

Kommentar King Sturge

Vorsicht vor übertriebenen Erwartungen

Die Immobilienwirtschaft schwimmt derzeit auf einer Welle der Euphorie. Darauf deuten zumindest die jüngsten Umfrageergebnisse des King Sturge Immobilienkonjunktur-Index hin. Ist das Stimmungshoch von anhaltender Dauer? Spiegelt es die realen Gegebenheiten am Markt wider? Ist die Krise endgültig überstanden? Fragen über Fragen, die sich letztlich nur mit prophetischen Begabungen beantworten ließen.

Unterdessen freuen wir uns über die nicht nur „gefühlte“, sondern tatsächlich positiv verlaufende Marktentwicklung, raten aber dennoch zur Vorsicht vor allzu übertriebenen Erwartungen. Denn noch kann man keineswegs von einem Boom der Immobilienwirtschaft sprechen. Vielmehr ist eine sukzessive Rückkehr zu „normalen“ Verhältnissen zu beobachten, die jedoch noch weit von einem neuerlichen Hype entfernt sind. Anders ausgedrückt: Während die Branche während der Krise in allgemeine Agonie versank, steht man nun nicht mehr auf der Bremse, sondern gibt wieder Gas – teils vorsichtiger, teils mutiger, je nach individueller Beurteilung von Chancen und Risiken.

Zu bedenken ist auch, dass sich die Immobilienwirtschaft nicht allein auf einer Insel der Glückseligkeit befindet. Die Konjunkturentwicklung in Deutschland verläuft mit hohen Wachstumsraten zwar derzeit überraschend dynamisch, ist allerdings auch stark vom Geschehen auf den globalen Industrie- und Finanzmärkten abhängig. Und hier wächst momentan die Sorge vor einer sich abkühlenden Konjunktur in den USA, China und den europäischen Schuldenstaaten. Insoweit sind die Nachbeben der Krise eben doch noch nicht überstanden.



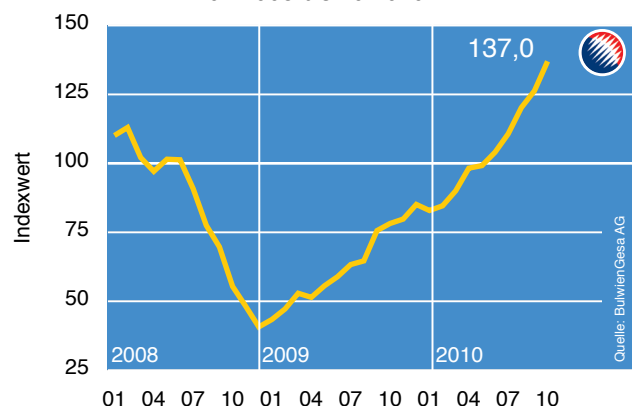
Herzlichst,
Ihr Sascha Hettrich

Aufschwung steil nach oben

Das Immobilienklima entwickelt sich glänzend und die Perspektiven der weiteren Entwicklung sind ebenfalls positiv. Deutlich erkennbar ist das Chancen-Fenster im Marktzyklus, das sich seit Anfang 2009 geöffnet hat. Dies ist die gute Nachricht des Immobilienklimas für Oktober. Für Strategen stellt sich in solchen Zeiten bereits die Frage nach dem nächsten – negativen – Umschwung. Wann markiert der Index diesen Wendepunkt? Die Panel-Teilnehmer werden gefragt nach Mieten und Renditen sowie nach jeweiligen Marktvolumina. Der Index wird sich in den kommenden Monaten daher vermutlich noch weit über die Marke von 150 Zählerpunkten hinweg bewegen, weil in der Breite sicherlich noch Wachstumspotenziale existieren. Aber was kommt dann? Ist ein Szenario wahrscheinlich, das lange auf hohem Niveau stabil verläuft? Eher nicht. Unter starkem Druck befinden sich beispielsweise bereits die Grundstückspreise. Projektentwickler für Wohnungen müssten das Projektvolumen langsam anpassen und das Wohnklima zu einem Wert von 100 zurückfallen. Denn 100 besagt, dass die nächsten sechs Monate durchschnittlich genauso verlaufen wie die letzten sechs Monate. Nicht besser, nicht schlechter.

