

Bettina Rathmes - EU Immobilien

Wohnraum am Stadtrand gesucht

Wenn sie besonders die Entwicklung der letzten Monate 2017 zugrunde legt, sieht Bettina Rathmes von EU-Immobilien „die Trends des Vorjahres durchweg bestätigt“. Konkret: „Residenzen bleiben weiter im Trend, gerade im urbanen, zentrumsnahen Umfeld.“ Hierfür spricht auch, dass in Eupen derzeit etliche Projekte anstehen - einerseits noch in der Planung, andererseits schon in der Umsetzung. „Mit der schon seit Jahren bekannten und bewährten Zielkundschaft, nämlich Senioren, Pärchen oder Singles, jedoch kaum Familien mit Kindern.“ Und durchweg zur Eigennutzung! Im Gegenzug „stagniert derzeit die Vermietung von Appartements im mittleren Segment (800 bis 900 €)“, so die Expertin. Hier sei die Nachfrage überschaubar, „wogegen die Interessenten für kleinere und somit günstigere Wohnungen (600 bis 650 €) nach wie vor Schlange stehen“. Jedenfalls sollten Investoren wissen, dass sich für das mittlere Segment nicht auf Knopfdruck ein Mieter finden lasse. Der Grund ist ein doppelter, nämlich: „Preisfrage und leichte Übersättigung“.

Weiterhin akuter Bedarf herrsche dagegen an Wohnraum am Stadtrand. „Bezahlbare Einfamilienhäuser sind und bleiben ein Renner, möglichst in begrünter Umgebung mit etwas Garten und in verkehrstechnisch guter Anbindung zur Stadt und zum Arbeitsplatz.“ Potenzielle Interessenten seien, so Bettina Rathmes, „Familien jüngerer oder mittleren Alters, also zwischen 25 bis 40 Jahren, mit konkreter Familienplanung, die etwas Eigenes suchen“.



Der Trend zum Eigenheim bleibt in (Ost)belgien ungebrochen - selbst wenn die Bau- respektive Wohnflächen ebenso wie der Baugrund selbst in den letzten Jahren erkennbar „geschrumpft“ sind.
Fotos: Fotalia/Agenturen



Dany Radermecker - Immo Nyssen

Steuervergünstigung zeigt Wirkung

„Das Jahr 2017 war ein gutes Jahr, vor allem dank der letzten Monate“, so Dany Radermecker von Immo Nyssen. Ein Grund sei zweifellos die von der Wallonischen Region angeschobene Steuervergünstigung bei der Einregistrierung, die für den Erstkauf eines Anwesens mit einem Katasterwert unter 745 € bei eigener Bewohnung während mindestens drei Jahren und bei Anmeldung spätestens drei Jahre nach dem Kauf nicht zu unterschätzende Vorteile bietet. „Wichtig für die steuerliche Vergünstigung ist das Datum der notariellen Beurkundung, die ja meist erst zwei, drei Monate nach der Verkaufsvereinbarung abgewickelt wird - und somit nach dem 1. Januar 2018.“ Jedenfalls habe diese Regelung den Markt spürbar „gepusht“. Die Folge: Immo Nyssen sucht intensiv nach Häusern in allen Preisklassen, „weil die Nachfrage aktuell deutlich stärker ist als vor einem Jahr“. Jedenfalls sieht er in der neuen Gesetzgebung „einen wichtigen Impuls für den Markt, der sich direkt und konkret rechnet, immerhin sind die ersten 20.000 € von der Einregistrierung befreit, während für die restliche Summe ein Steuersatz von 6 statt 12,5 Prozent gilt.“ Nicht zu vergessen, dass die neue Regierung in Namur (MR/CdH) nach nur zwei Jahren den bis dahin gültigen Steuersatz von 15 Prozent auf die ursprünglich 12,5 Prozent gesenkt hat. „Das waren zwar nur zwei Jahre, aber leider zwei Jahre zu viel.“



