

Der Markt für Wohnimmobilien trotz der Krise

- Nachfrage hat im Laufe des Jahres stetig zugenommen
- LBS Immobilien verzeichnet ab dem zweiten Quartal ein deutliches Umsatzplus

„Im Zuge der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise erleben Sachwerte eine Renaissance“, erklärt Eckhard Schwill, Geschäftsführer der LBS Immobilien GmbH (Kiel). Insbesondere Anleger hätten die Immobilie wieder neu entdeckt. Nach einer zu Jahresbeginn noch relativ starken Kaufzurückhaltung, seien die monatlichen Umsätze ab dem zweiten Quartal stetig gestiegen. Spitzenreiter sei der September mit einem Plus von fast 35 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat gewesen.

Von Januar bis September 2009 vermittelte die LBS-I Kiel insgesamt 964 Häuser, Wohnungen und Grundstücke mit einem Gesamtobjektvolumen von ca. 119 Mio. € und erreichte damit insgesamt eine Umsatzsteigerung gegenüber dem sehr guten Vorjahresergebnis.

Angesichts der Verunsicherung durch die Finanzmarktkrise seien nach Feststellung von Schwill Sicherheit, Transparenz und Stabilität mehr denn je gefragt. Schwill dazu: „Je deutlicher das Ausmaß der Krise im Laufe des Jahres sichtbar wurde, desto mehr wurde der sichere Hafen Immobilie angesteuert“. Zunehmend würden von Anlegern auch wieder Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen aus zweiter Hand nachgefragt. Die gebrauchte Eigentumswohnung sei heute wieder im Trend, auch wenn das gebrauchte Eigenheim nach wie vor der Renner geblieben sei, so Schwill. Neubauten spielten nach seiner Feststellung dagegen auf dem Immobilienmarkt bereits seit Jahren nur noch eine Nebenrolle. „Im vergangenen Jahr ist die Neubautätigkeit in Schleswig-Holstein auf dem niedrigsten Niveau angekommen“, erläutert Schwill. Da zugleich die Zahl der Haushalte weiter

zunahme, führe dies, nach seiner Einschätzung, inzwischen regional zu unterschiedlich spürbaren Engpässen und teilweise anziehenden Mieten. Das Geschehen auf dem Immobilienmarkt würde somit mehr denn je von Häusern und Wohnungen aus dem Bestand bestimmt. Dabei nehme das Alter der Häuser und Wohnungen, die auf den Markt kommen, weiter zu. „Im Hinblick auf Werthaltigkeit und Kaufpreisentwicklung ist daher von wachsender Bedeutung, ob eine Immobilie – neben der Beurteilung nach Örtlichkeit bzw. Lage – hinsichtlich Instandhaltung und Modernisierung auf dem neuesten Stand gehalten wurde“, betont Schwill und ergänzt: „Einen Standard von vor 40 Jahren akzeptiert heute niemand mehr, es sei denn, er findet im Kaufpreinsnachlass seinen Niederschlag“.

Die Nachfrage sei in den jeweiligen Preissegmenten sehr unterschiedlich. Ein starkes Interesse bestünde bei Einfamilienhäusern in stadt- und stadtnahen Randlagen bis zu einem Kaufpreis von 250 Tsd. €, während höherwertigere Objekte auf wesentlich geringere Resonanz treffen würden. Insgesamt sei festzustellen, dass die Bearbeitungszeiten länger geworden seien. Schwill stellte fest: „Die Käufer brauchen aktuell zwar mehr Zeit für ihre Entscheidung, aber auf Grund der weiterhin günstigen Rahmenbedingungen (extrem niedriges Zinsniveau, stabile Preise) und der Tatsache, dass die Wohn-Riesterförderung so langsam ihre Wirkung zeigt, gehen wir davon aus, dass der positive Umsatz-Trend sich fortsetzen wird“.

Abschließend wies Schwill darauf hin, dass die Anforderungen an die Immobilienkaufleute immer größer würden.

„Nur mit sehr gut ausgebildeten Fachleuten und zufriedenen Kunden kann man heute im Wettbewerb bestehen“, hob Schwill hervor. „Eine kürzlich durchgeführte Kundenzufriedenheitsstudie zeigt, dass wir da auf dem richtigen Weg sind“, stellte Schwill fest, denn über 90 % der Befragten hätten im Fragebogen angekreuzt, dass sie mit der Bearbeitung durch die LBS Immobilien GmbH sehr zufrieden seien.