

### Kommentar King Sturge



#### **Finanzkrise hat Immobilienwirtschaft erreicht**

*Trotz der anhaltenden Kauf-laune der Verbraucher während der Weihnachtszeit hinterlassen die Turbulenzen auf den Finanzmärkten in der Realwirtschaft tiefe Spuren. So hat sich im vergangenen halben Jahr das Immobilienklima,*

*das die Stimmung der befragten Marktteilnehmer ausdrückt, halbiert. Transaktionsvorgänge wurden auf ein Minimum zurückgefahren und die Immobilienkonjunktur erreicht das Niveau der Jahre 2002/2003. Es stellt sich die Frage, wie viel Luft wir noch nach unten haben.*

*Große Hoffnungen liegen daher auf dem zweiten staatlichen Konjunkturprogramm, das durch Infrastrukturmaßnahmen und in Aussicht gestellte Gebäudesanierungen Anfang 2009 entscheidende Impulse für größere Ausgaben liefern soll. Darüber hinaus ist angesichts der drastischen Senkung des US-Leitzinses auch für den Euro-Raum mit einer Zinssenkung zu rechnen, die zur Stimulierung der Transaktionsmärkte beitragen kann.*

*Das neue Jahr startet unter schwierigen Vorzeichen: Sämtliche Klimawerte befinden sich seit Monaten im Abwärtstrend. Die Krise wird zunächst eine Bereinigung der Preise sowie eine tiefgreifende Restrukturierung des Marktes zur Folge haben. Eigenkapitalstarke Investoren haben nun aber die Chance für interessante Investments. Der richtige Zeitpunkt ist entscheidend.*

Herzlichst,  
Ihr Sascha Hettrich



### Klimakennwerte 2009 starten zwei Drittel niedriger als 2008

Im Jahr 2008 hat sich die Stimmung in der deutschen Immobilienwelt fundamental gewandelt. Der Übergang von einem - immer noch - "Bull Market" zu einem "Bear Market" verlief besonders im zweiten Halbjahr beispiellos rasant. Sämtliche Klima-Kennwerte haben sich seit Jahresmitte negativ entwickelt und rangieren nur noch bei rund einem Drittel der Werte, die zu Beginn der Erhebungen ermittelt wurden. Zwischen Sommer und Ende 2008 hat sich das Immobilienklima - und damit die Geschäftsperspektive der befragten Unter-

Immobilienklima Dezember 2008



Quelle: BulwienGesa AG

nehmen - halbiert. Dieser Sachverhalt hat zwei Seiten: Neben Krisen und Verlusten, die immobilienwirtschaftlich gemanagt werden müssen, schiebt sich der Fokus auf den richtigen Zeitpunkt für Markteintritte von zyklisch agierenden Unternehmen. Die große Skepsis bei den abgefragten volkswirtschaftlichen Rahmendaten hat sich im Panel bereits relativiert, so hat beispielsweise die Erwartung an die Personalentwicklung minimal zugelegt. Eine Sonderauswertung im Januar wird diese Thematik aufgreifen, tiefergehender analysieren und beleuchten, ob diese Überraschung möglicherweise nur ein statistischer Sondereffekt war.

## Immobilienklima setzt Negativtrend fort

Die Befragung unter 1.000 Immobilienakteuren in Deutschland hat im Dezember eine Fortsetzung des Negativtrends beim **Immobilienklima** ermittelt. Wurden im November noch rund 48 Zählerpunkte erreicht, so hat sich das Klima im Dezember auf rund 41 Punkte weiter abgekühlt. Dies entspricht einem Rückgang von rund 16 % gegenüber dem November-Wert. Den stärksten Rückgang erfährt indes das **Investmentklima**. Dieser Kennwert sinkt um knapp 18 % auf rund 29 Punkte (Vormonat 35,7) ab. Die befragten Experten erwarten einen starken Wertverlust bei den Bestandsimmobilien. Auch das **Ertragsklima** setzt seinen Abwärtstrend fort. Mit rund 14 % Verlust von rund 61 Zählern im November auf 53 Zähler in Dezember fällt das Minus im Vergleich etwas moderater aus. Hier wirkt sich das in vielen deutschen Städten unverändert niedrige relative Mietniveau aus.

## Wohnimmobilien mit geringstem Risiko

Das Segment der Wohnimmobilien wird von den Befragten noch immer als der stabilste Teilmarkt bewertet. Im Dezember hat sich hier trotz der fortgesetzten Wirtschaftskrise kaum etwas bewegt. Dies trifft nicht auf die Büro- und Einzelhandelsimmobilien zu. Beide Segmente mussten erneut große Verluste in den Stimmungswerten hinnehmen. Bei ersterem forciert der zu erwartende Abschwung am Arbeitsmarkt die Abwärtstendenz. Und trotz zufriedenstellendem Weihnachtsgeschäft und stabilem Konsumklima erwarten die Akteure bei Einzelhandelsimmobilien eine ähnlich negative Tendenz.

Diese Kohärenz lässt sich auch auf das Gesamtjahr übertragen. Sämtliche Segmente wurden zu Beginn der Erhebung mit rund 110 Punkten ähnlich gut bewertet. Während Wohnungen nur rund

34 Klimazähler verloren, mussten Einzelhandelsimmobilien rund 67 Zähler und Büroimmobilien sogar 85 Punkte einbüßen. Bei Büros bestätigte sich somit die bereits in der Sonderauswertung im Juli ermittelte höchste Volatilität (30) und damit Empfindlichkeit gegenüber der allgemeinen konjunkturellen Veränderung. Einzelhandelsimmobilien kamen auf rund 25 und Wohnimmobilien lediglich auf 13 Volatilitätspunkte. Betrachtet man die Volatilität als Risikomaß, so bewerten die Befragten das Segment der Wohnimmobilien somit als das risikoärmste Investment auch in schwieriger Marktlage.

## Immobilienkonjunktur sinkt weiter

Auch die mit statistischen Kennzahlen ermittelte ökonomische Immobilienkonjunktur als zweite

### Immobilienkonjunktur 01/2000 bis 12/2008



Quelle: BulwienGesa AG

Kennzahl des King Sturge Immobilienkonjunktur-Index setzt die Abwärtstendenz weiter fort. Während im Vormonat noch rund 137 Zähler ermittelt wurden, werden jetzt nur noch 127 Punkte erreicht.

## SPERRVERMERK

Keine Veröffentlichung dieser Information, auch nicht in Auszügen, vor

**Dienstag, den 06. Januar 2009, 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. Januar 2009 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  
Frau Ute Gombert ■ ug@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