

# Flaute oder Aufwind?

Immobilien Gebelein über Wohnimmobilien in der Region Oberfranken

**Viele stelle sich jetzt die Frage: Sollen Immobilieneigentümer jetzt einen Verkauf in Erwägung ziehen oder eher warten? Oder umgekehrt: Ist jetzt die Chance zum Schnäppchenkauf? Immobilienexperte Alexander Gebelein, Inhaber von Gebelein Immobilien in Bayreuth, hat die Situation analysiert.**

Foto: AdobeStock



*Immobilien kaufen oder verkaufen? Experte Alexander Gebelein rät zu einem ausführlichen Beratungsgespräch mit einem ortsansässigen Makler.*

Der Immobilienmarkt ist in Bewegung gekommen. Alexander Gebelein spricht sogar davon, dass „der kontinuierliche Preisanstieg bei den Immobilien erschüttert“ wurde. „Der zuletzt rasante Anstieg auf ein Spitzenniveau – auch angeschoben durch extreme Niedrigzinsen – wurde inzwischen durch ein erhöhtes Zinsniveau und politische Einflüsse abgekühlt.“ Mittlerweile ist das Zinsniveau wieder moderater, und bereits jetzt werde, so der Experte, deutlich, dass sich die Immobilienpreise nach einem kurzen Preisfall wieder stabilisieren. „Trotz erheblicher Kaufpreisunterschiede innerhalb Oberfrankens je nach Ort kann diese Aussage auf alle Gebiete im Regierungsbezirk bezogen werden.“

## Individuelle Umstände berücksichtigen

Ob der Markt sich erholt hat, kann der Experte noch nicht abschließend beurteilen: „Hier muss man sehen, was die nächste Zeit bringt und wie die Preise im nächsten Jahr sich entwickeln.“ Daher sein Fazit: „Zu einem Verkauf oder Kauf zu raten wäre generell etwas zu sehr pauschaliert.“ Zu individuell seien die Lebensumstände und Lebenssituationen. Sicherlich könnten aktuell wieder gute Verkaufspreise erzielt werden. Doch hier sei es für Verkäufer wichtig, den aktuellen Marktwert genau zu kennen, um sich mit der Immobilie preislich perfekt zu positionieren. „Denn trotz einer deutlich spürbaren Belebung des Immobilienmarktes kann man erkennen, dass preislich zu hoch angesetzte Angebote rasch an Resonanz einbüßen und sich die Vermarktung dann schleppend gestaltet“, so die Erfahrung von Alexander Gebelein.

Wer sich mit einem Verkauf seiner Immobilie trägt, sollte sich also umfassend informieren. Dabei muss nicht immer ein aufwendiges Wertgutachten sein, auch eine Wertermittlung durch einen Makler kann in vielen Fällen ausreichend sein. Denn: Hier zählen Erfahrung und Marktkenntnis, die nur ortsansässige Makler durch jahrelange Tätigkeit vor Ort haben. Sie können die Lage optimal einschätzen und kennen auch den einen oder anderen potenziellen Käufer. Alexander Gebelein: „Große Maklerketten sind da teilweise weniger geeignet als Maklerunternehmen aus der Region, denn die Kompetenz, die vom Kunden oft in Filialen der Maklerketten interpretiert wird, ist von Betreiber zu Betreiber sehr unterschiedlich.“ Gebelein rät zur Vorsicht, denn die Kompetenz des Einzelnen für die Region Verantwortlichen sei nicht immer dieselbe.

## Verkauf kann richtige Entscheidung sein

Insgesamt sieht der Immobilienexperten insbesondere angesichts der hohen Nachfrage im Verkauf eine richtige Entscheidung. Der Markt habe sich stabilisiert, gute Preise könnten erzielt werden und die Vermarktungsdauer sei absehbar. „Wie sich die Preise über die nächsten Jahre entwickeln werden ist schwer vorhersehbar.“ Doch bei einer solch weitreichenden Entscheidung spielen vielfältige weitere Faktoren eine Rolle. So sollte sich jeder

Gedanken machen, was er mit dem Erlös machen möchte. Soll damit – zumindest teilweise – eine andere Immobilie finanziert werden oder soll eine Kapitalanlage verkauft werden? Ist die Immobilie vielleicht gerade geerbt worden und soll rasch veräußert werden, um den Erlös zwischen den Erben aufzuteilen? Es gibt also zahlreiche unterschiedlichste Ausgangslagen. „Hier lohnt es sich, mit einem erfahrenen Experten die Ausgangslage sowie die Ziele des geplanten Verkaufs zu erörtern.“ Dabei werde auch die Frage erörtert, ob sich beispielsweise noch eine Sanierung oder energetische Ertüchtigung vor dem Verkauf lohnen könnte. Alexander Gebelein stellt dabei auch den Kontakt zu weiteren Experten wie Architekten oder Energieberatern her. Selbiges gilt natürlich auch für einen Immobilienkauf, bei dem der Bedarf ermittelt werden sollte bezüglich Lage, Ausstattung, Wohnfläche. „Schnell können hier die in Frage kommenden Immobilien präzisiert werden“, so Alexander Gebelein. Zusätzlich seien die meisten Interes-

senten verblüfft, welche vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten es bei der Finanzierung gibt, die angesichts der meist doch recht hohen Kaufpreissummen nicht immer einfach sei. Alexander Gebelein verweist dann an die seriösen Finanzierungspartner.

