



Platz, viel Natur und vergleichsweise niedrige Kosten – all das versprechen gerade jene Ortschaften im Landkreis, die bisher eher in der zweiten Reihe standen. Foto: Ronald Rinklef

VON UNSEREM REDAKTIONSMITGLIED MICHAEL WEHNER

Bamberg/Priesendorf – Ein frei stehendes Einfamilienhaus mit 200 Quadratmetern Wohnfläche, kleinem Garten und Garage. In Bamberg wäre dieser Traum für die Familie Gick beim besten Willen nicht zu finanzieren. „Auch eine große Wohnung zu mieten, würde deutlich mehr kosten als wir monatlich zahlen müssen, um unsere Kredite zu bedienen“, rechnet Stefan Gick vor. Der 47-jährige IT-Fachmann und seine Frau Alexandra haben es nicht bereut, aus dem Speckgürtel ins weiter entfernte Umland gezogen zu sein. „Viel Natur, Schule und Kindergarten nur einen Katzensprung entfernt. Und Homeoffice ersparte mir das Pendeln nach Nürnberg.“

Eine Ausnahme sind die Neu-Priesendorfer längst nicht mehr, eher Teil einer Trendwende. Aus dem jahrelangen Boom der Städte ist die neue Flucht auf Land geworden. Ob Priesendorf oder Oberhaid, ob Schlüsselfeld oder Scheßlitz, seit wenigen Jahren profitieren auch die weiter von Bamberg entfernten Landkreisgemeinden vom Immobilienboom. Corona hat diesen Trend noch einmal verschärft.

Der Landkreis ist im Aufwind

Wie sehr sich die Entwicklung mittlerweile manifestiert, das beschreibt die Sparkasse Bamberg bei ihrer jährlichen Rückschau auf das Immobilien-Geschäft. Der aus den Grunderwerbssteuersummen herausgerechnete Umsatz zeigt, wo die Musik spielt: Das Interesse an neuen oder auch gebrauchten Häusern und Wohnungen im Landkreis hat zuletzt drastisch zugelegt. 2020 klet-

„Wir haben in Priesendorf gebaut, weil wir uns Bamberg nicht hätten leisten können. Und wir haben es nicht bereut.“

STEFAN GICK
Häuslebauer

Die neue Lust aufs Land

IMMOBILIEN Der extreme Preisdruck in der Schwarmstadt Bamberg vertreibt immer mehr Familien aufs Land. Vor allem weiter entfernte Gemeinden profitieren davon.

terten die Immobilienkäufe im Bamberger Umland auf 312 Millionen Euro, ein Sprung von rund 40 Prozent seit 2016 und ein Rekordwert. Diese Zuwachszahlen stellen sogar die beliebte Stadt Bamberg in den Schatten. Hier ging es in der gleichen Zeit nur um sieben Prozent nach oben. Ein Rätsel ist es nicht, warum immer mehr junge Familien der Stadt den Rücken kehren. Zum Beispiel die kaum noch zu findenden Bauplätze: 490 Euro pro Quadratmeter müssen Käufer berappen, wenn sie in Bamberg ein Stück Land ihr Eigen nennen wollen – unerschwinglich für viele. Im südlichen Landkreis gibt es immer noch Grundstücke, die für 150 Euro den Eigentümer wechselten. 110 Euro nennt das Sparkassenbarometer für den nördlichen Landkreis. Ähnlich sieht es bei Gebrauchtimmobilen aus, die nach Angaben der Sparkasse ebenfalls deutlich zugelegt haben. In der Stadt Bamberg liegt die Preisspanne für ein gebrauchtes frei stehendes Einfamilienhaus zwischen 400 000 und 850 000 Euro. Im nördlichen Landkreis dagegen hängt die Messlatte deutlich niedriger – zwischen 150 000 und 500 000 Euro. Auch bei Eigentumswohnungen scheint die Welt aus Käufersicht im Landkreis noch halbwegs in Ordnung: Hier gibt es noch Wohnungen deutlich unter 3000 Euro pro Quadratmeter.

