

„Von der Wirtschaftskrise spüren wir nichts“

Die Immobilienbranche in der Region boomt / Anleger legen Wert auf Sicherheit / Wohnsituation im Wandel

Von unserer Mitarbeiterin
Martina Erhard

Karlsruhe. Während die meisten Wirtschaftszweige Umsatzeinbrüche zu beklagen haben, boomt die Immobilienbranche. „In den ersten fünf Monaten dieses Jahres hatten wir 20 Prozent mehr Kaufanfragen als im Vergleichszeitraum des vergangenen Jahres“, sagt Manfred Herbold, Geschäftsführer der Karlsruher Immobilien- und Finanzierungsberatung Hust & Herbold und Vorsitzender des Vereins „Immobilienmakler Region Karlsruhe“ (Immoka). „Selten hat ein Geschäftsjahr so gut angefangen, wie dieses“, sagt Herbold. „Von einer Krise spüren wir nichts.“

Viele Makler sehen sich sogar als Gewinner der momentanen Wirtschaftskrise, denn „auf den Immobilienmarkt wirkt sich die Krise eher förderlich aus“, findet auch Thomas Kunz, Geschäftsführer bei Kunz-Schulze Immobilien.

Den Hauptgrund für diesen Trend sieht Herbold in der Sicherheit, den die Immobilien bieten: „So mancher Anleger hat viel Geld und damit auch viel Vertrauen auf dem Aktienmarkt verloren“, sagt er. Eine Immobilie könne heutzutage bis zu fünf Prozent Rendite bringen, was für manchen Investor durchaus verlockend sei. Ähnlich sieht das auch Günter Laub von Laub-Immobilien. „Die Investoren machten in den vergangenen fünf Jahren einen großen Bogen um den Immobilienmarkt, inzwischen haben sie diesen Markt für sich entdeckt.“ Allerdings, so schränkt Laub ein, engagierten sich Investoren ausschließlich auf dem Neubausektor.

Auch Eigennutzer sehen sich zurzeit vermehrt nach Wohneigentum um, denn „die Mieten werden weiter steigen, und die Immobilie wird als gute Altersvorsorge propagiert“, erklärt Herbold. Doch Immobilie ist nicht gleich Immobilie. „Die Interessenten bevorzugen eine zentrale, aber dennoch ruhige Lage“, sagt der Geschäftsführer von Seeger & Russwurm, Torsten Seeger. Er prophezeit daher, dass die Preise in den innerstädtischen Baugebieten weiter steigen werden, denn leider gebe es in der Fächerstadt kaum attraktive innerstädtische Baugebiete, was ein großes Problem darstelle, so Seeger. Laub merkt an, dass jedoch zum Glück in der Karlsruher Innenstadt regelmäßig ehemalige Gewerbegebiete in Wohngebiete umgewidmet würden.

Denn schließlich wollen die Menschen zentrumsnah wohnen: „Besonders stark nachgefragt wird im Moment die Stadtwohnung in der Nähe einer grünen Lunge“, erklärt Kunz und nennt den Karlsruher „City Park“ als aktuelles Beispiel. Er wagt die Voraussage, dass das Projekt, das bis 2025 fertiggestellt werden sollte, aufgrund der hohen Nachfrage bereits zehn Jahre früher komplett bebaut sein wird. Kunz sieht in der demografischen Entwicklung einen Grund für diesen Trend. „2050 wird die Hälfte der Bevölkerung über 50 Jahre alt sein, damit verändert sich auch die Wohnsituation.“ Gesucht werden gute Verkehrsanbindungen und Nähe zu Läden und Ärzten.

Auswirkungen auf die Preise habe der Run auf die Immobilien nur zum Teil, wie die Makler feststellen: „Die Immobilienpreise reagieren noch nicht“, sagt Herbold und spricht von

noch günstigen Konditionen beim Kauf von Gebrauchtimmobilien, denn „der Markt reagiert sehr träge“. Andere Erfahrungen machte Günter Laub: „Gerade Altbauwohnungen in der Karlsruher Weststadt oder im Musikerviertel sind zurzeit sehr teuer, da der Markt fast vollständig leergefegt ist.“

Und wie lassen sich die Wohnträume finanzieren? Seit etwa drei Monaten stellt Laub eine „verschärfte Situation bei der Immobilienfinanzierung“ fest. „Wer nicht ausreichend Eigenkapital mitbringt, wird von den Banken

nicht finanziert.“ 2008 habe es teils noch eine 100-prozentige Fremdfinanzierung gegeben.

Kunz machte die Erfahrung, dass Banken bei Kreditanfragen sorgfältiger prüfen und mehr Sicherheiten verlangen, während Seeger feststellte, dass ein Großteil der Käufer von den genossenschaftlichen Banken käme, weil sie dort noch eher Kredite für den privaten Immobilienkauf bekämen. Herbold hingegen meint, dass die Kreditversorgung für Wohnungs- oder Hauskäufer im Gegensatz zur Gewerbefinanzierung immer noch gut sei.



GEFRAGT: Zu zentrumsnahen Neubaugebieten zählt die Karlsruher Südoststadt („City Park“). Sie dürfte weitaus schneller bebaut sein, als geplant. Foto: jodo