Immobilien nach der Wahl

Immobilien nach der Wahl

Politische Einflüsse auf den Immobilienmarkt
Die Einflussnahme des Staates ist nirgends so groß und unmittelbar spürbar wie im Immobilienmarkt. Dabei geht es nicht nur um Grunderwerbsteuern, Grundsteuern, Besteuerung von Veräußerungserlösen u.s. w.
Im Immobilienmarkt geht es auch um den Versuch der direkten Einflussnahme auf die Preisfindung, durch Deckelung von Wohnungsmietpreisen, Kappungsgrenzen, Definition von auf den Mieter umlagefähigen Kosten und vieles mehr.
Da sich kein Immobilieninvestor diesen Eingriffen entziehen kann, lohnt es sich für ihn durchaus einen gründlichen Blick in die jeweiligen Wahlprogramme zu werfen. Um eine Antwort auf diese Frage zu finden, habe ich in den letzten Tagen die Wahlprogramme der wichtigen Parteien durchforstet. Manchem wird auffallen, dass die AfD nicht dabei ist. Das bedeutet nicht, dass ich die AfD nicht für wichtig halte. Ganz im Gegenteil: aus meiner Sicht ist die AfD in diesem Wahlkampf eine der wichtigsten Parteien. In meinem Beitrag kommt sie nur deshalb nicht vor, weil sie noch kein so detailliertes Wahlprogramm vorlegt, wie die anderen Parteien und der für diesen Artikel relevante Bereich "Immobilien" dort gar nicht ausgeführt wird.
Die gute alte SPD plant, die Mietpreisspirale zu bremsen und den Anstieg der Mieten bei bestehenden Mietverträgen stärker zu begrenzen. Bei der Wiedervermietung von Wohnungen haben die Vermieter nach geltendem Recht weitgehend freie Hand, die Miete zu vereinbaren. Die Folge sind laut SPD häufig deutliche Mietsteigerungen. Deshalb soll eine Obergrenze für Mieterhöhungen bei Wiedervermietungen von maximal zehn Prozent über der orts- üblichen Vergleichsmiete eingeführt werden. Erstvermietungen von neugebauten Wohnungen sind davon grundsätzlich ausgenommen. Außerdem sollen die Kosten für Sanierungen nicht einseitig den Mieterinnen und Mietern aufgebürdet werden. Einschränkungungen von Mieterrechten sollen umgehend rückgängig gemacht werden.
Bündnis 90/die Grünen wollen die Reform der Grundsteuer zügig vorantreiben. Dazu wurde ein Modell diskutiert, nach dem die Grundsteuer nach den aktuellen, pauschalierten Verkehrswerten berechnet werden soll. Leitplanken sind für die GRÜNEN: eine verfassungsfeste, gerechte Besteuerung ohne ökologische Fehlanreize. Das Hebesatzrecht liegt bei den Kommunen. Die Gewerbesteuer soll zu einer kommunalen Wirtschaftsteuer mit breiter Bemessungsgrundlage ausgeweitet werden. Diese gilt auch für FreiberuflerInnen und zieht Zinsen, Mieten und Lizenzgebühren stärker als bisher bei der Berechnung heran. Da diese die Gewerbesteuer auf die Einkommensteuer anrechnen können, würden sie im Regelfall nicht mehr belastet, aber künftig als selbständige UnternehmerInnen ihren Beitrag zur Finanzierung der kommunalen Infrastruktur leisten.
DIE LINKE will die bisherige Gewerbesteuer auf eine breitere Basis stellen und in eine Gemeindewirtschaftsteuer umwandeln. Dabei wird die Bemessungsgrundlage ausgeweitet (Einbeziehung von Pachten, Mieten, Leasingraten und Lizenzgebühren) und der Kreis der Steuerzahlenden vergrößert (Einbeziehung der Selbstständigen und Freiberuflerinnen und Freiberufler). Mieten sollen gedeckelt werden: Der Mietspiegel soll flächendeckend eingeführt werden und sich an allen Bestandsmieten orientieren, nicht nur an den Abschlüssen der letzten Jahre. Die Kommunen erhalten das Recht, auf der Grundlage dieser Mietspiegel Höchstmieten festzulegen, um den Preisanstieg zu stoppen. Die Nettokaltmiete in bestehenden Mietverhältnissen darf ohne maßgebliche Wohnwertverbesserung grundsätzlich nur im Rahmen des Inflationsausgleiches maximal bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Mieterhöhungen allein wegen Neuvermietung sind unzulässig. Der laut DIE LINKEN massenhafte Leerstand von Wohn- und Gewerberäumen ist durch Nutzung bzw. Umnutzung zu beseitigen. In Gebieten mit hoher Wohnungsnachfrage wie in Universitätsstädten sind in leerstehenden Immobilien vorrangig Wohnräume zu schaffen. Hierzu sollen die Kommunen nach einer Leerstandsfrist von sechs Monaten die Möglichkeit erhalten, die Leerstandsräume für Wohnzwecke herzurichten und zu belegen. Für die Kontrolle, Ahndung und Beseitigung von Leerstand sind den Kommunen ausreichende Personalmittel zur Verfügung zu stellen. Leerstand aus spekulativen Gründen soll unterbunden werden. Die steuerliche Absetzbarkeit von Verlusten aus Vermietung und Verpachtung aufgrund von Leerstand soll eingeschränkt werden, um gewollten Leerstand aus spekulativen Gründen zu verhindern.
