

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Anspruch an Qualität, Design und Innovation

- Strenger-Objekte in Heilbronn und Sindelfingen
- Entwürfe von Hadi Teherani
- Brother und Sister direkt am Wasser
- Drei Interieurlinien und Lichtkonzept

Seite 5

Einzelhandel

- Vermietungsumsatz in Stuttgart eingebrochen
- Nur 1200 m² in der Innenstadt

Neubau-ETW

- Preise runter und Mieten rauf

Seite 6

Albrings + Müller

- Kooperation mit Bosch-Tochter
- Cloudplattform entwickelt

Büromarkt Esslingen

- 20 Euro Spitzenmiete
- Report von Colliers

Seite 7

Immobilien-dialog Region Stuttgart

- Programm steht
- Immobilienbrief Stuttgart wieder Medienpartner

Seite 8

Mess- und Abrechnungsdienstleister im Wandel

- Vom Verdunstungsrohrchen zur Fernablesung
- Die Gebäude vernetzen
- Neue Gesetze schaffen neue Serviceleistungen

Liebe Leser!

Das Muggeseggele, die kleinste schwäbische Maßeinheit, scheint in Stuttgart so langsam die größte zu sein.

Vor acht Wochen erst haben wir das Muggeseggele bemüht, als bekannt wurde, dass in der Landeshauptstadt lediglich 92 neue Eigentumswohnungen gehandelt wurden – im gesamten Jahr 2023!

Jetzt kommen wir nicht umhin, es wieder zu tun. **Lediglich 632 Wohneinheiten wurden laut Statistischem Landesamt 2023 in Stuttgart genehmigt.** 2022 waren es 909, 2021 noch 1348 – auch damals



schon viel zu wenig. **Wie das Ziel der Stadt, 20 000 neue Wohnungen bis 2033 zu realisieren, erreicht werden soll, ist uns schleierhaft.** Die Chance, einen Sechser im Lotto zu haben, dürfte ähnlich hoch sein: 1 zu 139 838 160.

Jetzt hat der Gemeinderat auch noch wie angekündigt SIM, das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell, verschärft. Die Zahl der geförderten Sozialmietwohnungen steigt von 20 auf 30 Prozent, neu hinzu kommen weitere 10 Prozent, die unter der ortsüblichen Vergleichsmiete anzubieten sind, die preiswerte Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher sein müssen (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 364).

„Wir haben im Interesse der vielen Wohnungssuchenden in Stuttgart mit der privaten Wohnungswirtschaft einen guten Kompromiss erzielt, weil er Chancen für mehr Wohnungsbau eröffnet“, meint OB Frank Nopper. Wie ein am Boden liegender Markt durch noch mehr Repressalien wiederbelebt werden soll, das bleibt sein Geheimnis.

Die Wahrheit wird sein, dass die Fertigstellungszahlen – nicht jede genehmigte Wohnung wird auch gebaut – noch mehr einbrechen. Zudem sind in den 632 Einheiten auch Abriss und Neubau, also Ersatz, enthalten. Den Markt entlastet aber nur zusätzlicher Wohnraum.

Um 4,6 Prozent soll die Bevölkerung in Baden-Württemberg bis 2040 wachsen, ermittelte die Bertelsmann-Stiftung. So viel wie in keinem anderen Flächenstaat. Da sich Zuzug überwiegend auf die Metropolen und ihr Umland konzentriert, wird der Bevölkerungszuwachs in Stuttgart noch stärker ausfallen – bei sinkenden Fertigstellungen. **Ergo wird sich der Wohnungsmangel verschärfen.**

„Jedes Volk hat die Regierung, die es verdient“, bekundete der französische Philosoph Joseph de Maistre. Zu seiner Entlastung sei gesagt: Er ist 1821 gestorben. Die desaströse, realitätsblinde Politik der Stuttgarter Gemeinderatsmehrheit hätte er sich vermutlich in seinen schwärzesten Träumen nicht vorstellen können.

Frustriert grüßt Sie

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber



Grün und doch zentral gelegen: Das Buga-Gelände in Heilbronn

Strenger – Anspruch an Qualität, Design und Innovation

Die Gebäude von Stararchitekt Hadi Teherani stehen beispielsweise am Albertussee in Düsseldorf, am Spreebogen in Berlin, im Münchner Werksviertel, in Washington, Mumbai, Teheran, Moskau, im chinesischen Shengze – und dank Strenger auch in Heilbronn.

