

## Gutes Klima beim Bau

Der Immobilienmarkt boomt





Immobilien stehen hoch im Kurs. Jürgen Knogl, Leiter Private Banking, und Jörg Thollembeek, Generalbevollmächtigter und Bereichsleiter Firmenkunden und Immobilien, beide bei der Volksbank Hohenlohe, erkennen einen klaren Trend (v. l.).

## Corona befeuert Bau-Boom

Die Nachfrage nach Immobilien ist in der Region stark gestiegen. Auch der Wunsch nach mehr Wohnqualität ist in Pandemiezeiten deutlich höher als in den Vorjahren. Die Menschen zieht es wieder mehr in die Peripherie und verfügbare Objekte werden schnell verkauft – sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.

**D**ie Immobilienbranche boomt derzeit in der Region. „Wenn ich in unserem Einzugsgebiet die Achse Öhringen, Künzelsau, Schwäbisch Hall und Crailsheim betrachte, ist der Markt hervorragend“, sagt Jörg Thollembeek, Bereichsleiter Firmenkunden und Immobilien bei der Volksbank Hohenlohe. Das zeige sich auch an der Größe seines Teams. „Wir haben inzwischen neun Immobilienmakler und 23 Mitarbeiter in der Immobilienabteilung.“

Der Run auf Betongeld habe sich spürbar verstärkt. „Das ist etwas, das ich auch in meinem Bereich sehe“, sagt Jürgen Knogl, Leiter Private Banking. „Die vermögende Kundschaft hat ein hohes Interesse an Immobilieninvestments. Daher auch die Verzahnung, die wir spielen – mit Firmenkunden, Private Banking und Immobilien.“ Hinzu komme, dass die Eigentümerquote in Deutschland noch relativ niedrig ist im Vergleich zu den europäischen Nachbarn.

Die Nachfrage übersteigt das Angebot. „Wir haben in Deutschland gut 400 000 Wohnungen zu wenig. Auch in unserer Region herrscht Knappheit. Verfügbare Objekte werden zur Zeit wahnsinnig schnell verkauft“, sagt Thollembeek. „Im Neubaubereich haben wir maximal zwei Wochen Vorbereitungszeit, dann gehen wir strukturiert in den Vertrieb und haben ein Sechs- bis Zwölf-Familienhaus binnen drei bis sechs Wochen verkauft. In einem aktuellen Fall in Heilbronn-Nordhausen haben wir für sieben Einheiten sogar nur zehn Tage benötigt. Das ist echt verrückt.“

Während es vor wenigen Jahren die Menschen stärker in die Städte gezogen habe, stehe heute die Peripherie und der ländliche Raum hoch im Kurs.

„Wir bauen in Öhringen-Untersteinbach zwanzig Eigentumswohnungen. Die sind bereits alle verkauft. Wir hätten auch 40 Stück verkaufen können. Die Leute wollen wieder aufs Land, ins Grüne. Das ist ein Trend, der sich mit Corona enorm verstärkt hat“, sagt Thollembeek.

### WOHNQUALITÄT IM FOKUS

Dadurch, dass viele Menschen seit Beginn der Pandemie mehr Zeit zu Hause verbringen oder auch im Homeoffice arbeiten, haben sich die Ansprüche in Bezug auf Wohnen verändert. „Früher ist man von der Arbeit kurz heimgekommen, hat geduscht und ging dann aus, zum Sport, ins Restaurant oder ins Kino. Das geht jetzt alles nicht mehr. Daher legen die Leute sehr viel Wert auf lichtdurchflutete Wohnungen, auf Terrassen, auf Gartenanteile oder auf Balkone. Das war früher nicht so ausgeprägt. Die Wohnqualität hat heute einen ganz anderen Stellenwert“, sagt Thollembeek. „Corona – und auch Homeoffice – hat da viel in den Köpfen bewegt. Zur Zeit überlegen sich viele Mieter, ob sie sich eine eigene Wohnung oder ein Haus leisten können, um mehr Wohnqualität zu haben.“

