

Marktbericht März 2016

Die Schere wird größer

Erst Ende letzten Jahres haben wir beim Deutsche Hypo-Index noch vom „Frühling im November“ gesprochen. Seitdem sanken allerdings die Werte bei Immobilienklima und -konjunktur in unseren monatlichen Umfragen.

Doch nun hält dieser Trend zumindest beim Immobilienklima, das – wenn auch nur leicht – im März um 0,1 Prozent steigt, inne. Auch die Asset-Klassen Büro, Handel und Logistik vermelden eine leicht positive Entwicklung. Zudem sind die Rückgänge bei der Immobilienkonjunktur nicht so stark wie noch im Vormonat. Ein Vorzeichen auf eine „sonnige“ Mipim?

Die Geschäfte laufen nach wie vor gut. Die positiven wirtschaftlichen Rahmendaten in Deutschland sind unverändert und werden es aller Voraussicht nach auch bleiben. Aber: Deutsche Immobilien werden deshalb auch weiter im Fokus der nationalen und internationalen Investoren stehen.

Würde statistisch das Volumen erfasst werden können, das zeigt, wie hoch die Nachfrage nach Immobilieninvestments eigentlich ist, würde dieses Jahr sicherlich ein neuer Rekord zu vermelden sein. Da das Limit aber bei qualitativ guten Produkten liegt, wird die Schere zwischen Angebot und Nachfrage immer größer.

Die Mipim wird diese Situation in zahlreichen Gesprächen und Diskussionsrunden widerspiegeln. Ich persönlich gehe weiterhin von einem guten Jahr für die deutsche Immobilienwirtschaft aus. Uns allen wünsche ich in diesem Sinne eine gute Anreise nach Cannes und eine erfolgreiche Messe.

Herzlichst,
Ihr Andreas Pohl



Rückgang beim Immobilienklima vorerst gestoppt

Die Experten bewerten die Aussichten nicht mehr ganz so pessimistisch wie in den Vormonaten. Die Auswertung der 99. Monatsbefragung des Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index zeigt, dass trotz aktueller Unsicherheiten aufgrund der weiterhin anhaltenden Flüchtlingswelle die Akteure der Immobilienwirtschaft die damit verbundenen Risiken weitestgehend ausblenden. Die leichte, aber dennoch kontinuierliche Verschlechterung des Immobilienklimas seit Dezember 2015 wurde im März gestoppt. Die Verbesserung von 0,1 Prozent ist zwar marginal, zeigt aber, dass die Risiken des Marktes neutraler beurteilt werden. Mit aktuell 138,3 Zählerpunkten hat sich das Immobilienklima stabilisiert und lässt auf eine wieder positivere Entwicklung in der nahen Zukunft hoffen. Die Zunahme resultiert dabei aus der Verbesserung des Ertragsklimas (0,8 %). Das Investmentklima fällt hingegen um 0,6 Prozent auf derzeit 145,4 Zählerpunkte.

