



Inhaltsverzeichnis

Seite 1:
Editorial (R. Ummen)

Seite 2:
Tag der Immobilienwirtschaft 2010

Seite 4:
Interview mit dem ZIA-Präsidenten Dr. Andreas Mattner

Seite 7:
Deutscher Immobilienmarkt wird noch transparenter

Seite 8:
GdW zufrieden und doch verärgert

Seite 11:
OIFs stabilisieren Anlegerportfolios

Seite 12:
Wohnungsmärkte Europas driften auseinander

Seite 13:
Impressum

Liebe Leserinnen und Leser,

die Krise ist noch nicht vorbei. Auch wenn die jüngsten Konjunkturumfragen und -prognosen durchaus Hoffnung machen, die Unsicherheiten bleiben bestehen. Die Risiken an den Währungs- und Finanzmärkten hängen wie ein Damoklesschwert über der wirtschaftlichen Entwicklung. Darüber hinaus hat sich die Politik in ihren Reformbemühungen völlig festgefahren. Und es wird sich zudem zeigen müssen, ob das milliarden schwere Sparpaket die Konjunktur nicht noch zusätzlich belastet.

Unterdessen leiden die Immobilienunternehmen weiter unter äußerst eingeschränkten Finanzierungsmöglichkeiten für ihre Deals und Projekte. Kaum eine Bank heftet sich noch ein Risiko ans Bein, so dass die derzeit wichtigste Aufgabe vieler Immobilienmanager das Besorgen von Eigenkapital ist. Aber es gibt auch erfreuliche Entwicklungen der jüngsten Tage. So berichtete die WELT kürzlich exklusiv, dass das Bundesfinanzministerium die Offenen Immobilienfonds nun doch nicht so streng an die Kandare nehmen will. Demnach ist die geplante Abwertung der Bestände um pauschal zehn Prozent vom Tisch. Heute wird der Reformentwurf dem Bundeskabinett zur Entscheidung vorgelegt. Auf die Details dürfen wir gespannt sein.

Erfreulich ist auch, dass der IVD die Regeln zur Berufsausübung der Makler verschärft hat. Kern des Anliegens ist es, Fehlverhalten von IVD-Maklern durch den Verband zu ahnden – vom Verweis bis zum Ausschluss des Mitgliedes. Konkret greifen die Standesregeln etwa dann, wenn der Gesetzgeber beispielsweise die Frage nach dem Vorliegen eines Auftrags vor dem Tätigwerden des Maklers nicht geregelt hat. Der IVD hat diesbezüglich festgelegt, dass ein konkreter Auftrag bestehen muss, damit ein IVD-Mitglied eine Immobilie am Markt anbieten darf. Hier wurde und wird viel Missbrauch getrieben. Die Regelung war daher überfällig.

Eine informative Lektüre wünschen

Ihre



Robert Ummen, Herausgeber



Arne Degener, Chefredakteur

Personalien

Teamzuwachs

München: Jasmin Dombrowski ist neue Senior Consult Office Agency im Team der Savills Immobilien Beratungs-GmbH. Die Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft war



Jasmin Dombrowski
Foto: Savills

nach ihrer Ausbildung zunächst zwei Jahre bei der DeTeImmobilien im Mietmanagementbereich und zuletzt in der Büro- und Einzelhandelsvermietung bei der BNP Paribas Real Estate Germany tätig.

Neu im ZIA-Präsidium

Berlin: Birger Ehrenberg MRICS, stellvertretender Vorsitzender des BIIS Bundesverband der Immobilien Investment Sachverständigen e. V., wurde auf der Mitgliederversammlung des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. in das Präsidium des ZIA gewählt.

Von Aufschwung, Steuern und dem heiligen Martin

Der ZIA Zentrale Immobilien Ausschuss wird immer größer. Das war beim „Tag der Immobilienwirtschaft 2010“ unübersehbar. Bei herrlichem Sonnenschein trafen sich hier 450 Vertreter der Immobilienwirtschaft im revitalisierten Berliner E-Werk, einst ein legendärer Techno-Club, und bezogen zu aktuellen Entwicklungen der Branche Stellung. Ergebnis war eine Resolution an die Bundesregierung, die fordert, dass

- ein ausgewogener Anlegerschutz die Produktvielfalt der indirekten Immobilienanlagen erhält,
- die Gewerbesteuer ersetzt wird und ertragsunabhängige Elemente nicht besteuert werden,
- die bestehenden Barrieren im REIT-Gesetz abgebaut werden,
- dass die Lasten der energetischen Sanierung des Gebäudebestandes fair verteilt werden,
- Wohn- und Gewerbeimmobilien im Erbschaftsrecht gleich zu besteuern und
- dass Unternehmen von bürokratischen Hürden und unnötigen Datenerhebungen entlasten werden sowie Genehmigungsverfahren vereinfacht werden.

Als Referenten sorgten Prof. Hans-Werner Sinn, Präsident des Münchener ifo Instituts und Prof. Nobert Herzig, Direktor des Seminars für Allgemeine BWL und Betriebswirtschaftliche Steuerlehre an der Universität zu Köln, für eine geballte Flut an volkswirtschaftlichen und steuerrechtlichen Informationen, die in ihrer Fülle so manchen der Zuhörer überforderten. Die positive Botschaft, die Sinn den Anwesenden mit auf den Weg gab, war die, dass die weltweite Konjunkturerholung läuft und die Gefahr eines Rückschlags gebannt scheint. Zudem sei der Aufschwung, den die deutsche Wirtschaft aktuell verzeichnet, in der starken Form nicht zu erwarten gewesen - ihr vorheriger Einbruch allerdings auch nicht.

Herzig ging in seinem enthusiastisch vorgetragenen Referat auf die vielen deutschen Steuerfelder ein und mahnte Veränderungen bei der Erbschaftsteuer und der Zinsschranke an. Überlegungen, die Lohnsteuer in die Finanzierung von Städten und Gemeinden einzubeziehen, sollten seiner Ansicht nach vertieft werden. Unsinnig und ineffizient nannte er die Einbeziehung der freien Berufe in die Gewerbesteuererhebung, um die Gemeindefinanzen zu sanieren.

Als Festredner wehrte sich Bundesbauminister Peter Ramsauer (CSU) gegen die zum Teil undifferenzierte Kritik, die seinen Sparplänen beim CO₂-Gebäudesanierungsprogramm und bei der Städtebauförderung entgegen schlägt. Sie seien nicht „der Untergang des Abendlandes“, sondern vielmehr ein Ergebnis sorgfältiger Überlegungen. Er verwies darauf, dass es ihm in zähen Verhandlungen gelungen sei, die Bausparprämie in voller Höhe zu erhalten.



Die Spezialagentur für Immobilien-Kommunikation
www.ummen.com

Personalien

**Neuer
DStGB-Präsident**

Berlin: Roland Schäger, Bürgermeister von Bergkamen, wurde vom Hauptausschuss des Deutschen Städte- und Gemeindebundes (DStGB) zum neuen DStGB-Präsidenten gewählt. Er tritt sein Amt am 01.07.2010 an und löst Christian Schramm, Bürgermeister Bautzens, ab, der zugleich zum Ersten Vizepräsidenten gewählt wurde. Weitere Vizepräsidenten sind: 1. Bürgermeister Dr. Uwe Brandl, Abensberg, Bürgermeister Fritz Wagner, Kirn, und Roger Kehle, Präsident des Gemeindetages Baden-Württemberg.

ten und ein völliges Streichen der Mittel für das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm und die Städtebauförderung verhindert zu haben. Der jetzt gefundene Kompromiss ist nach seinen Worten das Maximum des Möglichen. Außerdem gab er zu bedenken, dass sich das Zinsniveau auf einem historisch niedrigen Niveau bewege, so dass finanzpolitische Subventionen seitens des Staates nicht mehr in vorherigem Umfang nötig sind. Zugleich verwies Ramsauer darauf, dass man nur verteilen könne, was man besitze. Selbst der heilige Martin hätte nur solidarisch handeln und seinen Mantel mit einem Bedürftigen teilen können, weil er eben einen Mantel als Eigentum hatte.



