

**IDEALE LAGE 1:**

WOHNPROJEKT IN  
GEISINGEN VEREINT RUHE  
UND ZENTRALITÄT.

SEITE 2

**IDEALE LAGE 2:**

STADTCARRÉ BIETET EDLEN  
WOHNRAUM IM HERZEN  
DER STADT.

SEITE 3

**IDEALE LAGE 3:**

IM ORTSKERN TAMMS  
ENTSTEHT EINE MODERNE  
WOHNANLAGE.

SEITE 3



# IMMOBILIEN NEWS

**Ausgabe 16 | November 2014**  
www.schoener-wohnen-lb.de

SCHÖNER WOHNEN

**EDITORIAL**  
von Klaus Holzwarth



Liebe Leserinnen,  
liebe Leser,

um die Konjunktur anzukurbeln, hat die Europäische Zentralbank im September den Leitzins erneut gesenkt – auf ein Allzeittief von nur noch 0,05 Prozent. Der Zeitpunkt ist daher nach wie vor unvergleichlich günstig, um eine Immobilie zu erwerben – zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage. Denn Hypothekenzinsen korrespondieren faktisch direkt mit dem Leitzins.

Dank der niedrigen Zinsen fallen die Kreditraten heutzutage im Regelfall günstiger aus als die Miete für eine vergleichbare Wohnung. Bei richtig gewählter Zinsbindungsfrist und Gestaltung des Kreditvertrages (lesen Sie dazu unseres Beitrags auf Seite 2) rechnet sich der Immobilienkauf also – auch als Altersvorsorge.

Es ist eine Tatsache: Mit der gesetzlichen Altersvorsorge werden Sie Ihren gewohnten Lebensstandard nicht mehr sichern können. Ein wertvoller Baustein zur Altersvorsorge ist daher eine wertbeständige Immobilie. Und profitieren können Käufer schon jetzt davon. Anstatt ihr Geld für Miete auszugeben, können sie es genauso gut in ihre eigene Immobilie investieren. Und wer im Alter mietfrei in einer abbezahnten Eigentumswohnung lebt, hat dadurch den Effekt einer Zusatzrente – durch die Mietersparnis.

Aber Achtung: Nicht jede Immobilie ist gleichermaßen werthaltig. Käufer müssen im eigenen Interesse auf qualitativ hochwertigen Wohnraum achten, auf eine günstige Lage und auf einen solventen Bauträger.

Die SCHÖNER WOHNEN-Gruppe bietet verschiedene Projekte in unterschiedlichsten Lagen an: Zentral in der City oder idyllisch am Leudelsbach gelegen, historisch eingebettet am Kelterplatz oder naturnah am Feldrand – für jeden Geschmack ist etwas dabei. Gut durchdachte Grundrisse, eine hochwertige Ausstattung und energetisch nach den aktuellen Vorgaben geplant – diese Aspekte machen unsere Immobilien so interessant. Informieren Sie sich über unsere aktuellen Projekte in dieser Ausgabe.

Viel Freude beim Lesen wünscht Ihnen

SCHÖNER WOHNEN ERMÖGLICHT IN BIETIGHEIM-BISSINGEN AN DEN ENZAUEN WOHNEN IN BESTEM UMFELD

## Schöner wohnen mit bester Aussicht

**BIETIGHEIM-BISSINGEN:** In herrlicher Lage an den Bissinger Enzauen baut SCHÖNER WOHNEN demnächst ein stilvolles 8-Familien-Haus. Vom Grundstück in der Jahnstraße 101 haben die künftigen Bewohner einen schönen Ausblick auf die Weinberge und die Burgruine Alt-Sachsenheim. Kultur und Natur liegen nahe.

Das Baugrundstück, auf dem derzeit noch ein Altbau steht, liegt in einem gewachsenen Wohngebiet.

In der von SCHÖNER WOHNEN bekannten hochwertigen Bauqualität entsteht in zeitgemäßer Architektur ein acht Wohneinheiten zählendes Gebäude mit 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen. Sie umfassen zwischen 70 und 125 Quadratmeter Wohnfläche. Die gehobene Ausstattung beinhaltet unter anderem bodengleiche Duschen, Balkone oder Terrassen, einen Aufzug, der alle Etagen mit der Tiefgarage verbindet, und vieles mehr. Überwiegend sind Tageslichtbäder geplant. Ein effizientes Mikro-Blockheizkraftwerk sorgt für Wärme und erzeugt nebenbei noch Strom. Die Wärmeverteilung erfolgt über Fußbodenheizungen mit Einzelraumsteuerung.

Bietigheim-Bissingen bietet seinen 42000 Einwohnern eine ausgezeichnete



Aussichtsreiche Lage: Bissingen ist ein attraktiver Wohnort.

Foto: Boris Lehner Fotografie

Infrastruktur. Die Landeshauptstadt Stuttgart ist binnen 26 Minuten bequem mit der S-Bahn zu erreichen. Die Autobahn A 81 liegt in der Nähe. Ein abwechslungsreiches Kulturprogramm von hoher Güte, Spitzensport auf Bundesliganeveau, reges Vereinsleben und zahlreiche Sportstätten gewähren ein vielfältiges Freizeitangebot.

