

**Pressemitteilung**

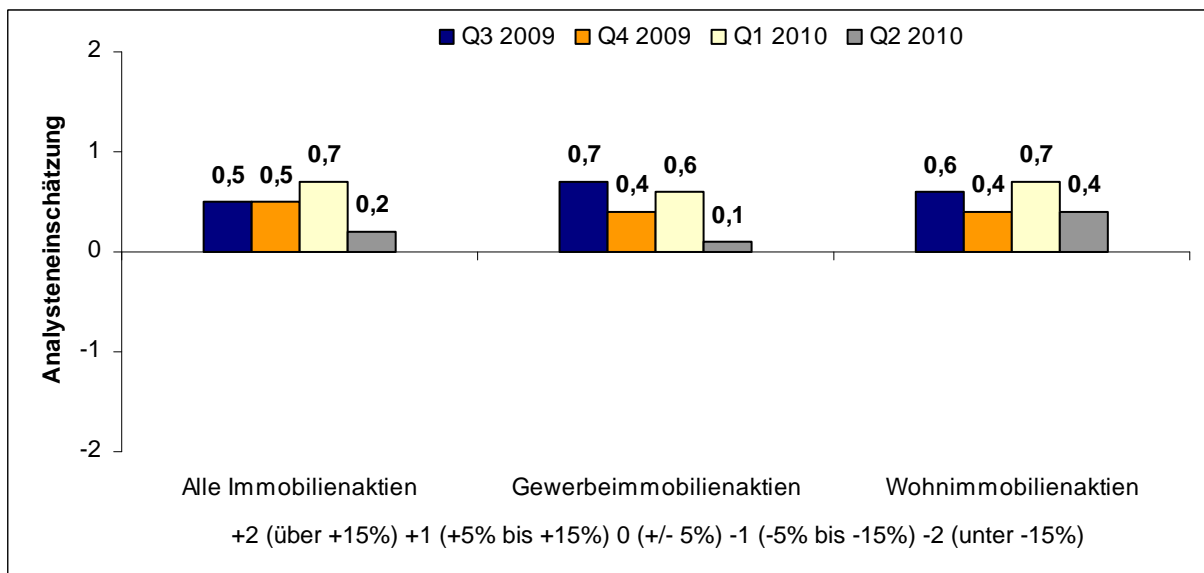
Dr. ZitelmannPB-Immobilienaktien-Barometer

**Stimmung bei Immobilienaktien gedämpft**

**Berlin, 15. Juli 2010** – Die Stimmung von Analysten für deutsche Immobilienaktien ist vor allem für die kommenden drei Monate gedämpft. Dies zeigen die Umfrageergebnisse des aktuellen Dr. ZitelmannPB-Immobilienaktien-Barometers, an dem sich 18 renommierte Analysten beteiligt haben. Der Wert des Stimmungsindikators ging bei der kurzfristigen Perspektive auf +0,2 zurück. Ende April ergab die Umfrage noch einen Wert von +0,7.

Bei der mittelfristigen Sicht liegt der Wert unverändert bei +0,9. Analysten erwarten somit, dass die Kurse deutscher Immobilienaktien in den kommenden zwölf Monaten um 5% bis 15% steigen werden. Im Vorjahr hatte das Barometer ebenfalls +0,9 angezeigt. Seitdem ist der deutsche Immobilienaktienindex DIMAX von Ellwanger & Geiger insgesamt um knapp 15% gestiegen.