„Design hat bei Strenger immer schon eine große Rolle gespielt“, erinnert sich Lis Hannemann-Strenger, Tochter des Gründers und heute selbst in der Geschäftsführung. Qualität, Innovation und Serviceleistungen sind für sie die weiteren Punkte, die die DNA des Ludwigsburger Bauträgers prägen. Das lassen sich die Käufer der Eigentumswohnungen etwas kosten. **Auf 500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche veranschlagt Hannemann-Strenger die Mehrkosten.** Doch das würde sich lohnen, so seien vom Strenger-Projekt in Korntal von 120 Wohnungen bis auf sechs alle verkauft.

Brother und Sister flankieren die Promenade am Wasser

Brother und Sister heißen die beiden Gebäude, die Teherani für **Strenger in Heilbronn erworben hat**, sie befinden sich an den beiden Enden der Promenade, direkt am Wasser. Als drittes Gebäude realisiert Strenger am Neckarbogen, dem ehemaligen Buga-Gelände, das Edge, in einem ganz anderen Designstil gehalten.

Hohe Preise – Käufer sind Zugereiste und Auswärtige

Bei Brother und Sister ist es die von Teherani entworfene dreidimensionale Aluminiumfassade, die den beiden Gebäuden ihr markantes Aussehen gibt – und die ihren Preis haben dürfte. **„Für alteingesessene**



Brother – mit markanter Aluminiumfassade

Heilbronner sind unsere Wohnungen zu teuer“, sagt Hannemann-Strenger. Die Quadratmeterpreise liegen bei zirka 7400 bis 10000 Euro. **„Wir haben überlegt, ob wir das machen, aber wir glauben an den Standort“**, sagt sie. 2016/2017 haben sie bereits auf dem Buga-



Eine von drei Ausstattungslinien – viel Design im Bad



Areal gebaut und daher Erfahrung mit Heilbronn. Käufer sind Fachkräfte, die neu in die Käthchen-Stadt ziehen, ein ehemaliger Vorstand eines Dax-Unternehmens hat zwei Wohnungen erworben, ein Family Office aus Baden-Württemberg gleich acht Einheiten.

Drei Interieurlinien – sogar mit Möbeln möglich

Strenger baut oft mit prominenten Architekten, mit Teherani beispielsweise auch im Stuttgarter Neckarpark – das erste Teherani-Projekt in der Landeshauptstadt (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 349). **Oft lädt das Familienunternehmen auch mehrere Büros zu einem kleinen Wettbewerb ein.** Auch auf die Gestaltung der Außenanlagen wird laut Lis Hannemann-Strenger großen Wert gelegt. Für die Käufer wurden die drei Interieurlinien Urban, Natur und Loft entwickelt – auf Wunsch sogar mit Möblierung –, sodass es selten zu Wünschen kommt, die darüber hinausgehen. **Auch ein Lichtkonzept bietet Strenger an.**

Corian, Holz und Einbaumöbel im Badezimmer

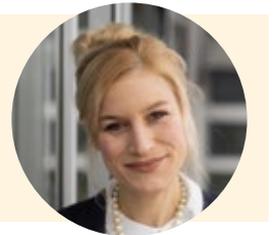
Mit Holz verkleidete Einbauschränke im Bad – auch für Waschmaschine und Trockner – sowie Spiegelschränke, Corianwaschtische mit Schubladen und beleuchtete Nischen sind weitere Details, auf die Strenger Wert legt.

Disziplin, Lean Construction und externe Auditoren

„Trotz Stammhandwerkern wird es immer schwerer, diese Qualität aufrechtzuerhalten“, sagt Hannemann-Strenger mit Blick auf

„Design spielt bei uns eine große Rolle“

Lis Hannemann-Strenger,
Geschäftsleitung Strenger Holding



den Fachkräftemangel und schwindenden Arbeitsethos. Mit Disziplin im Produkt und in den Prozessen und Instrumenten wie Lean Construction und externen Auditoren versuche Strenger, dagegenzuhalten.

Strenger-App und Serviceleistungen für Vermieter

Innovation und Nachhaltigkeit bezeichnet die Geschäftsführerin als zwei weitere wichtige Punkte. Dazu zählt sie beispielsweise eine Holzhybridbauweise, Wassermanagement und – wenn möglich – den Standard KfW40-NH, Photovoltaik und eine E-Ladestruktur

Schnell, wirtschaftlich und nachhaltig.
Logistikimmobilien
mit **System**



Brother und Sister – jeweils links und rechts – flankieren die Promenade am Wasser

sowieso. Zu Serviceleistungen zählt sie eine Strenger-App, mit der beispielsweise mit den Nachbarn kommuniziert oder Gemeinschaftsräume gebucht werden können.

