

Kommentar King Sturge



Immobilien bleiben ein sicheres Investment

Die internationale Finanzkrise wirkt sich mittlerweile spürbar negativ auf die deutsche Konjunktur aus. Neben dem 400 Milliarden Euro schweren Rettungspaket für die Banken diskutiert die Bundesregierung bereits über weitere Maßnahmen zur Stützung der

Wirtschaft, die in Teilbereichen – wie etwa Automobilindustrie – heftig einknickt. Beinahe täglich hagelt es neue Hiobsbotschaften, so dass den Bürgern die Konsumlaune zunächst vergangen ist.

Hier hat sich eine Spirale nach unten in Gang gesetzt, die uns wahrscheinlich doch noch einige Zeit in Atem hält. Auch auf dem Immobiliensektor wirkt sich das aus – allerdings bleibt nach dem Schließen einiger offener Fonds in Deutschland abzuwarten, was im Investmentbereich weiterhin passiert. Die Nutzerseite ist dagegen noch relativ intakt. Zwar herrscht aufgrund der Kreditklemme am Transaktionsmarkt Flaute, und auch einige Projektentwicklungen verzögern sich. Doch die derzeit zu beobachtende Situation an den Mietmärkten im Gewerbe- und Wohnbereich zeigt sich nach wie vor außerordentlich robust.

So erweisen sich Immobilien in den richtigen Lagen gerade in unsicheren Zeiten als solides Investment – auch wenn der Verlauf des King Sturge Index verständlicherweise einige Verunsicherung widerspiegelt, von der auch die Marktteilnehmer der Immobilienbranche nicht ausgenommen sind. Dennoch erwarten Profis vom weiteren Indexverlauf bereits Hinweise auf den richtigen Zeitpunkt

für einen erneuten Markteintritt.

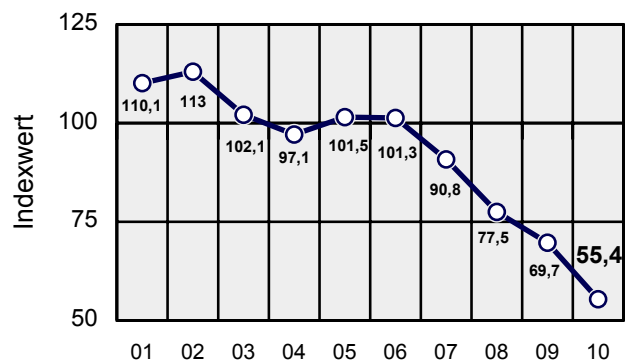
Herzlichst,
Ihr Sascha Hettrich



Gradmesser des Risikos

Die Zahl der Unternehmen, die den Fragebogen zum Immobilienklima ausgefüllt haben, ist gegenüber dem Vormonat um 25 % angestiegen. Diese Entwicklung zeigt unter anderem auch, wie stark das Bedürfnis ist, die aktuellen Risiken für Wirtschaft und Immobilienmarkt zu messen. Genau dies leisten – aggregiert im Immobilienklima – die Experten des Immobilienkonjunktur-Panels. Auch das Votum in diesem Monat resultiert in einem neuen Tiefstwert, da nach ihrer Ansicht die Finanzkrise ihre Talsohle noch nicht durchschritten hat. Daher nimmt die skeptische Perspektive auf die Immobilienmärkte vorläufig weiter zu.

Immobilienklima Oktober 2008



Quelle: BulwienGesa AG

Generell neigen die Finanzmärkte in ihren Reaktionen zur Realwirtschaft jedoch zu Übertreibungen, die zu nachhaltiger Verunsicherung führen. Bemerkbar macht sich das in den hohen Rückgängen der Transaktionsvolumina. In Deutschland ist in Bezug zur Immobilienwirtschaft zwar höchstens ein Bläschen geplatzt, doch zeigt sich der Markt erkennbar gestört. Die staatlichen Garantiesummen bewirken keine dauerhafte Beruhigung. Die aktuelle Phase lässt sich am ehesten als „stabiles Ungleichgewicht“ bezeichnen. Für stark eigenfinanzierte Investoren ist der künftige Index-Verlauf entscheidend für Markteintritts-Strategien.

Herbst-Klima im Immobilienmarkt

Das **Immobilienklima** im Oktober zeigt den erwarteten weiteren Rückgang. Der vergangene Monat hat nicht nur an den Börsen zu einer Zäsur geführt, auch die Stimmung in der deutschen Immobilienbranche ist kühler als noch im Vormonat. Derzeit steht der Zähler bei 55,4 Punkten, und liegt damit 20,5 % niedriger als im September (Vormonat: 69,7 Punkte). Damit hat das Immobilienklima den größten Verlust seit seiner Auflage im Januar erfahren.

Ähnlich ergeht es dem **Ertragsklima**, das absolut den größten Absturz erfährt und mit 70,4 Punkten 23,6 % unter dem Vormonatswert liegt (September: 92,1 Punkte). Hatte sich dieser Indikator in der Vergangenheit als recht krisenfest gezeigt, so gehen die Befragten erstmals von (verstärkt) sinkenden Mietpreisen und schwächelnder Flächenachfrage aus. Die Entwicklung dieses Indikators verdeutlicht, dass derzeit eher die Risiken als die Chancen wahrgenommen werden.

Wenig überraschend entwickelt sich auch das **Investmentklima**. Die Stimmung ist bei Kauf- und Investmententscheidungen extrem zurückhaltend und sinkt auf einen Wert von lediglich 41,3 Punkten. Damit liegt er 15,7 % unter dem Vormonatswert von 49 Zählern im September.

Wohnimmobilien trotz dem Trend

Unterschieden nach Nutzungssegmenten bestätigt sich ein weiteres Mal das Bild der vergangenen Monate. Büroimmobilien werden in Zeiten der Finanzkrise mit Argwohn betrachtet. Ähnlich ergeht es den Immobilien der Einzelhandelsbranche. Wohnimmobilien sind dagegen immer noch das stabilste Immobiliensegment und trotz dem weitgehend diesem Trend, doch auch hier trübt

SPERRVERMERK

Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor

Dienstag, den 04. November 2008, 10:00 Uhr.

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

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 17. bis 21. November 2008 statt.

sich die Stimmung immer mehr ein.

Abwärtsbewegung der Immobilienkonjunktur setzt sich weiter fort

Zwar setzt die Immobilienkonjunktur ihren Abwärtstrend seit Anfang 2007 unvermindert fort, doch im Gegensatz zu der gefühlten Stimmung in der Immobilienbranche sind die negativen Wachstumsraten moderat. Im Oktober werden 150,7 Zählerpunkte registriert. Die Immobilienkonjunktur liegt somit 4 % unter dem Septemberwert (157,1 Zähler). Allerdings sind die heftigen Marktturbulenzen vom Monatsanfang nicht vollständig einge-

Immobilienkonjunktur 01/2000 bis 10/2008



Quelle: BulwienGesa AG

rechnet, da die Immobilienkonjunktur auf Marktdaten des Vormonats (September) beruht.

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