Der Teilort Bissingen hat seinen Einwohnern viel zu bieten. Neben Kindergär-

ten, Schulen und Ärzten gibt es hier viele unterschiedliche Geschäfte und Gastronomie. Einkäufe lassen sich also gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen. Und die Naherholung liegt ebenfalls direkt vor der Haustür. Die Enzaue lädt zu Spaziergängen ein. Und die Altstadt von Bietigheim ist auch schnell erreicht.

**IMMO-INFO**

Die Detailplanung fürs Projekt in Bissingen läuft noch. Der Verkauf beginnt 2015. Vormerkungen sind aber schon jetzt möglich im Immobiliencenter von SCHÖNER WOHNEN, Telefon (07141) 973030.

DIE HP WOHNRESIDENZEN GMBH VEREINT BETREUTES WOHNEN UND OFFENE FAMILIENWOHNUNGEN

## Letzter Schliff für Projekt „Wohnen am Leudelsbach“

**MÖGLINGEN:** Das für alle Generationen offene Projekt „Wohnen am Leudelsbach“ geht zügig der Vollendung entgegen. Das rein als betreutes Wohnen angelegte Haus 2 ist nahezu fertiggestellt. Das für alle Interessenten offene Haus 1 wird Mitte 2015 fertig. Dass alle Wohnungen barrierefrei sind, macht das Projekt vor allem für Best Ager und Senioren interessant.

Die HP Wohnresidenzen GmbH, eine Tochter von SCHÖNER WOHNEN und der Paulus Wohnbau GmbH, hat das bemerkenswerte Wohnprojekt für Menschen im besten Alter entwickelt.

An Haus 2 ist die Fassade fertiggestellt und der Innenausbau schreitet schnell voran. Der Bezug ist ab Frühjahr 2015 möglich. Eine eigens ausgestattete Musterwohnung in Haus 2 zeigt das Angebot im auf Unabhängigkeit angelegten und doch bedarfsgerecht betreuten Wohnen.

Das betreute Wohnen wird gemeinsam mit dem Kooperationspartner, der Klee-



Das Möglinger Wohnprojekt ist auf der Zielgeraden.

Foto: Boris Lehner Fotografie

blatt gGmbH, angeboten. Das Betreuungskonzept umfasst Grundleistungen und Wahlleistungen. In den Grundleistungen beinhaltet ist beispielsweise ein

sind unabhängig, aber doch nicht alleingelassen. Bei Bedarf steht ärztliche Betreuung ebenso zur Verfügung wie Gesundheits- und Wohnbetreuung. Regelmäßige kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen runden das Angebot ab.

Das Projekt überzeugt durch seine hervorragende Lage – mitten im Grüngürtel am Leudelsbach und doch in direkter Verbindung zum Ortskern und zur Nahversorgung.

Das Haus 1 wird Mitte 2015 bezugsfertig. Dort werden – mit separaten Hauseingängen – einerseits weitere betreute Wohnungen und andererseits Wohnungen für Familien und Paare angeboten.

**IMMO-INFO**

Auskünfte über das Projekt gibt es im Immobiliencenter von SCHÖNER WOHNEN, Telefon (07141) 973030.

## IMMO AKTUELL

Sabrina Bleher  
neu im Team

**LUDWIGSBURG:** Seit Mitte Oktober 2014 arbeitet Sabrina Bleher im Team von SCHÖNER WOHNEN. Sie ist in dem Unternehmen für die Vermittlung und den Vertrieb von Immobilien verantwortlich. Zudem arbeitet sie im Bereich Marketing, insbesondere Werbung und Internet mit.



Neu im Team:  
Sabrina Bleher.  
Foto: SW

Sabrina Bleher hat nach dem Abitur ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau mit der Zusatzqualifikation Immobilienassistentin bei der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH abgeschlossen. Im Anschluss arbeitet sie im selben Unternehmen als Assistentin der Geschäftsleitung und im Vertrieb. Nun bringt sie ihr Wissen für die Kunden von SCHÖNER WOHNEN ein.

## IMMO AKTUELL

## Den Niedrigzins richtig nutzen

Die Leitzinsen befinden sich auf einem historischen Tiefststand – und das drückt auch die Bauzinsen in den Keller. Man erinnere sich: In den 1980er Jahren lag der Zinssatz teils über 10 Prozent. Heute dagegen liegt er im Schmitt um die 2,0 Prozent und das unterschreitet mancher Anbieter gar noch – wobei da der Teufel im Detail steckt und genaue Vergleiche nötig sind.

Klar ist: Das Bauen lohnt sich mehr denn je – durchdachte Planung vorausgesetzt. Kluge Köpfe wenden den Blick zum Beispiel auf die Kreditkonditionen. Eine möglichst lange Zinsbindungsfrist ist anzustreben. Außerdem ist der anfängliche Tilgungssatz ein wesentliches Element. Viele Banken setzen ihn beim Baukredit mit 1 Prozent pro Jahr an. Genau da sollte man als Kreditnehmer aber seine Leistungsfähigkeit prüfen. Es gilt ja, den Kredit zügig zu tilgen. Da Immobilienkäufer und Bauherren derzeit bei den niedrigen Zinsen sparen, können sie mehr Tilgung ertragen. Idealerweise sollte man die anfängliche Tilgungsrate erhöhen auf mindestens 2 Prozent, wenn nicht gar mehr. – Klar, die monatliche Kreditrate, die sich aus einem Zins- und einem Tilgungsanteil zusammensetzt, steigt. Aber man tilgt schneller, erlangt also früher seine finanzielle Unabhängigkeit wieder ...