Dr. Andreas Mattner und Dr. Peter Ramsauer
Foto: ZIA

Und Eigentum sei wichtig, da es die Grundlage einer Solidargesellschaft darstellt, führte Ramsauer aus. In diese Reihe stellte er auch das Wohneigentum und versicherte den Zuhörern, alles zu tun, um die Wohneigentumsquote zu erhöhen. Ohnehin hätte die Immobilienwirtschaft seine volle Unterstützung, da sie in seinen Augen ein wichtiger volkswirtschaftlicher Sektor und zugleich ein Hort der Stabilität in Deutschland ist. Die Anwesenden hörten es gern.

Weniger Applaus bekam der Minister, als er ankündigte, Mittel aus dem Haushaltsjahr 2014 auf 2013 vorzuziehen, um pro forma mit dem Bau des Berliner Stadtschlusses bereits vor der nächsten Bundestagswahl zu beginnen. Bekanntlich hält sich die Begeisterung für dieses Projekt nicht nur in der Berliner Bevölkerung in Grenzen.



Das Markenzeichen
qualifizierter Immobilienmakler,
Verwalter und Sachverständiger

Mit ca. 250 Mrd. € jährlicher Wertschöpfung, das sind mehr als 10 % des gesamten Bruttoinlandproduktes, ist die Immobilienwirtschaft einer der bedeutendsten, wenn nicht der umsatzstärkste Wirtschaftsfaktor der Bundesrepublik Deutschland. Als Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen steht der IVD mit seinen Mitgliedern in der Verantwortung, am nachhaltigen Funktionieren des Immobilienmarktes mitzuwirken. Der IVD ist die anerkannte Stimme im Immobilienmarkt. Seine Mitglieder repräsentieren umfassende Immobilienmarkt-

petenz. Die IVD-Makler vermitteln jährlich fast 120.000 Kaufverträge für Immobilien im Gegenwert von ca. 20 Mrd. €. Die Verwalter im IVD haben über 1,2 Mio. Wohnungen unter Verwaltung, darunter fast 20 % des Bestandes an Eigentumswohnungen in Deutschland. Die Sachverständigen im IVD erstellen Gutachten nach den anerkannten Bewertungsregeln. Alle Berufsgruppen des IVD sorgen für den reibungslosen Ablauf eines Immobiliengeschäfts und damit für ein Höchstmaß an Transparenz dieses für Außenstehende sehr komplizierten Geschäftsablaufs.

Fonds

Flott platziert

München: Die Real I.S. hat ihr geschlossenes Beteiligungsmodell „Bayernfonds Deutschland 20“ innerhalb von vier Wochen bei privaten Anlegern platziert. Der Geschlossene Immobilienfonds mit einem Volumen von rund 86 Mio. Euro investiert in eine Büroimmobilie in Düsseldorf, die an die Bezirksregierung Düsseldorf vermietet ist. Die prognostizierte Laufzeit des Fonds beträgt elf Jahre.

„Wir sind jetzt enger dran!“

Am Rande des Tages der Immobilienwirtschaft hatte IMMOBILIEN weekly die Gelegenheit, mit dem Präsidenten des ZIA Dr. Andreas Mattner zu sprechen. Der promovierte Jurist ist Geschäftsführer der ECE und Vorstandsvorsitzender des DEL-Eishockeyvereins „Hamburg Freezers“.

IMMOBILIEN weekly (Iw): Herr Dr. Mattner, vor rund einem Jahr haben Sie das Amt des ZIA-Präsidenten übernommen. Wie sieht Ihre Bilanz aus?

Dr. Andreas Mattner (AM): Ich habe es trotz des wirtschaftlich schwierigen Umfelds nicht bereut, das Amt angetreten zu haben. Denn der ZIA, mit drei Jahren ja noch ein junger Verband, wächst weiter. Mittlerweile haben wir rund 125 Mitglieder, darunter 12 Verbände, was uns sozusagen zum Verbändeverband macht. Außerdem haben wir unsere Strukturen verbreitert und sind auch in den Bundesländern mit Landesbeauftragten aktiv. Finanziell sind wir gut aufgestellt, so dass wir unsere Kapazitäten sowohl in Berlin als auch in Brüssel weiter ausbauen könne. Vor allem in Brüssel ist Lobbying wichtig, da viele Dinge, die für unsere Branche essentiell sind, mittlerweile nicht mehr nur in Berlin entschieden werden.

Iw: Lassen Sie uns trotzdem gedanklich in der Bundeshauptstadt bleiben. Hier hat das Papier aus dem Finanzministerium zur Verbesserung des Anlegerschutzes branchenweit zu heftigen Diskussionen geführt. Vor allem die Offenen Immobilienfonds sind stark verunsichert durch die Pläne des Ministeriums.

AM: Die jetzige Bundesregierung hat zumindest erkannt, dass die Immobilienwirtschaft eine wichtige Branche ist. Das war vorher nicht der Fall. Das wird aber alles überschattet von Eurokrise, Sparpaketen und einem schwierigen Zustand der Koalition, was den gewährten Vertrauensvorschuss allmählich verspielt. Aber man darf auch nicht vergessen, dass die im Papier des Ministeri-

WIR KAUFEN

DIE ENTERRA HOLDING GMBH IST EINE INHABERGEFÜHRTE GESELLSCHAFT MIT SITZ IN BERLIN. WIR SIND AUF DIE OPTIMIERUNG UND WERTSTEIGERUNG VON WOHNIMMOBILIEN SPEZIALISIERT.



ZUR ERWEITERUNG UNSERES PORTFOLIOS MIT DERZEIT CA. 3.000 WOHN EINHEITEN KAUFEN WIR:

- WOHNANLAGEN AB 20 EINHEITEN IN BERLIN, KÖLN, RAUM FRANKFURT A. M., DRESDEN, LEIPZIG, CHEMNITZ, JENA UND ERFURT
- SONST WOHNANLAGEN AB 100 EINHEITEN

VORAUSSETZUNGEN:

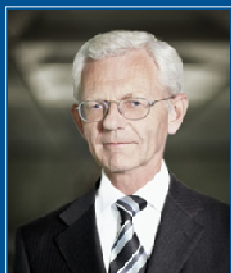
- OBJEKTE MIT MÖGL. WENIGER ALS SECHS GESCHOSSEN
- GEWERBEANTEIL MÖGL. UNTER 10 PROZENT
- STANDORTE MIT POSITIVER DEMOGRAPHISCHER ENTWICKLUNG

NEHMEN SIE KONTAKT MIT UNS AUF: AKQUISE@ENTERRA-HOLDING.COM
WWW.ENTERRA-HOLDING.COM

Personalien

Neuer Vorsitzender

Berlin: Dr. Christian Badde, Vorstandsvorsitzender der LBS Westdeutsche Landesbausparkasse, wurde zum neuen Vorsitzenden der LBS-Bausparkassenkonferenz gewählt. Er tritt an die Stelle von Heinz Panter, der das oberste Gremium der Landesbausparkassen seit Juli 2005 leitet und zum 31.08.2010 aus seinem Amt als Vorstandsvorsitzender der LBS Baden-Württemberg ausscheidet. Zu stellvertretenden Vorsitzenden wurden Dr. Franz Wirnhier, Sprecher der Geschäftsleitung der LBS Bayerische Landesbausparkasse, und Dr. Rüdiger Kamp, Vorsitzender des Vorstandes der LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin-Hannover, gewählt. Dr. Franz Wirnhier wird zugleich neuer Vorsitzender der Bausparkassenkommission, in der die Gemeinschaftsarbeit der LBS-Gruppe koordiniert wird.



