

Kommentar King Sturge

Apokalypse findet nicht statt

Die narkotisierende Wirkung des heftigen Wirtschaftsabsturzes lässt in der Immobilienbranche nach. Auch wenn man noch nicht von einer regen Geschäftstätigkeit sprechen kann, so beleben vereinzelte größere Deals und deutlich höhere Transaktionsvolumina als in den vergangenen Monaten den Investmentmarkt.

Neben einer phänomenalen Aufholjagd seit dem Tiefstand zum Jahreswechsel überrascht derzeit das hohe Niveau sämtlicher deutscher Indizes. Begründet ist die Trendwende zum einen in den Konjunkturpaketen, die langsam ihre Wirkung entfalten, und in einem wachstumsstimulierenden Lagerzyklus.

Aber Vorsicht! Auch wenn einige Experten aufgrund von 0,3 Prozent Wirtschaftswachstum im zweiten Quartal die Rezession quasi über Nacht für beendet erklären, bedeutet dies nicht, dass sich die deutsche Konjunktur steil nach oben bewegen wird. Vielmehr müssen wir uns weiterhin auf eine längere Phase der Stagnation einstellen.

Einer nachhaltig höheren Wirtschaftsdynamik könnte ein Einbruch auf dem Arbeitsmarkt, der sich bislang dank der Kurzarbeit robust zeigt, und eine anhaltende Kreditklemme im Weg stehen. Falls sich die Auftragsbücher der Unternehmen nicht bis zum Herbst spürbar füllen, ist mit einer großen Entlassungswelle zu rechnen. Zugleich entscheidet die Finanzierungsfrage über die Erholung der Konjunktur.

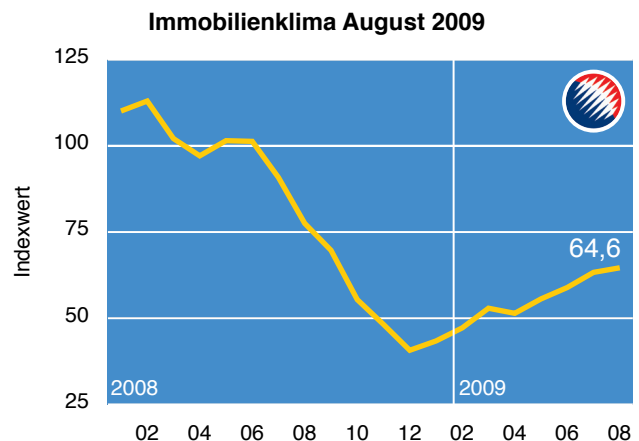
Nichtsdestotrotz stehen die Chancen für eine weitere spürbare Stimmungsverbesserung gut, die sich dauerhaft in den realwirtschaftlichen Daten niederschlagen wird. Für den Rest des Jahres können wir mit anziehenden Verkaufsumsätzen rechnen.



Herzlichst,
Ihr Sascha Hettrich

Das Ende der Rezession?

Wirtschaftsexperten sprechen verstärkt vom Ende der Rezession in Deutschland und zitieren zunehmend positive Konjunkturkennzahlen, allen voran den Ifo-Geschäftsklima-Index als wichtigsten volkswirtschaftlichen Frühindikator. Für diesen erwarten sie den fünften Anstieg in Folge. Die im King Sturge Immobilienkonjunktur-Index gelisteten Experten votieren in der August-Umfrage ebenfalls erneut für ein besseres Klima, hier speziell für die deutsche Immobilienwirtschaft. In diesem Monat wiederholt sich der Aufwärtstrend zum neunten Mal in Folge. Damit erhöht sich die Chance, dass der King Sturge Immobilienkonjunktur-Index die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft quantifizieren und das Immobilienklima eventuell fünf Monate eher als der Geschäftsklima-In-



Quelle: BulwienGesa AG

dex als Frühindikator dienen kann. Der wissenschaftliche Stresstest steht hierbei gewiss noch aus, die Ergebnisse der August-Umfrage deuten jedoch darauf hin.

