

Immobilienpreise im Landkreis im »freien Fall«

Immobilien-Marktbericht Sommer/Herbst 2023 für das Berchtesgadener Land

Berchtesgadener Land – Die Immobilienpreise sind auch im Berchtesgadener Land im »freien Fall«. Der Immobilien-Crash ist angekommen, weil die Nachfrage seitens der Eigennutzer, die den Immobilienerwerb traditionell mit einem hohen Anteil an Fremdkapital finanzieren, stark zurück geht. Krisenstimmung am Immobilienmarkt, sinkende Preise und Auflagen zum klimafreundlichen Heizen: Die Heizungspläne der Bundesregierung treiben Eigentümern von Immobilien mit Sanierungsbedarf die Sor-

genfallen auf die Stirn und verunsichern zugleich mögliche Käufer. Besonders die Bestandspreise bei energetisch schlechte Gebrauchtimmobilien sinken wegen des Zinsanstiegs, so der Immobilienexperte Armin Nowak aus Berchtesgaden.

Für einen Großteil der Kaufinteressenten dürfte sich der Eigenheimerwerb aufgrund der steigenden Zinshöhe und einer restriktiven Kreditvergabe der Banken viel schwieriger gestalten. »Das Angebot sowie der Spielraum für Preisverhandlungen haben sich aus-

geweitet«, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. Lediglich die Kapitalanleger, die aus Inflationsschutz kaufen, sind noch am Markt.

Wer in Deutschland eine Immobilie finanzieren möchte, muss immer mehr Eigenkapital einbringen. Im Schnitt 160 000 Euro an eigenen Mitteln investierten Kreditnehmer 2022 beim Immobilienkauf. Im Jahr davor waren es noch 132 000 Euro. Das geht aus einer Auswertung des Kreditvermittlers Interhyp hervor.

Die steigenden Eigenkapi-

talvoraussetzungen schließen immer mehr Kaufinteressenten vom Markt aus. Ohne ein Erbe oder familiäre Unterstützung können viele Käufer das nötige Eigenkapital für eine Immobilienfinanzierung derzeit nicht mehr aufbringen. »Immobilienkäufer brauchen mehr Eigenkapital«, so Armin Nowak, Vorstand der Nowak Immobilien AG.

Die Krux an der Sache ist, dass auch Neubauten im Preis fallen werden, trotz bester energetischer Maßnahmen. Ein Bauprojekt, das vor Jahren kalkuliert wurde und in den kommenden Monaten fertiggestellt wird, steht vor gleich zwei Problemen: Erstens dürften die Kosten aus dem Ruder gelaufen sein – mitunter sind die Fertigstellungskosten aufgrund der hohen Rohstoffpreise gestiegen – und zweitens wird es immer schwieriger, die Verkaufspreise von vor zwei bis drei

Jahren zu erzielen.

Geplante Neubauten können daher nicht mehr kostengünstig mit dem notwendigen Bauträgergewinn erstellt werden. Vom Plan verkaufen ist daher fast nicht mehr möglich, was aber die Voraussetzung für eine Globalfinanzierung der Banken ist. Die einzige Lösung wäre »das Zurückstellen der geplanten Bauten«, so Vorstand und Immobilienexperte Armin Nowak.

Im vergangenen Jahr hat sich das Kaufverhalten bei Immobilien spürbar geändert: Besonders Neubauten verkommen zum Ladenhüter. Ältere und kleinere Objekte sind 2022 hingegen vermehrt gekauft worden. Das durchschnittliche Alter der finanzierten Immobilien betrug 2021 noch 38 Jahre, 2022 hat es sich bereits auf 46 Jahre erhöht. Gleichzeitig sank die Wohnfläche bei Häusern von 161 auf 156 Quadratmeter. Bei Woh-

nungen blieb diese mit rund 80 Quadratmetern relativ konstant. Grund für das Desinteresse an Neubauten sind die hohen Preise und die geringeren Preisrückgänge im letzten Jahr: Die Kaufpreise von Immobilien, die vor 1990 gebaut wurden, sind laut Interhyp um 7,5 Prozent gesunken. Objekte mit Baujahr ab 2010 wurden hingegen nur um 4 Prozent günstiger.

Wer genügend Geld hat und so gut wie keine Finanzierung benötigt, kann jetzt Immobilien in attraktiven Lagen zu realistischen Preisen auf dem Markt finden, die früher nur unter der Hand weggegangen wären, so Experte Nowak.

Der Mietmarkt hat wieder an Dynamik gewonnen. In den größten deutschen Städten steigen die Preise wieder an. Und auch im Berchtesgadener Land verteuern sich Mietwohnungen spürbar. fb