

Kommentar King Sturge



Wann ist die Talfahrt zu Ende?

Das dramatisch verschlechterte gesamtwirtschaftliche Umfeld hat weiterhin negative Auswirkungen sowohl auf die Stimmung in der Immobilienwirtschaft als auch auf die reale Immobilienkonjunktur. Das Marktgeschehen ist – moderat

formuliert – als verhalten zu bezeichnen. Es braucht keinen Blick in die Glaskugel, um festzustellen, dass das Jahr 2008 insoweit gelaufen ist. Mit nennenswerten Deals, geschweige denn größeren Transaktionen, ist wohl kaum mehr zu rechnen. Auch liegen viele Immobilienprojekte auf Eis oder wurden ganz abgesagt. Immerhin: die Mietmärkte und Flächenumsätze befinden sich nach wie vor auf stabilem Niveau. Der Abschwung in der Branche dürfte seinen Boden nun bald gefunden haben.

Vor diesem Hintergrund ist zunächst mit einem schwachen Jahresauftakt 2009 zu rechnen. Und bis zu einer spürbaren Markterholung wird es dann wohl noch einige Zeit dauern. Dennoch gibt es auch Lichtblicke. So sieht das Anfang November beschlossene Konjunkturprogramm zusätzliche Investitionen in Infrastruktur und Gebäudesanierung vor. Für die Bau- und Immobilienwirtschaft ist das ein positives Signal. Allerdings könnte es ebenso sein, dass es in der Wirkung kaum mehr als einen Tropfen auf den heißen Stein bedeutet.

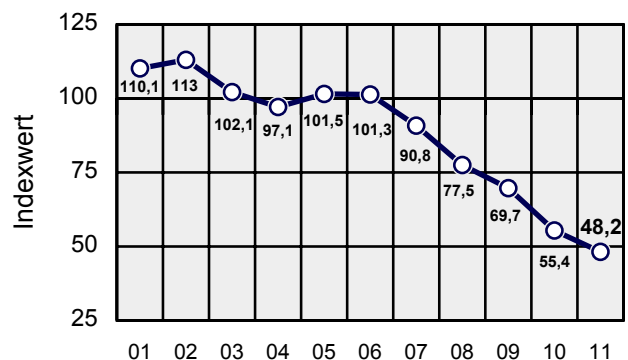
Herzlichst,
Ihr Sascha Hettrich



Von 100 auf 50 in fünf Monaten

Sowohl die Stimmung innerhalb der Immobilienbranche als auch die makroökonomische Konjunktur haben sich im November weiter verschlechtert. Zwar sind leichte Entspannungstendenzen im Interbankenmarkt erkennbar, doch hat sich innerhalb von nur fünf Monaten der Indexwert für das Immobilienklima – und damit die Aussichten für die 6 Monate – von 100 auf 50 halbiert. In vielen deutschen Bilanzen wird 2008 zweigeteilt erscheinen: Gutes 1. Halbjahr, schlechtes 2. Halbjahr. Hoch interessant ist der Index-Verlauf des Immobilienklimas insofern, als dass die Finanzkrise (ab Oktober 2008) im Trendverlauf kaum sicht-

Immobilienklima November 2008



Quelle: BulwienGesa AG

bar ist – im Gegensatz zu den guten Zahlen des 1. Quartals 2008. Das belegt die Klugheit der Panel-Mitglieder und die Validität des Klimaindex: Nicht das Spektakel in den Medien formt das Immobilienklima, sondern harte Wirtschaftsperspektiven und -zahlen. Obwohl der Immobilienmarkt in Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern nach wie vor als gut aufgestellt gilt, erscheint die deutsche Immobilienbranche paralysiert und die Stimmung dementsprechend schlecht.

Schlechte Zeiten für Investitionen

Das Immobilienklima in der Branche hat sich im November erneut verschlechtert und steht aktuell

bei einem Zähler von 48,2 Punkten (Vormonat: 55,4), wobei sich die Abwärtsgeschwindigkeit jedoch leicht abgemildert hat. Das **Ertragsklima** ist mit 61,4 Punkten (Vormonat: 70,4) relativ stabil, doch auch hier erwarten die Panel-Mitglieder Rückgänge bei der Miet- und Ertragsentwicklung. Die Stimmung bei Investitions- und Kaufentscheidungen ist mit 35,7 Punkten jedoch im Vergleich wesentlich schlechter als noch im Vormonat (41,3 Punkte). Dies zeigt sich vor allem bei den so gut wie nicht existenten Portfolio-Deals und Transaktionszahlen.

Keine Blase bei Wohnimmobilien

Das Wohnklima hat sich im Vergleich zum Vormonat kaum verschlechtert und ist im Vergleich zu den anderen Segmenten immer noch ein Stabilitätsfaktor. Es zeigt sich, dass dieser Teilmarkt keine Anzeichen einer Blase aufweist, zumal er über stabile Cash-flows und günstige Refinanzierungsmöglichkeiten aufgrund langfristig ausgelegter Hypothekenkredite verfügt. Im Bereich der Gewerbe- und Büroimmobilien erwarten die Marktteilnehmer aufgrund der Wirtschaftsverwerfungen zunehmende Kreditereignisse und damit verbunden steigende Leerstände. Auch Retail-Immobilien werden aufgrund skeptischer Konsumenten bei rückläufigen Konsumausgaben vermehrt mit Vorsicht betrachtet. Die Stimmung in diesen Teilmärkten ist dementsprechend getrübt.

Starker Abschwung der Immobilienkonjunktur

Die makroökonomische **Immobilienkonjunktur** hat sich aufgrund der negativen Marktentwicklung stark verschlechtert. Im November stürzte sie um 9,3 % auf 136,7 Zähler und notierte damit auf einem Niveau vergleichbar mit dem von Mitte 2003. Die Geschwindigkeit des Konjunkturabschwungs ist heutzutage jedoch ungleich temporeicher. Benötigte der Indikator beim letzten Zyklus (2000 bis

2001) noch rund zwei Jahre um 60 Zählerpunkte zu verlieren, so hat sich ein vergleichbarer Absturz um 60 Zähler allein im jetzigen Konjunkturabschwung seit Dezember 2007 ereignet.

Ein baldiger Stopp der Abwärtstendenz ist nicht erkennbar, obwohl der deutsche Immobilienmarkt im Unterschied zu einigen Auslandsmärkten als im Kern gesund angesehen wird. Sobald nachhaltige Stabilisierungstrends erkennbar sind, wird mit einer vergleichsweise hohen Marktattraktivität des deutschen Immobilienmarkts gerechnet. Die entsprechenden Markteffekte werden jedoch noch bis zu einer Markterholung auf sich warten lassen.

Immobilienkonjunktur 01/2000 bis 11/2008



Quelle: BulwienGesa AG

Steigende Bedeutung des Risiko-Barometers

Der King Sturge Immobilienkonjunktur-Index konnte in der Monaterhebung November seine Rücklaufquote erneut deutlich steigern. Das Interesse an aktuellen branchenbezogenen Stimmungs- und Konjunkturkennwerten als Risikobarometer der Immobilienbranche wird damit erneut bestätigt. Der Indikator etabliert sich damit mehr und mehr als Leitindex der Immobilienbranche.

SPERRVERMERK

Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor

Dienstag, den 02. Dezember 2008, 10:00 Uhr.

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

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 15. bis 19. Dezember 2008 statt.

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