



PRESSEMITTEILUNG

für die Ressorts Immobilien bzw. Ratgeber

Mauerblümchen Eigentumswohnung?

Altersvorsorge mit eingebauter Wertsteigerung: Warum der Kauf einer Wohnung derzeit immer interessanter wird

Leipzig, 03.11.2006

Der Preisspiegel des Immobilienverbandes Deutschland (IVD Mitte-Ost e. V.) vom September 2006 hat es wieder einmal bestätigt: Eigentumswohnungen sind in Ostdeutschland anders als im Westen eher schwach nachgefragt und derzeit vor allem für Kapitalanleger und Steuersparer und weniger für Selbstnutzer interessant. Wer in Sachsen und Sachsen-Anhalt Wohneigentum erwerben will, tendiert eher gleich zum Eigenheim. Doch nach dem Wegfall der Eigenheimzulage und angesichts steigender Wohnungsmieten erwarten Immobilienexperten langsam eine Umorientierung am Markt.

Demnach könnte künftig auch für Selbstnutzer der Erwerb einer Eigentumswohnung interessant werden – zumal derzeit neue gesetzliche Bestimmungen im Gespräch sind, die deren Erwerb zur Altersvorsorge lukrativer machen und damit den Wegfall der Eigenheimpauschale auf gewisse Weise ausgleichen sollen. Noch gibt es offenbar kein einheitliches politisches Konzept, dennoch lohnt sich schon heute eine Überlegung, ob nicht auch eine Eigentumswohnung ein Schritt zum Aufbau eines eigenen Immobilienvermögens und damit der persönlichen Altersvorsorge sein könnte.

Vor- und Nachteile von Eigenheim, Eigentums- und Mietwohnung

Jens Zimmermann, stellvertretender Regionalvorsitzender des IVD Mitte-Ost, stellt Vor- und Nachteile von Eigenheim, Eigentums- und Mietwohnung gegenüber: „Ein eigenes Haus ist zwar individueller, man ist alleiniger Herr und muss sich nicht mit darin lebenden Nachbarn arrangieren. Doch mit einer Eigentumswohnung bleibt man flexibler. Ist ein Umzug aus beruflichen Gründen notwendig, kann die Wohnung verkauft oder auch vermietet werden“, sagt der Experte. Bei einem Haus seien die Verluste im Umzugsfall viel größer. Zudem sei eine Eigentumswohnung nicht so teuer im Unterhalt wie ein Haus, und eine Hausverwaltung kümmere sich bequem um das Handling. Dafür wie auch für die Instandhaltung müssten zwar Gelder eingeplant werden, doch die seien automatisch monatlich fällig und würden sich

auf alle Eigentümer verteilen. Dazu kämen kurze Wege zu Arbeit, Schule, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten – bei den ständig steigenden Kosten für Auto und Nahverkehr sei auch das ein Argument.

Und: „Bewohnt man eine Wohnung zur Miete, so ist man zwar monatlich finanziell meist weniger belastet als mit einer Eigentumswohnung. Aber man zahlt sein Geld eben an andere, und das ein Leben lang. Eine Eigentumswohnung ist bei zwei Prozent Tilgung in 25 Jahren abbezahlt – und dann wohnt man im Alter mietfrei“, hebt Zimmermann einen der wichtigsten Aspekte hervor.

Zudem sei zu beobachten, dass bestimmte Lagen in der Nachfrage steigen. Während ein Mieter dann mit höheren Wohnungsmieten rechnen müsse, könne der Besitzer einer Eigentumswohnung mit entsprechender Bauqualität und attraktivem Zuschnitt von dem Trend profitieren – sein Besitz gewinnt stetig an Wert.

Kauf oder Miete – was ist unter'm Strich günstiger?

Schon jetzt nutzen Unternehmen diese Entwicklung, wie zum Beispiel die PROFI PARTNER AG, die in Berlin Mitte und Prenzlauer Berg – den angesagtesten Lagen überhaupt – denkmalgeschützte Altbauten in ausgewiesenen Sanierungsgebieten erwirbt, aufwändig saniert und sie dann als Eigentumswohnungen auf dem Markt anbietet. Die Nachfrage ist enorm, die Wohnungen bereits nach einem Monat komplett vermietet. Etwa 30 Prozent der Erwerber bewohnen die Wohnungen gleich als Selbstnutzer. Für die Käufer ist der Erwerb äußerst lukrativ: Sie profitieren von der Denkmalschutzabschreibung. Im Einkommenssteuergesetz ist genau festgelegt, wie lange wie viel abgeschrieben werden kann: So können Anleger bei denkmalgerechter Sanierung acht Jahre lang neun Prozent und weitere vier Jahre lang sieben Prozent absetzen – was bedeutet, dass in zwölf Jahren 100 Prozent erreicht sind. Eigennutzer können immerhin zehn Jahre lang neun Prozent absetzen und erreichen damit 90 Prozent Abschreibung.

