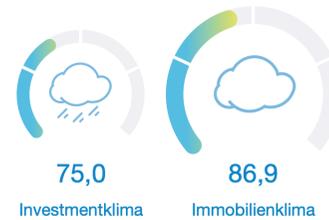


# Deutsche Hypo Immobilienklimaindex 200. Ausgabe



# Inhalt

1. **Der Blick zurück: Warum wurde der Index benötigt?**
2. Kurzabriss zur Historie und Methodik
3. Der Deutsche Hypo-Index in der Praxis
4. Statements aus der Praxis



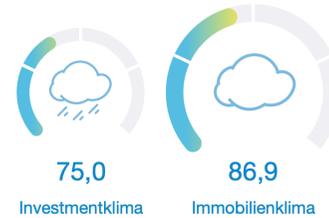
# Der Blick zurück: Warum wurde der Index benötigt?

## Der Immobilienmarkt bis 2008 ohne Stimmungsbarometer

- Ende 2007 – der Finanzcrash und seine Auswirkungen
  - Der Bedarf an Orientierungspunkten nahm insgesamt zu
  - Bis zu diesem Zeitpunkt stand speziell für die Immobilienwirtschaft kein verlässlicher Frühindikator zur Verfügung, der Entwicklungen und Trends in der deutschen Immobilienbranche abbildet
  - Eine Betrachtung unterschiedlicher Segmente des Immobilienmarktes war zu diesem Zeitpunkt ebenfalls nicht möglich
- bulwiengesa startet zum Januar 2008 den Immobilienkonjunktur-Index (frühere Bezeichnung)  
Die Idee: Ein Gradmesser der konjunkturellen Situation speziell für die Immobilienwirtschaft

# Inhalt

1. Der Blick zurück: Warum wurde der Index benötigt?
2. **Kurzabriss zur Historie und Methodik**
3. Der Deutsche Hypo-Index in der Praxis
4. Statements aus der Praxis



# Berichterstattungen im Laufe der Jahre

## Weiterentwicklung der Indexberichte

**King Sturge**  
Immobilienkonjunktur-Index

www.immokonjunktur.de

**Start des King Sturge Immobilienkonjunktur-Index**

Auf die Immobilienbranche wirken mittlerweile eine Reihe neuer Faktoren ein. Mehr und mehr werden Immobilien zu einer Asset-Klasse mit einer hohen Fundgültigkeit. Strategische Handlungen verlangen schnelle Reaktionen, für die es bisher kaum aktuelle konjunkturelle Orientierungshilfen gibt. Entscheidungen wurden teilweise intuitiv getroffen, da notwendige Informationen nicht verfügbar sind oder auf veralteten statistischen Daten beruhen.

Mit dem Start des King Sturge Immobilienkonjunktur-Index wird den Akteuren in der deutschen Immobilienwirtschaft ab Januar 2008 erstmals ein Instrument an die Hand gegeben, das sowohl den makroökonomischen Verlauf der Immobilienwirtschaft verfolgt als auch die Stimmung in der Branche bestimmt. Dazu werden zwei Indikatoren ermittelt. Während das Immobilienklima als Frühindikator für konjunkturelle Wendepunkte in der Immobilienwirtschaft dient, ermöglicht die Immobilienkonjunktur Aussagen über den aktuellen Status innerhalb der makroökonomischen Entwicklung. Dem liegt die Prämisse zugrunde, dass die Immobilienkonjunktur nicht gleichbedeutend mit der Baukonjunktur ist, sondern (zumindest in den vergangenen 12 Jahren) maßgeblich von Gesamtwirtschaft und Zinsniveau beeinflusst ist. Entsprechend fließen hier monatliche aktualisierte Indikatoren wie DAX, Ifo-Geschäftsklima, DIMAX und Basiszinsen ein.

Für das Immobilienklima werden monatlich rund tausend ausgewählte Immobilienmarkt-Experten in großen und kleinen Unternehmen angeschrieben. Über die Website [www.immokonjunktur.de](http://www.immokonjunktur.de) können die Panelmitglieder ihre Meinungsbilder zur Investition- und Nutzernachfrage, den Miet- und Kaufpreisen sowie zu gesamtwirtschaftlichen Parametern angeben. Über diese Seite erfolgt auch die Veröffentlichung der Ergebnisse.

Quelle: Bulwiengesa AG

Indikatoren für die Immobilienkonjunktur sind: Investmentklima, Ertragsklima, DAX, Ifo-Geschäftsklima, DIMAX und Basiszinsen.

Das Gesamtresultat resultiert vor allem aus der zureichenden Stimmung, die sich im Ertragsklima - einem der beiden Unterpunkte im Immobilienklima - mit 130,7 Zählerpunkten widerspiegelt. Sowohl die Nutzernachfrage nach neuem Büro-, Handels- und Wohnflächen als auch die entsprechende Mielerwartung werden positiv beurteilt. Diese Komponente des Immobilienklimas nimmt vor allem Bezug auf die Cash Flow-Entwicklung in deutschen Immobilien. Der im letzten Jahr begonnene Trend ansteigender Mieten im Büroimmobilienmarkt wird auch in ausgewählten Einzelhandels- und Wohnungsmärkten setzt sich damit fort.

www.immokonjunktur.de

**DEUTSCHE/HYPO**  
Ein Unternehmen der NORD/LB

**IMMOBILIENKONJUNKTUR-INDEX**  
Mai 2015

**Gipfel mit Plateau**

Das Marktumfeld für gewerbliche Immobilien lässt sich schon länger als günstig bezeichnen. Vor genau einem Jahr markierte das Immobilienklima mit 134,0 Zählerpunkten den verfallenden Jahreshochstand. „Die Stimmung bleibt bullig“, lautet damals mein Kommentar. Jetzt, im Mai 2015, notiert der Deutsche Hypo-Index mit 135,0 Punkten sogar noch ein Stück höher als damals. Die Stimmungslage ist also auf dem Papier noch besser als vor einem Jahr.

Doch die gefühlte Temperatur sagt etwas Anderses aus: Wir erleben nun schon den zweiten Monat in Folge einen - wenn auch überschaubaren - Rückgang des Immobilienklimas. Zudem mehren sich die Stimmen, dass das Potenzial für einen weiteren Marktumschwung fehlt. Dennoch besteht derzeit kein Anlass, Alarmglocken zu läuten. Im ersten Quartal ist in Deutschland erneut ein Transaktionsvolumen von rund 20 Mrd. Euro erzielt worden - eine Bestätigung des sehr guten Vorjahresniveaus. Die Nachfrage nach gewerblichen Immobilien, insbesondere aus dem Ausland, ist ungetrübt, ist ungetrübt. In den ersten drei Monaten sind nach Angaben von 33,1 mehr als 50% der Transaktionen auf internationale Investoren zurückzuführen.

Tatsächlich deutet momentan vieles darauf hin, dass wir im Immobilienzeitsraum zwischen den Gipfel erklommen haben. Das heißt aber noch lang nicht, dass ein baldiger Abstieg bevorsteht. Vielmehr erwarten ich, dass wir nun längere Zeit auf dem hohen Gipfel-Plateau verharren. Schließlich sind die Rahmenbedingungen weiterhin äußerst positiv. Allerdings wird natürlich vieles von der weiteren Entwicklung der Kapitalmärkte abhängen. Sofern sich beispielsweise die jüngeren Zinssteigerungen nachfolgend fortsetzen, würden für Investoren, die sich zuletzt mangels Anlagealternativen hauptsächlich auf gewerbliche Immobilien konzentriert haben, auch Kapitalmarktentwicklungen wieder stärker in den Blickpunkt rücken.

Herzlich,  
Ihr Andreas Puhl

Quelle: Bulwiengesa AG

www.immokonjunktur.de

**DEUTSCHE HYPO IMMOBILIENKONJUNKTUR**

**INDEX 01-2016**

**LEICHT GETRÜBTER JAHRESAUFTAKT**

MARKTBERICHT JANUAR 2016 | In den vergangenen fünf Jahren wurde zu Jahresbeginn jeweils ein höherer Klimawert als im Dezember des Vorjahres registriert. Diese Tendenz setzt sich im vergangenen Jahr 2015 jedoch nicht fort. In der 97. Befragung des Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index übertrifft die Zahl der Befragten, die sich für ein leichtes Aufwärtstempo aussprechen, das Immobilienklima liegt im Januar 2016 bei 140,3 Zählerpunkten und sinkt damit gegenüber dem Vormonat um 0,9 Prozent. Hauptgrund für diese leichte Absinken sind die Verluste (-1,2%) beim Investitionsklima, welches aktuell 147,9 Zählerpunkte aufweist. Die Befragten bewerten damit die Investitionsperspektiven bzw. die Kapitalmarktentwicklung negativer als noch im Vormonat. Das Ertragsklima dagegen steigt im Januar um 1,3 Prozent auf 132,9 Zählerpunkte leicht an. Die Befragten gehen also von etwas mehr Flächennachfrage und positiver Entwicklungspotenzialen bei den Mieten aus. Insgesamt lässt sich, nationales eckdatenlastig, konstatieren, dass die Stimmungslage im Januar 2016 wieder, um ein Stück besser ist.

