

Kommentar King Sturge

Erstaunlich gute Stimmung in der Immobilienwirtschaft

Die Immobilienwirtschaft profitiert derzeit von der zwar verhaltenen, aber doch spürbaren allgemeinen Konjunkturerholung. Trotz anhaltender Risiken an den Währungs- und Finanzmärkten stehen die Zeichen – zumindest in Deutschland – wieder auf Aufschwung. Jetzt kommt es darauf an, dass diese Zuversicht auch anhält und nicht wieder durch neuerliche Vertrauensverluste getrübt wird.

Anlass für einige Zweifel an einer robusten wirtschaftlichen Entwicklung auch im zweiten Halbjahr gibt es genug. Denn noch ist die Euro-Krise nicht gebannt, noch hat sich die Politik nicht ihrer Problemthemen Gesundheitsreform, Finanzmarktreform, Arbeitsmarktreform etc. entledigt. Und noch ist unklar, ob das Sparpaket das zart knospende Konjunkturpflänzchen nicht gleich wieder abwürgt.

Vor diesem Hintergrund ist die Stimmung unter den Marktteilnehmern der Immobilienwirtschaft erstaunlich gut. Das zeigt die Juni-Auswertung des monatlich erhobenen King Sturge Immobilienkonjunktur-Index. Erstmals seit Ausbruch der Finanzkrise durchbricht das die Stimmung in den Unternehmen abbildende Immobilienklima wieder die 100-Punkte-Marke. Demnach sind die Firmen durchaus optimistisch, was den weiteren Verlauf der Immobilienkonjunktur angeht. Ich bin mir sicher, dass dieser Optimismus gerechtfertigt ist. Denn sofern keine negativen Einflüsse von außen erfolgen, bietet die derzeitige Ausgangssituation eine gute Grundlage für ein nachhaltiges Wachstum der Branche.



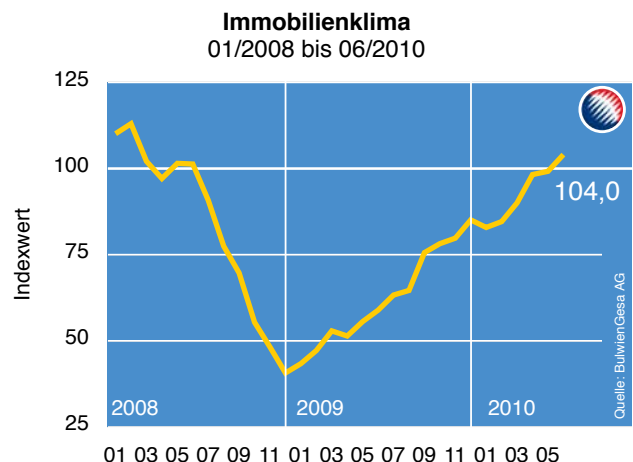
Herzlichst,
Ihr Sascha Hettrich

Neue Asset-Klasse im Index

Seit Januar 2008 werden monatlich rund 1.000 Immobilien-Experten um ihre Markteinschätzung gebeten. Innerhalb dieses zweieinhalbjährigen Zeitraumes fand einer der gravierendsten konjunkturellen Einbrüche der Nachkriegsgeschichte statt. Aufgrund des historischen Ausmaßes standen branchenübergreifend langjährig eingefahrene Geschäftsmodelle auf dem Prüfstand. Dies trifft auch auf den Anlagefokus von institutionellen Investoren zu. Der starke Einbruch des Büroklimas hat einmal mehr verdeutlicht, dass eine reine Fokussierung auf Büroimmobilien ein Klumpenrisiko darstellt. Daher hat die Diversifikation der Immobilienportfolios an Bedeutung weiter zugenommen. Im vergangenen Jahr waren insbesondere Zinshäuser und andere Wohnprodukte „en vogue“. Für viele Teilnehmer stehen jedoch auch Immobilien aus dem Bereich Industrie und Logistik auf dem Investmentplan. Diese im angloamerikanischen Sprachraum als „Light Industrial“ bekannte Asset-Klasse konnte sich in der Vergangenheit in Deutschland allenfalls im Bereich Logistik durchsetzen. Hier zeichnet sich jedoch ein Wandel ab. Daher wurde aufgrund der vielfachen Nachfrage seitens der Teilnehmer Logistik/Industrie als weiteres Immobilien-Segment in den Immobilienkonjunktur-Index aufgenommen.

