

IMMOBILIENKONJUNKTUR-INDEX

Oktober 2013

Herbstklima auf den Immobilienmärkten?

Das Klima für den deutschen Immobilienmarkt kühlt sich im Herbst etwas ab, bewegt sich aber nach wie vor auf hohem Niveau. Trotz der Meinung der Deutschen Bundesbank zu überhöhten Wohnungspreisen in den deutschen Metropolen sehen die befragten Immobilienexperten deutlich mehr Chancen als Risiken.

Zu Recht, wie wir meinen. Denn auch die Bundesbank bekräftigte, dass Wachstumsaussichten für die europäische Konjunktur, weitere geldpolitische Maßnahmen und immer noch hohe Spreads für eine Anlage in Immobilien sprechen und dass eine Marktblase in diesem ökonomischen Gesamtbild nicht erkennbar ist. Entsprechend hoch ist auch weiterhin der Wert in unserem aus Zins- und Wirtschaftsdaten gespeisten Konjunkturindex. Gute Realwirtschaft bei günstigen Zinskonditionen sind also die Treiber.

Besonders genau schauen wir daher weiterhin auf die Indices der Gewerbeimmobilien. Diese haben sich im Vergleich zum Wohnsegment in den vergangenen Monaten verbessert. Gerade hier dürften die verbesserten Konjunkturaussichten an der ein oder anderen Stelle noch zu Ertrags- und Wertsteigerungen führen. Es sind quasi die Sonnenstrahlen im Herbstklima.

Herzlichst,
Ihr Andreas Pohl



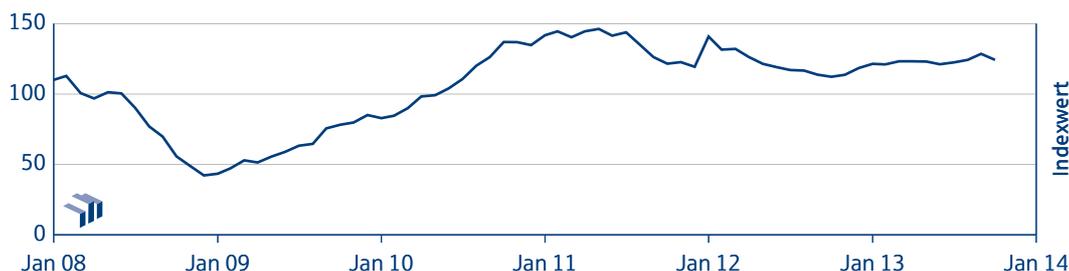
Anhaltend hohes Immobilienklima

In der 70. Monatsbefragung des Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index setzt sich der Wachstumstrend des vergangenen Monats nicht weiter fort. Die deutschen Immobilienexperten haben dennoch ähnlich hohe Erwartungen an den Immobilienmarkt wie im August 2013.

Der Rückgang des Immobilienklimas basiert möglicherweise auf den im September erreichten Top-Werten des Jahres, die nur schwer zu steigern gewesen sind. Von einer langfristig gravierenden Trendwende kann jedenfalls derzeit nicht ausgegangen werden. Das Immobilienklima befindet sich – trotz Abnahme – auf einem stabil hohen Niveau.

Im Oktober 2013 ist das Immobilienklima um 3,3 Prozent auf 124,3 Zählerpunkte gesunken. Ein so starker Rückgang wurde letztmalig im Mai 2012 registriert. Das Ertragsklima, welches im Vergleich zum Vormonat um 6,9 Prozent abfiel, ist in diesem Zusammenhang die Hauptursache für das Nachlassen des Immobilienklimas. Das Investmentklima nahm in der aktuellen Befragung um vergleichsweise geringe 1,2 Prozent ab.

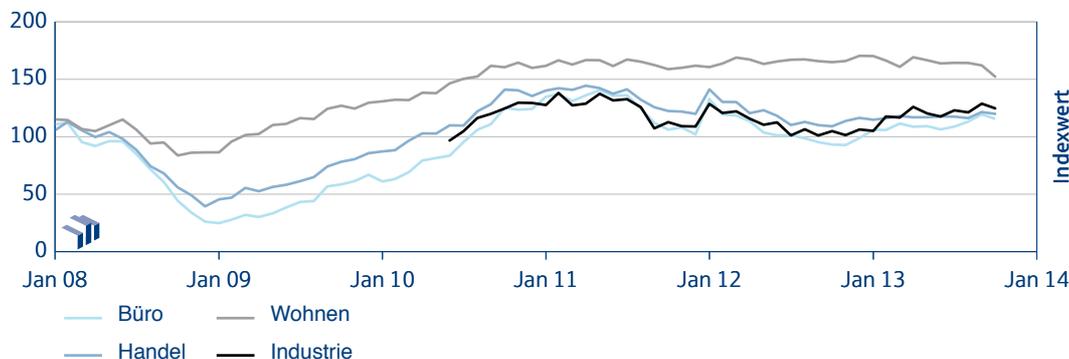
Immobilienklima Januar 2008 bis Oktober 2013 | Quelle: bulwiengesa AG



Wohnklima verliert an Dynamik

Das Wohnklima verliert auch in der aktuellen Auswertung an Dynamik: Der sich seit Mai 2013 andeutende Trend setzt sich dabei in diesem Monat besonders stark fort. Mit 152,3 Zählerpunkten ist es um weitere 6,0 Prozent gesunken. Bei keinem anderen Immobiliensegment wurde in diesem Monat ein derart großer Sprung verzeichnet.

Immobilienklima nach Segmenten Januar 2008 bis Oktober 2013 | Quelle: bulwiengesa AG



Ob jedoch langfristig der Gewerbebereich das Wohnsegment überholen wird, bleibt abzuwarten. Büro-, Industrie- und Handelklima verzeichneten in der aktuellen Befragung ebenso (leichte) Abnahmen. Das Büroklima nahm um 3,3 Prozent ab und setzt damit den steigenden Trend der jüngsten Vergangenheit nicht fort. Führend im Gewerbeesegment ist weiterhin das Industrieklima.

Rahmenbedingungen weiterhin gut

Trotz nachlassendem Immobilienklima sind die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiterhin auf einem stabil hohen Niveau: Im Oktober konnte wieder ein leichter Anstieg der Immobilienkonjunktur verzeichnet werden. Nach 0,4 Prozent im Vormonat waren es diesmal sogar 0,8 Prozent.

Immobilienkonjunktur Januar 2008 bis Oktober 2013 | Quelle: bulwiengesa AG



Werte und Veränderungen der Indizes | Quelle: bulwiengesa AG

	09.2013	10.2013	Δ (%)
Immobilienklima	128,6	124,3	-3,3
Investmentklima	133,8	132,2	-1,2
Ertragsklima	123,6	115,1	-6,9
Büroklima	119,5	115,6	-3,3
Handelklima	121,5	119,9	-1,3
Wohnklima	162,1	152,3	-6,0
Industrieklima	128,8	124,7	-3,2
Immobilienkonjunktur	229,1	230,9	0,8

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. November 2013, 9:00. Zuwiderhandlung wird rechtlich verfolgt und führt zum Ausschluss aus dem Panel.

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 18. bis 22. November 2013 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