

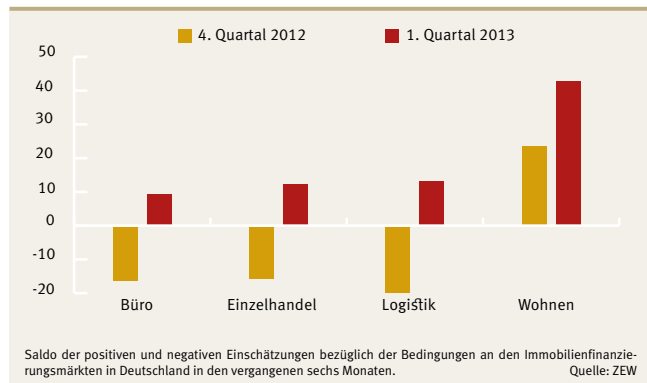
Bei der Umfrage zum Deutschen Immobilienfinanzierungsindex (DIFI) werden jedes Quartal ca. 100 Immobilienmarktexperten nach ihren Einschätzungen und Erwartungen bezüglich der Lage am deutschen Immobilienfinanzierungsmarkt befragt. Die Ergebnisse der Umfrage vom 19.02.2013 - 28.02.2013 werden im vorliegenden DIFI-Report (Redaktionsschluss 25.03.2013) wiedergegeben.

Deutliche Verbesserung bei der Finanzierung von Gewerbeimmobilien

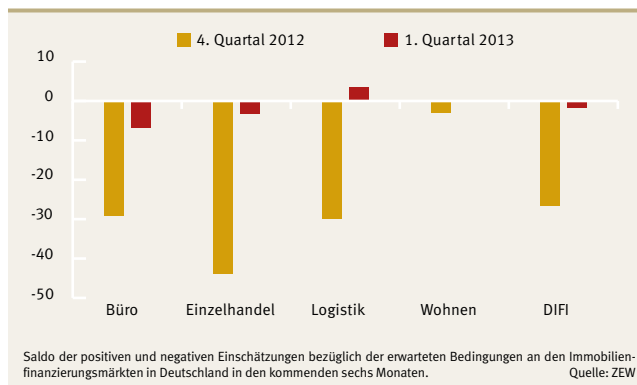
Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Finanzierungsbedingungen am deutschen Immobilienmarkt haben sich im ersten Quartal 2013 gegenüber dem Vorquartal deutlich aufgehellt. Der Deutsche Immobilienfinanzierungsindex (DIFI) verbesserte sich gegenüber dem Vorquartal um beachtliche 24,9 Punkte. Er liegt nun mit minus 1,6 Punkten so hoch wie noch nie seit der ersten Umfrage Ende des Jahres 2011. Für die positive Entwicklung sind insbesondere die Segmente Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien verantwortlich.

Die befragten Experten erwarten deutlich freundlichere Finanzierungsbedingungen in den kommenden sechs Monaten als noch im Vorquartal. Mit einem Plus von 40,6 Punkten verbessert sich die Finanzierungssituation für das Segment Einzelhandel am stärksten, gefolgt von einer positiven Veränderung von 33,3 Punkten für Logistikimmobilien und einer Verbesserung um 22,4 Punkten für Büroimmobilien. Der Indikator für Wohnen verändert sich gegenüber dem Vorquartal kaum. Er steigt lediglich um 2,9 Punkte. Für alle vier Segmente ergibt sich somit ein ausgeglichener Saldo der Finanzierungserwartungen nahe der Null-Marke. In der aktuellen Umfrage sind nicht nur die Erwartungen deutlich positiver, vielmehr deutet die Einschätzung der Marktteilnehmer auch darauf hin, dass sich die aktuelle Lage am Finanzierungsmarkt für alle Segmente verbessert hat. Der Indikator für die aktuellen Finanzierungsbedingungen von Logistikimmobilien ist mit 33,2 Punkten am stärksten gestiegen, gefolgt vom Einzelhandel mit plus

