

Kurz notiert

Geselliges Frühstück in der Südstadt

SCHWÄBISCH GMÜND. Ab Dienstag, 28. Oktober, findet jeden zweiten Dienstag in den geraden Kalenderwochen ein gemeinsames Frühstück im Südstadt-Treff, Klarenbergstraße 33, statt. Die Veranstaltung beginnt um 9.30 Uhr und endet um 11.30 Uhr. Alle Interessierten sind eingeladen, in geselliger Runde das vom Frühstücks-Team zubereitete Frühstück zu genießen. Das nächste Frühstück ist am Dienstag, 28. Oktober. Der Unkostenbeitrag beläuft sich auf 3 Euro. Wir freuen uns auf ihr Kommen. (sv)

Rübengeister schnitzen auf dem Kimpolunger Spielplatz

SCHWÄBISCH GMÜND. Die Freunde des Kimpolunger Spielplatzes laden am Freitag, 31. Oktober, ab 15 Uhr zum traditionellen Rübenschnitzen ein. Das Schnitzen der Rübengeister findet auf dem Spielplatz statt. Im Anschluss beginnt gegen 17.30 Uhr der gemeinsame Rübengeister-Umzug, bei dem auch Laternen willkommen sind. Für Verpflegung mit Kaffee, Kuchen, Glühwein sowie Vampir-Trunk für Kinder ist gesorgt. Die Mithilfe der Eltern ist erwünscht, aber nicht zwingend erforderlich. Eine Anmeldung ist bis Dienstag, 28. Oktober, erforderlich (Telefon: Angela unter 0 15 90/4 89 87 35 oder Michael unter 01 60/96 67 18 62). Der Unkostenbeitrag beträgt 5 Euro pro Rübe. (sv)

Seniorentreff: Dia-Show vom Zimmerner Festumzug

GMÜND-ZIMMERN. Am Mittwoch, 5. November, kommen die Seniorinnen und Senioren aus der Hirschmühle und aus Zimmern um 14.30 Uhr im Foyer des Kindergartens Rappelkiste zusammen. Nach Kaffee und Kuchen wird eine Dia-Show gezeigt. Aufgrund fehlender Verdunkelungsmöglichkeiten muss die Dämmerung abgewartet werden, bevor Bilder des großen Zimmerner Festumzugs anlässlich der 1150-Jahrfeier im Jahr 1989 präsentiert werden können. Wir freuen uns auf Sie. (weri)

Einsetzung der Heimleiterin im Blindenheim

SCHWÄBISCH GMÜND. Am Sonntag, 26. Oktober, findet um 10.15 Uhr in der Augustinuskirche der Einsetzungsgottesdienst für die neue Heimleiterin des Blindenheims, Corinna Hägele, statt. Der Gottesdienst wird zusammen mit der evangelischen Kirchengemeinde gefeiert. Im Anschluss lädt die Hauswirtschaft des Blindenheims zu einem gemeinsamen Ständering ein. (mawa)

Philosophie für junge Erwachsene

SCHWÄBISCH GMÜND. Am Dienstag, 4. November findet von 18 bis 20 Uhr im Frei.Raum Gmünd eine philosophische Veranstaltung für junge Erwachsene zwischen 20 und 35 Jahren statt. Dabei werden grundlegende Fragen des Lebens erörtert, beispielsweise nach der Existenz von Wahrheit, den Werten der Gesellschaft, oder dem Übernatürlichen. Interessenten werden um eine Anmeldung unter info@keb-ostalbkreis.de gebeten. (keb)

