

# IMMOBILIENKONJUNKTUR-INDEX

**August 2014**

## Krisenherde drücken Stimmung

Was für ein Absturz! Gleich um 11,7 % fällt das Immobilienklima im August gegenüber dem Vormonat. Einen solch heftigen Rückgang verbuchte der Deutsche-Hypo-Index zuletzt im Jahr 2011. Seitdem gab es zwar vereinzelt Wellenbewegungen, aber alles in allem zog das Immobilienklima in den vergangenen drei Jahren kontinuierlich an. Bis jetzt.

Kommt der Absturz nun überraschend? Die Antwort lautet Ja und Nein. Eigentlich ist es nur eine Frage der Zeit gewesen, wann die allgemeine Stimmungseintrübung auf das Immobilienklima überspringt. Die Nachrichten präsentieren uns Tag für Tag gleich mehrere Krisenherde in der Welt. Und immer stärker zeigen sich die Auswirkungen auch in der hiesigen Konjunktur. Wohin man auch schaut: Sorgenfalten. Da überrascht es nicht, dass sich der Deutsche-Hypo-Index jetzt auch gen Süden richtet.



Andererseits hat sich die Immobilienwirtschaft in den vergangenen Jahren wie kaum eine andere Branche positiv entwickelt und stellt ihre Attraktivität weiterhin unter Beweis. Die Nachfrage in- und ausländischer Investoren nach gewerblichen Immobilien in Deutschland ist ungebrochen. Und auch wenn das Angebot an Core-Immobilien inzwischen rar geworden ist, bietet der deutsche Immobilienmarkt nach wie vor attraktive Investmentmöglichkeiten. Wir sind mittlerweile zwar schon relativ weit oben im Immobilienzyklus angekommen, doch einen abrupten Abschwung sehe ich nicht – zumindest noch nicht in den nächsten Monaten.

Wie der plötzliche Stimmungsumschwung jetzt einzuordnen ist, wird sich sicherlich bei der nächsten Befragung des Deutsche-Hypo-Index zeigen. Dann lässt sich schon besser sagen, ob der aktuelle Klima-Absturz einen Trend einläutet oder ob sich das Klima – im Zuge hoffentlich vermehrter positiver Nachrichten aus der Welt – auch schnell wieder erholen kann.

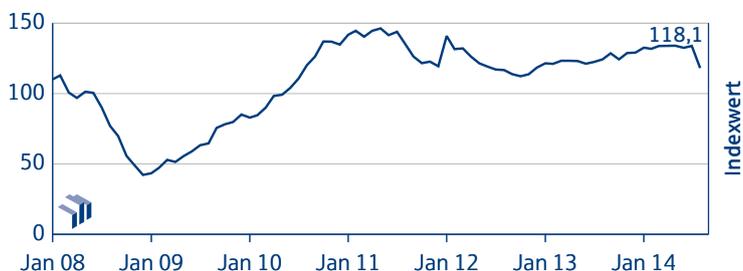
Herzlichst,  
Ihr Andreas Pohl

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

## Deutlicher Stimmungswechsel beim Immobilienklima

Das Ergebnis der 80. Monatsbefragung des Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index ist eindeutig: Die befragten Immobilienexperten schätzen den deutschen Immobilienmarkt und die damit zusammenhängenden Investment- und Ertragsersparungen deutlich schlechter ein als noch im Vormonat. Mit einem Rückgang von 11,7 Prozent stürzte das Immobilienklima auf 118,1 Zählerpunkte förmlich ab und liegt aktuell auf dem Niveau vom Dezember 2012. Sowohl beim Investment- (-11,9 %) als auch beim Ertragsklima (-11,5 %) wurden Verluste im zweistelligen Bereich registriert. Somit liegt das Investmentklima im August bei 123,8 und das Ertragsklima bei 112,5 Zählerpunkten.

Immobilienklima Januar 2008 bis August 2014 | Quelle: bulwiengesa AG



## Verluste in allen Segmenten

Die negative Stimmung spiegelt sich in allen vier Segmenten wider. Die stärksten Verluste musste das Industrieklima verzeichnen, das klassischerweise sensibler auf konjunkturelle Schwankungen reagiert. Mit einem Minus von 16,3 Prozent liegt es aktuell bei 116,0 Zählerpunkten und damit nur noch ganz knapp vor dem Handelklima, welches 115,3 Zählerpunkte (-9,2 %) aufweist. Nachdem das Bürosegment im Vormonat ein positives Ergebnis verbuchen konnte, verliert es im August am zweitstärksten

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



ten. Mit einem Rückgang von 14,1 Prozent liegt es derzeit bei 111,1 Zählerpunkten. Auch das sonst recht stabile Wohnsegment fällt mit einem Minus von 10,0 Prozent deutlich auf 139,8 Zählerpunkte ab.

## Immobilienkonjunktur nimmt ebenfalls ab

Nachdem bei der Immobilienkonjunktur im Juli nur ein marginaler Rückgang von 0,3 Prozent verzeichnet wurde, sind die Verluste im August schon spürbarer. Mit einem Minus von 1,8 Prozent liegt die Immobilienkonjunktur nun bei 242,7 Zählerpunkten und damit unter dem Wert vom März 2014. Dies ist der stärkste Rückgang des laufenden Jahres.

Immobilienkonjunktur Januar 2008 bis August 2014 | Quelle: bulwiengesa AG



Werte und Veränderungen der Indizes | Quelle: bulwiengesa AG

|                             | 07.2014      | 08.2014      | Δ (%)        |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Immobilienklima</b>      | <b>133,8</b> | <b>118,1</b> | <b>-11,7</b> |
| Investmentklima             | 140,6        | 123,8        | -11,9        |
| Ertragsklima                | 127,2        | 112,5        | -11,5        |
| Büroklima                   | 129,4        | 111,1        | -14,1        |
| Handelklima                 | 127,0        | 115,3        | -9,2         |
| Wohnklima                   | 155,3        | 139,8        | -10,0        |
| Industrieklima              | 138,6        | 116,0        | -16,3        |
| <b>Immobilienkonjunktur</b> | <b>247,1</b> | <b>242,7</b> | <b>-1,8</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, 9. September 2014, 9:00 Uhr. Zuwiderhandlung wird rechtlich verfolgt und führt zum Ausschluss aus dem Panel.

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 22. bis 26. September 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