Da Kapitalanleger als Käufer mit einem Anteil von 40 Prozent zunehmend wichtiger würden (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 365), habe auch die Bedeutung von Serviceleistungen rund um die Immobilie zugenommen, bis hin zur Mietersuche und Übergabe. **„Wir haben allein zehn Beschäftigte in der Miet- und Hausverwaltung“**, sagt sie.

Brother ist im Bau, Sister und Edge folgen im August

In Heilbronn wurde bei Brother bereits mit dem Bau begonnen. Es entstehen 21 Eigentumswohnungen mit ein bis fünf Zimmern und Größen von 41 bis 105 Quadratmetern. Hinzu kommen 240 Quadratmeter Gewerbefläche im Erdgeschoss. Sister und Edge sind mit je 18 Einheiten etwas kleiner, hier ist der Baubeginn für August geplant.

Sindelfingen: Golden Garden mit 140 Wohnungen

In Sindelfingen baut Strenger beim Projekt Golden Garden etwa 140 Wohnungen auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei.

„Wir waren nicht die Höchstbietenden“, freut sich Lis Hanneemann-Strenger. **Den Zuschlag hätten sie trotz privater Verkäufer aufgrund des Gesamtkonzepts erhalten, von dem wiederum die Architektur ein Teil ist. Dies komme öfters vor.**



Golden Garden in Sindelfingen

Im ersten Bauabschnitt entstanden 44 Einheiten der Strenger-Tochter Baustolz in einfacherer Ausführung. Hier sind noch sechs verfügbar. Der zweite Bauabschnitt mit normalen Strenger-Wohnungen ist im Bau, von 51 sind 20 Einheiten verkauft oder reserviert. Die restlichen Wohnungen behält das Familienunternehmen im eigenen Bestand. ■



Spricht Ihr Gebäude Zukunft?

Mit DER offenen Plattform alle Gebäudedaten digital erfassen und Immobilien nachhaltiger betreiben.

albrings müller ag

Susteco
A Bosch Company



→ am-ag.de/innovationen

MARKT

Vermietungsumsatz im Einzelhandel (in m²)

Stadt	Q1 2024	Q1 2023	Veränderung zu 2023	Ø 2019–2023
München	9.200	2.000	360 %	13.700
Hamburg	8.200	17.200	-52 %	27.900
Berlin	7.700	14.200	-46 %	40.900
Düsseldorf	5.800	4.600	26 %	19.400
Leipzig	3.800	700	443 %	7.300
Hannover	2.500	400	525 %	4.400
Köln	2.500	3.800	-34 %	16.300
Frankfurt/Main	1.500	5.000	-70 %	19.800
Stuttgart	1.200	4.900	-76 %	7.400
Nürnberg	100	3.500	-97 %	6.00

Spitzenmieten im Einzelhandel (€/m²/Monat)

Stadt/Straße	Q1 2024	Q1 2023	Veränderung zu 2023	Prognose Q2 2024
München (Kaufingerstraße/Marienplatz)	340	340	0 %	340
Berlin (Tauentzienstraße)	290	290	0 %	290
Frankfurt/Main (Zeil)	270	270	0 %	270
Düsseldorf (Königsallee)	270	270	0 %	270
Hamburg (Spitalerstraße)	250	255	-2 %	255
Stuttgart (Königstraße)	250	250	0 %	250
Köln (Schildergasse)	225	225	0 %	225
Hannover (Georgstraße/Bahnhofstraße)	170	170	0 %	170
Nürnberg (Ludwigsplatz-Hefnersplatz-Karolinenstraße)	135	140	-4 %	140
Leipzig (Petersstraße, Grimmische Straße)	110	110	0 %	110

Vermietung Einzelhandel eingebrochen

Nur 1200 m² Einzelhandelsfläche wurden im ersten Quartal in der Stuttgarter Innenstadt vermietet. Im Vergleichszeitraum 2023 waren es hingegen noch 4900 m², ermittelte JLL. Die Spitzenmiete auf der Königstraße liegt stabil bei 250 Euro. Unter den zehn wichtigsten deutschen Einzelhandelsmetropolen liegt Stuttgart damit zwischen Nürnberg mit nur 100 m² und Frankfurt mit 1500 m² auf dem vorletzten Platz. Spitzenreiter war im ersten Quartal laut JLL München mit 9200 m², gefolgt von Hamburg mit 8200 m² und Berlin mit 7700 m².



Weniger Logistikvermietungen

Nur 22 600 m² Logistikfläche wurde im ersten Quartal in der Region Stuttgart vermietet, ein Minus von 26 % und der geringste Umsatz unter den Top-Acht-Logistikstandorten. Laut Colliers wies Leipzig den höchsten Flächenumsatz mit 84 700 m² (plus 69 %) aus, gefolgt von Frankfurt mit 81 900 m² (plus 29 %). Bei der Spitzenmiete liegt die Region Stuttgart mit 8,30 Euro (plus 6 %), nach München mit 9,30 Euro (plus 9 %), auf Platz zwei.

