

Marktbericht Januar 2016

Mit einer gewissen Skepsis ins neue Jahr

Nachdem das deutsche Immobilieninvestmentjahr 2015 mit einem Ergebnis von über 55 Milliarden Euro Transaktionsvolumen abgeschlossen hat, verzeichnet der Deutsche Hypo-Index beim Immobilienklima im ersten Monat des Jahres mit 140,3 Zählerpunkten einen leichten Rückgang von 0,9 Prozent im Vergleich zum Dezember. Auch die Immobilienkonjunktur ist um 0,3 Prozent minimal gefallen und liegt bei 277,5 Punkten.

Dies zeigt, dass die Akteure auf dem deutschen Immobilienmarkt eine gewisse Skepsis an den Tag legen, ob das Top-Jahr 2015 eine weitere Fortsetzung findet. Denn ein Rückgang des Immobilienklimas war in den vergangenen fünf Jahren nach einem Jahreswechsel nie auszumachen.

Obwohl die wirtschaftlichen Erwartungen für dieses Jahr weiterhin positiv sind und das Zinsumfeld auf niedrigem Niveau verharrt, wird das Transaktionsvolumen des letzten Jahres schwer zu toppen sein. In der moderaten Einschätzung unserer Panelteilnehmer spiegelt sich aus meiner Sicht die Befürchtung einer deutlich zunehmenden Produktknappheit im Jahr 2016 wider, die die hohe Nachfrage nach guten Immobilien nicht befriedigen kann und somit dämpfend auf das Transaktionsvolumen wirken könnte. Ein Indiz für die positive wirtschaftliche Grundstimmung wiederum ist, dass die Umfrageteilnehmer von einer erhöhten Flächennachfrage und positiven Mietpreisentwicklungen ausgehen, wie man an der Steigerung beim Ertragsklima im Januar um 1,5 Prozent auf 132,9 Zähler sehen kann.

Insgesamt stellen die Ergebnisse aber einen stabilen Beginn des neuen Jahres dar, für das ich Ihnen allen viel Glück, Gesundheit und natürlich Erfolg wünsche!

Herzlichst,
Ihr Andreas Pohl



Leicht getrübtter Jahresauftakt

In den vergangenen fünf Jahren wurde zu Jahresbeginn jeweils ein höherer Klimawert als im Dezember des Vorjahres registriert. Diese Tendenz setzt sich im angelaufenen Jahr 2016 jedoch nicht fort. In der 97. Befragung des Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index bewerteten die rund 1.000 befragten Marktteilnehmer die Marktsituation etwas skeptischer. Das Immobilienklima liegt im Januar 2016 bei 140,3 Zählerpunkten und sinkt damit gegenüber dem Vormonat um 0,9 Prozent. Hauptgrund für dieses leichte Absinken sind die Verluste (-3,2 %) beim Investmentklima, welches aktuell 147,9 Zählerpunkte aufweist. Die Befragten bewerten damit die Investitionsgelegenheiten bzw. die Kaufpreisentwicklung negativer als noch im Vormonat. Das Ertragsklima dagegen steigt im Januar um 1,5 Prozent auf 132,9 Zählerpunkte leicht an. Die Befragten gehen also von etwas mehr Flächennachfragen und positiven Entwicklungspotenzialen bei den Mieten aus.

