

# »Zum normalen Preis findet jeder eine Wohnung«

Der Berchtesgadener Immobilienmakler Armin Nowak über Schauspielerei beim Verkauf und erfolgreiches Nowakeln

**Berchtesgaden** – Er ist der Propellermann, der Mann mit der Fliege: Der Berchtesgadener Immobilienmakler ist dank seines Markenzeichens und seines ehrenamtlichen Engagements weit und breit bekannt. Der 57-jährige ist unter anderem Regionalbeauftragter des IVJ, sitzt im IVD-Maklerausschuss, arbeitet als Prüfer bei der IHK, wo er auch in zwei IHK-Ausschüssen sitzt, ist Handelsrichter am Landgericht Traunstein, Schauspieler, Kreisrat und Vorsitzender vom Haus- und Grundbesitzerverein Berchtesgaden. Im Sommerinterview des »Berchtesgadener Anzeigers« sprach der weithin anerkannte Immobilienfachmann über Schauspielerei beim Verkauf und das richtige Nowakeln.

**Herr Nowak, wie geht's der Blase?**

**Armin Nowak (lacht):** Sie ist noch nicht geplatzt.

**Und Sie wissen wahrscheinlich, wann es soweit sein wird.**

**Nowak:** Das kommt sicher. Im Münchner Raum wird sie allerdings nicht platzen. Denn München hat einen wahnsinnig hohen Zuzug. Bei uns könnte es soweit kommen, wobei das nicht dramatisch wäre. Das Schlammste, was passieren könnte, ist, dass die Preise nicht mehr steigen. Sie sind im Moment schon ziemlich heftig hoch.

**Sowohl Kauf als auch Mietpreise sind in den vergangenen Jahren enorm gestiegen.**

**Nowak:** In den vergangenen drei Jahren, ja. Das hätte davor niemand, nicht einmal ich, vorausgesehen.

**Können Sie die Preisentwicklung mit Zahlen untermauern?**

**Nowak:** Die Mieten beginnen bei 6,30 Euro und liegen bei Neubauten sogar bei 9,10 Euro pro Quadratmeter. Im Schnitt ist man bei 7 Euro. Vor drei Jahren hat man für 5,50 oder 6 Euro auch noch etwas Gutes bekommen. Beim Kauf: Ein Eigenheim bekommt man definitiv nicht mehr unter 500.000 Euro. Denn es gibt zurzeit auch keine Einheimischenmodelle. Die Kaufpreise der Eigentumswohnungen gehen sehr stark noch oben. Selbst bei Gebrauchten sieht man jetzt Preise von 3000 Euro pro Quadratmeter. Bei Neubauten, bedingt durch die Baukosten, die ganzen Auflagen, die man als Bauträger erfüllen muss, wenn man heuteztage ein Haus errichtet, liegen wir bei knapp 3500 Euro. Ich gehe davon aus, dass wir bald die 4000 erreichen.

**Öha.**

**Nowak:** Da muss man ganz nüchtern rechnen. Erst einmal muss man das Grundstück kaufen. Da geht unter 500 Euro pro Quadratmeter nichts. Vorausgesetzt, man bekommt überhaupt ein Grundstück. Bei uns im Talkessel gibt es so gut wie keine. Dann kommen noch die Baukosten dazu. Und die steigen halt auch. Nicht vergessen darf man auch die Bauvorschriften, die immer umfangreicher werden. Und dann kommt noch der Bauträgergewinn von 600 oder

700 Euro pro Quadratmeter dazu.

**In vielen Urlaubsregionen gibt es Probleme mit Zweit-, Dritt- und Viertwohnungen, die selten benutzt werden und als Wohnraum für Einheimische nicht zur Verfügung stehen.**

**Nowak:** Bei uns ist das nicht so dramatisch. Das hat sich seit der Erhebung der Zweitwohnsteuer relativiert. Sie orientiert sich an der örtlichen Miete. Geht bei 240 Euro los und hört bei 1500 Euro im Jahr auf. Die Einnahmen daraus kommen den Gemeinden zugute. Zuvor gab es ja das Zweitwohnungsverbot, das 1989 eingeführt wurde. Das galt aber nur für Häuser, die nach 1989 gebaut wurden. Die

kauf wird nur bei Erbsreitigkeiten, wenn einer verkaufen muss, die Immobilie keiner übernimmt und bei Ehescheidungen.

