

Kommentar King Sturge

Immobilienwirtschaft startet guten Mutes ins neue Jahr

Die Immobilienwirtschaft ist sehr optimistisch ins neue Jahr gestartet. Die Transaktionsmärkte haben sich deutlich belebt und befinden sich bereits wieder auf Vor-Krisenniveau. An Investoren herrscht demnach kein Mangel. Auch an der immobilienwirtschaftlichen Basis sind die Aussichten für 2011 vergleichsweise günstig. Die Kaufpreise und Mieten auf den gewerblichen Immobilienmärkten zeigen eine stabile Tendenz. Es fehlt allein an Spitzenobjekten, jedenfalls in den allseits gefragten A-Lagen der Ballungsräume. Aufgrund des hohen Anlagedrucks etwa der institutionellen Investoren zeichnet sich daher schon jetzt ein gewisser Trend in Richtung B-Lagen ab, die – abhängig von den jeweiligen Bedingungen in der Mikrolage – nicht weniger attraktiv sein müssen als die favorisierten Core-Immobilien.

Den Optimismus in der Branche kann dies jedenfalls nicht trüben, wie die jüngsten Umfragewerte zum King Sturge Immobilienkonjunktur-Index zeigen. Nach leichten Rückgängen zum Ende des vergangenen Jahres befindet sich das Immobilienklima nun wieder auf einem neuen Allzeithoch. Dies lässt für den weiteren Jahresverlauf hoffen.

Vor Rückschlägen ist die Branche allerdings nicht gefeit. An den nach wie vor sehr unsicheren Finanzmärkten kann es jederzeit wieder zu Turbulenzen kommen, da sich noch immer keine dauerhafte Lösung für die Schuldenkrise in den Peripherie-Staaten der Euro-Zone abzeichnet. Zugleich sind durch einen enormen Preisschub bei Rohstoffen und Energie gewisse inflationäre Tendenzen entstanden, die früher oder später die Frage nach einer Zinserhöhung durch die EZB aufwerfen. Diese Rahmenbedingungen bergen für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung – und somit insbesondere auch für die kapitalintensive Immobilienwirtschaft – nicht unbedeutende Risiken.



Herzlichst,
Ihr Sascha Hettrich

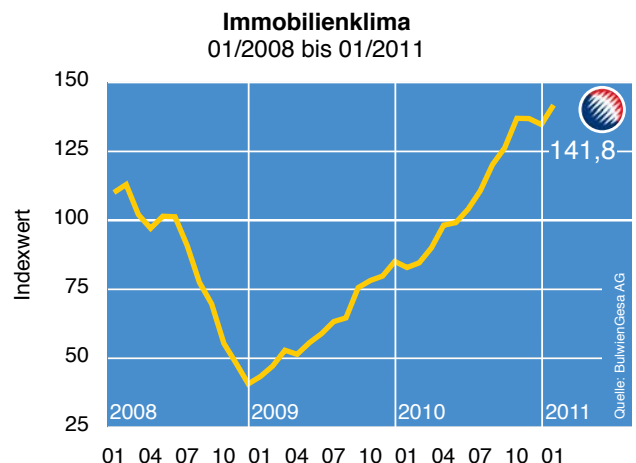
Neues Jahr mit Klimaanstieg

Seit Anfang 2009 stieg das Immobilienklima in der deutschen Immobilienwirtschaft kontinuierlich an. Im November und Dezember 2010 bewerteten die rund 1.000 befragten Marktteilnehmer die Marktsituation jedoch skeptischer, das Immobilienklima fiel zweimal in Folge ab. Es zeichnete sich damit ein Wendepunkt in der Klimakurve ab, der sich in der ersten Markterhebung 2011 jedoch nicht bestätigt hat.

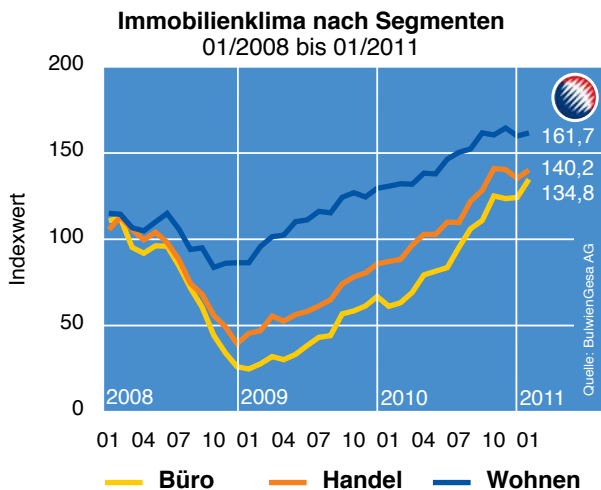
Getragen von weiteren Erfolgsmeldungen zu den Flächenumsätzen und teilweise den Transaktionsmärkten aus dem Jahresendgeschäft, drehte sich der Trend erneut um. Die Teilnehmer attestieren dem Markt wieder ein deutlich besseres Klima. Der Anstieg des Immobilienklimas hatte somit nur eine Pause eingelegt.

