

# IMMOMENT

*menschen. werte. immobilien.*



*Titelthema*

**WOHNEN AB 70**  
**SELBSTBESTIMMT, STILVOLL, SICHER.**

# IMMOMENT #5

## Über die Grundlagen für ein gutes Leben.

**In diesem Magazin geht es um Grundlagen. Die Grundlagen für den nächsten Lebensabschnitt, die Hintergründe für Wertsteigerungen und um Grundsätzliches beim Kauf oder Nichtkauf von Immobilien. Es gibt also viele Gründe, in diese Ausgabe des IMMOMENT reinzublättern.**

Kennen Sie diese Weisheit? „Alle möchten alt WERDEN. Aber niemand will es SEIN.“ Man möchte sich nicht eingeschränkt fühlen, sondern weitestmöglich unabhängig bleiben. Dafür braucht es Glück im Leben – und die richtigen Grundlagen. Welche Voraussetzungen Sie für ein gutes Wohnen im Alter schaffen können, das thematisieren wir auf den Seiten 4 und 5. Denn in jedem Lebensabschnitt ist die passende Wohnform entscheidend für die Lebensqualität.

Auch die weiteren Aspekte des Immobilieneigentums werden beleuchtet: Auf Seite 3 stellen wir Ihnen verschiedene Möglichkeiten vor, wie Sie den Wert Ihrer Immobilie steigern können.

Eventuell beschäftigt Sie auch die Frage: Wie sicher sind Immobilien als Wertanlage überhaupt noch? Deshalb zeigen wir Ihnen auf Seite 8, was es bei der Entscheidung für einen Kauf oder Verkauf einer Immobilie zu beachten gilt.

Unsere Blicke richten sich jedoch nicht nur auf Wohnimmobilien: Bei den Gewerbeflächen beobachten wir einen deutlichen Wandel, den wir Ihnen auf Seite 6 näherbringen. Immobilien sind also immer von Grund auf spannend.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen eine erkenntnisreiche Lektüre!



Raoul Röder  
Geschäftsführer



#### Impressum

Herausgeber: Sprenger & Röder Immobilien GmbH • Wilhelmstraße 18 • 79098 Freiburg im Breisgau • Tel.: 0761 20298-0 • [www.sprenger-roeder.de](http://www.sprenger-roeder.de) • [info@sprenger-roeder.de](mailto:info@sprenger-roeder.de) Geschäftsführer: Raoul Röder  
Art Direction & Projektleitung: Nadine Gänswein, Michelle Zähringer Fotos: Andrey Popov - istockphoto.com, Azman Jaka - istockphoto.com, brizmaker - istockphoto.com, Halfpoint - stock.adobe.com, Yakobchuk Olena - stock.adobe.com  
Textredaktion: Mink Text • Gerald Mink • [www.minktext.de](http://www.minktext.de) Druck: Rombach Druckerei • [www.rombach-rdm.de](http://www.rombach-rdm.de)

# WERTSTEIGERUNG

## *Mit Weitsicht Immobilien gestalten.*

**Eine Immobilie ist nicht nur ein Zuhause, sondern auch ein bedeutender Vermögenswert. Wer diesen Wert langfristig sichern oder steigern möchte, sollte mit Bedacht investieren: in Maßnahmen, die den Marktwert heben, die Kosten senken und gleichzeitig den Wohnkomfort erhöhen.**

### **Energetische und optische Hebel**

Energetische Sanierungen wie moderne Heizsysteme, Dämmung oder Photovoltaik sind echte Werttreiber. Sie reduzieren laufende Kosten und steigern die Attraktivität für Käufer, die immer stärker auf Energieeffizienz achten. Auch optische Maßnahmen – von einer neuen Fassade bis zu einer hochwertigen Badausstattung – zahlen sich aus.

