

Spende des Tages

Bobbycars für Kindergärten

Neun Kindergärten aus Waiblingen, Korb und Kernen erhielten jüngst Bobbycars. Die Kreissparkasse Waiblingen hatte bei einem Wettbewerb der Deutschen Leasing teilgenommen, bei dem sie sich 30 der kleinen roten Flitzer erarbeitet hatte. Die erspielten Bobbycars konnten von den Kindergärten gewonnen werden. In der Kundenhalle wurden die Bobbycars nun von Wolfgang Ilg, Filialdirektor der Kreissparkasse Waiblingen, und Manfred Bohn, Direktor für Firmenkunden, an folgende Kindergärten überreicht: Montessori Kinderwelt, Spielraum Rappelkiste, Kita im Burgmäuerte, evangelischer Kindergarten Hohenacker, Kita Bangertstraße, Kita Baumhaus, evangelischer Kindergarten Schaltenberg, Kindergarten Villa Kunterbunt und der Kindergarten Pustebblume.

Kompakt

Golf im Rückwärtsgang gegen Mercedes

Waiblingen. Am Sonntag befuhr gegen 16 Uhr ein 18-jähriger Golf-Fahrer die Einfahrt des Freibades in der Schorndorfer Straße. Beim Zurücksetzen seines Fahrzeuges übersah er einen hinter ihm ebenfalls in diese Einfahrt einfahrenden Mercedes eines 87-Jährigen, wodurch es zur Kollision kam. 4500 Euro sind hier die Schadensbilanz.

Mazda schrammt Opel beim Waldfreibad

Waiblingen-Bittenfeld. Auf dem Parkplatz des Bittenfelder Waldfreibades schrammte ein 37-jähriger Mazda-Fahrer am Sonntag gegen 15.30 Uhr beim Ausparken den Opel eines gerade vorbeifahrenden 31-Jährigen. Hier beläuft sich der Schaden laut Polizeibericht auf rund 2000 Euro.

Offenes Singen mit Chorleiter Kai Müller

Waiblingen. Unter dem Titel „Musik liegt in der Luft, Schlager und beschwingte Melodien gemeinsam singen“ treffen sich einmal im Monat sangesfreudige Menschen unterschiedlichen Alters im Forum Mitte. Eingeladen wird auf Mittwoch, 13. Juli, ab 14.30 Uhr. Kai Müller, Chorleiter zahlreicher Chöre und Pianist, animiert zum Singen von Schlagern und anderen populären Melodien aus vielen Jahrzehnten. Ergänzt wird das Singen durch Beiträge von Edeltraud Ruzek.

„Grünes Hochhaus“ in Beratung

Waiblingen. Die Sitzungen des Ausschusses für Planung, Technik und Umwelt (PTU) und des Betriebsausschusses des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Waiblingen finden am Dienstag, 12. Juli, im Ratssaal des Rathauses Waiblingen statt. Von 17 Uhr an wird dort unter anderem über das geplante „Grüne Hochhaus“ auf der Korber Höhe beraten.

Bilderreise über die Trave

Waiblingen. Von einer Reise nach Travemünde und Lübeck berichtet Manfred Häberle vom Forum Nord am Mittwoch, 13. Juli. Bei Kaffee und Kuchen entführt er von 15 Uhr an im Forum Nord (Salierstraße 2) mit seinem Bildervortrag auf eine Schiffsfahrt auf der Trave, zu Lübecker Marzipan, zu Bauwerken und Kirchen.

Tipps für Diabetiker im Forum Mitte

Waiblingen. Die Selbsthilfegruppe Diabetiker Waiblingen trifft sich am Donnerstag, 14. Juli, um 19 Uhr im Forum Mitte, Blumenstraße 11. Thema sind praktische Tipps für Zwischenmahlzeiten. Es spricht Elke Walther, Diplom-Ernährungswissenschaftlerin bei der AOK.

Waiblinger Sportvereine treffen sich

Waiblingen. Die Arbeitsgemeinschaft der Waiblinger Sportvereine lädt die Waiblinger Sportvereine zum Info-Austausch am Dienstag, 12. Juli, ab 19 Uhr in der Sportpark-Gaststätte des FSV Waiblingen ein.

EXTRA: Immobilienmarkt

Preisspirale bei Neubau-Wohnungen

Bauflächen in der Stadt sind knapp / Blütenäcker, Korber Straße und Mineralquellen schnell verkauft

VON UNSEREM REDAKTIONSMITGLIED
ANDREAS KÖLBL

Waiblingen. Innerhalb von weniger als zehn Jahren haben sich die Preise für Neubau-Häuser im Raum Waiblingen nahezu verdoppelt. Das sagt Herbert Zäpf, Leiter des Immobiliengeschäfts der Kreissparkasse Waiblingen. Gründe sind eine hohe Nachfrage, historisch niedrige Zinsen und immer strengere gesetzliche Vorgaben.

