

IMMOBILIENKONJUNKTUR-INDEX

Dezember 2013

Optimismus zum Jahresende – bei veränderten Vorzeichen

Die Dezember-Befragung des Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index zeigt: Die fundamentale Stimmung auf dem deutschen Immobilienmarkt ist anhaltend hoch, ja sie hat sich im Vergleich zu den Vormonaten noch gesteigert. Dabei hat das traditionell starke Weihnachtsgeschäft nicht einmal einen großen Einfluss auf diese Ergebnisse gehabt. Zwar wird von einem guten Geschäft in den Highstreets gesprochen, die Neben- und Stadtteillagen kommen aber immer stärker unter Druck. Dies schlägt sich im nachlassenden Handelklima nieder. Ein großer Treiber ist hier mittlerweile der unbestrittene Effekt des Onlinehandels. Die Gewinner dieser Entwicklung sind die Logistiker und KEP-Dienstleister, denn immer mehr Waren und Pakete müssen transportiert werden. Diese bereits seit einiger Zeit zu verzeichnende Trendverlagerung hat sich in diesem Jahr auch im Flächen- und Investmentmarkt gezeigt. Logistik- und Umschlagsimmobilien weisen eine deutliche stärkere Flächennachfrage auf. Letztere verzeichnen zwischenzeitlich auch eine höhere Investorennachfrage und wurden im Rahmen geschlossener Fonds dem Investmentmarkt zugeführt.



Für 2014 ist damit alles in allem die Weichenstellung für ein weiteres gutes Jahr erfolgt. Die fundamentalen ökonomischen Rahmenparameter sind gut und das Zinsniveau niedrig. Dies wird sich auch weiterhin auf die Flächennachfrage und insbesondere auf den Investmentmarkt auswirken. Eine neue Bestmarke erscheint daher durchaus möglich. Neu für den deutschen Immobilienmarkt ist hingegen, dass nicht nur die ewigen Klassiker Büro- und Handelsimmobilien begehrte Assetklassen sind. Auch Logistik- und Industrieimmobilien werden genauso wie Wohnimmobilien im professionellen Anlagemarkt deutlich stärker wahrgenommen. Während diese im angloamerikanischen Bereich bereits seit langem gern gesehene Portfolioeismischungen sind, stellt dies für den deutschen Immobilienmarkt geänderte Vorzeichen dar.

In diesem Sinn wünschen wir allen ein gesundes und erfolgreiches Immobilienjahr 2014.

Herzlichst,

Ihr Andreas Pohl

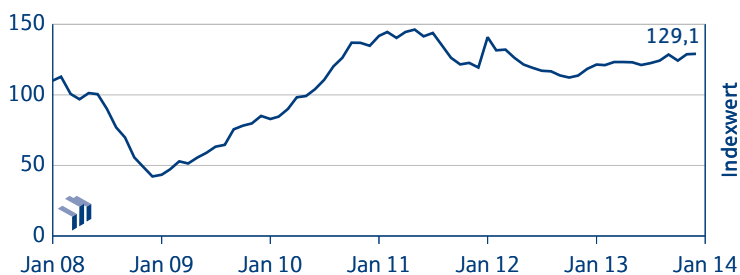
A handwritten signature in blue ink that reads "Andreas Pohl". The signature is written in a cursive, flowing style.

Mit bester Laune ins neue Jahr

Die 72. Monatsbefragung des Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index zeigt eine weitere Stimmungsverbesserung beim Immobilienklima an.

Die Steigerung des Immobilienklimas im Dezember 2013 ist mit 0,2 % zwar nur marginal, mit den aktuell erzielten 129,1 Zählerpunkten wird jedoch ein neues Jahreshoch für 2013 erreicht. Der nur geringe Anstieg des Immobilienklimas wird maßgeblich durch das Investmentklima verursacht, der um 1,0 % auf 133,2 Zählerpunkte absinkt. Das Ertragsklima mit einem Wachstum von 1,5 Prozent auf 125,1 kann dies nur knapp überkompensieren.

