

IMMOBILIENKONJUNKTUR-INDEX

Februar 2015

Boom ohne Ende?

Euro-Schwäche, Ölpreis-Einbruch, historisches Niedrigzinsumfeld, vereinzelt sogar Negativzinsen – keine Frage: Wir befinden uns derzeit in einer außergewöhnlichen Marktphase. Es gibt geo- wie finanzpolitisch derzeit so viele Fragezeichen wie selten zuvor. Ungewissheit, bisweilen sogar Unsicherheit bestimmen die Gefühlslage am Kapitalmarkt.

In diesem Umfeld präsentiert sich die Immobilienbranche mehr denn je als Fels in der Brandung. Sie verleiht ihrem Ruf dabei sogar eine ganz neue Qualität: Gleich um 5,5 % steigt das Immobilienklima bei der aktuellen Erhebung zum Deutsche-Hypo-Index. Die Immobilienkonjunktur steht dem Klima mit einem Plus von knapp 5 % kaum nach. Das heißt, dass sich die seit einiger Zeit schon zu beobachtende ausgelassene Stimmung der Immobilienexperten mit den ökonomischen Fakten deckt. Unsere Immobilienbranche boomt!



Ein Ende dieser positiven Entwicklung ist derzeit nicht absehbar. Dabei ist der aktuelle Zyklus jetzt schon in sein achttes Jahr gestartet. Eigentlich, so heißt es immer, dauern Zyklen in der Regel rund sieben Jahre. Aber was ist in der jetzigen Marktphase schon die Regel? Wer hätte schließlich vor ein paar Jahren gedacht, dass Kunden, die ihr Ersparnis bei einer Bank anlegen, hierfür zahlen müssen? Deshalb würde es mich nicht überraschen, wenn sich zukünftig die Zyklen in unserer Branche verlängern – gerade wenn externe Sondereffekte wie derzeit die Niedrigzinsen die Entwicklung des Immobilienmarkts wesentlich beeinflussen.

Vor der Tür steht nun die Mipim. Die Stimmungslage in Cannes wird sicherlich darüber Aufschluss geben, ob unser Index seinen Höhenflug auch in den nächsten Monaten fortsetzen und möglicherweise neue Rekordniveaus erklimmen kann. Seien wir gespannt!

Herzlichst,
Ihr Andreas Pohl

A handwritten signature in blue ink that reads "Andreas Pohl". The signature is written in a cursive, flowing style.

Immobilienklima auf Höhenflug

Die gute Stimmung auf dem deutschen Immobilienmarkt hat sich im Februar 2015 noch einmal spürbar verbessert. Mit einem Anstieg von 5,5 Prozent auf aktuell 139,0 Zählerpunkte liegen wir in der 86. Monatsbefragung auf einem Niveau, das nur in den Monaten zwischen April und Juli 2011 übertroffen wurde. Ein neuer absoluter Höchststand ist daher im Bereich des Möglichen, sofern keine neuen externen Schockereignisse eintreten. Sowohl das Investment- als auch das Ertragsklima sind dabei treibende Kräfte, die beide jeweils Steigerungsraten von über 5% verzeichnen konnten. Das Investmentklima liegt mit 150,9 Zählerpunkten dabei auf einem neuen Höchststand.

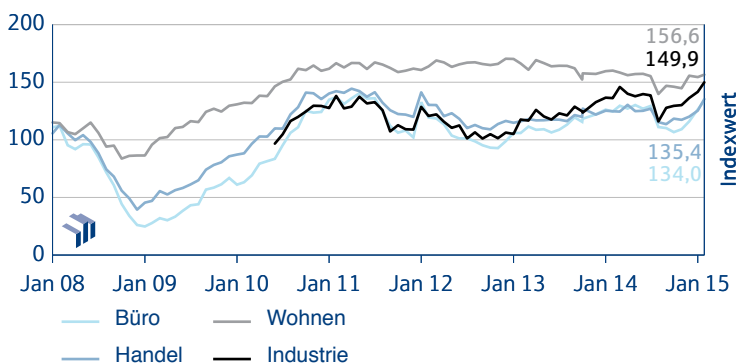
Immobilienklima Januar 2008 bis Februar 2015 | Quelle: bulwiengesa AG



Industrieklima auf neuem Höchststand

In der Februarbefragung 2015 verzeichneten alle Immobiliensegmente steigende Klimawerte. Während das Handelklima mit einem Anstieg von 8,0 Prozent die höchste Steigerung erzielt und dabei mit 135,4 Zählerpunkten mittlerweile oberhalb des Bürosegments liegt, kann das Industrieklima mit 149,9 Zählerpunkten einen neuen Höchstwert verzeichnen. Zwar fällt das Wachstum in diesem Segment mit einem Plus von 5,8 Prozent etwas geringer aus, es ist aber das einzige Segment, welches seit dem vergangenen September kontinuierlich ansteigt. Es fehlt damit nicht mehr viel bis zur Ablösung des Spitzenreiters Wohnklima. Dies spiegelt die Situation des Immobilieninvestmentmarkts gut wider.

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



Auch die Immobilienkonjunktur mit Allzeithoch

Auch die auf immobilienökonomischen hardfacts basierende Immobilienkonjunktur kann im Februar 2015 einen Anstieg verzeichnen. Mit einem Plus von 4,9 Prozent klettert der Kompositindikator auf 256,4 Indexpunkte und erzielt damit ein neues Allzeithoch. Demnach stimmt auf dem deutschen Immobilienmarkt die gefühlte Lage sehr gut mit der tatsächlichen Ist-Situation überein.

Immobilienkonjunktur Januar 2008 bis Februar 2015 | Quelle: bulwiengesa AG



Werte und Veränderungen der Indizes | Quelle: bulwiengesa AG

| | 01.2015 | 02.2015 | Δ (%) |
|-----------------------------|--------------|--------------|------------|
| Immobilienklima | 131,7 | 139,0 | 5,5 |
| Investmentklima | 142,6 | 150,9 | 5,8 |
| Ertragsklima | 121,2 | 127,5 | 5,2 |
| Büroklima | 126,4 | 134,0 | 6,0 |
| Handelklima | 125,3 | 135,4 | 8,0 |
| Wohnklima | 154,5 | 156,6 | 1,4 |
| Industrieklima | 141,6 | 149,9 | 5,8 |
| Immobilienkonjunktur | 244,5 | 256,4 | 4,9 |

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, 3. März 2015, 9:00 Uhr. Zuwiderhandlung wird rechtlich verfolgt und führt zum Ausschluss aus dem Panel.

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 16. bis 20. März 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