Liebe Leserinnen, liebe Leser,  
nachdem die deutsche Immobilienwirtschaft 2015 mit einem Ergebnis von über 25 Milliarden Euro Transaktionsvolumen abgeschlossen hat, verabschiedet die Deutsche Hypo-Index beim Immobilienklima im ersten Monat des Jahres mit 140,3 Zählerpunkten einen hohen Rückgang von 0,9 Prozent im Vergleich zum Dezember. Auch die Investitionsklima sinkt um 0,3 Prozent minimal gefallen und liegt bei 147,9 Zählerpunkten. Dies zeigt, dass die Akteure auf dem deutschen Immobilienmarkt eine gewisse Skepsis an den Tag legen, ob das Jahr 2016 eine weitere Fortsetzung findet. Denn im Rückgang des Immobilienklimas wie in den vergangenen fünf Jahren nach einem Jahreshoch nicht auszuweichen. Obwohl die wirtschaftlichen Erwartungen für diese Jahr weiterhin positiv sind und das Zinsumfeld auf niedrigerem Niveau verharren, wird das Transaktionsvolumen durch die Umstrukturierungen in der Bauwirtschaft und die Umstrukturierungen in der Bauwirtschaft und die Umstrukturierungen in der Bauwirtschaft...

Herzlich, Ihr Andreas Puhl

Quelle: Bulwiengesa AG

**DEUTSCHE/HYPO**  
Ein Unternehmen der NORD/LB

**Ausgabe 1:**  
Start im Januar 2008  
mit King Sturge als  
Partner

**Ausgabe 49 bis 99:**  
Ab Januar 2012 unter der  
Flagge der Deutschen  
Hypo

**Ausgabe 100:**  
Mit neuem Gesicht –  
Evaluation der ersten  
acht Jahre

# 199. Ausgabe im Juli 2024

<https://www.deutsche-hypo-immobilienklima.de>



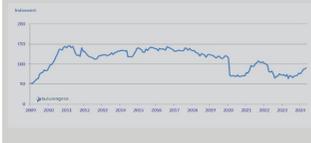
## SOMMERHOCH BEIM IMMOBILIENKLIMA

### MARKTBERICHT JULI 2024

Die Befragung von rund 1.000 Immobiliensachverständigen und -experten zeigt einen neuen Jahreshöchstwert für das Deutsche Hypo Immobilienklima. Nach den Aufwärtsbewegungen der letzten Monate klettert das Immobilienklima in der 199. Monatsbefragung erneut nach oben und positioniert sich mit einem Plus von 2,8 % bei 90,7 Zählerpunkten. Die 90-Punkte-Marke wurde zuletzt im Mai 2022 erreicht.

Diese Entwicklung wird vor allem vom Investmentklima mit einer Zunahme um 5,8 % auf 82,2 Punkte getragen. Das Ertragsklima bleibt mit einem marginalen Anstieg um 0,3 % auf 99,5 Punkte annähernd stabil.

### IMMOBILIENKLIMA BIS JULI 2024



Liebe Leserin, lieber Leser,

anders als der bislang unbeständige Sommer zeigt das Immobilienklima eine stabile Entwicklung: Das Hoch hält auch im Juli an. Das Einläuten der Zinswende durch die Europäische Zentralbank im Juni hatte einen psychologischen Effekt und das Vertrauen der Märkte gestärkt. Weitere Zinssenkungen werden allerdings frühestens im September erwartet. Der Bodensatz der Immobilienpreise dürfte bald erreicht sein. Es sind allerdings nach wie vor notleidende Kredite und Insolvenzen zu beobachten: Der Bereinigungsprozess hält noch an.

Auf dem Büroimmobilienmarkt ist bei steigenden Mieten ein zurückhaltendes Transaktionsgeschehen zu verzeichnen. Bedingt ist dies u.a. durch die Unsicherheit über den Flächenbedarf bei hybriden Arbeitsformen. Gefragt sind Objekte mit Top-Ausstattung in Top-Lagen. Der Logistiksektor läuft weiterhin gut, allerdings ist die Nachfrage aufgrund der wirtschaftlichen Situation verhaltener als in den Vorjahren. Der Hotelmarkt hat sich nach Corona erholt. Hier sind die meisten Transaktionen bei Neupositionierungen und weniger bei klassischen Hotels zu verzeichnen.

Positiv zu vermerken ist, dass ausländische Investoren den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt wieder beobachten und auf ihre Chancen warten; die institutionellen deutschen Investoren werden dann nachziehen. Ich erwarte nach einer leichten Belebung in den nächsten Monaten einen spürbaren Anstieg des Transaktionsgeschehens in 2025.

Ihr Ingo Albert

Leiter Geschäftsstelle Frankfurt

WWW.DEUTSCHE-HYPO-IMMOBILIENKLIMA.DE

SEITE 2

## HOHES VERTRAUEN IN HOTELIMMOBILIEN

In der 199. Monatsbefragung können für alle Assetklassen positive Entwicklungen festgestellt werden. Größter Gewinner der Juli-Befragung ist das Hotelklima, das um 6,0 % auf 109,4 Punkte stieg – ein Wert, der zuletzt im Februar 2020 höher lag. Neben dem Hotelklima verzeichnet auch das Handelklima einen deutlichen Anstieg. Mit einem Plus von 5,7 % gegenüber dem Vormonat positioniert es sich im Juli bei 78,1 Zählerpunkten.

### IMMOBILIENKLIMA NACH SEGMENTEN BIS JULI 2024



Das Wohnklima vollzieht den vierten Monat in Folge eine positive Entwicklung. Mit einem Anstieg von 2,9 % auf nun 141,5 Punkte wird die 140-Punkte-Marke erstmals seit April 2022 wieder über-

schritten. Das Büroklima verbessert sich ebenfalls erneut um 1,0 % auf 68,8 Punkte. Das Logistikklima verharrt hingegen

## ZAHLEN DES MONATS



**90,7 Punkte**

Erneut Jahresbestwert beim Immobilienklima



**+6,0 %**

Hohes Vertrauen in Hotelimmobilien



**114,2 Punkte**

Logistikklima bleibt stabil



**+5,7 %**

Handelklima knapp unter 80-Punkte-Marke

**IMPRESSUM**

Verantwortlich für den Inhalt:  
bulwiengesa AG  
Frau Land 15410  
Hahn@bulwiengesa.de  
Nymphenburger Straße 5, 80335 München  
Tel.: +49 89 23 23 76 41

Verantwortlich für die Veröffentlichung:  
Norddeutsche Landesbank – Grotenzahn  
Deutsche Hypo – NDR/LB Real Estate Finance  
Dr. Anke Sternweg  
anke.sternweg@deutsche-hypo.de  
Friedrichswall 10, 30159 Hannover

**Sperrenvermerk/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 Sorgfaltspflichten übernommen.

[www.deutsche-hypo-immobilienklima.de](http://www.deutsche-hypo-immobilienklima.de)  
**DEUTSCHE/HYPO**  
NDR/LB Real Estate Finance

## WERTE UND VERÄNDERUNGEN DER INDIZES\*

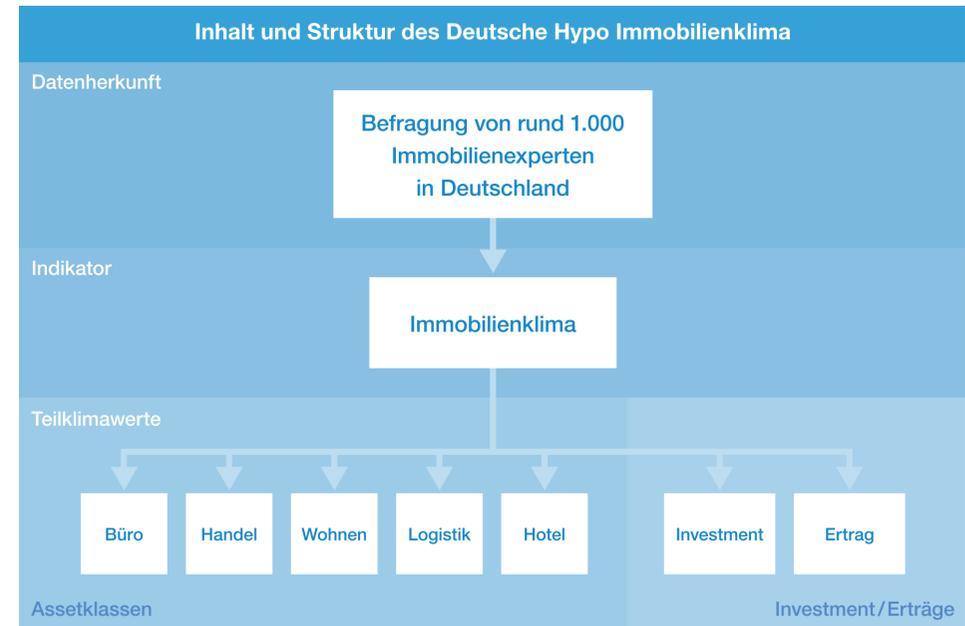
Quelle: bulwiengesa AG	Juni 2024	Juli 2024	(%)
Immobilienklima	88,2	90,7	2,8
Investmentklima	77,6	82,2	5,8
Ertragsklima	99,1	99,5	0,3
Büroklima	68,1	68,8	1,0
Handelklima	73,9	78,1	5,7
Wohnklima	137,5	141,5	2,9
Logistikklima	114,2	114,2	0,0
Hotelklima	103,2	109,4	6,0

\*Es können Rundungsdifferenzen auftreten.

