

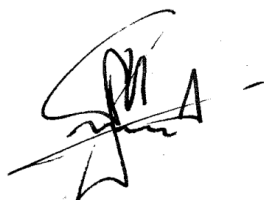
### Kommentar King Sturge

#### Deutlicher Stimmungsaufschwung

Die deutsche Immobilienbranche fasst wieder Vertrauen in die Märkte: Nicht nur legen in der aktuellen September-Umfrage alle Segmentindikatoren des King Sturge Immobilienkonjunktur-Index deutlich zu, das Immobilienklima selbst springt um 17 Prozent steil nach oben. Besonders augenfällig für die positiven Stimmung unter den Befragten: Erstmals seit Monaten steigt auch das Ertragsklima, das die Mietentwicklung abbildet.

Die schlimmsten Befürchtungen der vergangenen Monate sind offensichtlich nicht eingetreten – mehr noch, das konjunkturelle Bild hellt sich weiter auf. Die weltweiten massiven Konjunkturprogramme scheinen zu greifen. Die Selbstverpflichtung der Kreditwirtschaft soll die drohende Kreditklemme bei der Unternehmensfinanzierung abwenden. Darüber hinaus zeigen sämtliche Konjunkturindizes in Deutschland weiter aufwärts. Auch wenn die Krise noch nicht ausgestanden ist, langfristig scheint ein Aufschwung in Sicht.

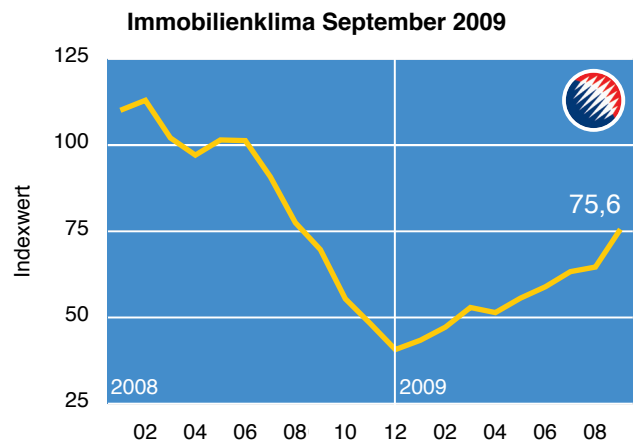
Das Ergebnis der Bundestagswahl mit einer klaren politischen Mehrheit schafft weitere Stabilität. Nur eine Regierung mit solider Mehrheit kann notwendige Reformen einleiten und Entscheidungen treffen, die den Finanz- und Immobiliensektor weiter stärken. Wichtig ist jetzt, dass der vorsichtige Optimismus und die sich abzeichnende Konjunkturerholung durch die politischen Maßnahmen weiter unterstützt werden.

Herzlichst,  
Ihr Sascha Hettrich

### Immobilienindikatoren mit sattem Plus

Ob die regelmäßig votierenden Immobilien-Experten der deutschen Immobilienwirtschaft die Bundestagswahl während der 21. Erhebungsperiode bereits im Blick hatten? Immerhin hat eine Testwahl der Immobilien Zeitung "Gelb" als Wunschkandidat einer Regierungsbeteiligung gesehen. Für die Immobilienwirtschaft wichtige Themenblöcke wie Liberalisierung des Mietrechts oder eine Erhöhung der Neubau-Afa stehen hier im Fokus der Agenda. Die Wahl hat nun ein diesbezügliches Ergebnis gesetzt und das antizipierte Votum der Testwähler bestätigt. Ob das satte Plus aller Indikatorwerte damit in Zusammenhang steht, ist eher unwahrscheinlich. In jedem Fall haben sowohl das Immobilienklima wie auch die Immobilienkonjunktur ihre Aufwärtstendenzen bestätigt bzw. sogar beschleunigt.



