

Kommentar King Sturge

**Konjunkturerholung auf dünnem Eis**

*Der Aufschwung in Deutschland geht zunächst weiter. Industrie und Einzelhandel machten im September erneut bessere Geschäfte, was die Stimmung in der gesamten Wirtschaft weiter steigen ließ. Ähnlich verhält es sich in der Immobilienwirtschaft. Pünktlich zur EXPO REAL könnte die Zuversicht unter den Branchenteilnehmern kaum größer sein, wie die September-Umfrage zum King Sturge Immobilienkonjunktur-Index zeigt.*

*Das Wachstum im Inland ist demnach relativ stabil, wie auch die jüngsten Konjunkturdaten belegen. Die Risiken liegen vor allem im Ausland. In einigen europäischen Ländern ist die Unsicherheit deutlich gewachsen. Zuletzt erinnerte Irland mit einem überraschenden Rückfall seiner Wirtschaftsleistung daran, dass die Krise keineswegs überwunden ist. Auch die großen Volkswirtschaften wie USA, China und Japan zeigen ein Abkühlen der Konjunktur.*

*Ein Double-Dip in den USA scheint derzeit durchaus möglich. Und es ist auch nicht ausgeschlossen, dass uns in Europa noch einmal die Schuldenkrise einholt. Hoffen wir also, dass Spanien und andere Schuldenländer ihre Probleme nach und nach in den Griff kriegen. Dann wird sich der Aufschwung auch in der Immobilienwirtschaft weiter fortsetzen. Unter dem Strich ist allerdings ein wenig mehr Vorsicht vor überschäumendem Optimismus angezeigt.*



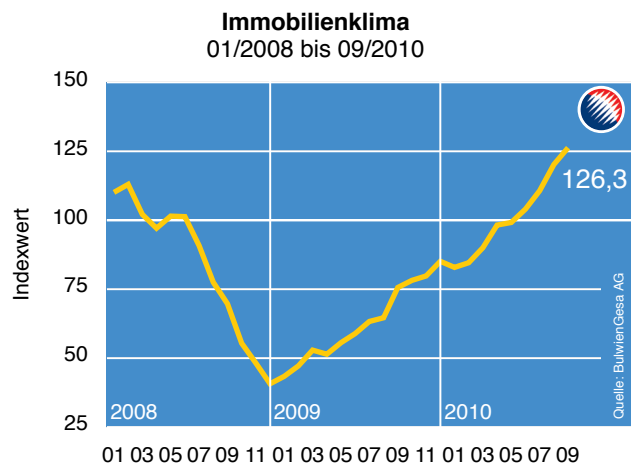
Herzlichst,  
Ihr Sascha Hettrich

**Gute Rahmenbedingungen zur EXPO**

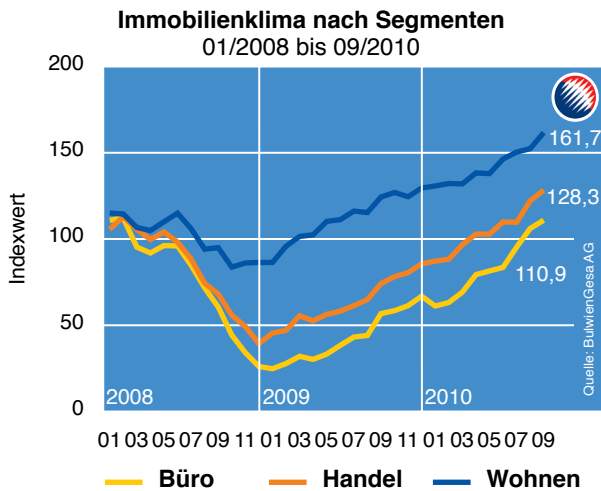
Knapp eine Woche vor der EXPO REAL sind die teilnehmenden Panel-Experten weiterhin zunehmend positiv gestimmt. Die Wachstumsprognosen werden von den Wirtschaftsforschungsinstituten für dieses und nächstes Jahr als stabil wachsend bewertet, die Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes sind derzeit als gut zu bezeichnen. Dies zeigt sich in aktuellen Marktuntersuchungen. Die Immobilienmärkte vieler Städte konnten sich trotz der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise stabil entwickeln. Einbrüche bei den Mieten und Renditen sind – mit Ausnahme der volatileren A-Städte – nur selten zu verzeichnen gewesen. Diese Stabilität schätzen auch zunehmend institutionelle Investoren. So geraten beispielsweise Versicherungen durch Garantieverzinsungen in Zugzwang, da diese derzeit am Kapitalmarkt nur schwer zu erhalten sind. Bei Immobilien ist dies schon eher möglich. Die lang angekündigte Erhöhung der Immobilienquote könnte somit endlich Realität werden. Derzeit wandeln sich die Anlagestrategien wieder. Zunehmend werden auch wieder Value-added-Objekte nachgefragt, nicht zuletzt da attraktive Core-Objekte immer schwerer zu finden sind. Auch ausländische Investoren schätzen die Stabilität des deutschen Immobilienmarktes und erhöhen langsam ihre Aktivitäten.