## IMPRESSUM

**SCHÖNER WOHNEN –  
IMMOBILIEN NEWS**  
**Herausgeber:** SCHÖNER WOHNEN  
Immobiliencenter GmbH & Co. KG  
Alleenstr. 6, 71638 Ludwigsburg  
Tel.: (0 71 41) 97 30 30  
team@schoener-wohnen-lb.de  
www.schoener-wohnen-lb.de  
Verantwortlich:  
Gunnar Seitz, Sabrina Bleher  
Redaktion: Martin Bergmann  
Gestaltung: Marcel Werner  
**Verlag:**  
Ungeheuer+Ulmer KG GmbH+Co.  
Körnerstr. 14–18, 71634 Ludwigsburg

HP WOHNRESIDENZEN GMBH BAUT IM HERZEN DES REMSTALS PROJEKT MIT SIEBEN MEHRFAMILIENHÄUSERN

## Städtisches Wohnen im Grünen

**WAIBLINGEN:** In einem zentralen und doch ruhig gelegenen Wohnumfeld von Waiblingen, in der Martin-Luther-Straße, baut die HP Wohnresidenzen GmbH die Wohnanlage PuraVida. Sie umfasst insgesamt sieben fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser mit zusammen 91 Wohnungen. Das Projekt wird in zwei Bauabschnitten errichtet. Bemerkenswert sind die markante Architektur und unverwechselbare Optik.

Das Angebot an Wohnraum in dem Projekt ist vielfältig und reicht von der kompakten 2-Zimmer- bis zur exklusiven 4-Zimmer-Penthauswohnung. Umgeben ist die Wohnanlage von weiträumig ausgelegten und attraktiv gestalteten Grünflächen. Die bewusst großzügigen Abstände zwischen den einzelnen Häusern sorgen für viel Privatsphäre. Großflächige Verglasungen öffnen die Wohnbereiche nach draußen und sorgen für eine helle, lichtdurchflutete Atmosphäre.

Alle Häuser sind mit einem Aufzug konzipiert, der Tiefgarage und Erdgeschoss mit allen Wohnebenen verbindet.

In der Ausstattung geht das Unternehmen HP Wohnresidenzen, eine gemeinsame Tochter von SCHÖNER WOHNEN und der Paulus Wohnbau GmbH, den bewährten Weg hoher Qualität. Die modernen Tageslichtbäder beispielsweise erhalten bodengleiche Duschen, eine Badewanne und einen Handtuch-Wärmekörper. Wohn- und Schlafzimmer sind mit Parkettboden sowie separat regelbaren Fußbodenheizungen ausgestattet. Balkone oder Terrassen haben barrierefreien Zugang. Sowohl für die



Das Waiblinger Projekt PuraVida bietet modernen, zentrumsnahen Wohnraum in einer grünen Oase.

Grafik: SCHÖNER WOHNEN

Gebäudehüllen als auch für die Installatoren im Inneren werden vom Bauträger nur sorgfältig ausgewählte, hochwertige und langlebige Materialien verwendet.

Auch beim Thema Energieeffizienz wird das Projekt PuraVida hohen Anforderungen gerecht. Die Wohnungen werden nach der Energieeinsparverordnung, kurz EnEV, 2014 gebaut und erfüllen den KfW-70-Energieeffizienzhaus-Standard.

Waiblingen ist dank der Ansiedlung namhafter Firmen ein starker Wirtschafts-

standort und ein Innovationszentrum der Region. Die Stadt gefällt durch ihre malerische Altstadt. Der Landschaftspark Talaue beginnt nur etwa 1000 Meter von der Wohnanlage entfernt. Direkt vor der Haustür wartet Natur pur mit dem Remstal, Rebhängen und Streuobstwiesen. Und die regionale Einbindung ist ebenfalls sehr gut. Die großen Städte der Region, Stuttgart und Ludwigsburg, mit ihren attraktiven Angeboten liegen jeweils nur wenige Kilometer entfernt.

Der Kauf einer Wohnung in dieser Wohnanlage ist sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

## IMMO-INFO

Mehr Informationen gibt es im Internet unter [www.waiblingen.ihre-stadt-wohnung.de](http://www.waiblingen.ihre-stadt-wohnung.de).

IN FREIBERG-GEISINGEN LAUFEN DIE ARBEITEN AN IDEAL GELEGENEM SCHÖNER WOHNEN-PROJEKT

## Eine bessere Wohnlage ist schwerlich zu finden

**FREIBERG:** Zügig gehen im Freiberger Ortsteil Geisingen die Arbeiten an einem hochwertig gestalteten 6-Familien-Haus voran. Der Rohbau ist fertiggestellt, die ersten Wohnungen in der ideal gelegenen kleinen Wohnanlage sind schon verkauft.

