

Kommentar Deutsche Hypo

2012: Licht und Schatten

Rückblickend auf das Immobilienjahr 2012 zeigt unser Index beim Immobilienklima einen stetigen Rückgang. Grund zur Sorge? Nein, denn vor dem Hintergrund der sich seit Jahren hinziehenden Krisen herrscht immer noch eine erstaunlich positive Grundstimmung am deutschen Immobilienmarkt. Das Immobilienklima steht nach wie vor deutlich im Plus und pendelt sich derzeit auf hohem Niveau ein.

Gleichwohl zeigt sich ein ambivalentes Bild zwischen den Segmenten. Während dem Klassiker Büroimmobilie offensichtlich immer weniger Vertrauen entgegengebracht wird, hat sich die einstige "lahme Ente" Wohnungswirtschaft zu einer attraktiven Assetklasse entwickelt. Hier hat ein Umdenken bei den Akteuren und Investoren stattgefunden. Die Unkenrufe einer Blasenbildung sind dabei aktuell noch unangebracht, denn insbesondere die Preisentwicklung ist gekoppelt an die Mietentwicklung. Ein Zeichen steigenden Bedarfs - was nicht zuletzt das steigende Ertragsklima dokumentiert.

Insgesamt dominiert die Finanzkrise zwar weiterhin das Geschehen, jedoch beeinflusst die Realwirtschaft die Vermietungsmärkte tendenziell positiv.

Zum Abschluss eines bewegten Jahres wünsche ich Ihnen an den Weihnachts- und Neujahrstagen eine frohe, besinnliche Zeit mit einem optimistischen Blick nach vorn.



Andreas Pohl

Herzlichst,
Ihr Andreas Pohl

Leichte Aufhellung des Immobilienklimas

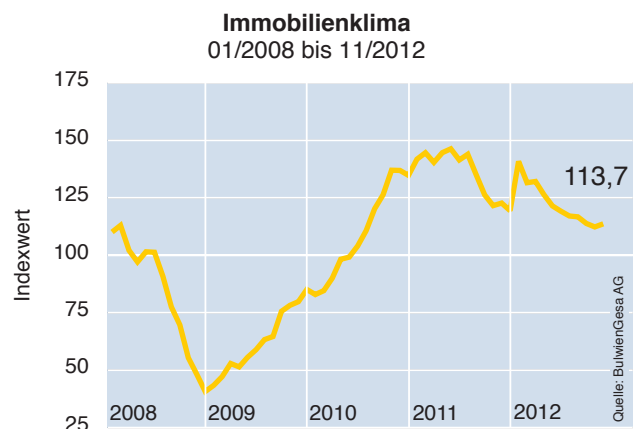
Die Stimmung unter den gut 1.000 befragten Immobilienexperten des Deutsche Hypo-Immobilienkonjunktur-Index hat sich in der Novembererhebung 2012 leicht verbessert. Damit ist dies das erste Anzeichen einer Stimmungsverbesserung seit März 2012.

Trotz der nach wie vor ungelösten Schwierigkeiten im Euroraum setzt sich der seit sieben Monaten anhaltende sukzessive Abwärtstrend nicht fort, sondern kehrt sich um in ein geringes Wachstum. Mit 1,2 Prozent fällt der Stimmungsaufschwung zwar vergleichsweise klein aus. Aber er sendet ein Signal. Die Frage ist allerdings, ob sich diese Momentaufnahme zu einer Trendumkehr verfestigt. Hierzu müssten mindestens die nächsten beiden Monate ebenfalls positiv ausfallen.

Klima in der Immobilienwirtschaft stabilisiert sich

Die Grundstimmung der deutschen Immobilienwirtschaft stabilisiert sich im November 2012 bei deutlich oberhalb der 100-Punkte-Grenze. Diese markiert das Verhältnis von positiver zu negativer Markteinschätzung und signalisiert, dass die befragten Experten mehrheitlich noch immer positiv gestimmt sind, auch wenn diese Stimmung ein gutes halbes Jahr lang von einem Stimmungsschwund geprägt war.