# Was ist das Immobilienklima?

Das Immobilienklima dient als Frühindikator, mit dessen Hilfe kurzfristige Konjunkturprognosen erstellt sowie konjunkturelle Wendepunkte leichter identifiziert werden können. Es setzt sich aus folgenden zwei Komponenten zusammen:

- **Investmentklima:** Das Investmentklima misst das Investitionsinteresse von Immobilieninvestoren und damit die Preis- und Wertentwicklung. Diese Teilkomponente wird über die Investmentnachfrage und die Preisentwicklung errechnet.
- **Ertragsklima:** Das Ertragsklima misst die Flächennachfrage des Marktes sowie den Druck auf die Mietpreisentwicklung. Diese Teilkomponente wird über die Ertragsklimakomponente sowie das Mietklima ermittelt.
- Daneben werden **5 Teilklima-Werte** für die jeweilige Assetklasse gebildet.

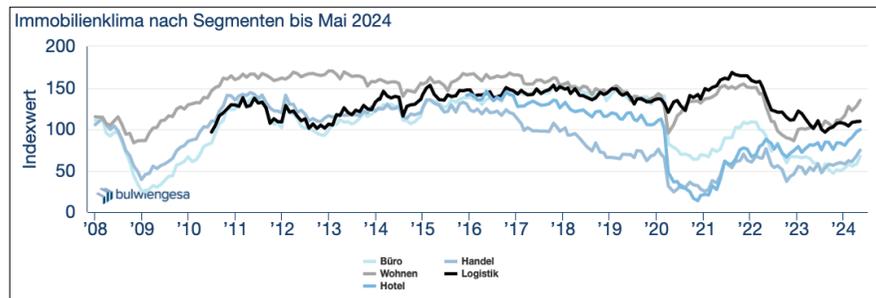


# Wie wird das Immobilienklima gemessen?

- Sowohl das Immobilienklima als auch die Teil Klimawerte werden in Zählerpunkten gemessen.
- Die Skala des Immobilienklimas reicht von 0 bis zu 200 Zählerpunkten.
- Aus den Einzelkomponenten des Befragungsrücklaufs wird für die Immobiliensegmente Büro, Handel, Wohnen, Logistik und Hotel ein eigenständiger Klimawert (Büroklima, Logistikklima usw.) errechnet, der die Stimmung und das Vertrauen in dieses Segment anzeigt.
- Werte unter 100 deuten zunehmende Unsicherheit bzw. Skepsis an.
- Wert 100 markiert ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen positiven und negativen Erwartungshaltungen der befragten Personen.
- Werte über 100 deuten auf eine positive Erwartung hin.

# Der Bottom-up-Ansatz: Wir fragen die gleichen Experten nach Veränderungen

## Eckdaten der Berichterstattung



## Immobilienklima:

Resultat der monatlichen Befragung  
des Expertenpanels

- Stimmungsindikator (vorlaufend)
- Vergleichbar mit ifo-Konjunkturtest
- Basierend auf einem Online-Fragebogen
- Ansprache eines Expertenpanels (rund 1.000 Personen)
- Kontrapositionssaldenmethodik (OECD-empfohlen für qualitative Erhebungen)
- Teilindizes gehen auf einzelne Assetklassen ein:
  - Büro
  - Wohnen
  - Hotel
  - Handel
  - Logistik

# So sieht es in der Praxis aus

## Nutzerfreundlicher Fragebogen

**1** Wie beurteilen Sie die Investmentnachfrage auf dem deutschen Immobilienmarkt? ✕

	Büro <small>An ▾</small>	Handel <small>An ▾</small>	Wohnen <small>An ▾</small>	Logistik <small>An ▾</small>	Hotel <small>An ▾</small>
In den letzten sechs Monaten	<input type="checkbox"/> Ansteigend <input type="checkbox"/> Unverändert <input type="checkbox"/> Abnehmend				
In den nächsten sechs Monaten	<input type="checkbox"/> Ansteigend <input type="checkbox"/> Unverändert <input type="checkbox"/> Abnehmend				

Der Link zum Fragebogen wird den Teilnehmer\*innen monatlich zugeschickt

# So sieht es in der Praxis aus

## Nutzerfreundlicher Fragebogen

**2** ✕

**Wie beurteilen Sie die Nutzernachfrage auf dem deutschen Immobilienmarkt?**

	Büro <span style="font-size: small;">An ▶</span>	Handel <span style="font-size: small;">An ▶</span>	Wohnen <span style="font-size: small;">An ▶</span>	Logistik <span style="font-size: small;">An ▶</span>	Hotel <span style="font-size: small;">An ▶</span>
In den letzten sechs Monaten	<input type="checkbox"/> Ansteigend <input type="checkbox"/> Unverändert <input type="checkbox"/> Abnehmend				
In den nächsten sechs Monaten	<input type="checkbox"/> Ansteigend <input type="checkbox"/> Unverändert <input type="checkbox"/> Abnehmend				

# So sieht es in der Praxis aus

## Nutzerfreundlicher Fragebogen

**3** Wie schätzen Sie die Personalentwicklung in Ihrem Unternehmen für die kommenden sechs Monate ein? ✕

Expansiv       Unverändert       Rückläufig

**4** Wie schätzen Sie die Entwicklung des Umsatzvolumens in Ihrem Unternehmen in den kommenden sechs Monaten ein?

Expansiv       Unverändert       Rückläufig

# So sieht es in der Praxis aus

## Nutzerfreundlicher Fragebogen

**5** ✕

**Wie beurteilen Sie die Kaufpreisentwicklung auf dem deutschen Immobilienmarkt?**

	Büro <small>An ▾</small>	Handel <small>An ▾</small>	Wohnen <small>An ▾</small>	Logistik <small>An ▾</small>	Hotel <small>An ▾</small>
In den letzten sechs Monaten	<input type="checkbox"/> Ansteigend <input type="checkbox"/> Unverändert <input type="checkbox"/> Abnehmend				
In den nächsten sechs Monaten	<input type="checkbox"/> Ansteigend <input type="checkbox"/> Unverändert <input type="checkbox"/> Abnehmend				

# So sieht es in der Praxis aus

## Nutzerfreundlicher Fragebogen

**6** ✕

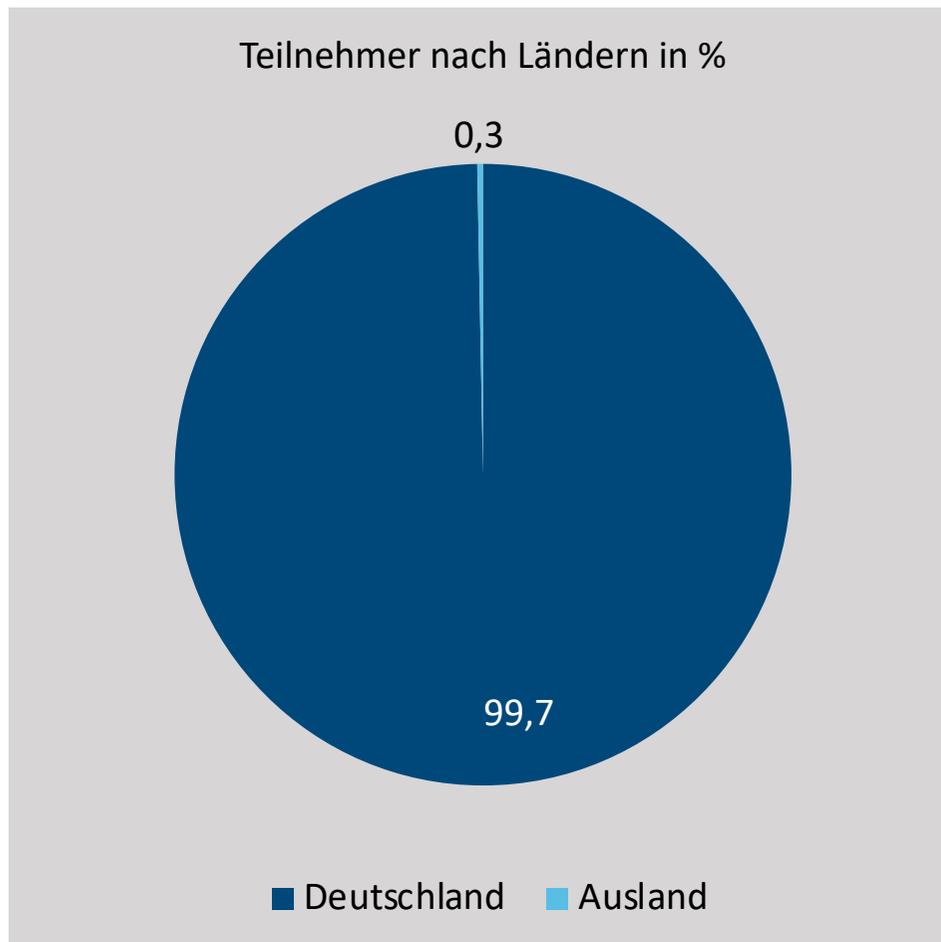
**Wie beurteilen Sie die Mietpreis-/Zimmerpreisentwicklung auf dem deutschen Immobilienmarkt?**

	Büro <small>An ▾</small>	Handel <small>An ▾</small>	Wohnen <small>An ▾</small>	Logistik <small>An ▾</small>	Hotel <small>An ▾</small>
In den letzten sechs Monaten	<input type="checkbox"/> Ansteigend <input type="checkbox"/> Unverändert <input type="checkbox"/> Abnehmend				
In den nächsten sechs Monaten	<input type="checkbox"/> Ansteigend <input type="checkbox"/> Unverändert <input type="checkbox"/> Abnehmend				

