

# Wohnungen werden knapp und teurer

Die Wirtschaft wächst. Neue Mitarbeiter kommen in die Region. Deren Suche nach einem passenden Heim wird schwieriger. Jetzt sind Gemeinden und Investoren am Zug.

Von Katharina Melzner

**Wunsiedel** – Wohnungen sind beliebter denn je im Fichtelgebirge und werden teurer. „Der demografische Wandel hat sich jetzt umgekehrt“, sagt Thomas Polster, Immobilienmakler bei der Sparkasse Hochfranken. Zwar sterben noch mehr Menschen als geboren werden. Aber in den vergangenen Jahren sind mehr Menschen zu- als weggezogen. „Und dieser Trend wird anhalten“, glaubt der Betriebswirt. „Alleine in Marktredwitz entstehen in den kommenden Jahren knapp 1000 neue Arbeitsplätze“, prophezeit er, unter anderem weil ein Gefängnis und das Rehaszentrum am Waldstadion gebaut werden. Hinzu komme die Behördenverlagerung und die Expansion regionaler Unternehmen.

„1000 leere Wohnungen gibt es in Marktredwitz nicht. Das Angebot ist hier besonders knapp. Es wird aber im gesamten Landkreis eng“, sagt Polster. Investoren haben das bereits erkannt. „Weil so ein großer Bedarf besteht, bauen private Kapitalanleger in der Region. Ein Bauträger baut am Kösseine-Einkaufszentrum Wohnanlagen, ein anderer plant am Auenpark.“

Die Nachfrage ist also groß, das Angebot klein. Und so klettern die Preise. „Eigentumswohnungen sind in den vergangenen drei bis vier Jahren um 10 bis 15 Prozent teurer geworden“, sagt Polster. Weil die Zinsen momentan sehr niedrig sind, können Immobilien so billig wie noch nie finanziert werden. „Viele denken sich: Wieso soll ich Miete zahlen, wenn sich unterm Strich ein Kauf mehr rechnet?“

„Häuser und Wohnungen werden auch als Kapitalanlage attraktiver“, erklärt Polster, zumal sie hier eine höhere Rendite versprechen als in



Neue Wohnanlagen wie die in der Rößlermühlstraße in Marktredwitz müsste es im Landkreis mehr geben.

Foto: Katharina Melzner

Ballungsräumen: „Es bringt mir nichts, wenn ich pro Quadratmeter zwanzig Euro Miete verlangen kann, aber der Kauf so teuer ist, dass der Ertrag gering bleibt“, erklärt der Immobilienmakler. Außerdem stiegen in Großstädten die Preise stärker als die Einkommen.

„Bisher allerdings nutzen die meisten, die hier ein Haus mit Garten kaufen, es in der Regel selbst, quasi als gemachtes Nest bis ins hohe Alter“, berichtet Polster. „Häuser bringen in der Regel auch weniger Rendite als Eigentumswohnungen und sind nur mit größerem Aufwand instand zu halten.“

Der Marktredwitzer Makler Edmund Busch rät vor allem denjenigen zum Kauf eines Hauses, die längerfristig hier bleiben wollen. „Die Berufswelt zwingt vor allem jüngere Menschen häufig dazu, umzuziehen. Eine erworbene Immobilie kann dann unter Umständen ein

Klotz am Bein sein.“ Der Kauf sei aber grundsätzlich eine gute Alternative zur Miete: „Wohnungen und Häuser sind ein greifbares Gut. Gold legt man in den Schrank und Geld ist Papier. In einer Wohnung kann ich hingehen wohnen oder durch ihre Vermietung Gewinn generieren“, erklärt Busch. „Früher hat man Immobilien als ‚Betongold‘ bezeichnet.“

Obwohl der Wohnraum gerade in Marktredwitz knapp wird, bleibt der Immobilienmakler optimistisch: „Natürlich muss am Wohnungsmarkt zukünftig mehr passieren. Aber nicht nur Auswärtige werden die entstehenden Arbeitsplätze besetzen. Also kommt

nicht auf jeden neuen Arbeitsplatz auch ein Wohnungssuchender.“ Zudem habe sich in Marktredwitz schon einiges getan. „Wir haben das Neubaugebiet nördlich der Wegen-erstraße und die Eigentumswohnanlage in der Rößlermühlstraße. Und

am Haager Weg sollen 28 neue Baugrundstücke erschlossen werden. Außerdem reißt die Baugenossenschaft und die Stadtentwicklungs- und Wohnungsbau GmbH Marktredwitz Häuser an der Marien- und der Barbarastraße ab, die zum Teil schon leer stehen.“

Die Region werde als neue Heimat attraktiver. „Vor allem Menschen aus der Großstadt wissen die Lebensqualität und die vergleichsweise billigen Mieten hier zu schätzen“, sagt Edmund Busch. Den Einheimischen fehle es aber noch etwas an Flexibilität. „Die meisten wollen in Oberredwitz, in der Blumensiedlung oder am Kaiserstein wohnen“, sagt Busch. Aber die Marktsituation zwingt Interessenten dazu, ihren Radius zu erweitern und sich auch im Umkreis von Marktredwitz umzusehen.

„Der Bedarf an Immobilien ist im Landkreis größer geworden“, bestätigt Makler Andreas Übler aus Hohenberg. „Wenn sich die Wirtschaft weiter so positiv entwickelt, steigen auch die Immobilienpreise.“ Die

seien aber auch von anderen Faktoren abhängig, dem Tourismus zum Beispiel und auch dem Zu- oder Wegzug von Asylsuchenden.

„Nach dem Einbruch des Marktes wegen der Schließung der regionalen Porzellanmanufakturen Mitte der 90er-Jahre, geht es wieder bergauf. Momentan herrscht Goldgräberstimmung“, erklärt Übler. Das knappe Angebot sei nur durch Neubauten lösbar. Wunsiedel habe es mit den Wohnanlagen am Hofgässchen vorgemacht. „In Marktredwitz würde man 100 neue Wohnungen definitiv verkaufen“, sagt Übler.

Problematisch sei, dass geeignete Bauträger das Fichtelgebirge noch nicht genug als Kapital-Landschaft entdeckt hätten. Nun seien die Städte und Gemeinden am Zug. Sie müssten attraktive Bedingungen für Investoren schaffen. „In Selb ist das Angebot besser als in Marktredwitz“, berichtet der Makler. „Es sind genug Arbeitsplätze, Wohnräume und Baugebiete vorhanden.“ Nicht alle aber seien attraktiv genug.

„Momentan herrscht Goldgräberstimmung.“  
Andreas Übler, Immobilienmakler