Dies hat bereits 2024 zu starken Neuvertragsmietenentwicklungen beigetragen und wird auch in den nächsten Jahren die Mietdynamik treiben (Sagner/Voigtländer, 2024).

**Abbildung 1-1: Deutlicher Einbruch der Lageeinschätzungen im 3. Quartal 2024**

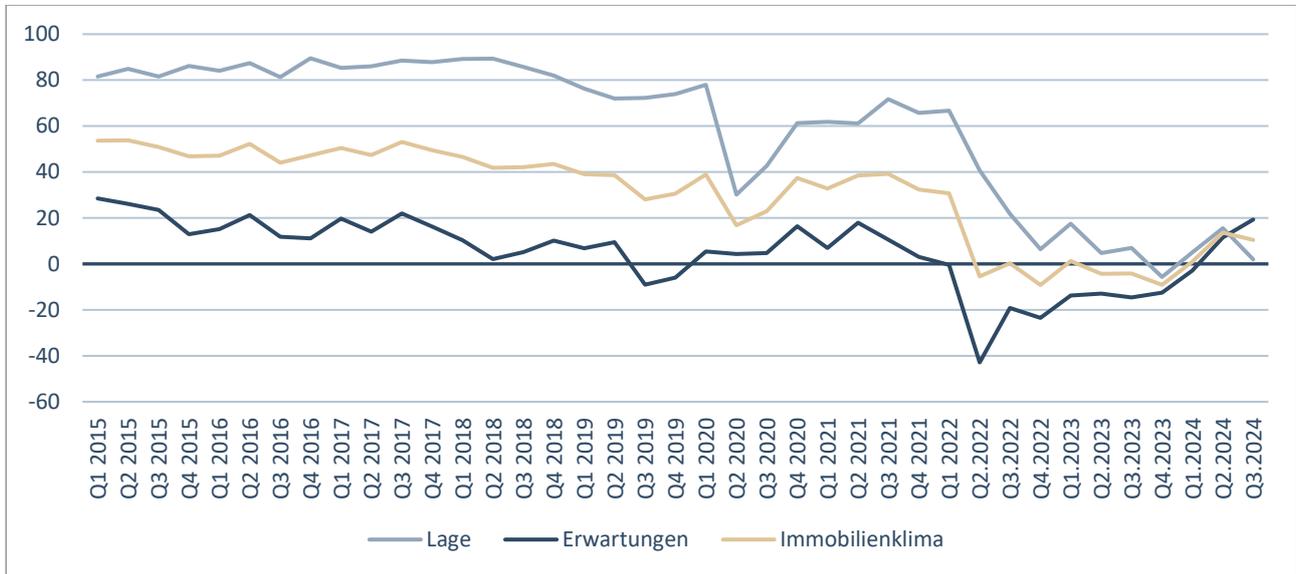
Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) im 3. Quartal 2024 (Befragungszeitraum 16. August bis 9. September 2024; n = 125). Der Index erfasst vierteljährlich die Geschäftslage und die Geschäftserwartungen von Immobilienunternehmen und Projektentwicklern. Die Werte ergeben sich aus dem Anteil 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: Rückschlag bei den Erwartungen

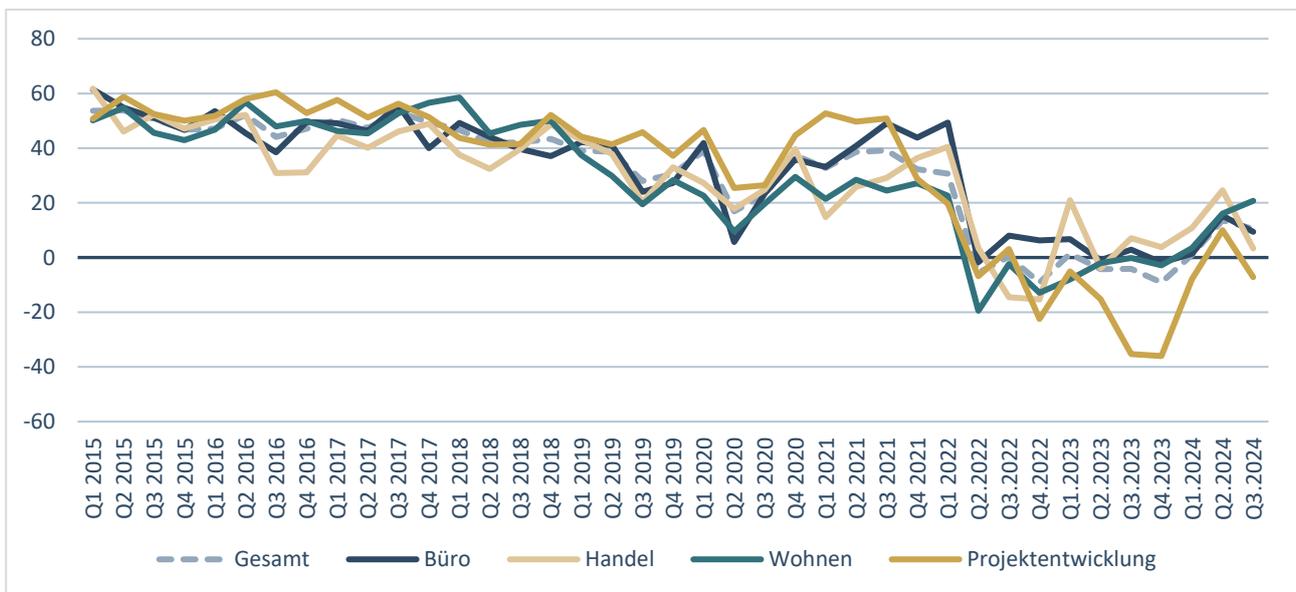
Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) seit 2015. Der Index erfasst vierteljährlich die Geschäftslage und die Geschäftserwartungen von Immobilienunternehmen und Projektentwicklern. Die Werte ergeben sich aus dem Anteil der positiven abzüglich der negativen Antworten. Das Immobilienklima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

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.



