

## Immo-Messe der Ludwigsburger Kreiszeitung



Fachleute standen den Besuchern Rede und Antwort.



Engagierte Gespräche ...



... führten die Aussteller mit den Immobilieninteressenten.



Reges Interesse zeigten die Besucher an den Projekten der Aussteller.

Fotos: Holm Wolschendorf



Bürgermeisterin Andrea Schwarz.

### GASTREDNERIN

## Bürgermeisterin fordert mehr Verlässlichkeit

**LUDWIGSBURG.** „Die Immobilienbranche steht vor großen Herausforderungen“, sagt die Ludwigsburger Bürgermeisterin Andrea Schwarz. „Zinsen und Baupreise steigen, Material ist knapp, die Situation bei den Baugrundstücken ist schwierig.“ Nicht zu bauen sei aber auch keine Lösung. „Wir haben Wohnungsnot und brauchen jede einzelne Wohnung.“ Ein Hindernis für den Wohnungsbau sei die unklare Förderlandschaft. Der Planungsprozess für ein Bauvorhaben ziehe sich nicht selten drei bis vier Jahre in die Länge, so Schwarz. Die Firmen bräuchten in dieser Phase mehr Sicherheit. Beispielsweise darüber, nach welchen KfW-Standards Fördermittel bewilligt werden. „Standards sind derzeit nicht gesetzt“, kritisiert die Bürgermeisterin. „Der Bund muss Vorgaben machen, damit die Projektentwicklung starten kann.“

Zudem sei das Landeswohnraumförderprogramm, mit dem der Bau von günstigen Mietwohnungen bezuschusst wird, ausgeschöpft. Förderprogramme müssten so gestaltet werden, dass jederzeit Förderanträge gestellt werden könnten, fordert Schwarz. Momentan werde zu häufig nach dem Windhundprinzip subventioniert. „Wir brauchen jetzt mehr Verlässlichkeit im Bausektor.“ (fk)

### IMMOBILIEN-AUSSTELLUNG

# Nachfrage geht spürbar zurück

Inflation, Lieferprobleme, steigende Zinsen: Die Lage auf dem Immobilienmarkt trübt sich auch im Landkreis ein

VON FRANK KLEIN

**LUDWIGSBURG.** Der Immobilienmarkt sei derzeit herausfordernd, sagt Christian Maron, Verlagsleiter des Medienhauses Ungeheuer+Ulmer, als er am Samstagvormittag bei der Eröffnung der Immo-Messe der Ludwigsburger Kreiszeitung im Urbanharbor Baubürgermeisterin Andrea Schwarz und Vertreter der regionalen Baubranche begrüßt. „Inflation, Lieferschwierigkeiten, Probleme bei der Finanzierung: Viele springen ab und stormieren ihre Bau- oder Kaufabsichten“, skizziert Maron eher düstere Zukunftsaussichten.

Dass sich die Lage auf dem Immobilienmarkt eingetrübt hat, bestätigen die Bauträger und -unternehmer. Seit Jahresanfang sei die Nachfrage um 70 Prozent eingebrochen, berichtet etwa Karl Sagmeister, der den Vertrieb des Massivhausherstellers KH Massivhaus Süd in Stuttgart, Reutlingen und Esslingen leitet. Diese Entwicklung sei wenig überraschend. „Die KfW-Förderung wurde hopplahopp eingestellt, die Zinsen sind auf drei bis dreieinhalb Prozent gestiegen“, so Sagmeister.

Hinzu kämen die hohen Grundstückspreise in der Region, in Stuttgart würden mittlerweile 1800 bis 2000 Euro pro Quadratmeter gezahlt. Und die Banken gewährten Kredite erst ab einem monatlichen Nettoeinkommen von mindestens 5200 Euro. Sagmeister: „Die



Nach der Coronapause waren wieder zahlreiche Aussteller bei der Immo-Messe im Urbanharbor dabei.

Party ist vorbei. Der Normalbürger kann nicht mehr bauen, wenn er nicht erbt.“

Sein Unternehmen baue gerade ein Mehrfamilienhaus in der Ludwigsburger Friedrichstraße, erzählt Erwin Paulus, Hauptgesellschafter der Freiburger Paulus Wohnbau GmbH. 14 der 15 Wohneinheiten seien bereits verkauft – allerdings seien die Kaufverträge noch zu günstigen Zinskonditionen unterzeichnet worden.

Die jetzigen Umstände hätten zu einer gesunkenen Nachfrage geführt. Zuletzt seien auch Kaufvertragstermine abgesagt worden, „die Käufer konnten die Finanzierung nicht bewerkstelligen“.

Paulus geht aber davon aus, dass potenzielle Käufer ihr Geld angesichts der hohen Inflation weiterhin in sichere Immobilien investieren werden. „Allerdings suchen die Kapitalanleger jetzt eher nach Projekten, die schon fertiggestellt sind.“

Birgit Lohmann-Eitel, Projektleiterin bei Wohnbau Layher (Besigheim), will trotz ungünstiger Rahmenbedingungen nicht allzu pessimistisch in die Zukunft blicken. „Es ist immer noch viel Geld unterwegs. Und die hohe Inflationsrate trägt dazu bei, das die Leute überlegen, ihr Geld in Immobilien unterzubringen.“ Das Wohnen im Eigenheim bleibe

ein Lebensziel, daran ändere auch die aktuelle Marktlage nichts. Doch der Kundenkreis habe sich verändert, hat Lohmann-Eitel beobachtet. Vor allem die klassische Klientel – junge Familien mit Kindern – sei zurückhaltend. „Familien tun sich sehr schwer mit den aktuellen Marktpreisen, zumal auch noch die Eigenheimzulage weggefallen ist.“

