

# Newsletter

Ausgabe: September 2009



## Inhalt:

- Immobilien und Inflation
- Hauspreisindex wieder leicht gestiegen
- 8,1 Prozent weniger genehmigte Wohnungen
- Immobilienkauf durch GbR erleichtert
- Alterung der Gesellschaft zwingt zum Handeln
- Hochhauspläne wachsen nicht mehr in den Himmel
- Impressum

## Immobilien und Inflation

Die BulwienGesa AG berechnet auf Basis vorhandener Marktdaten den German Property Index (GPI). Der GPI greift auf die Marktdaten von 127 deutschen Städten in den Segmenten Büro, Einzelhandel, Wohnen und Logistik zurück. Für 2009 werden folgende Kernaussagen getroffen: sichere Mieterträge und negative Wertveränderung, trotz Rezession und Finanzkrise nur mäßiger Verlust, Deutsche Immobilien schützen bedingt vor Inflation, hohe Volatilität in München und Frankfurt am Main.

Die Szenarien steigender Inflationsraten sowie Deflationsängste werden von vielen Ökonomen wieder intensiv diskutiert. BulwienGesa geht in den aktuellen Prognosen für 2010 bis 2012 von einer moderaten Inflation in einem Korridor zwischen 1,5 und 2,0 Prozent aus. Inflationsschutz in Krisenzeiten bieten besonders Immobilien, die in ihren Erträgen schnell angepasst werden können. Regionale Strategieschwerpunkte dieser Art sind in Berlin, Hamburg und München erkennbar.

## Hauspreisindex wieder leicht gestiegen

Der nur noch moderate Rückgang der Preise von Neubauten und Eigentumswohnungen wurde von einem weiteren Anstieg des Index für Bestandshäuser kompensiert. Für die kommenden Monate ist davon auszugehen, dass sich die Preise weiter stabilisieren. Zwar ist kurzfristig nicht mit einer raschen Erholung zu rechnen, dennoch dürfte der Gesamtindex seinen tiefsten Stand erreicht haben. Die Voraussetzungen für einen weiteren deutlichen Rückgang oder gar Einbruch sind laut Hypoport AG nicht gegeben.

Die immer noch deutliche Differenz im Preisniveau von Neubauten und Bestandsimmobilien wird sich im Laufe des Jahres weiter reduzieren. Bundesweit sind die Preise für Eigentumswohnungen im Juni nochmals leichter zurück gegangen als in den Vormonaten, die Werte für neue Ein- und Zweifamilienhäuser fielen nur noch um 0,32 Prozent auf nunmehr 101,88 Punkte. Der Indexwert für Bestandshäuser ist im Juni um 0,86 Prozent leicht gestiegen und steht aktuell bei 89,57 Punkten.

### **8,1 Prozent weniger genehmigte Wohnungen**

Im ersten Halbjahr 2009 wurde in Deutschland der Bau von 80.700 Wohnungen genehmigt. Das waren 8,1 Prozent oder 7.100 Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum. Davon waren 69.950 Neubauwohnungen in Wohngebäuden (minus 6,7 Prozent gegenüber 2008). Der Rückgang von Baugenehmigungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ist mit minus 8,3 Prozent beziehungsweise minus 11,6 Prozent höher ausgefallen als bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit minus 4,6 Prozent. Der umbaute Raum der genehmigten neuen Nichtwohngebäude sank gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum um 24,5 Prozent auf 90,5 Millionen Kubikmeter. Der Rückgang der Neubautätigkeit wirkt sich mittelfristig auf das Gesamtangebot und die Preisentwicklung aus.

### **Immobilienkauf durch GbR erleichtert**

Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) können ab sofort leichter Grundstücke kaufen und verkaufen, darauf weist die Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund Deutschland hin. Wenn eine GbR Grundstückseigentümerin ist, müssen ab sofort die Gesellschafter der GbR im Grundbuch eingetragen werden. Dies gilt auch bei einem Wechsel der Gesellschafter. So kann dem Grundbuch immer entnommen werden, welche Personen über die Grundstücksrechte einer GbR verfügen. Bisher musste die GbR selbst als Grundeigentümerin ins Grundbuch eingetragen werden. Beim Verkauf von Grundstücken einer GbR konnte nicht ohne weiteres nachgewiesen werden, wer zum Verkauf berechtigt war und die notwendigen Eintragungen in die Grundbücher konnten nicht erfolgen. In der Folge war der Kauf und Verkauf von Grundstücken durch GbR in der Vergangenheit zum Erliegen gekommen.

### **Alterung der Gesellschaft zwingt zum Handeln**

88 Prozent der Kreditzusagen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für altersgerechte Umbaumaßnahmen von Wohnimmobilien richteten sich an private Haushalte. Die meisten Maßnahmen dienten der barrierearmen Ausstattung der Sanitärräume. Nach Auffassung von Haus & Grund wird das Thema Wohnen im Alter neben der energetischen Sanierung des Wohnungsbestandes das bestimmende wohnungswirtschaftliche Thema der kommenden Jahre sein: Die Alterung der Bevölkerung Deutschlands werde weiter fortschreiten. Bereits heute lebten in rund 38 Prozent der Haushalte Personen, die 60 Jahre und älter sind. Diese Altersgruppe werde die einzige sein, die noch wachsen wird: bis 2030 um 40 Prozent. Die große Masse der Wohnungen im Bestand ist nicht auf die Bedürfnisse der älteren Generation ausgerichtet. Daher seien in den nächsten Jahren erhebliche Investitionen der Eigentümer notwendig.

### **Hochhauspläne wachsen nicht mehr in den Himmel**

Die Finanzkrise hat auch Einfluss auf die Zahl der sich im Bau befindlichen Hochhausprojekte. Weltweit sank die Zahl der Projekte nach Angaben von Emporis um rund elf Prozent auf 1.165 im Juni 2009. Ende 2008 hatte diese Zahl noch bei 1.307 gelegen. Gestoppt wurden 141 Wolkenkratzer-Projekte, das sind 13,7 Prozent. In Europa,

wo Ende 2008 noch 117 Projekte in Bau waren, reduzierte sich die Zahl auf 112. Gestoppt wurden elf Projekte. In den USA waren im Juni noch 151 Hochhausprojekte im Bau gegenüber 203 Ende 2008 – die Zahl der gestoppten Projekte stieg auf 29. Die meisten Wolkenkratzer werden in Asien gebaut. Von den 764 im Bau befindlichen Hochhäusern kommen dort derzeit 87 nicht voran. Das höchste Haus der Welt ist das Burj Dubai: Bauzeit 2004 bis 2009, 818 m, Höhe bis zum Dach 642 m, Architekten Adrian Smith, Skidmore, Owings and Merrill.

### **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>