

441 | Kulturdenkmal in Stuttgart-Süd

Der Großraum **Stuttgart** gehört zu den **wachstumsstärksten Wirtschaftsregionen in Deutschland**, nicht zuletzt aufgrund der guten Jobsituation und niedrigen Arbeitslosigkeit (Arbeitslosenquote September 2022 in Reutlingen: 3,9%). Dass Wohnraum hier sehr gefragt ist, zeigt dieses Beispiel: In Stuttgart stehen Jahr für Jahr **1.600 neu gebaute Wohnungseinheiten rund 4.000 Wohnungssuchenden** gegenüber!

Die Schwäbischen Liegenschaften haben sich auf die **anspruchsvolle und energetische Revitalisierung** von attraktiven Bestandsimmobilien in der Metropolregion Stuttgart spezialisiert. Ihre Expertise in diesem Bereich wird durch rund **200 angekaufte Wohnungseinheiten** in und um die Hauptstadt Baden-Württembergs noch verdeutlicht.

Das Team der Schwäbischen Liegenschaft umfasst **insgesamt 50 Personen**, darunter ein **8-köpfiges Bauleitungsteam**. Durch diese Größe können wesentliche Elemente für einen kontrollierbaren Projekterfolg direkt im Unternehmen abgedeckt werden. Das sorgt wiederum für eine **enorme Umsetzungssicherheit, -geschwindigkeit und Kalkulationssicherheit** bei verringerten Sanierungskosten.

Für die Schwäbischen Liegenschaften zählen im Rahmen der Realisierung ihrer Bauprojekte in erster Linie **Verlässlichkeit, langfristige Partnerschaften und ein nachhaltiges Wachstum**. Das Bauleitungsteam verfügt über ein großes Netzwerk an Nachunternehmern, mit denen stets langjährige und partnerschaftliche **Zusammenarbeit** angestrebt wird. Um die momentanen Lieferengpässe bestmöglich meistern zu können, werden Materialien **vorausschauend** im Vorfeld reserviert bzw. eingelagert. Und auch **Schlüsselgewerke** werden Monate vor Baubeginn informiert und aktiv in die Planungsphase eingebunden.

Projektbeschreibung

Der Bedarf nach Wohnraum ist groß in Stuttgart. Umso bedeutsamer ist es, sanierungsbedürftige Gebäude aufzuwerten und dadurch neuen Wohnraum zu schaffen!

In der Böblinger Straße in Stuttgart Süd ist genau das möglich gemacht worden. Durch eine Kernsanierung wurde das Bestandsgebäude maximal aufgewertet und der Wohnraum wurde erweitert. Aus ehemals 10 Wohneinheiten wurden nun 12. Davon sind inzwischen 11 Wohneinheiten vermietet und sorgen für einen regelmäßigen Mietertrag. Die 12. Wohnung befindet sich im Dachgeschoß und wird derzeit aus Besichtigungszwecken nicht vermietet.

Nach Abschluss des Sanierungsprojekts konnte die Wohnfläche maximiert werden, nunmehr verfügt das Objekt über eine Wohnfläche von 677 m². 9 der 12 Wohnungen beinhalten einen Balkon oder eine Terrasse. Auch das Interieur wurde mit Designböden und neuen Bädern entsprechend aufgewertet.



Darüber hinaus wurde im Zuge der Sanierung die Gaszentralheizung sowie die Elektronik und auch die Fassade erneuert.

FAZIT: Moderne, kernsanierte Wohnungen unter Denkmalschutz in besten Lagen Stuttgarts

Das Investment-Angebot

Darlehensnehmer/Vertragspartner:	Schwäbische Liegenschaften GmbH
Vertragsart:	qualifiziertes Nachrangdarlehen
Mittelverwendung:	Refinanzierung von Darlehen, die für Sanierung verwendet wurden & Vermarktung von 12 Wohneinheiten
Rückzahlung:	erfolgt durch Verkaufserlös des Generalverkaufs

Die Funding-Parameter

Funding-Mindestbetrag (Schwelle):	EUR 250.000,–
Funding-Höchstbetrag (Limit):	EUR 735.000,–
Crowdinvesting-Zeichnungsfrist:	05.04.2023
Darlehens-Laufzeit:	14 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 6 Monate
Standard-Verzinsung:	8,75% p.a.