**Abb.1: Dr. ZitelmannPB-Immobilienaktien-Barometer auf 3-Monats-Sicht**

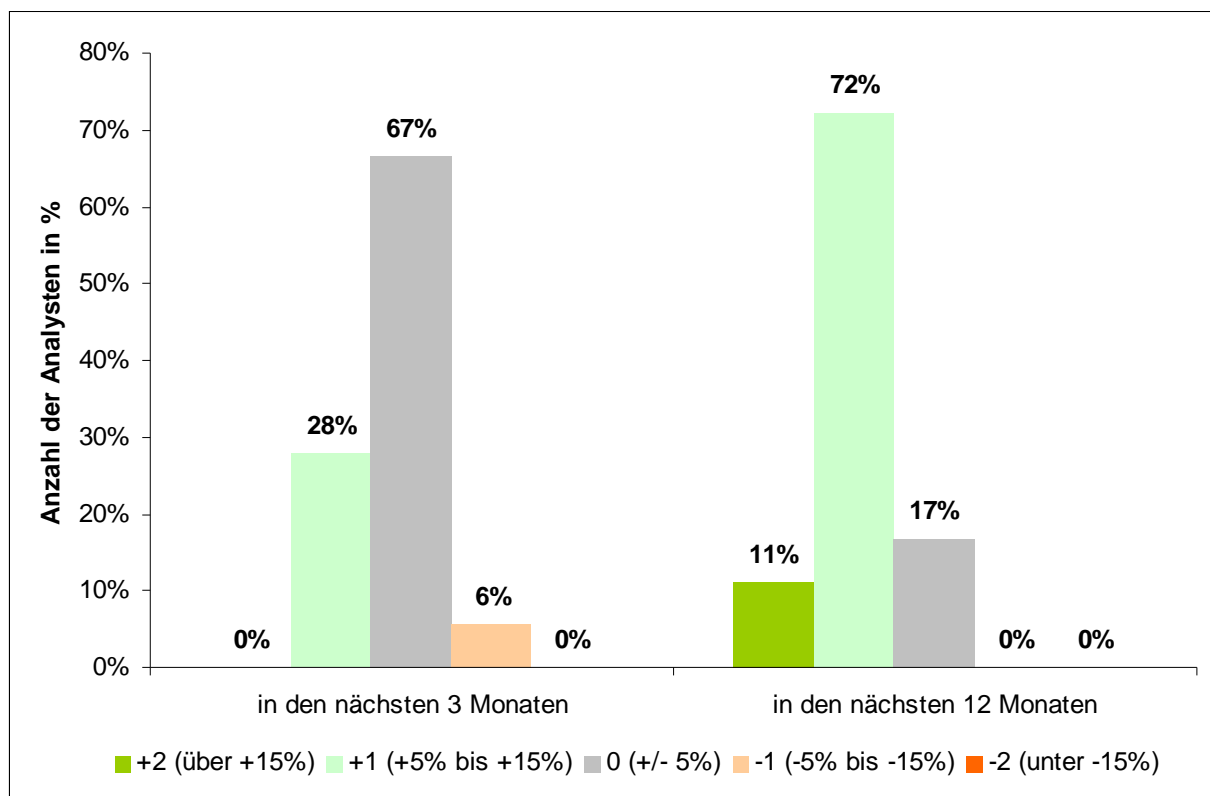


Ein Indikatorwert von +2 würde ausdrücken, dass die Analysten für die kommenden drei (kurzfristige Sicht) bzw. zwölf (mittelfristige Sicht) Monate Kurssteigerungen von über 15% erwarten. Ein Wert von -2 stünde dementsprechend für erwartete Kursverluste von mehr als 15%.

Für die nächsten drei Monate rechnen nur fünf Analysten mit Kursanstiegen von 5% bis 15%. Die Mehrheit der Analysten (12) sagt stagnierende Kurse voraus. Ein Experte geht von Kursverlusten von bis zu 15% aus.

Für die nächsten zwölf Monate rechnen 15 Analysten bei Immobilienaktien mit steigenden Kursen. Davon prognostizieren zwei Teilnehmer Kursgewinne von mehr als 15%. Drei Analysten erwarten keine Veränderung.

