



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Württemberg

Gesetzgebung

Was ist neu in 2026?

Maklervertrag

Leistung und Gegenleistung

Thema des Monats

Bad & Küche





WIR SIND PLANER, BEGLEITER UND PARTNER

Tradition, Erfahrung und Leidenschaft für ertsklassiges Design bilden unser Erfolgskonzept auf Ihrem Weg zur Traumküche. Gemeinsam schaffen wir Küchenlösungen, die Qualität, Funktionalität und individuelle Gestaltung auf höchstem Niveau vereinen. Unsere erfahrenen Planer entwickeln Raumkonzepte, die exakt auf Ihre Wünsche und Bedürfnisse abgestimmt sind. Mit hochwertigen Materialien und maßgeschneiderten Ideen begleiten wir Sie zuverlässig von der ersten Beratung bis zur finalen Montage – für Küchen, die Ihr Zuhause zu einem echten Wohlfühlort machen.

LEIDENSCHAFT

KOMPETENZ

TRADITION



UNSER SERVICE:



ALLES AUS EINER HAND



ROGG

Objekt-Einrichtungen

IN 4 SCHRITTEN ZU IHREM TRAUMPROJEKT

Mit ROGG Objekteinrichtungen

Wir schaffen Räume, in denen Menschen sich wohlfühlen – mit Kompetenz und Leidenschaft seit 1938. Bei ROGG Objekt-Einrichtungen geht es um durchdachte Konzepte, die im Alltag überzeugen.



BRIEFING / BEGEHUNG



Ob Büro, Hotel, Wohn- oder Pflegeheime – wir gestalten Einrichtungen, die so individuell wie ihre Nutzer sind.



ANALYSE / WORKSHOPS



Über 25.000 Projekte sprechen für unsere Erfahrung als verlässlicher Partner von der Planung bis zur Montage mit hauseigener Schreinerei – lassen Sie uns gemeinsam Ihre Wohnträume verwirklichen.



KONZEPTION / PLANUNG



UMSETZUNG



KÜCHEN



HOTELS



BÜROS



LOUNGES

RAUMKONZEPTE

WIR STATTEN AUCH IHR OBJEKT AUS.



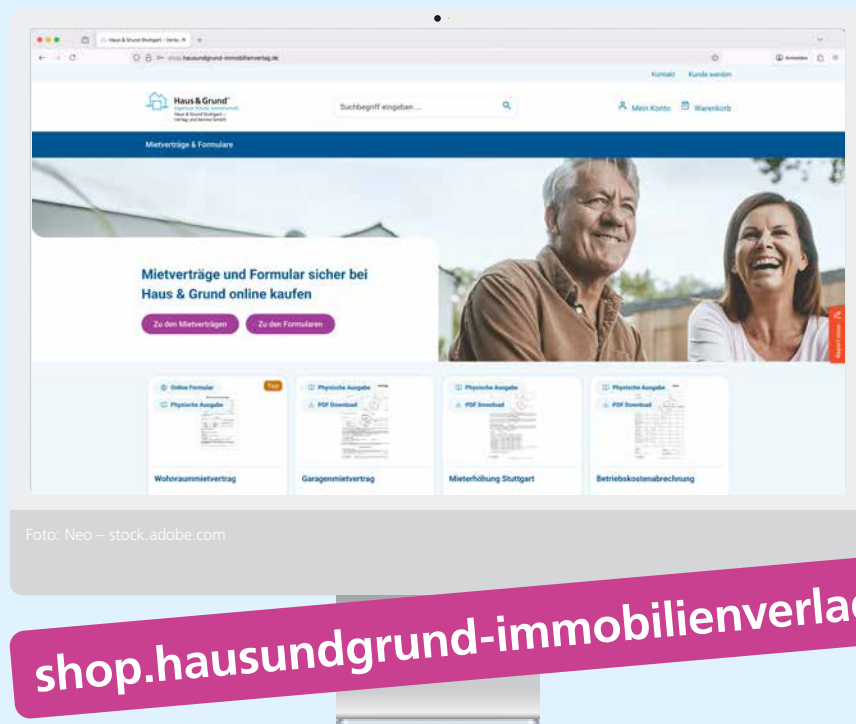
Sprechen Sie uns an!
Wir sind gespannt auf Ihr Projekt.

ROGG Objekteinrichtungen GmbH & Co. KG

Widerholdstraße 20 | 72336 Balingen | Tel. +49 (0) 7433 - 301 1020
rogg-objekteinrichtungen.de | kontakt@rogg-objekt.de

Januar 2026

Haus & Grund hat ein neues Mietvertragsportal



Leser dieser Zeitschrift erhalten zum Kennenlernen mit untenstehendem Code einen Gutschein für den neuen Verlagsshop über **5 Euro**. Dazu im Shop beim Bestellvorgang einfach den Code eingeben - einmalig **einlösbar bis 15. Februar 2026**.



shop.hausundgrund-immobilienverlag.de

Auf dem neuen Mietvertragsportal stellt der Verlag unter shop.hausundgrund-immobilienverlag.de die Mietverträge einfacher, transparenter und anwenderfreundlicher zur Verfügung.

So tauchen beim digitalen Ausfüllen nur noch die Punkte im Mietvertrag auf, die tatsächlich auf die individuellen Bedürfnisse zutreffen. Basierend auf entsprechenden Fragestellungen werden die Bezieher des Mietvertrags schrittweise durch die Erstellung geführt und Fragen zu den auszufüllenden Feldern beantwortet. Felder, die nicht rechtlich notwendig sind und im individuellen Fall nicht benötigt werden, erscheinen dann im Vertragstext nicht mehr. Das spart Zeit, Platz, Papier, und ist für die Mieter und den Vermieter gleichermaßen klarer und transparenter.

Am Ende des Prozesses muss der fertige Bogen nur noch ausgedruckt oder auf einem beliebigen Endgerät im gängigen PDF-Format abgespeichert werden.

Mitglieder eines württembergischen Haus & Grund-Ortsvereins erhalten bei Downloadformularen einen Vorzugspreis.

Neue Mietverträge können auch wie bisher in Papierform bei vielen Ortsvereinen in deren Geschäftsstellen erworben werden.

Mehr Informationen dazu gibt es unter:
shop.hausundgrund-immobilienverlag.de

Mietvertrag / Formular	gedruckt; Kauf bei Ortsverein	digital als Download	
		Mitglieder	Nichtmitglieder
Wohnraum	6,00 €	6,49 €	9,49 €
Einfamilienhaus	6,00 €	6,49 €	9,49 €
Geschäftsraum	6,00 €	6,49 €	9,49 €
Garage/ Stellplatz	4,00 €	3,99 €	5,99 €
Mieterhöhung Stuttgart	5,00 €	4,99 €	6,99 €
Mieterhöhung LE/ Filderstadt	5,00 €	4,99 €	6,99 €
Betriebskostenabrechnung	2,50 €	2,49 €	3,99 €
Übergabeprotokoll	2,50 €	2,49 €	3,99 €
Mieterselbstauskunft	2,50 €	2,49 €	3,99 €
Widerrufsformular	2,50 €	2,49 €	3,99 €

alle Preise inkl. MwSt.

EDITORIAL

2026: Wir stehen an Ihrer Seite

Liebe Leserinnen und Leser,

ich hoffe, Sie sind gut ins neue Jahr gestartet – mit Gesundheit, Zuversicht und möglichst wenig Ärger rund um Ihre Immobilien.

2026 wird ein politisch entscheidendes Jahr: Am 8. März wählt Baden-Württemberg einen neuen Landtag. Mit dieser Wahl entscheidet sich, ob Eigentum in unserem Land künftig gestärkt oder weiter unter Druck gerät. Für uns ist klar: Ohne private Eigentümerinnen und Eigentümer – als Vermieter, Selbstnutzer und Wohnungseigentümer – funktioniert der Wohnungsmarkt nicht. Genau daran werden wir die Parteien im Landtagswahlkampf und in der neuen Legislaturperiode messen.

Haus & Grund ist überparteilich, aber nicht unpolitisch. Wir suchen das Gespräch mit allen demokratischen Kräften – klar, sachlich und beharrlich. Wir machen deutlich, was unsere Mitglieder brauchen: keine Misstrauenskultur gegenüber Vermietern, sondern Respekt vor der Verantwortung, die private Eigentümer für ihre Mieterinnen und Mieter sowie für den Wohnungsbestand übernehmen. Wir werben für eine Politik, die Eigentum schützt, Investitionen ermöglicht und Bürokratie abbaut, statt sie immer weiter auszubauen.

Ein Schwerpunkt bleibt die Grundsteuer. Viele von Ihnen haben 2025 die Auswirkungen des baden-württembergischen Grundsteuermodells deutlich gespürt. Wir halten die entstandenen Belastungen für politisch und rechtlich problematisch. Deshalb unterstützen wir Musterklagen gegen das Landesmodell und drängen zugleich auf politische Korrekturen. Unser Ziel ist eine Grundsteuer, die gerecht, einfach und für die Bürger nachvollziehbar ist – und nicht gerade diejenigen benachteiligt, die Wohnraum bereitstellen.

Auch im Mietrecht stehen Weichenstellungen an. Die Mietpreisbremse wurde um ein

Jahr verlängert. Eines ist klar: Wir werden den weiteren Umgang mit diesem ungeeigneten Instrument kritisch begleiten und uns dafür einsetzen, dass Vermieter nicht pauschal unter Generalverdacht gestellt werden und ihre Investitionsbereitschaft nicht durch immer neue Eingriffe ausgebremst wird.

Zudem beschäftigen uns zunehmend kommunale Regelungen: Dazu zählen Milieuschutz- und Zweckentfremdungssatzungen sowie Umwandlungsverbote. Wir achten darauf, dass der ursprüngliche städtebauliche Zweck nicht zur Dauerrechtfertigung für Eingriffe in das Eigentum wird. Wir bringen Ihre Fälle, Erfahrungen und Sorgen gegenüber Politik und Verwaltung ein, damit die Sicht der privaten Eigentümer nicht überhört wird.

Mit der Reform der Landesbauordnung und der Novelle des Baugesetzbuchs wurden erste Schritte in die richtige Richtung unternommen: Die Verfahren sollen beschleunigt, die Vorgaben flexibilisiert und die Nachverdichtung erleichtert werden. Nun ist es entscheidend, dass die Politik diesen Weg konsequent weitergeht – mit weniger Bürokratie, klaren und praxistauglichen Regeln sowie realistischen Anforderungen. Nur dann wird es gelingen, dass Bauen, Ausbauen und Sanieren nicht zum Privileg einiger Weniger werden, sondern für breite Schichten der Bevölkerung machbar bleibt.

All dies zeigt: 2026 wird ein Jahr, in dem wir als Verband gefordert sind – im Wahlkampf, in Anhörungen sowie in Gesprächen mit Ministerien, Abgeordneten, Bürgermeistern und Verwaltungen. In diesen Debatten werden wir konsequent die Perspektive der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer einbringen: Vermieter, die fair vermieten wollen, Familien, die auf ihr Haus oder ihre Wohnung als Altersvorsorge vertrauen, und Menschen, die Verantwortung für Gebäude, Quartiere und Nachbarschaften tragen.



Foto: Villeroy und Boch

Sie können sich darauf verlassen: Wir werden nicht müde, Ihre Anliegen deutlich und fachlich fundiert zu vertreten. Wir können nicht alle ungerechten Steuern und überbordenden bürokratischen Zumutungen verhindern. Aber wir können dafür kämpfen, dass die Sicht der Eigentümer im politischen Raum nicht übergangen wird und dass Ihre Interessen auf allen Ebenen vertreten werden.

Ich wünsche Ihnen und Ihren Familien ein gutes neues Jahr, stabile Beziehung zu Ihren Mietern, verlässliche politische Rahmenbedingungen und viele Momente, in denen Sie Ihr Eigentum als das erleben können, was es sein soll: ein Stück Freiheit, Sicherheit und Lebensqualität.

Herzlichst

Ihr Sebastian Nothacker
Vorstand Haus & Grund Württemberg



Neue Gesetzgebung 6



Maklervertrag 12



Aufteilung in Wohnungseigentum 16



Trinkwasserverordnung 46

INHALT

Politik

- 6 Was ändert sich 2026?
- 8 Kaufpreise steigen schneller als Mieten
- 9 Lenkungswirkung statt Last
- 9 Kommentar: 2026

Aus dem Landesverband

- 10 Mietpreisbremse: Kleinstgemeinden betroffen
- 10 Social-Media-Offensive für Ortsvereine

Recht & Steuern

- 14 Heiße Luft um kühle Anlagen

WEG

- 17 Leserfrage: Kombination aus Staffel- und Indexmiete

Aus den Vereinen

- 18 Veranstaltungen der Haus & Grund-Ortsvereine
- 19 Haushalt Stuttgart: Eine Grundsteuererhöhung scheint vom Tisch
- 20 Ein Mietspiegel für Ostfildern tut not
- 21 Neuer Mietspiegel für Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt
- 22 Heilbronn: Bericht von der Mitgliederversammlung 2025
- 24 Der Ortsverein Esslingen stellt sich vor

Land, Leute und Gebäude

- 32 Forschen und Wirken für Comics

Thema des Monats

- 37 Bad & Küche: Vernetzte Küche, Badsanierung, Ordnungssysteme für Bad und Küche, Abwasserrohre sanieren

Technik & Energie

- 46 Trinkwasserleitungen aus Blei – was jetzt zu tun ist

Finanzen & Versicherung

- 48 Gut sortiert ins neue Jahr

Garten

- 51 Wenn die fliegenden und springenden Gärtner kommen
- 52 Schwarzwurzeln im Winter
- 53 Schneestolz bringt den Frühling

Reise & Events

- 56 4 Tage Saarland

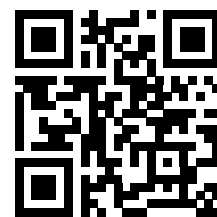
Verbraucherpreisindex für Deutschland

Jahr	Monat	Verbraucherpreisindex insgesamt	in %
2025	Dezember	--	--
	November	122,7	+2,3
	Oktober	123,0	+2,3
	September	122,6	+2,4
2024 JD		119,3	
2023 JD		116,7	
2022 JD		110,2	

Basis 2020 = 100 www.destatis.de Verbraucherpreisindex in Baden-Württemberg 11/25: 122,4

SEMINARE

Übersicht Seminare 2026



Direkteinstieg per QR-Code

Der Verlag hat für 2026 wieder ein umfassendes und vielfältiges Seminarprogramm für die Leser und Mitglieder der württembergischen Haus & Grund-Vereine zusammengestellt. Dieses wird online und zugleich auch in Präsenz in der Geschäftsstelle des Stuttgarter

Vereins (Gerokstr. 3) angeboten. Die Seminare werden in der Zeitschrift ausgeschrieben. Einen Überblick über die Seminare gibt es hier, in der beiliegenden Service-Broschüre gibt es Informationen zur Teilnahmegebühr und zu den Anmeldemodalitäten.