Lageeinschätzung für die Immobilienfinanzierungsmärkte



Erwartungen für die Immobilienfinanzierungsmärkte

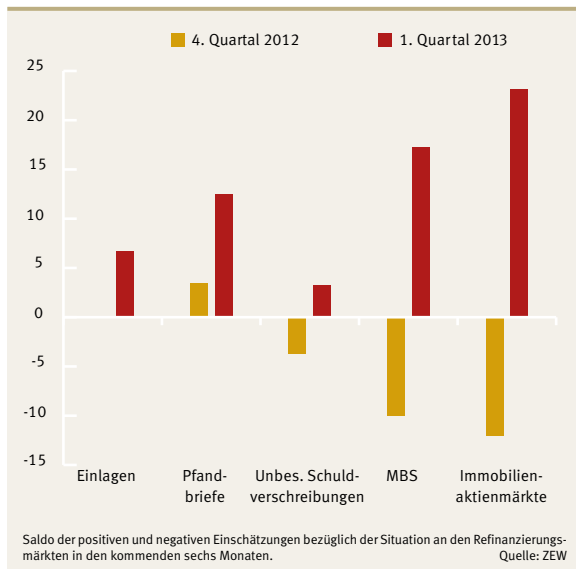


27,9 Punkten und Büroimmobilien mit plus 25,5 Punkten. Die Indikator-Salden für alle drei gewerblichen Segmente liegen somit in einem Bereich von plus 5 bis 15 Punkten. Auch die aktuellen Finanzierungsbedingungen für Wohnen haben sich um 19,4 Punkte weiter verbessert und erreichen einen Saldo von 42,9 Punkten. Das Segment Wohnen befindet sich somit wieder nahe seinem historischen Höchststand vom August 2012. Zum ersten Mal seit Erhebung der Umfrage schätzen die Experten die aktuellen Finanzierungsbedingungen in allen Segmenten gleichermaßen positiv ein. Verantwortlich für diese insgesamt stark verbesserte Stimmung an den Finanzierungsmärkten dürften die im Vergleich zum Vorquartal deutlich besseren Konjunkturerwartungen für Deutschland sein, welche durch eine robuste Binnenkonjunktur gestützt werden. Der Deutsche Immobilienfinanzierungsindex (DIFI) bildet die Erwartungen der Umfrageteilnehmer bezüglich der Entwicklung der Immobilien-Finanzierungsmärkte in den nächsten sechs Monaten ab. Er wird quartalsweise ermittelt und berechnet sich als Mittelwert der Salden für die vier Immobilienmarktsegmente Büro, Einzelhandel, Logistik und Wohnen. Die Salden für die Segmente ergeben sich aus den prozentualen positiven und negativen Antworten der Umfrageteilnehmer auf die Frage nach der Entwicklung der Finanzierungsbedingungen für den deutschen Immobilienmarkt. Der Anteil derjenigen, die mit keiner Veränderung der Finanzierungsbedingungen rechnen, spielt für den Saldo keine Rolle.

Tim-Alexander Kröncke

Erholung an den Refinanzierungsmärkten setzt sich fort

Erwartung bezüglich der Refinanzierungsmärkte



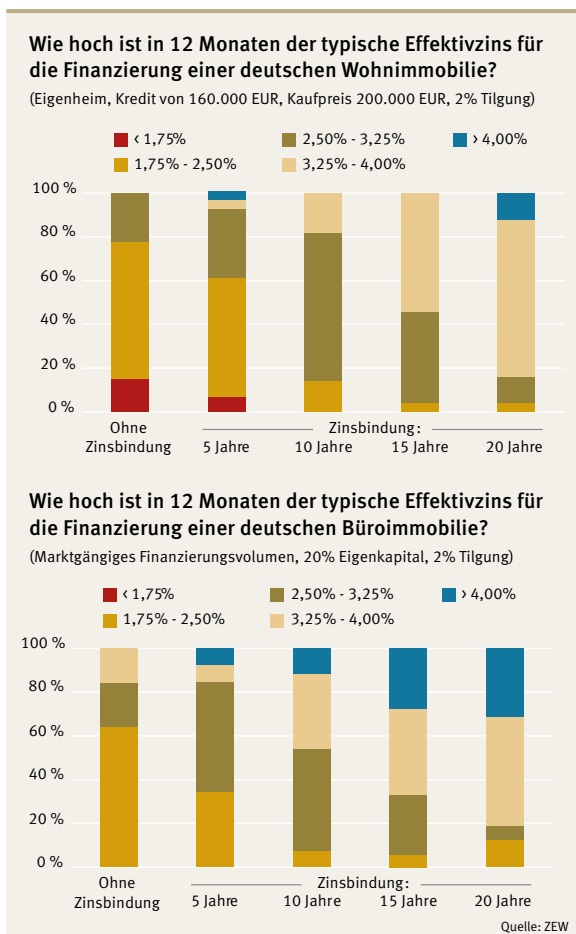
Wie schon im vergangenen Quartal erwarten die befragten Experten für die Refinanzierungsmärkte eine weiter anhaltende Erholung. Am stärksten gestiegen sind die Erwartungen der Experten hinsichtlich der Immobilienaktienmärkte und Mortgage Backed Securities mit jeweils 35,1 und 27,2 Punkten. Bei den Erwartungen für Pfandbriefe, unbesicherte Schuldverschreibungen und Einlagen zeigen sich einstellige Zuwachsraten.