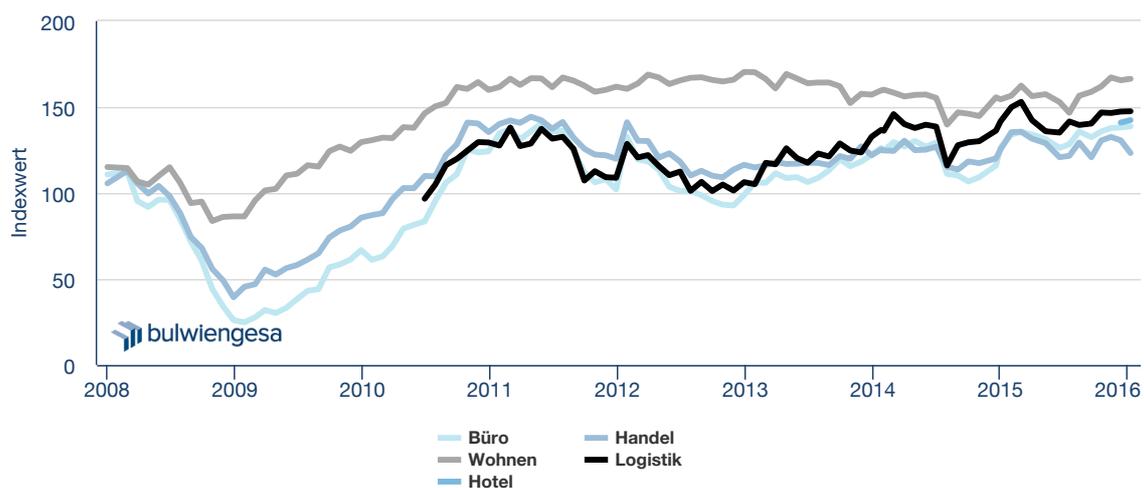
Immobilienklima bis Januar 2016



Handelklima verliert als einziges Segment

Wie bereits im Vormonat verliert das Handelklima auch im Januar 2016 an Punkten. Der Rückgang von 6,0 Prozent ist sogar noch deutlich höher als zum Jahresende 2015 (-1,5 %) ausgefallen. Mit aktuell 123,2 Zählerpunkten liegt es im Vergleich der Segmente auf dem letzten Platz und der Abstand zum nächstbesseren Klimasegment Büro beträgt deutliche 15,5 Zählerpunkte. So eine hohe Differenz gab es seit Erhebungsbeginn noch nie. Das Bürosegment konnte hingegen seit Oktober 2015 monatliche Steigerungen verzeichnen. Im Januar 2016 erhöhte sich der Wert um 0,5 Prozent auf 138,8 Zählerpunkte. Am besten performt hat das neu in die Erhebung aufgenommene Hotelklima. Im Vergleich zum Vormonat erfolgte eine Steigerung von 1,0 Prozent auf 142,4 Zählerpunkte. Ebenfalls positive Entwicklungen sind beim Wohn- und Logistikklima ersichtlich. Hier konnten leichte Zuwächse von 0,5 Prozent auf 166,4 Zählerpunkte bzw. von 0,1 Prozent auf 147,5 Zählerpunkte festgestellt werden.

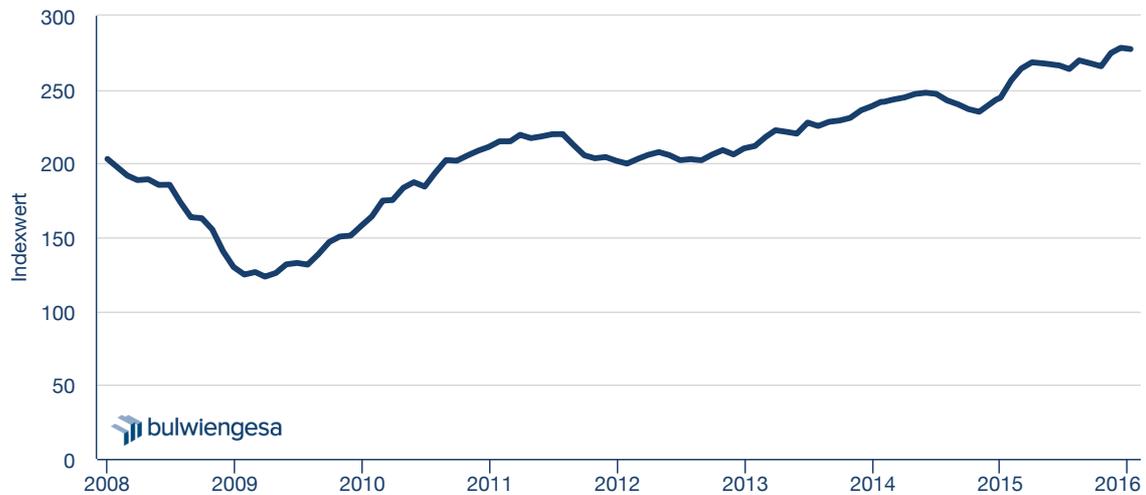
Immobilienklima nach Segmenten bis Januar 2016



Verschlaufpause für die Immobilienkonjunktur

Ähnlich wie beim Immobilienklima fiel in der Vergangenheit auch bei der Immobilienkonjunktur der Januarwert oft höher aus als der Endwert des Vorjahres. Nachdem die Immobilienkonjunktur das Jahr 2015 jedoch mit einem absoluten Bestwert seit Erhebungsbeginn ausklingen ließ, gönnt sie sich zum Jahresauftakt 2016 eine kleine Verschlaufpause. Der makroökonomische Teilindikator des Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index verzeichnet im Januar marginale Verluste von 0,3 Prozent auf aktuell 277,5 Zählerpunkte.

Immobilienkonjunktur bis Januar 2016



Werte und Veränderungen der Indizes

| | Dezember 2015 | Januar 2016 | Δ (%) |
|-----------------------------|---------------|--------------|-------------|
| Immobilienklima | 141,6 | 140,3 | -0,9 |
| Investmentklima | 152,7 | 147,9 | -3,2 |
| Ertragsklima | 130,9 | 132,9 | 1,5 |
| Büroklima | 138,1 | 138,8 | 0,5 |
| Handelklima | 130,7 | 123,2 | -6,0 |
| Wohnklima | 165,6 | 166,4 | 0,5 |
| Logistiklima | 147,4 | 147,5 | 0,1 |
| Hotelklima | 141,0 | 142,4 | 1,0 |
| Immobilienkonjunktur | 278,3 | 277,5 | -0,3 |

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