

# IMMOBILIENKONJUNKTUR-INDEX

**Oktober 2014**

## Startschuss zur Jahresendrallye

Viele Fachbesucher, viele qualifizierte Gespräche, viele gute Geschäftsansätze: Das Fazit für die diesjährige EXPO REAL fällt positiv aus, egal wohin man hört. Trotz außergewöhnlicher Ereignisse wie den zahlreichen geopolitischen Krisen, dem Niedrigzinsumfeld und der wirtschaftlichen Eintrübung war in München fast nur ein Stimmungsbild zu sehen: heiter bis freundlich.

Der Deutsche-Hypo-Index spiegelt dieses Bild aktuell nur bedingt wider. Zwar bleibt ein Einbruch des Immobilienklimas aus, das meist im Oktober vorherrschende Stimmungshoch allerdings auch. Vielmehr sehen wir jetzt erneut eine Seitwärtsbewegung. Daran kann auch die positive Stimmung auf der EXPO REAL 2014 nichts ändern. Auffällig ist in diesem Monat besonders die Eintrübung des Büroklimas, obwohl die Nachfrage von Investoren nach deutschen Büroimmobilien ungebrochen ist. Überwiegt hier nur die Skepsis der Panel-Teilnehmer oder steckt tatsächlich die Befürchtung dahinter, dass sich die weltweiten Krisenherde auf kurz oder lang auch auf die hiesige gewerbliche Immobilienwirtschaft auswirken?



Stand heute zeigt sich unsere Branche weiterhin robust – auch wenn beim Deutsche-Hypo-Index die jüngste Euphorie abhandengekommen scheint. Mit 118,1 Zählerpunkten befindet sich das Immobilienklima allerdings immer noch auf dem Niveau von Dezember 2012. Und mal ganz ehrlich: Das Jahr 2012 ist uns allen als ein gutes, vielleicht sogar überdurchschnittliches Geschäftsjahr in Erinnerung. Deshalb gehe ich davon aus, dass wir demnächst auch für 2014 eine ähnlich positive Bilanz ziehen werden. Denn die gewohnte Jahresendrallye startet ja jetzt gerade erst. Viele Marktteilnehmer arbeiten intensiv daran, ihre Transaktionen noch in diesem Jahr abzuschließen. Alles deutet aus heutiger Sicht darauf hin, dass wir beim Transaktionsvolumen das hohe Vorjahresniveau übertreffen werden.

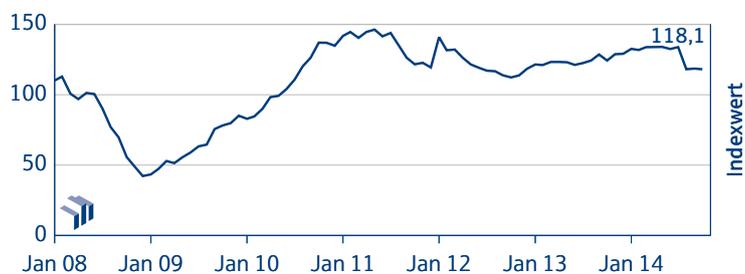
Herzlichst,  
Ihr Andreas Pohl

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

## Relativ entspannte Herbststimmung

Die Stimmung der Immobilienexperten ist bei der 82. Monatsbefragung des Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index nur minimal eingetrübt. Nach einer geringfügigen Aufhellung im Vormonat, kehrt das Immobilienklima mit einem Rückgang von 0,4 Prozent auf das Niveau vom August zurück und liegt wieder bei 118,1 Zählerpunkten. Die Entwicklung kann demnach eher als Seitwärtsbewegung interpretiert werden. Während das Investmentklima um 2,3 % auf 125,6 Zählerpunkte zulegen konnte, musste das Ertragsklima einen Verlust von 3,2 % verzeichnen. Mit aktuell nur noch 110,8 Zählerpunkten weist das Ertragsklima im Oktober den geringsten Wert im laufenden Jahr auf.

