

Die Stimmung trübt sich ein

Zusätzlich zur globalen Finanzmarktmarktkrise beeinflussen stark gestiegene Rohstoff- und Verbraucherpreise sowie eine hohe Inflation die wirtschaftliche Entwicklung. Da sich die Wirtschaft der Eurozone nicht vollständig von den sich konsolidierenden rezessiven Tendenzen in den USA abkoppeln kann, befindet sich die Wirtschaft derzeit

Kommentar King Sturge

Die Party ist vorbei

Der King Sturge Immobilienkonjunktur-Index spiegelt als wichtigstes Stimmungsbarometer der Immobilienwirtschaft im April sehr deutlich den Gemütszustand wider, der die gesamte deutsche Wirtschaft ergriffen hat: Die Euphorie ist verflogen – Willkommen in der Realität.

Jetzt zeigt sich, dass sich die Immobilienwirtschaft nicht mehr wie in früheren Zeiten zumindest eine Zeit lang von der Gesamtwirtschaft abkoppeln kann. Durch das enge Zusammenwachsen von Finanz- und Immobilienmärkten fällt die Zeitverzögerung, die man bisher mit grob einem halben Jahr angab, fast völlig weg.

Deutschland konnte sich zwar viel länger als andere europäische Länder dem Abwärtssog aus den USA entziehen. Doch nun holen auch uns das weltweite Abschwächen der Wirtschaft, der starke Euro, die hohen Energie- und Rohstoffpreise sowie die noch immer nicht ausgestandene Kreditklemme ein. Dennoch behält der deutsche Immobilienmarkt seinen Vorsprung für sicherheitsorientierte Investoren. Seine Fundamentaldaten sind robust, es besteht mehr Potenzial nach oben als nach unten – im Gegensatz zu anderen Märkten etwa in Spanien oder Großbritannien. Den trüben Aussichten entsprechend handeln die Akteure am Immobilienmarkt derzeit jedoch extrem vorsichtig. Zunächst jedenfalls ist die Party vorbei.

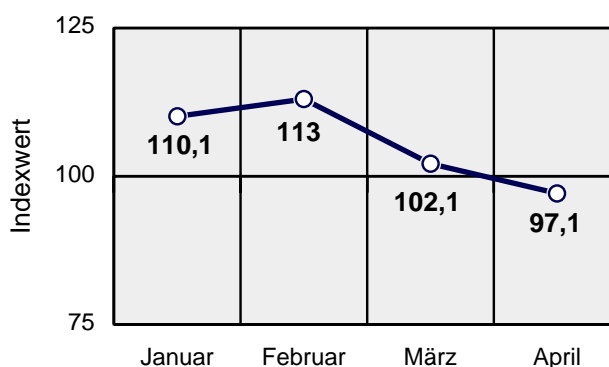
Herzlichst,
Ihr Sascha Hettrich

in unruhigem Fahrwasser. Auch wenn der deutsche Immobilienmarkt nicht zuletzt durch eine auf Preisstabilität gerichtete Geldpolitik noch einen sicheren Hafen darstellt, zeigen sich dennoch die Spuren der weltwirtschaftlichen Entwicklung. Diese Erkenntnis wird mehr und mehr auch von den Immobilienakteuren wahrgenommen. Daher ist die negative Fortentwicklung des Immobilienkonjunktur-Index im April nicht verwunderlich. Der Abwärtstrend fällt dabei jedoch geringer aus als noch im Vormonat.

Befragte erwarten schlechte Ausgangslage für Immobilieninvestments

Auch wenn die Entwicklung der deutschen Wirtschaft bisher nur wenig von ihrer Dynamik eingebüßt hat und sich die konjunkturelle Belebung, wenn auch verlangsamt, fortsetzt, bewerten die rund 1.000 befragten Immobilienmarkt-Akteure in der April-Umfrage die Stimmung als vornehmlich eingetrübt.

Immobilienklima April 2008



Quelle: BulwienGesa AG

Erstmals fällt das **Immobilienklima** des King Sturge Immobilienkonjunktur-Index mit 97,1 Punkten unter den Schwellenwert von 100 Zählern. Damit betrachtet die Mehrheit der Befragten die zukünftige Entwicklung mit Skepsis.

Wie auch im Vormonat basieren die Zweifel hauptsächlich auf ungünstigen Bedingungen für Immobilieninvestments. Das **Investmentklima** sinkt stark auf einen neuen Tiefstand von 74,6 Zählern. Hauptursache ist erneut die kritisch betrachtete Nachfrage bei Investitionen in Immobilien. Hintergrund sind unverändert die erschwerten Zugangsbedingungen am Kreditmarkt, obwohl einige Private-Equity Fonds diesem Trend trotzen. Die Entwicklung der Kaufpreise wird zwar ebenfalls schlechter als im Vormonat, jedoch weniger drastisch betrachtet.

Die Entwicklung des **Ertragsklimas** wird von den befragten Akteuren weit weniger negativ gesehen. Zwar sinkt auch dieses auf 121,5 Zählerpunkte ab, doch zeigt dieser Wert, dass ein Großteil der Befragten hier noch Entwicklungspotenziale erkennen können. Dies wird durch eine positive Entwicklung bei den Mietpreisen dokumentiert, die leicht ansteigend bewertet werden. Die Befragten gehen zwar in der Summe von weniger Flächenachfrage aus, doch überwiegt auch hier noch die positive Grundstimmung.

Wohnungsmarkt stabilstes Immobilien-Segment

Die tendenzielle Stimmung in den einzelnen Immobilien-Segmenten setzt sich auch im April fort. Alle drei betrachteten Immobilien-Typen (Büro, Handel, Wohnen) werden von den Befragten zunehmend negativ gesehen. Allerdings kristallisiert sich heraus, dass sich die Stimmung im Wohnungsmarkt stabiler entwickelt als bei den Büro- oder Einzelhandelsimmobilien. Als einziger Sektor wird der Wohnbereich nach wie vor von den meisten Befragten positiv betrachtet.

SPERRVERMERK

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

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

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

Die nächste Befragung findet statt im Zeitraum vom 19. bis 23. Mai 2008.

Immobilienkonjunktur 2000 bis 2008



Quelle: BulwienGesa AG

Negativtendenz der Immobilienkonjunktur nimmt wieder an Fahrt auf

Die **Immobilienkonjunktur**, die auf monatlich erhobenen statistischen Daten der Vormonatsperiode basiert, hat im April wieder deutlicher abgenommen als noch im März. Dies wird vornehmlich durch die Entwicklung an den Aktienmärkten und der deutlich gesunkenen Konjunktur-Stimmung verursacht. Auch wenn derzeit keine Entwicklung bei den Zinsen zu erkennen ist, könnte sich diese Stellschraube zukünftig günstig auf die Fortentwicklung auswirken.

Lange Zeit wurde die Stimmung an den Märkten trotz zahlreicher negativer Elemente wohlwollend betrachtet. Derzeit werden die Rahmenbedingungen jedoch zusehends intensiver überprüft, denn sowohl Immobilienklima als auch Immobilienkonjunktur entwickeln sich zunehmend negativ. Dabei sind die Perspektiven in Deutschland noch wesentlich günstiger als in anderen Ländern der Eurozone oder den USA.

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