Dr. Christian Badde

Foto: LBS

ums diskutierten Punkte ihre Ursachen haben. Und einige Marktteilnehmer sind daran nicht unschuldig. Ich halte es für richtig, Regelungen zu treffen, die die Offenen Immobilienfonds stabilisieren. Aber man darf dabei nicht über das Ziel hinausschießen.

Iw: Was meinen Sie damit konkret?

AM: Pauschale Abwertungen der Bestände sind nicht zielführend. Aber hier haben wir gemeinschaftlich mit anderen Vertretern der Branche soweit auf die Beteiligten eingewirkt, dass ich glaube, dass dieses Thema vom Tisch ist.

Iw: Die Regierung scheint der Branche zuzuhören. Ist da ein Unterschied zur Vorgängerregierung zu spüren, besonders auch im Bauministerium?

AM: Das kann ich so konkret nicht vergleichen, da ich in der letzten Legislaturperiode nicht Präsident des ZIA war. Aber ich habe den Eindruck, wir sind jetzt enger dran. Der Minister hat uns früh die Hand gereicht und seine Staatssekretäre arbeiten gut mit uns zusammen. Die Politik geht auf uns zu und ist dialogbereit. Wir sind in gutem Kontakt und werden in die Entscheidungsprozesse gut eingebunden und werden beispielsweise bei Anhörungen als Sachverständige gehört, so beim Wachstumsbeschleunigungsgesetz.

Iw: Apropos gehört werden. Im Zusammenhang mit den Einsparungen beim CO₂-Gebäudesanierungsprogramm hat Ihr Verband einen Klimagipfel vorgeschlagen, um über die Lastenverteilung zu beraten. Gibt es hierzu schon eine Reaktion?

AM: Das Thema CO₂-Einsparung ist für uns schon lange auf der Agenda, denn hier gibt es ein großes Potential. Förderprogramme sind dabei nicht immer der Weisheit letzter Schluss. Wir plädieren für eine faire Lastenausgleich unter allen Beteiligten, also Mietern, Eigentümern und Staat. Momentan sammeln wir noch die Themen und Vorschläge. Wenn das geschehen und aufgearbeitet ist, denke ich, wird es eine große Fachveranstaltung zum Thema CO₂-Einsparung geben.



Dr. Andreas Mattner

Foto: ZIA

Iw: Ein anderer Bereich bei dem sich der ZIA in der Vergangenheit engagiert hatte, war die REIT-Gesetzgebung.....

AM: ...was wir auch weiterführen. Da ist zum einen der Ausschluss von Wohnungen aus dem REIT, was wir nach wie vor für Unsinn halten. Denn Deutschland hat eines der schärfsten Mietrechte überhaupt und auch die Mieten sind außerordentlich stabil. Und zum anderen gilt es, technische Defizite der momentanen REIT-Gesetzgebung zu beseitigen, die das Produkt REIT an sich behindern.

Iw: Um das zu erreichen, wäre es gut, wenn die Branche einstimmig gegenüber der Politik auftreten würde. Wie groß ist die Wahrscheinlichkeit, dass der ZIA der BSI Bundesvereinigung der Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft beitrifft?

AM: Beide Verbände sind recht unterschiedlich. Der BSI ist ein reiner Verbändeverband ohne Unterbau und Geschäftsstelle. Wir sind anders organisiert und mittlerweile breit aufgestellt und haben sogar mehr Verbände als Mitglieder als

Immobilien Jahrbuch 2010

- Analysen / Trends / Perspektiven -



Pflichtlektüre für alle Marktteilnehmer!

Die deutsche Immobilienwirtschaft befindet sich im Griff der Krise. „Back to the roots“ heißt die Devise in allen Sparten der Branche. Die Unternehmen konsolidieren, Übertreibungen der letzten Jahre werden unter Schmerzen korrigiert. Die Marktteilnehmer befinden sich in äußerst schwierigem Fahrwasser – und so wird 2010 ein Immobilien-Jahr, das mit Konjunkturerinbruch, Kreditklemme und Marktverwerfungen fertig werden muss.

Das Werk, das längst zur Pflichtlektüre im Markt avanciert ist, liefert wichtige Fachbeiträge renommierter Autoren, Experten und Journalisten zu den wichtigsten Debattenthemen der Branche – sei es Immobilienpolitik, Finanzierung und Bewertung oder Stadtentwicklung und Nachhaltigkeit.

Mit Beiträgen zu folgenden Themen (Auszug):

- Bundesminister Dr. Peter **Ramsauer**, Die Grundzüge der neuen Wohnungs- und Städtebaupolitik
- Dr. Tobias **Just**, Leiter Immobilienmarktanalyse Deutsche Bank, Immobilienkonjunkturprognose 2010 und 2011
- Andreas **Schulten**, Vorstand BulwienGesa AG, Deutsche Gewerbeimmobilien 2010 und 2011
- Jürgen Michael **Schick**, Vizepräsident IVD zur aktuellen Situation auf dem Wohnimmobilienmarkt 2010
- Sascha **Hettrich**, Managing Partner King Sturge, Zuverlässigkeit von Indizes und Markterhebungen
- Dr. Thomas **Beyerle**, Aberdeen Immobilien KAG, Der Wohnimmobilienmarkt entwickelt sich neu
- Dr. Christian **Schede** LL.M., Partner Olswang, Immobilienrelevante Steueränderungen 2010
- Markus **Wenske**, Lill Rechtsanwälte, Legal Asset Management der Immobilie
- Alexander **Achten**, DIA Consulting AG, Zertifizierung für Immobilienmakler nach EN 15733
- Bernhard **Bischoff**, BVS e.V., Die neue Wertermittlungsverordnung für Immobilien
- Dr. Wulff **Aengevelt**, AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG, Ausbildung in der Immobilienwirtschaft

**Bestellungen ab sofort unter: E-Mail: info@immoideen.de,
Fax: (030) 38 30 25 29 oder über den IVD Shop unter www.ivd-webshop.net**

Absender

Unternehmen

Name

Straße/Hausnummer

PLZ/Ort

Telefon/Telefax

E-Mail

**Wir bestellen: _____ Expl. Immobilien Jahrbuch 2010
zum Preis von € 29,80**

(Preis inkl. MwSt. und Versandkosten), Herausgeber: Ummen/Johns; IMMO I.deen GmbH, 2010, ca. 288 S., gebunden, ISBN 978-3-00-030486-6

Sie haben das Recht, die Bestellung innerhalb von 2 Wochen nach Lieferung ohne Begründung schriftlich oder durch Rücksendung der Ware an die IMMO I.deen GmbH, Littenstr. 10, 10179 Berlin, zu widerrufen. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung der Ware oder des Widerrufs. Angaben ohne Gewähr.

Danke für Ihre Bestellung!

Datum/Unterschrift _____

Urteil

Anderer Mietspiegel

Berlin: Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass ein Vermieter ein Mieterhöhungsverlangen grundsätzlich auf den Mietspiegel einer Nachbargemeinde stützen kann. Voraussetzung sei, dass beide Gemeinden mit Blick auf das Mietenniveau vergleichbar sind. Die Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund Deutschland begrüßte dieses Urteil.

