

### Kommentar King Sturge

#### Marktstimmung steigt, doch Situation bleibt fragil

Die Stimmung in der Immobilienwirtschaft ist laut der jüngsten Erhebung des King Sturge Immobilienkonjunktur-Index mittlerweile fast wieder so gut wie vor dem Lehman-Crash. Und auch die harten immobilienökonomischen Daten liegen derzeit auf einem Niveau, das die schlimmsten Verluste durch die Finanzkrise kompensiert hat. Dennoch: Die Situation ist nach wie vor äußerst fragil, Rückschläge werden kaum zu vermeiden sein. Dies zeigen auch die akuten Risiken in einigen europäischen Volkswirtschaften. Diese könnten nicht nur auf die europäische Gemeinschaftswährung weiteren Druck ausüben, sondern auch auf weitere Bereiche der internationalen Finanzmärkte.

Sicher, die Angst vor einem Zusammenbruch der Finanz- und Immobilienmärkte ist überwunden. Die Banken haben sich nach schmerzhaften Einschnitten stabilisiert und sind überwiegend auch wieder an Neugeschäft, sprich größeren Immobilienfinanzierungen, interessiert. Auch nimmt der Anlagedruck institutioneller Investoren, die auf der Suche nach sicheren Investments sind, spürbar zu. Und bei allem sind die Marktgegebenheiten hinsichtlich Kaufpreisen und Mieten in Deutschland erfreulich solide. Zu größeren Verwerfungen ist es hierzulande in dieser Beziehung gottlob nicht gekommen. Wo keine Übertreibungen sind, kann auch keine Blase platzen.

Das ist aber nicht die ganze Wahrheit. Für viele Investments, die noch während der Hochpreisphase getätigt wurden, stehen in den kommenden zwölf bis 18 Monaten Refinanzierungen an. Hier kommt es einerseits auf die weitere Marktentwicklung und andererseits auf die jeweilige Situation des Portfolios oder des Einzelinvestments an. Ob einzelne Portfolios aus den jüngsten Schlagzeilen prägend für den Standort Deutschland sind, dürfte eher angezweifelt werden.



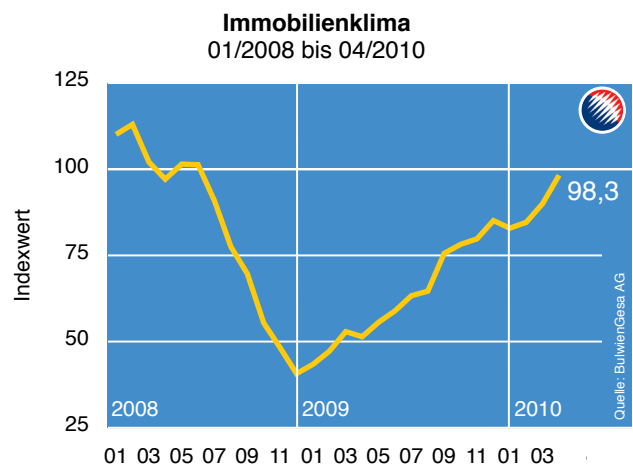
Herzlichst,  
Ihr Sascha Hettrich

#### Immobilienklima nahezu ausgeglichen

Trotz aller Unsicherheiten an den internationalen Finanzmärkten – man denke an die aktuellen Krisenhilfe für Griechenland und die damit verbundene Belastungsprobe für die Euro-Währung – setzt sich der Stimmungsaufschwung bei den befragten Immobilien-Experten weiter fort. In der April-Umfrage kann sich das Immobilienklima erneut verbessern und nähert sich damit der Marke von 100 Zählern, die ein ausgeglichenes Verhältnis von optimistischen und pessimistischen Einschätzungen darstellt.

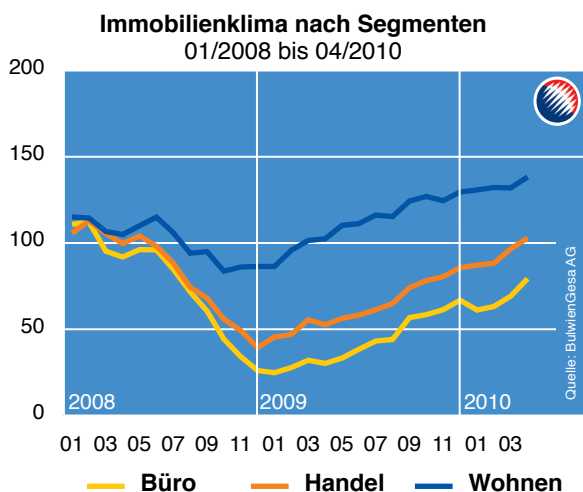
#### Stimmung der Immobilienbranche steigt deutlich