Impressum

- REMS-ZEITUNG
- Herausgeber und Verlag: Remsdruckerei Sigg, Härtert u. Co. KG
Paradiesstraße 12, 73525 Schwäbisch Gmünd
Postfach 17 49, 73507 Schwäbisch Gmünd
Telefon (0 71 71) 6 00 60, Telefax (0 71 71) 60 06 58
Internet: remszeitung.de
E-Mail: info@remszeitung.de
- Verantwortlich für den allgemeinen Teil: Chefredakteur Dr. Christoph Reisinger, Plieninger Straße 150, 70567 Stuttgart
- Verantwortlich für den Lokaltell: Kerstin Sigg
Redaktionsleitung: Thorsten Vaas
Anzeigen: Andreas Lonardonì
Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Gewähr übernommen.
- Druck/Herstellung: MHS Print GmbH, Kontakt: <https://mhsprint.de/kontakt/>
- Der monat. Bezugspreis beträgt durch Zusteller 55,10 €, bei Postbezug 61,40 € (inklusive gesetzlicher MwSt.). Einbezogen in das Abonnement ist die jeden Dienstag beiliegende „prisma“, und das jeden Samstag beiliegende „Wochenende“ – das Magazin für Samstag und Sonntag.
- Bezugspreis der Digital-Ausgabe beträgt monatlich 30,90 €, Kombi-Abonnement Print + Digital-Ausgabe beträgt durch Zusteller 60,35 €. Abbestellungen des Abonnements können nur zum Monatsende erfolgen und müssen dem Verlag schriftlich bis zum 1. eines Monats vorliegen. Bei einer zusammenhängenden Bezugsunterbrechung wird der anteilige Bezugspreis ab dem 7. Werktag zurückerstattet. Im Falle höherer Gewalt oder bei Störung des Arbeitsfriedens besteht kein Entschädigungsanspruch.
- Zur Zeit gilt Anzeigen-Preisliste Nr. 68 vom 1. Januar 2025.
- Unserer heutigen Ausgabe (außer den Postvertriebsstücken und dem Zeitungsgut) liegen Prospekte folgender Firmen bei: Mey&Edlich; Plan International; Trendtours; Reisen Aktuell.
Wir bitten um Beachtung!

Schweiß, Zins und Eigenheim

Immobilien: Feierabend? Für Familie Schepik beginnt abends die zweite Schicht im Altbau in Böbingen. Zwischen Mörtel, Staub und Baustrahlern verwirklichen Anna, Viktor und Lukas in harter Eigenleistung den Traum vom bezahlbaren Zuhause. Ihr Kampf gegen steigende Preise und schlechten Estrich ist Sinnbild für die Mühen des Immobilienerwerbs heute.

VON THORSTEN VAAS

BÖBINGEN. Es ist die Stunde des Feierabends, aber für Familie Schepik beginnt die zweite Schicht. Im Haus in Böbingen, das sie kürzlich erworben haben, herrscht der produktive Staub des Neubeginns. Anna Schepik (47), Anästhesieschwester, kratzt mit entschlossener Miene alte Tapeten von der Wand. Ihr Mann Viktor (51), Informatiker in der Automobilindustrie, und Sohn Lukas (24), Erzieher, hieven derweil einen Türsturz in Position. Das Tageslicht schwindet draußen, doch drinnen taucht der Baustrahler die Szenerie in ein gleißendes, warmes Licht – ein Sinnbild für die Mühe und die Hoffnung, die die Familie in ihr Immobilienprojekt steckt.

Lukas Schepik rührt mit einer Bohrmaschine Mörtel an, der Lärm mischt sich mit dem Knistern des abgezogenen Papiers. Auf 130 Quadratmetern soll hier, in dem aufwendig sanierten Teil des 1955 erbauten Hauses, bald seine junge Familie einziehen. Der andere, jüngere Teil des Doppelhauses aus dem Jahr 1982 ist vermietet und dient Anna und Viktor Schepik als Altersvorsorge.

„Im Ostalbkreis gibt es vielleicht um die 50 Häuser unter 500.000 Euro. Und deren Zustand war weitaus sanierungsbedürftiger als das.“

Lukas Schepik

gen, wo sie noch wohnen. Doch das Objekt in Böbingen stellte sie vor ungeahnte Herausforderungen. Was als kleine Sanierung gedacht war, entwickelte sich zur Kernsanierung. Viktor Schepik erzählt: „Lukas und seine Frau wollten eigentlich nur zwei Wände raushaben. Dann haben wir gemerkt: Unterm Fußboden ist gar kein Estrich, sondern aufgeschüttete Flusssteine.“ Die Konsequenz: Der Boden musste 15 Zentimeter tief ausgehoben werden, um neuen Estrich zu legen. Ein neuer Estrich bedeutet jedoch, dass die alten Türen nicht mehr passen. Die Familie nimmt es mit schwäbischer Pragmatik: „Dann kann man’s gleich richtig machen.“

