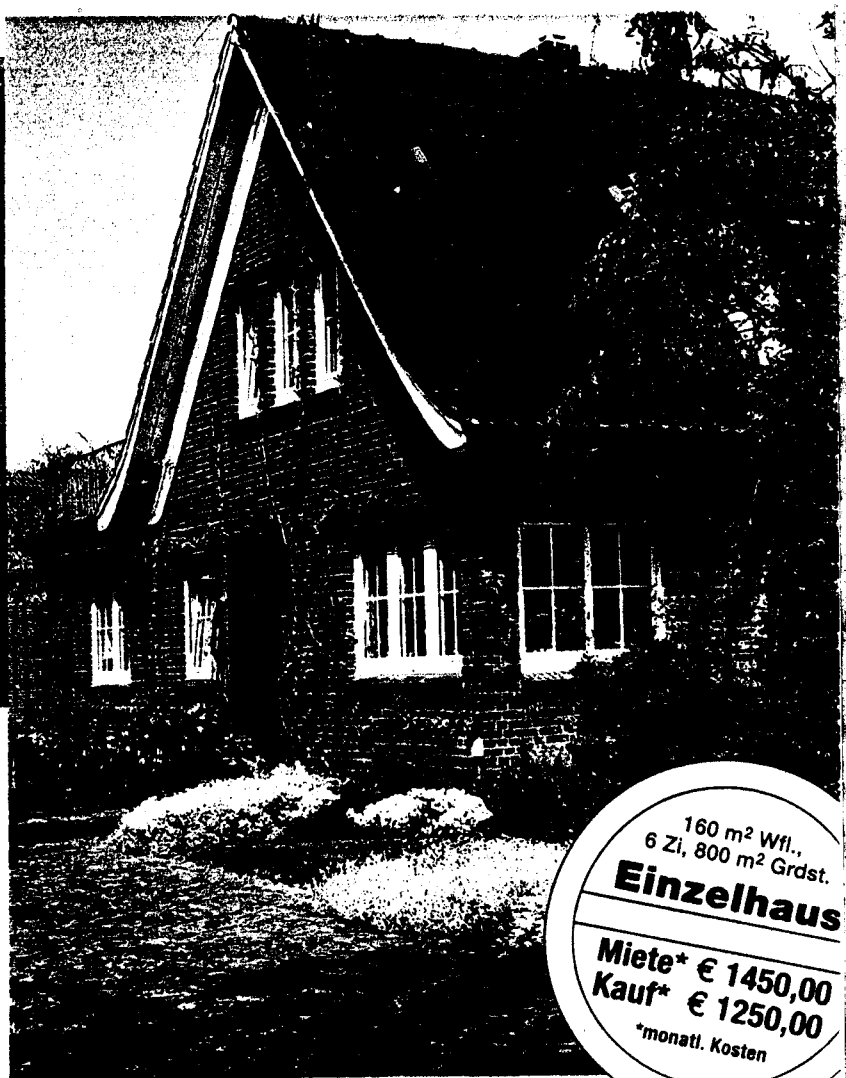




120 m², 4 Zimmer
Altbau-WHG
 Miete* € 807,00
 Kauf* € 678,00
 *monatl. Kosten



160 m² Wfl.,
 6 Zi, 800 m² Grdst.
Einzelhaus
 Miete* € 1450,00
 Kauf* € 1250,00
 *monatl. Kosten

Das Comeback der Immobilie

Der seit Jahren anhaltende Preisverfall von Häusern und Eigentumswohnungen ist gestoppt. Das bedeutet: **Wer jetzt nicht kauft, verpasst die besten Chancen**

► Bis Mitte der 90er-Jahre galten Immobilien als sicherste Geldanlage überhaupt. Doch wer in dieser Zeit neu baute oder ein Haus kaufte, musste bis heute herbe Verluste hinnehmen. In Regionen mit starker Bevölkerungsabwanderung fielen die Preise zum Teil bis auf die Hälfte des Einstandspreises. Vor allem im Ruhrgebiet und im Saarland, in Südniedersachsen und Nordbayern. Jetzt kündigt sich eine Trendwende an: Die Preise steigen wieder. Immobilienexperten wie Tobias Just von Deutsche Bank Research rechnen sogar damit, dass in der Nähe von Ballungsgebieten durchschnittliche Wertsteigerungen von jährlich drei Prozent drin sind. Was das in der Praxis bedeutet: Wer heute ein Haus für 200 000 Euro kauft, bekäme in zehn Jahren 260 000 Euro dafür zurück.

Mieten teurer als kaufen
 Eine Tatsache, die auch für Selbstnutzer von immenser Bedeutung ist, auch wenn ein späterer Verkauf aus

heutiger Sicht gar nicht in Frage kommt. Denn wer weiß schon, ob er sich in zehn Jahren die Finanzierung noch leisten kann oder eventuell aus beruflichen Gründen den Wohnort wechseln und daher verkaufen muss?

