

### IMMOBILIENKONJUNKTUR-INDEX ERSTMALS IN KOOPERATION MIT DEUTSCHER HYPO

Liebe Leserin,  
lieber Leser,

heute erscheint der Immobilienkonjunktur-Index erstmals in Kooperation mit der Deutschen Hypo und wird in Zukunft unter dem Namen Deutsche-Hypo-Index firmieren. Der Index hat sich in der Immobilienwirtschaft fest etabliert und wird als Frühindikator hoch geschätzt. Wie Sie als Panel-Teilnehmer wissen, wird er seit seinem Start im Jahr 2008 von BulwienGesa wissenschaftlich betreut. Zuletzt ist er unter der Marke King Sturge veröffentlicht worden.

Basis für den Immobilienkonjunktur-Index ist die monatliche Befragung von ca. 1.200 professionellen Immobilienmarkt-Akteuren, aus deren Antworten sich ein repräsentatives Stimmungsbild der deutschen Immobilienwirtschaft ableitet. Der Index hat sich als ein viel beachtetes Werkzeug etabliert, das die Deutsche Hypo – gemeinsam mit BulwienGesa – zukünftig noch ausbauen und weiterentwickeln wird.

Wesentliche Schritte werden das Index-Angebot in den kommenden Monaten intensivieren. Hierzu zählen u.a. der stärkere Austausch innerhalb des Befragungspanels oder die Diskussion der Indexergebnisse hinsichtlich des Einflusses auf Strategien für Immobilieninvestments und -finanzierungen.

Wir danken allen an dem Prozess Beteiligten herzlich und laden Sie ein, neben Ihrem wichtigen Input als Panelteilnehmer an neuen Ideen und der Weiterentwicklung mitzuwirken. Treten Sie mit uns in den Dialog.



*Andreas Pohl*

Herzlichst,  
Ihr Andreas Pohl

### Kommentar Deutsche Hypo

#### Immobilienkonjunktur-Index in Olympiaform

Die Weihnachtsfeiern wirkten auf die Akteure der Immobilienmärkte erholsam und hatten den Effekt eines Trainingslagers. Der Immobilienkonjunktur-Index legt sehr deutlich zu und präsentiert sich in Vorbereitung auf die Olympischen Sommerspiele in London in erstaunlicher Frühform. Der Index erreichte wieder einen Wert, der letztmalig im Juli 2011 erzielt wurde.

Trotz der Reduzierung der Ratings durch Standard & Poor's für neun Mitglieder der Eurozone und für die Europäische Finanzstabilisierungsfazilität (EFSF) verliefen die letzten Anleiheauktionen sehr erfolgreich. Spanien und Italien konnten sich zu deutlich günstigeren Zinsen als noch in den Vormonaten finanzieren. Und die Niederlande und die Bundesrepublik Deutschland platzierten sogar Anleihen mit Negativzinsen. Die Staaten verdienen mit Schulden Geld, weil die Anleger eine Prämie zahlen, um ihr Geld sicher anlegen zu können.

Die Immobilienwirtschaft hofft, von dieser Beruhigung der Märkte profitieren zu können. Den Unsicherheiten auf der Finanzierungsseite wird wieder weniger Gewicht eingeräumt, auch einige Versicherungskonzerne sind bereits in das Geschäft mit gewerblichen Finanzierungen eingestiegen. Vielmehr wird von einer steigenden Nachfrage nach Immobilien ausgegangen, zumal sich der Spread zwischen dem Kreditzins und dem Ertrag aus einem Immobilieninvestment noch einmal leicht erhöht hat. Sollten die allgemeinen Rahmenbedingungen auf den Märkten halbwegs stabil bleiben, erwarten wir ein gutes Immobilienjahr 2012. In diesem Sinne wünschen wir allen Akteuren viel Erfolg.



*Andreas Pohl*

Herzlichst,  
Ihr Andreas Pohl

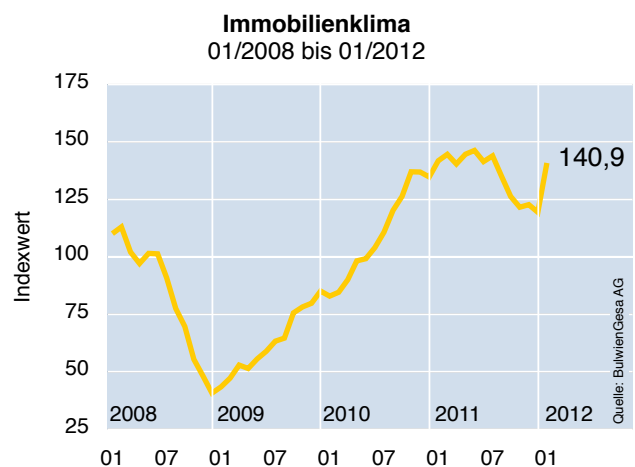
#### Immobilienwirtschaft startet optimistisch ins neue Jahr

Die deutschen Immobilien-Experten starten positiv gestimmt ins Jahr 2012. Das Ergebnis der 49. Monatsbefragung des Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index lässt erahnen, dass sich die Panel-Teilnehmer nicht länger durch die Staatsschuldenkrise im Euro-Raum verunsichern lassen wollen. Trotz der insgesamt nachlassenden globalen Wirtschaftsdynamik und des prognostizierten geringeren Wirtschaftswachstums für Deutschland, schätzen die Experten in der Immobilienbranche die aktuelle Lage deutlich positiver ein als noch im Dezember 2011.