Die Liste der in Eigenregie erledigten Arbeiten ist lang, nur Estrich, Wasserleitungen und Fenster überlassen sie Fachfirmen. „Ansonsten machen wir alles selbst“, sagt Viktor Schepik. Sogar die Schlitzte für die Elektrik, die in diesem Gebäudeteil von 1955 teilweise noch zweiadrig war und komplett erneuert werden musste. Der enorme Einsatz ist nicht nur Ausdruck des handwerklichen Geschicks, sondern auch knallharte Kalkulation. Durch die Eigenarbeit spare man sich mindestens 50.000 Euro, rechnet Lukas Schepik vor. Er hat ein



Vater Viktor (links) und Sohn Lukas Schepik hieven im Haus in Böbingen gemeinsam einen Türsturz in Position, während Mutter Anna alte Tapeten abkratzt, um den Traum vom Eigenheim in Eigenleistung zu verwirklichen. Foto: privat

ehrzgeiziges Ziel. Trotz der gestiegenen Zinsen und der Preisexplosion am Immobilienmarkt will er nicht mehr als 400.000 Euro samt Renovierung ausgeben. Kredite bis zum Tod abzuzahlen? Will er nicht. Glück bei der Finanzierung und etwas Eigenkapital kamen dazu: „Wir haben noch einen Zins von 3,3 Prozent bekommen – bevor er wieder gestiegen ist“, sagt der Sohn. Ohne wär’s wahrscheinlich schwierig gewesen, „mit einem normalen Durchschnittsberuf kann man sich keinen Hauskredit über 500.000, 600.000 Euro leisten, wenn man 2500 Euro netto verdient“, sagt seine Mutter.

Die Erfahrungen der Familie Schepik spiegeln die aktuelle Situation am Immobilienmarkt der Region wider. Die Kombination aus gestiegenen Baukosten, erhöhten Lebenshaltungskosten und der Zinswende habe die Bedingungen für Baufinanzierungen verschärft, sagt Matthias Hillenbrand, Vorstand der Raiffeisenbank Rosenstein. Es sei „schwieriger geworden“, eine Immobilie zu finanzieren, wodurch der Kreis derer, die sich ein Eigenheim leisten könnten, „kleiner geworden“ ist. Dennoch sei der Markt nicht stillgelegt, da „Baufinanzierungen sehr individuell“ seien und es immer noch Konstellationen gebe, in denen hohes Eigenkapital, vorhandene Bauplätze oder Eigenleistungen, wie bei Familie Schepik, die Finanzierung ermöglichen. Wie sehr die Preise angezogen haben, belegt Hillenbrand mit Zahlen aus dem Ostalbkreis der vergangenen fünf Jahre: Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen um 17,6 Prozent, bei Einfamilien-

häusern sogar um 26,8 Prozent. Die Kaufpreise bewegten sich bei Bestandsimmobilien derzeit zwischen 400.000 und 600.000 Euro, bei Neubauten sogar zwischen 600.000 und 800.000 Euro, so der Bankvorstand, dessen Haus in der Baufinanzierung ein Volumen von insgesamt 202 Millionen Euro betreut.

Ähnlich äußert sich Andreas Schönherr, Abteilungsleiter Baufinanzierung bei der Kreissparkasse Ostalb. Die Fähigkeit, sich ein Haus zu leisten, sei von einer Vielzahl individueller Faktoren abhängig, Einkommen, Ausgaben und Eigenkapital spielen dabei eine Rolle. Die KSK Ostalb verzeichne jährlich rund 1600 bis 1700 neue Baufinanzierungen und betreue ein Gesamtvolumen von circa 2,5 Milliarden Euro an privaten Baufinanzierungen. Das durchschnittliche Finanzierungsvolumen liege bei rund 300.000 Euro. Als Eigenkapitalanteil empfiehlt Schönherr mindestens 15 bis 20 Prozent, was den Zins angeht liege man bei gerade 3,5 Prozent bei einer Zinsbindung von zehn Jahren. Warum so viel?

