

# Immobilien sind eine Säule der Altersversorgung

Geschäftsführer Klaus-Martin Pfeleiderer warnt vor einseitiger „Teuerungs-Hysterie“: Auf lange Sicht haben Immobilien noch nie an Wert verloren

VON HEIDRUN GEHRKE

**Gegen steigende Bau-, Grundstücks- und Immobilienpreise und damit steigende Mieten können mehrere Dinge helfen: Gebäude höher bauen, steuerliche Anreize schaffen und moderne Wohnkonzepte entwickeln.**

Wir sprachen mit dem Geschäftsführer Klaus-Martin Pfeleiderer und dem Prokuristen Alessandro Stenti von Pfeleiderer Projektbau auch über die Idee einer Grunderwerbssteuerbefreiung für eigengenutzten Wohnraum. Die aktuellen Immobilienpreise machen Wohnen in Städten wie etwa Stuttgart zum Luxus. Die Preise für Neubau sind auch im Rems-Murr-Kreis auf einem Niveau angelangt, das 2013 auf den exponierten Stuttgarter Halbhöhen bezahlt wurde. Die kontinuierlich aufwärts kletternde Preisschraube trifft Geringverdiener wie auch Menschen mit durchschnittlichen Gehältern.

**Warum müssen Kitas eingeschossig sein? Auf dem Dach ist Platz für günstigen Wohnraum.**

Der Bedarf und die Nachfrage an attraktivem Wohnraum sind auch im Rems-Murr-Kreis stark gestiegen. Mit neuen Quartiers-, Siedlungs- und Wohnraumkonzepten, wie zum Beispiel im „nature 8“ in Winnenden oder dem ersten CO<sub>2</sub>-neutralen Waiblinger Wohnquartier Im Hohen Rain bietet Pfeleiderer diesen Interessenten eine große Auswahl an attraktivem Wohnraum an. Auch einzelne Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen und weitere Objekte im ganzen Kreis gehören zum Portfolio.

Alessandro Stenti sieht Zeiten kommen, in denen Immobilien ähnlich wie heute Neufahrzeuge nicht mehr gekauft werden, um sie auf einen Restwert von null zu bringen. Statt wie früher das „Häusle“ über

Jahre oder Jahrzehnte abzubezahlen, könnten mehr Eigentümer dazu übergehen, die Immobilie nach einigen Jahren Laufzeit mit Gewinn wieder zu verkaufen. Trotz Preissteigerungen bei den Grundstücks-, Entwicklungs- und Baukosten hat laut Stenti „über zehn Jahre gesehen eine Immobilie in unserer Region in den vergangenen 30 Jahren noch nie an Wert verloren“. Also durchaus eine Rechnung, die aufgehen könnte. „Erhöhte Grundstückspreise treffen auch den Bauträger“, sagt Stenti. Und wird auf einer Fläche nur zweigeschossig gebaut, so „verschenke“ man viel wertvollen Wohnraum, denn der dort zu gewinnende Wohnraum sei um bis zu 30 Prozent günstiger zu erstellen als der darunterliegende. „Erstens, weil sich die allgemeinen Grundkosten auf mehr Wohnfläche verteilen und zum anderen, weil der Grundstücksanteil pro Quadratmeter Wohnfläche spürbar fällt. Höher bauen ist daher eine Möglichkeit, Wohnraumkosten zu senken“, so Stenti. Sein

Ansatz, wie die Grundstückskosten pro Quadratmeter Wohnfläche gedrosselt werden könnten: „Effizienter bauen und die baurechtlichen Anforderungen reduzieren.“

