

Immobilien als Gewinner der Finanzkrise

Bei den Anlegern steigt das Misstrauen in Geldwerte - Nachverdichtung bestehender Gebiete wichtig

Selten war die Nachfrage nach Immobilien so groß wie im Oktober dieses Jahres. Der Grund war die Erhöhung der Grunderwerbsteuer zum 4. November 2011. Viele Käufer, die kurz vor der Entscheidung standen, wollten die 1,5-prozentige Grunderwerbsteuererhöhung sparen. Sehr zur Freude der Bauträger, Immobilienmakler und natürlich auch Notare im Land.

Der Steuerstichtag verstärkte noch den augenblicklichen Trend zur Wohnimmobilie. Besonders gefragt ist dabei die Region Stuttgart und hier besonders der Landkreis Ludwigsburg. Die Gründe liegen in der extrem niedrigen Arbeitslosenquote, der positiven demografischen Entwicklung und einer hervorragenden Zukunftsfähigkeit, die unseren Landkreis zu einem der besten Immobilieninvestitionsstandorte in Deutschland machen.

Baden-Württemberg wird nicht durch Monostrukturen, sondern durch einen starken Mittelstand und extrem erfolgreiche Großkonzerne geprägt. Beschäftigungsschwankungen können durch diesen Mix wesentlich leichter abgefangen werden, als bei Monostrukturen.

Es wundert deshalb nicht, dass besonders unser Landkreis einer der großen Profiteure der Immobilienrenaissance ist, die durch die Unsicherheit an den Kapitalmärkten und die Eurokrise noch verstärkt wird.

Es wundert deshalb nicht,

dass trotz augenblicklicher Geldwertstabilität fast alle Experten, vor allem auch wegen der Euro- und Dollarkrise, mit einer mittel- und langfristig inflationären Entwicklung rechnen.

Immobilie statt Sparbuch

Festverzinsliche Wertpapiere, Sparbücher, Investmentfonds und Aktien werden verkauft, um anschließend in inflationsgesicherte Anlagen zu flüchten. Neben Edelmetallen und Gold ist für Anleger sicherlich die Wohnimmobilie der sicherste Hafen. Das Vertrauen in Bankanlagen schwindet. Die Anleger sind aufgrund der täglichen Horrormeldungen verunsichert.

Noch nie wurde so viel Eigenkapital für den Kauf einer Immobilie eingesetzt wie zurzeit. Depots werden komplett verkauft und Tagesgelder aufgelöst, um in eine Eigentumswohnung, ein Reihenhaus oder ein ganzes Mehrfamilienhaus zu investieren.

Kapitalanleger schätzen Region zur Investition

Waren früher zum Beispiel beim „Bauherrenmodell“ oder der „Sonderabschreibung-Ost“ steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten ausschlaggebend für die Immobilieninvestition, spielt diese Komponente heute so gut wie keine Rolle mehr. Entscheidend sind nicht mehr vermeintliche Steuervorteile, sondern die Qualität und vor allem die Lage der Immobilie.

Ein besonderes Augenmerk wird auf die Zukunftsfähig-

keit gelegt. Anleger stellen sich verstärkt die Frage, wie sich ein Standort in den nächsten Jahrzehnten entwickeln wird. Vieles spricht dabei für die Region Stuttgart und vor allem den Kreis Ludwigsburg.

Obwohl die Zahl der Baugenehmigungen 2010 wieder zugenommen hat und sicher auch 2011 steigt, werden nach wie vor sowohl im Kreis Ludwigsburg als auch in der Region Stuttgart viel zu wenig neue Wohnungen gebaut.

Sehr zur Freude der Immobilienanleger, die vom knappen Angebot und der steigenden Mietnachfrage in Deutschland und besonders in unserer Region profitieren. Auch institutionelle Anleger haben

Deutschland wiederentdeckt. Interessant sind im wohnungswirtschaftlichen Bereich z. B. Großstädte, wie Berlin, Hamburg, München und Stuttgart, aber auch in Mittelstädten werden wieder Wohnungspakete gekauft.

