

Kommentar King Sturge



Die Talsohle scheint durchschritten zu sein

Im Einklang mit der Aufwärtsbewegung aller Frühindikatoren steigt das Immobilienklima im Mai auf 55,6 Punkte. Der Stimmungsanstieg um 8,2 Prozent beruht auf den gewachsenen Erwartungen der Immobilien-Experten auf Investment- und Ertragsseite.

Diese Lichtblicke in turbulenten Zeiten gibt es nicht nur in der Immobilienbranche, sondern auch im gesamtwirtschaftlichen Kontext. Konjunkturindikatoren wie das Konsumklima, der ZEW-Index der Konjunkturerwartungen sowie der Ifo-Geschäftsklima-Index deuten eine Stabilisierung an, wenn auch auf sehr niedrigem Niveau. Die moderate Inflationsrate, gesunkene Rohstoff- und Energiepreise, staatliche Rettungspakete und der mit einem Prozent historisch tiefste EZB-Leitzins bilden günstige Rahmenbedingungen für Verbraucher und Investoren und damit für eine doch positive Entwicklung der Gesamtkonjunktur.

Ob dies die Trendwende darstellt, bleibt offen, zumindest ist ein Abbremsen des Abschwungs und eine Umkehr der Wachstumsrichtung erkennbar. Ob es sich dabei um eine nachhaltige Entwicklung oder ein kurzes Zwischenhoch handelt, muss sich in den nächsten Monaten zeigen. Anlass zu vorsichtigem Optimismus gibt immerhin der wiederholte leichte Anstieg der auf makroökonomischen Daten beruhenden Immobilienkonjunktur.

Nun gilt es, diese positive Situation zur Konsolidierung und Neuausrichtung bisheriger Geschäftsstrategien zu nutzen. Nur so können wir alle in der Immobilienbranche gestärkt aus der Krise hervorgehen.

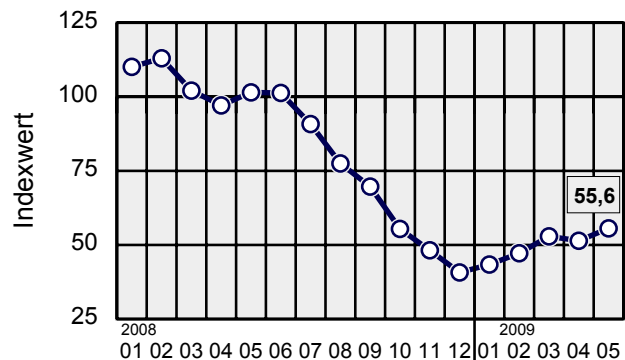
Herzlichst,
Ihr Sascha Hettrich



Anstieg aller Indikatorwerte

Nach den leichten Verlusten des Immobilienklimas im letzten Monat können in der Mai-Erhebung alle im Rahmen des King Sturge Immobilienkonjunktur-Index erhobenen Marktindikatoren positiv punkten. Bei den rund 1.000 befragten Immobilien-Experten hat sich die Stimmung im Vergleich zum Vormonat gebessert. Während im April die Ergebnisse noch durch Skepsis hinsichtlich der Entspannungssignale geprägt waren, votieren die Befragungsteilnehmer in diesem Monat für einen leichten Stimmungsanstieg. Mit dem annähernd kontinuierlichen Anstieg des Immobilienklimas seit Dezember vergangenen Jahres verfestigt sich damit die Ausprägung einer Talsohle.

Immobilienklima Mai 2009



Quelle: BulwienGesa AG

Während der Stimmungsabschwung im zweiten Halbjahr 2008 jedoch von einem steilen Gefälle geprägt war, fällt der jetzige Aufstieg erwartungsgemäß langsam und vorsichtig aus. Noch sind sich die Investoren der Risiken bewusst, zumal das absolute Stimmungsniveau noch immer vergleichsweise niedrig ist.

Immobilienklima steigt erneut an

In der Mai-Umfrage verzeichnete das Immobilienklima als übergeordneter Stimmungsanzeiger für die deutsche Immobilienwirtschaft einen leichten Anstieg. Mit einem Zuwachs um 8,2 % kletterte

das Immobilienklima von 51,4 Punkten im April auf 55,6 Punkte im Mai. Sowohl das absolute Niveau als auch der zurückhaltende Anstieg dokumentieren jedoch, dass noch immer deutliche wirtschaftliche Risiken am Markt erkannt werden. Dennoch hellt sich die allgemeine Stimmung auf. Dies betrifft in diesem Monat nicht nur die Stimmung am Investmentmarkt, sondern auch die ertragsseitigen Erwartungen (Ertragsklima), die im letzten Monat noch die Hauptursache für die kurzfristige Eintrübung darstellte. Im Mai sehen die Befragten jedoch auch hier wieder Chancen. Mit 56,4 Punkten steigt das Investmentklima von 52,6 Punkten im Vormonat um 7,2 % an. Das Ertragsklima verzeichnet ein Wachstum von 9,2 % und steht im Mai bei 54,8 Zählern im Vergleich zum April mit 50,2 Zählern.

Büroimmobilien mit deutlichem Anstieg

Bei der Segment-Betrachtung für die Stimmungswerte in den einzelnen Immobilien-Sparten verzeichneten die Büroimmobilien den stärksten Anstieg. Zwar verdeutlicht das niedrige Niveau im Bürosegment, dass dieses derzeit nur punktuell im Fokus der Anleger/Entwickler stehen, allerdings steht es hiermit auf dem höchsten Stand 2009. Ähnliches gilt für Handelsimmobilien, die so hoch bewertet werden wie seit dem letzten Klimax in September 2008 nicht mehr. Die Stimmung bei Wohnimmobilien steigt auch im Mai weiter an und liegt damit fast genau auf dem Stand von Mai 2008 und damit nur knapp 5 Zähler unterhalb des absoluten Stimmungshochs in diesem Segment von 115,1 Zählern im Januar 2008.

Immobilienkonjunktur setzt Aufschwung fort

Zum zweiten Mal in Folge kann auch die Immobilienkonjunktur einen Punktanstieg verzeichnen. Im Vergleich zum April stieg dieser makroökonomische Indikator um 4,4 % von 121,9 auf aktuell

127,3 Zähler deutlich an. Zwar kann noch nicht von einem generellen Trend gesprochen werden, die deutliche Ausprägung der Talsohle im konjunkturellen Zeitverlauf lässt jedoch eine Umkehr der Wachstumsrichtung erkennen. Wie nachhaltig sich diese Entwicklung darstellt, werden die kommenden Monate zeigen. Noch sind auch hier bedeutende Risikopotentiale erkennbar.

Immobilienkonjunktur 01/2001 bis 05/2009



Quelle: BulwienGesa AG

Werte und Veränderungen der Indizes

	04/09	05/09	Δ (%)
Immobilienklima	51,4	55,6	8,2
Investmentklima	52,6	56,4	7,2
Ertragsklima	50,2	54,8	9,2
Büroklimate	30,2	33,3	10,2
Handelklima	52,6	56,3	7,1
Wohnklima	102,4	110,2	7,6
Immobilienkonjunktur	121,9	127,3	4,4

Quelle: BulwienGesa AG

SPERRVERMERK

Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor

Dienstag, den 02. Juni 2009, 10:00 Uhr.

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

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 22. bis 26. Juni 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 Ute Gombert ■ ug@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