**Immobilienklima setzt Aufwärtstrend fort**

Die skizzierten positiven Rahmenbedingungen für die deutsche Immobilienwirtschaft werden auch von den Immobilienexperten entsprechend bewertet. Das Immobilienklima setzt somit seinen Aufwärtstrend weiter



fort und steigt um gut 5 % auf 126,3 Zählerpunkte. Im September ist der Haupttreiber die erwartete Ertragslage. Bei der Flächennachfrage und bei möglichen Mietpreissteigerungen werden also die größten Entwicklungsmöglichkeiten gesehen.



### Wohnsegment am optimistischsten beurteilt

Im September kann erneut das Wohnklima am kräftigsten punkten, nachdem dieses in den vergangenen Monaten im Vergleich zu den anderen Segmenten weniger stark wachsen konnte. Ausgehend von dem bereits hohen Ausgangsniveau sehen damit nur noch die wenigsten Panel-Teilnehmer Risiken bei Wohnimmobilien. Auch die Stimmung in den übrigen Segmenten konnte weiter ansteigen. Büroimmobilien werden nach wie vor am kritischsten bewertet.

### SPERRVERMERK

Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor

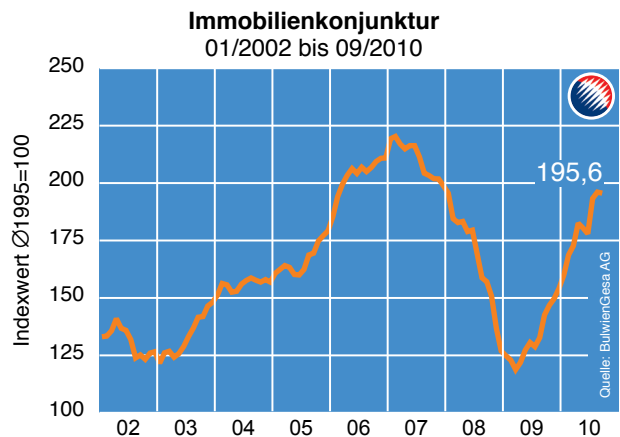
**Dienstag, den 05. Oktober 2010, 10:00 Uhr.**

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

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 18. bis 22. Oktober 2010 statt.

### Immobilienkonjunktur gibt nach

Als einziger Indikator hat die Immobilienkonjunktur im September ihren Aufwärtstrend nicht fortgesetzt. Mit derzeit 195,6 Zählerpunkten hat der auf statistischen



Grundlagen basierende Index leicht gegenüber dem Vormonat nachgegeben. Hiermit erreicht er exakt den Stand, den er beim Jahreswechsel 2008 zum Start des Immobilienkonjunktur-Index einnahm.

#### Werte und Veränderungen der Indizes

	08/10	09/10	Δ (%)
<b>Immobilienklima</b>	120,2	126,3	5,1
Investmentklima	132,1	135,6	2,6
Ertragsklima	108,7	117,3	7,9
Büroklima	106,1	110,9	4,5
Handelklima	122,1	128,3	5,1
Wohnklima	152,4	161,7	6,1
Industrieklima	116,3	119,9	3,1
<b>Immobilienkonjunktur</b>	196,1	195,6	-0,2

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