# Fokus auf Experten in Deutschland und die bevölkerungsreichen Regionen

## Das Expertenpanel (1 von 3) – Rückgrat der Erhebung

- Rd. 1.000 Panelmitglieder



Teilnehmer nach Bundesländern in %

Berlin	24,9 %
Bayern	16,9 %
Nordrhein-Westfalen	15,7 %
Hessen	12,0 %
Hamburg	10,6 %
Baden-Württemberg	6,1 %
Niedersachsen	3,7 %
Sachsen	2,0 %
Brandenburg	1,4 %
Rheinland-Pfalz	1,0 %
Sonstige	5,7 %

# Berlin stellt gut ein Viertel des Panels, Entwickler, Berater/Dienstleister und Investoren 50 Prozent

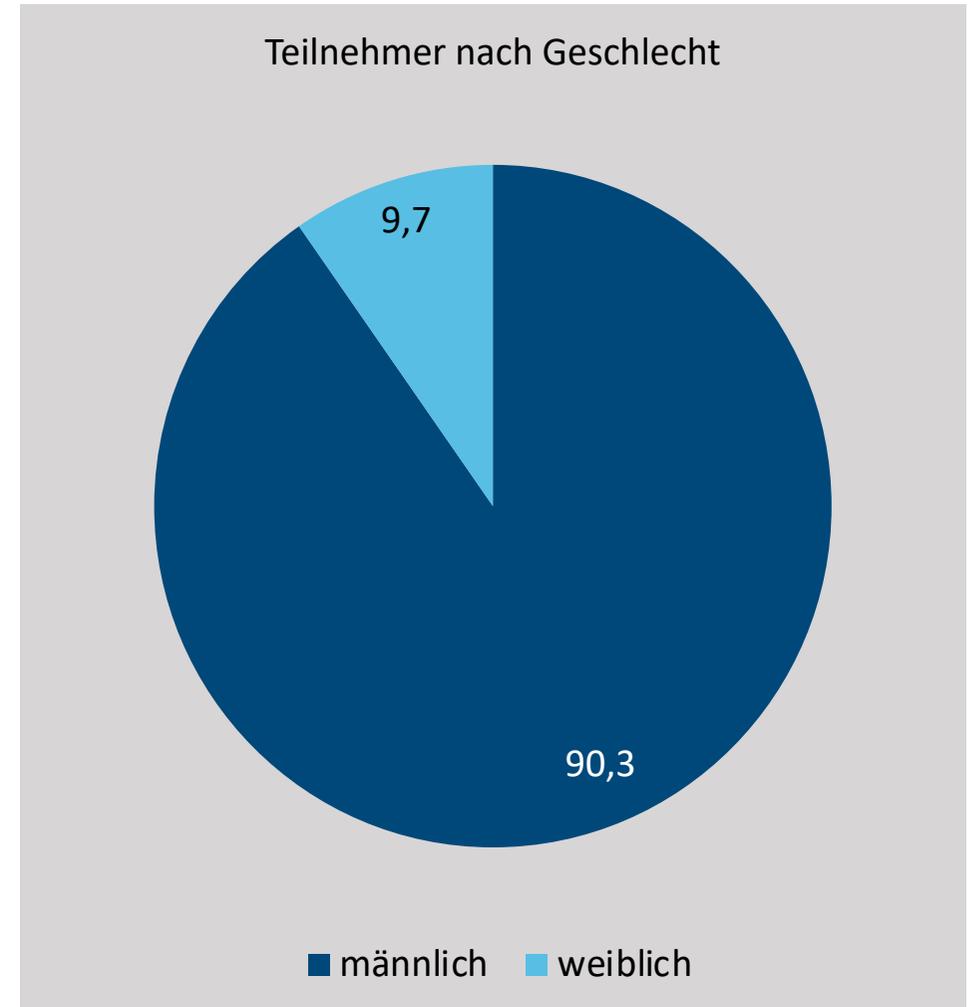
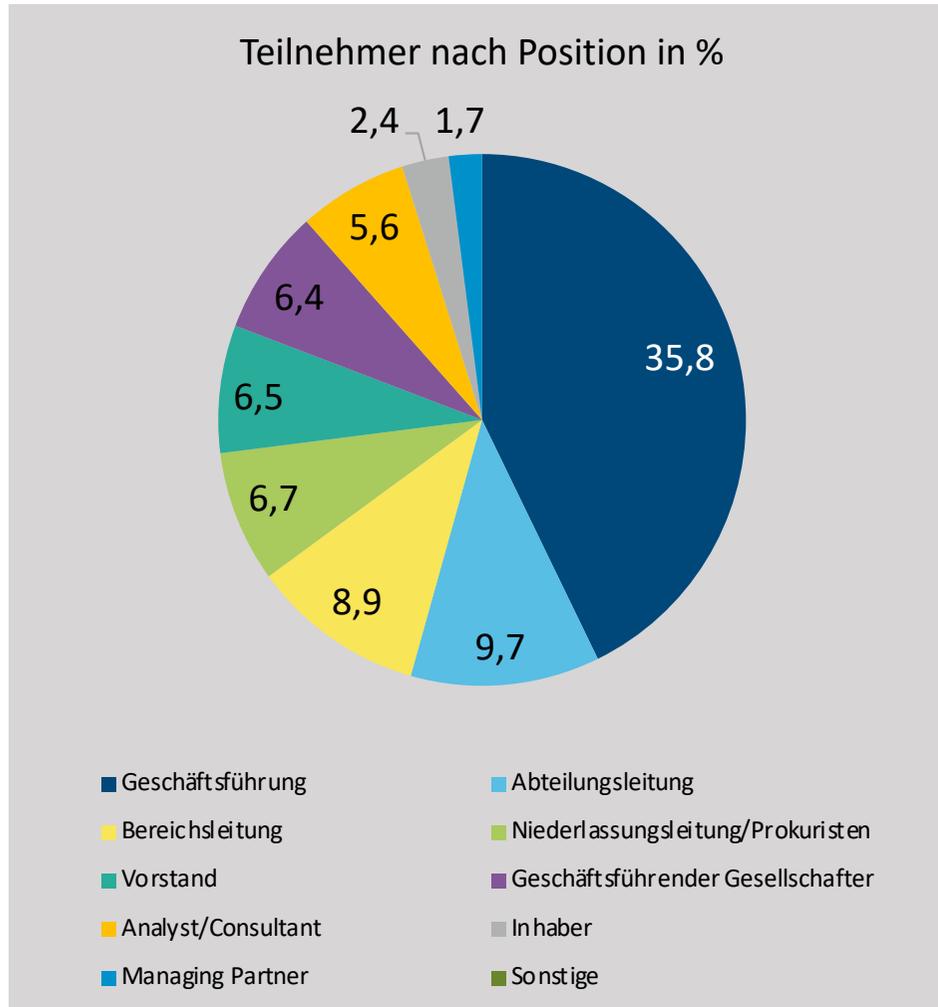
## Das Expertenpanel (2 von 3) – Rückgrat der Erhebung

Teilnehmer nach Städten in %	
Berlin	24,9 %
München	10,7 %
Hamburg	10,6 %
Frankfurt am Main	8,3 %
Düsseldorf	5,3 %
Köln	2,4 %
Stuttgart	1,9 %
Hannover	1,6 %
Leipzig	1,3 %
Wiesbaden	0,9 %
Sonstige	32,1 %

Teilnehmer nach Branchen in %	
Projektentwickler	23,7 %
Beratung/Dienstleister	13,6 %
Anlagegesellschaft/Investor/Fonds	12,3 %
Bank/Immobilienfinanzierung	11,5 %
Makler/Immobilienvertrieb	10,6 %
Behörde/Verband/Ministerium	3,2 %
Assetmanagement	2,6 %
Bauträger/Generalunternehmer	2,6 %
Wohnungsgenossenschaft	1,8 %
Eigennutzer/Betreiber	1,4 %
Sonstige	16,8 %

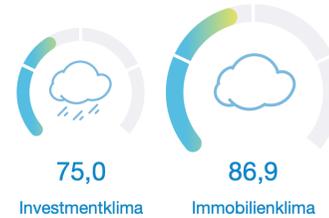
# Fokus auf Führungspositionen bringt ein starkes Gewicht an männlichen Panelteilnehmern mit sich

