



KING STURGE: NORMALISIERUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE?

07.04.2009 Fachinformation

Mit seinem neuesten Immobilienklimaindex hat das Beratungsunternehmen King Sturge eine Klimaverbesserung ermittelt. Dies sei auf verbesserte Bedingungen für Kauf- und Investitionsentscheidungen zurückführbar. Erstmals seit Juli 2008 überschreite die Bewertung von Wohnimmobilien wieder Schwellenwert von 100 Punkten. Damit verbessere sich das Immobilienklima zum dritten Mal in Folge. Es stieg um 12,1 Prozent auf jetzt 52,9 Punkte und liege damit deutlich über dem Vormonatswert (47,2 Punkte). Wie bereits im Januar und Februar 2009 sei diese Entwicklung vor allem der positiven Einschätzung des Investmentklimas zu verdanken, das seit Januar 2009 eine erhöhte Bereitschaft zu Investitionen und Transaktionen signalisiere. Demnach stieg das Investmentklima um 26,9 Prozent auf 51,4 Punkte (Vormonat: 40,5 Punkte). Den Ergebnissen liegt die Befragung von 1.000 Immobilienexperten zugrunde, die das Marktforschungsunternehmen BulwienGesa im Auftrag von King Sturge durchgeführt hat. "Zwar korrigieren viele Wirtschaftsexperten ihre Prognosen weiterhin zum Teil deutlich nach unten. Dennoch sind erste Anzeichen einer Bodenbildung und Normalisierung des Marktes zu erkennen", stellt Sascha Hettrich, Managing Partner von King Sturge Deutschland, fest. Dafür spreche vor allem die Stabilität der Stimmungsaufhellung, die sich in den letzten drei Monaten durchgesetzt habe. Einige Immobilienmärkte böten bereits heute aufgrund der gestiegenen Renditen wieder attraktive Markteintrittschancen. "Diese Entwicklung dokumentiert die leicht verbesserten Bedingungen für Kauf- und Investitionsentscheidungen, auch wenn die gesamtwirtschaftlichen Situation zur Vorsicht mahnt, erkennt man doch auch gerade jetzt gute Chancen, sich attraktive Investments heute zu sichern", so Hettrich weiter. Die zweite Komponente des Immobilienklimas, das Ertragsklima, liegt dagegen im März quasi unverändert bei 54,5 Punkten (Vormonat: 54,1 Punkte). Trotz der anhaltenden Stimmungsaufhellung der Klimawerte befindet sich die Bewertung der Immobilienwirtschaft noch immer auf einem niedrigen Niveau. Unter den Teilsegmenten erweisen sich Wohnimmobilien - wie schon in den vergangenen Monaten - als stabilster Bereich. Erstmals seit Juli 2008 überschreitet das Wohnklima den Schwellenwert von 100 Punkten und liegt mit 101,5 Punkten 5,9 Prozent über dem Februar-Wert. Die Erwartungshaltung der Marktakteure wird hier durch positive Aussichten dominiert. Den größten Aufschwung der Einzelsegmente verzeichnen Handelsimmobilien, mit einem Anstieg von 18,1 Prozent auf 55,5 Punkte. Auch die Bewertung von Büroobjekten fällt mit 32,0 Punkten (Vormonat: 27,8 Punkte) stabiler aus. Trotz der niedrigen Werte ist ein Vertrauenszuwachs erkennbar. "Im Gegensatz zur optimistischen Stimmung der Immobilienexperten sprechen die realwirtschaftlichen Daten allerdings noch eine andere Sprache", sagt Hettrich. Die auf statistischen Kennzahlen wie DAX, ifo, DIMAX und Zinsen beruhende Immobilienkonjunktur fällt um 3,4 Prozent von 122,9 auf 118,8 Punkte. Dies ist ihr niedrigster Stand seit dem Jahr 2000. Mit der aktuellen Senkung des EZB-Leitzinses könne nach Ansicht Hettrichs die Paralyisierung des Marktes jedoch durchbrochen werden. "Inwiefern und wann sich der aktuelle positive Stimmungstrend zu einem stabilen Wendepunkt entwickelt, wird sich in den kommenden Monaten zeigen", so Hettrich weiter.