

GRENZECHO

IMMOBILIEN



Eupen

379.000€

PEB **E**

Hochwertiges
Einfamilienhaus
in Top-Lage



Objektnr. **1871677**

Baujahr **1972** | 5-Zimmer **4** | Bäder **2** | Heizung **Gas** | Wohnfl. m² **205**



Eupen

258.000€

PEB **G**

Bungalow im
Herzen der Stadt



Objektnr. **1870823**

Baujahr **1966** | 5-Zimmer **4** | Bäder **1** | Grundfl. m² **823** | Wohnfl. m² **172**



Kettenis

350.000€

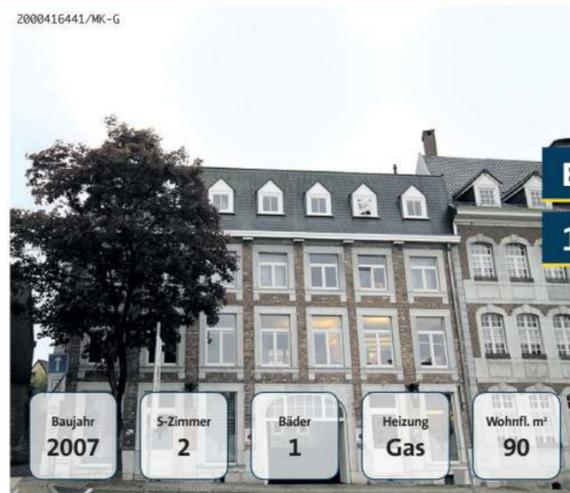
PEB **B**

Neues Einfamilienhaus
in Kettenis, perfekter
Familiensitz!



Objektnr. **1804360**

Grundfl. m² **517** | 5-Zimmer **3** | Bäder **2** | Heizung **Gas** | Wohnfl. m² **150**



Eupen

195.000€

PEB **C**

Großzügiges
Appartement in
den Werthgärten



Objektnr. **1870326**

Baujahr **2007** | 5-Zimmer **2** | Bäder **1** | Heizung **Gas** | Wohnfl. m² **90**



4 von 6 verkauft



Kettenis - Am Flüsschen

ab 237.922€

PEB **B**

Schlüsselfertige
Duplex-Wohnung in
ruhiger Lage



Objektnr. **1689032**

Wohnfl. m² **ab 134** | Dachterasse | Parkplatz **1** | 5-Zimmer **2-3** | Fußboden-Heizung



Eupen

ab 246.848 €

PEB **B**

Moderne Einfamilienhäuser
in familienfreundlicher Lage
wald- und stadtnah



Objektnr. **1698911**

Wohn- & Nutzfl. m² **ca. 164** | 5-Zimmer **3** | Heizung **Gas** | Garage **1-2 PKW** | Keller

2000384790/SR-G



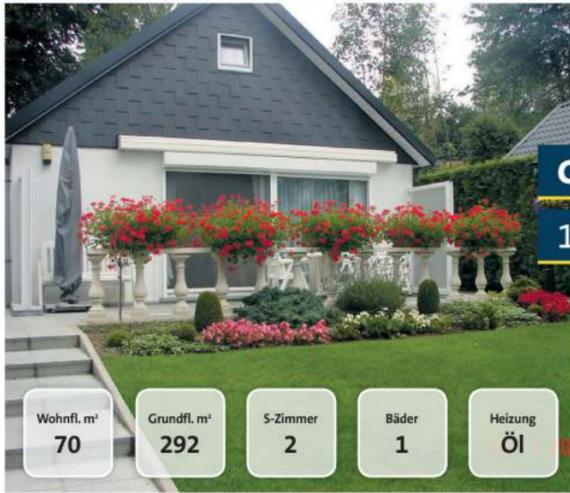
Henri-Chapelle - Eupen - Kelmis
Tél. 087/88 16 16
E-Mail info@nyssen.be

