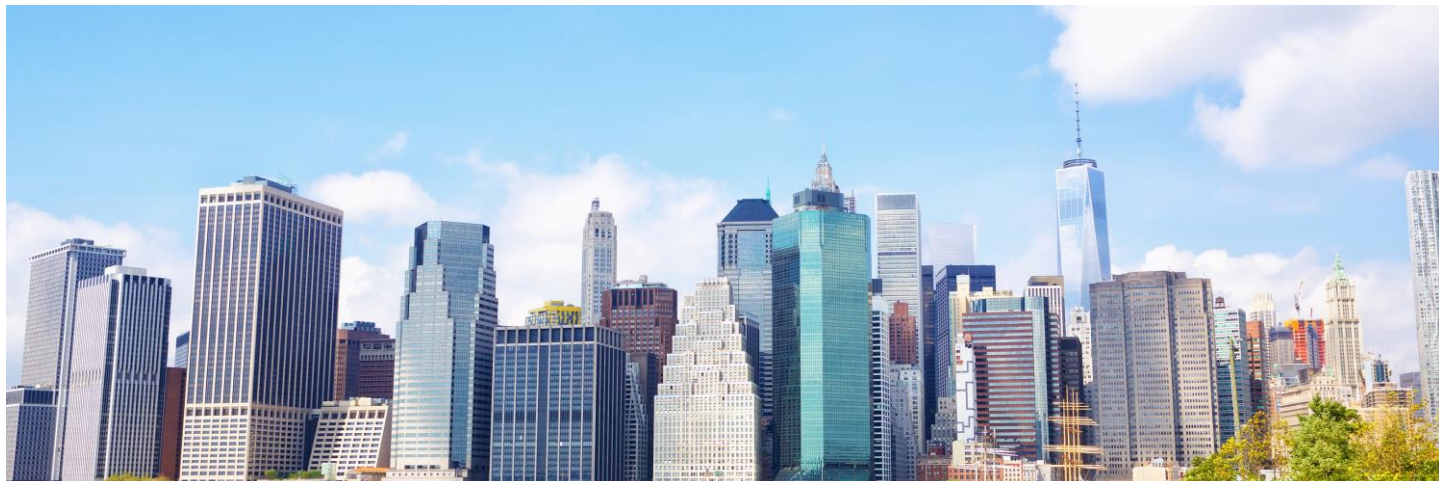




DEUTSCHE HYPO

IMMOBILIENKLIMA



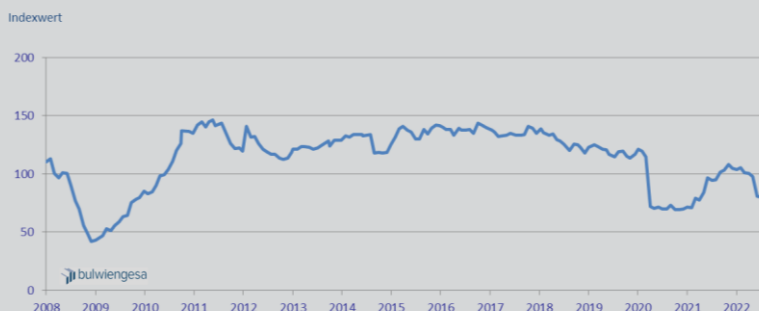
IMMOBILIENKLIMA VON UNSICHERHEIT GEPRÄGT

MARKTBERICHT JULI 2022

Nach dem drastischen Rückgang im Juni, in dem das Deutsche Hypo Immobilienklima um 17,5 % gefallen war, weist die 175. Monatsbefragung von rund 1.200 Immobilienexpert*innen im Juli nochmals einen Tiefstand auf: Das Klima sinkt jedoch nur minimal um 0,7 % auf aktuell 80,3 Punkte.

Treiber dieser Entwicklung sind zwei gegenläufige Entwicklungen: Während das Investmentklima einen Rückgang um 9,5 % auf 65,6 Zählerpunkte verzeichnet, erzielt das Ertragsklima gegenüber dem Vormonat wieder einen deutlichen Anstieg um 7,1 % auf 95,7 Punkte.

IMMOBILIENKLIMA BIS JULI 2022



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die aktuellen Unsicherheiten infolge des Ukrainekriegs, der hohen Inflation und der anhaltenden Lieferengpässe sowie die Fragen zu unserer zukünftigen Energieversorgung – insbesondere Gas – bremsen die wirtschaftliche Erholung in nahezu allen Wirtschaftsbereichen und beeinflussen auch die Immobilienwirtschaft.

