

### Kommentar Deutsche Hypo

#### Jahresendrally beim Immobilienklima

Die Jahresendrally, ein an den Börsen häufig auftretendes Phänomen, war in der deutschen Immobilienwirtschaft in den letzten Jahren meist nicht zu sehen. Für Ende 2012 zeigt sie sich jedoch wieder, zumindest wenn man sich das Immobilienklima anschaut. Als Stimmungsindikator ist das Immobilienklima auch durch psychologische Faktoren geprägt. Und diese sind eine wesentliche Triebfeder bei einer Jahresendrally.

Insbesondere die besinnlichen Feiertage rund um Weihnachten und Silvester erzeugen dabei eine positive Grundstimmung, die die Ereignisse des Jahres in warmes Kerzenlicht tauchen. Darüber hinaus wird nicht nur das zurückliegende Jahr betrachtet, sondern es wird auch darüber sinniert, was das neue Jahr 2013 bringen mag. Und hier sehen die Fundamentaldaten zunächst dürrtig aus: Die Prognose des BIP-Wachstums wird immer weiter nach unten angepasst und die Staatsschuldenkrise prägt auch das Europa von 2013.

Es wird also ein skeptisches Bild gezeichnet, zumindest auf den ersten Blick. Denn das geringe Projektentwicklungsvolumen kann gekoppelt mit den hohen Flächenumsätzen der letzten Jahre auch Chancen eröffnen, da Leerstand und somit Angebot an erstklassigen Flächen abgebaut worden ist. Zwar ist aktuell auch die Nachfrage etwas geringer, jedoch noch erfreulich stabil. Kombiniert mit einer positiven Stimmung kann 2013 somit zu einem erfolgreichen Jahr werden. Insbesondere bei Mut zum antizyklischen Handeln.



*Andreas Pohl*

Herzlichst,  
Ihr Andreas Pohl

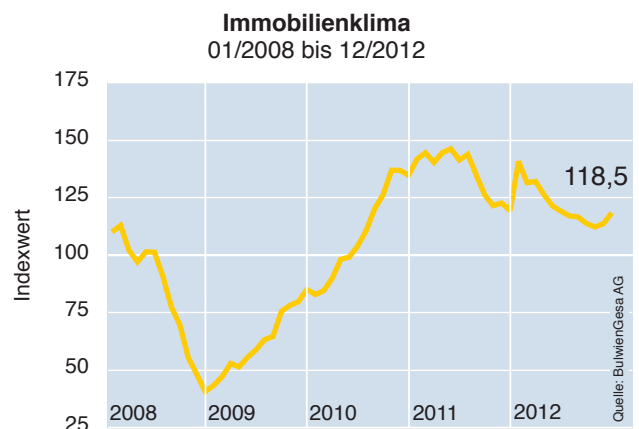
#### Optimismus in der Immobilienwirtschaft zum Jahresausklang

Die deutschen Immobilien-Experten sind zum Jahresende positiv gestimmt. Das Ergebnis der 60. Monatsbefragung des Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index lässt erahnen, dass die Panel-Teilnehmer den Eindruck haben, dass der Druck aus der Staatsschuldenkrise im Euro-Raum derzeit unter Kontrolle gebracht wurde.

Mit Ausnahme von 2009 wurde das Immobilienklima von den befragten Experten zum Jahresausklang im Dezember stets negativer bewertet als noch im Monat zuvor. Von daher kann es als ein positives Signal aufgefasst werden, dass die Stimmung zum Jahresende 2012 deutlich angestiegen ist. Gemeinsam mit der Immobilienkonjunktur, die mit einem Jahreshöchstwert ebenfalls einen Endspurt eingelegt hat, dokumentiert sie ein ansteigendes Vertrauen in die deutsche Immobilienwirtschaft. Es bleibt abzuwarten, ob dieser Optimismus kurzfristiger Natur ist oder die Entwicklung wieder langfristig an positiver Dynamik gewinnt.