Banken würden „so wenig Risiko als möglich eingehen“ und fordern „deshalb enorm viel Eigenkapital“, sagt Immobilienmakler Uwe Müller, Chef der Müller und Müller GmbH in Schwäbisch Gmünd, der das Haus an die Schepiks vermittelt hat. Seit mehr 25 Jahren beobachtet er die Preise, die Zinsen in der Region, nicht alles sei glaubhaft, was man hört und liest. Wer sich über Preise auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt informieren wolle, dem empfiehlt er deshalb den Grundstücks-

marktbericht und den Preisspiegel Baden-Württemberg des IVD Instituts.

Nach den IVD-Zahlen für Gmünd liegt der Schwerpunktpreis für ein freistehendes Einfamilienhaus (Bestand) mit gutem Wohnwert bei 400.000 Euro. Doppelhaus-hälften im Bestand mit gutem Wohnwert liegen bei 385.000 Euro. Im Wiederverkauf lag der Kaufpreis für Einfamilienhäuser 2011 noch bei 164.739 Euro, 2024 bereits bei 326.311 Euro – eine massive Steigerung, die den Traum vom Eigenheim für viele unerreichbar gemacht hat. Die Zinsentwicklung des Jahres 2024, erhoben vom IVD Institut, zeigt zwar eine leichte Entspannung, liegt aber auf hohem Niveau: Bei einer Laufzeit von über zehn Jahren lag der Zinssatz im Juli 2024 bei 3,71 Prozent.

Zinsen sind das eine, die Suche nach der passenden Immobilie das andere. Zwei Jahre lang hätten die Schepiks gesucht, denn der Markt für erschwingliches Wohnen sei im Ostalbkreis gering: „Im Ostalbkreis gibt es vielleicht um die 50 Häuser unter 500.000 Euro. Und deren Zustand war weitaus sanierungsbedürftiger als das.“ Unter der Woche schafft Sohn Lukas drei bis vier Abende und oft das ganze Wochenende auf der Baustelle, sicherlich rund 20 Stunden reine Arbeitszeit, seine Eltern Viktor und Anna kommen ebenfalls über 20 Stunden. Dass sie fast alles in Eigenregie machen, obwohl sie keine gelernten Handwerker sind, dafür gibt es ein Sprichwort: Von nichts kommt nichts, heißt es so schön. Für alles andere, was man nicht kann, „gibt es gute Youtube-Videos“, verrät Lukas Schepik und lacht.

In Baden-Württemberg stehen 236.000 Wohnungen leer

Der Schwäbisch Gmünder Diplom-Immobilien-Wirt Uwe Müller sieht die einzige Chance für günstigen Wohnraum, wenn der Fokus auf den Bestand gelegt wird – auch in Schwäbisch Gmünd.

VON RALPH F. WILD

SCHWÄBISCH GMÜND. Seine Expertise gründet auf dreieinhalb Jahrzehnten in der Immobilienbranche, seit 25 Jahren ist er Inhaber des Immobilienbüros Müller und Müller. Uwe Müller verbringt nahezu sein ganzes Leben mit Häusern, mit Wohnungen, mit Verkäufen, Vermietungen und Mietgesuchen sowie Bewertungen. Seit Jahren kursieren Politiker-Aussagen durch die Medienlandschaft, dass in Deutschland mehr als eine halbe Million günstige Wohnungen fehlen. Darüber schüttelt der 57-Jährige den Kopf. Ein Interview.

Wohnraum, das hat in diesem Jahr auch der Wahlkampf um das Amt des Oberbürgermeisters in Schwäbisch Gmünd gezeigt, ist eines der zentralen Themen unserer Gesellschaft. Überall klemmt es, überall fehlen Möglichkeiten. Mit all Ihrer Erfahrung: Liegt die Lösung im Neubau?