04.02.26	Der neue Mietspiegel Leinfelden-Echterdingen / Filderstadt	GF Ulrich Wecker
11.02.26	Das erste Mal vermieten - ein Überblick	RA Christian Schade
25.02.26	Rechte und Pflichten in der WEG: Eigentümer - Verwalter - Beirat	RA Holger Kapp
04.03.26 14-16 Uhr	Mein Garten im Frühjahr: Bäume, Sträucher, Rosen richtig schneiden Neue Örtlichkeit: Korinnaweg 64, 70597 Stuttgart	Gärtnermeister Eberhard Jung, Baumschule Jung
11.03.26	Eigenbedarfskündigung - worauf ist zu achten?	RA Christian Schade
18.03.26	Miete richtig erhöhen - wie es geht und was zu beachten ist!	RA Michael Stübing
15.04.26	Kündigung und Auszug des Mieters - worauf ist zu achten?	RA Theo Fleßner
22.04.26	Mein WEG-Verwalter ist untätig - was tun?	RA Holger Kapp
29.04.26	Mietpreisbremse und Kappungsgrenze	RA Volker Kurz
06.05.26	Ausgesorgt durch Teilverkauf des Eigenheimes?	Diplom-Rechtspfleger (FH) RB Gerhard Schmidberger
20.05.26	Stellung und Aufgaben des Verwaltungsbeirats in der WEG	RAin Kerstin Epple
10.06.26	Wohnraum-Mietvertrag richtig ausfüllen	RAin Kerstin Epple
17.06.26	Nachbarrecht - Streit am Gartenzaun	RAin Tanja Schempp
01.07.26	Mietvertrag und Wohnungsübergabe leicht gemacht - Fehler bei der Vermietung vermeiden	RA Michael Stübing
08.07.26	Betriebskosten rechtssicher vereinbaren und abrechnen	RAin Nicole Schade
22.07.26	Immobilienverkauf und -bewertung: Wie verkaufe ich in der aktuellen Situation bestmöglich?	Dipl. SV Jens Brett WfWin Dany Kallenberg
29.07.26	Lebzeitige Übertragungen von Immobilienvermögen	RA Volker Kurz
23.09.26	Die Familiengesellschaft – auch eine Alternative zur Erbengemeinschaft	Notar a.D. Dr. Frank Oppenländer
30.09.26 14-16 Uhr	Herbstschnitt - wie und bei welchen Pflanzen? Neue Örtlichkeit: Korinnaweg 64, 70597 Stuttgart	Gärtnermeister Eberhard Jung, Baumschule Jung
07.10.26	Energetische Sanierung in der WEG: Energieeffizienz, Förderung und Recht im Blick	Thabo von Roman, Zukunft Altbau / RAin Nicole Schade
14.10.26	Besser vorsorgen: Vollmacht, Betreuungs- /Patientenverfügung und Ihr Eigentum	Notar Dr. Sebastian Köbler
28.10.26	Meine Rechte als Wohnungseigentümer - alles was Sie dazu wissen müssen	RA Dr. Ulrich Adam
04.11.26	Vermieten, verkaufen, verschenken, vererben – Steuertipps aus der Praxis	WP/StB Andreas Schlecker
11.11.26	Stiftung als Nachfolgeregelung für Immobilieneigentümer	RA Dr. Claudius Werwigk

NEUE GESETZGEBUNG

Was ändert sich 2026?

Im neuen Jahr greifen viele neue Regelungen und Gesetze. Die wichtigsten Neuerungen für Eigentümer und Vermieter im Überblick:

Heizkostenverordnung (HKVO): Fernablesbare Messgeräte werden Pflicht

Bis zum 31. Dezember 2026 müssen alle Wohnungen mit fernablesbaren Messgeräten für Wärme und Wasser ausgestattet sein. Bereits seit dem 1. Dezember 2021 gilt: Neu eingebaute Zähler und Heizkostenverteiler müssen fernablesbar sein – ausgenommen sind nur Fälle, in denen ein einzelnes Gerät ersetzt wird. Für Vermieter bedeutet das: Alle nicht fernablesbaren Altgeräte müssen bis Ende 2026 ausgetauscht werden.

Mietpreisbremse: Verlängerung um weitere vier Jahre

Für 2026 gilt die Mietpreisbremse weiterhin – der Gesetzgeber hat sie bis 31. Dezember 2029 verlängert. Wichtig für Vermieter: Die Regelungen greifen nicht automatisch, sondern nur dann, wenn ein Bundesland per Landesverordnung ein Gebiet als angespannten Wohnungsmarkt ausweist. Nur in diesen Regionen gelten damit die bekannten Beschränkungen für Mieterhöhungen bei Neuvermietung.

Gebäudeenergiegesetz (GEG): Heizen mit 65 Prozent erneuerbarer Energie wird in vielen Städten zur Pflicht

Nach den derzeitigen Regelungen des GEG (sogenanntes Heizungsgesetz) müssen ab 1. Juli 2026 bei einem Heizungstausch neue Geräte mit einem Anteil von mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die Pflicht gilt zunächst für Gebäude in allen größeren Städten und Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern, für die bis 31. Juni 2026 eine Wärmeplanung vorliegen muss. Bis dahin dürfen in bestehenden Gebäuden alle bisher er-

laubten Heizungen weiterhin eingebaut werden. Allerdings müssen diese ab 2029 anteilig mit 15 Prozent, ab 2035 mit 30 Prozent und ab 2040 mit 60 Prozent Biomasse oder Wasserstoff betrieben werden. In kleineren Städten bis zu 100.000 Einwohnern tritt die Pflicht zum Einbau einer erneuerbaren Heizung erst zwei Jahre später ein. Ziel ist es, bis Ende 2044 sukzessive alle Gas- und Ölheizungen zu ersetzen.

GEG: Bestehende Heizungen müssen überprüft und optimiert werden

Nach den Regelungen des seit 2024 geltenden Gebäudeenergiegesetzes sind ältere Heizungsanlagen (außer Wärmepumpen) mit Wasser als Wärmeträger in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen einer Heizungsprüfung und -optimierung zu unterziehen:

- Für nach dem 30. September 2009 installierte Heizungen innerhalb eines Jahres nach Ablauf von 15 Jahren nach deren Einbau oder Aufstellung.
- Für alle vor dem 1. Oktober 2009 installierten Heizungen bis zum Ablauf des 30. September 2027.
- Im Jahr 2026 sind von dieser Regelung (§ 60b GEG) alle Heizungen betroffen, die nach dem 30. September 2010 eingebaut wurden.

Bundesemissionshandelsgesetz (BEHG): CO₂-Preis steigt 2026 erstmals durch Versteigerung von Emissionszertifikaten auf einen Wert zwischen 55 und 65 Euro

Das Brennstoffemissionshandelsgesetz legt seit 2021 die jährliche Erhöhung des CO₂-Preises auf fossile Brennstoffe fest. Im Jahr 2025 lag der Preis bei 55 Euro pro Tonne CO₂. Für 2026 soll sich der CO₂-Preis erstmals durch die Versteigerung von Emissionszertifikaten am Markt ergeben. Es gilt jedoch zunächst noch ein Preiskorridor von 55 bis 65 Euro. Die Preisaufschläge ohne Mehrwertsteuer werden damit für Erdgas



zwischen 1,0 und 1,2 Cent pro verbrauchte Kilowattstunde und für Heizöl zwischen 14,7 und 17,2 Cent pro Liter liegen.

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG): Neue Schallgrenzen für Wärmepumpen

Im Rahmen der BEG-Sanierungsförderung werden Haus- und Wohnungseigentümer auch im Jahr 2026 beim Einbau einer neuen klimafreundlichen Heizung unterstützt. Ab 1. Januar 2026 gelten jedoch für Luft-Wasser-Wärmepumpen strengere Vorgaben. Die Geräuschemissionen des Außengeräts müssen einen um 10 dB strengeren Grenzwert als bisher einhalten, um förderfähig zu sein.

Trinkwasserverordnung (TrinkwV): Trinkwasserleitungen aus Blei

Betreiber einer Wasserversorgungsanlage (Trinkwasserinstallation) müssen Trinkwasserleitungen oder Teilstücke davon, die aus dem Werkstoff Blei bestehen, bis zum Ablauf des 12. Januar 2026 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik entfernen oder stilllegen. Fristverlängerungen können unter bestimmten Voraussetzungen beantragt werden.



Foto: Remolo Tavan/stock.adobe.com

Baugesetzbuch (BauGB) Novelle I: Der „Bau-Turbo“ soll Neubau erleichtern

Mit dem neuen § 246e BauGB („Bau-Turbo“) können Bauvorhaben, Umnutzungen und Erweiterungen schneller zugelassen werden. Das erleichtert Investitionen, führt aber auch zu mehr Rechtsunsicherheit für Nachbarn, weil klassische Beteiligungsverfahren teilweise entfallen. Zudem wurden Befreiungen von Bebauungsplan-Festsetzungen (§ 31 Absatz 3 BauGB) sowie Abweichungen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Absatz 3a BauGB) ausgeweitet, was Aufstockungen und Nachverdichtungen erleichtert, aber weiterhin vom Ermessen der Gemeinden abhängt.

Umwandlungsverbot: Bis 2030 verlängert

Das Umwandlungsverbot nach § 250 des Baugesetzbuches, das die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen untersagen kann, wird bis Ende 2030 verlängert. Ursprünglich galt es bis Ende 2025. Nun können die Länder weiterhin Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt ausweisen – was auch die Grundlage für Mietpreisbremse, abgesenkte Kappungsgrenzen und weitere Markteingriffe umfasst.

Steckersolargeräte: Norm bestätigt den Anschluss über eine Schuko-Steckdose

Mit der Veröffentlichung der ersten Produktnorm für Steckersolargeräte am 14. November 2025 durch den Verband der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik e. V. (VDE) ist der Anschluss von Steckersolargeräten nun offiziell zulässig. Als Schutzmaßnahmen müssen der Basisschutz und die elektrische Sicherheit wahlweise mechanisch oder elektromechanisch gewährleistet sein. Die bisher geforderte spezielle Energiesteckvorrichtung (Wieland-Steckverbindung) bleibt weiterhin zulässig. AKF

Mietpreisbremse zunächst nur um ein Jahr verlängert

Auf den letzten Drücker vor dem Jahreswechsel hat die grün-schwarze Landesregierung in Baden-Württemberg einen Kompromiss zur Verlängerung der Mietpreisbremse beschlossen. Diese soll nun nur um ein Jahr bis Ende 2026 verlängert werden – so war es aus Regierungskreisen zu hören. Städte wie Mannheim und Konstanz sowie viele weitere Kommunen fallen damit aus der Bremse heraus, andere Kommunen kommen hinzu, darunter Böblingen, Göppingen oder Metzingen. Wie das Bauministerium berichtete, umfasst die Gebietskulisse im neuen Gutachten nun 130 Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg (gegenüber 89 Städten und Gemeinden in 2020). Dabei werden 84 Städte und Gemeinden neu aufgenommen, 46 Städte und Gemeinden bleiben in der Gebietskulisse, 43 Städte und Gemeinden fallen aus der Gebietskulisse heraus. Allein daran sieht man, dass der Markt in Bewegung ist und es deshalb richtig ist, die Bremse mit einer kurzen Frist zu versehen.



MALERBETRIEB



UNSERE LEISTUNGEN:

Maler- und Lackierarbeiten • Fassadensanierung • Wärmedämmung
Denkmalschutz • Trockenbau • Markierungsarbeiten • Bodenbeschichtungen

Hermann & Rudolf Hürttle GmbH

Hölderlinstraße 53 • 70193 Stuttgart • Telefon: 0711 997 998 0 • www.huerttle.de



haller Qualitätsfenster: Sparen Sie Heizenergie

Heizenergie ist so teuer wie noch nie.
haller Qualitätsfenster verfügen über erstklassige
Wärmedämmwerte und sparen damit Ihr bares Geld.

Wir beraten Sie gerne.

www.haller-fenster.de



haller
QUALITÄTSFENSTER

haller
Fensterbau GmbH
Hanfwiesenstr. 18
73614 Schorndorf-
Miedelsbach
Tel. 071 81 93 901-0
Fax 071 81 93 901-90

Kaufpreise steigen schneller als Mieten

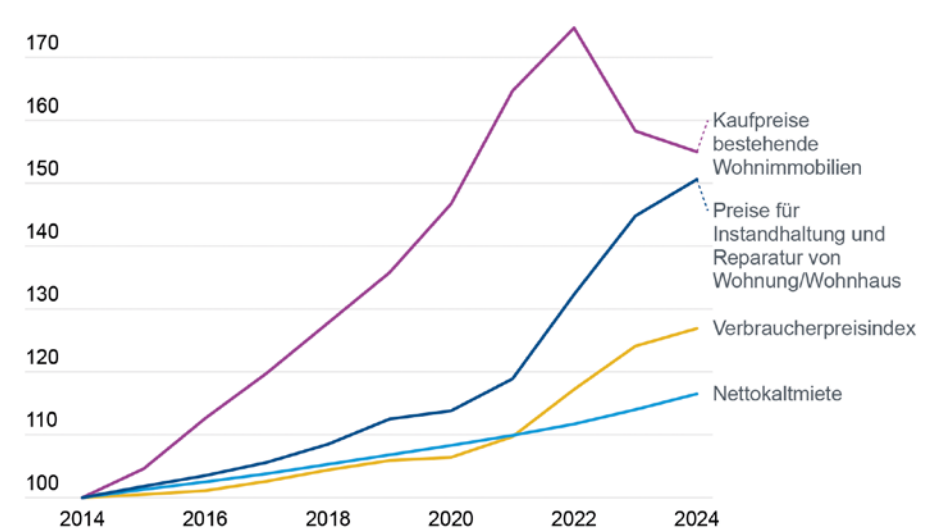
Während die Kaufpreise für Wohnimmobilien zwischen 2014 und 2024 um rund 55 Prozent gestiegen sind, legten die Nettokaltmieten im selben Zeitraum lediglich um etwa 17 Prozent zu. Auch die Kosten für Instandhaltung und Reparaturen zogen kräftig an – sie erhöhten sich um rund 51 Prozent. Diese gegenläufigen Entwicklungen führen dazu, dass die laufende Rendite vieler Vermietungen heute deutlich geringer ist als noch vor wenigen Jahren.

Eine Analyse von Haus & Grund zeigt im Detail, dass sich die Vermietung zunehmend schlechter trägt. Den Berechnungen liegt ein Modellfall zugrunde. In fast allen untersuchten Städten – darunter München, Hamburg, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Bonn und Münster – liegen die persönlichen Nachsteuerrenditen marktaktuell bewerteter 50-Quadratmeter-Eigentumswohnungen inzwischen nahe bei null oder sogar im negativen Bereich. Lediglich in einigen günstigeren Städten wie Duisburg oder Chemnitz verbleibt die persönliche Rendite bei rund 0,5 Prozent. Für größere 90-Quadratmeter-Wohnungen verschärft sich das Bild nochmals.

Auch für Eigentümer, die ihre Wohnung bereits 2014 gekauft haben, sieht es nicht so positiv aus. Zwar profitieren sie noch von den damals niedrigen Einstiegspreisen und Zinsen, dennoch liegen ihre persönlichen Bestandsrenditen heute in vielen Städten zwischen 0,7 und 2,2 Prozent. In hochpreisigen Städten sinkt dieser Wert häufig sogar unter 1,0 Prozent.

Warum die Wirtschaftlichkeit sinkt

Die Gründe für diese Entwicklung sind vielfältig, aber eindeutig. Die Kaufpreise sind in vielen Städten erheblich stärker gestiegen als die erzielbaren Mieten. (Ganz aktuell zeigen die Zahlen des Stadtmessungsamts aus dem 3. Quartal 2025 in der Landeshauptstadt Stuttgart, dass die Kaufpreise von Eigentumswohnungen wieder leicht ansteigen - ein neuer Trend). Zugleich wur-



Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: Verbraucherpreisstatistik Destatis

den Instandhaltung und Reparaturen deutlich teurer, während die Zinswende ab 2022 die Finanzierungskosten spürbar erhöht hat. Hinzu kommen wachsende gesetzliche Anforderungen und ein hoher Verwaltungsaufwand, die die laufenden Erträge zusätzlich belasten.

