

Deutsche Immobilien

## Es droht eine Zeit der Notverkäufe

Von Steffen Uttich



Testfall für den Immobilienmarkt: Seit Jahren wird in Frankfurt südlich des Hauptbahnhofs über ein Hochhausprojekt diskutiert - nun startet ein neuer Versuch

14. Oktober 2008 Die Immobilienbranche gerät vor dem Hintergrund der Bankenkrise in einen Teufelskreislauf. Während die Not von Investoren mit hohen Fremdkapitalquoten immer größer wird und den Verkaufsdruck steigen lässt, nutzen finanzstarke Interessenten ihre Chancen. Zwar ist das Transaktionsvolumen mit großen Paketen von Wohn- und Gewerbeimmobilien zum Erliegen gekommen. Doch steigt die Zahl der gezielten Käufe ausgesuchter Immobilien. So haben die offenen Immobilienfonds in den vergangenen zwölf Monaten 271 Immobilien im Wert von 14,4 Milliarden Euro erworben, 79 davon im Inland.

Das wurde auf der Expo Real in München bekannt, die in diesem Jahr ganz von dem dramatischen Ereignissen auf den Finanzmärkten geprägt war. Die Krise könnte die Weltwirtschaft in eine Rezession reißen und die Immobilienwirtschaft schwer beeinträchtigen. Investoren ohne Kapitalkraft werden Notverkäufe vorhergesagt, wenn

Kredite prolongiert werden müssen. Der Finanzmarkt ist wie leergefegt. Keiner der Fachleute kann sich an eine vergleichbare Kreditklemme erinnern. Christian Ulbrich, Europa-Chef des Immobilienmakler- und Beratungsunternehmens Jones Lang LaSalle (JLL), erwartet keine Verbesserung in den kommenden neun bis zwölf Monaten. Andere formulieren drastischer und sprechen bereits von Personalabbau.

### Noch herrscht Ruhe

Niemand weiß, welche Opfer die Krise fordern wird, denn noch herrscht Ruhe auf den Märkten. Das Makler- und Beratungsunternehmen CB Richard Ellis berichtete auf der Expo Real, das Transaktionsvolumen in Berlin, Frankfurt, Hamburg und München sei von 13,2 Milliarden Euro auf 4,6 Milliarden Euro zusammengesackt. Mittlerweile aber sei auch dieses Geschäft gänzlich zum Erliegen gekommen. Die Ruhe nimmt in der Tat beängstigende Züge an; den 42.000 Teilnehmern auf der Messe war durchaus bewusst, dass die Stabilität des gesamten Finanzsystems gefährdet ist.

#### Zum Thema

Bericht von der Expo Real  
 Die innerdeutsche  
 Völkerwanderung  
 Immobilienkrise: Paulsons  
 weitsichtige Investition

Von einer solch bedrohlichen Situation müssten die Immobilienmärkte eigentlich profitieren. Doch gibt es so gut wie keine Kredite. Die Banken sind entweder nicht in der Lage oder nicht willens, größere Kredite auszuleihen. Wer nicht mindestens 40 bis 50 Prozent Eigenkapital einsetzen kann, hat schlechte Karten.

## Fondsgesellschaften haben pralle Kassen

Luxus-Wohnen in Berlin  
Plattenbauten zu Bungalows

Dagegen zählen Beteiligungsgesellschaften und offene Immobilienfonds mit prall gefüllter Kriegskasse zu den wenigen Adressen, die auf nachgebende Preise und Notverkäufe reagieren können. Barbara Knoflach, Vorstandsvorsitzende von SEB Asset Management, bewertete die Entwicklung aus dieser Sicht als ein gutes Zeichen - der Markt funktioniere. Das Eigenkapital der offenen Immobilienfonds soll augenblicklich bei 11 Milliarden Euro liegen.

Maklerunternehmen und Transaktionsberater, die in den vergangenen zwei Jahren expandiert haben, leiden freilich schon heute unter dramatischen Umsatzeinbrüchen. Kevin Lynch vom amerikanischen Beratungsunternehmen Townsend sprach auf der Münchener Messe von „zwölf sehr schmerzhaften Monaten, die vor uns liegen“.

Auf den Märkten für gewerbliche Immobilien schließt er Wertverluste von 20 bis 30 Prozent nicht aus. Schwer getroffen werden Investoren mit einem hohen Anteil an Fremdkapital in ihrer Finanzierung. „Alles, was über 70 Prozent hinausgeht, ist jetzt tödlich“, sagte CA-Immo-Vorstand Bruno Ettenauer. Etliche Adressen aus der Immobilienwirtschaft werden auf der Expo Real im kommenden Jahr wohl nicht mehr vertreten sein, hieß es in München.

Text: F.A.Z.  
Bildmaterial: F.A.Z. - Felix Seuffert

---

 Beitrag kommentieren

---

Verlagsinformation

Wir liefern Ihnen Nachrichten, Services und personalisierte Börsenfunktionen direkt auf Ihr Handy. Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.faz.net/mobil](http://www.faz.net/mobil)

F.A.Z. Electronic Media GmbH 2001 - 2008  
Dies ist ein Ausdruck aus [www.faz.net](http://www.faz.net).