#### Immobilienklima steigt deutlich

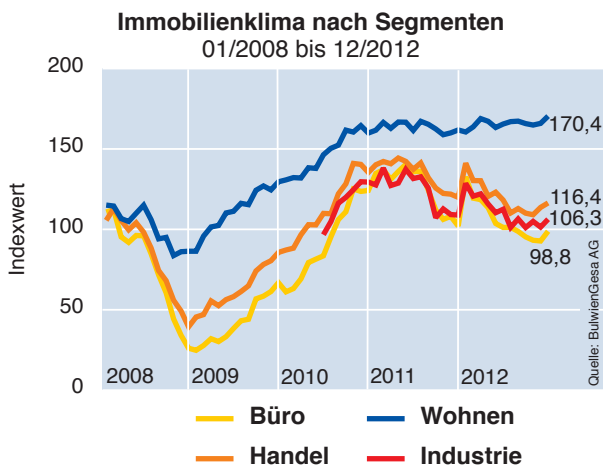
Nachdem das Immobilienklima bereits im Vormonat einen leichten Zuwachs (+1,2 %) verzeichnen konnte, steigt es zum Jahresende noch einmal um deutliche 4,2 Prozent auf aktuell 118,5 Zählerpunkte. Damit erreicht das Immobilienklima den Höchstwert der zweiten Jahreshälfte 2012.



Wie schon im Vormonat resultiert die Zunahme auch im Dezember zu größeren Teilen aus der Steigerung des Ertragsklimas (+5,9 %). Das Investmentklima zeigt mit einem Zuwachs von 2,6 Prozent jedoch auch eine positivere Entwicklung als im Vormonat (+0,2 %).

**Positive Entwicklung in allen Segmenten**

In allen Segmenten konnte ein positiver Jahresabschluss verzeichnet werden. Mit einem Zuwachs von 6,5 Prozent steigt das Büroklima überraschender Weise am stärksten, bleibt aber mit aktuell 98,8 Zählerpunkten weiterhin unter der 100-Punkte-Marke.



Beim Industrieklima setzt sich die allgemeine oszillierende Entwicklung weiter fort. Mit einem Zuwachs von 4,8 Prozent wird hier die zweitstärkste Steigerung erreicht. Mit aktuell 106,3 Zählerpunkten befindet es sich somit wieder auf dem Niveau vom August 2012. Die Anstiege beim Handel- und Wohnsegment fallen mit 2,4 und 2,7 Prozent im Vergleich am geringsten aus. Nichtsdestotrotz erreicht das Wohnklima mit 170,4 Zählerpunkten im Dezember einen neuen Spitzenwert

**SPERRVERMERK / DISCLAIMER**

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

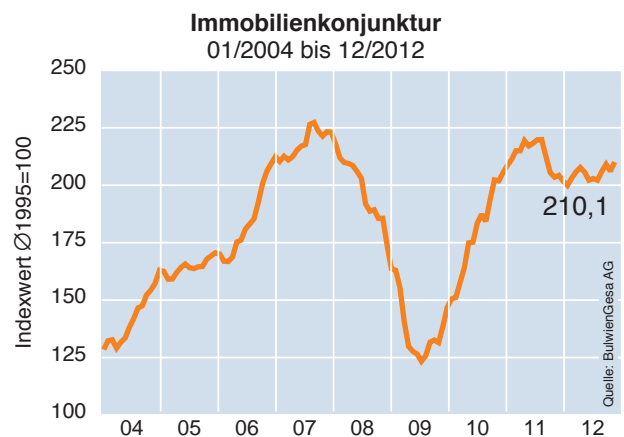
Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor: **Freitag, 4. Januar 2013, 9:00 Uhr.** Zuwiderhandlung wird rechtlich verfolgt und führt zum Ausschluss aus dem Panel.

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 21. bis 25. Januar 2013 statt.

und das Handelsegment mit 116,4 Zählerpunkten zumindest den Höchstwert der zweiten Jahreshälfte 2012.

**Immobilienkonjunktur mit Jahreshöchstwert**

Wie beim Immobilienklima kann auch bei der Immobilienkonjunktur eine Steigerung verzeichnet werden.



Die Zunahme fällt mit 1,9 Prozent zwar etwas geringer aus als beim Klima. Mit aktuell 210,1 Zählerpunkten erreicht sie damit aber den Jahreshöchstwert.

**Werte und Veränderungen der Indizes**

	11/12	12/12	Δ (%)
<b>Immobilienklima</b>	113,7	118,5	4,2
Investmentklima	116,8	119,8	2,6
Ertragsklima	110,6	117,1	5,9
Büroklima	92,8	98,8	6,5
Handelklima	113,7	116,4	2,4
Wohnklima	165,9	170,4	2,7
Industrieklima	101,4	106,3	4,8
<b>Immobilienkonjunktur</b>	206,1	210,1	1,9

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