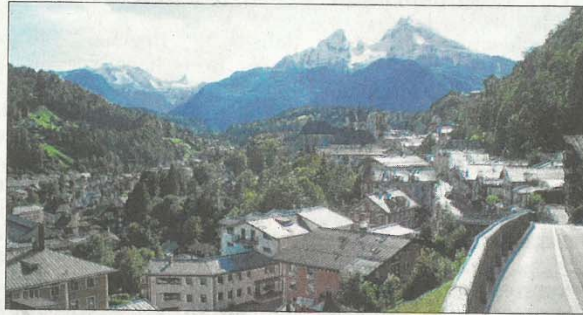


Bezahlbare Wohnungen bleiben Mangelware

Immobilien Marktbericht Frühjahr 2023 für das Berchtesgadener Land

Berchtesgadener Land – Jetzt gibt es nicht nur einen Mangel an Bauland und Objekten, sondern auch einen Mangel an Baumaterialien, insbesondere Dämmmaterial. Auch die aktuelle Rücknahme von Fördermöglichkeiten über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sind nicht gerade förderlich für Neubauprojekte. Die Baupreise sind aktuell so hoch wie nie für Beton, Holz und Stahl. Bei Beton gibt es teilweise Preissteigerungen von 12 bis 20 Prozent. Gefragt waren daher insbesondere gebrauchte Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser im Berchtesgadener Land, so Vorstand und Immobilienexperte Armin Nowak. Nach der Immobilien-Rallye der letzten zehn Jahre, bei denen sich die Preise im Berchtesgadener Land nahezu verdoppelt haben, hat sich das Klima auf dem Immobilienmarkt merklich abgekühlt.

Vor allem Bauträger haben es schwierig: Der Preisrückgang für Neubauten liegt bei 5,1 Prozent, während gebrauchte Immobilien noch relativ stabil bleiben. Steigende Zinsen, knappes Baumaterial, aber auch Käufer, die nicht mehr



Die Nullzinspolitik der vergangenen Jahre hat Vielen den Traum von den eigenen vier Wänden ermöglicht. Günstige Finanzierungen machten Manches möglich. Doch wie geht es weiter?
(Foto: privat)

so viel bezahlen wollen, machen Bauträgern zu schaffen. Diese Entwicklungen führen höchstwahrscheinlich zu einem Rückgang der Neubauzahlen, auch im Berchtesgadener Land, so die Aufsichtsratsvorsitzende der Nowak Immobilien AG, Ursula Hölzl.

Die Käufer überlegen länger, weil sie von höheren Hypothekenzinsen und Lebenshaltungskosten beeinflusst werden. Ein Darlehen mit einer Zinsbindung über 10 Jahre verteuerte sich von 1,33 Prozent im November 2021 auf 3,75 Prozent im November 2022. Des Weiteren beschäftigt die Kaufinteressenten die Energie-

sparthemen und die steigenden Instandhaltungskosten. Aktuell werden Wohnungen und Häuser in begehrten Lagen weiterhin, auch ohne Internetwerbung in den bekannten Internetportalen, zügig verkauft. Positive Entscheidungen der finanzierenden Banken fallen in der Regel langsamer, sind aber bei guter Bonität immer noch möglich.

Es gibt trotzdem noch gute Gründe, die für den Erwerb einer Immobilie sprechen: »Noch sind die Zinsen historisch gesehen im Vergleich zu Hochzinsphasen auf einem relativ niedrigen Niveau. Die Gelegenheit des Kaufes einer bestimmten

Immobilie gibt es oft nur einmal im Leben. Zudem ist die Immobilie der beste Schutz gegen Inflation und immer noch eine wertbeständige Anlage, außerdem schützt Wohneigentum im Vergleich zur Miete vor eigenbedarfsbedingter Kündigung, so der Immobilienexperte Armin Nowak.

Eine Analyse des Gewos-Instituts stellt fest: Steigende Finanzierungskosten und die hohe Inflation setzen dem Markt stark zu. Anzeichen für einen plötzlichen Preisverfall seien wegen der anhaltenden Wohnraumnachfrage, besonders bei beliebten Zuzugsorten, wie dem Berchtesgadener Land, jedoch nicht zu erwarten.

Die Zahl der Zwangsversteigerungen von Immobilien und Grundstücken, auch im Amtsbezirk Traunstein, nimmt wieder zu. Sowohl Privatinsolvenzen, als auch Firmenpleiten, nach der Pandemie, sind denkbar, so das Ratinger Unternehmen Argetra, welches regelmäßig Versteigerungstermine veröffentlicht. Die Mieten im Landkreis stagnieren erstmals wieder auf hohem Niveau. »Bezahlbare Wohnungen bleiben aber nach wie vor Mangelware.« fb