

Kommentar Deutsche Hypo

Deutschland, das ruhige Auge im Sturm?

Die MIPIM ist mittlerweile vorbei und die Sonne, die man dort nur in Teilen genießen konnte, hat Deutschland zwischenzeitlich flächendeckend erreicht. Die frühlingshafte Sonne hat eventuell auch den einen oder anderen Immobilienexperten bei der Abgabe seiner Marktmeinung beeinflusst. Zumindest für den deutschen Immobilienmarkt stimmt diese positive Grundstimmung mit dem Immobilienklima überein. Die Entrübung aus dem zweiten Halbjahr, die in großen Teilen aus den makroökonomischen Risiken im europäischen Ausland herrührte, ist weitestgehend verschwunden.

Die Gespräche auf der MIPIM bestätigen diese Einschätzung – die Stimmung in Deutschland ist gut, hier investiert man gerne, denn die Risiken sind gering und zumindest in den meisten Märkten steigt die Nachfrage und somit häufig die Mieten und die Preise. Dies betrifft nahezu alle Märkte und Segmente. Denn auch, wenn nach wie vor viele dem Coreparadigma verfallen sind, schielen gewichtige Marktteilnehmer bereits auf Segmente wie Industrie oder Unternehmensimmobilien in Nebenlagen. Hier sieht man noch Chancen – gute Objekte lassen sich hier nicht so einfach identifizieren wie im Central Business District der "Big Seven".

Die positive Grundhaltung wird im europäischen Ausland häufig nur bedingt geteilt. Die Stimmung auf der MIPIM für diese Märkte war deutlich verhaltender. Hier wird sich die Schuldenkrise wahrscheinlich noch länger spürbar niederschlagen. Die Frage ist: Verziehen sich auch im übrigen Europa aufgrund der politischen Maßnahmen die dunklen Wolken am Immobilienhorizont in den nächsten Monaten? Oder bleibt Deutschland auf längere Sicht das ruhige Auge im Sturm?



Andreas Pohl

Herzlichst,
Ihr Andreas Pohl

Immobilienklima wieder leicht im Aufwind

Der deutsche Immobilienmarkt hat die durch die europäische Finanz-, Wirtschafts- und Schuldenkrise ausgelösten Turbulenzen weitestgehend ohne größeren Schaden überstanden. Es bestehen zwar weiterhin noch Restrisiken, die Lage ist aber merklich entspannter als noch in den Monaten zuvor. Grund dafür dürfte unter anderem die erfolgreiche Implementierung des zweiten Euro-Rettungsschirms sein.

Auch die Experten schätzen die Lage der Immobilienwirtschaft in der 51. Monatsbefragung des Deutsche Hypo-Immobilienkonjunktur-Index als aktuell wieder relativ stabil ein.

Die Panelteilnehmer sind mit ihren Einschätzungen jedoch eher zurückhaltend. Denn obwohl die Krisensituation in der Euro-Zone vorerst entschärft zu sein scheint, ist nicht auszuschließen, dass auch Portugal oder Spanien die nächsten Leidtragenden der Finanzmärkte sein könnten. Es scheint, als sollte der nur leichte Anstieg des Immobilienklimas die Hoffnung auf ein baldiges Ende der Euro-Krise widerspiegeln.

Immobilienklima steigt leicht an

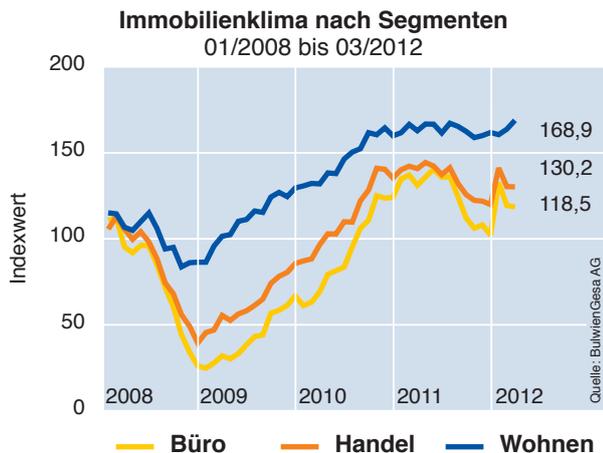
Im Vergleich zum Vormonat ist das Immobilienklima im März auf aktuell 132,1 Zählerpunkte gestiegen. Die Steigerung fällt jedoch mit 0,4 Prozent relativ gering aus, sodass eher von einer Stabilisierung des Immobilienklimas gesprochen werden kann. Der Zuwachs resultiert dabei ausschließlich aus der positiven Entwicklung des Investmentklimas (+0,9 %). Das Ertrags-



