

Kommentar Deutsche Hypo

Die absehbare leichte Delle für 2012

Eines ist sicher, die Zeiten sind unsicher. Vor allem für Prognostiker. Das Frühjahrsgutachten der deutschen Immobilienwirtschaft mit den Prognosen für 2012 wurde im Februar in Berlin vorgestellt. Darin stehen die Risiken von möglichen Euro-Bonds und die absehbaren Regulierungen für Banken und Versicherungen der relativ robusten deutschen Konjunktur gegenüber. Es ist im Gutachten von einer möglichen leichten Delle für den deutschen Immobilienmarkt die Rede, wenn sich Chancen und Risiken einigermaßen die Waage halten. Ähnlich einzuordnen ist wohl auch der Rückgang des Klimaindex um 6,6 Prozent.

Das Bild von Risiken in der Geldpolitik und einem sicheren Hafen der Realwirtschaft schlägt sich folgerichtig auch in den Teilindices nieder. Während die klassischen institutionellen Anlageprodukte, nämlich Büro- und Einzelhandelsimmobilien, negativer gesehen werden, sind die deutschen Wohnimmobilien erneut auf Chancenkurs. Das ist das klassische Muster, das wahrscheinlich für die nächsten Monate am leichtesten als beständig vorhergesagt werden kann. Solange zumindest die europäische Finanz-, Wirtschafts- und Schuldenkrise nicht deutliche Zeichen der Erholung zeigt. Die Hoffnungszeichen niedrigerer Zinsen für südeuropäische Staatspapiere im Januar machten aus einer Schwalbe noch keinen Sommer. Spannend wird der Indexverlauf Ende März - wenn die deutsche Immobilienbranche von der MIPIM in Cannes heimgekehrt sein wird. Von dort erwarte ich persönlich nur Signale für eine leichte Delle und nicht für eine Branchenrezession.



Andreas Pohl

Herzlichst,
Ihr Andreas Pohl

Hochstimmung des Jahresbeginns hat nicht lange angehalten

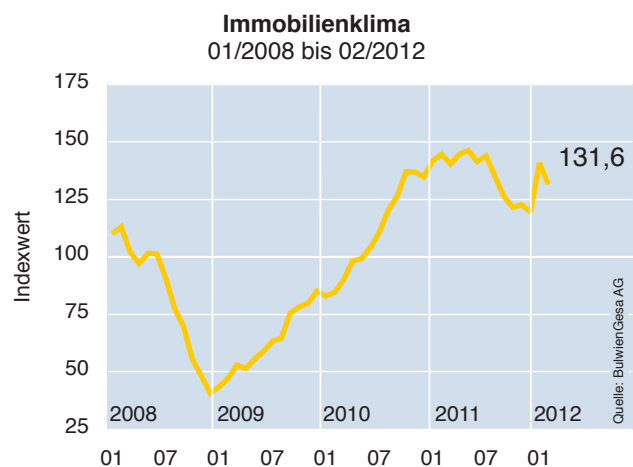
Die Hochstimmung der Immobilienwirtschaft zum Jahresbeginn 2012 war nur von kurzer Dauer. Die 50. Monatsbefragung des Deutsche Hypo-Immobilienkonjunktur-Index zeigt, dass die Experten zwar weiterhin positiver gestimmt sind als zum Jahresende 2011, jedoch nicht mehr ganz so euphorisch wie noch im Januar.

Die deutsche Wirtschaft kann sich nicht weiter den negativen Auswirkungen des anhaltenden Abschwungs in der Euro-Zone entziehen. Rückläufige Exportzahlen und sinkende Kosumausgaben hemmen das Wirtschaftswachstum. Experten sind jedoch zuversichtlich, dass Deutschland - wenn die Euro-Krise unter Kontrolle bleibt - die Schwächephase innerhalb der nächsten Monate durchschritten haben wird.

