

IMMOBILIENKONJUNKTUR-INDEX

Juli 2014

Immobilienmarkt vs. Realwirtschaft – wer setzt sich durch?

Der Rückgang des Immobilienklimas im Juni stellt sich – mit einem Monat Abstand – als leichte Flaute dar. Schon im Juli hat sich das Blatt wieder gewendet: Das Immobilienklima hat wieder Fahrt aufgenommen und steigt um immerhin 1,0 %.

Eine Situation, die nicht unbedingt zu erwarten gewesen ist, wenn man bedenkt, dass der Immobilienmarkt in der Regel der wirtschaftlichen Entwicklung folgt. So konnten wir in den vergangenen Jahren oft beobachten, dass sich der Deutsche-Hypo-Index und der ifo-Index in dieselbe Richtung entwickelten. Im Juli findet dieser Gleichklang nicht statt.

Der aktuelle Rückgang des ifo-Index um 1,6 % geht einher mit einer insgesamt deutlich wahrnehmbaren Konjunkturertrübung. Volkswirte rechnen damit, dass das deutsche BIP im zweiten Quartal dieses Jahres maximal um 0,2 % gestiegen ist – es gibt nicht wenige Stimmen, die sogar von einer Stagnation ausgehen. Besonders die immer stärker eskalierenden Krisen in Nahost und in der Ukraine haben in der Realwirtschaft einen deutlichen Stimmungsumschwung bewirkt.

Umso bemerkenswerter, dass die Stimmung in der deutschen Immobilienwirtschaft nach wie vor positiv ist. Wir sehen weiterhin viele Transaktionen, die Nachfrage aus dem In- und Ausland ist ungebrochen hoch. Das Transaktionsvolumen im zweiten Quartal dürfte sich aller Voraussicht nach auf einem ähnlich hohen Niveau bewegen wie zu Jahresbeginn, als knapp 10 Mrd. Euro erzielt wurden. Bleibt zu hoffen, dass sich diese Dynamik auch in den nächsten Monaten fortsetzt.

Im Dezember werden wir wissen, welches Stimmungsbild sich dieses Jahr durchgesetzt hat. Dass sich Immobilienmarkt und Realwirtschaft auf lange Sicht voneinander entkoppeln, ist aber auf jeden Fall nicht zu erwarten.

Herzlichst,
Ihr Andreas Pohl



Immobilienklima dreht wieder ins Plus

Aus der 79. Monatsbefragung des Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index ergab sich wieder ein leichter Anstieg beim Immobilienklima. Mit aktuell 133,8 Zählerpunkten konnte im Vergleich zum Vormonat ein Plus von einem Prozent verzeichnet werden. Dazu beigetragen hat vor allem der Zuwachs beim Investmentklima von 2,0 Prozent auf 140,6 Zählerpunkte. Das Ertragsklima blieb wie bereits im Juni annähernd stabil bei 127,2 Zählerpunkten (-0,1 %). Insgesamt ist das Investmentklima in den vergangenen Monaten sehr volatil. Seit Jahresbeginn folgte auf einen Monat mit positiver Entwicklung stets ein Monat mit leichten Verlusten.

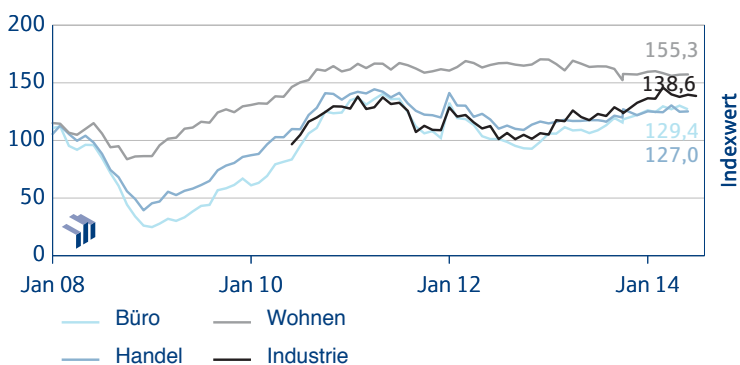
Immobilienklima Januar 2008 bis Juli 2014 | Quelle: bulwiengesa AG



Büro und Handel im Aufwind

Nachdem das Büroklima im Vormonat leichte Verluste hinnehmen musste, konnte in der aktuellen Umfrage wieder ein positiver Impuls wahrgenommen werden. Mit einer Zunahme von 1,9 Prozent erreicht es 129,4 Zählerpunkte. Beim Handelklima konnte eine Steigerung von 1,4 Prozent verzeichnet werden. Da der Zuwachs etwas geringer als beim Büroklima ausfiel, verbleibt das Handelklima auf dem letzten Rang.