Trotz dieses Restrisikos gibt es gerade für Familien derzeit drei starke Argumente, sich für den Erwerb einer Immobilie zu entscheiden:

- Erstens gibt es noch die staatliche Förderung (acht Jahre lang 1250 Euro pro Jahr plus 800 Euro pro Kind),
- zweitens sind die Zinsen noch niedrig (unter fünf Prozent)
- und drittens werden die Mieten nach Expertenmeinung in den kommenden Jahren bundesweit um bis zu zwei Prozent pro Jahr steigen. Das heißt für die Zukunft: Eine 120-Quadratmeter-Wohnung, die heute 900 Euro Kaltmiete kostet, schlägt in zehn Jahren bereits mit 1075 Euro zu Buche – hochgerechnet aufs Jahr 12 900 Euro. Mit diesem Aufwand könnte man ebensogut einen Kredit

von 215 000 Euro tilgen. Tatsache ist aber schon heute: Eine Familie wohnt in einer eigenen Wohnung zumindest für die ersten acht Jahre günstiger als in einer Mietwohnung (Tabelle rechts oben). Erst danach hat sie pro Monat etwa 100 Euro mehr Kosten zu tragen als ein Mieter, weil die staatliche Förderung dann wegfällt.

Hohe Nachfrage

Doch auch, wer die staatliche Förderung nicht beanspruchen kann, weil er zu viel verdient (Alleinstehende insgesamt über 70 000 Euro, Ehepaare 140 000 Euro in den letzten zwei Jahren), sollte sich mit seiner Entscheidung nicht mehr allzu viel Zeit lassen. Aufgrund der Arbeitsmarktsituation beginnt in Deutschland nämlich gerade eine neue Völkerwanderung – weg vom Land, hin zu den Städten. Das wissen natürlich auch Investoren, die auf das Comeback der Immobilie setzen und Wohnungen ankaufen, um sie anschließend zu vermieten. Diese immer weiter

Vergleich Kauf – Miete

Diese Rechnung ergibt sich bei einer 120-m²-Wohnung für eine Familie mit zwei Kindern.
Kaufpreis: 1630 Euro pro Quadratmeter

INVESTITION in Euro

Kaufpreis	195600
5 % Kaufnebenkosten	+9780
Maklercourtage	+6807
Erwerbekosten insgesamt	212187

AUSGABEN PRO MONAT in Euro

Zins und Tilgung	806
Verwaltung und Instandhaltung	+110
Eigenheimförderung	-238

Monatliche Wohnkosten als Käufer	678
Monatliche Wohnkosten als Mieter*	807

*vorausgesetzt, der Mieter verzinst das nicht eingesetzte Eigenkapital mit 4%

steigende Nachfrage treibt die Preise in den Speckgürteln der Ballungszentren nach oben.

Daraus ergeben sich drei wichtige Regeln für den Kauf:

- Wer deutlich über 50 Kilometer von der nächsten Großstadt entfernt wohnen will, weil er schon in Rente ist oder freiberuflich arbeitet, kann sich Zeit lassen. Denn dort werden immer mehr Häuser und Wohnungen frei.

- Während in den Städten auch Reihenhäuser und Eigentumswohnun-

gen an Wert gewinnen, laufen auf dem Land nur Einzelhäuser gut. Kaufen Sie keine Wohnung auf dem Dorf – Sie verlieren damit nur Geld.

- Bei einem gebrauchten Haus bestimmt in erster Linie die Grundstücksgröße den Preis. Denn wichtig für die künftige Wertentwicklung ist die Frage, ob man Platz zum Anbauen hat oder nicht. Deshalb gilt die Faustregel: Ein Haus mit weniger als 400 Quadratmeter Grundstück ist keine gute Investition.

Gewinn nach vier Jahren

Was viele unterschätzen, sind die Nebenkosten, die beim Kauf anfallen: Steuer, Grundbuch, Makler und Notar kosten bei einer 200 000-Euro-Immobilie fast 17 000 Euro. Bis der Wertzuwachs des Hauses diese Zusatzkosten eingeholt hat, vergehen selbst im günstigsten Fall vier Jahre. Das heißt: Erst danach lohnt sich ein eventueller Verkauf.

Der Verkaufsgewinn bleibt zwar steuerfrei, wenn man zehn Jahre in seinem Haus gewohnt hat. Aber ansonsten sind die Chancen zum Steuern sparen rar: Reparaturen etwa kann man nur absetzen, wenn man einen Teil des Wohnraumes vermietet. Verwandte übrigens müssen 75 Prozent der ortsüblichen Miete zahlen, damit das Finanzamt Werbekosten anerkennt (BFH: IX R 48/01). Immerhin gibt es direkt beim Kauf einen legalen Steuertrick: Zahlen Sie „Zubehör“ wie Küche oder Markise grundsätzlich separat vom Immobilienpreis. Denn Grunderwerbsteuer (3,5 Prozent) fällt nur auf den Wert von Grundstück und Gebäude an.

Peter Kröger ■

SA 11.30 WDR

ABENTEUER WOHNEN

Wege, um sich seine Wohnträume zu erfüllen 414.946

DJ 8.55 RTL II

EXKLUSIV

Die Tricks der Billig-Bauer – ein Eigenheim zum Schnäppchenpreis 8.339.688

MD 22.15 KABEL 1

K 1 REPORTAGE

Anbau, Umbau, Ausbau – ein attraktives Heim für wenig Geld 6.941.312

Lohnende Immobilien finden Sie im Internet: www.immobilienscout24.de