

### Kommentar King Sturge



#### Grundvertrauen in Immobilienwirtschaft kehrt zurück

*Trotz der andauernden Flut von negativen Wirtschaftsmeldungen bietet die deutsche Immobilienwirtschaft Anlass zu berechtigter Hoffnung: Das Immobilienklima steigt wie im Januar und Februar auch im März und liegt bei 52,9*

*Zählern. Das entspricht einer Steigerung von 12,1 Prozent. Wie bereits im vergangenen Monat wird die Stimmungsaufhellung vor allem durch die Entwicklung des Investmentklimas hervorgerufen, das im März um 26,9 Prozent wuchs.*

*Ist damit bereits die Trendwende erreicht?*

*Zwar korrigieren viele Wirtschaftsexperten ihre Prognosen weiterhin zum Teil deutlich nach unten. Dennoch sind erste Anzeichen einer Bodenbildung und Normalisierung zu erkennen. Dafür spricht vor allem die Stabilität der Stimmungsaufhellung, die sich in den letzten drei Monaten durchgesetzt hat. Einige Immobilienmärkte bieten bereits heute aufgrund der gestiegenen Renditen wieder attraktive Markteintrittschancen. Diese Entwicklung dokumentiert die leicht verbesserten Bedingungen für Kauf- und Investitionsentscheidungen.*

*Im Gegensatz zur optimistischen Stimmung der Immobilienexperten sprechen die realwirtschaftlichen Daten noch eine andere Sprache. Die Immobilienkonjunktur befindet sich auf dem niedrigsten Stand seit dem Jahr 2000. Die erneute Senkung des EZB-Leitzinses ist jedoch ein Schritt, die Paralyse des Marktes aufzubrechen. Inwiefern und wann sich der aktuelle positive Stimmungstrend zu einem stabilen Wendepunkt entwickelt, wird sich in den kommenden Monaten zeigen.*

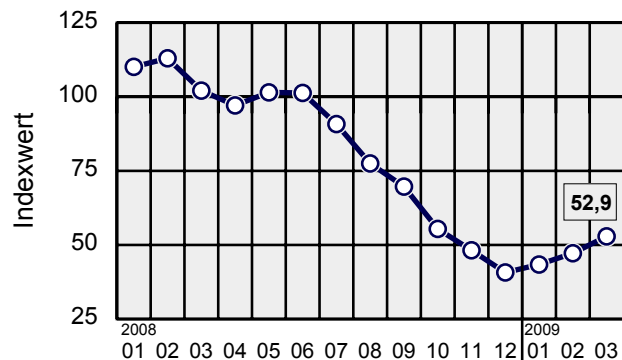
Herzlichst,  
Ihr Sascha Hettrich



### Immobilienklima zeigt stabilen Aufschwung

Den dritten Monat in Folge hat das Immobilienklima im März 2009 leichte Zuwächse verzeichnen können. Bei anderen Wirtschaftsindikatoren spricht man dann von einer technischen Trendwende. Ob diese Entwicklung anhalten wird, hängt in den kommenden Monaten auch von den wirtschaftlichen Realdaten ab. In jedem Fall dokumentiert die anhaltende Stimmungsaufhellung, dass bei den befragten Immobilienexperten eine signifikante Änderung der Sicht der Dinge stattfindet. Besonders im direkten Vergleich mit der kur-

Immobilienklima März 2009



Quelle: BulwienGesa AG

zen Stimmungsaufhellung im Mai 2008, als die positiven Zahlen des ersten Quartals für Optimismus sorgten, fällt die klare Richtung in den letzten drei Monaten auf. Für die Interpretation entscheidend bleibt allerdings das immer noch niedrige Niveau: die Mehrheit der Panel-Mitglieder geht immer noch von einer schlechten immobilienwirtschaftlichen Entwicklung aus – aber ihre Zahl wird geringer.

#### Verbesserte Stimmung für Investitionen

Den größten Stimmungszuwachs verzeichnet in diesem Monat das Klima für Immobilieninvestitionen. Während das Gesamtklima um 12,1 % auf

52,9 Zähler zulegen konnte (Vormonat 47,2), legte dieser Indikator um 26,9 % auf 51,4 Punkte zu und gibt somit Hinweise auf steigende Preise und zunehmende Transaktionen. Bei den Ertragsbedingungen werden dagegen kaum positive Entwicklungen erwartet (+0,7 %). Dieser Wert bleibt fast unverändert bei 54,5 Punkten.

