

Kommentar King Sturge

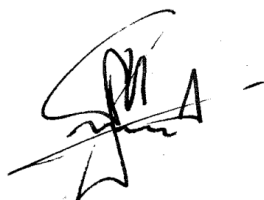
Die vermeintliche Euphorie scheint sich leicht zu legen

Unmittelbar vor dem Ausklang eines für die gesamtdeutsche Wirtschaft erfolgreichen Jahres kühlt sich die Stimmung in der Immobilienbranche leicht ab. Zum zweiten Mal in Folge sinkt das Immobilienklima des King Sturge Immobilienkonjunktur-Index. Verursacht wird dies vor allem durch ein Abflauen der Stimmung bei Investmententscheidungen.

Demgegenüber entwickeln sich die makroökonomischen „harten“ Daten aber weiter nach oben. Das Bruttoinlandsprodukt wuchs im Jahr 2010 mit knapp vier Prozent so stark wie seit fast zwei Jahrzehnten nicht mehr. Auch die Prognosen der meisten Ökonomen gehen von einem anhaltenden Wirtschaftswachstum aus. Es bleibt die Frage, ob die Binnenkonjunktur die vermutlich nachlassende Exportkraft kompensieren wird.

Weiterhin drohen Verwerfungen durch die strauchelnden EU-Länder und die damit verbundene Eurokrise. Wird sich dies auf die deutsche Wirtschaft auswirken und antizipieren unsere Panel-Teilnehmer in der Dezember-Befragung die Umkehr durch ein Abkühlen der vormals euphorischen Stimmung? Etabliert sich gerade eine Trendwende oder schlägt das Immobilienklima „nur“ eine Seitwärtsbewegung ein?

Einiges spricht derzeit für eine Normalisierung der Stimmung, dies ist unvermeidbar und zuweilen sogar sinnvoll. Denn das Immobilienklima erklimm zwischen Juli und Oktober 2010 immer neue Höchststände. Eine ungebrochene Fortsetzung dieser Steigerung wäre ungesund. Und auch im Dezember ist das Niveau des Immobilienklimas noch immer höher als es im Januar 2008 war. Doch Gewissheit, ob der Wendepunkt bereits erreicht ist, bringen erst die kommenden Monate...

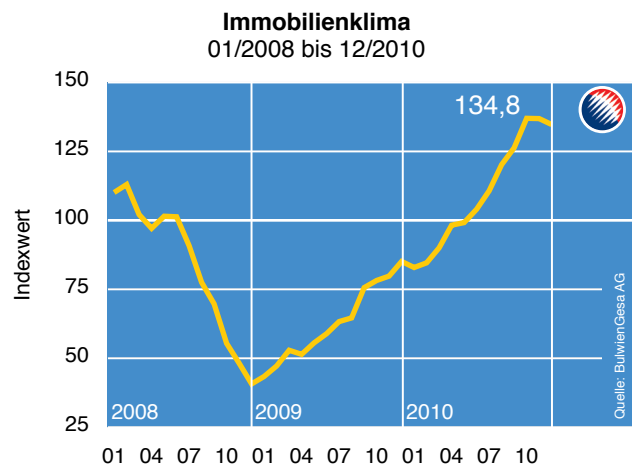
Herzlichst,
Ihr Sascha Hettrich

Kommt die Trendwende?

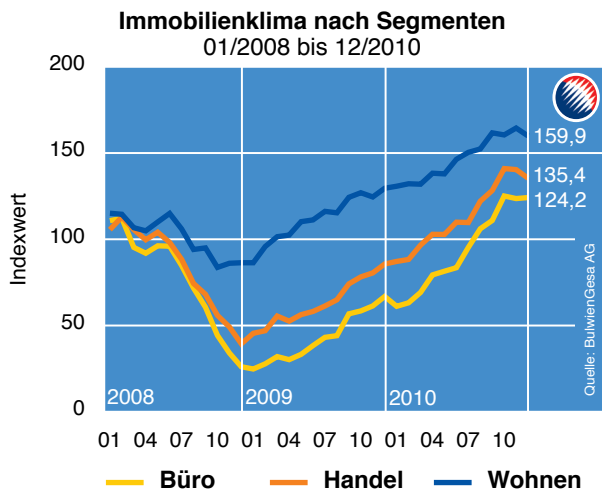
Passend zum aktuellen Winterwetter kühlt sich auch die Stimmung in der deutschen Immobilienwirtschaft zum zweiten Mal in Folge ab. War der Rückgang im vergangenen Monat noch marginal, so zeichnet sich im Kurvenverlauf aus dem Dezember ein deutlicheres Bild ab. Der lang anhaltende und merkbliche Stimmungsanstieg der vergangenen zwei Jahre ist damit vorerst zum Halten gebracht worden. Interessant ist jetzt die Frage, was sich aktuell an den Rahmenbedingungen geändert hat. Die Eurokrise ist immer noch nicht ausgestanden, das Damoklesschwert der Staatsbankrotte schwebt noch immer über Europa. Dies ist jedoch kein neues Phänomen und hat die Stimmung lange Zeit nicht beeinflussen können. Auch die Aussichten für nächstes Jahr werden gut eingeschätzt. Für das BIP wird ein Wachstum von rund zwei Prozent erwartet. Für den DAX werden Jahresendstände zwischen 8.000 und 9.000 Punkte als möglich gesehen. Daher werden die Ergebnisse des Januarberichts spannend. Wird der Wendepunkt durch den dritten Rückgang in Folge markiert? Oder hat sich lediglich eine Pause eingestellt? Warten wir die Weihnachtszeit und den Jahreswechsel ab und schauen, wie es im kommenden Jahr weitergeht.