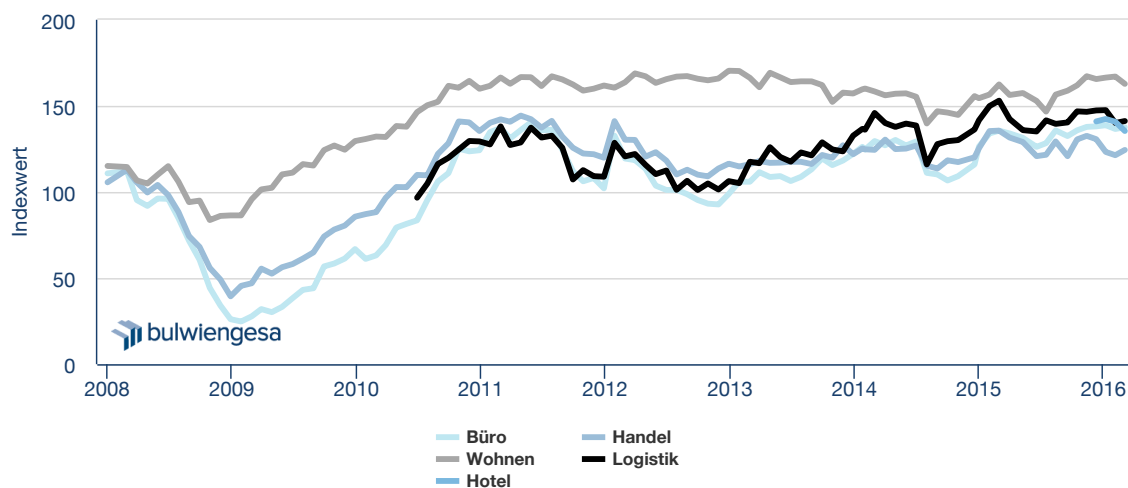
Immobilienklima bis März 2016



Büro, Handel und Logistik im Plus

Während im Vormonat nur beim Wohnklima Zuwächse verzeichnet werden konnten, sind in der aktuellen Umfrage mit Büro, Handel und Logistik gleich drei Segmente im Plus. Mit einer Steigerung von 2,5 Prozent konnte beim Handelklima zwar die positivste Entwicklung festgestellt werden. Mit aktuell 124,4 Zählerpunkten rangiert es dennoch im Vergleich der Segmente weiterhin auf dem letzten Platz. Das Büroklima verbessert sich um 0,8 Prozent auf 137,6 Zählerpunkte und das Logistikklima um ebenfalls 0,8 Prozent auf 141,2 Zählerpunkte. Die höchsten Verluste wurden beim Hotelklima registriert. Mit einem Rückgang von 3,8 Prozent steht es derzeit bei 135,4 Zählerpunkten. Dieser zweite Verlust in Folge hat zur Konsequenz, dass sich das Hotelklima nun hinter dem Logistikklima auf dem vorletzten Platz einordnen muss. Erstmals im laufenden Jahr rutscht auch das Wohnklima ins Minus. Durch den Rückgang von 2,5 Prozent verzeichnet es im März dennoch weiterhin hohe 162,8 Zählerpunkte.

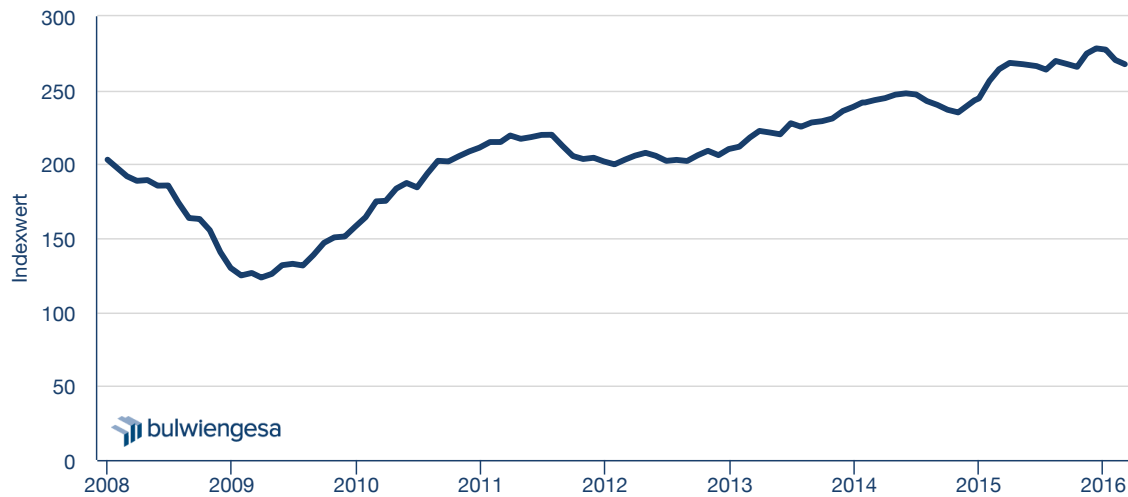
Immobilienklima nach Segmenten bis März 2016



Weiterhin Verluste bei der Immobilienkonjunktur

Die Immobilienkonjunktur zeigt im März 2016 das dritte Negativwachstum in Folge. Die Verluste sind mit 1,1 Prozent auf aktuell 267,6 Zählerpunkte jedoch nicht mehr so deutlich wie im Vormonat (-2,5 %). Es bleibt abzuwarten, ob sich die Immobilienkonjunktur adäquat zum Immobilienklima im kommenden Monat stabilisiert oder sich der Abwärtstrend weiter fortsetzen und in einer Trendwende münden wird. Eine negative Entwicklungsperiode, die länger als drei Monate angehalten hat, wurde zuletzt im Zeitraum Juli bis November 2014 festgestellt.

Immobilienkonjunktur bis März 2016



Werte und Veränderungen der Indizes

	Februar 2016	März 2016	Δ (%)
Immobilienklima	138,1	138,3	0,1
Investmentklima	146,2	145,4	-0,6
Ertragsklima	130,2	131,3	0,8
Büroklima	136,6	137,6	0,8
Handelklima	121,4	124,4	2,5
Wohnklima	167,0	162,8	-2,5
Logistiklima	140,1	141,2	0,8
Hotelklima	140,7	135,4	-3,8
Immobilienkonjunktur	270,4	267,6	-1,1

Quelle: bulwiengesa AG

SPERRVERMERK/DISCLAIMER

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

IMPRESSUM**Wissenschaftliche Leitung**

bulwiengesa AG
Herr Tobias Kassner
tobias.kassner@bulwiengesa.de
Wallstr. 61
10179 Berlin
Tel.:+49 30 278768-23

Verantwortlich

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