

Kommentar Deutsche Hypo

Bringt die EXPO REAL eine Trendumkehr?

Die deutsche Wirtschaft konnte sich trotz anhaltend schwierigem Marktumfeld im Zuge der Eurokrise lange Zeit entkoppelt vom europäischen Umfeld behaupten. Mehr und mehr spürt die Realwirtschaft in Deutschland jedoch ebenfalls den Gegenwind. Die Auftragsbücher werden dünner und in einigen Wirtschaftszweigen wird wieder von Kurzarbeit gesprochen. Die deutsche Immobilienwirtschaft indes konnte sich lange Zeit der realwirtschaftlichen Entwicklung entziehen. Sowohl die deutschen als auch die ausländischen Immobilienaktoren haben Deutschland als nahezu einzigen sicheren Hafen in Europa gewertet.

Dennoch trübt sich Schritt für Schritt auch das Immobilienklima hierzulande ein. Die Rahmendaten überzeugen die Immobilienaktoren derzeit weniger, die psychologischen Faktoren überwiegen immer mehr.

Dies dokumentiert anschaulich das Büroklima mit Werten unter der Marke von 100 Zählern, die eine wachsende Skepsis bezüglich dieses Segments zeigt. Hoffnungsträger ist das Wohnklima, welches auf anhaltend hohem Niveau verläuft. Diesem Segment wird demnach noch viel Potenzial zugemessen. Die soziodemographischen Daten des Wohnungsmarktes sprechen zumindest in vielen Metropolregionen für ein nachhaltig positives Marktumfeld. Die Scherenentwicklung zu den anderen Segmenten weitet sich damit weiter aus.

Alles in allem ist die Entwicklung des Immobilienklimas derzeit als verhalten zu werten. Es bleibt abzuwarten, ob die bevorstehende EXPO REAL erneut positive Impulse setzen kann.



Andreas Pohl

Herzlichst,
Ihr Andreas Pohl

Immobilienklima sinkt zum Quartalsende

Im auslaufenden dritten Quartal schätzen die Experten des 57. Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index trotz der angekündigten Krisenhilfe der Europäischen Zentralbank die aktuelle Lage wieder etwas skeptischer ein. Die misstrauische Grundhaltung der Immobilienfachleute korrespondiert jedoch nicht mit der Entwicklung der Immobilienkonjunktur. Der Anstieg der Immobilienkonjunktur bringt nämlich zum Ausdruck, dass sich die deutsche Immobilienwirtschaft aktuell stabil bis leicht ansteigend entwickelt.

Hier zeigt sich zum wiederholten Male seit Einführung des Immobilienkonjunktur-Index, dass das Immobilienklima als Abbild der Marktwahrnehmung der Immobilienexperten und die durch den makroökonomischen Teilindikator abgebildeten aktuellen Rahmenbedingungen der deutschen Immobilienwirtschaft nicht immer im Einklang verlaufen.

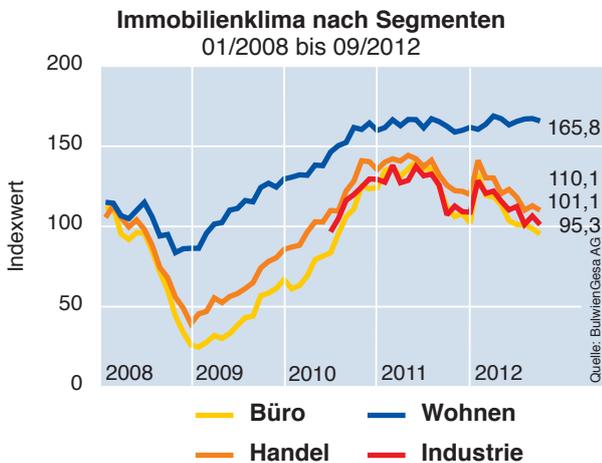
Immobilienklima nimmt leicht ab

Nachdem die Verluste des Immobilienklimas in den vergangenen Monaten immer geringer wurden und die Entwicklung auf ein bevorstehendes Erreichen der Zwischentalsohle hindeutete, ist im September wieder ein größeres Minus zu verzeichnen. Mit einem Rückgang von -2,5 Prozent steht das Immobilienklima aktuell bei 113,8 Zählerpunkten und damit fast wieder auf dem Niveau vom Juli 2010. Anders als im Vormonat resultiert der Rückgang zu annähernd gleichen Teilen aus der Abnahme von Investmentklima (-2,9 %) und Ertragsklima (-2,0 %).



