

### Kommentar King Sturge

#### Rückschläge verzögern den Erholungsprozess

Die deutsche Immobilienwirtschaft steht weiterhin auf wackeligen Füßen. Dies zeigt die verhaltene Entwicklung des monatlich erhobenen King Sturge Immobilienkonjunktur-Index. Die Stimmungslage unter den befragten Marktteilnehmern kann im Mai nur marginal zulegen, die makroökonomischen Rahmenbedingungen erhalten sogar einen leichten Dämpfer.

Der Gesundungsprozess verläuft demnach relativ enttäuschend und ist wohl auch noch lange nicht abgeschlossen. Das hat mindestens zwei Gründe. Erstens ist das gesamtwirtschaftliche Umfeld nach wie vor als äußerst labil zu bezeichnen, was beispielsweise auch das schwache Niveau des jüngst veröffentlichten ifo-Geschäftsklimaindex verdeutlicht. Und zweitens sind immer wieder überraschend heftige Rückschläge zu verzeichnen – etwa seitens der Finanzmärkte (Stichwort Griechenland) oder auch seitens einiger offener Immobilienfonds. Die Immobilienbranche wird sich demnach auf eine recht zähe Phase der Markterholung einstellen müssen, die möglicherweise nicht vor 2011 wieder in einen echten Aufschwung mündet.

Immerhin ist Licht am Ende des Tunnels zu erkennen. Bei wieder etwas besseren Finanzierungsbedingungen belebt sich der Transaktionsmarkt bei größeren Abschlüssen im ersten Quartal 2010 und dem größten Quartalsumsatz der letzten zwei Jahre. Die Büroflächennachfrage scheint sich allmählich zu stabilisieren und am Wohnimmobilienmarkt ziehen in zahlreichen Ballungsgebieten die Mieten an. Ein gelungenes Comeback der Immobilienwirtschaft scheint damit sicher – fragt sich nur wann.



Herzlichst,  
Ihr Sascha Hettrich

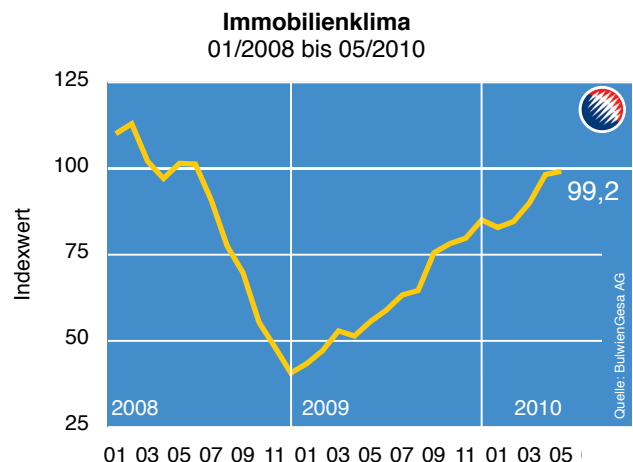
#### Entspannung erhält Dämpfer

Die Wirtschaftsrahmendaten zeichnen wie üblich ein antagonistisches Bild. Auf der einen Seite ist die makroskopische Erholung angekommen. Die Zinsen sind niedrig und die Kreditvergabe funktioniert langsam wieder. Gleichzeitig feiert der deutsche Export den stärksten Anstieg seit 1992; der jetzt billigere Euro begünstigt diesen Trend. Aufgrund der noch nicht ausgestandenen Eurokrise fallen jedoch auf der anderen Seite die Aktienmärkte und der europäische Zusammenhalt erhält Risse.

Griechenlandkrise oder auch Probleme bei offenen Immobilienfonds stören den positiven Grundtenor bei den befragten Immobilienexperten offenbar kaum. Das Immobilienklima ist nicht eingebrochen. Allerdings erhält der Entspannungstrend in der Mai-Umfrage einen deutlichen Dämpfer. Der Minimalzuwachs gleicht eher einer Seitwärtsbewegung und der Ausgleich auf 100 Indexpunkte wird verfehlt. Die aktuelle Befragung verdeutlicht somit die derzeitige Marktsituation. Zwar ziehen einige zentrale Marktfaktoren wie der Transaktionsmarkt oder die Büroflächennachfrage wieder an, gleichzeitig bleibt die Großwetterlage labil. Ein Umschwung ist weiterhin möglich, deutet sich jedoch derzeit nicht an.