### **Smart Home, Grundriss & Dokumentation**

Digitale Nachrüstungen wie Smart-Home-Systeme oder intelligente Sicherheitstechnik machen eine Immobilie zukunftsfähig und noch attraktiver für Interessenten. Ebenso entscheidend ist die Grundrissgestaltung: Offene Wohnkonzepte oder flexible Raumlösungen können den Marktwert deutlich erhöhen. Ein oft unterschätzter Faktor ist die vollständige Dokumentation: Baupläne, Genehmigungen, Sanierungsnachweise oder Angaben der Restnutzungsdauer schaffen Transparenz und Vertrauen bei potenziellen Käufern.



### **Perspektiven für Käufer**

Auch Käuferinnen und Käufer profitieren von klugen Investitionen: Sanierungsobjekte mit Potenzial können sich als „Diamanten im Rohzustand“ entpuppen. Förderprogramme ermöglichen, Sanierungen clever zu finanzieren und gleichzeitig sein Eigenkapital zu schonen. Wer zusätzlich die rechtlichen Rahmenbedingungen – wie Bebauungspläne oder Umnutzungspotenziale – prüft, kann versteckte Wertreserven erschließen.

### **Sprenger & Röder: Neue Wege der Vermögensverwaltung**

Wer Eigentum besitzt oder eine Immobilie kaufen möchte, erhält eine umfassende Begleitung von Sprenger & Röder. Mit unserer neuen Sparte „Vermögensverwaltung“ verbinden wir Immobilienkompetenz mit strategischem Blick auf Ihr Gesamtvermögen. So wirken Investitionen nicht nur kurzfristig, sondern auch für kommende Generationen.

#### **INFOBOX**

##### **Faktoren der Wertsteigerung**

- energetische Maßnahmen umsetzen
- moderne Haustechnik installieren
- lückenlose Dokumentationen erstellen
- Förderungsmöglichkeiten nutzen

Mit Weitblick, Förderung und einer professionellen Begleitung lässt sich aus einer Immobilie weit mehr als nur ein Zuhause schaffen:

**Ein stabiles Fundament für die Zukunft.**

# WOHNEN IM ALTER

## *Selbstbestimmt. Stilvoll. Sicher.*

**Mit dem Übergang in den Ruhestand ergeben sich meistens veränderte Prioritäten und neue Möglichkeiten der Lebensgestaltung. Gerade beim Thema Wohnen fragen sich viele unserer Kundinnen und Kunden: Wie möchten wir in den kommenden Jahren leben – und wo? Hier betrachten wir, welche Wohnformen zum „dritten Lebensabschnitt“ passen.**

### Vertrautes Zuhause – neue Bedürfnisse

Viele unserer Kundinnen und Kunden besitzen eine Immobilie, in der sie über Jahrzehnte gelebt und Familiengeschichte geschrieben haben. Doch wenn die Kinder längst aus dem Haus sind und die körperliche Mobilität nachlässt, stellt sich die Überlegung: Ist das bisherige Einfamilienhaus auch für die nächsten 20 Jahre die richtige Wohnform? Hier gibt es mehrere Optionen:

- **Umbau zur Barrierefreiheit:** Treppenlifte oder Aufzug, bodentiefe Duschen, Türverbreiterungen und smarte Haustechnik schaffen Sicherheit und Komfort.
- **Teilvermietung oder Einliegerwohnung:** Dies ermöglicht zusätzliche Einnahmen und bringt mehr Leben im Haus – ideal für Menschen, die nicht allein wohnen möchten.
- **Verkauf:** Ein gut gepflegtes Haus in Freiburg und Umgebung ist sehr gefragt. Der Verkauf kann schnell den Weg in eine altersgerechte Wohnung ebnen – auch finanziell.



