



DEUTSCHE HYPO

# IMMOBILIENKLIMA

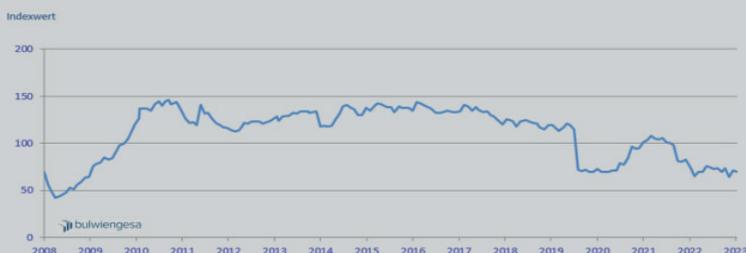


## MODERATER RÜCKGANG BEIM IMMOBILIENKLIMA

### MARKTBERICHT SEPTEMBER 2023

Die Hoffnung auf eine Erholung des Deutsche Hypo Immobilienklima hat sich mit den September-Zahlen zerstreut. Nach der äußerst positiven Bewertung von rund 1.200 befragten Immobilienexpert\*innen im August, ist die Stimmung in der 189. Befragung wieder rückläufig. Das Immobilienklima verzeichnet allerdings nur einen leichten Verlust von 2,3 % auf nun 69,8 Punkte. Dieser Verlauf ist sowohl der Entwicklung des Investmentklimas (-1,2 % auf 52,5 Punkte) sowie des Ertragsklimas (-3,1 % auf 88,3 Punkte) geschuldet.

### IMMOBILIENKLIMA BIS SEPTEMBER 2023



Liebe Leserin, lieber Leser,

die Lage am Immobilienmarkt wird nach wie vor von dunklen Wolken bestimmt. Wie die Insolvenzen der vergangenen Wochen gezeigt haben, stehen insbesondere die Projektentwickler unter

Druck. Auf dem Vermietungsmarkt sind längere Vermarktungszeiträume zu beobachten und der Investmentmarkt ist weiterhin auf der Suche nach einem Gleichgewicht. Käufer und Verkäufer finden aufgrund unterschiedlicher Preisvorstellungen nicht zusammen. Es gibt jedoch auch in der jetzigen Situation Käufergruppen, die Opportunitäten nutzen: Problemimmobilien werden gezielt gesucht und gekauft.

Sinkende Marktwerte führen zu einem höheren Eigenkapitalbedarf, doch die restriktive Kreditvergabepolitik vieler Banken erschwert die Refinanzierung von Projekten. Wir, die Deutsche Hypo – NORD/LB Real Estate Finance, erkennen das herausfordernde Marktumfeld für unsere Kunden und suchen konstruktive Lösungen, in denen die Interessen beider Parteien berücksichtigt werden. Ich gehe davon aus, dass bei rückläufigen Inflationsraten auch das Zinsniveau im kommenden Jahr sinken wird und Transaktionen sowie Marktwerte zurückkommen. Die Marktentwicklung wird – neben den weiteren wichtigen Themen wie ESG und Digitalisierung – ein Top-Gesprächsthema auf der EXPO REAL in München sein. Besuchen Sie uns gern auf unserem Messestand (Stand B1.344). Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen!

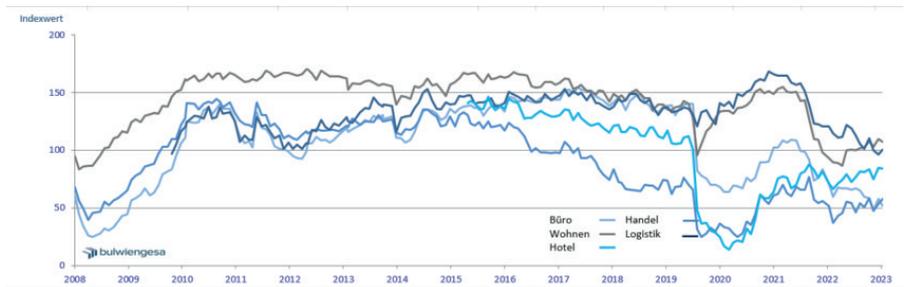
Ihr Florian Meyer  
(Leiter Geschäftsstelle Hamburg)

## POSITIVE STIMMUNGSWERTE BEI LOGISTIK UND HANDEL

Ein Blick auf die einzelnen Assetklassen weckt ein wenig Hoffnung, da nicht alle Segmente von der negativen Stimmungstendenz betroffen sind. Das Logistikklima klettert um 4,4 % nach oben und erreicht somit wieder die 100-Punkte-Marke (100,7 Punkte). Handelsimmobilien werden den zweiten Monat in Folge positiv bewertet (+7,9 % auf 57,9 Punkte).

Die Entwicklung in den übrigen Assetklassen variiert stark: Während das Hotelklima mit einem minimalen Rückgang um 0,3 % auf 84,3 Punkte quasi stabil blieb, verzeichnet das Büroklima einen zweistelligen Verlust von 11,5 % auf einen Stand von 51,4 Punkte. Die Ten-

IMMOBILIENKLIMA NACH SEGMENTEN BIS SEPTEMBER 2023



denz im Jahresverlauf bleibt somit weiter negativ. Einen moderaten Rückgang um 2,5 % hat das Wohnklima erfahren,

das mit 107,1 Punkte weiterhin die Spitzenposition einnimmt.

## ZAHLEN DES MONATS



**69,8 Punkte**

Leichter Dämpfer beim Immobilienklima



**- 11,5 %**

Büroklima mit zweistelligem Verlust



**100,7 Punkte**

Logistikklima erreicht wieder 100-Punkte-Marke



**+7,9 %**

Handelklima legt erneut zu

### 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	August 2023	September 2023	(%)
<b>Immobilienklima</b>	71,5	69,8	-2,3
Investmentklima	53,1	52,5	-1,2
Ertragsklima	91,2	88,3	-3,1
Büroklima	58,1	51,4	-11,5
Handelklima	53,7	57,9	7,9
Wohnklima	109,9	107,1	-2,5
Logistikklima	96,5	100,7	4,4
Hotelklima	84,6	84,3	-0,3

\*Es können Rundungsdifferenzen auftreten.