Die Stimmung innerhalb der deutschen Immobilienbranche hat sich im April deutlich verbessert. Im Gegensatz zur März-Umfrage ist die Stimmung von 90 Zählern um 9,1 % auf 98,3 Zähler gestiegen. Treibender Faktor in diesem Monat sind sowohl die Ertragsfaktoren (Mietentwicklung und Nutzernachfrage) als auch die Investitionsfaktoren (Kaufpreise und Investitionsnachfrage). Den größten positiven Beitrag leistet das Ertragsklima. Die befragten Akteure sehen wieder größere Entwicklungsmöglichkeiten bei der Nachfrage und daran gekoppelt den Mietpreisen, obwohl der größere Teil der Befragten in dieser Hinsicht weiterhin skeptisch eingestellt ist (Klimawert unterhalb der 100-Zähler-Marke). Auch die Investitionsnachfrage bzw. die Kaufpreisentwicklung wird von den Immobilienexperten besser eingeschätzt. Hier bewerten bei steigender Tendenz mehr Akteure die Lage und Einschätzung positiv als negativ.



## Büroimmobilien erneut mit stärkstem Anstieg

Die Stimmung in den drei betrachteten Immobilien-Segmenten hat sich erneut verbessert, der jeweilige Stimmungsanstieg entwickelt sich jedoch unterschied-



lich. Zwar liegen Wohnimmobilien nach wie vor im Trend und dominieren die Segmentklimata – das Wohnklima konnte nach einer längeren Seitwärtsentwicklung erneut positiv punkten – das größere Wachstum verzeichnet jedoch erneut das Büroklima. Dieses konnte sich nach den deutlichen Einbrüchen im Herbst 2008 seit der Februar-Umfrage deutlich erholen, obwohl dieses Segment nach wie vor durch den deutlichen Vertrauensverlust gekennzeichnet ist. So liegen Büro- und Wohnklimata noch fast 60 Zählerpunkte auseinander. Die Stimmung bei Einzelhandelsimmobilien erholt sich ebenfalls weiter und punktet erstmals seit knapp zwei Jahren über 100 Zählerpunkten.

### SPERRVERMERK

Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor

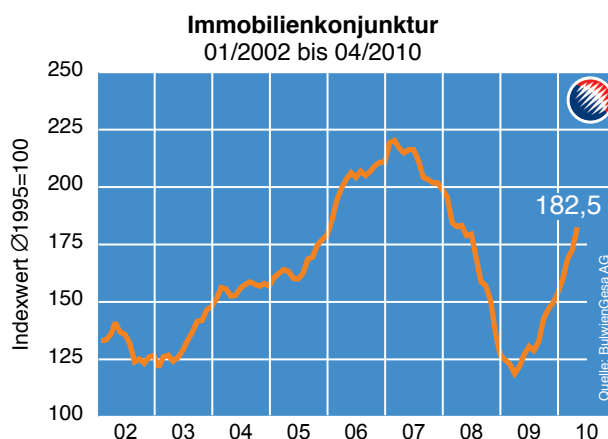
**Dienstag, den 04. Mai 2010, 10:00 Uhr.**

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

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 17. bis 21. Mai 2010 statt.

## Immobilienkonjunktur indiziert neuen Zyklus

Auch im April kann die Immobilienkonjunktur erneut punkten. Der Indikator steigt damit auf ein Maß an, welches auch Ende 2005 zu Beginn der vergangenen



Boomphase erreicht wurde. Auch die großen Verluste seit dem Lehman-Crash wurden damit mehr oder weniger kompensiert, so dass der Beginn eines neuen Marktzyklus möglich erscheint. Die Gefahr eines Double Dips ist dabei jedoch immer noch vorhanden.

### Werte und Veränderungen der Indizes

	03/10	04/10	Δ (%)
<b>Immobilienklima</b>	90,0	98,3	9,1
Investmentklima	103,4	110,8	7,1
Ertragsklima	77,2	86,2	11,6
Büroklima	69,2	79,3	14,7
Handelklima	96,6	102,9	6,5
Wohnklima	131,9	138,3	4,8
<b>Immobilienkonjunktur</b>	172,7	182,5	5,7

Quelle: BulwienGesa AG

### 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

Ummen Communications GmbH  
Herr Robert Ummen ■ ummen@ummen.com  
Lindenstraße 76  
D-10969 Berlin  
Tel.: +49 (0)30/2594271-20

#### Wissenschaftliche Leitung

BulwienGesa AG  
Herr Andreas Schulten ■ schulten@bulwienges.de  
Wallstraße 61  
D-10179 Berlin  
Tel.: +49 (0)30/278768-0