Klimafreundliches Bauen stehe ebenfalls stark im Vordergrund. „Wir bauen mit unseren Bauträgern aktuell in Crailsheim, Igersheim und Satteldorf KfW-40-Häuser. Das ist eine Herausforderung, aber die Kunden lieben es, weil sie dafür einen Zuschuss von 24 000 Euro bekommen“, sagt Thollembeek. „Ansonsten sind wir auf der Basis von KfW-55-Häusern unterwegs.“

Hinter dem Interesse stehe nicht nur die Aussicht auf Fördermittel, sondern echte Überzeugung. „Das sehen wir auch bei unseren Kapitalanlegern. Sie legen großen Wert auf nachhaltiges Wirtschaften, auch mit Blick auf künftige Generationen“, sagt Knogl. Jeder dritte Euro fließe im Anlagebereich bereits in diese Richtung. „Das Mindset hat sich da total geändert. Früher war nur Rendite das Thema. Heute spielt Nachhaltigkeit eine zunehmend wich-



Das Team der Volksbank-Filiale in Crailsheim hilft Menschen dabei, ihre Wunschimmobilie zu finden (v. l.): Christian Cantzler, Luisa Klenk, Tassilo Topitsch, Steffen Reichert, Frank Burkhardt, Stefanie Hassold, Stefan Böhnke, Heidrun Hessenauer.

tigere Rolle. Das ist sowohl im Anlage- als auch im Wohnimmobilienbereich zu beobachten.“

### RUN AUF BETONGELD

Das Immobiliengeschäft habe sich in letzter Zeit stark in Richtung Kapitalanlage verschoben. „Wir haben derzeit 80 Prozent Kapitalanleger und 20 Prozent Eigennutzer. Das ist die Quote unserer letzten sechs Bauvorhaben“, berichtet Thollembeek. „Früher lag der Anteil an Kapitalanlegern ungefähr bei der Hälfte. Aber im Augenblick ist die Vermietung durch Kapitalanleger als Invest sehr hoch. Einige kaufen sogar en bloc ganze Mehrfamilienhäuser.“ Hier mache sich die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank bemerkbar. „In Zeiten von Negativzinsen bei Bankkonten suchen Anleger nach Alternativen“, sagt Knogl. „Der Run auf Betongeld ist hoch.“

### CRAILSHEIM IM AUFSCHWUNG

Die Volksbank Hohenlohe sei mittlerweile von Heilbronn bis an die bayri-

sche Grenze und darüber hinaus aktiv. Der jüngste Entwicklungsschritt: Die Niederlassung in Crailsheim wurde modernisiert, erweitert und auch personell verstärkt. „Crailsheim ist ein sehr interessanter Markt und den wollen wir gemeinsam weiter erschließen in den Bereichen Firmenkunden, Private Banking und Wohnbau“, erläutert Knogl. Jörg Thollembeek pflichtet ihm bei: „Crailsheim ist für uns unheimlich wichtig, weil es an das bayrische Gebiet angrenzt. Wir sind in den Bereichen Immobilien und Finanzierung bereits in Rothenburg, Dinkelsbühl und bis nach Feuchtwangen unterwegs.“ Als Hohenloher Bank in Bayern? Das Engagement gründe sich auf eine langjährige Beziehung zu einem Bauträger, der in Dinkelsbühl ansässig ist. „Er ist sehr stark in diesem Gebiet unterwegs“, erläutert Thollembeek. „Es gibt dort viele Bauvorhaben, die wir begleiten. Wir wollen dem Markt gerecht werden und sind jetzt näher am Kunden. Crailsheim boomt“, bekräftigt er. Thollembeek hat viele Jahre in Crailsheim gewohnt und ihn freut die verstärkte Präsenz vor Ort. Als private Meinung fügt er an: „Die Baubranche gehört zu den Corona-Gewinnern.“ dt

Fotos: Wolfgang Reither, Volksbank Hohenlohe