Markt

Hauspreisindex

Berlin: Der hedonische Hauspreisindex der Hypoport AG lag im Mai 2010 bei 290,64 Punkten. Das ist ein Plus von 0,30 Prozent gegenüber dem Vormonat. Dabei treibt vor allem ein Plus von über 1 Prozent im Bereich der Bestandsimmobilien den Index nach oben, während die Werte für Apartments fallend sind. Im Dreimonatsvergleich legt der Index um 0,67 Prozent gegenüber dem Februarwert von 288,71 Punkten zu. Auch im Vergleich zum Vorjahreswert zeigt sich eine Steigerung um 1,45 Prozent (Mai 2009: 286,49 Punkte).

die BSI. Außerdem bilden die ZIA-Mitglieder die komplette Produktpalette der Immobilienbranche ab. Trotzdem würde ich mir schon wünschen, dass die Immobilienwirtschaft häufiger mit einer Stimme spricht. Ich bin daher mit anderen Verbandspräsidenten im Gespräch, damit die Branche künftig noch schlagkräftiger wird.

Iw: *Eine letzte Frage: Wer wird Fußballweltmeister?*

AM: Mein Herz schlägt für Deutschland - aber ich tippe, dass es Argentinien wird.

Iw: *Wir danken für das Gespräch.*

Deutschland in den Transparenz-Top Ten

Australiens Gewerbeimmobilienmarkt ist der transparenteste der Welt. Dahinter folgen die Märkte Kanadas, Großbritanniens, Neuseelands und Schwedens. Deutschland hat es erstmals in die höchste Transparenz-Stufe „sehr transparent“ des Commercial Real Estate Transparency Index von Lang LaSalle und LaSalle Investment Management geschafft und rangiert jetzt auf Platz 10.

Vor allem die weitere Zunahme der Verfügbarkeit und Verlässlichkeit von Immobilienmarktdaten in Deutschland haben zum Aufstieg in die Top Ten geführt. Auch die politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen gelten insgesamt als sehr transparent und verlässlich. Negativ wirken sich die föderalistischen Strukturen aus, die sich in der unterschiedlichen Höhe der Grunderwerbssteuer oder bei den konkreten Ausgestaltungen der Bauordnungen niederschlagen. Der Mangel an Informationen zu Fakten und Praktiken im Bereich der Immobilienfinanzierung und Verbriefungen, beispielsweise bei Kreditvolumina und deren Konditionen wie Zinsen und Beleihungswerte, hat zusätzlich eine höhere Platzierung innerhalb der obersten Transparenzstufe verhindert.

Die 12 transparentesten Immobilienmärkte weltweit

Rang	Land	Scoring	Transparenz-Stufe
1	Australien	1,22	1
2	Kanada	1,23	1
3	UK	1,24	1
4	Neuseeland	1,25	1
4	Schweden	1,25	1
6	USA	1,25	1
7	Irland	1,27	1
8	Frankreich	1,28	1
9	Niederlande	1,38	1
10	Deutschland	1,38	1
11	Belgien	1,46	1
12	Dänemark	1,50	1

Quelle: JLL

Markt

Wohnimmobilienpreise weltweit

Frankfurt a. M.: Die Preise für Wohnimmobilien sind laut dem weltweiten Preisindex von Knight Frank im letzten Jahr in 53 Prozent der untersuchten Standorte gestiegen. Mit durchschnittlich 17,8 Prozent haben sie im asiatisch-pazifischen Raum per Ende des ersten Quartals 2010 am stärksten angezogen, wobei China (+68 Prozent), Hongkong (+30,6 Prozent) und Singapur (+24,3 Prozent) das Ranking anführen. Am Ende der Skala stehen Litauen (-32,1 Prozent), die Ukraine (-34,7 Prozent) und Estland (-40,3 Prozent). In Europa führen Finnland (+11,3 Prozent), Norwegen (+10,8 Prozent) und Schweden (+10,7 Prozent) das Ranking mit zweistelligen Zuwachsraten innerhalb des letzten Jahres an. Erstmals seit dem vierten Quartal 2008 verzeichnet Knight Frank im Mittelwert mit einem Plus von 1,8 Prozent einen positiven Preisschub über alle Standorte hinweg.

Während sich die Immobilitäts-transparenz also in den meisten Märkten weiter verbessert, wenn auch nur moderat, verzeichnet ein Drittel der Märkte im globalen Vergleich keine Veränderung oder Verschlechterung. Von den Top 15 der Länder mit einer verbesserten Transparenz befinden sich neun in Europa und sechs im asiatisch-pazifischen Raum. Die Türkei ist „Tabellenführer“ der Länder mit verbesserter Transparenz. Auch in Polen, China, Portugal, Indien, Rumänien, Griechenland, Ungarn und Dänemark wurden die Märkte durchschaubarer. Gegenläufig war die Entwicklung in puncto Transparenz in Pakistan, Kuwait, Venezuela, Dubai und Bahrain. Insgesamt fällt auf, dass sich in den letzten beiden Jahren die durchschnittliche Verbesserung der Immobilitäts-transparenz in den 81 im Index erfassten Ländern im Vergleich zu den Zeiträumen 2006-2008 sowie 2004-2006 halbiert hat.

Neben den ursprünglichen Messgrößen Performance, fundamentale Marktdaten, börsennotierte Vehikel, rechtliches und regulatives Umfeld und Transaktionsprozesse flossen in den Index 2010 erstmals Umfang und Tiefe verfügbarer Informationen über Gewerbeimmobilien-Kredite und die Frage, wie gut die Kreditrisiken bei der Vergabe von Krediten für Gewerbeimmobilien von Regulierungsstellen und Finanzinstituten überwacht werden, in die Bewertung ein. Dabei wird deutlich, dass es in den USA, Kanada und Irland umfassende Immobilien-Kreditmarkt-Daten gibt. In vielen anderen „sehr transparenten“ Ländern ist das nicht der Fall. Selbst Neuseeland, Frankreich und Deutschland, die im Ranking gut platziert sind, haben Schwierigkeiten, Marktdatenreihen in Bezug auf offene Immobilienkredite, Fälligkeiten und Kreditgeber vorzuhalten.

Die Länder mit der besten Benotung für eine konsequente Kreditregulierung bei Gewerbeimmobilien sind Australien, Irland und Kanada. Die Tatsache, dass nur drei Länder die Note '1' erhielten, verdeutlicht, dass selbst viele gut entwickelte Länder Mühe haben, hochtransparente Immobilien-Kreditvergabe-Bestimmungen zu verwirklichen. Länder, die relativ unberührt von der Krise blieben, wie Australien und Kanada, erreichen aber eine sehr gute Benotung.

GdW zufrieden und doch verärgert

Die angekündigten Mittelkürzungen durch das Bundesbauministerium im Bereich der Städtebauförderung und der energetischen Gebäudesanierung standen im Mittelpunkt der diesjährigen Jahrespressekonferenz des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. „Bundesminister Dr. Ramsauer spart unverhältnismäßig an der falschen Stelle“, schimpfte GdW-Präsident Lutz Freitag. Das historisch niedrige Zinsniveau ließ er als Argument für eine Halbierung der Gelder nicht gelten. Denn vor allem bei der Sanierung von Wohnungsbeständen sei dieser Stimulus wichtig und zwar in doppelter Hinsicht. Zum einen hätten sich die Kosten durch eine Anhebung der Standards für die energetische Sanierung um 30 Prozent durch die EnEV 2009 deutlich erhöht. Zum anderen seien bereits 60 Prozent der Bestände der GdW-Unternehmen bereits vollständig oder zumindest teilweise energiesparend saniert. Bei den übrigen Wohneinheiten wird es ohne die Investitionsförderung immer schwieriger rentabel zu sanieren, zumal Veränderungen beim Mietrecht offensichtlich von einer Wahlentscheidung zur nächsten verschoben werden.

