

# IMMOBILIENKONJUNKTUR-INDEX

**Dezember 2014**

## Ohne Übermut ins Jahr 2015

In keinem anderen Monat ist die Termindichte so ausgeprägt wie im Dezember. Viele Dinge sind schließlich noch aufzuarbeiten. Und vor Jahresende sollen natürlich auch alle Transaktionen abgeschlossen sein. Mal ganz abgesehen von den diversen Weihnachtsfeiern im beruflichen und privaten Umfeld. Da sollte man meinen, dass sich die allgemeine Hektik auch auf die Stimmung auswirkt. Aber nicht so in der Immobilienbranche: Aus der Befragung zum Deutsche-Hypo-Index, die kurz vor Weihnachten stattfand, ergab sich ein Immobilienklima von 125,2 Zählerpunkten, ein sattes Plus von 5,4% gegenüber dem Vormonat.



Das Stimmungshoch zum Jahresende lässt sich insbesondere auf die nach wie vor günstigen Rahmenbedingungen zurückführen. Sowohl die Finanzmärkte als auch die Realwirtschaft senden aus Sicht der Immobilienbranche äußerst positive Signale. Nicht ohne Grund streben wir hierzulande auf ein Transaktionsvolumen von 40 Mrd. Euro zu. Allein dieser Wert zeigt, welch großes Interesse Investoren weiterhin an Objekten in Deutschland haben.

Und wie geht es 2015 weiter? Auch wenn die geopolitischen Krisen nicht abnehmen und aktuell durch die Geschehnisse in Griechenland ein neues Fragezeichen entstanden ist, deutet derzeit alles darauf hin, dass der deutsche Immobilienmarkt seine positive Entwicklung fortsetzt. Die Nachfrage nach Immobilien wird – auch mangels Anlagealternativen – hoch bleiben. Doch Obacht: Wir befinden uns nun schon seit einiger Zeit weit oben im Zyklus. Erfahrungsgemäß ist die Gefahr von Preisübertreibungen jetzt am größten. Dessen sollten sich alle Marktteilnehmer bewusst sein.

Übermut wäre also fehl am Platz. Lassen Sie uns lieber mit vorsichtigem Optimismus in das neue Jahr starten. Auf dass wir auch am Jahresende 2015 ein positives Fazit ziehen können! Ich wünsche Ihnen und Ihren Familien einen gelungenen Jahreswechsel und alles Gute für 2015.

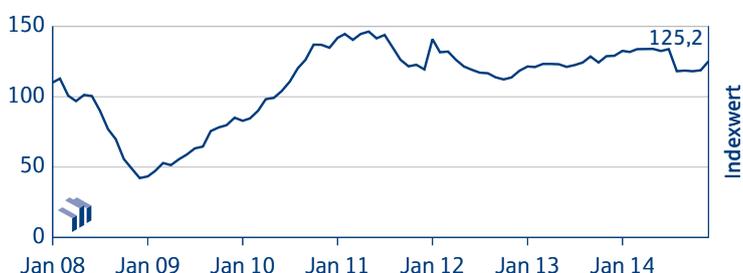
Herzlichst,  
Ihr Andreas Pohl

A handwritten signature in blue ink that reads "Andreas Pohl". The signature is written in a cursive, slightly stylized font.

## Deutliche Steigerung des Immobilienklimas

Die 84. Monatsbefragung zum Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index hat unter den befragten Immobilienexperten im Dezember 2014 eine deutliche Steigerung der Stimmung aufgezeigt. Das Immobilienklima stieg um ganze 5,4 % auf aktuell 125,2 Zählerpunkte. Mit einer Steigerung um 6,5 % zum Vormonat auf aktuell 116,0 Zähler konnte das Ertragsklima dazu noch stärker beitragen als das Investmentklima. Dieses stieg um 4,3 % auf 134,7 Punkte.

Immobilienklima Januar 2008 bis Dezember 2014 | Quelle: bulwiengesa AG



## Alle Immobiliensegmente mit verbesserter Stimmung

Das Klima in den einzelnen Teilsegmenten hat sich im Dezember analog zum Gesamtklima überall steigern können. Dabei hat das Wohnklima mit einer Steigerung von 7,5 % auf aktuell 155,7 Zähler den größten Schub erfahren und damit die Verluste der zweiten Jahreshälfte kompensiert. Das Büroklima konnte sich mit 6,5 % relativ gesehen am zweitstärksten steigern, liegt mit 120,1 Zählern im Vergleich allerdings nach wie vor auf dem letzten Platz. Die Schere zum Handelklima schließt sich je-

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

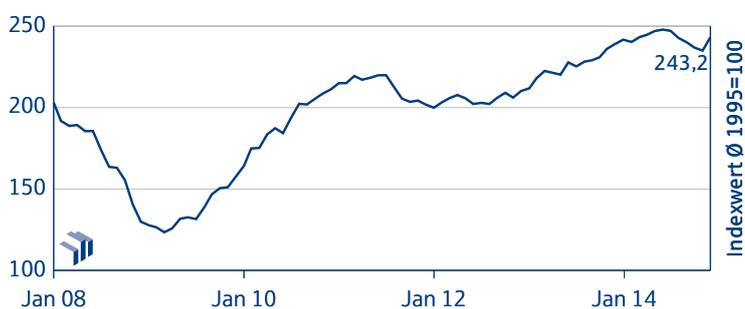


doch zusehends. Beim Handelklima ist es verwunderlich, dass sich dieses trotz des guten Weihnachtsgeschäfts nur um 2,3 % steigern konnte. Das Industrieklima setzt seinen Anstieg ebenfalls fort und positioniert sich bei 136,3 Punkten, was einem Anstieg von 4,7 % entspricht.

## Immobilienkonjunktur mit sprunghafter Steigerung

Der Dezember zeigt für die Immobilienkonjunktur eine sprunghafte Steigerung um verhältnismäßig starke 3,5 % an. Analog zum Immobilienklima bzw. besonders einigen Teilklimata wurden damit große Teile der Verluste aus dem zweiten Halbjahr ausgeglichen. Es bleibt abzuwarten, ob es ein weihnachtliches Strohfeuer ist, oder ob es sich um eine Trendwende handelt.

Immobilienkonjunktur Januar 2008 bis Dezember 2014 | Quelle: bulwiengesa AG



Werte und Veränderungen der Indizes | Quelle: bulwiengesa AG

	11.2014	12.2014	Δ (%)
<b>Immobilienklima</b>	<b>118,8</b>	<b>125,2</b>	<b>5,4</b>
Investmentklima	129,1	134,7	4,3
Ertragsklima	108,9	116,0	6,5
Büroklima	109,2	116,0	6,2
Handelklima	117,4	120,1	2,3
Wohnklima	144,8	155,7	7,5
Industrieklima	130,1	136,3	4,7
<b>Immobilienkonjunktur</b>	<b>235,0</b>	<b>243,2</b>	<b>3,5</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: Mittwoch, 7. Januar 2015, 9:00 Uhr. Zuwiderhandlung wird rechtlich verfolgt und führt zum Ausschluss aus dem Panel.

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 19. bis 23. Januar 2015 statt.

### IMPRESSUM

#### Verantwortlich

DEUTSCHE HYPOTHEKENBANK AG  
Herr Carsten Dickhut  
carsten.dickhut@deutsche-hypo.de  
Osterstraße 31  
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