## Das Expertenpanel (3 von 3) – Rückgrat der Erhebung



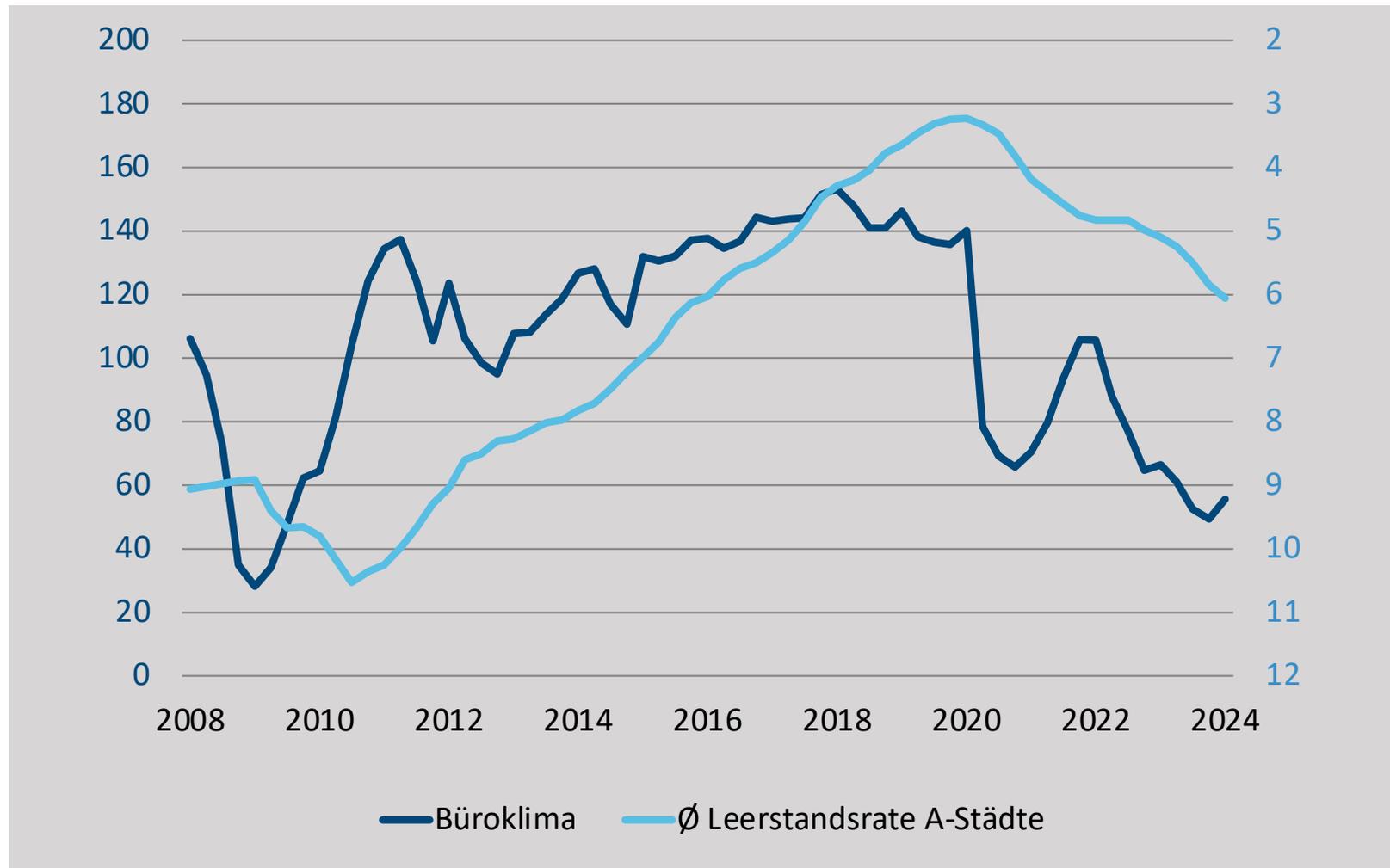
# Inhalt

1. Der Blick zurück: Warum wurde der Index benötigt?
2. Kurzabriss zur Historie und Methodik
3. **Der Deutsche Hypo-Index in der Praxis**
4. Statements aus der Praxis



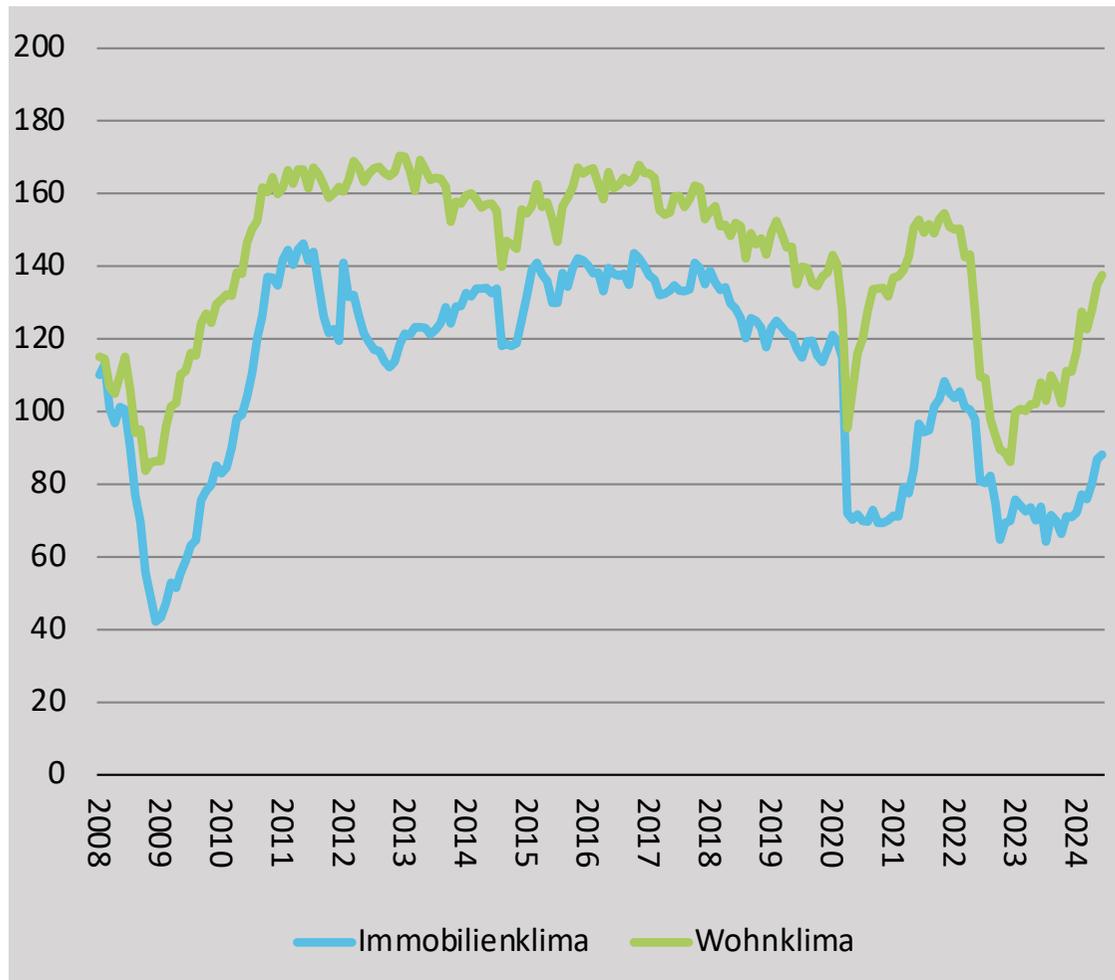
# Vorteil: Vorlauf von bis zu zwei Quartalen und frühere Publikation der Werte

Bsp. Quartalswerte – Büroklimawerte und Ø Leerstandsrate A-Städte



# Das Wohnklima verzeichnet über die Jahre die höchsten Stimmungswerte

## Deutsche Hypo Immobilienklimaindex Januar 2008 bis August 2024 nach Immobilientypen



- Das Wohnklima zeigt nach Erholung der globalen Finanzkrise eine lange Phase der Stabilität
- Die ersten drastischen Einbrüche erfolgten mit Ausbruch der Corona-Pandemie sowie aufgrund von Inflations Sorgen durch steigende Energiepreise, Unsicherheiten durch den Ukraine-Konflikt sowie Erhöhung des Leitzinses (EZB)
- Auf Einbrüche erfolgte in der Regel eine schnelle Erholung

