

### Kommentar King Sturge

#### **Immobilienwirtschaft ist wieder in Hochstimmung**

Der King Sturge Immobilienkonjunktur-Index ist im Juli überraschend stark gestiegen – und zwar auf das höchste Niveau seit Anfang 2008. Die Marktteilnehmer sind demnach wieder sehr optimistisch. Sie gehen mittlerweile davon aus, dass die Krise nicht nur überwunden ist, sondern die Immobilienwirtschaft darüber hinaus gestärkt aus ihr hervorgehen wird. Anders lässt sich die beinahe schon euphorische Stimmung kaum erklären.

Andererseits ließ sich die erfreuliche Entwicklung fast erahnen. Denn kürzlich stieg bereits der Ifo-Index – wichtigstes Stimmungsbarometer der deutschen Wirtschaft – außergewöhnlich stark an. Er befindet sich nunmehr auf dem höchsten Niveau seit drei Jahren. Ifo-Institutspräsident Hans-Werner Sinn sprach sogar von „Partylaune“ in der deutschen Wirtschaft.

Soweit würde ich für die Immobilienwirtschaft nicht gehen. Denn trotz der sehr guten Entwicklung des Immobilienkonjunktur-Index ist an den Märkten zwar durchaus große Zuversicht, aber eben auch immer noch einige Zurückhaltung zu spüren. Das gilt insbesondere für die Vermietungsmärkte im Büro- und Einzelhandelsbereich. Doch sollte sich die Gesamtwirtschaft tatsächlich so günstig wie derzeit prognostiziert entwickeln, dann würde dies auch den gewerblichen Vermietungsmärkten wieder Auftrieb geben. Somit würde sich hier einmal mehr bestätigen, dass die Immobilienwirtschaft zeitversetzt reagiert. Sie wurde erst relativ spät von der Krise erfasst – und kommt nun entsprechend verzögert aus ihr heraus.



Herzlichst,  
Ihr Sascha Hettrich

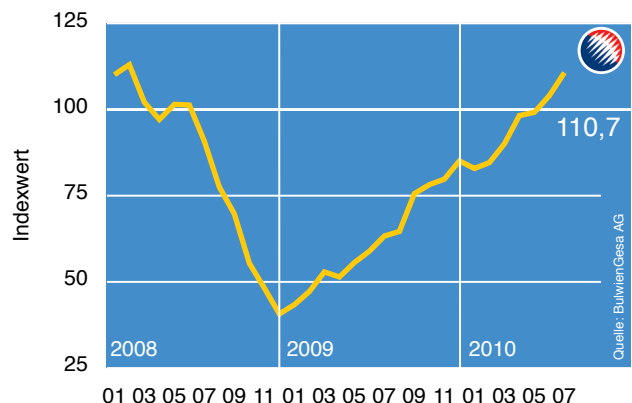
#### **Immoklima: Rückkehr auf Los!**

Zweieinhalb Jahre nach Beginn der monatlichen Stimmungserhebung unter Experten der deutschen Immobilienwirtschaft erreichen Immobilienklima und Immobilienkonjunktur fast genau die Werte, die sie bereits zu Beginn der Erhebung im Januar 2008 erreichten. Ist damit die Krise offiziell überwunden? Ein genauer Blick auf die Einzelwerte lässt erkennen, dass der Unterbau sich aktuell anders zusammensetzt als Januar 2008.