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, [Link zu Einzelergebnissen](#)

## 2 Immobilienklima – Einzelergebnisse

### 2.1 Büro

Im Bürosektor wird die Lage deutlich schlechter als noch im Vorquartal eingeschätzt. Bemerkenswert ist, dass zwar nun 22,8 Prozent statt 8,5 Prozent der Unternehmen die Lage als schlecht beurteilen, gleichzeitig aber auch 29,1 Prozent statt zuvor 25,4 Prozent die Lage als gut einschätzen. Dies spiegelt die zunehmende Differenzierung im Büromarkt wider. Denn während Büroimmobilien in guten Lagen weiterhin eine starke Nachfrage erfahren, ist die Vermarktung älterer Immobilien in ungünstigeren Lagen deutlich schwieriger (Voigtländer et al., 2023).

Diese Differenzierung zeigt sich auch bei den Einschätzungen zur Wertentwicklung. 20,6 Prozent der Unternehmen gehen von Wertsteigerungen aus, ein Plus von 14,3 gegenüber dem Vorquartal. Auf der anderen Seite gehen aber auch 53 Prozent, statt zuvor 34,4 Prozent, von fallenden Preisen aus. Relativ einheitlich erwarten 61,8 Prozent der Unternehmen steigende Mieten, allerdings sind dies weniger als noch im Vorquartal (-16,4 Prozent). Dennoch setzt sich somit die Erwartung steigender Mietrenditen fort, die insgesamt im Immobilienmarkt zu beobachten ist (Abbildung 2-1 und Abbildung 2-3).

### 2.2 Handel

Im Handelsimmobiliensektor zeigt sich weiterhin ein uneinheitliches Bild mit wechselnder Stimmung. Der starke Einbruch in der Geschäftslage ist vor allem darauf zurückzuführen, dass weniger Unternehmen die Lage als gut einschätzen. Im 2. Quartal waren dies 52,2 Prozent, nun sind es nur noch 7,1 Prozent. Aber lediglich 14,3 Prozent der Unternehmen bewerten die Lage als schlecht. Auch bei der Bewertung der Lage gibt es einen Rückgang derjenigen, die eine Verbesserung in den nächsten 12 Monaten erwarten – statt 26,1 Prozent rechnen nur noch 14,3 Prozent mit einer besseren Geschäftslage in den nächsten 12 Monaten. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass der Handelssektor sehr heterogene Geschäftsfelder aufweist und die Fallzahlen in der Befragung aktuell niedrig sind.

Etwas optimistischer sind die Unternehmen bezüglich der Preisentwicklung geworden. Hier gehen 25 Prozent statt im Vorquartal 15 Prozent von steigenden Preisen aus, eine große Mehrheit von 58,3 Prozent aber von stagnierenden Preisen. Bei den Mieten sehen 50 Prozent einen Anstieg in den nächsten 12 Monaten und 50 Prozent eine Konstanz. Perspektivisch sollte davon auszugehen sein, dass bei sinkender Inflation und steigenden Reallöhnen mit einer steigenden Kaufkraft der insgesamt auch weiter wachsenden Bevölkerung (ZIA, 2024) zu rechnen ist, was dem Einzelhandel zusätzliche Impulse geben kann. Allerdings ist wie im Bürosektor auch im Einzelhandelsimmobilienmarkt mit einer zunehmenden Differenzierung zu rechnen.

### 2.3 Wohnen

Die Lage im Wohnsegment wird von einem Drittel der Unternehmen als gut eingeschätzt (im Vorquartal 40 Prozent) und von 12,3 Prozent (Vorquartal 6,7 Prozent) als schlecht. Damit schätzen die Wohnungsunternehmen ihre Lage insgesamt besser ein als die Geschäftsführer und leitenden Angestellten in den anderen Segmenten. Darüber hinaus blickt das Wohnsegment auch positiver in die Zukunft: 29,3 Prozent erwarten eine Verbesserung in den nächsten 12 Monaten, nur 8,5 Prozent eine Verschlechterung. Das Immobilienklima verbessert sich von 16,0 auf 20,8 Punkte. Optimistisch sind die Unternehmen vor allem hinsichtlich der Mietpreisentwicklung. Hier gehen mit 98,6 Prozent fast alle von Steigerungen in den nächsten 12 Monaten aus.

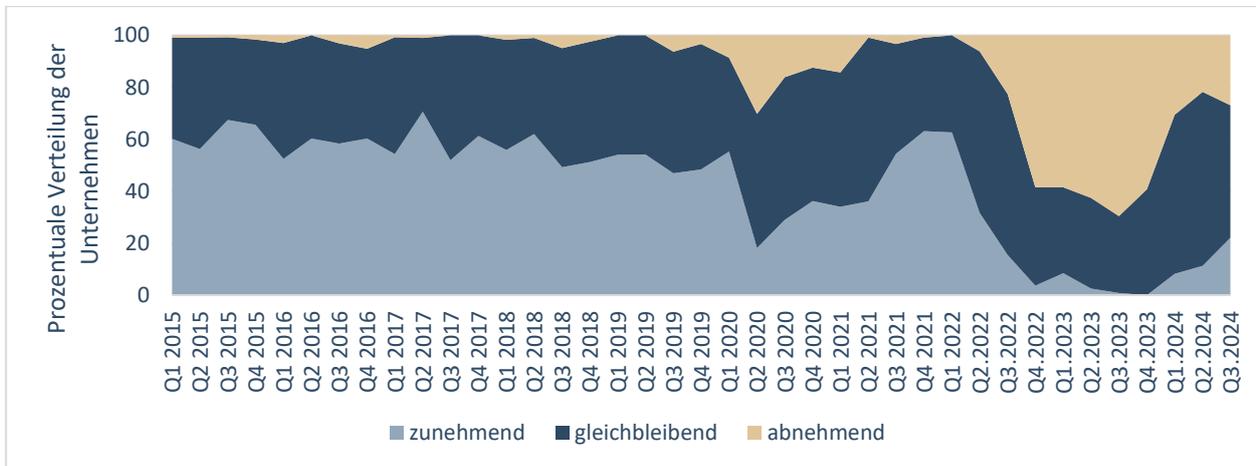
Gegenüber dem Vorquartal ist dies noch einmal ein Anstieg um 14,6 Prozentpunkte. Bezüglich der Wertentwicklung bleiben die Unternehmen aber skeptisch: Jeweils 17,5 Prozent erwarten eine Steigerung beziehungsweise einen Rückgang der Preise, die überwiegende Mehrheit geht damit von einer Konstanz aus.

