

Kommentar Deutsche Hypo

Immobilienklima als Spiegelbild der Politik

Das Niveau, auf dem das Immobilienklima im Juni nun nach dem weiteren leichten Rückgang steht, ist das gleiche wie zum Jahresende 2011. Im Januar schnellte der Indexwert in die Höhe, nachdem einerseits "Merk-ozy" die Euro-Politik zur Chefsache gemacht hatten, andererseits die EZB mit einem 500-Milliarden-Tender den europäischen Finanzmarkt geflutet hatte und die deutschen Konjunkturaussichten sich wieder deutlich verbessert hatten.

Diese Impulse sind nun anscheinend verbraucht. Es ist möglich, dass wir in den kommenden Monaten nicht den großen Einschnitt sehen werden, den alle fürchten. Ebenso gut möglich ist, dass politische Entscheidungen und Maßnahmen immer wieder ein Auf und Ab auf dem aktuellen Niveau der Immobilienkonjunktur mit sich bringen werden. Das wäre sehr untypisch für einen ansonsten zyklisch verlaufenden Immobilienmarkt. Es macht uns aber auch immer wieder deutlich, wie stark der Einfluss von Politik auf den Immobilienmarkt sein kann. In diesem Fall profitieren die Akteure davon. Häufig genug haben aber politische Eingriffe auch schon Schaden angerichtet, wie etwa die Sonder-AfA in den 1990er Jahren, die ein Strohfeuer entfacht hat. Die negativen Auswirkungen dieser Fehlsteuerung dauerten viele Jahre an.

Es wäre zu wünschen, dass angesichts der gewaltigen politischen Aufgaben in Europa der deutsche Immobilienmarkt weiterhin nah an seinen realwirtschaftlichen Fundamenten orientiert bleibt.



Andreas Pohl

Herzlichst,
Ihr Andreas Pohl

Immobilienklima trotz dem Trend

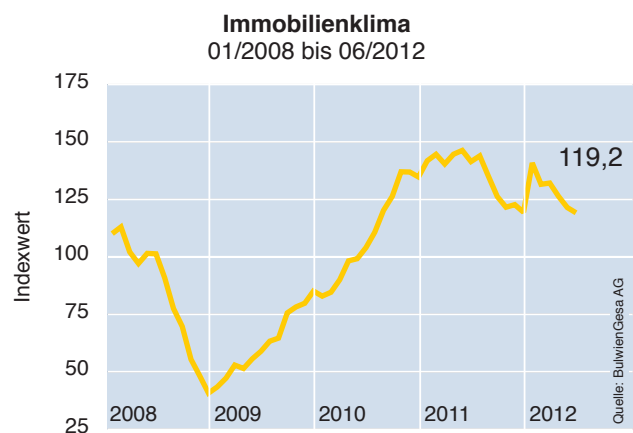
Die Schuldenkrise in der Euro-Zone geht dieser Tage in die nächste Runde. Nach Spanien, Irland, Portugal und Griechenland ist nun auch das tief in der Rezession steckende Zypern auf finanzielle Unterstützung aus den Euro-Rettungsschirmen angewiesen.

Die nicht enden wollenden negativen Nachrichten aus einigen krisengeschwächten europäischen Ländern beeinflussen auch die deutsche Wirtschaft immer mehr. Die Experten der 54. Monatsbefragung des Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index reagieren im Juni jedoch besonnen auf diese Entwicklungen. Die Immobilienfachleute schätzen die aktuelle Lage zwar realistisch erneut etwas schlechter ein als noch im Vormonat. Die Verunsicherung und das mangelnde Vertrauen in die Finanzmärkte scheint in der Branche jedoch nicht so groß zu sein, wie in anderen Bereichen. Es lässt sich in diesem Monat daher kein panischer Einbruch erkennen.

Der Ausgang der Parlamentswahl in Griechenland dürfte auch für eine gewisse Erleichterung gesorgt haben. Somit sollte das Land zumindest vorerst weiter Teil der Euro-Zone bleiben und eine Schockwelle in den Finanzmärkten verhindert worden sein.