#### **Immobilienklima auf Stand Januar 2008**

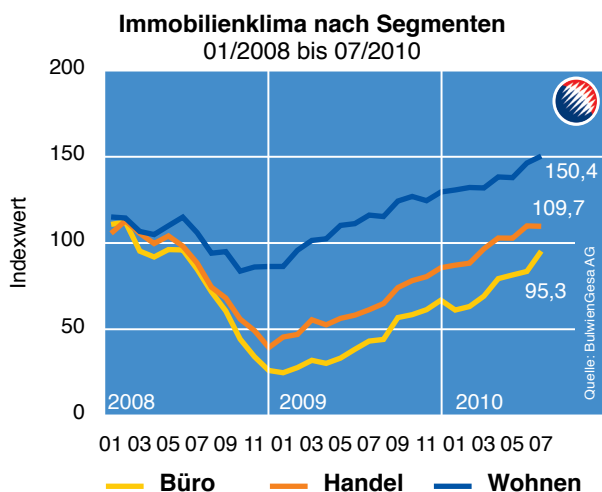
Der Stimmungsindikator des King Sturge Immobilienkonjunktur-Index konnte im Juli 2010 von 104 Punkten im Juni um ca. 6,4 % auf 110,7 Punkten zulegen. Damit wird ein Immobilienklima erreicht, welches auch zu Beginn der Erhebung im Januar 2008 erreicht wurde. Im Gegensatz zur damaligen Marktsituation befindet sich die Stimmung jedoch nicht in absinkender Tendenz, sondern wird getragen von einer anhaltenden – wenn auch noch immer fragilen – Entspannungsphase der deutschen Wirtschaft. Im Gegensatz zum Januar 2008 sind allerdings nicht die Ertragsaussichten (Nachfrage und Mietpreiserwartungen) ursächlich, sondern eher die Investmentchancen. Aktuell haben Investment- und Kaufklima den größten Anteil am positiven Stand des Zählers. Mit der nachhaltig positiven Entwicklung der guten Stimmung am deutschen Immobilienmarkt werden jedoch zunehmend auch wieder Chancen bei Flächennachfragen und Mietpreisentwicklungen gesehen. Dies wird dokumentiert durch den größeren relativen Zuwachs dieser Teilindikatoren.

**Immobilienklima**  
01/2008 bis 07/2010



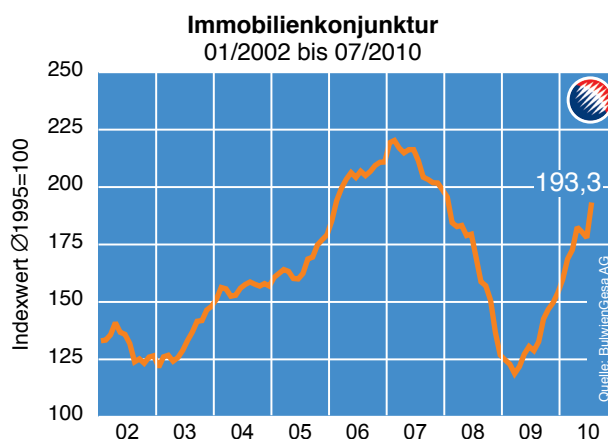
### Büroklima verzeichnet stärksten Zuwachs

Bei den Segmenten liegen derzeit alle Teilsegmente mit Ausnahme des Büroklimas über dem Schwellenwert von 100 Zählern, der ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen positiven und negativen Markteinschätzungen darstellt. Auch wenn das Büroklima noch unterhalb dieser wichtigen Stimmungsmarke liegt, zeigt der große relative Stimmungsanstieg von über 14 %, dass die Asset-Klasse "Büroimmobilie" wieder höhere Anteile im Investment-Fokus einnimmt. Das Wohnklima steigt mit über 150 Zählern im Juli 2010 auf ein neues Allzeithoch, das Handelklima sinkt als einziger, monatlich erhobener Teilindikator minimal ab. Das seit Juni 2010 erhobene Industrieklimate steigt im zweiten Monat sprunghaft an und nähert sich dem Niveau von Einzelhandelsimmobilien.



### Immobilienkonjunktur steigt stark an

Im Gegensatz zu den Vormonaten konnte auch die statistisch unterlegte Immobilienkonjunktur nach zwei Monaten des Rückgangs in diesem Monat wieder zu-



legen. Mit 8,6 % Zuwachs punktete der Indikator bei 193,3 Zählern und liegt damit ebenfalls auf dem Niveau von Januar 2008. Hiermit bestätigt die Statistik die Klimateinschätzung der Experten.

Werte und Veränderungen der Indizes			
	06/10	07/10	Δ (%)
<b>Immobilienklima</b>	104,0	110,7	6,4
Investmentklima	117,0	121,6	3,9
Ertragsklima	91,6	100,1	9,2
Büroklimate	83,5	95,3	14,1
Handelklimate	109,9	109,7	-0,2
Wohnklimate	146,4	150,4	2,7
Industrieklimate	96,7	104,8	8,5
<b>Immobilienkonjunktur</b>	178,0	193,3	8,6

Quelle: BulwienGesa AG

### SPERRVERMERK

Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor

**Dienstag, den 03. August 2010, 10:00 Uhr.**

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

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 16. bis 20. August 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