**Können wir zu den Mietwohnungen. Stimmt es, dass in erster Linie Draustrige in den Markt drängen?**

**Nowak:** Die drängen nur dann rein, wenn es um Arbeit keine Wohnung, ohne Wohnung keine Arbeit. Vor allem ziehen Beschäftigte in der Pflege, der Gastronomie und Hotelerte her.

**Sie haben also keine Sorge, dass Einheimische keine Wohnung mehr finden.**

**Nowak:** Nein. Zum normalen Preis findet jeder eine Mietwohnung. Im Vergleich zum Kauf. Da sind die Preise

miteinander zu sprechen. Das geht immer, dann braucht man keine bürokratische Formvorschrift. Und dann gibt es auch keinen Kleinkrieg.

**Kleinkrieg ist ein gutes Stichwort. Wer ist denn häufiger der Böse: der Mieter oder Vermieter?**

**Nowak:** Keiner von beiden ist böse. Es gibt manchmal Probleme beim Lüftungswartung. Aber sonst? Das Hausverbot ist auch vom Tisch. Der Mieter kann sich Haustiere halten, auch wenn der Vermieter das verbietet. Er muss halt bei Schäden haften. Was meinen Sie denn mit Kleinkrieg? Ist Ihnen da was bekannt?

**Naja, Vermieter klagen doch ständig über Mieter, die aso-**



Mal ausnahmsweise ohne Fliege: Armin Nowak als Komparse beim derzeitigen Dreh der ZDF-Reihe »Über Land«.

**Zweitwohnmungskäufer konnten also locker ausweichen. Das war ungerrecht.**

**Schauen wir uns doch mal den typischen Käufer an. Wer kauft sich denn eigentlich eine Immobilie im Talkessel?**

**Nowak:** Zu 50 Prozent sind es tatsächlich Einheimische. Die anderen sind Auswärtige, darunter etwa 10 Prozent Ausländer.

**So viele Einheimische?**

**Nowak:** Ja, es gibt tatsächlich Einheimische, die sich das Geld für eine Immobilie zusammensparen. Und es gibt auch welche, die – man mag es nicht glauben – Geld haben. Und auch anlegen wollen. Gerade in der jetzigen Situation.

**Äh.**

**Nowak:** Ja, denn bei der Bank bekommen sie gar nichts. Eine Immobilie, selbst wenn sie nur 2 bis 3 Prozent – ohne Wertsteigerung – abwirft, ist doch keine schlechte Wertanlage. Nach wie vor. Aber ich sage auch deutlich: Der Zenith ist überschritten. **Wann wird es problematisch?**

**Nowak:** Sobald die Zinsen wieder anziehen.

**Wer verkauft eigentlich?**

**Nowak:** Niemand. Die Immobilie wird innerhalb der Familie weitergegeben. Ver-

fast a bissl unverschämt. Und da bekommt ausschließlich der den Zuschlag, der den höchsten Preis bezahlt.

