

Marktbericht Februar 2016

## Stimmung am Wendepunkt?

Der Deutsche Hypo-Index verzeichnet beim Immobilienklima im Februar mit 138,1 Zählerpunkten einen Rückgang von 1,5 Prozent im Vergleich zum Vormonat. Auch die Immobilienkonjunktur, in die u. a. Werte wie der DAX, DIMAX und das ifo-Geschäftsklima einfließen, ist um 2,5 Prozent gefallen und liegt diesen Monat bei 270,4 Punkten.

Bereits Anfang dieses Jahres hatte sich bei unserer Umfrage eine gewisse Skepsis gezeigt, die sich jetzt fortsetzt. Die Ergebnisse lassen durchaus den Schluss zu, dass die Stimmung in der deutschen Immobilienwirtschaft an einem Wendepunkt angekommen sein könnte. Denn Rückgänge sind bei allen Assetklassen – außer beim Wohnklima – zu verzeichnen.

Das zunehmende „Ausweichen-Müssen“ auf Non Core-Märkte ist zwar eine Antwort auf die zunehmende Produktarmut, stellt aber die Teilnehmer der Befragung offensichtlich nicht zufrieden. Die hohe Liquidität im Markt sorgt außerdem für ein inzwischen (teilweise zu) hohes Preisniveau, das zunehmend abschreckend für Investoren wirkt und auch zu Risiken führen könnte.

Die Nachfrage nach gewerblichen Immobilien in Deutschland wird auch dieses Jahr hoch bleiben, das Angebot an qualitativ guten Immobilien bleibt aber der limitierende Faktor, so dass hier die Schere zwischen Nachfrage und Angebot immer größer wird. In Qualität zu investieren, dabei auf Preis und Fungibilität der Assets zu achten, ist damit das Gebot der Stunde, um mögliche Zyklusänderungen gut zu überstehen.