**IHR IMMOBILIENPORTAL
FÜR DIE EUREGIO AUF**

GRENZECHO
IMMOBILIEN

GRENZECHO

IMMOBILIEN



2000416512/SR-G



Gemmenich

138.000€

PEB C

Bungalow 105 mit
Photovoltaik Anlage
Parc des Trois Frontières

Wohnfl. m²
70

Grundfl. m²
292

S-Zimmer
2

Bäder
1

Heizung
Öl



Objektnr. 1841043



2000416515/SR-G



Gemmenich

225.000€

PEB F

Haus mit Grundstück und
vielen Möglichkeiten

Grundfl. m²
490

Wohnfl. m²
356,4

S-Zimmer
5

Bäder
1

Heizung
Gas



Objektnr. 1829282



2000416518/SR-G



Gemmenich

344.000€

PEB B

Fantastisches neues
Einfamilienhaus in ruhiger
Lage in Gemmenich

Grundfl. m²
430

Wohnfl. m²
200

S-Zimmer
3

Bäder
1

Heizung
Gas



Objektnr. 1794761



2000416521/SR-G



Gemmenich

79.000€

PEB G

Dorfhaus aus dem
19. Jahrhundert

Nutzfl. m²
167,72

Wohnfl. m²
148,24

S-Zimmer
3

Bäder
1

Heizung
Öl



Objektnr. 1753728



2000416525/SR-G



Gemmenich

450.000€

PEB D

Fantastische Villa
in ruhiger Lage

Grundfl. m²
1460

Wohnfl. m²
240

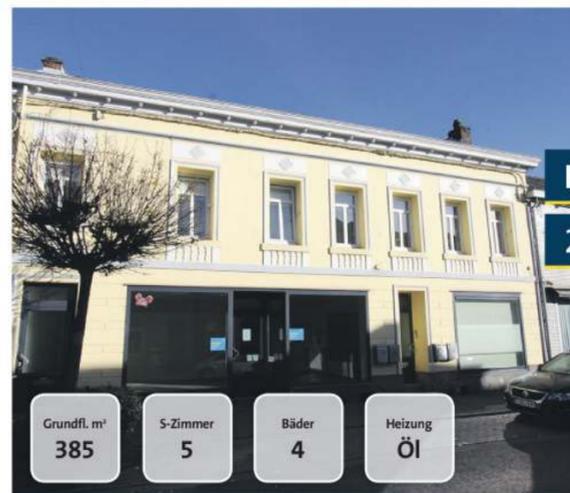
S-Zimmer
3

Bäder
3

Heizung
Öl



Objektnr. 1696612



2000416528/SR-G



Kelmis

298.000€

PEB F

Investitionsobjekt mit
Wohnungen und
Büroräumen

Grundfl. m²
385

S-Zimmer
5

Bäder
4

Heizung
Öl



Objektnr. 1847987



2000416534/SR-G



Kelmis

225.000€

PEB B

Sehr schöne, helle
Erdgeschosswohnung
in einer tollen Lage

Wohnfl. m²
77,19

Nutzfl. m²
88,62

S-Zimmer
2

Bäder
1

Heizung
Gas



Objektnr. 1821484



2000416536/SR-G



Hergenrath

495.000€

PEB C

Außergewöhnliches
Anwesen mit Charakter

Grundfl. m²
986

Wohnfl. m²
301

S-Zimmer
6

Bäder
3

Heizung
Gas



Objektnr. 1696952

GRENZECHO

IMMOBILIEN



Eynatten

149.000€ **PEB 6**

Zu renovierendes Eckhaus in gefragter Grenzlage mit toller Aussicht auf das Naturschutzgebiet Freyenter Wald

Nutzfl. m²	Wohnfl. m²	Grundfl. m²	Bäder	S-Zimmer
55	95	833	1	2



Objektnr. 1862033



Eupen

139.000€ **PEB B**

Ideale Wohnung für Eigentumsstarter inklusive Ausblick auf die schöne Kulisse der Mohrenhöhe.

Nutzfl. m²	Wohnfl. m²	Heizung	Bäder	S-Zimmer
25	75	Gas	1	2



Objektnr. 1868476



Eupen

349.000€ **PEB B**

Das perfekte großflächige Familien-Stadteckhaus in einer der schönsten, ruhig gelegenen, dennoch zentralen Gasse Eupens.

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Heizung	Bäder	S-Zimmer
124	195	Gas	2	5



Objektnr. 1836460



Eupen

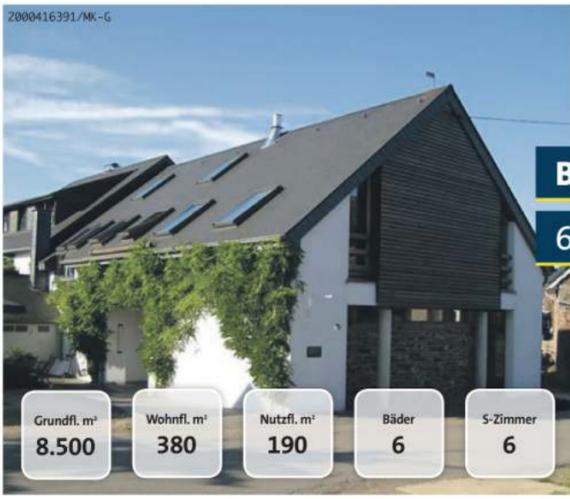
Ab 1.850€ (Miete)

Geräumige und polyvalent nutzbare Halle an eine der meistbefahrensten Straße Belgiens.

