

Kommentar King Sturge

Die aktuellen Krisen werden den Immobilienaufschwung kaum bremsen

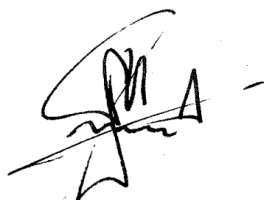
Die Welt ist nicht mehr so wie sie vor Fukushima war. Erdbeben, Tsunami, Atomdesaster – dies wird Folgen für Politik, Wirtschaft und Energiemärkte haben. Die schweren Konflikte in der arabischen Welt kommen erschwerend hinzu. Dass nun erst einmal Verunsicherung herrscht ist klar. Und so spiegelt sich dies auch in der aktuell eingetrübten Stimmung der Immobilienunternehmen wider.

Klar ist aber auch, dass die Katastrophe in der drittgrößten Volkswirtschaft der Welt den Aufschwung zwar dämpfen, aber nicht ausbremsen wird. Dafür sind sowohl die Weltwirtschaft als auch insbesondere die deutsche Wirtschaft zu robust. Die Industrie und der Bau freuen sich über mehr Aufträge, die Beschäftigung steigt – und so beleben sich auch die Immobilienmärkte weiter.

Mittlerweile entwickeln sich die Transaktionsmärkte wieder dynamisch, weil neben deutschen auch zahlreiche internationale Investoren hierzulande nach attraktiven und sicheren Investments suchen. Deutschland profitiert von seinen beeindruckenden volkswirtschaftlichen Daten und von seiner Stellung als großer, liquider und sehr stabiler Immobilienmarkt in Europa. Neben der stark gestiegenen Bereitschaft zu Immobilieninvestitionen zeugen auch die Transaktionen der vergangenen Monate von der deutlichen Annäherung der Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern.

Auch die gewerblichen Vermietungsmärkte ziehen weiter an, da sich in den Unternehmen in den vergangenen drei Jahren teilweise ein Nachfrigestau aufgebaut hat. Die Büromieten sind stabil, die Leerstände sinken vielerorts und auch der Einzelhandel wird von der guten Konjunktur profitieren.

Trotz aller Skepsis bezüglich der Folgen der Japan-Krise bleibt daher die Zuversicht bestehen, dass die deutsche Immobilienwirtschaft mit einer weiteren Belebung an den Märkten rechnen darf.

Herzlichst,
Ihr Sascha Hettrich

Globale Unsicherheiten dämpfen das Immobilienklima

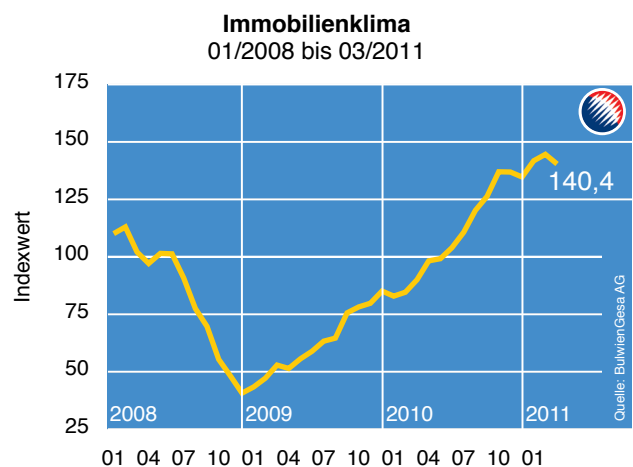
Der Tsunami in Japan und die noch nicht ausgestandenen nuklearen Störfälle führen zu Unsicherheiten nicht nur in der drittgrößten Volkswirtschaft der Welt. Überlagert wird dieser Umstand durch die Unruhen und Konflikte im Nahen Osten. Die globale Wirtschaft und die mit der Immobilienwirtschaft stark verwobenen Finanzmärkte befinden sich in einer Phase der Verunsicherung. Dies sind u.a. die externen Schocks, von denen man in den vergangenen Monaten häufig gesprochen hat.

Diese Ereignisse fallen zusammen mit der aufgrund des zunehmenden Preisauftriebes in der Euro-Zone eventuell bereits für April erwarteten Erhöhung des Basiszinses. Andere Stimmen sprechen sich jedoch gegen diese Erwartungen aus. Auch hier gilt also, die Unsicherheiten sind derzeit groß.

