

Kommentar King Sturge

Trotz aller Probleme ist kein Absturz mehr zu erwarten

Bei eisigen Außentemperaturen kühlt sich auch die Stimmung in der Branche derzeit spürbar ab. Erstmals seit einem Jahr sinkt das Immobilienklima – von Entwarnung demnach keine Spur. Woher kommt dieser Knick? War die Stimmung bisher etwa besser als die Lage?

Eine mögliche Erklärung ist: Die Immobilienwirtschaft und hier vor allem die Nutzermärkte hinken der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung üblicherweise ein halbes bis ein Jahr hinterher. Aufgrund dieses Effekts können wir davon ausgehen, dass die nach wie vor sehr schwache Gesamtkonjunktur mittlerweile an der immobilienwirtschaftlichen Basis angekommen ist – und entsprechend negative Auswirkungen, allerdings lediglich auf die Flächennachfrage und Mietentwicklung, zeigt. Zwar sind beide Teilindizes (Ertragsklima und der Unterindex Gewerbefläche/Büro) fast gleichermaßen leicht rückläufig, aber das Investmentklima weist nach wie vor eine leicht positivere Tendenz auf, sodass die rückläufige Gesamttendenz vor dem Hintergrund des eher schwachen Januar geschuldet ist. Dies wird auch dadurch untermauert, dass die auf harten Fakten beruhende Immobilienkonjunktur ebenfalls positiv ist. Die für den King Sturge Immobilienkonjunktur-Index befragten rund 1.000 Marktteilnehmer beurteilen die aktuelle Entwicklung also etwas skeptischer, weil das Tagesgeschäft – vor allem in der Büovermietung – schwieriger geworden sein dürfte als es in den vergangenen Monaten ohnehin schon war. Zusammenfassend kann man davon ausgehen, dass das Investmentklima sich demgegenüber ungebrochen auf Wachstumskurs befindet und sich einer mehrheitlich positiven Bewertung der befragten Immobilienexperten nähert.

Es besteht berechnete Hoffnung, dass sich der positive Trend des Investmentklimas fortsetzt, da die für die Immobilienwirtschaft bedeutenden makroökonomischen Rahmendaten wie Zinsen, Dax, Dimax und ifo-Geschäftsklima sich trotz der anhaltenden Wachstumsschwäche als weiterhin stabil erweisen. Ein breiter Absturz ist an den deutschen Immobilienmärkten daher kaum mehr zu erwarten.




Herzlichst,
Ihr Sascha Hettrich

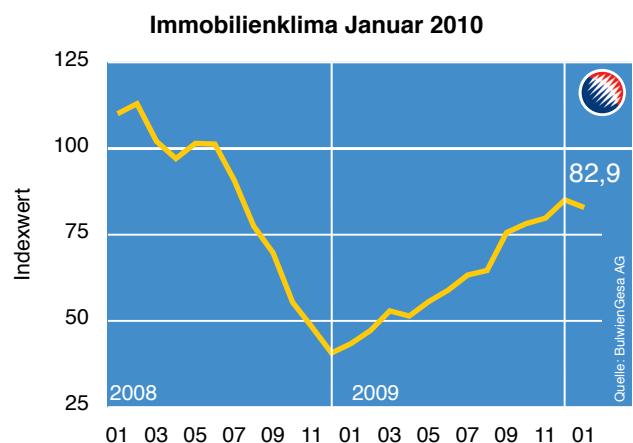
Konjunktursorgen zum Jahresauftakt

Der Jahresauftakt 2010 ergibt ein gemischtes Bild. Zwar sind die Fundamentaldaten der deutschen Wirtschaft erfreulicher als eigentlich angenommen, doch einen selbsttragenden Aufschwung halten die meisten Experten auch für 2010 noch nicht für möglich. Die angekündigte Regulierung des Bankenmarktes, einen den Wirtschaftsaufschwung vorwegnehmenden Aktienmarkt sowie Bedenken was die Stabilität des Euros angeht – all dies sind Elemente, die die Silvesterstimmung vertreiben und eine gesunde Portion Skepsis in die Erwartungshaltung für die nächsten Monate einbringen.

Diese kritische Grundhaltung wird auch von den Befragten des Immobilienkonjunktur-Index in diesem Monat geteilt. Während die Immobilienkonjunktur – also die makroökonomische Komponente des Immobilienkonjunktur-Index – unbeeindruckt von Stimmungen und Eindrücken weiterhin Entspannungssignale dokumentiert, nimmt das Immobilienklima den Argwohn der Befragten auf. Erstmals seit nahezu einem Jahr steigt die Stimmung der Befragten damit nicht mehr weiter an.