Insgesamt sind die Perspektiven für Wohnungsunternehmen als gut zu bezeichnen, da aufgrund der zu geringen Bautätigkeit in den letzten Jahren und der nun weiter fallenden Bautätigkeit die Mietdynamik weiter steigen wird (Deschermeier et al., 2024a; 2024b) – entsprechend erwarten fast alle Teilnehmer an der Befragung weiter steigende Mietpreise. Fraglich bleibt jedoch, ob die Lohnentwicklung dies auch ermöglicht. Zumindest im 2. Quartal 2024 sind die Reallöhne gegenüber dem Vorquartal aber um 3,1 Prozent gestiegen (Statistisches Bundesamt, 2024).

Insgesamt skeptisch betrachten alle Unternehmen die Entwicklung der Finanzierungsbedingungen (Abbildung 2-4). Trotz der jüngsten positiven Inflationsentwicklungen gehen nur 26 Prozent, und damit weniger als im Vorquartal (29 Prozent), von einer Verbesserung der Finanzierungsbedingungen aus. Mit 59 Prozent sieht die überwiegende Mehrheit konstante Finanzierungsbedingungen in den nächsten 12 Monaten. Dies kann begründet werden mit den hohen Unsicherheiten im makroökonomischen Umfeld. Zwar legt die Inflationsentwicklung nahe, dass die Europäische Zentralbank die kurzfristigen Zinsen auch nach dem zweiten Zins schritt im September 2024 weiter senken wird. Die geopolitischen Unsicherheiten und aufkeimende Konflikte könnten aber auch schnell wieder die Inflationsraten und Risikoprämien anziehen lassen. Mittelfristig sind somit niedrigere Finanzierungskosten wahrscheinlich, kurzfristig voraussichtlich mit hoher Volatilität.

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

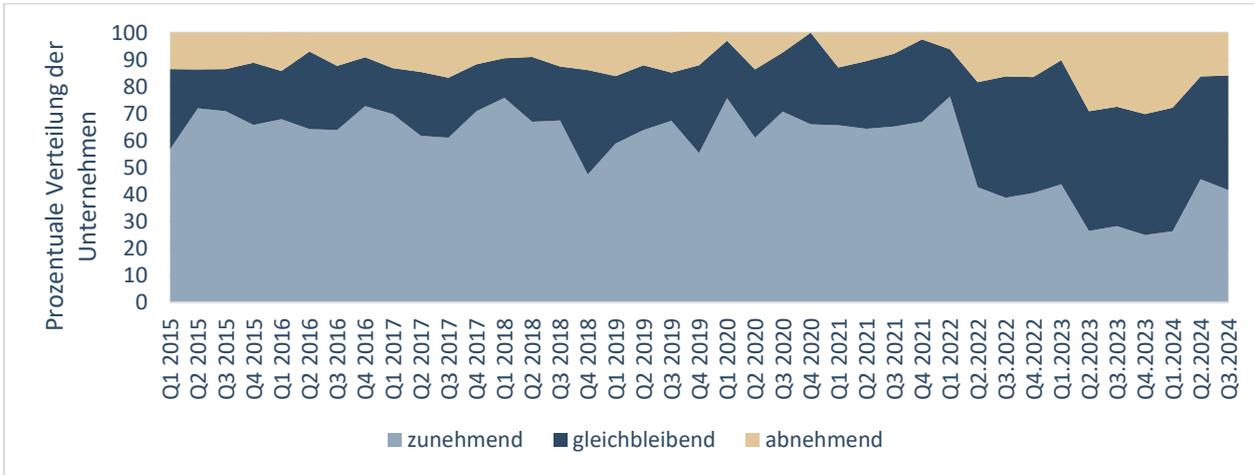
Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

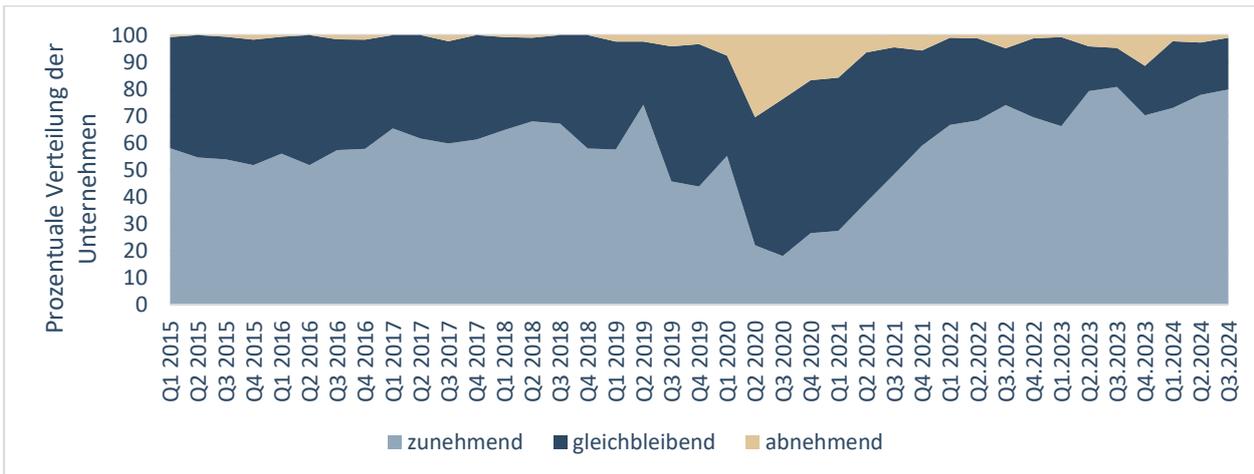
**Abbildung 2-2: Wie werden sich die Immobilienbestände entwickeln?**

Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente



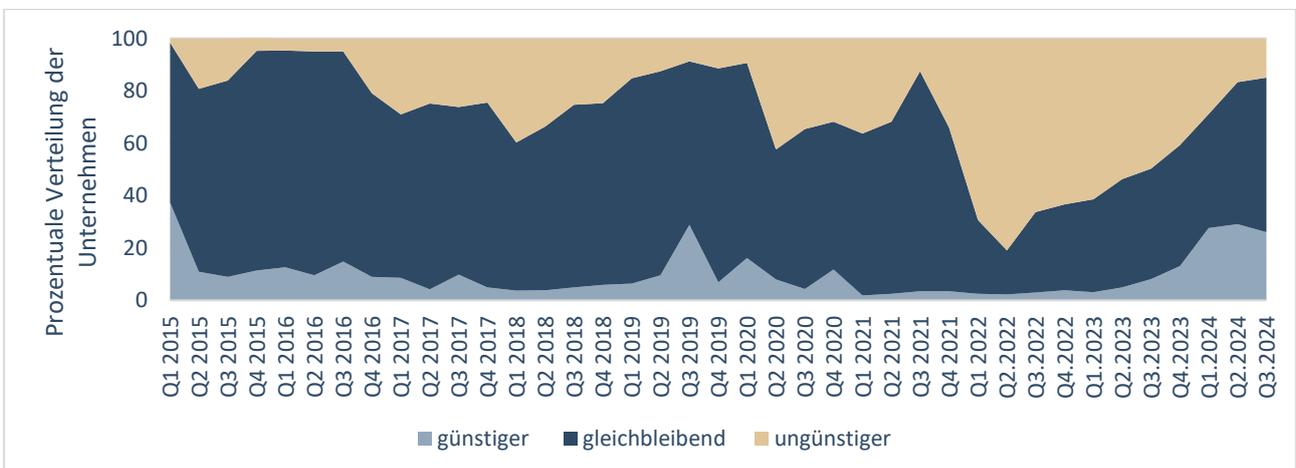
**Abbildung 2-3: Wie werden sich die Mieten entwickeln?**

Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente



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

Frage an alle Teilnehmer



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

## 2.4 Projektentwicklung

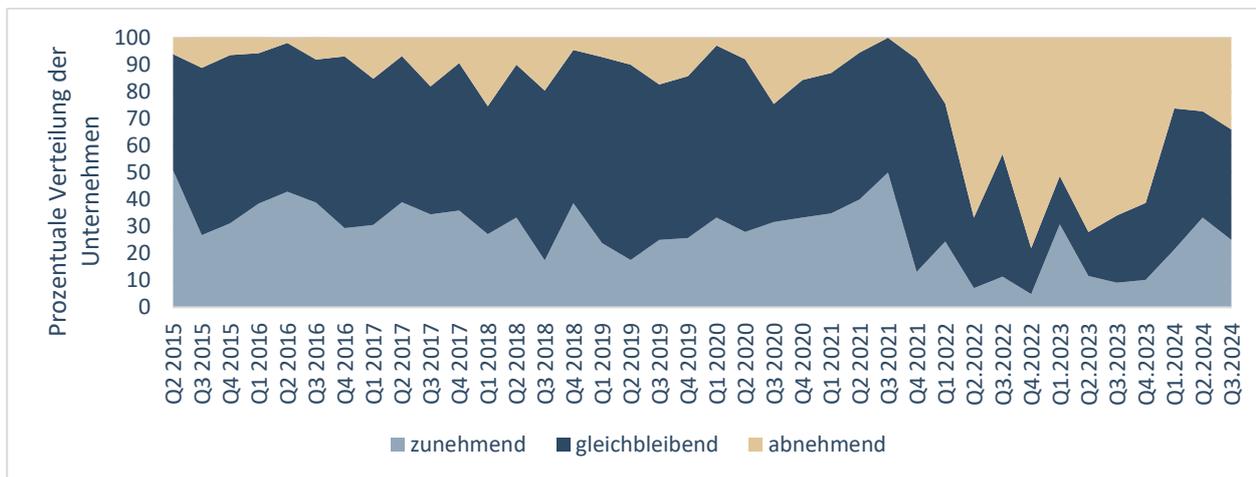
Nach ersten Stimmungsaufhellungen im 1. Halbjahr gab es bei den Projektentwicklern einen erneuten Einbruch in den Einschätzungen der Lage und der Erwartungen. Nur noch 8,2 Prozent der Projektentwickler bewerten ihre Lage mit gut, im Vorquartal waren es noch 19,1 Prozent. 55,1 Prozent, und damit 7,5 Prozentpunkte mehr als im Vorquartal, bezeichnen die Lage als schlecht. Nur im zweiten Halbjahr 2023 war dieser Anteil noch höher. Immerhin erwarten 44,9 Prozent der Unternehmen, dass sich die Lage in den nächsten 12 Monaten verbessert, im Vorquartal waren es allerdings noch 59,5 Prozent.

