

Kommentar King Sturge

Gute Stimmung trotz historischer Krise

Verfolgt man die Konjunkturnachrichten der letzten Woche, bekommt man ein sehr uneinheitliches Bild: Trotz scharfer Rezession prognostizieren viele „weiche“ Indikatoren wie der Ifo-Geschäftsklimaindex oder der ZEW-Index eine positive Trendwende: Allein der Zeitpunkt für die Erholung und für ein leichtes Wachstum der Wirtschaft - bereits Ende 2009 oder erst Anfang 2010 - ist umstritten. Die Mehrheit der Kommentatoren geht aber von einer vorsichtigen Konsolidierung in absehbarer Zeit aus.

Auch die Stimmung in der Immobilienbranche steigt weiter. Und nicht nur die Stimmung, sondern auch die auf makroökonomische Daten basierende Immobilienkonjunktur wächst erfreulicherweise erneut nennenswert an. Wichtig ist jetzt, dass der vorsichtige Optimismus durch Politik und Finanzwirtschaft volle Rückendeckung erfährt. Ein nachhaltiger Aufschwung wird ohne Entspannung der Finanzmärkte nicht möglich sein.

Tatsächlich bietet diese Marktphase immer auch gute Renditechancen für Investoren. Das Investmentklima steigt entsprechend zum wiederholten Male deutlich an. Viele der Befragten sehen offensichtlich die Zeit für einen antizyklischen Einstieg gekommen. Dabei stehen momentan noch Core-Produkte ganz oben auf der Einkaufsliste. Es sind bereits wieder einzelne, allerdings kleinere Transaktionen zu verzeichnen.

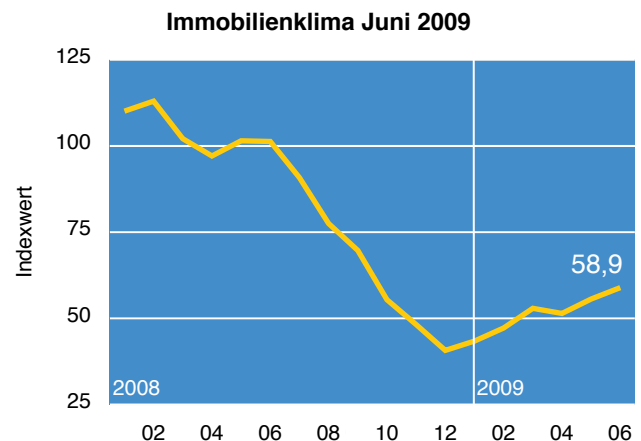
Investitionen im größeren Stil werden aber erst dann nachziehen, wenn sich der vorsichtige Optimismus auch in der Kreditwirtschaft durchsetzt. Deswegen müssen vertrauensbildende Maßnahmen im Bankensektor weiter höchste Priorität behalten.



Herzlichst,
Ihr Sascha Hettrich

Anhaltender Stimmungsanstieg der Immobilienwirtschaft

Im vergangenen Monat konnten sich sämtliche Indikatorwerte erstmals im Gleichklang positiv entwickeln. Dieser erfreuliche Trend hat sich auch in diesem Monat fortgesetzt. Während sich das Immobilienklima mit Ausnahme des Aprils bereits seit Dezember vergangenen Jahres zwar in kleinen, jedoch wahrnehmbaren Schritten erholen konnte, zeigte sich die Immobilienkonjunktur lange Zeit unbeeindruckt von diesen positiven Impulsen. Erst ab April zeigte dieser aus makroökonomischen Fundamentalkennziffern bestehende Indikator eine positive Entwicklung an. Im Juni konnte dieser zum dritten Mal in Folge punkten. Damit wird



Quelle: BulwienGesa AG

rein technisch gesehen eine Trendwende markiert, die sich mit weiteren Entspannungssignalen aus der Wirtschaft deckt. Da die Märkte jedoch nach wie vor Risikopotentiale besitzen und sowohl Kredit- als auch Finanzwirtschaft durch die Marktverwerfungen weiterhin betroffen sind, bleibt die Nachhaltigkeit dieses Aufwärtstrends fragil.