Bundesanleihen überholen die Immobilienrendite

Besonders bedeutsam ist der Blick auf die Alternative. Zehnjährige Bundesanleihen werfen inzwischen in vielen Fällen eine höhere laufende Rendite ab als vermietete Eigentumswohnungen – und das bei geringeren Risiken. Was jahrzehntelang als sichere und renditestarke Sachwertanlage galt, verliert damit an ökonomischer Attraktivität. Für rational investierende Eigentümer stellt sich immer häufiger die Frage, ob das Halten und Vermieten einer Wohnung gegenüber einem Verkauf zu den aktuellen Marktpreisen überhaupt noch wirtschaftlich sinnvoll ist.

Gefahr des Rückzugs privater Vermieter

Wenn sich diese Rahmenbedingungen wei-

ter verschlechtern, droht ein schleichender Rückzug privater Anbieter aus dem Mietmarkt. Die Studie macht damit deutlich, dass die private Vermietung – traditionell ein zentraler Baustein der Altersvorsorge und des Wohnungsangebotes in Deutschland – unter erheblichem wirtschaftlichem Druck steht. Soll die Vermietung durch Privatpersonen auch künftig einen stabilen Beitrag zum Mietwohnungsmarkt leisten, brauchen Eigentümer verlässliche und wirtschaftlich tragfähige Rahmenbedingungen. Ohne eine Kurskorrektur droht die Vermietung von Eigentumswohnungen in vielen Städten zunehmend unattraktiv zu werden – mit weitreichenden Konsequenzen für den gesamten Wohnungsmarkt. JG

Methodik

Die Berechnungen beruhen auf einem Rechenmodell, das typische Eigentumswohnungen mit 50 und 90 Quadratmetern in 18 ausgewählten deutschen Städten abbildet. Grundlage sind öffentlich verfügbare Datenreihen zu Kaufpreisen und Bestandsmieten der Jahre 2014 bis 2024.



CO₂-BEPREISUNG

Lenkungswirkung statt Last

Ab 2028 wird der Ausstoß von Kohlendioxid (CO₂) im Gebäude- und Verkehrssektor europaweit über ein neues Handelssystem bepreist. Anders als bisher gilt dann kein fester Preis mehr: Im EU-Emissionshandel wird der CO₂-Preis durch den Markt bestimmt. Für Eigentümer bedeutet das: mehr Transparenz über Klimakosten – aber auch höhere Kosten für fossile Wärmeerzeugung.

Bis Ende 2027 bleibt in Deutschland der nationale CO₂-Preis nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) in Kraft. Er betrifft fossile Energieträger wie Heizöl, Erdgas, Benzin und Diesel. Der aktuelle Preis liegt bei 55 Euro pro Tonne und steigt 2026 auf bis zu 65 Euro. Diese Bepreisung wirkt bereits – etwa mit rund 13 Cent Aufschlag pro Liter Benzin oder 10 Cent pro 10 Kilowattstunden Erdgas.

Voraussichtlich ab Januar 2028 übernimmt der neue Emissionshandel. Dann wird der CO₂-Preis für Gebäude und Verkehr nicht mehr politisch festgelegt, sondern europaweit in Auktionen gehandelt – ein transparenter Mechanismus, der wirtschaftliche Effizienz mit Klimaschutz verbindet. Eine Preisobergrenze ist derzeit nicht vorgesehen, doch es existieren Instrumente zur Marktstabilisierung.

Hohe Kostenbelastung möglich

Die langfristige Entwicklung des CO₂-Preises ist offen: Prognosen für das Jahr 2030 reichen von 51 bis 391 Euro pro Tonne, im Mittelwert liegt die Erwartung bei etwa 160 Euro bis 2035. Für Eigentümer bedeutet das vor allem eines: Wer frühzeitig in Energieeffizienz oder klimafreundliche Heizsysteme investiert, senkt nicht nur Emissionen, sondern reduziert auch künftige Kostenbelastungen.

Zwar ist nicht garantiert, dass höhere CO₂-Preise unmittelbar zu weniger Emissionen führen. Gerade im Gebäudebereich sind Investitionen teuer und Sanierungs-

zyklen lang. Doch klar ist auch: Wer CO₂ vermeidet, spart – beim Energieverbrauch wie beim Zertifikatekauf. Deutschland kann so nicht nur Klimaziele erreichen, sondern auch finanzielle Rückflüsse aus dem Emissionshandel sichern.

Haus & Grund unterstützt den marktbasierten CO₂-Preis ausdrücklich. Er ist das effizienteste Mittel, um Emissionen zu senken, ohne auf Verbote oder Einzelfallregelungen zu setzen. Wichtig ist jedoch die faire Ausgestaltung: Die Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung sollten vollständig an die Bürger zurückgegeben werden – etwa über eine pauschale Pro-Kopf-Zahlung. MzE

Fazit:

„Nur mit einem marktbasierten CO₂-Preis lassen sich die Klimaziele erreichen. Das hat der Industriesektor bereits eindrücklich bewiesen. Entscheidend ist aber, dass die Einnahmen aus dem Zertifikatehandel nicht einfach im Staatshaushalt verschwinden. Wer mit diesem Geld Haushaltslöcher stopft, riskiert die Akzeptanz für den Klimaschutz.“

KOMMENTAR

2026

Der Besuch der Bundesministerin für Arbeit und Soziales, Bärbel Bas, beim Deutschen Arbeitgebertag begann als Randnotiz – und endete als Kampfansage. Weil eine ihrer Aussagen dort Lacher auslöste und sie sich ausgelacht fühlte, erklärte sie später bei den Jusos, der wahre Gegner seien die Arbeitgeber. Gegen sie müsse man gemeinsam kämpfen.

Diese Mentalität ist leider typisch für viele SPD-Reaktionen. Genauso nähert sich die SPD seit Jahren dem Mietrecht – als Konflikt „Mieter gegen private Vermieter“ statt als gemeinsame Aufgabe.

Dabei zeigt die Realität ein anderes Bild: Millionen Mietverhältnisse funktionieren reibungslos und friedlich. Das Mietrecht soll fair sein und für beide Seiten gelten – für Mieterinnen und Mieter ebenso wie

für Vermieterinnen und Vermieter. Es ist kein Instrument, um einseitig maximale „soziale Gerechtigkeit“ zulasten der anderen Vertragspartei durchzusetzen. Wer das Mietrecht ideologisch auflädt, verhindert sachliche Lösungen. Wir brauchen weniger Feindbilder und mehr Verantwortung für ein funktionierendes Mietrechtssystem.

Ich hoffe, Frau Bas konnte die Feiertage zur Einkehr und Besinnung nutzen – auf dass 2026 bei allen Regierungsmitgliedern wieder die Politik für das ganze Land im Mittelpunkt steht, und nicht der Klassenkampf. In diesem Sinne: auf ein gutes neues Jahr 2026.

Ihr Kai. H. Warnecke
Präsident Haus & Grund Deutschland

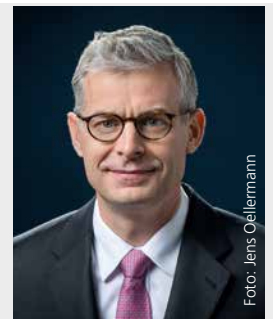


Foto: Jens Oellermann

Mietpreisbremse: Kleinstgemeinden betroffen

Kleine Orte wie Zwiefalten, Wutach oder Mahlstetten sollen von der Verlängerung der Mietpreisbremse ab 1. Januar 2026 erfasst werden. Sie überschreiten Schwellenwerte minimal. Tatsächliche Wohnungsnot oder Mietwucher gibt es dort aber nicht.

Bislang gilt: Eine Kommune muss vier von fünf Indikatoren erfüllen, um als „angespannter Wohnungsmarkt“ zu gelten. Häufig entscheiden aber gerade bei kleinen Orten statistische „Millimeter“ – Zehntelprozent beim Wohnungsversorgungsgrad oder minimale Abweichungen bei der Mietbelastungsquote – darüber, ob die Gemeinde in die Gebietskulisse fällt oder nicht. Gleichzeitig liegt das Mietniveau in diesen Orten vergleichsweise niedrig.

Keine seriöse Wohnungspolitik

Aus Reihen der Grünen gab es zuletzt die Forderung, bereits drei Indikatoren genügen zu lassen – nach dem Motto: Hürde runter, Kulisse rauf.

Dabei ist eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu beobachten: Ab Januar gilt die Mietpreisbremse statt in 89 nun in 130 Städten und Gemeinden, trotzdem sinkt der Anteil der betroffenen Bevölkerung von 36 auf 33 Prozent. Anstatt diese Entspannung als Erfolg zu werten, werden die Kriterien infrage gestellt. Für Haus & Grund ist das keine seriöse Wohnungspolitik, sondern ein politisch motiviertes Nachschärfen der Statistik, das angesichts des Eingriffs in Art. 14 GG (Schutz des Eigentums) verfassungsrechtliche Fragen aufwirft.

Hinzu kommt ein handfester Konstruktionsfehler: Die Mietbelastungsquote wird auf Basis der Bruttowarmmiete, also inklusive Heiz- und Nebenkosten, berechnet, während die Mietpreisbremse nur die Nettokaltmiete regelt. Steigende Energiepreise oder eine höhere Grundsteuer können dazu führen, dass eine Gemeinde „angespannt“ erscheint, ohne dass die Kaltmieten entsprechend steigen. Es wird also an der falschen Stellschraube gedreht – zulasten privater Vermieter.

Für Haus & Grund Württemberg ist der Befund eindeutig: Die Mietpreisbremse greift tief in Eigentumsrechte ein, schreckt Investoren ab und schafft keine einzige neue Wohnung. Wer Mieten dämpfen will, muss das Angebot erhöhen, statt die Kaltmiete zu regulieren.

Social-Media-Offensive für Ortsvereine



Der Landesverband hat den Sprung ins digitale Zeitalter bereits gewagt – und das mit Erfolg: Posts mit Reichweiten im fünfstelligen Bereich sind keine Ausnahme, die Followerzahlen steigen stetig und das, obwohl der Verband erst seit März auf sozialen Kanälen vertreten ist. Die Erfolgsgeschichte möchte der Landesverband jetzt gerne gemeinsam mit den Ortsvereinen fortführen und hat dazu Ende November einen Workshop veranstaltet.

Der Verband gibt über Instagram, Facebook und LinkedIn einen authentischen Einblick in die eigene Arbeit – und das professionell. Denn hinter der Online-Strategie stecken die Digitalagentur Zeitwerk und die neue Presse- und Social-Media-Referentin des

Hauses. Über ein Verbundsystem, das die Agentur entwickelt hat, möchte der Landesverband nun den Ortsvereinen ermöglichen, ohne viel Aufwand und mit niedrigen Kosten auf den Social-Media-Kanälen aktiv zu werden. Dabei heißt das Zauberwort „Teilen“: Der Landesverband stellt seine eigenen Inhalte den Ortsvereinen zur Verfügung. Im Mittelpunkt steht dabei der Einsatz des Landesverbands als Sprachrohr der Eigentümer und Vermieter in die Politik. Momentan stehen dabei Themen wie Mietpreisbremse, die Vereinfachung baulastrechtlicher Vorschriften oder die Senkung der Grunderwerbssteuer vor den Landtagswahlen 2026 im Fokus. Wie das Teilen im Verbundsystem funktionieren könnte, zeigte Thomas Braunagel, Geschäftsführer von Zeitwerk in einer eindrücklichen Präsentation mit Workshop.



DENKMAL

Kaufpreis richtig aufteilen

Wird beim Kauf einer Immobilie ein Gesamtkaufpreis für Haus und Grundstück gezahlt, muss ermittelt werden, welcher Anteil auf das Gebäude und welcher Anteil auf das Grundstück entfällt. Grund: In der Regel kann nur das Gebäude steuerlich abgeschrieben werden.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat sich in einem am 20. November 2025 veröffentlichten Urteil vom 7. Oktober 2025 (IX R 26/24) dazu geäußert, wie diese Aufteilung erfolgen soll. Zunächst sind Boden- und Gebäudewert gesondert zu ermitteln und sodann die Anschaffungskosten nach dem Verhältnis der beiden Wertanteile in Anschaffungskosten für den Grund- und Boden- sowie den Gebäudeanteil aufzuteilen.

Im zugrunde liegenden Fall vertrat der Eigentümer die Ansicht, die Denkmaleigenschaft des Gebäudes würde sich im Ergebnis sogar bis zu einem Bodenanteil am Kaufpreis von 0 Prozent niederschlagen. Dieser Auffassung folgte der BFH nicht. Allerdings sah er eine fehlerhafte Einschätzung der Restnutzungsdauer durch das Finanzamt und korrigierte den Abschreibungssatz im Ergebnis zugunsten des Eigentümers nach oben. SB

Fazit:

„Bei Abschreibungsfragen lohnt sich ein spitzer Bleistift. Die Möglichkeiten der Steueroptimierung bei der Kaufpreisaufteilung haben jedoch Grenzen – auch für denkmalgeschützte Immobilien. Auch sie haben eine bezifferbare Restnutzungsdauer, so der BFH. Immerhin wurde diese Restnutzungsdauer zugunsten des Eigentümers infolge des Gerichtsverfahrens und entsprechender gutachterlicher Einschätzung reduziert – mit der Folge eines erhöhten Abschreibungssatzes. Dafür, dass solche Gutachten auch außerhalb des Gerichtssaales für Eigentümer möglich und bezahlbar bleiben, hatte sich Haus & Grund Deutschland zum wiederholten Male erfolgreich eingesetzt.“

ABSCHREIBUNGEN

Verschärfungen vom Tisch

Die Pläne des Bundesfinanzministeriums (BMF), Abschreibungsoptimierungen für private Vermieter mit überzogenen Anforderungen an die Gutachternachweise faktisch abzuwürgen, sind gescheitert. Haus & Grund Deutschland hatte sich vehement dagegen ausgesprochen – mit Erfolg.

Die Anforderungen an Gutachten zum Nachweis geringerer Restnutzungsdauer und zum Abweichen von der Kaufpreis-Aufteilungshilfe der Finanzverwaltung sollten deutlich verschärft werden. Alles soll auf persönliche Vorort-Besichtigung durch bereits überlastete und immer seltener zur Verfügung stehende öffentlich bestellte und vereidigte Gutachter hinauslaufen. Vor allem kleinere Auftragsvolumina privater Vermieter wären dann für die wenigen noch verfügbaren öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter wirtschaftlich unattraktiv geworden. In der Praxis würden Gutachten für private Kleinvermieter dadurch teurer bis unerschwinglich, die Wartezeiten unzumutbar. Damit stellte sich das Ministerium zudem gegen langjährige höchstrichterliche Rechtsprechung.

Mit einem entsprechenden Gesetzesvorhaben zur Abschaffung der Restnutzungsdauer-Regelung im Einkommensteuergesetz war das Ministerium zunächst – auch durch den Widerstand von Haus & Grund Deutschland – gescheitert. Daraufhin startete das BMF einen zweiten Anlauf durch eine Novelle der Einkommensteuer-Durchführungsverordnung. Haus & Grund Deutschland wehrte sich wiederum und bezog Stellung. Die aktuelle Fassung der Verordnung enthält keine der ursprünglich geplanten Verschärfungen mehr. SB

MAKLERVERTRAG

Leistung und Gegenleistung

Ein Maklervertrag regelt die gegenseitigen Leistungen zwischen einem Makler und einem Auftraggeber. Gesetzlich verankert ist dieser Vertragstyp in § 652 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Worauf ist beim Abschluss zu achten?

Im Grundsatz funktioniert ein Maklervertrag so: Der Makler sucht für seinen Auftraggeber eine passende Vertragsgelegenheit – zum Beispiel beim Verkauf einer Immobilie. Er findet also einen Interessenten, stellt den Kontakt her und vermittelt zwischen Verkäufer und Käufer oder weist zumindest eine konkrete Abschlussmöglichkeit nach. Durch die Tätigkeit des Maklers bekommt der Auftraggeber überhaupt erst die Chance, mit einem geeigneten Dritten über einen Vertragsabschluss zu verhandeln.