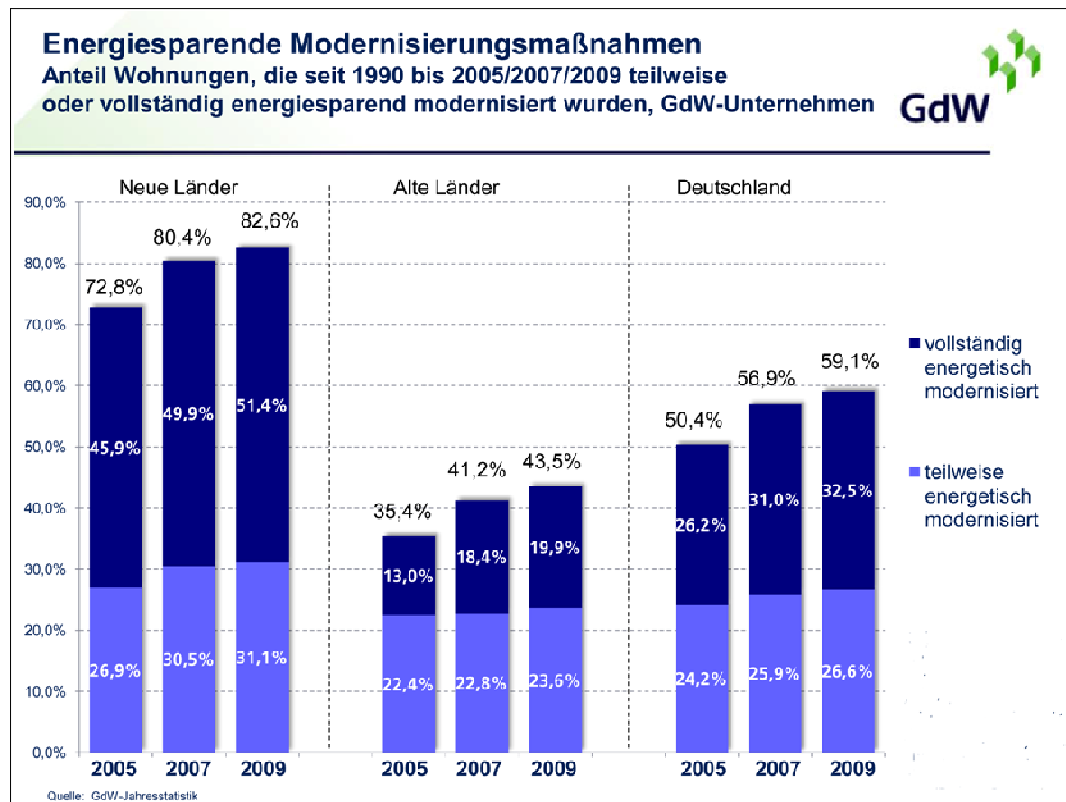
Die Städtebauförderung und Stadtentwicklung sind laut Freitag bei der europäischen Stadt primär Aufgabe des Staates und nicht der Wohnungswirtschaft. Diese profitiere zwar davon und beteilige sich auch daran, kann aber nicht die

Markt

DTZ korrigiert Mietpreisprognose

Frankfurt a. M.: DTZ hat seine Mietpreisprognosen korrigiert. Wurde im Dezember 2009 noch ein Wachstum der Büromieten bis Ende 2010 um 0,16 Prozent vorhergesagt, geht man nun von einem Plus von 1,07 Prozent aus. Für Paris CBD wurde die Prognose von 3,85 Prozent (Prognosezeitpunkt Q4, 2009) auf 10,8 Prozent (Prognosezeitpunkt Q1, 2010) angehoben. Bei den Einzelhandelsimmobilien wurden die Vorhersagen für Rom und das Londoner West End erhöht. Hier erwartet das Unternehmen nun einen Mietanstieg um jeweils fünf Prozent bis Ende 2010. In Dublin wird dagegen ein Rückgang der Einzelhandelsmieten von etwa 17 Prozent vorhergesagt. Im Bereich der Industrieimmobilien glaubt DTZ die Talsohle noch nicht erreicht. Die prognostizierten Mietpreistrüggänge in Barcelona und Dublin wurden von vier und 7,2 Prozent auf 9,7 Prozent und 12,4 Prozent angehoben. Für den europäischen Durchschnitt prognostiziert DTZ für 2010 einen Mietpreistrüggang um 2,11 Prozent (Ende 2009: -0,88 Prozent).

Hauptverantwortung dafür übernehmen. Ramsauer verkenne, welche Aufgabe sein Ministerium für das soziale Gefüge innerhalb der Städte hat. Denn einmal gekippte Quartiere wieder in die Balance zu bringen, sei nicht nur langwierig und schwierig, sondern auch teuer. Das für 30 Kilometer Autobahn, die Kosten hierfür entsprechen der Kürzung der Städtebauförderung um 300 Mio. Euro, zu riskieren, sei kurzfristig gedacht.



Das Ministerium hält dagegen und setzt auf Effizienzsteigerung. Die Fördermittel sollen künftig stärker gebündelt eingesetzt und die Programme effektiver gestaltet werden. Die Gelder sollen noch gezielter dorthin gelenkt werden, wo sie den größten Nutzen erzielen und der größte Beschäftigungseffekt erzielt wird sowie die meisten Folgeinvestitionen vor Ort zu erwarten sind. Außerdem kündigte Ramsauer die Auflegung eines neuen Förderprogramms mit einem Volumen von 18 Mio. Euro speziell für kleine und mittlere Städte an, die besonders durch Abwanderung, Alterung und Geburtenrückgang betroffen sind. Die Mittel kommen aus dem diesjährigen Haushalt, der 535 Mio. Euro für die Städtebauförderung vorsieht.

Der GdW und seine 3.000 Mitgliedsunternehmen decken in Deutschland rund ein Drittel des Mietwohnungsmarktes ab. Trotz Wirtschafts- und Finanzkrise sind die Gesamtinvestitionen stabil geblieben und liegen im Jahr 2009 wie im Vorjahr bei insgesamt 8,6 Mrd. Euro. Mit rund 6,7 Mrd. Euro flossen vergangenes Jahr 2009 rund 77 Prozent der Gesamtinvestitionen in die Bestandsentwicklung der Gebäude. Damit liegt der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit der Wohnungsunternehmen im Bereich der Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung der Wohnungen. Neubauinvestitionen hatten einen Anteil von rund 23 Prozent an den Gesamtinvestitionen der GdW-Unternehmen. Für das Jahr 2010 rechnet der Verband mit einem leichten Anstieg der Investitionstätigkeit von zwei Prozent auf rund 8,8 Mrd. Euro. Dabei sollen mit 4,9 Pro-

