

Kommentar King Sturge



Bitte keine Schwarzmalerei

Die Stimmung in der Immobilienwirtschaft hat sich im August weiter spürbar abgekühlt. Das ist nicht überraschend, da die gesamtkonjunkturelle Talfahrt mittlerweile deutlich sichtbar ist. Es besteht die Gefahr, dass die deutsche Wirtschaft nach einer Minusrate im zwei-

ten Quartal auch im dritten schrumpft. Nach der gängigen Definition hieße dies, dass Deutschland in eine Rezession geraten könnte.

Der Aufschwung geht zu Ende – und mit einer schnellen Erholung ist derzeit kaum zu rechnen. Eine neuerliche Belebung der Konjunktur wird wohl kaum mehr in diesem Jahr Fuß fassen, eher im Verlauf des zweiten oder dritten Quartals 2009. Für übertriebene Schwarzmalerei besteht dennoch kein Anlass. Denn einige entlastende Faktoren sind bereits absehbar und sprechen im Übrigen auch dafür, dass der bislang nach wie vor sehr solide deutsche Immobilienmarkt bestenfalls vor einem Abschwung, nicht aber vor einem Absturz steht.

So nimmt etwa die Zahl der Beschäftigten weiter zu – langsamer als bisher, aber dennoch stabil. Für die Büroimmobilienmärkte ist dies ein positives Signal. Auch lässt der Inflationsdruck aktuell etwas nach, da die Öl- und Rohstoffpreise sinken. Dies nährt die Hoffnung, dass die Europäische Zentralbank wieder mehr Spielraum für Zinssenkungen hat – was der Immobilienwirtschaft wiederum Auftrieb gäbe.

Herzlichst,
Ihr Sascha Hettrich

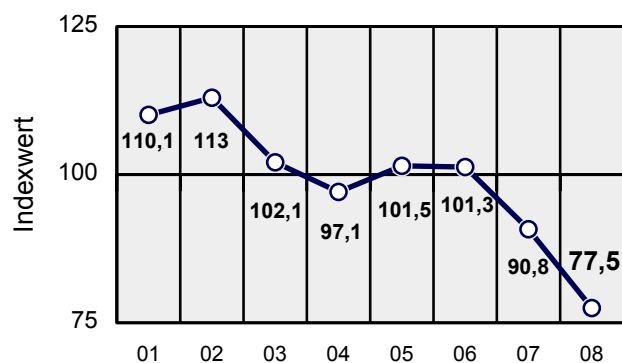


Immobilienklima kühlt sich spürbar ab

Wie auch im vergangenen Monat setzt der King Sturge Immobilienkonjunktur-Index seine Talfahrt fort. Genährt durch ein negatives Wachstum des Bruttoinlandsprodukts im zweiten Quartal befürchten die befragten Teilnehmer auch im dritten Quartal einen Rückgang, was laut gängiger Definition eine Rezession darstellt.

Die Deutlichkeit des Pessimismus verwundert, da die Rohstoff- und Ölpreise mittlerweile gesunken sind, was sich sowohl auf Inflation als auch Kon-

Immobilienklima August 2008



Quelle: BulwienGesa AG

sum positiv auswirken. Auch der US-Dollar ist in den letzten Monaten gegenüber den meisten Währungen gestiegen, was Zuversicht auf eine stabilisierte US-Wirtschaft und Hoffnung auf eine ausgestandene Finanzkrise aufkeimen lässt. Da jedoch über zwei Drittel der Ausfuhren Deutschlands in die EU fließen, bleibt die Stimmung für den deutschen Immobilienmarkt auch in der diesmonatigen Befragung pessimistisch. Sowohl Immobilienklima als auch Immobilienkonjunktur setzen ihren Abwärtstrend fort.

Skepsis dominiert Immobilienklima

Das Immobilienklima und seine Teilindikatoren sinken auch im August weiter ins Minus. Der aktu-

elle Stand von 77,5 Zählerpunkten definiert dabei einen neuen Tiefpunkt. Damit verliert der Immobilienklimaindex 14,6 % auf seinen Indexwert im Vormonat (Juli: 90,8 Zähler). Treibender Faktor ist ein weiteres Mal das Klima im Investmentbereich, das von 69,2 Punkten im Juli auf 57,9 Punkte im August nachlässt. Die Besonderheit im August ist die erstmalige Unterschreitung der 100-Punkte-Marke des Ertragsklimas. Diese Schwelle zeigt an, ob die Erwartungshaltung der Befragten eher positiv (über 100 Punkte) oder negativ (unter 100 Punkte) ausfällt. Hatte sich dieses Klima in den vergangenen sieben Monaten recht resistent gegenüber den konjunkturellen Frühindikatoren gezeigt, so hat er im August einen vergleichsweise massiven Rückgang um 13,5 % auf 98,7 Punkte verzeichnet (Juli 114,1 Zähler). Offensichtlich müssen auch Bestandshalter nun damit umgehen, dass nicht mehr mit steigenden Verkaufserlösen oder Mieten zu rechnen ist.

Realistischer Pragmatismus beim Wohnklima

Mit dem Einbruch des Gesamtklimas verändert sich auch das Gefüge innerhalb der drei untersuchten Immobiliennutzungen. Nach wie vor präsentiert sich dabei das Wohnklima am stabilsten (siehe auch Executive Information im Panel-Bereich der Webseite), die Stimmung sank aber auch hier erstmals unter die 100-Punkte-Marke. Der Stimmungseinbruch ist im Vergleich zu Büro- oder Handelsimmobilien zwar weniger stark ausgeprägt, doch dokumentiert der im Vergleich zu den Vormonaten deutlichere Klimarückgang das schwindende Vertrauen in den Markt der Wohnimmobilien.

Auch bei den Werten zu Büro- oder Einzelhandelsimmobilien setzt sich die Talfahrt mit zunehmender Geschwindigkeit fort. Büroimmobilien werden dabei auch im August etwas kritischer betrachtet als Einzelhandelsimmobilien.

SPERRVERMERK

Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor

Dienstag, den 26. August 2008, 10:00 Uhr.

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

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 22. bis 26. September 2008 statt.

Die konkreten Einzelwerte werden erstmals mit diesem Monatsbericht als Excel-Sheet im Panel-Bereich der Webseite exklusiv für Teilnehmer veröffentlicht und können dort zukünftig unkommentiert heruntergeladen werden.

Weiterhin gedämpfte Immobilienkonjunktur

Die auf makroökonomischen Rahmendaten des Vormonats beruhende **Immobilienkonjunktur** orientiert sich u.a. an den Entwicklungen des Aktienmarktes und der Gesamtkonjunktur. Daher ist

Immobilienkonjunktur 2000 bis Juli 2008



Quelle: BulwienGesa AG

es wenig überraschend, dass diese auch im August weiter abnimmt. Auch dieser Indikator hat dabei jedoch seine Geschwindigkeit erhöht und nur noch einen Indexwert von 158,8 Zählern erreicht. Damit liegt er um rund 6,2 % unter dem Vormonatswert von 169,2. Auch in diesem Monat beruht der Abwärtstrend auf den schlechten konjunkturellen Rahmendaten und den Werten der Immobilien-AGs, die aufgrund von Korrekturen der Wertansätze ihrer Immobilienbestände schlechte Halbjahresergebnisse erzielt haben und deren Aktienwert sich dementsprechend schlecht entwickelt hat.

Impressum

Verantwortlich
King Sturge GmbH
Herr Sascha Hettrich FRICS ■ sascha.hettrich@kingsturge.com
Jägerstraße 34-35
D-10117 Berlin
Tel.: +49 (0)30/23322-0

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