Neben der bekannt hohen Bauqualität spricht besonders die gute Lage für dieses Projekt. Das beginnt damit, dass das Gebäude in einer ruhigen Wohngegend liegt. SCHÖNER WOHNEN schließt hier eine Baulücke am Ende einer ruhigen Seitenstraße im begehrten Stadtteil Geisingen. Das lebendige Zentrum Freibergs mit seinem breiten Angebot ist von hier aus gleichwohl zu Fuß schnell erreicht. Einkaufsmöglichkeiten finden sich ebenso in nächster Nähe wie Schulen und Kindergärten. Und doch ist auch die Natur nur einen Katzensprung entfernt.

Auch regional betrachtet kann Freiberg angesichts seiner ausgezeichneten Lage punkten. Ludwigsburg und Bietigheim-Bissingen liegen nahe. Die Stadt ist angebunden an die Autobahn 81 und verfügt über eine S-Bahn-Haltestelle an der S4 von Ludwigsburg über Marbach nach Backnang.

Hier entsteht moderner Wohnraum für sechs Haushalte. Die Ausstattung der Wohneinheiten erfolgt in bewährter SCHÖNER WOHNEN-Qualität. Tageslichtbäder, exklusive Fußböden (Parkett oder Fliesen), Sanitärobjekte und Armaturen bekannter Hersteller, bodengleiche



Die Bauarbeiten am erlesenen Wohnprojekt in Freiberg-Geisingen gehen zügig voran.

Foto: Boris Lehner Fotografie

Duschen und Fußbodenheizungen mit Einzelraumsteuerung sind vorgesehen. Die Balkone und Terrassen sind ideal nach Südwesten ausgerichtet. Die Rolläden sind elektrisch steuerbar. Ein Lift von der Tiefgarage bis unter das Dach ist selbstverständlich und sorgt für eine barrierefreie Zugänglichkeit zu den jeweiligen Wohnungen. Die Wohnungen umfassen zwei bis vier Zimmer bei 54 bis 95 Quadratmeter Wohnfläche. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss sind jeweils eine 3-

und eine 4-Zimmer-Wohnung geplant, im Dachgeschoss eine 2- und eine 4-Zimmer-Wohnung. Ideal für Interessenten: Der Innenausbau ist noch frei zu gestalten.

Hervorzuheben ist die Gebäudetechnik. Das Bauvorhaben wird als KfW-Effizienzhaus 70 gemäß den an der Energieeinsparverordnung 2009 orientierten Richtlinien der KfW-Förderbank ausgeführt. Bemerkenswert ist dabei, dass die Beheizung über ein Mikro-Blockheizkraftwerk erfolgt, das bei Erzeugen der Wärme auch

## IMMO-INFO

Informationen über das Wohnbau-  
projekt in Freiberg gibt es im Immobi-  
liencenter von SCHÖNER WOHNEN,  
Telefon (0 71 41) 97 30 03.

STADTCARRÉ – IM FRÜHJAHR BEGINNT SCHÖNER WOHNEN MIT BEMERKENSWERTEM INNERSTÄDTISCHEM BAUPROJEKT

# Im Herzen der Stadt daheim

**LUDWIGSBURG:** In der Gartenstraße beginnen im Frühjahr 2015 die Bauarbeiten am attraktiven citynahen Projekt „StadtCarré“. Umfängliche Detailarbeiten, die ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit sich bringt, sind abgeschlossen.

Das normale Prozedere eines Wohnbaus ist einfach: Der Architekt schaut, was der für das spezielle Baugrundstück und das ganze Baugebiet darum herum geltende Bebauungsplan erlaubt, und plant entsprechend. Aber in über Jahrhunderten gewachsenen Innenstädten war die Bebauung ja schon da, bevor das verwaltungstechnische Wörtchen Bebauungsplan überhaupt erfunden war. Wird dort nun ein Altbau abgerissen und an seiner Stelle ein Neubau errichtet, so muss ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren die Sache regeln. Das bedeutet Detailarbeit, da vieles noch nicht festgelegt ist, vom Baurecht bis zur Farbgestaltung.

Für den Architekten gilt es, gestalterische Finesse, technische Vorgaben und den Anspruch der künftigen Bewohner auf umfassende Privatsphäre und Ruhe im vorgegebenen Baufenster zu verwirklichen. Diese aufwendige Phase ist jetzt abgeschlossen. Nach der Winterpause kann der Bau beginnen.



Das „Grande Maison“ des StadtCarré fügt sich mit feinem Akzent in die Umgebungsbebauung ein.

Grafik: SCHÖNER WOHNEN

Das StadtCarré überzeugt zweifellos mit seiner ausgezeichneten Lage in der Innenstadt, nur wenige Gehminuten von Wilhelmgalerie und dem Marktplatz entfernt. Auch zum Bahnhof und zum Forum am Schlosspark ist es nicht weit. Und den-

noch bietet es ein ruhiges, zurückgezogenes Wohnerlebnis.

Die luxuriösen Wohnungen überzeugen durch ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis. In zwei separaten, den ruhigen Innenhof einschließenden Einheiten wird das Projekt errichtet. Das zur Gartenstraße hin gelegene Haus, das „Grande Maison“, umfasst 22 Wohneinheiten. Das „Maison du Jardin“ liegt zurückgesetzt und zählt acht Wohneinheiten. Sämtliche Wohneinheiten verfügen über Balkone, Loggien oder Gartenterrassen. In den Erdgeschossen befinden sich, ebenerdig zugänglich, die Tiefgaragen mit bequemen Stellplatzbreiten sowie die Abstell- und Versorgungsräume.

