

## ANZEIGE

# Was Haus- und Wohnungseigentümer wissen s

## Drei Experten berichten über die Marktlage und geben Tipps

Anleger setzen nach wie vor auf Immobilien, die Nachfrage übersteigt das Angebot bei Weitem. Setzt sich dieser Trend fort? Florian Schreck, Schreck Immobilien, Gabriele Seidenspinner, Geschäftsführerin bei Haus & Grund und Markus Kreuzer von der Augsburger Aktienbank im Gespräch.

*Immobilien sind ja schon seit einigen Jahren extrem angesagt. Sehen Sie eine Abschwächung des aktuellen Trends?*

**Florian Schreck:** Seit 2010 verzeichnen wir im Raum Augsburg einen deutlichen Anstieg der Immobilienpreise. Insbesondere ab dem Jahr 2015 nahm die Nachfrage nochmals spürbar zu. Vor dem Hintergrund des geringen Immobilienangebots wirkt sich dies direkt preiserhöhend aus. In Augsburg haben wir derzeit einen klaren Verkäufermarkt mit steigenden Preisen, aus heutiger Sicht ist eine Abschwächung dieses Trends mittelfristig nicht zu erwarten.

*Führt diese Entwicklung nicht automatisch zu überbewerteten Preisen, die sich dauerhaft nicht rechnen?*

**Schreck:** Das aktuelle Preisniveau ist im Vergleich zu den Immobilienpreisen Ende der Neunziger deutlich höher. Bayerische Großstädte wie Augsburg und deren Randge-

biete erfreuen sich großer Beliebtheit. Auch künftig wird hier deutlicher Zuzug erwartet. Zudem sind die Immobilienpreise in München für viele nicht mehr finanzierbar. Wir gehen davon aus, dass sich die Ausweicheffekte in Richtung Augsburg weiter verstärken und Immobilien auch künftig rentabel sein werden.

**„Eine Abschwächung ist mittelfristig nicht zu erwarten.“**

Florian Schreck

*Auch Grundstücke sind unbeweglich. Was halten Sie von land- und forstwirtschaftlichen Flächen, wenn es um Immobilien geht?*

**Gabriele Seidenspinner:** Inwiefern diese als Kapitalanlage sinnvoll sind, hängt von der geplanten Nutzung und der zu erwartenden baurechtlichen Entwicklung ab. Die Bewertung dieser Flächen richtet sich nach ihrer Lage und den Verwertungsmöglichkeiten. Entscheidend sind die Umstände, wonach anzunehmen ist, dass sie in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden, insbesondere als Bauland, Industrieland oder für Verkehrszwecke.



Florian Schreck, Gabriele Seidenspinner und Markus Kreuzer empfehlen professionelle Beratung bei Immobilienfragen und Anlageentscheidungen.

Foto: Thomas H. Roßmann

*Die eigene Immobilie ist oft eine Anschaffung fürs Leben. Können die eigenen vier Wände zur Last werden, wenn die Kinder aus dem Haus sind, der Partner vielleicht verstorben ist und alles in Schuss gehalten werden muss?*

**Schreck:** Hierbei kommt es tatsächlich auf den Einzelfall an. Vor allem ist die rechtzeitige Planung für die Immobilie im Alter wichtig, um nicht in Zugzwang zu geraten, wenn sich Anforderungen oder Umstände im neuen Lebensabschnitt verändern. Beim AAB-Immobilienforum am 16. Februar zeige

ich verschiedene Möglichkeiten auf, damit die Immobilie im Alter nicht zur Last wird.

*Welche Rolle spielt die emotionale Bindung, wenn es um den Kauf oder Verkauf einer Immobilie geht?*

**Seidenspinner:** Emotionale Bindungen bestehen in der Regel, wenn es um ein eigengenutztes Objekt geht. Tatsächlich können solche Umstände, zum Beispiel, wenn es sich um das Elternhaus handelt, beim Verkauf eine entscheidende Rolle spielen. Bei der Immobilie als

Kapitalanlage sollten grundsätzlich nur wirtschaftliche Erwägungen ausschlaggebend sein. Aufgrund der hohen Nachfrage spielt Sympathie kaum noch eine Rolle bei der Preisgestaltung. Unter Umständen entscheidet sich danach aber, welcher Bieter bei gleichen Konditionen letztendlich den Zuschlag erhält.

