

### Positiver Stimmungswandel

Der Finanzmarktkrise und des starken Euros zum Trotz, sind die Akteure der deutschen Immobilienwirtschaft im Gegensatz zum Vormonat wieder optimistischer gestimmt. Zwar gehen Exporte und Auftragseingänge zurück, der private Konsum leidet an Kaufkraftentzug und auch die Inflation so-

#### Kommentar King Sturge

#### Mehr als ein Hoffnungsschimmer

Die Akteure der deutschen Immobilienwirtschaft fassen wieder Mut. Nach einer Zeit großer Skepsis äußern sich erstmals wieder mehr Marktteilnehmer optimistisch als pessimistisch über den weiteren Verlauf der Immobilienkonjunktur.

Woher kommt der erfreuliche Stimmungswandel? Zunächst häuften sich zuletzt in der Tat die positiven Berichte der Researcher über die aktuellen Entwicklungen an den Wohn- und Gewerbeimmobilienmärkten. Von sinkenden Leerständen, hohen Vermietungsumsätzen und Mietpreissteigerungen ist unisono die Rede. Selbst an der Börse macht sich dies mittlerweile bemerkbar. Einige der lange Zeit auf niedrigem Niveau vor sich hindümpelnden Immobilienaktien werden wieder zum Kauf empfohlen.

Die Gründe für die günstige Entwicklung sind das robuste Wirtschaftswachstum und der anhaltende Beschäftigungszuwachs in Deutschland. Die positiven heimischen Faktoren sind mittlerweile sichtbar stärker als die importierten negativen Faktoren Subprime, Energieverteuerung und Euro-Stärke. Jetzt zeigt sich, dass die Widerstandsfähigkeit der deutschen Wirtschaft unterschätzt wurde. Dies ist mehr als ein Hoffnungsschimmer und wird die Immobilienmärkte umso mehr erfreuen.

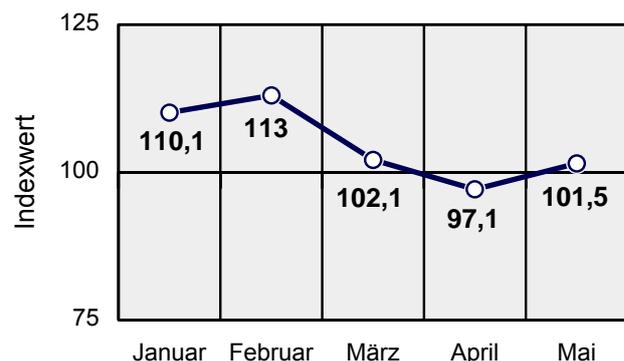
Herzlichst,  
Ihr Sascha Hettrich

wie die Teuerung von Rohstoffen und Energie bleiben selbst mittelfristig auf hohem Niveau. Der Stimmungseinbruch aus dem April setzt sich angesichts dieser Tatsachen jedoch nicht fort. Die positiven Konjunkturrahmenbedingungen und die allgemein gute Verfassung des deutschen Immobilienmarktes ermöglichen diese positive Trendwende. Weiterhin sinkende Arbeitslosenzahlen und steigende Aktienkurse untermauern diese Entwicklung, der Aufschwung stellt sich in Deutschland als widerstandsfähiger heraus als in den anderen Ländern der Eurozone oder der USA. Diese Faktoren beeinflussen die deutsche Immobilienwirtschaft und führen zu den Ergebnissen im Mai.

#### Wieder mehr Investments in Immobilien erwartet

Fast sämtliche Stimmungs-Kennzahlen des King Sturge Immobilienkonjunktur-Index stehen auf Grün. Das Immobilienklima, als Gesamt-Indikator der immobilienwirtschaftlichen Stimmung, kann

Immobilienklima Mai 2008



Quelle: BulwienGesa AG

nach dem bisherigen Tiefpunkt im Vormonat den Schwellenbereich von 100 Zählerpunkten wieder überschreiten und erreicht 101,5 Zählerpunkte (Vormonat: 97,1). Auch wenn damit viele Akteure die Entwicklung weiterhin mit großer Skepsis betrachten, zeigt die Tendenz im Mai 2008 dennoch nach oben.

Die positive Entwicklung wird dabei zu einem Großteil durch ein erheblich besseres **Investmentklima** beeinflusst. Dieses hatte in den vergangenen Monaten durch die starke Investitionszurückhaltung am stärksten nachgegeben. Mit 82,2 Zählern (Vormonat: 74,6) konnten im Mai die April-Verluste wieder ausgeglichen und ein höheres Niveau als im März erreicht werden. Dies geht auf das Konto von verbesserten Investitionsmöglichkeiten als noch im Vormonat. Auch andere Untersuchungen belegen, dass derzeit weniger Finanzierungsschwierigkeiten zu verzeichnen sind. Die Entwicklung der Immobilienindizes im Mai bestätigen dies.

Die Entwicklung des **Ertragsklimas**, welches sich bisher stets besser entwickelte als das Investmentklima, steht mit 122,1 Zählerpunkten (Vormonat: 121,5) im Vergleich nach wie vor wesentlich besser da. In diesem Monat konnte dieses jedoch weniger zulegen. Entwicklungspotenziale werden im Wesentlichen bei der Flächennachfrage erwartet, während bei den Mieten nach Meinung der Befragten weniger Dynamik als noch im Vormonat zu erwarten ist.

### Wohn-Segment nach wie vor stabil, Einzelhandel zieht nach

Die verbesserte Stimmung erfasst alle Immobilien-Segmente. Dennoch stehen die meisten Akteure dem Bereich der Büroimmobilien mehrheitlich kritisch gegenüber, während Wohnimmobilien weiterhin als stabilstes Segment gelten. Der Typus Einzelhandelsimmobilie konnte die Verluste des Vormonats aufholen. Wenn auch in geringem Maße, sehen die meisten Befragten hier wieder verbesserte Anlagemöglichkeiten.

## SPERRVERMERK

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

**Dienstag, den 27. Mai 2008, 10:00 Uhr.**

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

Die nächste Befragung findet statt im Zeitraum vom 16. bis 20. Juni 2008.

### Immobilienkonjunktur 2000 bis Mai 2008



Quelle: BulwienGesa AG

### Leichte Erholung der Immobilienkonjunktur im Mai 2008 zu verzeichnen

Die **Immobilienkonjunktur**, die auf monatlich erhobenen statistischen Daten der Vormonatsperiode basiert, hat im Mai erstmals seit April 2007 wieder etwas zugenommen und liegt jetzt bei einem Zählerstand von 180,7 (Vormonat: 179,9). Diese Entwicklung ist vornehmlich der Erholung der Aktienmärkte und des guten Geschäftsklimas geschuldet.

Die Entwicklung der Immobilienwirtschaft in Deutschland zeigt sich sowohl was Klima als auch Konjunktur angeht positiver als noch im Vormonat. Die Sorge vor einer Konjunkturabkühlung der Immobilienwirtschaft in Deutschland wird durch die positiven Rahmendaten derzeit überkompensiert. Für Mai zeigt der King Sturge Immobilienkonjunktur-Index nach oben.

### 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  
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