Unternehmen

Beauftragung

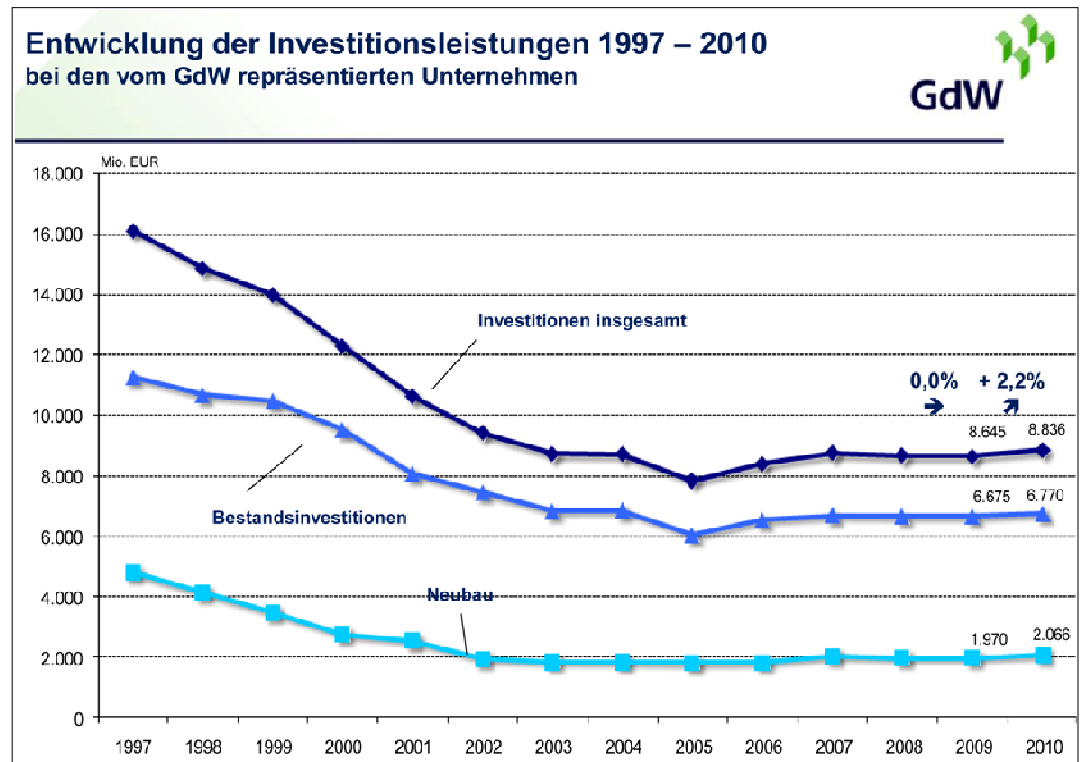
Frankfurt a. M.: Jones Lang LaSalle (JLL) ist exklusiv mit dem Property Management für den neu aufgelegten Geschlossenen Immobilienfonds „Ideenkapital Einkaufsmärkte Deutschland“ beauftragt. JLL übernimmt sämtliche für die Verwaltung der Immobilien erforderlichen Aufgaben. Das Anfangsportfolio besteht aus einem Penny-Markt Lebensmitteldiscounter in Köln-Worringen sowie zwei Fachmarktzentren mit dem Ankermieter Penny in Düsseldorf und Hamm an der Sieg.

Prämiert

Hamburg/Istanbul: Das von der ECE gemanagte „Beylikdüzü Migros Shopping Center“ wurde in Istanbul mit dem „Solal Marketing Award 2010“ in Gold ausgezeichnet. Die Jury des „International Council of Shopping Centers“ (ICSC) honorierte damit die vom Center veranstaltete Aktion „10 Tage und Nächte unter Wasser“ – ein Event mit einem Weltrekord im Dauertauchen. Verliehen wurde der Preis im Rahmen der Europäischen ICSC-Marketing-Konferenz in Lissabon an ECE-Centermanager Baris Sezen.

zent vor allem die Investitionen in den Neubau wieder steigen. Bei den Investitionen in den Bestand wird eine Zunahme von 1,4 Prozent erwartet.

Das spiegelt auch die positive Stimmung innerhalb der Mitgliedsunternehmen wieder. Rund 63 Prozent der vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen bewerten ihre aktuelle Geschäftslage im Jahr 2010 positiv. Das ist rund ein Prozentpunkt mehr als noch im Vorjahr. Rund 34 Prozent sehen ihre Geschäftslage als „befriedigend“ an. Lediglich 2,5 Prozent der Unternehmen bewerten ihre aktuelle Geschäftslage negativ. Dieser positive Trend setzt sich bei der Bewertung der künftigen Geschäftslage fort. Mit rund 74 Prozent rechnen mehr Unternehmen als im Vorjahr mit einer künftig gleichbleibenden Entwicklung der Geschäftslage. Im Vorjahr lag dieser Wert noch bei rund 72 Prozent. Rund 11 Prozent der Unternehmen befürchten künftig eine Verschlechterung ihrer Geschäftslage (Vorjahr: 15 Prozent).



Kritisch gesehen wird die von der Bundesregierung angestrebte Bankenabgabe und die geplanten Änderungen der Bankenrichtlinie auf europäischer Ebene. Sie stellen eine Gefahr für die wohnungswirtschaftliche Finanzierung dar, die bislang gut funktioniert. „Eine Bankenabgabe könnte auch die bisher risikoarm agierenden Banken, die vor allem sichere Wohnungsbaukredite ausreichen, belasten und damit ihre Möglichkeiten der künftigen Kreditvergabe einschränken oder die Finanzierungskosten erhöhen“, warnte Freitag. Bislang planen die Unternehmen in diesem Jahr einen Anstieg der Neubautätigkeit um rund 3.000 Wohneinheiten auf 14.300 Wohnungen. Damit würden durch die im GdW organisierten Unternehmen voraussichtlich in diesem Jahr 46 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland erbaut. Der durchschnittliche Mietpreis liegt aktuell bei 4,70/qm, die kalten Betriebskosten bei 1,34 Euro/qm.

Die Leerstandsquote der vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen ist in den Neuen Ländern 2009 um 0,8 Prozent auf 9,9 Prozent gesunken und damit erstmals seit 1998 wieder unter die Zehn-Prozent-Grenze gefallen. Damit

Fonds

**UI kauft
in Stockholm**

Hamburg: Union Investment hat für den institutionellen Immobilienfonds Immo-Invest: Europa das 21.610 qm große Bürogebäude „Päronet 8“ in Stockholm erworben. Der Kaufpreis für das fast vollständig und auf sechs Jahre an das schwedische Finanzamt vermietete Objekt beträgt umgerechnet rund 57,4 Mio. Euro. Verkäufer ist das schwedische Immobilienunternehmen FA-BEGE AB. Das 1976 erstellte Gebäude wurde 2009 kernsaniert. Für die energetische Qualität des Gebäudes wurde der Entwickler mit dem Green Building-Diplom der Europäischen Union ausgezeichnet.

