

Abwartende Haltung in der Branche

Der positive Stimmungswandel des Vormonats in der deutschen Immobilienwirtschaft setzt sich in diesem Monat nicht weiter fort. Anhaltend hohe Rohstoffpreise und der starke Euro lassen offensichtlich keine weitere Stimmungsbesserung zu. Vor allem die unsichere Lage auf dem Ölmarkt

Kommentar King Sturge

Zwischen Hoffen und Bangen

Nachdem die Umfragewerte des King Sturge Index im Mai noch eine recht positive Stimmung erkennen ließen, setzt sich dieser Aufwärtstrend im Juni zunächst nicht weiter fort. Zwar haben sich die Geschäftserwartungen der befragten Immobilienprofis auch nicht nennenswert verschlechtert. Dennoch bleibt ein gehöriges Maß an Skepsis an der Tagesordnung.

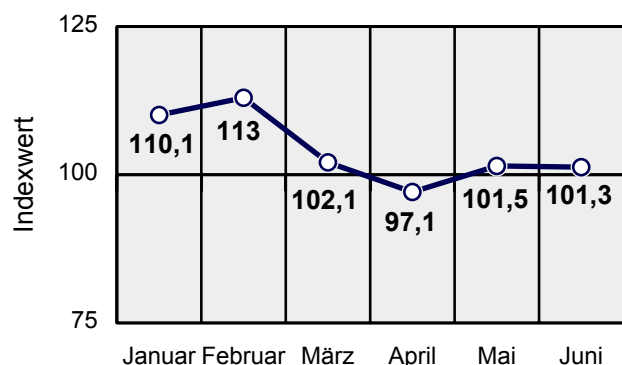
Die Umfragewerte lassen demnach den Schluss zu: aktuell befindet sich die deutsche Immobilienwirtschaft zwischen Hoffen und Bangen. Noch läuft die Konjunktur einigermaßen rund – doch die Unsicherheiten sind weiter gestiegen. Ölmarkt, Rohstoffe, Lebensmittel – die stark steigenden Preise könnten die Wirtschaft abwürgen, könnten Inflation und Zinsen weiter steigen lassen.

Das Tröstliche dabei: von Subprime ist kaum mehr die Rede. Zumindest in Deutschland scheinen die Banken das Thema mittlerweile im Griff, wenn auch noch nicht ganz ausgestanden zu haben. Für Entwarnung ist es aber noch zu früh. Meine Prognose: Nach Subprime erlebt die Immobilie schon bald ein Comeback als Schutz vor Inflation.

Herzlichst,
Ihr Sascha Hettrich

wirkt bremsend auf die Weltwirtschaftslage und die Immobilienmärkte der Industriestaaten. Zwar wurde die deutsche Konjunkturschätzung nach dem starken Auftaktquartal für das Jahr 2008 angehoben, aber gleichzeitig wurde für das Jahr 2009 eine Abschwächung der Konjunktur voraus gesagt. Trotz einer weiter verbesserten Arbeitsmarktlage setzt beim privaten Konsum keine Belebung ein, da die Verbraucher gleichzeitig mit gestiegenen Preisen konfrontiert werden. Positive Meldungen für 2009 gibt es hingegen aus den USA, wonach die dortigen Rezessionserwartungen für das kommende Jahr einem Wirtschaftswachstum von bis zu zwei Prozent gewichen sind. Voraussetzung dafür ist aber eine stabile Zinspolitik der US-Notenbank. Aufgrund dieser unterschiedlichen Voraussetzungen bleiben die Perspektiven auf dem Immobilienmarkt aus der Sicht der befragten Akteure unverändert und die weitere Entwicklung darf gespannt abgewartet werden.

Immobilienklima Juni 2008



Quelle: BulwienGesa AG

Unveränderte Einschätzung der Lage gegenüber dem Vormonat

Nach einer positiven Entwicklung des Stimmungsklimas im King Sturge Immobilienkonjunktur-Index im Vormonat ist wieder Zurückhaltung und eine abwartende Haltung in der deutschen Immobilienbranche eingetreten. Dies zeigt sich im **Immobilienklima**, das mit 101,3 Zählerpunkten knapp un-

ter dem Vormonatswert von 101,5 liegt. Aufgrund der unsicheren Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zeigen sich auch die Befragten zurückhaltend. Vor allem die Entwicklung der Volkswirtschaft und des EZB-Basiszinssatzes betrachten Branchenexperten mit Sorge.

Ein unverändertes Bild zeigt sich beim **Investmentklima** (Immobilienkäufe). War dieses im Vormonat noch zum größten Teil für die positive Entwicklung verantwortlich, blieb der Juni-Wert mit 82,2 Zählerpunkten zum Vormonat unverändert.

Das **Ertragsklima** (Vermietungen) schließt sich den Werten der Vormonate an und hat mit 121,7 Zählerpunkten nur einen leichten Rückgang (Vormonat: 122,1) zu verzeichnen. Insgesamt wird das Ertragsklima weiterhin deutlich günstiger bewertet als das Investmentklima.

Unterschiedliche Entwicklung in den einzelnen Segmenten

Bei den Segmenten herrschen unterschiedliche Stimmungen. Während im Vormonat noch alle drei Typen von der Stimmungsverbesserung erfasst wurden, liegt im Juni ein differenziertes Bild für die einzelnen Teilsegmente vor. Im Bereich der Büroimmobilien hellt sich die Stimmung weiter auf – allerdings auf dem niedrigsten Niveau der drei Segmente. Die Wohnimmobilien können ihre Position als stabilstes Segment behaupten und einen weiteren positiven Schub verzeichnen. Verlierer sind eindeutig die Einzelhandelsimmobilien, deren Umfragewerte nach kurzzeitiger Erholung im Mai sogar unter den bisherigen Tiefstand vom April 2008 gesunken sind. Somit sieht die Mehrheit der Befragten dieses Segment erneut mit Skepsis.

SPERRVERMERK

Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor

Dienstag, den 24. Juni 2008, 10:00 Uhr.

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

Die nächste Befragung findet statt im Zeitraum vom 21. bis 25. Juli 2008.

Immobilienkonjunktur 2000 bis Juni 2008



Quelle: BulwienGesa AG

Weiterer Rückgang der Immobilienkonjunktur nach kurzer Erholung im Mai

Die **Immobilienkonjunktur**, die auf monatlich erhobenen statistischen Daten der Vormonatsperiode basiert, setzt den seit April 2007 vorherrschenden Abwärtstrend fort. Im Juni wird ein Zählerstand von 176,4 (Vormonat: 180,7) notiert. Mitverantwortlich für den Rückgang ist die wiederum skeptischere Einschätzung des deutschen Geschäftsklimas.

Wurde nach den positiven Entwicklungen des Vormonats auf eine weitere Besserung der Stimmung gehofft, so kann sich dieser Trend nicht bestätigen. Stattdessen stabilisiert sich das Immobilienklima. Die Immobilienkonjunktur entwickelt sich hingegen negativ. Positive Einzelfaktoren in einem von Abschwung geprägten Kontext lassen die deutsche Immobilienkonjunktur vor der Sommerpause demnach auf der Stelle treten.

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 Robert Ummen ■ ru@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