

### Kommentar King Sturge



#### Branche in Warteposition

*Der Tenor der Frühjahrgutachten der führenden Forschungsinstitute zur weiteren negativen Wirtschaftsentwicklung spiegelt sich in der aktuellen Umfrage zum Immobilienklima wider. Während sich das Immobilienklima in den ersten drei Monaten 2009 noch kontinuierlich aufwärts bewegte, gibt es im April leicht nach.*

*Die verhaltene Stimmung im April dokumentiert das Bewusstsein der Panelteilnehmer, dass eine weitere deutliche Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage auch ein erhebliches Risikopotenzial für die Immobilienmärkte bedeutet. Schon heute ist ein deutlicher Rückgang der Nachfrage insbesondere bei Büro- und Handelsflächen zu verzeichnen, die sich auch auf die Entwicklung der Mieten auswirkt.*

*Gegen diesen Trend entwickeln sich weiterhin Wohnimmobilien. Deren Entwicklung erweist sich für viele Investoren als anhaltend stabil, da sie durch einen stabilen Cash-Flow regelmäßige, sichere Erträge erwirtschaften. Die Mehrheit der Befragten bewertet diese risikoärmste Assetklasse dementsprechend im April erneut positiv.*

*Dass viele, insbesondere eigenkapitalstarke Investoren, offensichtlich in Warteposition für attraktive Kaufgelegenheiten stehen, wird zudem durch das erneut steigende Investmentklima unterstützt. Dieser Teilindikator steigt im April zum vierten Mal in Folge um 2,3 Prozent.*

*Ein positives Signal kommt auch von den makroökonomischen Daten. Erstmals seit Juli 2008 steigt die Immobilienkonjunktur um 2,6 Prozentpunkte auf 121,9 Zähler. Dies gibt Anlass zur Hoffnung auf eine zeitnahe Bodenbildung und Beruhigung der Märkte.*

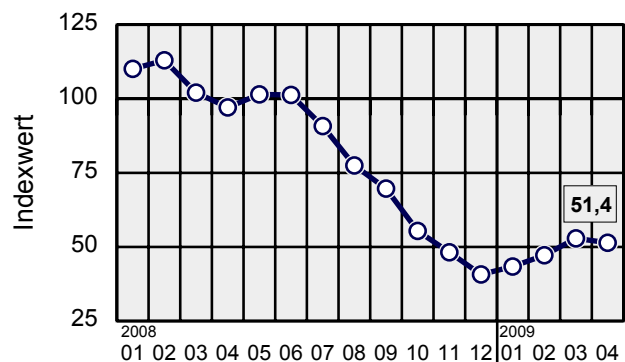
Herzlichst,  
Ihr Sascha Hettrich



### Investoren sind sich der Risiken bewusst

Der Immobilienkonjunktur-Index zeigt sich für die April-Erhebung ambivalent. Während die Immobilienkonjunktur erstmals seit Juli 2008 ansteigt, zeigen sich die Akteure der deutschen Immobilienwirtschaft skeptisch gegenüber den Entspannungssignalen der letzten Wochen. Zwar lassen die Indikatoren von ifo, ZEW oder auch des DAX vermuten, dass der freie Fall der Wirtschaft gestoppt wurde, die rund 1.000 befragten Panel-Experten bewerten die Situation jedoch abwartend. Für drei Monate stieg seit Anfang des Jahres das

Immobilienklima April 2009



Quelle: BulwienGesa AG

Immobilienklima kontinuierlich an, was technisch als konjunkturelle Kehrtwende interpretiert werden kann. Treibender Faktor war im Wesentlichen der Anstieg des Investmentklimas u.a. auch aufgrund der langsam entspannteren Kreditvergaben. Auch wenn der Kurvenverlauf des Immobilienklimas eine bereits durchschrittene Talsohle suggeriert – noch sehen die Marktteilnehmer erhebliche Risikopotenziale. Dies schlägt sich im April 2009 im Immobilienklima nieder.

#### Immobilienklima gibt leicht nach

Im April 2009 sinkt das Immobilienklima als übergeordneter Stimmungsindikator von 52,9 Zählern

im März auf 51,4 Zähler im April. Dies entspricht einem Verlust von - 2,8 % und zeigt, dass zwar ein Großteil des Drucks bereits entwichen ist, den Befragten die möglichen noch bevorstehenden Nachbeben jedoch durchaus bewusst sind. In der Befragung verhalten sich die Immobilien-Experten daher im Großen und Ganzen abwartend. Während die Befragten das Investmentklima nun vier Monate in Folge positiver bewerteten (+ 2,3 % im Vergleich zur März-Befragung), wird das Ertragsklima skeptischer gesehen und gibt um fast acht Prozent von 54,5 Punkten in März auf 50,2 Punkte im April nach. Ausschlaggebend ist vor allem die erwartete Mietpreisentwicklung, die von den Befragten negativ bewertet wird.

### Segment-Indikatoren verhalten sich indifferent

Die Entwicklung innerhalb der einzelnen Immobilien-Segmente führt die Entwicklung der vergangenen Monate in etwa fort. Wohnimmobilien werden nach wie vor als risikoärmste Anlageklasse gesehen, das Wohnklima steigt nochmals um knapp einen Prozentpunkt auf 102,4 Punkte an. Die Mehrheit der Befragten sieht hier die kommenden Monate positiv. Sowohl Büro- als auch handelsbezogene Immobilien werden leicht kritischer betrachtet als noch im Vormonat. Das Büroklima verliert 5,6 % auf seinen Vormonatswert und rangiert nun bei 30,2 Punkten. Obwohl das Konsumklima der Verbraucher nach wie vor stabil ist, werden auch Handelsimmobilien in diesem Monat skeptischer beurteilt. Das Handelklima sinkt von 55,5 Punkten im März auf 52,6 Punkte im April.

### Erstmals seit Juli 2008 Anstieg der Immobilienkonjunktur

Während das Immobilienklima seit Anfang des Jahres erste Aufwärtstendenzen verzeichnete, konnte die makroökonomisch orientierte Immobilienkonjunktur zunächst keine Impulse aufnehmen.

## SPERRVERMERK

Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor

**Dienstag, den 05. Mai 2009, 10:00 Uhr.**

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

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 18. bis 22. Mai 2009 statt.

Erstmals seit Juli 2008 stieg nun in der April-Auswertung die Immobilienkonjunktur an und legte deutlich um 2,6 Prozentpunkte auf knapp 122 Zähler zu. Basis dieser Bewegung ist die positive Entwicklung sämtlicher zugrundeliegender Eckwerte (Dax, Dimax, ifo, Basiszinsen und Bundesanleihen) während des Betrachtungsraumes. Während der letzten Konjunkturtalsole in 2003

### Immobilienkonjunktur 01/2001 bis 04/2009



Quelle: BulwienGesa AG

### Werte und Veränderungen der Indizes

	03/09	04/09	Δ (%)
<b>Immobilienklima</b>	52,9	51,4	-2,8
Investmentklima	51,4	52,6	2,3
Ertragsklima	54,5	50,2	-7,9
Büroklima	32,0	30,2	-5,6
Handelklima	55,5	52,6	-5,2
Wohnklima	101,5	102,4	0,9
<b>Immobilienkonjunktur</b>	118,8	121,9	2,6

Quelle: BulwienGesa AG

dokumentierte ein vergleichbares Niveau den Wendepunkt des Zeitreihenverlaufs. Erst die kommenden Monate werden zeigen, ob dies auch für den derzeitigen Konjunkturverlauf gilt.

### 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