

Kapitalanlage Stein

Makler Bernard Homann erklärt, warum es sich jetzt lohnt, in Immobilien zu investieren

MÜNSTER - 30 Jahre ist er in der Immobilienbranche, doch selten dürfte das Geschäft mit den Steinen so unberechenbar gewesen sein wie jetzt in der Finanzkrise. Münsters führender Immobilien-Makler Bernard Homann erklärt im Gespräch mit Redakteur Thorsten Berg, warum aus der weltweiten Geldmarktkrise keine Immobilienkrise vor Ort werden muss und wer sogar davon profitieren könnte.

Herr Homann, Sie stehen mit Ihrem Konterfei Werbung für Ihr Makler-Unternehmen – und das seit seiner Gründung im Jahr 1979. Was sagt Ihr erfahrener Kopf, ist jetzt der richtige Zeitpunkt, ein Haus zu kaufen?

Homann: Ja, absolut! Die Zinsen fallen, langfristige Kredite sind für unter fünf Prozent zu haben. Man sollte eine lange Laufzeit wählen, zehn bis 15 Jahre, dann habe ich die Garantie, dass ich das Objekt günstig finanziert habe. Die Preise am Markt sind zurzeit noch nicht nach oben gepusht worden, was wahrscheinlich aber kommen wird. Wer jetzt in der Lage ist, ein Objekt zu finanzieren, sollte investieren. Es ist wahrscheinlich der günstigste Zeitpunkt.

Finanzierung ist ein gutes Stichwort, wie sieht es mit den Kreditkriterien aus?

Homann: Für den normalen Kunden dürfte sich die Finanzierung wahrscheinlich nicht erschweren, für die größeren Projekte auf jeden Fall. Die Banken stecken selber in Liquiditätsproblemen. Das gibt aber vor allem für Großinvestoren Probleme, weil die Banken Großkredite zurzeit selber nur ungern herausgeben.

Die Europäische Zentralbank (EZB) senkt rasant die Zinsen, inwiefern können private Häuslebauer davon profitieren?

Homann: Ich befürchte, dass die Banken den Zinsnachlass, den sie von der EZB bekommen, nicht voll an ihre Kunden weitergeben. Sie werden das Geld im Zweifel eher für sich selbst verwenden,

um sich zu konsolidieren. Ich habe sogar schon gehört, dass es von Banken heißt, die Arbeitsplätze sind gefährdet, alles ist unsicher geworden, wir müssen ein größeres Risiko abdecken, deshalb brauchen wir Risikozuschläge auf den Kredit, obwohl sie das Geld ja eigentlich billiger bekommen. Das heißt, die Banken drehen das Ding jetzt um. Das ist schon ein bisschen paradox.

Paradox erscheint aber auch, dass Sie sagen, die Menschen sollten in Immobilien investieren, obwohl die Finanzkrise ja erst durch das Platzen der Immobilienblase in den USA ausgelöst wurde...

Homann: Nein, das ist eigentlich sogar sehr vernünftig: Die Immobilienkrise in den USA ist nicht vergleichbar mit dem Immobilienmarkt hier in Münster. Die Krise in Amerika ist letztendlich entstanden, weil die Leute dort ein Haus für 100.000 Dollar gekauft haben, dessen Wert jedes Jahr um fünf bis acht Prozent gestiegen ist. Die Banken haben dann gesagt, da kannst du noch 20.000 Dollar Kredit draufpacken – für Konsum. Für das Geld wurden also keine Sachwerte finanziert, sondern Autos, Reisen, Waschmaschinen. Das System ist dann zusammengebrochen. Demnach war die Krise ursprünglich keine Immobilienkrise, sie ist daraus geworden.

Warum kann das in Münster so nicht passieren?

