

INDEX 03-2017



KLIMA SINKT WEITER – DIE TRENDWENDE?

MARKTBERICHT MÄRZ 2017 | Während die Fundamentaldaten die Immobilienkonjunktur noch nach oben treiben, hat sich die Stimmung unter den Experten in der aktuellen Panelbefragung weiter eingetrübt. Im März sinkt das Immobilienklima bereits zum fünften Mal in Folge. Eine derartige Negativentwicklung gab es zuletzt 2012. Das Immobilienklima sank im März um 3,1 Prozent auf aktuell 132,1 Zählerpunkte. Der Rückgang resultiert dabei vor allem aus dem Sinken des Investmentklimas um 4,5 Prozent auf 136,4 Zählerpunkte. Das Ertragsklima liegt mit einem Minus von 1,5 Prozent aktuell bei 127,9 Zählerpunkten. Spannend wird der Indexverlauf Ende März – wenn die deutsche Immobilienbranche von der MIPIM in Cannes heimgekehrt sein wird. Dann wird sich vermutlich zeigen, ob die südfranzösische Sonne bei den Besuchern die Stimmung hebt oder sich hier wirklich eine Trendwende vollzieht.

IMMOBILIENKLIMA BIS MÄRZ 2017



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die hitzige Diskussion der vergangenen Tage zur Entwicklung der Wohnpreise hat wohl jeder mit großem Interesse verfolgt. Die große Disharmonie über kommende Entwicklungen in der Immobilienbranche ist erstaunlich, ist man doch sonst oft einer Meinung.

Wenn man einen Abschwung der Preise in den Metropolen prognostiziert und diesen nur auf den mangelnden Zuzug zurückführt, wird man dem heterogenen Produkt Immobilie nicht gerecht, da immer viele Faktoren bestimmend wirken. Deswegen ist es ein Muss, jede Investitionsentscheidung gemäß ihren Standorteigenschaften zu prüfen. Pauschalaussagen führen nicht weiter.

Dazu das Beispiel Berlin aus unserer aktuellen Studie „Immobilienboom in einer wachsenden Stadt“: Der robuste Arbeitsmarkt und ein günstiges Finanzierungsumfeld gestalten die Nachfrage positiv. Zwar steigt das Bauvolumen derzeit, wird aber nicht die in den vergangenen Jahren entstandene Angebotslücke schließen. Deswegen bleibt Berlin auf absehbare Zeit infolge der starken Bevölkerungszunahme sowie positiver Impulse in der lokalen Wirtschaft generell ein attraktiver Investitionsstandort für Wohnimmobilien. Aber natürlich gilt immer: Konkrete Investitionsentscheidungen müssen genau geprüft werden.

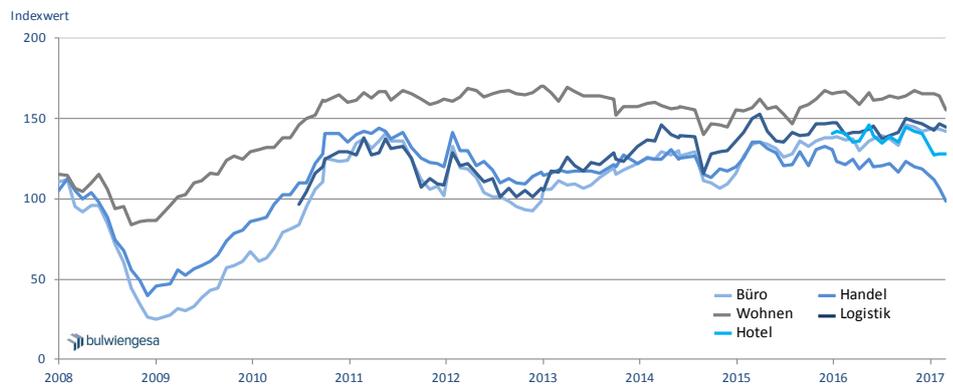
Ich freue mich, mit Ihnen über dieses Thema und andere wichtige Fragen auch auf der kommenden MIPIM ins Gespräch zu kommen!