Neubau-ETW: Preise runter und Mieten rauf

Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen sinken laut Empirica nur noch leicht. So weist das Immobilienpreisranking für das erste Quartal für Stuttgart 7739 Euro für eine Neubauwohnung aus. Im zweiten Quartal 2023 war mit 7807 Euro der Höchststand erreicht, im dritten Quartal ging der Angebotspreis auf 7767 Euro zurück, im vierten auf 7748 Euro. Die Miete für eine Neubauwohnung hingegen stieg weiter von 16,09 Euro im vierten Quartal 2023 auf nunmehr 16,33 Euro – ein neuer Höchststand.



DIE STEINE STEHEN GÜNSTIG:

JETZT ANLEGEN ZU TOP-KONDITIONEN!

- Moderne Neubau-Eigentumswohnungen mit 1-4 Zimmern im Bau
- Nach Abzug attraktiver Förderungen effektive Kaufpreise ab 2.357 €/m² möglich
- Degressive Abschreibung i. H. v. 5 % ansetzbar
- Gerne schnüren wir ein individuelles und attraktives Investment-Paket für Sie

NECKAR-ROOMS.DE

UNTERNEHMEN

Albrings + Müller kooperiert mit Bosch-Tochter



Mario Kolb (Albrings + Müller), Johanna Fuchs-Boenisch (Susteco), Christian Albrings (Albrings + Müller)

Susteco Solution, eine Tochter der Bosch-Gruppe, kooperiert mit dem Immobilienberatungsunternehmen Albrings + Müller bei Aufbau und Vertrieb einer Cloudplattform. Die Susteco-Plattform soll es Immobilieneigentümern, -betreibern und -dienstleistern ermöglichen, Gebäude- und Verbrauchsdaten sowie Daten von Drittanbietern transparent zu erfassen, zu strukturieren und zu verarbeiten. Dies mit dem Ziel, bessere Entscheidungen

zu treffen, Kosten zu senken und Immobilienportfolios werterhaltend zu managen und zu betreiben. Die Plattformdaten können zu Leistungskennzahlen (KPIs) auf Portfolio- und Assetebene aufbereitet und mit externen Partnerdiensten (beispielsweise für die Anwendungsfälle ESG-Management und -Reporting, KI-Betriebsoptimierung) vernetzt werden.

„Die technologieoffene Schnittstelle bietet damit eine bislang nicht vorhandene Möglichkeit, Immobilienbestände zu digitalisieren und deren Betrieb perspektivisch klimaneutral auszugestalten“, sagt Christian Albrings, Vorstand von Albrings + Müller. Susteco nutze das umfangreiche Marktwissen und Netzwerk aus dem Beratungsgeschäft von Albrings + Müller und die technologische Expertise aus der Gebäudetechnik von Bosch Building Technologies. „Albrings + Müller ermöglicht nicht nur den Marktzugang zu weiteren Kunden, sondern agiert auch als Impulsgeber für innovative Ansätze in der Immobilienberatung.“, erklärt Johanna Fuchs-Boenisch, Geschäftsführerin von Susteco Solution.

Aspire Hotel Gruppe eröffnet in Sindelfingen und Schwäbisch Hall

Das NH Hotel in Sindelfingen mit 103 Zimmern wurde von der Aspire Hotel Gruppe übernommen und wird ab Juli saniert. Es laufen Gespräche mit dem Ziel, es künftig unter einer Hilton-Marke zu führen. In Schwäbisch Hall übernahm Aspire das Hotel Kronprinz mit 47 Zimmern.

MARKTBERICHTE

Büromarktbericht Esslingen

Auf 20 Euro beziffert Colliers die Bürospitzenmiete in Esslingen, auf 13 Euro die Durchschnittsmiete. Der Leerstand beträgt 19 000 m² oder 3,2 %. Im „Marktbericht Büro-

vermietung Esslingen 2023/2024“ gibt das Maklerunternehmen einen Überblick über Angebot und Nachfrage sowie die im Bau befindlichen und geplanten Projekte. Abgerundet wird der Report durch einen Beitrag der Esslinger Wirtschaftsförderin Christine Clement-Wiegand

und ein Interview mit der Union Investment, der die gemischt genutzte Immobilie „Das ES“ gehört. Der Report ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobilienverlag-stuttgart.de/reports/buero-investment.



Wir behalten für Sie den Überblick!

Vertrauen Sie deshalb auf einen erfahrenen Partner und genießen schnell entspannte Zeiten.