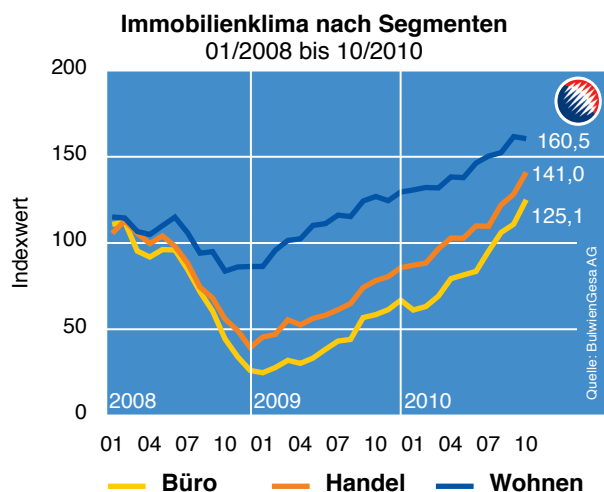
Wahrscheinlicher als ein weicher Abschwung ist aber eine Überhitzung, die zu einem noch unbekanntem Zeitpunkt in der Zukunft zu einem scharfen Einbruch führt. Spätestens dann ist die Kombination aus Immobilienkonjunktur und Immobilienklima wieder interessant. Wo wird sich zum Beispiel ein Zinsanstieg eher niederschlagen?

Immobilienklima
01/2008 bis 10/2010



Immobilienklima setzt Aufschwung fort

Das Immobilienklima ist im Oktober weiter angestiegen. Mit einem Plus von 8,5 % erreichte der Gesamtindikator im Oktober damit 137,0 Zählerpunkte (Vormo-



nat 126,3). Wie auch in den letzten Monaten basierte der Anstieg zu großen Anteilen auf den Erwartungen bei den Erträgen und den Mietpreisen. Aber auch das Investmentklima konnte wieder stärker punkten; hier werden seitens der Experten ebenfalls noch gute Entwicklungsmöglichkeiten gesehen.

Büroimmobilien mit starkem Plus

Im Oktober konnte das Büroklima erneut deutlich ansteigen. Der herbe Vertrauensverlust aus Krisenzeiten ist damit fast ausgeglichen. Die Schere zwischen den Segmenten beginnt sich damit zu schließen.

SPERRVERMERK

Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor

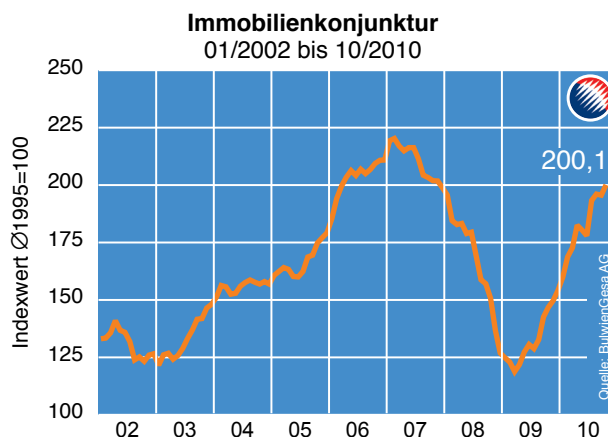
Dienstag, den 02. November 2010, 10:00 Uhr.

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

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 15. bis 19. Oktober 2010 statt.

Immobilienkonjunktur wieder ansteigend

Die Immobilienkonjunktur auf Basis der statistischen Daten steigt im Oktober ebenfalls erneut an und bestätigt damit das Bauchgefühl der Immobilienexperten.



Als retrograder Indikator kann sie im Gegensatz zum Immobilienklima die Stimmung nur verifizieren, vorauslaufende Wendepunkte kann nur das Immobilienklima identifizieren. Noch sind diese jedoch nicht in Sicht.

Werte und Veränderungen der Indizes

	09/10	10/10	Δ (%)
Immobilienklima	126,3	137,0	8,5
Investmentklima	135,6	146,1	7,7
Ertragsklima	117,3	128,1	9,2
Büroklima	110,9	125,1	12,8
Handelklima	128,3	141,0	9,9
Wohnklima	161,7	160,5	-0,7
Industrieklima	119,9	124,6	3,9
Immobilienkonjunktur	195,6	200,1	2,3

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