

S Immobilien: Rekordumsatz zum 25-jährigen Bestehen / Seit der Gründung 1995 wurden 6600 Gewerbe- und Wohnobjekte im Wert von 1,62 Milliarden Euro verkauft / Team mit 21 Mitarbeitern

Schwetzingen hat tolles Entwicklungspotenzial

Von Jürgen Gruler

Region. Georg Breithecker ist stolz auf das, was er mit seinem S Immobilien-Team geschafft hat. Der Geschäftsführer der Tochtergesellschaft der Sparkasse Heidelberg präsentiert am Dienstag für das zurückliegende Geschäftsjahr das beste Ergebnis in den 25 Jahren des Bestehens: Wir haben 354 Objekte im Wert von 125 Millionen Euro verkauft und das erstmals ohne nennenswerte Umsätze aus dem Großprojekt Bahnstadt. Das zeigt uns, dass wir uns in der Region am Markt etabliert haben und zurecht davon sprechen, der Platzhirsch zu sein“, so Breithecker. Seit der Gründung wurden 6600 Wohn- und Gewerbeobjekte in einem Gesamtwert von 1,62 Milliarden Euro vermarktet.

Vorstandsvorsitzender Rainer Arens gratuliert dem Immo-Team zum Jubiläum und sagt: „Aus der hoffnungsvollen Idee ist eine höchst attraktive Tochter geworden. Das verdanken wir vor allem Geschäftsführer Breithecker, der das Thema Immobilien mit ganzem Herz und unglaublich fundiertem Wissen lebt.“ Es sei der wichtigste Schritt an der wesen, nach anfänglicher Tätigkeit am Markt mit Bördmitteln vor 20 Jahren den erfahrenen Immobilien-Experten ins Haus zu holen und das Geschäft auf eigene Beine zu stellen.“ Vorstandsmitglied Thomas Lorenz erinnerte an die Verhältnisse bei der Gründung der Abteilung 1995 vor allem bei Maklern in der Region. Heute seien viele Kooperationspartner oder Teil des großen Netzwerks.

Flächendeckend vertreten

Und wo liegt der entscheidende Vorteil der S Immobilien? „Wir profitieren von unserem flächendeckenden Netz an Kundenberatern in 56 Filialen in der Region, die auf dem Laufenden sind, wenn ein Verkauf ansteht. Zudem können wir die Bewertung, den Verkauf und die Finanzierung aus einer Hand anbieten, wenn der Kunde das wünscht“, sagt Vorstandsmitglied Stefan Beismann.



25 Jahre S Immobilien: Die Vorstände Stefan Beismann (v. l.), Rainer Arens und Thomas Lorenz (r.) gratulieren dem Geschäftsführer Georg Breithecker zum Jubiläum. BILD: BUCK

Die Hälfte der vermarkteten Objekte generierte man über diesen Weg, ergänzte ihn Breithecker.

Einem großen Schritt nach vorn habe man mit dem Angebot an die Kommunen gemacht, ganze Neubaugebiete komplett mit der Gemeinde zu entwickeln und zu vermarkten. Breithecker nannte aus unserer Region Althausheim als Beispiel. Auch für die Zukunft sei man da gerne vor Ort aktiv. So etwa beim Pfaudler-Areal in Schwetzingen, das der Stadt eine wunderbare Entwicklungschance biete, so Breithecker. Oder beim Sportplatzgelände in Brühl, auf dem rund 300 Wohnneinheiten entstehen könnten. Inzwischen werde man aktiv von Bauträgern und Projektentwicklern angefragt, „weil dies unsere Kompetenz und Marktübersicht schätzen“.

„Wir sehen uns selbst als Innovationsträger, waren die Ersten, die sogenannte Bewertungstage angeboten haben. Dabei können Bürger ihre Immobilie fachmännisch bewerten lassen und das – im Unterschied zu Angeboten im Internet –

mit tatsächlich hier erzielten Vergleichspreisen und von Experten vor Ort, die sich mit Lage und Zustand auskennen, so Breithecker. „Übrigens ist die Sparkasse da durchaus modern unterwegs, unterstreicht Prokuristin Christine Stusche. Die Bewertung ist bei uns ebenfalls komplett digital möglich, auch das Ausstellen von Energieausweisen und vieles mehr. Und Stefan Beismann sichert zu, dass die Daten bei der Sparkasse bleiben, man sich daran halte, wenn jemand nicht angerufen werden wolle und nicht anschließend zig Immobilienmakler aus der ganzen Republik sich bei einem melden, um das bewertete Objekt vermarkten zu wollen, wie bei den einschlägigen angeblich unabhängigen Portalen im Netz.