Regionale Unterschiede bei der Höhe der Provision

Als Gegenleistung ist in der Regel eine Provision (Maklerhonorar) vereinbart. Diese Provision wird fällig, wenn der Makler seine Aufgabe erfolgreich erfüllt hat – meistens also dann, wenn der Immobilienkaufvertrag tatsächlich zustande gekommen ist. Einen gesetzlich festgelegten, festen Provisionssatz (zum Beispiel eine bestimmte Prozenthöhe) gibt es nicht. Wie hoch die Provision ist und welche weiteren Inhalte der Maklervertrag hat, muss immer individuell vereinbart werden. Dabei sind jedoch die gesetzlichen Verbraucherschutzvorschriften zu beachten.

Obwohl das Maklerrecht bundesweit gilt, ergeben sich in der Praxis regionale Unterschiede. Die Provisionshöhe ist nicht gesetzlich geregelt, sie liegt regelmäßig zwischen 3,75 und 7,14 Prozent (inkl. MwSt) des Kaufpreises. Die Sätze können verhandelt werden.

Wer zahlt die Provision?

Für Verbraucher gilt beim Immobilienkauf eine besondere Regelung: Wer den Mak-

lervertrag geschlossen hat, trägt grundsätzlich die Zahlungspflicht. Es bestehen aber Sonderregeln bei Kaufverträgen über Wohnungen oder Einfamilienhäuser zwischen Privatpersonen:

- Gemäß § 656c BGB gilt: Wenn der Makler für beide Parteien des Kaufvertrags tätig wird (Käufer und Verkäufer), dürfen Käufer und Verkäufer nur in gleicher Höhe zur Zahlung verpflichtet werden.
- Gemäß § 656d BGB gilt: Hat nur eine Vertragspartei den Makler beauftragt, darf sie im Innenverhältnis nicht die gesamte Provision oder mehr als die Hälfte davon auf die andere Partei abwälzen. Mindestens die Hälfte der Maklerprovision muss also bei der Partei verbleiben, die den Maklervertrag abgeschlossen hat. Ansonsten ist die Vereinbarung unwirksam. Dies hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit zwei Urteilen vom 6. März 2025, I ZR 32/24 I; ZR 138/24 bekräftigt. Im letzten Fall hatte der Verkäufer auf einen Teil seiner Kaufpreisforderung verzichtet. Im Gegenzug vereinbarten Makler und Käufer, dass der Käufer die gesamte Provision zahlt. Die Vereinbarung war unwirksam, der Käufer musste nichts zahlen.

Online-Abschluss und Widerrufsrecht

Ein häufig übersehener Punkt: Wird der Maklervertrag mit einem Verbraucher ausschließlich online geschlossen (also im Fernabsatz beziehungsweise elektronischen Geschäftsverkehr), so gelten die Regelungen des Fernabsatz- und Verbraucherrechts. Das bedeutet:

- Der Auftraggeber hat grundsätzlich ein 14-tägiges Widerrufsrecht (§ 312g BGB), sofern der Vertrag nach den Vorschriften des § 312 BGB ff. abgeschlossen wurde.
- Der Makler muss ordnungsgemäß über das Widerrufsrecht belehren. Der Verbraucher muss vor Abgabe seiner Vertragserklärung über das Widerrufsrecht, über Bedingungen, Frist und Folgen informiert werden. Wird diese Belehrung nicht rechtzeitig oder nicht korrekt erteilt, kann sich das Widerrufsrecht verlängern



Foto: Wavebreakmedia / Microstock / Adobe.com

(höchstens um 12 Monate und 14 Tage).

- Wichtig: Soll vor Ablauf der Widerrufsfrist mit der Maklertätigkeit begonnen werden (zum Beispiel Besichtigungen), muss der Verbraucher ausdrücklich zustimmen und vorab über Aufwendungsersatz im Widerrufsfall aufgeklärt werden.
- Nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 9. Oktober 2025, I ZR 159/24, gilt außerdem: Hat der online abgeschlossene Maklervertrag nicht den Anforderungen des § 312j BGB entsprochen, kann dies zur Nichtigkeit des Vertrags führen. Im konkreten Fall war der Bestell-Button bei Vertragsabschluss online nicht klar als zahlungspflichtig gekennzeichnet. Vielmehr hat der Käufer (Verbraucher) durch Setzen von Häkchen und Betätigen des „Senden“-Buttons im Anschluss den Vertrag geschlossen. Der Vertrag war wegen fehlender Transparenz über die Zahlungspflichtigkeit des Geschäfts und damit wegen Verstoßes gegen § 312j BGB als unwirksam befunden worden.

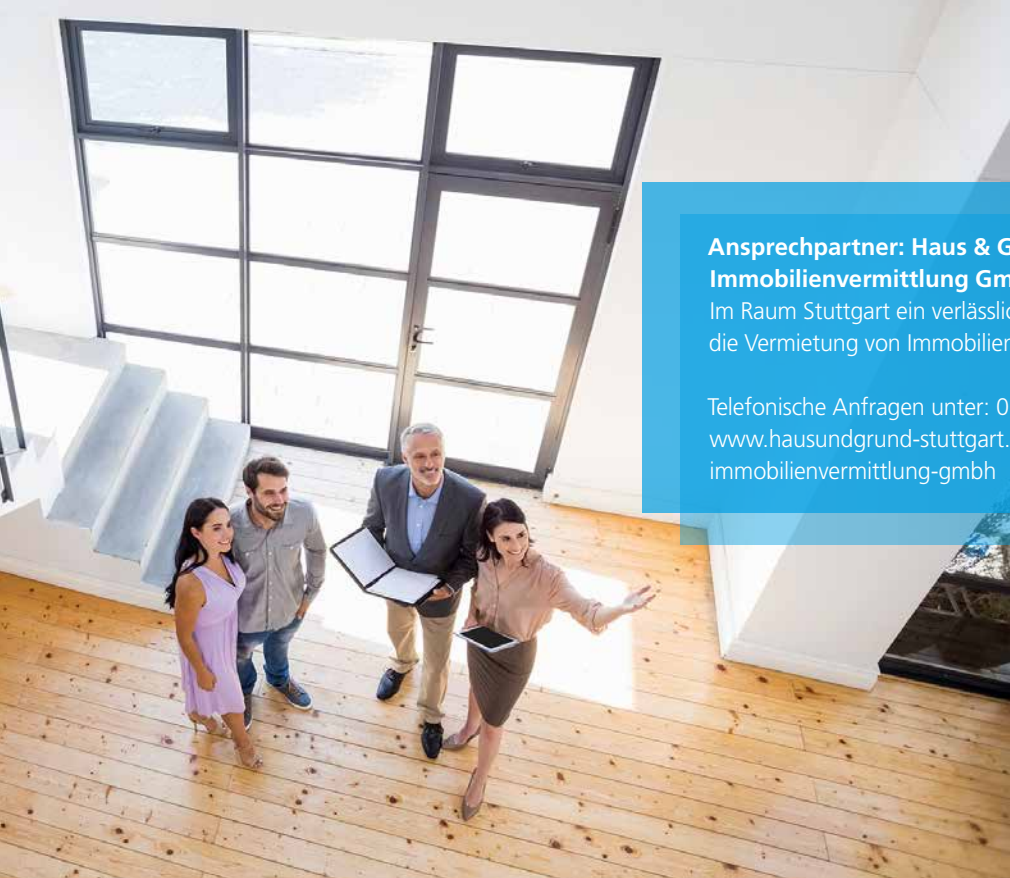
Worauf sollten Verbraucher beim Maklervertrag achten?

- Vertrag schriftlich / textlich fixieren: Der Makler sollte einen klaren Vertrag vorlegen mit Angaben zu Leistung, Gegenleistung (Provision), dem Zeitpunkt der Zahlung und wer welchen Anteil zahlt.
- Prüfen, wer den Makler beauftragt hat: Wenn der Käufer zahlen soll, stellt sich

Ansprechpartner: Haus & Grund Stuttgart - Immobilienvermittlung GmbH

Im Raum Stuttgart ein verlässlicher Partner für den Verkauf oder die Vermietung von Immobilien.

Telefonische Anfragen unter: 0711 21048-701, Birgit Weis
www.hausundgrund-stuttgart.de/servicegesellschaften/immobilienvermittlung-gmbh



die Frage, ob der Makler auch vom Verkäufer beauftragt worden ist. Wird der Makler für beide Parteien tätig? Bei Wohnimmobilien gilt der Halbteilungsgrundsatz (§ 656c BGB). Käufer sollten die Vereinbarung dahingehend prüfen.

- Auf klare Provisionsvereinbarung und versteckte Kosten achten: Eine transparent vereinbarte Provision ist wichtig. Steht zum Beispiel im Vertrag, „Die Provision beträgt 3 Prozent vom Kaufpreis zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer“ oder Ähnliches, ist dies klarer als pauschale oder unklare Formulierungen.
- Wird der Vertrag online geschlossen, die Widerrufsbelehrung prüfen: Wurde der Maklervertrag online abgeschlossen, zum Beispiel mit vorformulierten Häkchen, „Senden“-Buttons etc., dann muss der Makler den Nutzer ordnungsgemäß über das Widerrufsrecht aufgeklärt haben. Ist dies nicht geschehen, kann sich die Widerrufsfrist verlängern. War der Bestell-Button nicht klar als zahlungspflichtig gekennzeichnet, kann dies zur Unwirksamkeit führen.
- Verteilung der Kosten hinterfragen: Wenn der Käufer überproportional viel zahlen soll, empfiehlt es sich zu prüfen, ob dies vertragsgemäß und gesetzeskonform ist. Bei Verstoß gegen §§ 656c oder 656d kann der Anspruch des Maklers ausfallen oder eine Rückforderung möglich sein.
- Regionale Praxis beachten, aber nicht blind übernehmen: Die Höhe der Provi-

sion kann regional unterschiedlich sein. Hier kann verhandelt werden. Außerdem muss auch die konkrete Höhe geprüft werden, ob diese dennoch rechtlich zulässig ist. IMS

Was gilt bei der Vermittlung von Mietwohnraum?

Im Falle der Vermittlung von Mietwohnraum unterscheiden sich die Regelungen – hier greift das Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermRG). Danach gilt: Wird der Makler ausschließlich vom Mieter mit der Vermittlung beauftragt, darf die Provision nicht mehr als zwei Monatsmieten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer betragen. Betriebskosten bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt.

Ideen aus Stahl. Für Individualisten mit Stil.

Grundfläche vergrößern, Wohn- und Mietwert steigern. **Mit individuellen Anbaubalkonen.**



METALLBAU | STAHLBAU | SCHLOSSEREI | SERVICE | WARTUNG | REPARATUREN

STIMPFIG STAHL- UND METALLBAU STUTTGART GMBH

Poststraße 62-64 | 70190 Stuttgart | T +49 711 / 26 43 95

info@metallbau-stimpfig.com | www.metallbau-stimpfig.com

STIMPFIG
METALLBAU SEIT 1874

Heiße Luft um kühle Anlagen

Vor knapp fünf Jahren wurde das Wohnungseigentumsrecht (WEG) reformiert. Doch gelten für ältere Klimaanlagen dieselben Regeln wie für neue? Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich dazu jüngst geäußert (Urteil vom 10. Oktober 2025, V ZR 41/24) und deutlich gemacht, dass die Abgrenzung zwischen alter und neuer Rechtslage miteinander anspruchsvoll bleibt. Eine ohne Zustimmung der Miteigentümer auf der Dachterrasse im Jahr 2014 installierte Split-Klimaanlage muss entfernt werden, es sei denn, der Einbau stellte keinen nennenswerten Nachteil für andere dar. Wurde die Gestattungsfrage mit der Reform wirklich gelöst?

Die Rechtsprechung zeigt seit Jahren, wie sensibel Lärm- und Optikfragen sind. So wertete das Oberlandesgericht Düsseldorf (Beschluss vom 16. November 2009, I-3 Wx 179/09) nächtliche Geräusche der Klimaanlage bereits als erheblichen Nachteil, wenn die Immissionswerte nicht deutlich unter den Grenzen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) liegen. Auch der BGH (Urteil vom 28. März 2025, V ZR 105/24) bestätigt, dass Betriebsimmissionen trotz Genehmigung abgewehrt werden können. Maßstab bleibt regelmäßig die objektivierbare Zumutbarkeit, häufig bewertet anhand der TA Lärm. Es bleibt die zentrale Frage: Wann überschreiten Klimaanlagen die Grenze des Zumutbaren?

Alte Rechtslage: Zustimmungserfordernis und Nachteilsbegriff

Nach altem Recht (§ 22 Absatz 1 WEG a. F.) waren bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum grundsätzlich nur dann zulässig, wenn sämtliche beeinträchtigten Wohnungseigentümer zustimmten. Ein einzelner Eigentümer konnte daher seine Zustimmung verweigern, wenn er etwa durch die Lärmbelastung oder einen Eingriff in das äußere Erscheinungsbild der Anlage beeinträchtigt war. Bestand eine Vereinbarung, konnte gegen diese einmal erteilte

Zustimmung nicht mehr vorgegangen werden. Lag lediglich ein Beschluss oder bloßes Dulden vor, konnten spätere unzumutbare Störungen zur Geltendmachung von Abwehransprüchen führen, insbesondere wenn sich die Nutzung oder Wirkung der Anlage nachträglich verändert hatte. Als beeinträchtigt – und damit zustimmungspflichtig – galt jede Person, für die die Maßnahme einen Nachteil bedeutet, also eine objektiv erhebliche Beeinträchtigung, die nicht mehr hinzunehmen ist. Dabei griff der BGH bereits unter dem alten Recht mangels spezifischer wohnungseigentumsrechtlicher Grenzwerte häufiger auf die TA Lärm zurück. Diese Orientierung an einem öffentlich-rechtlichen Regelwerk ist zwar pragmatisch, wirft jedoch Fragen auf, denn die TA Lärm ist kein unmittelbar anwendbares Maß im Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander, sondern richtet sich primär an die Behörden im Rahmen des Immissionsschutzrechtes. Dennoch hat sie sich mangels besserer Maßstäbe als objektivierte Bewertungsgrundlage etabliert.