Exklusive Materialien werden in den Gebäuden eingebaut – und dies auch abstimmbar nach den individuellen Wünschen und Vorstellungen der Käufer. Von

der äußeren Natursteinfassade über die gleichsam inneren Werte wie Massivholzparkett und edle Fliesen reicht das Qualitätsangebot bis zu Bädern mit bodengleich gefliesten Duschen und ästhetischen Armaturen führender deutscher Qualitäts hersteller. Alle Wohnungen sind durchgehend barrierefrei erschlossen.

Ein Modell des Projektes StadtCarré kann im SCHÖNER WOHNEN Immobiliencenter von allen Seiten begutachtet werden.

## IMMO-INFO

Auskünfte über das exklusive urbane Wohnprojekt gibt es im Immobilien center von SCHÖNER WOHNEN, Telefon (07141) 973030.



Das „Maison du Jardin“ überzeugt mit seiner zurückgezogenen Lage. Grafik: SCHÖNER WOHNEN

IN GEWACHSENER BEBAUUNG IN TAMM BAUT SCHÖNER WOHNEN ZWEI MEHRFAMILIENHÄUSER

# Attraktiver Akzent modernen Wohnens

**TAMM:** Inmitten von Tamm setzt SCHÖNER WOHNEN in gewachsener Bebauung einen attraktiven Akzent modernen Wohnens. In der Unteren Kelterstraße, nahe dem Zentrum der Gemeinde, entstehen anstelle überkommener Altbebauung zwei exklusive 6-Familien-Häuser.

Das Interesse ist schon vor Baubeginn groß. Die Wohnungen überzeugen mit moderner Ausstattung der Exklusiv-Linie von SCHÖNER WOHNEN. Auch hohe Ansprüche an Komfort werden hiermit zufriedengestellt. Exklusive Fliesen werten die Bäder auf. Parkett gibt den Wohnräumen Atmosphäre und die Dreifach-Wär-

meschutz-Verglasung trägt zur Energieeffizienz bei. Süd-Balkone bringen die Sonne ins Haus. Die Erdgeschosswohnungen werden mit Gartenanteil ausgestattet.

Es entstehen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 52 und 115 Quadratmetern. Ausgestattet werden beide Gebäude mit Aufzügen bis in die

Tiefgarage, die Stellplatzfragen beantwortet.

Die Ausführung der Wohnanlage ist als KfW-Energieeffizienzhaus 70 gemäß der Energieeinsparverordnung 2014 geplant, was den Bewohnern bei der Heizkostenabrechnung Jahr für Jahr Vorteile gewährt. Die Beheizung wird über einzelraumgesteuerte Fußbodenheizungen erfolgen. Als Zentralheizung dient ein hocheffizientes Blockheizkraftwerk.

Die Lage nahe dem Zentrum von Tamm bringt kurze Wege mit sich, wenn es etwa ums Einkaufen geht. Regional betrachtet liegt Tamm im Herzen des Landkreises mit guten Anbindungen nach Ludwigsburg und Bietigheim-Bissingen. Damit liegen Bahn und S-Bahn nahe und die Autobahn A 81 ist schnell über die Anschlussstelle Ludwigsburg Nord zu erreichen.

## IMMO-INFO

Interessenten für das innerörtliche Neubauprojekt in Tamm können sich schon jetzt informieren und vormerken lassen – im Immobiliencenter von SCHÖNER WOHNEN, Telefon (07141) 973030.



In zentraler Lage von Tamm entwickelt SCHÖNER WOHNEN modernen Wohnraum. Grafik: SCHÖNER WOHNEN

## Die Grenzen des Energieausweises

Der Energieausweis einer Immobilie soll auf einen Blick deren energetische Einschätzung und damit Vergleiche möglich machen. Dies ist das erklärte Ziel der neuen Energie-Einsparverordnung (EnEV) 2014. Schon wegen einer technischen Übergangsphase (und nicht nur deshalb) sind aber derzeit doch keine direkten Vergleiche möglich.

Seit Mai ist die EnEV 2014 in Kraft. Beim Energieausweis sieht sie vor, dass die Energiewerte und die Effizienzklasse einer Immobilie übersichtlich angezeigt werden. Man orientiert sich dabei an den Energieträgerlabels von Elektrogeräten (dort funktioniert das aber auch nur begrenzt, wie die Label A+ bis A+++ zeigen...).

Ähnlich bietet auch der Energieausweis Fallstricke. Derzeit sind nämlich noch verschiedene Berechnungsverfahren erlaubt. Die bisherigen Verfahren nach DIN V 4108 und DIN V 4701 sind zwar abgelöst durch das neue Berechnungsverfahren nach DIN V 18599, sie sind aber dadurch noch nicht für unzulässig erklärt worden. Dies bringt Dissonanzen in die gewünschte Vergleichbarkeit. Das neue Verfahren ist wesentlich komplexer. Daher sind bisher noch etwa 90 Prozent der Energieausweise nach den alten Verfahren berechnet – zum Nachteil jener Anbieter, die bereits das neue Verfahren nutzen. Der Jahres-Primärenergiebedarf der Gebäude liegt nach DIN V 18599 nämlich häufig über dem nach altem Verfahren berechneten Ergebnis. Die verschiedenen Berechnungsverfahren verhindern daher einen direkten Vergleich.

