

## Immobilienbericht: Mieten stagnieren auf hohem Niveau

**Berchtesgadener Land.** Es gibt nicht nur einen Mangel an Bauland und Objekten, sondern auch einen Mangel an Baumaterialien, schreibt Armin Nowak, Vorsitzender der gleichnamigen Immobilien AG, in seinem halbjährlich erscheinenden Marktbericht für den Landkreis. Die Mieten im Berchtesgadener Land stagnieren demnach erstmals wieder auf hohem Niveau. „Bezahlbare Wohnungen bleiben aber nach wie vor Mangelware“, so Nowak.

Die Baupreise seien aktuell so hoch wie nie für Beton, Holz und Stahl. Gefragt seien daher insbesondere gebrauchte Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser im Landkreis. Nach der Immobilien-Rallye der vergangenen zehn Jahre, bei denen sich die Preise im Berchtesgadener Land nahezu verdoppelt haben, habe sich das Klima auf dem Immobilienmarkt „merklich abgekühlt“. Vor allem Bauträger haben es laut Nowak schwierig: Der Preisrückgang für Neubauten liege bei 5,1 Prozent, während gebrauchte Immobilien noch relativ stabil bleiben. Steigende Zinsen, knappes Baumaterial, aber auch Käufer, die nicht mehr so viel bezahlen

wollen, machten Bauträgern zu schaffen. „Diese Entwicklungen führen höchstwahrscheinlich zu einem Rückgang der Neubauzahlen, auch im Berchtesgadener Land“, so die Aufsichtsratsvorsitzende der Nowak Immobilien AG, Ursula Hölzl.

Die Käufer überlegen länger, weil sie von höheren Hypothekenzinsen und Lebenshaltungskosten beeinflusst werden. Ein Darlehen mit einer Zinsbindung über zehn Jahre verteuerte sich von 1,33 Prozent im November 2021 auf 3,75 Prozent im November 2022 (Quelle: Deutsche Bundesbank). Aktuell werden laut Nowak Wohnungen und Häuser in begehrten Lagen weiterhin, auch ohne Werbung in den bekannten Internetportalen, zügig verkauft. Nowak zitiert eine Analyse des Gewos-Instituts. Demnach setzten steigende Finanzierungskosten und die Inflation dem Markt stark zu. Anzeichen für einen plötzlichen Preisverfall seien wegen der anhaltenden Wohnraumnachfrage besonders bei beliebten Zugsorten wie dem Berchtesgadener Land, jedoch nicht zu erwarten. – red