

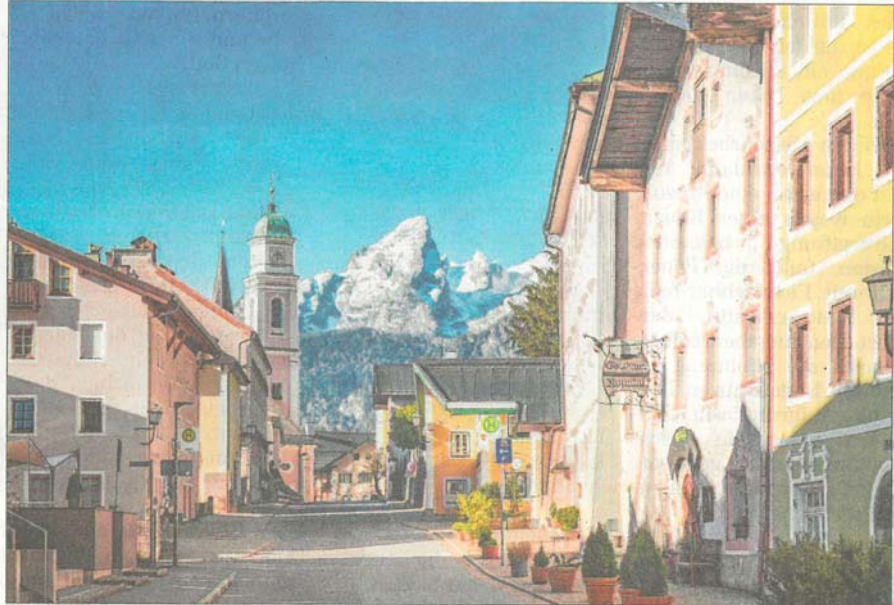
## »Erste Folgen werden sichtbar«

Immobilien-Marktbericht Frühjahr 2022 für das Berchtesgadener Land

**Berchtesgaden** – Die Nullzinspolitik der vergangenen Jahre hat vielen den Traum von den eigenen vier Wänden ermöglicht. Günstige Finanzierungen machten so manches möglich. Doch wie geht es weiter? Noch hat das Coronavirus keinen Einfluss auf die Preisentwicklung. Erste Folgen werden nun sichtbar.

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 KfW sind nicht gerade förderlich für Neubauprojekte. Die Baupreise für Beton, Holz und Stahl sind aktuell so hoch wie nie. Bei Beton gibt es teilweise Preissteigerungen von 15 bis 20 Prozent. Gefragt waren daher insbesondere gebrauchte Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser im Berchtesgadener Land, so Vorstand und Immobilienexperte Armin Nowak. In einer Studie der Schweizer Großbank UBS heißt es dazu: »Das Leben in der Stadt hat nach den Lockdowns an Attraktivität eingebüßt. Die Wirtschaftstätigkeit hat sich teilweise von den Stadtzentren hinaus in Randbezirke und Satellitenstädte verlagert – und mit ihr die Nachfrage nach Wohneigentum.«

Erstmals seit Beginn der Neunzigerjahre seien von Mitte 2020 bis Mitte 2021 die Preise außerhalb der Städte schneller gestiegen als innerhalb. Auch das Marktforschungsinstitut Empirica aus Berlin weist darauf hin, dass Immobilien selbst in



Bezahlbarer Wohnraum ist nach wie vor Mangelware.

(Foto: Berchtesgadener Land Tourismus)

dünn besiedelten Regionen mittlerweile 20 Prozent über ihrem fairen Verkaufspreis gehandelt werden.

Hinsichtlich der Finanzierung von Immobilien aber seien die deutschen Banken viel vorsichtiger als etwa Amerikas Banken vor der Finanzkrise: Der durchschnittliche Beleihungsauslauf bei deutschen Immobilienkrediten liege bei 81 Prozent, die Zinsbindung bei gut 13 Jahren und die Anfangstilgung bei gut 3 Prozent – »das ist alles noch sehr konservativ«. Allerdings gebe es mittlerweile häufiger Fälle, in denen ein Immobilienkäufer bereits mit dem Verkäufer handelseinig sei, aber die Bank, die das Vorhaben finanzieren soll, den Kaufpreis dann »schon sehr teuer« nenne, so die Interhyp.

Das Angebot am Immobilienmarkt im Berchtesgadener Land wird immer knapper. Dass in Deutschland vielerorts die Immobilienpreise steigen, ist seit Jahren bekannt. Eine Facette des Immobilienbooms wird jedoch seltener beleuchtet: Es werden immer weniger Häuser und Wohnungen zum Kauf angebo-

desbürger die Vorsorgevariante Nummer eins sind und wegen niedriger Zinsen gewaltige Geldmengen in Betongold fließen. Doch die ersten Preisstatistiken zeigen, dass sich etwas ändert. Zumindest die Jahre des rasanten Preisaufrichts scheinen vorbei zu sein. Mit Folgen für Eigentümer und Käufer.

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. »Bezahlbare Wohnungen bleiben aber nach wie vor Mangelware.« fb

### EU Neuwagen

Garantie & Service aus einer Hand  
[www.autohaus-koeppl.de](http://www.autohaus-koeppl.de)

ten. »Schließlich haben viele mittlerweile erkannt, dass Baugrund anders als andere Güter nicht beliebig vermehrbar ist«, so Armin Nowak.

Grundsätzlich gilt zwar nach wie vor, dass Immobilien für die meisten Bun-