



## KING STURGE: ZEICHNET SICH EINE TRENDWENDE IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT AB?

04.01.2011      Fachinformation

Entgegen der erfolgreichen Entwicklung der gesamtdutschen Wirtschaft kühlt sich die Stimmung in der Immobilienwirtschaft in der Dezember-Befragung des King Sturge Immobilienkonjunktur-Index zum zweiten Mal in Folge leicht ab. Das umfragebasierte Immobilienklima sinkt um 1,6 Prozent auf aktuell 134,8 Zählerpunkte (Vormonat: 136,9). "Der Rückgang ist diesmal etwas deutlicher als noch im Vormonat, das Niveau aber nach wie vor hoch", stellt Sascha Hettrich, Managing Partner von King Sturge Deutschland, fest. "Das Abflauen der vermeintlichen Euphorie der vergangenen Monate beruht im Dezember vor allem auf dem Rückgang der Investmentstimmung." So fällt das Investmenklima um 2,1 Prozent von 143,2 auf 140,2 Zählerpunkte. Im Gegensatz zum Vormonat sinkt im Dezember erstmals wieder das Ertragsklima. Dieser zweite Teilindikator des Immobilienklimas zeigt die Erwartungen der über 1.200 befragten Marktexperten hinsichtlich der Nutzernachfrage und der daran gekoppelten Mietpreisentwicklung an. Das Ertragsklima kühlt sich um 0,9 Prozent von 130,6 auf 129,4 Punkte ab. Auf der Ebene der einzelnen Segmente trübt sich die Stimmung ebenfalls mehrheitlich ein. Das Handelklima verzeichnet mit -3,6 Prozent die größten Verluste und fällt von 140,4 auf 135,4 Zählerpunkte. Das Wohnklima sinkt um 2,8 Prozent auf 159,9 Punkte (Vormonat: 164,5), das Industrielklima um 0,2 Prozent auf 129,4 Zähler (Vormonat: 129,6). Im Dezember bewerten die befragten Marktexperten allein Büroimmobilien besser als im Vormonat. Mit aktuell 124,2 Zählerpunkten (Vormonat: 123,6) verzeichnet das Büroklima im Segmentvergleich aber noch den niedrigsten Indexstand. "Trotz der abflauenden Euphorie in der Immobilienbranche und der labilen internationalen Märkte entwickeln sich die makroökonomischen ‚harten‘ Daten weiter nach oben", konstatiert Hettrich. Die auf der statistischen Auswertung von ifo-Geschäftsklima, DAX, Dimax und Zinsen basierende Immobilienkonjunktur wächst im Dezember um 0,6 Prozent und erreicht 205,9 Zählerpunkte (Vormonat: 204,6). Steht die Immobilienwirtschaft vor einem Wendepunkt? Vor dem Hintergrund des zweimaligen Stimmungsrückgangs stellt sich die Frage, ob sich gerade eine Trendwende etabliert oder das Immobilienklima "nur" eine Seitwärtsbewegung einschlägt. Hettrich kommentiert: "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. Zudem wird das Immobilienklima mit seinen Teilkomponenten Investment- und Ertragsklima ebenso wie alle Segmentklimata von den Marktteilnehmern nach wie vor mehrheitlich positiv bewertet. Doch Gewissheit, ob der Wendepunkt bereits erreicht ist, bringen erst die kommenden Monate."