

# Newsletter

Ausgabe: August 2009



## Inhalt:

- Weniger Wohnungen fertiggestellt
- Neues Konjunkturprogramm für Häuslebauer
- Deutsche Städte sind international vorne
- Handel mit Wohnungspaketen
- Positive Tendenz bei Gewerbeimmobilien
- Solaranlage auf dem eigenen Dach
- Bald sieben Milliarden Menschen auf der Erde
- Impressum

### **Weniger Wohnungen fertiggestellt**

Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, wurden im Jahr 2008 in Deutschland 176.000 Wohnungen fertig gestellt. Das waren 16,5 Prozent oder 39.000 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Seit 1995, als mit knapp 603.000 Wohneinheiten ein Höchststand erreicht wurde, ging die Zahl der jährlich fertig gestellten Wohnungen um mehr als 70 Prozent zurück. Von den 176.000 fertiggestellten Wohnungen waren 152.200 Neubauwohnungen in Wohngebäuden, das waren 17,8 Prozent weniger als im Jahr 2007. Dabei lag der Rückgang der Fertigstellungen von Einfamilienhäusern bei 22,0 Prozent und der von Wohnungen in Zweifamilienhäusern bei 23,6 Prozent. In Mehrfamilienhäusern wurden 8,8 Prozent weniger Wohnungen fertig gestellt als 2007. Dagegen stieg der umbaute Raum der fertig gestellten neuen Nichtwohngebäude gegenüber dem Jahr 2007 auf 206,8 Millionen Kubikmeter (+ 15,3 Prozent). Über kurz oder lang wird die geringe Neubautätigkeit zur Verknappung des Angebotes und damit zu steigenden Preisen führen.

### **Neues Konjunkturprogramm für Häuslebauer**

Mit neuen und überarbeiteten Förderprogrammen unterstützt der Staat das Bauen und das Modernisieren von Wohneigentum. Die Förderprogramme erleichtern nicht nur die Baufinanzierung, durch sie sparen die Bewohner auch Energie und Geld. Alle neu gebauten oder grundlegend modernisierten Häuser sollen einen deutlich geringeren Energiebedarf ausweisen als bisher. Je besser die Vorgaben erfüllt werden, umso mehr Fördermittel gibt es von staatlicher Seite. Die KfW Förderbank vergibt dafür zinsgünstige Kredite und Tilgungszuschüsse. Der Förderbetrag bei Modernisierungen zum „KfW-Effizienzhaus“ ist auf 75.000 Euro erhöht worden. Neu ist das Programm „Alters-gerecht umbauen“ mit dem Jung und Alt ihr Haus auch frühzeitig sanieren können. Weniger Barrieren bedeutet mehr Wohnqualität, die sich im Wert des Hauses niederschlägt. Gefördert werden die Anpassung des Grundrisses, der Umbau von Sanitäranlagen, neue Haustechnik oder der Einbau eines Lifts.

### **Deutsche Städte sind international vorne**

Der Stadtentwicklungsbericht 2008 kommt zu dem Ergebnis, dass die große Zahl und Vielfalt der Städte in Deutschland ein Standortvorteil

im internationalen Wettbewerb ist. Die enge Verwobenheit von Stadt und Land erweist sich als Vorteil, sowohl was das soziale Gleichgewicht als auch die Wirtschaftskraft der Städte und Regionen angeht. Die Menschen ziehen heute im Alltag weitere Kreise. Sie nutzen die gesamte Stadtregion. Der Verbrauch von Flächen für Siedlung und Verkehr sinkt weiter. Lag er bundesweit 1997 bis 2000 noch bei 129 Hektar, sank der Wert 2003 bis 2006 pro Tag auf bundesweit 113 Hektar, in den alten Ländern wurden 2006 sogar nur rund 73 Hektar Land beansprucht. Durch den Trend Zurück-in-die-Stadt siedeln sich auch die großen Einkaufszentren wieder vermehrt in der Stadt an, anstatt auf der „grünen Wiese“. Die Menschen schätzen die Kernstädte auf Grund der guten Versorgung ohne lange Wege, auf Grund der Dichte von kulturellen, wirtschaftlichen und sozialen Angeboten.

