

Kommentar Deutsche Hypo

Skepsis für 2013, aber Hoffnung für 2014

Offensichtlich befindet sich der deutsche Immobilienmarkt in einer Phase des Luftholens. Sowohl das Deutsche Hypo-Immobilienklima wie auch das Frühjahrsgutachten der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute sind nicht unfreundlich, aber doch verhalten.

Vielleicht hat sogar das leicht gestiegene Klima für Wohnimmobilien einen direkten Bezug zu der auf geschätzte 2,0 Prozent ansteigenden Inflationsrate in 2014. Auch der Anstieg beim Klima für Industrieimmobilien stieg an - vielleicht angeregt durch die Prognosen für ein stärkeres Wirtschaftswachstum von 1,9 Prozent in 2014. Beide Teilindizes und die hier geschlagenen Brücken zum Frühjahrsgutachten weisen trotz der relativen Ruhe in diesem Monat auf weitere Wachstumspotenziale zum Jahresende und im kommenden Jahr hin.

Geringe Wachstumsraten werden in 2013 wahrscheinlich im Bürosektor für geringere vermietete Flächenvolumina sorgen und damit die Finanzierung von spekulativen Projektentwicklungen weiterhin bremsen. Das hebt sicherlich das Mietniveau und das Investmentinteresse. Aber welchen Preis sind die Akteure auch langfristig bereit, zu zahlen?



Andreas Pohl

Herzlichst,
Ihr Andreas Pohl

Aussichten auf Stabilität im zweiten Quartal

Nachdem der Frühling lange auf sich warten ließ, liefert das Mitte April erschienene Frühjahrsgutachten der führenden deutschen Wirtschaftsinstitute fast schon sommerlich warme Signale. Dieser positiven Gemeinschaftsdiagnose stehen eher konservative Prognosen der Bundesregierung gegenüber. Auch die Teilnehmer der 64. Monatsbefragung des Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index votierten für Stabilität. Das Immobilienklima im April verharrt auf einem guten Niveau von 123,3 Zählerpunkten.

Die kommenden Monate sind nach wie vor von einer gewissen Unsicherheit geprägt, ob die wirtschaftspolitische Instabilität einiger Euro-Länder wie Italien, Griechenland und Zypern langfristig die deutschen Aussichten eindämmen kann oder ob das außenwirtschaftliche Umfeld letztendlich eine Balance findet, die ein noch höheres Wachstumsmomentum der deutschen Wirtschaft unterstützen würde. Dennoch bleibt die Stimmung unter den Experten des Panels gut.

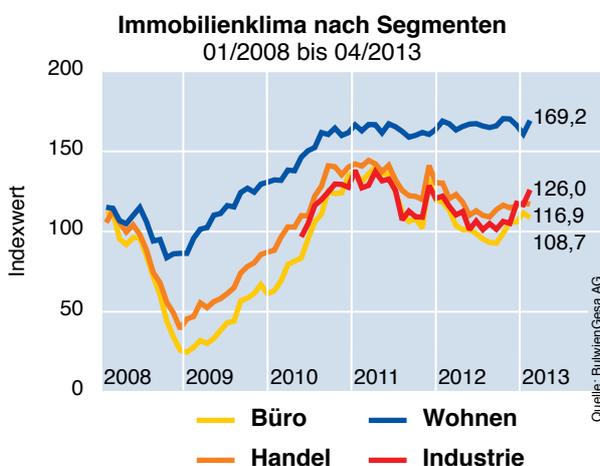
Immobilienklima bleibt unverändert

Das Immobilienklima steht weiterhin bei 123,3 Zählerpunkten. Nichtsdestotrotz spielt sich unter den Teilindikatoren eine Dynamik ab, die der im März avisierten Trendwende tatsächlich widerspricht.



Höchster Anstieg beim Industrieklima

Mit einem Anstieg um 8 Prozent auf 126,0 Zählerpunkte erfährt das Industrieklima den höchsten Anstieg in der aktuellen Befragungsrunde. Der Teilindikator erreicht damit Werte, die mit dem letzten Peak im Januar 2012 (128,6 Punkte) vergleichbar sind und womöglich mittelfristig auf den absoluten Höchstwert von 137,4 Punkten aus dem Mai 2011 zusteuern.



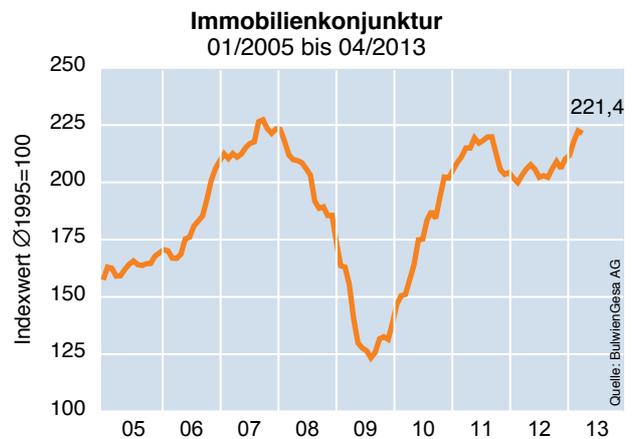
Auch im Wohnsegment ist im April eine ruckartige Erholung um 5,2 Prozent auf 169,2 Punkte ersichtlich. Damit kehrt dieser Teilindikator, nach dem Rückgang im März, auf das sehr hohe Niveau der letzten Monate zurück.

Die Stimmung der Panelexperten in Bezug auf die Segmente Büro und Handel hat sich dagegen wieder etwas eingetrübt. Der Büroklimawert fiel im April auf 108,7 (-2,5 %), während der Abstieg

vom Handelklima mit -0,9 Prozent auf 116,9 Punkte wesentlich moderater ausfiel.

Immobilienkonjunktur im Spitzenbereich

Mit 221,4 Punkten sinkt die Immobilienkonjunktur leicht um 0,5 Prozent und bleibt auf einem hohen Niveau. Die Ähnlichkeit zum letzten Peak aus dem 1. Halbjahr 2007 täuscht allerdings. Der Ge-



samtmarkt ist zurzeit nicht vergleichbar stark, dafür zeichnet sich der Investmentmarkt durch außerordentlich hohe Liquidität aus.

Werte und Veränderungen der Indizes			
	03/13	04/13	Δ (%)
Immobilienklima	123,3	123,3	0,0
Investmentklima	123,7	125,7	1,6
Ertragsklima	114,1	120,9	6,0
Büroklima	111,5	108,7	-2,5
Handelklima	118,0	116,9	-0,9
Wohnklima	160,8	169,2	5,2
Industrieklima	116,7	126,0	8,0
Immobilienkonjunktur	222,5	221,4	-0,5

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, 30. April 2013, 9:00 Uhr.** Zuwiderhandlung wird rechtlich verfolgt und führt zum Ausschluss aus dem Panel.

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 21. bis 24. Mai 2013 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@bulwiengesa.de
Wallstraße 61
D-10179 Berlin
Tel.: +49 (0)30/278768-0