

# INDEX 04-2016



## STIMMUNGSDÄMPFER ZUM JUBILÄUM

**MARKTBERICHT APRIL 2016** | Das Immobilienklima präsentiert sich im Jahr 2016 zwar allgemein weiterhin auf einem hohen, aber nicht auf Spitzenniveau. Nach zunehmenden Verlusten stabilisierte sich der Wert zwar im März, aber wie sich nun herausgestellt hat, war es nicht mehr als eine Verschnaufpause. Die Experteneinschätzungen der 100. Monatsbefragung des Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index zeigen ein zunehmend eingetrübtes Stimmungsbild mit einem weiter sinkenden Immobilienklima. Sowohl das Investment- als auch das Ertragsklima müssen deutliche Verluste von 2,5 bzw. 5,0 Prozent auf 141,8 bzw. 124,8 Zählerpunkte verzeichnen. Insgesamt wurde beim Immobilienklima ein Minus von 3,7 Prozent auf 133,2 Zählerpunkte registriert. Einen Rückgang dieser Dimension gab es zuletzt im Juni 2015 (-4,4 %).

### IMMOBILIENKLIMA BIS APRIL 2016



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

im April sinkt das Immobilienklima nach kurzer Erholung im Vormonat um 3,7 Prozent. Den stärksten Rückgang verzeichnet dabei das Büroklima. Steigende Werte sind nur bei den Asset-Klassen Logistik und Hotel auszumachen.

Logistik und Hotel auszumachen.

Damit spiegeln unsere Umfrageergebnisse die Transaktionsvolumina des ersten Quartals wider, in dem Logistikimmobilien und Hotels ihren Marktanteil ausbauen und großvolumige Paket-Deals ausblieben.

Ich spreche bereits seit einiger Zeit von „Produktarmut“ auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Inzwischen könnte sich sogar eine „Produktnot“ abzeichnen, die auch bei unserer Index-Befragung zum Ausdruck kommt. Die hohe Liquidität im Markt findet unzureichend Anlagemöglichkeiten. Ein Ausweichen auf risikobehaftete B- bzw. C-Lagen kommt für viele Investoren zu Recht nicht in Frage. Deswegen etablieren sich zu Büros alternative Asset-Klassen. Absolut positiv hingegen ist das gute Abschneiden der Immobilienkonjunktur, in die u.a. Werte wie der DAX, DIMAX und das ifo-Geschäftsklima einfließen. Nach Monaten von Verlusten steigt der Wert im April deutlich um 2,9 Prozent.

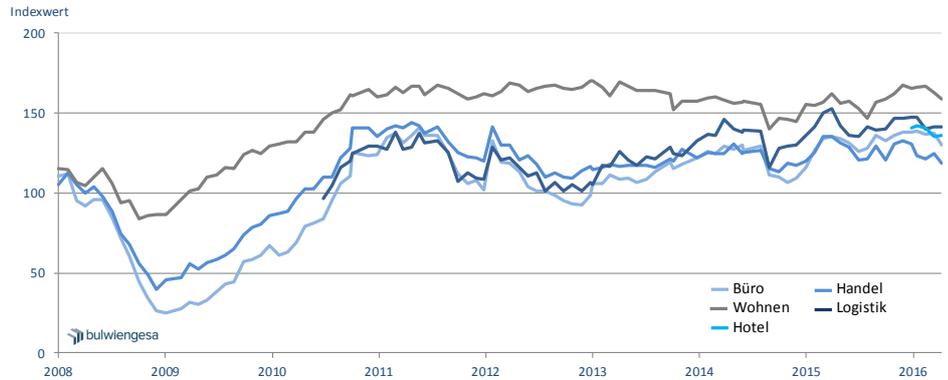
Der Deutsche Hypo-Index feiert heute mit seiner 100. Ausgabe ein rundes Jubiläum. Sehr gerne bedanke ich mich bei allen, die sich an unserer monatlichen Umfrage beteiligen. Der Index hat sich dank Ihnen zu einem Benchmark-Indikator in unserer Branche entwickelt. Damit dies auch so bleibt, bitte ich Sie, unserem Panel auch in Zukunft treu zu bleiben und regelmäßig Ihre Markteinschätzung abzugeben.

