

BAUJOURNAL

VON A BIS Z

Betongold in und um Leipzig

Wie wertvoll ist das **EIGENHEIM IM RUHESTAND?**

ANSICHT VOM KÖRNERPLATZ in Markleeberg.

Foto: André Kempner

Betongold gilt als sichere Bank fürs Alter – doch hält diese Annahme, was sie verspricht? Wirtschaftswissenschaftlerin und Immobilienmarktexpertin Prof. Dr. Kerry Brauer wird konkret: Eine Geldanlage in Immobilien als Altersvorsorge sei „prinzipiell zu befürworten. Es kommt aber darauf an, welches konkrete Ziel damit verbunden ist.“ Wer eine Wohnung zur Vermietung erwerbe, könne nach der Kredittilgung „mit zusätzlichen Einnahmen im Alter“ rechnen – „hier steht die Immobilienanlage im Wettbewerb zu anderen Geldanlagemöglichkeiten, etwa Aktien“. Wer dagegen selbst einzieht, für den lohnt sich Geduld: „Wird die Immobilie für eigene Wohn-

zwecke erworben, kann nach der Kreditrückzahlung mietfrei gewohnt werden und es fallen nur noch die Bewirtschaftungskosten an.“ Besonders für Leipziger, die in den Neunzigern ihr Haus im Speckgürtel bauten, hat Brauer Zahlen im Gepäck. Sie arbeitete aktuell an einem Marktbericht zur Immobilienpreisentwicklung in der Stadt Leipzig und in den Umlandgemeinden. „Seit 2015 haben wir eine fast parallele Preisentwicklung zwischen Stadt und Umland bei Angeboten für Einfamilienhäuser, die nach 1990 gebaut wurden, was die enge Verflechtung der Wohnstandorte deutlich macht“, sagt sie. „Im Mittel liegen die Angebotspreise

um circa 360 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche in den Umlandgemeinden unter den Preisangeboten in der Stadt Leipzig.“ Eine Ausnahme bildet Markleeberg, wo 2025 die höchsten Angebotspreise im gesamten Umland aufgerufen wurden – für Brauer ein Beleg dafür, dass ein Mittelwert eben „nicht die Bandbreite widerspiegelt“. 2023 – nach der Erhöhung der Kapitalmarktzinsen – war ein kleiner Preisrückgang gleichermaßen in Leipzig und den Umlandgemeinden zu verzeichnen. „Seitdem hat sich der Markt aber wieder stabilisiert.“

Doch woran hängt der Wert einer Immobilie – am Grundstück oder am Gebäude?

„Die Preisunterschiede zwischen der Stadt Leipzig und den Umlandgemeinden resultieren schon aus den höheren Grundstückspreisen in der Stadt“, so Brauer. „Die Mikrolage, wo sich die konkrete Immobilie befindet, und der bauliche Zustand spielen aber auch eine erhebliche Rolle.“ Ein in den Neunzigern gebautes Haus könne „in einem neuwertigen Zustand sein, sofern laufend instandgesetzt und modernisiert wurde“, aber ebenso „erheblichen Instandhaltungsrückstau aufweisen“.

Und lohnt sich das abbezahlte Haus im Ruhestand am Ende wirklich?
„Die Entlastung ist zweifelsohne gegeben. Schließlich

fallen keine Kosten für die sogenannte Kaltmiete mehr an“, stellt Brauer klar. „Natürlich bleiben die Nebenkosten für Heizung, Strom oder Wasser wie auch in jeder Mietwohnung.“ Wie hoch Instandhaltungskosten sind, hänge davon ab, ob das Haus „gut in Schuss“ gehalten wurde.

Ist Kaufen grundsätzlich die bessere Wahl?

Für Brauer ist das „primär eine Frage des Lebensmodells.“ Wer Flexibilität schätze, sei mit Miete besser bedient, „wer am Standort bleiben will und für wen es wichtig ist, seine vier Wände zu verändern, ohne den Vermieter fragen zu müssen“, sei im Eigentum besser aufgehoben. Dann zahle sich das doppelt aus: „Eigentum lässt im Alter mehr Entscheidungsmöglichkeiten. Man wohnt mietfrei oder kann die Immobilie verkaufen, wenn man sich verkleinern oder in eine betreute Wohnform wechseln möchte.“

Ihr Rat an einen 60-jährigen Hausbesitzer in und um Leipzig würde unmissverständlich ausfallen: „Wenn er oder sie sich in der Immobilie wohlfühlt, dann noch zu Zeiten der Berufstätigkeit Instandsetzungen und Modernisierungen vornehmen und weiter drin wohnen. Falls sich die Lebenssituation später ändert, kann man immer noch verkaufen.“ Ihr Fazit: „Nur nichts überstürzen!“

JULIANE GROH

Scheidung: Immobilienübertragung kann steuerpflichtig sein

Nach dem Urteil des Finanzgerichts Münster: Wann **IMMOBILIENVERKÄUFE** unerwartet steuerpflichtig werden können.