Neubau ist momentan ein sehr, sehr schwieriges Thema. Die hohen Zinsen scheuen die Bauherren ebenso wie die hohen baulichen Kosten – zwei Faktoren, die es fast unmöglich machen, heute noch ein Einfamilienhaus zu bauen. Eine Familie muss, will sie heute bauen, bei vernünftigen Konditionen und einem Baupreis von 600.000bis 800.000 Euro mit einer monatlichen Belastung von 3500 bis 4000 Euro

rechnen. Für kaum jemanden bezahlbar. Daher: Neubauten sind wichtig, im Bereich des günstigen Wohnraums aber müssen wir vor allem an den Bestand herangehen.

Was treibt Sie um, wenn Sie über Leerstände von Wohnungen in Deutschland nachdenken?

Dass wir genau hier gefordert sind. Allein in Baden-Württemberg stehen 236.000 Wohnungen leer! 236.000! Bundesweit sind es sogar 1.900.000. Nein, da ist keine Null zu viel an dieser Zahl. Doch warum? Ich sage es ganz offen: Weil viele sich heute scheuen, ihre Wohnungen zu vermieten und nachher den Mieter im Falle eines Falles nicht mehr aus dem Haus zu bekommen. Der Bürokratismus und die Rechte der Mieter haben so dermaßen Überhand genommen, das viele dieses Risiko heute nicht mehr eingehen wollen – da bleiben die Wohnungen dann eben leer stehen. Und das in einer Dimension, wie sie heute bei uns allen Kopfschütteln verursacht.

Andererseits sind vor allem die angebotenen Wohnungen im niedrigen Preissektor der Miete rar. Was raten Sie?

Schauen Sie: Wenn Sie heute als Investor neu bauen, auch in großen Wohnkomplexen und auf dem Land, dann müssen Sie Mieten von 16 bis 17 Euro an Kaltmiete veranschlagen. Das heißt, eine Wohnung



Uwe Müller Foto: privat

tion, dass sich zum Beispiel Paare eine gemeinsame Wohnung, ein Haus suchen. Das bedeutet gleichzeitig, dass parallel zwei Immobilien anschließend zur Verfügung stehen, die sie bislang bewohnt haben – hier liegt ein Ansatz! Makler wie wir wissen das und können hier dreifach handeln. Also muss zwingend der Kauf von Bestandwohnungen gefördert werden – übrigens: Mit einer Quote von nicht einmal 47 Prozent rangiert Deutschland beim Eigenheimbesitz an der letzten Stelle in der EU. Das ist eine Zahl, die endlich mal publik gemacht werden muss.

Sie selbst haben einen großen Wohnkomplex als Bauherr in der Mozartstraße, nahe der Klarenbergstraße, in Schwäbisch Gmünd gebaut. Er steht kurz vor der Vollendung. Dabei sind 38

Mikroappartments entstanden. Für wen?

Die Menschen heutzutage schauen nach kleineren Wohneinheiten – aus vielschichtigen Gründen. Die Kosten dabei sind nur ein Aspekt! Vielmehr ist es auch die Flexibilität. Kleine Appartements werden für kürzere Zeit angemietet, da dies zum Beispiel auch eine Variabilität im Beruf erfordert. Deshalb wollen sich junge Frauen und Männer weniger binden an lange Mietverträge, wollen flexibel bleiben. Und dennoch sich den Traum von einer schicken, kleinen Wohnung erfüllen. Das haben wir in der Mozartstraße für diesen Bedarf umgesetzt, dort geht der Trend hin.

Ein Blick auf den Mietspiegel in Schwäbisch Gmünd zeigt, dass die Mieten hier längst kein Schnäppchen mehr sind. Was beobachten Sie aktuell?

Richtig, wir liegen mittlerweile bei einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von rund 11 Euro pro Quadratmeter bei Wiedervermietung – in mittleren Lagen. In guten Wohnlagen kann es bis 13,50 Euro gehen, in einfachen Gegenden um die 9 Euro. Das zeigt: Auch hier bei uns in Schwäbisch Gmünd ist Wohnen längst ein Kostenfaktor geworden, den sich viele zweimal überlegen müssen. Und es verdeutlicht, wie wichtig es ist, vorhandene Bestände sinnvoll zu nutzen und nicht nur auf Neubau zu setzen.