Immobilienklima Januar 2008 bis Dezember 2013 | Quelle: bulwiengesa AG

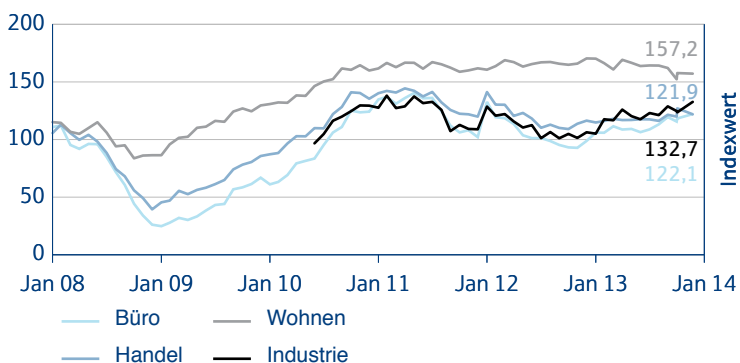


Die zum Jahresende ausgelassene Stimmung basiert auf den nach wie vor gesamtwirtschaftlich guten Ausgangsbedingungen sowie auf dem günstigen Zinsumfeld.

Industrieklima als größter Gewinner des Jahres

In der Gesamtschau des Jahres verzeichnet das Industrieklima den größten Anstieg. Im Vergleich zu den Jahresendwerten steigt dieser Indikator allein um knapp 28 Zählerpunkte an. Dies deckt sich mit

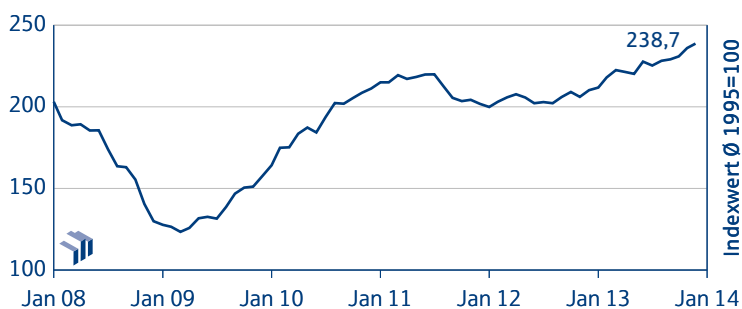
Immobilienklima nach Segmenten Januar 2008 bis Dezember 2013 | Quelle: bulwiengesa AG



dem Investmentmarkt, auf dem eine spürbar höhere Nachfrage für entsprechende Immobilien zu verzeichnen war. Vor dem Hintergrund der sich im Gegensatz zu den Vorjahren eher blass entwi-

ckelnden Nachfrage nach Büro- oder Einzelhandelsimmobilien, deutet sich hier ein nachhaltig gesteigertes Interesse an dieser Assetklasse an. Wohnimmobilien haben beim Vergleich mit den Werten zu Beginn des Jahres am stärksten an Stimmung verloren (-13,0 Zählerpunkte). Mit Werten von aktuell rund 157 Zählerpunkten stellt sich aber noch immer die attraktivste Assetklasse und damit den „sicheren Hafen“ dar.

Immobilienkonjunktur Januar 2008 bis Dezember 2013 | Quelle: bulwiengesa AG



Gute Ausgangslage für ein erfolgreiches Jahr 2014

Die gute Stimmung bei den Immobilienexperten deckt sich mit der Entwicklung bei der Immobilienkonjunktur. Mit einem Anstieg von 1,1 % erzielt sie aktuell einen Zählerstand von 238,7 und erreicht damit nicht nur den Höchststand des Jahres 2013, sondern auch des Betrachtungszeitraumes.

Werte und Veränderungen der Indizes | Quelle: bulwiengesa AG

	11.2013	12.2013	Δ (%)
Immobilienklima	128,8	129,1	0,2
Investmentklima	134,5	133,2	-1,0
Ertragsklima	123,2	125,1	1,5
Büroklima	118,3	122,1	3,2
Handelklima	127,1	121,9	-4,1
Wohnklima	157,7	157,2	-0,3
Industrieklima	123,6	132,7	7,4
Immobilienkonjunktur	236,0	238,7	1,1

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, 7. Januar 2014, 9:00 Uhr. Zuwiderhandlung wird rechtlich verfolgt und führt zum Ausschluss aus dem Panel.

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 20. bis 24. Januar 2014 statt.

IMPRESSUM

Verantwortlich

DEUTSCHE HYPOTHEKENBANK AG
Herr Carsten Dickhut
carsten.dickhut@deutsche-hypo.de
Georgsplatz 8
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