



# Immobilien

## Gegen den Trend: Im Osten mehr Neues

329,4 Milliarden Euro: so viel Geld wurde im vergangenen Jahr in Deutschland insgesamt auf den privaten und gewerblichen Immobilienmärkten investiert.

(ivd) - Damit ist der von Branchenkennern vorhergesagte Rückgang weniger dramatisch als befürchtet. Das Transaktionsvolumen lag mit 23,8 Milliarden Euro beziehungsweise 6,7 Prozentpunkten unter dem Vorjahresvolumen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Hochrechnung des Immobilienverband Deutschland (IVD) auf Grundlage der Daten des Bundesministeriums für Finanzen zum Grunderwerbsteueraufkommen.

„Die Nachfrage insbesondere nach Wohnimmobilien bleibt groß“, sagt IVD-Präsident Jürgen Michael Schick. Mit Blick auf die zurückliegenden fünf Jahre lasse sich feststellen, dass das Transaktionsvolumen im vergangenen Jahr immer noch einen Spitzenwert darstellt. Im Fünf-Jahres-Zeitraum sei nur 2021 noch mehr in Immobilien investiert worden.

Schick weiter: „Die Menschen wissen, dass in Zeiten von Inflation und globaler Unsicherheit der Erwerb von Immobilien eine gute Entscheidung ist – auch zugunsten der eigenen Altersvorsorge.“ Mit Investitionen abzuwarten, werde sich nicht auszahlen, sagt der IVD-Präsident. Die Zinsen würden mittelfristig auf dem erreichten Niveau bleiben, eher noch leicht steigen. Schick: „Die Märkte sind



Mein Stempel, mein Haus: Wohnraum ist begehrt – und bisweilen recht teuer; egal, ob man zur Miete wohnt oder Eigentum erwirbt.

FOTO: WOLFGANG FILSER/COLOURBOX

### „Die Märkte sind auf absehbare Zeit volatil.“

Michael Schick, IVD-Präsident

auf absehbare Zeit volatil.“

Bundesweit zeigt sich ein uneinheitliches Bild: Die östlichen Bundesländer trotzen dem Trend und legten bei den Investitionen in Immobilien sogar zu. Den höchsten Zuwachs verzeichnet Thüringen mit 13,4 Prozent. Auch in Brandenburg, Berlin, Sachsen-Anhalt und Sachsen wurde im vergangenen Jahr mehr investiert. Lediglich Mecklenburg-Vorpommern blieb in etwa auf dem Vorjahresniveau.

IVD-Präsident Schick stellt fest: „Der Osten holt weiter auf und die Immobilienmärkte in Berlin-Brandenburg gewinnen gemeinsam weiter an Bedeutung.“

Das Immobilientransaktionsvolumen respektive der Immobilienumsatz umfasst sämtliche private und gewerbliche Immobilientransaktionen, für die Grunderwerbsteuer zu entrichten sind. Da die meisten Transaktionen – mit Ausnahme der Fälle, bei denen Erbschafts- und Schenkungssteuer anfallen sowie Share-Deals – dieser besonderen Umsatzsteuer unterliegen, ist diese Statistik ein probates Mittel, die jährlichen Umsätze zu erfassen.

## Immonotizen

In den letzten Jahren sind die **Immobilienpreise** in vielen Regionen gestiegen, ebenso zogen die Mietpreise an. So stehen viele vor der Entscheidung, ob sie mieten oder kaufen sollen. Diese Frage ist nicht pauschal zu beantworten. Es gibt viele Erwägungen, die Beachtung finden müssen.

Häufig wird gesagt, dass **Miete** zu zahlen, vergeudetes Geld sei. Das ist insofern korrekt, als dass Mietzahlungen reine Kosten sind. Die Zahlung wird geleistet, doch im Gegenzug geht kein Eigentum an der Sache über. Ein Käufer hingegen tätigt mit dem Erwerb einer Immobilie ein Investment. Das Eigenheim stellt eine Wertanlage dar und dient als Altersabsicherung.

Bei dieser Gegenüberstellung ist jedoch eine differenzierte Betrachtungsweise sinnvoll: Wer ein **Darlehen** aufnimmt, um die Immobilie abzubezahlen, zahlt nicht nur den reinen Tilgungsanteil für die Immobilie. Hinzu kommt ein ordentlicher Teil für Zinsforderungen. Vor allem in der Anfangsphase der Finanzierung bestehen die Raten zu großen Teilen aus Zinsen. Und: Die initialen Kosten für ein Eigenheim sind nicht zu vernachlässigen. Je nach Bundesland und Makler fallen 10 bis 15 Prozent des Kaufpreises an Kaufnebenkosten an.

Aktuelle **Bauzinsen** liegen im Schnitt bei etwa 3 Prozent bei einer Laufzeit von über 10 Jahren. Zum Vergleich: Vor gerade einmal 20 Jahren lagen sie deutlich höher bei 6 Prozent. Doch die Phase der jahrelangen **Niedrigzinsen** scheint vorerst beendet zu sein. Experten und Politiker sprechen in diesem Zusammenhang von einer Zeitenwende, wie weit sich die Zinsen allerdings noch nach oben entwickeln ist ungewiss. Daher macht es Sinn, sich die vergleichsweise niedrigen Zinsen für später zu sichern. Ein **Bausparvertrag** mit günstigen und fest vereinbarten Konditionen ist eine Option.

