

### Kommentar Deutsche Hypo

#### Stimmung schlägt Konjunktur

Differenzierte Aussagen kommen diesen Monat vom Deutsche Hypo Index. Zwar liegen sowohl Immobilienklima als auch Immobilienkonjunktur unter ihren Vormonatswerten, aber es besteht ein fundamentaler Unterschied. Von der Realwirtschaft kamen in den letzten Monaten deutlich positive Signale. Das Wirtschaftswachstum lag mit einer Veränderungsrate von plus 1,7 Prozent im ersten Quartal über dem Vorjahresquartal. Auch für dieses Jahr können wir daher wieder mit positiven Effekten für den Immobilienmarkt rechnen. So ist von einer weiter anhaltenden Nachfrage nach Büroimmobilien auszugehen. Hinzu kommen die relativ hohen Lohnabschlüsse bei den Tarifverhandlungen, die zu positiven Impulsen für die Nachfrage nach Immobilien führen werden. Davon wird nicht nur der Wohnungsbau profitieren, sondern auch für steigende Umsätze im Einzelhandel sorgen.

Die Staatsschuldenkrise als Folge der Finanz- und Wirtschaftskrise ist Ursache für die aktuell negative Erwartungshaltung der Branche. Aber auch hier gibt es positive Impulse für die Immobilienwirtschaft. Denn die Bedeutung von Immobilieninvestitionen nimmt vor diesem Hintergrund natürlich weiter zu.

Was heißt das für die Investment- und Bauträgerstrategien in Deutschland? Natürlich ist ein hohes Risikobewusstsein in diesen unsicheren Zeiten notwendig! Wir erwarten aber auch für dieses Jahr, dass die Mieterträge und das Kaufinteresse in Deutschland stabil bleiben werden. Aber es ist damit zu rechnen, dass der Markt kurzfristig weiter nachgeben könnte. Ein Vorteil bleibt bei diesem Spagat aber mittelfristig erhalten: Die Zinsen bleiben auf ihrem niedrigen Niveau.



*Andreas Pohl*

Herzlichst,  
Ihr Andreas Pohl

#### Immobilienklima sinkt weiter

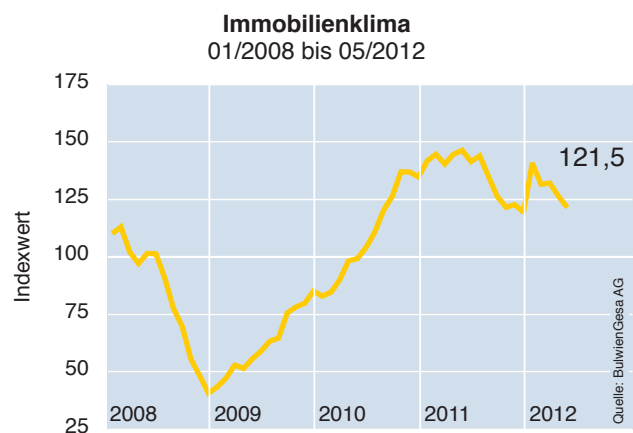
Die 53. Monatsbefragung des Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index zeigt, dass die Experten der deutschen Immobilienwirtschaft die aktuelle Lage weiterhin skeptisch einschätzen. Nach wie vor scheint die Finanz- und Vertrauenskrise in der Euro-Zone in den Köpfen für Verunsicherung zu sorgen.

Zum einen könnten die Spekulationen um einen möglichen Ausstieg Griechenlands aus der Euro-Zone nach den Neuwahlen im Juni 2012 die Beurteilung der Spezialisten negativ beeinflusst haben. Zum anderen erzeugt die politische Umorientierung nach dem Regierungswechsel in Frankreich neue Unruhe. Hinzu kommt, dass die Haushaltslage in Spanien weiter angespannt ist und dort nach Wegen aus der Krise gesucht werden muss.

Die deutschen Konsumenten bleiben hingegen in Kauflaune und beurteilen die wirtschaftliche Entwicklung deutlich positiver. Sollte sich die Lage in den krisengeschwächten europäischen Ländern jedoch weiter verschärfen, könnte sich dies bald ändern.