Bauland sei begrenzt, hier sei nicht mit Preisentspannungen zu rechnen. Parallel zum Wohnungsbau nimmt er den Bau öffentlicher Einrichtungen unter die Lupe: „Kitas, warum müssen sie eingeschossig sein? Auf dem Dach ist Platz für günstigen Wohnraum.“ Auf Wachstumskurs seien auch gestiegene gesetzliche Anforderungen an die Immobilie - Dämmung, Brandschutz, Energieeinsparverordnung, Stellplatzforderungen. „Ich habe Verständnis, dass Sicherheit vorgeht, aber wir sind allmählich am Ende der Fahnenstange angelangt.“ Stenti wäre für ein „Runter mit den Stellplatzschlüsseln, auch für Fahrräder“. Wer ein- oder zweigeschossige Stellplätze pro Wohnung ansetzt, verteuere das



Geschäftsführer Klaus-Martin Pfeleiderer und Prokurist Alessandro Stenti vor einem ihrer neuen Projekte.

Foto: Büttner

Bauen. Stenti sieht bei der Diskussion um die Schaffung neuen Wohnraums die öffentliche Hand „angesichts sprudelnder Steuereinnahmen“ in der Pflicht, in den Wohnungsbau zu investieren. Der Erwerb der eigenen Immobilie sollte „generell Grunderwerbssteuerfrei sein.“

Zugleich warnen die Immobilienexperten Pfeleiderer und Stenti vor einer einseitigen Teuerungs-Hysterie: Steigende Preise seien nichts Neues, ihnen verdanken die Immobilien ihre Wertstabilität. Geschäftsführer Pfeleiderer ist trotz

steigender Immobilienpreise sicher: „Eine durchdachte und qualitativ hochwertige und moderne Bauqualität in attraktiver Wohnlage wird auch für die Zukunft eine richtige Investition für die Kunden sein.“ Es gebe fürs Alter keine wichtigere Säule als eine eigene Wohnung, so Pfeleiderer. Damit mehr Menschen ihre Zukunft auf diese Säule bauen können, müssen wieder steuerliche Anreize her. „In der Vergangenheit war es immer so, dass die Investitionen in Immobilien auch für Eigentümer spürbar gefördert waren, das ist heute leider nicht mehr so.“

## Pfeleiderer Projektbau

■ Pfeleiderer Projektbau in Winnenden hat in knapp 60 Jahren über 5500 Wohnungen und Häuser gebaut: Überwiegend für Eigentümer, Kapitalanleger machen laut Alessandro Stenti rund 30 Prozent aus. In zwei Geschäftsbereichen wird Wohnraum in allen Preisklassen geschaffen.

■ Außer dem Bau moderner Wohnimmobilien ist das 1962 gegründete Familienunternehmen städteplanerisch tätig in der Region: Entwickelt werden anspruchsvolle und architektonisch wie energetisch moderne Wohngebiete sowie Quartiers- und Siedlungskonzepte.

# Für Sie stellen wir uns auf den Kopf

7154 Weissach im Tal - Unterweissach - Stuttgarter Straße 70 • Tel. 07191/36 79 60

www.bohn-kuechen.de

# BOHN KÜCHEN



Wir geben keine 20, keine 40, wir geben 100%!!!  
100% Ehrlichkeit, Beratung, Qualität und Service!!!  
Planung - Koordination - Ausführung - Service



# 100% Küche

Wir freuen uns auf Ihren Anruf oder Ihren Besuch.  
Wir bieten eine einzigartige Auswahl: Von klassisch bis modern, von rustikal bis zeitgenössisch. In unserer Ausstellung finden Sie für jeden Geschmack, für jeden Geldbeutel und jeden Anspruch was! Planen Sie mit Bohn Küchen Ihren Wohnraum! Wir planen nach Ihren Wünschen und Vorstellungen nicht nur Küche sondern auch Büro, Wohnzimmer, Esszimmer, Kinderzimmer. Wir bieten eine einzigartige Auswahl: Von klassisch bis modern, von rustikal bis zeitgenössisch. In unserer Ausstellung finden Sie für jeden Geschmack, für jeden Geldbeutel und jeden Anspruch was!

Werte, wie sich zuhause mit der Familie wohlfühlen, zusammen kochen, essen und Spaß haben werden zunehmend wichtiger und das ist auch gut so.