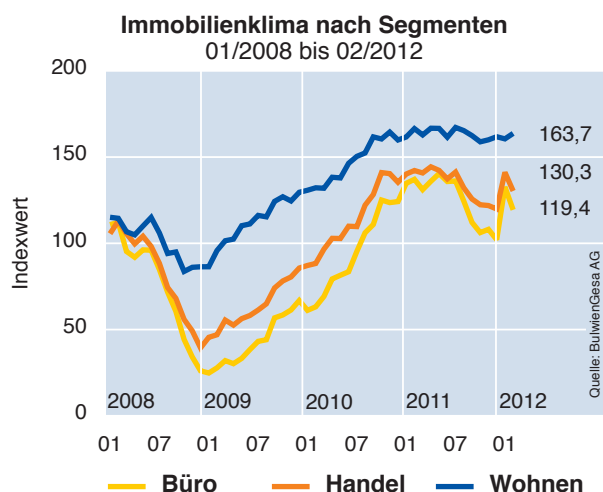
Auch wenn die Euphorie der Immobilien-Experten aus dem Januar 2012 bereits verfliegen ist, sind weiterhin sinkende Arbeitslosigkeit und niedrige Zinsen gute Voraussetzungen für verstärkte Bauinvestitionen und bieten somit einen Grund, um optimistisch in die Zukunft zu blicken.

Immobilienklima leicht gesunken

Nachdem das Immobilienklima im Januar 2012 einen deutlichen Anstieg verzeichnen konnte, schwächt es sich im Februar wieder leicht um -6,6 Prozent ab. Mit aktuell 131,6 Zählerpunkten liegt das Immobilienklima aber weiterhin auf einem höheren Niveau als im gan-



zen vierten Quartal 2011. Im Vergleich zum Dezember 2011 (119,4 Zählerpunkte) ergibt sich immerhin noch ein Plus von 10,2 Prozent.

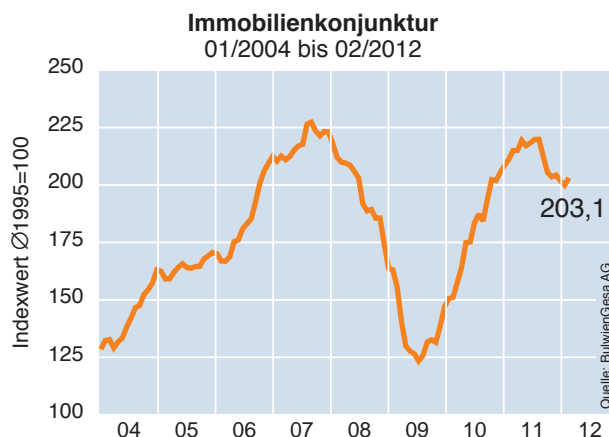


Die Abnahme resultiert mit -8,0 Prozent zu einem größeren Teil aus dem Sinken des Investmentklimas. Die Verschlechterung des Ertragsklimas fällt mit -5,2 Prozent geringer aus.

Zuwächse nur beim Wohnklima

Im Februar 2012 kann einzig das Wohnklima eine Steigerung von 2,0 Prozent auf aktuell 163,7 Zählerpunkte verzeichnen. Dieses Segment zeigt weiterhin die stabilste Entwicklung. Während im Vormonat das Büroklima am stärksten gestiegen ist, muss dieses mit einem Rückgang von -10,0 Prozent im Februar hingegen die größten Verluste verbuchen. Die Verluste des Handelklimas sind mit -7,7 Prozent etwas geringer. Im Vergleich zum Jahresende 2011 befinden sich sowohl das Büro- als auch das Handelklima mit einem verbleiben-

den Plus von 17,1 bzw. 8,4 Prozent weiterhin auf einem guten Niveau.



Leichter Anstieg der Immobilienkonjunktur

Nachdem die Immobilienkonjunktur im Vormonat unter die Marke von 200 Zählerpunkten gerutscht war, kann diese im Februar wieder leichte Zuwächse verzeichnen. Mit einer Steigerung von 1,6 Prozent erreicht die Immobilienkonjunktur aktuell 203,1 Zählerpunkte und folgt damit weiterhin einem Seitwärtstrend.

Werte und Veränderungen der Indizes

	01/12	02/12	Δ (%)
Immobilienklima	140,9	131,6	-6,6
Investmentklima	145,5	133,9	-8,0
Ertragsklima	136,3	129,3	-5,2
Büroklima	132,7	119,4	-10,0
Handelklima	141,2	130,3	-7,7
Wohnklima	160,6	163,7	1,9
Industrieklima	128,6	120,7	-6,2
Immobilienkonjunktur	199,9	203,1	1,6

Quelle: BulwienGesa AG

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 06. März 2012, 10:00 Uhr.** Zuwiderhandlung wird rechtlich verfolgt und führt zum Ausschluss aus dem Panel.

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 19. bis 23. März 2012 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