Neue Rechtslage: Mehrheitsprinzip und privilegierte Maßnahmen

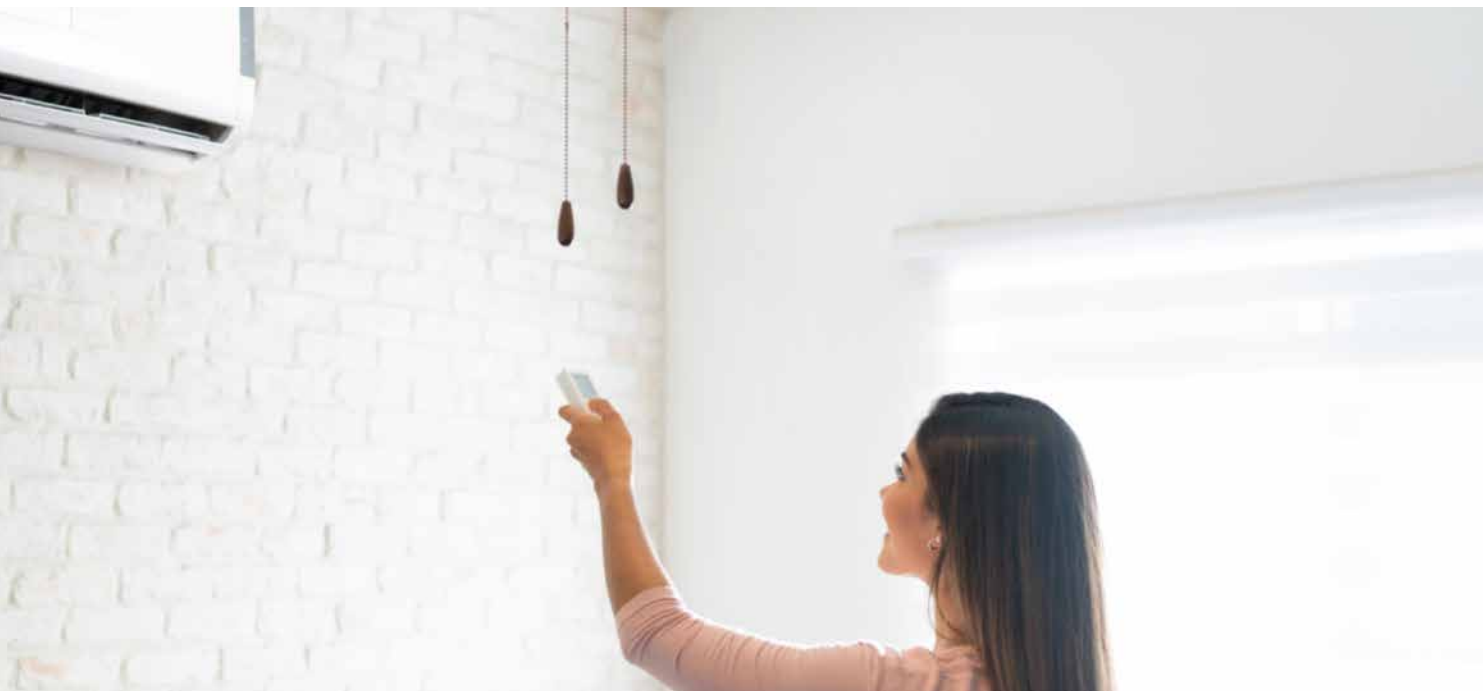
Mit der WEG-Reform 2020 wurde die Systematik baulicher Veränderungen grundlegend geändert. Während zuvor jede Maßnahme der Zustimmung aller unmittelbar betroffenen Eigentümer bedurfte, genügt nun grundsätzlich ein Mehrheitsbeschluss. Das Erfordernis der Individualzustimmung entfällt, stattdessen wurde das Mehrheitsprinzip eingeführt, das auch Maßnahmen mit potenziellen Nachteilen ermöglicht, sofern diese nicht unzumutbar sind. Bestimmte Maßnahmen, etwa der Einbau von Ladestationen für E-Mobilität oder Maßnahmen zur Barrierefreiheit, sind im neuen Recht als sogenannte privilegierte Maßnahmen besonders geschützt, und eine Beschlussfassung über ihre Gestattung kann unter bestimmten Voraussetzungen sogar durch die einzelnen Wohnungseigentümer durchgesetzt werden. Klimaanlagen zählen nicht dazu. Will ein Eigentümer heute



eine Klimaanlage einbauen, bedarf es daher eines Mehrheitsbeschlusses. Ohne einen solchen liegt ein Verstoß vor, der in der Regel einen Rückbauanspruch begründet. Gleichwohl bleibt die materielle Zumutbarkeit auch im neuen Recht ein zentrales Kriterium. Ein bereits gefasster Beschluss darf nicht zu einer unbilligen Benachteiligung einzelner Eigentümer führen. Umgekehrt können nachträgliche Störungen (zum Beispiel durch Lärm) trotz formell einwandfreier Genehmigung zur Unterlassung oder Anpassung der Nutzung führen.

Rechtssicherheit: altes System kontra neues Modell

Die frühere Rechtslage war durch das Zustimmungserfordernis des § 22 Absatz 1 WEG a. F. zwar formal klar strukturiert, bot aber nur begrenzte Rechtssicherheit. Jeder unmittelbar beeinträchtigte Eigentümer konnte die Maßnahme vereiteln, unabhängig davon, ob die geltend gemachte Beeinträchtigung objektiv gewichtig oder lediglich geringfügig war. Die Maßnahme hing damit von der Beurteilung eines einzelnen



Eigentümers ab. Das führte in der Praxis zu hoher Unsicherheit und einer faktischen „Einstimmigkeitsfalle“, insbesondere bei technisch komplexen Maßnahmen. Die Einführung des Mehrheitsprinzips mit der WEG- Reform 2020 sollte Umsetzungsblockaden beseitigen und bauliche Entwicklungen planbarer machen. Nicht mehr die individuelle Zustimmung ist maßgeblich, sondern die kollektive Willensbildung. Gleichzeitig führt § 20 Absatz 4 WEG eine neue Zumutbarkeitsschranke ein, die zwar Flexibilität schafft, jedoch ihrerseits einen erheblichen Bewertungs- und Auslegungsspielraum eröffnet. Die zentrale Frage, wann eine Maßnahme unbillig benachteiligt, ist deutlich weniger determiniert als der frühere Nachteilsbegriff.

Der Systemwechsel vom „Nachteil“ des alten § 22 WEG a. F. zur „unbilligen Benachteiligung“ nach § 20 Absatz 4 WEG n. F. zeigt die inhaltliche Verschiebung deutlich. Der frühere Nachteilsbegriff war ein harter Zustimmungstatbestand; die unbillige Benachteiligung ist eine weichere Abwägungsschranke. Dadurch ist das neue System zwar flexibler, aber nicht zwingend rechtssicherer. Über die Zulässigkeit eines Klimagerätes entscheidet weiterhin die Zumutbarkeit im Einzelfall. Ob die mit der Reform vorgenommene juristische Umdeutung tatsächlich zu anderen praktischen Ergebnissen führt oder lediglich den gleichen Konflikt in ein neues Begriffsgewand kleidet, bleibt fraglich. Ebenso, ob der entschiedene Fall unter dem neuen Recht überhaupt anders ausgegangen wäre, denn praktisch bleibt der Bewertungsmaßstab ähnlich: Die Schwelle der Zumutbarkeit bestimmt das Ergebnis. LP



**QUALITÄT.
TRADITION.
INNOVATION.**

65
Jahre

Altbausanierung · Innenausbau · Badsanierung · Balkonsanierung · Außenanlagen · Poolbau · Hausentfeuchtung · Schimmelbeseitigung · Reparaturen aller Art · Sachverständigenbüro · Planungsbüro · Energetische Sanierung altersgerechter Umbau

☎ 0711 53 89 95 · gensmantel-bau.de

ALLE BAULEISTUNGEN AUS EINER HAND!

Wir sind eine Kooperation von Handwerkern aus verschiedensten Branchen und bieten Ihnen folgende handfeste Argumente:

- **ein** persönlicher Ansprechpartner, der alles für Sie koordiniert
- **ein** Komplettangebot
- höchste **Qualität** durch Fachhandwerksbetriebe
- Sie sparen **Geld** und **Zeit**

Die Hand-in-Hand-Werker GmbH | Fronäckerstraße 34 | 71063 Sindelfingen
07031-876622 | info@hand-in-hand-werker.gmbh

WWW.HAND-IN-HAND-WERKER.GMBH



**HAND-IN-HAND
WERKER**

**KOMPETENZ
SEIT ÜBER
35 JAHREN**



Vorsicht bei der Umstrukturierung von Immobilienvermögen



Praxistipps

1. Auch wenn Eigentümer – aus welchen Gründen auch immer – nach der Vermietung geteilte Immobilien zwischen verschiedenen Gesellschaften verschieben wollen, sollten sie dies immer zu marktüblichen Konditionen tun. Die Mieter könnten nämlich den Kaufvertrag mittels ihres Vorkaufsrechts übernehmen.

2. Eigentümer sollten den Mietern in diesen Fällen immer den Inhalt des Kaufvertrages unverzüglich mitteilen. Anderenfalls droht auch noch Jahrzehnte später eine Schadenersatzklage der Mieter.



Dass Mietern ein Vorkaufsrecht zusteht, wenn das Gebäude später in Wohnungseigentum umgewandelt und die Wohnung dann an einen Dritten verkauft wird, ist zumeist bekannt. Dass Mieter aber auch bei einer entsprechenden Verschiebung zwischen unterschiedlichen Gesellschaften der Eigentümer mit einem Vorkaufsrecht hineingrätchen können, hat der Bundesgerichtshof (BGH) erst kürzlich mit Urteil vom 8. Oktober 2025 (VIII ZR 18/24) entschieden.

Vermieter sollten solche Verschiebungen also vermeiden, da ihnen der Verlust der Immobilie an die Mieter oder (wie im konkret vom BGH entschiedenen Fall) auch noch nach Jahren eine Schadenersatzzahlung droht.

Der Fall

Die Mieter hatten mit Vertrag vom November 1999 eine Doppelhaushälfte angemietet. Diese war Teil eines größeren Grundstücks und stand im Eigentum einer Personengesellschaft, bestehend aus einer Person. Nach Einzug der Mieter entschied sich der Vermieter, das Grundstück aufzuteilen und die Doppelhaushälfte im April 2000 auf eine andere, ihm allein gehörende

Gesellschaft zu einem Kaufpreis von rund 200.000 Euro zu übertragen. Die Mieter informierte er über diesen internen Vorgang nicht. In den Folgejahren bot er den Mietern mehrmals das Haus zum Kauf an, was diese immer ablehnten. Im Februar 2019 machten die Mieter aber dann mit Blick auf den Kaufvertrag zwischen den Gesellschaften ein Vorkaufsrecht zu den damaligen Konditionen geltend. Der Vermieter lehnte dies ab. Daraufhin verlangten die Mieter im Klageweg Schadenersatz in Höhe der Differenz zwischen dem damaligen Kaufpreis und dem heutigen Verkehrswert: inklusive Zinsen insgesamt knapp 200.000 Euro.

Vorkaufsrecht

Die BGH-Richter entschieden, dass den Mietern ein Vorkaufsrecht aus § 577 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zustehe; da es sich jedoch um keine Umwandlung in Wohnungseigentum, sondern um eine Realteilung eines Grundstücks handele, lediglich in analoger Anwendung. Denn dieses trete immer ein, wenn an vermieteten Wohnräumen Wohnungseigentum begründet (oder wie hier eine Realteilung stattefinde) und im Anschluss das Grundstück an Dritte verkauft werde, die keine Familienangehörigen oder Mitglieder des Haushalts sind. Dies sei hier der Fall, da das Grundstück von einer

Gesellschaft an eine andere übertragen wurde. Dass es sich bei deren jeweiligem Gesellschafter um dieselbe Person handele, ändere hieran nichts. Da die Mieter auch nicht über den Verkauf informiert worden seien, sei die ansonsten geltende Zwei-Monats-Frist nicht angelaufen. Daher konnten sie ein Vorkaufsrecht auch noch knapp 19 Jahre nach dem Verkauf ausüben.

Schadenersatz statt Übertragung

Da das Grundstück aber inzwischen nicht mehr der Personengesellschaft gehörte, sondern der Kommanditgesellschaft, war es Ersterer nicht möglich, das Grundstück den Mietern zu übereignen, weshalb diese stattdessen Schadenersatz verlangen konnten. Zwar liege in der Ablehnung der verschiedenen Kaufangebote und der späteren Ausübung des Vorkaufsrechts ein Widerspruch vor. Dennoch werde die Ausübung hierdurch nicht rechtsmissbräuchlich. Denn den vorkaufsberechtigten Mietern könne durch eigene nachträgliche Kaufangebote nicht das Recht genommen werden, sich auf die günstigen Kaufkonditionen des Kaufvertrages mit dem Dritten zu berufen. GH

Kombination aus Staffel- und Indexmiete

Michael N., Stuttgart: Ich vermiete eine Wohnung und möchte zunächst mit einer Staffelmiete für vier Jahre beginnen und danach eine Indexmiete vereinbaren. Mir ist bekannt, dass beide Mieterhöhungen nicht gleichzeitig bzw. alternativ vereinbart werden dürfen. Ist aber eine Vereinbarung zulässig, wonach die Mieterhöhung jeweils nacheinander gelten?

Antwort: Ja, eine solche Kombination von Staffel- und Indexmiete ist zulässig. Dies hat das Amtsgericht Hamburg- St. Georg mit Urteil vom 06.01.2022 (AZ 911 C 95/21) entschieden. § 557 Abs. 2 BGB besagt, dass die Mietparteien künftige Änderungen der Miethöhe als Staffelmiete nach § 557a

BGB oder als Indexmiete nach § 557b BGB vereinbaren können. Wenn es nach dem Wortlaut der Klauseln eindeutig ist, dass die Regeln für unterschiedliche Zeiträume gelten sollen, dann ist eine solche Vereinbarung wirksam.

Bei der Staffelmiete, mit der begonnen wird, ist zu beachten, dass dies nicht prozentual, sondern jeweils in absoluten Euro-Beträgen auszuweisen ist und jeweils mindestens für ein Jahr unverändert bleiben muss. Die sich daran anschließende Indexmiete hat sich nach dem Verbraucherpreisindex zu richten.

Formuliert werden könnte bspw. wie folgt: "Mit Ablauf der letzten Staffelmietvereinbarung bleibt die Miete zunächst ein Jahr unverän-

Um für die Indexmiete die korrekte Miethöhe bei einer Mietanpassung berechnen zu können, gibt es eine Rechenhilfe des Statistischen Bundesamts:
www.hausundgrund-immobilienverlag.de/arbeitshilfen

dert. Für die nachfolgende Zeit vereinbaren die Parteien, dass sich die Miete sodann nach dem Verbraucherpreisindex bestimmt, jedoch jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben muss."



H. Diener GmbH

- ♦ Sanitär
- ♦ Lüftung
- ♦ Heizung
- ♦ Blechbearbeitung

Wir beraten Sie gerne:

Büro/Werkstatt:
H. Diener GmbH
Teinacher Str. 21
70372 Stuttgart (Bad Cannstatt)

Verwaltung:
Fritz-Elsas-Str. 60
70174 Stuttgart

Fon (07 11) 56 30 01
eMail info@diener-bad.de
Internet www.diener-bad.de

Zukunftssicher aufgestellt mit Hybridsystemen



Wärmepumpen und Gas-Brennwertgeräte von Vaillant lassen sich perfekt zu nachhaltigen Hybridsystemen kombinieren. So erreichen Sie den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestanteil von 65 % erneuerbaren Energien problemlos.



