



KING STURGE: OPTIMISMUS IN DER IMMOBILIENBRANCHE VERLIERT AN SCHWUNG

01.06.2010 Fachinformation

Die gesamtwirtschaftliche Ernüchterung erreicht im Mai die Immobilienbranche. So verzeichnet das umfragebasierte Immobilienklima als Spiegelbild der Branchenstimmung in der Mai-Erhebung des monatlich ermittelten King Sturge Immobilienkonjunktur-Index einen deutlichen Dämpfer. Im Vergleich zu den starken Anstiegen der Vormonate wächst die Stimmung aktuell nur um 1,0 Prozent, erreicht mit 99,2 Zählerpunkten jedoch den höchsten Stand seit fast zwei Jahren (Vormonat: 98,3). Die Mai-Befragung von rund 1.000 Marktteilnehmern ermittelt des Weiteren, dass die beiden Teilindikatoren des Immobilienklimas, das Investment- und Ertragsklima, gleichermaßen nur marginale Zuwächse aufweisen. Dies jedoch von unterschiedlichen Ausgangsniveaus aus. Das Investmentklima, das Investitionsnachfrage und Kaufpreisentwicklung anzeigt, steigt um 1,0 Prozent von 110,8 auf 111,9 Zählerpunkte. Der Wert über der Schwelle von 100 Zählern zeigt an, dass die Mehrheit der Befragten die Investitionsstimmung positiv bewertet. Das Ertragsklima, Indikator für Nutzernachfrage und Mietentwicklung, erzielt mit 0,9 Prozent ebenfalls ein minimales Wachstum und liegt aktuell bei 87,0 Zählerpunkten (Vormonat: 86,2). Entgegen der ernüchterten, doch stabilen Stimmungslage der befragten Marktakteure verzeichnet die auf harten, makroökonomischen Daten beruhende Immobilienkonjunktur erstmals seit August 2009 eine Abwärtsbewegung und sinkt auf 180,4 Punkte. "Der Gesundungsprozess verläuft relativ langsam und ist wohl auch noch lange nicht abgeschlossen", konstatiert Sascha Hettrich, Managing Partner von King Sturge Deutschland. "Das hat mindestens zwei Gründe. Erstens ist das gesamtwirtschaftliche Umfeld nach wie vor als äußerst labil zu bezeichnen, was beispielsweise auch das schwache Wirtschaftswachstum des ersten Quartals verdeutlicht. Und zweitens sind immer wieder überraschend heftige Rückschläge zu verzeichnen – allen voran die Finanzmärkte. Die Immobilienbranche wird sich demnach auf eine recht zähe Phase der Markterholung einstellen müssen, die möglicherweise nicht vor 2011 wieder in einen echten Aufschwung mündet. Die verhaltene Stimmungsentwicklung kennzeichnet auch die einzelnen Segmentklimata. Das Büroklima stabilisiert sich weiter, steigt um 2,7 Prozent von 79,3 auf 81,5 Zählerpunkte und erreicht somit seinen höchsten Stand seit August 2008. Die Segmente Handel und Wohnen werden von den befragten Marktteilnehmern aktuell geringfügig schlechter als im Vormonat bewertet, genießen jedoch noch eine überwiegend positive Einschätzung. Das Handelklima sinkt um 0,1 Prozent von 102,9 auf 102,8 Zählerpunkte, das Wohnklima verliert 0,3 Prozent und geht von 138,3 auf 137,9 Zähler zurück. Die auf der statistischen Auswertung von DAX, ifo, DIMAX, Zinsen und Staatsanleihen basierende Immobilienkonjunktur verlässt im Mai zum ersten Mal seit August 2009 ihren Wachstumskurs und fällt um 1,2 Prozent von 182,5 auf 180,4 Punkte. Diese Entwicklung verdeutlicht, dass die Wirtschaftskrise noch nicht ausgestanden ist. Dennoch gibt es Licht am Ende des Tunnels. "Bei wieder etwas besseren Finanzierungsbedingungen belebt sich der Transaktionsmarkt bei größeren Abschlüssen im ersten Quartal 2010 und dem größten Quartalsumsatz der letzten zwei Jahre", hält Hettrich fest. "Die Büroflächennachfrage scheint sich allmählich zu stabilisieren und am Wohnimmobilienmarkt ziehen in zahlreichen Ballungsgebieten die Mieten an. Ein gelungenes Comeback der Immobilienwirtschaft scheint damit sicher – fragt sich nur wann."

