

## »Mondpreise« für Wohnraum

Immobilienbericht für Südostoberbayern von Armin Nowak

**Berchtesgadener Land – Der Immobilienboom setzt sich trotz der drohenden Blase fort, allerdings nicht mehr in den großen Preissprüngen wie bisher. »Es ist auch möglich, dass sich der Markt auf hohem Niveau beruhigt«, so Armin Nowak, IVD-Regionalbeirat für Südostbayern und Vorstand der Nowak Immobilien AG in Berchtesgaden.**

Die Zinsen steigen in Amerika bereits leicht. Die aktuelle anhaltende Geldschwemme suche nach wie vor Anlagemöglichkeiten, besonders von ausländischen Investoren. Diese Nachfrage treffe auf ein sehr geringes Angebot. Mitte 2018 werde die Zinswende auch in Deutschland eintreten, prognostiziert Nowak. Sie werde sich aber erst 2019 gravierend auf den Immobilienmarkt auswirken.

Wer seine Anschlussfinanzierung noch nicht in trockenen Tüchern hat, sollte sich beeilen, rät der Immobilienexperte. Noch nie in der Firmengeschichte der Nowak Immobilien AG seien die Preise so stark angestiegen, wie heute. Die Kaufinteressenten sind zahlreicher als die zum Verkauf stehenden Immobilienangebote. Besonders Einfamilienhäuser und große Eigentumswohnungen würden gesucht. »Nach wie vor treibt die Angst der Geldentwertung viele Investoren in die Im-



*Nachfrage nach Wohnraum im Landkreis ist nach wie vor hoch.* (Foto: privat)

mobilienanlage, egal wie hoch die Preise sind.«

Mittlerweile, so Armin Nowak, würden auch große Städte in Oberbayern, wie zum Beispiel Rosenheim und die Landeshauptstadt München, diesen Hype auch mit der enormen Zuwanderung befeuern. »Dort ist die Lage bereits explosiv, weil die Preise im Vorjahr zweistellig zugelegt und die Leerstände ein Rekordtief erreicht haben. Käufer müssen nun für eine Wohnimmobilie rund 85 Prozent mehr hinblättern als vor zehn Jahren.« Wo Wohnraum knapp ist, würden Investoren zusätzlich die Mieten in die Höhe treiben, um überhaupt noch positive

Renditen erwirtschaften zu können.

Bereits jetzt seien Immobilien in manchen deutschen Metropolregionen extrem überbewertet. Die geforderten Kaufpreise stünden häufig in keinem Verhältnis zu den zu erzielenden Mieten mehr. »Wenn die Zinsen wieder steigen, könnten viele Finanzierungsmodelle ins Wanken geraten«, so Nowak. Dies könne bei stark fremdfinanzierten Immobilien zum Zusammenbruch führen. Auch die Mieten im Landkreis sind gestiegen, es herrscht eine höhere Nachfrage im Berchtesgadener Land. »Im angrenzenden Salzburg besteht nach wie vor Wohnungsnot.« fb