

434 | Metropolregion Stuttgart #2

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 über **350 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.

Die Schwäbische Liegenschaften nennen eine **eigene Verkaufsabteilung** im Unternehmen ihr eigen, was zusätzlich Kosten spart. Auch der erfolgreiche Verkauf kann somit besser nachvollzogen und kontrolliert werden. Darüber hinaus hat das Unternehmen langjährig gewachsene **Geschäftsbeziehungen** zu regionalen und **überregionalen Maklern und Vertrieben** sowie institutionellen Käufern von Immobilien.

Ein großer Fokus bei den Immobilien nimmt die Klimaneutralität ein. Die Schwäbische Liegenschaften ist Mitglied der **immo2zero**, einer Initiative der **Deneff**, die sich für **klimaneutralen Immobilienausbau** einsetzt. Als solches Mitglied setzt das Unternehmen ein Zeichen und trägt ihren Teil dazu bei, einen **klimaneutralen Gebäudestand** zu erzielen.

Projektbeschreibung

Beim aktuellen Projekt am Rande von **Pfullingen** wird ein Revitalisierungsprojekt umgesetzt. Der große soziale Mehrwert solcher Projekte liegt in der **Entwicklung des städtischen Wohnbereiches**, wodurch die **bauliche Qualität** bestehender Objekte gesteigert und **Stadtviertel** aufgewertet werden. Außerdem wird durch die energetische Sanierung der **CO₂-Fußabdruck** der Bewohner reduziert, was gerade für die Zukunft ein großes Thema sein wird!



Am Rande von Pfullingen in der **Hauffstraße** knapp vor der Grenze nach **Reutlingen** – in einer ruhigen Wohnlage inmitten einer Siedlung von Ein- und Mehrfamilienhäusern mit einer hervorragenden **Infrastruktur** und guten **Verkehrsanbindungen** in die Groß- und Hochschulstadt **Reutlingen** – findet man 4 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 38 Wohneinheiten. Durch die nahe liegende **Schwäbische Alb** gibt es hier auch zahlreiche **Sport- und Freizeitmöglichkeiten** in der Natur.

Das größte **Mehrfamilienhaus umfasst 20 Wohneinheiten**, die übrigen **3 Mehrfamilienhäuser jeweils 6 Wohnungen**. Zusätzlich wurde der **Gebäudekomplex** mit einer großen Anzahl an **Garagen und Stellplätzen** versehen. In den drei Mehrfamilienhäusern gibt es **18 Wohnungen zw. 30-90 m²**, ideal für Singles und Kapitalanleger aber auch Familien.



Geplant ist eine **Revitalisierung** für alle 38 Wohneinheiten mit einem anschließenden Verkauf. Das **vorhergehende Funding** betrifft die Revitalisierung des größten Mehrfamilienhauses mit **20 Wohneinheiten**. Mit dem aktuellen Funding wird die **Revitalisierung der 18 übrigen Wohnungen** mitfinanziert.

Im Rahmen der Revitalisierung werden umfassende **Renovierungsarbeiten** durchgeführt, um den Objekten wieder ein **zeitgemäßes Erscheinungsbild** zu geben und diese an das unmittelbare Umfeld anzupassen.

Für den Vertrieb wurden bereits zu Projektbeginn **Musterwohnungen** erstellt, sodass eine interne Vertriebsabteilung nach deren Fertigstellung unmittelbar mit der **Vermarktung** starten konnte. Somit kann bereits parallel zu den Umbauarbeiten mit dem Vertrieb der Wohnungen gestartet werden. Das soll einerseits die **Projektlaufzeit verkürzen** und dadurch **schneller** zu einem **erfolgreichen Abschluss des Projekts** führen.

FAZIT: 18 gut geschnittene, leistbare Wohnungen mit super Anbindungen in ruhiger Lage ideal für Singles oder Kapitalanleger

Das Investment-Angebot

Darlehensnehmer/Vertragspartner:	SL Projekt 10 GmbH & Co. KG
Vertragsart:	qualifiziertes Nachrangdarlehen
Mittelverwendung:	Revitalisierung Mehrfamilienhäuser
Rückzahlung:	erfolgt durch Verkaufserlös der 18 Wohneinheiten

Die Funding-Parameter

Funding-Mindestbetrag (Schwelle):	EUR 300.000,-
Funding-Höchstbetrag (Limit):	EUR 700.000,-
Crowdinvesting-Zeichnungsfrist:	08.08.2023
Darlehens-Laufzeit:	15 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption von bis zu 12 Monate
Standard-Verzinsung:	13% p.a. 15% p.a. in der Verlängerung

