

Kommentar Deutsche Hypo

Herbstliche Stimmung, aber keine Herbstdepression

Eine herbstliche Stimmung hat sich anscheinend in den letzten Wochen in der deutschen Immobilienwirtschaft etabliert. Zumindest kann man den Eindruck gewinnen, wenn man die aktuell moderate, dennoch stetig negative Entwicklung des Immobilienklimas betrachtet. Der Rückgang wird einzig durch das Wohnklima gebremst, das sich mehr und mehr als Fels in der Brandung erweist.

Auf der diesjährigen EXPO REAL in München herrschte dagegen eine eher gute, spätsommerliche Atmosphäre. Die Grundstimmung der Teilnehmer war trotz der allgegenwärtigen Unruhen auf den Finanzmärkten tendenziell positiv. Redevelopment- und Nachhaltigkeitsthematik prägten viele individuelle Gespräche, während in den Foren Finanzierungsrisiken von internationalen Branchenexperten thematisiert wurden.

Oft diskutiert worden ist in München auch, welches Transaktionsvolumen im Jahr 2012 erreicht wird. Ob die Marke von 20 Mrd. Euro überschritten werden kann, ist abhängig von der Frage, ob ausreichend geeignete Objekte auf den Markt kommen. Das aktuelle Zinsniveau wirkt auf jeden Fall unterstützend. Und auch der steigende DAX macht weiterhin Hoffnung.



Andreas Pohl

Herzlichst,
Ihr Andreas Pohl

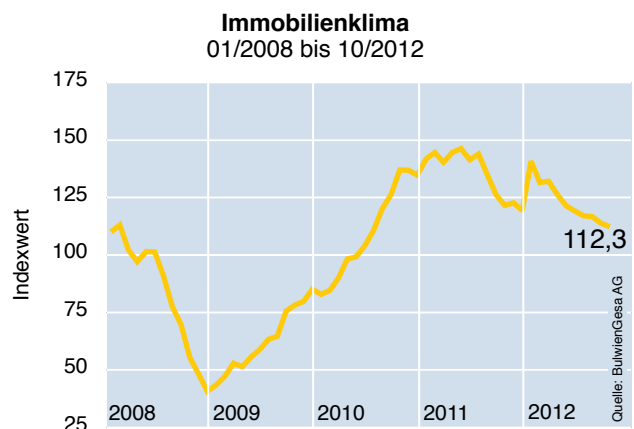
Leichter Rückgang beim Immobilienklima zum Quartalsauftakt

Die Experten des 58. Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index schätzen die aktuelle Lage erneut etwas schlechter ein. Als wesentlicher Grund dafür wirkt sich nach wie vor die schwelende Unsicherheit über den Fortgang der Staatsschulden- und Bankenkrise in der Europäischen Währungsunion aus. Das angekündigte Vorhaben der EZB, die Staatsanleihen von Krisenstaaten zu kaufen, wenn diese beim Stabilisierungsfonds ESM einen Rettungsantrag stellen und Reformauflagen erfüllen, macht Marktakteure skeptisch, denn diese Geldpolitik weckt Inflationsängste.

Dennoch fällt der Rückgang des Immobilienklimas moderat aus. Dies zeugt von der optimistischen Hoffnung auf eine baldige Entspannung der Lage im Euroraum und auf deren positive Effekte auf die deutsche Immobilienwirtschaft.

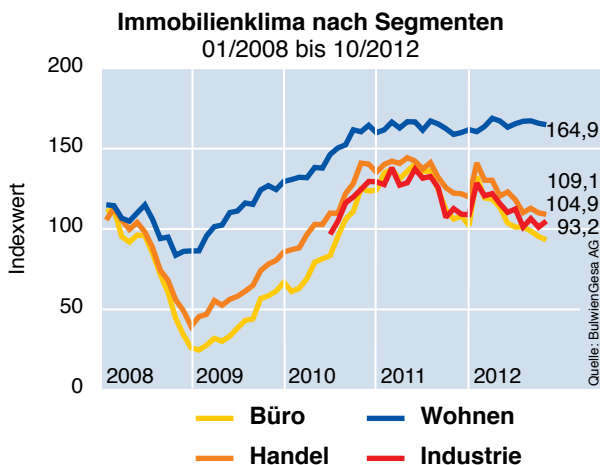
Das Immobilienklima kühlt sich weiter ab

