

„Vieles ist völlig überteuert“

Die Preise für Immobilien befinden sich weiter im Aufwind. Wer kauft oder mietet, muss tief in die Tasche greifen. Ein Blick auf die Situation im Berchtesgadener Land.

SANDRA SCHWAIGER-PÖLLNER

BERCHTESGADEN. „Die Immobilienpreise im Berchtesgadener Land haben sich seit 2004 verdoppelt“, weiß Makler Armin Nowak aus Berchtesgaden. Ein Einfamilienhaus kostet mittlerweile zwischen 360.000 und 550.000 Euro. Theoretisch. Denn praktisch sind kaum Häuser auf dem Markt. Und die, die aktuell auf den Immobilienportalen im Internet zum Verkauf stehen, beginnen erst bei einem Kaufpreis von 800.000 Euro. „Vieles ist völlig überteuert“, erklärt Nowak.

Als Beispiel nennt er das aktuelle Angebot eines privaten Verkäufers auf einer Online-Plattform: eine gut 80 Quadratmeter große Wohnung in Berchtesgaden – kein Neubau, keine besondere Ausstattung – für sage und schreibe 850.000 Euro. „Das sind über 10.000 Euro pro Quadratmeter“, führt der Immobilienmakler vor Augen. Seine Einschätzung: „Die Wohnung ist maximal 400.000 Euro wert.“



„Österreicher weichen verstärkt nach Bayern aus.“

Armin Nowak, Immobilienmakler

Undenkbar ist es aber nicht, dass der Wohnungseigentümer jemanden findet, der ihm den aufgerufenen Preis bezahlt. Denn Häuser, Wohnungen und Bauland sind Mangelware im Berchtesgadener Land – unter anderem, weil sich auch viele Salzburger hier auf Immobiliensuche begeben. Sie weichen verstärkt nach Bayern aus, weil sie sich das Leben in der Mozartstadt schlichtweg nicht mehr leisten können. „Vor 10 oder 20 Jahren war das noch nicht so. Da haben die Österreicher ihre Immobilien noch in Österreich gekauft. Heute ist das anders“, sagt Nowak.



„Bad Reichenhall ist einen Tick teurer als Berchtesgaden (Foto) und Freilassing einen Tick günstiger“, weiß Immobilienmakler Armin Nowak aus Berchtesgaden.

BILD: BAD REICHENHALL TOURISMUS & STADTMARKETING GMBH

Wer in Salzburg wohnen will, der muss ordentlich Zaster haben. Für eine neu gebaute Eigentumswohnung muss man laut Nowak bis zu 8000 Euro pro Quadratmeter berappen. Da ist es im Berchtesgadener Land vergleichsweise günstig. Hier liegt der Quadratmeterpreis für eine Neubauwohnung zwischen 4900 und 5300 Euro; gebrauchte Wohnungen gibt's zwischen 2500 und 3300 Euro pro Quadratmeter.

Auch Bauland ist teuer. „In Berchtesgaden kostet der Quadratmeter zwischen 420 und 500 Euro“, weiß Armin Nowak und schiebt nach: „Das gilt aber nicht fürs Zentrum, da ist es nochmal deutlich teurer.“ Doch auch hier ist die Realität: Es steht kaum etwas zum Verkauf. „Im südlichen Talkessel gibt es gar nichts“, so der Makler. Kaufinteressierten rät er mittlerweile dazu, nach einem abbruchreifen Haus zu suchen – und so über Umwege an ein Grundstück zu kommen.

Dass es kaum Angebote gibt, das liegt auch daran, dass in den vergangenen Jahren viele ihr Geld in Immobilien angelegt haben – weil sie bei der Bank dafür nichts bekommen. „Hauptsache Immobilie“, sei das Motto ge-

wesen. „Und verkaufen tut im Moment keiner“, so der Makler.

Die Immobilienpreise liegen landkreisweit inzwischen übrigens auf einem ähnlichen Niveau. „Bad Reichenhall ist einen Tick teurer als Berchtesgaden und Freilassing einen Tick günstiger“, erklärt der Makler. Saaldorf-Surheim sei vor ein paar Jahren noch günstiger gewesen, „ist es mittlerweile aber auch nicht mehr“. Dennoch bemerkt Armin

Nowak, dass es nach oben hin schon noch eine Preisgrenze gibt. Schlichtweg, weil die Menschen die hohen Preise irgendwann nicht mehr bezahlen können. „Die Leute haben ein gewisses Budget – und mehr geht halt nicht.“ Da das Einkommensniveau im Berchtesgadener Land nicht so hoch sei, könnten auch die Mieten nicht ins Unermessliche steigen. „Das bremst ein bisschen ein.“

Die Mietpreise steigen – und die Ansprüche auch

Auch die Mieten klettern in den Landkreisen Berchtesgadener Land und Traunstein kontinuierlich nach oben.

„aut einer Analyse des Pestel-Instituts ist die Kaltmiete für Wohnungen mit einfachem Standard im Berchtesgadener Land von 6,20 Euro pro Quadratmeter (im Januar 2015) auf 7,80 Euro (im April 2021) enorm angestiegen – um 25,2 Prozent. In Traunstein sieht es kaum besser aus. Dort lag die Kaltmiete für Wohnungen mit einfachem Standard im April bei 6,70 Euro pro Qua-

dratmeter; im Januar 2015 waren es 5,60 Euro und damit um 20,7 Prozent weniger.

Gestiegen sind nicht nur die Preise, sondern auch die Ansprüche an Mietwohnungen, wie Immobilienmakler Armin Nowak beobachtet. Durch Corona und das Zuhause-Gebot sei die Nachfrage nach einem Garten oder einem Balkon deutlich größer als noch vor ein paar Jahren. „Gleichzeitig achten immer mehr Menschen darauf, ob die Wohnung auch Home-Office-tauglich ist.“