Zukauf

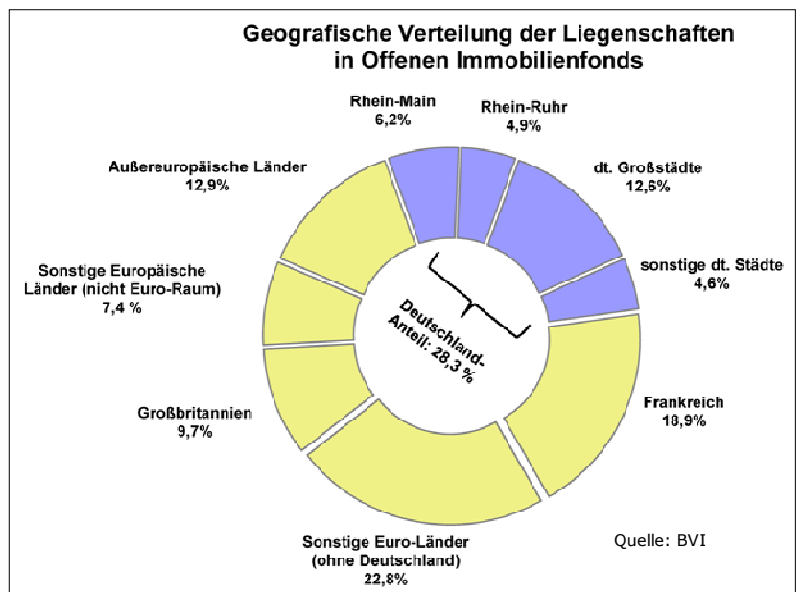
Zürich: Die Helvetica Property Gruppe hat für den skandinavischen Immobilienfonds Swiss Real Estate Danmark ApS die ehemalige Produktionsstätte und das Verwaltungsgebäude des dänischen Spielwarenherstellers LEGO in Baar, Kanton Zug, von der Keystone Development AG erworben. Die Liegenschaften umfassen zwei Gebäude mit circa 13.600 qm Mietfläche welche nahezu vollständig vermietet ist.

standen Ende 2009 in den GdW-Beständen rund 214.000 Wohnungen leer. Seit Beginn des Programms Stadtumbau Ost im Jahr 2002 wurde die Leerstandsquote um 6,3 Prozent reduziert. Vergangenes Jahr wurden rund 20.600 Wohnungen vom Markt genommen. Für dieses Jahr planen die Unternehmen noch weniger Abrisse. Die Leerstandsquote könnte am Jahresende 2010 auf 9,3 Prozent gesunken sein.

In den Alten Ländern standen Ende 2009 rund 108.000 Wohnungen leer. Das ergibt wie im Vorjahr eine Leerstandsquote von drei Prozent. „In Westdeutschland sind die Regionen allerdings sehr differenziert zu betrachten“, erläuterte Freitag. „Während einige Kommunen mit erheblichen Leerständen zu kämpfen haben, herrscht in Ballungszentren wie München oder Hamburg schon beinahe eine Wohnungsknappheit“, so Freitag. Außerdem steigt vor allem die Nachfrage nach preiswerten kleinen Wohnungen stark an.

Offene Immobilienfonds stabilisieren Portfolios

Offene Immobilienfonds (OIFs) tragen mit ihrer breiten Risikostreuung zur Stabilisierung von Anlegerdepots bei. Das gelingt ihnen vor allem durch die geographische Verteilung der Immobilien auf verschiedene nationale und internationale Standorte sowie durch unterschiedliche Mietvertragslaufzeiten, Nutzungsarten und Objektgrößen. Das ist nicht neu, wird aber durch eine aktuelle Untersuchung des BVI Bundesverband Investment und Asset Management noch einmal bestätigt. Danach befinden sich 70 Prozent der OIF-Immobilien im Euroraum. Nach Deutschland mit einem Anteil von 28,3 Prozent folgt Frankreich mit 18,9 Prozent. Im übrigen Europa liegen weitere 17,1 Prozent der Objekte, davon der Großteil mit 9,7 Prozent in Großbritannien. In Osteuropa befinden sich 5,1 Prozent der Immobilien. Außerhalb Europas ist die USA mit 4,2 Prozent führend, gefolgt von Japan mit 2,9 Prozent und Kanada mit 2,4 Prozent.



Im übrigen Europa liegen weitere 17,1 Prozent der Objekte, davon der Großteil mit 9,7 Prozent in Großbritannien. In Osteuropa befinden sich 5,1 Prozent der Immobilien. Außerhalb Europas ist die USA mit 4,2 Prozent führend, gefolgt von Japan mit 2,9 Prozent und Kanada mit 2,4 Prozent.

Knapp 60 Prozent der per 31.03.2010 insgesamt 1.495 Objekte im Bestand der OIFs haben einen Verkehrswert von unter 50 Mio. Euro. Bei 502 Objekten liegt er unter 25 Mio. Euro. 276 Liegenschaften sind über 100 Mio. Euro wert. Ein Vorteil der größeren Immobilien liegt in ihrem verhältnismäßig geringeren Verwaltungsaufwand; die kleineren punkten mit leichter Handelbarkeit. 63,8 Prozent der Liegenschaften der OIFs werden als Büroimmobilien genutzt, ein leichter Rückgang gegenüber dem Vorjahr (31.03.2009: 64,6 Prozent). Auf den Bereich Handel und Gastronomie entfallen 20 Prozent. (31.03.2009: 19,5

Fonds

Patrizia kauft ein

Augsburg: Die PATRIZIA KAG hat für ihre in Deutschland investierende Spezialfonds 508 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von annähernd 50.000 qm erworben. In mehreren Transaktionen wurde in Wohnobjekte für den 'German Residential Fonds I' und den 'Urbanitas' investiert. Das Investitionsvolumen beträgt insgesamt rund 125 Mio. Euro. Bei den erworbenen Wohnimmobilien handelt es sich um Bestandswohnungen, im Bau befindliche Wohnobjekte und Projektentwicklungen in Düsseldorf, München und Stuttgart. Außerdem hat die Gesellschaft für ihren 'Euro City Residential Fonds I' 113 Wohnungen von VERITAS Pension Insurance Company Ltd. (Helsinki, Finnland) erworben. Insgesamt beträgt die Wohnfläche rund 7.000 qm. Der Großteil der erworbenen Wohnungen befindet sich in der Metropolregion Helsinki, ein kleinerer Anteil mit 24 Wohnungen in Tampere. Die erworbenen Wohnungen wurden alle Mitte der 90er Jahre errichtet. Durchschnittlich weisen sie eine Wohnungsgröße von 57-63 qm auf.

Prozent). Zum Segment Hotel, Industrie und sonstige Nutzungsarten gehören 16,2 Prozent der Bestände (31.03.2009: 15,8 Prozent).

Dadurch, dass die Mietverträge für die OIF-Immobilien über die Jahre relativ gleichmäßig verteilt zur Neuverhandlung anstehen, werden zyklische gesamtwirtschaftliche Ausschläge gemindert und ihr Einfluss auf die Fondsrendite minimiert. Da die Mietverträge gewerblicher Objekte in der Regel indexiert sind, wird durch die Bindung an die Preisentwicklung ein optimaler Inflationsschutz erzielt. In den fünf Jahren von Anfang 2010 bis Ende 2014 stehen laut BVI jährlich etwa zehn Prozent der Mietverträge zur Neuverhandlung an. Nahezu die Hälfte der Mietverträge laufen noch fünf Jahre und länger.

Wohnungsmärkte Europas mit gegenläufiger Entwicklung

Langfristig betrachtet wird die Wohnungsnachfrage fast nur in westeuropäischen Regionen zunehmen. Die Entwicklung der osteuropäischen Märkte zeigt eine negative Tendenz. Ungünstig sind die Aussichten etwa in Estland, Lettland, Litauen, Slowenien, Bulgarien und Rumänien. In großen Teilen Mittel- und Osteuropas sowie Südeuropas wird die Wohnungsnachfrage sinken und der Leerstand steigen. Das sind die Ergebnisse der erstmalig herausgegebenen Studie „Vergleich europäischer Wohnungsmärkte – Regionale Unterschiede in der zu erwartenden Wohnungsnachfrage bis 2015“ durch die Bouwfonds Real Estate Investment Management (Bouwfonds REIM).

Für die Untersuchung wurde ein Kriterienkatalog zusammengestellt, der alle europäischen Regionen vergleichbar macht. Insbesondere die Haushaltsentwicklung, die Bevölkerungsdichte (Urbanisierungsgrad), demographische Faktoren sowie Wirtschafts- und Beschäftigungsdaten fließen ein. Dadurch soll die Nachfragesituation für Wohnungen in den europäischen Regionen vergleichbar werden. Die Kategorien zur Bewertung der Nachfragesituation im Wohnsegment reichen von A1-Regionen (attraktiv) bis zu D2-Regionen (weniger attraktiv).