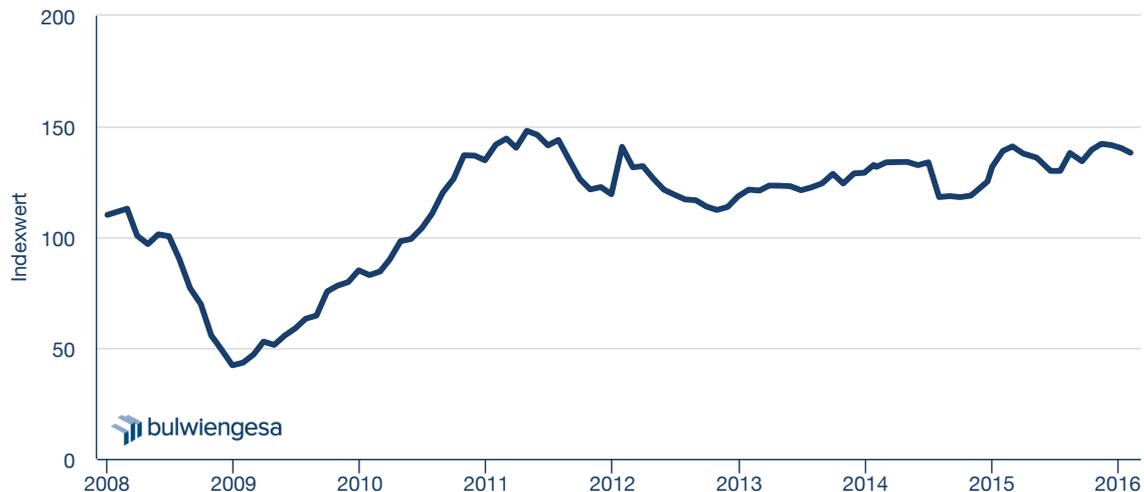
Herzlichst,  
Ihr Andreas Pohl



## Immobilienklima erneut im Minus

Die 98. Monatsumfrage des Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index zeigt, dass die Zukunftserwartungen der befragten Immobilienexperten lange nicht mehr so positiv sind wie über weite Strecken des Jahres 2015. Im Februar 2016 sinkt das Immobilienklima zum dritten Mal in Folge. Mit einer Abnahme von 1,5 Prozent auf aktuell 138,1 Zählerpunkte nimmt die Negativentwicklung sogar Beschleunigung auf (Dezember 2015: -0,4). Die Eintrübung zum Jahreswechsel könnte also vom heutigen Standpunkt aus nicht als Wachstumspause, sondern als erstes Anzeichen für eine bevorstehende Trendumkehr verstanden werden. Der Rückgang resultiert zu annähernd gleichen Teilen aus dem Sinken der beiden Teilindikatoren Investmentklima und Ertragsklima. Erstgenanntes liegt mit einem Minus von 1,1 Prozent derzeit bei 146,2 Zählerpunkten und das Ertragsklima bei 130,2 Zählerpunkten (-2,0 %).

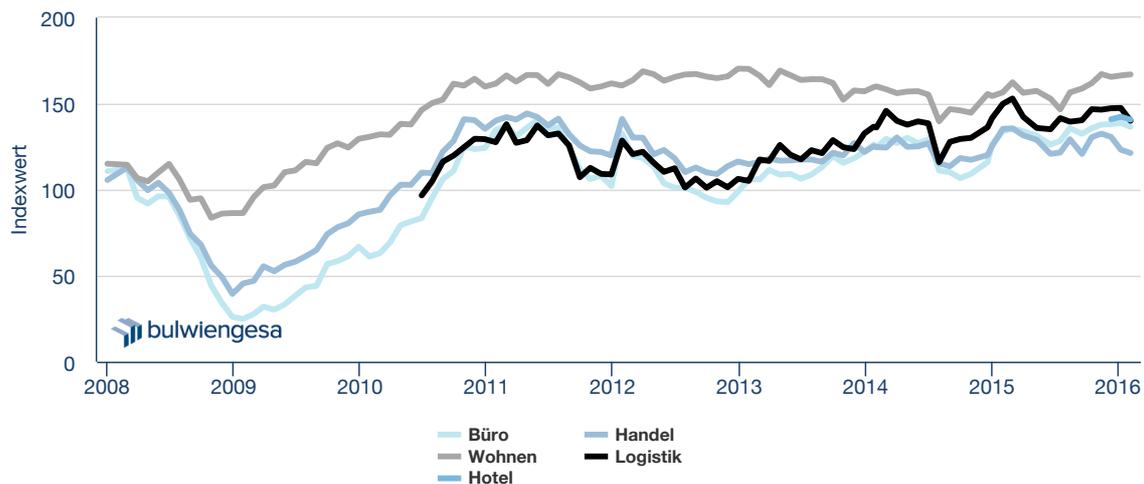
Immobilienklima bis Februar 2016



## Positivtrend nur beim Wohnklima

Im Februar 2016 kann allein beim Wohnklima eine positive Entwicklung festgestellt werden. Wie bereits im Vormonat steigt der Wert leicht um 0,4 Prozent auf aktuell 167,0 Zählerpunkte. Damit erreicht das Wohnklima fast wieder den Höchstwert des Jahres 2015, der im November markiert wurde. Alle anderen Segmente verzeichnen hingegen Rückgänge. Mit einem Minus von 5,1 Prozent auf 140,1 Zählerpunkte ordnet sich das Logistikklima hinter dem Hotelklima ein, welches nur einen Rückgang um 1,2 Prozent auf 140,7 Zählerpunkte verzeichnet und sich damit die zweitbeste Bewertung sichert. Die Abnahmen beim Büroklima und beim Handelklima sind mit -1,6 (136,6 Zählerpunkte) und -1,5 Prozent (121,4 Zählerpunkte) nahezu gleich stark.

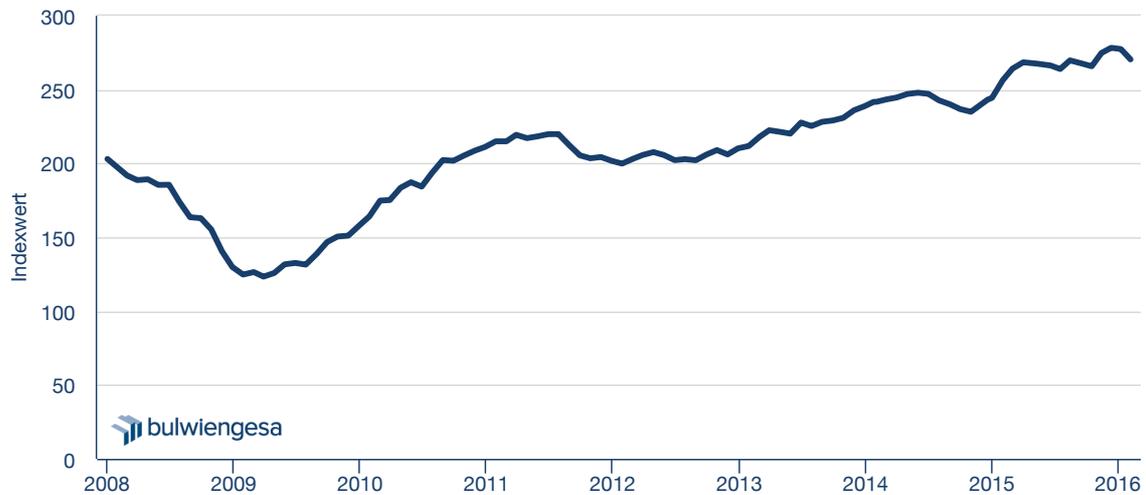
Immobilienklima nach Segmenten bis Februar 2016



## Immobilienkonjunktur sinkt deutlich

Ähnlich wie beim Immobilienklima trübte sich die Immobilienkonjunktur zum Jahreswechsel bereits leicht ein. Der jetzt deutliche Rückgang im Februar um 2,6 Prozent auf 270,4 Zählerpunkte lässt hingegen auch eine andere Interpretation zu: Sollte die Immobilienkonjunktur auch im März ihren Abwärtstrend fortsetzen, würde sich mit dem dritten negativen Wachstum in Folge jedoch die Wahrscheinlichkeit eines Wendepunktes erhöhen.

Immobilienkonjunktur bis Februar 2016



## Werte und Veränderungen der Indizes

	Januar 2016	Februar 2016	Δ (%)
<b>Immobilienklima</b>	<b>140,3</b>	<b>138,1</b>	<b>-1,5</b>
Investmentklima	147,9	146,2	-1,1
Ertragsklima	132,9	130,2	-2,0
Büroklima	138,8	136,6	-1,6
Handelklima	123,2	121,4	-1,5
Wohnklima	166,4	167,0	0,4
Logistiklima	147,5	140,1	-5,1
Hotelklima	142,4	140,7	-1,2
<b>Immobilienkonjunktur</b>	<b>277,5</b>	<b>270,4</b>	<b>-2,5</b>

Quelle: bulwiengesa AG

**SPERRVERMERK/DISCLAIMER**

Dieser Bericht fasst ausschließlich die Ansichten der Panel-Mitglieder zusammen und gibt nicht unbedingt die Meinung der Deutschen Hypo wieder.

**IMPRESSUM****Wissenschaftliche Leitung**

bulwiengesa AG  
Herr Tobias Kassner  
tobias.kassner@bulwiengesa.de  
Wallstr. 61  
10179 Berlin  
Tel.:+49 30 278768-23

**Verantwortlich**

Deutsche Hypothekenbank AG  
Herr Carsten Dickhut  
Carsten.Dickhut@deutsche-hypo.de  
Osterstraße 31  
30159 Hannover  
Tel.:+49 511 3045-580