

# IMMOBILIENKONJUNKTUR-INDEX

April 2015

## Kein Anlass für Moll-Töne

Man könnte meinen, mit den ersten Sonnenstrahlen dieses Jahres fallen auch erste Schatten auf das Immobilienklima. Tatsächlich hat sich die Stimmung auch um 2,3 % eingetrübt. Dies ist zwar kein heftiger Einbruch – ist es aber vielleicht schon ein Fingerzeig auf anstehende Veränderungen?

Wie der Deutsche-Hypo-Index registrierte auch der deutsche Immobilienmarkt in den letzten Monaten ausnahmslos positive Entwicklungen. Ein Dreiklang aus hoher Nachfrage, steigenden Preisen und wachsenden Transaktionsvolumina bestimmte die Szenerie. Auch ausländische Investoren, die nach der Finanzkrise lange einen großen Bogen um den Standort Deutschland gemacht hatten, kehrten zuletzt zurück – bereit, großvolumige Investitionen nicht nur in A-Standorten zu tätigen.

Die Bedingungen könnten hierzulande also kaum besser sein. Unsere Erfahrung lehrt uns allerdings: Der Boom auf dem deutschen Immobilienmarkt ist endlich. Der aktuelle Zyklus befindet sich schon lange auf einem hohen Niveau, und es deutet – abgesehen vom Rückgang des Immobilienklimas – wenig darauf hin, dass sich dieses kurzfristig ändern könnte. Dafür sind viele andere Parameter wie beispielsweise die Immobilienkonjunktur und das erwartete BIP-Wachstum zu stabil und zu positiv.

Hinzu kommt, dass der Immobilien-Investmentmarkt von der immer wieder in neue Dimensionen vorstoßenden Niedrigzinspolitik der EZB profitiert und auf absehbare Zeit auch weiter profitieren wird. Zu diesem Ergebnis kommt auch eine aktuelle Studie der Deutschen Hypo mit dem Titel „Immobilien-Investmentmarkt – die Party geht weiter“, die Anfang Mai veröffentlicht wird. Von daher erscheint es aus heutiger Sicht viel zu früh, Moll-Töne anzustimmen. Einen Zyklusumschwung sehen wir zur Zeit nicht.

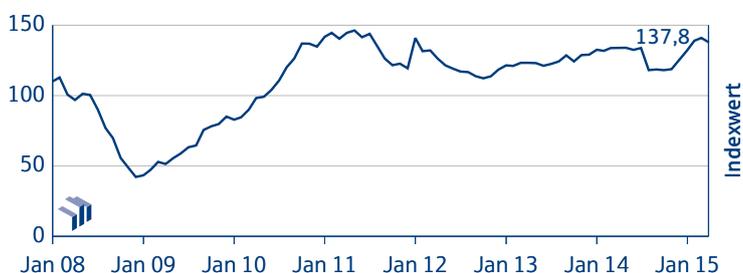
Herzlichst,  
Ihr Andreas Pohl



## Leichter Rückgang beim Immobilienklima

Fünf Monate in Folge stieg das Immobilienklima stetig an. Nachdem die hohe Dynamik der Vormonate bereits im März etwas nachgelassen hatte, wurde diese sehr positive Entwicklung in der 88. Monatsbefragung des Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index nun vorerst gestoppt. Mit einem leichten Rückgang von 2,3 Prozent liegt das Immobilienklima aktuell bei 137,8 Zählerpunkten und damit immer noch auf einem sehr hohen Niveau. Verantwortlich für diese leichte Eintrübung sind das Investment- und das Ertragsklima zu annähernd gleichen Teilen. Das Investmentklima sank um 2,1 Prozent auf 148,6 Zählerpunkte und das Ertragsklima um 2,5 Prozent auf 127,3 Zählerpunkte.

Immobilienklima Januar 2008 bis April 2015 | Quelle: bulwiengesa AG



## Verluste in allen Immobiliensegmenten

Im April wurden in allen Segmenten Verluste registriert. Mit einem Rückgang von 7,0 Prozent auf 142,4 Zählerpunkte musste das Industrieklima mit Abstand die höchsten Einbußen verzeichnen. Nachdem das Wohnklima im Vormonat 3,8 Prozent zulegen konnte, nahm es im April genau so viel wieder ab. Mit 156,3 Zählerpunkten liegt es nun wieder auf dem Niveau vom Februar. Die geringsten Verluste wies das Büroklima auf. Mit einem leichten Rückgang von 1,2 Prozent liegt es aktuell bei 134,0 Zählerpunkten und damit zum zweiten Mal im laufenden Jahr vor dem Handelklima, welches mit einem Minus von 3,0 Prozent nur bei 131,6 Zählerpunkten steht. Insgesamt nähert sich das Klima in den Immobiliensegmenten wieder einander an.

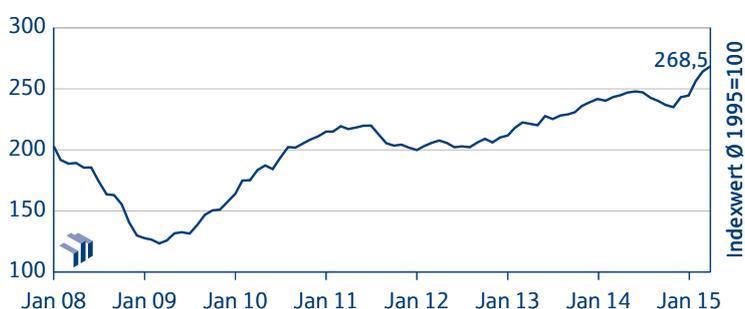
Immobilienklima nach Segmenten Januar 2008 bis April 2015 | Quelle: bulwiengesa AG



## Immobilienkonjunktur steigt weiter

Während das Immobilienklima einen Dämpfer verzeichnete, stieg die Immobilienkonjunktur weiter um 1,6 Prozent. Jedoch lässt auch hier die Dynamik etwas nach, was angesichts des insgesamt sehr hohen Niveaus nicht verwunderlich ist. Schließlich konnte im April 2015 mit 268,5 Zählerpunkten ein neuer Höchstwert festgestellt werden.

Immobilienkonjunktur Januar 2008 bis April 2015 | Quelle: bulwiengesa AG



Werte und Veränderungen der Indizes | Quelle: bulwiengesa AG

	03.2015	04.2015	Δ (%)
<b>Immobilienklima</b>	<b>141,0</b>	<b>137,8</b>	<b>-2,3</b>
Investmentklima	151,7	148,6	-2,1
Ertragsklima	130,6	127,3	-2,5
Büroklima	135,6	134,0	-1,2
Handelklima	135,6	131,6	-3,0
Wohnklima	162,5	156,3	-3,8
Industrieklima	153,0	142,4	-7,0
<b>Immobilienkonjunktur</b>	<b>264,2</b>	<b>268,5</b>	<b>1,6</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, 28. April 2015, 9:00 Uhr. Zuwiderhandlung wird rechtlich verfolgt und führt zum Ausschluss aus dem Panel.

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 07. bis 15. Mai 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