

»Der Boom stockt auf hohem Niveau«

Der Immobilienmarktbericht Herbst 2018 für Südostoberbayern

Berchtesgadener Land –
»Der Immobilienboom stockt auf hohem Niveau«, so der Immobilienexperte Armin Nowak aus Berchtesgaden. Nowak präsentiert den Immobilienmarktbericht Herbst für Südostoberbayern.

Mit dem Immobilienmarkt kommt fast jeder irgendwie in Berührung: Als Mieter oder Vermieter sowieso, aber auch die Eigennutzer könnten darüber nachsinnen, was ihr Besitztum denn wert ist, ob sie in Wohnbauten Geld anlegen oder in ein Mietobjekt wechseln sollten.

Jetzt hat es laut Statistikamt der Stadt München bei den Zuwanderungen einen tief gehenden Umschwung gegeben. Das ganze Jahr 2017 lagen bei den Deutschen die Wegzüge über den Zuzügen. Zum Jahresende ging die Schere sogar weit auseinander. Gleichzeitig gab es auch bei den Ausländern im zweiten Halbjahr erheblich mehr Wegzüge als gleichzeitige Zuzüge. »Selbst der Geburtenüberschuss ging erstmals seit einem Jahrzehnt wieder zurück«, so Nowak.

Im bisherigen Jahresverlauf sieht es demnach auch in München nach Stagnation aus. Diese Zahlen ergeben, dass der Aufwärtsdruck bei den Immobilienpreisen etwas nachlassen sollte. Immerhin schrumpfte die Bevölkerung Münchens Ende April im Vorjahresvergleich um fast 17 200 Menschen. »Nach allen Kriterien wächst die Bevölkerung Münchens im Moment nicht mehr und die Dynamik am Immobilienmarkt lässt nach«, lautet das Fazit.

Auch das Berchtesgadener Land kann sich von die-



»Die Anschaffungspreise von Mehrfamilienhäusern steigen erheblich schneller als die Mieten bei neuen Vertragsabschlüssen«, informiert Immobilienexperte Armin Nowak unter anderem im Marktbericht für diesen Herbst.
(Foto: privat)

sem Trend aus München nicht abkoppeln. Angesichts einer fehlenden Alternative – die Zinsen sind nahe null und Aktien mögen die meisten Deutschen nicht – hat sich dabei die Bewertung auf stolze Niveaus emporgeschwungen. In den genannten Großstädten mit Sogwirkung zahlt man für eine Eigentumswohnung mittlerweile beim Kauf fast die 30-fache Jahresmiete. Im Umfeld der Finanzkrise lag dieser Wert 2009 noch beim 22-fachen. Demnach gilt laut Nowak auch im Berchtesgadener Land durch die hohe Nachfrage, gute Stimmung bei den Verkäufern und günstige Finanzierungen: »Verkäuferherz, was willst du mehr?«

Die Warnzeichen zeigen sich nur langsam und werden den Markt kurzfristig wohl auch noch nicht groß beeinflussen, ist sich der Im-

mobilienspezialist aus Berchtesgaden sicher. Jedoch sollte man angesichts der Preise, die schneller als das Bruttoinlandsprodukt klettern, die Vorsicht nicht ganz aufgeben. Denn langfristig muss die Wirtschaft die höheren Preise und Mieten finanzieren, also halbwegs im Gleichklang sein.

Und auch beim Verhältnis von Preisen und Mieten zeigen sich Warnzeichen. So steigen zum Beispiel die Anschaffungspreise von Mehrfamilienhäusern erheblich schneller als die Mieten bei neuen Vertragsabschlüssen. Das heißt umgekehrt: »Die Rendite beim Erwerb eines Mietshauses sinkt.« Solange die Zinsen niedrig sind und deutliche Preisrückgänge in weiter Ferne scheinen, stört das nur marginal. Kriegt man für Anleihen weniger Zins, warum soll dann nicht

auch die Rendite von Anlageobjekten im Wohnungssektor zurückgehen? »Blöd für Investoren, aber leider halt nicht zu ändern«, resümiert Armin Nowak. Was viele nicht wussten: Es kann eine Anpassung ausgelöst werden, wenn die Zinsen wieder steigen oder die Verlagerung von Neuanlage auf andere Bereiche verlagert wird. Aber so wie der Aufstieg der Preise für viele nach der Finanzkrise eher überraschend kam, könnten laut Nowak wieder viele verblüfft dreinschauen, wenn es heißt: »Immobilien können im Wert nicht nur steigen, sondern auch mal fallen.«

Die Mieten im Landkreis steigen weiter, es herrscht eine höhere Nachfrage im Berchtesgadener Land. Im angrenzenden Salzburg besteht bereits Wohnungsnot.