

# IMMOBILIEN aktuell

Immobiliennachrichten für Kunden und Geschäftsfreunde



03 ■ 2015

## Mietpreisbremse eingeführt

In vielen Städten wird nach der Mietrechtsnovellierung jetzt die Mietpreisbremse eingeführt. Dazu gehören Hamburg, Berlin und 22 Städte in Nordrhein-Westfalen. Die dagegen erhobene Beschwerde hat das Bundesverfassungsgericht nicht angenommen. Kritiker der Mietpreisbremse bemängeln den Eingriff in die Vertragsfreiheit und befürchten einen Rückgang der für die Bezahlbarkeit von Wohnraum wichtigen Neubautätigkeit. Viele Ausnahmen machen die Anwendung unübersichtlich. Ob die festgelegte Miete bei der Neuvermietung zu hoch ist, lässt sich nur im Einzelfall ermitteln.

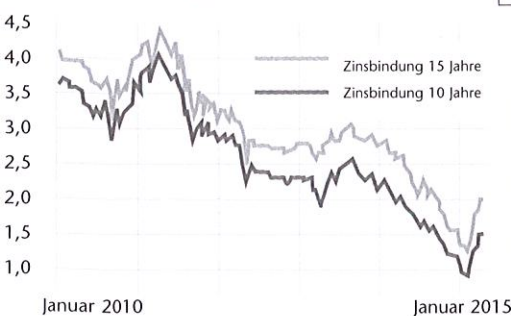
## Neubau von Eigentumswohnungen auf Rekordniveau

2014 wurden 55.954 neue Eigentumswohnungen errichtet, so viele wie seit 2001 nicht mehr. Ihr Anteil an den insgesamt 101.021 fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt bei über 55 Prozent. Das Rekordwachstum von 26 Prozent übersteigt die Neubauzahlen jeder anderen Wohnform. Der Kauf und die Selbstnutzung einer Eigentumswohnung sind wichtige Beiträge zum Vermögensaufbau und zur Entlastung der Mietmärkte.

## Kleiner Zinssprung oder Wende?

Die Hypothekenzinsen sind in den vergangenen fünf Jahren kontinuierlich gefallen und befinden sich noch immer auf einem historisch niedrigen Niveau. Die Grafik zeigt für die vergangenen Monate aber schon wieder eine Bewegung nach oben an. Immobilienkäufer sollten sich ihre Darlehensbedingungen auf längere Zeit sichern und eine hohe Tilgung vereinbaren. Der Vergleich der Anbieter lohnt sich, denn schon ein Unterschied von 0,5 Prozent kann sich bei einem 100.000-Euro-Darlehen auf 10.000 Euro summieren.

## Zinsentwicklung in fünf Jahren



## Gewinnbringende Immobilien



Der Immobilienkauf zahlt sich langfristig fast überall in Deutschland aus.

Haus- und Wohnungsbesitzer in Deutschland können damit rechnen, die eigene Immobilie später mit Gewinn verkaufen oder zumindest von einer stabilen Wertentwicklung profitieren zu können, so lautet das Ergebnis einer Studie des Wirtschaftsforschungsinstituts Prognos. Hamburg und München stehen in der Bewertung ganz oben, gefolgt von Oldenburg, Stuttgart, Bonn und Ingolstadt. Berlin belegt nur den 26. Platz. Die Städte mit dem größten Wertsteigerungspotenzial haben eines gemeinsam: Ihre Bevölkerungsprognose ist deutlich positiv. Daraus ergibt sich ein stabiler, beziehungsweise steigender Bedarf an Wohnimmobilien. Weitere positive Faktoren sind die Zahl der Studenten und die langfristige Wohlstandsentwicklung. Wer im Westen und Norden Immobilien mit Wertsteigerungschancen sucht, wird eher fündig als in den neuen Bundesländern. Käufer finden aber auch viele werthaltige Immobilien zum Beispiel in Jena oder Weimar. Auch die Wohnungsgröße beeinflusst die zukünftige Wertentwicklung. Den Trend zu kleineren und zu Single-Haushalten beeinflusst die Nachfrage. Wohnungen mit einer Durchschnittsgröße von rund 70 Quadratmetern haben laut Studie daher ein größeres Wertsteigerungspotenzial als große Einfamilienhäuser mit rund 195 Quadratmetern Wohnfläche.

## Neues Modell für die Grundsteuer

Die Landesfinanzminister haben sich prinzipiell auf ein neues Modell für die Grundsteuer geeinigt. Die Bemessungsgrundlage soll zukünftig der Verkehrswert sein und nicht mehr wie bisher der Einheitswert des Grundstücks, der in den alten Bundesländern auf Werten aus dem Jahr 1964 basiert beziehungsweise 1935 in den neuen Bundesländern. Damit die Berechnungsgrundlage nicht zu einer Mehrbelastung der Bürger führt, legen die Bundesländer zukünftig die Grundsteuermesszahl fest. Trotzdem ist damit zu rechnen, dass einige Grundsteuergewinner höher, andere geringer belastet werden. Eine endgültige Regelung gibt es noch nicht.