

# Verkaufen, kaufen oder vermieten?

Der Bayreuther Immobilienexperte Alexander Gebelein verrät, welche Strategie aktuell ratsam ist

**Viele Immobilieneigentümer, die eine oder mehrere Wohnungen zur Kapitalanlage besitzen und diese nicht selbst bewohnen sondern vermieten, fragen sich, was die Zukunft bringt. Wie werden sich die erzielbaren Mieten entwickeln? Wie werden sich zukünftige energetische Sanierungsaufwendungen auswirken? Mit welchen politischen Vorschriften ist zu kalkulieren? Alexander Gebelein wirft einen Blick auf die aktuelle Situation und die Prognosen für die Zukunft.**



Nur im Gespräch mit einem qualifizierten Experten kann man die richtige Strategie für Immobilien erarbeiten, meint Experte Alexander Gebelein.

Und: Der Trend zur teilmöblierten Vermietung oder als Ferienwohnung hält weiter an.

## Stabile Mietpreise

Weiterhin gilt: Das Angebot an Wohnraum ist in Bayreuth immer noch eher knapp. Das hält – vor allem in Verbindung mit der eher zurückhaltenden Neubautätigkeit – das Mietniveau stabil und lässt die Bestandsimmobilien auch im Wert sich attraktiv entwickeln. „Außerdem liegen in Bayreuth die Mieten immer noch auf einem guten Niveau im Vergleich zum Kaufpreis für Bestandsimmobilien, was den Standort Bayreuth für Kapitalanleger und Investoren weiter-

ter Anhaltspunkt sein und bietet eine wichtige Hilfestellung.

## Marktkennntnis zur Preisbildung

Detailliertere Informationen zu einem realistisch erzielbaren Verkaufspreis unter Berücksichtigung von Lage und Ausstattung der Wohnung kann ein erfahrener Makler mit entsprechender regionaler Marktkennntnis sehr zielgenau geben. Die richtige preisliche Positionierung kann im Verkaufsfall einen entscheidenden Faktor für Erfolg oder Misserfolg darstellen. Selbiges gilt für die Findung eines adäquaten Mietpreises. Gebelein Immobilien verfügt darüber hinaus über detaillierte Immobilien-Marktdatenerhebungen und Entwicklungsanalysen über viele Jahre hinweg, da die Experten seit rund zehn Jahren eng mit Analyse-Instituten wie Bulwien GESA zusammenarbeiten. Sie liefern diesem qualifizierte Daten und erhalten im Gegenzug passgenaue Analysen. Diese Informationen geben wiederum die Möglichkeit, auch zukünftige Entwicklungen in einem gewissen Maß vorherzusagen zu können.

„Besonders hilfreich“, so Alexander Gebelein weiter, „sind diese Daten im Bereich der Gewerbeimmobilien, also beispielsweise bei Büroflächen, Ladenlokalen und Logistikflächen.“ In diesen Immobilienkategorien liegen weit weniger Daten öffentlich vor, doch sie sind umso wichti-

ger, da es in der Regel um sehr hohe Beträge geht und die Akteure zielgenau wirtschaftlich planen müssen. Doch während bei Standortentscheidungen, Anmietung zusätzlicher Flächen oder Veräußerung von gewerblich genutzten Flächen die Entscheidungen alleine auf Zahlen und Fakten basieren, sind beim Privatkunden vielfältige persönliche Überlegungen Grundlage der Entscheidungen.

