



11-2025

DEUTSCHE HYPO

## IMMOBILIENKLIMA

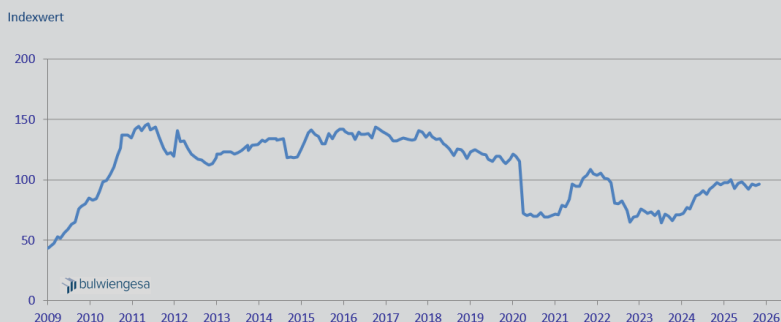
MODERATER STIMMUNGS-  
ANSTIEG BEIM IMMOBILIENKLIMA

## MARKTBERICHT NOVEMBER 2025

Im Zuge der 215. Monatsbefragung haben etwa 1.000 Immobilienexpertinnen und -experten das Deutsche Hypo Immobilienklima um 1,0 % besser bewertet als noch im Vormonat. Nach einem Rückgang im Oktober um 1,1 Prozent ergibt sich somit ein Wert für das Immobilienklima im November von 96,3 Punkten.

Sowohl das Investmentklima (+1,3 Prozent auf 94,0 Punkte) als auch das Ertragsklima gewinnen leicht hinzu (+0,8 Prozent auf 98,7 Punkte).

## IMMOBILIENKLIMA BIS NOVEMBER 2025



## Sie möchten Panelmitglied werden?

Kontaktieren Sie gerne Robin Cunningham:

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



Liebe Leserin, lieber Leser,

Wohnen nimmt seit zwei Jahren im Deutsche Hypo Immobilienklima die Spitzenposition ein und erweist sich als die attraktivste und widerstandsfähigste Anlageklasse. Die institutionelle Nachfrage ist stark gestiegen,

begünstigt durch attraktive Renditeperspektiven bei moderatem Risiko, eine stabile Mieterstruktur und Angebotsknappheit. Auch das Bauträgergeschäft zieht in einigen Regionen und Preissegmenten wieder an, wenn auch noch auf niedrigem Niveau.

Besonders in Zeiten hoher Zinsen und Baukosten wurde die Mietraumbeförderung als Ausweg zur Realisierung von Bauprojekten genutzt. Allerdings sind die öffentlichen Fördermittel begrenzt, sodass für neue Projekte alternative Wege gefunden werden müssen. Somit bleibt auch zukünftig der Fokus auf kostengünstigerem Bauen erhalten.

Immer mehr Investoren erweitern zudem ihre Anlagestrategien und richten ihren Blick auf "Moderne Wohnformen" wie Studentisches Wohnen, Co-/Micro Living, Serviced Apartments und Servicewohnen für Senioren. Im Vergleich zum klassischen Wohnungsmarkt bieten diese einen Renditevorteil und profitieren von einer geringeren Regulierung, was sie für viele internationale Konzepte und Investoren sehr attraktiv macht. Obwohl auch kritisch beäugt, leisten diese Konzepte einen positiven Beitrag, um den Nachfragedruck aus dem klassischen Wohnsegment abzumildern. Unser aktuelles Research Special zeigt, dass sich Modernes Wohnen langfristig als zentraler Baustein zukunftsorientierter Immobilienportfolios etablieren wird. Die umfassende Studie steht zum Download bereit unter: [Deutsche Hypo – Real Estate Special Studie](#).

Ihr Ingo Martin  
Leiter Real Estate Finance Origination

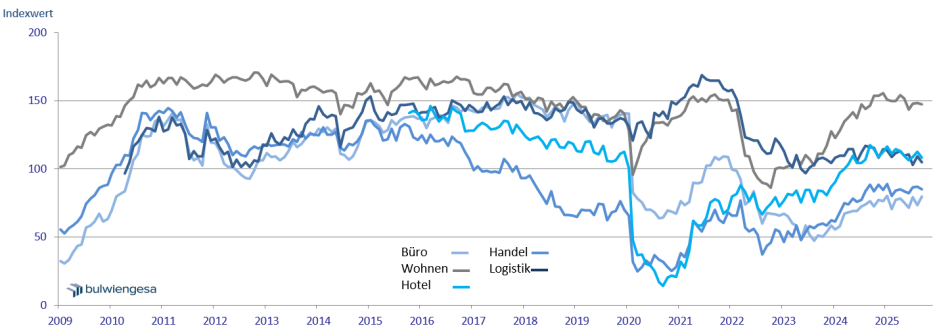
# BÜROKLIMA ERHOLT SICH

Die Assetklassen entwickeln sich spiegelbildlich zum Oktober: Das Büroklima kann seinen Rückgang aus dem Vormonat wieder wettmachen, wohingegen die anderen Segmente verlieren.

Das Büroklima wächst deutlich um 8,5 Prozent auf 79,4 Punkte. Das Logistikklima fällt hingegen um 4,2 Prozent auf 104,5 Punkte und auch das Hotelklima entwickelt sich mit einem Rückgang von 4,1 Prozent auf 107,9 Punkte negativ.

Das Handelklima gibt nach (- 2,1 Punkte) und landet bei 84,8 Punkten. An der Spitze liegt weiterhin das Wohnklima mit 147,2 Punkten,

IMMOBILIENKLIMA NACH SEGMENTEN BIS NOVEMBER 2025



das mit minus 0,8 Prozent den geringsten Verlust aufweist.

## ZAHLEN DES MONATS



96,3 Punkte

Immobienklima steigt leicht



+8,5 %

Büroklima erholt sich



-4,2%

Logistikklima gibt nach



147,2 Punkte

Wohnklima trotz Einbußen 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	Oktober 2025	November 2025	(%)
Immobilienklima	95,4	96,3	1,0
Investmentklima	92,8	94,0	1,3
Ertragsklima	97,9	98,7	0,8
Büroklima	73,2	79,4	8,5
Handelklima	86,6	84,8	-2,1
Wohnklima	148,3	147,2	-0,8
Logistikklima	109,1	104,5	-4,2
Hotelklima	112,5	107,9	-4,1

\*Es können Rundungsdifferenzen auftreten.