Hinzu kommt, dass die Berechnungsergebnisse keine eindeutigen Zahlen sind. Die verschiedenen Energieträger wie Gas, Öl, Strom oder regenerative Energien wie Holz oder Umweltwärmе unterscheiden sich erheblich bei den Kohlendioxid-Emissionen. Sie werden daher mit verschiedenen primärenergetischen Faktoren bewertet. Im Energieausweis findet sich zum Berechnungsverfahren der Hinweis: „[...] wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.“

Was bedeutet das für den Immobiliensuchenden? Was sagen ihm die Energiekennwerte, die in den Immobilienanzeigen veröffentlicht sind? Wichtig zu wissen ist, dass die Klassifizierung der Gebäude keinerlei Bewertung von Kosten enthält. So erzeugt zum Beispiel ein Gebäude mit Wärmepumpe der Effizienzklasse A höhere Kosten für Strom als ein nach EnEV gleichwertiges Gebäude der Klasse C beziehungsweise D, das mit Gas beheizt wird. Zieht man noch die Beschaffungskosten hinzu, wird der Unterschied noch deutlicher.

Standardisierungen sollen Sicherheit geben. Gebäude und ihre Technik sind aber komplex. Der Vergleich fällt also schwer. Ein Beispiel aus dem wegen ständiger Spritkosten geläufigen Automobilbereich verdeutlicht es: Wer stößt mehr Kohlendioxid aus – ein Benziner Golf C oder sein Bruder, der Elektro-Golf? Wer verdient das Energieeffizienz-A? Der Elektro-Golf?! Nur, wenn er mit Öko-Strom geladen wird. Mit Strom aus Kohlekraftwerken sieht die Bilanz anders aus.

Man kommt also beim Vergleich von Immobilien nicht umhin, die Werte im Energieausweis zu hinterfragen. Zahlen können trügen. Ein Blick hinter die Zahlen lohnt sich.

## SCHÖNER WOHNEN-NACHLESE ZUR MESSE IMMO 2014

## Wohnangebote sehr gefragt



Das SCHÖNER WOHNEN-Team bei der Messe Immo.

Foto: Wolschendorf

**LUDWIGSBURG:** Modern und kommunikativ präsentierte sich das SCHÖNER WOHNEN Immobiliencenter Mitte Oktober auf der Messe Immo 2014 im Ludwigsburger Forum am Schlosspark. Die Nachfrage war groß.

Der offen gestaltete Messestand lud die Besucher zum Besichtigen der Hausmodelle und Infotafeln ein. Zahlreiche Interessierte nutzten die Gelegenheit zum ersten Gespräch mit den Immobilienexperten des Unternehmens, um sich über aktuelle Wohnungsangebote von SCHÖNER WOHNEN in Ludwigsburg und Umgebung zu informieren.

Dabei bestätigte sich der Trend der letzten Jahre, dass innerstädtische Neubauten

ganz oben auf der Wunschliste der zukünftigen Wohnungseigentümer stehen. In diesem Jahr zeigte sich weiterhin, dass aufgrund des knappen Wohnraums in der Ludwigsburger City immer mehr Kaufinteressenten in Betracht ziehen, Eigentum in Stadtteilen oder umliegenden Ortschaften zu erwerben. Vor allem junge Familien suchen nach großzügigen Wohnungen mit vier Zimmern und mehr. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist dabei wichtig, aber nicht vorrangig.

Die Baufachleute des Unternehmens waren ebenfalls an beiden Messetagen anwesend. Fragen zu bautechnischen Ausführungen konnten direkt und kompetent vom Architekten- und Bauleitungsteam beantwortet werden.

## TWIN+DESIGN IST KREATIVPARTNER VON SCHÖNER WOHNEN

## Zwei Frauen, zwei Köpfe, ein Team

**Besigheim/Kirchheim:** Seit 20 Jahren arbeiten die beiden Grafik-Designerinnen Hildegard Freibichler und Katja Gründling als twin+Team Hand in Hand – mit ungebrochener Lust am kreativen Arbeiten und mit viel Leidenschaft für Konzeption und Design. Ob Imagebroschüre oder Infoprojekt, ob Firmenlogo oder Webdesign: twin+design gestaltet mit großem Gespür für gewinnbringendes Design.



Ausdrucksstarke Gestaltung aus dem Hause twin+design.

