

Kommentar King Sturge

Immobilienwirtschaft stemmt sich gegen den Abschwung

Nach den jüngsten Turbulenzen an den Finanzmärkten ist es kaum verwunderlich, dass sich der King Sturge Immobilienkonjunktur-Index eintrübt, zumal unsere Befragung auch unmittelbar nach den Kursverlusten stattfand. Aber er stürzt keineswegs derart heftig ab wie der Crash an der Börse hätte vermuten lassen. Vielmehr wissen die Marktteilnehmer genau: die Immobilienwirtschaft ist von den teils desaströsen Entwicklungen an den Börsen und Währungsfronten zwar auch betroffen, aber lange nicht so gravierend – zumal die Immobilienmärkte von der anhaltenden Flucht in die Sachwerte auch durchaus profitieren.

Sorge bereitet vielmehr das gesamtkonjunkturelle Umfeld. Der deutsche Konjunkturmotor läuft zwar noch, aber deutlich gebremst, da sich die Weltwirtschaft spürbar abkühlt und die deutsche Exportwirtschaft allen Prognosen nach in Mitleidenschaft ziehen wird. Das hat wiederum Auswirkungen auch auf die Binnenkonjunktur – und somit auf die einzelnen Segmente der Immobilienwirtschaft. Abzulesen ist dies in der skeptischeren Beurteilung der Büro- und Handelsimmobilienmärkte, während sich der Wohnimmobilienmarkt weitgehend unbeeinträchtigt zeigt.

Somit bestätigt sich der bereits im jüngsten Kommentar angedeutete Ausblick, dass die Immobilienwirtschaft vom Abschwung zwar nicht unbeschadet bleibt, sich vom Abwärtstrend aber zunächst positiv abkoppeln kann.



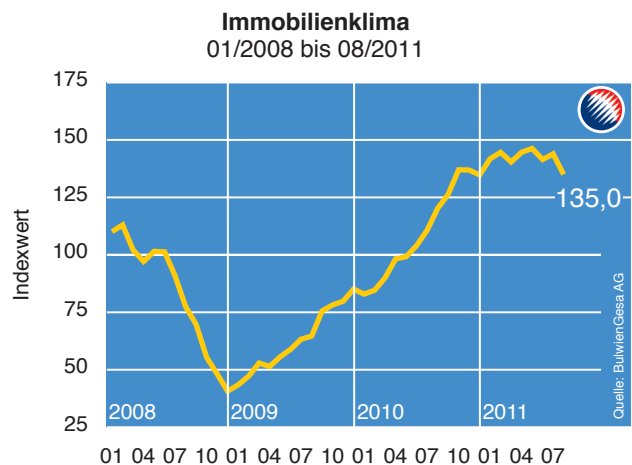
Herzlichst,
Ihr Helge Scheunemann

Immobilienindizes rückläufig

Der aktuelle Erhebungszeitraum des King Sturge Immobilienkonjunktur-Index fiel zusammen mit den deutlichen Einbrüchen an den Aktienmärkten. Die seit Monaten gärenden ungewissen Rahmenbedingungen (z. B. Staatsverschuldungen, Euro-Bonds) werden durch außergewöhnliche psychologische Wendemarken (Bonitätsrating der USA) verstärkt. Die dann einsetzenden Kursverluste werden wiederum von automatisierten Stop-Loss-Systemen aufgegriffen und erneut verstärkt. Diese bis in Millisekunden-Bereiche getakteten Ablaufschemata haben jedoch nur in Teilen mit den Substanzwerten des deutschen Immobilienmarktes zu tun. Aufgrund von globalisierten Kapitalmärkten können sie sich jedoch dennoch auf die heimischen Märkte auswirken. Dies sehen auch die Panel-Experten in der aktuellen Monatserhebung so und das Immobilienklima trübt sich dementsprechend ein. Die Teilnehmer bleiben dabei jedoch auf dem Boden der Tatsachen und differenzieren dabei deutlich nach Teilsegmenten.

