

Gutachterausschuss legt im Gemeinderat Grundstücksmarktbericht für 2017 vor

Preise für Reihenhäuser seit 2012 fast doppelt so hoch

Der Grundstücksmarktbericht der Stadt für 2017 hat im Gemeinderat unterschiedliche Reaktionen hervorgerufen. Zweifel am Begriff „Markt“ wurden ebenso geäußert wie das Funktionieren desselben. Baubürgermeister Christian Kuhlmann sprach von einer „umfassenden und transparenten Datensammlung“, die der Gutachterausschuss der Stadt unter der Leitung von Josef Kreutle zusammengestellt hat.

Auffallend sind die teils gewaltig gestiegenen Kosten für Wohneigentum, Ausdruck natürlich auch der wirtschaftlichen Entwicklung. Insgesamt 5000 neue Arbeitsplätze seien seit 2010 in der Stadt entstanden, nannte Oberbürgermeister Norbert Zeidler einen Grund für die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum und auch Wohneigentum.

In zehn Sitzungen hat der Gutachterausschuss 2017 insgesamt 36 Gutachten im Bereich von Ein- und Zweifamilienhäuser über Gewerbe bis Landwirtschaft erstellt. Darüber hinaus gehört zu seinen Aufgaben auch das Führen einer Kaufpreissammlung. Dazu werden jährlich 500 bis 600 Kaufverträge ausgewertet und analysiert.

Die Daten sind anonymisiert und lassen keine Rückschlüsse auf bestimmte Objekte oder den Käufer und Verkäufer zu.

2017 wurden 180 Eigentumswohnungen verkauft, 69 neu mit einem Preis von durchschnittlich 3539 Euro pro Quadratmeter, gebraucht war der Quadratmeter für durchschnittlich 2017 Euro zu haben. Die Steigerungsrate gegenüber 2015 beträgt zwischen 19 und 21 Prozent. Die Kaufpreisspanne eines frei stehenden Ein- und Zweifamilienhauses lag zwischen 88 730 Euro und 1,3 Millionen Euro, was einen Mittelwert von 410 121 Euro ergibt und eine Steigerungsrate von 24 Prozent gegenüber 2015. Bei Reihenhäusern wurde der Preisanstieg mit 41 Prozent registriert mit Kaufpreisen zwischen 128 500 und 470 000 Euro. Bei Doppelhäusern blieben die Durchschnittspreise mit einem Mittelwert von 232 036 Euro stabil.

Durchaus interessant ist die Statistik der Verkaufspreise in den zurückliegenden sechs Jahren. 2012 betrug der durchschnittliche Quadratmeterpreis einer neuen Wohnung 2584 Euro, bis 2017 ist er auf 3539 Euro gestiegen. Beim Wiederverkauf von Wohnungen sind 2017 im Durchschnitt 2017 Euro

fällig gewesen (gegenüber 1477 im Jahr 2012). Bemerkenswert auch die Entwicklung der Immobilienwerte für gebrauchte Wohnhäuser. Zwischen 2012 und 2017 verteuerten sich Ein- bis Zweifamilienhäuser um 55 Prozent, Doppelhäuser um 14 Prozent und Reihenhäuser gleich um 89 Prozent.

Baubürgermeister Kuhlmann hob bei Vorlage des Berichts die Bemühungen der Stadt hervor, bei der Bereitstellung von Bauland auf ein günstiges Preisniveau zu achten. Problem dabei: Es steht zu wenig zur Verfügung. Kuhlmann: „Wir brauchen dringend weitere Gebiete, die wir entwickeln können.“

„Als Sozialdemokrat kann man Zweifel bekommen“, äußerte Lutz Keil (SPD) „Angst vor einer sozialen Schieflage“, wenn sich nicht einmal mehr Bezieher mittlerer Einkommen Wohneigentum leisten könnten. Zweifel auch, ob der Begriff Markt hier noch eine Berechtigung habe. Die SPD-Fraktion sei jedenfalls auf die Weiterentwicklung gespannt. Kein Zweifel hingegen bei Ulrich Heinkele (FW): „Steigendes Angebot trifft auf gute Nachfrage“, sagte er, „so funktioniert Marktwirtschaft.“ Biberach sei eben eine Wachstumsregion. Durchaus Bedenken äußerte angesichts der Entwicklung vor allem im

Blick auf die soziale Dimension auch Dr. Peter Schmid (Grüne). Man müsse schauen, inwieweit man als Kommune entgegensteuern könne. Preise bestimmen die Nachfrage, ist Christoph Funk (FDP) nicht überrascht. Seine Einschätzung: „Wir brauchen mehr Grundstücke und mehr Stockwerke.“ Auch solle man prüfen, ob man Besitzer von Grundstücken nicht zum Bau verpflichten könne. Ralph Heidenreich (Linke) wandte sich gegen Flächenfraß, also die Ausweisung von weiteren Baugebieten. Vielmehr sollten Grundstücke mit alten Häusern genutzt werden, entweder durch Sanierung oder Abriss und Neubau. Johannes Walter (CDU) befand es angesichts der vorherigen Beiträge „immer wieder schön, wie Markt definiert wird“. Dass Grundstücksflächen nicht mehr in dem Maß zur Verfügung stehen wie früher, sei Fakt. Aber ebenso bleibe seine Fraktion optimistisch und ermuntere die Verwaltung, dranzubleiben. Nämlich Grundstücke zu kaufen und zu moderaten Preisen abzugeben. Der Grundstücksmarktbericht steht auf der städtischen Homepage kostenlos zum Download bereit: www.biberach-riss.de/Bürger-Rat-Verwaltung/Bürgerger/Planen-Bauen-Wohnen/Gutachterausschuss