## Beratungsangebote

Für solche Gespräche steht Alexander Gebelein mit seinem Team jederzeit gerne zur Verfügung. Auf Grund der guten Auftragsituation hat er dieses Team jetzt sogar noch verstärkt: Jutta Riemerschmied ist neu als Ansprechpartnerin für Kauf und Verkauf von Wohnimmobilien, wie Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Reihenhaus, Garten, Mehrfamilienhaus, bei Immobilien Gebelein.

Mit seinem Team bietet Alexander Gebelein eine kostenlose Beratungsstunde als Regionaldirektor des Bundesverbandes für die Immobilienwirtschaft für Bayreuth an. Allerdings gibt es aufgrund der vielen Außentermine keine feste Sprechstunde, aber über das Büro von Immobilien Gebelein kann jederzeit ein Termin vereinbart werden.

## Aktuell suchen wir dringend:

Bungalow im Stadtgebiet Bayreuth, für äußerst solventes Professoren Ehepaar, ab 200 m<sup>2</sup> Wfl., KP bis 1,5 Mio. €

Großzügige Eigentumswohnung für solventes Ehepaar im Stadtgebiet Bayreuth

## Kontakt:

**Gebelein Immobilien GmbH**  
Alexanderstr. 11  
95444 Bayreuth  
Tel. 0921 72648-0  
www.immobiliengebelein.com

gebelein immobilien



# Hiergeblieben!

Deine Zukunft auf dem Silbertablett



## „Ein Ort, an dem ich mich rundum zu Hause fühle“

Selina Streng ist fest in Bayreuth verwurzelt.

Hier aufgewachsen, führte sie ihr Studium nach München. Doch die Liebe zu ihrer Heimatstadt zog sie wieder zurück. Seit 2022 arbeitet sie als Medien-

designerin bei der Agentur GMK in Bayreuth.



Im Interview spricht Selina darüber, welche Orte sie in ihrer Freizeit am liebsten besucht und wieso sie sich auch in Zukunft in Bayreuth sieht.

## Warum hast du dich entschieden, nach Bayreuth zurückzukehren und zu bleiben?

Die Nähe zu meiner Familie war der Hauptgrund, warum ich zurückgekehrt bin. Ich habe mich hier immer wohlfühlt und plane, meine Zukunft in Bayreuth zu gestalten und irgendwann eine eigene Familie zu gründen.

## Warum ist Bayreuth ein guter Ort zum Leben und Arbeiten?

Für mich bietet Bayreuth den perfekten Mittelweg zwischen Groß- und Kleinstadt. Die Stadt hat zahlreiche Facetten und Orte, die mir am Herzen liegen. Vor allem schätze ich die Menschen hier, die mich unterstützen und wertschätzen. Die historische Innenstadt mit ihrem besonderen Flair und die vielen Orte, an denen ich gerne Zeit verbringe, machen Bayreuth zu einem besonderen Fleckchen.

## Hast du ein besonderes Hobby, das du hier ausleben kannst?

Ich jogge leidenschaftlich gerne und finde in der Umgebung ideale Bedingungen: Sei es im Fichtelgebirge, an der Neubürg in der Fränkischen Schweiz oder entlang des Mains. Besonders schätze ich die gut ausgebauten Rad- und Laufwege, insbesondere in der Wilhelminenaue.

## Warum hat Bayreuth Karrierepotenzial?

Bayreuth bietet jungen Menschen hervorragende Möglichkeiten zur persönlichen und beruflichen Entwicklung. Hier fühlt man sich nicht verloren, sondern wertgeschätzt.

## Was gefällt dir an Bayreuth besonders?

### Hast du einen Lieblingsplatz?

Die Wilhelminenaue ist ein Ort, den ich – wie gesagt – besonders zum Joggen liebe. Ebenso schätze ich die Hohe Straße für ihre Ruhe und den schnellen Zugang zur Natur.

## Was ist wichtig, um in einer neuen Stadt anzukommen und sich zuhause zu fühlen?

Für mich sind die Menschen in meinem Umfeld entscheidend. Sie bieten Unterstützung, Wertschätzung und tragen dazu bei, dass ich mich hier rundum wohlfühle. Die Stadt selbst sorgt dafür, dass man sich als Teil der Gemeinschaft fühlt und Möglichkeiten zur Weiterentwicklung hat. Ein großer Pluspunkt für Bayreuth ist natürlich auch meine Familie.

## Kannst du dir vorstellen, für immer in Bayreuth zu bleiben?

Ja, ich kann mir sehr gut vorstellen, hier eine eigene Familie zu gründen, nicht zuletzt, weil die Stadt viel für Familien tut. Bayreuth ist ein Ort, der mir so viel bietet und an dem ich mich rundum zu Hause fühle.

Mehr Geschichten von Hiergebliebenen unter [hiergeblieben.bayreuth-wirtschaft.de](https://www.hiergeblieben.bayreuth-wirtschaft.de)

## PREMIUM-PARTNER

**HERMOS**

MEMBER OF  
ELEVION GROUP

**cybex**

## NETZWERK-PARTNER

CAMPUS-  
AKADEMIE  
FÜR  
WEITERBILDUNG

gebelein immobilien



**Sparkasse Bayreuth**

der Landkreis Bayreuth  
Vielfalt & Visionen

Handwerkskammer  
für Oberfranken

Naturpark  
Fichtelgebirge  
www.fichtelgebirge.bayern

FRÄNKISCHE  
SCHWEIZ