Nutzfläche	Komplett für
Ab 250 m² bis 1.000 m²	4.000 €/Monat



Objektnr. 1870957



Büllingen

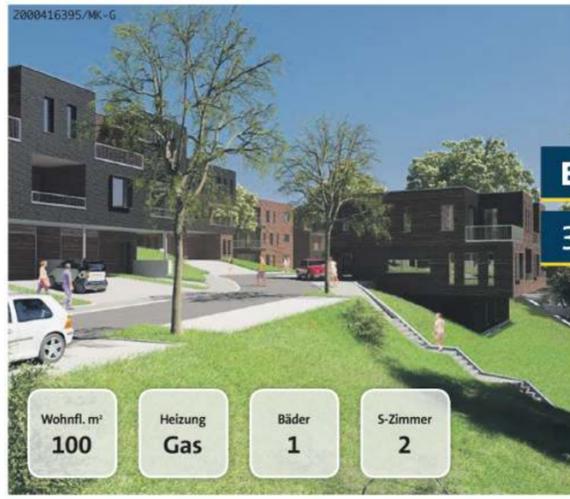
650.000 € **PEB B**

Florierendes Hotel/Bistrot inklusive Wellnessbereich, ökologisch kernsaniert, mit integriertem Bereich zur privaten Nutzung

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Nutzfl. m²	Bäder	S-Zimmer
8.500	380	190	6	6



Objektnr. 1868920



Eupen

309.906€ **PEB B**

Genießen Sie in Ihrer Neubauwohnung moderne Architektur in einer ruhigen, dennoch zentralen Umgebung im Herzen Eupens.

Wohnfl. m²	Heizung	Bäder	S-Zimmer
100	Gas	1	2



Objektnr. 1871260



Welkenraedt

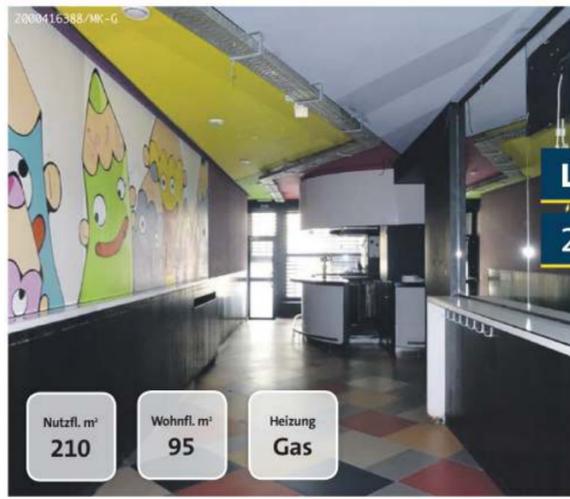
2.900€ (Miete)

Sie suchen die perfekte Location zur Verwirklichung Ihrer Geschäftsideen?

Nutzfl. m²
350



Objektnr. 1871054



Lüttich

249.000€

Zentral liegendes Café im belebten Viertel „Carré“ in Lüttich, frei von Brauerverpflichtungen. Vielseitige Möglichkeiten und genehmigter Ausbau.

