

Kommentar Deutsche Hypo

Welchen Einfluss haben die Signale aus Europa?

Die befragten Immobilienprofis in unserem Index-Panels sind anderer Meinung als unser Modell für die Immobilienkonjunktur. Während es hier klar aufwärts geht, zeigen sich beim Immobilienklima Wolken am Horizont. Umgekehrt war es im Januar. Anfang des Jahres sahen die Real Estate-Akteure nach der kleinen Herbst-Baisse 2011 schon wieder Chancen zu einem Zeitpunkt, an dem die deutsche Volkswirtschaft erst wieder begann, Tritt zu fassen. Was ist hier Frühindikator für was?

Im Hinblick auf den Zeitraum weniger Wochen und Monate zeigt sich in diesen kleinen Schwankungen die Nervosität der Märkte und die unmittelbare Abhängigkeit des deutschen Immobilienmarktes vom Wohlergehen des europäischen Marktes und der europäischen Währung. Es wird interessant sein zu sehen, wie eine französische und nun auch eine holländische Regierungsbildung die Märkte und auch den Deutsche Hypo-Index beeinflussen werden. Wenn ich an die bereits zurückgelegten Wege in Griechenland und Italien denke, sind die Chancen für einen weiteren kleinen Aufschwung nicht abwegig.

Man muss sich aber natürlich auch immer das - relativ hohe - Index-Niveau vor Augen halten. Die Sondersituation des deutschen Wohnungsmarktes in den letzten Jahren und der Aufschwung zwischen 2009 und 2011 können wahrscheinlich nicht dauerhaft aufrecht erhalten werden. Positive Signale aus Europa aber können vielleicht eine noch länger anhaltende Plateau-Phase für das deutsche Immobilienklima bewirken.



Andreas Pohl

Herzlichst,
Ihr Andreas Pohl

Immobilienklima gibt leicht nach

Die Rahmenbedingungen der deutschen Wirtschaft sind derzeit gut und die Finanz-, Wirtschafts- und Schuldenkrise zumindest vorerst weitestgehend unter Kontrolle. Die - insbesondere durch die kritische Zinsentwicklung in Spanien - erneut aufkeimenden Turbulenzen in der Euro-Zone zeigen jedoch, dass die vielerorts beschriebenen Restrisiken nicht von der Hand zu weisen sind.

So zeigen sich auch die deutschen Immobilienexperten in der 52. Monatsbefragung des Deutsche Hypo-Immobilienkonjunktur-Index in ihrer Einschätzung recht skeptisch. Obwohl die volkswirtschaftliche Lage allgemein positiver bewertet wird als noch im März, ist die Grundstimmung eher verhalten. Hinzu kommt, dass die kontinuierlich steigenden Preise bereits partiell dazu führen, dass Preislimits bestimmter Investoren überschritten werden. In einigen Regionen und Teilsegmenten könnten dies Anzeichen für ein Überhitzen des Marktes sein. Noch lässt sich dies nicht abschließend bewerten.

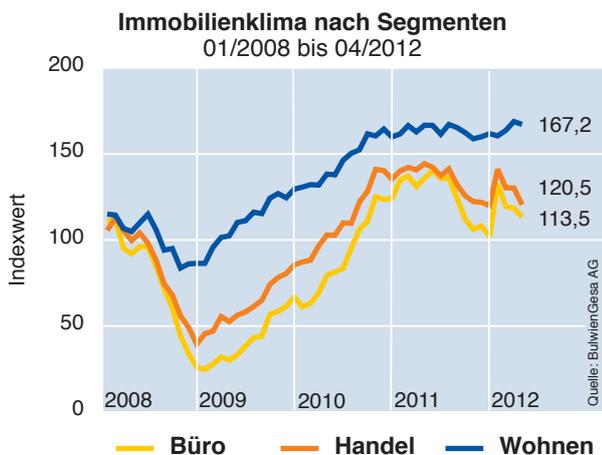
Immobilienklima leicht gesunken

Nachdem das Immobilienklima im März stabil geblieben war, musste es im April einen Rückgang um -4,4 Prozent auf aktuell 126,3 Zählerpunkte verzeichnen. Der Rückgang resultiert dabei zu größeren Teilen aus dem Sinken des Investmentklimas um -5,1 Prozent. Die Verluste beim Ertragsklima sind mit -3,7 Prozent etwas geringer. Damit liegt das Immobilienklima aktuell exakt auf dem Niveau vom September 2011.