Insgesamt erwarten die Projektentwickler deutlich weniger Aufträge als im Vorquartal. Nur noch 25 Prozent (-8,3 Prozentpunkte) sehen mehr Vorverkäufe in den nächsten 12 Monaten, lediglich 33,3 Prozent (-13,7 Prozentpunkte) mehr Vorvermietungen. Weder die leichten Zinssenkungen in diesem Quartal noch die staatlichen Maßnahmen, wie etwa die Sonderabschreibung, scheinen die Nachfrage in ausreichenderweise zu beleben. Dabei ist allerdings auch zu berücksichtigen, dass die Sonderabschreibung nur einem Teil der Nachfrager, nämlich den privaten Kapitalanlegern, zugutekommt und das Zinsniveau nach zwischenzeitlichen Anstiegen wieder auf dem Niveau Ende letzten Jahres angelangt ist.

Die kontinuierlich unzureichende Auftragslage der Projektentwickler könnte in weiteren Insolvenzen münden, da den Unternehmen aufgrund weiter laufender Kosten, vor allem für Personal, die Liquidität zunehmend ausgeht. Gesamtwirtschaftlich ist dies mit der Problematik verbunden, dass somit Kapazitäten abgebaut werden, die eigentlich angesichts der angespannten Wohnungsmarktlage dringend benötigt werden.

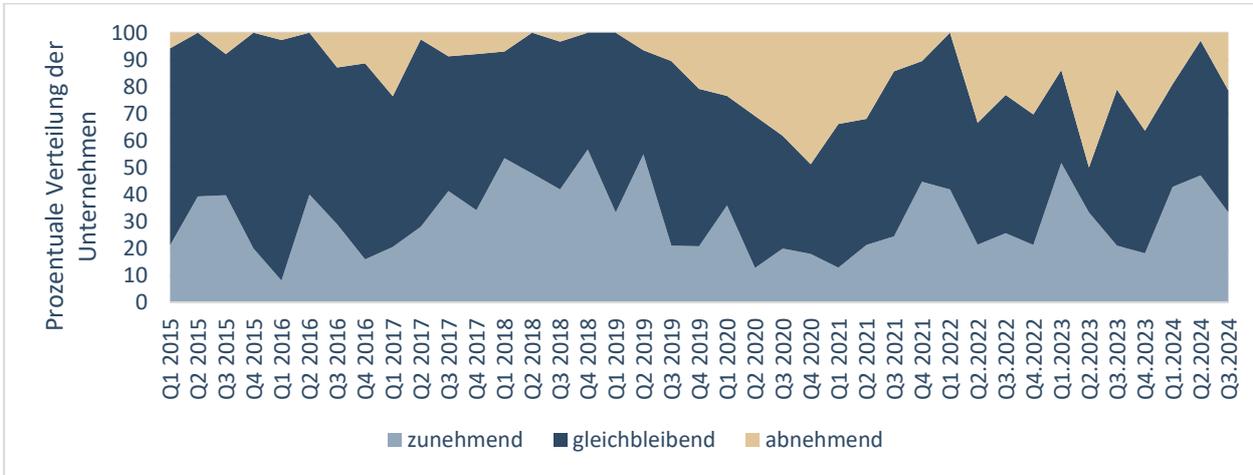
### Abbildung 2-5: Wie werden sich die Vorverkäufe entwickeln?

Frage an Projektentwickler

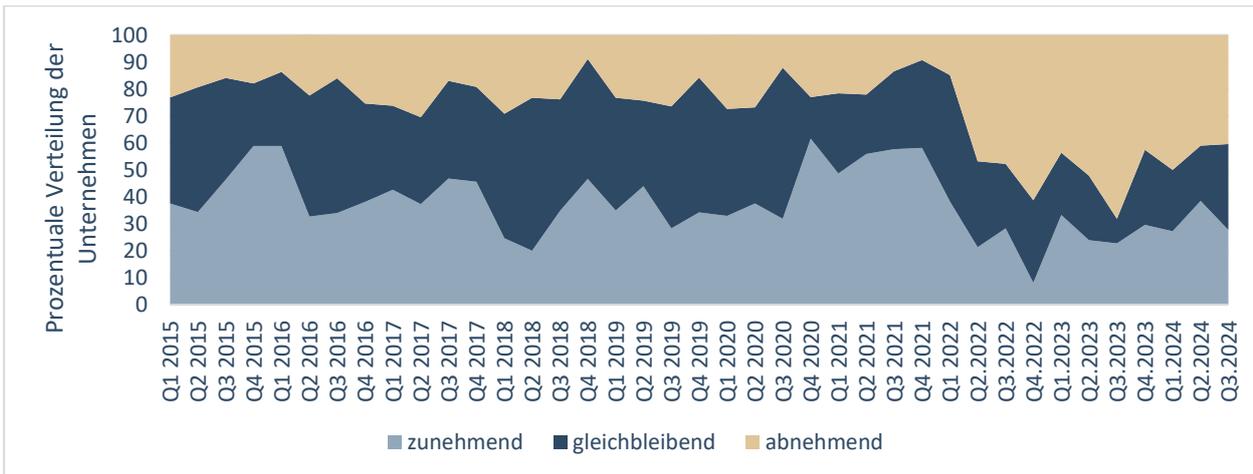


**Abbildung 2-6: Wie werden sich die Vorvermietungen entwickeln?**

Frage an Projektentwickler


**Abbildung 2-7: Wie wird sich der Umfang der Grundstückskäufe entwickeln?**

Frage an Projektentwickler



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

### 3 Sonderfrage – Herausforderung Nachhaltigkeitsberichte

Die Sonderfrage widmet sich diesmal der Verbreitung und den Herausforderungen von Nachhaltigkeitsberichten in der Immobilienwirtschaft. Eine wesentliche Säule des EU Green Deal, der europäischen klimafreundlichen Wachstumsstrategie, ist die Schaffung eines nachhaltigen Finanzwesens (sustainable finance), um Kapitalströme in die zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2050 notwendigen Investitionen in Umwelt- und Klimaschutz umzulenken (vgl. Neligan et al., 2024). Zur Erhöhung der Vergleichbarkeit hat die europäische Union neue Vorschriften zur Nachhaltigkeitsberichterstattung verabschiedet, auch um die Transparenz bezüglich der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Investitionsentscheidungen zu erhöhen.

