

### Kommentar King Sturge



#### Wann springt der Transaktionsmarkt wieder an?

Nachdem im Januar bereits mehrere Frühindikatoren einen leichten Anstieg aufgewiesen haben, setzt sich im Februar die Hoffnung einer baldigen Stabilisierung der Immobilienkonjunktur fort.

Das Immobilienklima verzeichnet nun mit 8,8 Prozent zum zweiten Mal in Folge ein moderates Wachstum. Zurückzuführen ist dies vor allem auf das mit 15 Prozent sprunghaft angestiegene Investitionsklima.

Ein Grund hierfür liegt im steigenden Investitionsdruck von Marktteilnehmern, denn Anlagemöglichkeiten suchende Liquidität ist reichlich vorhanden. Zum anderen sehen viele Akteure offensichtlich die Bodenbildung der Preisentwicklung - insbesondere bei Büroimmobilien - in greifbarer Nähe. Entscheidend ist nun, den richtigen Moment für eine antizyklische Investition zu wählen.

Angesichts der hoch volatilen Aktienmärkte besinnen sich viele eigenkapitalstarke Investoren wieder auf die Vorzüge der vergleichsweise wertstabileren Assetklasse Immobilie. Hierbei hat insbesondere der deutsche Markt mit seinen stabilen Rahmenbedingungen und einer guten Rendite/Risiko-Balance gute Karten.

Festzuhalten bleibt: Stimmung und Konjunkturdaten befinden sich aktuell zwar auf einem niedrigen Niveau – dennoch besteht guter Grund zu vorsichtigem Optimismus. Essentiell ist nun, dass Kredit- und Finanzmarkt positive Signale senden.

Herzlichst,  
Ihr Sascha Hettrich



### Immobilienklima steigt weiter an

Die Monatsbefragung Februar 2009 des King Sturge Immobilienkonjunktur-Index hat erneut ein kleines Plus ergeben. Auch wenn nach wie vor die Mehrheit der Panel-Mitglieder in den kommenden Monaten einen weiteren Abschwung erwarten, hat sich das Klima in der deutschen Immobilienbranche nach den Ergebnissen der Januar-Befragung zum zweiten Mal in Folge leicht aufgehellt. Damit rangiert das Immobilienklima noch immer auf einem insgesamt niedrigen Niveau, der Abwärtssog hat sich damit jedoch in eine stabil-

Immobilienklima Februar 2009



Quelle: BulwienGesa AG

positive Entwicklung verkehrt. Ursächlich dafür könnte neben stabilisierenden Effekten der politischen Initiativen am Finanzmarkt das steigende Interesse an Immobilien sein, da diese aufgrund der hohen Kursverluste am Aktienmarkt als Sachwertanlage bei Geldanlegern immer beliebter werden. Daher warten derzeit einige Immobilien-Akteure mehr auf günstige Einstiegsmöglichkeiten.

#### Alle Klimakennwerte entwickeln sich positiv

Sämtliche von der BulwienGesa AG erhobenen Klimakennwerte haben sich in der Februar-Befragung positiv entwickelt. Der übergeordnete Gesamtindikator, das **Immobilienklima**, stieg im

Vergleich zum Vormonat um 8,8 % von 43,4 auf 47,2 Indexpunkte an. Den höchsten Stimmungsaufschwung konnte das **Investmentklima** für sich verbuchen. Mit 40,5 Punkten wurden die Investitionsnachfrage sowie die Entwicklung der Kaufpreise um 15,4 % höher bewertet als noch im Januar (35,1 Punkte). Das **Ertragsklima** stieg von 51,9 auf 54,1 Punkte um 4,2 % an. Hauptursächlich für den Stimmungsaufschwung bei diesem Indikator ist eine erwartete höhere Nachfrage, die Mietpreisentwicklung wird eher moderat bewertet.

### Büroimmobilien mit stärkerer Nachfrage

Segmentbezogen konnten Büroimmobilien im Februar 2009 am kräftigsten punkten. Mit 27,8 Punkten (Vormonat 24,8) ist die Stimmung hier zwar noch immer am stärksten eingetrübt, doch konnte mit 12,1 % die höchste Aufschwungsrage erzielt werden. Einzelhandelsimmobilien entwickeln sich dagegen nahezu unverändert. Erzielte dieser Indikator in der Januar-Befragung 45,5 Zählerpunkte, so konnte er in der Februar-Befragung 47,0 erreichen (+ 3,3 %). Nachdem das traditionell starke Wohnsegment im letzten Monat keine Stimmungsänderung erfuhr, punktete auch dieser Indikator im Februar wieder. Mit aktuell 95,8 Punkten liegt er um 10,9 % höher als noch im Vormonat (86,4 Zähler).

### Immobilienkonjunktur entwickelt sich nahezu seitwärts

Im Gegensatz zu den stimmungsbasierten Kennwerten ist die **Immobilienkonjunktur** mehr makroökonomisch ausgerichtet und reflektiert daher die gesamtwirtschaftliche Entwicklung stärker als das Immobilienklima. Aufgrund der noch immer angespannten Lage auf den Aktien- und Finanzmärkten ist die Richtung der Immobilienkonjunktur zwar nach wie vor negativ, doch der gebremste Abschwung der letzten Monate setzt sich fort und

nähert sich einer Seitwärtsbewegung. Mit -1,5 % gegenüber dem Vormonatswert (124,8 Indexpunkte) sank die Immobilienkonjunktur im Februar auf aktuell 122,9 Zähler. Damit erreicht dieser Indikator ungefähr das Niveau von Ende 2002/Anfang 2003.

Immobilienkonjunktur 01/2001 bis 02/2009



Quelle: BulwienGesa AG

### Werte und Veränderungen der Indizes

|                             | 01/09 | 02/09 | Δ (%) |
|-----------------------------|-------|-------|-------|
| <b>Immobilienklima</b>      | 43,4  | 47,2  | 8,76  |
| Investmentklima             | 35,1  | 40,5  | 15,38 |
| Ertragsklima                | 51,9  | 54,1  | 4,24  |
| Büroklimate                 | 24,8  | 27,8  | 12,10 |
| Handelklima                 | 45,5  | 47    | 3,30  |
| Wohnklima                   | 86,4  | 95,8  | 10,88 |
| <b>Immobilienkonjunktur</b> | 124,8 | 122,9 | -1,52 |

Quelle: BulwienGesa AG

## SPERRVERMERK

Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor

**Dienstag, den 03. März 2009, 10:00 Uhr.**

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

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 23. bis 27. März 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