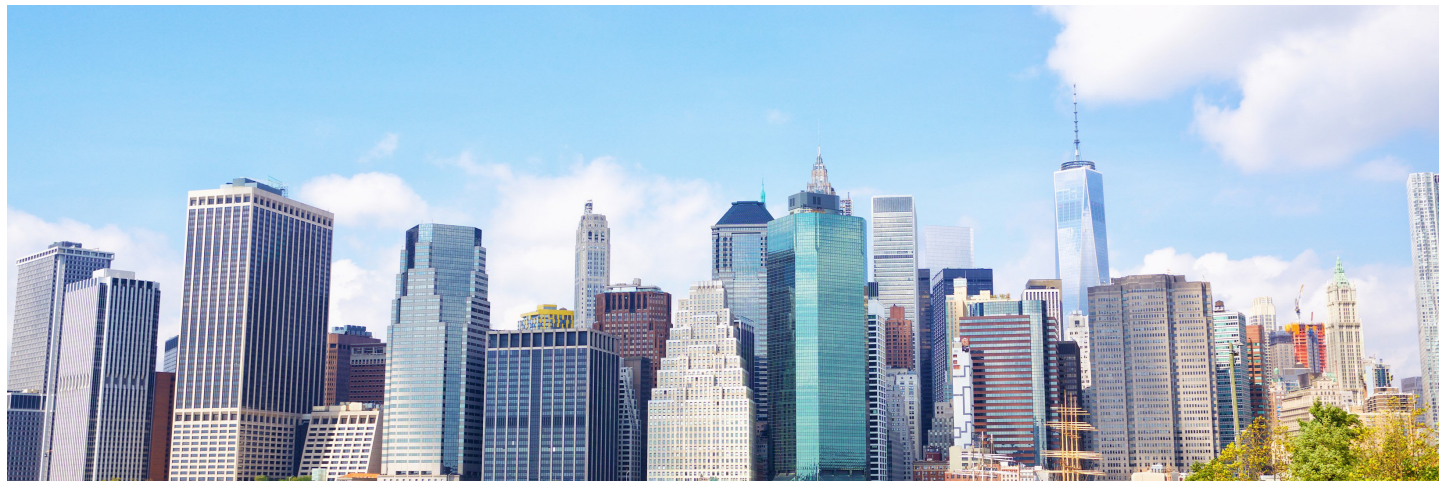




10-2025

DEUTSCHE HYPO

IMMOBILIENKLIMA

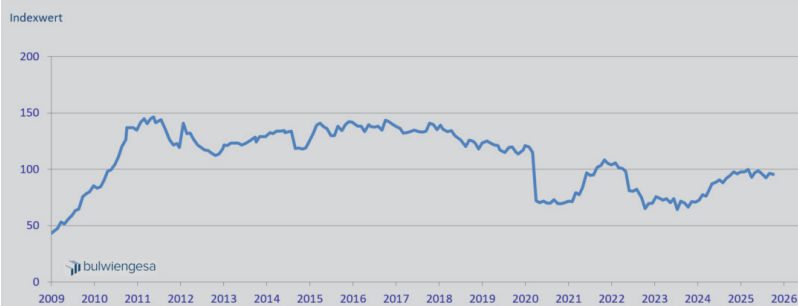
UNBESTÄNDIGES IMMOBILIENKLIMA
IM HERBST

MARKTBERICHT OKTOBER 2025

Im Zuge der 214. Monatsbefragung haben etwa 1.000 Immobilienexpertinnen und -experten das Deutsche Hypo Immobilienklima um 1,1 % schlechter bewertet als noch im Vormonat.

Nach einem Anstieg im September um 4,6 Prozent ergibt sich somit ein Wert für das Immobilienklima im Oktober von 95,4 Punkten. Dieser Verlauf ist sowohl der Entwicklung des Investmentklimas (1,0 Prozent auf 92,8 Punkte) als auch des Ertragsklimas (-1,2 Prozent auf 97,9 Punkte) geschuldet.

IMMOBILIENKLIMA BIS OKTOBER 2025



Liebe Leserin, lieber Leser,

das Stimmungsbild auf der EXPO Real war geprägt von einem gesunden Realismus. Die Branche geht professionell mit den aktuellen Herausforderungen um – ohne Illusionen über eine schnelle Erholung der Märkte, aber auch mit gutem Gespür für aktuelle Opportunitäten. Immerhin schafft die Stabilität des Zinsniveaus eine verlässliche Grundlage für belastbare Kalkulationen.