Die **Darlehens-Laufzeiten** werden aufgrund kalkulatorischer Bauzeitpläne festgelegt. Bei Immobilienprojekten kann es jedoch immer zu Abweichungen dieser Planwerte kommen. Für die Verlängerungsoption von in diesem Fall bis zu 12 Monaten werden Bonuszinsen von +2% p.a. gewährt, für einen etwaigen Verspätungszeitraum darüber hinaus Verzugszinsen von +4,75% p.a. zusätzlich.

Die Sicherungsmittel

Es kann vorkommen, dass der Darlehensnehmer zum Ende der Laufzeit zum Beispiel aufgrund von Verkaufsverzögerungen, die Nachrangdarlehen nicht zurückzahlen kann. Im vorliegenden Fall wurden **folgende Sicherungsmittel in den Nachrangdarlehensverträgen vereinbart:**

- Verpflichtung des Darlehensnehmers und der Gesellschafterin, **Gesellschafterdarlehen nachrangig** gegenüber Ihrem Darlehen zu stellen
- Für die **zweckgebundene Verwendung** Ihrer Darlehensbeträge haftet der Geschäftsführer persönlich
- **Persönliche Bürgschaften** vom Geschäftsführer und der Gesellschafterin
- **Kaufangebote über Ihre Ansprüche** zum Laufzeitende vom Geschäftsführer und der Gesellschafterin

Nähere Informationen zu den Sicherungsmittel und den einzelnen Sicherungsgebern entnehmen Sie bitte dem Informationsblatt für Anleger und dem Nachrangdarlehensvertrag. Bitte beachten Sie die Risikohinweise. Trotz dieser Sicherungsmittel kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens kommt.

Aktueller Stand und Ausblick

Das Sanierungsprojekt wurde bereits erfolgreich abgeschlossen. Nunmehr wird ein **Global-käufer** für das Mehrfamilienhaus gesucht, in dem **11 der 12 Wohneinheiten** vermietet sind. Die **Dachgeschoßwohnung** bleibt aus Besichtigungszwecken derzeit unvermietet.

Mikrostandort Stuttgart-Süd

Stuttgart Süd, einer der **inneren Stadtbezirke**, ist in seiner heutigen Form 1956 entstanden, erstmals erwähnt wurden die **alten Weinsteige** jedoch bereits 1350. Diese alten Wege dienten damals als Frachtfuhrstrecke von Stuttgart in Richtung Süden.

Stuttgart Süd präsentiert sich als **vielfältiger Stadtbezirk**: Von den Grünen Wohnlagen in Kaltental und an den Halbhöhen über weitläufige Plätze bis hin zu großstädtischen Straßenzügen mit ihren Häusern aus der Gründerzeit. Der Bezirk ist aber auch geprägt von **dörflichen Gassen** wie in Heslach. Insbesondere die **gutvernetzte Infrastruktur** sowie auch das **breite gastronomische Angebot** und die **kulturellen Angebote** werden von den Bewohner:innen im „Süden“ geschätzt.

Diese Vorteile bietet auch das aktuelle Projekt: In der Böblinger Straße ist man sehr gut angebunden, die U-Bahn Station **Bühlplatz** ist ca. 2 Gehminuten entfernt, von dort aus sind es **nur wenige Minuten bis ins Stadtzentrum**. Auch zahlreiche **Imbisse** für den schnellen Hunger und Restaurants mit nationalen und internationalen Köstlichkeiten befinden sich in kurzer Gehdistanz zur Liegenschaft. Wenn man in dringenden Fällen einen **Allgemeinmediziner** sucht, findet man diesen auch direkt ums Eck. Und auch das **Theater am Faden** ist nur wenige Meter von der Liegenschaft entfernt.

Von Stuttgart aus braucht man nur ca. **40 Minuten nach Tübingen** und eine **knappe Stunde nach Karlsruhe**. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist man ebenfalls bestens angebunden und gelangt innerhalb 2 bis 2,5 Stunden nach **Straßburg** und **Zürich**.

