

Frühjahrs-Marktbericht für das Berchtesgadener Land:

## Immobilienboom geht langsam zu Ende

**Armin Nowak: »Der starke Zuzug verzögert aber die Immobilienblase«**

Berchtesgadener Land – Das Ende des Immobilienbooms im Berchtesgadener Land ist bald erreicht. Die drohende Immobilienblase kommt aber wegen des großen Zuzuges doch nicht so schnell. So jedenfalls sieht es der Berchtesgadener Immobilienexperte Armin Nowak, IVD-Regionalbeirat für Südostbayern und Vorstand der Nowak Immobilien AG, im Marktbericht für das Frühjahr 2016.

Als einer der ersten hatte Nowak vor einer Immobilienblase in Deutschland gewarnt. Dies war allerdings vor dem großen Zuzug insbesondere der vielen Flüchtlinge. »Die Flüchtlingskrise wird die Immobilienblase nun in den Großstädten nach hinten verschieben«, sagt Nowak jetzt. In den Metropolen in Oberbayern mit der Landeshauptstadt München werde sich der Immobilienboom weiter fortsetzen.

Auch im Berchtesgadener Land werde trotz Landflucht aufgrund des enormen Zuzuges mit höheren Preisen gerechnet, erklärt Nowak im Marktbericht

für das Frühjahr. Insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser seien derzeit für den Eigenbedarf fast unerschwinglich, sofern sie denn überhaupt zum Verkauf stünden. Nowak: »Längst wurden Immobilien im Berchtesgadener Land von Immobilieninvestoren und Kapitalanlegern als Sachwertanlage entdeckt.«

Nowak registrierte jüngst auch stark anziehende Mietpreise – trotz Mietpreisbremse in einigen Gemeinden wie Bayerisch Gmain sowie in den Städten Bad Reichenhall und Freilassing. Tatsächlich sei der Mietwohnungsmarkt im Landkreis noch ausgeglichen, es herrsche aber im angrenzenden Salzburg bereits Wohnungsnot und die Nachfrage nach Mietwohnungen werde auch im Berchtesgadener Land steigen. Armin Nowak: »Dazu beigetragen hat auch das im letzten Jahr eingeführte Bestellerprinzip. Fast kein Wohnungsmakler ist mehr bereit, einen Suchauftrag von einem Mieter anzunehmen.«

Nach wie vor würden schlechte B-Lagen zu guten A-Lagen

verkauft, weil nicht genügend Immobilienobjekte auf dem Markt seien. Es würden aktuell Preise bezahlt, die vor zwei bis drei Jahren undenkbar waren. Armin Nowak: »Käufer, die sich eigentlich keine Immobilie leisten können, werden von den günstigen Zinsen geblendet und akzeptieren fast jeden Kaufpreis. Verkäufer versuchen derzeit sehr hohe, unrealistische Verkaufspreise zu erzielen, falls sie denn verkaufsbereit sind.«

Ob man jetzt noch einsteigen sollte, muss sich laut Nowak jeder selbst genau überlegen. Dies gelte sowohl für Kapitalanleger als auch für Selbstnutzer. Nowak: »Die europäische Zentralbank kann die Zinsen ja nur noch erhöhen, weil sie sich bereits auf historischem Tief befinden. Die aktuell anhaltende Geldschwemme und der starke Dollar machen die Sache nicht gerade besser. Dies kann bei stark fremdfinanzierten Immobilien zum Zusammenbruch führen, da die Annuitäten nicht mehr bedient werden können.«

fb



Das Ende des Immobilienbooms im Landkreis sagt Immobilienexperte Armin Nowak voraus.

(Foto: privat)