

Deutlicher Rückgang beim Immobilienklima

Im Gegensatz zu etwa England oder Frankreich stemmen sich die deutschen Unternehmen bei vollen Auftragsbüchern bislang erfolgreich gegen die weltweite Finanzkrise, den starken Euro und die hohen Ölpreise. Das Ifo-Geschäftsklima steigt zum dritten Mal in Folge und auch das GfK-Kon-

Kommentar King Sturge

Kein Grund zur Panik

Die Krise an den Finanzmärkten ist nun auch auf die Stimmungslage in der deutschen Immobilienwirtschaft durchgeschlagen. Verwundern kann das nicht. Die anhaltenden Verwerfungen an den Geldmärkten, die Berg- und Talfahrt an den Börsen, die Schieflage einiger Banken und teils auch die Probleme, Finanzierungen für Immobiliengeschäfte zu bekommen – dies alles trägt nicht gerade zur Beruhigung der Gemüter bei.

Grund zur Panik besteht dennoch nicht. Denn die Fundamentaldaten des deutschen Immobilienmarktes sind nach wie vor in Ordnung. Der Markt ist in robuster Verfassung, Einbrüche bei Flächennachfrage oder Mietentwicklung sind nicht zu beobachten. Und Blasenbildungen gibt es im Gegensatz etwa zum spanischen oder britischen Immobilienmarkt auch nicht.

Immer deutlicher zeigt sich nunmehr, dass der deutsche Immobilienmarkt aus internationaler Sicht ein Hort der Stabilität ist, an dem es sich weiterhin lohnt zu investieren. Die verständliche Verunsicherung im Markt ist allerdings auch ein Signal dafür, dass mit noch weiteren negativen Einflüssen der Finanzkrise auf die Realwirtschaft gerechnet werden muss.

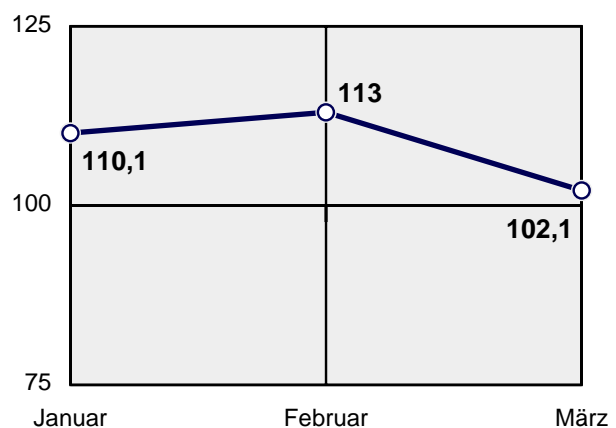
sumklima verbessert sich leicht. Entsprechend moderat verlaufen die immobilienwirtschaftlichen Kennzahlen (siehe hinten).

Gefragt nach den immobilienwirtschaftlichen Perspektiven der nächsten sechs Monate koppeln sich die Unternehmen der deutschen Immobilienbranche jedoch vom gesamtwirtschaftlich positiven Trend ab. Vor diesem wirtschaftlichen Szenario erlauben sich die deutschen Immobilienunternehmen im März etwas Pragmatismus. Parallel zu den Aktienunternehmen zeigen auch die Perspektiven des Immobilienmarktes in den nächsten sechs Monaten in eine negative Richtung.

Sinkende Kaufpreisentwicklung erwartet

Auch wenn die Realwirtschaft die Finanzkrise bisher gut weggesteckt hat, reagiert die deutsche Immobilienbranche zunehmend nervös auf die anhaltend schlechten Signale aus den USA.

Immobilienklima März 2008



Quelle: BulwienGesa AG

In der März-Umfrage weist das **Immobilienklima** des King Sturge Immobilienkonjunktur-Index auf eine verhaltenere Immobilienmarktentwicklung hin. Von 113 Zählerpunkten im Februar sinkt dieser auf nur noch 102,1 Zähler im März.

Vor allem Immobilieninvestoren sind derzeit skeptisch gestimmt, das **Investmentklima** sinkt auf

den bisherigen Tiefpunkt von 81,4 Punkten. Damit sieht die Mehrheit der Befragten eine rückläufige Nachfrage nach Investitionen. Besonders die Kaufpreis-/Wertentwicklung wird von der überwiegenden Zahl als sinkend betrachtet.

