

Reichenhaller Tagblatt vom 12.07.2014

Immobilien-Marktbericht Sommer 2014

Das Ende des Immobilienbooms ist erreicht, demnächst droht eine Immobilienblase

Als einer der ersten, warnt der Immobilienexperte Armin Nowak, IVD-Regionalbeirat für Südostbayern und Vorstand der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden vor einer Immobilienblase in Deutschland, die etwa in zwei Jahren platzen wird. Das besondere an einer Immobilienblase ist, man erkennt sie erst, wenn sie schon geplatzt ist.

Klar, in Oberbayern mit der Landeshauptstadt München und dem Berchtesgadener Land wird es aufgrund des enormen Zuzuges nicht so stark nach unten gehen, hier gibt es nur eine Stagnation der ohnehin völlig überhöhten Immobilienpreise.

Zur Zeit werden schlechte B-Lagen zu guten A-Lagen verkauft, weil nicht genügend Immobilienobjekte auf dem Markt sind. Es werden aktuell Preise bezahlt, die vor zwei bis drei Jahren undenkbar waren. Käufer, die sich eigentlich keine eigene Immobilie leisten können, werden von den günstigen Zinsen geblendet und akzeptieren jeden Kaufpreis. Wer nun ohnehin vor hat, seine Immobilie zu verkaufen; sollte jetzt

noch die Gelegenheit nutzen. Wer jetzt einsteigt, ist definitiv zu spät dran. In erster Linie gilt das natürlich für Kapitalanleger und weniger für Selbstnutzer. Die europäische Zentralbank kann die Zinsen ja nur noch erhöhen, weil sie sich bereits auf historischem Tief befinden. Dies führt bei stark fremdfinanzierten Immobilien zum Zusammenbruch, da die Annuitäten nicht mehr bedient werden können. Die europäischen Banken haben nach einer jüngsten Studie der Bank für internationalen Zahlungsausgleich (BIZ) immer noch Probleme mit der hohen Verschuldung von Großinvestoren. Auch die ausländischen Anleger aus England, Spanien oder Russland (Ukraine-Krise) werden sich zurückziehen.

Wenn also die Politik des billigen Geldes vorbei ist, können sich auch klamme EU-Staaten nicht mehr günstig refinanzieren mit der Folge, dass die Banken gegenüber Immobilienfinanzierungen noch restriktiver werden. Wenn dann die Darlehen auslaufen, droht ein Zwangsverkauf oder es muss teuer nachfinanziert werden.