Privatanleger und Selbstnutzer bevorzugen im Kreis Ludwigsburg vor allem Standorte in den Großen Kreisstädten und S-Bahn-Gemeinden. Fast überall werden Neubaugebiete erschlossen. Leider decken die Flächen bei weitem nicht die Nachfrage. Ganz wichtig ist eine sinnvolle Nachverdichtung in bestehenden Wohnquartieren.

Obwohl Landes- und Regionalplanung eine Nachverdichtung empfehlen und viele Kommunen und Gemeinderäte auch aus ökologischen Gründen einer Außenerschlie-



Jürgen Pflugfelder, Immobilienunternehmer.

ßung kritisch gegenüberstehen, ist eine konsequente Nachverdichtung äußerst problematisch, da Konflikte mit betroffenen Anliegern vorprogrammiert sind.

Nachverdichtung nötig

Dabei ist im Grunde genommen jedem klar, dass nur durch eine konsequente Nachverdichtung innerhalb der Siedlungsgebiete eine fortschreitende Zersiedelung verhindert werden kann. Eine ausgewogene, sozialverträgliche und angepasste verdichtete Bebauung hat darüber hinaus einen weiteren positiven Nebeneffekt: Mit neuen Baumaßnahmen kommen junge Familien, die mit ihren Kindern dafür sorgen, dass in den überalterten Bestandsgebieten, z. B. die Schulen und Kindergärten wieder ausgelastet werden.

Hohes Land-Stadt-Gefälle

Doch auch auf dem Immobilienmarkt ist nicht alles Gold was glänzt. Vor allem bei Gebrauchtimmobilen besteht die Gefahr, dass in den nächsten Jahren im ländlichen Bereich die Preise fallen. Ursache hierfür ist die zu beobachtende Landflucht, von der vor allem die Städte in der Region und auch die Landeshauptstadt profitieren. Die Konsequenz sind eher fallende Preise im ländlichen Bereich und steigende Preise in den Zentren.

Besonders gefragt und im

Trend sind reurbanisierte und nachverdichtete Zentrumslagen – hier übersteigt die Nachfrage bei weitem das Angebot.

Auch im kommenden Jahr kann von steigenden Baukosten und in der Konsequenz von anziehenden Neubaupreisen ausgegangen werden. Der Grund liegt in erster Linie in den immer anspruchsvolleren gesetzlichen energetischen Auflagen. Der politische Trend geht Richtung „Null-Energie-Haus“: Fraglich ist jedoch, ob die Käufer in den nächsten Jahren bereit und vor allem finanziell in der Lage sind, diese Zusatzkosten zu finanzieren. Dies wird vor allem dann kritisch, wenn parallel zu den Baupreisen auch noch die Zinsen steigen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich der Immobilienmarkt in der Region und im Landkreis Ludwigsburg in einer hervorragenden Gesamtverfassung befindet. Gefragt sind Neubauimmobilien mit einem zukunftsfähigen Energiekonzept in guten Lagen. Auch Gebrauchtimmobilen sind stark nachgefragt, vor allem in den Gemeinden mit guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung.

Impressum

Verlagsbeilage der Ludwigsburger Kreiszeitung.

Verlag und Druck:
Ungeheuer + Ulmer
KG GmbH + Co.,
Verlag der Ludwigsburger
Kreiszeitung,
Körnerstraße 14-18,
71634 Ludwigsburg.

Redaktion:
Ullrich Radicke (verantw.),
Stefanie Bouallegue.

Bilder:
LKZ-Archiv, dpa, djd,
Inserenten.

Anzeigen:
Jürgen Merkle.

Titelbild:
FERMO Massivhaus, Murr



Die Torhäuser auf der Hartenecker Höhe in Oßweil sind ideale Kapitalanlagen. Bilder: Pflugfelder