

## »Immobilienboom auf hohem Niveau«

Armin Nowak gibt Immobilien-Marktbericht für das Frühjahr 2020 für Südostoberbayern

**Berchtesgadener Land** – Der Immobilienexperte Armin Nowak aus Berchtesgaden hat den neuen Immobilien-Marktbericht für das Frühjahr für Südostoberbayern veröffentlicht. Der Marktbericht erscheint alle sechs Monate neu.

Glaubt man den Zahlen der Bundesbank, dann wird in den sieben Immobilienboom-Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart mittlerweile für Eigentumswohnungen beim Kauf mehr als die 31-fache vergleichbare Jahresmiete gezahlt. Die Nullzinspolitik der EZB sowie auch Strafzinsen auf Ersparnisse drängen Investoren zum Erwerb von Immobilien und können somit weiterhin als Preistreiber identifiziert werden.

Zu Beginn des aktuellen Booms 2009 war es nur die 22-fache Miete. Im Rest der



»Auch hier sind bezahlbare Mietangebote Mangelware«, sagt Armin Nowak über Südostoberbayern. (Symbolfoto: privat)

Republik sind diese Objekte zwar billiger zu haben, kosten aber landesweit auch noch immerhin die 27-fache Miete. Erklärlich ist das, da die Bevölkerung in Deutschland in den letzten Jahren zuzugsbedingt wieder etwas

gestiegen ist, gleichzeitig aber wenig gebaut wurde. Deshalb bleibt Wohnraum knapp. Vor allem da, wo viele hinziehen wollen, unter anderem auch im Berchtesgadener Land. Mindestens ebenso schlägt indes zu Bu-

che, dass viele sich das eigene Heim angesichts der rekordniedrigen Hypothekenzinsen leisten können. Wer jetzt nicht genug finanzielle Puste hat, der schafft es wohl nie mehr, so Armin Nowak. Und jetzt kommt er, der

Mietendeckel. Eine Folge des Mietendeckels wäre die Beschränkung auf das Notwendigste im Umgang mit den Häusern und deren Wohnumfeld. Maßnahmen zum Klimaschutz und für den altersgerechten Umbau könnten nicht erfolgen.

Am Beispiel Spaniens lässt sich ablesen, wie ein Mietendeckel wirkt: »Das Angebot an Mietwohnungen ging drastisch zurück, weil die Vermieter fürchteten, Verluste zu machen«, so Nowak. Bis heute gibt es in Spanien keinen nennenswerten Mietwohnungsmarkt und nur eine untergeordnete Mietgesetzgebung.

Gegen übermäßige Besorgnis einer »Blase« spricht jedoch, dass sowohl die Einkommen der Immobilienbesitzer gestiegen sind, mit denen die aufgenommenen Kredite bedient werden

müssen, als auch gleichzeitig die Zinssätze gesunken sind. Die Kennzahl Zinszahlungen in Prozent des verfügbaren Einkommens ist daher im Sinkflug. Waren vor einem halben Jahrzehnt im Schnitt noch fast vier Prozent an die Bank zu überweisen, sind es heute nur noch 1,5 Prozent.

Von einer untragbaren Bürde kann man da wohl kaum reden. Bleibt als Fazit: Sorgen muss man sich um den Markt für Wohnimmobilien wohl nicht, aber viel zu holen ist dort bei der Neuanlage inzwischen auch nicht mehr. Da fällt neben den Zinsanlagen eine ganze Anlageklasse weitgehend aus. Die Mieten im Landkreis steigen weiter und folgen damit den gestiegenen Kaufpreisen von Immobilien. »Auch hier sind bezahlbare Mietangebote Mangelware«, so Nowak. fb