

# Eigene Wände für kleines Geld

SAMSTAG 6. OKTOBER 2012

Niedrige Kreditzinsen und Inflationsangst machen **Immobilien** attraktiv und treiben die Preise hoch. Von einer „Immobilienblase“ ist Solingen aber noch weit entfernt, sagen Makler. Immer mehr Käufer haben nur **kleines** Budget.

VON BERND BUSSANG

Der Immobilien-Boom hat inzwischen auch die niedrigen Einkommensschichten erreicht. Diese Erfahrung macht auch die Solinger Stadt-Sparkasse. Die historisch niedrigen Zinsen für Baukredite führten den Geldinstituten „neue Käuferkreise“ zu, sagt Sparkassen-Vorstand Harald Samorey. „Ein Immobilienerwerb macht bei der derzeitigen Situation am Kapitalmarkt durchaus Sinn“, so Samorey. Das niedrige Zinsniveau senkt Kapitalerträge und zugleich die Zinslast eines Immobilienerwerbs. Samorey: „Wer kauft, hat mitunter eine vergleichbare Belastung wie die einer Miete.“

## Kredit auf Probe

10 bis 20 Prozent Eigenkapital müssten aber schon sein, ebenso wie ein verlässliches Einkommen. Und: Zinsverträge sollten auf niedrigem Niveau langfristig abgeschlossen werden, die Tilgung mindestens drei Prozent betragen. Sonst sei das Risiko steigender Bauzinsen nach Ablauf der Vertragsfrist zu groß. Britta Masuch von der Solinger Verbraucherzentrale rät: Wer sich nicht sicher ist, sollte den „gelebten Kredit“ mit allen nötigen

## INFO

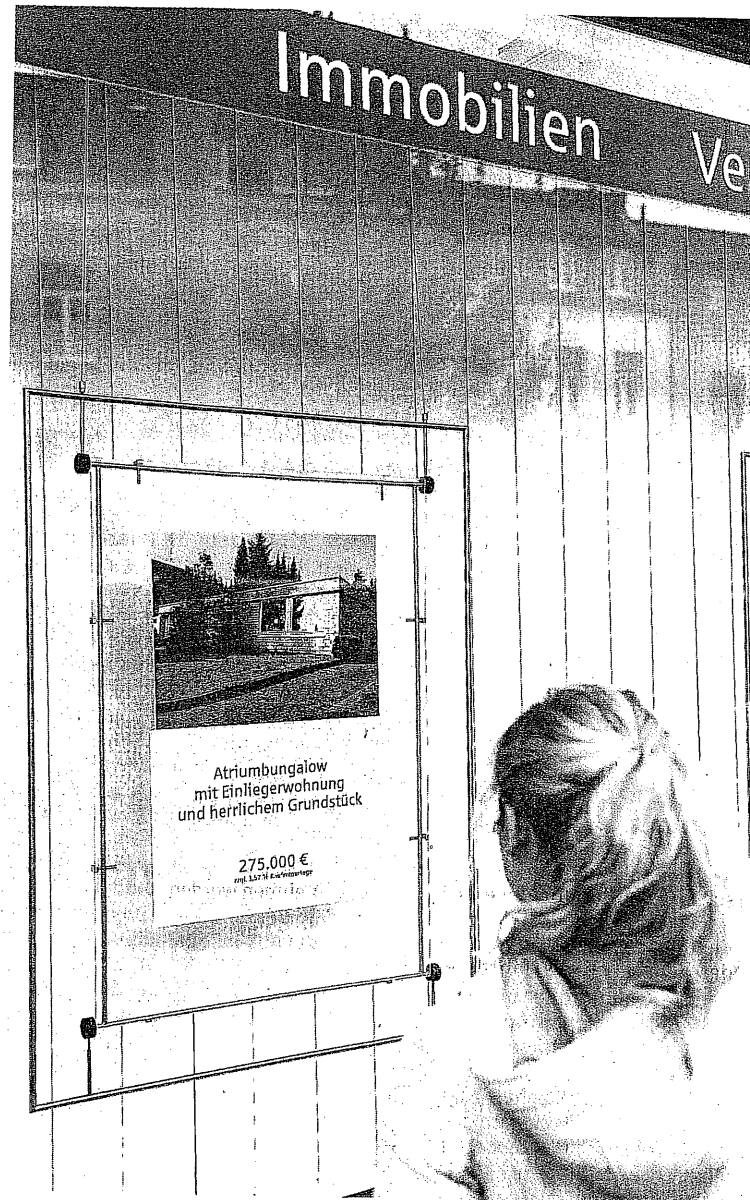
### Immobilien-Preise

Stefan Jäger von der Kissel-Gruppe nennt folgende Quadratmeter-Preise für Wohneigentum als Orientierung:

**Neubau:** 2500 Euro

**Neuwertige Bausubstanz:** 1500 bis 1700 Euro

**Baujahr 70er, nicht saniert:** 1000 bis 1200 Euro



Der Immobilienmarkt ist in Bewegung: **große Nachfrage**, kleines Angebot. Niedrige Zinsen lassen den Traum vom Eigenheim näher rücken. FOTO: MARTIN KEMPNER

Kosten mal ein halbes Jahr ausprobieren, bevor er sich für einen Hauskauf entscheidet.

Die Nachfrage auf dem Solinger Immobilienmarkt hat stark angezogen; das Angebot wird deutlich geringer. Das berichten Makler übereinstimmend. Von einer „Immobilienblase“ wie sie etwa in Köln oder Düsseldorf befürchtet wird, könne in Solingen noch keine Rede sein. So sieht Immobilienmakler Olaf Jansen in Solingen derzeit keinen überhitzten Markt und spricht statt dessen lieber von „nachgeholten Investitionsbedarf“. Ob Reihenhäuser, Doppelhaus oder freistehendes Objekt, gerade im Preissegment zwischen 250 000 und 300 000 Euro sei die Nachfrage etwa bei jungen Familien groß. Die Preise steigen. Anleger suchten vor allem möglichst neuwertige Mehrfamilienhäuser ohne großen Renovierungsbedarf. Ladenlokale seien hingegen weniger gefragt.

Anders als in den Metropolen oder in der Nachbarstadt Haan seien in Solingen gerade auch Mehrfamilienhäuser in guten und durchschnittlichen Lagen, „wo auch die Mieteinnahmen stimmen“, günstig zu haben, weiß die Gräfrather Immobilienmaklerin Monika Presse. Einstiegspreis: etwa 80 000 bis 90 000 Euro.

„Uns fehlen Neubauten“, sagt Stefan Jäger, Prokurist der Kissel-Gruppe. Denn gerade hochwertigere Wohnungen mit Aufzug, Tiefgarage und großem Balkon seien bei Mietern und Eigentümern gefragt, darunter etwa auch ältere Käufer, denen das Eigenheim nach Auszug der Kinder zu groß geworden sei. Ein Mietpreis von neun bis zehn Euro für hochwertigeren Wohnraum sei in Solingen realistisch.

**FRAGE DES TAGES  
KOMMENTAR**