Herzlichst,
Ihr Andreas Pohl

HANDELKLIMA RUTSCHT UNTER HUNDERT-PUNKTE-MARKE

Im März 2017 ist in allen Segmenten eine Negativentwicklung ersichtlich. Die größten Verluste wurden beim Handelklima registriert. Mit einem Minus von 7,6 Prozent positioniert es sich bei 98,8 Zählerpunkten. Einen so niedrigen Wert gab es zuletzt im März 2010. Auch bei dem sonst so stabilen Wohnklima reduziert sich der Wert zum vierten Mal in Folge auf nunmehr 155,4 Zählerpunkte. Während die Verluste in den Vormonaten eher gering ausgefallen sind, ist der Rückgang im März mit 5,5 Prozent recht deutlich. Im Vergleich der Segmente hat das Hotelklima noch die beste Performance gezeigt und bleibt stabil bei 127,9 Zählerpunkten. Das Büroklima verliert 0,9 Prozent und liegt aktuell mit 142,0 Zählerpunkten auf dem Niveau vom Dezember 2016.

IMMOBILIENKLIMA NACH SEGMENTEN BIS MÄRZ 2017

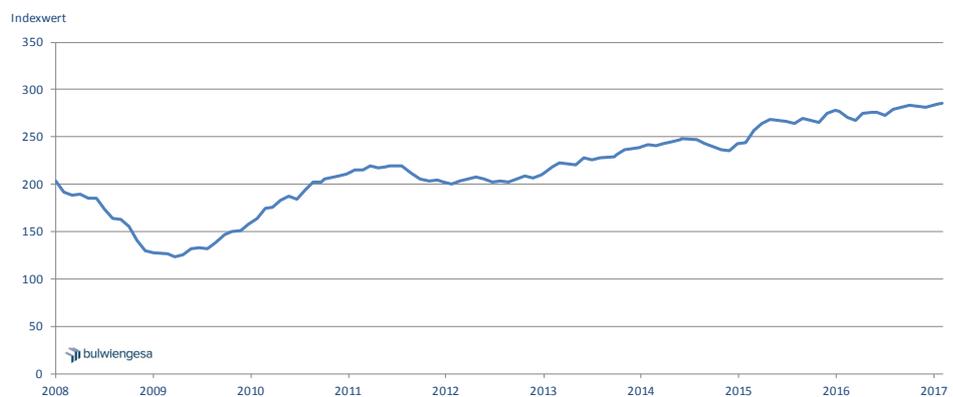


Während das Logistikklima im Vormonat noch Zuwächse verzeichnen konnte, verliert es im März 1,7 Prozent, hat aber mit 144,4 Zählerpunkten weiterhin den zweithöchsten Wert im Vergleich der Segmente.

IMMOBILIENKONJUNKTUR ERNEUT MIT NEUEM HÖCHSTWERT

Die Experten des 111. Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index schätzen die aktuelle Lage erneut etwas schlechter ein als noch im Vormonat. Doch es gibt Anlass für Optimismus: Die Immobilienkonjunktur erreicht im März einen neuen Höchstwert seit dem Erhebungsbeginn des Index. Mit einem Anstieg um 2,5 Prozent erreicht sie aktuell 293,0 Zählerpunkte. Zum dritten Mal in Folge konnten somit Zuwächse verzeichnet werden. Wenn sich dieser Trend fortsetzen sollte, könnte bereits im April ein Wert über 300 erreicht werden. Da stellt sich die Frage, ob die früher wichtigen Fundamentaldaten noch Auswirkungen auf die Real-Wirtschaft haben?

IMMOBILIENKONJUNKTUR BIS MÄRZ 2017



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

WERTE UND VERÄNDERUNGEN DER INDIZES*

Quelle: bulwiengesa AG	Februar 2017	März 2017	(%)
Immobilienklima	136,2	132,1	-3,1
Investmentklima	142,8	136,4	-4,5
Ertragsklima	129,8	127,9	-1,5
Büroklima	143,3	142,0	-0,9
Handelklima	106,9	98,8	-7,6
Wohnklima	164,4	155,4	-5,5
Logistikklima	146,9	144,4	-1,7
Hotelklima	128,0	127,9	0,0
Immobilienkonjunktur	286,0	293,0	2,5

*Es können Rundungsdifferenzen auftreten.