

IVD Marktberichterstatter berichten

Folge: Uwe Müller von der MÜLLERUNDMÜLLER GMBH berichtet über den Markt in Schwäbisch Gmünd und Aalen

Die MÜLLERUNDMÜLLER GMBH ist seit vielen Jahren Marktberichterstatter für die Standorte Schwäbisch Gmünd und Aalen im Ostalbkreis, Baden-Württemberg.

Die Firma Immobilien-Müller und die Nachfolger Firma MÜLLERUNDMÜLLER GmbH engagiert sich bereits mehr als 35 Jahren im RDM bzw. IVD.

Unter der Leitung des Geschäftsführenden Gesellschafters Herrn Dipl. Immobilienwirt (DIA) Uwe Müller hat sich das Unternehmen dynamisch zum Full-Service Immobiliendienstleister entwickelt. Unter dem Firmenmotto aktiv, sympathisch, erfolgreich – vermieten, verkaufen, bewerten und verwalten wir mit 5 Mitarbeitern Immobilien.



Zeiss sind attraktive Arbeitgeber. Beide Städte samt Umfeld sind lebenswert und profitieren von positiven Wanderströmen, sprich mehr Zu- als Abzug.

Die Immobilienpreise haben sich in den letzten 10 Jahren ca. verdoppelt, aber eine Immobilie ist hier immer noch erschwinglicher als in den Top 5 Städten, wie z.B. Stuttgart bei nahezu gleichem Einkommensvolumen.

Ist die Marktentwicklung bei Büroimmobilien ebenso dynamisch wie die bei Wohnimmobilien?

Wir vermieten jährlich ca. 30 bis 50 Immobilien und stellen auch hier eine nachhaltige hohe Nachfrage nach Mietobjekten fest. Stark gestiegene Mieten waren die Folge. Doch wegen dem nicht mithaltenden Angebot an Mietwohnungen, kann die Miet-Nachfrage nicht befriedigt werden.

Die jeweiligen Stadtverwaltungen mit ihren kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, haben den Mietwohnungsbau forciert und eigene Programme ins Leben gerufen. Z.B. 20% – Anteil bei Neubauprojekten müssen zu sozial verträglichen Mieten angeboten werden.

Welche Besonderheiten gibt es, wenn man den Markt in Schwäbisch Gmünd mit dem in Stuttgart vergleicht?

Im Studenten- bzw. Mikroapartem-Bereich hat die Firma I-live gerade in bester Lage von Schwäbisch Gmünd ein Projekt mit ca. 120 Apartments fertiggestellt. Hier und in Aalen sind weiter solche Projekte in der Pipe-Line.

Gibt es derzeit besonders interessante Deals?

Wir stellen zunehmend Anfragen aus Ballungsräumen, wie Stuttgart, Ulm, München, Augsburg usw. fest. Da die Investoren-Rendite am Immobilienmarkt Schwäbisch Gmünd und Aalen deutlich höher ist und das Angebot hier noch besser ist.

Herzlichen Dank!

Mit Uwe Müller sprach Prof. Stephan Kippes ■

Lieber Herr Müller warum wirken Sie bei der IVD-Marktfor-schung mit?

Entscheidungen der Akteure in der Immobilienwirtschaft, in Bezug auf Angebot und Nachfrage, sollten auf der Basis einer verlässlichen Datengrundlage erfolgen. Hierbei sollten besser die Fakten und weniger persönliche Wahrnehmungen eine Rolle spielen. Wir vermarkten im Jahr bis zu 150 Immobilien und werten daraus Daten akribisch aus. Zudem greift der Geschäftsführer Uwe Müller, in seiner Eigenschaft als Mitglied des Gutachterausschusses, auf weitere tatsächlich abgeschlossene Kaufverträge zu um die Erhebungen zu plausibilisieren. Als Jahrelanges IVD Mitglied ist es eine Notwendigkeit und für uns eine Selbstverständlichkeit diese am Markt beobachtete Datenlage einem breiten und interessierten Publikum zugänglich zu machen.

Wie ist die aktuelle Marktsituation am Wohnimmobilien-Markt in Schwäbisch Gmünd, was gibt es für Trends?

Nachdem sich der Immobilienmarkt Schwäbisch Gmünd bis zur Landesgartenschau 2014 im Dornröschenschlaf befand, sprang



Dipl. Immobilienwirt (DIA)
Uwe Müller

er durch die damit einhergehenden öffentlichen und privaten Investitionen deutlich an. In den letzten 2 – 3 Jahren nahm die Nachfrage nach Immobilien sowie die Preis-dynamik nochmals zu. Dem steht auch weiterhin ein be-grenztes Angebot entgegen. Gefragt ist das kleine 'Haus im Grünen, zentrumsnah und ebenso die Eigentumswoh-

nung zur Eigennutzung bzw. zur Kapital-anlage. Bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern ist gerade in den letzten Jahren eine stärkerer Nachfrage spürbar. Der Wunsch bzw. Trend der Interessenten geht zu jünge-ren Baujahren (Energieeffizienz?).

Wie wird es in den nächsten Jahren am Wohnimmobilien-Markt in Schwäbisch Gmünd aber auch den umliegenden Landkreisen weitergehen?

Wenn wir sehen, dass auf eine Verkaufs- oder Vermarktungsinsertion innerhalb von 24 Stunden teilweise bis zu 50 Anfragen und mehr eingehen, gehen wir weiterhin von einem stabilen Immobilienmarkt aus, der geprägt ist von dem Ungleichgewicht zwischen einer hohen Nachfrage und wenig Angebot. Aus diesem Grund rechnen wir mit weiter steigenden Immobilienpreisen, in nahezu allen Immobiliensegmenten. Interessiert stellen wir auch fest, dass die Lage auf dem Land wieder verstärkt nachgefragt wird.

Schwäbisch Gmünd und Aalen, mit jeweils einer Bevölkerungszahl von knapp unter 100.000, verfügt über eine erstklassige Infra-struktur (Bundesbahn- und Bundesstraßen-anschluss) sowie jeweils über eine Hoch-schule. Große Firmen wie z. B. Bosch und

Marktplatz Schwäbisch Gmünd
Foto: Thomas Zehnder

