



07-2023

DEUTSCHE HYPO

IMMOBILIENKLIMA

SOMMERTIEF BEIM
IMMOBILIENKLIMA

MARKTBERICHT JULI 2023

Das Deutsche Hypo Immobilienklima setzt seine Berg- und Talfahrt im Juli weiter fort. Nach der erfreulichen Erholung im Vormonat sinkt die Stimmung der rund 1.200 befragten Immobilienexpert*innen in der 187. Monatsbefragung drastisch: Das Immobilienklima bricht um 13,0 % auf 64,3 Punkte ein und erfährt damit den deutlichsten Rückgang in diesem Jahr. Dazu hat insbesondere das stark rückläufige Investmentklima beigetragen. Mit einem Verlust um 16,5 % sinkt dieses auf 45,9 Punkte und damit auf den tiefsten Stand seit 2008. Auch das Ertragsklima zeigt eine deutlich negative Entwicklung – es geht um 10,7 % auf 84,0 Punkte zurück und unterschreitet damit erstmals in diesem Jahr die 90-Punkte-Marke.

IMMOBILIENKLIMA BIS JULI 2023



Liebe Leserin, lieber Leser,

auf dem Immobilienmarkt ist im Juli keine heitere Sommerstimmung zu vernehmen. Das Transaktionsvolumen hat sich nur geringfügig verändert – eine echte Trendwende lässt sich noch nicht erkennen.

Anlass zur Hoffnung gibt allerdings, dass vereinzelt Abschlüsse getätigt werden und weitere in Vorbereitung sind. Die Verkäufer stellen sich allmählich auf die neuen Marktgegebenheiten mit gesunkenen Kaufpreisfaktoren ein. Die Nachfrage nach Logistikobjekten ist weiterhin hoch – insbesondere auf dem Vermietungsmarkt in den etablierten Hubs. Im Handel gibt es bei den Nahversorgern in Toplagen gute Mietabschlüsse. Auch das Hotelsegment hat sich wieder erholt und verzeichnet – verglichen mit der Zeit vor Corona – höhere Auslastungen und bessere operative Ergebnisse. Dies spiegelt sich jedoch noch nicht in Transaktionen wider. Der Büromarkt in zentralen, sehr guten Lagen zeigt unverändert steigende Mieteinnahmen. Abschlüsse in den Stadtteillagen sind noch rar, doch Anzeichen deuten vorsichtig darauf hin, dass der Vermietungsmarkt hier langsam wieder Fahrt aufnimmt.

Bei den Developern gibt es die Tendenz, Projekte bei fehlenden Vorvermietungen zurückzustellen. In Anbetracht des Anstiegs der kurzfristigen Zinsen hat eine ausreichende Liquiditätsversorgung insbesondere für Projektentwickler eine besondere Bedeutung. Hinzu kommt, dass Finanzierungen durch erforderliche gestiegene Ansprüche an die Kapitaldienstfähigkeiten und Haftungsübernahmen erschwert werden. Trotzdem finden auch aktuell durchaus nennenswerte und zahlreiche Neufinanzierungen über die Deutsche Hypo – NORD/LB Real Estate Finance unverändert statt.

Ihr Harald Nolterieke
(Leiter Geschäftsstelle München)

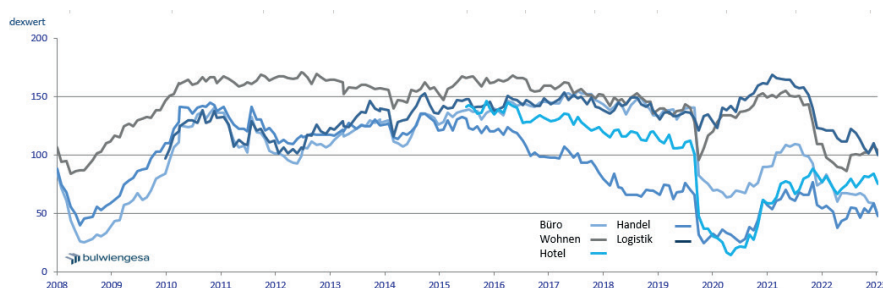
VERTRAUENSVERLUST IN ALLEN ASSETKLASSEN

Nach der außergewöhnlich positiven Entwicklung in nahezu allen Assetklassen im vergangenen Monat hat sich das Stimmungsbild im Juli teils deutlich verschlechtert.

Der Büro- und Handelimmobilienmarkt werden in der Julibefragung am schwächsten eingeschätzt und brechen um deutliche 18,2 % auf 47,9 Punkte (Büro) bzw. um 18,6 % auf 47,6 Punkte (Handel) ein. Ebenfalls zweistellige Verluste verzeichnet das Hotelklima mit einem Minus von 10,2 % auf nun 75,2 Punkte.

Das Wohn- und Logistikklima tauschen erneut die Plätze. Nach dem deutlichen Zu-

IMMOBILIENKLIMA NACH SEGMENTEN BIS JULI 2023



wachs im Vormonat verzeichnet das Logistikklima im Juli einen Verlust von 9,4 % auf 99,9 Punkte. Das Wohnklima weist einen

verhältnismäßig moderaten Rückgang um 4,5 % auf nun 103,1 Punkte auf und setzt sich somit wieder an die Spitze.

ZAHLEN DES MONATS



64,3 Punkte

Starker Rückgang beim Immobilienklima



-18,6 %

Einbruch beim Handelsklima



-18,2 %

Büroklimate mit deutlichem Verlust



103,1 Punkte

Wohnklima als einzige Assetklasse über 100-Punkte-Marke

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
Dr. Anke Steinweg
anke.steinweg@deutsche-hypo.de
Friedrichswall 10, 30159 Hannover

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

WERTE UND VERÄNDERUNGEN DER INDIZES*

Quelle: bulwiengesa AG	Juni 2023	Juli 2023	(%)
Immobilienklima	73,8	64,3	-13,0
Investmentklima	55,0	45,9	-16,5
Ertragsklima	94,1	84,0	-10,7
Büroklimate	58,5	47,9	-18,2
Handelsklima	58,5	47,6	-18,6
Wohnklima	107,9	103,1	-4,5
Logistikklima	110,2	99,9	-9,4
Hotelklima	83,7	75,2	-10,2

*Es können Rundungsdifferenzen auftreten.