

Kommentar Deutsche Hypo

Bemerkenswertes Signal

Das Immobilienklima setzt sich zu jeweils gleichen Anteilen aus Ertrags- und Investmentklima zusammen. Obwohl das Immobilienklima optisch relativ stabil ist, haben wir seit 2010 jetzt erstmalig wieder eine Divergenz zwischen Ertragsklima und Investmentklima.

Die Sorgen der Immobilienwirtschaft gelten zu Recht den Ertragsperspektiven. Das Mietniveau scheint bei allen Nutzungen eher am oberen Ende angekommen zu sein. Weitere realökonomische Impulse werden nicht erwartet. Anders auf dem Investmentmarkt. Hier haben deutsche Immobilienanlagen immer noch ihren Reiz, insbesondere im Rahmen der andauernden Schuldenkrise in Europa.

Die gegenläufigen Entwicklungen sind durch unseren Index im August 2012 bezifferbar: Während das Ertragsklima um 3,3 Prozent gesunken ist, hat das Investmentklima um 2,8 Prozent zugelegt. Da die beiden Teilindizes seit Ende 2011 fast immer relativ parallel gelaufen sind, ist das Signal in diesem Monat umso bemerkenswerter.

Nur wenn dieser Zustand der hohen Divergenz zwischen Ertrags- und Investmentklima mittel- bis langfristig andauern sollte, würde sich nach unserem Urteil die in den vergangenen Monaten in den Medien ja immer wieder diskutierte Immobilienblase bilden können. Derzeit gibt der Index noch keinen Anhaltspunkt dafür. Wir werden die Verläufe weiter intensiv beobachten.



Andreas Pohl

Herzlichst,
Ihr Andreas Pohl

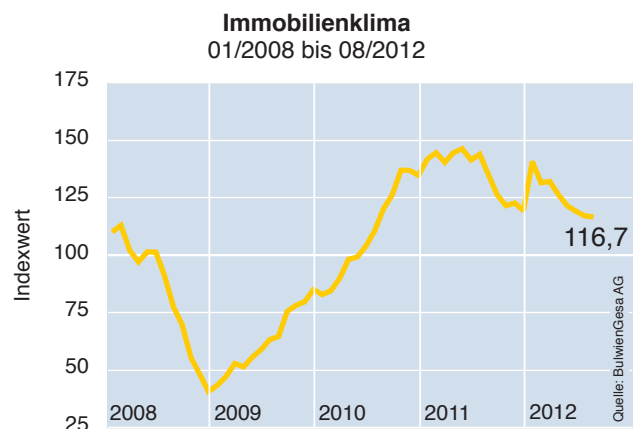
Immobilienklima bleibt stabil

Die weiterhin robuste deutsche Wirtschaft scheint den Experten des 56. Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index ein grundsätzliches Sicherheitsgefühl zu geben. Trotz nach wie vor ungelöster Eurokrise und geringerem Wirtschaftswachstum, lassen sich die Immobilienfachleute nicht verunsichern und schätzen die aktuelle Lage als relativ stabil ein.

Grund zur Zuversicht gibt unter anderem auch das weiterhin bestehende Interesse von Investoren an einer soliden Kapitalanlage. Insbesondere die Nachfrage nach Wohnimmobilien scheint ungebrochen zu sein. Da die Zahl der Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser im ersten Halbjahr 2012 deutlich gestiegen ist, kann davon ausgegangen werden, dass auch zukünftig vom Wohnsegment positive Impulse ausgehen werden.

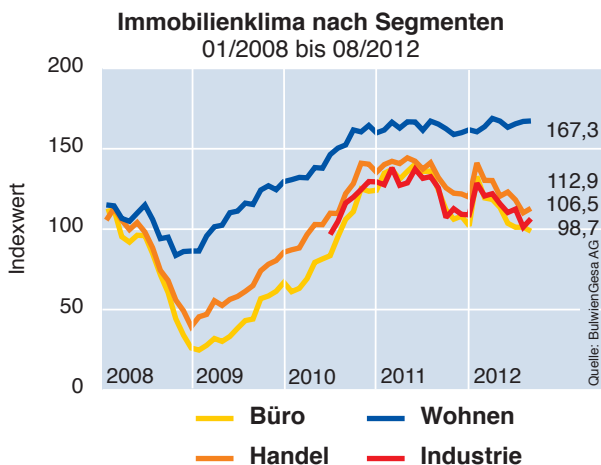
Immobilienklima auf solidem Kurs

Das Immobilienklima bleibt im August mit einem marginalen Rückgang von -0,3 Prozent auf aktuell 116,7 Zählerpunkte stabil. Seit April nahm der Wert des Immobilienklimas zwar stetig ab, die Verluste wurden aber von Monat zu Monat geringer. Falls sich dieser Trend auch im folgenden Monat fortsetzen sollte, könnte die Zwischentalsohle vorerst im September erreicht sein. Die leichte Abnahme resultiert ausschließlich aus dem Rückgang des Ertragsklimas um -3,3 Prozent. Beim Investmentklima konnte hingegen ein Zuwachs von 2,8 Prozent verzeichnet werden.



