

Stimmung am Wendepunkt?

Mit der Überschrift „Stimmung am Wendepunkt“ versteht die Deutsche Hypo ihre 98. Monatsumfrage des Immobilienkonjunktur-Index für den Monat Februar 2016. Aus Sicht von Andreas Pohl, dem Vorstandssprecher der Bank, sind die Zukunftserwartungen der Immobilienexperten lange nicht mehr so positiv, wie über weite Strecken des Jahres 2015. Der Index verzeichnet beim Immobilienklima im Februar einen Rückgang von 1,5 Prozent im Vergleich zum Vormonat. Auch die Immobilienkonjunktur, in die unter anderem die Werte wie der Dax, Dimax und das Ifo-Geschäftsklima einfließen, ist im gleichen Zeitraum um 2,5 Prozent gefallen.

Die Ergebnisse lassen aus Sicht von Andreas Pohl durchaus den Schluss zu, dass die Stimmung in der deutschen Immobilienwirtschaft an einem Wendepunkt angekommen sein könnte. Denn Rückgänge sind bei fast allen Assetklassen (Ausnahme: Wohnklima) zu verzeichnen. Das zunehmende „Ausweichen-Müssen“ auf Non-Core-Märkte ist zwar eine Antwort auf die häufiger vorkommende Produktarmut, stellt aber aus Sicht der Deutschen Hypo die Teilnehmer der Befragung offensichtlich nicht zufrieden.

Die hohe Liquidität im Markt sorgt außerdem für ein inzwischen (teilweise zu) hohes Preisniveau, das zunehmend abschreckend für Investoren wirkt und auch zu Risiken führen könnte. Aus Sicht der Bank wird die Nachfrage nach gewerblichen Immobilien in Deutschland auch dieses Jahr hoch bleiben, das Angebot an qualitativ guten Immobilien bleibt aber der limitierende Faktor, so dass hier die Schere zwischen Nachfrage und Angebot immer größer wird. In Qualität zu investieren, dabei auf Preis und Fungibilität der Assets zu achten, ist aus Sicht von Andreas Pohl das Gebot

der Stunde, um mögliche Zyklusänderungen gut zu überstehen. Zu den Details: Im Februar 2016 sinkt das Immobilienklima zum dritten Mal in Folge. Mit einer Abnahme von 1,5 Prozent auf aktuell 138,1 Zählerpunkte nimmt die Negativentwicklung sogar Beschleunigung auf (Dezember 2015: minus 0,4 Prozent). Der Rückgang resultiert zu annähernd gleichen Teilen aus dem Rückgang der beiden Teilindikatoren Investmentklima und Ertragsklima. Erstgenanntes liegt mit einem Minus von 1,1 Prozent derzeit bei 146,2 Zählerpunkten und das Ertragsklima bei 130,2 Zählerpunkten (minus 2,0 Prozent). Im Februar dieses Jahres kann allein beim Wohnklima eine positive Entwicklung festgestellt werden. Wie bereits im Januar steigt der Wert leicht um 0,4 Prozent auf aktuell 167,0 Zählerpunkte. Damit erreicht das Wohnklima fast wieder den Höchstwert des Jahres 2015, der im November markiert wurde. Alle anderen Segmente verzeichnen hingegen Rückgänge. Mit einem Minus von 5,1 Prozent auf 140,1 Zählerpunkte ordnet sich das Logistikklima hinter dem Hotelklima ein, welches nur einen Rückgang um 1,2 auf 140,7 Zählerpunkte verzeichnet und sich damit die zweitbeste Bewertung sichert. Die Abnahmen beim Büroklima und beim Handelklima sind mit minus 1,6 (136,6 Zählerpunkte) und minus 1,5 Prozent (121,4 Zählerpunkte) nahezu gleich stark. Ähnlich wie beim Immobilienklima trübe sich die Immobilienkonjunktur zum Jahreswechsel bereits leicht ein. Der jetzt deutliche Rückgang im Februar um 2,6 Prozent auf 270,4 Zählerpunkte lässt hingegen auch eine andere Interpretation zu: Sollte die Immobilienkonjunktur auch im März ihren Abwärtstrend fortsetzen, würde sich nach Meinung der Deutschen Hypo mit dem dritten negativen Wachstum in Folge die Wahrscheinlichkeit eines Wendepunktes erhöhen. Red.