

Über die Not der Suchenden

Wohnen in Berchtesgaden: Immobilienexperte Armin Nowak im Gespräch mit dem »Anzeiger« – Billiger wird es nicht

Berchtesgaden – Ob Eberweinweg, Villa Schön oder Ganghoferfeld, gebaut werden soll in mehreren Gemeinden. Auf ein freies Grundstück bewerben sich zahlreiche Interessenten, wer es am Ende erhält, hängt von vielen Faktoren ab, oft ist der Kaufpreis entscheidend. Aber wie stellt sich der Markt tatsächlich dar? Viel Wind um nichts? Oder kurz vor dem Kollaps? Der »Berchtesgadener Anzeiger« hat mit Immobilienexperte Armin Nowak gesprochen.

Ein Ehepaar mit zwei kleinen Kindern sucht ein freistehendes Haus für maximal 400.000 Euro. Ist das noch möglich? »Ja«, sagt Armin Nowak. Allerdings kein Neubau und sanierungsbedürftig. »Mit rund 500.000 Euro muss man am Ende schon rechnen.« Ist die finanzielle Frage geklärt, ergibt sich allerdings ein weiteres Problem, denn Immobilien in Berchtesgaden sind rar. »Es ist nahezu null auf dem Markt«, so der Experte weiter.

»50 Prozent von dem, was ich rein bekomme, schafft es nichtmal auf die Internetseite. Es wird gleich wieder vermittelt.« Nowak hat viele



Armin Nowak verfolgt die Berichterstattung über aktuelle Bauvorhaben. Die Lage hat auch für ihn Auswirkungen. (Foto: Klein)

Kunden, die sich vormerken lassen. Liegt dem Makler ein entsprechendes Angebot vor, leitet er es sofort an den Interessenten weiter. Hatte Nowak vor wenigen Jahren noch 15 bis 20 Objekte pa-

nur zwei. »Und davon ist eines wahrscheinlich auch schon wieder weg.« – »Ich bin froh, dass ich auch noch die Hausverwaltung dabei habe, man merkt schon, dass sich auch die anderen Kollegen immer weiter nach

Österreich orientieren.« Verändert hat sich auch die Verweildauer, also der Zeitraum, den der Makler benötigt, um eine Immobilie zu vermitteln. »Es gab Zeiten, da habe ich auch mal ein Haus verkaufen konnte. Inzwischen dauert es maximal drei Monate.«

Wer sucht?

Nach Immobilien suchen hauptsächlich Einheimische, nur etwa 30 Prozent von außerhalb. Allerdings würden die Anfragen aus Österreich zunehmen.

Und was wird gesucht?

Besonders gefragt seien Drei- bis Vierzimmerwohnungen und Häuser, aber auch Ein- bis Zweizimmerwohnungen – sie dienen häufig als Geldanlage.

Was wird angeboten?

»Villen für eine Million Euro und mehr – davon sind ein paar auf dem Markt«, so Nowak. Auch wenige Appartements stehen zum Kauf, allerdings seien diese für die nächsten 20 Jahre vermietet. »Das ist nichts für Menschen, die selber einziehen wollen.«

Ähnlich problematisch zeigt sich die Situation im

Bereich »Mieten«. In den letzten zehn Jahren sind die Mietpreise um 40 Prozent gestiegen. »Das ist auch eine Folge der hohen Kaufpreise«, so Nowak. Allerdings sei die Lage in Berchtesgaden nicht so dramatisch wie in anderen Gebieten. Müsstest die Menschen in München bereits 45 Prozent ihres Lohnes für die Miete ausgeben, wären es in Berchtesgaden nur 24,6 Prozent. Die Zahl liegt damit sogar unter dem landesweiten Durchschnitt von 30 Prozent.

Eine Verbesserung des Immobilienmarktes haben sich einige Bewohner wohl durch die Erhöhung der Zweitwohnsitzsteuer gewünscht. Die Marktsituation hat sich dadurch aber nicht wesentlich verändert. »Reichen Menschen macht so etwas nichts aus, sie verkaufen ihre Wohnung nicht wegen einer Steuererhöhung.« Ausschlaggebend sei die Anzahl der Zweitwohnsitze sowie nicht, nur sieben Prozent der Immobilien sind als solche in Berchtesgaden aufgeführt.

»Man hätte vor drei bis vier Jahren kaufen sollen«,

gibt Nowak zu, »aber nichtmal ich habe mit diesem Anstieg gerechnet, den es in den letzten drei Jahren gab.« Nowak ist sich sicher, dass die Preise in den kommenden Jahren nicht sinken werden. »Im Osten ziehen die Menschen weg, dort wird es billiger, hier ziehen die Leute her, es wird also teurer.« Eine Krise wie in den USA ist in Deutschland nicht zu erwarten, vergeben die Banken Kredite nur dann, wenn die Tilgung gesichert ist. Ein anderes Problem für den Immobilienmarkt ergibt sich auch daraus, dass Berchtesgaden für Arbeitnehmer immer interessanter wird. Als Folge ziehen weitere Fachkräfte in den Landkreis. »Früher haben sich die Arbeitgeber darum gekümmert und Unterkünfte für ihre Arbeiter gebaut«, so Nowak. Inzwischen sei das eher eine Seltenheit, die den Arbeitgeber umso attraktiver mache.

Wer sich ein Eigenheim anschaffen möchte, der sollte die aktuellen Mietkosten auf 30 Jahre hochrechnen und dann schauen, ob sich ein Kauf rentiert. »Aber ganz ohne Eigenkapital würde ich es nicht machen«, sagt Nowak. *Lenia Klein*