**Abb.2: Kursentwicklung deutscher Immobilienaktien nach Einschätzung von Analysten**

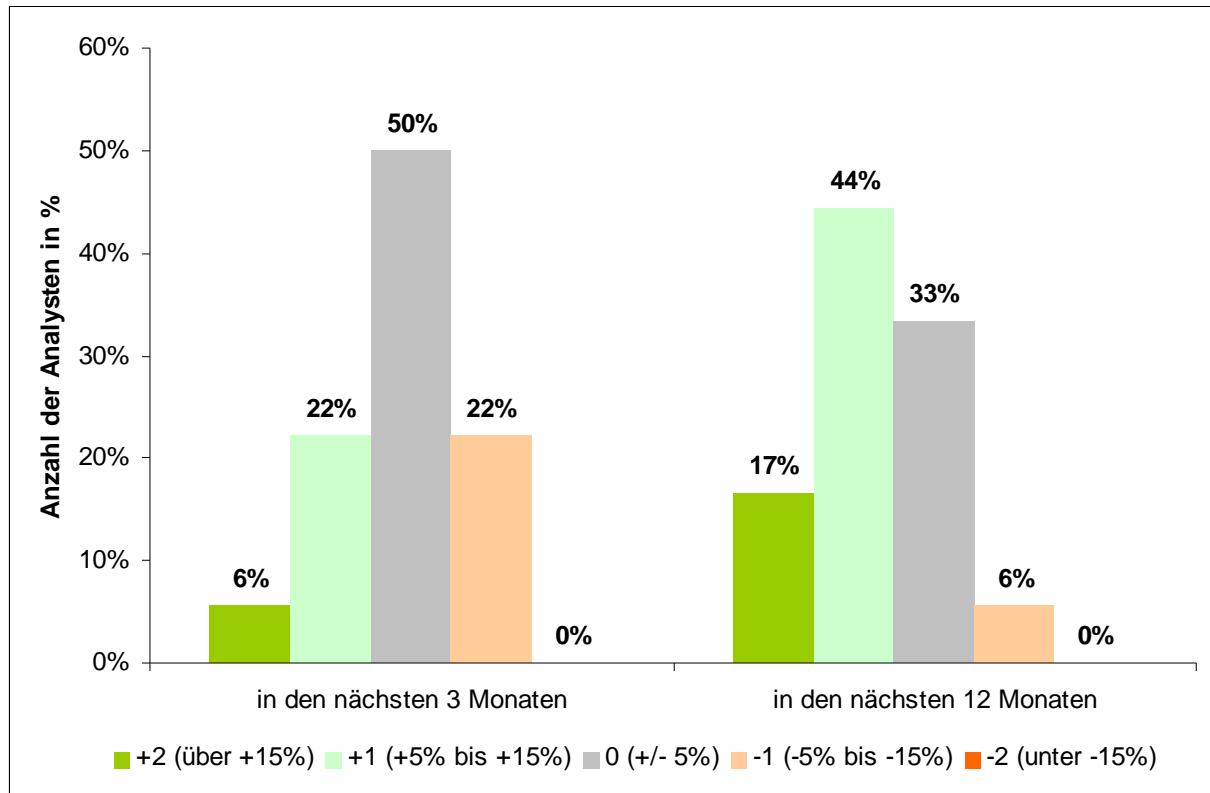


### **Gewerbeimmobilienaktien: Vor allem kurzfristige Perspektive getrübt**

Bei den Gewerbeimmobilienaktien ist der Barometerwert für die Drei-Monats-Sicht von +0,6 auf +0,1 gefallen. Vier Analysten rechnen damit, dass die Kurse um 5% bis 15% steigen werden. Ein Befragter erwartet sogar Kursgewinne von mehr als 15%. Neun Experten gehen von stagnierenden und vier von leicht fallenden Kursen aus.

Auf Jahressicht sank das Sentiment von +0,8 auf +0,7 leicht ab. Acht Analysten gehen davon aus, dass die Kurse um 5% bis 15% ansteigen werden. Drei Experten erwarten Kurssteigerungen von mehr als 15%. Sechs sagen eine stagnierende Entwicklung voraus, nur ein Teilnehmer prognostiziert Kursverluste von 5% bis 15%.

