



DEUTSCHE HYPO

# IMMOBILIENKLIMA



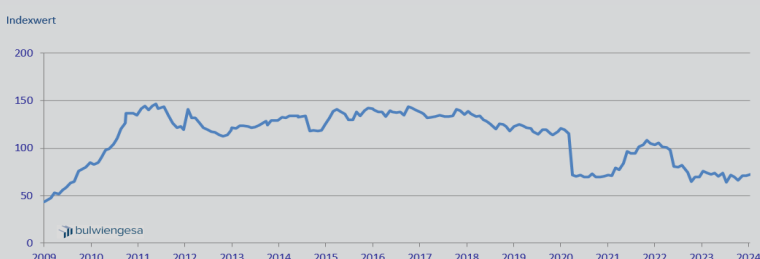
## IMMOBILIENKLIMA STARTET POSITIV INS NEUE JAHR

### MARKTBERICHT JANUAR 2024

Die rund 1.200 Immobilienexpert\*innen, die im Rahmen des Deutsche Hypo Immobilienklimas befragt wurden, starten positiv gestimmt in das neue Jahr. Bei der 193. Monatsbefragung erreichte der Immobilienklimaindex mit einem Zuwachs von 1,9 % einen Wert von 72,3 Zählerpunkten.

Das Ertragsklima nahm um 1,7 % auf 87,5 Zählerpunkte ab. Das Investmentklima hingegen verzeichnet einen deutlichen Anstieg um 7,3 % auf 57,9 Punkte. Nachdem sich das Immobilienklima zum Ende des letzten Jahres bereits stabilisiert hat, besteht mit dem aktuellen Wert Hoffnung auf eine positive Entwicklung in 2024.

### IMMOBILIENKLIMA BIS 2024



Liebe Leserin, lieber Leser,

das vergangene Jahr war kein einfaches für den Gewerbeimmobilienmarkt – jüngst wird das, was wir alle selbst erlebt haben, in den Transaktionsvolumina bestätigt: Nach Analysen der großen Maklerhäuser lag das Transaktionsvolumen bei 21,5 bis 24 Mrd. Euro und ist somit im Vergleich zu 2022 um 57 bis 60 % gesunken. Auch die sonst so dominante Assetklasse der Büroimmobilien musste Einbußen hinnehmen und liegt nun nach einer Analyse von PNB Paribas Real Estate hinter den Logistikimmobilien und knapp vor den Einzelhandelsimmobilien.

Der Prozess der im Jahre 2022 gestarteten Preiskorrekturen ist weiterhin im Gange. Es gibt aber kleine Lichtblicke: Neben steigenden Mieten in einigen Bereichen sind seit Ende November die Zinssätze in den Kapitalmarktlaufzeiten um mehr als 100 Basispunkte gesunken. Damit könnte eine Stabilisierung der Rendite-Erwartungen eintreten und aufgrund der verbesserten Planbarkeit zu einer Marktbelebung führen (zum Vergleich: 10-jährige Bundesanleihen rentieren aktuell um 2,2% nach in der Spitze in 2023 über 3%).

Neben den Kapitalmarktzinsen, die aktuell mehr denn je von den langfristigen Inflationserwartungen der Marktteilnehmer getrieben werden, sind aber gerade für Projektentwicklungen auch die kürzeren Zinslaufzeiten sehr wichtig und damit die Frage, wann die Notenbank die Leitzinsen senken wird. EZB-Verantwortliche betonen aktuell stark Aufwärtsrisiken bei der Inflation, daher erwarte ich eine Lockerung der EZB-Geldpolitik frühestens ab Mitte 2024, ggf. auch später.

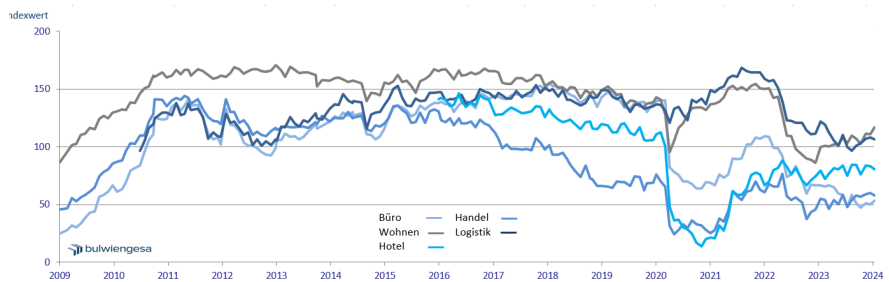
Ihr Frank Schrader  
Leiter Deutsche Hypo

# WOHNKLIMA BAUT SPITZENPOSITION WEITER AUS

Zu Beginn des neuen Jahres zählen das Wohnklima und das Büroklima zu den Gewinnern. Mit einem deutlichen Anstieg von 5,2 % auf nun 116,7 Zählerpunkte baut das Wohnklima seine Spitzenposition weiter aus. Ebenfalls positiv bewertet wird das Büroklima, welches nach dem Verlust von 2,6 % zum Jahresende wieder auf 53,2 Punkte (+6,8 %) steigt. Es bleibt jedoch auf einem verhältnismäßig niedrigen Niveau.

In den übrigen Assetklassen ist eine negative Entwicklung zu beobachten. Nach vier positiven Monaten in Folge verliert das Logistikklima 1,3 % und fällt auf 106,7 Punkte. Der Abstand zum Wohnklima ist folglich wieder größer. Das Handelklima sinkt um 3,0 % auf

IMMOBILIENKLIMA NACH SEGMENTEN BIS JANUAR 2024



58,1 Zählerpunkte und liegt damit bereits seit Juni 2022 unterhalb der 60-Punkte-Marke. Der aktuelle Hotelklimawert er-

reicht 80,6 Punkte und verzeichnet folglich mit -3,5 % den deutlichsten Verlust in der Befragung im Januar.

## ZAHLEN DES MONATS



**72,3 Punkte**

Immobilienklima mit positiver Entwicklung



**+6,8 %**

Büroklima wächst am stärksten



**106,7 Punkte**

Dämpfer für das Logistikklima



**116,7 Punkte**

Wohnklima baut Spitzenposition aus

### 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	Dezember 2023	Januar 2024	(%)
<b>Immobilienklima</b>	70,9	72,3	1,9
Investmentklima	54,0	57,9	7,3
Ertragsklima	89,0	87,5	-1,7
Büroklima	49,9	53,2	6,8
Handelklima	59,9	58,1	-3,0
Wohnklima	111,0	116,7	5,2
Logistikklima	108,1	106,7	-1,3
Hotelklima	83,5	80,6	-3,5

\*Es können Rundungsdifferenzen auftreten.