Seit Beginn der Erhebung des Immobilienkonjunktur-Index bewerteten die Panel-Teilnehmer die Lage zum jeweiligen Jahresbeginn – außer im Januar 2010 – positiver als zum Ausklang des vorangegangenen Jahres. Eine derartige Stimmungssteigerung wie in diesem Jahr gab es jedoch vorher noch nie. Während die Immobilienkonjunktur unbeeindruckt von Stimmungen und Eindrücken leicht zurückgeht, steigt das Immobilienklima um deutliche 18 Prozent an. Es bleibt abzuwarten, ob diese Euphorie nur von kurzer Dauer sein wird oder die Entwicklung des Immobilienklimas wieder langfristig an Dynamik gewinnt.

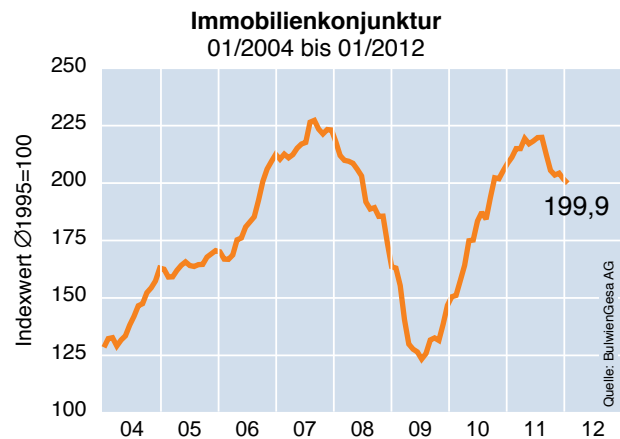
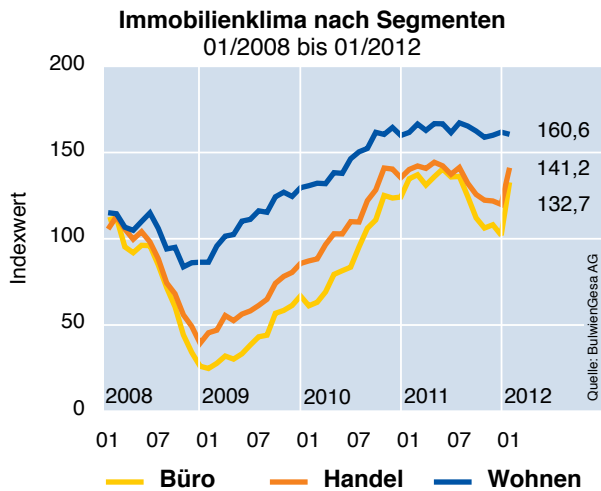
#### Deutlicher Anstieg beim Immobilienklima

Die zum Ende des Jahres 2011 einsetzende Seitwärtsbewegung beim Immobilienklima wird im Januar 2012 durch einen deutlichen Anstieg um 18 Prozent auf aktuell 140,9 Zählerpunkte durchbrochen und in



eine deutliche Aufwärtsentwicklung transformiert. Das Immobilienklima befindet sich somit ungefähr wieder

doch nicht folgen. Mit einem leichten Rückgang von 0,8 Prozent auf 160,6 Zählerpunkte bleibt das Wohnklima weiterhin stabil auf hohem Niveau.



auf dem Niveau vom Juli 2011 (143,9 Zählerpunkte). Die Zuwächse werden dabei zu annähernd gleichen Teilen von den beiden Teilindikatoren Investmentklima (+27,9 %) und Ertragsklima (+22,9 %) getragen.

#### Leichter Rückgang der Immobilienkonjunktur

Der makroökonomische Teilindikator des Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index muss im Januar erneut leichte Verluste verzeichnen. Mit einem Rückgang von 1,0 Prozent rutscht der Wert unter die Marke von 200 Zählerpunkten. Unter dieser Marke befand sich die Immobilienkonjunktur zuletzt im Juli 2010. Der Abwärtstrend hat sich allerdings weiter abgeschwächt.

#### Steigerungen in fast allen Segmenten

Nachdem das Büroklima seit dem Sommer eine starke Abwärtsentwicklung verzeichnen musste, erfolgte im Januar 2012 eine Kehrtwende. Mit einem Zuwachs von 30 Prozent auf aktuell 132,7 Zählerpunkte ist dieses Segment in diesem Monat am stärksten gestiegen. Auch das Handelklima konnte zum Jahresbeginn zulegen. Der Anstieg ist mit 17,7 Prozent zwar nur gut halb so groß wie beim Büroklima, aber dennoch von großer Bedeutung. Zuwächse im zweistelligen Prozentbereich wurden seit Beginn der Erhebung bei diesem Segment nur fünf Mal erreicht. Der dynamischen Entwicklung des Büro- und Handelklimas konnte das Wohnklima je-

#### Werte und Veränderungen der Indizes

	12/11	01/12	Δ (%)
<b>Immobilienklima</b>	119,4	140,9	18,0
Investmentklima	120,0	145,5	21,2
Ertragsklima	118,8	136,3	14,7
Büroklima	102,1	132,7	30,0
Handelklima	119,9	141,2	17,8
Wohnklima	161,8	160,6	-0,8
Industrieklima	108,9	128,6	18,1
<b>Immobilienkonjunktur</b>	201,8	199,9	-1,0

#### SPERRVERMERK / DISCLAIMER

Dieser Bericht fasst ausschließlich die Ansichten der Panel-Mitglieder zusammen und gibt nicht unbedingt die Meinung der Deutschen Hypo wider.

Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor: **Dienstag, den 31. Januar 2012, 10:00 Uhr.** Zuwiderhandlung wird rechtlich verfolgt und führt zum Ausschluss aus dem Panel.

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 20. bis 24. Februar 2012 statt.

#### IMPRESSUM

##### Verantwortlich

Deutsche Hypothekbank 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