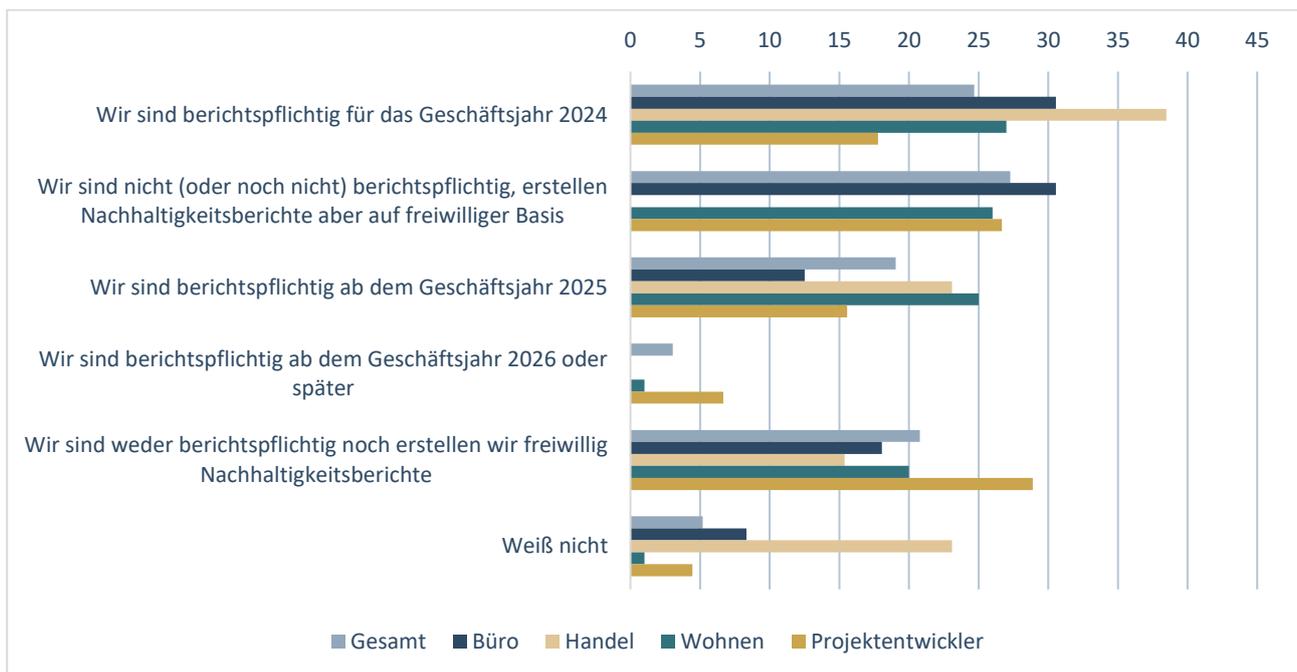
Bereits seit 2017 sind große Unternehmen von öffentlichem Interesse mit mehr als 500 Beschäftigten nach der Corporate-Social-Responsibility-(CSR)-Richtlinie (Non-financial Reporting Directive) verpflichtet, Informationen über ihre Geschäftstätigkeit und den Umgang mit sozialen und ökologischen Herausforderungen durch die Veröffentlichung einer nichtfinanziellen Erklärung zu folgenden Themen offenzulegen oder zu

erläutern, warum sie darüber nicht berichten wollen: Umweltthemen, soziale und die Beschäftigten betreffende Aspekte, Menschenrechte, Korruptions- und Bestechungsbekämpfung sowie Diversitätsfragen in Aufsichtsräten.

Mit der EU-Richtlinie zur unternehmerischen Nachhaltigkeitsberichterstattung (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD) wird die bestehende Richtlinie deutlich erweitert, mit dem Ziel, verlässliche und vergleichbare Nachhaltigkeitsinformationen zur Bewertung von nicht-finanziellen Unternehmensleistungen zu erhalten. Damit sollen nicht nur verbindliche EU-Standards für die EU-Nachhaltigkeitsberichterstattung eingeführt werden, sondern stufenweise mehr Unternehmen verpflichtet werden, einen Nachhaltigkeitsbericht zu veröffentlichen. Ab 2025 müssen Unternehmen, die bereits nach den alten Richtlinien berichtspflichtig waren, entsprechende Berichte für das Jahr 2024 vorlegen. Danach kommen weitere auch kleinere Unternehmen bis 2028 schrittweise hinzu, was zur Folge hat, dass die Zahl der berichtspflichtigen Unternehmen in Deutschland von den bislang 500 Unternehmen auf etwa 15.000 Unternehmen steigen wird (DIHK, 2024; Katzer, 2024; UBA, 2024). In der Immobilienbranche steht dabei der Nachweis der Taxonomie- bzw. ESG-Konformität einer Immobilie u.a. durch den Energieausweis im Vordergrund.

