

# IMMOBILIENKONJUNKTUR-INDEX

Juli 2015

## Sommerliche Verschnaufpause

Würde man schon jetzt das Wort des Jahres suchen, hätte ‚Volatilität‘ ganz gute Chancen. Egal ob wir auf den DAX, den ifo-Index oder auf die Zinsentwicklung schauen: Die Märkte waren in den ersten Monaten dieses Jahres ordentlich in Bewegung. Auch unser Deutsche-Hypo-Index bildet da keine Ausnahme: Nachdem das Immobilienklima im März auf 141,0 Punkte geklettert war, den höchsten Wert seit Anfang 2012, befand es sich die vergangenen drei Monate im kontinuierlichen Sinkflug. Im aktuellen Monat Juli wird nun der Vormonatswert von 130,0 Punkten bestätigt. Mitte des Jahres haben wir damit ungefähr wieder den Wert vom Jahresanfang erreicht.

Der Immobilienmarkt in Deutschland präsentiert sich weiterhin in überdurchschnittlicher Verfassung und zeigt sich unbeeindruckt von geopolitischen Diskussionen. Für das Gesamtjahr ist sogar ein weiterer Anstieg des Transaktionsvolumens auf über 40 Mrd. Euro zu erwarten. Vor diesem Hintergrund überrascht es nicht, dass unser Index nach wie vor ein relativ hohes Niveau aufweist. Und dennoch ist an den Teilindices abzulesen, dass sich die einzelnen Objektklassen unterschiedlich gut entwickeln. So hat das Wohnklima im Juli mehr als 4 % eingebüßt, was möglicherweise auf zunehmende Spekulationen um eine Preisblasenbildung in einzelnen Metropolen zurückzuführen ist. Demgegenüber hat sich das Industrielima gleichzeitig um 5 % verbessert, was sicherlich mit dem derzeitigen Boom auf dem Logistikmarkt - abzulesen an steigenden Flächenumsätzen und deutlich erhöhter Nachfrage ausländischer Investoren - zusammenhängt.

Ein eindeutiger Trend lässt sich somit nicht aus der aktuellen Index-Erhebung herauslesen. Die Stimmung wird vielmehr geprägt von anhaltendem Optimismus und gleichzeitiger Vorsicht. Möglicherweise legt unser Deutsche-Hypo-Index auch eine kurze sommerliche Verschnaufpause ein. Schließlich beginnen nun auch in den letzten Bundesländern die Sommerferien.

Herzlichst,  
Ihr Andreas Pohl



## Rückgang beim Immobilienklima vorerst gestoppt

Der kontinuierliche Rückgang des Immobilienklimas seit April 2015 wurde im Juli vorerst gestoppt. Die 91. Monatsbefragung des Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index zeigt somit, dass die Risiken des Marktes wieder neutraler beurteilt werden. Mit weiterhin 130,0 Zählerpunkten hat sich das Immobilienklima stabilisiert und lässt auf eine wieder positivere Entwicklung in der nahen Zukunft hoffen. Ein Wendepunkt lässt sich somit noch nicht identifizieren. Die marginale Zunahme von 0,1 Prozent resultiert dabei ausschließlich aus der Verbesserung des Investmentklimas um 0,5 Prozent auf 139,3 Zählerpunkte. Das Ertragsklima verlor hingegen 0,4 Prozent und liegt aktuell bei 121,0 Zählerpunkten.

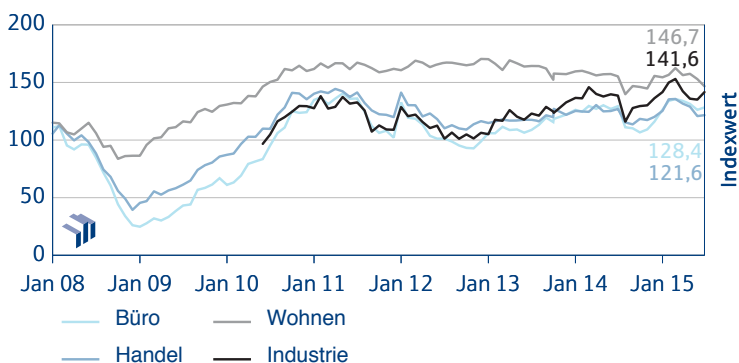
Immobilienklima Januar 2008 bis Juli 2015 | Quelle: bulwiengesa AG



## Wohnen und Industrie nähern sich an

Im Juli 2015 wurden nur beim Wohnsegment Verluste registriert. Mit einem deutlichen Rückgang um 4,1 Prozent rutscht der Teilindikator auf 146,7 Zählerpunkte und liefert damit das schlechteste Ergebnis im laufenden Jahr. Den höchsten Zuwachs verzeichnete hingegen das Industriesegment. Mit einer Steigerung um 4,8 Prozent auf 141,6 Zählerpunkte liegt der Teilindikator nur noch rund fünf Punkte unter dem Wohnsegment. So nah beieinander waren die Werte der beiden Segmente noch nie. Positive Entwicklungen sind auch beim Büro- und Handelklima erkennbar. Büro verbesserte sich um 1,7 Prozent auf 128,4 Zählerpunkte und Handel um 0,7 Prozent auf 121,6 Zählerpunkte.

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



## Abwärtstrend bei Immobilienkonjunktur setzt sich fort

Die Immobilienkonjunktur setzt den leichten Abwärtstrend weiter fort und sinkt um 0,9 Prozent auf 263,9 Zählerpunkte. Mit diesem nunmehr dritten negativen Wachstum in Folge mehren sich die Zeichen eines Wendepunktes. Wie auch beim Immobilienklima, wird erst der weitere Verlauf in den nächsten Monaten zeigen, ob sich diese Annahme erhärtet.

Immobilienkonjunktur Januar 2008 bis Juli 2015 | Quelle: bulwiengesa AG



Werte und Veränderungen der Indizes | Quelle: bulwiengesa AG

	06.2015	07.2015	Δ (%)
<b>Immobilienklima</b>	<b>130,0</b>	<b>130,0</b>	<b>0,1</b>
Investmentklima	138,6	139,3	0,5
Ertragsklima	121,6	121,0	-0,4
Büroklima	126,2	128,4	1,7
Handelklima	120,8	121,6	0,7
Wohnklima	152,9	146,7	-4,1
Industrieklima	135,1	141,6	4,8
<b>Immobilienkonjunktur</b>	<b>266,3</b>	<b>263,9</b>	<b>-0,9</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. Juli 2015, 9:00 Uhr. Zuwiderhandlung wird rechtlich verfolgt und führt zum Ausschluss aus dem Panel.

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 10. bis 14. August 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