

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 Anlagemöglichkeiten wie etwa Aktien“. Wer dagegen selbst einzieht, für den lohnt sich Geduld: „Wird die Immobilie für eigene Wohnzwecke er-

Betongold in der Region

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



ANSICHT VOM KÖRNERPLATZ in Markkleeberg. Foto: André Kempner

worben, kann nach der Kreditrückzahlung mietfrei gewohnt werden und es fallen nur noch die Bewirtschaftungskosten an.“

Besonders für Leipziger, die in den 1990ern ihr Haus im Speckgürtel bauten, hat Brauer Zahlen im Gepäck. Sie arbeitet am 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 Verflechtung der Wohnstandorte deutlich macht“, sagt sie. „Im Mittel liegen die Ange-

botspreise um circa 360 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche in den Umlandgemeinden unter den Preisen in der Stadt Leipzig.“

Woran hängt der Wert einer Immobilie – am Grundstück oder am Gebäude? „Die Preisunterschiede zwischen der Stadt Leipzig und den Um-

landgemeinden 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.“

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.

JULIANE GROH

Der Traum von der eigenen Immobilie

Die Baufinanzierungsexperten der **RAIFFEISENBANK GRIMMA** helfen bei Fragen „rund um's Eigenkapital

Stillstand beim Wohnen: „Mieter finden keine bezahlbaren Wohnungen“, „Käufern fehlt das notwendige Eigenkapital.“ „Mieten und Preise steigen.“ So oder so ähnlich lauten die Meldungen der letzten Monate und ja, der Wohnungsmarkt ist teuer, angespannt und überreguliert.

Das knappe Angebot am Wohnungsmarkt bei hoher Nachfrage hat die Neuvertragsmieten kräftig steigen lassen. Der Umzug in eine bessere Wohnung wird im-

mer unattraktiver. Durch das knappe Wohnungsangebot in den Städten kommen auf freie Wohnungen oft dreistellige Bewerberzahlen. Trotz Nachfrageüberhang hat sich der Mietanstieg verlangsamt, weil weniger Haushalte die Mieten zahlen können. Erschwinglichkeit bremst auch die Käufer, sodass die Preise nur langsam steigen. Dieser Lock-in-Effekt macht Umziehen unattraktiv, sodass kaum noch Wohnungen frei werden. Zudem schrumpft das Angebot an regulären Miet-

wohnungen, weil sich Vermieter wegen fortschreitender Regulierung zurückziehen. Verschlimmert wird die Lage durch den seit 2023 um 30 Prozent eingebrochenen Wohnungsbau.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt ist stark regional geprägt und unterscheidet sich in Stadt und Land. Gerade in den angrenzenden Landkreisen ist das Wohnen noch finanzierbar. Mit dem Bau oder Kauf einer eigenen Immobilie kann man sich gegen steigende Mieten schützen und sich

den Traum vom Wohneigentum erfüllen. Auch hier sind die hohen Erwerbs- oder Herstellungskosten und die gestiegenen Darlehenszinsen eine große Herausforderung.

Das Eigenkapital wird immer mehr zum limitierenden Faktor. Daher ist es wichtig, sich von einem Baufinanzierungsexperten über Möglichkeiten des Eigenkapitalaufbaus, die staatlichen Förderungen und die Finanzierungsmöglichkeiten beraten zu lassen. Für alle Anliegen rund um die Themen,

Bauen/Modernisieren, Eigenkapitalaufbau, Zinssicherung und Anschlussfinanzieren unterstützen Sie die Baufinanzierungsexperten der Raiffeisenbank Grimma in einer Filiale vor Ort. Diese sind mit den regionalen Marktgegebenheiten vertraut und können individuelle Lösungen anbieten.

SIE HABEN FRAGEN ODER WÜNSCHEN EINE TERMINVEREINBARUNG? Dann erreichen

Sie uns unter Tel.: 03437/9201-0 oder per Mail an info@raiba-grimma.de.

Morgen kann kommen.
Wir machen den Weg frei.

- Eigenkapital aufbauen
- Förderungen nutzen
- Zinssicherheit schaffen
- Nachhaltig modernisieren

Wir beraten Sie gern unter **03437 9201-0** oder **www.raiba-grimma.de**

Raiffeisenbank Grimma eG
Meine Bank