### Worauf es bei einem Neubau ankommt

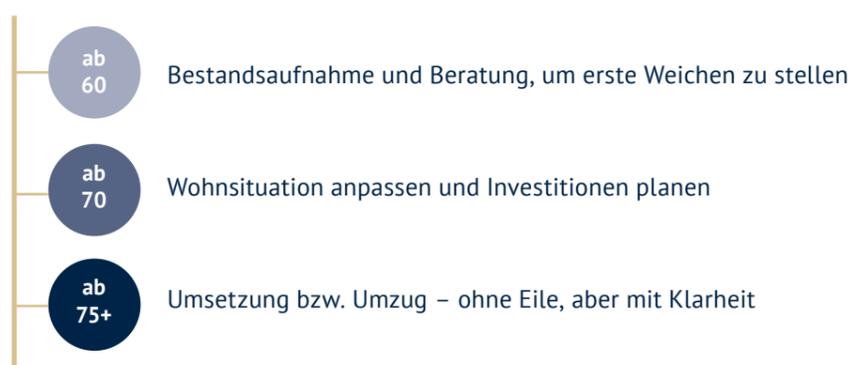
In der Region Freiburg entstehen immer wieder moderne Wohnanlagen, die explizit auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten sind – mit Aufzug, bodengleichen Duschen, großzügig geschnittenen Grundrissen und attraktiven Gemeinschaftsbereichen.

Neben Komfort und Barrierefreiheit sind auch Lage, Preis und Ausstattung wichtige Kriterien. Ebenso gilt es, langfristige Aspekte wie infrastrukturelle Anbindung, medizinische Versorgung und Nachbarschaft zu beachten.

### Frühzeitig planen zahlt sich aus

Auch wenn man sich heute noch fit fühlt: Wer frühzeitig plant, hat eine größere Auswahl und vermeidet späteren Handlungsdruck. Dabei kann sich die Einbindung eines regionalen Experten auszahlen. Ebenfalls ist nicht zu unterschätzen, dass Bestandsimmobilien häufig noch anderweitig bewohnt sind. Auch Instandhaltungs- und energetische Sanierungen wollen klug einkalkuliert sein. Wer solche Investitionen mit dem barrierefreien Umbau kombiniert, kann viel Geld sparen.

Ein möglicher „Altersfahrplan“:



Blogbeitrag  
„Finanzierungsmöglichkeiten  
im Ruhestand“



### Finanzierungsoptionen im Ruhestand

Auch im Ruhestand lässt sich Immobilienvermögen aktiv nutzen – sei es zur Finanzierung einer neuen Wohnform oder zur Absicherung im Alter. Eine Immobilienverrentung, ein Teilverkauf oder die Aufnahme eines altersgerechten Darlehens können sinnvolle Wege sein.

*„Wir haben unsere Altbauvilla in Freiburg-Herdern am Schlossberg verkauft und sind in eine stilvolle Neubauwohnung mit Aufzug im benachbarten, aber flachen Stadtteil Neuburg gezogen. Die Beratung war Gold wert. Nun wohnen wir zentral, barrierefrei – und haben mit dem Verkaufserlös unsere Zukunft solide abgesichert.“ – Frau B., 78 Jahre, aus Freiburg.*

### Barrierefreies Wohnen im eigenen Zuhause

Barrierefreiheit bedeutet nicht Verzicht, sondern Zukunftsfähigkeit. Ob Badumbau, Treppenhilfen oder intelligente Haustechnik: Durchdachte Anpassungen machen das gewohnte Zuhause sicherer und komfortabler. Staatliche Zuschüsse oder KfW-Förderungen können helfen – auch in diesen Punkten unterstützen die Fachleute bei Sprenger & Röder.



### Betreutes Wohnen & Servicewohnen

Diese Wohnform kombiniert den Wunsch nach Selbstständigkeit und das Bedürfnis von Sicherheit. Man lebt in der eigenen Wohnung, nutzt aber bei Bedarf Hilfsdienste, Gemeinschaftsräume und Notrufsysteme. In Freiburg gibt es attraktive Anlagen mit hoher Lebensqualität. Jedoch sind die Wartelisten lang.

