

Ist der Boom bald rum?

Immobilienexperte Armin Nowak prognostiziert das Blasenplatzen

Berchtesgaden – Das Ende des Immobilienbooms ist bald erreicht. Davon ist der Berchtesgadener Immobilienexperte Armin Nowak überzeugt. »Wenn man die aktuellen Preise beobachtet, kommt man aus dem Staunen nicht mehr heraus. Alle Experten liegen daneben, die Immobilienblase hat nun auch das Berchtesgadener Land erreicht«, so der Fachmann.



Immobilienfachmann Armin Nowak. (Foto: privat)

Als einer der ersten warnt IVD-Regionalbeirat Armin Nowak vor der Immobilienblase. Es gebe erste Anzeichen dafür, dass die Zinswende spätestens 2018 eintreten werde. Und die würde sich dann 2019 gravierend auf den Immobilienmarkt auswirken. »Wer seine Finanzierung noch nicht in trockenen Tüchern hat, sollte sich beeilen«, warnt Nowak.

Selbst der Fachmann ist baff. Noch nie in der Firmengeschichte der Nowak Immobilien AG seien die Preise so stark gestiegen wie im Moment. »Diese Mondpreise werden nicht nur verlangt, sondern auch bezahlt.« Wie der Experte erklärt, werden für gebrauchte Eigentumswohnungen je

Quadratmeter bis zu 3 500 Euro verlangt. Gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser sind unter einer halben Million Euro nicht mehr zu bekommen. Dabei sei die Nachfrage weitaus größer als das Angebot. Vor allem Einfamilienhäuser und große Eigentumswohnungen seien gefragt.

Mittlerweile sieht Armin Nowak: Selbst München bekommt Probleme mit der Immobilienblase. »Wenn die Zinsen steigen, platzt die Blase«, ist er überzeugt. Bereits jetzt seien Immobilien in manchen deutschen Metropolregionen extrem überbewertet, was ein hohes Rückschlagpotenzial bedeu-

tet, da die geforderten Kaufpreise häufig in keinem Verhältnis zu den zu erzielenden Mieten stehen. »Wenn die Zinsen steigen, könnten viele Finanzierungsmodelle ins Wanken geraten«, so der Immobilienexperte. Dies könne bei stark fremdfinanzierten Immobilien zum Zusammenbruch führen, da die Annuitäten nicht mehr bedient werden können. Als weiterer Indikator gelten auch die Zwangsversteigerungen, die 2017 auf einen Rekordniedrigniveau waren. So wurde die Darlehensaufnahme durch die Umsetzung der EU-Richtlinie für Wohnimmobilienkredite im vergangenen Jahr bereits teilweise eingeschränkt, wovon insbesondere kaufinteressierte ältere Menschen betroffen sind. »Die Maßnahmen könnten dazu führen, dass immer weniger potenzielle Käufer die entsprechende Finanzierung bekommen, wodurch die Nachfrage nach Immobilien deutlich sinken könnte«, so Nowak.

Auch die Analyse des Berchtesgadener Landes fällt eindeutig aus: Die Mieten und die Nachfrage sind gestiegen. In Salzburg herrscht nach wie vor Wohnungsnot. cfs