Nur das Büroklima schwächelt

Im August kann mit Ausnahme vom Büroklima bei allen Segmenten eine positive Entwicklung verzeichnet werden. Während das Büroklima im Juli stabil blieb und der anhaltende Abwärtstrend vorerst unterbrochen wurde, sinkt der Wert in der aktuellen Erhebungsperiode weiter um -2,5 Prozent auf 98,7 Zählerpunkte ab. Damit liegt das Büroklima wie zuletzt im Juli 2010 wieder unter der 100-Punkte-Marke. Nachdem das Industrieklima im Vormonat deutliche Verluste (-10,0 %) verzeichnen musste, konnte es im August mit einer Stei-



gerung von 5,2 Prozent auf aktuell 106,5 Zählerpunkte die größten Zuwächse aufzeigen. Auch für das Handelsklima geht es im August wieder leicht bergauf. Nach zwei verlustreichen Monaten kann hier eine Steigerung von 2,5 Prozent auf 112,9 Zählerpunkte festgestellt werden. Das Wohnklima bleibt weiterhin stabil auf hohem Niveau. Durch eine leichte Zunahme von 0,2 Prozent liegt der Wert aktuell bei 167,2 Zählerpunkten und damit nur 1,7 Punkte unter dem absoluten Höchststand vom März 2012 (169,9 Zählerpunkte).

SPERRVERMERK / DISCLAIMER

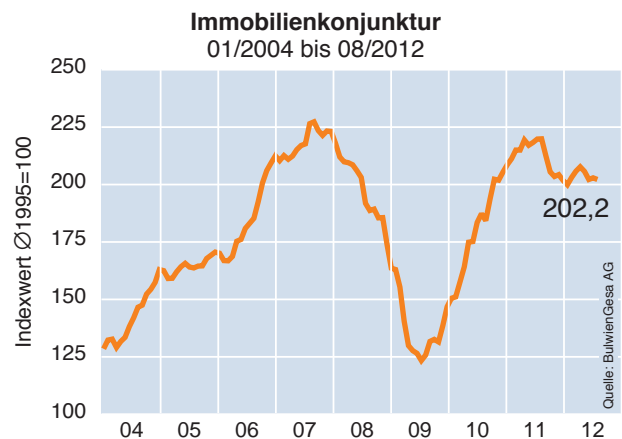
Dieser Bericht fasst ausschließlich die Ansichten der Panel-Mitglieder zusammen und gibt nicht unbedingt die Meinung der Deutschen Hypo wider.

Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor: **Dienstag, 4. September 2012, 9:00 Uhr.** Zuwiderhandlung wird rechtlich verfolgt und führt zum Ausschluss aus dem Panel.

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 17. bis 21. September 2012 statt.

Immobilienkonjunktur bleibt stabil

Die Anzeichen für einen Seitwärtstrend bei der Immobilienkonjunktur sind erkennbar. Nahm sie im Vormonat leicht um 0,4 Prozent zu, so sinkt sie im August wieder leicht um -0,3 Prozent ab und liegt wieder auf dem Niveau vom Juni 2012. Die Entwicklung der Immobilienkonjunktur im fortschreitenden zweiten Halb-



jahr 2012 kann somit als stabil bezeichnet werden. Es bleibt abzuwarten, ob das Immobilienklima in den folgenden Monaten die Zwischentalsohle erreicht und ebenfalls einem Seitwärtstrend folgen wird.

Werte und Veränderungen der Indizes

	07/12	08/12	Δ (%)
Immobilienklima	117,1	116,7	-0,3
Investmentklima	116,8	120,1	2,8
Ertragsklima	117,3	113,4	-3,3
Büroklima	101,3	98,7	-2,5
Handelsklima	110,2	112,9	2,5
Wohnklima	167,0	167,3	0,2
Industrieklima	101,2	106,5	5,2
Immobilienkonjunktur	202,9	202,2	-0,3

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