### Senioren-WGs & Mehrgenerationenhäuser

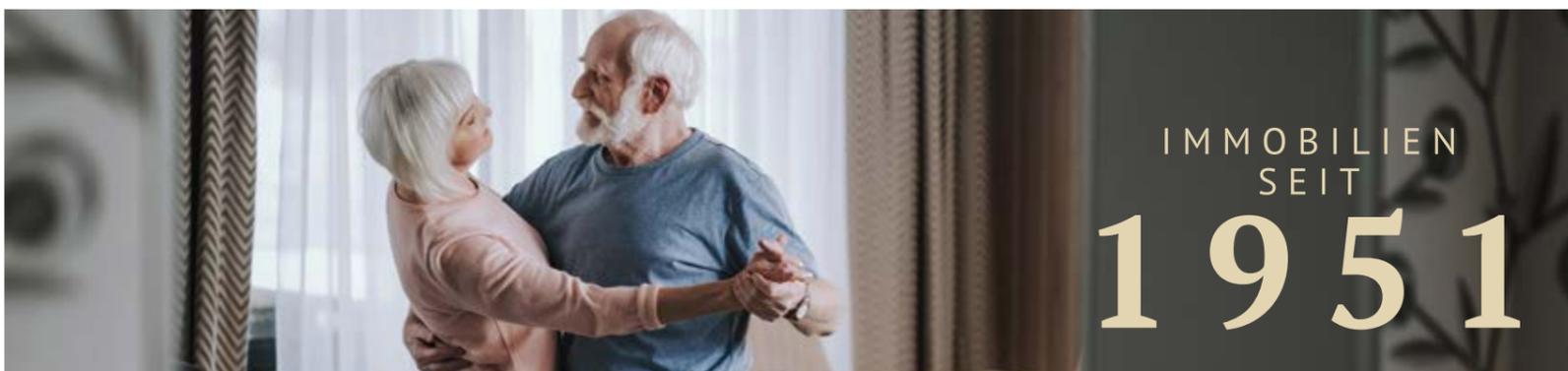
Immer mehr Menschen entdecken die Vorteile gemeinschaftlicher Wohnformen: weniger Einsamkeit, gegenseitige Unterstützung, belebendes Miteinander. In Freiburg und Umgebung entstehen immer mehr Modelle für generationenübergreifendes oder gemeinschaftliches Wohnen – oft getragen von privaten Initiativen oder Genossenschaften.

### Exklusive Seniorenresidenzen

Für Menschen mit gehobenen Ansprüchen an Komfort, Service und Stil gibt es auch in Südbaden eine kleine, aber feine Auswahl an Seniorenresidenzen. Hier verbinden sich hochwertige Architektur, medizinische Versorgung und kulinarische Angebote mit einem stilvollen Lebensumfeld – oft mit Hotelcharakter.

### Fazit: Es geht nicht nur um Immobilien. Es geht um Lebensqualität.

Wohnen im Alter muss nicht Rückzug bedeuten. Es ist eine Chance auf Neugestaltung. Selbstbestimmt, stilvoll und sicher – das ist möglich, wenn die Wohnform zur Lebensphase passt. Verwurzelt in Freiburg begleiten wir Sie als erfahrene Immobilienberaterinnen und -berater mit Sachverstand, Herz und Weitblick.



# GEWERBEFLÄCHEN IM WANDEL

## *Was Nutzer heute erwarten – und Investoren wissen sollten.*

**Der Markt für Gewerbeflächen befindet sich in einem strukturellen Umbruch. Nutzerinnen und Nutzer von Flächen stellen neue Anforderungen an Flexibilität und technische Infrastruktur, während die Eigentümerseite eine Neuausrichtung ihres Immobilienportfolios erwägt. Einblicke in aktuelle Entwicklungen und Handlungsspielräume für Investoren.**

### Neue Nutzerbedürfnisse in einem veränderten Marktumfeld

Ein charakteristisches Merkmal der aktuellen Marktsituation ist die große Zurückhaltung bei langfristigen Bindungen. Unternehmen agieren vorsichtiger, reagieren auf wirtschaftliche Unsicherheiten und stellen ihre Flächenbedarfe flexibel auf. Zugleich lässt sich – zumindest im südbadischen Raum – ein langfristiger Trend beobachten: Der Abbau von klassischen Produktionskapazitäten geht einher mit einem starken Wachstum im Dienstleistungssektor. Dies führt zu einer veränderten Nachfrage. Gesucht sind weniger reine Industrieflächen, dafür mehr moderne Büro- und Serviceflächen mit hoher Nutzungsqualität und guter Lage.