Der negative Trend beim Immobilienklima zeichnet sich bereits seit Monaten ab. Als Konsequenz des kontinuierlichen Abschwungs, der seit März 2012 anhält, erreichte der Indexwert im Oktober nur 112,3 Punkte und lag damit um 1,3 Prozent unter dem Vormonatsniveau. In dieser Erhebungsperiode resultiert der Rückgang vor allem aus dem anhaltend deutlichen Minus der Ertragsklimawerte (-2,7 Prozent), während das Investmentklima auf dem Vormonatsniveau von 116,6 Zählerpunkten beharrte.



Zunahme nur beim Industrieklima

Betrachtet man die einzelnen Immobiliensegmente der Auswertung, wird eine sichtbare Erholung des Industrieklimas deutlich. Nach einem Einbruch im Vormonat von -5,0 Prozent, folgte im Oktober ein Zuwachs von 3,8 Prozent. Damit erreicht das Industrieklima 104,9 Zählerpunkte. Das Büroklima dagegen setzt seine Talfahrt fort und nimmt im Vergleich zum September um weitere 2,2 Prozent ab. Mit aktuellen 93,2 Zählerpunkten wird erneut ein Jahrestiefpunkt erreicht und der Indexwert ist mit dem Wert vom August 2010 (95,3) ver-



gleichbar. Das Handelklima nimmt um 0,9 Prozent ab und erreicht in der aktuellen Erhebungsperiode den Wert von 109,1. Zwar wird der negative Trend damit nicht gestoppt, aber das Momentum des Abschwungs hat im Vergleich mit den letzten Monaten abgenommen. Die stabilste Kategorie unter den Segmenten stellt das Wohnklima dar. Der Seitwärtstrend auf hohem Niveau hält inzwischen seit über zwei Jahren an. Mit 164,9 Zählerpunkten im Oktober wird zwar ein geringer Rückgang um -0,5 Prozent dokumentiert, den-

SPERRVERMERK / DISCLAIMER

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

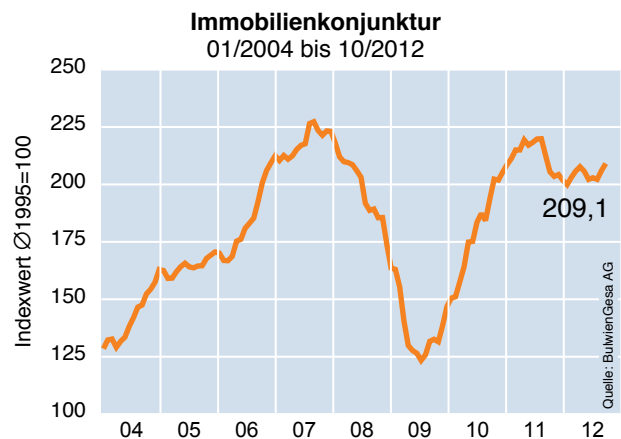
Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor: **Dienstag, 6. November 2012, 9:00 Uhr.** Zuwiderhandlung wird rechtlich verfolgt und führt zum Ausschluss aus dem Panel.

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 19. bis 23. November 2012 statt.

noch bleibt die Entwicklung im Wohnsegment der negativen Tendenz in den anderen Segmenten fern.

Immobilienkonjunktur mit leichter Erholung

Nach einer stabilen Phase in den Sommermonaten, steigt die Immobilienkonjunktur zum zweiten Mal in Folge um 1,5 Prozent. Mit 209,1 Indexpunkten wird



auch der Jahreshöchstwert für 2012 erreicht. Vergleichbar positive Werte liegen über ein Jahr zurück. Hier kommt sowohl das günstige Zinsumfeld als auch die Dynamik am Börsenhandel zum Ausdruck.

Werte und Veränderungen der Indizes

	09/12	10/12	Δ (%)
Immobilienklima	113,8	112,3	-1,3
Investmentklima	116,6	116,6	-0,0
Ertragsklima	111,1	108,1	-2,7
Büroklima	95,3	93,2	-2,2
Handelklima	110,1	109,1	-0,9
Wohnklima	165,8	164,9	-0,5
Industrieklima	101,1	104,9	3,8
Immobilienkonjunktur	206,0	209,1	1,5

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