

### Kommentar King Sturge

#### Zunehmender Optimismus ist berechtigt

Die jüngsten Ergebnisse des monatlich erhobenen King Sturge Immobilienkonjunktur-Index zeigen, dass die Stimmung allgemein gut ist, und sich auch die tatsächliche Lage bessert. Die umfragebasierten Stimmungsindikatoren konnten teils deutlich zulegen und neue Höchstwerte seit dem Lehman-Crash erreichen. Auch die harten makroökonomischen Daten deuten auf eine Fortsetzung der leichten Markterholung hin.

Der zunehmende Optimismus der Marktteilnehmer scheint also berechtigt. Denn das Licht am Ende des Tunnels ist tatsächlich nicht mehr zu übersehen – auch wenn immer wieder mit Rückschlägen von Seiten der Finanzmärkte gerechnet werden muss. Ein rascher Aufschwung, besonders des Immobilieninvestmentmarktes, der von den Bankenproblemen besonders betroffen ist, wird wohl nicht erfolgen, auch nicht an den Nutzermärkten, die der allgemeinen Konjunktur zeitversetzt hinterherlaufen.

Hoffnung macht indes, dass der Transaktionsmarkt nach der langen Phase der Zurückhaltung nun langsam wieder in Schwung kommt. Die Rahmenbedingungen am Immobilieninvestmentmarkt bessern sich zwar noch etwas zögerlich, aber doch spürbar. Immerhin wurden im ersten Quartal bereits drei Großtransaktionen mit einem Volumen von rund einer Milliarde Euro getätigt.



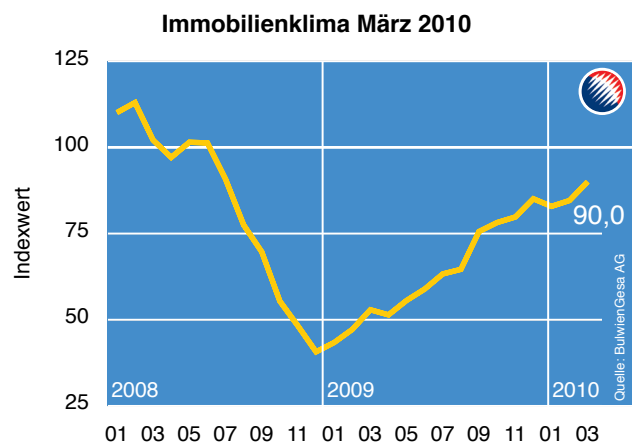
Herzlichst,  
Ihr Sascha Hettrich

#### Stimmung in der Immobilienbranche taut auf

Passend zum Frühlingsanfang hat sich die Stimmung unter den befragten Immobilienexperten wieder verbessert. Ob dies an den ersten Sonnenstrahlen und ihren Auswirkungen auf das Gemüt oder an der positiven Grundstimmung auf der Mipim liegt, kann an dieser Stelle nicht beantwortet werden. In jedem Fall steigen alle wichtigen Teilindizes z. T. deutlich an. Auf den makroökonomischen Indikator trifft dies ebenfalls zu und dokumentiert die sich abzeichnende Entspannung auf Basis der statistischen Daten.

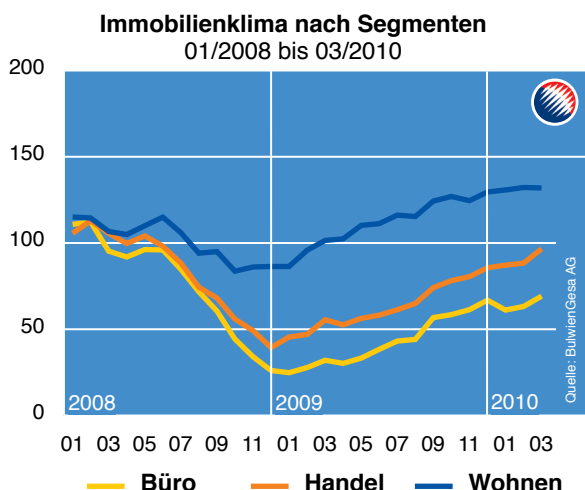
#### Immobilienklima auf höchsten Stand seit 08/2008

