

Ende des Immobilienbooms?

PROGNOSE Der Postbank „Wohnatlas 2017“ geht bis 2030 von stagnierenden Immobilienpreisen in Bamberg aus. Im Landkreis sei dagegen mit deutlichem Zuwachs zu rechnen. Wieso vor allem die junge Generation damit zu kämpfen hat.

VON UNSEREM REDAKTIONSMITGLIED
MICHAEL WEHNER

Bamberg – Es sind brisante Fragen: Wer kann sich Wohnen in Bamberg noch leisten? Wie berechnigt sind die Hoffnungen auf erschwinglichen Wohnraum? Letztlich: Was ist bezahlbar?

Fakt ist: Mieten und Kaufpreise haben sich in Bamberg in den vergangenen Jahren sprunghaft verteuert – im Gleichschritt zu stark steigenden Einwohnerzahlen bei kleinem Angebot. Eine Garantie, dass es so weitergeht, gibt es allerdings nicht. Die Bundesbank gehört seit Jahren zu den Warnern vor einer Preisblase, als Folge der Nullzinspolitik. Vor allem Großstädte könnten von ihrem Platzen und dem daraus resultierenden Preisverfall betroffen sein, aber auch beliebte Universitätsstandorte wie Bamberg.

Gedämpfte Erwartungen

Ein Ende des Wachstums verheißt für Bamberg nun auch eine Studie der Postbank, die dieser Tage veröffentlicht wurde. Glaubt man den Zahlen, die vom Hamburgischen Weltwirtschaftsinstitut ermittelt wurden, sind die Zeiten des Preisanstiegs in der Stadt an der Regnitz vorbei. Bis 2030 zeigt der Wertanstieg mit einem jährlichen Plus von 0,06 Prozent nur noch bescheiden nach oben. Bamberg rangiert unter 404 Gemeinden und Kommunen in Deutschland deshalb nur noch im Mittelfeld.

Grundlage für die Zahlen im Wohnatlas sind Bevölkerungsprognosen und die daraus berechnete Analyse der Altersstruktur bis 2030. Außerdem fließen die verfügbaren Einkommen und das auf den Markt kommende Wohnangebot ein. Für Bamberg errechnet sich auf dieser Basis eine Zahl, die „auf dem Teppich bleibt“, wie Ralf Palm von der Postbank sagt.

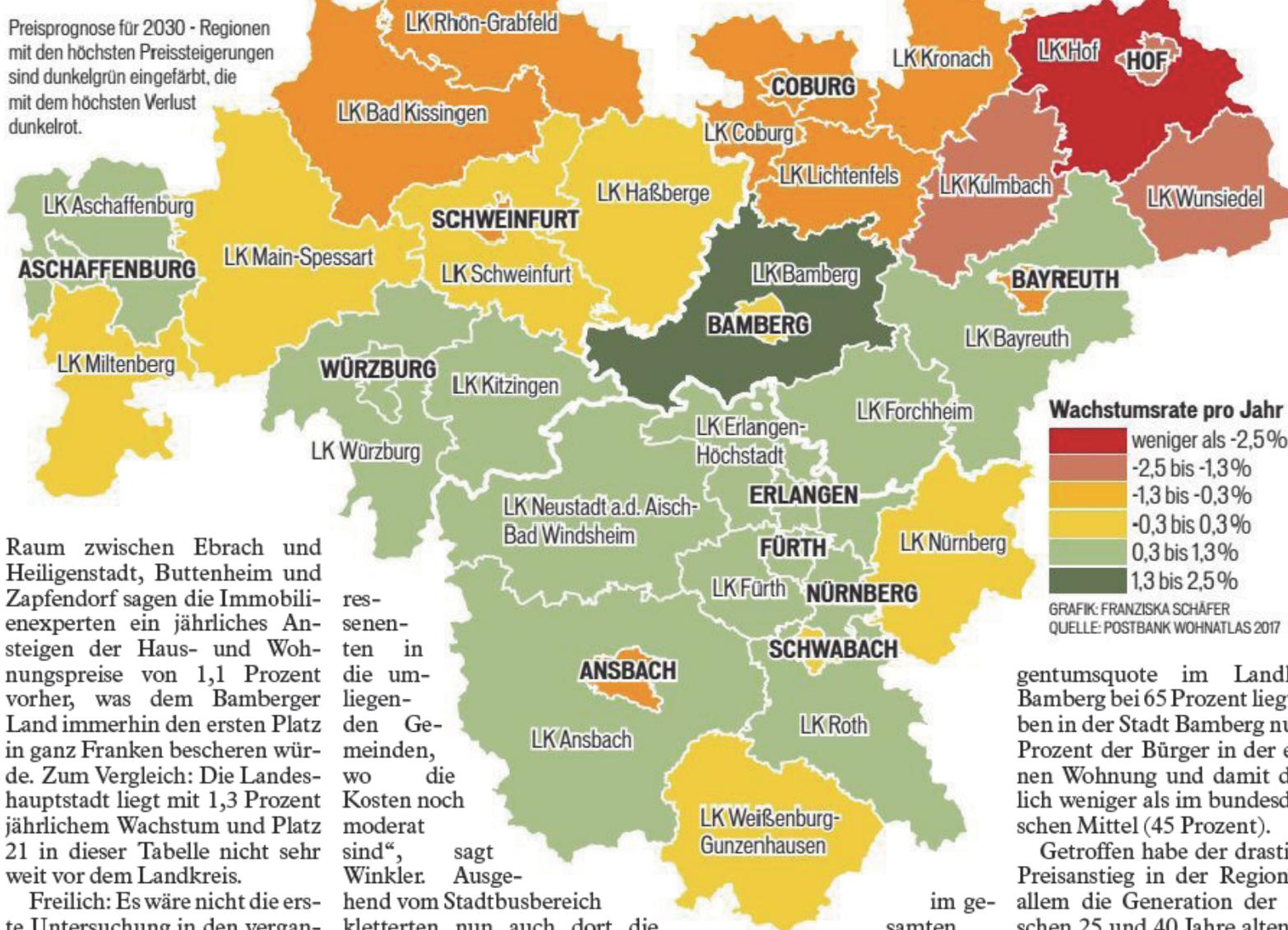
Deutlich anders sieht es dagegen im Landkreis Bamberg aus, der bei den Immobilienpreisen bisher im Schatten der „Boomstadt“ Bamberg stand. Für den