Vaillant
Komfort für mein Zuhause

Veranstaltungen der Haus & Grund-Ortsvereine



Datum	Uhrzeit	Ortsverein	Ort	Thema
27.01.26	19.00 Uhr	Ludwigsburg	Kulturzentrum Ludwigsburg (Kleiner Saal)	Veranstaltung: "Wohnungseigentumsrecht II"; Referent: RA Martin Heinze. Siehe Seite 29
29.01.26	19.00 Uhr	Esslingen	Dicker Turm, Esslinger Burg	Podiumsdiskussion zur Landtagswahl zu Immobilienrechtlichen Themen. Siehe Seite 28
28.01.26	18.00 Uhr	Schwäbisch Hall	Gemeindezentrum der Lukaskirche, Hagenbacher Ring 1, Schwäbisch Hall	Informationsabend: „Wohnungsräumung aus der Sicht eines Gerichtsvollziehers“. Referent: Gerichtsvollzieher Stephan Deuß. Siehe Seite 29
28.01.26	18.30 Uhr	Filder	FILHarmonie Filderstadt	Veranstaltung: "Was bringt der neue Mietspiegel Filderstadt und Leinfelden-Echterdingen?". Referenten: RA Martin Karl, David Maurer. Siehe Seite 28
03.02.26	19.00 Uhr	Reutlingen	Forum, Haus der Innungen, Lindachstraße 37, Reutlingen	Vortrag: "Wie wir Sie bei der Vermietung unterstützen können". Referent: GF Julian Wieshoff. Anmeldung: www.Anmeldung-HuG.de oder E-Mail veranstaltung@hausundgrund-reutlingen.de . Mitglieder 5 Euro, Nichtmitglieder 10 Euro.
10.02.26	19.00 Uhr	Ludwigsburg	Kulturzentrum Ludwigsburg (Kleiner Saal)	Veranstaltung: "Mietbeginn - Fehler am Anfang vermeiden". Referent: RA Michael Hofstetter; Anmeldung: info@hausundgrund-ludwigsburg.de , Tel.: 07141 925899. Mtgl: 10 Euro, Nicht-Mtgl. 15 Euro.
18.02.26	19.00 Uhr	Reutlingen	Forum, Haus der Innungen, Lindachstraße 37, Reutlingen	Vortrag: Die Top 10 Fehler beim Ausfüllen von Wohnraummietverträgen. Referent: RA Axel Leiss. Anmeldung: Siehe oben.
19.02.26	18.30 Uhr	Öhringen	Hotel-Restaurant Württemberger Hof, Karlsruhstadt 4, Öhringen	Seminar: "Mietvertrag richtig ausgefüllt". Siehe Seite 29
26.03.26	16.00 Uhr	Heilbronn	Technische Universität München - Heilbronn Bildungscampus	Führung durch die Technische Universität München – Heilbronn Bildungscampus. Siehe Seite 29
28.03.26	10.00 Uhr	Stuttgart	Liederhalle Stuttgart	Mitgliederversammlung mit Fachausstellung ab 8.00 Uhr
21.04.26	18.30 Uhr	Mengen/ Sigmaringen	Katholisches Pfarrheim, Kirchstraße 4, Ostrach	Mitgliederversammlung mit Vortrag zum Thema Betriebskostenabrechnung in der Praxis. Referent RA Joachim Gäbele.

Bitte beachten: Über den tagesaktuellen Stand informiert die Website des jeweiligen Vereins.

STUTTGART

Haushalt Stuttgart: Eine Grundsteuererhöhung scheint vom Tisch

Haus & Grund Stuttgart hat mit Beharrlichkeit und guten Argumenten dazu beigetragen, dass die Stadtverwaltung die Zahlen zur Belastungsverschiebung bei der neuen Grundsteuer zu Lasten des Wohnens von 19,2 Mio. Euro erhoben und veröffentlicht hat. Die Daten haben dabei geholfen, dass eine zunächst von der Verwaltung vorgeschlagene weitere Grundsteuererhöhung von 160 auf 180 Hebesatzpunkte zur Sanierung des Haushalts nun vom Tisch zu sein scheint. Zum Redaktionsschluss lag die finale Entscheidung des Gemeinderats am 19.12. zum Haushalt noch nicht vor. In der 2. Lesung war dieser Grundsatzbeschluss aber gefasst.

Die von der Verwaltung vorgeschlagene Steuererhöhung hätte sowohl Wortbruch beim Versprechen der Aufkommensneutralität bedeutet. Ebenfalls hätte dies eine weitere Mehrbelastung des Wohnens um nochmal 12 Mio. Euro bedeutet. Insgesamt wäre damit das Wohnen um 31,2 Mio. teurer geworden.

"Diese wichtigen Daten, die wir als Haus & Grund Stuttgart über mehrere Monate eingefordert hatten, haben nun dazu beigetragen, dass eine nochmalige Mehrbelastung durch eine weitere Erhöhung der Grundsteuerlast in den Haushaltsberatungen vom Tisch zu sein scheint. Das stimmt optimistisch", so Ulrich Wecker, Geschäftsführer von Haus & Grund Stuttgart.

"Für alle Bürger dieser Stadt, die entweder Wohnungseigentümer oder Mieter sind, darf sich das Wohnen durch weitere Steuererhöhungen nicht noch weiter verteuern! Es sei hinzugefügt, dass die Steuererhöhungspläne im Rahmen der Haushaltsverhandlungen insgesamt Gift für den Wirtschaftsstandort Stuttgart sind. An den Gemeinderat und die Stadtverwaltung appellieren wir deswegen eindringlich, den Gürtel enger zu schnallen und zu sparen", betont Joachim Rudolf, Vorsitzender des Eigentümervereins.



ANZEIGE

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) sucht ab sofort bezahlbare Wohnungen für Bundesbedienstete



Die BlmA sucht für Beschäftigte des Bundes insbesondere kleinere, aber auch familiengerechte, bezahlbare Wohnungen in der Region Stuttgart und Ulm. Von Interesse sind sowohl einzelne freie bzw. frei werdende Eigentumswohnungen, als auch Mietshäuser mit mehreren Wohnungen.

Bedarf besteht vor allem für Laufbahnabsolventen der Bundespolizei sowie für Beschäftigte der Bundeswehr und der Zollverwaltung.

Die BlmA mietet die Wohnungen nicht selbst an, sondern vermittelt Bundesbedienstete an einen Vermieter bzw. eine Hausverwaltung, damit diese einen Mietvertrag abschließen. Die Miete kann während der Laufzeit der mit der BlmA

geschlossenen Verträge entsprechend den gesetzlichen Vorschriften erhöht werden.

Die Laufzeiten für die Verträge mit der BlmA sollen mindestens fünf Jahre betragen und können bei gegenseitigem Interesse verlängert werden.

Eine solche Vereinbarung mit der BlmA hat für Vermieter mindestens zwei Vorteile. Da die BlmA die Mietinteressenten direkt an einen Vermieter bzw. eine Hausverwaltung vermittelt, bleibt dem Vermieter die kostspielige und zeitraubende Mietersuche erspart. Darüber hinaus zahlt die BlmA ein angemessenes Entgelt für die Mieterbenennungsrechte.

Als Grundlage für die Verhandlungen mit der BlmA dienen ein Fragebogen

sowie ein Merkblatt. Beide Unterlagen können unter folgender Anschrift angefordert werden:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Koksche Str. 8,
49080 Osnabrück
Telefon: 0541 8180056
E-Mail:
Torsten.Lumma@bundesimmobilien.de

Die BlmA wird zeitnah Kontakt mit dem jeweiligen Vermieter aufnehmen und diesem einen konkreten Ansprechpartner für die Aufnahme von Vertragsverhandlungen benennen.

STUTTGART/ESSLINGEN/FILDER

Ein Mietspiegel für Ostfildern tut not

Ostfildern fällt zum 01.01.2026 unter die Mietpreisbremse. Um diese rechtsicher anwenden zu können, bedarf es Kenntnis über die ortsübliche Vergleichsmiete. Diese kann nur mit einem qualifizierten Mietspiegel verlässlich festgestellt werden. Deshalb hat Haus & Grund Stuttgart nach Abstimmung mit den Ortsvereinen Esslingen und Filder der Gemeinde Ostfildern Unterstützung bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels angeboten.

Auch der Deutsche Städtetag fordert: Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten sollten grundsätzlich über qualifizierte Mietspiegel verfügen. Dafür sprechen zwei wesentliche Gründe: Erstens ist die Diagnose eines angespannten Wohnungsmarktes nur mittels einer validen Datengrundlage über die Miethöhe möglich. Eine repräsentative Erhebung, die optimal im Rahmen der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels erfolgt, bietet hierfür die beste Grundlage. Zweitens besteht in angespannten Wohnungsmärkten ein hoher Bedarf von Mietern und Vermietern an einer rechtssicheren, gerichtsfesten Grundlage für Neuvermietungen, Mieterhöhungen sowie zur Überprüfung der Einhaltung von Mietpreisbremse und Kappungsgrenze. Dieser Bedarf besteht unabhängig von der Größe der Gemeinde, da sich Wohnungsmarkt-Dynamiken regelmäßig über den Großraum einer Stadt erstrecken und auch kleinere Gemeinden in ähnlicher Weise betroffen sind.

„Es ist deswegen aus Sicht von Haus & Grund an der Zeit, dass auch Ostfildern einen qualifizierten Mietspiegel bekommt“, so Haus & Grund-Stuttgart Vereinsgeschäftsführer Ulrich Wecker.

Haus & Grund schätzt, dass etwa drei Viertel der Wohngebäude in Ostfildern in privater bzw. kleinteiliger Hand gehalten werden (in Stuttgart sind dies sogar 88%). Gerade in einem solchen Marktfeld ist ein qualifizierter Mietspiegel ein geeignetes Instrument, um verlässliche lokale Vergleichswerte zu liefern und die bisherige Praxis, sich bei der Festlegung des Mietzinses auf die ortsüblichen Vergleichsmieten an Stuttgart oder anderen Filder-Gemeinden zu orientieren, zu ersetzen. Dieser Praxis wurde bereits 2020 gerichtlich ein Riegel vorgeschoben, sodass die Notwendigkeit eines eigenen, belastbaren Datenfundaments weiter gestiegen ist.

Im Hinblick auf die anstehende Mietpreisbremse ist der Hinweis auf der Website von Ostfildern, man müsse sich bei der Neuvermietung an dem Esslinger Mietspiegel orientieren, schlicht irreführend und zudem falsch.

„Haus & Grund Stuttgart verfügt über knapp 1.000 Mitglieder in Ostfildern und ist deswegen gerne bereit, seine langjährige Expertise aus der Erstellung des Stuttgarter Mietspiegels sowie jene für Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt einzubringen“, betont Ulrich Wecker. „Durch die Anbindung mit der Stadtbahnlinie 7 haben wir den Eindruck, dass sich die wohnliche Orientierung von Ostfildern in die Landeshauptstadt in den letzten Dekaden vertieft hat, was wir auch bei anderen Filder-Gemeinden festgestellt haben. Wir haben uns diesbezüglich mit unseren Partnern Haus & Grund Filder und Haus & Grund Esslingen ins Benehmen gesetzt, die eine solche Initiative gleichfalls unterstützen. Da für 2026 in Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt ganz aktuell Mietspiegel erstellt wurden, stünde Ostfildern nun vor der Aufgabe, die Erhebung eigenständig zu organisieren.“

„Wir regen an, dass Ostfildern die entsprechenden Akteure hierzu einlädt, um darüber zu sprechen, wie eine Mietspiegelerhebung dann auch fachlich begleitet werden kann“, so Wecker in einem Schreiben an Oberbürgermeister Christof Bolay und die Fraktionsvorsitzenden im Gemeinderat.

Hintergrund

Mittlerweile ist Ostfildern eine der letzten Kommunen in der Region Stuttgart ohne Mietspiegel. Bei einer Gemeindegröße von rund 40.000 Einwohnern hält Haus & Grund einen qualifizierten Mietspiegel für geboten, um Transparenz auf dem lokalen Wohnungsmarkt sowie Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter zu erhalten. Bedauerlicherweise war Ostfildern einem Vorschlag, sich einem interkommunalen Mietspiegel mit Filderstadt und Leinfelden-Echterdingen anzuschließen, nicht gefolgt, obwohl das Land seinerzeit hierfür noch großzügige Zuschüsse gewährt hatte und die beiden anderen Gemeinden mit der erstmaligen Erstellung von Mietspiegeln begonnen hatten.

Die Mietpreisbremse stellt eine gesetzliche Regulierung dar, um die Mieten bei Neuvermietungen in bestimmten Gebieten zu begrenzen. Sie besagt, dass die Miete zu Beginn eines Mietverhältnisses nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietspiegelmiete) liegen darf. Diese Regelung gilt jedoch nur für ausgewählte Städte und Gemeinden, die durch Landesverordnung bestimmt werden. Die Mietpreisbremse betrifft ausschließlich Wohnraummietverhältnisse und galt bisher nicht für Neubauten ab 2014 oder nach umfassenden Modernisierungen, ebenfalls nicht im Falle höherer Vormieten. Weiter zu beachten: Auch bei sogenannten Staffelmieten kann die Mietpreisbremse gelten, ausgenommen sind jedoch sogenannte Indexmieten.

STUTTGART/FILDER

Neuer Mietspiegel für Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt

Obwohl Leinfelden-Echterdingen vom 1. Januar 2026 an aus der Gebietskulisse für die Gültigkeit der Mietpreisbremse herausgefallen ist, sich der Wohnungsmarkt dort laut den Kriterien der Landesregierung zur Feststellung angespannter Wohnungsmärkte entspannt hat, haben beide Gemeinden gemeinsam einen neuen Mietspiegel erarbeitet. Beteiligt wurden auch wieder die Mietervereine sowie Haus & Grund Stuttgart und Haus & Grund Filder. Allerdings kritisieren die Eigentümervereine das Ergebnis deutlich: „Wichtige Kriterien zur Festlegung der Spannbreite bei der Mietzinsfestsetzung sind herausgefallen. Das entspricht leider nicht den tatsächlichen Gegebenheiten und Anforderungen auf dem Wohnungsmarkt. Deswegen tragen wir den Mietspiegel als nützliches Instrument der Orientierung beim Mietzins zwar mit, aber stimmen dem Ergebnis nicht zu,“ so Ulrich Wecker, Geschäftsführer von Haus & Grund Stuttgart und Dr. Ulrich Adam, Vorsitzender von Haus & Grund Filder.

Hintergrund

Ein im Sinne des Gesetzes nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellter Mietspiegel dokumentiert die ortsübliche Vergleichsmiete für verschiedene Wohnungstypen. Er sorgt für Transparenz auf dem Wohnungsmarkt, schafft Rechtssicherheit hinsichtlich der Miethöhe und ist damit von entscheidender Bedeutung für den Ausgleich zwischen den Mietparteien.

Um die notwendigen Daten zu erhalten, wurden insgesamt 3.000 durch eine Stichprobenziehung ausgewählte Haushalte in Filderstadt und Leinfelden-Echterdingen ab Mitte Juni 2025 angeschrieben. Befragt wurden je zur Hälfte Vermieter und Mieter. Es ging dabei um Fragen zur Wohnungsgröße und Miethöhe sowie zu Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung. Die Teilnahme an der Befragung ist gemäß Artikel 238 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch verpflichtend.

Übrigens: In Leinfelden-Echterdingen, nun aus der Mietpreisbremse herausfallend liegt die ortsübliche Vergleichsmiete mittlerweile höher (11,69 €/m²) als in Stuttgart (11,15 €/m²), wo weiterhin die Bremse gilt.



Foto: Zerbor/stock.adobe.com

Jetzt anmelden!
Haus & Grund-Seminare
online oder vor Ort

Anmeldung Seminare ausschließlich unter:
www.hausundgrund-immobilienverlag.de/services/seminare-veranstaltungen



Geschäftsführer
Ulrich Wecker

Empfehlung: Seminar zum neuen Mietspiegel

Am 04. Februar 2026 um 17.30 Uhr erläutert Geschäftsführer Ulrich Wecker den neue Mietspiegel Leinfelden-Echterdingen/Filderstadt in einem Seminar. "Der Mietspiegel bleibt ein wichtiges Instrument, um für Vermieter und Mieter verlässlich und rechtssicher Mietfestlegungen und Mietanpassungen umzusetzen. Der neue Mietspiegel in Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt hat allerdings einige Tücken."

Mittwoch, 04.02.2026, 17.30 Uhr

ROLAND WILK e.K.

POLSTEREI UND RAUMAUSSTATTUNG

(Inhaber Sören Lambart)

Polsterarbeiten • Fensterdekorationen
 Malerarbeiten • Bodenbeläge

HOHENHEIMER STR. 47 • 70184 STUTTGART • TELEFON: 0711/24 54 00



RENOVIEREN - UMBAUEN - AUSBAUEN

Von der Planung bis zur Fertigstellung - ALLES AUS EINER HAND!