Herzlichst,  
Ihr Andreas Pohl

## BÜROKLIMA VERLIERT AM STÄRKSTEN

Die starken Verluste beim Immobilienklima resultieren aus den negativen Wachstumsraten beim Büro-, Handel- und Wohnklima. Den stärksten Rückgang von 5,6 Prozent auf 130,0 Zählerpunkte zeigt das Bürosegment. Unter dieser Marke lag es zuletzt im Juli 2015. Mit einem Minus von 4,7 Prozent auf 118,6 Zählerpunkte folgt das Handelklima. Hier liegt der Zeitpunkt mit einem annähernd schlechten Ergebnis sogar knapp 1,5 Jahre zurück. Beim Wohnklima sind die Verluste mit 2,6 Prozent zwar etwas geringer, doch nach dem Rückgang im März (-2,5 %) verliert es bereits zum zweiten Mal in Folge. Positive Tendenzen sind hingegen beim Hotel- und Logistikklima zu erkennen. Während erstgenanntes im Februar und März ein negatives Wachstum verzeich-

IMMOBILIENKLIMA NACH SEGMENTEN BIS APRIL 2016

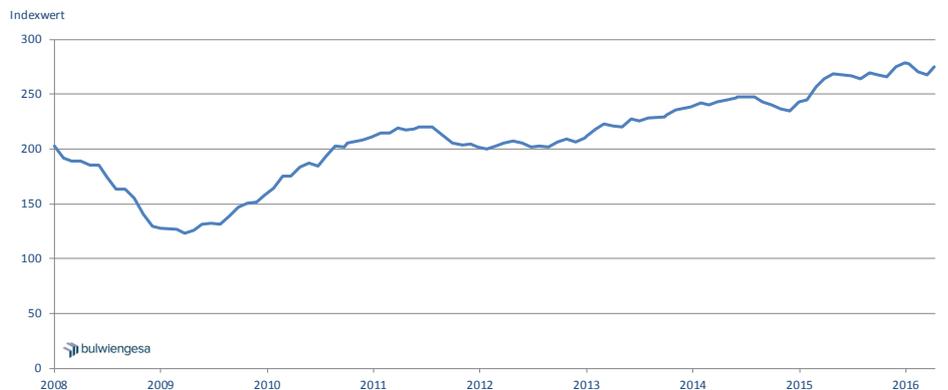


nen musste, wurde im April mit einem Plus von 0,5 Prozent ein Wert von 136,0 Zählerpunkten erreicht. Das Logistikklima steigt zum zweiten Mal in Folge leicht um 0,2 Prozent auf 141,4 Zählerpunkte.

## IMMOBILIENKONJUNKTUR KRIEGT DIE KURVE

Seit Jahresbeginn wurden bei der Immobilienkonjunktur Monat für Monat Verluste verzeichnet. Doch im Gegensatz zum Immobilienklima können hier mit den ersten Frühlingsboten auch wieder positive Entwicklungsimpulse wahrgenommen werden. Mit einer deutlichen Steigerung von 2,9 Prozent klettert der Wert auf aktuell 275,2 Zählerpunkte.

IMMOBILIENKONJUNKTUR NACH SEGMENTEN BIS APRIL 2016



### IMPRESSUM

**Wissenschaftliche Leitung:** bulwiengesa AG  
Herr Tobias Kassner  
tobias.kassner@bulwiengesa.de  
Wallstraße 61, 10179 Berlin  
Tel.: +49 30 278768-23

**Verantwortlich:** Deutsche Hypothekenbank AG  
Herr Carsten Dickhut  
Carsten.Dickhut@deutsche-hypo.de  
Osterstraße 31, 30159 Hannover  
Tel.: +49 511 3045-580

**Sperrvermerk/Disclaimer:** Dieser Bericht fasst ausschließlich die Ansichten der Panel-Mitglieder zusammen und gibt nicht unbedingt die Meinung der Deutschen Hypo wieder.

**DEUTSCHE/HYPO**  
Ein Unternehmen der NORD/LB

## WERTE UND VERÄNDERUNGEN DER INDIZES

	März 2016	April 2016	(%)
<b>Immobilienklima</b>	138,3	133,2	-3,7
Investmentklima	145,4	141,8	-2,5
Ertragsklima	131,3	124,8	-5,0
Büroklima	137,6	130,0	-5,5
Handelklima	124,4	118,6	-4,7
Wohnklima	162,8	158,5	-2,6
Logistikklima	141,2	141,4	0,1
Hotelklima	135,4	136,0	0,4
<b>Immobilienkonjunktur</b>	267,6	275,2	2,8