



DEUTSCHE HYPO

# IMMOBILIENKLIMA



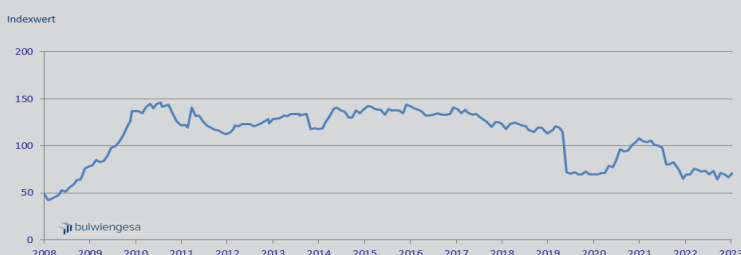
## KLEINER LICHTBLICK BEIM IMMOBILIENKLIMA

### MARKTBERICHT NOVEMBER 2023

Nachdem sich das Deutsche Hypo Immobilienklima in den letzten zwei Monaten abgekühlt hat, zeigt das Stimmungsbarometer in der 191. Monatsbefragung im November wieder einen positiven Wert. Die Stimmung der rund 1.200 befragten Immobilienexpert\*innen stieg um 7,2 % auf nun 71,2 Punkte.

Mit einem Plus von 8,0 % auf 90,3 Zählerpunkte trug vor allem das Ertragsklima zu dieser optimistischen Haltung bei. Das Investmentklima nahm ebenfalls zu (+ 6,1 %) und liegt mit 53,3 Punkten wieder auf dem Niveau vom August 2023.

### IMMOBILIENKLIMA BIS NOVEMBER 2023



Liebe Leserin, lieber Leser,

das Immobilienklima setzt seine Berg- und Talfahrt auf weiterhin niedrigerem Niveau fort. Auch wenn die Entwicklung des Indikators im November positiv ist: Die Stimmung in der Immobilienwirtschaft bleibt getrübt. Dies

liegt u.a. an gestoppten Projekten, einem gedämpften Transaktionsmarkt sowie Krisen und Insolvenzen bei Projektentwicklern.

Der Büroimmobilienmarkt steht stark unter Druck – durch geänderten Flächenbedarf aufgrund von Homeoffice und New Work sowie durch die ESG-Transformation. Der Preisfindungsprozess ist noch nicht abgeschlossen, daher halten sich die Investoren zurück. Aktuell besteht Nachfrage nach Taxonomie-konformen Büroimmobilien in Core-Lagen. In der Assetklasse Hotel gibt es etwas mehr Bewegung. Die Marktpreise sind hier schon durch die Corona-Pandemie bedingt angepasst worden. Die Nachfrage nach Logistikobjekten ist weiterhin hoch. Auch hier hat eine Preisanpassung bereits stattgefunden. Sehr groß ist der Bedarf an Wohnimmobilien, jedoch liegen hier aufgrund mangelnder Rentabilität viele Projekte still. Erfreulich ist, dass in fast allen Assetklassen der Vermietungsmarkt wegen des Nachfragedrucks noch weitgehend intakt ist.

Zwar scheint mit der Zinspause der EZB nach zehn Zinserhöhungen in Folge der Zinsanstieg gestoppt, Zinssenkungen sind jedoch nicht in Sicht. Der Markt wird sich schmerzvoll an die neuen Rahmenbedingungen anpassen müssen. Ich glaube nicht, dass dies kurzfristig geschieht und sehe eine Erholung des Immobilienmarktes daher noch nicht im nächsten Jahr, sondern erst 2025 kommen.

Ihr José Luis Calderón Martínez

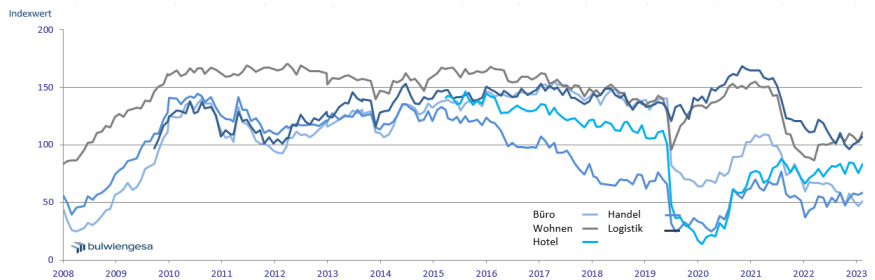
(Leiter Zentralakquisition /  
Geschäftsstelle Berlin / Geschäftsstelle Hannover)

## ALLE ASSETKLASSEN MIT POSITIVEN VORZEICHEN

Den stärksten Zuwachs verzeichnete das Hotelklima (+10,5 % auf 83,7 Punkte), dicht gefolgt vom Büroklima mit einem Plus von 8,8 % auf nun 51,2 Punkte. Letzteres konnte die Verluste der letzten zwei Monate allerdings nicht ausgleichen und verzeichnet den zweitniedrigsten Wert seit Jahresbeginn.

Zu den weiteren Assetklassen mit positiver Tendenz zählen das Handelklima mit einem Stand von 58,7 Punkten (+3,8 %) sowie das Logistikklima mit 107,1 Punkten (+3,9 %). Das Wohnklima gewinnt wieder an Vertrauen und erreicht mit einem Plus von 8,6 % auf 111,2 den vorläufig höchsten Punktestand in diesem Jahr.

IMMOBILIENKLIMA NACH SEGMENTEN BIS NOVEMBER 2023



Trotz der insgesamt positiven Stimmung in der Novemberbefragung ist das Niveau in vielen Assetklassen weiterhin niedrig.

## ZAHLEN DES MONATS



**71,2 Punkte**

Immobilienklima auf Niveau von August 2023



**+8,8 %**

Büroklima macht Verlust aus Vormonat wett



**+3,9 %**

Logistikklima erneut positiv



**111,2 Punkte**

Wohnklima verzeichnet höchsten Punktestand seit Jahresbeginn

### 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	Oktober 2023	November 2023	(%)
<b>Immobilienklima</b>	66,4	71,2	7,2
Investmentklima	50,2	53,3	6,1
Ertragsklima	83,6	90,3	8,0
Büroklima	47,0	51,2	8,8
Handelklima	56,5	58,7	3,8
Wohnklima	102,3	111,2	8,6
Logistikklima	103,1	107,1	3,9
Hotelklima	75,8	83,7	10,5

\*Es können Rundungsdifferenzen auftreten.