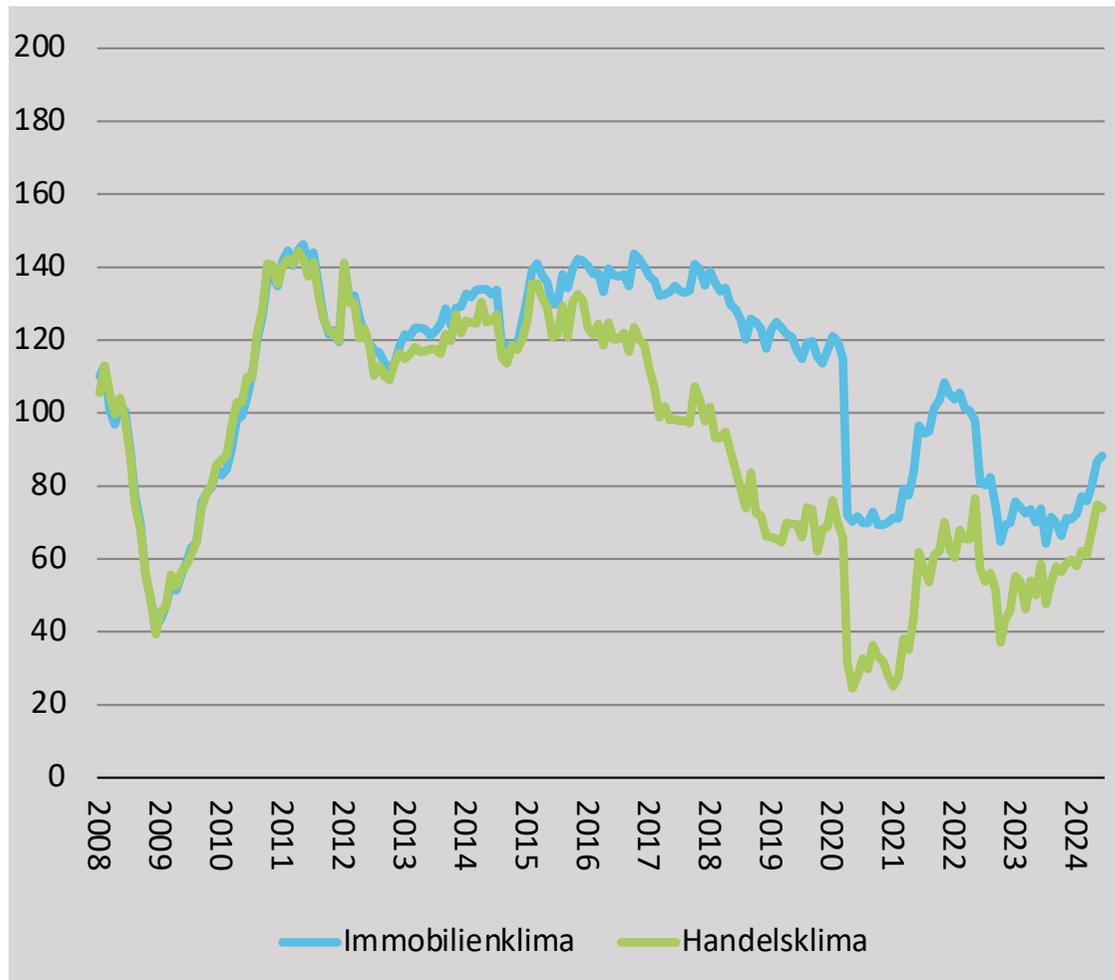
**Entwicklung seit Jahresbeginn 2024:**

**+17,4 %**

**Punktstand August: 137,0**

# Das Handelsklima verzeichnete in den Jahren der Corona-Pandemie die stärksten Einbrüche

## Deutsche Hypo Immobilienklimaindex Januar 2008 bis August 2024 nach Immobilientypen



- Seit Februar 2018 erreichte das Handelsklima nicht mehr die 100-Punkte-Marke
- Der Index spiegelt die vielfältigen und tiefgreifenden Herausforderungen wider, denen der Einzelhandelssektor seit 2018 gegenübersteht. Vom Aufstieg des Online-Handels über wirtschaftliche Unsicherheiten bis hin zu strukturellen Veränderungen und einem Überangebot an Einzelhandelsflächen gibt es zahlreiche Faktoren, die zu dieser Entwicklung beigetragen haben.

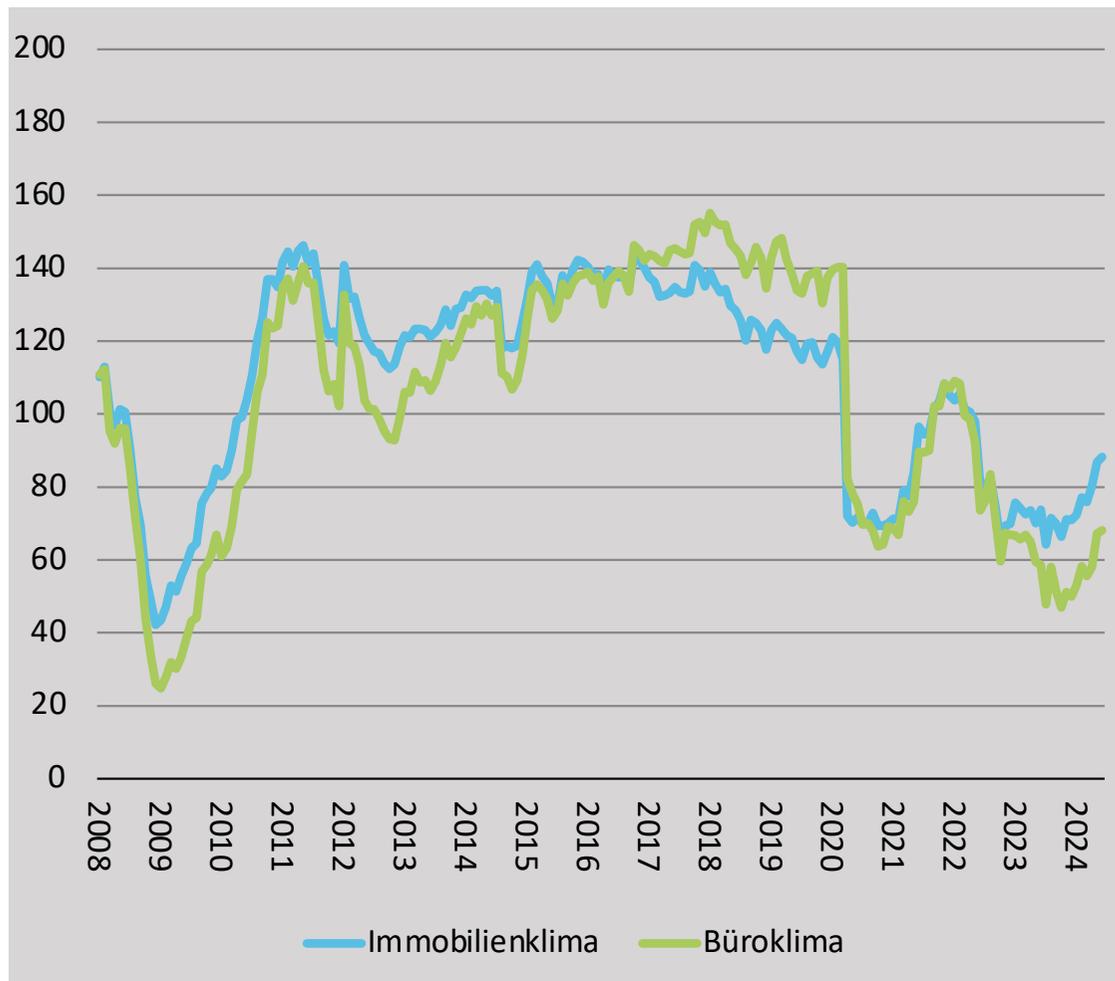
**Entwicklung seit Jahresbeginn 2024:**

**+30,6 %**

**Punktstand August: 75,9**

# Das Büroklima ist vergleichsweise konjunkturabhängiger

## Deutsche Hypo Immobilienklimaindex Januar 2008 bis August 2024 nach Immobilientypen



- Ähnlich wie beim Handelsklima verzeichnete das Büroklima einen starken Einbruch mit Beginn der Corona-Pandemie. Ein Tiefpunkt wie zu Zeiten der globalen Finanzkrise wurde allerdings nicht erreicht.
- Das Büroklima ist konjunkturabhängiger, weil die Nachfrage nach Büroflächen und die Investitionsbereitschaft in diesem Segment stark von der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Beschäftigungssituation und der Investitionsbereitschaft der Unternehmen abhängen.

