

Kommentar King Sturge

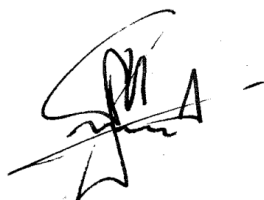
Finanzmarktrisiken bremsen Immobilienklima

Die nur verhalten positiven Ergebnisse der Februar-Umfrage zum King Sturge Immobilienkonjunktur-Index zeigen einmal mehr, dass sich die Marktteilnehmer den nach wie vor erheblichen Risiken an den Finanzmärkten bewusst sind. Vor dem Hintergrund der Kreditrisiken am US-Gewerbeimmobilienmarkt sowie der Unsicherheiten an den Währungs- und Anleihenmärkten besteht für Euphorie in der Tat kein Anlass.

Hier zeigt sich, dass die enge Verzahnung der Immobilien- und Finanzmärkte für Zurückhaltung auf der Investoreseite sorgt. Auch wenn dieser Zusammenhang Begründung ist für den schwachen Index-Verlauf, spüren wir mittlerweile dennoch wieder ein zunehmendes Interesse ausländischer Investoren am deutschen Markt. Investoren aus UK und USA sind zurück, hinzu kommen neue Interessenten u. a. aus Asien und dem arabischen Raum.

Zudem beobachten wir, dass die Erfolgsaussichten auch für größere Deals besser geworden sind als im vergangenen Jahr. Die im vergangenen Jahr noch weit geöffnete Schere der unterschiedlichen Preisvorstellungen zwischen Käufer und Verkäufer scheint sich zunehmend zu schließen, damit werden die Marktbedingungen realistischer und damit einhergehend das Transaktionsvolumen größer.

Positiv stimmt, dass die befragten Marktteilnehmer offensichtlich eine Stabilisierung an den Nutzermärkten erwarten.

Herzlichst,
Ihr Sascha Hettrich

Labiles Wachstum des Immobilienklimas

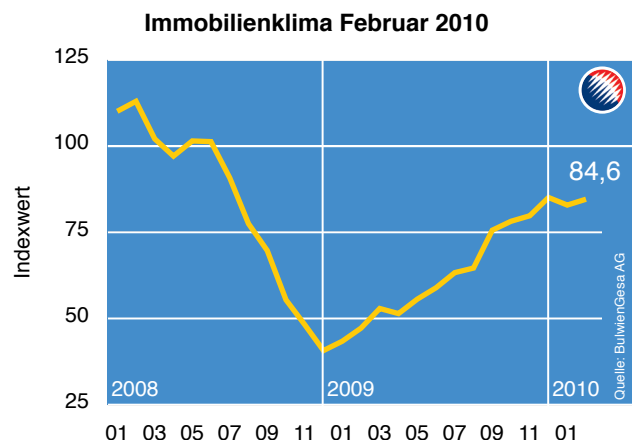
Der Start in das Berichtsjahr 2010 verläuft für das Immobilienklima unet. Nach den erstmaligen Verlusten des Stimmungsindicators seit über einem Jahr in der Januar-Umfrage, konnte der Indikator im Februar wieder leicht punkten. Alles in allem hat sich das Tempo des Stimmungsanstiegs jedoch abgeschwächt, der Kurvenverlauf hat sich von einer stetig ansteigenden Klimakurve in eine Seitwärtsbewegung gewandelt.

Hintergrund dieser Haltung sind die noch immer unsicheren Zukunftsaussichten. Die globale Wirtschaftskrise gilt zwar für viele als mehr oder weniger ausgestanden und auch die Bundesbank zweifelt nicht am Aufschwung. Im Kern ist dieser intakt. Dennoch enttäuschten die letzten Konjunkturdaten und die nächste Krise schwebt mit dem gewerblichen Immobilienmarkt der USA bereits wie ein Damoklesschwert über der global vernetzten Finanzwelt. Ein Zusammenbrechen würde erneut den deutschen Immobilienmarkt betreffen und die Rahmenbedingungen der Finanzwelt verschieben. Bereits jetzt ist man sich uneins über eine vorhandene oder nicht vorhandene Kreditklemme, deren Wahrscheinlichkeit sich bei einem Zusammenbruch weiter erhöhen wird.

Die Stimmung unter den rund 1.000 befragten Immobilienexperten ist somit vergleichsweise verhalten.