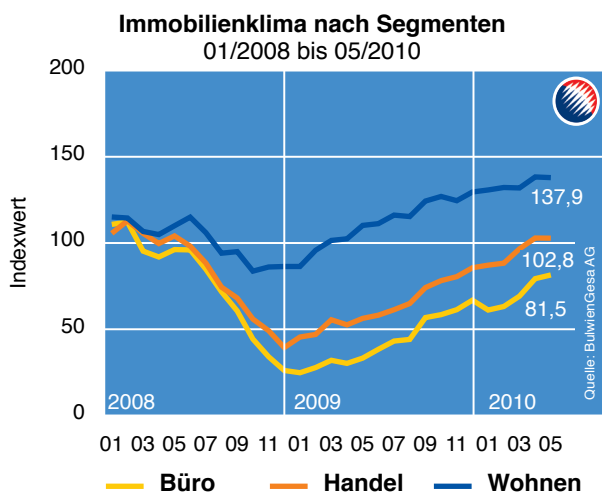
#### Immobilienklima steigt minimal an

Das Immobilienklima ist in der Mai-Umfrage minimal auf 99,2 Indexpunkte angestiegen, die Entwicklung verläuft also gleichbleibend stabil. Sowohl Investment- als auch Ertragsklima verhalten sich im Mai ähnlich



und steigen jeweils ebenfalls nur minimal an – dieses allerdings auf unterschiedlichem Ausgangsniveau.

### Segmente verhalten sich indifferent



Im ersten Quartal 2010 waren Einzelhandelsimmobilien nach Umsatzvolumen die begehrteste Asset-Klasse. Dies aber wohl eher, weil Wohnimmobilien gefragt sind, die Nachfrage jedoch auf Top-Objekte in wachsenden Metropolregionen beschränkt und das Angebot hierfür knapp ist. Dieses Interesse dokumentierten in den letzten Monaten auch die Segmentklimata. Aktuell dreht sich das Bild und bei Wohnen und Handel sinkt die Stimmung marginal ab. Bei Büroimmobilien gilt das Gegenteil, hier entspannt sich die Lage weiter. Insgesamt gesehen verändert sich das Bild jedoch nicht.

## SPERRVERMERK

Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor

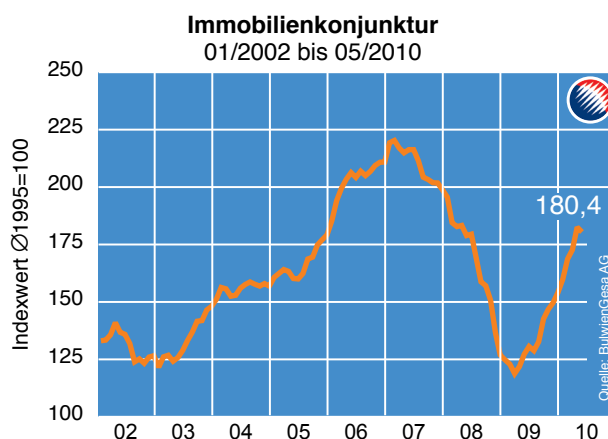
**Dienstag, den 01. Juni 2010, 10:00 Uhr.**

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

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 14. bis 18. Juni 2010 statt.

### Immobilienkonjunktur lässt nach

Im Mai hat die Immobilienkonjunktur das erste Mal seit August 2009 seinen Wachstumskurs nicht fortsetzen können. Der makroökonomische Indikator verlor



1,2 Prozent und punktete bei 180,4 Zählern. Ob sich hiermit ein Ende der Erholungsphase andeutet, werden die nächsten Monate ergeben. In jedem Fall bleibt das Risiko eines Double Dips weiterhin bestehen.

#### Werte und Veränderungen der Indizes

	04/10	05/10	Δ (%)
<b>Immobilienklima</b>	98,3	99,2	1,0
Investmentklima	110,8	111,9	1,0
Ertragsklima	86,2	87,0	0,9
Büroklimate	79,3	81,5	2,7
Handelklima	102,9	102,8	-0,1
Wohnklima	138,3	137,9	-0,3
<b>Immobilienkonjunktur</b>	182,5	180,4	-1,2

#### 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