### **Handel mit Wohnungspaketen**

Der Handel mit Wohnungspaketen ist im zweiten Quartal 2009 wieder etwas in Schwung gekommen. BulwienGesa erfasste 22 Transaktionen mit insgesamt 17.703 Wohneinheiten. Das ist eine Verdopplung gegenüber dem ersten Quartal 2009 und der höchste Umsatz seit dem vierten Quartal 2007, wenn man den LEG-Verkauf im zweiten Quartal 2008 ausklammert. Die durchschnittliche Dealgröße betrug 805 Wohneinheiten. Größtes Geschäft war der Verkauf der Verdi-Wohnungsgesellschaft Dawag an die Firma Meravis. Der Durchschnittspreis der Wohnungen sank im zweiten Quartal 2009 auf 644 Euro/qm Wohnfläche bzw. rund 41.000 Euro pro Wohneinheit. Als Gründe für den anziehenden Wohnungshandel nennt BulwienGesa das gesunkene Zinsniveau, ein freundlicheres Finanzierungsklima bei den Banken sowie Notverkäufe.

### **Positive Tendenz bei Gewerbeimmobilien**

Berechnungen des Immobilienberatungsunternehmens CB Richard Ellis (CBRE) zufolge betrug das Investitionsvolumen auf dem europäischen Gewerbeimmobilienmarkt im zweiten Quartal dieses Jahres 13 Milliarden Euro. Diese Summe liegt um 12 Prozent über dem Wert des ersten Quartals. In den ersten drei Monaten dieses Jahres wurden 11,6 Milliarden Euro in europäische Gewerbeimmobilien investiert. Insgesamt zeigt sich in Europa ein gemischtes Bild. Weiterhin im Fokus von Investoren stehen Städte, die bereits die größten Preiskorrekturen verzeichnet haben. Hierzu gehören London, Madrid, Barcelona und Paris. Insbesondere in Großbritannien konzentrierte sich die Investmentaktivität auf den Monat Juni. Neben den Staatsfonds, den deutschen offenen Immobilienfonds und privaten Investoren sind auch die ersten opportunistischen Investoren zurückgekehrt. Dies darf als positives Zeichen für eine Erholung des Marktes gewertet werden.

### **Solaranlage auf dem eigenen Dach**

Wer sich entschlossen hat, eine Solaranlage auf das eigene Dach installieren zu lassen und Überschüsse in das öffentliche Netz einspeist, löst damit eine Einkommen- und Umsatzsteuerpflicht aus. Daher ist es wichtig, einige steuerliche Regeln zu beachten. Darauf

weist die Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund Deutschland hin. Private Hauseigentümer werden vielfach steuerlich zum Unternehmer, wenn sie selbst produzierten Strom zumindest teilweise in das öffentliche Stromnetz leiten und dafür vom Netzbetreiber Geld erhalten. Sie sind verpflichtet, ihre gewerbliche Tätigkeit beim Finanzamt anzuzeigen. Ein Gewerbe muss dagegen regelmäßig nicht angemeldet werden.

### **Bald sieben Milliarden Menschen auf der Erde**

Derzeit leben rund 6,8 Milliarden Menschen auf der Erde, bis Anfang 2012 werden es über sieben Milliarden sein. Dies ist eines der Kernergebnisse aus den Projektionen der Vereinten Nationen (UN). Laut Vorrasschätzungen wird die Weltbevölkerung bis 2050 auf über 9,1 Milliarden Menschen anwachsen. Das Wachstum verläuft insgesamt langsamer als in den vergangenen Jahrzehnten und in den verschiedenen Weltregionen unterschiedlich. Die Einwohnerzahl Deutschlands dürfte im Jahr 2008 im Vergleich zum Vorjahr erneut gesunken sein. Gegenüber Ende 2007 wird mit einem Rückgang von etwa 0,2 Prozent gerechnet. Die Bevölkerung Deutschlands nimmt seit 2003 ab. Das sich aus der Differenz aus Geburten und Sterbefällen ergebende Geburtendefizit wird von gut 142.000 im Jahr 2007 voraussichtlich auf etwa 150.000 bis 160.000 ansteigen. Der Wanderungssaldo Deutschlands, die Differenz zwischen Zuzügen aus dem Ausland und Fortzügen in das Ausland, lag bereits in den letzten Jahren auf einem sehr niedrigen aber noch positiven Niveau.

### **Impressum**

Verantwortlich im Sinne des Presserechts:

Janus Immobilien & Consulting GmbH

Herr Carsten Gerrit Weiland

Eichhornweg 5

56112 Lahnstein

Telefon: 0800 52 68 742

Erreichbar unter: [newsletter@janus-ic.de](mailto:newsletter@janus-ic.de)

Website: <http://www.janus-ic.de>