Minimaler Anstieg des Immobilienklimas

Die in August 2009 durchgeführte zwanzigste Befragung des Experten-Panels führte erneut zu einem Anstieg des Immobilienklimas. In diesem Monat fällt dieser mit plus 1,3 Zählerpunkten jedoch vergleichsweise gering aus. Derzeit positioniert sich der Indikator bei 64,6 Punkten und liegt damit 2,1 % über dem Wert der Juli-Befragung von 63,3 Zählern. Der Aufwärtstrend setzt sich damit fort, die Geschwindigkeit hat sich jedoch zumindest in diesem Monat verringert. Damit manifestiert sich die L-förmige Erholungskurve,

die auch von vielen Konjunktur-Experten als die wahrscheinlichste Form der erwarteten wirtschaftlichen Entwicklung angesehen wird. Sie ist Ausdruck der Skepsis, welche der Erholung der stärksten Rezession in der Nachkriegsgeschichte entgegen gebracht wird. Ursache dieses Minimalaufschwungs ist das nur gering gestiegene Investmentklima, welches nur um 1,8 % auf 71,4 Punkte zulegen kann. Das Ertragsklima steigt um 2,7 % auf 58,0 Punkte. Bei diesen beiden Faktoren ist aktuell eher das Niveau als das Wachstum interessant. Während Mietpreissteigerungen aufgrund des Time-lags der Rezession zunächst als eher unrealistisch gelten, traut man den Investitionsmöglichkeiten noch eher Potenziale zu.

Büro- und Handelklima steigen, Wohnklima sinkt

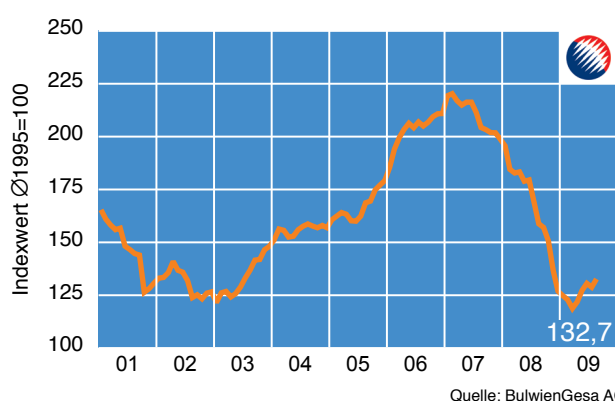
Auch in August verbessert sich mit zunehmenden Erholungstendenzen das Klima sowohl bei einzelhandelsbezogenen Immobilien als auch bei bürogenutzten Gebäuden. Das Wohnklima kann in diesem Monat erstmals seit November 2008 nicht punkten. Dies ist jedoch auf das bereits hohe Niveau dieses Indikators zurück zu führen.

Immobilienkonjunktur setzt Anstieg fort

Der Anstieg der Immobilienkonjunktur hatte im vergangenen Befragungszeitraum nur eine kleine Auszeit genommen. Nach den leichten Verlusten im Juli verzeichnet der Komposit-Indikator im August erneut ein Plus von 3,0 %. Auch dieser Indikator deutet damit eine langsame, aber stetige Erholung in der deutschen Immobilienwirtschaft an. Während der Abstieg vom Höchststand im Februar 2007 auf den Tiefststand im

März 2009 nur ca. zwei Jahre gedauert hat, hatte der vorherige Aufstieg vom letzten Konjunkturtal (April 2003) bis zu diesem Höhepunkt knapp vier Jahre in Anspruch genommen. Ob der Gipfelpunkt des aktuellen Konjunkturzyklus erst 2013 erreicht werden kann ist ungewiss, es erscheint vor diesem Hintergrund jedoch nicht als unwahrscheinlich. Sowohl Immobilienklima als auch Immobilienkonjunktur deuten im August 2009 auf diesen Trend hin.

Immobilienkonjunktur 01/2000 bis 08/2009



Quelle: BulwienGesa AG

Werte und Veränderungen der Indizes

	07/09	08/09	Δ (%)
Immobilienklima	63,3	64,6	2,1
Investmentklima	70,2	71,4	1,8
Ertragsklima	56,5	58,0	2,7
Büroklima	43,2	44,1	2,1
Handelklima	61,3	64,9	5,9
Wohnklima	116,2	115,4	-0,7
Immobilienkonjunktur	128,8	132,7	3,0

Quelle: BulwienGesa AG

SPERRVERMERK

Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor

Dienstag, den 01. September 2009, 10:00 Uhr.

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

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 21. bis 25. September 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 Karen Jeratsch ■ kj@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