Bei Gewerbeflächen zugelegt

Dass es bei S Immo längst nicht mehr nur um Wohnungen und Häuser geht, die vermarktet werden, macht Georg Breithecker dann deutlich. Das zurückliegende Jahr zeige das. Man lege stark im Segment Ge-

werbeimmobilien zu. Das ist sicherlich auch darin begründet, dass man an Projekten wie der Bebauung des Europaplatzes, wo man ja selbst auch hinzuziehen wird, beteiligt ist, aber vor allem am Heidelberg Innovation Park, an dem S Immo zur Hälfte Anteilseigner ist. Die Bestandsgebäude in der früheren Patton Barracks seien schon weitgehend verkauft und werden wohl noch dieses Jahr belegt. Vergeben werden die Flächen erst nach Prüfung der Konzepte, denn hier wolle man vorwiegend IT-Unternehmen ansiedeln. Kindergärten, Gastronomie und Dienstleistung sollen das ergänzen, mit direktem Brückenschlag zur Bahnstadt für modernes Wohnen, aber auch mit Optionen eines weiteren Wohnquartiers der Zukunft in Richtung Kirchheim.

Vorbei also die Zeiten der 2010er Jahre, als der wie geschmitten laufende Verkauf von Wohnungen in der Bahnstadt 40 oder 50 Prozent des gesamten Umsatzes von S Immobilien ausgemacht hat. „Wir sind heute breit aufgestellt und die Menschen

haben gute Erfahrungen mit uns gemacht und sprechen uns wieder an, wenn sie etwas verkaufen wollen“, sagt der Geschäftsführer.

Und wie entwickelt sich der Markt? Gibt es eine Immobilienblase, die bald platzt? Georg Breithecker sieht die nicht. Zwar erkenne man einen neuen Trend, dass in den Ballungsräumen die Mieten erstmals nicht mehr steigen. Aber noch immer übersteige die Nachfrage das Angebot deutlich, vor allem in einem Zugzugsraum wie der Metropolregion, besonders gefragt seien kompakte, kleinere Wohnungen – aus Kostengründen und weil es immer mehr Singlehaushalte gebe. Das werde die Kaufpreise für neue Immobilien weiter steigen lassen. Breithecker rechnet auch 2020 mit fünf Prozent mehr, auch weil Grundstückspreise und Baukosten nach oben gehen.

Deshalb sei es auch nicht unbegrenzt möglich, bei Neubauprojekten bezahlbaren Wohnraum mit Mieten unter 8 Euro durch den Verkauf anderer Wohnungen zu höheren Preisen quer zu subventionie-

S Immobilien in Zahlen

■ In den ersten fünf Jahren lag der **Objektsatz** bei unter **20 Millionen Euro**. 2005 ging es erstmals über die **50 Millionen** hinaus. Seit 2010 wurden immer die **100 Millionen** gerissen. 2019 wurde der **Rekordwert von 125 Millionen Euro** erreicht.

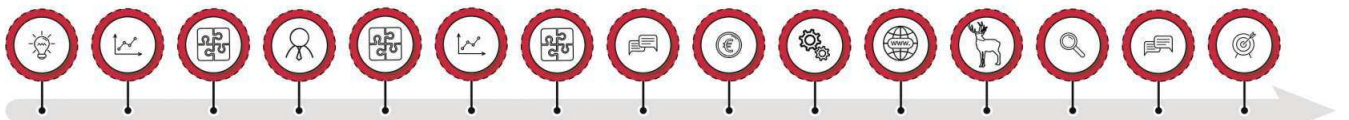
■ Der **Löwenanteil** wird im Jahr 2019 in der **Zentrale in Heidelberg** gemacht (36 Prozent). Der **Teilmarkt Wiesloch** folgt mit **17**, der in **Schwetzingen mit 14**, der in **Hockenheim mit 13** und der in **Neckargemünd** mit **9** Prozent. Die übrigen 11 Prozent kommen von außerhalb des Geschäftsgebietes.