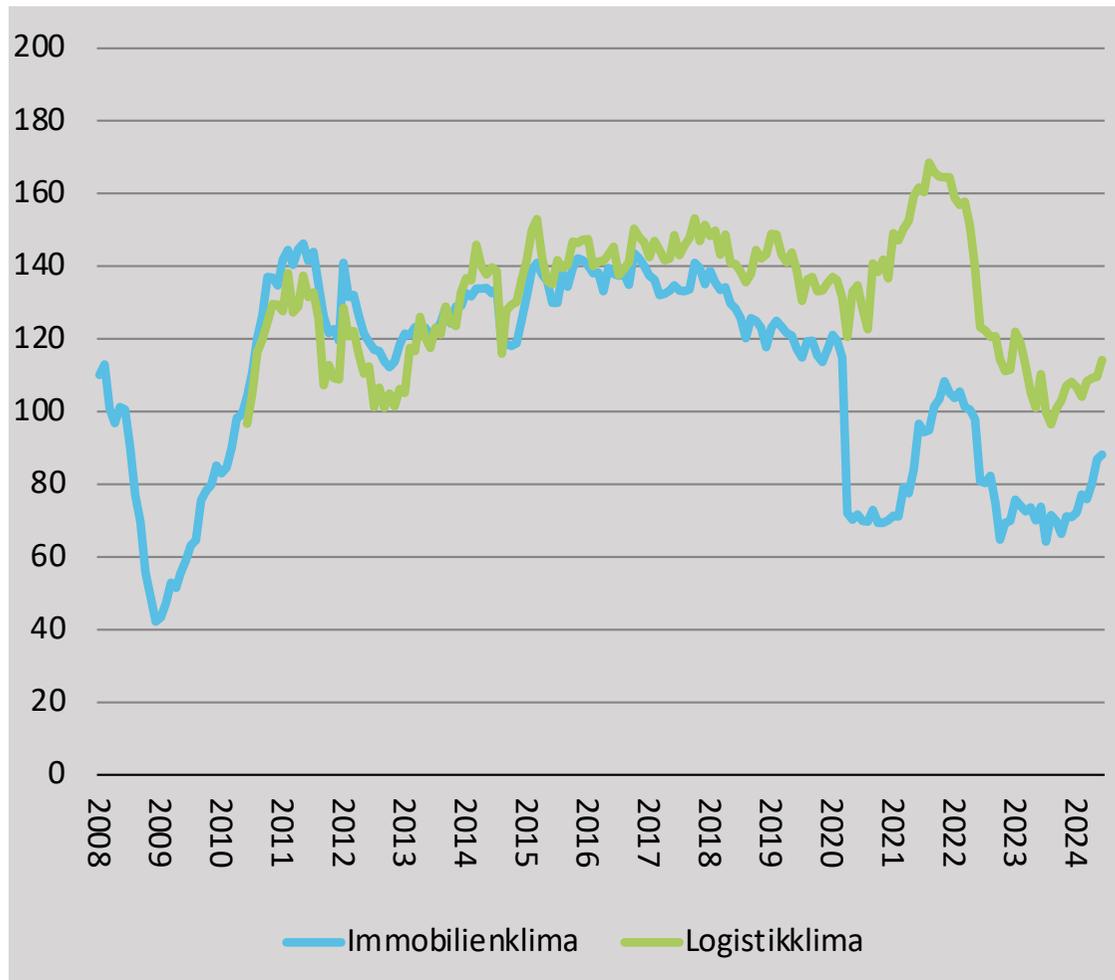
**Entwicklung seit Jahresbeginn 2024:**

**+29,5 %**

**Punktstand August: 69,0**

# Das Logistikklima zeigte deutliche Resilienz während der Pandemie

## Deutsche Hypo Immobilienklimaindex Januar 2008 bis August 2024 nach Immobilientypen



- Seit Juni 2010 erfolgt die Erhebung des Logistikklimas
- Bis zur Corona-Pandemie war der Index gewissen Schwankungen unterlegen
- Trotz seiner Abhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen zeigte es sich während der Pandemie als besonders widerstandsfähig, was unter anderem auf Trends wie De-Risking, Nearshoring nach Corona und die Lieferkettenproblematik zurückzuführen ist.
- Mit Beginn der Leitzinserhöhung Mitte 2022 nahm der Index kontinuierlich ab

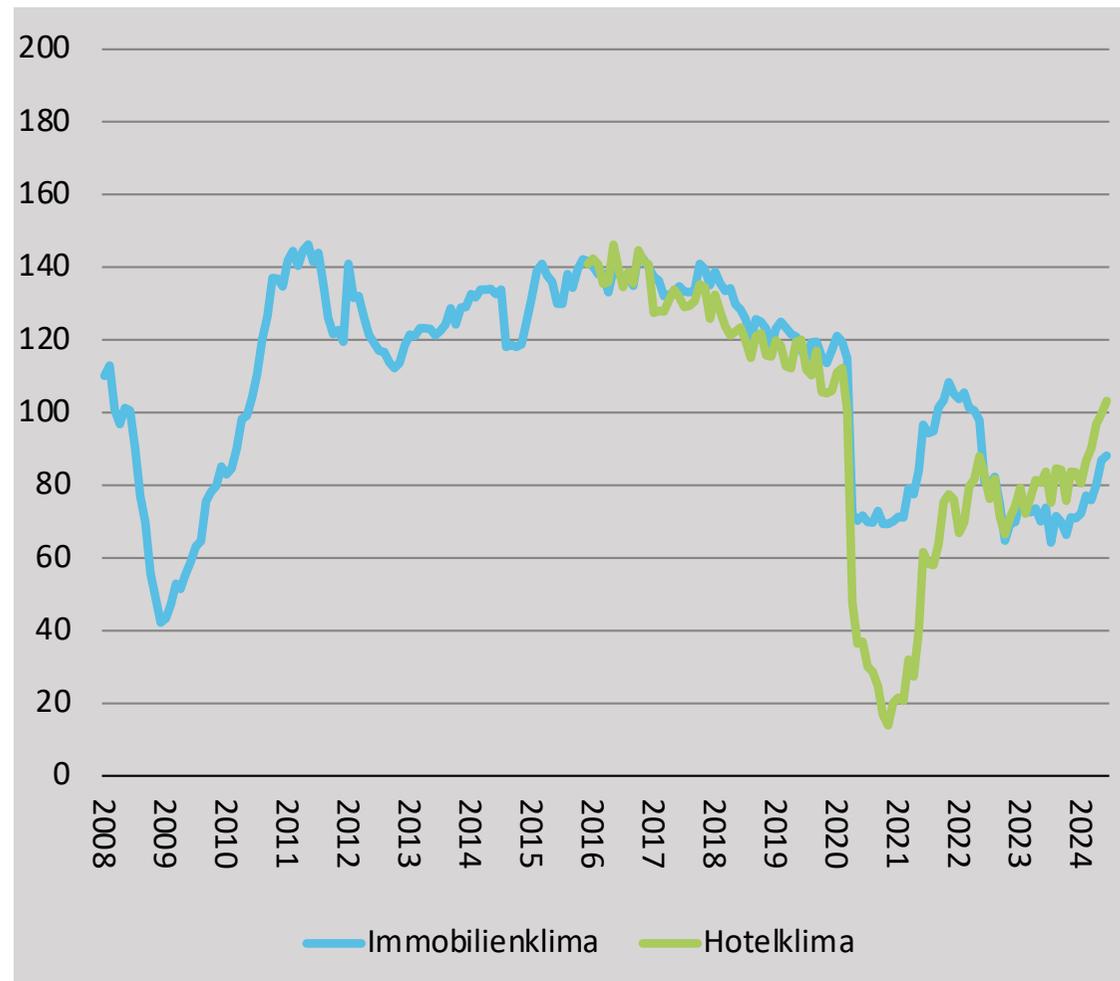
**Entwicklung seit Jahresbeginn 2024:**

**-1,2 %**

**Punktstand August: 105,4**

# Die wachsende Zuversicht in der Hotelbranche spiegelt sich in den gestiegenen Werten des Hotelklimas wider

## Deutsche Hypo Immobilienklimaindex Januar 2008 bis August 2024 nach Immobilientypen



- Seit Dezember 2015 erfolgt die Erhebung des Hotelklimas
- Nach anfänglich hohen Werten von bis zu 146,2 Punkten (Mai 2016) verzeichnete das Hotelklima bereits zu Beginn 2017 deutliche Rückgänge
- Im Juni 2024 erreichte die Assetklasse erstmals seit März 2020 (Pandemiebedingter Rückgang u. a. aufgrund von Reisebeschränkungen) wieder die 100-Punkte-Marke
- Das Stimmungsbild in der Branche ist insgesamt schwankend und nicht selten von individuellen Interessen geprägt

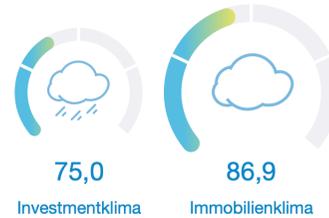
**Entwicklung seit Jahresbeginn 2024:**

**+29,1 %**

**Punktstand August: 104,0**

# Inhalt

1. Der Blick zurück: Warum wurde der Index benötigt?
2. Kurzabriss zur Historie und Methodik
3. Der Deutsche Hypo-Index in der Praxis
4. **Statements aus der Praxis**



# Fragen an das Panel

1. Was zeichnet den Immobilienklimaindex aus und wofür nutzt ein erfahrener Immobilienexperte wie Sie, Herr/ Frau ..., diesen Index?

2. Was sind die entscheidenden Determinanten bei der Entscheidung – nur rationale Daten? Welche Rolle, welches Gewicht hat das gute alte Bauchgefühl?

3. Trauen Sie sich zu, eine Prognose abzugeben, wo das Immobilienklima zum Jahresende 2024 steht?

# Breite Anwendung in – und Beteiligung aus der deutschen Immobilienwirtschaft

## Testimonials (1 von 2)



**Dr. Markus Cieleback**

Managing Director |  
Investment Strategy and  
Research  
Chief Urban Economist

„Der Immobilienklimaindex ist ein guter Indikator, wenn es um das „Bauchgefühl“ hinsichtlich aktueller Lage und Perspektiven der Immobilienwirtschaft geht. Analysten müssen die Ergebnisse jedoch sorgfältig einschätzen und dürfen nicht vergessen, dass es sich um Umfragewerte und nicht um Fundamentaldaten handelt.“



**Ivo Iven**

Geschäftsführer

„Der Deutsche Hypo Immobilienklimaindex ist für viele Marktteilnehmer ein bedeutender Frühindikator für die Entwicklungen in unserer Branche und eine wertvolle Ergänzung zu statistischen und makroökonomischen Kennzahlen. Damit leistet der Index einen wesentlichen Beitrag zur Transparenz an den Märkten und hilft, fundierte Entscheidungen zu treffen – was gerade in der aktuellen, von vielen Unsicherheiten geprägten Zeit hilfreich und wichtig ist. Sicherlich spielt auch das Bauchgefühl bei Entscheidungen eine nicht zu unterschätzende Rolle. Dieses intuitive Gespür basiert oft auf jahrelanger Erfahrung und tiefem Branchenwissen, was seine Verlässlichkeit in komplexen Entscheidungssituationen erhöht. Angesichts der aktuell positiven Entwicklung des Immobilienklimas erwarte ich, dass sich der Index bis Ende 2024 weiter stabilisiert und sich dem dreistelligen Bereich annähert.“

# Breite Anwendung in – und Beteiligung aus der deutschen Immobilienwirtschaft

## Testimonials (2 von 2)



**Dominik Barton**

Geschäftsführender  
Gesellschafter der Barton  
Group

**Was zeichnet den Immobilienklimaindex aus und wofür nutzt ein erfahrener Immobilienexperte wie Sie, Herr Barton, diesen?**

„Ich schätze am „Deutschen Hypo Immobilienklimaindex“ die monatliche Erscheinungsweise, den umfassenden Adressatenkreis und dass alle wichtigen Assetklassen berücksichtigt werden. Er gibt ein breitgefächertes Stimmungsbild der Branche ab und trägt zu einer gewissen Transparenz bei.“