Nutzfl. m²	Wohnfl. m²	Heizung
210	95	Gas



Objektnr. 1747401

GRENZECHO

IMMOBILIEN



nyssen

Baelen

329.000€ **PEB C**

Charmante maison de maître en plein coeur du village

Heizung Gas Grundfl. m² 678 Wohnfl. m² ± 210 S-Zimmer 4 Bäder 1



Objektnr. 1869045



nyssen

Eupen

190.000€ **PEB D**

Hübsches solides Haus im Herzen der Unterstadt

Heizung Gas Grundfl. m² 169 Wohnfl. m² ± 150 S-Zimmer 4 Bäder 2



Objektnr. 1847379



nyssen

Kelmis

219.000€ **PEB G**

Gutes Haus mit 2 Schlafzimmer in ruhigem Wohnviertel

Heizung Öl Grundfl. m² 466 Wohnfl. m² ± 100 S-Zimmer 2 Bäder 1



Objektnr. 1838470



nyssen

Raeren

299.000€ **PEB G**

Multifunktionsgebäude mit Gewerbe und Wohnung

Nutzfl. m² ± 200 Grundfl. m² 840 Wohnfl. m² ± 100 S-Zimmer 2 Bäder 1



Objektnr. 1776257



nyssen

Raeren

179.000€ **PEB G**

Großes Haus mit Garten in ruhiger Lage

Heizung Elektro Grundfl. m² 525 Wohnfl. m² ± 175 S-Zimmer 4 Bäder 1



Objektnr. 1869086



nyssen

Raeren

165.000€ **PEB F**

Haus mit 2 Parkplätze – 1 bis 2 Schlafzimmer – In ruhiger und angenehmer Lage

Parkplätze 2 Grundfl. m² 319 Wohnfl. m² ± 105 S-Zimmer 2 Bäder 1



Objektnr. 1871905



nyssen

Kelmis

195.000€ **PEB G**

Haus mit 2 Wohneinheiten beim Zentrum und allen Annehmlichkeiten – 2 Garagen – gute Struktur

Heizung Elektro Grundfl. m² 202 Wohnfl. m² ± 215 S-Zimmer 2 Bäder 2



Objektnr. 1871925



nyssen

Kelmis

145.000€ **PEB G**

Haus im Zentrum, geräumig mit viel Potenzial – geringe Unkosten möglich

Heizung Öl Grundfl. m² 160 Wohnfl. m² ± 140 S-Zimmer 3 Bäder 1



Objektnr. 1871939

GRENZECHO

IMMOBILIEN



GRENZLAND
IMMO

Eupen

365.000 € P&B B

Frühjahrspreis, schickes
Stadthaus mit Charme
in ruhiger Lage in Eupen
Zentrum

Wohnfl. m² 165
Grundfl. m² 220
Schlafz. 4
Bäder 1
Baujahr 2007



Objektnr. 1804607



087 / 56 09 22
IMMOGE
www.immoge.com

Eupen

239.000€ P&B G

Einfamilienhaus, Garage
und gr Garten in stadtnaher
Lage (nur 5 Gehminuten)

Wohnfl. m² 119
S-Zimmer 3
Bäder 2
Heizung Öl



Objektnr. 1870588



GRENZLAND
IMMO

Hergenrath

330.500 €

Neubauprojekt 2019,
schlüsselfertiges, modernes
Einfamilienhaus grenznah in
Hergenrath

Wohnfl. m² 137
Grundfl. m² 900
Nutzfl. m² 90
Bäder 1
S-Zimmer 4



Objektnr. 1870306



2000416541/YE-G

pierre
nature
créateur de valeurs

Montzen

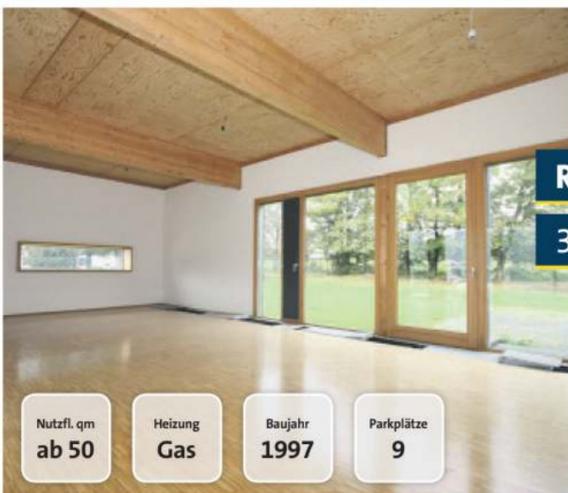
84.950 €

Baugrundstück in
Montzen zu verkaufen

Grundfl. m² 715



Objektnr. 1521308



2000416565/YE-G

IMMOBILIENKONTOR
AACHEN

Roetgen

325€ Miete

Exclusive, hochmoderne
Büroeinheit ab 50m² in
grüner Lage Roetgens zu
vermieten. 6,50€/m² bzw. bei
50m²: 325,00€

Nutzfl. qm ab 50
Heizung Gas
Baujahr 1997
Parkplätze 9



Objektnr. 1826400



IMMO
WWW.T-IMMO.BE

Kelmis

210.000€ P&B C

Modernes Appartement
mit 2 Schlafzimmer auch als
Büro oder Geschäftsfläche
geeignet

Parkplätze 1
Heizung Gas
Baujahr 2014
S-Zimmer 2
Bäder 1



Objektnr. 1871706



ITS CONCEPT
IMMOBILIEN GMBH

Lontzen

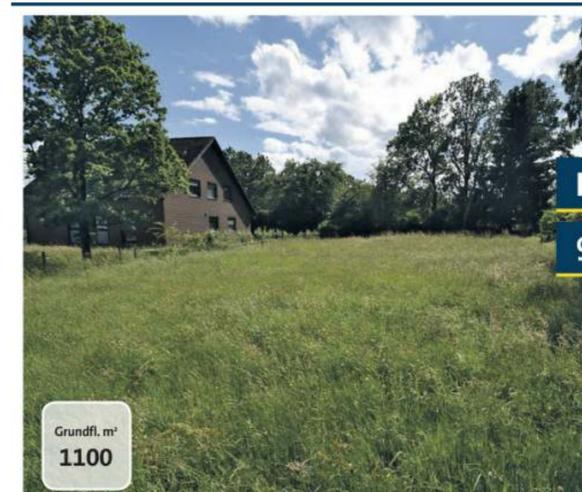
295.000€

Familienfreundliches, ruhig
gelegenes Einfamilienhaus
in Lontzen

Grundfl. m² 821
Wohnfl. m² 140
S-Zimmer 4
Bäder 2
Baujahr 1996



Objektnr. 1797588



2000416543/YE-G

immo.
REGION AACHEN

Raeren

95.000 €

Großes Baugrundstück
für Naturliebhaber
in Grenznähe

Grundfl. m² 1100



Objektnr. 1869409

Lichtdurchflutete Villa mit gehobenem Energiestandard

Hinter den Mauern aus schmucken, hellen Ziegeln im Ortsteil Parfondry in Stavelot, auf einer Anhöhe in Richtung Coö, verbirgt sich deutlich mehr Wohnraum als auf den ersten Blick vielleicht erkennbar. Denn die moderne Villa aus dem Jahre 2000 umfasst ebenerdig eine Einliegerwohnung, vier Jahre später errichtet, mit separatem Zugang und komplett barrierefrei gestaltet. Ein Nebengebäude, das sich von daher nicht nur für Wohnzwecke eignen würde, sondern ebenso für eine (frei)berufliche Tätigkeit (zumal auch ausreichend Parkplätze zur Verfügung stehen). Ein wohnlicher Blickfang ist unbestritten die weitläufige Sonnenterrasse mit integriertem Barbecue, die nicht nur von der Nachmittagssonne profitiert, sondern ebenso vom unverbauten Ausblick. Von Belang ist ebenfalls die Regenwasserzisterne mitsamt Filtersystem, die die Toiletten, die Waschküche und die Gartenbewässerung versorgt. Und energetisch genügt das Haus insgesamt gehobenen Ansprüchen (B), u.a. dank einer Photovoltaikanlage, die einen Vier-Personen-Haushalt problemlos abdeckt.



LAGE

Gelegen ist die Villa auf einer Anhöhe quasi im Dreieck zwischen Stavelot, Coö und Trois-Ponts, in einem in den neunziger Jahren erschlossenen Wohnviertel, in überaus ruhiger Umgebung, mit weitem Ausblick auf die waldrreiche Umgebung. Das Stadtzentrum Stavelot mit allen Dienstleistungen (Verwaltung, Schulen, Geschäften, Gastronomie, Kultur, Freizeit) ist in wenigen Minuten erreichbar. Nicht weniger gut ist die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, wahlweise via die Regionalstraßen 68/62 und 622 oder via die Auffahrten 10 (Francorchamps/Hockai) oder 11 (Malmedy) zur E42 St.Vith-Verviers-Battice.

BESCHAFFENHEIT

Die Wohnfläche von über 200 Quadratmetern erklärt sich durch die Erweiterung des ursprünglichen Gebäudes um eine ebenerdige Einliegerwohnung, die komplett barrierefrei gestaltet wurde (weshalb sich das Anwesen auch als Mehr-Generationen-Haus eignen würde). Das Haupthaus in Hanglage und in Giebelbauweise erstreckt sich über drei Stockwerke, von ausgedehnten Kellerräumen (mit zwei Garagenstellplätzen) bis zum weiträumig ausgebauten Dachgeschoss. Via eine verglaste Veranda im hinteren Bereich ist das Nebengebäude im selben Stil angegliedert (das wiederum durch seinen runden Erker besticht).

SKIZZIERUNG

Das Anwesen gefällt durch sein hohes, lichtdurchflutetes Raumvolumen (in beiden Teilen), aber ebenso durch seine hochwertige und stilichere Ausführung - konzeptionell wie materiell. Die Sonnenterrasse nach Süden verlängert quasi das Interieur nach außen. Der offene Kamin mit eingebauter Kassette schafft Behaglichkeit, die geräumige Wohnküche bietet alle Annehmlichkeiten, die Bäder gefallen durch ihre Funktionalität, die Schlafzimmer garantieren Bequemlichkeit. Vielfältiger Magazinraum eröffnet sich im Untergeschoss mit diversen Einteilungen, hierunter auch Holz- und Weinkeller.