Immobilienklima sinkt erstmals seit einem Jahr

Das Immobilienklima punktet im Januar 2010 bei 82,9 Zählern und sinkt damit gegenüber dem Vormonat um 2,6 Prozentpunkte. Hauptgrund für dieses Absinken



sind die Verluste beim Ertragsklima. Dieser Teilindikator sinkt um über acht Prozent von 75,5 auf 69,4 Prozentpunkte. Die Befragten gehen also von weniger Flächennachfragen und geringen Entwicklungspoten-

zials bei den Mieten aus. Das Investmentklima dagegen steigt im Januar um 2,3 Prozent weiter an. Die Befragten bewerten damit die Investitionsmöglichkeiten bzw. die Kaufpreisentwicklung positiver als noch im Vormonat. Mit derzeit 97,2 Zählern wird damit nahezu ein ausgeglichenes Verhältnis von 100 Zählern erreicht.

Büroklima reagiert am volatilsten

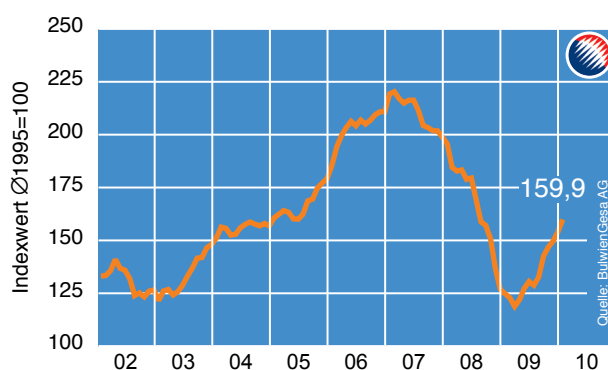
Die Stimmungen in den einzelnen Segmenten entwickelte sich im Januar in unterschiedlichen Richtungen. Wohnimmobilien werden nach wie vor als das im Vergleich stabilste und derzeit attraktivste Marktsegment betrachtet. Es verwundert daher nicht, dass diese Stabilität von Investoren wertgeschätzt und nachgefragt wird und kurz- bis mittelfristig weitere Fonds in diesem Marktsegment angeboten werden. Auch das Handelklima kann im Januar erneut punkten. Vor dem Hintergrund sinkender Konsumlaune, die durch die bestehenden Unsicherheiten der Arbeitsplatzentwicklung immer stärker beeinträchtigt wird, bleibt abzuwarten, wie sich dieses Segment weiter entwickelt. Das Vertrauen ins Bürosegment hat sich in diesem Monat dagegen spürbar verschlechtert. Das zugehörige Büroklima reagiert damit am volatilsten von den drei beobachteten Segmenten. Die Befragten Immobilienexperten gehen damit wieder verstärkt von rückläufiger Büroflächen-nachfrage bzw. steigenden Leerständen aus.

Immobilienkonjunktur steigt weiter an

Der makroökonomische Teilindikator des King Sturge Immobilienkonjunktur-Index kann in der Januar-Befragung erneut positiv punkten. Im Vergleich zum Vormonat

legte er um 3,8 Prozentpunkte auf 159,9 Zähler zu. Mit kleinen Ausnahmen (Juli 2009) steigt dieser Indikator seit März vergangenen Jahres in kleinen, jedoch wahrnehmbaren Schritten an. Einen vergleichbaren Wert hatte die Immobilienkonjunktur zuletzt im August 2008 bzw. Ende 2004. Inwiefern sich ein neuer Zyklus ankündigt oder der Indikator in eine Seitwärtsbewegung einschwenkt, werden die nächsten Monate zeigen.

Immobilienkonjunktur 01/2002 bis 01/2010



Werte und Veränderungen der Indizes			
	12/09	01/10	Δ (%)
Immobilienklima	85,1	82,9	-2,6
Investmentklima	95,0	97,2	2,3
Ertragsklima	75,5	69,4	-8,1
Büroklima	66,9	61,1	-8,7
Handelklima	85,7	87,2	1,8
Wohnklima	129,6	130,8	0,9
Immobilienkonjunktur	154,1	159,9	3,8

Quelle: BulwienGesa AG

SPERRVERMERK

Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor

Dienstag, den 02. Februar 2010, 10:00 Uhr.

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

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 15. bis 19. Februar 2010 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
Wallstraße 61
D-10179 Berlin
Tel.: +49 (0)30/278768-0