



DEUTSCHE HYPO

# IMMOBILIENKLIMA



## IMMOBILIENKLIMA MIT NEGATIVER ENTWICKLUNG ZUM JAHRESENDE

### MARKTBERICHT DEZEMBER 2024

Das Deutsche Hypo Immobilienklima verzeichnete seit September 2024 eine durchgängig positive Stimmung. In der 204. Monatsbefragung setzten die rund 1.000 befragten Immobilienexpertinnen und -experten diesem Trend ein Ende. Gegenüber dem Vormonat sank das Klima zum Jahresende leicht um 1,9 % auf 95,9 Punkte. Insbesondere das Investmentklima trug mit einem Rückgang von 3,4 % wesentlich zu dieser Entwicklung bei. Das Ertragsklima bleibt mit einer leichten Abnahme von 0,5 % auf 99,0 weiterhin stabil. Nichtsdestotrotz zeigt sich im Jahresrückblick insgesamt ein positiver Trend. Gegenüber dem Vorjahreswert von Dezember 2023 steigt das Immobilienklima deutlich um 35,2 %.

### IMMOBILIENKLIMA BIS DEZEMBER 2024



Liebe Leserin, lieber Leser,

im August wurde ich zum 200. Immobilienklima nach einer Prognose des Punktestands zum Jahresende gefragt. Meine Annahme einer vorsichtigen Annäherung an die 100-Punkte-Marke schien sich in den vergangenen drei Monaten zu bestätigen, der Aufwärtstrend hat sich jedoch im Dezember nicht fortgesetzt. Die beste Nachricht: Im Jahresrückblick gesehen ist die Entwicklung des Immobilienklimas positiv. Die Investitionstätigkeiten beleben sich u.a. durch die sich auf einem niedrigeren Niveau stabilisierenden Kapitalmarktzinsen wieder. Die Assetklassen Logistik und Wohnen sind weiterhin attraktiv. In den Segmenten Büro, Handel und Hotel gibt es Licht und Schatten, doch auch hier sind lukrative Investments möglich. Über alle Segmente hat der deutsche Transaktionsmarkt leider noch nicht zu seiner Stärke zurückgefunden, aber es gibt ein paar gute Signale aus 2024. Durch die unsicheren wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen in Deutschland ist die Haltung der Marktteilnehmer\*innen weiterhin eher abwartend. Ich gehe davon aus, dass sich dies nach der Bundestagswahl ändert und die Dynamik am Immobilienmarkt weiter steigen wird, sobald mehr Planungssicherheit mit dann hoffentlich stabilen politischen (und wirtschaftlichen) Rahmenbedingungen gegeben ist. Ob der Knoten in 2025 platzt, ist jedoch ungewiss. Denn ein weiterer unsicherer Faktor ist u.a. auch die Zoll-Politik von Donald Trump und deren Folgen für die Höhe der Zinsen und unsere Wirtschaft.

Ich wünsche Ihnen frohe Weihnachtstage und Zeit für ein besinnliches Innehalten sowie ein gutes und erfolgreiches Jahr 2025. Vielen Dank für Ihr Interesse an dem Deutsche Hypo Immobilienklima.

Ihr Frank Schrader  
Leiter Deutsche Hypo - NORD/LB Real Estate Finance

Sie möchten Panelmitglied werden?

Kontaktieren Sie gerne Laura Hahn:

Hahn@bulwiengesa.de  
Tel.: +49 89 23 23 76 41

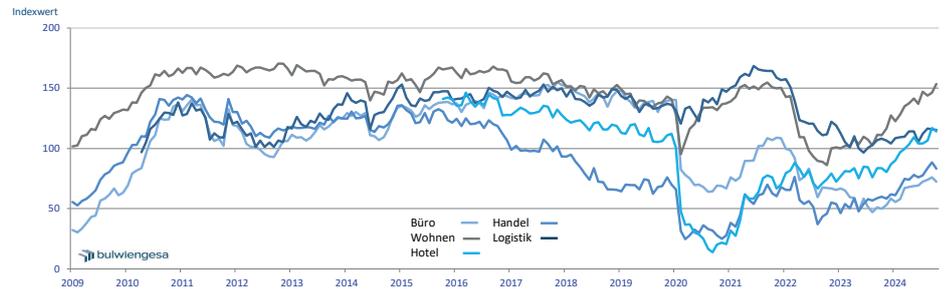


# NUR WOHNKLIMA VERZEICHNET POSITIVE ENTWICKLUNG

Mit Ausnahme des Wohnklimas, das mit einem deutlichen Anstieg von 5,2 % auf 153,6 Punkte positiv hervorstach, zeigte sich die Stimmungslage in den einzelnen Assetklassen zum Jahresende durchweg negativ. Die Veränderungsrate reichen dabei vom Handelklima, das um 5,7 % auf 83,3 Punkte zurückging, bis zum weitgehend stabilen Logistikklima, das mit einem minimalen Minus von 0,2 % auf 115,4 Punkte nahezu unverändert blieb. Nach acht aufeinanderfolgenden Monaten mit positiven Entwicklungen verzeichnete das Büroklima einen Rückgang um 4,9 % auf nunmehr 72,4 Punkte. Das Hotelklima verlor im Dezember 2,4 % und positioniert sich damit wieder knapp hinter dem Logistikklima.

Im Jahresrückblick zählt das Büroklima trotz seiner Position als Schlusslicht unter den Asset-

## IMMOBILIENKLIMA NACH SEGMENTEN BIS DEZEMBER 2024



klassen zu den größten Gewinnern. Mit einem beeindruckenden Zuwachs von 45,3 % gegenüber Dezember 2023 weist es die höchste Wachstumsrate aller Assetklassen auf. Auch die übrigen Assetklassen weisen durchweg zweistellige Wachstumsraten auf, mit Ausnahme des Logistikklimas. Dieses verzeichnete gegenüber

Dezember 2023 lediglich einen Anstieg von 6,8 %, behauptet jedoch den zweiten Platz im Punktescore. Das Wohnklima bleibt weiterhin Spitzenreiter unter den analysierten Assetklassen.

## ZAHLEN DES MONATS



**95,9 Punkte**

Immobilienklima mit negativer Entwicklung zum Jahresende



**+5,2 %**

Wohnklima weiterhin positiv



**-2,4 %**

Hotelklima erfährt leichten Rückgang



**72,4 Punkte**

Büroklima bildet weiterhin das Schlusslicht

### 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 | November 2024 | Dezember 2024 | (%)  |
|------------------------|---------------|---------------|------|
| <b>Immobilienklima</b> | 97,8          | 95,9          | -1,9 |
| Investmentklima        | 96,1          | 92,8          | -3,4 |
| Ertragsklima           | 99,5          | 99,0          | -0,5 |
| Büroklima              | 76,2          | 72,4          | -4,9 |
| Handelklima            | 88,3          | 83,3          | -5,7 |
| Wohnklima              | 146,1         | 153,6         | 5,2  |
| Logistikklima          | 115,6         | 115,4         | -0,2 |
| Hotelklima             | 117,1         | 114,3         | -2,4 |

\*Es können Rundungsdifferenzen auftreten.