In diesem Kontext steigen die Anforderungen an die Flächenqualität erheblich. Neben funktionalen Aspekten wie flexiblen Grundrissen und moderner Infrastruktur rücken zunehmend auch nachhaltige Bau- und Betriebsstandards in den Fokus. Es geht vermehrt um die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben, wie etwa des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Darüber hinaus beeinflussen auch ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) die Vermietbarkeit und den Wert von Gewerbeimmobilien. Darunter versteht man Umwelt- und soziale Aspekte sowie die Unternehmensführung.



### Flexibilität und Qualität als Schlüssel für Vermietungserfolg

„Viele unserer Kunden suchen heute nicht mehr nur Flächen, sondern zukunftsfähige Lösungen“, erläutert Michael Wierzbicki, Prokurist bei MSI Gewerbeimmobilien, einer Schwesterfirma von Sprenger & Röder.

Der Experte für die Vermittlung komplexer Gewerbeimmobilien kennt die Märkte seit über 15 Jahren und ergänzt: „Gerade im Dienstleistungsbereich sind flexible Einheiten gefragt, die sich an wechselnde Anforderungen anpassen lassen. Gleichzeitig wird die Gebäudequalität mit Blick auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit immer wichtiger.“

Ein Musterbeispiel für diese Entwicklung ist das „Corum“ am Güterbahnhof in Freiburg. Die hier ab 2027 angebotenen Büroflächen bzw. neudeutsch „Arbeitswelten“ bieten nicht nur variable Größen ab 150 m<sup>2</sup> und zeitgemäße technische Ausstattung. Sie erfüllen zudem hohe Standards bei Energieeffizienz, Work-Life-Balance und nachhaltigem Betrieb – entscheidende Faktoren für eine moderne Nutzerschaft.

### Portfolio-Optimierung als strategischer Schritt für Eigentümer

Parallel zu den geänderten Nutzeranforderungen zeigt sich bei Immobilieneigentümern eine verstärkte Bereitschaft, Portfolios kritisch zu überprüfen. Viele setzen auf gezielte Verkäufe von Gewerbeimmobilien, um Kapital zu mobilisieren, sich auf Kernsegmente zu konzentrieren oder die Nachfolge zu regeln. Trotz der aktuellen Zurückhaltung im Markt entstehen dadurch attraktive Chancen für Investoren.

„Wir beobachten, dass Verkäufe nicht aus der Not heraus erfolgen, sondern strategisch zur Portfolio-Optimierung genutzt werden“, so Michael Wierzbicki. „Gut vermietete und qualitativ hochwertige Gewerbeimmobilien in Freiburg und Umgebung stoßen auf reges Interesse – bei privaten Anlegern bis zu institutionellen Investoren.“

### Ausblick: Chancen nutzen durch strategische Marktpositionierung

Die Veränderungen am Markt verlangen von Eigentümern und Investoren Weitblick und Flexibilität. Flächen, die sowohl hohe Qualitätsstandards erfüllen als auch anpassungsfähig sind, bleiben auf lange Sicht attraktiv und wertstabil. Für die Vermittlung und den Verkauf solcher Objekte ist neben Marktkenntnis vor allem Erfahrung in der regionalen Gewerbelandschaft gefragt. MSI Gewerbeimmobilien ist führender Spezialist für Gewerbeimmobilien im süddeutschen Raum und kennt den Markt und die Marktteilnehmer seit vielen Jahren.

