



DEUTSCHE HYPO

# IMMOBILIENKLIMA

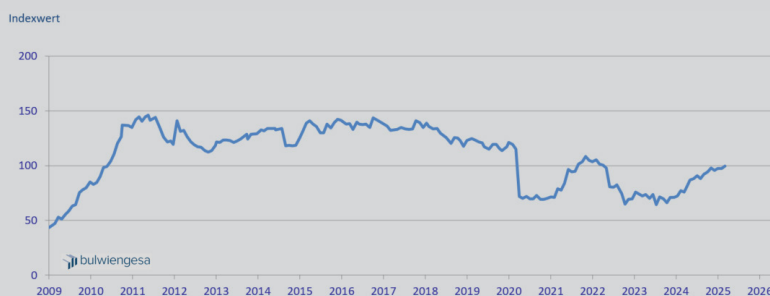


## IMMOBILIENKLIMA ZEIGT FRÜHLINGSGEFÜHLE

### MARKTBERICHT MÄRZ 2025

Die Auswertung unter rund 1.000 befragten Immobilienexpertinnen und -experten des Deutsche Hypo Immobilienklima zeigt in der März-Befragung einen positiven Verlauf. Nach der stabilen Entwicklung im Vormonat kletterte das Immobilienklima in der 207. Monatsbefragung leicht nach oben und positioniert sich mit einem Plus von 2,4 % bei 99,8 Zählerpunkten. Der Anstieg des Immobilienklimas ist in erster Linie auf den Zuwachs des Ertragsklimas von 4,9 % zurückzuführen. Das Investmentklima verzeichnet hingegen eine stabile Entwicklung und verharrt bei 94,8 Punkten.

### IMMOBILIENKLIMA BIS MÄRZ 2025



Liebe Leserin, lieber Leser,

die MIPI in Cannes wird oft mit strahlendem Sonnenschein und einem optimistischen Ausblick auf die Zukunft des Immobilienmarktes assoziiert. In diesem Jahr jedoch zeigt sich der Immobilienmarkt von einem gesunden Realismus geprägt, insbesondere im Investmentsektor. Die allgemeine Erwartung ist, dass in 2025 kein großer Turnaround zu erwarten ist. Vielmehr wird es als positiv erachtet, dass alle Akteur\*innen auf eine Phase des Durchhaltens eingestellt sind – ähnlich wie die Wolken, die über Cannes verweilen, während die Branche sich auf die Herausforderungen der kommenden Monate vorbereitete.

Im Büromarkt werden Neuentwicklungen nur mit einer auskömmlichen Vorvermietung gestartet. Gleichzeitig zeigt der Mietmarkt eine klare Spreizung: Während in hoch nachgefragten Innenstadtlagen eine lebhaft Aktivität zu verzeichnen ist, sind die Mietvertragsabschlüsse in den Citylagen noch eher verhalten. Bei Logistikimmobilien ist zu beobachten, dass sich Nutzer\*innen bei Mietverträgen zurückhalten, was auf die gesamtwirtschaftliche Unsicherheit zurückzuführen ist. Der rasche Anstieg der Zinsen, sowohl im mittel- als auch im langfristigen Bereich, hat viele Marktteilnehmer\*innen überrascht. Angesichts der laufenden Zölledebatte und des kürzlich beschlossenen Verschuldungspakets ist zu erwarten, dass die Zinsen mindestens auf diesem Niveau verharren werden, mit einer Tendenz nach oben. Insgesamt bleibt der Immobilienmarkt unverändert in einer Phase des Abwartens, in der die Aussicht auf Chancen aber tendenziell zunimmt, wie auch das verbesserte Deutsche-Hypo-Immobilienklima zeigt.

Sie möchten Panelmitglied werden?

Kontaktieren Sie gerne Laura Hahn:

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



Ihr Harald Nolterieke *holf he*  
Leiter Geschäftsstelle München

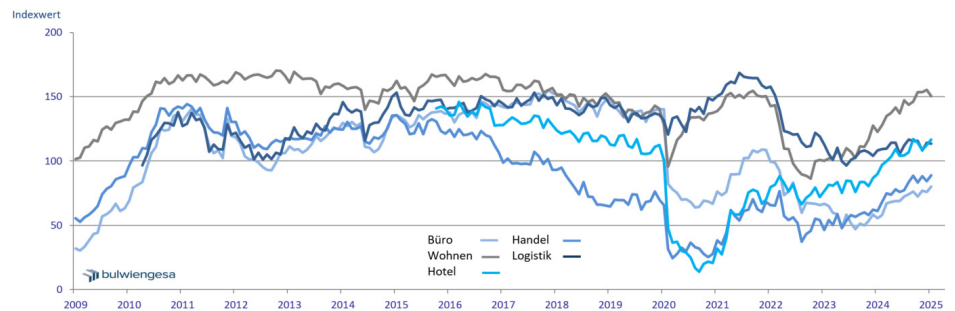
# BÜROKLIMA KNACKT ERSTMALS WIEDER DIE 80-PUNKTE-MARKE

Während die aggregierte Entwicklung des Immobilienklimas eine positive Entwicklung zeigt, haben sich die einzelnen Assetklassen unterschiedlich entwickelt.

In der März-Befragung stechen besonders das Handelklima (+ 5,5 % auf 88,8 Punkte) sowie das Büroklima (+ 5,3 % auf 80,1 Punkte) heraus. Letzteres erreicht seit August 2022 erstmals wieder einen Wert von 80 Punkten. Eine ebenfalls positive Entwicklung vollzog das Hotelklima mit einem Zuwachs von 3,7 % auf 116,5 Zählerpunkte.

Zu den Verlierern zählen das Logistikklima und das Wohnklima. Während das Logistikklima allerdings nur leicht um 0,8 % auf

IMMOBILIENKLIMA NACH SEGMENTEN BIS MÄRZ 2025



113,4 Punkte abnahm, verzeichnete das Wohnklima mit -3,2 % auf 150,4 Punkte einen deutlicheren Rückgang. Trotz des

Verlustes verharrt die Assetklasse Wohnen in der Rangliste allerdings nach wie vor auf dem ersten Platz.

## ZAHLEN DES MONATS



**99,8 Punkte**

Immobilienklima mit positiver Entwicklung



**-3,2 %**

Wohnklima mit stärkstem Verlust im März



**+3,7 %**

Hotelklima erneut positiv



**80,1 Punkte**

Büroklima erreicht erstmals wieder 80-Punkte-Marke

### 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  
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	Februar 2025	März 2025	(%)
<b>Immobilienklima</b>	97,5	99,8	2,4
Investmentklima	94,9	94,8	-0,1
Ertragsklima	100,0	104,9	4,9
Büroklima	76,0	80,1	5,3
Handelklima	84,2	88,8	5,5
Wohnklima	155,3	150,4	-3,2
Logistikklima	114,3	113,4	-0,8
Hotelklima	112,3	116,5	3,7

\*Es können Rundungsdifferenzen auftreten.