



12-2025

DEUTSCHE HYPO

# IMMOBILIENKLIMA



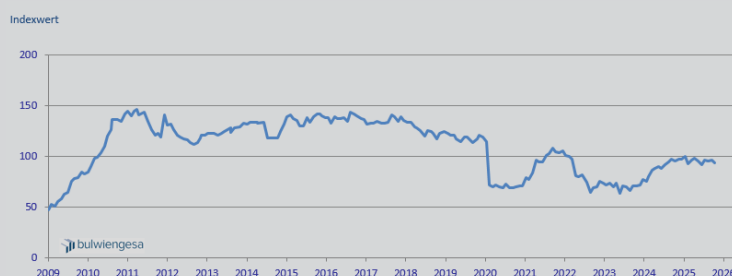
## LEICHTER RÜCKGANG: IMMOBILIENKLIMA BLEIBT WECHSELHAFT

### MARKTBERICHT DEZEMBER 2025

Das Auf und Ab des Immobilienklimas setzt sich auch in der 216. Monatsbefragung fort. Nach einem Anstieg im November um 1,0 Prozent haben etwas 1.000 Immobilienexpertinnen und -experten das Deutsche Hypo Immobilienklima im Dezember um 2,2 % schlechter bewertet. Der Wert für das Immobilienklima liegt im Dezember bei 94,2 Punkten.

Sowohl das Investmentklima (-3,4 Prozent auf 90,8 Punkte) als auch das Ertragsklima gehen leicht zurück (-1,0 Prozent auf 97,7 Punkte).

### IMMOBILIENKLIMA BIS DEZEMBER 2025



Liebe Leserin, lieber Leser,

die gute Nachricht: Der deutsche Immobilienmarkt hat sich im Jahr 2025 weiter stabilisiert. Die schlechte Nachricht: Mehr aber auch (noch) nicht. Die Preise haben sich weitgehend gefestigt und in mehreren Segmenten zieht die Vermie-

tung von sehr niedrigem Niveau wieder an. Erste Transaktionen sind erkennbar, doch es fehlt weiterhin die Kontinuität, die für ein verlässliches Preisniveau sorgt.

Das Zinsniveau ist stabil und die Baukosten haben sich auf einem (relativ hohen) Level eingependelt. Die wirtschaftliche Lage bleibt dagegen anspruchsvoll: Unternehmen setzen weiterhin tendenziell auf Kostensenkung, die Konjunktur stagniert. Gleichzeitig werden Investitionen vorbereitet – neue Flächen und Modernisierungen stehen in den Startlöchern. Mit einer wirtschaftlichen Erholung erwarten wir eine spürbare Zunahme der Marktaktivität. Regierungsinitiativen zur Senkung von Baukosten und zum Bürokratieabbau sind wichtige Impulse, die mittelfristig die Bautätigkeit ebenfalls fördern.

Der Markt für Gewerbeimmobilien ist auf dem Weg der Besserung: Logistik und Wohnen sind bereits im neuen Alltag angekommen, während das Bürosegment noch eine stabilere wirtschaftliche Entwicklung benötigt. Das Glas ist aktuell auch hier halb voll – der größte Teil des Zyklus liegt hinter uns. Jetzt gilt es, bei neuen Risiken aufmerksam zu bleiben, die Chancen eines sich stabilisierenden Marktes zu nutzen und die Weichen für die nächste Wachstumsphase zu stellen.

Mit diesem Blick nach vorn wünsche ich Ihnen eine besinnliche Weihnachtszeit, erholsame Feiertage sowie ein gesundes und erfolgreiches neues Jahr.

Ihr  
Frank Schrader

Leiter Deutsche Hypo – NORD/LB Real Estate Finance

### Sie möchten Panelmitglied werden?

Kontaktieren Sie gerne Robin Cunningham:

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

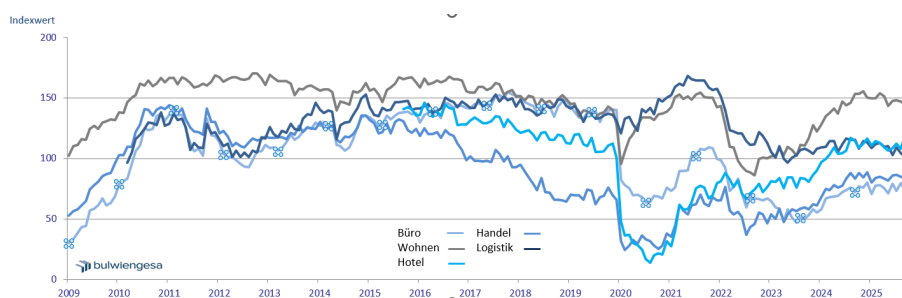


## HOTELKLIMA STEIGT KRÄFTIG

Die Assetklasse Hotel entwickelt sich im Dezember deutlich positiv: Das Hotelklima baut seinen Vorsprung als zweitbeste Assetklasse aus, während alle anderen Segmente verlieren. Besonders ausgeprägt ist der Rückgang im Büroklima.

Das Büroklima fällt deutlich um 7,4 Prozent auf 73,5 Punkte. Das Logistikklima sinkt um 2,9 Prozent auf 101,5 Punkte und auch das Handelklima entwickelt sich mit einem Rückgang von 1,2 Prozent auf 83,8 Punkte negativ. Das Hotelklima steigt um 10,9 Prozent und landet bei 119,7 Punkten.

### IMMOBILIENKLIMA NACH SEGMENTEN BIS DEZEMBER 2025



An der Spitze liegt, trotz eines leichten Rückgangs um 1,8 Prozent, weiterhin das Wohnklima mit 144,5 Punkten.

## ZAHLEN DES MONATS



**94,2 Punkte**

Immobilienklima  
leicht gesunken



**-7,4 %**

Büroklima  
gibt deutlich nach



**+10,9 %**

Hotelklima  
mit großem Anstieg



**144,5 Punkte**

Wohnklima  
weiterhin an der Spitze

### 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 GmbH	November 2025	Dezember 2025	(%)
<b>Immobilienklima</b>	96,3	94,2	-2,2
Investmentklima	94,0	90,8	-3,4
Ertragsklima	98,7	97,7	-1,0
Büroklima	79,4	73,5	-7,4
Handelklima	84,8	83,8	-1,2
Wohnklima	147,2	144,5	-1,8
Logistikklima	104,5	101,5	-2,9
Hotelklima	107,9	119,7	10,9

\*Es können Rundungsdifferenzen auftreten.