

Mangel an Bauland, Objekten und Materialien

Der Immobilienbericht verspricht wenig Besserung an der Wohnungslage im Landkreis

Berchtesgadener Land. Die Nullzinspolitik der vergangenen Jahre hat vielen den Traum von den eigenen vier Wänden ermöglicht. Günstige Finanzierungen machten manches möglich. Doch wie geht es weiter? Noch hat das Coronavirus keinen Einfluss auf die Preisentwicklung. Jetzt allerdings gibt es erste Folgen, schreibt Armin Nowak von der gleichnamigen Immobilien AG in einer Presseaussendung.

Jetzt gibt es nicht nur einen Mangel an Bauland und Objekten, sondern auch einen Mangel an Baumaterialien, insbesondere Dämmmaterial. Auch die aktuelle Rücknahme von Fördermöglichkeiten über die KfW sind nicht gerade förderlich für Neubauprojekte. Die Baupreise sind aktuell so hoch wie nie für Beton, Holz und Stahl. Bei Beton gibt es teilweise Preissteigerungen von 15 bis 20 Prozent. Gefragt waren daher insbesondere gebrauchte Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser im Berchtesgadener Land, so Immobilienexperte Armin Nowak.

20 Prozent über dem fairen Verkaufspreis gehandelt

In einer Studie der Schweizer Großbank UBS heißt es dazu: „Das Leben in der Stadt hat nach den Lockdowns an Attraktivität eingebüßt. Die Wirtschaftstätigkeit hat sich teilweise von den Stadtzentren hinaus in Randbezirke und Satellitenstädte verlagert – und mit ihr die Nachfrage nach Wohn-

eigentum.“ Erstmals seit Beginn der Neunzigerjahre seien von Mitte 2020 bis Mitte 2021 die Preise außerhalb der Städte schneller gestiegen als innerhalb.

Auch das Marktforschungsinstitut Empirica aus Berlin weist darauf hin, dass Immobilien selbst in dünn besiedelten Regionen mittlerweile 20 Prozent über ihrem fairen Verkaufspreis gehandelt werden, so Nowak. Hinsichtlich der Finanzierung von Immobilien aber seien die deutschen Banken viel vorsichtiger als etwa Amerikaner Banken vor der Finanzkrise: Der durchschnittliche Beleihungsauslauf bei deutschen Immobilienkrediten liege bei 81 Prozent, die

Zinsbindung bei gut 13 Jahren und die Anfangstilgung bei gut drei Prozent – „das ist alles noch sehr konservativ“. Allerdings gebe es mittlerweile häufiger Fälle, in denen ein Immobilienkäufer bereits mit dem Verkäufer handels-einig sei, aber die Bank, die das Vorhaben finanzieren soll, den Kaufpreis dann „schon sehr teuer“ nenne, so die Interhyp.

Das Angebot am Immobilienmarkt im Berchtesgadener Land wird immer knapper. Dass in Deutschland vielerorts die Immobilienpreise steigen, ist seit Jahren bekannt. Eine Facette des Immobilienbooms wird jedoch seltener beleuchtet: Es werden immer we-

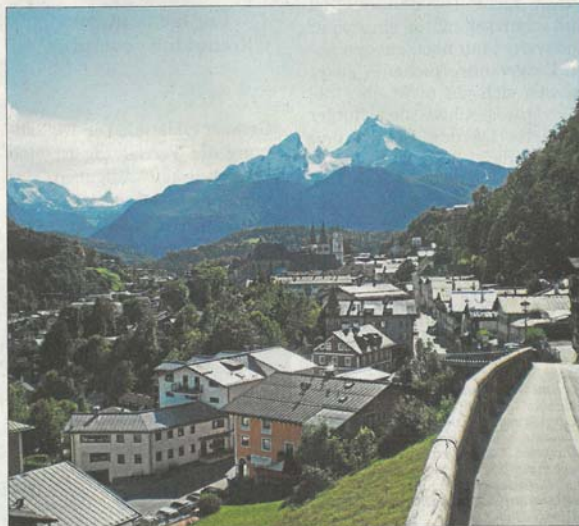
niger Häuser und Wohnungen zum Kauf angeboten. Schließlich haben viele mittlerweile erkannt, dass Baugrund anders als andere Güter nicht beliebig vermehrbar ist, so Nowak.

Jetzt warnt die Zeitschrift „Die Welt“ mit der Überschrift: Kommt jetzt das Ende des Immobilienbooms? Die Aussage ist nicht unbegründet, meint der Experte, da die Luft auf dem Markt für Eigentumswohnungen dünner werde. Grundsätzlich gilt zwar nach wie vor, dass Immobilien für die meisten Bundesbürger die Vorsorgevariante Nummer eins sind und wegen niedriger Zinsen gewaltige Geldmengen in Betongold fließen. Doch die ersten Preisstatistiken zeigen, dass sich etwas ändert. Zumindest die Jahre des rasanten Preisauftriebs scheinen vorbei zu sein. Mit Folgen für Eigentümer und Käufer.

Anstieg bei den Zwangsversteigerungen

Die Zahl der Zwangsversteigerungen von Immobilien und Grundstücken, auch im Amtsbezirk Traunstein, nimmt wieder zu. Sowohl Privatsolvenzen als auch Firmenpleiten nach der Pandemie sind denkbar, so das Unternehmen Argetra, das regelmäßig Versteigerungstermine veröffentlicht.

Die Mieten im Landkreis steigen erstmals wieder auf hohem Niveau. „Bezahlbare Wohnungen bleiben aber nach wie vor Mangelware“, schreibt Nowak. – red



Bezahlbare Wohnungen bleiben nach wie vor Mangelware im Berchtesgadener Land, sagt Armin Nowak. – Foto: Nowak Immobilien AG