

Wie entwickeln sich die Preise der Immobilien?

Gutachterausschuss beschließt neuen Preisspiegel

Winnenden.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Berglen, Leutenbach, Schwaikheim, Winnenden hat den „Preisspiegel für Wohnungseigentum“ beschlossen und diesen auf der Homepage der Stadt Winnenden veröffentlicht.

Aus einer Pressemeldung der Stadt Winnenden geht hervor, dass sich die Quadratmeterpreise auf Wohnungen im gesamten Stadtgebiet von Winnenden (inklusive Stadtteile) beziehen. Sie sind aufgeteilt in verschiedene Baujahresgruppen und benennen unterschiedliche Wohnungsgrößen (Wohnfläche).

Erwartungsgemäß wurden bei den Neubauwohnungen (Erstverkäufe) mit im Mittel 5.265 Euro pro Quadratmeter die höchsten und bei den Hochhäusern im Schmelzenholz mit 2.520 Euro pro Quadratmeter die niedrigsten Preise bezahlt.

In Bereichen, in denen weniger als drei Kaufverträge im untersuchten Zeitraum vorlagen, wurden keine Angaben gemacht.

Preis-Entwicklung von 2017 bis 2023

Außerdem wurde die Entwicklung der Preise für Wohnungseigentum im zurückliegenden Sechs-Jahres-Zeitraum 2017 bis 2023 untersucht und ebenfalls auf der Homepage veröffentlicht.

In einem Säulendiagramm werden die Jahresmittelwerte der gezahlten Kaufpreise in Euro pro Quadratmeter der verschiedenen Baujahresgruppen nebeneinander dargestellt (farbliche Darstellung). In allen Gruppen ist dabei der starke Preisanstieg von 2018 bis 2022 erkennbar. Es liegen keine Auswertungen aus den Jahren 2019/2020 vor.

Seitdem im Juli 2022 die Europäische Zentralbank die Zinswende vollzogen hat und die Leitzinsen immer weiter angehoben wurden, sind auch die Zinsen für Wohnbaukredite deutlich gestiegen. Aufgrund dieser deutlich verschlechterten Finanzierungskonditionen sowie auch der stark gestiegenen Inflationsrate wird seit dem dritten Quartal 2022 eine negative Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt beobachtet. Nach den Auswertungen aus der Kaufpreissammlung liegt der Preisrückgang bei etwa acht Prozent für Wohnungen in Neubauten und bei bis zu 22 Prozent bei Wohnungen in älteren Gebäuden (ab Baujahr 1969).

Kompakt

Vortrag über den Umgang mit Tod und Leben

Winnenden.

Am Donnerstag, 2. Mai, findet im Rathaus der Stadt Winnenden in der Kantine im vierten Stock um 15.30 Uhr ein Vortrag zum Thema „Umgang mit Tod und Leben“ statt. Gehalten wird der Vortrag „Und plötzlich ist alles anders“ von Britta Kettling, die als Theologin, Pädagogin, psychologische Beraterin, Traumaberaterin und Co-Multiplikatorin arbeitet. Nach Angaben der veranstaltenden Gruppe Frauenselbsthilfe Krebs (FSH) sind Betroffene herzlich willkommen. Nach dem Vortrag wird es Zeit für einen Austausch geben. Informationen über weitere Aktivitäten erhalten Interessierte bei Gruppenleiterin Beate Holzwarth, telefonisch unter der Nummer 01 71/2 01 38 52 oder der E-Mail-Adresse beate.holzwarth@gmx.de sowie bei der stellvertretenden Gruppenleiterin Monika Grundwald unter der Nummer 0 71 95/6 75 31.

Umzug im Alter hilft jungen Familien

Der Haken: Senioren hängen oft sehr am zu groß gewordenen Haus, und es gibt zu wenig kleine, barrierefreie und bezahlbare Wohnungen

von unserem Redakteur
REGINA MÜNDER

Winnenden/Waiblingen.

Es ist ein heikles, dennoch sehr wichtiges Thema, dem sich Anke Grabl beruflich widmet. Als Immobilienmaklerin hat sie sich darauf spezialisiert, ältere Menschen beim Wechsel vom zu groß gewordenen Haus mit vielen Treppen und arbeitsintensivem Garten in eine kleinere Einheit mit Aufzug zu unterstützen. Viele andere Makler bieten diese Dienstleistung auch an und verdienen damit, wie Anke Grabl, ebenfalls ihr Geld. Doch im Gespräch mit unserer Zeitung erzählt die 55-jährige offen, was bei diesen besonderen Fällen beachtet werden muss. Schnell geht eine solche Vermittlung nämlich in aller Regel nicht.

