

### Kommentar King Sturge

#### Augen zu und durch

*Zerbröseln der Euro? Zerbricht die Euro-Zone? Wird Frankreich von den Rating-Agenturen abgestraft? Kriegen Italien und Spanien nach den Regierungswechseln ihre Schulden in den Griff? Bleibt die deutsche Wirtschaft stabil? Und die deutsche Kanzlerin hart? Etc. etc. etc.*

*Das Fragen-Amalgam ist an Komplexität kaum noch zu überbieten. Und Antworten bleiben unverbindlich. Auch die der Experten, die damit ihrem Namen alle Ehre machen – der kommt nämlich von expirii, gleich „versuchen“. Und zum Versuch gehört eben nicht zuletzt auch der Irrtum. Das ist das Dilemma des Menschen und seiner Unvollkommenheit. Daran werden wir uns auch in der wissenschaftlich technokratisch geordneten Welt gewöhnen müssen.*

*Dem unternehmerisch Handelnden auch in der Immobilienwirtschaft bleibt da nur ein radikales „Augen zu und durch“. Eine Maxime, die sich bislang bewährt, wie der jüngste King Sturge-Index beweist. Eine Aufhellung des Klimas – trotz krisengeprägter Rahmendaten. Der Resilienz starker Unternehmerpersönlichkeiten sei gedankt. Joseph Schumpeter lässt grüßen.*



Herzlichst,  
Ihr Helge Scheunemann

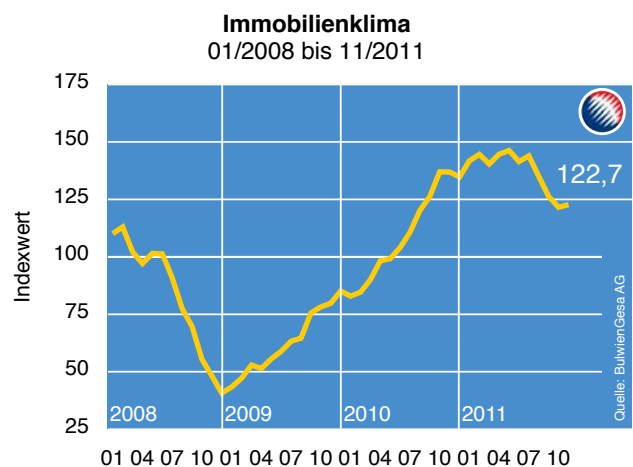
### Immobilienklima verbessert trotz Unsicherheit

Die Auswertung der 47. Monatsbefragung des King Sturge Immobilienkonjunktur-Index zeigt, dass trotz weiterer Unsicherheit aufgrund der europäischen Staatsschuldenkrise die Akteure der Immobilienwirtschaft die damit verbundenen Risiken weitestgehend ausblenden. Die Experten bewerten die Aussichten nicht mehr ganz so pessimistisch wie in den Vormonaten und das weiterhin stabile Tagesgeschäft rückt wieder in den Vordergrund. Das vielerorts mangelnde Vertrauen in die Wirtschafts- und Finanzpolitik einiger Staaten der Europäischen Union scheint hingegen etwas in den Hintergrund zu treten.

Neben der Exportwirtschaft als traditionellem Stabilisator trägt in letzter Zeit auch das gute Konsumklima zu einer Konsolidierung der deutschen Wirtschaft bei. Dies führt zu weiterhin stabilen Flächennachfragen und schlägt sich in einem leicht verbesserten Immobilienklima nieder.