E & G Immobilien
Börsenplatz 1 | 70174 Stuttgart
+49 711 20702-700
hallo@eug-immobilien.de

E&G IMMOBILIEN
Grossmann & Berger Gruppe

eug-immobilien.de

VERBÄNDE

DGNB-Zukunftsprojekt

Wie sieht der Maßstab für zukunftssichere, nachhaltige Gebäude im Jahr 2030 aus? Diese Frage will die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen mit ihrem jetzt veröffentlichten DGNB-System Zukunftsprojekt beantworten. Es will die notwendige gesellschaftliche Transformation in Richtung Klimaschutz und Nachhaltigkeit in konkrete gebäudebezogene Zielstellungen und Aktivitäten übersetzen. Es soll herausragende gebaute Beispiele sichtbar machen und damit allen, die sich neu auf den Weg machen, Impulse und Orientierung bieten. Ausgezeichnete Projekte erhalten das Prädikat „DGNB-Zukunftsprojekt“. Das neue Angebot der DGNB steht nach deren Aussage nicht im Wettbewerb mit anderen Zertifizierungssystemen der Organisation, sondern kann alternativ oder ergänzend angewandt werden.

Inhaltlich fußt das DGNB-System Zukunftsprojekt auf den zehn Kriterien Klima, Wasser, Biodiversität, Boden, Vielfalt, Umfeld, Region, Suffizienz, Zirkularität und Resilienz. Den einzelnen Kriterien zugeordnet sind jeweils vier oder fünf konkrete Zielstellungen. Diese sollen Entscheidungen in allen Lebenszyklusphasen eines Gebäudes unterstützen – von der Bewertung



oder Modernisierung bestehender Gebäude bis zur Konzeptionierung, dem Bau und der nachhaltigen Nutzung. www.dgnb.de/zukunftsprojekt

TERMINE



Stadtentwicklung der Zukunft – „Perspektive“ für Stuttgart

Wie soll sich Stuttgart entwickeln? Wie kann die Stadt ihre Ziele beim Klimaschutz erreichen? Wie können mehr bezahlbare Wohnungen entstehen? Zu diesen und anderen Fragen will die Landeshauptstadt zusammen mit den Bürgern Antworten finden. Dazu arbeitet sie an einem gesamtstädtischen Entwicklungskonzept, das nun erstmals am 24. April um 18 Uhr im Hospitalhof diskutiert wird. Dies ist auch der Beginn der Online-Beteiligung. Bei dem Auftakt sollen das Leitbild des Konzepts öffentlich gespiegelt und Anmerkungen gesammelt werden. Zudem informiert die Verwaltung über die Möglichkeiten zur Beteiligung.

www.stuttgart-meine-stadt.de/perspektive-stuttgart

Forum Wohnungswirtschaft

Am 14. Mai veranstaltet das Software- und Dienstleistungsunternehmen Wowiconsult wieder das Forum Wohnungswirtschaft in der Filharmonie in Filderstadt. Themen sind unter anderem die Integration von technischem und kaufmännischem Klimapfad, Handlungsempfehlungen zur wirtschaftlichen Sanierung, die Möglichkeiten zur Dekarbonisierung mit Wärmepumpen und Spitzenlastkesseln sowie nachhaltige Lösungen für energieeffiziente Bestandsgebäude.

www.wowiconsult.eu/events

Immobilienialog Region Stuttgart

Das Programm zum 16. Immobilienialog Region Stuttgart steht. Wiederrum werden etwa 500 Teilnehmer erwartet. Zum Auftakt findet am 22. Juli im Stuttgarter Rathaus eine Diskussionsrunde zu „Demokratie im Spannungsfeld von Bau- und Infrastrukturprojekten“ statt. Der Haupttag am 23. Juli ist im Kultur- und Kongresszentrum Liederhalle. Oberthemen sind hier „Geldpolitik und Immobilienmärkte“, „Neue Technologien formen die Immobilienlandschaft“ und „Stadtentwicklung im Fokus“. Der Immobilienbrief Stuttgart ist wieder Medienpartner, Herausgeber Frank Peter Unterreiner moderiert das Panel: „Was braucht die Stadt und was brauchen Investoren, um wettbewerbsfähig zu bleiben?“

www.heuer-dialog.de/veranstaltungen/11491



Kongress Wohneigentum

Am 14. Mai ab 17 Uhr veranstalten die Arbeitsgemeinschaft baden-württembergischer Bausparkassen, BFW und Haus & Grund Arbeitsgemeinschaft Baden-Württemberg wieder ihren Wohneigentumskongress, dieses Mal unter der Überschrift „Wohneigentum: Herausforderungen, Lösungen und Potenziale“ in den Räumen der LBS Süd in Stuttgart. Höhepunkt ist eine Podiumsdiskussion mit den wohnungspolitischen Sprechern von FDP, Grünen, CDU und SPD im Landtag sowie Vertretern der Veranstalter.

