

### Kommentar King Sturge

#### Mit Optimismus ins neue Jahr

*Es blieb spannend bis zum Schluss: Das Immobilienjahr 2009 war ein schweres Jahr, kostete allerhand Nerven und enttäuschte im Rückblick wohl auch manche Hoffnungen auf ein schnelleres Erholen der Märkte. Wir beobachten derzeit ein zartes Pflänzchen der Besserung, mehr aber auch nicht.*

*Und es bleibt weiter spannend: Die Prognosen für die Konjunktur 2010 sind alles andere als euphorisch. Was von den Wirtschaftsforschungsinstituten dieser Tage zu hören war, bot keinen Grund zu frohlocken. Die konjunkturelle Erholung wird verhalten bleiben, hieß es. An den Finanzmärkten verbergen sich möglicherweise noch immer unkalkulierbare Risiken, und am Arbeitsmarkt droht weiterhin Ungemach.*

*Dennoch gibt es berechtigte Hoffnung, dass 2010 mit Optimismus angegangen werden kann. So rechnen wir mittlerweile mit einer leichten Belebung der von der Rezession am stärksten gebeutelten Büromärkte. Darauf deutet auch die aktuelle Auswertung des King Sturge Immobilienkonjunktur-Index hin. Die weitere Stabilisierung der sowohl subjektiv durch Umfrage bei den Marktteilnehmern gemessenen Stimmungsindikatoren – und hier insbesondere das Büroklima – als auch der Anstieg der makroökonomisch erhobenen Immobilienkonjunktur bringen dies klar zum Ausdruck.*



Herzlichst,  
Ihr Sascha Hettrich

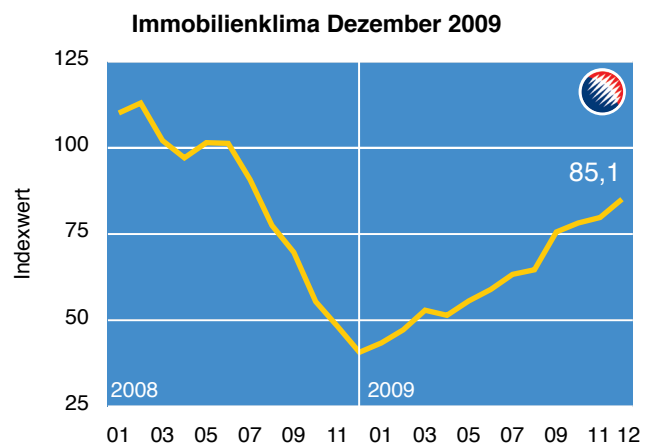
### Jahresendspurt der Indikatoren

Die Auswertung der aktuellen Monatsbefragung zeigt eine weitere Erholung der Stimmung in der deutschen Immobilienbranche an. Besonders für Experten, die erst am letzten Befragungstag votierten, mag die Zustimmung des Bundesrates zum Wachstumsbeschleunigungsgesetz an dem Tag das Zünglein an der Waage gewesen sein, auch wenn für die Immobilienwirtschaft dadurch nur geringe Impulse erwartet werden. Immerhin beschert es kurz vor Weihnachten ein positives Grundgefühl, was den Start ins Jahr 2010 betrifft.

Der Anstieg der Indikatoren betrifft jedoch nicht nur das subjektive Stimmungsbarometer, sondern auch die makroökonomisch gesteuerte Immobilienkonjunktur. Im 24. Monatsbericht und damit dem zweiten erfolgreichen Jahr "King Sturge Immobilienkonjunktur-Index" in Folge, erzählen beide Indikatoren damit eine ähnliche Geschichte. Zwei Jahre nach dem krisenbedingten Vertrauens- und Konjunkturreinbruch konnten sich beide Meßplatten – Stimmung und Konjunktur der Immobilienbranche – zu großen Teilen stabilisieren. Der Unterschied liegt in den verschiedenen Dimensionen beider Indikatoren. Während das Immobilienklima sich auf ein ausgeglichenes Maß (100 Indexpunkte) zu bewegt, konnte die Immobilienkonjunktur bisher nur einen Teil der Verluste kompensieren.

