

Kommentar King Sturge



Positive Grundstimmung zum Jahresauftakt

Ohne Frage: 2009 stehen wir (immobilien-)wirtschaftlich vor großen Herausforderungen. Doch trotz täglich neuer Hiobsbotschaften und einem prognostizierten Konjunkturrückgang von über zwei Prozent, scheint es Licht am Ende des Tunnels

zu geben: Das Immobilienklima kann seinen Abwärtstrend erstmals seit sechs Monaten nicht nur stoppen, sondern verzeichnet ein leichtes Wachstum von 6,6 Prozent. Diese Stimmungsaufhellung lässt sich u.a. auf das zweite staatliche Konjunkturpaket sowie die Senkung des EZB-Leitzinses zurückführen.

Verbunden mit dieser Zinssenkung sorgen sinkende Preise für eine spürbare Verbesserung des Investitionsklimas. Mit einem Wachstum von rund 20 Prozent im Vergleich zum Vormonat dokumentiert es ein wiedererwachendes Interesse von Investoren an lukrativen Anlagemöglichkeiten – auch wenn der Transaktionsmarkt derzeit noch brach liegt.

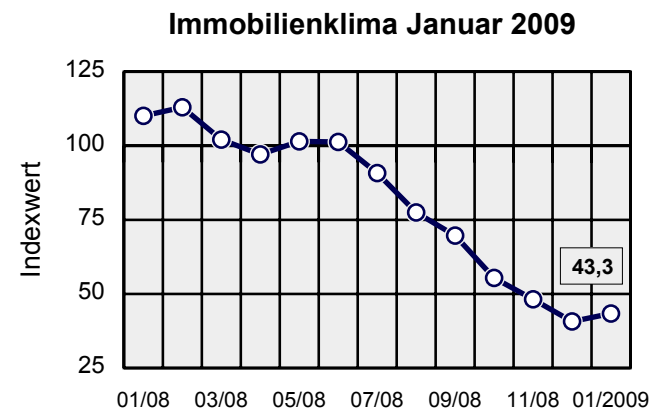
Im Mittelpunkt steht dabei die Frage, welche Märkte das größte Aufschwungpotenzial versprechen. Dabei sollten wir uns vor Augen halten, dass die Preise 2006 und 2007 eine Ausnahme darstellten. Die im Anschluss an diese Boomjahre stattfindende Preiskorrektur ist daher neutral betrachtet, als Rückkehr zur Normalität zu werten. Und so ist nicht zuletzt auch die bereits eingesetzte Marktberreinigung für die Immobilienwirtschaft eine Chance, gestärkt aus der Krise hervorzugehen.

Herzlichst,
Ihr Sascha Hettrich



Trendwende beim Immobilienklima?

Trotz der anhaltend schlechten Nachrichten aus der Wirtschaft und den Finanzmärkten hat der Jahresauftakt 2009 für das deutsche Immobilienklima mit einem kleinen Plus begonnen. Erst drei positive Monatsschritte in Folge würden eine Trendwende bestätigen, dennoch interessieren schon jetzt die Hintergründe für die deutliche Kurskorrektur der Indexentwicklung. Das beschlossene Konjunkturpaket und die damit verbundenen Erwartungen bei den rund 1.000 befragten Immobilienexperten könnten für eine posi-



Quelle: BulwienGesa AG

tivere Grundstimmung gesorgt haben. Auch die Zinssignale und möglicherweise erste Anzeichen für eine Verbesserung der Finanzierungsbedingungen könnten die kommenden Monate in einem besseren Licht erscheinen lassen. Bis dahin stärken die geringe Inflationsrate und die damit verbundenen Signale an die Konsumenten die Grundstimmung. Was steckt im Detail hinter dem neuen Indexverlauf?

Immobilienklima mit leichtem Anstieg

Die Stimmung in der deutschen Immobilienbranche hat sich im Januar 2009 zum ersten Mal seit Juni letzten Jahres etwas aufgehellt. Lag das Im-

mobilienklima bei den Befragten im Dezember noch bei 40,7 Punkten, so stieg der Index in der aktuellen Befragungsrunde um 6,6 % auf 43,3 Zähler. Dabei ist nicht der Absolutwert das bedeutende Element dieser Entwicklung, sondern die Tatsache, dass trotz der anhaltenden Verwerfung und den beständig eintreffenden Negativbotschaften zum ersten Mal seit Monaten kein weiteres Absinken des Klimaindikatoren verzeichnet werden kann. Ursächlich hierfür ist in besonderem Maß eine spürbare Verbesserung des **Investmentklimas** um rund 20 % auf 35,1 Zähler (Vormonat 29,2 Punkte). Hier sehen mehr und mehr Befragte aufgrund von gesunkenen Immobilienpreisen zukünftig verbesserte Kauf- und Investitionsmöglichkeiten. Das **Ertragsklima** hat sich dagegen noch leicht verschlechtert. Es hat mit 51,9 Zählern (Vormonat 52,7 Zähler) jedoch noch ein relativ stabiles Niveau. Hier sehen die Befragten in den nächsten Monaten gewisse Risiken was die Erträge und Mieten angeht.

Diese Aufwärtsbewegung kann eventuell als Indiz dafür gesehen werden, dass die relativ robuste Situation der deutschen Immobilienbranche im Vergleich zu anderen europäischen und außereuropäischen Märkten verstärkt wahrgenommen wird. Die nächsten Monate müssen jedoch erst zeigen, ob es sich dabei nur um einen Einmal-Effekt oder um eine Trendwende handelt.

Einzelhandelsimmobilien legen deutlich zu

Das Wohnklima war lange Zeit das stabile Fundament der deutschen Immobilienlandschaft. Auch im Januar 2009 bleibt es dabei, der zugehörige Zähler legt sogar noch leicht um 7 % auf 86,4 Zähler zu (Vormonat 80,7 Punkte). Bemerkenswert ist am Januar-Ergebnis der relativ kräftige Anstieg um 16,37 % bei der Stimmung im Bereich der Einzelhandelsimmobilien. Lag dieser Indikator

im Dezember 2008 bei lediglich 39,1 Zählern, so erreicht er aktuell einen Stand von 45,5 Punkten. Verlierer in diesem Monat ist nach wie vor der Bürobereich. Dieser Wert sackte mit rund 2 % allerdings relativ seicht ab auf 24,8 Punkte (Vormonat 25,4 Punkte). Dieser Stand dokumentiert die neueste Tiefstmarke aller Indikatorenwerte seit Beginn der Erhebung.

Immobilienkonjunktur: Negativtendenz merklich langsamer

Zwar kann der konjunkturelle Immobilienindikator auch diesen Monat seinen Abwärtstrend nicht stoppen, doch hat sich das Tempo seiner Abwärtstendenz deutlich verlangsamt. In diesem Monat verliert er lediglich 1,6 % des Vormonatswertes von 126,9 Zählern und fällt damit auf einen Zähler-

Immobilienkonjunktur 01/2001 bis 01/2009



Quelle: BulwienGesa AG

lerstand von 124,8 Punkten. Hiermit liegt er auf einem Niveau von Ende 2002, der damaligen Talsohle des Konjunkturzyklus. Ob sich auch hier ein Wendepunkt abzuzeichnen beginnt, werden die nächsten Monate erst zeigen müssen.

SPERRVERMERK

Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor

Dienstag, den 03. Februar 2009, 10:00 Uhr.

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

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 16. bis 20. Februar 2009 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
Business Network - Marketing- und Verlagsgesellschaft
Frau Ute Gombert ■ ug@businessnetwork-berlin.com
Fasanenstraße 47
D-10719 Berlin
Tel.: +49 (0)30/8146460-0

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