Foto: Boris Lehner

Der enge, persönliche Kontakt zum Kunden wird bei twin+design großgeschrieben. Denn nur durch eine vertrauliche, direkte Kommunikation sind echte Kreativpartnerschaften möglich. Die vielen langjährigen Kunden wissen das zu schätzen. Und das Ergebnis sind durchdachte, kreative Lösungen für Werbung und Kommunikation: individuell und maßgeschneidert.

twin+design macht kreative Kommunikation möglich: Von der Beratung über die Konzeption bis hin zum fertigen Design arbeiten die beiden studierten Designerinnen mit viel Fingerspitzengefühl an ihren Projekten. Denn wirkungsvolle Erscheinungsbilder und visuelle Botschaften sind nicht nur die Visitenkarten eines jeden Unternehmens, sondern auch wichtige Faktoren bei der Vermarktung von Angeboten und Produkten. Als Mitglied der „Allianz deutscher Designer“ und der „AGD-Charta für nachhaltiges Design“ ist twin+design stets am Puls der Zeit, um Verantwortungsbewusstsein, Umweltverträglichkeit und Wirtschaftlichkeit erfolgreich zu verbinden.

Seit 2013 ist das Grafikdesignbüro mit Sitz in Besigheim und Kirchheim Kreativpartner von SCHÖNER WOHNEN. Entwickelt und gestaltet wurden bisher Projektlogo, Broschüre und Exposé für Ludwigsburgs neues Renommierprojekt StadtCarré sowie ein neues Anzeigenkonzept und der Messestand für die IMMO. „Wir freuen uns sehr über das große Ver-

trauen, das Klaus Holzwarth und sein Team in unsere Arbeit setzen“, sagt Katja Gründling, die den Kunden SCHÖNER WOHNEN betreut.

Und weil die beiden Designerinnen mit gutem Beispiel vorangehen möchten, haben sie sich zum 20-jährigen Firmenbestehen eine Auffrischung ihres eigenen Erscheinungsbildes geschenkt: „Wir haben unser Firmenlogo überarbeitet. Und mit unserem neu entwickelten Internetauftritt können sich unsere Kunden in Zukunft noch schneller und einfacher über unsere Angebotsvielfalt informieren“, so Katja Gründling. Weitere Referenzen von twin+design finden Sie auf der website [www.twin-design.de](http://www.twin-design.de)

## Werholtige Immobilien mit dem gewissen Etwas!



- ✓ Am Leudelsbach, Wiesenweg
  - ✓ Betreutes Wohnen in Kooperation mit dem Kleebatt
  - ✓ Betreuungspausch. mit versch. Leistungen
  - ✓ barrierefrei, Aufzug, bodengleiche Duschen
  - ✓ Südausrichtung
  - ✓ Blockheizkraftwerk mit Gasbrennwertkessel
- 3 Zi., 1. OG, ca. 85 m<sup>2</sup> KP 259.900 €  
4 Zi., EG, ca. 101 m<sup>2</sup> KP 329.900 €  
3 Zi., 2. OG, ca. 89 m<sup>2</sup> KP 279.900 €



- ✓ Am Leudelsbach, Wiesenweg
  - ✓ Ideal für Familien und Paare
  - ✓ Nahversorger fußläufig zu erreichen
  - ✓ direkt am Park und Leudelsbach
  - ✓ Hochwertige Ausstattung, Süd-West-Ausr.
  - ✓ Endenergiebedarf 67,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)
  - ✓ Blockheizkraftwerk mit Gasbrennwertkessel
- 3 Zi., 2. OG, ca. 91 m<sup>2</sup> KP 319.900 €  
3 Zi., 1. OG, ca. 79 m<sup>2</sup> KP 274.200 €  
3 Zi., DG, ca. 86 m<sup>2</sup> KP 345.100 €



- ✓ 12-Familien-Haus und 2 Doppelhaushälften nach WEG
  - ✓ Zentrale Lage am Kelterplatz
  - ✓ Tageslichtbäder, Balkone / Terrassen
  - ✓ barrierefrei mit Aufzug
  - ✓ hochw. Ausstattung, TG, Aufzug
  - ✓ Südausrichtung
  - ✓ BHKW, Endenergiebedarf 71,1 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- DHH 5 Zi., ca. 113 m<sup>2</sup> KP 399.900 €  
2 Zi., EG, ca. 40 m<sup>2</sup> KP 159.900 €  
2 Zi., 1. OG, ca. 66 m<sup>2</sup> KP 214.500 €  
3 Zi., DG, Mais., ca. 81 m<sup>2</sup> KP 279.900 €



- ✓ Elisabeth-Kranz-Straße 3/2
  - ✓ 8-Familien-Haus
  - ✓ vordere Reihe, faszinierende Fernsicht
  - ✓ barrierefrei mit Aufzug
  - ✓ hochw. Ausstattung, Balkone/Terrassen
  - ✓ Zentralheizung, Fernwärme
  - ✓ KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV 2009)
- 2 Zi., 1. OG, ca. 40 m<sup>2</sup> KP 159.900 €  
3½ Zi., 1. OG, ca. 83 m<sup>2</sup> KP 329.900 €  
4½ Zi., DG, Mais., ca. 143 m<sup>2</sup> KP 579.900 €



- ✓ Klassische 6-Familien-Haus
  - ✓ Ruhiges Wohngebiet, Sackgasse
  - ✓ 2-4-Zimmer-Wohnungen mit 54–95 m<sup>2</sup>
  - ✓ Hochwertige Ausstattung, Tageslichtbäder
  - ✓ Terrassenwohnungen mit Gartenanleihen
  - ✓ Endenergiebedarf 72 kWh/(m<sup>2</sup>a)
  - ✓ Blockheizkraftwerk (Gas) mit Stromerzeugung
- 3 Zi., 1. OG, ca. 68 m<sup>2</sup> KP 259.900 €  
4 Zi., EG, ca. 94,79 m<sup>2</sup> KP 359.900 €  
2 Zi., DG, ca. 54 m<sup>2</sup> KP 209.900 €



