

## Immobilienmärkte

### Zwischen Krise und Konsolidierung

Die Turbulenzen auf den internationalen Finanz- und Kreditmärkten treffen nun auch Deutschland. Der King Sturge Immobilienkonjunktur-Index erreicht mit 69,7 Zählerpunkten seinen Jahrestiefstand. Im Zuge der globalen Finanzkrise verändern sich hierzulande die Voraussetzungen für gewerbliche Immobilieninvestments. Dennoch erweist sich der deutsche Markt im Vergleich zu anderen europäischen Immobilienmärkten als stabil. So fallen in Deutschland Preiskorrekturen dank der robusten Nachfrage der Mieter weniger drastisch aus. Allerdings muss die Situation differenziert nach den unterschiedlichen Segmenten betrachtet werden.

Im ersten Halbjahr 2008 sank das Investitionsvolumen mit 17,9 Milliarden Euro im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um knapp 40 Prozent. Für das Gesamtjahr 2008 erwarte das Beratungsunternehmen King Sturge einen Rückgang um 30 bis 40 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Dieser Investitionsrückgang muss allerdings relativiert betrachtet werden. Denn im Jahr 2005 wurde ein ähnliches Niveau erreicht. Die ge-

bremste Dynamik und das reduzierte Volumen des Investmentmarktes beruhen auf der Verunsicherung an den globalen Finanzmärkten, die den Anstieg der Risikoaufschläge der Banken sowie die Erhöhung von Vergabestandards für Finanzierungen bewirkten.

Im ersten Halbjahr 2008 stiegen die Büroflächenumsätze trotz des bereits hohen Ausgangsniveaus. Die Mietpreisentwicklung der vergangenen sechs Monate variiert je nach Standort. So weisen Berlin und Köln keine Änderung der Spitzenmieten auf, während die Büromieten in Stuttgart um 6,1 Prozent und in Düsseldorf um 6,8 Prozent anwachsen. Frankfurt am Main erzielt nach wie vor die höchste Spitzenmiete im Bürosegment. Nach einem Anstieg um 4,3 Prozent liegt sie im ersten Halbjahr 2008 bei 36,50 Euro pro Quadratmeter im Monat. Die Turbulenzen am Finanzmarkt werden nach Aussage des Maklers auch Büroimmobilien treffen, die aber unter der Voraussetzung einer Normalisierung der Kreditmärkte und des Bankensektors im Jahr 2010 die Krise überstanden haben könnten.