Immobilienklima auf Allzeithoch

Während die Rückgänge Ende 2010 eher marginal waren, kann das Immobilienklima im Januar 2011 deutlich zulegen. Mit einem Zuwachs von 5,2 % werden diese Rückgänge ausgeglichen. Gleichzeitig erreicht der Klimaindikator mit 141,8 (Vormonat 134,8) Zählerpunkte ein neues Allzeithoch. Getragen werden die Zuwächse erneut durch Erwartungen hinsichtlich potenzieller Ertragssteigerungen aus Mieten. Die bereits in den vergangenen Monaten ablesbaren Steigerungen insbesondere in den Wohnungsmärkten werden sich nach Einschätzungen der Befragten in den weiteren Monaten fortsetzen.



Auch die Stimmung am Investmentmarkt schlägt sich bei der Steigerung des Immobilienklimas nieder. Mit einem Zuwachs von 4,1 % auf 146,0 Zählerpunkte (Vormonat 140,2) fällt das Wachstum jedoch etwas gering



ger aus.

Segmente nähern sich weiter an

Wie bereits in der Entwicklung der letzten Monaten ersichtlich, schließt sich die Schere bei den Immobiliensegmenten zusehends. Insbesondere das Büroklima kann an diesem Monat mit einem Zuwachs von 8,5 % deutlich zulegen. Das Segment mit dem größten Vertrauensverlust während der vergangenen Krise hat damit den Anschluss an die anderen Teilmärkte wiedergefunden, auch wenn zum Wohnklima noch immer ein Abstand von rund 30 Zählerpunkten besteht.

SPERRVERMERK

Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor

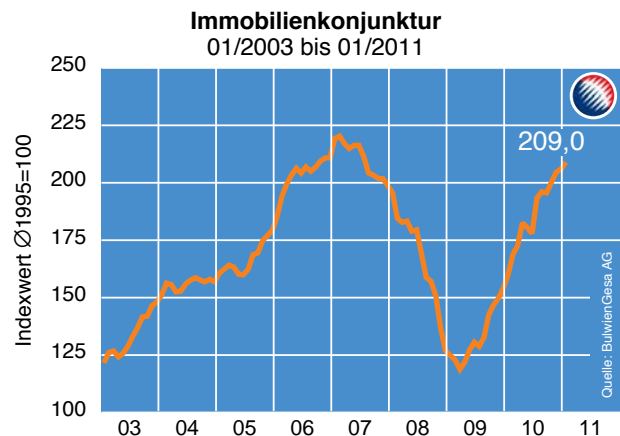
Dienstag, den 01. Februar 2011, 10:00 Uhr.

Zuwerdung wird rechtlich verfolgt und führt zum Ausschluss aus dem Panel.

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 14. bis 18. Februar 2011 statt.

Anstieg der Immobilienkonjunktur setzt sich fort

Im Gegensatz zum Immobilienklima hat die Immobilienkonjunktur Ende vergangenen Jahres keinen Abschwung erlebt, sondern seinen seit April 2009 ver-



zeichneten Aufstieg kontinuierlich fortgesetzt. Seit Oktober 2010 hat jedoch die Steigerungsrate nachgelassen und der Anstieg erfolgt etwas weniger steil.

Werte und Veränderungen der Indizes

	12/10	01/11	Δ (%)
Immobilienklima	134,8	141,8	5,2
Investmentklima	140,2	146,0	4,1
Ertragsklima	129,4	137,7	6,4
Büroklima	124,2	134,8	8,5
Handelklima	135,4	140,2	3,5
Wohnklima	159,9	161,7	1,1
Industrieklima	129,4	127,6	-1,4
Immobilienkonjunktur	205,9	209,0	1,5

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

Flaskamp Ummen Communications
Herr Robert Ummen ■ ummen@flaskamp-ummen.de
Klosterstraße 64
D-10179 Berlin
Tel.: +49 (0)30/46006-240

Wissenschaftliche Leitung

BulwienGesa AG
Herr Andreas Schulten ■ schulten@bulwiengesade
Wallstraße 61
D-10179 Berlin
Tel.: +49 (0)30/278768-0