**Abb.3: Kursentwicklung deutscher Gewerbeimmobilienaktien nach Einschätzung von Analysten**

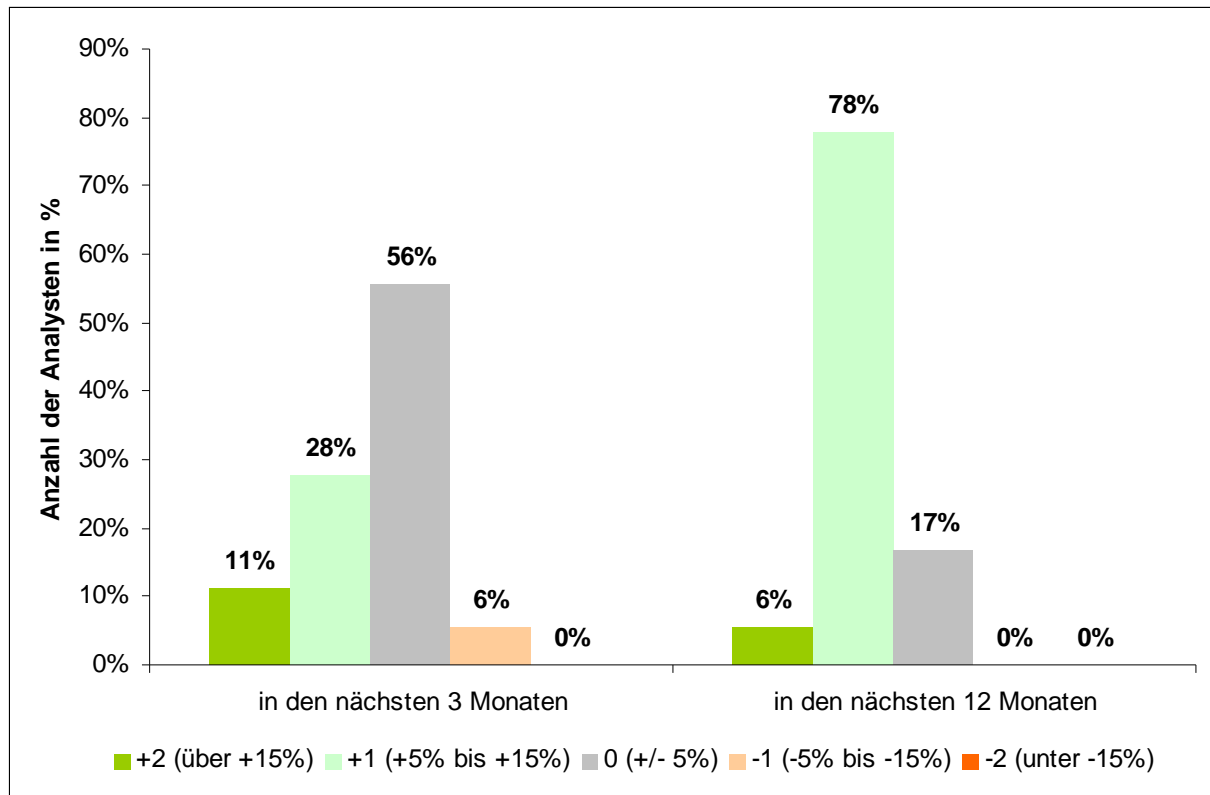


### **Sentiment für Wohnimmobilienaktien gibt nach**

Auf Drei-Monats-Sicht ist das Barometer für Wohnimmobilienaktien von +0,7 auf +0,4 gesunken. Sieben Analysten erwarten steigende Kurse, zwei von ihnen rechnen sogar mit Zuwächsen von mehr als 15%. Zehn Experten erwarten eine Stagnation der Kurse von Wohnimmobilienaktien. Nur ein Teilnehmer geht von fallenden Kursen aus.

Auf Sicht von zwölf Monaten ist der Barometerwert von +1,1 auf +0,9 gesunken. 15 Analysten prognostizieren, dass die Aktien von Wohnimmobilienunternehmen steigen werden. Dabei geht ein Analyst sogar von Kurssteigerungen von mehr als 15% aus. Die übrigen drei Experten erwarten eine Seitwärtsbewegung.

**Abb.4: Kursentwicklung deutscher Wohnimmobilienaktien nach Einschätzung von Analysten**



### **Statements von sieben der insgesamt 18 Analysten**

#### Frank Neumann, Analyst beim Bankhaus Lampe:

„Kurzfristig könnte die Unsicherheit im Zuge von Kreditverlängerungen das Sentiment der Immobiliengesellschaften verschlechtern. Zudem könnte die Angst vor einem Double-Dip in der Wirtschaft vor allem die Bestandshalter für Gewerbeimmobilien (Angst vor sinkenden Mieteinnahmen) belasten.“

#### Kai Malte Klose, Analyst bei Berenberg Bank:

„Das operative Geschäft stabilisiert sich weiter, und wir gehen insgesamt auch von keinem weiteren Anstieg der Leerstandsrate aus. Trotzdem aber bleibt der Fokus mittelfristig auf der Verschuldung der Immobilien-AG's, und da schneiden die höher verschuldeten Werte schlechter ab. Wichtig ist, dass in den anstehenden Halbjahreszahlen die Unternehmen darauf noch mal explizit eingehen.“

#### Manuel Martin, Analyst bei Close Brothers Seydler:

„Zurzeit wird die Entwicklung am Immobilienaktienmarkt stark von der generellen Marktentwicklung beeinflusst. Hier sind die vorherrschenden Themen die Sorgen über die Haushaltslagen der einzelnen PIIGS-Staaten. Auf mittlere Sicht sollten aber die

relativ guten Fundamentals des deutschen Immobilienmarktes wieder in den Vordergrund rücken.“