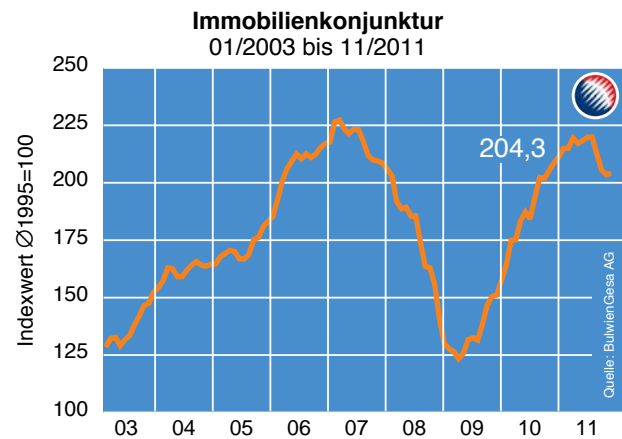
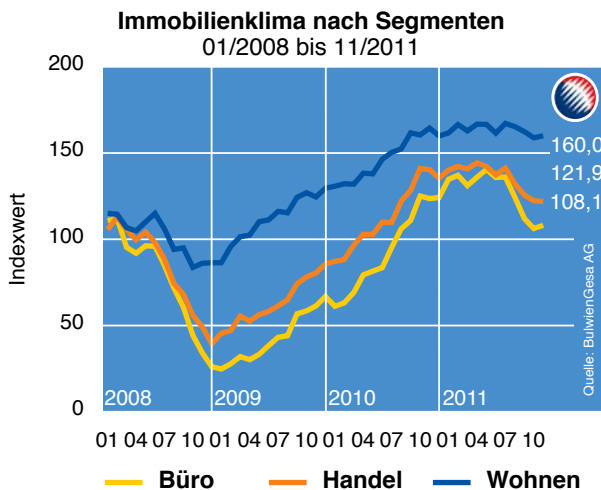
### Immobilienklima leicht verbessert

Die kontinuierliche Verschlechterung des Immobilienklimas seit August 2011 wurde im November gestoppt und in eine leichte Aufhellungsentwicklung transformiert. Die Verbesserung von 0,9 Prozent ist zwar gering, zeigt aber, dass die Risiken des Marktes neutraler beurteilt werden. Mit aktuell 122,7 Zählerpunkten hat sich das Immobilienklima stabilisiert und lässt auf eine wieder positivere Entwicklung in der nahen Zukunft hoffen. Die Zunahme resultiert dabei zum größte-



ren Teil aus der Verbesserung des Investmentklimas (1,5 %). Die Verbesserung des Ertragsklimas fällt mit 0,2 Prozent geringer aus.

Zählerpunkte gesunken. Hier zeigt sich jedoch, dass sich die Negativentwicklung in diesem Segment weiter abgeschwächt hat. Betrag der Rückgang im Oktober noch -2,6 Prozent, sind es im November nur noch -0,4 Prozent.



### Büro- und Wohnklima im Aufwind

Nachdem in den vergangenen Monaten die Entwicklung in den Segmenten überwiegend negativ war, kann im November beim Büro- und Wohnklima wieder eine positive Entwicklung festgestellt werden. Die Verbesserungen sind jedoch insgesamt eher gering. Mit einer Verbesserung von 1,8 Prozent auf nunmehr 108,1 Zählerpunkte kann das Büroklima noch am meisten zulegen. Damit liegt es aber weiterhin deutlich unter dem Niveau vom Juli 2011 (136,0 Zählerpunkte), woraufhin anschließend die Abwärtsentwicklung einsetzte. Das Wohnklima erreicht mit einer Verbesserung von 0,7 Prozent 160,0 Zählerpunkte und bleibt dank der geringen Verschlechterung in den Vormonaten der sichere Hafen in der deutschen Immobilienwirtschaft. Das Handelklima ist erneut auf aktuell 121,9

### Immobilienkonjunktur ebenfalls ansteigend

Korrespondierend zur Entwicklung des Immobilienklimas ist auch bei der Immobilienkonjunktur im November der kontinuierliche Rückgang seit August gestoppt und in eine leichte Aufwärtsentwicklung umgeschlagen. Mit einem Zuwachs von 0,4 Prozent deutet sich eine Stabilisierung der Immobilienkonjunktur an.

#### Werte und Veränderungen der Indizes

	10/11	11/11	Δ (%)
<b>Immobilienklima</b>	121,6	122,7	0,9
Investmentklima	122,3	124,2	1,5
Ertragsklima	120,8	121,1	0,2
Büroklima	106,2	108,1	1,8
Handelklima	122,4	121,9	-0,4
Wohnklima	158,8	160,0	0,7
Industrieklima	112,7	109,2	-3,1
<b>Immobilienkonjunktur</b>	203,5	204,3	0,4

Quelle: BulwienGesa AG

### SPERRVERMERK

Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor

**Dienstag, den 29. November 2011, 10:00 Uhr.**

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

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 12. bis 16. Dezember 2011 statt.

### IMPRESSUM

#### Verantwortlich

Jones Lang LaSalle GmbH  
Herr Helge Scheunemann ■ helge.scheunemann@eu.jll.com  
Oberbaumbrücke 1  
D-20457 Hamburg  
Tel.: +49 (0)40/350011-225

#### Wissenschaftliche Leitung

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