Quelle: BulwienGesa AG

### Immobilienklima mit stärkstem Anstieg in Zeitreihe

Das Befragungsergebnis der 21. Erhebungsperiode zeigt einen deutlichen Stimmungsaufschwung an. Mittlerweile punktet der Klimaindikator bei 75,6 Punkten nachdem er im Vormonat noch bei 64,6 Punkten lag. Damit konnte er das größte Wachstum von knapp 17 % in seiner Laufzeit erreichen und liegt damit über dem Vorjahres-Niveau. Der Vertrauensverlust, der durch die Lehman-Insolvenz eingeläutet wurde, hat sich bezogen auf das Immobilienklima nach relativ genau einem Jahr wieder ausgeglichen. Die Stimmung war jedoch bereits vor der Pleite durch die steigenden systemischen Risiken stark belastet. Diese Vertrauensverluste bilden sich nach wie vor in den Klimawerten ab. Daher bewertet lediglich ein gutes Drittel der

Experten die Situation der deutschen Immobilienwirtschaft positiv. Für die nächsten sechs Monaten erwarten jedoch bereits 44 % der Experten ein verbessertes Klima.

Während in den vergangenen Monaten im Wesentlichen ein verbessertes Investmentklima für die Stimmungsschübe ursächlich waren, so tragen in diesem Monat beide Teilindikatoren bei. Neu ist, dass die Befragten erstmals in größerem Umfang eine verbesserte Ertragslage erwarten.

### Büroimmobilien Gewinner des Monats

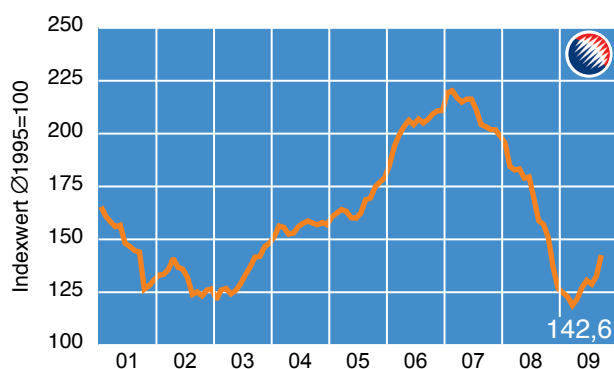
Die Segment-Indikatoren legen in der September-Umfrage erstmals stark zu. Waren in den vergangenen Monaten eher Veränderungen in kleinen Prozentbereichen zu verzeichnen, so konnte im September insbesondere der Bereich der Büroimmobilien deutlich punkten. Dieser Segment-Indikator legt um knapp 29 % zu und punktet bei 56,8 Zählern. Handelsbezogene Immobilien liegen bei 74,1 Zählern und steigern sich damit um 14,1 %. Wohnimmobilien, die traditionsgemäß als sicherer Hafen gelten, können ihre bereits gute Wertung um 7,8 % auf 124,3 Punkte verbessern. Damit attestieren mehr als zwei Drittel der Experten den Wohnimmobilien ein gutes Klima.

### Immobilienkonjunktur festigt Aufwärtstendenz

Während die Klimawerte wie der ifo-Index Ausdruck der gefühlten Stimmungslage der deutschen Immobilien-Experten darstellen, so bewertet die Immobilienkonjunktur die makroökonomische Faktenlage auf Basis statistischer Kennwerte. Die Immobilienkonjunktur

steigt in der September-Umfrage erneut an und konsolidiert damit ihre Aufschwungstendenz. Der Zähler steigt um 7,5 % auf derzeit 142,6 Punkte an. Abgesehen von einem kleinen Einbruch im Juli steigerte sich die Immobilienkonjunktur damit kontinuierlich seit April 2009 und liegt damit auf einem Niveau von Herbst 2003. Bis zu einem Punktstand während der letzten Boom-Phase zwischen 2006 und 2007 ist es damit noch ein weiter Weg. Das Konjunkturtal, das tiefer ausgeprägt ist als 2002/2003, ist jedoch vorerst durchschritten.

Immobilienkonjunktur 01/2001 bis 09/2009



Quelle: BulwienGesa AG

### Werte und Veränderungen der Indizes

	08/09	09/09	Δ (%)
<b>Immobilienklima</b>	64,6	75,6	17,0
Investmentklima	71,4	84,4	18,1
Ertragsklima	58,0	67,0	15,5
Büroklima	44,1	56,8	28,8
Handelklima	64,9	74,1	14,1
Wohnklima	115,4	124,3	7,8
<b>Immobilienkonjunktur</b>	132,7	142,6	7,5

Quelle: BulwienGesa AG

## SPERRVERMERK

Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor

Montag, den 05. Oktober 2009, 10:00 Uhr.

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

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 19. bis 23. Oktober 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

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@bulwiengesade.de  
Wallstraße 61  
D-10179 Berlin  
Tel.: +49 (0)30/278768-0