Die Transaktionsmärkte verharren weiterhin auf niedrigem Niveau. Institutionelle Investoren bleiben zurückhaltend, während Family Offices gezielt Chancen nutzen. Für Büromieter sind nach wie vor Büroflächen in Bestlagen mit exzellenten ESG-Standards besonders gefragt. Bei Handelsimmobilien konzentriert sich das Investoreninteresse unverändert vor allem auf Nahversorger und Fachmärkte.

Wohnimmobilien, gerne auch mit Handelsflächen im Erdgeschoss, stehen bei einigen Investoren hoch im Kurs. Im Bereich Logistik ist eine allmähliche Belebung der Mieternachfrage spürbar. Projektentwicklungen finden wieder vereinzelt statt – jedoch selektiv und fast ausschließlich mit ausreichender Vorvermietung.

Das Finanzierungsumfeld bleibt anspruchsvoll. Die größten Herausforderungen liegen aktuell in der Regulatorik und in der Bewertung, bedingt durch die geringe Transaktionsaktivität. Dennoch gilt: „A bisserl was geht immer.“ Sprechen Sie uns gerne an!

Ihr Harald Nolterieke
Leiter Geschäftsstelle München

Sie möchten Panelmitglied werden?

Kontaktieren Sie gerne Robin Cunningham:

Robin.Cunningham@bulwiengesa.de
Tel.: +49 89 23 23 76 47



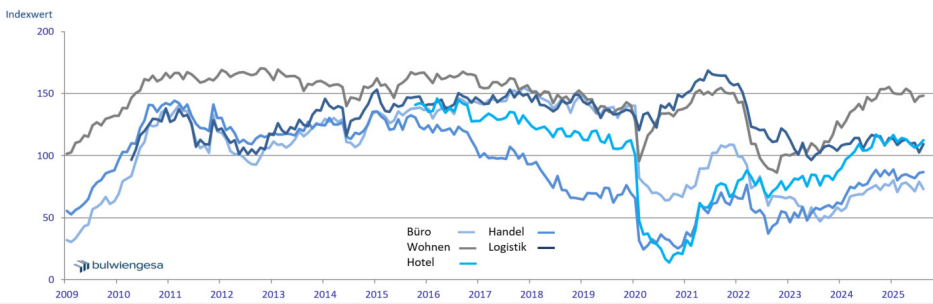
BÜROKLIMA MIT NEGATIVER ENTWICKLUNG

Eine Analyse der einzelnen Segmente zeigt, dass der Rückgang des Büroklimas einen entscheidenden Einfluss auf den Einbruch des Immobilienklimas hat, während alle anderen Segmente im Vergleich zum Vormonat einen Anstieg verzeichnen.

Im Vergleich zum Vormonat muss das Büroklima einen Verlust von 7,5 Prozent auf 73,2 Punkte hinnehmen. Das Logistikklima steigt hingegen um 6,3 Prozent auf 109,1 Punkte, und auch das Hotelklima entwickelt sich mit einem Anstieg von 3,7 Prozent auf 112,5 Punkte positiv.

An der Spitze liegt weiterhin das Wohnklima mit 148,3 Punkten (+ 0,6 Prozent). Auch das Handelklima setzt seinen kontinuierlichen

IMMOBILIENKLIMA NACH SEGMENTEN BIS OKTOBER 2025



Anstieg fort (+ 0,5 Punkte) und landet bei 86,6 Punkten.

ZAHLEN DES MONATS



95,4 Punkte

Immobilienklima gibt leicht nach



-7,5 %

Büroklima bricht ein



+6,3%

Logistikklima steigt kräftig an



148,3 Punkte

Wohnklima setzt Anstieg fort und baut Spitzenposition aus

IMPRESSUM

Verantwortlich für den Inhalt:

bulwiengesa GmbH
Herr Robin Cunningham
Robin.Cunningham@bulwiengesa.de
Nymphenburger Straße 5, 80335 München
Tel.: +49 89 23 23 76 47

Verantwortlich für die Veröffentlichung:

Norddeutsche Landesbank – Girozentrale
Deutsche Hypo – NORD/LB Real Estate Finance
Kathrina Seegers
kathrina.seegers@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 2025	Oktober 2025	(%)
Immobilienklima	96,5	95,4	-1,1
Investmentklima	93,8	92,8	-1,0
Ertragsklima	99,2	97,9	-1,2
Büroklima	79,1	73,2	-7,5
Handelklima	86,2	86,6	0,5
Wohnklima	147,5	148,3	0,6
Logistikklima	102,7	109,1	6,3
Hotelklima	108,5	112,5	3,7

*Es können Rundungsdifferenzen auftreten.