Homann: Die Amerikaner haben ein anderes Finanzierungssystem. Drüben wird verkürzt gesagt – nicht ein

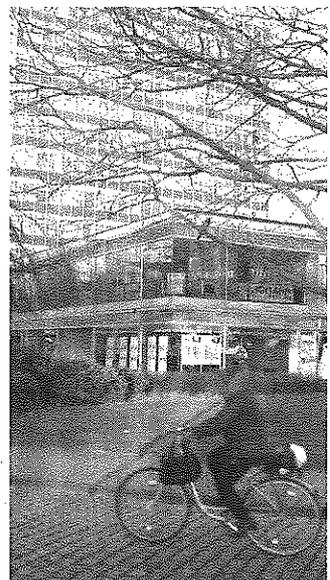
Einzelhaus finanziert, sondern ganze Viertel für zig Millionen. Von dem Paket bekommt dann jeder Hausbesitzer seinen Teil ab. Das Kreditpaket wird an einen Investor verkauft. Bei uns gibt es eine Einzelfallprüfung von Kredit zu Kredit, das gibt Banken und Kreditnehmern Sicherheiten. Eine Immobilienkrise sehe ich bei uns grundsätzlich nicht.

Wie entwickeln sich die Mieten – rauf oder runter?

Homann: Der Mietmarkt für Wohnungen wird stabil bleiben, Münster ist nach wie vor gefragt. Es gibt Zuzug in die Stadt. Daran wird sich kaum etwas ändern.

Die Zeiten für Makler sind also gar nicht so schlecht wie man annehmen könnte?

Homann: Ja, wir könnten Nutznießer sein. In der Krise des Neuen Marktes Anfang



In den Pavillon am Iduna-Hochhaus zog Homann-Immobilien vor 25 Jahren ein.

Der Immobilienmakler im Pavillon

Bernard Homann gründete sein Makler-Unternehmen 1979 in Nienberge als Ein-Mann-Betrieb. Anfang 1981 zog er für ein paar Jahre in die Neubrückenstraße und beschränkt dort mit einem offenen Ladenlokal neue Wege für einen Immobilienmakler. Am 1. April 1984 bezog Homann den denkmalgeschützten Pavillon vor dem Iduna-Hochhaus. Insgesamt sieben Firmen kümmern sich heute unter dem Homann-Dach um Vermietung und Verkauf von Wohnungen, den Verkauf von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie landwirtschaftlichen und Reiterei-Objekten, Projektentwicklung und die Gewerbeimmobilienvermittlung. 2008 vermarktete Homann 100 Wohnungen und setzte 17 Millionen Euro Objektvolumen um. » th

der 2000er Jahre wurden am Aktienmarkt große Mengen Geld verbrannt, das war auch jetzt der Fall. Anleger besinnen sich wieder stärker auf Sachanlagen, sprich Immobilien, die als langfristige Kapitalanlage Sicherheit bieten. Die Renditen liegen konstant zwischen vier und zehn Prozent, je nachdem wie risikoreich man kauft. Auf dem

Eine Immobilienkrise sehe ich bei uns grundsätzlich nicht.

BERNARD HOMANN

Sparbuch kriegt man gar nichts, und die EZB hat die Leitzinsen kürzlich erneut gesenkt.

Kann man noch lange günstig kaufen?

Homann: Ich vermute, dass es eine gewisse Inflation auf die Preise geben wird, weil die Gelddruckmaschinen auf vollen Touren laufen. Die Nachfrage nach Immobilien wird steigen und damit auch deren Werte. Unserer Branche fehlte durch die fehlende Inflation der Kohl-Jahre lange Zeit der Motor, das könnte sich jetzt wieder ändern.

Schauen wir mal ein, zwei Jahre über die Finanzkrise hinaus. Münster gilt als sehr dichter Immobilienmarkt. Wo sehen Sie in der Stadt noch Entwicklungspotenzial?

Homann: In der Innenstadt dürfte es sicher mehr Entwicklung im Bestand oder Abrisse geben. Im gewerblichen Bereich macht man das schon intensiver. Neubaufächen gibt es hier noch in der Lodenheide oder in Amelsbüren. Da dürfte alles im grünen Bereich sein. Im Wohnungsmarkt gibt es noch einige Baulücken, das dürfte auch keine Probleme geben. Im Gegenteil, stellenweise wurde zu viel erschlossen.

Das gilt aber wohl eher für den Außenbereich...

Homann: Ja, in der Innenstadt müsste man mehr Wohnungen schaffen, um das Mietniveau zu halten.

Die Chancen für Familien mit schmalen Budget werden in der City also nicht größer.

Homann: Ich befürchte, dass durch die Modernisierungen die Mieten weiter steigen. Die Situation für Familien dürfte damit nicht einfacher werden.