- ✓ 32 preiswerte Citywohnungen
  - ✓ Marktplatz und Fußgängerzone fußläufig
  - ✓ Zentralheizung, Fernwärme
  - ✓ KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV 2014)
  - ✓ Exklusive Ausstattung
  - ✓ EG-Whg. mit Garten, Penthaus mit Dachterr.
- 2 Zi., 1. OG, ca. 49 m<sup>2</sup> KP 199.900 €  
3 Zi., 3 OG, ca. 87 m<sup>2</sup> KP 379.900 €  
4 Zi., EG, Garten, ca. 102,54 m<sup>2</sup> KP 389.900 €  
3 Zi., DG/PH, ca. 144 m<sup>2</sup> KP 719.900 €



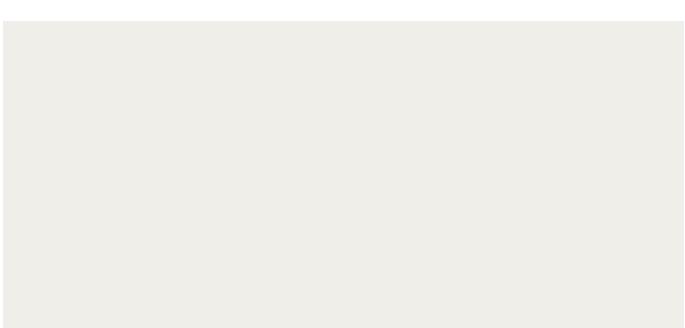
- Ihr Vertrauen zahlt sich aus!**
- Wohnhaus im Jugendstil**  
ca. 225 m<sup>2</sup> Wfl., top Zustand, hohe Decken, Kassetten türen, Stuck uvm., EG verm. Praxis, Bj. 1912, Energiebedarfsausweis, Endenergiebedarf 434,7 kWh/(m<sup>2</sup>a), Gaszentralheizung, Stuttgart-Ost (Untertürkheim) KP 899.000 € zzgl. 4,76% Prov.
- Moderne 4-Zimmer-Wohnung im Herzen von Asperg**  
ca. 140 m<sup>2</sup> Wfl., auf einer Ebene, Bj. 2007, 4. OG, Lift, erstkl. Ausstattung, exkl. EBK, 2 Bäder, barrierefrei, Loggia, Energieverbrauchsauweis, Fernwärme, Endenergieverbrauch 101,7 kWh/(m<sup>2</sup>a), Asperg, Zentrum KP 434.000 € zzgl. 4,76% Prov.

SCHÖNER WOHNEN Telefon 07141 973 03-0  
Immobiliencenter GmbH & Co. KG Ludwigsburg • Aileenstr. 6 [www.schoener-wohnen-lb.de](http://www.schoener-wohnen-lb.de)

**Sie haben die Wohnung.  
Wir die Beratung,  
die mehr daraus macht.**

**EINRICHTUNG**  
**knapp**  
WOHNDÉKOR

Bahnhofstraße 77 · 71679 Asperg · Tel. 07141 / 62011



**Karl Ott & Co.**  
Saarstr. 17-19 · 71636 Ludwigsburg  
Telefon 07141/94430  
info@ottkarl.de · www.ottkarl.de

**Haus der Fußböden und Innenausstattung**  
Parkett · Bodenbeläge · Gardinen · Vorhangsschienen · Sonnenschutz

**twin+design**  
Kreativpartner von SCHÖNER WOHNEN  
konzeption · corporate design · print · web

info@twin-design.de · www.twin-design.de

Hildegard Freibichler · Katja Gründling  
Tel. 07143/60383 · Tel. 07143/8992492

**So macht bauen und  
renovieren SPASS**

Zimmerarbeiten  
Dachflächenfenster  
Restaurierung  
Dachausbau  
Wärmedämmung  
Fassaden  
Holzverkleidung  
Holzkonstruktionen

**STRIEGEL**  
HOLZBAU STRIEGEL GMBH  
Voithstraße 18  
71640 Ludwigsburg  
werner.striegel@online.de  
Tel. (07141) 870277  
Fax (07141) 875518  
[www.holzbau-striegel.de](http://www.holzbau-striegel.de)

**Qualitätsfenster nach Maß –  
Lieferung der Kunststoff-Fenster**

Holzfenster · Kunststoff-Fenster · Aluminium-Fenster  
Holz/Aluminium-Fenster

**Fenster Ruoff**

Zeppelinstr. 8-12 · 72411 Bodelshausen  
Telefon 07471/7040 · [www.ruoff.de](http://www.ruoff.de)

**H&S GAYDE**  
HEIZUNG & SANITÄR

Tel. 07236/980230  
Fax 07236/980233

Felix-Winkel-Strasse 7 · 75210 Keltern-Dielingen  
E-Mail: [HuS@Gayde-Sanitaer.de](mailto:HuS@Gayde-Sanitaer.de)