Winfried Hautermann - DHA Immo

Spürbare Stagnation bei Preisen

Aufgrund des Internets seien „die Vergleichsmöglichkeiten des Kunden in den letzten Jahren beliebig gestiegen“, so Dr. Ing. Winfried Hautermann. „Und diese Entwicklung ist nicht umkehrbar.“ Weshalb „die individuelle Begleitung“, nach einem ersten Kontakt, „mehr denn je den Ausschlag gibt“, weiß der Inhaber von DHA Immobilien in Aachen aus der Erfahrung von fast zwanzig Jahren. „Zudem setzen die Kunden heute ein weit reichendes Fachwissen in quasi allen die Immobilie betreffenden Fragen voraus.“ Wer damit punkten könne, habe sicher einen Vorteil am Markt. Und da gebe es keine Unterschiede dies- oder jenseits der Grenze. „Denn selbst wenn Kunden nicht kaufen, sich aber dennoch gut beraten fühlen, reichen sie diesen Eindruck an Interessenten in ihrem familiären oder beruflichen Umfeld weiter.“ Mit anderen Worten: „Heute führt der Erfolg am Immobilienmarkt nur noch über Qualität, denn das Anspruchsdenken von beiden Seiten, Verkäufer wie Käufer, ist in den letzten Jahren beständig gestiegen.“ Mit Blick auf das laufende Jahr sieht er „bei der Preisentwicklung eine spürbare Stagnation, jedenfalls scheinen die Preissprünge der letzten Jahre erst einmal vorbei - und zwar ungeachtet der anhaltenden Nachfrage.“ Vor allem da zunehmend mehr Gebäude aufgrund ihres fortgeschrittenen Alters in ihrer Bausubstanz vielfach überbewertet seien, weiß Winfried Hautermann aus seiner Tätigkeit als Gutachter.



Herausforderung: Durchschnittliche Baufläche unterliegt ständigem „Schrumpfungsprozess“

Aus weniger mehr machen

Es ist eine Frage, die sich sicherlich nicht vorrangig in Ostbelgien stellt - aber auch. Zumindest im urbanen Umfeld, sprich: in der Stadt Eupen. Wie gehen wir künftig mit dem verfügbaren Raum um? Eine Herausforderung, die namentlich bei Batibouw thematisiert wird.

VON NORBERT MEYERS

Es liegt auf der Hand: In Zukunft müssen wir mit respektive aus weniger Platz mehr machen. Ein Trend, der aber bereits in vollem Gange ist, wie Vergleichszahlen der letzten eineinhalb Jahrzehnte belegen: Im Jahre 2000 betrug die durchschnittliche Neubaufläche noch 160 Quadratmeter - gegenüber heute 133 in Flandern und 129 in der Wallonie.

Zu wenig Baugrund auf regionalem Markt

Bei den Wohnungen ist der Unterschied noch auffälliger: Ein Appartement von 85 Quadratmetern ist in den letzten zwei Jahren im Schnitt auf 75

Quadratmeter „geschrumpft“. Ein Grund für die zunehmend geringere Bau- und Wohnfläche liegt im kontinuierlichen Preisanstieg beim Baugrund, der somit zugleich kleiner geworden ist.

Selbst in der Eifel, wo noch vor ein, zwei Jahrzehnten die Ausweitung der Bauparzellen offenbar grenzenlos schien. „Zwar sind die Grundstückspreise in der Eifel nach wie vor günstiger als im Eupener Land“, weiß Dany Radermecker von Immo Nyssen, „aber auch längst nicht mehr so attraktiv wie vor zehn Jahren. Erstens ist die Nachfrage un-

gebrochen hoch, zweitens wird gerade in ortsnaher Lage kaum Baugrund frei und drittens kennen die potenziellen Verkäufer in der Zwischenzeit das allgemeine Preisniveau.“

Weniger Platz steht aber vor allem in der Stadt zur Verfügung, wie Winfried Hautermann von DHA Immobilien in Erinnerung ruft - „während aber zugleich ein Trend hin zum Zentrum erkennbar ist“. Die Gründe für diese Bewegung vom Land zurück in die Stadt sind vielschichtig, so ältere Bevölkerung mit Hang zu Fußläufigkeit, steigende Fahr-

zeug- und Spritpreise, Zeitaufwand für berufliche Pendler inklusive Stress durch Stau, rückläufiges Dienstleistungsangebot auf dem Lande...

