

Kommentar King Sturge

Signal der Hoffnung

Die Talsohle an den gewerblichen Immobilien-Investmentmärkten ist möglicherweise schon bald durchschritten. Die Oktober-Ergebnisse des monatlich erhobenen King Sturge Immobilienkonjunktur-Index zeigen, dass sich die Stimmung unter den Marktteilnehmern – wenn auch zögerlich – weiter aufhellt. Überstanden ist die Krise damit aber noch nicht.

Am Immobilien-Investmentmarkt geht es bereits spürbar aufwärts. Während die vergangenen Monate geprägt waren durch einen Findungsprozess der unterschiedlichen Preisvorstellungen zwischen Käufern und Verkäufern, scheint sich nun bei sich stabilisierenden Spitzenrenditen eine Annäherung abzuzeichnen. Höhere Transaktionsvolumina deuten auf ein Schließen der Schere hin und lassen für das letzte Quartal des Jahres erneut bessere Umsätze erwarten.

An den gewerblichen Vermietungsmärkten bleibt die Nachfrage jedoch trotz leicht verbesserter Konjunkturdaten weiterhin rückläufig, da insbesondere der Mietmarkt – anders als der Investmentmarkt – der Konjunktur hinterher hinkt. Eine kurzfristige Trendumkehr ist eher unwahrscheinlich, da die Unternehmen weiterhin mit Kosteneinsparungen und Konsolidierung auf die Krise reagieren. Die zarten konjunkturellen Hoffnungsschimmer reichen momentan noch nicht dazu aus, die Arbeitsmärkte zu stabilisieren.

Insofern entspricht das verbesserte Stimmungsklima auf zwar niedrigem Niveau der tatsächlichen wirtschaftlichen Lage, ist aber in jedem Fall ein Signal der Hoffnung und des Vertrauens in den deutschen Immobilienmarkt.



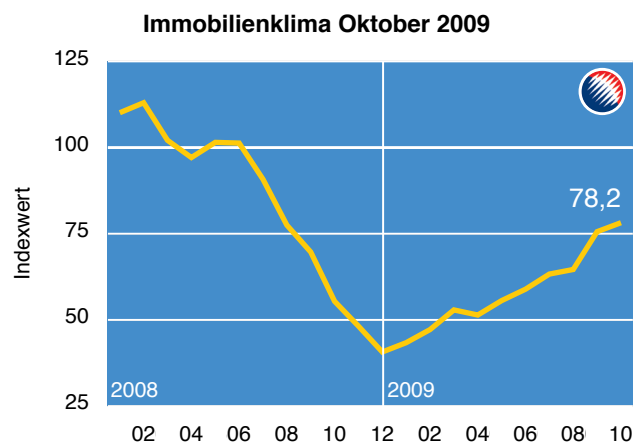
Herzlichst,
Ihr Sascha Hettrich

Hinweise auf den Double Dip?

Mit Blick auf das reine Zahlenwerk kann man durch den Anstieg der Klimawerte auch im Oktober von einer positiven Entwicklung sprechen. Nachdem die Stimmungsfaktoren in den letzten Monaten z.T. starke Anstiege verzeichnen konnten, bleiben die Beträge hinter den Pluszeichen im Oktober jedoch in kleinen einstelligen Bereichen. Außer der abwartenden Haltung nach der Bundestagswahl kann für die Verlangsamung auch die Sorge vor dem Double Dip – also einem zweiten Konjunkturreinbruch in den kommenden Monaten – ausschlaggebend sein.

Leichter Stimmungsanstieg beim Immobilienklima

Gegen die Double Dip-Hypothese spricht allerdings, dass das relativ sensible Investmentklima deutlich besser verläuft (6,6 % Anstieg) als das von der Realwirtschaft abhängige Ertragsklima (-0,3 %). Nach wie vor ist die Mehrheit der Befragten skeptisch eingestellt, so dass das Immobilienklima unterhalb des



Quelle: BulwienGesa AG

Schwellenwert von 100 (ausgeglichenes Stimmungsverhältnis) bei 78,2 Zählerpunkten verbleibt. Nachdem der Zuwachs im September noch bei knapp 17 % lag, steigerte sich die Stimmung im Oktober lediglich um 3,4 %. Haupttreiber war, wie oben genannt, eine leicht verbesserte Stimmung im Bereich des Investmentklimas, welches mit 90 Zählern über dem Wert vom September (84,4 Indexpunkte) lag und damit das größte Wachstum innerhalb der Klimabefragung im vergangenen Monat erfuhr. Insgesamt lässt sich in der Oktober-Befragung also festhalten, dass die stimmungsbasierten Klimafaktoren ihren Entspannungs-

kurs der letzten Monate fortsetzen, die befragten Teilnehmer die Entwicklung jedoch wieder kritischer betrachten.

