


Kommentar King Sturge

Branche wartet auf klare Signale

Die Immobilienbranche schaut gespannt auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung. Obwohl die positive Grundstimmung anhält, wird das Tempo der tatsächlichen, realwirtschaftlichen Erholung eher skeptisch eingeschätzt. Diese Zurückhaltung lässt sich vor allem am stagnierenden Ertragsklima ablesen, das die erwartete Flächennachfrage und künftige Mietentwicklung misst.

Insgesamt überwiegt aber die Auffassung, dass die wirtschaftliche Talsohle erreicht sei. Für viele Marktteilnehmer stellt sich jetzt offensichtlich die Frage, ob die Realwirtschaft in den nächsten Monaten zwar langsam, aber stetig wachsen wird oder ob mit zwischenzeitlichen Rückschlägen zu rechnen sei. Am wahrscheinlichsten erscheint tatsächlich eine „w-förmige“, also eher volatile Erholung der Gesamtwirtschaft.

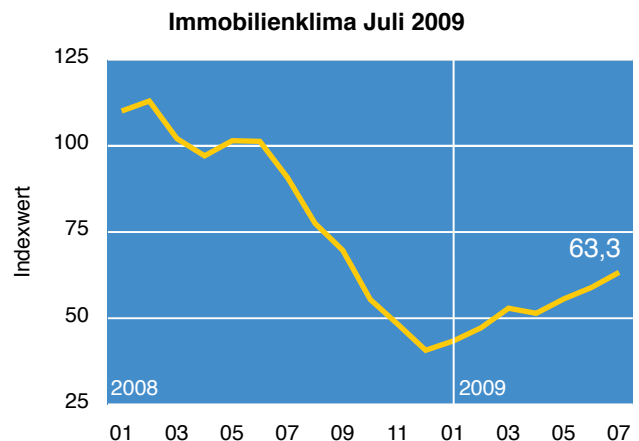
Mehr Klarheit wird der Herbst bringen, wenn die Berichtssaison der wichtigsten großen Unternehmen vorüber ist und sich insbesondere die Auswirkungen der Rezession auf den Arbeitsmarkt abschätzen lassen. Positiv könnten die staatlichen Konjunkturprogramme wirken. Das hierfür bereitgestellte Geld ist zum größten Teil noch nicht in der Wirtschaft angekommen – gerade für die Bau- und Immobilienbranche besteht hier viel Potential und Chancen.

Herzlichst,
Ihr Sascha Hettrich

Stimmung weiterhin positiv geprägt

Die Stimmung der deutschen Immobilienwirtschaft hat sich im Juli weiter aufgehellt und läuft damit synchron zu anderen Konjunkturindikatoren. Egal ob steigendes Konsumklima, ansteigender Einkaufsmanager- oder Ifo-Index, die positiven Aussagen überschlagen sich derzeit. Gestützt wird dieses positive Konjunkturfeld durch historisch niedrige Importpreise und erwartete sinkende Jahresteuersraten. Im Gegensatz zur Stimmung verzeichnet die Immobilienkonjunktur als ökonomischer Kompositindikator einen leichten Rückgang. Während das Immobilienklima die besseren Umfeldbedingungen dokumentiert, zeigt die Entwicklung der Immobilienkonjunktur an, dass sich die konjunkturelle Trendwende noch nicht vollständig in den Marktzahlen manifestiert.



Quelle: BulwienGesa AG

Immobilienklima seit acht Monaten ansteigend

Viele Konjunkturreckzahlen zeigen erst seit kurzem eine günstigere Entwicklung an. Das Immobilienklima kann in der Juli-Befragung seinen Aufwärtstrend dagegen zum achten Mal bestätigen. In der aktuellen Erhebungsperiode verbessert er sich um 7,5 % auf 63,3 Punkte. Die positive Entwicklung ist dabei stabil, jedoch behutsam ausgeprägt. Auch das allgemeine Niveau bleibt insgesamt niedrig, so dass mehr als drei Viertel der Befragten die Lage nach wie vor negativ einschätzen. Sie berücksichtigen damit bestehende substanzielle Risiken, sowie mögliche Auswirkungen auslaufender Kurzarbeitszeiten auf den Arbeitsmarkt und infolgedessen auf das Konsumklima. Auch die Kreditvergabe wächst so langsam wie noch nie und

wirkt sich als Hemmschuh sowohl auf Investmentmarkt wie auch Projektentwicklungen aus.