■ **21 Mitarbeiter** – davon zwei Drittel Frauen – sorgen für **Kundenbetreuung**. **25.000 Menschen** sind in der Datenbank als **Kaufinteressenten** vermerkt. Der **Provisionsumsatz** lag 2019 bei über **6 Millionen Euro**. jüg

ren. Es müsse auch für die Investorenrentabel bleiben. Thomas Lorenz nannte ein Beispiel für die Preissteigerungen: „Als wir vor zehn Jahren die ersten Wohnungen an der Schwetzinger Terrasse in der Bahnstadt verkauft haben, lagen wir bei einem Quadratmeterpreis von 3000 Euro, zuletzt lag er 2019 bei 5000 Euro. Und auch in den kleineren Städten ist das nicht anders“, so Lorenz. Ein Ende sei nicht in Sicht.

Blase nein – aber

Reiner Arens sicherte aber zu, dass die Sparkasse bei den Finanzierungen im Auge behalte, ob junge Familien auch bei einer Anschlussfinanzierung mit höheren Zinsen so ein Projekt stemmen können. Man müsse aber auch sehen, dass heutzutage deutlich höhere Eigenkapitalsummen eingebracht würden, als das früher der Fall gewesen sei. Ein wenig Entwarnung hat Breithecker in Sachen ausländische Investoren, die Geld in deutschen Wohnungen anlegen wollen, parat. „Diese Nachfrage sinkt derzeit eher.“ GRAFIK: SPARKASSE



01.01.1995 - GRÜNDUNG: 1995-ERSTES NEUBAU-PROJEKT IM VEREINIGTEN: 1999 - FUSION: 01.01.2000 - NEUER GESCHÄFTSFÜHRER: 2001 - FUSION: 2003 - ERSTES NEUBAUGEBIET IM WERTBEREICH: 2007 - FUSION: 2010 - BAHNSTADT: 2010 - ORIENTIERTUNG: 2013 - GEWERBE UND INVESTMENT: 2015 - EIGENE WEBSITE: 2015 - PLATZHIRSCH DER REGION: 2017 - EIGENES BEWERTUNGSTOOL: 2018 - HEIDELBERG INNOVATIONSPARK: 2020 - 25. JAHRE

Das erste Logo, der neue Bauehlm, das Geschäftsgebiet, die Mitarbeiterzeitung, Exposé fürs Baugbiet, Maskottchen Rudi, Spatenstich in der Bahnstadt, Umsätze 2010, die Gewerbeschüre, die Website, die Bewertungen, der Innovation Park und der Energieausweis

Beauty & Wellness

Erfinden Sie sich jeden Tag neu!

Neuer Herbst-Winter-Style für Frauen und Männer

>>> salon seitz
Inh. Elke Neuss

Heidelberger Straße 25 - 68723 OFTERSHEIM - Tel.: 06202/54148
Nur am Freitag und Samstag geänderte Öffnungszeiten, ab 8 Uhr geöffnet

SALON FÜR MODERNE HAARPFLEGE

Kosmetik-, Nagel- & Rollenstudio
Aktuelle Damenmode
Helga Fassl

% Wir haben reduziert. %
Neugierig?
Wir freuen uns auf Ihren Besuch

www.helgafassl.de
Mannheimer Straße 36 - 40 - 68782 Brühl - Tel. 06202/77574
Öffnungszeiten: Mo. - Fr. 9.00 - 12.30 und 15.00 - 19.00, Sa. 9.00 - 13.00 Uhr und nach telefonischer Vereinbarung - Mittwoch geschlossen

HERZIG
Technologie Neues Haar

- Perücken
- Toupetts
- Haarteile
- Haarverlängerung
- Haarverdichtung

H-Zentrum Schwetzingen
Scheffelstr. 79 | 68723 Schwetzingen
Tel.: 06202/270993

Kostenlos Katalog anfordern unter
info@herzigmb.de
www.toupet-peruicken.de
@herzigmbf

Nächster Erscheinterrin:
Mittwoch, 19. Februar 2020

Anzeigenschluss:
Mittwoch, 12. Februar 2020

Wir beraten Sie gerne!

Telefon 06202/205-337
sz-anzeigen@schwetzinger-zeitung.de