



DEUTSCHE HYPO

IMMOBILIENKLIMA

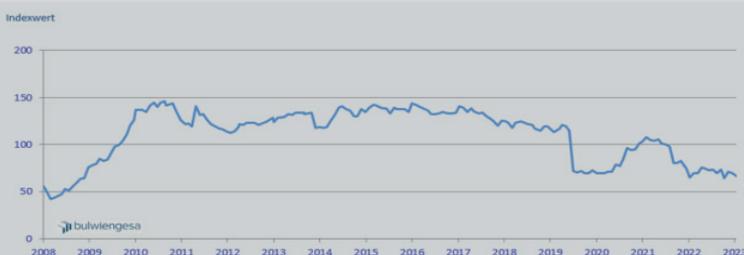


ERNEUTER DÄMPFER BEIM IMMOBILIENKLIMA

MARKTBERICHT OKTOBER 2023

Zum Auftakt des vierten Quartals bleibt die Einschätzung von rund 1.200 Immobilienexperten und -expertinnen in der Befragung zum 190. Deutsche Hypo Immobilienklima weiterhin negativ: Es liegt im Oktober – nach einem Rückgang um 4,9 % – jetzt bei 66,4 Zählerpunkten. Dieser Verlauf ist sowohl der Entwicklung des Investmentklimas (-4,3 % auf 50,2 Punkte) sowie des Ertragsklimas (-5,4 % auf 83,6 Punkte) geschuldet.

IMMOBILIENKLIMA BIS OKTOBER 2023



Liebe Leserin, lieber Leser,

vor zwei Wochen fand die Expo Real statt. Die Stimmung auf dem großen Branchentreffen der Immobilienwirtschaft war verhalten, allerdings besser als von vielen erwartet. Selektiv kommt wieder Bewegung in den Markt: Im Hintergrund werden einzelne Transaktionen vorbereitet. Anders als in der Finanzkrise 2008 ist ausreichend Liquidität vorhanden. Die Anforderungen an die Kapitaldienstfähigkeit sind jedoch strenger, was in Zeiten von Zins- und Kostensteigerungen insbesondere die Projektentwickler vor Probleme stellt.

Im Bürosegment ist eine „Flucht in Qualität“ zu beobachten. Die Nachfrage für Objekte in Spitzenlagen ist weiterhin hoch. Reine Bürostandorte in dezentralen Lagen sind jedoch vom Nachfragerückgang betroffen. Das Logistiksegment läuft noch gut. Wenn auch der E-Commerce-Boom langsam abflaut, so ist durch den Trend zum Nearshoring ein Nachfrageschub zu verzeichnen. Vor großen Herausforderungen steht der Einzelhandel in den Innenstädten. Unsere aktuelle Studie „Die Zukunft der Innenstädte: Kann der stationäre Einzelhandel überleben?“ beschäftigt sich ausführlich mit diesem Thema. Sie finden die Studie zum Download auf unserer Website (<https://www.deutsche-hypo.de/downloads/>).

Auch in der aktuellen Lage bieten sich selektiv Opportunitäten in mehreren Assetklassen. Ich gehe davon aus, dass die Geschäftsentwicklung in 2024 noch verhalten sein wird, erwarte aber für 2025 eine stärkere Belebung des Transaktionsgeschehens.

Ihr Ingo Martin
(Leiter Real Estate Finance Origination)

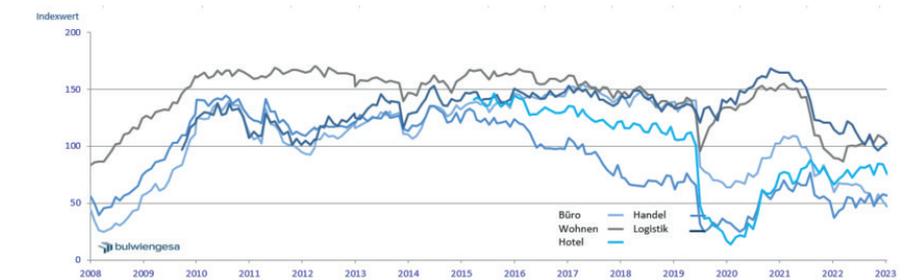
NUR LOGISTIKKLIMA VERZEICHNET POSITIVE ENTWICKLUNG

Mit Ausnahme des Logistikklimas, das ein leichtes Plus von 2,4 % auf 103,1 Punkte verzeichnete, entwickelte sich die Stimmung in den einzelnen Assetklassen durchgehend negativ. Dabei reicht die Bandbreite der Veränderungsraten vom Handelklima mit -2,4 % auf 56,5 Punkte bis zum Hotelklima, das um 10,1 % auf 75,8 Zählerpunkte zurückging.

Das Wohnklima hat sich mit -4,5 % ebenfalls negativ entwickelt und steht nun bei 102,3 Punkten. Die Spitzenposition wurde somit wieder an das Logistikklima abgetreten.

Für das Büroklima bringt der Oktober

IMMOBILIENKLIMA NACH SEGMENTEN BIS OKTOBER 2023



eine erneut deutliche Abnahme um 8,5 % auf 47,0 Zählerpunkte. Dies ist der niedrigste Wert seit Jahresbeginn.

ZAHLEN DES MONATS



66,4 Punkte

Immobilienklima weiterhin rückläufig



47,0 Punkte

Büroklima mit niedrigstem Wert seit Jahresbeginn



+2,4 %

Logistikklima setzt sich wieder an die Spitze



-10,1 %

Hotelklima sinkt zweistellig

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	September 2023	Oktober 2023	(%)
Immobilienklima	69,8	66,4	-4,9
Investmentklima	52,5	50,2	-4,3
Ertragsklima	88,3	83,6	-5,4
Büroklima	51,4	47,0	-8,5
Handelklima	57,9	56,5	-2,4
Wohnklima	107,1	102,3	-4,5
Logistikklima	100,7	103,1	2,4
Hotelklima	84,3	75,8	-10,1

*Es können Rundungsdifferenzen auftreten.