Verluste in allen Segmenten

Während im August nur das Büroklima eine negative Entwicklung aufwies, mussten im letzten Monat des dritten Quartals 2012 alle Segmente Verluste verzeichnen. Mit einem Rückgang von -5,0 Prozent auf aktuell 101,1 Zählerpunkte hat das Industrieklimate jedoch am stärksten abgenommen. Damit liegt der Wert wieder auf dem Niveau vom Juli 2012. Das Büroklimate sinkt im September weiter und mit einem Minus von -3,5 Prozent sogar etwas stärker als im Vormonat (-2,5 %). Aktuell steht das Büroklimate damit bei 95,3 Zählerpunk-



ten. Während das Handelklimate im vergangenen Monat noch einen Zuwachs von 2,5 Prozent verzeichnen konnte, musste es im September wiederum einen Rückgang von -2,5 Prozent hinnehmen und liegt mit 110,1 Zählerpunkten wieder auf dem Niveau vom Juli 2012. Das Wohnklimate bleibt auch in der aktuellen Erhebungsperiode weitestgehend stabil. Nach einer drei Monate andauernden leichten Aufwärtsentwicklung folgt im September ein geringfügiger Rückgang auf nunmehr 165,8 Punkte.

SPERRVERMERK / DISCLAIMER

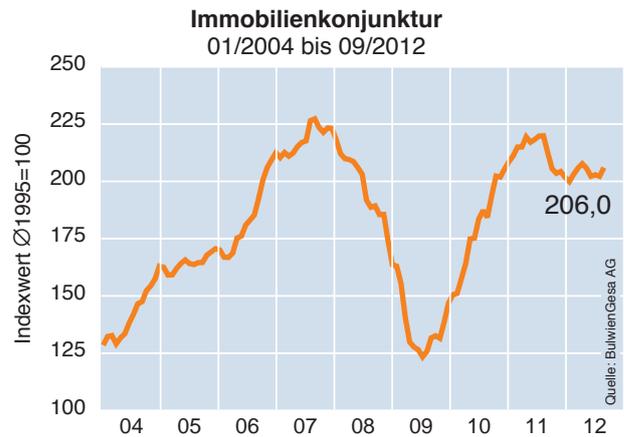
Dieser Bericht fasst ausschließlich die Ansichten der Panel-Mitglieder zusammen und gibt nicht unbedingt die Meinung der Deutschen Hypo wieder.

Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor: **Dienstag, 2. Oktober 2012, 9:00 Uhr.** Zuwiderhandlung wird rechtlich verfolgt und führt zum Ausschluss aus dem Panel.

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 22. bis 26. Oktober 2012 statt.

Immobilienkonjunktur steigt an

Während Immobilienklimate und Immobilienkonjunktur im Vormonat noch eine gleichlaufende Entwicklung aufgewiesen haben (-0,3 bzw. -0,4 %), bewegen sich die beiden Indizes im September in unterschiedliche Richtungen. Die Immobilienkonjunktur stieg um 1,9 % auf 206,0 Zählerpunkte und vollzieht damit weiterhin



eine Seitwärtsbewegung. Der Graph des Immobilienklimates zeigt hingegen bereits seit dem ersten Quartal 2012 einen eindeutigen Abwärtstrend. Lläuft das Immobilienklimate der Immobilienkonjunktur hier bereits voraus?

Werte und Veränderungen der Indizes

	08/12	09/12	Δ (%)
Immobilienklimate	116,7	113,8	-2,5
Investmentklimate	120,1	116,6	-2,9
Ertragsklimate	113,4	111,1	-2,0
Büroklimate	98,7	95,3	-3,5
Handelklimate	112,9	110,1	-2,5
Wohnklimate	167,3	165,8	-0,9
Industrieklimate	106,5	101,1	-5,0
Immobilienkonjunktur	202,2	206,0	1,9

Quelle: BulwienGesa AG

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