Büronutzungen erneut mit stärkstem Anstieg

Nach den gravierenden Verlusten des Büroklimas in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahres verzeichnet dieser Indikator wie auch im letzten Monat den größten Zuwachs unter den Segment-Indikatoren. Mit aktuell 43,2 Zählern punktet er gegenüber dem Vormonatswert von 38,4 Zählern um 12,6 % höher und notiert damit auf einem Niveau vergleichbar mit Oktober 2008. Auch das Klima bei Handels- und Wohnimmobilien verbessert sich weiter. Als traditionell gegenüber Krisensituationen resistenter auftretender Immobilientyp punkten Wohnimmobilien als einziger Nutzungstyp oberhalb der Referenzlinie von 100 Punkten. Mit 116,2 Zählern bewertet die Mehrzahl von Immobilienexperten sowohl Situation als auch Ausblick auf dem Wohnungsmarkt eher positiv als negativ. Mit 61,3 Zählern bewegt sich das Handelklima auf einem mittleren Niveau zwischen den beiden anderen Immobiliensegmenten. Auch dieser Indikator kann, getragen vom stabilen Konsumklima, in der Juli-Befragung weiter um 5,4 % zulegen.

Leichter Rückgang der Immobilienkonjunktur

Seit April konnte sich die Immobilienkonjunktur als makroökonomischer Kompositindikator nach der langen Abwärtsperiode ab Beginn 2007 drei Monate in Folge positiv entwickeln. Diese technische Trendwende konnte sich in diesem Monat nicht verfestigen, da die zugrunde liegenden Basis-Kennzahlen die Aufschwungstendenz noch nicht stabil abbilden können.

SPERRVERMERK

Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor

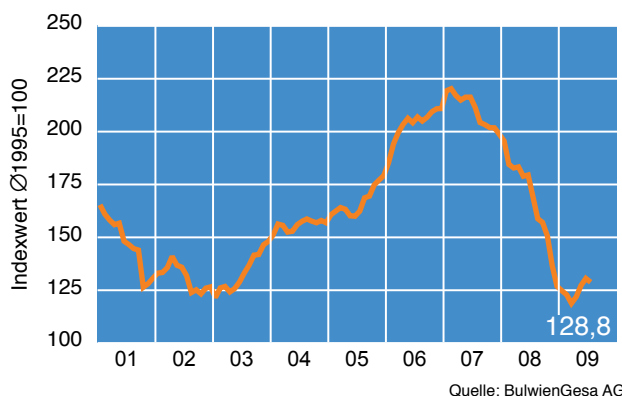
Dienstag, den 04. August 2009, 10:00 Uhr.

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

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 17. bis 21. August 2009 statt.

Die immobilienökonomische Trendwende wurde demnach noch nicht nachhaltig erreicht. Der Rückgang ist mit -1,3 % dabei nur marginal ausgeprägt, so dass die vergangenen Punktgewinne nicht vollständig aufgezehrt werden. Mit aktuell 128,8 Punkten positioniert sich der Index auf einem Niveau zwischen Mai und Juni.

Immobilienkonjunktur 01/2000 bis 07/2009



Werte und Veränderungen der Indizes

	06/09	07/09	Δ (%)
Immobilienklima	58,9	63,3	7,5
Investmentklima	61,3	70,2	14,5
Ertragsklima	56,5	56,5	-0,1
Büroklima	38,4	43,2	12,6
Handelklima	58,2	61,3	5,4
Wohnklima	111,2	116,2	4,5
Immobilienkonjunktur	130,6	128,8	-1,3

Quelle: BulwienGesa AG

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 Karen Jeratsch ■ kj@businessnetwork-berlin.com
Fasanenstraße 47
D-10719 Berlin
Tel.: +49 (0)30/8146460-0

Wissenschaftliche Leitung

BulwienGesa AG
Herr Andreas Schulten ■ schulten@bulwiengesade.de
Wallstraße 61
D-10179 Berlin
Tel.: +49 (0)30/278768-0