

IMMOBILIENKONJUNKTUR-INDEX

Mai 2014

Die Stimmung bleibt bullish

Der gewerbliche Immobilienmarkt in Deutschland ist eindrucksvoll in das Jahr 2014 gestartet: Im ersten Quartal hat sich das Transaktionsvolumen im Vorjahresvergleich um fast 50 Prozent auf knapp 10 Mrd. Euro erhöht. Auch die ausländischen Investitionen haben gegenüber dem Vorjahr deutlich angezogen. Die Nachfrage nach deutschen Gewerbeimmobilien ist also ungebrochen. Deutschland ist und bleibt der interessanteste Markt für Investoren.

Diese positive Entwicklung wird durch den Deutsche-Hypo-Index bekräftigt – die Stimmung ist so bullish wie lange nicht: Das Immobilienklima ist im Monat Mai erneut leicht gestiegen und markiert jetzt nicht nur den Jahreshöchststand, sondern auch den besten Wert seit Januar 2012. Dies ist zweifellos eine Reaktion auf die vielen Umsätze und Bewegungen, die wir auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt zuletzt gesehen haben.



Die entscheidende Frage ist, ob sich Transaktionsvolumen und Immobilienklima das gesamte Jahr über so gut behaupten können. Zwar deutet derzeit nichts auf eine Stimmungseintrübung hin. Dennoch sind die Akteure auf dem Markt gut beraten, weiterhin mit Augenmaß zu operieren und zu berücksichtigen, dass das Angebot an Core-Immobilien anhaltend knapp ist. Eine wesentliche Ausweitung des Transaktionsvolumens scheint demnach nur möglich, wenn Investoren ihre Risikoparameter anpassen und ggf. Abstriche bei ihren Qualitätsansprüchen machen. Die Vorgehensweise mag kurzfristig zum Erfolg führen, mittel- bis langfristig aber nicht unbedingt.

Herzlichst,

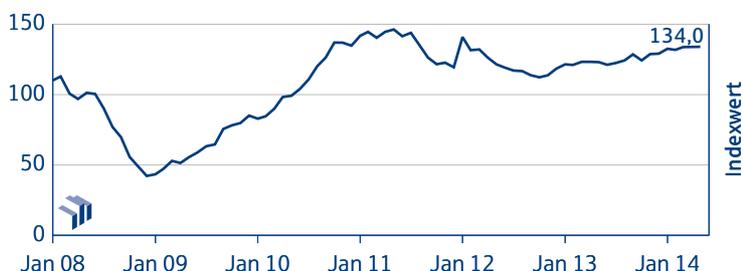
Ihr Andreas Pohl

A handwritten signature in blue ink that reads "Andreas Pohl". The signature is written in a cursive, flowing style.

Leichte Steigerung auf hohem Niveau

Das Ergebnis der 77. Monatsbefragung des Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index ist eindeutig: Die befragten Immobilienexperten schätzen den deutschen Immobilienmarkt und die damit zusammenhängenden Investment- und Ertragsersparungen weiterhin als sehr gut ein. Das Immobilienklima steigt in diesem Monat um weitere 0,1 % auf 134,0 Zählerpunkte. In der aktuellen Auswertung ist für die gute Stimmung insbesondere das Investmentklima verantwortlich, welches um 1,5 % auf derzeit 140,1 Zählerpunkte steigt. Das Ertragsklima sinkt hingegen um 1,5 % auf 128,0 Zählerpunkte. Damit heben sich die Verschiebungen innerhalb der beiden Komponenten fast auf – Auswirkungen ergeben sich lediglich im Nachkommastellenbereich.

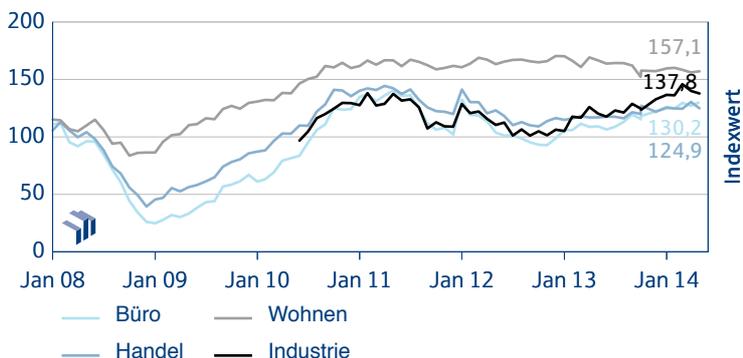
Immobilienklima Januar 2008 bis Mai 2014 | Quelle: bulwiengesa AG



Industrie weiterhin zweitwichtigstes Segment

Die Experten sehen im Mai wie schon in den Vormonaten das Wohnsegment mit 157,1 Zählerpunkten klar vorn. Das Industrieklima verliert zwar in diesem Monat erneut Anteile (-1,6 %), wird jedoch weiterhin mit 137,8 Zählerpunkten am zweitbesten eingeschätzt. Die Erwartungen an dieses Immobiliensegment als neue Investmentklasse sind entsprechend hoch.

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



Auch in diesem Monat sind sich die Experten erneut nicht einig, ob mit dem Handel- oder Bürobereich höhere Erwartungen verbunden sind: In der aktuellen Auswertung liegt jetzt das Büroklima mit 130,2 Zählerpunkten (+2,4 %) vor dem Handelklima, welches lediglich 124,9 Zählerpunkte (-4,2 %) erreicht.

Immobilienkonjunktur steigt weiter

Parallel zur guten Markteinschätzung der befragten Experten weisen auch die grundlegenden Konjunkturdaten keinen Bruch auf. Im Gegenteil: Im Mai hat der Wert um weitere 0,9 % auf derzeit 247,0 Zählerpunkte zugenommen. Die konjunkturellen Rahmenbedingungen sind entsprechend sehr gut.

Immobilienkonjunktur Januar 2008 bis Mai 2014 | Quelle: bulwiengesa AG



Werte und Veränderungen der Indizes | Quelle: bulwiengesa AG

	04.2014	05.2014	Δ (%)
Immobilienklima	133,9	134,0	0,1
Investmentklima	138,0	140,1	1,5
Ertragsklima	129,9	128,0	-1,5
Büroklima	127,1	130,2	2,4
Handelklima	130,4	124,9	-4,2
Wohnklima	156,1	157,1	0,6
Industrieklima	140,0	137,8	-1,6
Immobilienkonjunktur	244,7	247,0	0,9

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, 3. Juni 2014, 9:00 Uhr. Zuwiderhandlung wird rechtlich verfolgt und führt zum Ausschluss aus dem Panel.

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 23. bis 27. Juni 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