Und wie teuer ist eine Eigentumswohnung im Vergleich zur Mietbelastung? Jens Zimmermann vom IVD: „Da gibt es große Unterschiede. In Dresden kann der Quadratmeter neu gebauter attraktiver Eigentumswohnung beispielsweise 2.000 Euro kosten. Eine Familie, die auf 90 Quadratmetern wohnt, zahlt da im Vergleich zur Mietwohnung monatlich rund 380 Euro mehr. Das ist viel.“ In Leipzig, Chemnitz oder in Dresdner Randlagen könne man den Quadratmeter Eigentum aber schon für 1.500 Euro erwerben. Im ländlichen Raum sei man sogar schon mit 1.200 Euro dabei. Der Tipp des Experten an Interessenten: „Achten Sie auf Qualität und Zuschnitt der Wohnung. Und auf die Lage – und wie sie sich perspektivisch entwickelt!“

Werner Thiemann von Thiemann Immobilien in Schönebeck/Sachsen-Anhalt ergänzt: „Es muss ja nicht unbedingt eine neu gebaute Eigentumswohnung sein. Auch zehn Jahre alte entsprechen modernen Anforderungen und sind weitaus billiger.“ Sein Geheimitipp: 800 bis 1.000 Euro pro Quadratmeter, und das im sich entwickelnden Speckgürtel von Magdeburg, Halle oder Dessau – das sei äußerst günstig erworbenes Wohneigentum und monatlich in etwa genau so teuer wie eine Mietwohnung. Manchmal sei die Miete sogar höher, wie beispielsweise bei einem Fachwerkhaus in idyllischer Lage direkt am Elbufer von Schönebeck: Beim Kauf betrage die monatliche Belastung nur 600 Euro, im Mietfall dagegen 750 Euro netto kalt.

Experten-Tipp: Makler einschalten und nichts Wichtiges übersehen!

Auch Jürgen Poschmann, Regionalvorsitzender des IVD Mitte-Ost, empfiehlt Ersterwerbenden von Eigentumswohnungen, erst einmal das große Bestandsangebot zu prüfen. Hier fänden sich familiengerechte Wohnungen bereits für unter 100.000 Euro – erschwinglich für Normalverdiener mit etwas Eigenkapital.

Sein Tipp: „Schalten Sie aber auf jeden Fall einen seriösen Makler ein, um nichts zu übersehen!“ Wichtig seien zum Beispiel konkrete Informationen darüber, wie das Gemeinschaftseigentum an Grundstück, Außenwänden, Dachboden und Treppenhaus räumlich abgegrenzt ist und wer welche Garten- und Stellflächen nutzt. Zudem sei nicht nur die eigene Wohnung, sondern das ganze Haus inklusive Keller aufmerksam auf eventuelle Schäden zu besichtigen. Um möglichen Interessenkonflikten vorzubeugen, sei zudem empfehlenswert zu klären, ob das Haus überwiegend von Mietern oder Selbstnutzern bewohnt ist.

Hintergrund:

Der **IVD – Immobilienverband Deutschland** – ist mit mehr als 6.000 Mitgliedern der zahlenmäßig stärkste Unternehmensverband der Immobilienwirtschaft. Ihm gehören sowohl international agierende Immobilienunternehmen als auch kleine, regional ausgerichtete Maklerbüros an. Ebenso vertreten sind Bauträger, Immobilienverwalter, Vermietungsfirmen, Finanzdienstleister, Sachverständige und private Hauseigentümer.

Für die Öffentlichkeit fungiert der IVD als kompetenter Ansprechpartner für Verbraucherschutzfragen, als Orientierungshilfe und Schlichtungsstelle. Er berät in allen Fragen rund um Immobilien und ums Wohnen und vertritt auch die Interessen von Mietern.

Für Mieter, Käufer und Bauherren von Wohneigentum ist die Mitgliedschaft eines Maklers oder Immobilienunternehmens im IVD ein Gütesiegel, das Vertrauen in dessen Seriosität und Leistungsfähigkeit vermittelt.

P.S. Sie interessieren sich für weitere Preisbeispiele und spezielle Informationen, zum Beispiel zugeschnitten auf Ihr Verbreitungsgebiet? Bitte melden Sie sich – der IVD Mitte-Ost e. V. unterstützt Sie gern!

Immobilienverband Deutschland IVD Mitte-Ost e. V.

Region Sachsen / Sachsen-Anhalt
Regionalvorsitzender: Jürgen Poschmann

Berthastr. 2
04357 Leipzig
Telefon: 0341/6 01 94 95
Fax: 0341/6 02 08 31
E-Mail: ivd.mitte_ost@ivd.net
www.ivd-mitte-ost.net