

### Kommentar Deutsche Hypo

#### **Solides Immobilienjahr erwartet**

Mittlerweile liegen die wesentlichen immobilienwirtschaftlichen Kennzahlen für das Jahr 2012 vor. Sah es zeitweise so aus, als ob man deutlich hinter den Zahlen des guten Immobilienjahres 2011 zurückbleiben würde, so hat die Jahresend-rally zum Jahresschluss noch für einige Überraschungen gesorgt. So z. B. beim Investitionsmarkt. Hier wurden zum Jahresende noch großvolumige Transaktionen abgeschlossen, die mehrfach deutlich jenseits der 100 Mio. Euro gelegen haben. Insgesamt stieg das gehandelte Volumen im gewerblichen Investmentmarkt um mehr als 8 % auf knapp 26 Mrd. Euro.

Rückblickend betrachtet, hat sich der erfolgreiche Jahresabschluss bereits frühzeitig im Kurvenverlauf des Immobilienklimas abgezeichnet. Spätestens mit Beginn des vierten Quartals hat sich ein Wendepunkt herauskristallisiert, nachdem die Stimmungsrückgänge im Jahresverlauf 2012 immer geringfügiger ausgefallen sind. "Die Immobilienbranche läuft wieder der realen Wirtschaftsentwicklung vorweg". Etwa so könnte man den aktuellen Kurvenverlauf interpretieren. Nachdem dieses lange Jahre gültige Paradigma aufgrund der außergewöhnlichen Marktumstände ins Wanken geraten ist, zeigt sich eine zaghafte Normalisierung. Bevor sich die fundamentale Zinslandschaft nicht ändert, werden altbekannte Zyklen jedoch weiterhin fehlen.



*Andreas Pohl*

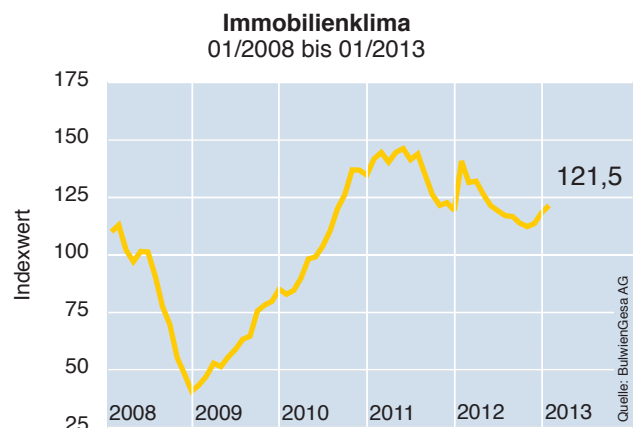
Herzlichst,  
Ihr Andreas Pohl

#### **Besseres Klima zum Jahresauftakt**

Zum Jahresbeginn 2013 zeigt der Immobilienkonjunktur-Index erneut leicht nach oben. Damit werden seit drei Monaten in Folge leichte Entspannungssignale aus der deutschen Immobilienwirtschaft gesendet, was man fast als Trendwende interpretieren könnte. Die fundamentalen Marktdaten aus Europa stützen diese These. Dies zeigt sich sowohl bei zurückgehenden Target2-Salden als auch bei geringeren Risikoaufschlägen bei den europäischen Staatsanleihen, z. B. Spanien an. Ist damit die Eurokrise ausgestanden? Wohl eher nicht. Aber es deutet sich zunächst eine Entspannung an, was sich aktuell positiv auf die Stimmung in der deutschen Immobilienwirtschaft niederschlägt.

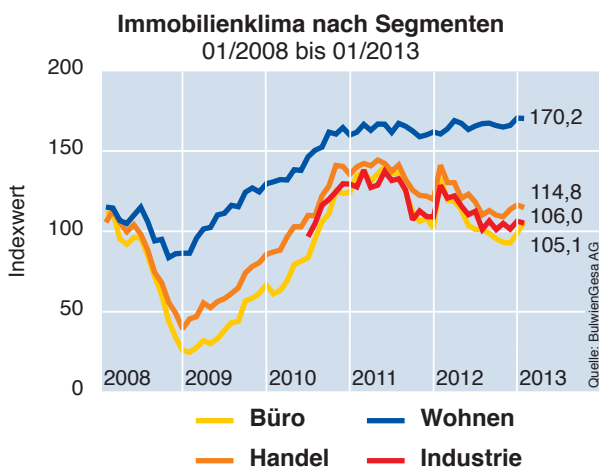
#### **Drei Mal Erholung beim Immobilienklima**