### Stimmung in der Branche hellt sich deutlich auf

Kurz vor Weihnachten hellt sich die Stimmung in der Immobilienbranche weiter auf. Waren in den vergan-



Quelle: BulwienGesa AG

genen zwei Monaten jedoch nur geringfügige Wachstumsraten zu verzeichnen, setzt das Immobilienklima in der Dezemberbefragung mit einem Plus von 6,6 Prozent ein deutlicheres Zeichen. Während der Stimmungsindikator im November noch bei 79,8 Punkten rangierte, liegt er derzeit bei 85,1 Zählerpunkten. Den größten Anteil an diesem Anstieg sind die um 10,0 Prozent gestiegenen Erwartungen beim Ertragsklima. Die Immobilienexperten erwarten aufgrund der positiveren Wirtschaftsaussichten eine erhöhte Flächen nachfrage und damit auch Bewegungen bei den Mieten.

### Büroklima weiterhin mit höchstem Anstieg

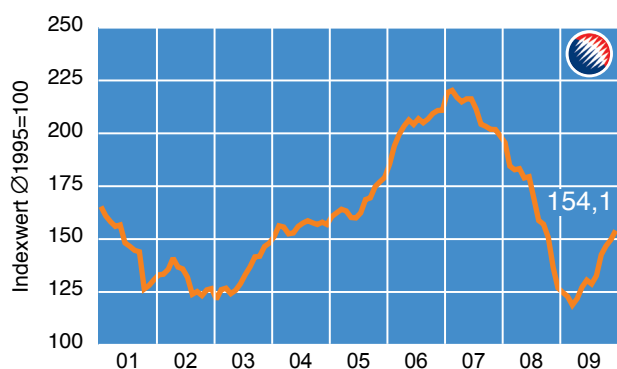
Korrelierend mit dieser positiven Erwartungshaltung hinsichtlich der Wirtschaftsentwicklung steigt auch die Stimmung bei den Segmentindikatoren. Auf allen untersuchten Teilmärkten steigt die Stimmung weiter an. Das durch die Rezession am stärksten gebeutelte Büroklima kann sich auch in diesem Monat am kräftigsten erholen. Die Experten erwarten 2010 eine leicht belebtere Marktdynamik, auch wenn das Umfeld weiterhin herausfordernd bleibt. Es wird aber immer weniger mit umfassenden frei werdenden Büroflächen gerechnet, sondern im Gegenteil mit mehr Nachfrage. Noch ist allerdings ein ausgeglichenes Verhältnis vergleichsweise weit entfernt und die Marktsituation fragil.

### Immobilienkonjunktur setzt leichten Anstieg fort

Wie erwähnt, positioniert sich die Immobilienkonjunktur auch im Dezember positiver als noch im November 2009. Mit einem Anstieg von 2,9 Prozentpunkten erreicht der makroökonomische Konjunkturindikator ei-

nen Zählerstand von 154,1 Punkten. Damit rangiert er auf einem Vergleichsniveau von September 2008, dem Monat des Lehman-Crashes, oder ungefähr dem Mittelwert des Jahres 2004. Während sich die Werte 2008 jedoch von einem sehr hohen Niveau kommend sehr steil abwärts bewegten, war die Entwicklung 2004 von einer anhaltenden Seitwärtsbewegung geprägt. Ob die Immobilienkonjunktur wieder in ähnliche Dimensionen von Anfang 2007 oder eher wieder in einen erneuten Seitwärtstrend einschwenkt, wird das spannende Jahr 2010 zeigen.

Immobilienkonjunktur 01/2001 bis 12/2009



Quelle: BulwienGesa AG

#### Werte und Veränderungen der Indizes

	11/09	12/09	Δ (%)
<b>Immobilienklima</b>	79,8	85,1	6,6
Investmentklima	91,4	95,0	4,0
Ertragsklima	68,6	75,5	10,0
Büroklima	61,4	66,9	9,0
Handelklima	80,5	85,7	6,5
Wohnklima	124,5	129,6	4,1
<b>Immobilienkonjunktur</b>	149,7	154,1	2,9

Quelle: BulwienGesa AG

## SPERRVERMERK

Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor

**Dienstag, den 05. Januar 2010, 10:00 Uhr.**

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

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 18. bis 22. Januar 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