

# IMMOBILIENKONJUNKTUR-INDEX

Februar 2014

## Der Winter fällt aus

Der deutsche Immobilienmarkt lässt mit Frühlingslaune eine Phase hinter sich, die kein wirklicher Winter war, und profitiert dabei vor allem von der Mietpreisentwicklung. Diese Einschätzung des Marktes für das nächste halbe Jahr wird zu Recht von den guten Konjunkturerwartungen getragen. Der kontinuierliche Anstieg des Deutsche-Hypo-Index seit Ende 2012 wird auch durch einen leichten Rückgang um 0,6 % im Februar nicht wirklich gebremst. Hintergrund für diesen Rückgang ist, bei aller konjunkturellen Frühlingseuphorie, die eher zurückhaltende Beurteilung des erwarteten Transaktionsvolumens durch die von uns befragten Experten. Betrachtet man die mit knapp 50 Mrd. EUR sehr hohen Transaktionen institutioneller Investoren auf dem deutschen Immobilienmarkt im Jahr 2013, ist diese Zurückhaltung nachvollziehbar. Die Hoffnungen für eine anhaltende Marktstärke ruhen weiter auf dem Segment Wohnen. Vor allem ausländische Investoren werden auch in 2014 weiter auf der Suche nach sicheren Core-Investments sein. Der Indexwert für den Teilmarkt Wohnen hat nun wieder die Schwelle von 160 Punkten überschritten. Da der Index nur zwischen 0 und 200 schwanken kann, wird deutlich, wie außerordentlich gut der Markt unter anderem für größere Transaktionen von Wohnungsportfolios gesehen wird. Auch wenn die MIPIM in Cannes eine Gewerbeimmobilienmesse ist – sicher ist, dass der Wohnungsmarkt in Deutschland Anfang März auch dort ein Top-Thema sein wird.



Herzlichst,  
Ihr Andreas Pohl

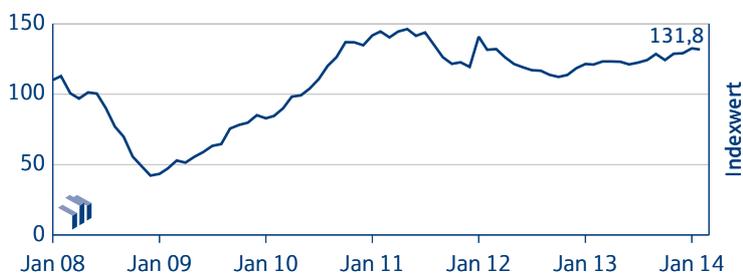
*Andreas Pohl*

## Konstant gute Stimmung auch im Februar

Die 74. Monatsbefragung des Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index zeigt eine weiterhin gute Stimmung auf dem deutschen Immobilienmarkt. Die befragten Experten schätzen zwar das Immobilienklima im Vergleich zum Vormonat um 0,6 % geringer ein. Mit 131,8 Zählerpunkten liegt es aber weiterhin auf einem stabil hohen Niveau.

Das Ertragsklima ist im Februar um 1,3 % auf 127,5 Zählerpunkte angestiegen. Das Investmentklima, welches im Vormonat ein sehr hohes Niveau erreichte, ist in der aktuellen Auswertung wiederum um 2,4 % gesunken. Das leichte Nachlassen des Immobilienklimas ist demnach vielmehr einer Trendfortschreibung des Dezembers als einem Stimmungswechsel geschuldet.

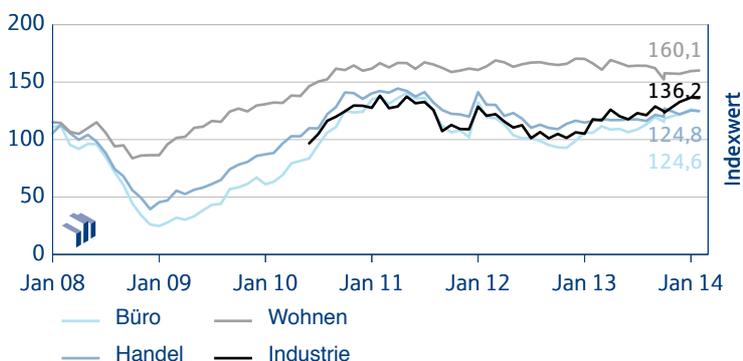
Immobilienklima Januar 2008 bis Februar 2014 | Quelle: bulwiengesa AG



## Wohnklima gewinnt als einziges Segment an Punkten

Die befragten Experten sehen in diesem Monat in fast allen Assetklassen eine leicht nachlassende Stimmung. Das Industrieklima registriert einen Rückgang von 0,3 %, wodurch es aktuell bei 136,2 Zählerpunkten liegt. Das Büroklima sinkt im Vergleich zum Vormonat um 1,3 % und erreicht damit im

Immobilienklima nach Segmenten Januar 2008 bis Februar 2014 | Quelle: bulwiengesa AG



Februar 124,6 Zählerpunkte. Obwohl auch das Handelklima nachgelassen hat, überholt dieses mit 124,8 Zählerpunkten in der aktuellen Auswertung knapp das Bürosegment. Das Wohnklima bleibt von den sehr leichten Stimmungseintrübungen unberührt: Mit einem Wachstum von 0,3 % erreicht es 160,1 Zählerpunkte und liegt damit auf einem weiterhin stabil hohen Niveau.

## Gute Voraussetzungen

Die Immobilienkonjunktur, welche als Indikator für die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu werten ist, fällt im Februar leicht ab. Mit aktuell erreichten 240,3 Zählerpunkten ist jedoch weiterhin von sehr guten immobilienwirtschaftlichen Voraussetzungen zu sprechen.

Immobilienkonjunktur Januar 2008 bis Februar 2014 | Quelle: bulwiengesa AG



Werte und Veränderungen der Indizes | Quelle: bulwiengesa AG

|                             | 01.2014      | 02.2014      | Δ (%)       |
|-----------------------------|--------------|--------------|-------------|
| <b>Immobilienklima</b>      | <b>132,6</b> | <b>131,8</b> | <b>-0,6</b> |
| Investmentklima             | 139,5        | 136,1        | -2,4        |
| Ertragsklima                | 125,9        | 127,5        | 1,3         |
| Büroklima                   | 126,2        | 124,6        | -1,3        |
| Handelklima                 | 125,3        | 124,8        | -0,4        |
| Wohnklima                   | 159,6        | 160,1        | 0,3         |
| Industrieklima              | 136,6        | 136,2        | -0,3        |
| <b>Immobilienkonjunktur</b> | <b>241,7</b> | <b>240,3</b> | <b>-0,6</b> |

## 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, 4. März 2014, 9:00 Uhr. Zuwiderhandlung wird rechtlich verfolgt und führt zum Ausschluss aus dem Panel.

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 17. bis 21. März 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