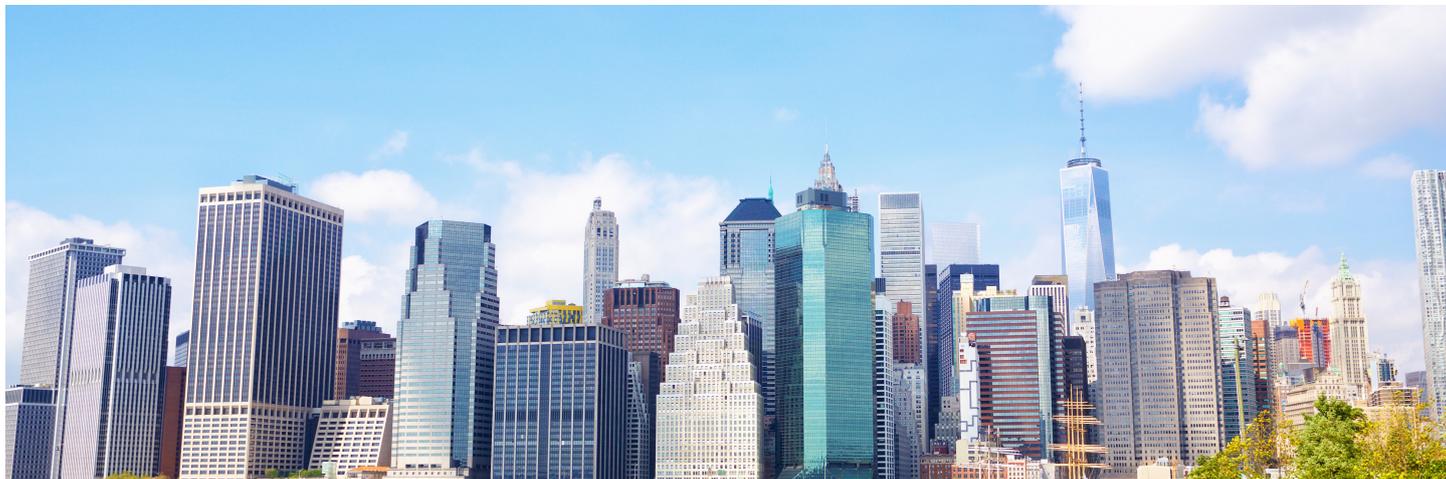




DEUTSCHE HYPO

IMMOBILIENKLIMA



IMMOBILIENKLIMA MIT HERBSTDEPRESSION

MARKTBERICHT OKTOBER 2019 | Die Hoffnungen auf eine Trendumkehr des Immobilienklimas haben sich mit den Oktober-Zahlen zerstreut. Nachdem sich die Stimmung im August und September zweimal in Folge positiv entwickelte, scheint die Oktoberumfrage von einer Herbstdepression geprägt zu sein. Dabei sank der Wert im Vergleich zum Vormonat um 3,5 % auf nun 115,3 Punkte – der stärkste Rückgang seit Jahresbeginn. Dieser Verlauf ist sowohl der Entwicklung des Investmentklimas (-2,3 % auf 117,0 Punkte) sowie des Ertragsklimas (-4,7 % auf 113,7 Punkte) geschuldet.

IMMOBILIENKLIMA BIS OKTOBER 2019



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

auf der zurückliegenden EXPO REAL gab es aus meiner Sicht ein beherrschendes Thema: Wir haben den Peak erreicht. Fraglich ist nur, wann wir ihn verlassen werden. Dennoch lautet mein Messe-Fazit: Optimismus aller Orten.

Und natürlich ist die Frage erlaubt, ob die positive Stimmung gerechtfertigt ist. Sie ist es! Auch wenn der weitere Spielraum für Rendite- und Mietsteigerungen eher begrenzt ist, ist dennoch genügend Liquidität im Markt vorhanden und die Immobilie im Vergleich zu anderen Assetklassen hoch attraktiv.