Die CDU möchte auch die Haushalte, die kein Wohngeld erhalten, unterstützen. Das soziale Mietrecht schützt vor unangemessenen Mietpreissteigerungen. Um flexibel auf die Mietenentwicklung in Ballungsräumen reagieren zu können, wurde den Ländern bereits die Möglichkeit eingeräumt, in Gebieten mit knappem Wohnraumangebot, die Grenze für Mieterhöhungen innerhalb von drei Jahren von 20 auf 15 Prozent zu senken. Damit Wohnraum in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten bezahlbar bleibt, soll den Ländern zudem die Möglichkeit eingeräumt werden, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen Mieterhöhungen auf zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete zu beschränken.
Die FDP lehnt weitere regulierende Eingriffe in den Wohnungsmarkt, wie Mietpreisdeckelungen und Sanierungsverbote, entschieden. Sie würden den den Wohnungsmarkt noch unflexibler machen, den Ausgleich von Angebot und Nachfrage über den Marktpreis erschweren, die für Neubau und Sanierungen notwendigen Mittel reduzieren und so zusätzlich zur Wohnungsverknappung in dicht besiedelten Gebieten beitragen. Ob die Selbstbeweihräucherung der Parteien hinsichtlich der Verhinderung von Mietpreisanstiegen für die Bundestagswahl tatsächlich von herausragender Relevanz ist, darf bezweifelt werden. Denn: "Während die Politik noch diskutiert, Immobilienmärkte künftig stärker zu regulieren, sinken in vielen Metropolen die Angebotsmieten. Erstmals seit IMX-Erstellung (Immobilienindex von Immobilienscout, Anm. des Autors) lassen sich spürbare Preisrückgänge feststellen. In Hamburg, München, Köln und Frankfurt sind die Angebotsmieten im Juni um 0,9, 0,5, 0,2 und 0,2 Prozentpunkte gesunken.
Dies zeigt, dass die sehr hohen Mieten in den Metropolen am Markt nicht mehr durchsetzbar sind. Lediglich in Berlin steigen die Angebotsmieten derzeit noch weiter. Ursächlich hierfür ist das für eine deutsche Metropole noch vergleichsweise niedrige Mietniveau in der Hauptstadt" so Michael Kiefer von Immobilienscout24.de.
Firmeninformationen:
Thomas Trepnau, Diplom-Immobilienwirt (DIA) und Immobilienfachwirt, ist seit über 25 Jahren in der Immobilienbranche tätig, unter anderem als Hausverwalter, Sachverständiger und Immobilienmakler. Heute ist er Investor, freier Dozent, Firmentrainer und kompetenter Ratgeber für Vermieter und Eigentümer. Der Autor Thomas Trepnau bietet individuell zugeschnittene Firmentrainings sowie Grundlagenseminare bei Veranstaltern wie den Industrie- und Handelskammern und der Deutschen Immobilien - Akademie für Vermieter, Hausverwalter, Eigentümer, Makler, Immobilienfinanzierer und andere Immobilienunternehmen an. Außerdem erscheinen im Verlag des Unternehmens regelmäßig Fachbücher zu den Seminarthemen. Durch die Kombination von Büchern, Trainings, Schulungen und Seminaren bietet Thomas Trepnau seinen Kunden optimale Lösungen zu günstigen Preisen und garantiert so gleichzeitig hohe Qualität in Hinsicht auf Aktualität und praktischer Anwendbarkeit. Die Schulungen und Seminare werden EU-weit durchgeführt.

Immobilien Scout 24
Andreasstr. 10
10243 Berlin
Deutschland
Telefon: 030 - 24 301 1100
Telefax: 030 - 24 301 1110
Mail: Redaktion@ImmobilienScout24.de
URL: http://www.immobilienscout24.de
<img src="http://www.pressrelations.de/new/pmcounter.cfm?n_pinr_=543689" width="1" height="1">

Pressekontakt

Immobilien Scout 24

10243 Berlin

immobilienscout24.de
Redaktion@ImmobilienScout24.de

Firmenkontakt

Immobilien Scout 24

10243 Berlin

immobilienscout24.de
Redaktion@ImmobilienScout24.de

ImmobilienScout24 ist der größte deutsche Internet-Marktplatz für Immobilien. Mit über 10 Millionen Besuchern (Unique Visitors; laut comScore Media Metrix) pro Monat ist die Website auch das mit Abstand meistbesuchte Immobilienportal im deutschsprachigen Internet.Das Unternehmen sitzt in Berlin und beschäftigt über 600 Mitarbeiter. Seit über 10 Jahren ist ImmobilienScout24 erfolgreich im Internet tätig.