www.arge-online.org/veranstaltungen.html

LOB & PREIS

Wilde Klimawand nominiert

Die wilde Klimawand, ein Gemeinschaftsprojekt der Universität Stuttgart, der Helix Pflanzensysteme und des Fraunhofer-Instituts für Bauphysik ist unter den drei Finalisten der DGNB Sustainability Challenge in der Kategorie „Biodiversität“. Die Klimawand führt zu einer signifikanten Steigerung der Ökosystem- und Artenvielfalt im urbanen Raum, urteilt die Jury. „Das Grünfassadensystem für Bestandsgebäude wird auf die vorhandene Artenvielfalt der Umgebung angepasst, Habitatsysteme bieten geschützte Räume für Insekten und Vögel.“

STANDORT

Digitales

Baden-Württemberg

Baden-Württemberg liegt unter den Flächenstaaten bei der Digitalisierung nach Bayern und vor Hessen auf Platz zwei. Dies ermittelte der Bitkom-Länderindex, der die Bereiche „digitale Wirtschaft“, „digitale Infrastruktur“, „Governance & digitale Verwaltung“ sowie „digitale Gesellschaft“ untersuchte. Vor den genannten Flächenstaaten liegen jedoch die Stadtstaaten Hamburg und Berlin, in denen beispielsweise ein Ausbau der Glasfasernetze leichter möglich ist.

Mess- und Abrechnungsdienstleister im Wandel

Vom Verdunstungsröhrchen zur Fernablesung

Mit der Heizkostenabrechnung fing alles an. Heute unterstützen Dienstleister wie Minol mit Sitz in Leinfelden-Echterdingen die Immobilienwirtschaft auf dem Weg zur Klimaneutralität – und profitieren davon durch neue Serviceleistungen.



Reif fürs Museum – die alte Technik wird ersetzt durch digitale Instrumente, die fernablesbar sind

Quelle: Minol

Einmal jährlich kommt der Ableser und einmal jährlich liegt die Heizkostenabrechnung im Briefkasten: Das war und ist jahrzehntelang Standard in Deutschland. Dabei ist kaum vorstellbar, dass es mal eine Zeit ohne Verbrauchsabrechnung gab. **Und schon bald können sich die Hausbewohner kaum vorstellen, nur einmal jährlich über ihren Verbrauch informiert zu werden.** Denn die Verbrauchswerte werden zunehmend per Funk erfasst – viel bequemer als bei der manuellen Ablesung und in viel kürzeren Intervallen.

Zugleich hat sich die Rolle der Mess- und Abrechnungsdienstleister verändert. **„Wir sind heute Servicepartner der Immobilienwirtschaft rund um Smart Metering, Smart Home und Smart City“**, sagt Minol-Geschäftsführer Alexander Lehmann. Am Beispiel des Familienunternehmens wird deutlich, wie diese Entwicklung verlief.

Die Anfänge: Energie wird immer kostbarer

„Weltweit steht die Marke Brunata für die Anfänge der Messtechnik und Abrechnung“, sagt Lehmann. **Die Brunata International mit Hauptsitz in Dänemark sei ab 1917 Miterfinderin von Heizkostenverteilern und der sich daraus etablierenden verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung gewesen.** 1952 wird die Brunata Wärmemesser in Stuttgart mit einer Lizenz des dänischen Unternehmens gegründet. 2018 erwirbt die deutsche Minol-Zenner-Gruppe sogar die Brunata International.

„Den Wärme- und Wasserverbrauch in Wohngebäuden zu messen und nach Verbrauch abzurechnen, war in der Nachkriegszeit in Deutschland noch ein neues Phänomen. Erst mit der Ölkrise der 1970er-Jahre wuchs das Bewusstsein dafür, wie kostbar Energie ist“, erklärt Lehmann.

Heizkostenverordnung: Verbrauchsabrechnung wird Pflicht

Am 1. Juli 1981 tritt in Deutschland die Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten in Kraft. Sie macht die Verbrauchsabrechnung in Mehrfamilienhäusern

BF real estate finance
www.bf-realestatefinance.de

Prolongationen sind kein Selbstläufer mehr

Wir unterstützen Sie bei der Verlängerung von Immobilienfinanzierungen

Es ist sehr wichtig, sich frühzeitig um eine Refinanzierung zu kümmern – mindestens ein Jahr vorher. Unsere Experten unterstützen Sie dabei.