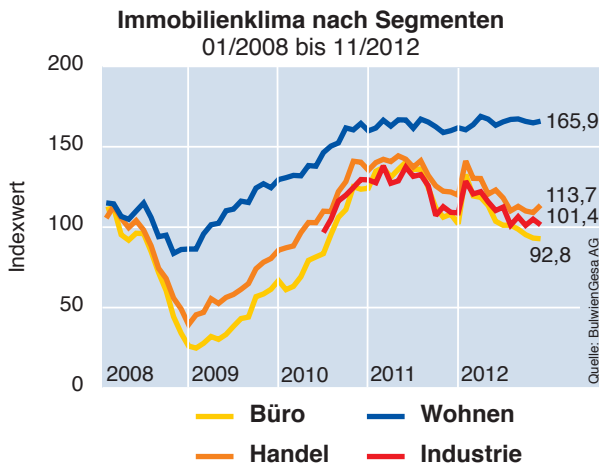
Der Grund für die Stabilisierung liegt sowohl in einem steigenden Ertrags- wie auch Investmentklima. Dabei stieg vor allem das Ertragsklima mit 2,3 Prozent spürbar an, nachdem es sich das letzte Mal im Januar



2012 positiv entwickelt hatte. Der Beitrag des Investmentklimas war im November 2012 ebenfalls positiv (+0,2 %), wenn auch vergleichsweise marginal.

Bürosegment verliert weiter an Stimmung

Das Stimmungsbild innerhalb der Segmente hat sich in der Novemberbefragung kaum verändert. Das Wohnklima entwickelt sich ungetrübt von externen Effekten auf sehr hohem Niveau und legt in diesem Monat wieder leicht zu (+0,6 %). Relativ stark gestiegen ist in diesem Monat das Handelklima (+4,2 %), welches sich

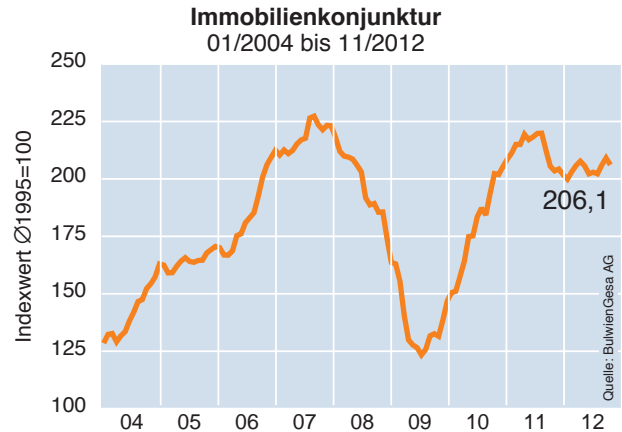


hiermit von dem im Gesamtjahr 2012 stark mit dem Büro korreliertem Verlauf abkoppelt. Das Büroklima trübt sich auch in der aktuellen Erhebung weiter ein, wenn auch auf niedrigem Niveau (-0,5 %). Mit nur 92,8 Zählerpunkten ist die Stimmung hier spürbar von zunehmender Skepsis geprägt. Das Industrie-segment bewegt sich zwischen dem Büro- und Handelsklima und verzeichnet nach einem deutlichen Stimmungsaufschwung im Oktober wieder ein Minus von 3,4 Pro-

zent. Die Stimmungszeitreihe zeigt sich hier in der langen Betrachtung als relativ volatil.

Immobilienkonjunktur im Minus

Die Immobilienkonjunktur als Kompositindikator aus ökonomischen Variablen verliert in der Novemberbe-



fragung -1,4 Prozent und steht damit bei 206,1 Punkten. Nachdem im September und Oktober zweimal ein Wachstum zu verzeichnen war, deutet sich somit keine Trendwende an, die ein dritter Anstieg in Folge angezeigt hätte. Damit bleibt eine handfeste Marschrichtung der Immobilienkonjunktur weiter aus.

Werte und Veränderungen der Indizes			
	10/12	11/12	Δ (%)
Immobilienklima	112,3	113,7	1,2
Investmentklima	116,6	116,8	0,2
Ertragsklima	108,1	110,6	2,3
Büroklima	93,2	92,8	-0,5
Handelklima	109,1	113,7	4,2
Wohnklima	164,9	165,9	0,6
Industrieklima	104,9	101,4	-3,4
Immobilienkonjunktur	209,1	206,1	-1,4

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, 4. Dezember 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. Dezember 2012 statt.

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