Kommende Woche feiert der Bauträger Class Hausbau in Waiblingen-Süd das Richtfest für 24 Reihenhäuser. Sie sind eigentlich nur ein Teil des dritten Abschnitts des Baugebiets Blütenäcker, doch die Nachfrage sprengte jedes Maß: Mehr als 500 Anfragen von Kaufinteressenten gingen für das Projekt ein. Es sind wahrlich keine schlechten Zeiten für die Immobilienbranche, doch die starke Nachfrage, sie ist nur die eine Seite der Medaille. Die andere gefällt auch den Bauträgern nicht – der eklatante Mangel an freien Bauflächen. „Es gibt nur ganz wenig auf dem Markt“, bestätigt die Waiblinger Baubürgermeisterin Birgit Priebe. Aktuelle Baugebiete wie Gerbergärten, Blütenäcker, an der Korber Straße und an den Mineralquellen sind weitgehend schon vermarktet. Und das Krankenhaus-Areal lässt wegen des Planungsstopps des Landkreises auf sich warten.

Warten lohnt sich nicht: „Wirklich gefallen sind die Preise nie“

Hohe Nachfrage bei gleichzeitiger Flächenknappheit führen zu einem Preisschub, der nicht enden will. Nach einer gewissen Flaute in den Jahren 2007/2008 kennt der Markt nur noch eine Richtung: steil nach oben. Seitdem haben sich die Preise für Neubauten laut Herbert Zäpf bald verdoppelt, und sie ziehen die Preise für Bestandsimmobilien mit, so dass diese im gleichen Zeitraum 50 bis 60 Prozent zugelegt haben. Warten auf eine günstigere Entwicklung lohnt sich nach Meinung des Leiters des Immobiliengeschäfts der Kreissparkasse, trotzdem nicht. Denn: „Wirklich gefallen sind die Preise nie, es gab allenfalls Phasen der Sta-



Gefragt: Baugebiet Blütenäcker im Waiblinger Süden.

Bild: Habermann

gnation.“ Sogar seit Beginn des Jahres kletterten die Preise etwa für Neubauwohnungen im Raum Waiblingen je nach Ort und Größe um 200 Euro und mehr pro Quadratmeter, also etwa für eine 100-Quadratmeter-Wohnung gleich satte 20 000 Euro.

Die Käufer sind nach Eindruck der Sparkasse zu 80 bis 90 Prozent Eigennutzer, dabei sowohl junge Familien und Paare als auch Senioren, die ihre finanziellen Verhältnisse neu ordnen. Die jüngeren Käufer bauen dabei oft auf die Unterstützung der Eltern, nicht selten wird ein Teil des Erbes vorab ausgezahlt. Der niedrige Zinsstand macht das Bauen trotz der Preisspirale einigemaßen erschwinglich. Investoren gibt es

auch, sagt Herbert Zäpf, „aber sie sind genügend geworden“. Mehr als drei vier Prozent Rendite seien nicht zu holen. Denn die Mieten, über deren Höhe viel geklagt wird, halten mit der Entwicklung der Baupreise längst noch nicht Schritt.

Höhere Kosten für Handwerker und Baustoffe

Gestiegen sind angesichts des Mangels die Preise für Baugrund. Weitere Faktoren, welche die Entwicklung antreiben, nennt Geschäftsführer Rainer Class: Die Anforderungen der Energieeinspar-Verordnung Enev steigern sich immer weiter, und die Landesbauverordnung schreibt für ein Reihnhaus zwei Fahrradstellplätze vor, was mindestens den Bau entsprechender Boxen bedeutet. Wurden früher viele Projekte im schnellen Kenntnisgabeverfahren realisiert, muss heute vorab das zuständige Bauamt vor der Baugenehmigung prüfen. Das kostet Zeit – und Gebühren. Wegen Personalmangels beim Waiblinger Bauamt musste Class laut eigenem Bekunden annähernd ein Jahr auf Baugenehmigungen warten. Übrigens handelt es sich bei den Käufern der 24 Reihenhäuser ausnahmslos um Eigennutzer, nur sechs von ihnen sind Waiblinger. Die Hälfte kommt aus Stuttgart und Fellbach, weitere aus dem restlichen Remstal und aus der Schweiz.