Dabei ist der genaue Blick auf das Produkt maßgeblich für den Erfolg. Gerade im Bereich Retail, der mitnichten tot ist, sondern nach neuen Konzepten - beispielsweise für Shopping-Center - dürstet, wo Gastronomie-Besatz oder interessante Erlebniswelten hoch im Kurs stehen. In der Assetklasse Büro, die sehr gut läuft, steht das Thema Flexibilität im Vordergrund, so dass hier Hybridmodelle nachgefragt sind. Aber auch beim Wohnen ist das Investoreninteresse groß, obwohl der Berliner Mietendeckel derzeit leider zu Zurückhaltung führt. Hier punkten Mikro-Living-Angebote sowohl für junge als auch ältere Zielgruppen.

Wie man sieht, ist der Markt bzw. die Produktvielfalt weiterhin groß, so dass unsere Branche optimistisch bleiben darf.

Herzlichst,
Ihre Sabine Barthauer

HANDELKLIMA MIT ZWEISTELLEM VERLUST

Ein Blick auf die Assetklassen verdeutlicht, dass die negative Stimmungstendenz für fast alle Segmente des Immobilienklimas gilt. Einzig das Büroklima konnte minimal um 0,5 % auf 139,3 Punkte zulegen. Die Entwicklung in den übrigen Assetklassen variiert stark: Während das Wohnklima mit einem minimalen Rückgang um 0,7 % auf 134,5 Punkte quasi stabil blieb, verlor das Handelklima 15,5 % auf einen Stand von 62,2 Punkten. Einen derartig starken Rückgang gab es zuletzt im Oktober 2018 - doch wird nun gleichzeitig ein historischer Tiefststand erreicht, denn niedriger lag der Wert des Handelklimas zuletzt nur im Juli 2009. Ein deutlicher Verlust ist auch bei der Entwicklung des Hotelklimas erkennbar. Der Wert fiel im Oktober um 9,6 % und damit erstmals unter die

IMMOBILIENKLIMA NACH SEGMENTEN BIS OKTOBER 2019



110-Punkte-Marke auf 105,7 Punkte – ein neuer Negativrekord in diesem Segment. Einen moderaten Rückgang um 2,9 % hat das

Logistikklima erfahren, das nun mit 133,1 Punkten notiert und damit den zweiten Platz wieder an das Wohnklima abtreten musste.

ZAHLEN DES MONATS



-3,5 %

Immobilienklima mit Herbstdepression



+0,5 %

Büroklima bleibt im rückläufigen Marktumfeld robust



-15,5 %

Handelklima sinkt zweistellig



105,7 Zählerpunkte

Hotelklima droht zu kippen

IMPRESSUM

Verantwortlich für den Inhalt:
bulwiengesa AG
Herr Tobias Kassner
Tobias.Kassner@bulwiengesa.de
Moorfuhrweg 13, 22301 Hamburg
Tel +49 40 42 32 22-20

Verantwortlich für die Veröffentlichung:
Deutsche Hypothekenbank AG
Herr Axel Seidenschwarz
Axel.Seidenschwarz@Deutsche-Hypo.de
Osterstraße 31, 30159 Hannover
Tel.: +49 511 3045-580

Sperrvermerk/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.

www.deutsche-hypo-immobilienklima.de

DEUTSCHE/HYPO
Ein Unternehmen der NORD/LB

WERTE UND VERÄNDERUNGEN DER INDIZES*

Quelle: bulwiengesa AG	September 2019	Oktober 2019	(%)
Immobilienklima	119,6	115,3	-3,5
Investmentklima	119,8	117,0	-2,3
Ertragsklima	119,3	113,7	-4,7
Büroklima	138,6	139,3	0,5
Handelklima	73,6	62,2	-15,5
Wohnklima	135,4	134,5	-0,7
Logistikklima	137,1	133,1	-2,9
Hotelklima	117,0	105,7	-9,6

*Es können Rundungsdifferenzen auftreten.