

Wohnraum bleibt knapp

Immobilien-Marktbericht im Herbst 2021 für das Berchtesgadener Land

Berchtesgaden – 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? Fakt ist, dass das Coronavirus bislang keinen Einfluss auf die Preisentwicklung hat. Das zeigt der neue Immobilienmarktbericht für das Berchtesgadener Land.

Die bestimmenden Faktoren für die anhaltend hohe Nachfrage haben sich trotz Covid-19 nicht wesentlich verändert. Sie umfassen neben demografischen Ursachen auch den Mangel an Bauland und Objekten sowie das niedrige Zinsniveau, gepaart mit einem Mangel an Anlagealternativen in unsicheren Zeiten. Gefragt waren insbesondere Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser im Berchtesgadener Land, so Immobilienexperte Armin Nowak.

Trotz der Pandemie sind die Preise für Immobilien weiter im Aufwind. Seit 2004 haben sich die Preise im Berchtesgadener Land fast verdoppelt. Die Hoffnung der Immobilienkäufer, dass die Demografie den Immobilientrend kippt, ist vergebens. Durch die De-

mografie werden ab 2025 mehr Angebote auf den Markt kommen, ob die Nachfrage nachlässt, sei dahingestellt. »Der Wunsch nach einem Eigenheim mit – soweit möglich – einem Gartenanteil oder Balkon entwickelt sich für viele in Zeiten der weiterhin andauernden Pandemie mit ihren massiv reduzierten Freizeit- und Kontaktmöglichkeiten zu einem zunehmend wichtigen Faktor bei Kauf- und Mietentscheidungen.

Gleichzeitig wird bei derartigen Entscheidungen auch immer mehr darauf geachtet, ob die Wohnung auch Homeoffice-tauglich ist«, resümiert Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts.

Auch Regularien machen Baumaßnahmen teurer

Zudem wird Bauen teurer. In China brummt die Konjunktur, es werden ganze Städte in kurzer Zeit aus dem Boden gestampft, China kauft auch aus Deutschland alles auf, was zu haben ist: Holz, Sand, Stahl. Und zahlt enorme Preise. Durch die Verknappung der Baustoffe steigen die Kosten fürs Bauen auch hierzulande enorm. Die Energieeinsparverordnung verteuert das

Bauen. Das schon 2018 und noch immer aktuelle Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie mit dem Namen »Soziale Wohnungspolitik« hat vorgerechnet, dass von den 39 Prozent, um die die Kosten je Quadratmeter Wohnfläche im Geschosswohnungsbau in Deutschland im Zeitraum 2000 bis 2014 angestiegen sind, rund 15 Prozent auf die Verschärfung von Vorgaben und Anforderungen durch den Staat, darunter vor allem die mehrfach verschärfte Energieeinsparverordnung, zuletzt in der Fassung von 2013 (EnEV 2013), zurückgehen. Demnach sind es also auch die Verordnungen und Regularien der Politik, die das Bauen verteuert haben.

Im Teilmarkt Salzburg stiegen laut einer Untersuchung der Statistik Austria die Häuserpreise (HPI) um sage und schreibe 13 Prozent. Im gesamten österreichischen Markt nur um 7,6 Prozent. Bei den Eigentumswohnungen lag dieser Wert für Salzburg immerhin noch bei 10,4 Prozent. Klar, dass dies auch Auswirkungen auf das benachbarte Berchtesgadener Land hat, so die Aufsichtsratsvor-

sitzende Ursula Hölzl der Nowak Immobilien AG. Anders als bei den Mieten ist bei den Kaufpreisen auch in der Corona-Krise bislang keine Trendwende oder auch nur Verlangsamung erkennbar. Zahlen des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zufolge stiegen die Preise für Wohneigentum allein im vergangenen Jahr um 7,5 (Vorjahr: 6,75) Prozent.

Ende in drei Jahren?

Ökonomen der Deutschen Bank rechnen mit einem Ende des jahrelangen Preisanstiegs für deutsche Wohnimmobilien in drei Jahren. »Trotz aller Unsicherheit halten diese ein Zyklus-Ende im Jahr 2024 für wahrscheinlich«, heißt es in deren Analyse. Darin werden mehrere Gründe für diese Annahme genannt. »Die fundamentale Angebotsknappheit lässt in den kommenden Jahren nach«, erläuterten die Experten.

Ob das auch für das Berchtesgadener Land gilt, da hat der Immobilienexperte Armin Nowak so seine Zweifel. Die Mieten im Landkreis steigen erstmals wieder auf hohem Niveau. »Bezahlbare Wohnungen bleiben aber nach wie vor Mangelware.« fb