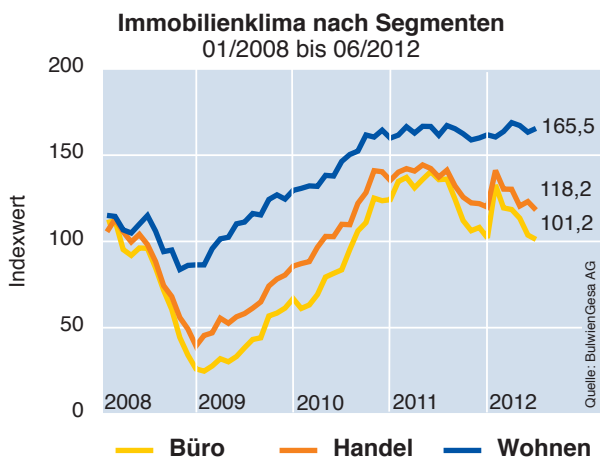
Leichter Rückgang beim Immobilienklima

Das Immobilienklima ist im Juni zum dritten Mal in Folge gesunken. Mit einer Abnahme von -1,9 Prozent auf aktuell 119,2 Zählerpunkte ist der Rückgang jedoch vergleichsweise gering und nur noch halb so



stark wie im Mai (-3,9 %). Das Immobilienklima liegt somit wieder auf dem Niveau vom Dezember 2011. Die Abnahme resultiert hier zu größeren Teilen aus dem Rückgang des Investmentklimas (-2,8 %). Der Verlust beim Ertragsklima fällt mit -1,0 Prozent deutlich geringer aus.

Wohnsegment wieder im Aufwind



Nachdem das Wohnsegment zwei Monate in Folge leichte Verluste verbuchen musste, steigt dieser Klimawert im Juni wieder leicht um 1,3 Prozent auf aktuell 165,5 Zählerpunkte an. Hier zeigt sich erneut, dass dieses Segment im Zeitverlauf die allgemein stabilste Entwicklung aufweist. Anders verhält es sich beim Handelklima. Nachdem dieses im Mai überraschenderweise als einziges Segment Zuwächse verzeichnen konnte, sinkt es im Juni mit einer Abnahme von -4,0 Prozent auf 118,2 Zählerpunkte am stärksten. Das Büroklima folgt hingegen seit Februar 2012 einem Abwärtstrend. Der Rückgang von -2,4 Prozent fällt im

SPERRVERMERK / DISCLAIMER

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

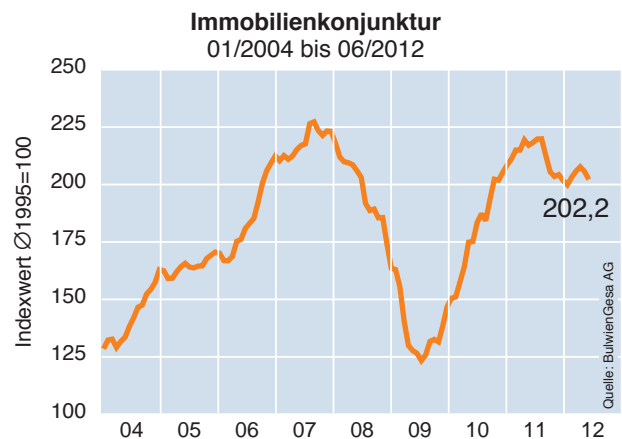
Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor: **Dienstag, den 03. Juli 2012, 9:00 Uhr.** Zuwiderhandlung wird rechtlich verfolgt und führt zum Ausschluss aus dem Panel.

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

Juni jedoch deutlich geringer aus als noch im Vormonat (-8,6 %).

Leichter Rückgang bei der Immobilienkonjunktur

Die Immobilienkonjunktur sinkt im Juni zum zweiten Mal in Folge. Der Rückgang fällt mit -1,7 Prozent etwas höher aus als noch im Vormonat (-1,0 %). Der



Wert liegt aktuell bei 202,2 Zählerpunkten und somit ungefähr auf dem Niveau vom Dezember 2011. Immobilienklima und Immobilienkonjunktur stehen damit aktuell im Einklang.

Werte und Veränderungen der Indizes

| | 05/12 | 06/12 | Δ (%) |
|-----------------------------|-------|-------|-------|
| Immobilienklima | 121,5 | 119,2 | -1,9 |
| Investmentklima | 123,9 | 120,4 | -2,8 |
| Ertragsklima | 119,1 | 117,9 | -1,0 |
| Büroklima | 103,7 | 101,2 | -2,4 |
| Handelklima | 123,1 | 118,2 | -4,0 |
| Wohnklima | 163,3 | 165,5 | 1,3 |
| Industrieklima | 110,4 | 112,5 | 1,9 |
| Immobilienkonjunktur | 205,7 | 202,2 | -1,7 |

Quelle: BulwienGesa AG

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