

Kommentar King Sturge



Abschwung – nicht Absturz

Neue Hiobsbotschaften im Zuge der Finanzkrise, der hohe Ölpreis und die Wirtschaftsflaute in den USA sowie in einigen europäischen Nachbarländern – all dies hat den Immobilienprofis im Juli die Stimmung verdorben. Kein Wunder, dass der Cocktail

schlechter Nachrichten aufs Gemüt schlägt – und zunehmend in der Tat auch Auswirkungen auf die reale Wirtschaft hat.

So verschlechtert sich die Stimmung mittlerweile quer durch alle Branchen. Von der gewerblichen Industrie über den Dienstleistungssektor bis hin zum Einzelhandel verliert die deutsche Wirtschaft an Fahrt. Die Auswirkungen für die Immobilienwirtschaft sind am Transaktionsmarkt bereits deutlich zu spüren. Aber auch an den Vermietungsmärkten im Büro- und Einzelhandelssegment wird die Luft langsam dünner.

Dennoch gibt es keinen Grund, Horrorszenarien an die Wand zu malen. Trotz pessimistischer Verstimmungen rechnen die Konjunkturforscher und Wirtschaftsverbände nicht damit, dass Deutschland in eine Rezession abrutschen könnte. Die Mischung aus belastenden Faktoren und äußeren Einflüssen ist zwar gefährlich, dennoch haben wir nach wie vor eine sehr solide Basis. Von einem Niedergang der Märkte, wie ihn manche Pessimisten bereits prognostizieren, kann überhaupt keine Rede sein. Ein Abschwung ist noch lange kein Absturz.

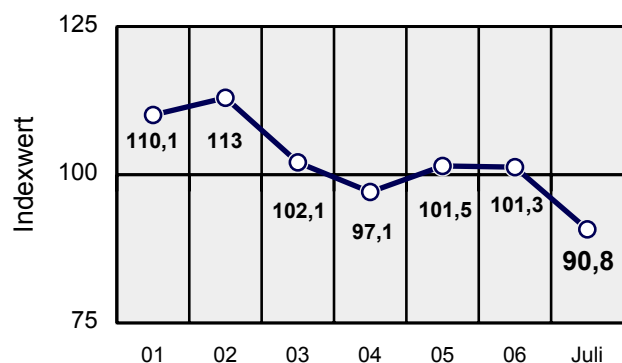
Herzlichst,
Ihr Sascha Hettrich



Immobilienkonjunktur-Index fällt auf Jahrestief

Nachdem sich die Stimmung in der deutschen Immobilienwirtschaft im letzten Monat noch indifferent und zurückhaltend gegenüber den sich allmählich niederschlagenden wirtschaftlichen Abschwungtendenzen gezeigt hatte, wirkt sie sich in der aktuellen Juli-Befragung zum Klima in der Branche umso deutlicher aus. Der aktuelle Klimazähler sinkt auf seinen bis dato niedrigsten Stand seit Einführung im Januar und verdeutlicht, dass die Hochstimmung sich Schritt für Schritt an den wirtschaftlichen Rahmen anpasst. Damit geht das einzige Stimmungsbarometer der deutschen Immobilienwirtschaft konform mit den anderen bekannten Konjunkturindikatoren wie ifo- und GfK-Konsumklima-Index, die ebenfalls eine deutliche Abkühlung der Wirtschaftsaussichten prognostizieren. Die Gründe sind nach wie vor die noch

Immobilienklima Juli 2008



Quelle: BulwienGesa AG

nicht ausgestandenen Verwerfungen am Finanzmarkt inklusive steigenden Lebenshaltungskosten und Rohölpreisen.

Deutlicher Rückgang beim Immobilienklima

Das Immobilienklima und seine Teilindizes drehen im Juli alle ins Minus. Während das Immobilienklima in diesem Monat mit 90,8 Zählerpunkten

(Vormonat: 101,3) seinen niedrigsten Stand erreicht und damit über 10 % unter dem Vormonatswert liegt, fällt das **Investitionsklima** noch stärker. Mit lediglich 69,2 Punkten (Vormonat: 82,2) verliert es fast 16 % seit der letzten Erhebung und quantifiziert den nachlassenden Druck und entsprechende Preise bei Immobilien-Investitionen. Die Mieteinnahmen sehen die meisten Befragten indes noch relativ stabil, so dass trotz gesunkenem **Ertragsklima** die Mehrheit noch immer Entwicklungspotential sieht. Mit einem Zählerstand von 114,1 (Vormonat: 121,7) folgt es jedoch ebenfalls der wirtschaftlichen Realität und büßt 6,2 % seines Wertes ein.

Wohnimmobilien nicht länger sicherer Hafen

Mit den Änderungen im Gesamtklima verändert sich auch das Gefüge innerhalb der drei abgefragten Immobiliennutzungen. Während Büroimmobilien in den letzten Monaten relativ volatil bewertet wurden und Handelsimmobilien seit längerem das Sorgenkind der Immobilienwirtschaft darstellten, präsentierte sich der Wohnungsmarkt weitgehend stabil und positiv. Dieser Trend hat sich in diesem Monat nicht weiter fortgesetzt, so dass sich auch das Klima für Wohnimmobilien in diesem Monat relativ stark abkühlt. Nach wie vor sehen die meisten Befragten jedoch auch hier die günstigste Ausgangssituation, der Wohnungsmarkt ist aber nicht mehr ein sicherer Hafen.

Immobilienkonjunktur bricht ein

Neben dem Immobilienklima wird auch die **Immobilienkonjunktur** berechnet, die auf makroökonomischen Rahmendaten des Vormonats beruht. Dieser Zähler entwickelt sich bereits seit Januar 2007 mit negativem Vorzeichen und antizipierte den ökonomischen Abschwung schon ein halbes

Immobilienkonjunktur 2000 bis Juli 2008



Quelle: BulwienGesa AG

Jahr vor der einsetzenden Finanzmarkt- und Kreditkrise. In der aktuellen Erhebungsperiode erreicht die Immobilienkonjunktur einen Zählerstand von 169,2 Punkten und somit den niedrigsten Stand seit August 2005. Gründe dafür sind unter anderem die schlechten Werte am Aktienmarkt und die unter ihrem NAV liegenden Titel der Immobilien-AGs. Da zukünftig mit weiter sinkenden Konjunkturwerten zu rechnen ist, wird sich dieser Negativtrend auch in den nächsten Monaten fortsetzen.

Segmentbezogene Sonderauswertung im Juli

Nicht nur die regulären Auswertungen der Monatsbefragung und der Immobilienkonjunktur werden in diesem Monat veröffentlicht. In wenigen Tagen ist mit der Sonderauswertung zu den einzelnen Immobiliensegmenten zu rechnen, die die bisherige Zeitreihe um zusätzliche Erkenntnisse bereichern wird und einen weiteren Beitrag für eine größere Transparenz des deutschen Immobilienmarkts darstellt.

SPERRVERMERK

Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor

Dienstag, den 29. Juli 2008, 10:00 Uhr.

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

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 18. bis 22. August 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