PREIS

Grund für den Verkauf des noch recht jungen Anwesens sind familiäre Veränderungen. Den Preis von 445.000 € rechtfertigen drei Überlegungen, so „neben der exponierten Lage und dem verfügbaren Wohnraum besonders auch die qualitativ hochwertige Ausführung“, so Lia Ploumen von ImmoGE in Eupen. Zudem bietet die zweigeteilte Baustruktur mit getrennten Zugängen durchaus vielschichtige Nutzungsmöglichkeiten. Ein Plus ist ferner der hohe energetische Standard mit namentlich Regenwasserzisterne und Photovoltaik, was in diesem Segment zeitnah keine weiteren Investitionen erforderlich macht.

INFO & DETAIL

ADRESSE: Parfondry 15c, 4970 Stavelot
OBJEKTART: Moderne Villa [mit ebenerdiger Einliegerwohnung]
BAUJAHR: 2000 [Einliegerwohnung 2004]
GRUNDSTÜCK: 1710 Quadratmeter
WOHNFLÄCHE: 215 Quadratmeter
NUTZFLÄCHE [KELLER]: 60 Quadratmeter
RÄUME: Elf [in beiden Teilen zusammen]
SCHLAFZIMMER: Sieben

BÄDER: Drei
TERRASSE: Ebenerdig nach Süden [mit teilweiser Mauereinfassung]
GARAGE: Zwei Stellplätze [plus sieben gepflasterte Stellplätze „open air“]
GARTEN: Mit Rasen und niedriger Strauchbepflanzung
BESONDERHEIT: Einliegerwohnung mit separatem Eingangsbereich
HEIZUNG: Öl [zentral]
PREIS: 445.000 €
KONTAKT: www.immoge.com



„Unter die Lupe“ nimmt das GrenzEcho auf seinen IMMO-Seiten stets ein Objekt, das im Anzeigenteil der Printausgabe und des Onlineportals angeboten wird. Die Charakterisierung betrifft die Segmente Lage, Skizzierung, Beschaffenheit und Preis, kann aber durchaus abgewandelt werden. Hintergrund ist eine Momentaufnahme zur aktuellen Situation auf dem regionalen Immobilienmarkt in Ostbelgien und Umland (oder punktuell auch anderswo mit Bezug zu Ostbelgien). Diesen Monat „im Fokus“ eine großräumige moderne Villa unweit von Stavelot. Text: nemo.presse / Fotos: Agentur



ImmoGE
c/o Lia Ploumen
Kirchstraße 3
4700 EUPEN
+32 (0)87 56 09 22
www.immoge.com



Immobilienmarkt: Zahl der Hypothekendarlehen stieg im ersten Trimester um sechseinhalb Prozent

Höhere Volumen, längere Laufzeiten

Der Immobilienmarkt boomt... Und der mahnen- de Zeigefinger von Pierre Wunsch ist unübersehbar. Vor wenigen Tagen nahm die Belgische Nationalbank (BNB) die Geldinstitute ein weiteres Mal in die Pflicht, im Kreditgeschäft nicht zu freizügig und zu leichtfertig zu agieren.

VON NORBERT MEYERS

Im Grunde bereits die zweite Mahnung im laufenden Jahr. Ähnlich war der Tonfall im Februar, im Vorfeld der Messe Bautibouw, wo Gouverneur Pierre Wunsch gleichfalls vor zu großzügigen Krediten und zu langen Laufzeiten gewarnt hatte.

Offenbar ohne die erhoffte Wirkung... Zahlen lügen nicht! Im ersten Trimester 2019 stieg die Zahl der Hypothekendarlehen im Vergleich zum selben Zeitraum des Vorjahres um sechseinhalb Prozent.

Priorität gilt weiterhin Kauf mit Renovierung

Kurzum: Die Nachfrage flaut nicht ab. Ebenso wenig das Angebot - was unweigerlich auf die Zinssätze drückt, die sich zuletzt quer durch Volumen und Laufzeit im Schnitt auf 1,29 Prozent eingependelt



Anzahl und Volumen der Immobilienkredite in Belgien erlebten in den ersten Monaten dieses Jahres einen neuerlichen Anstieg, in der Summe gar 8,3 Milliarden € mehr als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Fotos: Fotalia/nemo.presse

