

INDEX 03-2018



EINE SPUR VON FRÜHJAHRSMÜDIGKEIT

MARKTBERICHT MÄRZ 2018 | Bei der 123. Monatsbefragung des Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index zeichnet sich eine leichte Frühjahrs müdigkeit ab. Zum Ende des ersten Quartals gaben die Experten ein eher skeptisches Statement ab. Zum zweiten Mal in Folge sinkt das Immobilienklima um 1,7 Prozent auf 133,4 Zählerpunkte und liegt damit ungefähr auf dem Niveau vom September 2017. Der Verlust resultiert hauptsächlich aus dem Rückgang des Investmentklimas um 2,7 Prozent auf 134,3 Zählerpunkte. Die Entwicklung des Ertragsklimas zeigt ein vergleichsweise geringes Minus von 0,6 Prozent auf 132,5 Zählerpunkte. Im Jahr 2017 ist das Immobilienklima übrigens auch im März gesunken. Damals wurde die Frühjahrs müdigkeit allerdings bereits im April wieder vertrieben und es ging mit neuem Schwung bergauf. Es bleibt also abzuwarten, ob sich die Geschichte wiederholt. Nach der anstehenden MIPIM in Cannes wird sich dann wohl zeigen, in welche Richtung die allgemeine Stimmung in der Immobilienwirtschaft steuert.

IMMOBILIENKLIMA BIS MÄRZ 2018



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

„Bewegung ist die Seele aller Dinge“ wusste schon der deutsche Maler und Grafiker Paul Klee (1879-1940). Im hiesigen Immobilien-

markt ist allerdings kaum Bewegung. Der Mangel an qualitativ guten Objekten allgegenwärtig, die Preise relativ hoch: Da bieten sich einfach zu wenige, interessante Investmentmöglichkeiten. Zudem lässt sich die abwartende Haltung vieler Marktteilnehmer durch die unklare zukünftige Zinsentwicklung erklären. Auch die nach wie vor bestehende Unklarheit nach dem britischen Brexit-Votum über ein endgültiges Austrittsabkommen verstärkt den Effekt.

Die Bewegung des Deutsche Hypo-Index ist ein Spiegelbild des aktuellen Marktgeschehens. Mit einem Minus von 1,7% fällt das Immobilienklima leicht – die Euphorie hat sich etwas verflüchtigt. Dennoch bleibe ich für dieses Jahr optimistisch. Nach dem Dauerfrost in der Vorwoche werden wir auf der kommenden MIPIM nicht nur wärmere Temperaturen erleben, sondern auch feststellen, dass Deutschland – gerade im internationalen Vergleich – ein solides Investmentziel bleibt und der Markt liquide ist.

Ich wünsche Ihnen eine gute Anreise nach Cannes und freue mich auf zahlreiche, gute Gespräche mit Ihnen.

Herzlichst,
Ihre Sabine Barthauer

BÜROKLIMA ÜBERNIMMT ERSTMALS DIE SPITZENPOSITION

In der aktuellen Monatsbefragung weisen mit Ausnahme vom Handelklima alle Segmente eine negative Entwicklung auf. Nachdem das Handelklima im Vormonat regelrecht abgestürzt ist, kann es sich im März bei 93,1 Zählerpunkten stabilisieren. Die stärksten Verluste zeigt das Logistikklima. Mit einem Minus von 4,4 Prozent verzeichnet es aktuell nur noch 143,2 Zählerpunkte. Ebenfalls starke Verluste sind beim Wohnklima erkennbar. Durch den Rückgang von 3,5 Prozent erreicht es nur noch 151,1 Zählerpunkte. Einen geringeren Wert hatte es zuletzt im Juli 2015 gegeben. Deutlich weniger Verluste können beim Büroklima registriert werden. Durch den marginalen Rückgang um 0,6 Prozent auf nunmehr 151,8 Zählerpunkte verdrängt das Büroklima das Wohnklima vom Thron und über-

IMMOBILIENKLIMA NACH SEGMENTEN BIS MÄRZ 2018



nimmt erstmals seit Erhebungsbeginn die Spitzenposition im Ranking der Segmente. Das Hotelklima verliert wie bereits im Vormonat 3,3 Prozent und positioniert sich mit 123,8 Zählerpunkten im Mittelfeld.

DEUTLICHE VERLUSTE BEI DER IMMOBILIENKONJUNKTUR

Im Gleichklang mit dem Immobilienklima werden auch bei der Immobilienkonjunktur Verluste verzeichnet. Mit einem deutlichen Minus von 3,8 Prozent rangiert es im März 2018 bei 307,9 Zählerpunkten und liegt damit ungefähr auf dem Niveau vom Juli 2017. Nachdem der Wert im vergangenen Jahr Monat für Monat gestiegen ist, ist dies bereits der zweite Rückgang im Jahr 2018. Sollte etwa das Ende der Fahnenstange erreicht und die Entwicklung der Immobilienkonjunktur im laufenden Jahr durch eine Seitwärtsbewegung geprägt sein?

IMMOBILIENKONJUNKTUR BIS MÄRZ 2018



Verantwortlich für den Inhalt:

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

Verantwortlich für die Veröffentlichung:

Deutsche Hypothekbank
Carsten Dickhut
carsten.dickhut@deutsche-hypo.de
Osterstraße 31, 30159 Hannover
Tel.: +49 511 3045-580

Disclaimer: Die in dieser Publikation vorgelegten Berechnungen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt von bulwiengesa erstellt. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen.

DEUTSCHE/HYPO
Ein Unternehmen der NORD/LB

WERTE UND VERÄNDERUNGEN DER INDIZES*

Quelle: bulwiengesa AG	Februar 2018	März 2018	(%)
Immobilienklima	135,7	133,4	-1,7
Investmentklima	138,1	134,3	-2,7
Ertragsklima	133,3	132,5	-0,6
Büroklima	152,7	151,8	-0,6
Handelklima	93,1	93,1	0
Wohnklima	156,6	151,1	-3,5
Logistikklima	149,8	143,2	-4,4
Hotelklima	127,9	123,8	-3,3
Immobilienkonjunktur	320,2	307,9	-3,8

*Es können Rundungsdifferenzen auftreten.