#### Erneuter Rückgang beim Immobilienklima

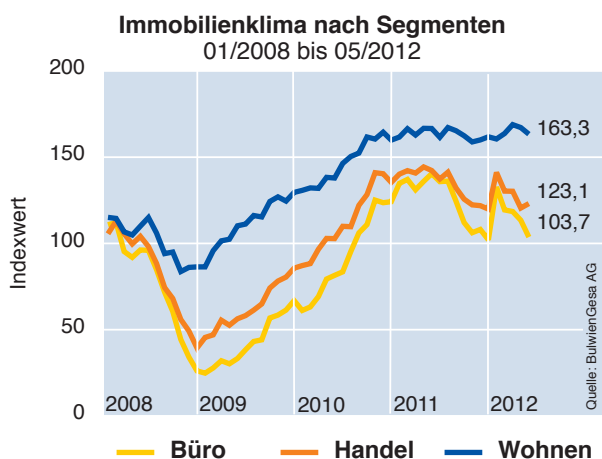
Wie bereits im Vormonat muss das Immobilienklima im Mai 2012 erneut Verluste verzeichnen. Mit einem Rückgang von -3,9 Prozent liegt das Immobilienklima aktuell bei 121,5 Zählerpunkten und damit auf dem niedrigsten Stand des laufenden Jahres. Der Rückgang resultiert annähernd zu gleichen Teilen aus dem



Sinken des Investmentklimas (-3,4 %) und des Ertragsklimas (-4,4 %).

### Positives Ergebnis für das Handelklima

Das Handelklima erfährt im Mai 2012 als einziges Segment einen Zuwachs. Während es im Vormonat mit einem Rückgang von -7,5 Prozent die größten Verluste verzeichnen musste, steigt das Handelklima in der ak-



tuellen Erhebungsperiode um 2,1 Prozent auf 123,1 Zählerpunkte. Das Büroklima hingegen sinkt zum vierten Mal in Folge auf nunmehr 103,7 Zählerpunkte. Damit liegt es nur knapp über dem Wert zum Ende des vergangenen Jahres (Dezember 2011: 102,1 Zählerpunkte). Mit einem Rückgang von -8,6 Prozent ist die Abnahme im Vergleich zum April (-4,3 %) sogar doppelt so hoch. Das Wohnklima sinkt im Mai zum zweiten Mal in Folge. Der Verlust ist mit -2,3 Prozent – wie beim Büroklima – ebenfalls doppelt so hoch wie im Vormonat (-1,0 %).

### SPERRVERMERK / DISCLAIMER

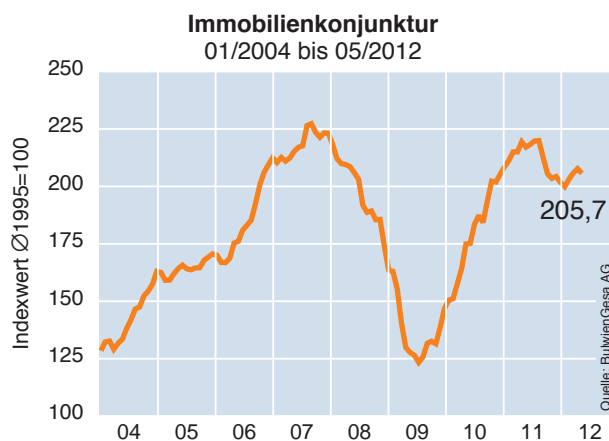
Dieser Bericht fasst ausschließlich die Ansichten der Panel-Mitglieder zusammen und gibt nicht unbedingt die Meinung der Deutschen Hypo wider.

Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor: **Mittwoch, den 06. Juni 2012, 9:00 Uhr.** Zuwiderhandlung wird rechtlich verfolgt und führt zum Ausschluss aus dem Panel.

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 18. bis 22. Juni 2012 statt.

### Immobilienkonjunktur sinkt leicht ab

Nachdem die Immobilienkonjunktur in den vergangenen drei Monaten stets Steigerungen verzeichnete, wird diese positive Entwicklung im Mai unterbrochen. Wie das Immobilienklima, so sinkt auch die Immobili-



enkonjunktur. Mit einer Abnahme von -1,0 Prozent auf 205,7 Zählerpunkte fällt der Verlust im Vergleich jedoch etwas geringer aus. Die Zwischentalsohle scheint demnach wohl doch noch nicht endgültig überwunden zu sein.

### Werte und Veränderungen der Indizes

	04/12	05/12	Δ (%)
<b>Immobilienklima</b>	126,3	121,5	-3,9
Investmentklima	128,2	123,9	-3,4
Ertragsklima	124,5	119,1	-4,4
Büroklima	113,5	103,7	-8,6
Handelklima	120,5	123,1	2,1
Wohnklima	167,2	163,3	-2,3
Industrieklima	115,7	110,4	-4,6
<b>Immobilienkonjunktur</b>	207,7	205,7	-1,0

### IMPRESSUM

#### Verantwortlich

Deutsche Hypothekenbank 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