Das Immobilienklima erholt sich im Januar 2013 weiter und steigt um 2,6 % auf aktuell 121,5 Zählerpunkte an. Damit erholt es sich zum dritten Mal in Folge. Haupttreiber der aktuellen Erhebung ist das Investmentklima. Dieses steigt um satte 4,9 % auf 125,6 Punkte an, ein Wert, der in etwa das letzte Mal im April 2012 erreicht worden ist. Der Investmentmarkt ist demnach in guter Verfassung, die Anleger in Kauf-laufe. Das Ertragsklima steigt dagegen nur marginal an. Derzeit erreicht es 117,4 Zähler, nachdem es Ende letzten Jahres noch bei 117,1 Zählern lag (+ 0,2 %). Viel Entwicklungspotenzial sehen die befragten Immobilienexperten demnach nicht mehr bei der Mietpreisentwicklung.



## Büro-Segment mit deutlicher Erholung

Das Büro-Segment war in den letzten Jahren das "Sorgenkind" der deutschen Immobilienwirtschaft. Diesem Segment wurde nicht mehr viel Potenzial zuge-  
traut. Sichere Alternativen hat man im Wohnimmobilienmarkt gesehen. Aktuelle Studien deuten jedoch an, dass weitere deutliche Miet- und Preissteigerungen im deutschen Wohnungsmarkt nicht mehr gesehen werden. Dies deckt sich sowohl mit der skizzierten Entwicklung des Ertragsklimas als auch des Wohnklimas, das mit einem minimalen Rückgang von -1,1 % auf aktuell 170,2 Zähler einer Seitwärtsbewegung einschlägt.



Das Büroklima schließt mit einem Anstieg von 7,2 % wieder zum Industrie- und Handelklima auf und kompensiert damit die Verluste der vergangenen Monate. Die befürchtete Scherenbewegung setzt sich hier nicht fort. Der Grund für diese Trendwende kann in der soliden Entwicklung der deutschen Büromärkte gesehen werden. Nach dem Boomjahr 2011 pegelten sich die Flächenumsätze auf einem Normalmaß ein. Gleichzeitig reduzierten sich auf breiter Front die Leerstände, während die Projektentwicklungspipelines immer

### SPERRVERMERK / DISCLAIMER

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

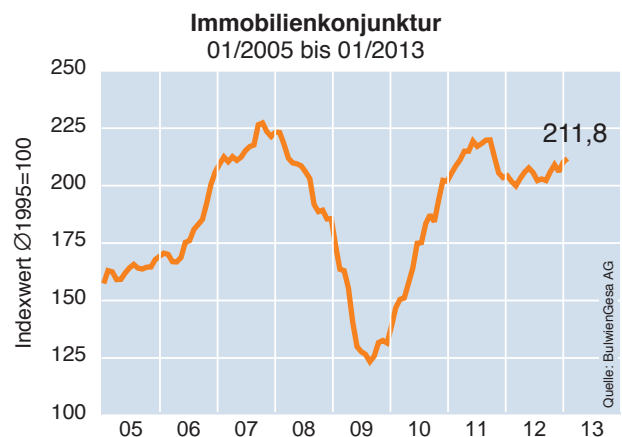
Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor: **Dienstag, 5. Februar 2013, 9:00 Uhr.** Zuwiderhandlung wird rechtlich verfolgt und führt zum Ausschluss aus dem Panel.

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 18. bis 22. Februar 2013 statt.

schlechter gefüllt sind. Vor dem Hintergrund steigen der Bürobeschäftigtenzahlen antizipieren die Immobilienexperten hier eventuell ansteigenden Bedarf.

## Seitwärtsbewegung der Immobilienkonjunktur

Nach dem deutlichen Rückgang der Immobilienkonjunktur zum Jahresende 2011 hat die Immobilienkonjunktur seitdem eine kraftlose, aber anhaltend positive



Entwicklung erfahren. Gleichzeitig lassen sich aus dem nach wie vor hohem Niveau keine eindeutig abgrenzbaren Marktzyklen ablesen. Aktuell steuert es auf einen weiteren Peak zu.

### Werte und Veränderungen der Indizes

	12/12	01/13	Δ (%)
<b>Immobilienklima</b>	118,5	121,5	2,6
Investmentklima	119,8	125,6	4,9
Ertragsklima	117,1	117,4	0,2
Büroklima	98,8	106,0	7,2
Handelklima	116,4	114,8	-1,4
Wohnklima	170,4	170,2	-0,1
Industrieklima	106,3	105,1	-1,1
<b>Immobilienkonjunktur</b>	210,1	211,8	0,8

### 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