„Unser Unternehmen ist bundesweit vor allem in den Bereichen Investment-, Transaktions-, Portfolio- & Asset-Management tätig. Bei Investmententscheidungen sind neben den Gebäudedaten, die unter anderem aus der Due-Diligence hervorgehen, auch Informationen in Hinblick auf ein allgemeines Anlegerverhalten, dem Branchenklima und der Frage, wie die Akteure die Zukunft einschätzen, sehr wichtig.“

Ich bin der Auffassung, dass das Deutsche Hypo Immobilienklima für die Immobilienwirtschaft eine hohe Wichtigkeit einnimmt, insbesondere in diesen aktuell herausfordernden Zeiten, in denen solche Informationen aufgrund der Marktdynamik noch bedeutender sind als vielleicht noch in den vergangenen Boom-Jahren. Der Markt ist noch volatil geworden und daher sind aktuelle Informationen und Einschätzungen von hoher Bedeutung. In manchen Immobiliensegmenten ist die Preisfindung abgeschlossen, in anderen noch nicht. Risikokalkulationen sind noch komplexer geworden. Welche Immobiliensegmente sich wieder im Aufwärtstrend bewegen und welche noch in der Talsohle verharren, spiegelt sich im Immobilienklimaindex z.B. in der Zahl der Transaktionen wider.“

# Breite Anwendung in – und Beteiligung aus der deutschen Immobilienwirtschaft

## Testimonials (2 von 2)



**Dominik Barton**

Geschäftsführender  
Gesellschafter der Barton  
Group

### **Was sind die entscheidenden Determinanten bei der Entscheidung – nur rationale Daten? Welche Rolle, welches Gewicht hat das gute alte Bauchgefühl?**

„Für alle Investments, egal ob in Aktien, Unternehmen oder Immobilien gilt, dass neben Zahlen und Fakten auch weiche Faktoren eine entscheidende Rolle spielen. Dazu zählen Wirtschaftsprognosen, das aktuelle Anlegerverhalten und eben auch die Zahlen des Immobilienklimaindex.“

„In unserer Unternehmensgruppe betreuen wir deutschlandweit ca. 1.5 Mrd. Assets under Management, d.h. ca. über 6.500 Einheiten in mehr als 100 Objekten. Investmententscheidungen trifft bei uns keine einzelne Person. Wir stimmen uns mit dem Management Board, mit den Gremien, mit Projektverantwortlichen und anderen Beteiligten ab, um auf Basis eines breiten Wissens und Risikoabwägungen unsere Ankaufentscheidungen zu treffen.“

Ich bin nicht davon überzeugt, dass dabei das Bauchgefühl eine wichtige Rolle spielt. Es sollte immer die Handlungsmaxime der rationalen Entscheidung gelten. Unser familiengeführtes Unternehmen ist in dritter Generation im Investmentbereich tätig ist und wir blicken auf langjährige Erfahrung zurück. Diese bildet eine weitere Säule bei unseren Entscheidungen. Zusammengefasst: Wir haben schon diverse Höhen und Tiefen am Markt gesehen und durchlebt. Jede dieser Krisen macht unser Haus an Erfahrung „reicher“, resilienter und sicherer bei unseren Entscheidungen.“

# Breite Anwendung in – und Beteiligung aus der deutschen Immobilienwirtschaft

## Testimonials (2 von 2)



**Dominik Barton**

Geschäftsführender  
Gesellschafter der Barton  
Group

**Trauen Sie sich zu, eine Prognose abzugeben, wo das Immobilienklima zum Jahresende 2024 steht?**

„Der Deutsche Hypo Immobilienklimaindex klettert seit Frühjahr jeden Monat nach oben. Das zeigt, dass die Zuversicht in der Branche stetig zunimmt. Nach den massiven Rückgängen in den Jahren 2022 und 2023 ist dies eine positive Entwicklung und belegt eine wachsende Zuversicht. Im Juni lag der Index bei 88,2 Punkten. Ich kann mir durchaus vorstellen, dass sich bis Jahresende das Immobilienklima weiter aufhellen wird. Fakt ist: die Immobilie als stabiler Anker in einem breitdiversifizierten Portfolio wird auch in der Zukunft eine maßgebliche „Daseinsberechtigung“ haben.“

# Fragen an die Herausgeber – Deutsche Hypo u. bulwiengesa

1. Im August erscheint die 200. Ausgabe des Deutsche Hypo Immobilienklimas. Was zeichnet den Immobilienklimaindex aus?

2. Sind Sie mit den Erfahrungen aus 200 Veröffentlichungen zufrieden? Oder lag der Index schon mal so richtig daneben?

3. Trauen Sie sich zu, eine Prognose abzugeben, wo das Immobilienklima zum Jahresende 2024 steht?

# Statement Deutsche Hypo



**DEUTSCHE/HYPO**

NORD/LB Real Estate Finance

**Frank Schrader**

Leiter Deutsche Hypo –  
NORD/LB Real Estate Finance

Mit der Breite der Panelmitglieder durch die gesamte Immobilienbranche stellt der Immobilienklimaindex DAS Stimmungsbarometer der deutschen Immobilienwirtschaft dar. Dabei ist die monatliche Erhebung sehr wichtig – häufige Messwerte und Aktualität liefern sehr gute Orientierungshilfen für alle Marktteilnehmer, um frühzeitig Trends zu erkennen. Die Aufsplittung nach Investment- und Ertragsklima und die Erhebung von Teilklimawerten für die Assetklassen Büro, Handel, Wohnen, Logistik und Hotel bietet zudem ein differenziertes Bild der Stimmungslage der Branche.

Die Stimmung, die der Index aufzeigt, entspricht nicht immer der tatsächlichen Lage auf dem Immobilienmarkt. Bei der Beantwortung der Teilnehmenden spielen sicherlich häufig die Themen eine Rolle, an denen sie arbeiten. Nicht immer realisiert sich alles, an dem gearbeitet wird. Aber es stellt sich in der Rückschau oft heraus, dass der Index die zukünftige Entwicklung tendenziell gut vorhergesagt hat. Wichtig ist es daher, die Veränderungen des Index im Zeitablauf zu betrachten und nicht nur die absoluten Einzelwerte zu berücksichtigen.

Die geopolitischen Unsicherheiten, wie z.B. der Ausgang der Wahlen in den USA und die Entwicklung des Krieges in der Ukraine und des Nahostkonflikts, machen eine Vorhersage schwierig. Unter der Voraussetzung einer weiterhin rückläufigen Inflation und damit einhergehender Lockerung der Geldpolitik bin ich recht zuversichtlich, dass sich die Immobilienwirtschaft im Jahr 2025 erholen wird. Ich vermute, dass sich ein verhaltener Optimismus auch im Wert des Index zum Jahresende 2024 ausdrückt. Meine Prognose ist, dass sich das Immobilienklima vorsichtig der 100-Punkte-Marke nähern wird.

# Statement bulwiengesa AG



**Felix Embacher**

Generalbevollmächtigter  
MRICS  
Immobilienökonom IREBS  
Diplom-Geograph

Der Deutsche Hypo Immobilienklimaindex ist seit vielen Jahren ein zentraler Indikator für die Stimmung und Erwartungen in der deutschen Immobilienbranche. Er bietet wertvolle Einblicke in die Marktdynamik und dient als wichtiges Werkzeug für Marktbeobachtung und -analyse. Als monatlich erhobener Stimmungsindex der deutschen Immobilienbranche deckt er die fünf wichtigsten Assetklassen – Wohnen, Büro, Handel, Logistik und Hotel – ab.

Wir sind stolz darauf, der Fachöffentlichkeit bereits seit so langer Zeit einen präzisen Seismographen zur Verfügung zu stellen. Bisher hat sich der Deutsche Hypo Immobilienklimaindex als zuverlässiger Indikator bewährt. Es ist jedoch wichtig zu beachten, dass es sich um einen Stimmungsindex handelt, der auf subjektiven Einschätzungen der Befragten basiert und sich schnell ändern kann, insbesondere als Reaktion auf kurzfristige Ereignisse oder Nachrichten. Daher kann ein Stimmungsindex volatiler sein als andere wirtschaftliche Indikatoren.

Ein realistischer Zielwert bis Jahresende könnte ein weiterer Anstieg in den Bereich von 95 bis 100 Punkten sein, wenn sich die positiven Trends fortsetzen.

DEUTSCHE HYPO IMMOBILIENKLIMA

**DEUTSCHE/HYPO**

NORD/LB Real Estate Finance

Vielen Dank!

[Fragebogen beenden](#)



**Laura Hahn**

Nymphenburger Straße 5

80335 München

+49 89 23 23 76 41

[hahn@bulwiengesa.de](mailto:hahn@bulwiengesa.de)

**DEUTSCHE/HYPO**

NORD/LB Real Estate Finance

**Dr. Anke Steinweg**

Friedrichswall 10

30159 Hannover

+49 179 70 45 247

[anke.steinweg@deutsche-hypo.de](mailto:anke.steinweg@deutsche-hypo.de)

## **bulwiengesa AG**

Nymphenburger Straße 5  
80335 München

Telefon +49 89 232376-0  
Fax +49 89 232376

[info@bulwiengesa.de](mailto:info@bulwiengesa.de)  
[www.bulwiengesa.de](http://www.bulwiengesa.de)