

**MEHR ZUM THEMA**

# Hohe Baukosten treiben Immobilienpreise in die Höhe

## Eigentumswohnungen werden auch in den ländlichen Kommunen teurer

**Hersfeld-Rotenburg** – Nicht nur in den hessischen Großstädten sind die Preise für Eigentumswohnungen in den vergangenen zehn Jahren deutlich gestiegen. Auch im Kreis Hersfeld-Rotenburg ist ein spürbarer Anstieg zu verzeichnen, wenngleich nicht auf dem gleichen Niveau und mit zuletzt wieder sinkenden Preisen, wie sowohl die Sparkasse Bad Hersfeld-Rotenburg als auch der VR-Bankverein Bad Hersfeld-Rotenburg mitteilen (siehe Seite 1).

Interessant sei mit Blick auf die Preisentwicklung allerdings auch die Entwicklung der Anzahl von verkauftem Wohneigentum, wie Sparkassen-Pressesprecher Wolfgang Kurth sagt. Während im Spitzenjahr 2016 im Landkreis 230 Wohnungen verkauft worden seien, waren es 2023 nur noch 73. „Wir stellen fest, dass das Angebot von Eigentumswohnungen vergleichsweise gering ist“, so Kurth, was vor allem an den immer noch hohen Baupreisen liege. Um aus Investorsicht eine auskömmliche Rendite mit Wohneigentum erzielen zu können, müssten höhere Verkaufspreise und höhere Mieten vereinbart werden, was jedoch am Wohnungsmarkt kaum durchsetzbar sei. „Dies führt zu einer insgesamt geringen Investitionsbereitschaft und damit zu einem viel zu geringen Wohnungsangebot“, erläutert Kurth.

Dem stimmt grundsätzlich auch der VR-Bankverein zu. Dennoch werde man auch weiterhin eigene Projekte wie etwa das VR-Mitgliederwohnen umsetzen. Denn: „Wir sind nicht kurzfristig renditeorientiert, sondern langfristig mitgliederorientiert und immer der Region dienend“, sagt Maik Schuchardt, Geschäftsführer der VR Immobilien & Service GmbH.

Ein zu geringes Wohnraum-Angebot im Landkreis beklagen seit Jahren etwa auch die Wohnraumhilfe und die Diakonie – ihnen geht es dabei allerdings um kleine und günstige Wohnungen für Gering- und Normalverdiener, an denen es mangle.

Ob bei Neubauten oder Bestandsimmobilien: Besonders gefragt sind im Landkreis laut Sparkasse und VR-Bankverein die Städte Bad Hersfeld, Rotenburg und Bebra. Von insgesamt 73 Verkäufen im Jahr 2023 entfielen laut Wolfgang Kurth allein 31 auf die Kreisstadt Bad Hersfeld und 25 auf die Stadt Rotenburg, mit größerem Abstand folgt Bebra mit sieben. „Grundsätzlich stehen beim Kauf einer Eigentumswohnung häufig die Themen Barrierefreiheit, Zentrumsnähe und gute Erreichbarkeit von Ärzten oder anderen Einrichtungen im Fokus, was die Konzentration auf die Städte zusätzlich befeuert“, so Maik Schuchardt.

Dabei gilt in der Regel: Je ländlicher die Lage, desto niedriger die Preise. Doch auch in den ländlicheren Kommunen scheinen die Preise für Neubauten anzuziehen, wie Beispiele aus kleineren Gemeinden im Landkreis zeigen.

In den bekannten Online-Immobilienportalen liegen die Quadratmeterpreise für neu gebaute oder noch im Bau befindliche Eigentumswohnungen im Erstbezug in Bad Hersfeld aktuell zwischen 4000 und 5000 Euro pro Quadratmeter, mitunter sogar bei über 5000 Euro. Für Bestandsimmobilien in der Kreisstadt fallen um die 2000 Euro pro Quadratmeter an, wie der Blick ins Internet und in die entsprechenden Exposés zeigt.

In der knapp über 2000 Einwohner kleinen Gemeinde Ronshausen steht das Wohnprojekt Tanzgarten kurz vor der Realisierung. Auf der einst gemeindlichen Fläche plant die ISB Projekt GmbH aus Bad Hersfeld einen modernen Neubau mit 17 möglichst barrierefreien Eigentumswohnungen zwischen 51 und 97 Quadratmetern, für die der Quadratmeterpreis bei unter 4000 Euro liegen soll, wie es jüngst bei einer Bürgerversammlung hieß.

NM