**Was halten Sie von der Mietpreishempe?**

**Nowak:** Die gibt es bei uns nicht. Nur in Bayern. Gmain und Bad Reichenhall. Aber sie bringt eh nichts. Als Vorsitzender von Haus und Grund Berchtesgaden kann ich Ihnen sagen, dass es Überlegungen gab, einen Mietspiegel für das Berchtesgadener Land zu entwerfen. Auch die Mieterverbände waren dafür. Was mich überrascht hat, da ein Mietspiegel in erster Linie dafür verwendet wird, die Mieten zu erhöhen. Aber er dient eben auch als Referenzdokument für die Mietpreiskontrolle. Freilassung und Bad Reichenhall wollte aber dann doch nicht mitmachen. Und einen eigenen Mietspiegel für den Talkessel werden wir wohl nicht bekommen. Aber es ist ja so, dass unsere Mitglieder ihre Mieten hinterlegen. Mieterhöhungen gehen ja nur im Rahmen der drei Vergleichsmieten. Das wird aber nur ab und zu gemacht. Und das sehr human. Der zweite Weg der Mieterhöhung führt über ein Gutachten, dass ein Sachverständiger, zum Beispiel ich, anfertigt. Die Nachbargelände ist aber gering. Schließlich kostet es 2000 oder 3000 Euro. Ich empfehle, einfach

mal ausnahmsweise ohne Fliege: Armin Nowak als Komparse beim derzeitigen Dreh der ZDF-Reihe »Über Land«.

(Foto: Pfeiffer)

zial sind, die Wohnung vermieten und dann keine Miete zahlen.

**Nowak:** Ja, gut. Aber dafür gibt es die Kaution. Ich stelle klar: Die Mieter dürfen in ihrer Wohnung machen, was sie wollen. Die dürfen sogar Hausrecht. Die müssen die Wohnung nur in dem Zustand zurückgeben, wie sie sie bekommen haben. Deshalb empfehle ich ganz klar, beim Einzug und vor dem Auszug ein Protokoll zu erstellen. Das kann man heutzutage auch mit Fotos hinterlegen. Ein Übernahme- beziehungsweise Abnahmeprotokoll ist gut für beide Seiten. Und: Mietmaden und Messies gibt es bei uns ganz wenig. (Überlegt) Was mich schon lange wundert: Warum gibt es eigentlich kein Mietzeugnis. So wie im Berufsleben?

**Können wir zur Nowak Immobilien AG. Deren Motto lautet, die Kunden sollen no-wakeh. Das ist aber schon was Serioses, oder?**

**Nowak:** Richtig. Den Slogan gibt es seit etwa zwei Jahren. Nowakeln bedeutet: Fachgerecht Immobilien kaufen und verkaufen. Der Begriff ist übrigens markenrechtlich geschützt. Hört sich doch nett an, oder?

**Äh. Ja.**

**Nowak:** Es ist halt ein Marketinggag.

**Diese Frage lässt sich nicht vermeiden: was halten Sie von der Maklerprovision nach dem Bestellprinzip? Also, das der Verkäufer beziehungsweise Vermieter bezahlt?**

**Nowak:** Das mache ich schon seit 28 Jahren so. Denn der Auftraggeber steht die Leistung, die ich bringe. Die Leute sollen schließlich nachvollziehen können, warum ich koste, was ich koste. **In Ihrer Freizeit betätigen Sie sich als Schauspieler.**

**Nowak:** Ich bin nebenberuflich Schauspieler, ja. **Nowak:** Ich spiele sowohl Theater als auch Film. Ich habe beim Salzburger Landestheater schon in verschiedenen Stücken mitgespielt. Aktuell bin ich bei einer Laienbühne der VHS Bad Reichenhall tätig. Dort planen wir gerade eine Kriminalkomödie. Und zwischen dem bin ich als Kleinstadler in Film und Fernsehen unterwegs. **Wo genau?**

**Nowak:** Bei »Dahoam is da hoarn« habe ich Sie gespielt. **Ist nicht wahr.**

**Nowak:** Doch: einen Reporter. Vor Kurzem habe ich in München »Die Leibnitz-Story« abgedreht. Da spiele ich einen Bäcker der Firma Bahlsen. Drei Minuten komme ich vor. **Wie kommen Sie an solche Rollen ran?**

**Nowak:** Wie ein Profi bin ich bei einer Agentur. Halt eine für Komparsen und Kleinstadler. Mir geht es da gar nicht ums Geld. Das reicht eh grad fürs Benzin.