Fabio Carrozza Geschäftsführer
f.carrozza@bf-direkt.de

Patrick Remmele Director
p.remmele@bf-direkt.de




VERMIETUNGEN

Ikea Planungsstudio eröffnet im Gerber

450 m² Handelsfläche mietet Ikea für ein Planungsstudio im Stuttgarter Einkaufszentrum „Das Gerber“. Bei diesem Cityformat erhalten Kunden Unterstützung bei der Planung ihrer Einrichtung mit Produkten von Ikea. Der Centermanager IPH hat Ikea gewonnen.

Case Real Estate mietet in der Marienstraße

221 m² Bürofläche mietet der Immobiliendienstleister Case Real Estate in der Marienstraße 41 in Stuttgart-Mitte. Vermieter ist Quantum Immobilien, die Brokerei hat vermittelt.

Immobilieninfluencer in Stuttgart-West

Der Immobilieninfluencer Immo Tommy mietet 150 m² Bürofläche in der Rotenwaldstraße 1 in Stuttgart-West von einer Stiftung. Die Brokerei vermittelte.

PERSONEN

Eggenweiler wieder weg

Thomas Eggenweiler trat erst im März seinen Posten als neuer Leiter des Stuttgarter Liegenschaftsamts an (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 360). Nun hat er diese Position wieder aufgegeben, berichtet die Stuttgarter Zeitung und nennt einen Krankheitsfall im engen Familienkreis als Grund. Die Stelle wird erneut ausgeschrieben.



Quelle: Minol

mit Zentralheizung zur Pflicht: „Der anteilige Verbrauch“ ist mit „geeigneten Geräten“ zu ermitteln und „von den Kosten des Betriebs einer zentralen Heizungsanlage sind zwischen 50 und 70 Prozent nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen.“

Die Verbrauchsabrechnung setzt beim Nutzerverhalten an und gilt laut Lehmann bis heute als eines der wichtigsten Instrumente für mehr Energieeffizienz und Klimaschutz. Die zunehmende Relevanz dieser Themen spiegelt sich auch in der Entwicklung von Minol: 1974 beginnt das Unternehmen eigene Messtechnik zu produzieren, ab 1983 werden bundesweit Heiz- und Betriebskostenabrechnungen angeboten. 2005 übernimmt Minol den Messtechnik-Hersteller Zenner, in den Folgejahren noch einige weitere Unternehmen. Heute hat die Brunata-Minol-Zenner-Gruppe weltweit 4250 Beschäftigte.

Es funkt: Ablesung ohne Betreten der Wohnung

Die Technik wird immer moderner: **Ab den 1990er-Jahren werden Heizkostenverteiler mit Verdunstungsröhrchen von elektronischen Geräten abgelöst.** Diese sind nicht nur präziser, sondern dank ihres Displays viel einfacher ablesbar. Zudem haben sie ein elektronisches „Gedächtnis“ und können Monats- und Stichtageswerte speichern.



Grundstücke gesucht.

UNSER ANKAUFSPROFIL FÜR REIHENHAUS-PROJEKTE



Als erfahrener Projektentwickler sind wir auf der Suche nach neuen Grundstücken in der Metropolregion – auch im Erbbaurecht.

0711 540 940 00
info@appleimmobilien.de

EPPL

IMPRESSUM

Immobilienbrief
STUTT GART

ISSN 1866-1289

www.immobilienbrief-
stuttgart.de

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner
fpu@unterreiner-medien.de

Verlagsleitung:

Stefan Unterreiner
su@unterreiner-medien.de

Unterreiner Medien GmbH

Urbanstraße 133
73730 Esslingen
Telefon 0711 / 35 10 910
info@unterreiner-medien.de
www.unterreiner-medien.de