Laut Angaben der World Bank leben 77,5 Prozent der Deutschen in Ballungszentren. Seit der Industrialisierung ist das Phänomen der „**Landflucht**“ bekannt. Die Pandemie hatte den Trend verlangsamt. Laut ifo-Institut plante mehr als jeder achte Bewohner in Städten mit über einer halben Million Einwohner, die Großstadt innerhalb der nächsten zwölf Monate zu verlassen. Auch der Begriff „**Suburbanisierung**“ taucht in diesem Zusammenhang auf. Unter Suburbanisierung versteht man die Verlagerung in das stadtnahe Umland.

**MB-ImmobilienService**  
Seit 1990 Ihr kompetenter Ansprechpartner

**Michael Bitzer**  
Dipl.-Sachverständiger (DIA)  
für Immobilienbewertung  
und Bauschadenbewertung  
Immobilienfachwirt (IHK)

**0 74 32 - 2 20 31 61**  
Heinrich Heine Str. 27  
72461 Albstadt-Onstmettingen  
info@MB-ImmobilienService.de

**Immobilienvermittlung  
Wertgutachten  
Immobilienmediation  
Ausbildungsbetrieb**

mb\_immobilienervice
www.MB-ImmobilienService.de
f MB ImmobilienService e.K.

**Dittmann**  
IMMOBILIEN e.K.  
Inhaberin Karin Armbruster

Inhaberin Karin Armbruster  
72458 Albstadt · Marktstraße 8  
Tel. 07431 / 23 72 · Fax 53327  
info@dittmann-immobilien.de

**Schmiecha Gärten in Albstadt-Tailfingen**  
**Sorglos leben im Alter!**  
**5\* Service, hauswirtschaftliche, pflegerische sowie begleitende Dienstleistungen, Lebensqualität, Barrierefreiheit und mehr!**

**2 bis 3-Zimmer-Wohnungen**  
**Vermietung und Verkauf**  
**Wir informieren Sie gerne**

Unser Geschäft sind Immobilien - hier sind wir Spezialisten!  
[www.dittmann-immobilien.de](http://www.dittmann-immobilien.de)

**JB Bitzer Immobilien**  
alles außer gewöhnlich

ivd **Dipl.-Sachverständiger (DIA)**  
für Immobilienbewertung

**Joachim Bitzer**  
Am Markt 18  
72461 Albstadt

**Ihr Profi-Partner mit 30 Jahren Erfahrung und Sachverstand!**

**DIAZert DIA-IM-310**

[www.bitzer-immobilien.de](http://www.bitzer-immobilien.de)

(0 74 32) 9 84 31 70  
info@bitzer-immobilien.de  
[www.bitzer-immobilien.de](http://www.bitzer-immobilien.de)

**Vertrauen durch Transparenz beim Immobilienverkauf**  
steht bei uns an oberster Stelle.  
Rufen Sie uns an, wir freuen uns auf Sie,  
Ihre **BIV-Experten**

**BIV** seit 1977  
IMMOBILIENHAUS  
Langenslingen

*mit Rat und Tat an Ihrer Seite*

[www.biv.de](http://www.biv.de)  
T 07376 960 - 0

**Immobilienverkauf ist Vertrauenssache**  
Erfahren Sie den Wert Ihrer Immobilie

**ivd**

Rufen Sie einfach an – profitieren Sie von ca. **40-jähriger Berufserfahrung**

DER Immobilienmakler **IHRER VERTRAUENS**  
[www.hans-jetter-immo.de](http://www.hans-jetter-immo.de)

Hans Jetter Immobilien, BL-Stockenhausen - Telefon 07435 / 910 802  
und 0170 / 277 1897 - Mail: [info@hans-jetter-immo.de](mailto:info@hans-jetter-immo.de)

**Immobilienvermittlung ist Vertrauenssache.**

**Morgen kann kommen.**  
Wir machen den Weg frei.

Gut beraten mit der Onstmettinger Bank eG. Immobilienvermittlung mit Service-Plus.

[www.onstmettinger-bank.de](http://www.onstmettinger-bank.de)  
Heinrich-Heine-Str. 17  
72461 Albstadt  
Fon: 07432/ 90 82 0

**Onstmettinger Bank eG**  
Ihre kompetente Bank  
unabhängig – leistungsstark – fair

**Handybilder von Ihrer Immobilie? Nicht mit uns!**  
Wir legen Wert auf eine professionelle und wertige Präsentation Ihrer Immobilie.

Unser Standard: Professionelle Fotoaufnahmen (s. Bild), Drohnenaufnahmen und virtuelle Rundgänge. Hier gehts zu einem virtuellen Rundgang.

Vertrauen Sie Ihrem #VolksbankMakler, wenn es um Ihre Immobilie geht

**Volksbank Albstadt Immobilien GmbH**  
Ein Unternehmen der Volksbank Albstadt eG

[www.vba-immobilien.de](http://www.vba-immobilien.de) | [info@vba-immobilien.de](mailto:info@vba-immobilien.de) | Tel.: 07431 - 549 90 0