Das Immobilienklima im Aufwind

Die Befragung unter den rund 1.000 Marktexperten führt auch in der Juni-Umfrage zu einer sich konsolidierenden Aufschwungsbewegung. Während das Immobilienklima noch im Mai bei 55,6 Zählerpunkten stand, stieg es im Juni um 6 % auf 58,9 Punkte an. Hauptursache dieser Aufwärtsbewegung war erneut das gestiegene Investmentklima, welches um 8,7 %

auf aktuell 61,3 Zähler anstieg. Das Ertragsklima steigt moderater an und steht derzeit bei 56,5 Zählern.

Positiver Impuls für Büronutzungen

Mit Beginn der rezessiven Marktentwicklung war es vor allem das Büroklima, welches von den konjunkturellen Verwerfungen beeinträchtigt wurde. Hintergrund waren die antizipierten Konsolidierungstendenzen des Arbeitsmarktes mit den erwarteten Vakanzen bei Büroflächen. Bis Januar setzte sich die Abschwungstendenz bis auf ein sehr niedriges Niveau fort. Auch das Handelklima spürte diesen Druck, allerdings nicht in einer vergleichbaren Größenordnung. Zeitgleich bestätigte das Wohnklima sein Paradigma als krisenfeste Asset-Klasse und verlor nur wenige Zählerpunkte. In der Juni-Befragung drehte sich dieses Bild jedoch. Wohnimmobilien konnten nur wenig Stimmungsaufschwung verzeichnen und auch die Entwicklung des Handelklimas lag auf einem mittleren Niveau. Gewinner war dagegen das Büroklima, welches den größten Aufschwungsimpuls erfuhr. Dass dieser von einem niedrigen Niveau kommt, muss berücksichtigt werden, es dokumentiert jedoch das zurückkehrende Vertrauen der Befragten in dieses Markt-Segment.

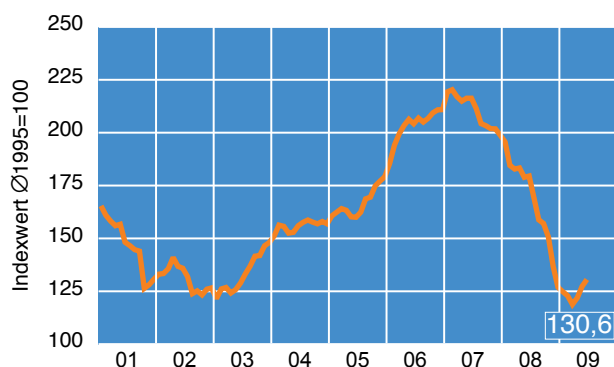
Dreimaliger Aufschwung bei Immobilienkonjunktur

Während sich das Immobilienklima bereits seit annähernd einem halben Jahr stetig besserte, schlug sich diese Tendenz lange Zeit nicht makroökonomisch nieder. Erstmals im April wurden die ersten Anzeichen einer verbesserten Lage quantifizierbar. Aktuell wieder-

holt sich diese Aufwärtsbewegung zum dritten Mal, was einer technischen Kehrtwende entspricht. Die kommende Erhebung wird zeigen, ob diese Trendwende nachhaltig ist, oder sich das inhärente Marktrisiko erneut in der Immobilienkonjunktur manifestiert.

Derzeit ist die Entwicklungsrichtung jedoch positiv.

Immobilienkonjunktur 01/2000 bis 06/2009



Quelle: BulwienGesa AG

Werte und Veränderungen der Indizes

	05/09	06/09	Δ (%)
Immobilienklima	55,6	58,9	6,0
Investmentklima	56,4	61,3	8,7
Ertragsklima	54,8	56,5	3,1
Büroklima	33,3	38,4	15,3
Handelklima	56,3	58,2	3,3
Wohnklima	110,2	111,2	0,9
Immobilienkonjunktur	127,3	130,6	2,6

Quelle: BulwienGesa AG

SPERRVERMERK

Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor

Dienstag, den 07. Juli 2009, 10:00 Uhr.

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

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 20. bis 24. Juli 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
Herr Oliver Stumm ■ os@businessnetwork-berlin.com
Fasanenstraße 47
D-10719 Berlin
Tel.: +49 (0)30/8146460-0

Wissenschaftliche Leitung

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