# IMMOBILIENANZEIGEN

*Hier sind Sie beim Spezialisten.*



**Jugendstil-Mehrfamilienhaus im Holbeinviertel  
Zum Verkauf**

Mietfläche ca. 542 m<sup>2</sup> | Grundstück ca. 601 m<sup>2</sup>  
FR-Wiehre; mit 6 Wohneinheiten  
Preis: 2.600.000 Euro (Käuferprovision entfällt)  
Endenergiebedarf: 126 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Energieeffizienzklasse D,  
Erdgas, Baujahr ca. 1914



**Einzigartige Penthousewohnung im Neubau  
Zum Verkauf**

Wohnfläche ca. 139 m<sup>2</sup> | 5 Zimmer  
FR-St. Georgen; mit Aufzug und großem TG-Stellplatz  
Preis: 1.300.000 Euro (Käuferprovision 3,57% inkl. MwSt.)  
Endenergiebedarf: 14,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Energieeffizienzklasse A+,  
Strom-Mix, Baujahr ca. 2024



**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung  
Zum Verkauf – bezugsfrei ab sofort**

Wohnfläche ca. 312 m<sup>2</sup> | Grundstück ca. 1.130 m<sup>2</sup>  
Lörrach-Tumringen; mit Doppelgarage  
Preis: 1.090.000 Euro (Käuferprovision 3,57% inkl. MwSt.)  
Endenergieverbrauch: 88,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Energieeffizienzklasse C,  
Erdgas E, Solar, Baujahr ca. 1980



**Gepflegtes Einfamilienhaus mit Garten  
Zum Verkauf**

Wohnfläche ca. 185 m<sup>2</sup> | Grundstück ca. 414 m<sup>2</sup>  
Zentral in Bad Krozingen; 6 Zimmer und Stellplätze  
Preis: 760.000 Euro (Käuferprovision 3,57% inkl. MwSt.)  
Endenergieverbrauch: 89,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Energieeffizienzklasse C,  
Erdgas, Baujahr ca. 1930



**Sanierte Erdgeschosswohnung in Herdern  
Zum Verkauf – Fertigstellung in Q1 2026**

Wohnfläche ca. 87 m<sup>2</sup> | 4 Zimmer; 3-Parteien-Haus  
FR-Herdern; eigener Garten  
Preis: 725.000 Euro (Käuferprovision 3,57% inkl. MwSt.)  
Energieausweis in Erstellung



**Modernes Einfamilienhaus mit Pool am Ortsrand  
Zum Verkauf**

Wohnfläche ca. 203 m<sup>2</sup> | Grundstück ca. 767 m<sup>2</sup>  
Breisach-Oberriemsingen; 5 Zimmer und Doppelgarage  
Preis: 1.180.000 Euro (Käuferprovision 3,57% inkl. MwSt.)  
Endenergieverbrauch: 103,8 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Energieeffizienzklasse D,  
Stückholz, Baujahr ca. 2021



**Industriehalle an der Autobahn A5  
Zum Verkauf und zur Vermietung**

Nutzfläche ca. 4.248 m<sup>2</sup> | Grundstück ca. 7.810 m<sup>2</sup>  
FR-Hochdorf, Bebelstraße  
Preis: auf Anfrage (Käuferprovision 3% zzgl. MwSt.)  
Miete: auf Anfrage (Mieterprov. 3 Nettomieten zzgl. MwSt.)  
Energieausweis in Erstellung



**Büroflächen im Corum - place to share  
Zur Miete – verfügbar Anfang 2027**

Büroflächen von 146 bis 502 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche ca. 5.442 m<sup>2</sup>  
FR-Güterbahnhof, Paul-Ehrlich-Straße  
Miete: auf Anfrage  
Energieausweis in Erstellung - DGNB Gold Vorzertifizierung