Wer sich scheiden lässt und in diesem Zusammenhang Immobilien auf den Ehegatten überträgt, sollte die Einkommensteuer nicht aus dem Blick verlieren. Dient die Übertragung von Immobilien der Erfüllung des Zugewinnausgleichs, kann ein privates Veräußerungsgeschäft vorliegen – das dann steuerpflichtig ist. Das geht aus einem Urteil des Finanzgerichts Münster (Az. 8 K 901/23 E) hervor, auf das der Bund der Steuerzahler hinweist.

SCHLÜSSELÜBERGABE NACH DER TRENNUNG: Wer Immobilien im Zugewinnausgleich überträgt, sollte die Einkommensteuer mitdenken.
Foto: Christin Klose/dpa-trm

Immobilien auf seine Frau überträgt. Im Gegenzug verzichteten beide auf weitere Ansprüche, unter anderem auf Zugewinnausgleich sowie Unterhalt.

Ausgleich auf Umwegen geschaffen

Das Finanzamt wertete die Übertragung in diesem Fall als Veräußerung. Das Finanzgericht bestätigte diese Auffassung. Entscheidend war für die Richter, dass der gesetzliche Zugewinnausgleich grundsätzlich auf eine Geldforderung gerichtet ist. Wird dieser Anspruch durch die Übertragung einer Immobilie erfüllt, erhält der übertragende Ehegatte als Gegenleistung die Befreiung von seinen Verpflichtungen. Damit liegt steuerlich ein entgeltlicher Vorgang vor. „Das kann teuer werden, wenn die Immobilie noch keine zehn Jahre gehalten wurde“, sagt Daniela Karbe-Geßler vom Bund der Steuerzahler. **DPA**

Sie ist eine von vielen Branchen, aus denen Künstliche Intelligenz (KI) kaum mehr wegzudenken ist: die Baubranche. „Das beginnt schon bei einfachen Dingen wie der Protokollierung auf der Baustelle“, sagt Peter Reinwald, Bausachverständiger beim Verband Privater Bauherren. Er arbeitet mit Programmen wie ChatGPT, Claude oder Perplexity. „Alles, was dokumentiert werden muss, erledigt ein Bauleiter heute oft mit Hilfe von KI-Tools schneller und genauer.“ Ein wichtiges Feld ist auch die Visualisierungen von Entwürfen oder Ansichten. „Das funktioniert so gut, weil es viele Trainingsdaten gibt“, sagt Jörg Blankenbach, Geodät mit Schwerpunkt Bauinformatik und Geoinformationssysteme an der RWTH Aachen.

Das künftige Zuhause visuell umplanen
Nicht nur Profis, auch Bauherren können die KI für sich nutzen – zunächst um Informationen zu hinterlegen. Schließlich spielen beim Hausbau viele Dokumente und Daten eine entscheidende Rolle – vom Bebauungsplan, über Grundstücksdaten bis zu Kostenkalkulationen oder gestalterische Ideen. „All diese Informationen kann ich in der KI hinterlegen und spare mir das ständige Suchen und

Kann KI beim Hausbau helfen?

KÜNSTLICHE INTELLIGENZ spielt auch beim Bauen eine wichtige Rolle

Nachschlagen“, sagt Reinwald. Er gibt dabei aber auch zu bedenken, dass kostenlose KI-Versionen hierfür oft nicht ausreichend sind. Noch eine Option für Bauherren: KI nutzen, um sich die eigenen Ideen konkret vor Augen zu führen. Soll es etwa doch ein Stockwerk mehr sein oder vielleicht lieber roter statt grauer Putz? Ein Foto, ein Prompt und schon spuckt die KI das neue Zuhause in verschiedensten Varianten aus. In Sekunden schnelle die Dachform, die Farbe oder die Ausstattung

ändern – digital ist das kein Problem und hilft vor allem Laien dabei, Ideen und Planungen zu visualisieren. Man kann sich auch Fachbegriffe von der KI erklären lassen. Denn wer baut, merkt schnell: Jedes Gewerk hat seine eigenen Vokabeln. Da können einem schnell die Ohren klingeln. Die KI erklärt dann Fachbegriffe oder Vorgehensweisen und kann so zum Verständnis beitragen. Das ist praktisch, um einen ersten Überblick zu bekommen.