62 Wohneinheiten in Form von Doppelhäusern, Mehrfamilienhäusern und Kettenhäusern hat Projektbau Pfeleiderer bei den Beinstener Mineralquellen errichtet. Die Winnender hätten das Gebiet ohne Probleme doppelt vermarkten können, sagt Geschäftsführer Klaus-Martin Pfeleiderer. An der Korber Straße bauten sie in vier Jahren insgesamt 17 Häuser, zuletzt wurde im Mai das Richtfest von drei Mehrfamilienhäusern gefeiert. Die Umwandlung ehemaliger Gewerbeflächen in die Spezialität von Projektbau Pfeleiderer. In Beinstein war's die Mineralbrunnen AG, an der Korber Straße eine Gärtnerei – und an der Schorndorfer Straße kommt jetzt das Hahn-Areal dazu. 60 Wohnungen von zwei bis fünf Zimmern sollen am Hohen Rain entstehen. Im Herbst 2017 soll die Vermarktung des ersten Bauabschnitts beginnen. Wie Class bestätigt Pfeleiderer Preissteigerungen von etwa 25 bis 30 Prozent in den vergangenen drei Jah-

ren und nennt neben dem knappen Baugrund und den gestiegenen Anforderungen durch die Enev auch die höheren Kosten für Handwerker und Baustoffe als Ursachen. Die Handwerksbetriebe hätten kaum das Personal, um alle Aufträge schnell zu erledigen, und in der Baustoffindustrie seien die Folgen einer zunehmenden Konzentration bei den Preisen spürbar.

Gebaut wird allgemein mit hohem Standard, sagt Immobilienexperte Herbert Zäpf. Das wirke sich auf die Baukosten aus – wegen guter energetischer Ausstattung könnten die Eigenheim-Besitzer jedoch bei den Betriebskosten für die Heizung infolge geringeren Verbrauchs auch wieder sparen.

Kommentar

VON ANDREAS KÖLBL



Nur mit den Eltern

Eine Verdoppelung der Preise innerhalb von nur zehn Jahren: Was derzeit auf dem Immobilienmarkt in Waiblingen passiert, lässt den Atem stocken. Trotzdem können sich immer noch erstaunlich viele Menschen das Bauen beziehungsweise das Kaufen leisten, weil die Zinsen so niedrig sind. Doch die Preisspirale dreht sich weiter und weiter. Die meisten jungen Familien können heute nur noch mit massiver Hilfe der Elterngeneration bauen oder kaufen. Viele, die auf diese Hilfe nicht zählen können, müssen sich auf dem Mietwohnungsmarkt umsehen, der seinerseits unter Druck gerät. Darum braucht die Region dringend Wohnungsbau – und zwar nicht nur für Eigentumswohnungen. Die Schaffung erschwinglichen Wohnraums anzukurbeln ist derzeit wichtiger, als die Anforderungen wie energetische Standards oder Fahrrad-Abstellplätze ständig zu verschärfen, wie es augenblicklich noch immer passiert.

Hahn-Areal: Zehn Prozent Mietwohnungen

■ Das VW-Hahn-Areal zwischen Schorndorfer Straße und Hohem Rain wird Wohngebiet. Den Zuschlag erhielt die Firma **Projektbau Pfeleiderer** aus Winnenden, die sich auf die Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohngebiete spezialisiert hat. Siehe Mineralquellen Beinstein, siehe Korber Straße.

■ Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit **acht Mehrfamilienhäusern** vor. Die beiden Gebäude an der Schorndorfer Straße werden dreigeschossig mit zurückgesetztem Dachgeschoss (insgesamt vier Geschosse) und haben ein Flachdach. Die übrigen Gebäude werden zweigeschossig mit Dachgeschoss (insgesamt drei Geschosse) und besitzen ein Satteldach. Nach dem vorliegenden Konzept

können rund 60 Wohneinheiten entstehen. Das Grundstück ist etwa 4600 Quadratmeter groß.

■ Laut Geschäftsführer Klaus-Martin Pfeleiderer sollen Wohnungen **fast aller Größen** entstehen, also mit zwei, drei, vier und eventuell auch fünf Zimmern.

■ Zehn Prozent der Geschossfläche sind als **kostengünstiger Wohnungsbau** zu entwickeln, das ist die Vorgabe der Stadt. Für diese Wohnungen erhält die Stadt ein **Belegungsrecht** über 25 Jahre. Gescheitert war die SPD-Fraktion mit ihrem Antrag, statt zehn 15 Prozent als kostengünstigen Wohnungsbau vorzugeben.

■ Das Baugebiet ist zudem als **kohlendioxidneutrales** Baugebiet zu entwickeln. Auch das eine Vorgabe der Stadt.



Hahn-Areal am Hohen Rain: Projektbau Pfeleiderer plant hier 60 Wohnungen.

Bild: Habermann