

### Kommentar King Sturge



#### **In der Krise liegt die Chance**

*Die Finanzkrise belastet die Weltwirtschaft weiter – und macht auch vor dem deutschen Immobilienmarkt nicht halt. Aktuelles Beispiel ist die Hypo Real Estate. Nur ein milliardenschweres Rettungspaket konnte die Immobilienbank*

*vor dem Kollaps bewahren. Und so wird es voraussichtlich noch einige Zeit weitergehen. Trotz staatlicher Rettungsmaßnahmen kommen auf die Banken weitere Abschreibungen und Verluste zu.*

*Für die Immobilienmärkte bedeutet dies: Sie werden sich der schwächeren Konjunktur und der Ausweitung der globalen Finanzmarktkrise nicht entziehen können. Derzeit ist fast lehrbuchhaft zu beobachten, wie die Preiskorrektur aufgrund abnehmender Nachfrage erfolgt – nämlich parallel zur individuellen Abkühlung in den einzelnen Märkten und Segmenten. Immobilienunternehmen werden daher ebenfalls mit Wertberichtigungen zu rechnen haben. Hinzu kommen die schwieriger und teurer gewordenen (Anschluss-) Finanzierungen.*

*Eigenkapitalstarke Investoren könnten von dieser Entwicklung erheblich profitieren. Denn an den Märkten sind schon jetzt Immobilien zu günstigeren Kaufpreisen vorzufinden, da fremdkapitalorientierte Investoren sich aufgrund der Liquiditätsverknappung zunehmend aus dem Markt zurückziehen. In der Krise liegt wie immer auch eine Chance.*

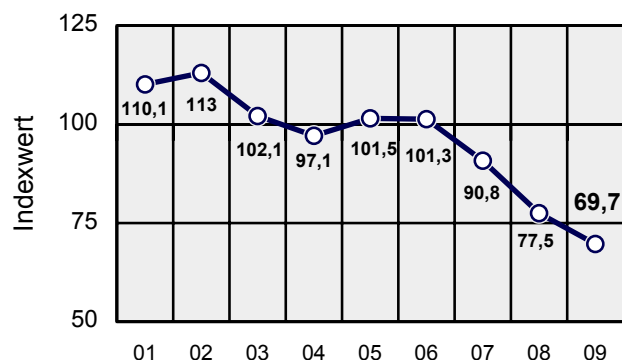
Herzlichst,  
Ihr Sascha Hettrich



### Wachsendes Marktmisstrauen – ohne Panik

Die vergangenen Tage haben gezeigt, dass Finanz- und Kreditkrise noch lange nicht ausgestanden sind und sich die Verwerfungen am Markt persistenter zeigen, als noch vor kurzem erwartet. Beschränkten sich die zurückliegenden Turbulenzen mehrheitlich auf die USA sowie verschiedene europäische Märkte, beispielsweise Großbritannien oder Spanien, so hat die Krise nun auch Deutschland und im DAX gelistete Unternehmen erreicht. Auch hierzulande kommt nun ein Immobilienfinanzierer in Bedrängnis, der per Rettungs-

Immobilienklima September 2008



Quelle: BulwienGesa AG

aktion der Banken vor dem Kollaps bewahrt werden musste. Darüber hinaus werden international weiter Milliardenbeträge von den Notenbanken in die Märkte gepumpt sowie umfangreiche staatliche Rettungspakete geschnürt, um die Finanzsysteme weiterhin funktionsfähig und stabil zu erhalten.

Dass die bereits vorhandene Skepsis sich auch in der deutschen Immobilienwirtschaft intensiv niederschlägt ist daher nicht überraschend. Das Immobilienklima hat sich wie bereits in den vergangenen Monaten deutlich verringert – aber für die Umstände maßvoll.

## Rückgang aller Indikatoren

Die monatlich durchgeführte Befragung zur aktuellen Stimmung am Immobilienmarkt zeigt mit 69,7 Zählerpunkten des **Immobilienklimas** einen Rückgang von rund 10 % zum Vormonat (77,5 Punkte) an. Damit sinkt er, wie auch seine Teilindikatoren, auf einen neuen Tiefststand. Besonders deutlich zeigt sich das Stimmungstief beim **Investmentklima**, welches die Kaufpreisentwicklung bzw. das Investmentinteresse in eine Immobilie (bzw. eines Portfolios) besonders schlecht bewertet. Dieser Indikator sinkt von 57,9 Zählern im Vormonat auf 49,0 Punkte (-15,4 %). Der Markt bestätigt dieses Klima, welches sich z.B. bei der Zurückhaltung beim laufenden Bieterverfahren der TLG zeigt.

Auch das **Ertragsklima** ist weiter geprägt von der aktuellen Abwärtstendenz, zeigt mit 92,1 Zählerpunkten (Vormonat: 98,7 Punkte) jedoch einen im Vergleich geringfügigen Rückgang von nur 6,7 %. Nach Meinung der Befragten verhält sich dieser Bereich in der aktuellen Marktphase noch am stabilsten, ist jedoch ebenfalls geprägt von mehrheitlicher Skepsis.

## Wohnklima am geringsten beeinflusst

Die hohe Marktträgheit bei Wohnimmobilien sorgt zusammen mit steigenden Mieten in vielen Städten für ein insgesamt noch positives Bild beim **Wohnklima**. Hier ist der aktuelle Rückgang marginal und sowohl positive als auch negative Stimmungen gleichen sich in etwa aus.

Die Markteinschätzung für Einzelhandelsimmobilien wird im Zuge kriselnder Retail-Konzerne und fortschreitender Marktkonsolidierung mit frei werdenden Immobilien von den Befragten schlechter bewertet. Das **Handelklima** nimmt dementsprechend ebenfalls weiter ab.

## SPERRVERMERK

Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor

**Dienstag, den 30. September 2008, 10:00 Uhr.**

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

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 20. bis 24. Oktober 2008 statt.

Auch Büroimmobilien werden zunehmend kritisch betrachtet. Hier werden aufgrund von Bankfusionen und Insolvenzen von Finanzdienstleistern steigenden Leerstände erwartet, die das Klima im Bürobereich dämpfen.

Die konkreten Einzelwerte zu den Teilindikatoren werden im Panel-Bereich der Webseite veröffentlicht und können dort heruntergeladen werden.

## Abwärtstrend der Immobilienkonjunktur mit verlangsamter Geschwindigkeit

Die Abwärtsbewegung der auf makroökonomischen Rahmendaten des Vormonats beruhenden

### Immobilienkonjunktur 01/2000 bis 09/2008



Quelle: BulwienGesa AG

**Immobilienkonjunktur** hat sich verlangsamt. Im Gegensatz zum Vormonat hat der Indikator nur um 1,1 % auf 157,1 Punkte (Vormonat: 158,8) nachgegeben. Allerdings sind jüngste Kursverluste bei den Aktienwerten noch nicht eingerechnet.

Wie sich beide Indikatoren im Zuge der sich verschärfenden Finanzkrise entwickeln werden bleibt abzuwarten, noch ist allerdings Luft nach unten vorhanden.

## 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