WÜRD EINE GARAGE neben dem Haus besser aussehen als ein Carport? Mit Hilfe von KI kann man sich das schnell einmal angucken – zumindest auf dem Bildschirm.
Foto: Nico Tapia

Bleiben Sie aber besser kritisch. „Man sollte nicht alles glauben, was man gesagt bekommt, und die Informationen selbst nochmal verifizieren“, so Reinwald.

Nutzen, aber bitte kritisch

Bei der Kostenplanung kann KI ebenfalls unterstützen. So lassen sich etwa Kostenkalkulationen für unterschiedliche Szenarien schnell anpassen und verschiedene Optionen miteinander vergleichen. Das kann einen ersten Überblick geben – belastbar sind die Ergebnisse aber nicht zwingend.

Ohnehin gilt: Ob, es nun ums Visualisieren, Berechnen oder Vergleichen geht – KI kann bereits auf vielen Ebenen unterstützen. Eines können die Systeme in keinem Fall: Emotionen einbringen. „Bauen ist immer auch ein Stück weit Emotion und überall dort, wo besondere Architektur gefragt ist, werden der Architekt und ein versierter Ingenieur weiterhin unverzichtbar bleiben“, sagt Reinwald.

Und: KI-Ergebnisse müssen immer kontrolliert werden. Die Qualitätssicherung durch den Menschen ist auch deshalb so wichtig, weil die KI physikalische Zusammenhänge hinter Bauwerken noch nicht zuverlässig abbilden kann, erklärt Jörg Blankenbach. Und geradezu lachhaft seien die Kenntnisse der Systeme in

Bezug auf dreidimensionales Denken, sagt Professor Jakob Beetz, Bauinformatiker an der Fakultät Architektur der RWTH Aachen. „KI-Systeme tun sich damit noch immer schwer. Doch gerade im Bauwesen ist dieses räumliche Verständnis unverzichtbar.“

Der Mensch bleibt verantwortlich

Deutlich wird das beispielsweise beim Thema Brandschutz. Hier reiche es nicht aus Vorschriften, Ausnahmeregelungen und Gesetzestexte zu kennen. „Entscheidend ist das Zusammenspiel unzähliger komplexer Faktoren – etwa Fluchtwege, Abstände und Nutzungsarten, Materialqualitäten etc.“, sagt Beetz. „Hier bleibt die Prüfung durch erfahrene Fachleute trotz zunehmender KI-Unterstützung unverzichtbar.“ Auch rechtlich bleibt der Mensch verantwortlich, so Jörg Blankenbach: „Wer sich auf Ergebnisse einer KI verlässt, trägt auch die Verantwortung für die Entscheidung.“

Dennoch: Die KI wird für Profis wichtiger werden als sie ohnehin schon ist. Peter Reinwald geht davon aus, dass Bauprojekte künftig am Computer entstehen – und zwar von der Überlegung bis zur fertigen Bauzeichnung, inklusive Berechnungen und Kostenermittlungen. **DPA**

Unabhängig & zukunftssicher Wohnen!

- ✓ **Energetisch sicher:** Wärmepumpe, Vorrüstung E-Auto und Photovoltaik
- ✓ **Massiv gebaut:** massives Mauerwerk dämmt auf natürlichem Weg
- ✓ **Wohnkomfort:** Fußbodenheizung, Rollläden, Sanitär- und Elektroausstattung
- ✓ **Sicher gebaut:** mit garantiertem Festpreis, Bauzeitgarantie und transparenten Baukosten

Vollausstattung inklusive

Town & Country HAUS

MARKENHAUS

Jetzt unverbindlich informieren! www.bellmann-immobilien.de

Bauen Sie doch, wie Sie wollen.

Finanzieren Sie mit uns!

SIGNAL IDUNA

Generalagentur Jens Lärm

Markt 10 in 04654 Frohburg

Mobil / WhatsApp: 01778778862

jens.laerm@signal-iduna.net