



Mieten bis zu 13 Euro pro Quadratmeter - laut Sparkasse sind sie auch auf der Erba-Insel nicht realistisch.

Die Preise haben sich verdoppelt

WOHNEN Bambergs Immobilienmarkt ist von anhaltender Nachfrage in fast allen Bereichen geprägt. Die Sparkasse sieht den Eigentumserwerb auch als Möglichkeit zur Altersvorsorge. Doch nicht nur die Zinsen sind historisch – auch das Preisniveau.

VON UNSEREM REDAKTIONSMITGLIED
MICHAEL WEHNER

Bamberg - 4500 Immobilienwünsche: Stephan Kirchner, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Bamberg, kann sich nicht erinnern, je einmal so hohe Zahlen in der Sparkasse Bamberg erlebt zu haben. 4500 Kunden des Kreditinstituts haben in irgendeiner Form Interesse an einem Immobilienerwerb in der Stadt oder im Landkreis bekundet.

Verzockt bei kleinen Wohnungen

Die Wahrscheinlichkeit, dass die Zahl schnell schrumpfen wird, weil die Wohnungs- oder Bauwünsche in Erfüllung gehen, ist nicht allzu hoch. Der Bamberger Markt für Häuser und Wohnungen ist trotz gestiegener Baufertigstellungen leer gefegt wie selten zuvor. Vom neu gebauten, frei stehenden Einfamilienhaus bis zur gebrauchten Vier-Zimmer-Wohnung steht einem geringen bzw. mäßigen Angebot eine ständige Nachfrage gegenüber. Einzige Ausnahme: Ein-Zimmer-Wohnungen – hier hat sich das Verhältnis nach Jahren großer Bautätigkeit umgekehrt.

Die Bilanz, die die Sparkasse Bamberg als Markt beherrschender Immobilienvermittler im Raum Bamberg gezogen hat, vermag nicht allzu sehr zu überraschen. Der Mangel an Wohnungen, an erschwinglichen zumal im Raum Bamberg, ist mittlerweile sprichwörtlich geworden, auch weil sich die Hoffnungen

auf die Konversion bisher nicht erfüllt haben.

Die Konsequenz ist klar. Obwohl die eigene Immobilie mangels Anlagealternativen von vielen Anbietern als beste Altersvorsorge angepriesen wird, sind viele junge Familien nicht in der Lage, ihren Immobilienwunsch zu verwirklichen. Trotz historischer Tiefstzinsen sind ihnen die Grund- und Baukosten davongeeilt. Gerade in Bamberg, wo sich die Preise seit vielen Jahren steil nach oben entwickelt haben, zuletzt sprunghaft. Stephan Kirchner spricht von Nachholbedarf und von Spitzenobjekten, deren Kosten sich in nur zehn Jahren verdoppelt haben.

Neue Projekte in der Vorbereitung

Freilich: Es gibt Hoffnung, dass das Ende der Fahnenstange erreicht ist. Von der Wunderburg bis zum Megalithgelände, vom Quartier an der Mauer bis zur Lagardekaserne sind etliche Wohnbau-Projekte in Vorbereitung, die in den nächsten Jahren auf den Markt kommen. In den Kinderschuhen stecken dagegen die Bestrebungen nach kostengünstigen Bauformen. Hier ist

vor allem die Politik gefragt. Sie müsse Auflagen hinterfragen, aber auch Baulandpreise dämpfen, heißt es bei der Sparkasse.

Immer wieder war in den letzten Jahren von einer Preisblase bei Immobilien die Rede. In Großstädten, aber auch in Universitätsstädten gebe es Signale für eine Überhitzung, warnte wiederholt die Bundesbank. Und auch einen Preisverfall bei Anlegerobjekten halten Vermögensexperten für möglich, sollten die Zinsen wieder steigen.

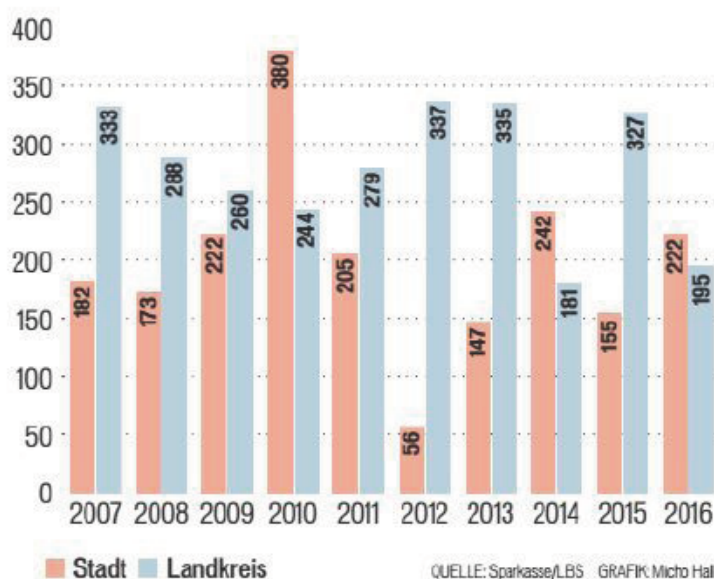
Den Experten der Sparkasse Bamberg entlocken solche Prognosen eher ein mildes Lächeln. Bamberg habe attraktive Unternehmen, eine beneidenswerte Infrastruktur, eine renommierte Hochschule und vieles mehr, was den Immobilienmarkt weiter knapp halten werde.

Klar ist dennoch: Der Mangel, der Bauland in Bamberg auf bis zu 500 Euro pro Quadratmeter klettern ließ, lässt sich auf die Mieten nicht umlegen – auch auf der Erba-Insel. Mietversprechen von bis zu 13 Euro pro Quadratmeter für Anleger hält Thomas Winkler, Leiter Immobilienverkauf, für unseriös.



Starkes Interesse am Ulanenpark: Auf dem ehemaligen Glaskontor-Gelände entstehen Reihenhäuser, Eigentumswohnungen und Einheiten für betreutes Wohnen.
Fotos: Ronald Rinklef

Baufertigstellungen in Bamberg



QUELLE: Sparkasse/LBS GRAFIK: Micho Haller

31

Prozent beträgt die Eigentumsquote in Bamberg. Zum Vergleich: Griechenland hat eine Eigentumsquote von 73 Prozent, Spanien von 79 Prozent.

226

Millionen Euro hat die Sparkasse Bamberg 2016 an Wohnungsbaukrediten ausgegeben. 107 Objekte wurden vermittelt.