Dabei ist es nicht überraschend, dass die Stimmung am Investmentmarkt eingetrübt ist. Aufgrund des Zinsanstieges in den langen Laufzeiten befinden sich Verkäufer und Käufer aktuell in einer von Unsicherheit geprägten Preisfindungsphase und müssen sich zunächst hinsichtlich ihrer Renditeerwartungen auf ein Niveau einpendeln, das für beide Seiten tragbar ist. Wir erleben gerade, dass zwar erste Deals mit etwas geringeren Faktoren umgesetzt wurden. Vorherrschend ist aber die große Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung der langfristigen Zinsen, die sowohl die Verkäufer- als auch die Käuferseite abwarten lassen und damit einige Abschlüsse in die Länge ziehen. Insbesondere steht die Frage im Raum, was in den langen Zinslaufzeiten passiert, wenn die EZB die Leitzinsen am kurzen Ende weiter erhöht: Kommt es wohlmöglich zu einer Verflachung der Zinskurve oder ist ein weiterer Anstieg am langen Ende zu erwarten?

Unabhängig von der zurückhaltenden Investitionsstimmung sind bei den Mietvertragsabschlüssen und den Mietpreisen keine Einbrüche erkennbar. Natürlich können bei den einzelnen Assetklassen und Regionen differenzierte Entwicklungen verzeichnet werden. Insgesamt ist der deutsche Gewerbe-Immobilienmarkt aber noch gut in Takt. Es überwiegt jedoch die Unsicherheit – das zeigt sich auch in der gegenläufigen Entwicklung zwischen Ertrags- und Investitionsklima.

Herzlichst,
Ihr Frank Schrader

BÜROKLIMA ZEIGT LEICHTE ERHOLUNG

Auch im Monat Juli ist eine überwiegend negative Entwicklung der einzelnen Assetklassen zu beobachten. Im Gegensatz zum Vormonat fallen diese allerdings verhältnismäßig moderat aus. Das Logistikklima sinkt um 0,7 % auf aktuell 122,3 Zählerpunkte. Das Wohnklima weist mit einem Rückgang um 0,2 % auf nun 109,2 Punkte ebenfalls eine weitestgehend stabile Entwicklung auf.

Eine spürbare erneute Eintrübung zeigt unterdessen das Handelklima: Nach einem Verlust von rund 5,6 % gegenüber dem Vormonat notiert dieses nun bei 53,9 Punkten. Auch die Stimmung im Hotel-

IMMOBILIENKLIMA NACH SEGMENTEN BIS JULI 2022



Immobilienmarkt trübt sich mit einem Rückgang von 7,9 % auf 76,3 Punkte weiter ein. Das Büroklima zeigt als einzige Assetklasse eine positive Entwicklung: Mit

einem Plus von 3,7 % auf 76,3 Punkte wurde die seit Februar 2022 anhaltende Negativserie beendet.

ZAHLEN DES MONATS



-9,5 % | **+7,1 %**
Investmentklima | Ertragsklima

Immobilienklima mit gegenläufiger Entwicklung von Investment- und Ertragsklima



+3,7 %

Anhaltende Negativserie beim Büroklima gebrochen



-5,6 %

Handelklima sackt erneut ab



76,3 Punkte

Hotelklima auf gleichem Niveau wie die Assetklasse der Büroimmobilien

IMPRESSUM

Verantwortlich für den Inhalt:

bulwiengesa AG
Frau Laura Hahn
Hahn@bulwiengesa.de
Nymphenburger Straße 5, 80335 München
Tel.: +49 89 23 23 76 41

Verantwortlich für die Veröffentlichung:

Norddeutsche Landesbank – Girozentrale
Deutsche Hypo – NORD/LB Real Estate Finance
Frau Franziska Pöppel
Franziska.Poepfel@Deutsche-Hypo.de
Friedrichswall 10, 30159 Hannover
Tel.: +49 511 3045-552

Sperrvermerk/Disclaimer: Die in dieser Publikation vorgelegten Berechnungen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt von bulwiengesa erstellt. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen.

www.deutsche-hypo-immobilienklima.de

DEUTSCHE/HYPO

NORD/LB Real Estate Finance

NORD/LB

WERTE UND VERÄNDERUNGEN DER INDIZES*

Quelle: bulwiengesa AG	Juni 2022	Juli 2022	(%)
Immobilienklima	80,8	80,3	-0,7
Investmentklima	72,4	65,6	-9,5
Ertragsklima	89,4	95,7	7,1
Büroklima	73,6	76,3	3,7
Handelklima	57,1	53,9	-5,6
Wohnklima	109,5	109,2	-0,2
Logistikklima	123,2	122,3	-0,7
Hotelklima	82,8	76,3	-7,9

*Es können Rundungsdifferenzen auftreten.