



KING STURGE: GLOBALE SCHOCKS TRÜBEN STIMMUNG IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

29.03.2011 Fachinformation

Die weltwirtschaftlichen Turbulenzen – Japan, Naher Osten, Euro – hinterlassen auch in der Immobilienwirtschaft ihre Spuren. So sinkt das umfragebasierte Immobilienklima in der März-Befragung des monatlich erhobenen King Sturge Immobilienkonjunktur-Index um 2,9 Prozent von 144,6 auf 140,4 Zählerpunkte. Die Stimmung unter den über 1.000 befragten Marktteilnehmern trübt sich somit in diesem Jahr erstmals ein. Dennoch liegt das Immobilienklima noch über seinen 2010er Werten. Der Rückgang des Immobilienklimas wird im März sowohl durch das Investment- als auch durch das Ertragsklima verursacht. Während das Investmentklima um 2,4 Prozent auf 146,2 Zählerpunkte (Vormonat: 149,8) sinkt, fällt das Ertragsklima um 3,4 Prozent auf 134,7 Punkte (Vormonat: 139,4). "Dass nun erst einmal Verunsicherung herrscht ist klar", konstatiert Sascha Hettrich, Managing Partner von King Sturge Deutschland. "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 hierzulande über mehr Aufträge, die Beschäftigung steigt – und so beleben sich auch die Immobilienmärkte weiter." Analog zur Entwicklung des Immobilienklimas verzeichnen auch alle Teilsegmente moderate Verluste. Dabei öffnet sich wieder die Schere zwischen den Segmenten. So liegt das Industrieklima im März bei 127,3 Zählerpunkten (Vormonat: 138,1), das Büroklima bei 131,1 Punkten (Vormonat: 137,1) und das Handelsklima bei 140,8 Punkten (Vormonat: 142,2). Beliebtestes Segment sind weiterhin Wohnimmobilien, die einen Zählerstand von 162,8 (Vormonat: 166,5) einnehmen. Hettrich hält diesen Abwärtstrend jedoch für eine temporäre Erscheinung, denn: "Mittlerweile entwickeln sich die Transaktionsmärkte wieder dynamisch, weil neben deutschen auch zahlreiche internationale Investoren in Deutschland nach attraktiven und sicheren Investments suchen. Auch die gewerblichen Vermietungsmärkte ziehen weiter an, da sich in den Unternehmen in den vergangenen drei Jahren teilweise ein Nachfragestau aufgebaut hat. Die Büromieten sind stabil, die Leerstände sinken vielerorts und auch der Einzelhandel wird von der guten Konjunktur profitieren." Makroökonomische Immobilienkonjunktur wächst stärker. Entgegen aller Stimmungsverluste verzeichnet die auf der statistischen Auswertung von ifo-Geschäftsklima, DAX, Dimax und Zinsen basierende Immobilienkonjunktur im März einen Anstieg um 1,8 Prozent auf 213,4 Zählerpunkte (Vormonat: 209,7). Das Wachstum ist somit stärker als im Februar, als der Wert nur um 0,4 Prozent zunahm. Allerdings schlägt sich die aktuelle Entwicklung erst mit Zeitverzögerung in der Immobilienkonjunktur nieder. Hier bleibt die Entwicklung der nächsten Monate abzuwarten. Hettrich prognostiziert abschließend: "Trotz aller Skepsis bezüglich der Folgen der Japan-Krise bleibt die Zuversicht bestehen, dass die deutsche Immobilienwirtschaft mit einer weiteren Belebung an den Märkten rechnen darf."