## Immer sinnvoll: Das Gespräch suchen

Ob das geliebte und jahrzehntelang bewohnte Einfamilienhaus aus Altersgründen gegen eine seniorengerechte Wohnung mit Tiefgarage, Aufzug und allen Annehmlichkeiten getauscht werden soll, Immobilien, die als Kapitalanlage angeschafft wurden, veräußert werden sollen, um mehr finanzielle Freiheit zu gewährleisten, oder nun endlich der Traum vom ersten Eigenheim realisiert werden soll: Der Weg zum ortsansässigen Makler ist als erster Schritt nie verkehrt. Im persönlichen Beratungsgespräch führt ein gemeinsamer Gedankenaustausch mit vielen neuen Denkanstößen oft zu neuen Erkenntnissen, fördert vielleicht noch gar nicht ins Kalkül gezogene Fakten oder neue Lösungen zu Tage. Sehr gerne steht das Team von Gebelein Immobilien mit der ganzen Fachkompetenz und Erfahrung sowie motivierten und engagierten Mitarbeitern zur Verfügung. „Besuchen Sie uns zu einem Beratungsgespräch bei einer Tasse Kaffee in unseren Räumen in der Alexanderstraße 11 in Bayreuth“, lädt Alexander Gebelein ein.

### Kontakt:

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

gebelein immobilien



## Ich bin mit der Entscheidung, in Bayreuth zu bleiben, sehr zufrieden

*Dr. Tobias Mackert lebt zusammen mit seiner Frau seit zehn Jahren in Bayreuth. Ursprünglich zog es den Zahnarzt aus beruflichen Gründen in die Stadt. Zunächst angestellt, wagte er vor fünf Jahren den Schritt in die*



*Selbstständigkeit und eröffnete seine eigene Praxis.*

**Im Interview spricht Tobias darüber, warum Bayreuth sowohl beruflich als auch privat der perfekte Standort für ihn ist.**

### Warum hast du dich entschieden, in Bayreuth zu bleiben?

Die Entscheidung, in Bayreuth zu bleiben, fiel mir leicht, da der Standort für einen Zahnarzt sehr vorteilhaft ist. Ich habe mich auf Endodontologie spezialisiert, also auf Wurzelkanalbehandlungen, und biete diese Dienstleistung auch Überweisern an. Diese Spezialisierung war in Bayreuth bis dahin einzigartig, was die Standortwahl für meine Praxis zusätzlich begünstigte.

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

Privat schätzen meine Frau und ich die kurzen Wege, die freundlichen Menschen, die wir hier als Freunde gewinnen konnten, und das reiche Naturangebot in der Umgebung. Bayreuth vereint die Vorteile einer Großstadt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und überschaubaren Lebenshaltungskosten. In Kombination ermöglicht uns das eine gute Work-Life-Balance, was wir besonders schätzen.

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

Meine große Leidenschaft gilt dem Basketball, sowohl als Zuschauer als auch als Spieler. Leider bleibt für das Spielen aufgrund meiner beruflichen Verpflichtungen wenig Zeit, doch ich bin motiviert, dies in 2024 zu ändern.

### Was gefällt dir an Bayreuth besonders?

#### Hast du einen Lieblingsplatz?

Mein Lieblingsort in Bayreuth ist der Hofgarten.

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

Das Sprichwort „So wie man in den Wald hineinruft, so schallt es heraus“ beschreibt treffend, wie wir in Bayreuth aufgenommen wurden – von Anfang an fühlten wir uns willkommen. Diese positive Erfahrung ist uns eine wertvolle Erinnerung.

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

Vor knapp sieben Jahren trafen meine Frau und ich die bewusste Entscheidung hier ein Haus zu kaufen und seit fünf Jahren führe ich meine eigene Praxis. Rückblickend bin ich mit dieser Entscheidung sehr zufrieden.

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

### PREMIUM-PARTNER

**HERMOS**

MEMBER OF  
ELEVION GROUP

**cybex**

### NETZWERK-PARTNER

Handwerkskammer  
für Oberfranken

gebelein immobilien



der Landkreis Bayreuth  
Vielfalt & Visionen

Sparkasse  
Bayreuth

CAMPUS-AKADEMIE  
FÜR WEITERBILDUNG

Naturpark  
Fichtelgebirge  
www.schneegebirge.bayern

FRÄNKISCHE  
SCHWEIZ