*Auch eine Immobilie verliert mit dem Alter an Wert. Besonders dann, wenn an der Erhaltung und Sanierung gespart wird. Wie viel sollte man jährlich investieren,*

*um hier einem Investitionsstau vorzubeugen?*

**Seidenspinner:** Die Höhe einer Instandhaltungsrücklage hängt vom Alter und Zustand der Immobilie ab. Als Richtwert kann hierfür § 28 Zweite Berechnungsverordnung herangezogen werden. Bei Gebäuden beispielsweise, die mindestens 32 Jahre bezugsfertig sind, liegen die Instandhaltungskosten bei 11,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr. Dieser Wert kann bei Gebäuden mit entsprechender Abnutzung durchaus höher angesetzt werden.

*Das Zinsniveau ist historisch niedrig. Verleitet dies viele Menschen zum Kauf, die besser in einer Mietwohnung aufgehoben wären? Verheben sich da nicht manche auf längere Sicht?*

**Markus Kreuzer:** Grundsätzlich ist die Behauptung, dass es wegen der niedrigen Baufinanzierungszinsen günstiger sein soll, ein Haus oder eine Wohnung zu kaufen als zu mieten, sehr gewagt. Gerade in den Großstädten sind die Kaufpreise zuletzt schneller gestiegen als die Mietpreise. Damit wird der Vorteil der günstigen Finanzierung wieder relativiert. Zusätzlich reichen schon wenig höhere Prozentpunkte am Ende der Zinsbindung, dass die monatlichen Kosten in die Höhe schnellen. Damit die Traumimmobilie nicht zum



Die Augsburger Aktienbank lädt regelmäßig zu Informationsveranstaltungen ein. Am Donnerstag, 16. Februar, findet wieder das beliebte AAB-Immobilienforum statt.

Foto: Thomas H. Roßmann

## Exklusiver Infoabend rund um die Immobilie

Wissenswertes für Vermieter und Kapitalanleger am Donnerstag, 16. Februar

In der anhaltenden Nullzinsphase ist die Nachfrage nach Sachwerten ungebrochen hoch. Trotz steigender Immobilienpreise steht die eigene Wohnung oder das eigene Haus weit oben auf der Wunschliste der Anleger.

Doch welche Fallstricke gibt es beim Vermieten einer Wohnung? Wie kann ich meine Immobilie auch im Alter optimal nutzen? Und welche Möglichkeiten eröffnet die Investition in Gold? Antworten auf diese und weitere Fragen erhalten Vermieter und Kapitalanleger auf dem 7. AAB-Immobilienforum.

Über die Faszination Gold in-



Markus Kreuzer, Augsburger Aktienbank.

Foto: AAB



Gabriele Seidenspinner, Haus & Grund.

Foto: Haus & Grund



Florian Schreck, Schreck Immobilien.

Foto: Iris Wagner

formiert Markus Kreuzer von der Augsburger Aktienbank. Gabriele Seidenspinner, Geschäftsführerin Haus & Grund, erläutert was Vermieter unbedingt beachten sollten und Flo-

rian Schreck, Schreck Immobilien, gibt Tipps zur richtigen Planung der Immobilie als Altersvorsorge. Das AAB-Immobilienforum findet am Donnerstag, 16. Februar statt, Un-

kostenbeitrag fünf Euro. Tickets gibt es ausschließlich online unter [www.aab.de/immoforum](http://www.aab.de/immoforum). Aus organisatorischen Gründen ist eine Anmeldung erforderlich.

pm

### Auf einen Blick

Augsburger Aktienbank  
Halderstraße 21  
86150 Augsburg

Telefon  
(0821) 5015-0

## Faszination Gold

Augsburger Aktienbank bietet Barren und Münzen direkt zum Mitnehmen

Gold fasziniert die Menschen seit Jahrtausenden. Bis heute fungiert das Edelmetall als internationaler Qualitäts- und Wertmaßstab. In Zeiten von Negativzinsen und turbulenten

einkaufs orientiert sich am London Fixingpreis. Ein Vorteil für Anleger: Wer physisches Gold seinem bestehenden Vermögen beimischt, diversifiziert sein Anlageport-

Wirtschafts- und Börsenentwicklungen. Außerdem ist Gold mehrwertsteuerfrei.

**Die clevere Alternative: Gold ins Depot**

vom Wert des Goldes, ohne es dabei selbst aufbewahren zu müssen. Der Kauf von Münzen und Barren funktioniert ähnlich wie eine Wertpapierorder: Jeder angeschlossene Goldhändler

Wir machen Gold für

Wählen Sie aus einem attraktiven Angebot: