

# IMMOBILIENKONJUNKTUR-INDEX

Jun 2015

## Mehr als ein Euphoriedämpfer?

Der bisherige Sommer dieses Jahres und das aktuelle Immobilienklima haben eines gemeinsam: Eitel Sonnenschein wird nicht geboten. Gleich um 4,4 Prozent büßt das Stimmungsbarometer Deutsche-Hypo-Index ein. Dies ist nicht nur der stärkste Einbruch im Jahr 2015, sondern auch der dritte Rückgang in Folge. Eine solche Negativentwicklung ist unserem Index zuletzt 2012 widerfahren.

Wirklich besorgniserregend ist das aktuelle Ergebnis noch nicht: Mit jetzt 130 Punkten befindet sich das Immobilienklima ungefähr auf dem Stand des Jahresanfangs – und damit weiterhin auf hohem Niveau. Dennoch sind drei aufeinanderfolgende Rückgänge ein Fingerzeig, dass sich der Immobilienboom der vergangenen Monate nicht unendlich fortsetzt. Eine Erklärung für das Index-Resultat stellen sicherlich die momentanen gesamtwirtschaftlichen und geopolitischen Rahmenbedingungen dar. Zum einen fiel unsere Befragung in diesem Monat in die Zeit größter Unsicherheit hinsichtlich der Zukunft Griechenlands. Zum anderen haben führende Wirtschaftsforschungsinstitute jüngst ihre Konjunkturprognosen für Deutschland leicht gesenkt, was natürlich auch die Stimmung beeinflusst.

Jenseits der Entwicklung des Deutsche-Hypo-Index sind Negativentwicklungen in der gewerblichen Immobilienwirtschaft nur vereinzelt zu beobachten. Festzustellen ist aber schon, dass das aktuelle Preisniveau in Deutschland, das sich inzwischen seit Längerem auf Rekordniveau befindet, bei Investoren verstärkt zu Irritationen führt. Von daher ist nicht auszuschließen, dass der jetzige Rückgang des Immobilienklimas mehr ist als ein Euphoriedämpfer. Ob wir allerdings jetzt zum Halbjahr 2015 tatsächlich schon vor einem entscheidenden Wendepunkt stehen, bleibt abzuwarten.

Herzlichst,  
Ihr Andreas Pohl



## Immobilienklima lässt weiter Federn

Im auslaufenden zweiten Quartal schätzen die Experten des 90. Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index die aktuelle Lage erneut skeptischer ein. Das Immobilienklima ist im Juni zum dritten Mal in Folge gesunken. Mit einer Abnahme von -4,4 Prozent auf aktuell 130,0 Zählerpunkte ist der Rückgang deutlich höher und mehr als drei Mal so stark wie im Mai (-1,4 %). Das Immobilienklima liegt damit auf dem niedrigsten Stand des laufenden Jahres. Der Rückgang resultiert zu annähernd gleichen Teilen aus dem Sinken des Investmentklimas um -4,6 Prozent auf 138,6 Zählerpunkte und des Ertragsklimas um -4,1 Prozent auf 121,6 Zählerpunkte.

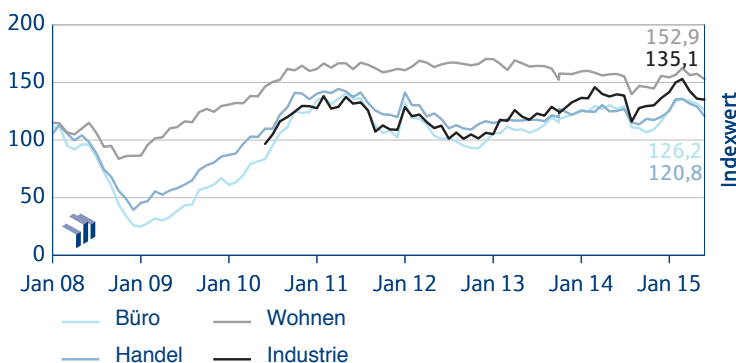
Immobilienklima Januar 2008 bis Juni 2015 | Quelle: bulwiengesa AG



## Verluste in allen Segmenten

Während im Mai zumindest das Wohnklima noch eine positive Entwicklung aufweisen konnte, mussten im Juni 2015 alle Segmente Verluste verzeichnen. Mit einem Rückgang von -6,3 Prozent auf aktuell 120,8 Zählerpunkte hat das Handelklima jedoch am stärksten abgenommen. Damit liegt der Wert wieder auf dem Niveau vom Dezember 2014. Das Büroklima sinkt im Juni weiter und mit einem Minus von -4,0 Prozent sogar deutlich stärker als im Vormonat (-1,9 %). Aktuell steht das Büroklima damit bei 126,2 Zählerpunkten. Während das Wohnklima im vergangenen Monat noch einen Zuwachs von 0,7 Prozent verzeichnen konnte, musste es im Juni einen Rückgang von -2,9 Prozent hinnehmen und liegt nun bei 152,9 Zählerpunkten. Das Industrieklima bleibt in der aktuellen Erhebungsperiode mit 135,1 Zählerpunkten (-0,6 %) weitestgehend stabil.

Immobilienklima nach Segmenten Januar 2008 bis Juni 2015 | Quelle: bulwiengesa AG



## Leichter Rückgang bei der Immobilienkonjunktur

Die zurückhaltende Stimmung bei den Immobilienexperten deckt sich mit der Entwicklung bei der Immobilienkonjunktur: Sie sinkt im Juni zum zweiten Mal in Folge. Der Rückgang fällt mit -0,5 Prozent aber nur marginal höher aus als im Vormonat (-0,3 %). Trotz der leicht negativen Tendenzen liegt der Wert mit aktuell 266,3 Zählerpunkten weiterhin auf einem sehr hohen Niveau.

Immobilienkonjunktur Januar 2008 bis Juni 2015 | Quelle: bulwiengesa AG



Werte und Veränderungen der Indizes | Quelle: bulwiengesa AG

	05.2015	06.2015	Δ (%)
<b>Immobilienklima</b>	<b>135,9</b>	<b>130,0</b>	<b>-4,4</b>
Investmentklima	145,3	138,6	-4,6
Ertragsklima	126,8	121,6	-4,1
Büroklima	131,4	126,2	-4,0
Handelklima	129,0	120,8	-6,3
Wohnklima	157,5	152,9	-2,9
Industrieklima	135,9	135,1	-0,6
<b>Immobilienkonjunktur</b>	<b>267,6</b>	<b>266,3</b>	<b>-0,5</b>

### 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, 30. Juni 2015, 9:00 Uhr. Zuwiderhandlung wird rechtlich verfolgt und führt zum Ausschluss aus dem Panel.

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 13. bis 17. Juli 2015 statt.

### IMPRESSUM

#### Verantwortlich

DEUTSCHE HYPOTHEKENBANK AG  
Herr Carsten Dickhut  
carsten.dickhut@deutsche-hypo.de  
Osterstraße 31  
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