

# INDEX 10-2017



## JAHRESBESTWERT BEIM IMMOBILIENKLIMA

**MARKTBERICHT OKTOBER 2017** | Die Auswertung der 118. Monatsbefragung des Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index zeigt einen neuen Jahreshöchstwert für das Immobilienklima. Nachdem im September schon ein leichter Anstieg zu verzeichnen gewesen ist, klettert das Immobilienklima im Oktober steil nach oben und positioniert sich mit einem Plus von 5,4 Prozent bei 140,8 Zählerpunkten. Auf solch einem hohen Niveau war es zuletzt im Dezember 2016. Vielleicht hat die positive Stimmung auf der Expo Real als größte B2B-Fachmesse für Immobilien und Investitionen ein wenig zum Spitzenwert beigetragen. Auch dort wurden Rekordzahlen bezüglich Aussteller- und Besucheranzahl registriert. Der hohe Anstieg des Immobilienklimas ist zu gleichen Teilen auf Zuwächse bei den beiden Teilindikatoren zurückzuführen. Das Investmentklima stieg um 5,2 Prozent auf aktuell 143,7 Zählerpunkte und das Ertragsklima um 5,6 Prozent auf 138,0 Zählerpunkte.

### IMMOBILIENKLIMA BIS OKTOBER 2017



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

in den ersten neun Monaten dieses Jahres ist hierzulande ein Transaktionsvolumen von 38,6 Mrd. Euro erzielt worden, knapp 20 Prozent über dem Ergebnis des Vorjahreszeitraumes. Von dieser Entwicklung sind Anfang des Jahres wohl nur die kühnsten Optimisten ausgegangen.

Die Rallye geht also weiter. Die allgemeine Euphorie wird durch unseren aktuellen Deutsche Hypo-Index bestätigt und ist auch auf der besucherreichen Expo Real spürbar gewesen. Allerdings sind in München auch schon vermehrt skeptische Stimmen laut geworden – von Realisten. Denn wir sind und bleiben in einem zyklischen Geschäft tätig. Es wird irgendwann ein Ereignis eintreten, das dazu führt, dass sich die Parameter ändern und Preisrückgänge zu verzeichnen sind. Auch die Lehman-Krise konnte keiner vorhersagen.

Ich kann nur empfehlen, sich schon jetzt auf den Moment vorzubereiten, an dem die Musik aufhört zu spielen. Sich frühzeitig gegen Risiken zu wappnen und den möglichen, schnellen Eintritt zu antizipieren, sind wichtige Kriterien für langfristigen Erfolg. Kann man jetzt dennoch gutes Geschäft machen? Auf jeden Fall, wenn bei jedwedem Investment der nachhaltige Cash-Flow und damit die Verwertbarkeit im Vordergrund stehen. Zudem müssen genügend Rücklagen für zukünftige Anforderungen gebildet werden, und es gilt: Qualität steht über allem!

Herzlichst,  
Ihr Andreas Pohl

## HANDEKLIMA WÄCHST ZWEISTELLIG

Im Oktober 2017 können für alle Segmente positive Entwicklungen festgestellt werden. Mit einer zweistelligen Wachstumsrate sticht aber besonders das Handelklima heraus. Zuwächse in dieser Dimension wurden beim Deutsche Hypo-Index in der Vergangenheit sehr selten erzielt. Durch ein Plus von 10,4 Prozent auf 107,3 Zählerpunkte erreicht das Handelklima seit April erstmals wieder einen Wert über der 100-Punkte-Marke. Trotz dieser dynamischen Entwicklung bleibt es jedoch im Ranking der Segmente auf dem letzten Platz. Das Büroklima verbessert sich mit einem Plus von 5,4 Prozent auf 152,0 Zählerpunkte. Bereits zum dritten Mal in Folge sind Zuwächse beim Logistik- und beim Hotelklima zu verzeichnen. Das Logistikklima steigt um 3,7 Pro-

### IMMOBILIENKLIMA NACH SEGMENTEN BIS OKTOBER 2017



zent auf 153,2 Zählerpunkte und das Hotelklima um 3,5 Prozent auf 135,2 Zählerpunkte. Den vergleichsweise geringsten Anstieg zeigt

das Wohnklima. Mit aktuell 162,2 Zählerpunkten (+2,4 %) verteidigt es dennoch seinen ersten Rang.

## IMMOBILIENKONJUNKTUR WEITER IM AUFWIND

Wie bereits im Vormonat entwickeln sich Immobilienklima und Immobilienkonjunktur in die gleiche Richtung. Während das Immobilienklima einen deutlichen Sprung nach oben gemacht hat, fällt die Steigerung bei der Immobilienkonjunktur etwas geringer aus. Mit einem Plus von 0,9 Prozent auf 312,6 Zählerpunkte ist im Vergleich zum September (+0,2 %) aber wieder etwas mehr Dynamik feststellbar.

### IMMOBILIENKONJUNKTUR BIS OKTOBER 2017



### IMPRESSUM

**Wissenschaftliche Leitung:** bulwiengesa AG  
Herr Tobias Kassner  
tobias.kassner@bulwiengesa.de  
Moorfuhrweg 13, 22301 Hamburg  
Tel.: +49 40 42 32 22-20

**Verantwortlich:** Deutsche Hypothekenbank  
Herr Carsten Dickhut  
carsten.dickhut@deutsche-hypo.de  
Osterstraße 31, 30159 Hannover  
Tel.: +49 511 3045-580

**Disclaimer:** Dieser Bericht fasst ausschließlich die Ansichten der Panel-Mitglieder zusammen und gibt nicht unbedingt die Meinung der Deutschen Hypo wieder.

**DEUTSCHE/HYPO**  
Ein Unternehmen der NORD/LB

## WERTE UND VERÄNDERUNGEN DER INDIZES\*

Quelle: bulwiengesa AG	September 2017	Oktober 2017	(%)
<b>Immobilienklima</b>	133,6	140,8	5,4
Investmentklima	136,6	143,7	5,2
Ertragsklima	130,7	138,0	5,6
Büroklima	144,2	152,0	5,4
Handelklima	97,2	107,3	10,4
Wohnklima	158,4	162,2	2,4
Logistikklima	147,8	153,2	3,7
Hotelklima	130,7	135,2	3,5
<b>Immobilienkonjunktur</b>	309,8	312,6	0,9

\*Es können Rundungsdifferenzen auftreten.