### Abbildung 3-1: Verbreitung von Nachhaltigkeitsberichten in der Immobilienwirtschaft

Angaben in Prozent, Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) im 3. Quartal 2024 (Befragungszeitraum 16. August bis 9. September 2024; n = 114)



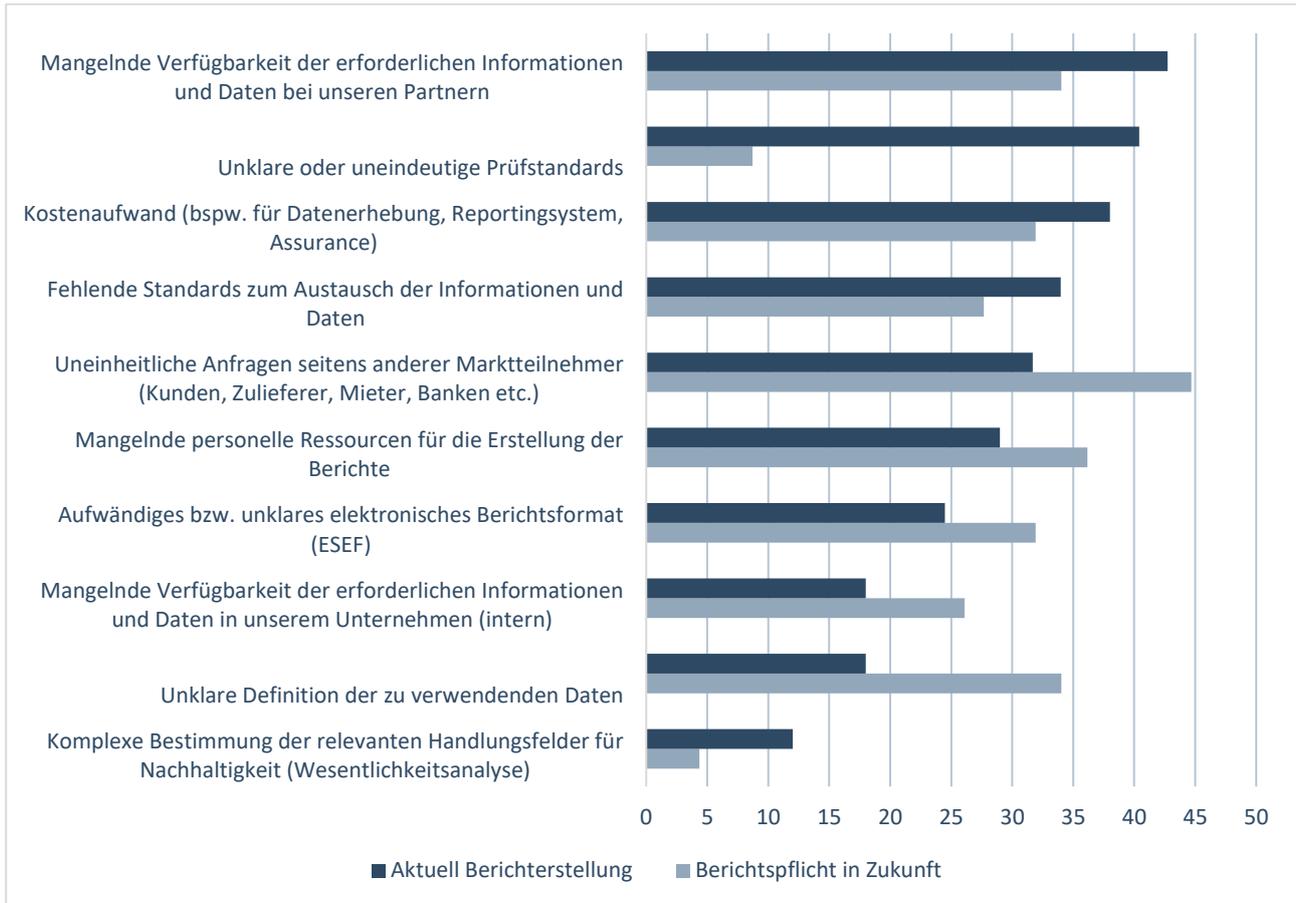
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Frage im Wortlaut: „Inwieweit ist Ihr Unternehmen davon betroffen? Erstellt Ihr Unternehmen Nachhaltigkeitsberichte?“

Abbildung 3-1 verdeutlicht, dass auch in der Immobilienwirtschaft bereits zahlreiche Unternehmen berichtspflichtig sind. Bei knapp 25 Prozent der befragten Unternehmen besteht im Jahr 2024 bereits Berichtspflicht, weitere 27,3 Prozent berichten auf freiwilliger Basis. Im Jahr 2025 werden weitere 19 Prozent der Unternehmen hinzukommen, so dass dann unter den teilnehmenden Unternehmen fast drei Viertel einen Nachhaltigkeitsbericht erstellen. Besonders hoch ist der Anteil der Unternehmen aus dem Handelssegment (38,5 Prozent) und aus dem Bürosegment (30,6 Prozent), die bereits jetzt berichtspflichtig sind. Ebenso viele

Unternehmen aus dem Bürosegment berichten auf freiwilliger Basis. Unter den Unternehmen, die weder berichtspflichtig sind, noch auf freiwilliger Basis berichten, sind besonders viele Projektentwickler (28,9 Prozent) – dies dürfte vor allem mit der durchschnittlich kleineren Unternehmensgröße der Projektentwickler gegenüber den Bestandshaltern zusammenhängen.