Salinenstraße 34
 74177 Bad Friedrichshall
 07136 96879-0
info@ruh-gmbh.com
www.ruh-gmbh.com

Rund ums Haus
 Lebensräume - Wohnen und Wohlfühlen



HEILBRONN

Es tut sich was in Heilbronn - Bericht von der Mitgliederversammlung 2025



Fotos: Haus & Grund Heilbronn

Vorstand Albrecht Berroth mit Mitgliedern und Gästen

Auch diesmal war die Mitgliederversammlung von Haus & Grund Heilbronn wieder sehr gut besucht. Vielleicht lag es auch daran, dass mit dem Vorstandsvorsitzenden des Landesverbands Württemberg, Sebastian Nothacker, erneut ein äußerst interessanter Gastredner gewonnen werden konnte. Und das im großen Jubiläumsjahr von Haus & Grund Württemberg.

Der Vorsitzende des Heilbronner Ortsvereins, Rechtsanwalt Albrecht Berroth, bedankte sich zunächst bei allen Mitstreitern des Vereins und verwies anschließend bei seiner Begrüßungsrede auf die enorme Dynamik, die sich schon seit einiger Zeit in der Region entfaltet. So habe sich Heilbronn dank einer Kooperation mit der TUM (Technische Universität München) mittlerweile von einer Bildungs- zur Universitätsstadt gemauert, weswegen in naher Zukunft damit zu rechnen sei, dass die Zahl der Studentinnen und Studenten auf bis zu 12.000 ansteige. Auch der Spatenstich für den IPAI (Innovationspark für künstliche Intelligenz) lasse erwarten, dass der Zuzug von Arbeitskräften und deren Familien noch einmal signifikant

zunehme, obwohl schon die seitherigen Investitionen der Schwarz-Gruppe und auch anderer Unternehmen eine große Attraktivität ausgelöst hätten. All dies sei zwar erfreulich, doch werde sich damit auch der Druck auf den ohnehin schon angespannten Wohnungsmarkt deutlich erhöhen.

Mietpreisbremse ist keine Lösung

Die Lösung dieser Problematik, so der 55-Jährige, könne jedoch nicht in der blinden Fortschreibung der Mietpreisbremse bestehen, da diese bekanntermaßen nicht funktioniere und darüber hinaus auf Vermieterseite unweigerlich zu einer Zweiklassen-Gesellschaft führe. Denn die überwiegende Mehrheit der Vermieter sei finanziell nicht dazu in der Lage, in einem Umfang zu investieren, der bei Neubauten die Erzielung von Marktmieten ermögliche, so dass die Überlassung von Wohnraum in Bestandsgebäuden faktisch einer kalten Enteignung gleichkäme. Alles in allem müsse man somit weiterhin sehr darauf bedacht sein, dass Gesetze, die anfangs nur als übergangsweise Regelungen angedacht gewesen seien, nicht zur Dauereinrichtung würden.

Generationenwechsel in der Geschäftsführung

Im Rahmen des ersten Tagesordnungspunktes gab es dann einen Generationenwechsel zu vermeiden. Manuela Koch übernahm Mitte des Jahres die Vereinsgeschäftsführung von Helmut Meyer, der über sechseinhalb Jahre für Haus & Grund Heilbronn tätig war. Berroth würdigte die Verdienste des scheidenden Geschäftsführers und verließ anschließend seiner Freude darüber Ausdruck, dass Manuela Koch, die dem Verein seit 19 Jahren treu verbunden sei, einen großen Erfahrungsschatz einbringe, so dass man für die Zukunft gut gerüstet sei.

Koch konnte gleich zu Beginn ihres ersten Geschäftsberichts erfreuliche Zahlen vermelden. So wurde bei einer Bilanzsumme von EUR 540.000,00 erneut ein kleiner Gewinn erzielt. Auch die Mitgliederentwicklung zeigt weiter nach oben und liegt aktuell bei rund 7.500 Mitgliedern, was auch als Zeichen einer qualitativ hervorragenden Beratungspraxis gewertet werden darf.



neue Geschäftsführerin Manuela Koch und Vorstand Albrecht Berroth

Turnusgemäß war auch der Beirat neu zu wählen, der in Heilbronn Vereinsausschuss heißt. Die zehn Kandidatinnen und Kandidaten wurden vom Vorsitzenden kurz vorgestellt und im Anschluss von der Mitgliederversammlung bei zwei Enthaltungen für weitere drei Jahre gewählt. Rechtsanwalt Dr. Klaus Pfizenmayer, Ehrenmitglied von Haus & Grund Heilbronn, stellte sich nach über zwei Jahrzehnten nicht mehr zur Wahl. Auch ihm dankte Berroth für sein überaus großes Engagement im Interesse der Immobilieneigentümer.

Nach den üblichen weiteren Regularien und der Entlastung der Gremien erwarteten die Anwesenden gespannt den Gastvortrag von Sebastian Nothacker.

Dieser unternahm zunächst einen kleinen historischen Ausflug und verwies darauf, dass der Heilbronner Verein schon 17 Jahre vor dem Landesverband, nämlich im Jahre 1908, gegründet worden sei und überdies der erste Vorsitzende von Haus & Grund Württemberg ein Heilbronner gewesen sei, nämlich der Architekt Ludwig Knortz (1879 - 1936). Im Zentrum von Nothackers Beitrag standen jedoch die aktuellen Entwicklungen im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse. Der Vorsitzende des Landesverbands erläuterte zunächst die Neugestaltung der sogenannten Gebietskulisse. Sie bestimme, ob in der betreffenden Gemeinde ein angespannter Wohnungsmarkt vorhanden sei oder nicht. Verwunderung im Saal, als Nothacker beispielhaft die kleinen Heilbronner



von rechts – Ehrenmitglied Dr. Klaus Pfizenmayer und Vorstand Albrecht Berroth

Landkreisgemeinden Widdern, Jagsthausen und Pfedelbach aufrief. Denn dort solle - man mag es kaum glauben - künftig die Mietpreisbremse gelten. Dies läge daran, dass die Kriterien zur Datenerhebung derart filigran seien, dass schon ein einzelner Todesfall oder Wegzug das Ganze eigentlich wieder zu Fall bringen müsste. Daneben durfte im Vortrag von Sebastian Nothacker natürlich auch die gründlich misslungene Grundsteuerreform nicht fehlen. Er verwies darauf, dass demnächst die ersten Verhandlungstermine beim Bundesfinanzhof anstünden, so dass in naher Zukunft auch mit Entscheidungen zu rechnen sei.

Nach großem Applaus seitens des Publikums bedachte Berroth den Gastredner mit einem Weinpräsent.

Vor dem Hintergrund der enormen Herausforderungen für unsere Gesellschaft richteten beide am Ende den Blick noch auf die am 8. März 2026 anstehende Landtagswahl. Die Haus & Grund-Mitglieder hätten es als Wählerinnen und Wähler in der Hand, auf die jeweiligen politischen Kräfte mit ihren Anliegen einzuwirken und somit die Geschicke unserer Zukunft im Land mitzubestimmen.



von links – ausscheidender Geschäftsführer Helmut Meyer und Vorstand Albrecht Berroth

von links – Vorstand des Landesverbandes Sebastian Nothacker und Vorstand Albrecht Berroth.



INTERVIEW

Der Ortsverein Esslingen stellt sich vor

Foto: M. Lischütz



Das ist Esslingen

Die ehemalige freie Reichstadt Esslingen am Neckar verbindet Tradition und Moderne gleichermaßen. In der nahezu vollständig erhaltenen Altstadt findet sich nicht nur die älteste noch erhaltene Fachwerkzeile Deutschlands; dort findet auch der überregional bekannte Mittelalter- und Weihnachtsmarkt statt.

Als Industrie- und Hochschulstadt ist Esslingen mit seinen ca. 96.000 Einwohnern auch ein wichtiger Wirtschaftsstandort in Baden-Württemberg: So finden sich hier neben Mercedes-Benz auch Festo und zahlreiche mittelständische Betriebe. Nicht zuletzt ist Esslingen auch für seinen Wein und die älteste Sektkellerei Deutschlands bekannt. In Esslingen kann man nicht nur arbeiten, sondern sich auch bei einem vielfältigen Kultur- und Freizeitangebot wohlfühlen.

Das ist der Ortsverein

Wer kann sich an den Ortsverein wenden?

An uns können sich alle Eigentümer von Immobilien wenden, egal, ob Vermieter, Selbstnutzer oder Wohnungseigentümer. Bei uns findet das Mitglied Rat in rechtlichen und steuerlichen Fragen, rund um die Immobilie.

Wer sind die Ansprechpartner beim Ortsverein?

Die Rechtsberatung erfolgt durch den Geschäftsführer RA Stefan Beck und die Rechtsanwälte Jochen Zeller und Athanasios Tsagas. Die steuerliche Beratung durch den Steuerberater Torsten Leithold.

In der Geschäftsstelle kümmern sich Simone Feige und Tamara Krapf um die Belange der Mitglieder.

Übersicht Haus & Grund Esslingen

Mitglieder: ca. 2500

Vorstand: Hermann Falch

Adresse:

Fabrikstr. 1/1, 73728 Esslingen

Kontakt:

Tel.: 0711 359272

Fax: 0711 356585

Haus-und-Grund-Esslingen

@t-online.de

www.hug-esslingen.de

Geschäftszeiten:

Freitags 14.00-17.30 Uhr

Steuerliche Beratung: donnerstags
nach Voranmeldung in der
Geschäftsstelle

Wie lange besteht der Ortsverein schon?

Unser Ortsverein wurde bereits 1917 gegründet. Im Jahr 2017 hatten wir unser 100. Jubiläum.

Wieviel Mitglieder hat der Ortsverein, wie ist die Entwicklung?

Unser Ortsverein hat ca. 2.500 Mitglieder mit einer stabilen Mitgliederentwicklung.

Was ist das Besondere am Ortsverein?

Neben der Rechts- und Steuerberatung bieten wir unseren Mitgliedern regelmäßige Fortbildungen und Vorträge an. Auch kooperieren wir mit der Klimaschutzagentur des Landkreises.

Was bietet der Ortsverein für Leistungen für Haus & Grund Mitglieder an?

Wir bieten telefonische Rechts- und Steuerberatung in grundsätzlichen Fragen, die Immobilie betreffend. Wir bieten auch Vorträge und Fortbildungen an.

Des Weiteren vertreten wir die Interessen der Immobilieneigentümer gegenüber der Stadt und dem Kreis, z.B. durch Mitwirkung an der Erstellung des Mietspiegels. Auch bringen wir uns in die Kommunalpolitik ein, soweit es um das Immobilieneigentum geht.



Hermann Falch, Vorsitzender

Architekt

- Jahrgang 1967, verheiratet, eine Tochter, wohnhaft in Esslingen
- Inhaber des Architektenbüro Falch in Esslingen zusammen mit seinem Bruder
- Vorsitzender von Haus & Grund Esslingen seit 2005
- 8 Jahre Mitglied des Gemeinderats für die Freien Wähler
- Mitglied des Ausschusses für Energie und Technik beim Zentralverband Haus & Grund Deutschland

>> An dieser Stelle werden in loser Reihenfolge die Ortsvereine aus dem Landesverband Württemberg vorgestellt.



Jetzt anmelden!

Haus & Grund-Seminare online oder vor Ort

Foto: Zerbor/stock.adobe.com



Direkteinstieg per QR-Code

Das Seminarprogramm für das Jahr 2026 bietet ein breit gefächertes Spektrum mit mietrechtlichen und wohnungswirtschaftlichen Themen. **Die Anmeldung erfolgt über www.hausundgrund-immobilienverlag.de/services/seminare-veranstaltungen.** Wählen Sie dort zwischen Teilnahme „vor Ort“ (in der Gerokstraße 3, Stuttgart-Ost, außer anders angegeben) und „online“. Eine Anmeldung zur Vor-Ort-Teilnahme ist bis zum Vortag der Veranstaltung, 15 Uhr möglich. Anmeldungen zur Onlineteilnahme können bis zum Tag der Veranstaltung, 10 Uhr erfolgen. Die Seminargebühr beträgt in der Regel 30 Euro. Die Zahlung der Onlineteilnahme erfolgt im Verlauf der Anmeldung. Die Zahlung zur Teilnahme vor Ort kann auch am Abend der Veranstaltung in bar erfolgen. Falls Ihnen eine Teilnahme nicht möglich sein sollte, melden Sie sich bitte spätestens zwei Arbeitstage vor der Veranstaltung über Eventbrite ab. Anderenfalls wird die volle Seminargebühr fällig. **Hinweis zu Vor-Ort-Veranstaltungen:** Bei weniger als 10 registrierten Teilnehmern behalten wir uns die Absage der Vor-Ort-Veranstaltung vor. Bereits registrierte Teilnehmer werden in diesem Falle bis zum Vorabend der Veranstaltung per Email informiert und haben die Möglichkeit, sich bis zum Folgetag 10 Uhr für eine Onlineteilnahme zu registrieren. Bitte prüfen Sie daher am Vorabend der Veranstaltung das bei der Buchung verwendete Emailpostfach. Das parallel stattfindende Onlineseminar findet immer statt.

Anmeldung Seminare ausschließlich unter: www.hausundgrund-immobilienverlag.de/services/seminare-veranstaltungen



GF Ulrich Wecker

Der neue Mietspiegel Leinfelden-Echterdingen / Filderstadt

Der Mietspiegel bleibt ein wichtiges Instrument, um für Vermieter und Mieter verlässlich und rechtssicher Mietfestlegungen und Mietanpassungen umzusetzen. Mit dem 1. Januar 2026 gilt ein neuer Mietspiegel in Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt. Dieser hat allerdings einige Tücken.

04.02.2026, 17.30 Uhr



RA Christian Schade

Das erste Mal vermieten - ein Überblick

Vermieten ist eine anspruchsvolle Sache, Fehler im Mietvertrag können teuer zu stehen kommen. Das Seminar zeigt, wie rechtssichere Vermietung geht: von der Prüfung der Mietersolvenz, über die Festlegung des Mietzinses und die wichtigsten Vertragsinhalte bis zur Wohnungsübergabe.

11.02.2026, 17.30 Uhr



RA Holger Kapp

Rechte und Pflichten in der WEG: Eigentümer – Verwalter – Beirat

Die Vielschichtigkeit einer WEG führt oft zu Fragen: Was sind die Rechte (und Pflichten) der einzelnen Eigentümer, was muss die Gemeinschaft entscheiden? Welche Pflichten hat der Verwalter, wem muss er Rechenschaft ablegen und in welche Rolle schlüpft der Verwaltungsbeirat bei alledem?

25.02.2026, 17.30 Uhr



Eberhard Jung,
Gärtnermeister
Baumschule Jung

Mein Garten im Frühjahr: Bäume, Sträucher, Rosen richtig schneiden

Der richtige Schnitt sorgt nicht nur für eine ansprechende Form, sondern entscheidet auch dauerhaft übers Gedeihen und den Ertrag von Fruchtsträuchern und Obstgehölzen.

Neuer Veranstaltungsort:
Korinneweg 64, 70597 Stuttgart

04.03.2026, 14.00 Uhr



RA Christian Schade

Eigenbedarfskündigung – worauf ist zu achten?

Eigenbedarf an einer vermieteten Immobilie ist einer der wenigen Gründe, die eine Kündigung erlauben. Dies muss „wasserdicht“ begründet werden. Soll der Wohnraum an Angehörige gehen, ist der Verwandtschaftsgrad eng gefasst. Zwecks Rechtssicherheit sind weitere Details zu beachten.

11.03.2026, 17.30 Uhr



RA Michael Stübing

Miete richtig erhöhen – wie es geht und was zu beachten ist!

Eine Mieterhöhung ist zur ortsüblichen Vergleichsmiete, zu deren Bestimmung der Mietspiegel die Eckdaten enthält, und nach Modernisierungsmaßnahmen möglich. Wie geht eine Erhöhung auf das Mietspiegelniveau? Was muss grundsätzlich bei einer geplanten Erhöhung beachtet werden?

