



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

KING STURGE-INDEX: IMMOBILIENKLIMA ERSTMALS SEIT EINEM JAHR GESUNKEN

02.02.2010 Fachinformation

In der Januar-Befragung der monatlichen King Sturge Immobilienkonjunktur ist das umfragebasier-te Immobilienklima erstmals seit einem Jahr gesunken, und zwar von 85,1 auf 82,9 Zählerpunkte. Der moderate 2,6-prozentige Rückgang ist vor allem auf Verluste des Ertragsklimas zurückzuführen. Nachdem das Ertragsklima im Dezember 2009 noch um 10,0 Prozent angestiegen war, sinkt es aktuell um 8,1 Prozent auf 69,4 Punkte (Vormonat: 75,5). Die befragten Immobilienexperten gehen im neuen Jahr von weniger Flächennachfragen und geringeren Entwicklungspotenzialen bei den Mieten aus. Das Investment-klima, zweiter Teilindikator des Immobilienklimas, wächst hingegen kontinuierlich um 2,3 Prozent auf 97,2 Punkte (Vormonat: 95,0). Die Stimmung bei Kauf- und Investitionsentscheidungen nähert sich somit seit dem Tiefpunkt von 31,8 Punkten im Dezember 2008 wieder einem ausgewogenen Stimmungsverhältnis von 100 Punkten. Dies ist das Ergebnis der im Auftrag von King Sturge durch das Marktforschungsunternehmen BulwienGesa AG erstellten Januar-Befragung von rund 1.000 Marktteilnehmern. "Die Immobilienwirtschaft und hier vor allem die Nutzermärkte hinken der allgemeinwirtschaftlichen Entwicklung üblicherweise ein halbes bis ein Jahr hinterher", erklärt Sascha Hettrich von King Sturge Deutschland. "Aufgrund dieses Effekts können wir davon ausgehen, dass die nach wie vor sehr schwache Gesamtkonjunktur mittlerweile an der immobilienwirtschaftlichen Basis angekommen ist – und entsprechend negative Auswirkungen, allerdings lediglich auf die Flächennachfrage und Mietentwicklung, zeigt. Zwar sind beide Teilindizes (Ertragsklima und der Unterindex Gewerbefläche/Büro) fast gleichermaßen leicht rückläufig, aber das Investmentklima weist nach wie vor eine positivere Tendenz auf, sodass die rückläufige Gesamttendenz dem eher schwachen Januar geschuldet ist." Die Stimmungseintrübung bezieht sich somit auf das Immobilien-, Ertrags- und Büroklima. Im Vergleich der Segmente reagiert das Büroklima am volatilsten. Nachdem es im Dezember 2009 noch um 9,0 Prozent angestiegen war, fällt es im Januar 2010 spürbar um 8,7 Prozent auf 61,1 Zählerpunkte (Vormonat: 66,9). Die befragten Marktteilnehmer erwarten steigende Leerstände und eine sinkende Büroflächennachfrage. Das Handelsklima verzeichnet im Januar angesichts der ungewissen Arbeitsmarktentwicklung nur einen moderaten Anstieg um 1,8 Prozent auf 87,2 Zählerpunkte (Vormonat: 85,7). Allein Wohnimmobilien werden wie im Vorjahr mit aktuell 130,8 Punkten – einem Anstieg um 0,9 Prozent im Vergleich zum Vormonatswert von 129,6 Punkten – mehrheitlich positiv bewertet. "Trotz des gegenwärtigen Absinkens des Immobilienklimas besteht berechtigte Hoffnung, dass sich der positive Trend des Investmentklimas fortsetzt", so Hettrich. "Denn die für die Immobilienwirtschaft bedeutenden makroökonomischen Rahmendaten wie Zinsen, Dax, Dimax und Ifo-Geschäftsklima erweisen sich trotz der anhaltenden Wachstumsschwäche als weiterhin stabil." Die auf den statistischen Auswertungen von gesamtwirtschaftlichen Daten beruhende Immobilienkonjunktur wächst mit 3,8 Prozent sogar stärker als im Vormonat und steigt von 154,1 auf 159,9 Zählerpunkte. Dies entspricht dem Niveau von August 2008 und Ende 2004. Hettrich abschließend: "Ein breiter Absturz ist an den deutschen Immobilienmärkten daher kaum mehr zu erwarten." Über King Sturge Immobilienkonjunktur-Index In Anlehnung an den Ifo-Geschäftsklimaindex, den ZEW-Konjunkturerwartungsindex und den GfK-Konsumklimaindex wird der King Sturge Immobilienkonjunktur-Index monatlich aus den beiden Komponenten aktuelle Geschäftslage und Erwartungen bestimmt. Während das Immobilienklima konjunkturelle Wendepunkte in der Immobilienwirtschaft aufzeigt, ermöglicht die Immobilienkonjunktur, in die statistische makroökonomische Monatsdaten wie DAX, Ifo-Geschäftsklimaindex, DIMAX und Basiszinsen einfließen, Aussagen über den aktuellen Stand innerhalb der makroökonomischen Entwicklung.

