

Kommentar Deutsche Hypo

Kein Sommerloch in Sicht

Mit Ausnahme von Bayern haben die Sommerferien mittlerweile überall begonnen und passend dazu hat sich zwar kein Jahrhundertssommer, aber immerhin ein laues Sommerwetter eingestellt. Man könnte hoffen, dass sich die uns seit Monaten begleitende Eurokrise zumindest für einen kurzen Moment zurückhält und ebenfalls Urlaub macht. Aber ein Sommerloch lässt sich in der medialen Berichterstattung nicht feststellen, das Gegenteil ist der Fall. Neue Meldungen über die Krisenstaaten und hier insbesondere Spanien führen zu deutlichen Kursverlusten an den Börsen. Die Senkung des Ausblicks für Deutschland durch einzelne Ratingagenturen deutet eine neue Stufe der Krise an.

In der deutschen Immobilienwirtschaft lässt sich aber kein massiver Stimmungseinbruch feststellen, obgleich das latent über den Köpfen schwebende Damoklesschwert der Eurokrise auch die deutschen Immobilienexperten nicht völlig kalt lässt. Eine nur leichte Entrübung des Stimmungsbildes zeigt jedoch an: Fundamental gesehen ist alles noch stimmig. Die Büroflächennachfragen in vielen Städten sind nach einem zaghaften ersten Halbjahr wieder angestiegen, der Bedarf bleibt demnach hoch. Auch die dynamische Nachfrage nach gewerblichen Krediten zeigt weiterhin Interesse an neuen Projektentwicklungen auf. Es deutet sich aber auch wieder eine Verschärfung der Scherenentwicklung der Immobilienklimawerte an. Wohnimmobilien bleiben für die meisten nach wie vor der sicherste Immobilientyp. Die oszillierende Seitwärtsbewegung des Wohnklimas zeigt sogar tendenziell eher nach oben und erreicht aktuell den dritthöchsten Wert. Vorweggenommen wird jedoch ein möglicher Einbruch beim Konsum und bei der Büroflächennachfrage. Die Schere von mittlerweile über 50 Zählerpunkte zum Spitzenreiter öffnet sich weiter.



Andreas Pohl

Herzlichst,
Ihr Andreas Pohl

Leichte Sommerflaute beim Immobilienklima

Die Experten des 55. Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index schätzen die aktuelle Lage real erneut etwas schlechter ein als noch im Vormonat. Ein Grund für die zurückhaltende Stimmung könnte die abnehmende Nachfrage aus der Euro-Zone nach deutschen Exportgütern und die damit einhergehende Konjunkturlaute sein. Fehlende Aufträge veranlassen Unternehmer aus Sicherheitsdenken dazu, weniger Neueinstellungen vorzunehmen. Dies führt wiederum zu weniger potenziellem Flächenbedarf. Grundsätzlich zweifeln die Immobilienexperten jedoch nicht daran, dass die deutsche Wirtschaft die Auswirkungen der Krise größtenteils kompensieren kann. Der Rückgang des Immobilienklimas im Juli 2012 fällt daher moderat aus.

Leichter Rückgang beim Immobilienklima

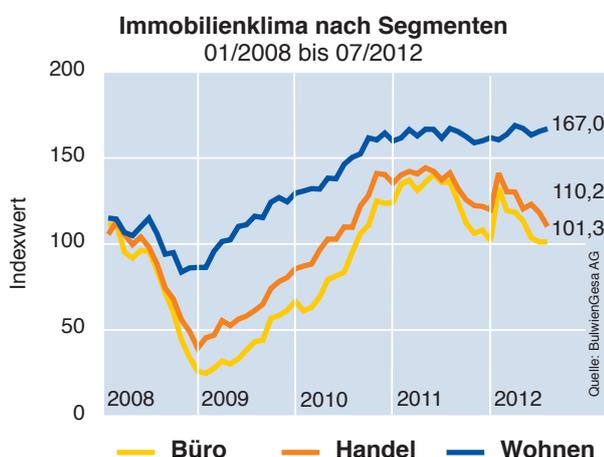
Der Start in die zweite Jahreshälfte bringt keinen neuen Schwung in die Entwicklung des Immobilienklimas. Wie schon in den vergangenen Monaten folgt diese kontinuierlich einem leichten, aber stetigen Abwärtstrend. Im Juli steht das Immobilienklima bei 117,1 Zählerpunkten. Dies entspricht im Vergleich zum Vormonat einem Rückgang von -1,7 Prozent. Dieser resultiert überwiegend aus dem Sinken des Investmentklimas (-3,0 %). Das Ertragsklima sinkt mit einem Verlust von -0,5 Prozent hingegen nur geringfügig.

Immobilienklima
01/2008 bis 07/2012



Büro- und Wohnklima stabil

Der Seitwärtstrend im Wohnsegment setzt sich weiter fort. Im Juli konnte das Wohnklima zum zweiten Mal in Folge leichte Gewinne verzeichnen. Durch den Zuwachs von 0,9 Prozent liegt der Wert aktuell bei 167,0 Zählerpunkten und somit auf dem Niveau vom April. An Stabilität gewonnen hat das Büroklima. Nach einer sechs Monate anhaltenden Abwärtsentwicklung konnte dieses im Juli durch einen minimalen Zuwachs von 0,1 Prozent vorerst gestoppt werden und liegt somit aktuell bei 101,3 Zählerpunkten. Das Handelklima muss als einziges Segment im Juli weitere Verluste



verzeichnen. Mit einem deutlichen Rückgang von -6,8 Prozent liegt dieses aktuell bei 110,2 Zählerpunkten. Solch einen geringen Wert hatte das Handelklima zuletzt im Juli 2010 (109,7 Zählerpunkte). Das Teilsegment Industrieklima, welches in der Vergangenheit eher weniger im Fokus stand, tritt im Juli deutlich in Erscheinung. Mit einem Rückgang von -10,0 Prozent musste es die größten Verluste verzeichnen. Diese Entwicklung lässt darauf schließen, dass diese Assetklasse aktuell skeptischer betrachtet wird als die übrigen

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. Juli 2012, 9:00 Uhr.** Zuwiderhandlung wird rechtlich verfolgt und führt zum Ausschluss aus dem Panel.

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

gen Segmente, da für diesen Bereich ein Rückgang des Exportvolumens als erstes Auswirkungen hat.

Stabile Immobilienkonjunktur

Nachdem sie in den vergangenen zwei Monaten Verluste ausgewiesen hat, präsentiert sich die Immobilienkonjunktur im Juli stabil. Mit einem marginalen Zu-



wachs von 0,3 Prozent liegt sie aktuell bei 202,9 Zählerpunkten. Es bleibt abzuwarten, ob dieser stabile Zustand nur eine kurze Verschnaufpause darstellt oder ob sich längerfristig ein Seitwärtstrend abzeichnen wird.

Werte und Veränderungen der Indizes

	06/12	07/12	Δ (%)
Immobilienklima	119,2	117,1	-1,7
Investmentklima	120,4	116,8	-3,0
Ertragsklima	117,9	117,3	-0,5
Büroklima	101,2	101,3	0,1
Handelklima	118,2	110,2	-6,8
Wohnklima	165,5	167,0	0,9
Industrieklima	112,5	101,2	-10,0
Immobilienkonjunktur	202,2	202,9	0,4

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