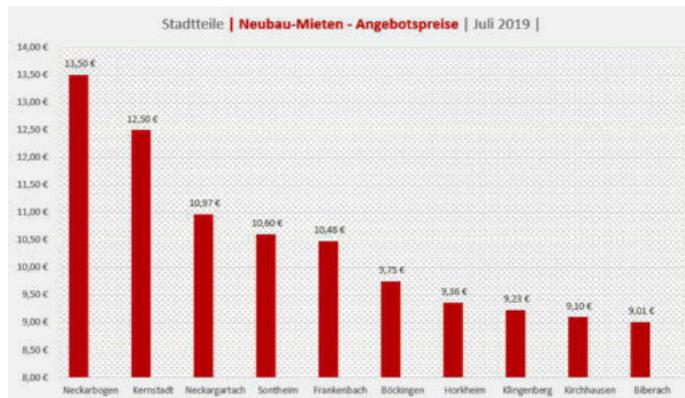


# Modernes Wohnen neu definieren

„Heilbronn und viele Großstädte benötigen mehr bezahlbare Wohnungen. Es gilt das ökonomische Prinzip von Angebot und Nachfrage“, sagt Martin Werner, Geschäftsführer von Werner Immobilien. Dafür gebe es demnach drei wesentliche Lösungsansätze: erstens die Förderung sozialer Neubauten, zweitens neue Bebauungspläne für ein Wachstum in die Höhe und drittens steuerliche Anreize für das private Kapital. Diskussionen um Enteignung und Mietendeckel gehen in die falsche Richtung, findet der Immobilienexperte.

„Der Flächenverbrauch stößt an seine Grenzen. Wir müssen das urbane Wohnen wieder lernen und dabei ist die Quartiersqualität entscheidend“, so Werner. Bei zukünftigen Neubauvorhaben gehe es sicher um die Grundlagen des Zusammenlebens. Die Nutzungsmischungsrolle spiele hier eine entscheidende Rolle, da das Wohnen und Arbeiten sich immer mehr angleichen wird. Die Kommunen seien gefordert. Werner: „Nutzungsvergabe statt Höchstpreisvergabe von kommunalen Grundstücken. Das wird keine leichte Aufgabe.“

Dichte und Nähe werden dem Geschäftsführer zufolge nur dann eine Akzeptanz finden, wenn die Stadträume eine hohe Qualität haben und genügend Park- und Grün-



## Wer zahlt wo wie viel?

### Die Preisskala der Neubau-Mieten im Detail

„An der Spitze der Preisskala befindet sich nun unangefochten der Neckarbogen. Danach folgen immer noch die Kernstadt und der Heilbronner Osten. Darüber hinaus hat Heilbronn ein deutliches Süd-Nord-Gefälle“, erläutert Martin Werner, Geschäftsführer von Werner Immobilien, die Preisentwicklung der Neubau-Mieten. Die südlichen Stadtteile Sontheim und Horkheim sei-

flächen zur Verfügung stehen. „Ein Paradebeispiel ist die Stadtausstellung auf dem Buga-Gelände. Ein Drittel bebaute Fläche, ein Drittel

en demnach in Bezug auf das Wohnimage und in der Beliebtheit der Bevölkerung weit vorne. Im Mittelfeld befindet sich Heilbronn's größter Stadtteil Böckingen. „Frankenbach und Neckargartach liegen gegenüber den großen Industrieanlagen. Biberach, Kirchhausen und Klingenberg sind ländlich geprägt und am weitesten vom Stadtzentrum entfernt“, sagt er.

Parkanlagen und sogar ein Drittel Wasserflächen“, sagt er.

Sicherlich müsse man bei Neubauten wieder stärker den Lebens-

zyklus von Immobilien berücksichtigen. Durch neue Materialien könnte bei Abbruch von Gebäuden Müll vermieden und der Anteil an wiederverwertbaren Baustoffen erhöht werden. Werner: „Bauen muss in Zukunft ökonomisch und ökologisch Sinn machen.“

Der klare Trend geht eindeutig hin zu weniger Autos in den Städten, wie der Immobilienexperte erklärt. „In der ersten Präsentation der Stadtausstellung in der Harmonie 2016 wollten die Planer schon ein autofreies Quartier im Neckarbogen. Das war für viele Heilbronner undenkbar und man hat daraufhin große Tiefgaragen unter den drei Baufeldern genehmigt“, erklärt Werner. Im zweiten Bauabschnitt ab 2020 entlang der Paula Fuchs Allee würden Tiefgaragen eher seltener erlaubt werden. Man werde versuchen, den Parkierungsbedarf über ein Parkhaus zu decken. „Sollte dann die neue Mobilität kommen und für viele Bewohner ein eigenes Auto überflüssig machen, kann man das Parkhaus zurückbauen und das Grundstück neu entwickeln. Wir sind gespannt“, kommentiert der Geschäftsführer.

Mit den aktuellen Baugebieten Neckarbogen, Südbahnhof, Luise-Bronner-Straße, Wittumäcker (Kirchhausen), Schlüsseläcker

(Klingenberg) und Bernhäusle (Neckargartach) stellt die Stadt Heilbronn seiner Meinung nach interessantes Wohnbauland für die nächsten Jahre zur Verfügung. **anz**



## Einladung von Werner Immobilien

Bei einem Infoabend bietet Werner Immobilien einen Überblick über die Heilbronner Immobiliensituation, die wichtigsten Kennzahlen sowie den aktuellen Finanzierungsmarkt und präsentiert alle drei Teilmärkte: Wohn-, Neubau- und Gewerbeimmobilien.



**Datum:** 22. Juli, 19 Uhr  
**Ort:** Club Kaiser Skybar, Gottlieb-Daimler-Straße 9d, 74076 Heilbronn  
**Eintritt:** 19 Euro, inklusive Immobilienmarktbericht 2020  
**Anmeldung:** Telefon: 07131 390850, Mail: info@wernerimmobilien.com  
**Homepage:** www.wernerimmobilien.com