Immobilien bleiben optimale Investition

Doch ungeachtet aller Trends bleibt eines unverrückbar: Immobilien gelten weiterhin als optimale Investition. Im vergangenen Jahr verzeichnete die Branche ein Plus von 0,8 Prozent bei den Transaktionen. Damit nicht genug: Eine aktuelle Studie ergab, dass ein durchschnittliches Haus in Flandern im letzten Jahrzehnt um 23,1 Prozent teurer geworden ist.

Eine Erkenntnis, die auch in Ostbelgien gilt, wo „der Ankauf von Immobilien weiterhin als sichere Geldanlage erachtet wird“, wie namentlich Bettina Rathmes von EU-Immobilien unterstreicht. „Und so lange die Banken keine lukrativeren Erträge bei Sparguthaben in Aussicht stellen, dürfte sich an der Kaufreueigkeit kaum etwas ändern“, ergänzt Dany Radermecker von Immo Nyssen.



RANDNOTIZEN

Das eigene Zuhause als lebenslanges Projekt

„Your home, your life“ - mit diesem Slogan überschreibt Batibouw seine Ausgabe 2018. Womit die Messe vom 22. Februar bis 4. März das Heim als lebenslanges Projekt in den Fokus der Überlegungen rückt. Präsent sind etwa tausend Aussteller aus vierzehn Segmenten gemäß den zentralen Themen Energieeffizienz, Trends in Küche und Bad, Innenausbau und -deko, Garden Room oder Connectivity. Zugänglich ist Batibouw am Donnerstag/Freitag, 22./23. Februar, für professionelle Vertreter der Baubranche, ab Samstag, 24. Februar, dann für jedermann in der Zeit von 10.00 bis 18.30 Uhr (am 1. März bis 23.00 Uhr).

Kreditvolumen stieg im vierten Jahr in Folge

Die Zahlen der Union Professionnelle du Crédit (UPC - Berufsvereinigung für Kreditgeber) zementieren, was bereits allseits als Trend erkennbar war: Auch in 2017 boomten die Wohnkredite. Die belgischen Banken bewilligten nahezu 243.000 Wohnkredite (Refinanzierungen ausgenommen) für einen Betrag von rund 31 Milliarden € - womit das Gesamtvolumen im vierten Jahr nacheinander anstieg. Für den Immobilienankauf blieb die Zahl der Anfragen quasi unverändert (plus 7 - im Schnitt 155.000 €), wogegen es bei den Baukrediten nach dem Run in 2016 eine neuerliche Steigerung gab (plus 594 - im Schnitt 164.000 €).

Fehlendes Eigenkapital beträchtliches Handicap

Der oftmals schwierige Rückgriff auf Eigenkapital wird auf dem Immobilienmarkt zunehmend zum Problem, unterstreicht Dany Radermecker. „Eine Entwicklung, auf die wir keinen Einfluss haben, der aber für die Branche ein beträchtliches Handicap darstellt.“ Die Auflage der Banken, das Kreditvolumen bis zu einem Drittel durch Eigenkapital abzusichern, lege gerade jüngeren Interessenten starke Fesseln an. Aus diesem Dilemma führten letztlich nur zwei Optionen. „Entweder sie erfahren finanzielle Unterstützung seitens ihrer Eltern. Oder aber sie müssen sich länger gedulden und konsequent sparen.“

Wohnraum im Zentrum lockt ältere Kundschaft

Wie definiert sich heute gängigerweise der Käufer einer Wohnung? Nur in den seltensten Fällen handelt es sich um junge Familien mit Kindern, für die der Immobilienmakler vielfach noch den Wunsch nach einem Garten erfüllen muss. „Es sind durchweg Menschen reiferen Alters oder aber Investoren, die die Appartements wiederum an ältere Menschen vermieten“, weiß Bettina Rathmes aus Erfahrung. Und diese vorwiegend ältere Kundschaft möchte unbedingt in Reichweite des Zentrums wohnen, heißt: mit fußläufiger Anbindung zu den wichtigsten administrativen, sozialen oder kulturellen Begegnungspunkten.