Immobilienklima kühlt sich ab

Die Stimmung unter den rund 1.000 deutschen Immobilienexperten hat sich deutlicher als noch im Vormonat abgekühlt. Während die Stimmung im November noch bei 136,9 Punkten lag, so sinkt sie in der aktuellen Erhebungsrunde um 1,6 % auf nur noch 134,8



Punkte ab. Tragender Faktor im Dezember ist der Rückgang des Investmentklimas, das um 2,1 % gegenüber dem Vormonat (143,2 Punkte) auf 140,2 Zähler absackt.



Büroklima mit leichtem Anstieg

Nach wie vor positioniert sich das Büroklima unter den Segmenten als der Teilbereich mit den niedrigsten Indexständen. Dieser Teilindikator ist als einziger gestiegen, während die Stimmung in den anderen Immobiliensegmenten absackte. Den deutlichsten Verlust musste dabei das Handelklima verzeichnen. Die sich während des Abschwungs abzeichnende Scherenöffnung zwischen den Segmenten beginnt sich damit zu schließen. Nähert sich damit langsam alles dem Ausgangspunkt an?

SPERRVERMERK

Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor

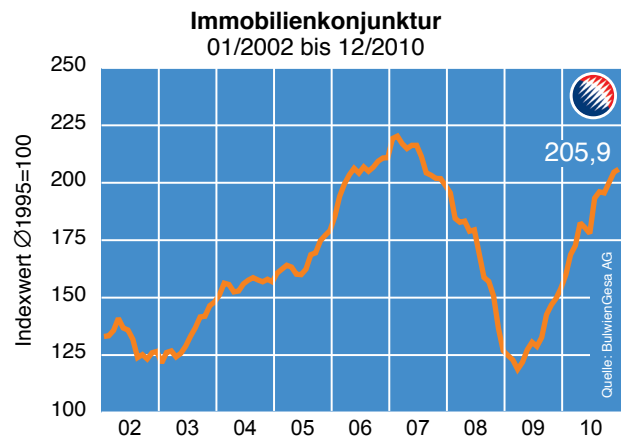
Dienstag, den 04. Januar 2011, 10:00 Uhr.

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

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 17. bis 21. Januar 2011 statt.

Immobilienkonjunktur: Aufwärtstrend geht weiter

Die Immobilienkonjunktur orientiert sich nach wie vor an den harten Fakten, die derzeit weiterhin positive Signale aussenden. Die gesamtwirtschaftliche Ent-



wicklung und die Zinsniveaus ermöglichen es der Immobilienkonjunktur auch im Dezember zuzulegen. Während im November noch ein Punktestand von 204,6 Zählern errechnet wurde, steigt der Indikator im Dezember auf 205,9 Punkte.

Werte und Veränderungen der Indizes

	11/10	12/10	Δ (%)
Immobilienklima	136,9	134,8	-1,6
Investmentklima	143,2	140,2	-2,1
Ertragsklima	130,6	129,4	-0,9
Büroklima	123,6	124,2	0,5
Handelklima	140,4	135,4	-3,6
Wohnklima	164,5	159,9	-2,8
Industrieklima	129,6	129,4	-0,2
Immobilienkonjunktur	204,6	205,9	0,6

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@bulwiengesade.de
Wallstraße 61
D-10179 Berlin
Tel.: +49 (0)30/278768-0