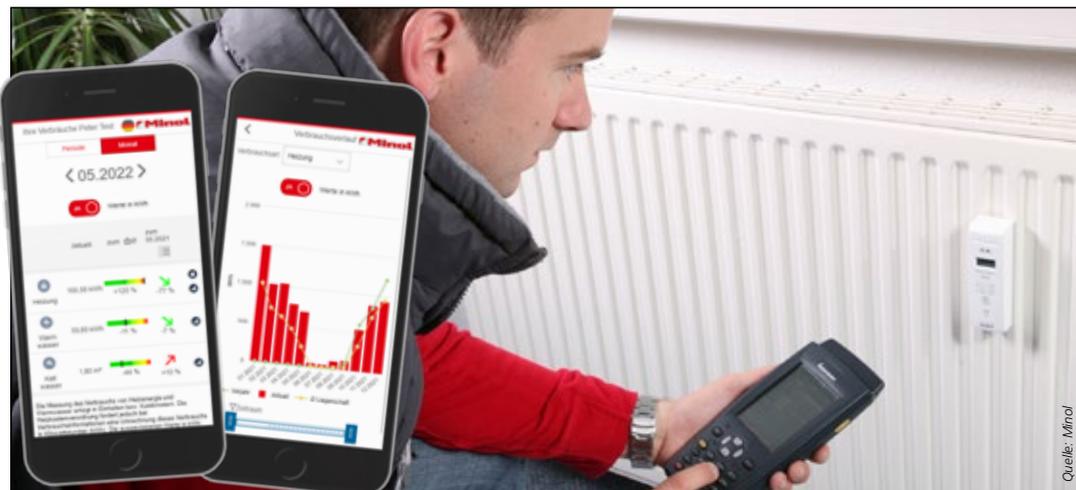
Der Immobilienbrief Stuttgart darf zu Informationszwecken kostenlos beliebig ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden; bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder in Pressespiegeln ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Eine Verlinkung auf die Homepages des Immobilienverlag Stuttgart sowie ein auch nur auszugsweiser Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung des Immobilienbrief Stuttgart bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlags.

Alle früheren Ausgaben des Immobilienbrief Stuttgart, die Mediadata sowie grundsätzliche Informationen finden Sie im Internet unter www.immobilienbrief-stuttgart.de. Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.

Der nächste Schritt sind Funksysteme. Heizkostenverteiler, Wärme- und Wasserzähler müssen nicht mehr in den Wohnungen abgelesen werden, sondern übermitteln ihre Verbrauchswerte per Funk. Auch der Datenaustausch wird optimiert bis hin zur integrierten Abrechnung, bei der die Abrechnungsdaten automatisch in die Verwaltersoftware einfließen.

Mehr Serviceleistungen: Von Energieausweis bis Legionellenprüfung

Neben Abrechnungen entwickeln die Dienstleister mit der Zeit weitere Services für eine rechts-sichere Verwaltung von Immobilien. Hintergrund sind entsprechende Gesetze: Ab 2003 führen alle Bundesländer sukzessive eine Rauchwarnmelderpflicht ein. Ab 2008 ist bei Verkauf oder Vermietung einer Wohnung oder eines Gebäudes ein Energieausweis vorzulegen. Ab 2012 muss bei Mehrfamilienhäusern das Trinkwasser regelmäßig auf Legionellen untersucht werden.



Hier kommt der Ableser noch in die Wohnung – ein Funknetzwerk macht dies überflüssig

Minol und andere Dienstleister bieten Energieverbrauchs- und Bedarfsausweise, einen Rauchwarnmelderservice und die Legionellenprüfung an. Wie bei der Messtechnik setzen sich auch bei Rauchwarnmeldern Funkgeräte durch, die aus der Ferne inspiziert werden können.

Digitalisierung: Die Gebäude vernetzen

Die neue Energieeffizienz-Richtlinie der EU (EED) führt dazu, dass in Deutschland 2021 die Heizkostenverordnung novelliert wird. Für Vermieter und Verwalter gibt es neue Pflichten: Fernauslesbare Messtechnik, monatliche Verbrauchsinformationen und erweiterte Informationen zur Abrechnung für die Hausbewohner. Hinzu kommt seit Dezember 2022 die sichere Anbindbarkeit der Messtechnik an ein Smart Meter Gateway.

„Wir haben für unsere Kunden ein drahtloses Funknetzwerk aufgebaut, das auf der LoRaWan-Technologie basiert. Mit diesem Netz und der Cloud-Technologie können wir nicht nur die Messtechnik, sondern auch andere Sensoren in Gebäuden vernetzen und die Daten für webbasierte Anwendungen, auch auf Mobilgeräten, nutzen“, erklärt Lehmann. **So können Verwalter zum Beispiel die Füllstände von Heizöltanks oder Müllbehältern monitoren, Leckagen erkennen, Heizräume oder Brandschutztüren überwachen sowie Raumtemperatur und Raumluftfeuchtigkeit im Blick behalten.**

Mehr Serviceleistungen rund um die Immobilie

„Mit den Klimaschutzziele, der EU-Taxonomie und dem ESG-Ansatz wird Nachhaltigkeit für die Immobilienwirtschaft immer wichtiger“, sagt Alexander Lehmann. Die Energiewende erfordere eine erweiterte Perspektive, die über den Immobiliensektor hinausreicht und auch Sektoren wie Energieversorgung oder Mobilität berücksichtigt. Zusammen mit Partnerunternehmen bietet Minol entsprechende Servicepakete an, etwa Ambient Assisted Living, Photovoltaik und Mieterstrom sowie Ladeinfrastruktur und Sharing für E-Fahrzeuge. ■