### Handelsimmobilien sind gefragter

Auch die Stimmung innerhalb der verschiedenen Immobiliensparten setzt die Entwicklung der vergangenen Monate fort. Wohnimmobilien werden nach wie vor als das krisensicherste Engagement betrachtet. Allerdings übersteigt dieser Indikator mit 101,5 Zählerpunkten erstmals seit Juli letzten Jahres wieder die Kennlinie von 100 Punkten, die mehr positive als negative Ausblicke darstellt. Mit einem Zuwachs von über 15,1 % auf 32 Punkte schätzte man auch die Lage bei Büroimmobilien wieder etwas stabiler ein. Der größte Stimmungsaufschwung findet jedoch bei Handelsimmobilien statt. Hier steigt der Klimazähler um 18,1 % auf 55,5 Punkte an. Zwar stehen beide Zähler noch auf einem insgesamt niedrigen Niveau, doch zeigt sich auch hier ein Vertrauenszuwachs, der ein langsames Auftauen aus der Schockstarre als möglich erscheinen lässt.

### Realwirtschaft nach wie vor paralysiert

Die Stimmung beim Immobilienklima schlägt sich noch nicht in der Immobilienkonjunktur nieder. In diesem Monat sinkt dieser Indikator um rund 3,4 % auf 118,8 Zählerpunkte ab. Treibende Faktoren sind hier die starken Kursverluste beim DAX sowie der Immobilien-AGs gegen Ende Februar. Damit erreicht die Immobilienkonjunktur den niedrigsten Stand in der Betrachtungsperiode ab dem Jahr 2000. Ein ähnlich niedriger Stand wurde im Januar 2003 mit 121,6 Punkten berechnet. Dieser Stand markierte den Wendepunkt des Indikators,

ab dem der kontinuierliche Anstieg bis zum Höhepunkt Anfang 2007 begann. Ob sich auch jetzt ein Wendepunkt abzeichnet, ob technisch oder real, müssen die nächsten Monate zeigen. Die jüngsten Kursgewinne beim DAX und der abflauende Pessimismus bei den Zukunftserwartungen beim Ifo-Geschäftsklima-Index stimmen auch für diesen Indikator zuversichtlich.

### Immobilienkonjunktur 01/2001 bis 03/2009



Quelle: BulwienGesa AG

### Werte und Veränderungen der Indizes

	02/09	03/09	Δ (%)
Immobilienklima	47,2	52,9	12,1
Investmentklima	40,5	51,4	26,9
Ertragsklima	54,1	54,5	0,7
Büroklimate	27,8	32,0	15,1
Handelklima	47,0	55,5	18,1
Wohnklima	95,8	101,5	5,9
<b>Immobilienkonjunktur</b>	<b>122,9</b>	<b>118,8</b>	<b>-3,4</b>

Quelle: BulwienGesa AG

## SPERRVERMERK

Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor

**Dienstag, den 07. April 2009, 10:00 Uhr.**

Zu widerhandlung wird rechtlich verfolgt und führt zum Ausschluss aus dem Panel.

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 20. bis 24. April 2009 statt.

### Impressum

**Verantwortlich**  
King Sturge GmbH  
Herr Sascha Hettrich FRICS ■ sascha.hettrich@kingsturge.com  
Jägerstraße 34-35  
D-10117 Berlin  
Tel.: +49 (0)30/23322-0

**Pressekontakt**  
Business Network - Marketing- und Verlagsgesellschaft  
Frau Ute Gombert ■ ug@businessnetwork-berlin.com  
Fasanenstraße 47  
D-10719 Berlin  
Tel.: +49 (0)30/8146460-0

**Wissenschaftliche Leitung**  
BulwienGesa AG  
Herr Andreas Schulten ■ schulten@bulwiengesa.de  
Wallstraße 61  
D-10179 Berlin  
Tel.: +49 (0)30/278768-0