

### Weiterhin positive Grundstimmung bei verschlechterter Immobilienkonjunktur

Nachdem in der vergangenen Woche die zweite Befragungsrunde erfolgreich beendet wurde, lassen sich erste Trends und eine Festigung der positiven Grundstimmung erkennen.

#### Kommentar King Sturge

Der deutsche Immobilienmarkt ist allen Unkenrufen zum Trotz keineswegs der Agonie verfallen. Dies ist insbesondere am Indexwert für das Investmentklima erkennbar, der immerhin fünf Zählerpunkte gegenüber der Januar-Umfrage zulegte. Nach Einschätzung von King Sturge ist diese leichte Verbesserung kein theoretischer Wert, der auf die übliche Streubreite bei Umfragen zurückzuführen wäre. Wir sehen vielmehr Aktivitäten im Transaktionsmarkt, die diesen Trend bestätigen.

Das Interesse nationaler und internationaler Investoren an deutschen Immobilien ist nach wie vor groß. Sicher, durch die internationale Kreditkrise wurden einige Deals verzögert oder sind ganz ausgefallen. Dennoch hat der deutsche Markt im Kern keineswegs an Attraktivität verloren. Die Fundamentaldaten sind robust, die Flächennachfrage steigt, die Mieten ebenfalls. Mehrere Portfolio-Transaktionen werden derzeit verhandelt oder stehen bereits kurz vor dem Abschluss.

So gesehen, ist die Lage am Immobilieninvestmentmarkt im Grunde besser als es die ökonomischen Daten vermuten ließen. Und dies wird unserer Einschätzung nach auch vorerst so bleiben. Denn Kapital ist trotz der Kreditkrise ausreichend vorhanden und sucht nach wertstabiler, rentabler Anlage. Übrigens kommt die Entwicklung der wieder gesunkenen Kreditzinsen dieser Situation entgegen. Da sich die Banken derzeit einen harten Wettbewerb liefern, glauben wir, dass die Konditionen zumindest kurzfristig günstig bleiben.

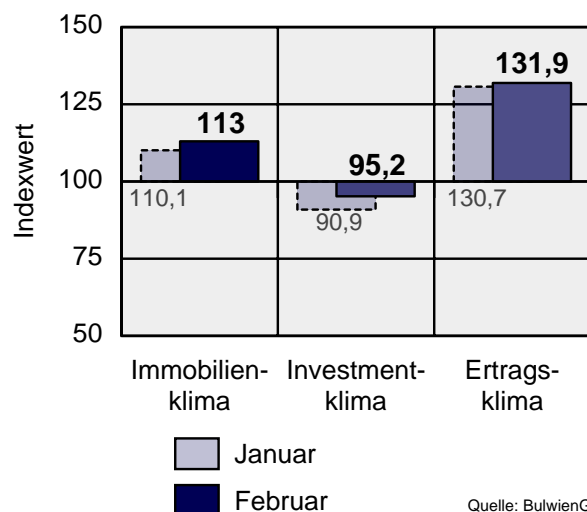
Fazit: Für Pessimismus besteht kein Anlass.

### Konsolidierung des positiven Klimas in der Immobilienbranche

Das Klima in der deutschen Immobilienlandschaft trotz den möglichen Risiken einer konjunkturellen Abkühlung und hellt sich gegenüber dem Vormonat sogar ein wenig auf.

Entgegen der negativen Rahmenbedingungen (siehe auch Entwicklung der Immobilienkonjunktur auf der Folgeseite) wie dem Aktieneinbruch im Januar oder weiteren Bilanzkorrekturen aufgrund der Subprime-Krise, steigen sowohl das auf anziehende Mieten deutende Ertragsklima als auch

Immobilienklima Februar 2008



das auf weitere Immobilienkäufe fokussierte Investmentklima leicht an. Dieser Trend deckt sich mit der Beobachtung mehrerer Objektdeals in den vergangenen Wochen und einigen Prognosen für den deutschen Immobilienmarkt seitens mehrere Markt- und Analysehäuser.

Das **Immobilienklima** steigt von 110 Zählerpunkten im Vormonat auf 113 leicht an.

Die positive Stimmung zeigt sich vor allem beim **Ertragsklima**, welches mit rund 132 Zählerpunkten die hohe Erwartungshaltung der Befragten do-

kumentiert. Dieses resultiert vornehmlich aus einem erwarteten Anstieg bei der Flächennachfrage. Hinsichtlich des Cash Flow aus den Mieteinnahmen zeigt die Befragung eine geringfügig niedrige, wenn auch nach wie vor positive Erwartungshaltung.