Jochen Rothenbacher, Analyst bei Equinet

„Die durch die Verschuldungskrise ausgelöste Verunsicherung hat auch auf die Kurse der Immobilienunternehmen durchgeschlagen. Dies sollte auch weiterhin die Kursentwicklung belasten, so dass wir kurzfristig eine Seitwärtsbewegung erwarten. Längerfristig sollten die positiven Rahmendaten (niedrige Zinsen, Inflationsangst, geringer werdende Mietrückgänge) sich in den Kursen widerspiegeln, wenn die Verschuldungskrise sich nicht verschärft.“

Klaus Kränzle, Analyst bei der GSC:

„Nach diversen Abwertungen der Zeitwerte in den Bilanzen 2009 werden die Abstände zwischen Net Asset Value und Börsenkursen auf absehbare Zeit bestehen bleiben.“

Stefan Scharff, Analyst bei SRC Research:

„CA Immo kam vor ein paar Tagen mit einer interessanten Übernahme in Osteuropa, die das Cash-Profil des Unternehmens ab 2011 erheblich verbessern wird. Ein Argument weniger für die Kritiker, die dort nur auf Cash Flow schauen und nicht nach dem intrinsischen Wert der CA Immo- Liegenschaften.

Bei Hotelimmobilien wird der Trend nach oben schneller kommen als bei Gewerbeimmobilien, denn es sind Frühzykliker, und vor allem dann wenn man über ein diversifiziertes Portfolio über verschiedene Länder und Klassen verfügt. Genau daran arbeitet die Wiener Warimpex. Die Kapitalerhöhung im Mai um rund 29 Mio. Euro war ein wichtiger Schritt nach vorne, um die nötigen finanziellen Ressourcen zu haben, das Portfolio noch schneller ausbauen zu können.“

Peter-Thilo Hasler, Analyst bei Viscardi Research

„Die Flächenumsätze scheinen sich zu stabilisieren, ebenso wie Leerstandsquoten und Flächenneubauten. Im Bürobereich gewinnt die Yield Compression an Bedeutung.“

**Methodik der Erhebung**

Das Dr. ZitelmannPB-Immobilienaktien-Barometer ist der Stimmungsindikator für den deutschen Immobilienaktienmarkt. Bei den wichtigsten Analysten für deutsche Immobilienaktien fragt die Dr. ZitelmannPB. GmbH quartalsweise ab, wie sich der

Immobilienaktienmarkt nach ihrer Einschätzung in den kommenden drei bzw. zwölf Monaten entwickeln wird. Dabei wird auch separat nach der Kursentwicklung von Gewerbe- und Wohnimmobilienaktien gefragt. Für die Beantwortung steht dem Analysten eine Skala von +2 (stark steigend) bis -2 (stark fallend) zur Verfügung. Das Barometer bildet den Durchschnitt aller Analysteneinschätzungen ab.

**An der aktuellen Umfrage haben Analysten aus folgenden Instituten teilgenommen:**

Bankhaus Lampe, Berenberg Bank, Close Brothers Seydler, Commerzbank, DZ Bank, Equinet, GBC Investment Research, GSC Research, HSBC Trinkaus, HSH Nordbank, Merrill Lynch, SES Research, Solventis Wertpapierhandelsbank, SRC Research, Silvia Quandt Research, Uni Credit, Viscardi und WestLB. 17 der 18 Analysten haben auch im Vorquartal teilgenommen. Die Stimmungswerte sind somit direkt miteinander vergleichbar.

**Dr. ZitelmannPB. GmbH:**

Die Dr. ZitelmannPB. GmbH ist das führende Beratungsunternehmen in Deutschland für die Positionierung und Kommunikation von Immobilien- und Fondsunternehmen. Sie berät nationale und internationale Kunden in den Bereichen strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kapitalmarktkommunikation und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchdokumenten sowie Konzeption und Texterstellung von Kundenzeitungen, Newslettern, Internetauftritten und Broschüren. Die Dr. ZitelmannPB. GmbH unterstützt den Markteintritt von ausländischen Unternehmen in Deutschland und vermittelt für Immobilien- und Fondsunternehmen Kooperationen.

**Ansprechpartner für das Dr. ZitelmannPB-Immobilienaktien-Barometer:**

Dr. Alexander Knuppertz

Rankestraße 17

D-10789 Berlin

T +49 (0)30 – 72 62 76 174

F +49 (0)30 – 72 62 76 163

[knuppertz@zitelmann.com](mailto:knuppertz@zitelmann.com)