Immobilienklima nach Segmenten Januar 2008 bis Juli 2014 | Quelle: bulwiengesa AG

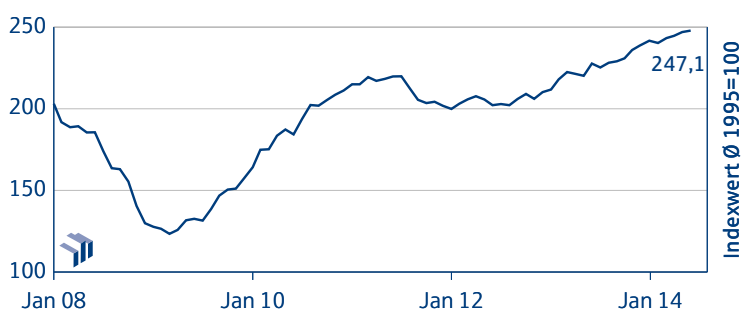


Leichte Verluste mussten hingegen das Wohn- und das Industrielima hinnehmen. Erstgenanntes nahm mit 1,3 Prozent zwar im Vergleich stärker ab, bleibt aber mit 155,3 Zählerpunkten unangefochten auf Rang eins. Durch den Rückgang von 0,8 Prozent steht das Industrielima derzeit bei 138,6 Zählerpunkten.

Immobilienkonjunktur stagniert

Die Immobilienkonjunktur musste im Juli einen marginalen Rückgang von 0,3 Prozent auf 247,1 Zählerpunkte verzeichnen. Es ist das erste Mal seit Februar, dass wieder eine leicht negative Tendenz registriert wurde. Dies sollte aber kein Grund zur Sorge sein, da die allgemeinen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiterhin sehr gut sind.

Immobilienkonjunktur Januar 2008 bis Juli 2014 | Quelle: bulwiengesa AG



Werte und Veränderungen der Indizes | Quelle: bulwiengesa AG

| | 06.2014 | 07.2014 | Δ (%) |
|-----------------------------|--------------|--------------|-------------|
| Immobilienklima | 132,5 | 133,8 | 1,0 |
| Investmentklima | 137,9 | 140,6 | 2,0 |
| Ertragsklima | 127,3 | 127,2 | -0,1 |
| Büroklima | 127,0 | 129,4 | 1,9 |
| Handelklima | 125,2 | 127,0 | 1,4 |
| Wohnklima | 157,3 | 155,3 | -1,3 |
| Industrieklima | 139,7 | 138,6 | -0,8 |
| Immobilienkonjunktur | 247,9 | 247,1 | -0,3 |

SPERRVERMERK / DISCLAIMER

Dieser Bericht fasst ausschließlich die Ansichten der Panel-Mitglieder zusammen und gibt nicht unbedingt die Meinung der Deutschen Hypo wieder. Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor: Dienstag, 5. August 2014, 9:00 Uhr. Zuwiderhandlung wird rechtlich verfolgt und führt zum Ausschluss aus dem Panel.

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 25. bis 29. August 2014 statt.

IMPRESSUM

Verantwortlich

DEUTSCHE HYPOTHEKENBANK AG
Herr Carsten Dickhut
carsten.dickhut@deutsche-hypo.de
Georgsplatz 8
D-30159 Hannover
Tel.: +49 (0)511/3045-580

Wissenschaftliche Leitung

bulwiengesa AG
Herr Andreas Schulten
schulten@bulwiengesa.de
Wallstraße 61
D-10179 Berlin
Tel.: +49 (0)30/278768-0