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 Gesellschafter, **Gesellschafterdarlehen nachrangig** gegenüber Ihrem Darlehen zu stellen
- Für die **zweckgebundene Verwendung** Ihrer Darlehensbeträge haftet der Geschäftsführer persönlich
- **Persönliche Bürgschaft** vom Geschäftsführer
- **Kaufangebote über Ihre Ansprüche** zum Laufzeitende von der Variond Holding GmbH und der Schwäbische Liegenschaften GmbH

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

Die 3 Mehrfamilienhäuser befinden sich bereits im **Eigentum** der Emittentin. Erste **Musterwohnungen** konnten ebenfalls schon fertiggestellt werden. Seit deren Fertigstellung läuft auch schon die **Vermarktung**. Mit der Renovierung wurde bereits begonnen, im **Dezember 2023** ist die Fertigstellung geplant.

Mikrostandort Reutlingen-Pfullingen

Reutlingen ist eine **Großstadt** im zentralen Baden-Württemberg und gleichzeitig die neuntgrößte Stadt im Bundesland. Mit ca. 116.000 Einwohnern ist sie nach Ulm die **zweitgrößte Stadt im Regierungsbezirk** Tübingen. In Reutlingen findet man beispielsweise die **engste Straße der Welt**: Die **Spreuerhofstraße** misst an ihrer engsten Stelle nur 31 Zentimeter Breite, was ihr einen Eintrag im Guinnessbuch der Rekorde verschafft hat.

Die Liegenschaft mit den 4 Mehrfamilienhäusern befindet sich ca. 3 km vom Zentrum Reutlingen entfernt. Die nächste **Bushaltestelle** liegt 1 km, der **Bahnhof Reutlingen** ca. 3,7 km und der **Flughafen Stuttgart** ca. 32 km entfernt. Somit ist die Liegenschaft gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Wer lieber mit dem **Auto** fahren will, gelangt in ca. 1,5 km zur B312 bzw. B313.

Die Lage im ruhigen Wohngebiet ist eine der größten Vorteile des Standorts. Außerdem findet man alle **Geschäfte des täglichen Bedarfs** im nahen Umfeld. Ausreichend **Parkmöglichkeiten** sorgen für einen praktischen und sorgenfreien Alltag. Trotz der guten Anbindungsmöglichkeiten ist die Natur mit der Achalm nicht weit. Auch verschiedene **Kulturstätten** und **Sehenswürdigkeiten** sind gut und schnell mit dem Auto erreichbar. Beispielsweise befindet sich das bekannte **Schloss Lichtenstein** nur ca. 20 Minuten von der Liegenschaft.

Stuttgart ist mit dem Auto in unter einer Stunde erreichbar. Nach **München** und **Zürich** kommt man innerhalb von ca. 2,5 Stunden.

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 **Sternerestaurant**. 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: Reutlingen-Pfullingen
Adresse: Hauffstraße 82, 86 und 90 in D-72793 Pfullingen
Standort: rund 3,5 km vom Stadtzentrum Reutlingen und 3,4 km vom Bahnhof Reutlingen West entfernt

Grundstücksfläche: 3.869 m²
Nutzfläche: 18 Wohneinheiten mit insgesamt rund 1.516 m² Wohnfläche

Projektvolumen: rund EUR 5,7 Mio.
Bauart: Revitalisierung
Objekt: Mehrfamilienhaus
Verwertungsstatus: Vermarktung gestartet
Aktueller Status: Revitalisierung in Gange
Baugenehmigung: nicht notwendig
Finanzierung: vorhanden

bereits erfolgreich finanzierte Projekte: P377 | Schwäbische Liegenschaften: Stuttgart-Süd
P424 | SL: Metropolregion Stuttgart
P441 | SL: Kulturdenkmal in Stuttgart-Süd

Emittent: SL Projekt 10 GmbH & Co. KG
Gesellschaftsform: GmbH & Co. KG
Gründungsjahr: 2022
Firmensitz: 70178 Stuttgart
Wirtschaftlicher Eigentümer: Schwäbische Liegenschaften GmbH
Branchenerfahrung: > 4 Jahre

Wichtigste Angebotsparameter:

Vertragsform: Qualifiziertes Nachrangdarlehen
Schwelle: EUR 300.000
Limit: EUR 700.000
Zeichnungsfrist: bis 08.08.2023
Laufzeit: 15 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 12 Monate
Verzinsung: Standard-Verzinsung: 13% p.a. | 15% p.a. i. d. Verlängerung
Zins- und Kapitalrückzahlung: Endfällige Zins- und Kapitalrückzahlung
Typus: Projektfinanzierung

dagobert  **invest**

einfach mehr verdienen