

Kommentar King Sturge

Potenzial nach oben

Von einer breiten Erholung der Märkte ist nach über einem Jahr Wirtschafts- und Finanzkrise noch nicht viel zu spüren. Zwar stimmt ein Blick auf die aktuelle Wirtschaftslage zunächst zuversichtlich. Immerhin werden laut Herbstprognosen der Wirtschaftsforscher Deutschland und die EU im kommenden Jahr wieder den Wachstumspfad einschlagen.

Ein maßgeblicher Anteil an den verbesserten Erwartungen ist indes auf kurzfristige staatliche Konjunkturprogramme und die Subventionierung von Kurzarbeit zurückzuführen. Hier muss sich zeigen wie nachhaltig diese Maßnahmen wirken, und sie schützen auch nicht vor einem BIP-Einbruch von über vier Prozent in 2009.

Diese Entwicklung wird nicht spurlos an den Immobilienmärkten vorbeigehen, wie die aktuell zwar positiven, aber dennoch sehr verhaltenen Ergebnisse der November-Umfrage zum King Sturge Immobilienkonjunktur-Index widerspiegeln. Mit einem raschen Ende der Wirtschaftskrise ist also kaum zu rechnen. Überraschend positiv sind in diesem Zusammenhang die Umfrage-Ergebnisse zum Büroklima zu sehen. Denn aufgrund des drohenden Jobbaus war in diesem Segment mit den meisten Problemen gerechnet worden. Die Büromietmärkte zeigen sich zumindest aktuell aber relativ stabil.

Man muss dennoch kein Prophet sein, um vorherzusagen, dass im kommenden Jahr sicher wieder mehr Firmen Büromietverträge abschließen werden. Doch unter Berücksichtigung der zeitgleich frei werdenden Büroflächen durch Konsolidierungsmaßnahmen in den Unternehmen dürfte sich die sogenannte „Nettoabsorption“ in den meisten Metropolen in äußerst engen Grenzen halten. Verhaltene Aussichten also – mit viel Potenzial nach oben.



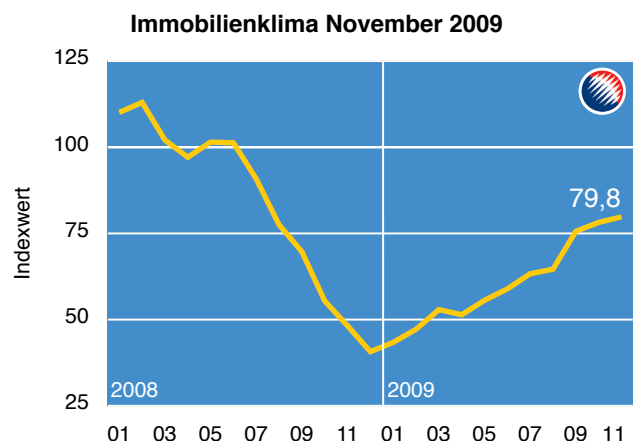
Herzlichst,
Ihr Sascha Hettrich

Keine Jahres-Endrally in Sicht?

So gut wie alle im Rahmen der monatlich abgefragten Klimaindikatoren haben auch im November zugelegt. Wie bereits im letzten Monat war der Anstieg jedoch nur marginal, das Tempo hat sich ein weiteres Mal abgeschwächt. Die befragten Immobilien-Experten bewerten damit die Situation und Erwartung zwar besser als in den vergangenen Monaten, so richtige Stimmung kann sich jedoch nicht entfachen. Während vor und während der Expo die Vorfreude auf bessere Zeiten die Stimmungswerte nach oben katapultierten, lassen die derzeitigen Meldungen erkennen, dass die Wirtschaftskrise noch nicht vollends ausgestanden ist. Erneut sind die aktuellen Unsicherheitsfaktoren außerhalb Deutschlands zu suchen, die globalen Verflechtungen beeinflussen jedoch auch die heimische Bau- und Immobilienwirtschaft. Kann dennoch mit einer Jahres-Endrally gerechnet werden oder bewahrheitet sich die These des Double-Dips des letzten Monatsberichts?

