



Bauplätze gehen in Gmünd weg wie die berühmten „warmen Wecken“. Trotzdem hinkte die Dynamik auf dem Immobilienmarkt in Gmünd Städten wie Aalen oder Göppingen hinterher. Foto: gbr

Immobilienmarkt in Gmünd holt auf

Daten aus Gmünd nun auch im bundesweiten IVD-Preisspiegel

„Gmünd holt auf“, sagt Uwe Müller. Der erfahrene Immobilienmakler wurde dazu berufen, den Markt für den Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie Gebäuden zu analysieren, um seine Ergebnisse dem Immobilienverband Deutschland (IVD) zu übermitteln.

VON GEROLD BAUER

SCHWÄBISCH GMÜND. Die Landesgartenschau im Jahr 2014 hat zwar viele Impulse für die Entwicklung der Stadt gegeben und war auch auf dem Immobilienmarkt

spürbar. Trotzdem fehlte bei den Käufen und Verkäufen von Immobilien im Gmünder Raum lange Zeit jene Dynamik, die man zum Beispiel in den Nachbarstädten Göppingen und Aalen beobachten konnte. Dies ändert sich allerdings zur Zeit, stellte Uwe Müller gegenüber der RZ fest.

Über 100 Immobilien mit einem Gesamtvolumen von mehr als 15 Millionen Euro hat er im Jahr 2017 verkauft und ist seit drei Jahrzehnten in der Branche tätig. Hinzu kommt die Mitgliedschaft im Gutachterausschuss der Stadt Schwäbisch Gmünd sowie der stellvertretende Vorsitz im Haus- und Grundstücksbesitzerverein. Diese umfangreichen Erfahrungen sind auch der Grund, warum sich der bundesweite Verband bei der Marktforschung nun auf seine Analyse des Gmünder Raums stützt und – im Gegensatz zu bisher – nun auch die Daten aus dem Gmünder Raum in die Beurteilung des Immobilienmarkts einfließen lässt. Zweimal im Jahr übermittelt Uwe Müller seine Erkenntnisse an den Verband.

Der Verband verfügt über ein eigenes Marktforschungsinstitut, das von Prof. Dr. Stephan Kippes geleitet wird. „Betrachtet man die Entwicklung der Kaufpreise in den baden-württembergischen Großstädten, weisen Eigentumswohnungen im Fünfjahresvergleich die höchsten Zuwachsraten auf“, lautet sein aktuelles Fazit im IVD-Immobilienpreisspiegel, der am 16. Januar 2018 veröffentlicht wurde. Diese Aussage kann Uwe Müller auch für den Gmünder Raum unterschreiben. Vor allem bei Wohnungen in Neubauten.

Dabei, so Müller im Gespräch mit der Rems-Zeitung, könne man derzeit insbesondere in mittelgroßen Städten zwischen 50 000 und 100 000 Einwohnern eine besonders dynamische Preisentwicklung beobachten. Immer häufiger entdecken nämlich auch Investoren aus den Ballungsräumen das Potenzial außerhalb der Großstädte. „Ich sehe Gmünd aller-



Besonders begehrt sind auf dem Immobilienmarkt Eigentumswohnungen in Neubauten. Dies schlägt sich laut einer Analyse des IVD auch in der Preisentwicklung nieder. Foto: gbr

dings immer noch unterbewertet. Denn diese Stadt müsste für Investoren eigentlich besonders interessant sein.“

Das Verhältnis zwischen den Kaufpreisen von Immobilien einerseits und den zu erwartenden Erträgen andererseits mache einen Kauf in Gmünd eigentlich sehr attraktiv. So langsam spreche sich das auch herum. „Es melden sich Bauträger aus dem östlichen Teil des Ostalbkreises bei mir, weil sie auf der Suche nach interessanten Grundstücken sind.“ Solche Flächen seien im Raum Aalen nur noch sehr selten verfügbar. Das Preisgefüge ist in Gmünd ebenfalls anders als in Aalen. „Während man hier in Gmünd für Eigentumswohnungen in Neubauten pro Quadratmeter bis zu 3000 Euro bezahlt, legen Käufer in Aalen auch schon mal 5000 Euro dafür auf den Tisch“, weiß Müller nicht zuletzt aus eigener Erfahrung.

Auf dem Gmünder Immobilienmarkt höre man hingegen häufig die Aussage, dass alles viel zu teuer sei. „Wo die Interessenten in Gmünd noch fünf Mal über-

legen, haben die Interessenten in Aalen bei vergleichbaren Objekten längst unterschrieben“, beschreibt der Fachmann seine Einblicke in den Markt.

Eine Immobilien-Blase sei in Gmünd nicht zu befürchten

Alle potenziellen Käufer von Immobilien, die sich Sorgen wegen einer eventuellen Immobilien-Blase machen, kann der Gmünder Makler beruhigen. Dafür, dass dies nicht bevorsteht, gebe es nämlich ein aussagekräftiges Indiz: „Die Kaufpreisentwicklung und die Mietpreisentwicklung verlaufen in Gmünd parallel.“ Was so viel heißt, dass Immobilien – gemessen an der Rendite bei einer Vermietung – das Wert sind, was für sie bezahlt werden muss. „Im Gegensatz zu den Verhältnissen in so manchem Ballungsraum herrschen hier in Gmünd noch wirklich gesunde Verhältnisse!“



Bis vor Kurzem wurden beim Immobilienverband Deutschland (IVD) keine Daten aus dem Gmünder Raum bei der Marktanalyse berücksichtigt. Doch nun wurde Uwe Müller aufgrund seiner Erfahrung und seines Wissens berufen, die Entwicklung im Gmünder Raum zu erfassen und zu melden. Das Foto zeigt ihn mit Prof. Dr. Stephan Kippes (rechts), dem Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. Foto: privat