

Grundstückspreise werden steigen

Eine der Folgerungen aus der Podiumsdiskussion der Immobilienmesse: Gmünder Markt ist unterbewertet

In Schwäbisch Gmünd seien die Immobilienpreise zu niedrig, aber die Gmünder empfinden sie als zu hoch, kam bei der Podiumsdiskussion heraus, die am Sonntagmittag während der Immobilienmesse 2013 unter dem Thema „Wie wollen Sie in Schwäbisch Gmünd wohnen?“ geführt wurde. Zudem werde die Stadt zunehmend für die Generation 55plus attraktiver, die ihre Einfamilienhäuser auf dem Land vermehrt eintausche gegen Eigentumswohnungen im städtischen Bereich.

WERNER SCHMIDT

Schwäbisch Gmünd. An der Diskussion beteiligten sich Makler Uwe Müller, Architekt Thomas Müller, Gmünds Baubürgermeister Julius Mihm, der Chef der städtischen Wohnungsbaugesellschaft, Wolfgang Frei, und der Geschäftsführer der Sparkassen-Immobilien Wilhelm Schiele. Messeleiter Wolfgang Grandjean moderierte die knapp einstündige Veranstaltung. Makler Uwe Müller verwies darauf, dass in Aalen die Quadratmeterpreise für Wohneigentum zwischen 200 bis 400 Euro höher lägen als hier. Die Gmünder seien verwöhnt, was Grundstückspreise anbetreffe, sagte Müller und berief sich bezüglich der erzielten Preise auf den Grundstücksmarktbericht 2013.

Aber, darüber waren sich alle einig, der Markt in Gmünd werde sich ändern. Nach Ende des Tunnelbaus und als Folge der Landesgartenschau „greifen externe Effekte“, prophezeite Müller. Damit stiegen dann auch die Preise. Wolfgang Frei stimmte Müller zu und ging sogar noch einen Schritt weiter. „Den Gmündern fehlt es an Selbstbewusstsein.“ Es sei „herausragend, was derzeit in der Stadt passiert“, und dies werde auch von Beobachtern außerhalb der Stadt registriert. Grundsätzlich sei eine Rückwanderung der Generation 55plus zu beobachten, stellte Baubürgermeister Julius Mihm fest. Um den Bedarf befriedigen zu können, entwickle die Stadt derzeit zahlreiche Projekte, zum Beispiel



„Wie wollen Sie in Schwäbisch Gmünd wohnen?“ Die Frage versuchten während einer Podiumsdiskussion auf der Immobilienmesse 2013 im Stadtgarten Wilhelm Schiele, Geschäftsführer der Sparkassen-Immobilien, Wolfgang Frei, Geschäftsführer der Vereinigten Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH, Architekt Thomas Müller, Moderator Wolfgang Grandjean, Gmünds Baubürgermeister Julius Mihm und Makler Uwe Müller (von links) zu beantworten. (Foto: weso)

„Wohnen am Wasserturm“ mit rund 50 Wohnungen. Insgesamt seien es „dicke Bretter, die wir da bohren“. Aber die Rückkehrer haben Ansprüche an ihre neuen Stadtwohnungen. Von der Größe mal abgesehen – 80 bis 100 Quadratmeter, drei bis vier Zimmer – wird barrierefreies oder fast barrierefreies Wohnen bevorzugt: „Wir haben eine sehr schöne Innenstadt“, sagte Frei. Aber es fehle die Barrierefreiheit. Diesen Mangel versuche man zu beheben.

Wobei Moderator Wolfgang Grandjean die Bezahlbarkeit ansprach, wofür Wilhelm Schiele von den Sparkassen-Immobilien Fachmann war: „Die Immobilien sind finanzierbar“, war er sich sicher. Denn wer vom Land wieder in die

Stadt ziehe, habe in der Regel ein Häuschen im Rücken: „Das Vermögen in dieser Altersgruppe ist relativ hoch.“ Eine notwendige Zwischenfinanzierung vom Kauf der Wohnung bis zum Verkauf des Hauses leiste die Bank.

Aber: „Wir stellen fest, dass die Preisvorstellungen für einen Verkauf des Häuschens auf dem Land oft unterschiedlich sind“, formulierte Wolfgang Frei. Auf Deutsch: Die Preisvorstellung fürs Häuschen sind oft höher als deren Marktwert. Vor allem, wenn es sich um ein älteres Häuschen handele, bei dem der Käufer vielleicht eine neue Heizung einbauen und Energie sparende Maßnahmen treffen muss: „Für die energetische Sanierung eines solchen Häuschen

muss man durchaus mit 150 000 Euro rechnen“, sagte Schiele. Noch sei derzeit die Nachfrage nach Wohnungen größer als das Angebot, sagte Uwe Müller und riet: „Wenn ich investieren wollte, käme ich nach Gmünd. Hier ist der Markt noch unterbewertet.“

Überhaupt der Blick in die Zukunft: Es werde sich mit dem Rückkehr der Generation 55plus in die Stadt gesellschaftlich einiges ändern, sagte Architekt Thomas Müller voraus. Und damit die Stadt den Bedürfnissen der Senioren in Zukunft nachkomme, müssten die Randbedingungen stimmen, sagte Mihm. Zum Beispiel benötige die Stadt Pflaster, das rollatorgerecht sei: „Ich frage mich, ob der Marktplatz das in 20 Jahren erfüllt.“