Die Bremsspuren einer Trendwende bleiben auch in Bamberg nicht unbeachtet. So stürzte die erfolgsverwöhnte

Stadt 2020 bei der Einwohnerzahl ab: Minus 393 Bürger stehen am Ende des Corona-Jahres 2020 – ein Warnwert, wie er seit mindestens 30 Jahren nicht mehr festgestellt worden ist. Im Stadtrat läuten bereits die Alarmglocken. Denn sinkende Einwohnerzahlen bedeuten auch sinkende Fördermittel des Freistaats.

Tolle Landschaft und Vereine

Matthias Krapp ist keiner, der darüber allzu traurig wäre, dass Bamberg ein paar Einwohner verliert. Für den Ersten Bürgermeister von Priesendorf (CSU) ist es wichtig, seine Gemeinde voranzubringen. Dafür ist die ungewohnte Aufmerksamkeit potenzieller Stadtlüchter eine gute Basis. „Priesendorf muss sich nicht verstecken: Wir haben eine tolle Landschaft, ein lebendiges Vereinsleben – und sind über Stegaurach in 20 Minuten am Schloss Geyerswörth.“

Immer mehr wissen das offenbar zu schätzen, wie sich etwa im Gemeindeteil Neuhausen ablesen lässt. Dort wuchs binnen weniger Monate eine kleine Siedlung aus dem feuchten Boden des Ausrachgrunds. „Wir wissen, dass es nicht die Liebe zu Priesendorf ist, die die meisten Menschen hierher führt, sondern die bezahlbaren Kosten fürs Bauland“, sagt Bürgermeister Krapp. Doch für die 1500-Einwohnergemeinde zahlt sich der Zuzug dennoch aus: „Wir haben dadurch die Schrumpfung der Gemeinde gestoppt.“ Ein Einzelfall ist Priesendorf

gewiss nicht. Überall im Landkreis, wo zuletzt Baugebiete ausgewiesen wurden, standen Bewerber Schlange. Auch an der Aurach macht man gerade diese Erfahrung: Noch ist kein Bagger auf dem Acker zu sehen, der einmal das Neubaugebiet „In der Ebene“ werden soll. Und dennoch liegen der Gemeinde doppelt so viele Anfragen vor wie es Parzellen gibt. „Die Leute haben riesiges Interesse.“

Sparkasse: Die Preise steigen weiter

Wie nachhaltig ist der Ansturm auf Immobilien und die neue Lust am Landleben? Die Experten der Sparkasse Bamberg glauben nicht, dass der Motor ins Stottern geraten könnte, der hinter dieser Entwicklung steht: Es gebe keinen Grund für eine Wende bei der Zinspolitik, und auch die Prognosen begünstigen unseren Raum. Stephan Kirchner, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Bamberg, geht davon aus, dass die Bevölkerung in der Region bis 2030 um 1700 Menschen wachsen wird. Dass unter diesen Vorzeichen ein Ende der Nachfrage in Sicht ist, glaubt er nicht: „Die Preise werden weiter steigen.“

Preisübersicht im Gebrauchtmrkt

Freistehendes EFH (in 1000 €)			
	von	bis	häufigster Wert
Bamberg, Stadt	400	850	500
Bamberg Umland	300	700	430
nördlicher Landkreis	150	500	300
südlicher Landkreis	150	550	350
DHH/RHH (in 1000 €)			
	von	bis	häufigster Wert
Bamberg, Stadt	350	680	400
Bamberg Umland	220	500	370
nördlicher Landkreis	130	320	290
südlicher Landkreis	130	350	320
Eigentumswohnung in €/qm Wohnfläche			
	von	bis	häufigster Wert
Bamberg, Stadt	1700	4100	3100
Bamberg Umland	1500	3300	2300
nördlicher Landkreis	1100	2900	2100
südlicher Landkreis	1200	3000	2400

QUELLE: Marktspiegel 2021 der Sparkassen-Immo