

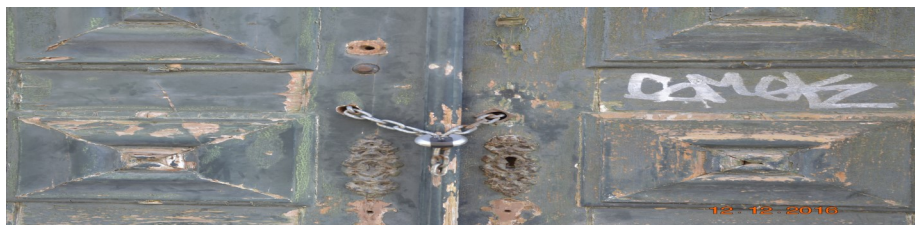
KANZLEIN FÜR GRUNDSTÜCKS – UND IMMOBILIENBEWERTUNGEN

Sachverständigenbüro Herbert Brenner, Filderstadt

AUSGABE 2

03.04.2017

Topthemen in diesem Newsletter



Zinswende Baukredite

Energiekennwerte—das noch zu lösende Rätsel

Wohnungen—möbliert vermieten

Zinswende Baukredite

Ausgelöst von den Zinsanhebungen in den USA sowie der noch unklaren Wirtschaftspolitik der Trump-Administration verlieren die Immobilienfinanzierer ihren Optimismus. Aktuell hat sich die Anzahl der Optimisten der 120 befragten Kreditabteilungen halbiert. Waren 2016 noch 47 % der Befragten optimistisch eingestellt, sind es jetzt nur noch 22 %.

Angesichts steigender Immobilienpreise und noch immer niedrigen Zinsen wird die Entwicklung der Kreditvolumina kritisch beobachtet.

Die Erfahrungen mit der Finanzkrise und den spekulativen Immobilienblasen in vielen Ländern haben gezeigt, dass die Preisüberhitzungen vor allen Dingen kreditfinanzierte Ursachen hatten. So ist nicht zu übersehen, dass die Mittelwerte neu ausgegebener Wohnungsbaukredite überdurchschnittlich stark angezogen haben. Ab Ende 2014 von gut 15 Milliarden auf nunmehr knapp 20 Milliarden Euro. (Quelle: Deutsche Bundesbank, Institut der deutschen Wirtschaft).

Niemand weiß genau, wie viele Käufer bei der Finanzierung knapp

Energiekennwerte—das noch zu lösende Rätsel

Mittelwert von Nebenkosten/m ²	Spaltenbeschriftungen			
Zeilenbeschriftungen	4	5	6	Gesamtergebnis
Böblingen	2,92 €	2,73 €	1,91 €	2,6
Esslingen		3,15 €		3,1
Göppingen		1,91 €		1,9
Ludwigsburg			2,63 €	2,6
Rems-Murr	1,72 €	2,54 €	2,27 €	1,9
Reutlingen	2,59 €	2,16 €		2,3
Stuttgart	2,73 €	2,15 €	3,07 €	2,6
Tübingen		1,53 €	1,73 €	1,6
Gesamtergebnis	2,61 €	2,35 €	2,66 €	2,52

Eigentlich sollte man meinen, dass regional die Kosten für Heizung und Warmwasser, wie auch die weiteren Bewirtschaftungskosten einigermaßen gleich ausfallen. Dem jedoch ist offenbar nicht so. Beispielsweise liegen die Nebenkosten (inklusive Heizung und Warmwasser) regional doch sehr weit auseinander.

Und zwar um über 100 % zwischen dem Landkreis Tübingen und dem Landkreis. Dies ist dann doch etwas zu viel.

Wohnungen—möbliert vermieten

Es ist schon bemerkenswert. Immer mehr Wohnungen kommen nur noch „möbliert“ auf den Markt. Die dahinter liegende Absicht ist klar: Mit möbliert vermieteten Wohnungen will man die Mietpreisbremse aushebeln.

Aber—wie ermittelt man einen angemessenen Zuschlag der mit gemieteten Möblierung?

Jedenfalls nicht so, wie sich viele denken.

Jedoch ein Sachverständiger vermag zu helfen.