Mich interessieren die Abläufe. Vor ein paar Jahren bei Job«. Drei Drehtage für 45 Minuten. Und in der ZDF-Sendung »Wiso« war ich als Immobilienexperte. Drei Minuten. Da sind die extra aus Mainz angereist und haben vier Stunden lang gedreht. **Bringt Ihnen die Schauspielerei auch beruflich etwas?**

**Nowak:** Ich hoffe, dass mir die Sachen für das ZDF und Pro7 schon etwas gebracht haben. Aber da habe ich ja keine Rolle gespielt, sondern mich selber. Sich selber zu spielen ist ja kein Schauspiel. Weil sich selber ist man ja selber. **Setzen sie die Schauspielerei auch im Beruf ein.**

**Nowak:** Das ganze Leben ist ein Schauspiel. Verkaufen ist Schauspiel. **Neben dem Makeh und der Schauspielerei engagieren Sie sich auch kommunalpolitisch für die FDP. Können die Liberalen wieder in den Bundestag?**

**Nowak:** Diese Frage wurde mir vor der letzten Wahl auch gestellt. Da sagte ich: Vielleicht schalten wir es knapp. Jetzt sage ich ganz klar: Ja. Denn wir haben verstanden. **Was?**

**Nowak:** Wir machen das jetzt anders. Nicht mehr, wie beim letzten Mal, wo der Slogan von Herrn Brüdler war: Wer Merkel will, wählt FDP. So ein Blödsinn. Wir müssen als eigenständige Partei auftreten. (Seufzt) Aber es wird wieder auf Schwarz-Rot hinauslaufen. Aber, Hauptsache, die FDP kommt wieder in den Bundestag. Regieren muss gar nicht sein. **Christian Fischer**

## Kurz gefragt

**Ihr Lieblingsschauspieler?**

**Nowak (überlegt):** Na, wie heißt er denn? Der den Bergdoktor gespielt. Na, wie heißt er denn?

**Keine Ahnung.**

**Nowak (überlegt weitwärtig):** Sky du Mont gefällt mir auf alle Fälle auch.

**Strabenausbaubeitragsatzung.**

**Nowak:** Bürokratie und viel Geld.

**Sonntagsverkaufsverbot am Königssee.**

**Nowak:** Totaler Blödsinn. Das Ladenschlussgesetz gehört endlich geändert. Was nicht heißen muss, dass überall verkauft werden muss.

**Ich trage meistens eine Fliege, weil ...**

**Nowak:** ... das mein Markenzeichen ist.

**Wann haben Sie dieses Markenzeichen entwirrt?**

**Nowak:** Vor 30 Jahren, gleich nach der Gründung meiner Firma.

**Wie sind Sie darauf gekommen?**

**Nowak:** Bernd Bauhofer hat mich darauf gebracht. Ich habe eine Fliege getra-

gen. Und er hat gesagt: Ah, der Mann mit dem Propeller. Ich habe mir gedacht: Hoppala, das merke ich mir. Man braucht ja Allein-Stellungsmerkmale, das lernt man im Marketing. Denn wer sonst trägt in Berchtesgaden eine Fliege?

**Wie viele Fliegen haben Sie?**

**Nowak:** 50.

**In allen Farben?**

**Nowak:** Ja.

**Haben Sie schon mal eine Krautwatte getragen?**

**Nowak:** Nein. Höchstens in einer Rolle als Schauspieler.

**Die derzeit beste Wertanlage ist ...**

**Nowak:** ... nach wie vor die Immobilie.

**Welche Immobilie würden Sie gerne verkaufen?**

**Nowak:** Schlösser und Burgen.

**Ist das schwierig, solche Immobilien zu verkaufen?**

**Nowak:** Ja. **Wegen der Nebenkosten, oder?**

**Nowak (lacht):** Ja, auch deswegen. **Christian Fischer**