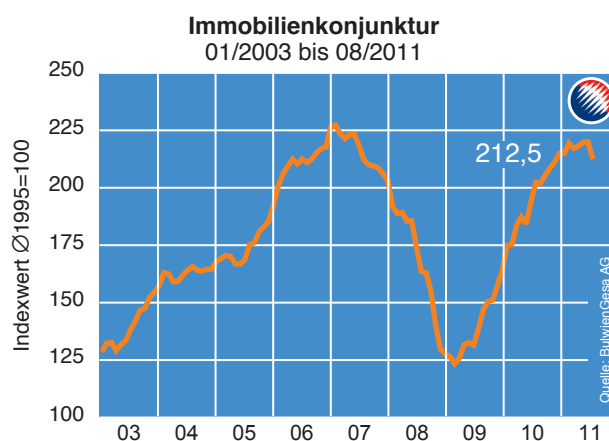
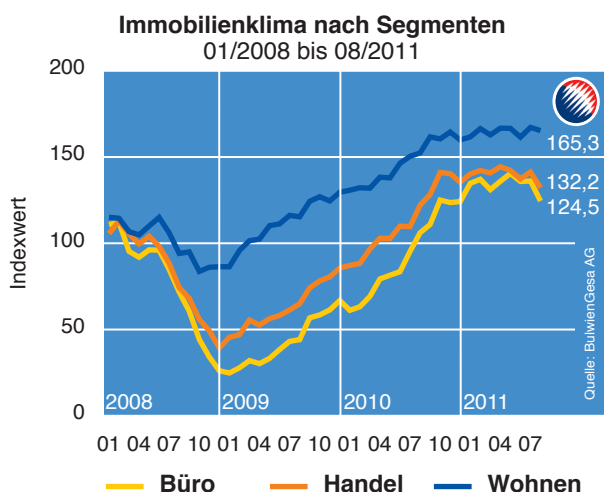
Immobilienklima sinkt auf Dezember-Niveau 2010

Das Immobilienklima sinkt in der August-Befragung um 6,2 Prozent auf ein Wert von 135 Zählerpunkten ab und liegt damit auf einem Niveau von Dezember 2010. Der Rückgang ist damit deutlicher als die anderen Verluste des vergangenen Halbjahrs, die im Rahmen der oszillierenden Seitwärtsbewegung in einigen Monaten ermittelt wurden. Er ist jedoch nicht so dramatisch wie die Verluste am Aktienmarkt zunächst vermuten lassen würden. Die Marktakteure sind dem-



nach nicht marktblind und vergessen auch die Substanzwerte und die Stabilität der deutschen Immobilienlandschaft nicht.

mit flacher werdenden Zuwachsraten in den letzten Monaten bereits angedeutet hatte. Damit konnten die Spitzen-Werte der Immobilienkonjunktur aus den Jahren 2006 und 2007 vorerst nicht ganz erreicht werden. Die aktuellen Werte kommen diesem Niveau jedoch



Wohnklima nahezu unbeeinträchtigt

Während das Handel- und insbesondere das Büroklima sehr sensibel auf die aktuelle Marktschwankung reagieren und deutlich an Wert verlieren, setzt das Wohnklima seine Seitwärtstendenz nahezu unbeeinträchtigt fort und gibt nur im Rahmen der natürlichen Schwankung minimal nach.

bereits so nahe, dass Ansätze eines überhitzten Marktes erkennbar waren. Mit der aktuellen Entwicklung wird diese Tendenz damit gestoppt, die Immobilienkonjunktur beginnt sich zu nivellieren.

Immobilienkonjunktur mit deutlichem Abschwung

Bis vor Kurzem konnte die Immobilienkonjunktur nahezu jeden Monat nach Punkten zulegen. In diesem Monat setzt jedoch eine Rückgangstendenz ein, die sich

Werte und Veränderungen der Indizes			
	07/11	08/11	Δ (%)
Immobilienklima	143,9	135,0	-6,2
Investmentklima	147,1	137,1	-6,8
Ertragsklima	140,8	132,9	-5,6
Büroklima	136,1	124,5	-8,6
Handelklima	141,3	132,2	-6,5
Wohnklima	167,2	165,3	-1,1
Industrieklima	132,7	125,7	-5,3
Immobilienkonjunktur	219,9	212,5	-3,4

SPERRVERMERK

Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor

Dienstag, den 30. August 2011, 10:00 Uhr.

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

Die nächste Befragung findet im Zeitraum vom 19. bis 23. September 2011 statt.

Impressum

Verantwortlich

King Sturge GmbH
 Herr Peter Orend ■ Peter.Orend@eu.jll.com
 Herr Peter Wallner ■ Peter.Wallner@eu.jll.com
 Wilhelm-Leuschner-Straße 78
 D-60329 Frankfurt am Main
 Tel.: +49 (0)69/2003-0

Pressekontakt

Flaskamp Ummen Communications
 Herr Robert Ummen ■ ummen@flaskamp-ummen.de
 Klosterstraße 64
 D-10179 Berlin
 Tel.: +49 (0)30/46006-240

Wissenschaftliche Leitung

BulwienGesa AG
 Herr Andreas Schulten ■ schulten@bulwiengesa.de
 Wallstraße 61
 D-10179 Berlin
 Tel.: +49 (0)30/278768-0