Immobilien-Segmente mit stabiler Entwicklung

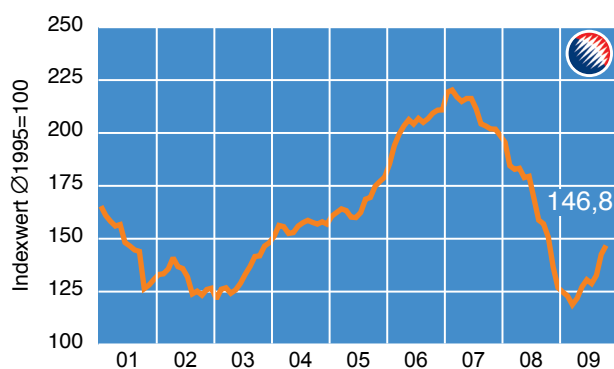
Die unterschiedlichen Immobiliensegmente (Büro-, Einzelhandel- und Wohnimmobilien) entwickeln sich im Einklang mit den übrigen Klimaindikatoren. Die großen Zuwächse im letzten Monat können sich nicht fortsetzen, sondern erfahren Zuwächse in kleinen einstelligen Bereichen. Nach wie vor sehen die Befragten bei Büroimmobilien das größte Risiko, Wohnimmobilien werden von den meisten Befragten als sichere Asset-Klasse angesehen. Einzelhandelsimmobilien erfahren in diesem Monat den größten Stimmungszuwachs und befinden sich mittlerweile wieder auf einem Niveau von Mitte 2008.

Immobilienkonjunktur festigt Aufwärtstendenz

Wie jeder stimmungsbasierte Indikator kann das Immobilienklima mitunter auch auf (tages-)aktuelle Entwicklungen reagieren. Die Immobilienkonjunktur dagegen leitet sich von makroökonomischen Daten ab und ist daher völlig unbeeinflusst von Wahlversprechen oder aktuellen Wirtschaftsnews. Daher ist es erfreulich, dass sich auch in diesem Monat der Aufwärtstrend fortsetzt und die Immobilienkonjunktur mittlerweile bei 146,8 Zählern punktet. Die Zuwachsrate liegt mit 2,9 % zwar innerhalb vergleichbarer Dimensionen wie die Klimawerte, da die Immobilienkonjunktur jedoch anders skaliert ist, muss man den Verlauf der Immobilien-

konjunktur entkoppelt betrachten. Eines ist jedoch bei beiden identisch. Das Vertrauen in die Märkte – ob gefühlt oder makroökonomisch analysiert – ist mit enormem Tempo gesunken, kehrt jedoch nur zaghafte zurück. Es bleibt abzuwarten, ob die aktuellen Krisenphänomene des Gewerbeimmobilienmarktes in Nordamerika eine erneute Erschütterung auslösen können, oder ob die im letzten Jahr etablierten Sicherungssysteme und die Zinspolitik dies verhindern können.

Immobilienkonjunktur 01/2001 bis 10/2009



Quelle: BulwienGesa AG

Werte und Veränderungen der Indizes

	09/09	10/09	Δ (%)
Immobilienklima	75,6	78,2	3,4
Investmentklima	84,4	90,0	6,6
Ertragsklima	67,0	66,8	-0,3
Büroklima	56,8	58,5	3,0
Handelklima	74,1	78,2	5,5
Wohnklima	124,3	127,0	2,2
Immobilienkonjunktur	142,6	146,8	2,9

Quelle: BulwienGesa AG

SPERRVERMERK

Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor

Dienstag, den 03. November 2009, 10:00 Uhr.

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

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 23. bis 27. November 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

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