Immobilienklima durchbricht 100-Punkte-Schwelle

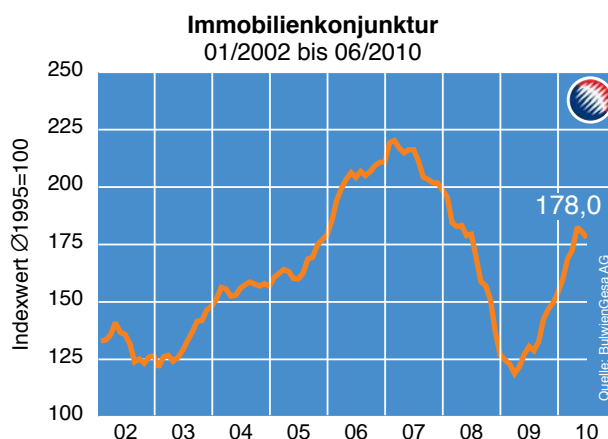
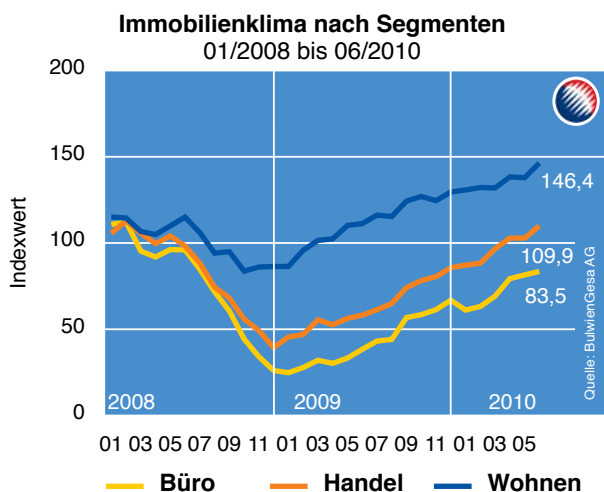
Neben der Aufnahme eines neuen Segments zeichnet sich die Juni-Umfrage dadurch aus, dass die 100-Punkte-Schwelle zum ersten Mal seit dem einschneidenden Einbruch des Immobilienklimas erreicht wurde.



Das letzte Mal stand das Immobilienklima vor genau zwei Jahren über der 100-Punkte-Marke. Während es zwischen Juni 2008 bis zum Tiefstpunkt des Klimas im Dezember 2008 nur ein halbes Jahr dauerte, benötigte der Indikator eineinhalb Jahre, um wieder einen ver-

den Experten noch immer als die Immobilie mit dem größten Risiko betrachtet.

Immobilienkonjunktur sinkt weiter ab



gleichbaren Stimmungsstand zu erreichen. Und damit ist lediglich die Stimmung ausgeglichen – für euphorische Verhältnisse ist noch viel Luft nach oben.

Die Immobilienkonjunktur sinkt im Juni 2010 zum zweiten Mal in Folge ab. Ob dies eine dauerhafte Kehrtwende oder nur eine Verschnaufpause ist, muss sich jedoch erst noch zeigen.

Alle Segment-Klimata steigen an

Da es bisher nur einen Wert zum Industrieklima gibt, wird er derzeit nur in der Synopse aufgeführt. Die befragten Immobilien-Experten positionieren ihn jedoch zwischen den Büro- und Einzelhandelsklimata. Die weiteren Segment-Klimata konnten sich in der Juni-Befragung weiter verbessern. Dies betrifft insbesondere das Wohn- und Handelklima. Büroimmobilien werden von

Werte und Veränderungen der Indizes			
	05/10	06/10	Δ (%)
Immobilienklima	99,2	104,0	4,9
Investmentklima	111,9	117,0	4,5
Ertragsklima	87,0	91,6	5,3
Büroklima	81,5	83,5	2,5
Handelklima	102,8	109,9	6,9
Wohnklima	137,9	146,4	6,1
Industrieklima	–	96,7	–
Immobilienkonjunktur	180,4	178,0	-1,4

SPERRVERMERK

Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor

Dienstag, den 29. Juni 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. Juli 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