

IMMOBILIENKONJUNKTUR-INDEX

Mai 2015

Gipfel mit Plateau

Das Marktumfeld für gewerbliche Immobilien lässt sich schon länger als günstig bezeichnen. Vor genau einem Jahr markierte das Immobilienklima mit 134,0 Zählerpunkten den vorläufigen Jahreshöchststand. „Die Stimmung bleibt bullish“ lautete damals mein Kommentar. Jetzt, im Mai 2015, notiert der Deutsche-Hypo-Index mit 135,9 Punkten sogar noch ein Stück höher als damals. Die Stimmungslage ist also auf dem Papier noch besser als vor einem Jahr.

Doch die gefühlte Temperatur sagt etwas Anderes aus: Wir erleben nun schon den zweiten Monat in Folge einen – wenn auch überschaubaren – Rückgang des Immobilienklimas. Zudem mehren sich die Stimmen, dass das Potenzial für einen weiteren Marktaufschwung fehle. Dennoch besteht derzeit kein Anlass, Alarmglocken zu läuten. Im ersten Quartal ist in Deutschland erneut ein Transaktionsvolumen von rund 10 Mrd. Euro erzielt worden – eine Bestätigung des sehr guten Vorjahresniveaus. Die Nachfrage nach gewerblichen Immobilien, insbesondere aus dem Ausland, ist ungebrochen. In den ersten drei Monaten sind nach Angaben von JLL mehr als 50% der Transaktionen auf internationale Investoren zurückzuführen.



Tatsächlich deutet momentan vieles darauf hin, dass wir im Immobilienzyklus inzwischen den Gipfel erklommen haben. Das heißt aber noch lange nicht, dass ein baldiger Abstieg bevorsteht. Vielmehr erwarte ich, dass wir nun längere Zeit auf dem hohen Gipfel-Plateau verharren. Schließlich sind die Rahmenbedingungen weiterhin äußerst positiv. Allerdings wird natürlich vieles von der weiteren Entwicklung der Kapitalmärkte abhängen. Sollten sich beispielsweise die jüngsten Zinsanstiege nachhaltig fortsetzen, würden für Investoren, die sich zuletzt mangels Anlagealternativen hauptsächlich auf gewerbliche Immobilien konzentriert haben, auch Kapitalmarktinvestments wieder stärker in den Blickpunkt rücken.

Herzlichst,
Ihr Andreas Pohl



Immobilienklima erneut im Minus

Aus der 89. Monatsbefragung des Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index ergab sich erneut ein leichter Rückgang beim Immobilienklima. Mit aktuell 135,9 Zählerpunkten wurde wie bereits im Vormonat ein leichtes Minus von 1,4 Prozent verzeichnet. Dazu beigetragen hat vor allem die Abkühlung des Investmentklimas um 2,2 Prozent auf 145,3 Zählerpunkte. Die Verluste beim Ertragsklima sind mit 0,4 Prozent auf 126,8 Zählerpunkte hingegen vergleichsweise gering. Der aktuelle Klimawert ist im laufenden Jahr der zweitniedrigste. Nur im Januar 2015 war das Niveau mit 131,7 Zählerpunkten geringer.

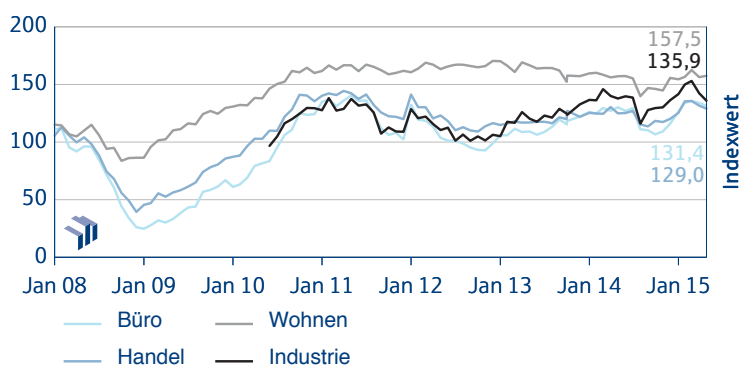
Immobilienklima Januar 2008 bis Mai 2015 | Quelle: bulwiengesa AG



Nur Wohnklima mit leichtem Plus

Bei den einzelnen Immobiliensegmenten kann nur das Wohnklima eine leichte Steigerung um 0,7 Prozent auf 157,5 Zählerpunkte verzeichnen. Bei den drei anderen Komponenten Büro, Handel und Industrie wurden hingegen Verluste registriert. Wie bereits im April war die Negativentwicklung beim Industrieklima mit einem Rückgang von 4,5 Prozent am stärksten. Der aktuelle Wert von 135,9 Zählerpunkten markiert somit den Jahrestiefstwert für dieses Teilsegment. Die Verluste beim Büro- sowie Handelklima waren mit 1,9 bzw. 2,0 Prozent nahezu identisch. Mit 131,4 Zählerpunkten liegt das Teilsegment Büro weiterhin nur knapp vor dem Handelklima mit 129,0 Zählerpunkten.

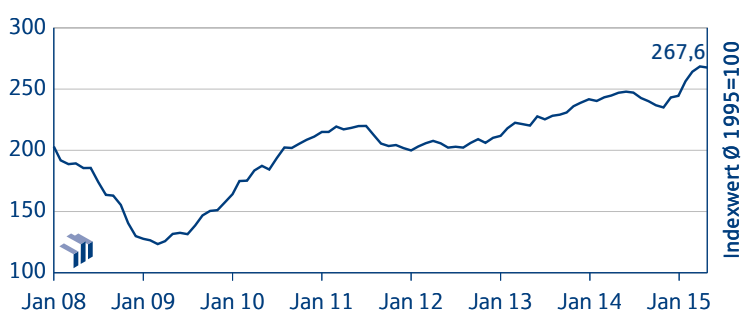
Immobilienklima nach Segmenten Januar 2008 bis Mai 2015 | Quelle: bulwiengesa AG



Immobilienkonjunktur verharrt auf hohem Niveau

Nachdem die Immobilienkonjunktur seit Jahresbeginn stets angestiegen war, wird die beachtliche Positiventwicklung im Mai vorerst gestoppt. Mit einem marginalen Rückgang von 0,3 Prozent verzeichnet die Immobilienkonjunktur nun 267,6 Zählerpunkte. Es bleibt abzuwarten, ob dieser leichte Dämpfer nur eine Verschnaufpause darstellt oder eine Trendumkehr signalisiert.

Immobilienkonjunktur Januar 2008 bis Mai 2015 | Quelle: bulwiengesa AG



Werte und Veränderungen der Indizes | Quelle: bulwiengesa AG

	04.2015	05.2015	Δ (%)
Immobilienklima	137,8	135,9	-1,4
Investmentklima	148,6	145,3	-2,2
Ertragsklima	127,3	126,8	-0,4
Büroklima	134,0	131,4	-1,9
Handelklima	131,6	129,0	-2,0
Wohnklima	156,3	157,5	0,7
Industrieklima	142,4	135,9	-4,5
Immobilienkonjunktur	268,5	267,6	-0,3

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, 26. Mai 2015, 9:00 Uhr. Zuwiderhandlung wird rechtlich verfolgt und führt zum Ausschluss aus dem Panel.

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 15. bis 19. Juni 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