**Abbildung 3-2: Hemmnisse bei der Umsetzung von Nachhaltigkeitsberichten**

Angaben in Prozent, Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) im 3. Quartal 2024 (Befragungszeitraum 16. August bis 9. September 2024; n = 61-64)



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Frage im Wortlaut: „Wo sehen Sie (beziehungsweise erwarten Sie) Hindernisse bei der Umsetzung der Berichtspflichten?“

Wie Abbildung 3-2 zeigt, ist die Umsetzung der Nachhaltigkeitsberichte mit erheblichen Hindernissen verbunden. Alle Unternehmen, die bereits berichtspflichtig sind oder dies auf freiwilliger Basis tun und Unternehmen, die in naher Zukunft berichtspflichtig werden, wurden nach den Hindernissen bei der Erstellung der Nachhaltigkeitsberichte gefragt, wobei Mehrfachantworten möglich waren. Insgesamt fünf Antworten wurden von mehr als 30 Prozent der Teilnehmer ausgewählt. Mit 43 Prozent wurde am häufigsten genannt, dass Informationen und Daten über die Partner fehlen – dies können Angaben von Zulieferern aber auch von Dienstleistern sein, bei denen es sich oft um kleine Unternehmen handelt. Mit 40 Prozent am zweithäufigsten wurden unklare und uneindeutige Prüfstandards genannt. Auf den weiteren Plätzen folgen der Kostenaufwand des Reportings, fehlende Standards zum Austausch von Daten sowie uneinheitliche Anforderungen von Stakeholdern, wie etwa Mietern oder Banken. Erst dann werden mangelnde personelle Kapazitäten genannt

– ein Problem, das in der Wirtschaft insgesamt als besonders gravierend eingeschätzt wird. Mangelnde interne Daten werden von weniger als einem Fünftel als Problem gesehen.

Etwas anders stellt sich die Lage mit Blick auf Unternehmen dar, die erst zukünftig berichtspflichtig werden, dies aber schon vorbereiten müssen. Von diesen Unternehmen sehen 45 Prozent die uneinheitlichen Anfragen der Marktteilnehmer als besonderes Hindernis, danach folgen mit 36 Prozent die mangelnden personellen Ressourcen und mit 34 Prozent unklare Definitionen der zu verwendenden Daten. Die Befragung unterstreicht damit die vielfältigen Herausforderungen, die mit der Umsetzung der EU-Richtlinie verbunden sind. Letztlich werden so Ressourcen gebunden, die nicht im Kerngeschäft eingesetzt werden können. Wichtig für die Branche scheint die Entwicklung von Automatisierungen und die Etablierung von Best-Practice-Beispielen zu sein, damit über Standardisierungen die Prozesse vereinfacht werden können.

## Literaturverzeichnis

Deschermeier, Philipp / Henger, Ralph / Voigtländer, Michael, 2024a, Mehr Wohnungsmangel durch steigende Bedarfe und sinkende Bautätigkeit, Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells, Gutachten für die Deutsche Reihenhaus AG, Köln

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

DIHK – Deutsche Industrie- und Handelskammer, 2024, Neue Nachhaltigkeitsberichterstattung, <https://www.dihk.de/de/ueber-uns/die-ihk-organisation/neue-nachhaltigkeitsberichterstattung-93090> [11.9.2024]

Grömling, Michael, 2024a, Licht und Schatten der deutschen Konjunktur – IW-Konjunkturprognose Herbst 2024, IW-Kurzbericht, Nr. 68, Köln

Grömling, Michael, 2024b, Industrieschwäche auf breiter Front – Hintergründe und Perspektiven, IW-Kurzbericht, Nr. 63, Köln

ifo Institut, 2024, Ifo-Geschäftsklimaindex gesunken (August 2024), <https://www.ifo.de/fakten/2024-08-26/ifo-geschaeftsklimaindex-gesunken-august-2024> [11.9.2024]

Katzer, Ina, 2024, Was fordert die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)?, [https://www.fin-connect-nrw.de/fileadmin/documents/studien/Fin.Connect.Basics\\_Nr.02\\_CSRD.pdf](https://www.fin-connect-nrw.de/fileadmin/documents/studien/Fin.Connect.Basics_Nr.02_CSRD.pdf) [11.9.2024]

Neligan, Adriana / Schaefer, Thilo / Schmitz, Edgar, 2024, Nachhaltigkeitsbericht: ja, aber wie?, IW-Kurzbericht, Nr. 38, Berlin/Köln

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2024, IW-Wohnindex Q2 2024. Angebot und Nachfrage bestimmen Preise (Datenstand: Q2 2024), IW-Report, Nr. 31, Köln

Statistisches Bundesamt, 2024, Reallohnentwicklung, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Verdienste/Realloehne-Nettoverdienste/Tabellen/reallohnentwicklung-quartal.html> [11.9.2024]

UBA – Umweltbundesamt, 2024, Umwelt- und Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen: CSR-Richtlinie, <https://www.umweltbundesamt.de/umweltberichterstattung-csr-richtlinie> [11.9.2024]

Voigtländer, Michael / Grömling, Michael / Sprenger, Julia, 2023, Perspektiven für den Berliner Büromarkt, Gutachten im Auftrag der Klingsöhr Unternehmensgruppe, Köln

ZIA – Zentraler Immobilienausschuss, 2024, Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024 des Rates der Immobilienweisen, Berlin

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1-1: Deutlicher Einbruch der Lageeinschätzungen im 3. Quartal 2024 .....	5
Abbildung 1-2: Der Blick nach vorn wird optimistischer .....	6
Abbildung 1-3: Wohnsegment trotz dem Stimmungseinbruch .....	6
Abbildung 2-1: Wie werden sich die Werte der Immobilien entwickeln? .....	8
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 Finanzierungsbedingungen entwickeln? .....	9
Abbildung 2-5: Wie werden sich die Vorverkäufe entwickeln? .....	10
Abbildung 2-6: Wie werden sich die Vorvermietungen entwickeln? .....	11
Abbildung 2-7: Wie wird sich der Umfang der Grundstückskäufe entwickeln? .....	11
Abbildung 3-1: Verbreitung von Nachhaltigkeitsberichten in der Immobilienwirtschaft .....	12
Abbildung 3-2: Hemmnisse bei der Umsetzung von Nachhaltigkeitsberichten .....	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, 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
---	--	---