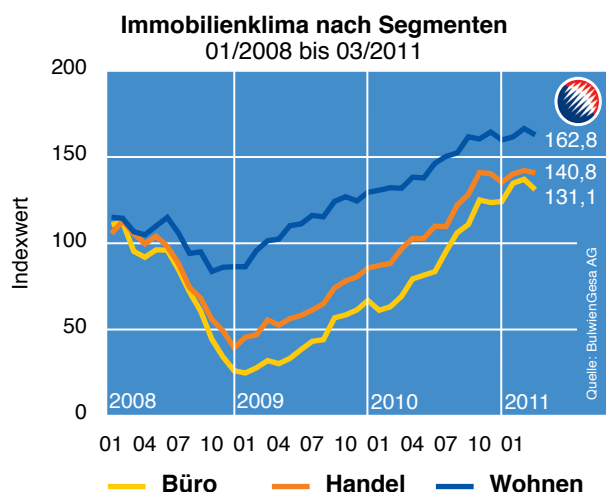
Die befragten Unternehmen können sich diesen Ereignissen nicht entziehen. Ihr Votum in der 39. Monatsbefragung schlägt sich in einem abkühlenden Immobilienklima nieder. Angesichts der gravierenden Ereignisse ist der Rückgang jedoch vergleichsweise moderat.

Leichte Abnahme beim Immobilienklima

Nach dem Höchststand im Februar, ergibt die März-Umfrage eine leichte Abnahme beim Immobilienklima. Der Wert liegt zwar noch über dem Jahresendwert vom Dezember 2010, jedoch wieder unter dem Janu-



arwert von 2011. Der Rückgang wird dabei sowohl durch ein geringeres Investmentklima als auch etwas deutlicher durch das Ertragsklima verursacht. Ein treibender Faktor lässt sich jedoch nicht ablesen.



Abwärtsentwicklung in allen Segmenten

Im Gegensatz zum Vormonat verzeichnen alle Segment-Klimata im März 2011 einen Rückgang. Da das Büroklima dabei doppelt so starke Verluste wie das Wohnklima aufzeigt, öffnet sich die Segment-Schere wieder geringfügig. Dies ist ein Indikator dafür, dass Büroimmobilien eines der volatilsten Immobiliensegmente darstellen. Mit einem Rückgang von nur einem Prozent präsentiert sich das Handelklima im März am stabilsten.

SPERRVERMERK

Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor

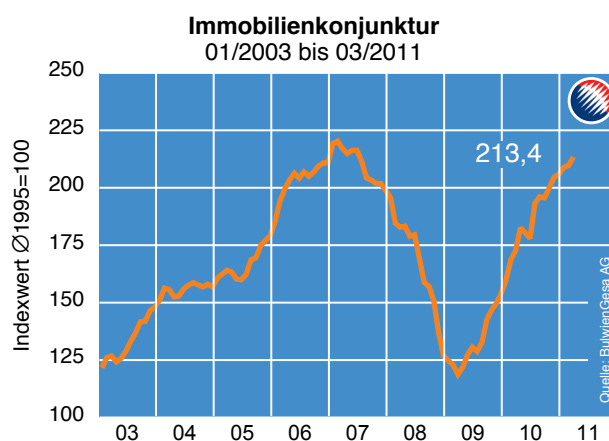
Dienstag, den 29. März 2011, 10:00 Uhr.

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

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 18. bis 22. April 2011 statt.

Immobilienkonjunktur nimmt weiter zu

Die Immobilienkonjunktur entwickelt sich trotz der globalen Verunsicherung auch im März 2011 leicht positiv. Zu erklären ist dies durch retrograde Effekte bei der



Berücksichtigung von Vormonatswerten. Die aktuellsten Entwicklungen schlagen sich somit in diesem Indikator noch nicht nieder. Es bleibt spannend, wie der Index auf die externen Effekte und die erwarteten Zinsanpassungen in den künftigen Monaten reagieren wird.

Werte und Veränderungen der Indizes

	02/11	03/11	Δ (%)
Immobilienklima	144,6	140,4	-2,9
Investmentklima	149,8	146,2	-2,4
Ertragsklima	139,4	134,7	-3,4
Büroklima	137,1	131,1	-4,4
Handelklima	142,2	140,8	-1,0
Wohnklima	166,5	162,8	-2,2
Industrieklima	138,1	127,3	-7,8
Immobilienkonjunktur	209,7	213,4	1,8

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

Flaskamp Ummen Communications
Herr Robert Ummen ■ ummen@flaskamp-ummen.de
Klosterstraße 64
D-10179 Berlin
Tel.: +49 (0)30/46006-240

Wissenschaftliche Leitung

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