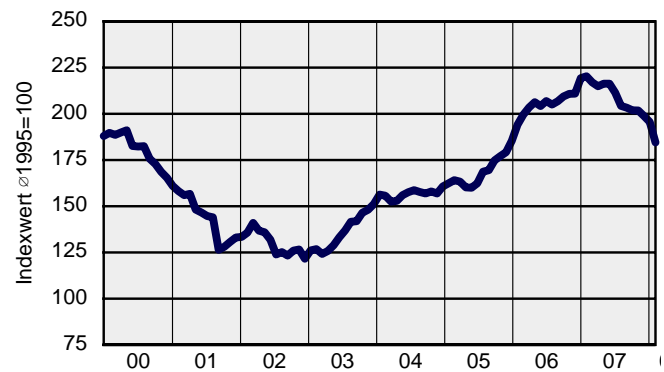
Im Vergleich zur Januar-Umfrage hat sich besonders das **Investmentklima** erkennbar verbessert. Bei rund 95 Zählerpunkten sieht die Mehrheit der Befragten die Stimmung im Investmentsegment noch immer skeptisch, doch belegt der Anstieg um mehr als vier Punkte, dass das Interesse auf dem deutschen Immobilienmarkt zu investieren, wieder positiver als noch in den Vormonaten gesehen wird. Genährt wird die gestiegene Erwartungshaltung durch erfolgte große Portfoliodeals im vergangenen Monat.

### Abwärtstrend der Immobilienkonjunktur setzt sich weiter fort

Im Gegensatz zur positiven Stimmung innerhalb der deutschen Immobilienbranche dokumentiert die langfristige Betrachtung der **Immobilienkonjunktur** eine Fortsetzung des Abwärtstrends. Lag der Zählerstand im Dezember 2007 noch bei 195,6 Zählerpunkten, wurden im Januar 2008 nur noch 184,5 Punkte erreicht. Damit wurde ein Niveau erreicht, welches mit dem Jahresendstand von 2005 vergleichbar ist. Im Vergleich zum Höhepunkt von Anfang 2007 (220,3 Punkte) hat die Immobilienkonjunktur damit um rund 16 % verloren.

Maßgeblich beeinflusst wird die Fortsetzung dieses Trends durch die Entwicklung der statistischen, "harten" Kenndaten. Vor allem die Entwicklung des deutschen Aktienindex und des DIMAX machen sich bemerkbar. Der Abwärtstrend wird

### Immobilienkonjunktur 2000 bis 2008



Immobilienkonjunktur Januar 2008: 184,5 Quelle: Bulwiengesa AG

durch die Verbesserung des allgemeinen Wirtschaftsklimas und die moderate Zinsentwicklung gebremst.

Die Entwicklung der Aktienkurse der Immobilienwerte zeigt in den letzten Tagen jedoch deutliche Erholungstendenzen, einige Aktiengesellschaften konnten wieder Kursgewinne verbuchen. Gründe dafür liegen unter anderem in der Rückbesinnung auf Substanzwerte, zumal ein Großteil der Aktienkurse derzeit unter dem Net Asset Value (NAV) notieren.

Es bleibt nach wie vor abzuwarten, inwiefern die statistischen Indikatoren für die Immobilienkonjunktur in der hier angewendeten ökonometrischen Modellierung auch als Frühindikatoren für den deutschen Immobilienmarkt herangezogen werden können. Wie schnell die statistischen Werkzeuge an ihre Grenzen stoßen, müssen die kommenden Monate und Jahre zeigen, in denen die Zeitreihe verlängert wird.

## SPERRVERMERK

Keine Veröffentlichung dieser Informationen, auch nicht von Teilen davon, vor

**Dienstag, den 26.02.2008, 10 Uhr.**

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

Die nächste Befragung findet statt im Zeitraum vom 17. bis 21. März 2008.

### Impressum

**Verantwortlich**  
King Sturge GmbH  
Herr Sascha Hettrich FRICS ■ sascha.hettrich@kingsturge.com  
Jägerstraße 59  
D-10117 Berlin  
Tel.: +49 (0)30/2094-2510

**Pressekontakt**  
Business Network - Marketing- und Verlagsgesellschaft  
Herr Robert Ummen ■ ru@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