1,1

Prozent im Jahr sollen Immobilien im Landkreis an Wert zulegen. In der Stadt sind es 0,1 Prozent.

Kaufpreisentwicklung für Immobilien in Franken

Preisprognose für 2030 - Regionen mit den höchsten Preissteigerungen sind dunkelgrün eingefärbt, die mit dem höchsten Verlust dunkelrot.



Raum zwischen Ebrach und Heiligenstadt, Buttenheim und Zapfendorf sagen die Immobilienexperten ein jährliches Ansteigen der Haus- und Wohnungspreise von 1,1 Prozent vorher, was dem Bamberger Land immerhin den ersten Platz in ganz Franken beschert würde. Zum Vergleich: Die Landeshauptstadt liegt mit 1,3 Prozent jährlichem Wachstum und Platz 21 in dieser Tabelle nicht sehr weit vor dem Landkreis.

Freilich: Es wäre nicht die erste Untersuchung in den vergangenen Jahren, die daneben lag. Wer etwa hatte in Bamberg den Bevölkerungsanstieg im Zuge der Flüchtlingskrise und von Wirtschaftsansiedlungen auf dem Schirm? Und mussten sich nicht auch die Macher des Stadtentwicklungsplans Wohnen korrigieren? Nachdem diese viele Jahre eher bescheidenes Wachstum vorhergesagt hatten, erklärten sie Bamberg 2016 kurzerhand zur Schwarmstadt.

Was also sagen die lokalen Experten zur möglicherweise auseinanderdriftenden Entwicklung von Stadt und Land? Thomas Winkler, zuständig für Immobilien bei der Sparkasse Bamberg, überrascht der „grüne Landkreis“ in der Grafik wenig. Die Entwicklung im Bamberger Land verlaufe ähnlich wie im Speckgürtel rund um Nürnberg und München. „Die Preise im Stadtgebiet sind anders als im Umland schon sehr stark gewachsen. Jetzt gehen die Inte-

resenenten in die umliegenden Gemeinden, wo die Kosten noch moderat sind“, sagt Winkler. Ausgehend vom Stadtbereich kletterten nun auch dort die Preise.

Keine fallenden Preise?

Sind die Immobilienkosten in Bamberg nicht längst überreizt? Sparkassen-Mann Winkler glaubt nicht an fallende Preise, zumindest nicht in guten Lagen Bambergs. Nach seiner Einschätzung werde die Nachfrage

im gesamten Verdichtungsraum Bamberg auf absehbare Zeit höher sein als das Angebot.

Jüngere benachteiligt

Interessante Zahlen zur Verteilung des Wohneigentums in der Region veröffentlichte das Pestel-Institut in Hannover am Donnerstag. Während die Ei-



Stößt auf hohe Nachfrage: In der Wunderburg wächst seit kurzem ein neues Quartier mit vielen Wohnungen in die Höhe. Foto: Ronald Rinkler

gentumsquote im Landkreis Bamberg bei 65 Prozent liegt, leben in der Stadt Bamberg nur 29 Prozent der Bürger in der eigenen Wohnung und damit deutlich weniger als im bundesdeutschen Mittel (45 Prozent).

Getroffen habe der drastische Preisanstieg in der Region vor allem die Generation der zwischen 25 und 40 Jahre alten Berufsanfänger und jungen Familien. Zu dieser vormals typischen Klientel für Wohnungskauf und Hausbau gehören in Stadt und Landkreis immerhin 43 000 Menschen. Doch viele könnten den Traum von den eigenen vier Wänden nicht mehr realisieren, bedauert Matthias Günther vom Pestel-Institut. Nach seinen Angaben sank in dieser Gruppe die Eigentumsquote binnen zwölf Jahren um 18 Prozent.

Unsichere Perspektiven

Aus Sicht von Günther ist die Kaufzurückhaltung vor allem eine Folge von unsicheren Perspektiven durch befristete Jobs, tendenziell niedrigere Gehälter und die Abschaffung der Eigenheimzulage. Glaubt man Günther, birgt die geringe Eigentumsquote gesellschaftspolitischen Sprengstoff: „Wohneigentum ist ein wichtiger Baustein der Altersvorsorge. Der kommt bei vielen jetzt zu kurz.“