Dies trifft auf die Entwicklung der Mieten und der Flächennachfrage noch nicht zu, doch auch das **Ertragsklima** wird von den Entwicklungen beeinflusst und sinkt etwas moderater von 131,9 auf 124,3 Punkten ab.

Neben diesen Kennzahlen fragt der Index auch die Entwicklung in den einzelnen Immobilienmarkt-Segmenten ab. Hier sehen die Befragten die Entwicklung besonders im Bürobereich als negativ an. Sowohl die Entwicklung der Mieten als auch die der Flächennachfrage wird insbesondere hier in Zukunft kritisch gesehen. Gleiches gilt für den Bereich Einzelhandel, wobei der Abwärtstrend nicht so dramatisch ist und die Stimmung eine leicht indifferente Tendenz aufweist. Hier scheint der Markt abzuwarten, wie sich die Zukunft entwickelt. Im Bereich Wohnimmobilien ist die Stimmung nicht ganz so pessimistisch. Zwar ist auch hier die Stimmung trüber als im Vormonat, doch werden hier noch am ehesten Potenziale gesehen.

Gedämpftes Klima korrespondiert mit negativer Konjunkturentwicklung

Die **Immobilienkonjunktur** basiert auf monatlich erhobenen statistischen Daten der Vormonatsperiode. Der Märzwert zeigt im Gegensatz zum Immobilienklima in der Zwischenzeit eine deutliche Abmilderung der Talfahrt an. An dieser Entwicklung sind die ökonomischen Kennzahlen von DIMAX und DAX nach wie vor maßgeblich beteiligt, gebremst wird der Abwärtstrend jedoch durch die guten gesamtwirtschaftlichen Daten und der stabilen Zinsentwicklung.

SPERRVERMERK

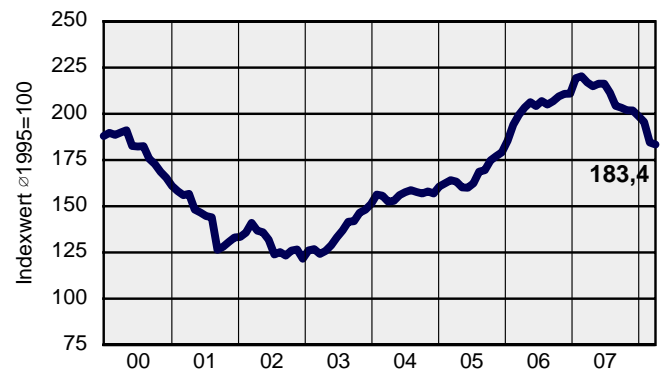
Keine Veröffentlichung dieser Informationen, auch nicht von Teilen davon, vor

Montag, den 31. März 2008, 10:00 Uhr.

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

Die nächste Befragung findet statt im Zeitraum vom 21. bis 25. April 2008.

Immobilienkonjunktur 2000 bis 2008



Quelle: Bulwiengesa AG

Diese seit Beginn 2007 rückläufigen statistischen Daten für die Immobilienwirtschaft einerseits und die in diesem Monat besorgte Einschätzung der immobilienwirtschaftlichen Entwicklung der nächsten sechs Monate andererseits, weist auf einen weiteren konjunkturellen Rückgang hin. Interessant für die deutsche Immobilienwirtschaft ist die Frage der Größenordnung.

Abwartende Stimmung an den Märkten

Nachdem in den ersten beiden Monaten des Jahres die Stimmung trotz der negativen Finanzentwicklung positiv gestimmt war, scheinen die harten Fakten vermehrt als Bemessungsgrundlage herangezogen zu werden. Inwiefern dies den deutschen Finanzmarkt und hier insbesondere den Immobilienmarkt betrifft, wird die Zukunft zeigen. Auch wird es weiter spannend bleiben, ob sich das Immobilienklima mit der günstigen Realwirtschaft wieder aufhellt oder ob diese sich weiter an die ökonomischen Kennzahlen bzw. der Immobilienkonjunktur ankoppelt.

Impressum

Verantwortlich
King Sturge GmbH
Herr Sascha Hettrich FRICS ■ sascha.hettrich@kingsturge.com
Jägerstraße 59
D-10117 Berlin
Tel.: +49 (0)30/2094-2510

Pressekontakt
Business Network - Marketing- und Verlagsgesellschaft
Herr Robert Ummen ■ ru@businessnetwork-berlin.com
Fasanenstraße 47
D-10719 Berlin
Tel.: +49 (0)30/8146460-0

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