Im europäischen Vergleich zeigt der deutsche Wohnungsmarkt in den nächsten fünf Jahren einen positiven Trend. Ausgenommen davon sind aber große Teile Ostdeutschlands. Damit ist Deutschland gleichfalls ein Spiegel der gesamteuropäischen Entwicklung. Dabei wird deutlich, dass die regionalen Unterschiede wichtiger sind als Landesgrenzen. So gibt es in Deutschland beispielsweise keine A1-Region, aber einige A2- und A3-Regionen. In Frankreich, wo das Haushaltswachstum viel stärker ausfällt als in Deutschland, gibt es hingegen einige A1-Regionen. Die meisten europäischen Metropolregionen gelten als A, jedoch nicht als A1. In Mittel- und Osteuropa gibt es keine A1-Regionen. Allerdings liegen hier A2- und A3-Regionen, die eine ähnliche Attraktivität wie Amsterdam (A2) oder Berlin (A3) aufweisen.

Die Preise für Wohnimmobilien sind in den westeuropäischen Märkten gesunken. Nur in der Schweiz sind sie sowohl 2008 als auch 2009 angestiegen. Der deutsche Markt für Wohnimmobilien ist wieder die Ausnahme der Regel und zeigt sich sehr stabil. Begünstigt wird dies durch die im europäischen Vergleich hohe Mieterquote hierzulande. Viele Einwohner der Nachbarländer hingegen leben in Eigentumswohnungen, wo Preisausschläge nach oben oder unten die wirtschaftliche Situation des Landes widerspiegeln. Abnehmendes Konsumverhalten betrifft auch die Nachfrage nach Wohnungen. Damit Hand in Hand ist die Bezahlbarkeit von Eigentumswohnungen in den vergangenen Jahren euro-

Impressum

IMMOBILIEN weekly

Verlag:
Ummen Communications
GmbH
Lindenstraße 76
10969 Berlin

Tel.: 030 - 259 427 120
Fax: 030 - 259 427 126
info@immobilien-weekly.de
www.immobilien-weekly.de

Herausgeber:
Robert Ummen
Chefredakteur:
Arne Degener (V.i.S.d.P.)

Amtsgericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB 117952 B

Anzeigenabteilung:
030-259 427 120
anzeigen@immobilien-
weekly.de

Es gilt die Anzeigenpreis-
liste vom 01.12.2009.

Namentlich gekenn-
zeichnete Beiträge geben
die Meinung des Autors
wieder. Diese muss nicht
der Auffassung der Re-
daktion entsprechen.
Für unaufgefordert ein-
gesandte Beiträge und
Textmanuskripte wird
keine Haftung übernom-
men. Die Redaktion be-
hält sich vor, eingereichte
Texte gegebenenfalls zu
bearbeiten bzw.
zu kürzen.

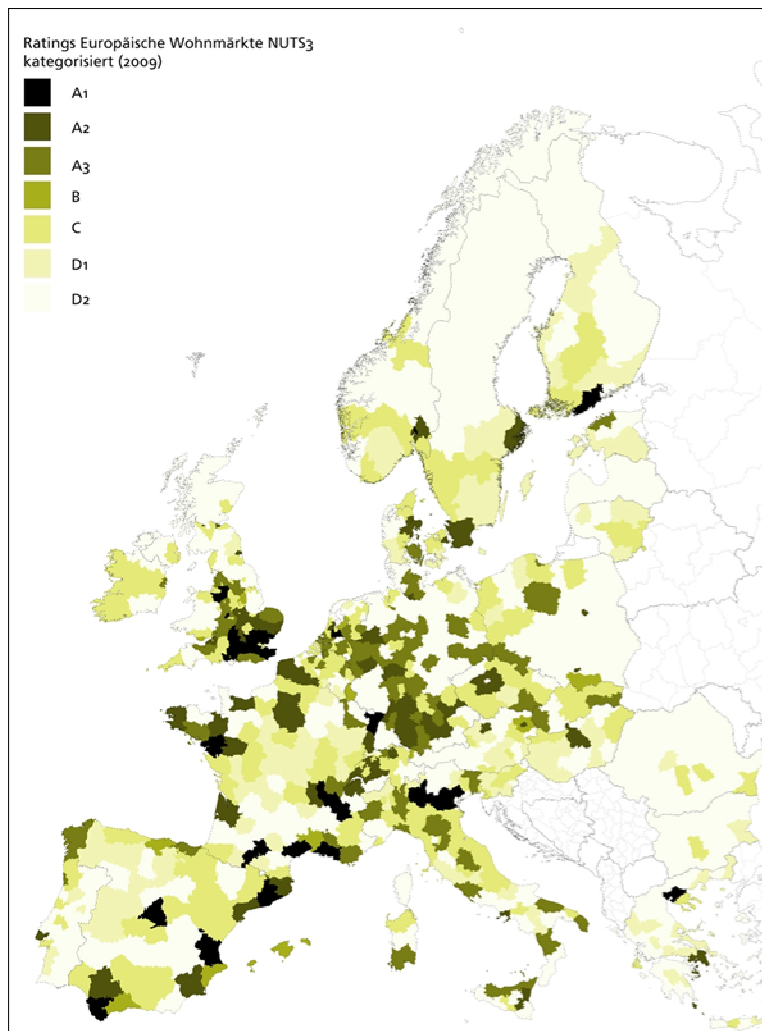
paweit gestiegen. Vor allem die deutlichen Preisrückgänge und niedrigere Hypothekenzinsen haben dazu geführt. Damit dürfte es aber vorbei sein, sobald die Kaufpreise ansteigen und die Lohnentwicklung gemäßiger ausfällt. Zusätzlich prognostiziert Bouwfond REIM, dass die Inflation ab 2011 steigt.

In fast allen europäischen Märkten ist ein Rückgang der Neubauproduktion zu erwarten. In Irland und Spanien gibt es bereits Wohnungsüberschüsse. In Schweden und Slowenien geht der Trend in die gleiche Richtung. Lediglich in Deutschland wird eine leichte Zunahme der Neubautätigkeit im Wohnungssegment prognostiziert - von einem absoluten Tiefpunkt kommend. Erst ab 2011 werden die Neubautätigkeiten in ganz Europa wieder zunehmen. In den nächsten Jahren werden die europa-

weit zu beobachtende Alterung der Gesellschaft, der vor allem in den Metropolen rapide zunehmende Anteil von Single-Haushalten und das allgemeine Bevölkerungswachstum, insbesondere durch Wanderungsbewegungen von Ost nach Westeuropa, den europäischen Wohnungsmarkt starken Veränderungen unterwerfen. Die Zahl der europäischen Haushalte wird in den kommenden fünf Jahren um ca. 3,5 Prozent steigen und damit die Nachfrage nach Wohnraum erhöhen. Besonders in Westdeutschland, Großbritannien, den Niederlanden, Frankreich, Irland und Belgien wird das spürbar werden.

In Ostdeutschland sowie in Mittel- und Osteuropa werden im Gegenzug die Bevölkerung und die Haushaltszahlen abnehmen. In Nordeuropa sind die Aussichten für den Wohnungsmarkt langfristig positiv, hier steigen die Bevölkerungszahlen bis 2050 an.

Die komplette Studie kann unter <http://www.bouwfonds-reim.de/upload/EU27.pdf> heruntergeladen werden.



Quelle: Bouwfonds REIM