Viele halten zu lange an ihrem Haus und der Verantwortung dafür fest

„Wer die Entscheidung für einen Umzug bewusst trifft, weil er sich um Haus und Garten nicht mehr kümmern kann oder will, tut sich leichter“, ist Anke Grabls nachvollziehbare Erfahrung. „Am besten, man trifft sie vor dem 70. Geburtstag“, sagt ihr Rat. Dann kann man selbstbestimmt die Wohnform für die letzten Lebensjahre aussuchen. Sie weiß aber, dass die Mehrheit den Rat nicht befolgt. „Ältere Menschen halten viel zu lange an ihrem Haus fest.“ Anke Grabl meint es nicht böse, wenn sie die Realität so beschreibt. „Es besteht eine emotionale Verbindung zum Haus, die Leute haben es teils mit ihren eigenen Händen gebaut und ihre Kinder darin großgezogen.“

Renovierungstau senkt den Verkaufspreis

Mieter wollen viele nicht in ihre Zwei- oder Dreifamilienhäuser einziehen lassen. „Dabei wäre das toll, man hätte etwas Geld für Umbau, Sanierung oder eine Hilfe im Haus.“ Häufig bringen die eigenen Kinder die Idee auf, das Eigenheim zu verkaufen. Wenn Anke Grabl mit Einfühlungsvermögen, Geduld und Verständnis das Gespräch sucht, steht für einige erst einmal nur das Weggeben und Austraumen im Vordergrund, sagt sie, statt zu sehen, dass sie ihre Situation verbessern, weniger Verantwortung haben und es insgesamt leichter haben könnten durch einen Umzug. „Für meine älteren Kunden ist es auf jeden Fall ein längerer Prozess der Veränderung“, weiß Anke Grabl.



Anke Grabl hat sich als Immobilienmaklerin auf die Bedürfnisse der älteren Kunden spezialisiert. Julianne Heib ist eine von ihnen.

Foto: Büttner

Mit Vorträgen über Bedürfnisse und Wohnformen im Alter möchte sie Zuhörerinnen ermutigen, sich im Alter nochmals neu zu orientieren. Im Rems-Murr-Kreis wird die Maklerin dazu von verschiedenen Landfrauen-Gruppen eingeladen.

Ein Beispiel ist Julianne Heib. Sie und ihr damals noch lebender Mann sind im August 2023 von Oberstenfeld nach Waiblingen-Hegnach gezogen. Im betreuten Wohnen des Alexander-Stifts haben sie sich wohlgefühlt. „Die Wohnung ist hell, groß genug, und hatte einen Balkon. Und im Ort hat man Arzt, Apotheke und Läden“, lobt die 80-jährige die gelungene Vermittlung durch Anke Grabl. Vor kurzem ist sie in den Pflegebereich gewechselt, wo sie wiederum froh ist über Versorgung, Anschluss und Ansprache. Das Haus, in dem das Ehepaar 40 Jahre gelebt und drei Kinder groß gezogen hat, wird nun von jungen Käufern umgebaut.

Und was kann sich der Häuslesbesitzer nach dem Verkauf seiner Immobilie auf die sogenannten alten Tage leisten? „Wenn Renovierungstau besteht, senkt das den Preis“, warnt Anke Grabl vor allzu hohen Erwartungen. Noch sind neue Wohnungen ja sensationell teuer. Und das eigene alte Haus barrierefrei umzubauen, lohne sich meist nur im Zusammenhang mit einer energetischen Sanierung. Wie man es dreht und wendet, das Kapitel „Wohnen im Alter“ ist weder einfach noch preisgünstig. „Viele sagen aus dem Grund, dass sie dann nur noch mielen wollen“, so Grabl. Aber gerade die kleineren Wohnungen fehlen auf dem Markt. „Wie auch immer, wir suchen erst ein neues Zuhause, das passt, und verkaufen dann das bisherige Domizil“, sagt die Maklerin.

„Es wäre auch schön, wenn jemand ein großes Grundstück mit ungenutzten Gebäuden darauf hätte, auf dem man ein Sechsfamilienhaus bauen könnte.“ Auch hierbei kann Anke Grabl mitwirken, dass neuer, seniorengerechter Wohnraum entsteht.

Oft unterschätzt werden die Einsamkeit im Alter, oder auch eine plötzlich eintretende Pflegebedürftigkeit. Daher rät Anke Grabl, sich rechtzeitig für betreutes Wohnen anzumelden. „Hier stehen gemeinschaftliche Aktivitäten im Vordergrund, und bei Bedarf hat man rasch Zugang zu einem Pflegeplatz.“

Anke Grabl findet: „Es gibt zu wenigen barrierefreien Wohnungen und zu wenig bezahlbares betreutes Wohnen.“ Letztlich tue auch der Staat auf dem Sektor zu wenig. „Dabei geht es um die Generation, die uns den Wohlstand ermöglicht hat.“ Die Maklerin meint, dass nicht nur junge Familien beim Hauskauf gefördert werden sollten. „Wenn man es den Älteren schmackhaft machen würde, dass sie sich von ihrer Immobilie trennen, wäre auch für die Jungen etwas gewonnen.“

Wo entstehen altersgerechte Wohnungen?