Verluste in allen Segmenten

Während im Vormonat das Wohnklima als einziges Segment ansteigen und sogar einen absoluten Höchstwert erreichen konnte, wird die Stimmung im April auch in diesem Segment ein wenig getrübt. Mit einem Rückgang um -1,0 Prozent auf 167,2 Zählerpunkte waren hier die Verluste jedoch noch am geringsten.



Nachdem das Handel- und das Büroklima im Vormonat nur marginal gesunken und der Eindruck entstanden war, dass beide Segmente an Stabilität gewonnen hätten, setzte sich die Negativentwicklung im April jedoch fort. Die größten Einbußen musste das Handelklima verzeichnen. Es ist um rund 10 Zählerpunkte bzw. -7,5 Prozent auf nunmehr 120,5 Zählerpunkte gesunken und liegt damit ungefähr wieder auf dem Niveau vom Jahresende 2011. Das Büroklima liegt mit einem Rückgang von -4,3 Prozent aktuell bei 113,5 Zählerpunkten.

SPERRVERMERK / DISCLAIMER

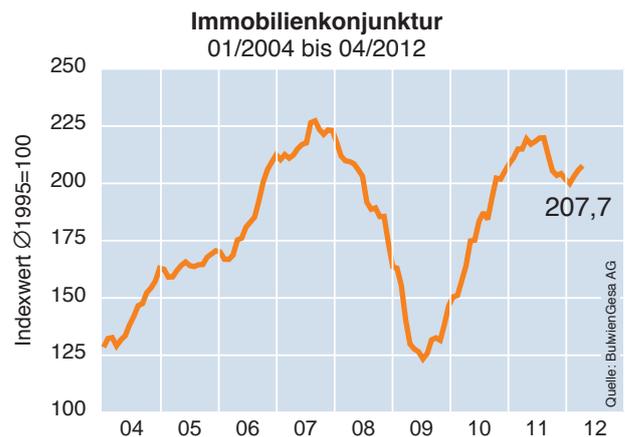
Dieser Bericht fasst ausschließlich die Ansichten der Panel-Mitglieder zusammen und gibt nicht unbedingt die Meinung der Deutschen Hypo wider.

Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor: **Mittwoch, den 02. Mai 2012, 9:00 Uhr.** Zuwiderhandlung wird rechtlich verfolgt und führt zum Ausschluss aus dem Panel.

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 21. bis 25. Mai 2012 statt.

Immobilienkonjunktur steigt weiter an

Im Gegensatz zum Immobilienklima steigt die Immobilienkonjunktur seit Jahresbeginn kontinuierlich an. Jedoch hat diese positive Entwicklung leicht an Dynamik verloren.



Wurden in den beiden Vormonaten noch Steigerungsraten von 1,6 bzw. 1,3 Prozent erreicht, so wuchs die Immobilienkonjunktur im April nur noch um 0,9 Prozent. Dennoch verfestigt sich sukzessive der Gedanke, dass die Zwischentalsohle durchschritten sein dürfte.

Werte und Veränderungen der Indizes

	03/12	04/12	Δ (%)
Immobilienklima	132,1	126,3	-4,4
Investmentklima	135,0	128,2	-5,1
Ertragsklima	129,2	124,5	-3,7
Büroklima	118,5	113,5	-4,3
Handelklima	130,2	120,5	-7,5
Wohnklima	168,9	167,2	-1,0
Industrieklima	122,1	115,7	-5,2
Immobilienkonjunktur	205,8	207,7	0,9

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