Makrostandort Stuttgart

Stuttgart ist die Landeshauptstadt von **Baden-Württemberg**, dem drittgrößten Bundesland der Bundesrepublik Deutschland. In Baden-Württemberg leben rund **11,07 Millionen Menschen** (Stand: 2019). Damit hat sich die Einwohnerzahl seit dem Gründungsjahr des Südweststaates 1952, um über **64 Prozent erhöht**.

Mit über **52 Millionen Übernachtungen** (Stand: 2016) ist Baden-Württemberg das **zweitbeliebteste Urlaubsland Deutschlands**. Auch Stuttgart selbst ist ein sehr beliebtes **Urlaubsziel** und wird nicht umsonst oft als Deutschlands **Kulturhauptstadt** bezeichnet. Vom Museum zum Weltkulturerbe bis hin zum weltbekannten Ballett: In der Landeshauptstadt werden alle **Kultur-Interessierten** schnell fündig. Nicht nur in Punkto Kultur kann Stuttgart überzeugen, denn auch die **Kulinarik** wird hier großgeschrieben. Bodenständig traditionelle Spezialitäten in den bekannten **Besenwirtschaften** werden gleichermaßen angeboten wie exquisite Küche im **Sternerrestaurant**. Nie fehlen darf dabei der **Wein aus der Region**.

Die geographische Lage Stuttgarts, in einem Kessel umgeben von **grünen Hügeln**, bietet sich gerade dazu an, Weinbau zu betreiben. Es überrascht also wenig, dass allein in Stuttgart über **420 Hektar Weinbaufläche** zu finden sind. Wer mehr über den Weinbau erfahren will, kann im **Weinbaumuseum Stuttgart** allerhand Wissenswertes lernen und die regionalen Weine in der modernen **Vinothek** gleich probieren.

Stuttgart ist aber nicht nur für seinen **Tourismus** bekannt, sondern ganz besonders für seine **Wirtschaftsleistung**. 2016 erbrachte Stuttgart ein **Bruttoinlandsprodukt von über 51 Milliarden** und war somit auf **Platz 6** des Rankings der deutschen Städte nach Wirtschaftsleistung zu finden. Stuttgart zählt darüber hinaus zu den **einkommensstärksten und wirtschaftlich bedeutendsten Städten Deutschlands und Europas**. Daimler, Porsche, Siemens oder Lenovo sind nur einige wenige Unternehmen, die in Stuttgart ihr weltweites **Hauptquartier** haben.

Zusammenfassung

Objekt:	Sanierungsprojekt Stuttgart-Süd
Adresse:	Böblinger Straße 181 B, D-70199 Stuttgart
Standort:	rund 3,3 km vom Stadtzentrum und 1,6 km vom Bahnhof Pfaffenweg entfernt
Grundstücksfläche:	260 m ²
Nutzfläche:	insgesamt 677 m ² Wohnnutzfläche
Projektvolumen:	rund EUR 4,6 Mio.
Bauart:	Sanierung (abgeschlossen)
Objekt:	Mehrfamilienhaus
Verwertungsstatus:	kürzlich gestartet
Aktueller Status:	Vermarktungsphase von abgeschlossenem Projekt
Baugenehmigung:	nicht notwendig
Finanzierung:	vorhanden
Emittent:	Schwäbische Liegenschaften GmbH
Gesellschaftsform:	GmbH
Gründungsjahr:	2019
Firmensitz:	70178 Stuttgart
Gesellschafter:	Variond Holding GmbH
Geschäftsführer:	Neshati, Fabian
Branchenerfahrung:	> 4 Jahre
Wichtigste Angebotsparameter:	
Vertragsform:	Qualifiziertes Nachrangdarlehen
Schwelle:	EUR 250.000
Limit:	EUR 735.000
Zeichnungsfrist:	bis 05.04.2023
Laufzeit:	14 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 6 Monate
Verzinsung:	Standard-Verzinsung: 8,75% p.a.
Zins- und Kapitalrückzahlung:	Endfällige Zins- und Kapitalrückzahlung
Typus:	Unternehmensfinanzierung

dagobert  invest

einfach mehr verdienen