Die Stimmung unter den befragten 1.000 Immobilienexperten konnte im März wieder zulegen, nachdem die letzten beiden Monate eher einen Seitwärtstrend andeuteten. Mit aktuell 90,0 Punkten stieg der Stimmungsanzeiger im Vergleich zum Vormonat um 6,5 Prozent an und erreicht den höchsten Stand seit August 2008. Treibender Faktor in diesem Monat ist das Investmentklima, welches um 8,5 % ansteigt und bei 103,4 Zählern punktet. Damit erreicht dieser Teilindikator den höchsten Stand seit Einführung im Januar 2008. Erstmals sehen damit mehr Experten die Investitions- und Kaufchancen positiv als negativ. Auch das Ertragsklima trägt zur Aufbesserung der Stimmung maßgeblich bei, kann allerdings nur um 4,1 Prozent auf 77,2 Punkte ansteigen. Hier sehen die beteiligten Experten im Vergleich noch mehr negative wie positive Signale.



## Büro- und Handelklima hellen sich auf

Die beiden Segmentklimata für Büro- und Handelsimmobilien sind im März nahezu gleich stark angestiegen. Während das Handelklima mittlerweile nahezu

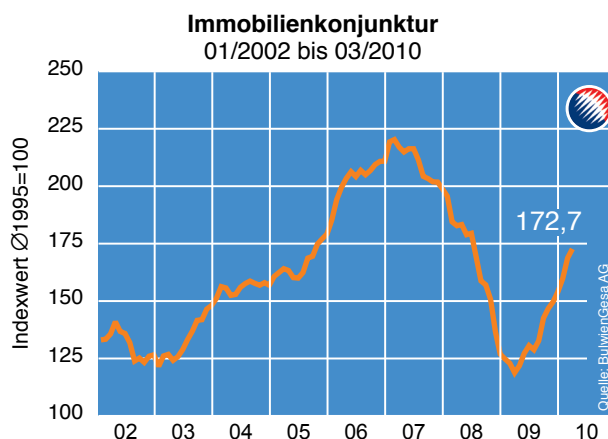


ausgeglichen ist, ist das Grundvertrauen in die Assetklasse Büroimmobilie jedoch noch nicht vollständig wieder hergestellt. Bei Wohnimmobilien scheint die Stimmung derzeit ihren Zenit erreicht zu haben. Der Indikator pendelt sich bei marginalen Verlusten um 132 Zähler ein.

## Immobilienkonjunktur erholt sich weiter

Der makroökonomische Indikator berücksichtigt keine jahreszeitlichen Wechsel und dokumentiert die ökonomischen harten Fakten. Auch in diesem Monat kann sich der starke Anstieg der vergangenen Monate fort-

setzen. Die Immobilienkonjunktur steigt um 2,4 Prozent auf 172,7 Zählerpunkte. Damit verharrt er ungefähr auf einem Stand, der zuletzt im Juli 2008 erreicht wurde. Nach wie vor muss die Lage jedoch als fragil eingestuft werden, da die Furcht vor möglichen Bank-



enpleiten sowie Staatsbankrotten auch weiterhin ein bestimmendes Thema für 2010 darstellt.

### Werte und Veränderungen der Indizes

	02/10	03/10	Δ (%)
<b>Immobilienklima</b>	84,6	90,0	6,5
Investmentklima	95,3	103,4	8,5
Ertragsklima	74,2	77,2	4,1
Büroklima	63,2	69,2	9,5
Handelklima	88,3	96,6	9,4
Wohnklima	132,2	131,9	-0,2
<b>Immobilienkonjunktur</b>	168,7	172,7	2,4

Quelle: BulwienGesa AG

## SPERRVERMERK

Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor

**Dienstag, den 30. März 2010, 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. April 2010 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  
Wallstraße 61  
D-10179 Berlin  
Tel.: +49 (0)30/278768-0