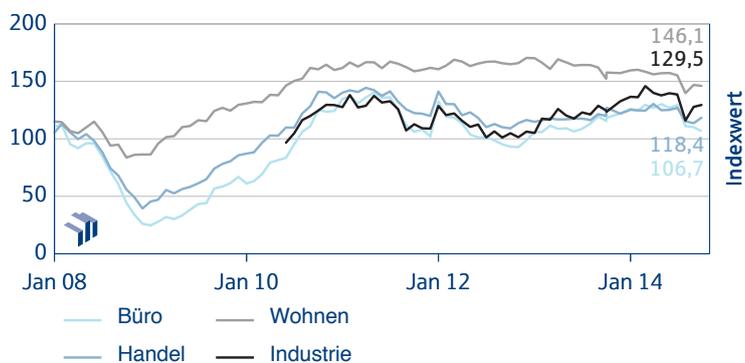
Immobilienklima Januar 2008 bis Oktober 2014 | Quelle: bulwiengesa AG



## Zuwächse bei Handel und Industrie

Bezogen auf die einzelnen Segmente ist eine Zweiteilung zu erkennen. Während Handel- und Industrieliklima Steigerungen aufweisen konnten, mussten Wohn- und Büroklima leichte Verluste verzeichnen. Mit einem Zuwachs von 4,2 % konnte das Handelklima die positivste Entwicklung aufweisen und liegt aktuell bei 118,4 Zählerpunkten. Das Industrieliklima konnte nach dem Einbruch aller Segmente im August den zweiten Monat in Folge wieder Zuwächse aufweisen. Durch das Plus von 1,3 % liegt es

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

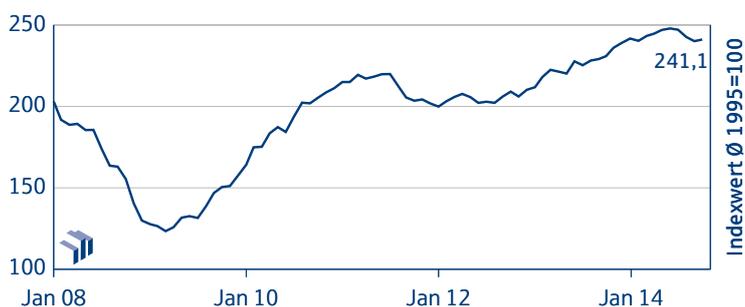


nun bei 129,5 Zählerpunkten. Die stärksten Verluste von 3,2 % musste das Büroklima verzeichnen. Mit 106,7 Zählerpunkten ist ein vorläufiger Tiefstpunkt im laufenden Jahr erreicht. Das Wohnklima folgt mit einem leichten Rückgang von 0,5 % auf 146,1 Zählerpunkte einem Abwärtstrend.

## Abwärtstrend bei Immobilienkonjunktur vorerst gestoppt

Nach drei Monaten mit negativem Wachstum, kann im Oktober ein vorläufiges Ende des Abwärtstrends verzeichnet werden. Mit einem leichten Plus von 0,4 % stabilisiert sich die Immobilienkonjunktur bei 241,1 Zählerpunkten.

Immobilienkonjunktur Januar 2008 bis Oktober 2014 | Quelle: bulwiengesa AG



Werte und Veränderungen der Indizes | Quelle: bulwiengesa AG

	09.2014	10.2014	Δ (%)
<b>Immobilienklima</b>	<b>118,6</b>	<b>118,1</b>	<b>-0,4</b>
Investmentklima	122,9	125,6	2,3
Ertragsklima	114,4	110,8	-3,2
Büroklima	110,2	106,7	-3,2
Handelklima	113,6	118,4	4,2
Wohnklima	146,9	146,1	-0,5
Industrieklima	127,8	129,5	1,3
<b>Immobilienkonjunktur</b>	<b>240,1</b>	<b>241,1</b>	<b>0,4</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. November 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. November 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