Für Käufer sei die Ausgangslage derzeit eigentlich perfekt, sagt Sascha Braun, Geschäftsführer der zur Ludwigsburger Pflugfelder-Gruppe gehörenden P Immobilien Beratung. „Sie müssen nicht mehr warten, bis wir mit dem Bauen anfangen.“ Im Remsecker Stadtteil Aldingen etwa stelle sein Unternehmen bis Ende 2023 ein Projekt fertig. „Kunden können jetzt finanzieren, ihr Haus verkaufen und Ende nächsten Jahres direkt einziehen.“

Eine Spekulationsblase sieht Braun nicht. Zinsen und Preise seien hoch, doch der Geschäftsführer rechnet mit einer Preisbereinigung von lediglich fünf bis zehn Prozent. Zumindest im Großraum Stuttgart sei auch in Zukunft von einer hohen Nachfrage nach Immobilien auszugehen. „Die Kunden warten zur Zeit ab, aber das wird sich wieder auflösen“, zeigt sich Braun zuversichtlich. Die Nachfrage habe sich zuletzt auf Gebrauchtimmobiliën verlagert. „Bestandsbauten können wir besser unterbringen als 2021, und auch das war schon ein Rekordjahr.“

# Vermieter haben Rechte, allerdings auch Pflichten

Expertin Ina Vits von Pflugfelder Immobilien informiert, was bei einem Mietverhältnis beachtet werden muss - Staffelmiete bietet den Vorteil der Planbarkeit

VON FRANK KLEIN

**LUDWIGSBURG.** Drei Punkte gehören laut Ina Vits, die bei der zur Pflugfelder-Gruppe gehörenden P Immobilien Beratung den Bereich Vermietung leitet, auf jeden Fall in einen Mietvertrag: die Höhe der Kautions-, der Mietzins- und die Laufzeit. Doch wie so häufig sind dabei Details zu beachten – das gilt nicht nur für den Mieter, sondern auch für den Vermieter.

Schon die Kautionsbirgt Fallstricke. „Viele Vermieter wissen nicht, dass sie maximal drei Monatskaltmieten nehmen dürfen“, so Vits, die bei der Immo-Messe wie weitere Experten über aktuelle Entwicklungen in der Immo-

branchen berichtete. Die Kautions müsse zudem auf einem eigenen Konto angelegt werden, getrennt vom eigenen Vermögen.

Vorsicht ist bei Bürgschaften geboten. So ist es nicht unüblich, dass Eltern gegenüber dem Vermieter eine Bürgschaft übernehmen, wenn ihre Kinder studieren und in eine eigene Wohnung ziehen. In diesem Fall verlange der Vermieter neben der Kautions eine weitere Sicherheit. Eine solche doppelte Sicherheit sei nichtig, erklärte Vits. Ihre Alternative: „Es ist besser, wenn der Bürge ebenfalls den Mietvertrag unterzeichnet. Das ist sicherer als eine schriftliche Bürgschaft.“ Künftige Mieterhöhungen können über ei-



Ina Vits, Leiterin Vermietung bei Pflugfelder. Foto: Holm Wolschendorf

ne Staffelmiete geregelt werden. Der Vorteil: Der Mieter weiß bereits bei Unterzeichnung des Mietvertrags, mit welchen Mehrausgaben er in den kommenden Jahren zu rechnen hat. Allerdings muss in diesem Fall nicht nur die ab einem bestimmten Zeitpunkt

vorgesehene Mieterhöhung, sondern ausdrücklich die neue Gesamtmiete eingetragen werden. Wenn keine Staffelmiete vereinbart ist, kann der Vermieter die Miete nach dem örtlichen Mietpiegel erhöhen. Dabei können drei vergleichbare Wohnungen herangezogen werden, an denen sich die Anhebung des Mietzins orientieren muss. Eine Mieterhöhung ist laut Vits auch nach einer energetischen Sanierung oder nach die Wohnfläche vergrößern- den Umbauarbeiten gerechtfertigt. Kleinreparaturen, etwa an Rollläden, Steckdosen oder Armaturen, können bei einer Summe von bis zu 150 Euro auf den Mieter umgelegt werden. Die Hand-

werkerrechnung dürfe diesen Betrag allerdings um keinen einzigen Cent übersteigen, „sonst zahlt der Vermieter“. Die Pflicht zur Renovierung bei Auszug hänge davon ab, wie lange der Mieter die Wohnung genutzt hat.

Der Vermieter darf auch kündigen. Nicht nur, wenn die Mietzahlungen ausbleiben, sondern auch, wenn er Eigenbedarf anmeldet. Allerdings hat der Gesetzgeber bei einer solchen Begründung in bestimmten Fällen einen Schutz der Mieter vorgesehen. „Wenn zum Beispiel ein fast 100-jähriges Rentnerpärchen aus der Wohnung ausziehen müsste, könnte das dem Eigenbedarf widersprechen“, so Vits. „Mieter haben die

Möglichkeit, einer Kündigung wegen Eigenbedarfs zu widersprechen. Solche Fälle müssen dann vor Gericht geprüft werden.“

### IMMO-MESSE

#### Vorträge zum Nachlesen

- Heute: Vermietung – Rechte und Pflichten eines Vermieters
- Bauen im Bestand – Mut zum Sanieren
- Immobilienverwaltung – nachhaltig und effektiv
- Immobilienrente – Chancen und Risiken