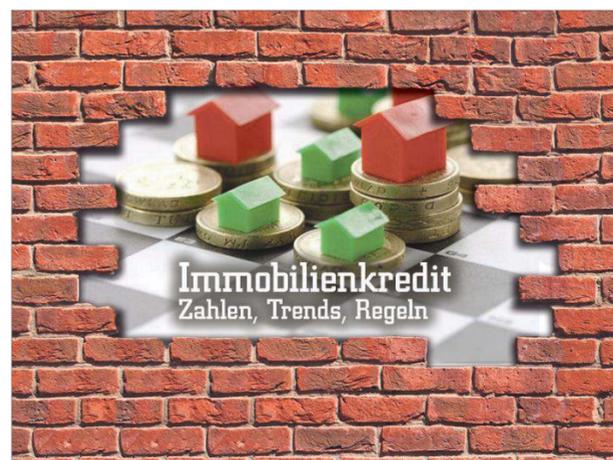
haben. Und liegen somit noch unter dem Rekordwert von 2016, als die Branche ungeohnt günstige 1,33 Prozent notierte. Zum Vergleich: Zur Jahrtausendwende lagen die Zinssätze um das Vierfache höher.

Ähnlich ist der Trend beim Kreditvolumen, das in den ersten drei Monaten dieses Jahres einen Sprung von elf Prozent machte. In totalen Zahlen ein Plus von 8,3 Milliarden € (gemäß den jüngsten Zahlen der UPC, der Union Professionnelle du Crédit).

Jedenfalls sieht die BNB eine mögliche mittelfristige Gefahr

in einer zu starken Ausrichtung der Bankentätigkeit auf den Immobiliensektor. Pierre Wunsch: „Den Banken ist diese Situation durchaus bewusst. Sie gestehen sogar ein, dass ihre Margen unter Norm liegen. Weshalb sie dieses Manko durch ein höheres Kreditvolumen kompensieren.“

Verwendung finden die Immobilienkredite vorrangig für Ankauf mit Renovierung (plus 27,6 Prozent), gefolgt vom Erwerb eines Appartements respektive Hauses (plus 8 Prozent). Leicht rückläufig sind dagegen die Darlehen für Neubauten (minus 3,7 Prozent).



HINTERGRUND

Kein Indiz für „Überhitzung“

Nach aktuellen Zahlen der BNB ist der Immobilienmarkt in Belgien um circa sechs Prozent überteuert. Eine Quote, die jedoch erfahrungsgemäß von Region zu Region teils stark variiert, wie Michael Croé von der ING betont. Auch sei eine solche Quote „noch kein Indiz für eine akute Überhitzung“. Dennoch bleibt ebenfalls in Ostbelgien die Nachfrage nach dem Eigenheim ungebrochen hoch, „gerade in den Ballungsräumen Eupen und St.Vith“, wie Bernd Paquay ergänzt. Die Folge: Die von den Banken bereit gestellten Summen sind besonders in den letzten drei Jahren beständig gestiegen - im Jahresschnitt 2018 um beachtliche neun Prozent (was sich eingangs diesen Jahres nachdrücklich bestätigt hat - siehe anbei). Heißt im Umkehrschluss, dass sich ein Haushalt für Kauf oder Bau auch höhere monatliche Ratenzahlungen „aufbürdet“. Mit Blick auf die permanent steigenden Verpflichtungen erachtet es der Kreditberater als „wünschenswert, wenn Bauherren nicht erst bei der Bank vorstellig werden, wenn sie bereits Plan und Genehmigung in Händen halten, sondern möglichst mit ausreichend zeitlichem Vorlauf“ - was für beide Seiten die Planungen einfacher mache.



Die Kreditbeträge, die im Proporz zur Investition (egal ob Kauf oder Bau) angefragt und durchweg bewilligt werden, sind bei allen Banken nach wie vor recht hoch.

BNB: Nicht zum ersten Mal den Finger in eine offene Wunde gelegt Großzügigkeit stößt an Grenzen

Sicher sei die erneute Mahnung der Belgischen Nationalbank „nicht von der Hand zu weisen“, schließlich müsse die BNB „ein aufmerksames Auge auf die Gesamtsituation haben“, ordnet Michael Croé von der ING die jüngsten Verlautbarungen aus Brüssel ein.

Der Druck, der per Reglementierung auf die Banken ausgeübt werde, sei in jüngerer Vergangenheit grundsätzlich gestiegen, unterstreicht der Direktor „Haute Belgique“, so heute die ING-Bezeichnung der Region Ostbelgien, die Anfang des vergangenen Jahres um die Filialen in einigen frankophonen Randgemeinden erweitert worden ist.