Auch die Einschätzung der aktuellen Situation an den Refinanzierungsmärkten hat sich um mehr als 15 Punkte für Pfandbriefe und Mortgage Backed Securities und um mehr als 40 Punkte für unbesicherte Schuldverschreibungen und Immobilienaktienmärkte verbessert. Lediglich der Saldo für Einlagen ist gefallen.

Zu berücksichtigen ist, dass es in der Zeit der Umfragerhebung relativ ruhig in Bezug auf die europäische Schuldenkrise war. Die neuerlichen Entwicklungen in Zypern sind in der aktuellen Umfrage noch nicht berücksichtigt.

Tim-Alexander Kröncke

Sonderfrage: Dauert das Zinstief weiter an?



Im Rahmen der aktuellen Sonderfrage wurden die Immobilienmarktexperten zu ihrer Einschätzung im Hinblick auf die Entwicklung der effektiven Zinsen für die Finanzierung von Wohn- und Büroimmobilien auf Sicht von zwölf Monaten befragt.

Für eine Finanzierung einer typischen Wohnimmobilie mit einer Zinsbindung von zehn Jahren erwarten 68 Prozent der befragten Experten einen Effektivzins zwischen 2,5 Prozent und 3,25 Prozent in zwölf Monaten. Innerhalb dieser Zinsspanne liegen auch die derzeit üblichen Effektivzinsen am Markt. Auch bei kürzeren Zinsbindungen erwarten die Immobilienexperten weiterhin günstige Konditionen. Für eine Finanzierung mit 15 Jahren oder 20 Jahren Zinsbindung gehen jedoch 54 Prozent, beziehungsweise 84 Prozent der Befragten, von Effektivzinsen oberhalb von 3,25 Prozent aus. In diesem Segment sind derzeit Effektivzinsen um drei Prozent nicht unüblich. Demzufolge erwartet die Mehrheit der Experten eine leichte Verschlechterung für lange Zinsbindungen.

Ein ähnliches Bild zeigt sich auch bei der Einschätzung der Effektivzinsen für die Finanzierung von Büroimmobilien in zwölf Monaten. Für Immobilienkredite ohne Zinsbindung erwarten 64 Prozent der Experten Effektivzinsen zwischen 1,75 Prozent und 2,5 Prozent. Bei einer Zinsbindung von zehn Jahren erwartet mit 47 Prozent bereits knapp die Hälfte der befragten Experten Effektivzinsen über 3,25 Prozent mit deutlich steigender Tendenz bei Zinsbindungen von 15 und 20 Jahren. Während die erwarteten Konditionen für kurze Zinsbindungen den aktuellen Bedingungen gleichen, dürften die erwarteten Konditionen für längere Zinsbindungen etwas höher liegen als derzeit am Markt üblich.