**KONTAKT**

Tel: +49 761 888 999 0  
info@msi-gewerbeimmobilien.de

Weitere Gewerbeobjekte unter:  
www.msi-gewerbeimmobilien.de

# GELDANLAGE MIT ZUKUNFT

## *Klug und vorausschauend investieren.*

**Immobilien galten lange als das sprichwörtliche „Betongold“ – sicher, greifbar, wertsteigernd. Doch sind sie weiterhin so verlässlich wie früher? Was Sie über den Kauf oder die Übergabe einer eigenen Immobilie wissen müssen – gerade in Zeiten des Wandels.**

### **Immobilien bleiben stark – wenn die Rahmenbedingungen stimmen**

Der Sachwert einer Immobilie bietet noch immer einen guten Schutz vor Inflation. Mietzahlungen – insbesondere bei gut vermieteten Objekten – sorgen für planbare Einnahmen. Hinzu kommen steuerliche Vorteile und die Möglichkeit, das Vermögen greifbar weiterzugeben. Dennoch hat sich der Markt in den vergangenen Jahren verändert: Energetische Sanierungen werden zur Pflicht, Finanzierungen teurer und Bauvorgaben strenger. Wer heute eine ältere Immobilie hält, muss sorgfältig prüfen: Wie hoch ist der Modernisierungsbedarf? Bleibt der Standort attraktiv – auch in 10 oder 20 Jahren? Gerade in Freiburg, wo die Nachfrage nach gut gelegenen Immobilien stabil bleibt, bieten sich weiterhin gute Chancen. Doch auch hier gilt: Nicht jeder Kauf rechnet sich automatisch.



### **Der Standort ist wichtiger denn je**

Gut erreichbare Stadtteile mit gewachsener Infrastruktur, Nähe zu Ärzten, Geschäften und dem öffentlichen Nahverkehr sind gefragt – besonders auch mit Blick auf das Älterwerden. Auch Standorte in der Region mit stabiler Bevölkerungsentwicklung und guter Anbindung können eine lohnende Alternative sein, vor allem, wenn man sich als Investor nicht nur auf die Stadtmitte konzentrieren möchte. Dagegen verlieren abgelegene Lagen ohne Entwicklungsperspektive an Wert – auch wenn die Kaufpreise dort günstig erscheinen.

### **Was sind die Alternativen zur Immobilie?**

Für viele stellt sich auch die Frage: Soll ich mein Kapital breiter streuen? Aktien und ETFs zum Beispiel ermöglichen flexible, weltweit gestreute Investments. Sie bergen aber stärkere Schwankungen und setzen Erfahrung voraus.

Gold und Silber hingegen gelten als wertbeständig, erzielen jedoch in der Regel eher geringe, laufende Einnahmen. Immobilienfonds und REITs\* bieten die Möglichkeit, am Immobilienmarkt teilzunehmen, ohne sich um Sanierung oder Vermietung kümmern zu müssen.

Gerade für Unternehmerinnen und Unternehmer, die ihre Firma strukturiert auf die nächste Generation übertragen oder Kapital aus Betriebsvermögen umschichten möchten, ist eine ruhige, vorausschauende Planung heute wichtiger denn je.

*\* REIT (Real Estate Investment Trust): Immobilien-Investmentfonds in Aktienform*

### **Wann ein Immobilienkauf richtig ist**

Immobilien sind nicht automatisch sicher. Sie sind es nur, wenn der Standort stimmt, das Objekt zukunftstauglich ist sowie der Preis realistisch und zeitgemäß kalkuliert wurde. Wer strategisch plant und auf Qualität setzt, kann damit sein Vermögen langfristig sichern und weiterentwickeln. Ohne ein durchdachtes Konzept oder preisgetrieben riskiert man jedoch Mehrkosten und Wertverluste.

Falls Sie also überlegen, in Immobilien zu investieren oder Ihr bestehendes Portfolio zu überdenken: Sprechen Sie frühzeitig mit den Fachleuten bei Sprenker & Röder und MSI Gewerbeimmobilien. Mit deren Expertise lassen sich Potenziale erkennen und Fehlkäufe vermeiden.