klima hingegen bleibt mit einem marginalen Verlust von -0,03 Prozent stabil.

Wohnklima steigt weiter an

Das Wohnklima steigt zum zweiten Mal in Folge an. Mit einem Zuwachs von 3,1 Prozent auf aktuell 168,9 Zählerpunkte ist die Entwicklung im März sogar noch



etwas dynamischer als im Februar (+2,0 %). Das Büro- und das Handelklima hingegen mussten zum zweiten Mal in Folge Verluste verzeichnen. Die Entwicklung kann jedoch ebenfalls positiv bewertet werden. Während die beiden Segmente im Vormonat noch eine Abnahme von -10,0 Prozent (Büro) bzw. -7,7 Prozent (Handel) verbuchen mussten, ist der Rückgang im März mit -0,8 Prozent auf 118,5 Zählerpunkte im Bürosegment bzw. -0,1 Prozent auf 130,2 Zählerpunkte im Handelsegment vergleichsweise marginal. Wie beim Immobilienklima kann hier auch eher von einer Stabilisierung der beiden Segmente gesprochen werden.

SPERRVERMERK / DISCLAIMER

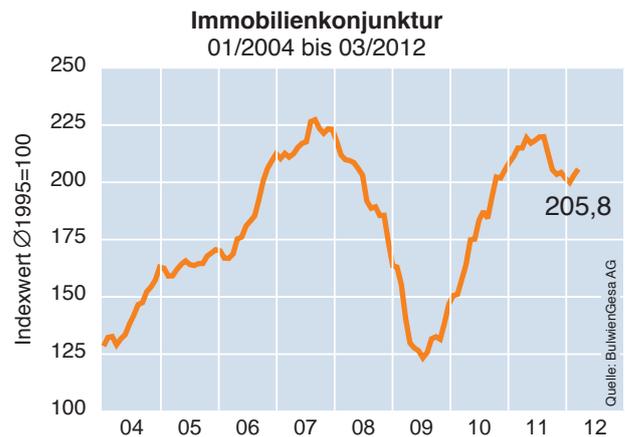
Dieser Bericht fasst ausschließlich die Ansichten der Panel-Mitglieder zusammen und gibt nicht unbedingt die Meinung der Deutschen Hypo wider.

Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor: **Dienstag, den 03. April 2012, 9:00 Uhr.** Zuwiderhandlung wird rechtlich verfolgt und führt zum Ausschluss aus dem Panel.

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 16. bis 20. April 2012 statt.

Leichter Anstieg der Immobilienkonjunktur

Die Immobilienkonjunktur steigt zum zweiten Mal in Folge leicht an. Mit einem Zuwachs von 1,3 Prozent erreicht diese aktuell 205,8 Zählerpunkte.



Es bleibt abzuwarten, ob die Immobilienkonjunktur in den folgenden Monaten diese positive Entwicklung beibehalten wird. In diesem Fall wäre die Unsicherheit und der durch die Schuldenkrise verursachte Rückgang des Indexwertes als Zwischentalschle überwunden.

Werte und Veränderungen der Indizes

	02/12	03/12	Δ (%)
Immobilienklima	131,6	132,1	0,4
Investmentklima	133,9	135,0	0,9
Ertragsklima	129,3	129,2	-0,03
Büroklima	119,4	118,5	-0,8
Handelklima	130,3	130,2	-0,1
Wohnklima	163,7	168,9	3,1
Industrieklima	120,7	122,1	1,2
Immobilienkonjunktur	203,1	205,8	1,3

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@bulwiengesade
Wallstraße 61
D-10179 Berlin
Tel.: +49 (0)30/278768-0