Immobilienklima mit leichtem Anstieg

Das Immobilienklima steigt nach den Verlusten im Februar wieder leicht an und punktet aktuell bei 84,6 Zählern. Damit liegt es zwar 2 Prozent über dem Ja-



nuarwert von 82,9 Punkten, kann jedoch nicht die im Januar erlittenen Verluste kompensieren. Größten Einfluss auf den Klimaanstieg hat in der Februar-Befragung die Erwartungen hinsichtlich des Ertragsklimas, also den Flächennachfragen und den Mietpreisentwicklungen. Dieser Teilindikator steigt von 69,4 Punkten im Januar um 6,9 Prozent auf 74,2 Punkte im Februar an. Mit Minus 1,9 Prozent sinkt im Februar als einziger Teilindikator das Investmentklima auf aktuell 95,3 Zähler.

Anstieg aller Segmentklimata

Im Februar konnten die Stimmungswerte aller abgefragten Immobiliensegmente zulegen. Im Gegensatz zum Vormonat betrifft dies auch Büroimmobilien, die noch im Januar einen vergleichsweise großen Stimmungsverlust verzeichneten. Auch diese konnten im Februar nicht kompensiert werden. Nach wie vor befinden sich die Stimmungswerte des Bürobereichs im Vergleich zu den anderen Segmenten auf einem niedrigen Niveau. Das Grundvertrauen in diese Asset-Klasse ist demnach noch nicht wieder hergestellt. Ein anderes Bild zeichnet sich bei Wohnimmobilien ab. Dieser Indikator kann erneut, wenn auch nur leicht, zulegen. Mittlerweile liegt er oberhalb des Startniveaus zu Beginn der Erhebung im Januar 2008. Dies korrespondiert mit dem in den Medien transportierten Bild der nachgefragtesten Asset-Klasse in 2010. Wohnimmobilien sind mittlerweile nicht nur ein sicherer Hafen mit stabilem Cashflow, sondern nachgefragte Investitionsobjekte. Der Anstieg der Segmentindikatoren betrifft im Februar auch Einzelhandelsobjekte. Der Wert liegt jedoch ebenfalls noch auf vergleichsweise niedrigem Niveau.

SPERRVERMERK

Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor

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

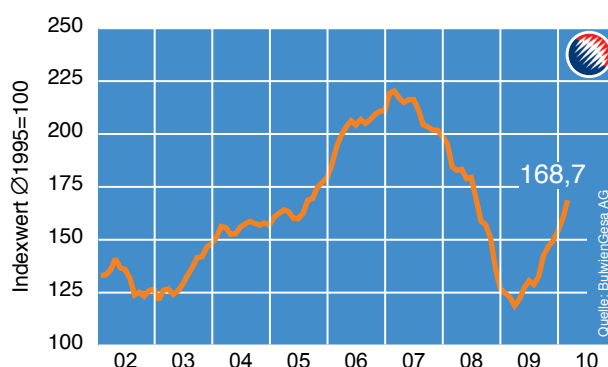
Zu widerhandlung wird rechtlich verfolgt und führt zum Ausschluss aus dem Panel.

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 15. bis 19. März 2010 statt.

Aufschwung der Immobilienkonjunktur stabil

Seit August 2009 kann die Immobilienkonjunktur einen stabilen Anstieg verzeichnen, der auch im Februar 2010 anhält. Mit einem Anstieg von 5,5 Prozent fällt dieser Wert sogar relativ hoch aus und konnte im gesamten Berichtszeitraum ab Januar 2008 nur im September 2009 übertroffen werden. Derzeit punktet der makroökonomische Indikator bei 168,7 Zählern (Vormonat 159,9). Trotz der angesprochenen Unsicherheiten wird damit die stabile Erholung der deutschen Immobilienwirtschaft dokumentiert.

Immobilienkonjunktur 01/2002 bis 02/2010



Werte und Veränderungen der Indizes

	01/10	02/10	Δ (%)
Immobilienklima	82,9	84,6	2,0
Investmentklima	97,2	95,3	-1,9
Ertragsklima	69,4	74,2	6,9
Büroklima	61,1	63,2	3,4
Handelklima	87,2	88,3	1,3
Wohnklima	130,8	132,2	1,1
Immobilienkonjunktur	159,9	168,7	5,5

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