Immobilienklima mit kleinem Plus

Die rund 1.000 befragten Immobilienexperten haben auch im November für eine leichte Marktentspannung votiert. Allerdings fällt das Plus wie bereits in der Oktober-Befragung vergleichsweise klein aus. Erreichte



Quelle: BulwienGesa AG

das Immobilienklima im Oktober noch einen Punktwert von 78,2 Zählern, so stieg es im November um 2,0 % auf 79,8 Zählerpunkte an. Treibender Faktor war dieses Mal das Ertragsklima, welches den stärksten Anstieg verzeichnen konnte. Dieses stieg um 2,7 % von 66,8 auf in diesem Monat 68,6 Zähler an.

Das Investmentklima, mehrfaches Zugpferd der vergangenen Monate, zog nur leicht um 1,5 % auf 91,4 Punkte an (Vormonat 90,0 Zählerpunkte). Insgesamt gesehen, messen die Befragten jedoch nach wie vor den Investitions- und Kaufmöglichkeiten ein höheres Stimmungsmaß zu. Mit über 91 Punkten nähert sich dieser Indikator dem Schwellenwert von 100 Punkten, der ein ausgeglichenes Stimmungsverhältnis angibt. Die Ertragsaussichten werden mit gut 69 Punkten nach wie vor kritischer gesehen, da immer noch mit Insolvenzen und Mietausfällen gerechnet wird.

Büroklima erholt sich

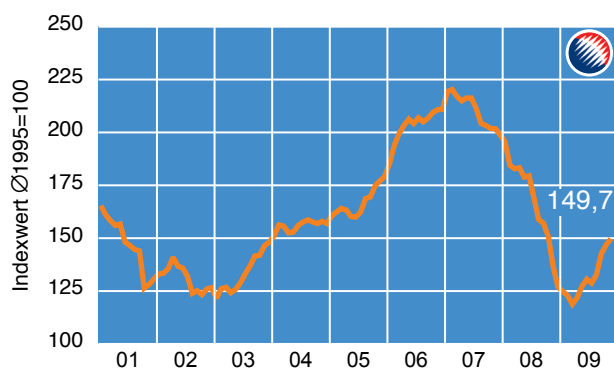
Trotz der zurückhaltenden Einschätzung des Ertragsklimas, ist für das Büroklima eine weitere Entspannung zu erkennen. Lange Zeit bewerteten die Immobilien-Experten dieses Segment als das kritischste, da die unsicheren Wirtschaftsaussichten ein weitreichendes Freistellen von Arbeitskräften und damit erhöhte Leerstände nahelegten. Diese Entwicklung ist nicht eingetreten und wird trotz aller Labilität der Märkte voraussichtlich auch nicht flächendeckend eintreten. Die Stimmung in diesem Segment erholt sich damit zwar langsam, aber stetig. Auch das Handelklima stieg in diesem Monat leicht an. Die Immobilien-Experten erwarten von der kommenden Weihnachtszeit jedoch keine großen Sprünge und verfallen nicht in hysterische Euphorie.

Immobilienkonjunktur setzt den Anstieg fort

Die makroökonomisch ermittelte Immobilienkonjunktur setzt ihren Aufwärtstrend ebenfalls fort. Die Entwicklung dieses Indikators muss immer entkoppelt von der

Befragung betrachtet werden, da sie auf ökonomischen Basisdaten beruht und nicht auf subjektiven Stimmungswerten. Daher ist der leichte Anstieg um 2,0 % in diesem Monat positiv zu werten. Aktuelle Meldungen können sich nicht psychologisch auf die Entwicklung dieses Indikators auswirken. Der Anstieg auf derzeit 149,7 ist ein weiteres Indiz für eine positiv-expansive Wirtschaftsentwicklung innerhalb der Immobilienwirtschaft. Innerhalb der Immobilienzyklen befindet sich die Immobilienkonjunktur damit auf einem Niveau von Ende 2003.

Immobilienkonjunktur 01/2001 bis 11/2009



Quelle: BulwienGesa AG

Werte und Veränderungen der Indizes

	10/09	11/09	Δ (%)
Immobilienklima	78,2	79,8	2,0
Investmentklima	90,0	91,4	1,5
Ertragsklima	66,8	68,6	2,7
Büroklima	58,5	61,4	5,0
Handelklima	78,2	80,5	2,9
Wohnklima	127,0	124,5	-2,0
Immobilienkonjunktur	146,8	149,7	2,0

Quelle: BulwienGesa AG

SPERRVERMERK

Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor

Dienstag, den 08. Dezember 2009, 10:00 Uhr.

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

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 14. bis 18. Dezember 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

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