Tim-Alexander Kröncke

ZEW - Deutscher Immobilienfinanzierungsindex 1. Quartal 2013: Belegung der Antwortkategorien								
Aktuelle Finanzierungssituation	verbessert		nicht verändert		verschlechtert		Saldo	
Büro	15.6	(+ 9.2)	78.1	(+ 7.1)	6.3	(-16.3)	9.3	(+25.5)
Einzelhandel	15.2	(+ 9.0)	81.8	(+ 9.9)	3.0	(-18.9)	12.2	(+27.9)
Logistik	20.0	(+16.6)	73.3	(+/- 0.0)	6.7	(-16.6)	13.3	(+33.2)
Wohnen	42.9	(+13.5)	57.1	(- 7.6)	0.0	(- 5.9)	42.9	(+19.4)
Finanzierungserwartungen	verbessern		nicht verändern		verschlechtern		Saldo	
Büro	10.0	(+ 3.6)	73.3	(+15.2)	16.7	(-18.8)	-6.7	(+22.4)
Einzelhandel	16.1	(+16.2)	64.5	(+ 8.2)	19.4	(-24.4)	-3.3	(+40.6)
Logistik	10.3	(+ 6.9)	82.8	(+19.5)	6.9	(-26.4)	3.4	(+33.3)
Wohnen	9.1	(+ 3.2)	81.8	(- 3.5)	9.1	(+ 0.3)	0.0	(+ 2.9)
Deutscher Immobilienfinanzierungsindex	11.4	(+ 7.5)	75.6	(+ 9.9)	13.0	(-17.4)	-1.6	(+24.9)
Situation an den Refinanzierungsmärkten	verbessert		nicht verändert		verschlechtert		Saldo	
Einlagen	9.4	(- 4.0)	75.0	(- 8.3)	15.6	(+12.3)	-6.2	(-16.3)
Pfandbriefe	48.5	(+17.3)	39.4	(-16.9)	12.1	(- 0.4)	36.4	(+17.7)
Unbes. Schuldversch.	34.3	(+23.6)	56.3	(+ 2.7)	9.4	(-26.3)	24.9	(+49.9)
Mortgage Backed Securities	23.3	(- 5.2)	70.0	(+27.1)	6.7	(-21.9)	16.6	(+16.7)
Immobilienaktienmärkte	53.8	(+26.9)	38.5	(-11.5)	7.7	(-15.4)	46.1	(+42.3)
Erwartungen an den Refinanzierungsmärkten	verbessert		nicht verändert		verschlechtert		Saldo	
Einlagen	10.0	(+ 2.6)	86.7	(+ 1.5)	3.3	(- 4.1)	6.7	(+ 6.7)
Pfandbriefe	12.5	(+ 5.8)	87.5	(- 2.5)	0.0	(- 3.3)	12.5	(+ 9.1)
Unbes. Schuldversch.	6.3	(- 4.8)	90.6	(+16.5)	3.1	(-11.7)	3.2	(+ 6.9)
Mortgage Backed Securities	17.2	(+12.2)	82.8	(+ 2.8)	0.0	(-15.0)	17.2	(+27.2)
Immobilienaktienmärkte	23.1	(+11.1)	76.9	(+12.9)	0.0	(-24.0)	23.1	(+35.1)
Spreads ggü. öffentlichen dt. Anleihen	erhöhen		nicht verändern		reduzieren		Saldo	
Hypothekendarlehen	18.2	(- 2.4)	63.6	(+ 1.8)	18.2	(+ 0.6)	0.0	(- 3.0)
Ungedeckte Bankschuldversch.	39.4	(+ 4.1)	30.3	(-16.8)	30.3	(+12.7)	9.1	(- 8.6)
Segmententwicklung	steigen		nicht verändern		abnehmen		Saldo	
Syndizierungsgeschäft (Volumen)	48.3	(+29.1)	44.8	(-20.6)	6.9	(- 8.5)	41.4	(+37.6)
Underwriting (Volumen)	20.7	(+ 4.7)	79.3	(+15.3)	0.0	(-20.0)	20.7	(+24.7)

Bemerkung: An der Umfrage des Deutschen Immobilienfinanzierungsindex vom 19.2.2013 - 28.2.2013 beteiligten sich 36 Experten. Abgefragt wurden die Einschätzungen für die vergangenen und kommenden sechs Monate. Dargestellt sind die prozentualen Anteile der Antwortkategorien, in Klammern die Veränderungen gegenüber dem Vorquartal. Die Salden ergeben sich aus der Differenz der positiven und der negativen Anteile.

Schon auf dem Deutschen Immobilienfinanzierungsindex (DIFI) E-Mailverteiler?
Bei Interesse senden wir Ihnen quartalsweise die aktuellen Ergebnisse zu. → difi@zew.de

ZEW

Zentrum für Europäische
Wirtschaftsforschung GmbH

DIFI-Report – erscheint quartalsweise.

Herausgeber: Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung GmbH (ZEW) Mannheim
L 7, 1 · 68161 Mannheim · Postanschrift: Postfach 103443 · 68034 Mannheim · Internet: www.zew.de, www.zew.eu
Prof. Dr. Clemens Fuest (Präsident) · Thomas Kohl (Kaufmännischer Direktor)

Redaktion: Forschungsbereich Internationale Finanzmärkte und Finanzmanagement
Tim-Alexander Kröncke, Telefon: 0621/1235-370, Telefax: -223, E-Mail: kroencke@zew.de

© Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung GmbH (ZEW), Mannheim, 2013

Nachdruck und sonstige Verbreitung (auch auszugsweise): mit Quellenangabe und Zusendung eines Belegexemplars