

INDEX 07-2017



SOMMERLICHE VERSCHNAUFPAUSE

MARKTBERICHT JULI 2017 | Die 115. Monatsbefragung des Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index schließt mit einer guten, aber trotzdem gefallenen Stimmung: Mit 133,4 Zählerpunkten ist das Immobilienklima erstmalig seit März 2017 wieder gesunken. Die Gründe für den Rückgang um 1,0 Prozent liegen in dem stark nachlassenden Investmentklima, das in diesem Monat 136,3 Zählerpunkte und damit rund 1,9 Prozent weniger als noch im Vormonat erreicht. Das Ertragsklima verläuft hingegen mit einer marginalen Abnahme von 0,1 Prozent auf 130,4 Zählerpunkte vergleichsweise stabil. Der leichte Rückgang des Immobilienklimas zum Start in die zweite Jahreshälfte sollte jedoch nicht überbewertet werden. Die allgemeinen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind weiterhin sehr gut und die aktuelle Situation ist wohl eher als eine kleine sommerliche Verschnaufpause zu interpretieren.

IMMOBILIENKLIMA BIS JULI 2017



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

das Transaktionsvolumen von rund 26 Milliarden Euro in der ersten Jahreshälfte zeigt, dass der deutsche Gewerbeimmobilieninvestmentmarkt, der auf einer robusten Wirtschaft mit

gesunden Fundamentaldaten fußt, weiterhin hoch attraktiv ist.

Doch ist „ein Ende der Fahnenstange“ erreicht? Unser aktueller Deutsche Hypo-Index gibt beim Immobilienklima in diesem Monat nach. Auf der anderen Seite erreicht die Immobilienkonjunktur, in die u.a. Werte wie der DAX, DIMAX und das ifo-Geschäftsklima einfließen, einen Spitzenwert.

Die Erwartungen der Marktteilnehmer sind also skeptischer als die Fundamentaldaten. In der Branche wächst die Zurückhaltung, da sich der Markt irgendwann verändern wird. Die Frage ist nur: wann. Die gedämpfte Erwartungshaltung hat auch etwas Positives: Marktteilnehmer machen nicht „Business as usual“, sondern überprüfen ihr Engagement stärker und unterziehen ihre Entscheidungen einem vorherigen „Stresstest“. In einer bei äußeren Einflussfaktoren weniger kalkulierbaren Welt ist das eine wichtige und richtige Strategie.

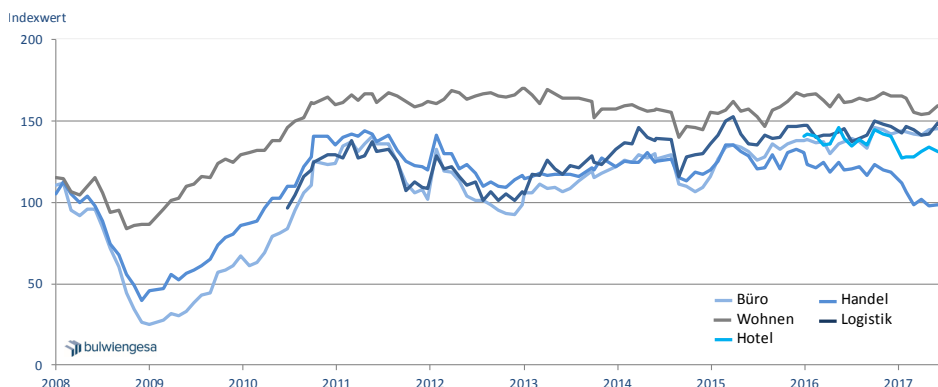
Führt sie zudem auch noch zu Transaktionsergebnissen wie im ersten Halbjahr, können wir für das Gesamtjahr 2017 positiv gestimmt sein.

Herzlichst,
Ihr Andreas Pohl

NUR DAS WOHNKLIMA BLEIBT STABIL

In der aktuellen Monatsbefragung müssen bis auf das Wohnklima alle Segmente Verluste verzeichnen. Der stärkste Rückgang ist beim Logistiklima erkennbar. Konnte es im Vormonat im Ranking noch das Büroklima überholen, so fällt es im Juli mit einem Minus von 3,7 Prozent auf 143,1 Zählerpunkte und reiht sich damit wieder hinter dem Büroklima auf Platz drei ein. Die Verluste beim Büroklima halten sich mit 0,6 Prozent auf 144,5 Zählerpunkte hingegen in Grenzen. Den zweiten Monat in Folge wurden beim Hotelklima negative Entwicklungen registriert. Mit einem Minus von 2,0 Prozent rangiert es aktuell bei 129,0 Zählerpunkten. Trotz der Verluste liegt es aber weiterhin über dem Tiefstwert des laufenden Jahres (Januar 2017: 127,4). Das Handelklima zeigt seit April 2017

IMMOBILIENKLIMA NACH SEGMENTEN BIS JULI 2017



eher eine Seitwärtsbewegung. Die Gewinne aus dem Vormonat werden durch die Rückgänge (-0,7 %) im Juli wieder zunichte gemacht und es

bleibt mit 97,7 Zählerpunkten weiterhin unter der 100-Zähler-Marke. Das Wohnklima verbessert sich marginal auf 159,3 Zählerpunkte.

BOOM OHNE ENDE?

Im Gegensatz zum Immobilienklima geht es bei der auf immobilienökonomischen Hardfacts basierenden Immobilienkonjunktur weiter bergauf. Ein Ende dieser positiven Entwicklung ist derzeit nicht in Sicht. Mit einem leichten Plus von 0,2 Prozent klettert der Kompositindikator auf 307,4 Indexpunkte und erzielt damit ein neues Allzeithoch. Demnach stimmt auf dem deutschen Immobilienmarkt die gefühlte Lage aktuell nicht ganz mit der tatsächlichen Ist-Situation überein.

IMMOBILIENKONJUNKTUR BIS JULI 2017



WERTE UND VERÄNDERUNGEN DER INDIZES*

Quelle: bulwiengesa AG	Juni 2017	Juli 2017	(%)
Immobilienklima	134,7	133,4	-1,0
Investmentklima	138,9	136,3	-1,9
Ertragsklima	130,6	130,4	-0,1
Büroklima	145,4	144,5	-0,6
Handelklima	98,3	97,7	-0,7
Wohnklima	159,2	159,3	0,0
Logistiklima	148,6	143,1	-3,7
Hotelklima	131,7	129,0	-2,0
Immobilienkonjunktur	306,7	307,4	0,2

*Es können Rundungsdifferenzen auftreten.

IMPRESSUM

Wissenschaftliche Leitung: bulwiengesa AG
Herr Tobias Kassner
tobias.kassner@bulwiengesa.de
Moorfuhrweg 13, 22301 Hamburg
Tel.: +49 40 42 32 22-20

Verantwortlich: Deutsche Hypothekenbank
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