Vorsicht ist halt die Mutter der Porzellankiste, weiß bereits der Volksmund. Oder anders ausgedrückt: Vertrauen

ist gut, Kontrolle ist besser. Gerade auch mit Blick auf die Vervielfachung (!) des Immobilienkreditvolumens der belgischen Banken in den letzten zwei Jahrzehnten. Erste Richtlinien in diesem Sinne habe es bereits im Jahre 2013 gegeben, freilich noch ohne die gewünschte Wirkung. „Vor allem deshalb legt die BNB jetzt nochmals den Finger in die (offene) Wunde.“

Zum Hintergrund: „Die Beträge, die im Proporz zur Investition (ganz gleich ob Kauf oder Bau) angefragt und durchweg bewilligt werden, sind nach wie vor allseits recht hoch. Gleiches gilt für die Laufzeiten, die zuletzt ebenfalls recht großzügig ausgeweitet wurden.“

In diesem Rahmen sollte „der jüngste Wink der Belgi-

schen Nationalbank schon ernst genommen werden“. Zumal die BNB klar hat durchblicken lassen: Sollten die Banken nicht zumindest behutsam gegensteuern und sich die angesprochene Entwicklung womöglich noch verschärfen, dann dürften weitere und striktere Maßnahmen nicht ausbleiben.

Zwar betreffe diese Vorgabe zunächst einmal die Banken, „letztlich aber als Endkunden in gleichem Maße den Kreditsteller, der sich in seinen finanziellen Gestaltungsmöglichkeiten notgedrungen eingeschränkt sehen würde“, so Michael Croé. Konkret: „Der Kreditbetrag darf auf keinen Fall höher liegen als der veranschlagte Wert der Immobilie, also ausschließlich aller Nebenkosten.“

Kreditfragen: Persönliche und vor allem perspektivische Situation möglichst realistisch einordnen - Beratung „nach Maß“

Keineswegs die von der BNB eingeforderte Sorgfalt missachten

In Ostbelgien ist die Situation auf dem Immobilienmarkt weiterhin geografisch zweigeteilt. „In Eupen und in der Zwischenzeit ebenfalls im Eupener Umland werden Kredite vornehmlich für Wohnkredite oder Hauskäufe angefragt“, so die Erkenntnis von Bernd Paquay, Kreditberater bei der ING und hier primär mit Immobilienkrediten betraut.

„Der verfügbare Baugrund ist in den letzten Jahren weiter geschrumpft. Parallel haben zunehmend Promotoren den regionalen Wohnungsmarkt angekurbelt.“ Und dies längst nicht mehr nur im urbanen Eupener Kern, sondern in der Zwischenzeit ebenfalls „auf

dem Land“, also in den angrenzenden Gemeinden bis zur deutschen Grenze.

Die Motivation für einen Wohnungskauf ist nach seiner Erfahrung differenziert. „Junge Familien, teils noch ohne Kinder, drängt es zu einem Appartement als Erstwohnung, wogegen die ältere Generation irgendwann vom zu groß gewordenen Eigenheim auf eigenem Baugrund (das sie verkaufen) auf eine kleinere Wohnung umsattelt.“ Vor allem da ein Appartement wegen des dann deutlich geringeren Wohnvolumens weniger Unterhalt mit sich bringt.

Und da das Zinsniveau nach aktuellen Trends - weiter

niedrig bleiben dürfte, wird die Nachfrage auch kaum nachlassen, „selbst wenn der Handlungsspielraum der Banken etwas eingeschränkter sein wird“, wie Bernd Paquay anmerkt. Kurzum: „Die Banken dürften durchaus in Zukunft weiterhin differenziert vorgehen“, ergänzt Michael Croé, „ohne jedoch die von der BNB eingeforderte Sorgfalt und Disziplin zu missachten.“

„Vor diesem Hintergrund wird die vorausschauende Beratung und Begleitung stets wichtiger“, betont Bernd Paquay - gerade mit Blick auf „eine umfassende Information und individuelle Hilfestellung im Dienste des einzelnen

Kunden, der seine persönliche und vor allem auch seine perspektivische Situation nicht immer ganz realistisch einzuordnen weiß.“

Was beim Kauf eines Appartements mit einem durchweg sehr genauen Kostenrahmen durchaus noch nah an der Realität ist, kann beim Hausbau in der Eifel mitunter schon stark variieren und somit deutlich schwieriger sein. Gerade da hier - neben dem Grundstückskauf - nicht selten ein beträchtliches Maß an Eigenleistung einfließen kann. „Was für den Kreditplan selbstverständlich in möglichst präziser Form Berücksichtigung finden soll“, so Bernd Paquay.



Die ING wertet ihre erstmalige Präsenz bei der Immobilienmesse im Eupener Schlachthof laut Michael Croé als rundum positiv.