

»Der Markt ist leergekauft«

Immobilienexperte Armin Nowak über den Kauf- und Wohnmarkt im Talkessel

Berchtesgaden – In den vergangenen 15 Jahren haben sich die Immobilien-Kaufpreise verdoppelt, sagt Kreisrat Armin Nowak. Er ist Gründer und Vorsitzender der Nowak Immobilien AG. Gerade in Berchtesgaden ist der Markt überhitzt. Armin Nowak sagt: »Ich wage keine Prognose mehr.« Vor zehn Jahren hätte er gefragt werden können, wie sich der Immobilienmarkt im Folgejahr entwickelt. Heute könne er nicht einmal mehr die kommenden drei Monate voraussagen.

Mieten oder kaufen? Auf diese Frage antwortet Armin Nowak eigentlich klar: »Kurzfristig mieten, mittel- bis langfristig kaufen.« Doch es scheint so, als sei der Traum vom Eigenheim ausgeträumt. Ein Immobilienkauf wird zunehmend schwierig, sofern kein Erbe vorhanden ist, das Eigenkapital klein ist oder der Verdienst nicht ausreichend hoch ist, weiß der Immobilienexperte. »Ein durchschnittliches gebrauchtes Einfamilienhaus kostete vor 15 Jahren etwa 300 000 Euro, nun müssen dafür 600 000 hingelegt

werden«, so der 61-Jährige.

Was Käufer dafür erhalten, sei häufig renovierungsbedürftig, oft überbewertet. Doch der Mangel an Angebot regele den Kaufpreis – häufig bestimmt von finanzstarken Zuzüglern.

Die turbulente Entwicklung und die massiven Kostensteigerungen der vergangenen Jahre haben nach Ansicht von Armin Nowak vor allem mit einer mangelnden Alternative zur Geldanlage zu tun. Er verweist auf die Niedrigzinsperiode samt Negativzinsen. »Daneben spielt das marktwirtschaftliche Nachfragegesetz mit wenig Angebot und hoher Nachfrage eine wichtige Rolle, gerade weil auch Knappheit an Bauland herrscht.« Das Problem ist auch Thema in den Gemeinden. Dort tüfteln die Verantwortlichen Konzepte aus, wie künftig sozial verträgliches Wohnumfeld geschaffen werden kann.

Auch das Thema Mieten sei in Berchtesgaden schon immer ein schwieriges Thema gewesen, weiß Armin Nowak zu berichten. Aktuell ist auch der Miet-

markt überschaubar: »Wegen des Zuzuges von Fachkräften und weiterer Beschäftigter, die wir im Tourismus, Einzelhandel und auch in der Industrie dringend brauchen«, begründet Armin Nowak. Hinzu kommt: Bischofswiesen ist Bundeswehrstandort mit 1 400 Soldaten, der Bedarf nach Wohnraum ist dementsprechend groß. Die Gemeinde selbst hat 7 500 Einwohner.

»Der Immobilienkauf war bis vor etwa fünf Jahren noch deutlich einfacher«, sagt Armin Nowak. Mittlerweile gibt es kaum mehr Spielraum, kaum Angebote – dem gegenüber steht eine enorme Nachfrage nach Kaufobjekten. Es gebe nur wenige vereinzelte Immobilien aus Erbengemeinschaften, Scheidungen oder infolge eines Wegzugs. »Bei Erbengemeinschaften wird in der Regel versucht, die Immobilien im Familienbesitz zu halten, sodass diese erst gar nicht auf den freien Markt kommen«, erklärt Armin Nowak. »Es gibt viele Interessierte, die pauschal bereit sind, 50 000 Euro mehr zu bezahlen als

der Höchstbietende«, sagt ein Immobilienmakler-Kollege von Armin Nowak aus Bad Reichenhall. Für Einheimische sinkt somit die Chance, überhaupt zum Zug zu kommen.

»Ich hätte vor zehn Jahren nicht vermutet, dass sowohl Mieten als auch Kaufpreise so stark steigen«, sagt Armin Nowak. Verkäufer verlangen nun Preise, die vor fünf bis zehn Jahren »undenkbar« gewesen wären. Es müsse davon ausgegangen werden, dass Einfamilienhäuser auch in Zukunft noch teurer werden. Erschwerend kommt hinzu: Das Bauen wird wegen des Rohstoffmangels allgemein teurer.

Ist ein Ende der aktuellen Situation in Sicht? Laut einer Studie der Deutschen Bank wird ein Ende des jahrelangen Preisanstiegs im Jahr 2024 erwartet, erklärt Armin Nowak. »Angeblich«, fügt der Immobilienmakler hinzu, »lässt die fundamentale Angebotsknappheit in den kommenden Jahren nach.« Der Fachmann zweifelt, ob das auch für das Berchtesgadener Land gilt.

Kilian Pfeiffer