

IMMOBILIENKONJUNKTUR-INDEX

April 2014

Zuversicht nicht ohne Vorsicht

Positive Signale allerorten: Das BIP-Wachstum erreicht im ersten Quartal gut 2 Prozent. Die Arbeitslosenquote nähert sich ihrem niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung. Und der Kapitalmarkt zeigt sich von den Turbulenzen in der Ukraine weitgehend unbeeindruckt. Da überrascht es nicht, dass auch der Immobilienmarkt äußerst positiv gestimmt ist. Nicht nur dass die Nachfrage nach Büroimmobilien im Zuge des Wirtschaftswachstums wieder kräftig angezogen hat; Investoren und Projektentwickler blicken auch zuversichtlich in die Zukunft. Dies bestätigt die aktuelle Befragung des Deutsche-Hypo-Index. Danach hat das Immobilienklima im April die hohen Niveaus der Vormonate sogar noch übertroffen.



Die Immobilienmärkte boomen, so viel steht fest. Die Frage ist, wie lange dies so bleiben wird. Ich halte die Gefahr eines abrupten Einbruchs zwar für gering. Aber es wäre verkehrt, wenn die positive Entwicklung nicht auch mit einer gewissen Vorsicht verfolgt würde. Wir erreichen jetzt eine Marktphase, in der die Investments noch genauer als ohnehin schon unter die Lupe zu nehmen sind. Denn seien wir ehrlich: Die Qualität einer Immobilie zeigt sich doch erst dann, wenn sich die Märkte wieder etwas abgekühlt haben.

Mehr denn je heißt es also jetzt, klaren Blick zu bewahren. Und sich nicht verleiten zu lassen von Investitionsmöglichkeiten, die auf den ersten Blick vielversprechend sein mögen, bei genauerer Betrachtung jedoch den hohen Erwartungen nicht gerecht werden.

Herzlichst,

Ihr Andreas Pohl

A handwritten signature in blue ink that reads "Andreas Pohl". The signature is written in a cursive, slightly stylized font.

Frühlingsgefühle heben Stimmung im April

Die Immobilienexperten bleiben gut gelaunt. Dies ist das Ergebnis der 76. Monatsbefragung des Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index. Mit aktuell 133,9 Zählerpunkten erreicht das Immobilienklima einen neuen Jahreshöchstwert. Während das Investmentklima mit -1,1 % auf 138,0 Zählerpunkte leicht abfällt, verzeichnet das Ertragsklima hingegen mit +1,4 % (129,9 Zählerpunkte) geringe Zuwächse. Das Investmentklima ist dennoch weiterhin die treibende Kraft für die anhaltend gute Stimmung auf dem Immobilienmarkt.

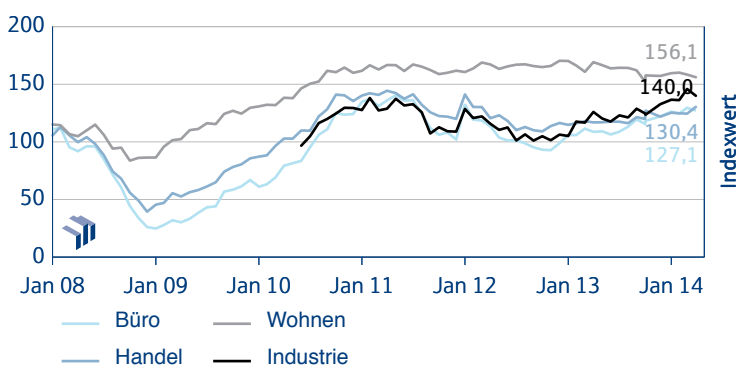
Immobilienklima Januar 2008 bis April 2014 | Quelle: bulwiengesa AG



Korrektur beim Industrieklima

Der Wachstumskurs des Industrieklimas setzt sich in diesem Monat nicht weiter fort. Statt dessen fällt der Wert um 4,0 % auf aktuell 140,0 Zählerpunkte. Nach dem starken Anstieg im vergangenen Monat setzt damit im April eine Korrektur ein. Das Industrieklima, das stark von Logistikimmobilien getragen wird, steht jedoch auch weiterhin stark im Fokus der Investoren. Mit diesem Segment verknüpfen die Experten nach dem Wohnklima die höchsten Erwartungen.

Immobilienklima nach Segmenten Januar 2008 bis April 2014 | Quelle: bulwiengesa AG



Ein ebenso überraschendes Ergebnis wurde in diesem Monat auch beim Handelklima registriert. Dieses ist überdurchschnittlich stark um 4,7 % auf derzeit 130,4 Zählerpunkte gestiegen. Ein ähnlich hoher Wert konnte letztmalig im Februar 2012 verzeichnet werden. Das Industrieklima liegt in diesem Monat vor dem Büroklima, das um 1,9 % rückläufig ist und aktuell bei 127,1 Zählerpunkten notiert. Ob dies ein langfristiger Umschwung ist oder nur eine kurzfristige Stimmungsänderung, wird sich in den kommenden Monaten zeigen.

Steigende Immobilienkonjunktur

Parallel zum guten Immobilienklima setzt sich in der aktuellen Auswertung auch der Trend der anziehenden Immobilienkonjunktur fort. Im April ist die Immobilienkonjunktur nochmals um 0,6 % auf derzeit 244,7 Zählerpunkte gestiegen.

Immobilienkonjunktur Januar 2008 bis April 2014 | Quelle: bulwiengesa AG



Werte und Veränderungen der Indizes | Quelle: bulwiengesa AG

	03.2014	04.2014	Δ (%)
Immobilienklima	133,8	133,9	0,1
Investmentklima	139,6	138,0	-1,1
Ertragsklima	128,1	129,9	1,4
Büroklima	129,6	127,1	-1,9
Handelklima	124,5	130,4	4,7
Wohnklima	158,4	156,1	-1,5
Industrieklima	145,9	140,0	-4,0
Immobilienkonjunktur	243,3	244,7	0,6

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, 6. Mai 2014, 9:00 Uhr. Zuwiderhandlung wird rechtlich verfolgt und führt zum Ausschluss aus dem Panel.

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 19. bis 23. Mai 2014 statt.

IMPRESSUM

Verantwortlich

DEUTSCHE HYPOTHEKENBANK AG
Herr Carsten Dickhut
carsten.dickhut@deutsche-hypo.de
Georgsplatz 8
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