Verschiedene Bauträger sorgen derzeit in Höfen und dereinst im Gerberviertel für Neubauten mit Aufzug – Vermittlung nicht Sache der Stadt

Winnenden (gin).

Frage ans Stadtentwicklungsamt Winnenden: Welche Ideen gibt es, um Leerstände zu bebauen und Brachen zu bebauen, um zum Beispiel durch Schaffung kleinerer Wohneinheiten den Wohnungstausch zwischen einem alleinstehenden Senior im „Riesenhaus“ und einer jungen Familie zu beschleunigen?

Pressesprecherin Franziska Götz gibt die Antworten. Leerstand zu bebauen ist demnach kein Thema für die Stadtverwaltung: „Auf die Ausübung des privaten Mietrechts haben wir keinen Einfluss.“

Mehrgenerationenhaus und Co

Die Stadt setzt sich jedoch für die Ausweitung des Angebots zum seniorengerechten Wohnen ein. Als Beispiele nennt sie das durch eine Bauherrengemeinschaft errichtete Mehrgenerationenhaus „Mittendrin-Nah dran“ (entstanden anstelle des ehemaligen Farrenstalls), die Neubauten der Bau-



Die Kreisbaugesellschaft hat an der Winnender Straße in Höfen 13 sozialgebundene, barrierefreie Wohnungen erstellt.

Foto: Schneider

neuen sozialgebundenen Wohnungen der Kreisbau in Höfen sowie die im Bau befindlichen 48 barrierefreien Wohnungen der Firma Weisenburger in Höfen zählen hierauf ein“, formuliert Götz. Ähnliches plane auch das Siedlungswerk Stuttgart im zweiten Teil des Gerberviertels. Der Bau hat noch nicht begonnen. „Weitere derartige Projekte sind an mehreren Standorten in der Stadt bereits jetzt und auch künftig in Anbauhung“, so scheint es dem Stadtentwicklungsamt überhaupt nicht bange zu sein, dass in naher Zukunft viele neue (Miet-)Wohnungen entstehen.

„Durch das attraktive Angebot unterschiedlicher Träger in Winnenden können ältere Mitbürgерinnen und Mitbürger, deren Wohnungen ihren Bedürfnissen nicht mehr entsprechen, ein passendes neues Zuhause finden. Die Entscheidung, ob und wann diese Möglichkeit persönlich in Betracht gezogen wird, bleibt jedoch jedem und jeder selbst überlassen.“

genossenschaft Winnenden am Wolfsklin- genweg (einstöckige marderale Wohnungen dienten dort viel zu lange als Oldachlo- senunterkünfte) sowie die neuen betreuten Wohnungen des Wolfgang-Wanning-Stifts im Wohngebiet Adelsbach. „Auch die 13

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|--|--|
| GETRÄNKE Stuttgarter Hofbräu verschiedene Sorten 1 Liter = 1,20 € zzgl. 3,10 € Pfand Kiste mit 20 Flaschen à 0,5 Liter 11,99 | FISCH Schollenfilet Wildfang aus Island 3,33 | WURST Bayonner Schinken aromatisch, luftgetrocknet, g.g.A. Region „Bassin de l'Adour“, mind. 12 Monate gereift 4,19 | OBST Erdbeeren aus Deutschland Kl. I 3,99 | GEMÜSE Grüner Spargel aus Deutschland Kl. I 5,55 | BÄCKEREI Feiner Biskuit-Tortenboden Stück 3,10 | CARREFOUR MACK REMSTALMARKT MARATHON CAPRIUSO Unser Service für Sie: Wir schälen Ihren Spargel kostenlos! Angebote gültig bis 04.05.2024 |
| FLEISCH Hüftspieße mit Peperoni oder Rinderhüfte verschiedene Sorten 1 Liter = 6,61 € zzgl. 3,75 € Pfand Kiste mit 9 Flaschen à 1 Liter / Kiste mit 12 Flaschen à 0,75 Liter 2,99 | GETRÄNKE Enssinger Sport verschiedene Sorten 1 Liter = 6,61 € zzgl. 3,75 € Pfand Kiste mit 9 Flaschen à 1 Liter / Kiste mit 12 Flaschen à 0,75 Liter 5,49 | KÄSE Allgäuer Bergkäse von der Hofkäserei Besler bei Oberstdorf 6 Monate gereift 48% Fett i.Tr. 1,99 | SB-WURST Regional Rote Wurst von der Metzgerei Kurz 1 kg = 11,10 € 300 g Packung 3,33 | BESONDERS PREISWERT Maille Senf Original in der Squeeze Flasche 1 Liter = 9,45 € 250 g Flasche 2,22 | BESONDERS PREISWERT Hochland Kaffee Colanka 100% Arabica mild veredelt 1 kg = 19,95 € 250 g Packung 4,99 | |