18.03.2026, 17.30 Uhr

Für ein gesundes Raumklima in der kalten Jahreszeit sorgen

Gut für Gesundheit & Gebäude: Richtiges Lüften und eine gute Dämmung verhindern Schimmelbildung in den Wintermonaten

Um Schimmel in den eigenen vier Wänden vorzubeugen, sollten Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer neben ausreichendem Lüften auf eine durchgängige stimmige und ausreichend gute Dämmung ihres Gebäudes achten. Bei neuen Fenstern ist unter anderem der Mindestwärmeschutz rund um die Fenster wichtig. Auch Lüftungsanlagen sorgen dafür, dass die Schimmelgefahr sinkt.

Regelmäßiges Lüften sorgt dafür, dass feuchte, verbrauchte Innenluft gegen frische, trockene Luft ausgetauscht wird – ein wichtiger Schritt hin zu einem guten Raumklima. Dabei ist gezieltes Stoßlüften statt gekippter Fenster gerade im Winter ratsam. In schlecht gedämmten Altbauten besteht eine besonders hohe Schimmelgefahr, da Schimmel sich überall dort ausbreitet, wo warme und feuchte Raumluft auf kalte Oberflächen trifft und an dieser Stelle kondensiert.

Wärmebrücken mit Dämmung vermeiden

Eine fachgerechte Wärmedämmung verhindert das Ausbreiten von Schimmel effektiv. Sie vermindert Wärmeverluste und sorgt dafür, dass die Temperatur an den Innenseiten der Außenwände steigt. So schlägt sich weniger Feuchtigkeit aus der Raumluft an den Außenwänden nieder. Wichtig ist es, dass keine Wärmebrücken an Fenstern oder in Gebäudeecken bestehen, da diese wiederum schimmelfanfällig sind. Wärme-

brücken kühlen schneller aus als andere Bauteile, sodass hier verstärkt feuchte Raumluft kondensieren kann. In einem Vier-Personen-Haushalt entstehen täglich bis zu zehn Liter Luftfeuchtigkeit (siehe Grafik). Nur ein geringer Teil davon, etwa 0,2 Liter, entweichen durch die Außenwände. Die restliche Feuchtigkeit muss durch Lüften nach außen abgegeben werden. Auch durch Undichtigkeiten in der Gebäudehülle wird Feuchtigkeit abtransportiert. Unsanierte Altbauten werden durch undichte Stellen quasi laufend belüftet. Das sorgt zwar für Luftaustausch, ist aber trotzdem nicht wünschenswert, weil so im Winter viel Wärme verloren geht und ein unangenehmer Zug spürbar ist.

Beim Fenstertausch auf Lüftung achten

Neue Fenster sind dagegen energetisch deutlich besser und dichter. So bleibt mehr warme Raumluft im Winter im Hausinneren. Gleichzeitig verhindern dichtere Fenster jedoch, dass feuchte Raumluft über die undichten Fugen alter Fenster unkontrolliert entweicht. Bei einem Fenstertausch, der mehr als einzelne Fenster umfasst, ist daher ein Lüftungskonzept Pflicht. Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer sollten sich hier von Fachleuten beraten lassen. Sie sollten zudem sicherstellen, dass die Oberflächentemperatur der Wand um neue Fenster herum hoch genug ist, um Schimmelschäden zu verhindern. Fachleute sprechen hier vom Mindestwärmeschutz, der eingehalten werden muss. Oftmals ist daher die Fensterdämmung gemeinsam mit einer Verbesserung der Fassadendämmung empfehlenswert.

Lüftungsanlagen sorgen für ein gesundes Raumklima

Ein Lüftungskonzept enthält nicht unbedingt eine Lüftungsanlage. Auch über klassische Fensterlüftung oder über Luftdurchlässe in der Fassade oder in den Fenstern kann ein ausreichender Luftaustausch sichergestellt werden. Sie sind kostengünstig, allerdings energetisch nicht optimal.

Für mehr Effizienz sorgen automatische Lüftungsanlagen. Wer sich für ein System mit Wärmerückgewinnung entscheidet, spart zusätzliche Heizenergie. Lüftungsanlagen können außerdem Lärm, Feinstaub, Pollen und Insekten fernhalten. Auch bei der Überlegung zu einer Lüftungsanlage ist eine Beratung durch Fachpersonen hilfreich: Sie informieren neben der Technik auch über die finanzielle Förderung.

Schimmel vorbeugen

Unsaniert:

- 1 **Wärmebrücken** (schlecht gedämmte Bauteile) kühlen Wände aus. Dort schlägt sich Feuchte nieder.
- 2 **Schimmelgefahr**, v.a. bei schlechter Belüftung. Gut ist regelmäßiges Stoßlüften, schlecht sind dauerhaft gekippte Fenster (wenig Frischluft, viel Wärmeverlust).

Saniert:

- 3 **Dämmung** verhindert Wärmeverluste und kalte Oberflächen im Innenraum.
- 4 **Lüftungsanlagen** sorgen für Frischluft und entziehen Feuchtigkeit.



Neutrale Informationen gibt es auch kostenfrei über das Beratungstelefon von Zukunft Altbau **08000 12 33 33** oder per E-Mail an beratungstelefon@zukunftaltbau.de.

**ZUKUNFT
ALTBAU**

GEFÖRDERT DURCH:

**Baden-Württemberg
Ministerium für Umwelt, Klima
und Energiewirtschaft**

Kurzmeldungen

CRAILSHEIM



Erweiterung der Geschäftsstelle

Aufgrund steigender Mitgliederzahlen kamen die Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle Crailsheim räumlich wie personell an ihre Kapazitätsgrenzen. Der Vorstandschaft ist es gelungen, am gleichen Standort weitere Räumlichkeiten anzumieten, so dass die Büroflächen erweitert werden konnten. So konnte auch das Personal aufgestockt werden. Bei einem Tag der offenen Tür am 19.11.2025 wurden die Räumlichkeiten den Mitgliedern und weiteren Interessierten vorgestellt. Die Mitglieder zeigten großes Interesse.

Mitgliederversammlung mit Fachvortrag

Informativ, anregend und anschaulich referierte Notar Sebastian Kolb aus Crailsheim bei der Mitgliederversammlung am 12. November 2025. Das Thema Erbrecht und Vollmachten bewegte ein interessiertes Publikum in der vollbesetzten ESV-Gaststätte. Sebastian Kolb erklärte über 100 anwesenden Mitgliedern

gut verständlich gesetzliche Begriffe, veranschaulichte die Absicht des Gesetzgebers und erläuterte an konkreten Beispielen mögliche Regelungen. Damit konnten auch viele Fragen aus dem Publikum beantwortet werden. Allen Zuhörerinnen und Zuhörern wurde deutlich, wie wichtig es ist, frühzeitig eine Regelung zu treffen für den Fall von Krankheit, Unfall, Pflege oder Tod.



ESSLINGEN

Podiumsdiskussion zur Landtagswahl

Haus & Grund Esslingen lädt ein zu einer Podiumsdiskussion zur Landtagswahl am **29. Januar 2026 um 19.00 Uhr** im Dicken Turm auf der Esslinger Burg.

Die Kandidaten für den Landtag, Andrea Lindlohr (GRÜNE), Andreas Deuschle (CDU), Nicolas Fink (SPD) und Tobias Wirth (FDP) werden sich den Fragen unseres Moderators Matthias Berg stellen. Im Fokus sollen immobilienrechtliche Themen in Baden-Württemberg stehen – von der Mietpreisbremse über die Grundsteuer bis zum sogenannten „Bau-Turbo“. Anmeldung unter haus-und-grund-esslingen@t-online.de. Teilnehmer beachten bitte das eingeschränkte Angebot an öffentlichen Parkplätzen auf der Burg. Es wird empfohlen, den öffentlichen Nahverkehr zu nutzen.

FILDER

Neuer Mietspiegel Filderstadt und Leinfelden-Echterdingen – Vorstellung, Analyse, Diskussion mit Strategien für Vermieter

Am **28. Januar 2026, 18.30 Uhr** in der FILharmonie Filderstadt findet eine Veranstaltung von Haus & Grund Filder zum neuen Mietspiegel statt. Der qualifizierte Mietspiegel für Filderstadt und Leinfelden-Echterdingen 2026/2027 enthält einige Neuerungen, z.B. in Bezug auf Ausstattungs- und Lagemerkmale. In der Veranstaltung wird durch Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht RA Martin Karl und RA David Maurer Schritt für Schritt erläutert, wie die ortsübliche Vergleichsmiete richtig ermittelt wird, z.B. zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen oder bei einer anstehenden Neuvermietung.

Unkostenbeitrag: 10,00 Euro für Mitglieder von Haus & Grund Filder, 15,00 Euro für Nichtmitglieder oder Mitglieder anderer Ortsvereine. Anmeldung per E-Mail: info@hg-filder.de. Eine Anmeldebestätigung wird nicht verschickt.

HEILBRONN

Grundsteuern und Mietnebenkosten - zum Zweiten

Haus & Grund Heilbronn musste wegen großen Interesses einen zweiten Veranstaltungstermin zum Thema Grundsteuern und Mietnebenkosten anbieten. Mit Erfolg. Der Saal war wiederum

ausgebucht. RB Gerhard Schmidberger gab einen kurzen Überblick auf knapp ein Jahr Grundsteuerreform. Am 1.12.2025, an dem die Veranstaltung stattfand, war nur bekannt, dass der Bundesfinanzhof in der Woche darauf drei Urteile zur Reform verkünden werde. Zum Thema Nebenkosten fächerte RA Norbert Slomian aktuelle Sachstände und Problemstellungen auf.

Führung durch die Technische Universität München – in Heilbronn

Haus & Grund Heilbronn organisiert für seine Mitglieder eine Führung durch die TUM (Technische Universität München) Heilbronn-Bildungscampus. Die Führung findet am Donnerstag, den **26. März 2026 von 16.00 Uhr bis ca. 18.00 Uhr** statt und kostet für Mitglieder 10,00 Euro. Anmeldungen sind zu richten an verein@hausundgrund-heilbronn.de oder online über die Website des Vereins. Telefonische Anmeldungen sind nicht möglich. Der Unkostenbeitrag in Höhe von 10 Euro muss vorher entrichtet werden, hierfür erhalten Teilnehmer von der Geschäftsstelle eine Rechnung und nach Bezahlung eine Teilnahmebestätigung per E-Mail. Die Teilnehmernehmerzahl ist begrenzt.

LUDWIGSBURG

Informationsveranstaltung zum Wohnungseigentumsrecht

Rechtsanwalt Martin Heinze geht in seinem Vortrag auf die Bestandteile einer Eigentümerversammlung ein. Dazu gehören die Themen Einladung, Tagesordnung, Ablauf, Niederschrift und Beschlussammlung. Auch werden Teilnehmer über Beschlussinhalte (Bestimmtheitsgebot, Kostentragung) aufgeklärt. Beim Thema Beschlussanfechtung geht es um Fristen, was es mit der Beschlussersetzung auf sich hat und welche Besonderheiten das WEG-Verfahren mit sich bringt. Auch über Verfahrens- und Anwaltskosten wird Heinze informieren. Nach dem Vortrag besteht ausreichend Gelegenheit zur Beantwortung von Fragen.

Die Veranstaltung findet am **Dienstag, 27. Januar 2026 um 19.00 Uhr** im Kulturzentrum Ludwigsburg (Kleiner Saal) statt. Anmeldung E-Mail: info@hausundgrund-ludwigsburg.de, Tel.: 07141 925899 oder www.hausundgrund-ludwigsburg.de unter „Termine“. Die Teilnehmerzahl ist begrenzt. Kostenbeitrag ist für Nichtmitglieder 15,00 Euro, für Mitglieder 10,00 Euro. Teilnehmer sind gehalten sich kurzfristig vor den Veranstaltungen über eventuelle Änderungen auf der Website des Vereins oder telefonisch zu informieren.

BAD MERGENTHEIM

Auslobung des Franz-Josef-Roth-Preises

Mit der Vergabe des „Franz-Josef-Roth-Preises“ werden herausragende Beispiele der Architektur, des Städtebaus und der Dorfentwicklung gewürdigt. Der „Franz-Josef-Roth-Preis“ wird dem Bauherren bzw. dem Eigentümer des ausgezeichneten Objektes verliehen. Auslober ist Haus & Grund Bad Mergentheim.

Franz Josef Roth (1690 – 1758) war für den deutschen Orden tätig und zählt zu den bedeutenden Baumeistern seiner Zeit. Das Stadtbild Bad Mergentheims ist noch heute durch seine Bauten, wie die Schlosskirche, Deutschorden-, Bürger- und Beamtenhäuser geprägt. Zum Andenken an diesen Baumeister wurde deshalb der „Franz-Josef Roth-Preis“ gestiftet. Er wurde erstmals im Jahr 1993 vergeben. Alle Informationen zur Teilnahme, Bewerbung, Fristen, Preise gibt es auf der Website des Eigentümervereins zu lesen:

www.hug-mgh.de/franz-josef-roth-preis-2025/

ÖHRINGEN

Fortbildungsveranstaltung „Mietvertrag richtig ausgefüllt“

Der 1. Vorsitzende von Haus & Grund Öhringen, Rechtsanwalt Rainer Baumann wird anhand der neuen Formulare von Haus & Grund Stuttgart - Verlag und Service GmbH aufzeigen, wie man seine Interessen als Vermieter im Mietvertrag wiederfindet. Die Veranstaltung findet am **Donnerstag, 19. Februar 2026, 18.30 Uhr** im Hotel-Restaurant Württemberger Hof, Karlsruhstadt 4, 74613 Öhringen statt.

Teilnahmegebühr 10,00 Euro pro Person. Die Gebühr ist vor Veranstaltungsbeginn vor Ort in bar zu bezahlen. Jedes teilnehmende Mitglied erhält ein Formular entweder Wohnraum- oder Einfamilienhaus-Mietvertrag aushändig. Getränke auf Selbstzahlerbasis.

Die Teilnehmerzahl ist auf 50 begrenzt. Eine Anmeldung bis 12.02.2026 ist erforderlich und unter info@hausundgrund-oehringen.de oder Telefon 07941 690318-0 montags und donnerstags zwischen 14.00 Uhr und 16.30 Uhr möglich.

>>>

Kurzmeldungen

SCHWÄBISCH HALL

Informationsabend: „Wohnungsräumung aus der Sicht eines Gerichtsvollziehers“

Haus & Grund Schwäbisch Hall lädt seine Mitglieder am **Mittwoch, 28. Januar 2026 um 18.00 Uhr** im Gemeindezentrum der Lukaskirche, Hagenbacher Ring 1 in Schwäbisch Hall herzlich ein. Stephan Deuß, Gerichtsvollzieher in Schwäbisch Hall, berichtet aus seinem Arbeitsalltag.

Um Voranmeldung bis 26.01.2026 unter Tel: 0791 47716 oder per Mail: haus.grundsha@t-online.de wird gebeten!

STUTTGART

Der Podcast

Schutz gegen Mietnomaden

Was ist eigentlich ein Mietnomade? Wie verhindert man von vornherein, an solche Mieter zu geraten? Kann ich im Mietvertrag etwas aufschreiben, um mich besser zu schützen? Was mache ich, wenn der Mieter trotz Kündigung wegen Mietrückständen nicht ausziehen will? Darf ich einfach den Strom abklemmen oder das Wasser abdrehen? Antworten auf diese und weitere Fragen gibt es in dieser Folge zu hören.

Den Podcast gibt es auf Spotify, Apple Podcasts sowie Deezer sowie unter www.hausundgrund-stuttgart.de/podcast.



Der Mitgliedsausweis 2026

Der Mitgliedsausweis 2026 wird zusammen mit der Jahresrechnung verschickt und spätestens bis zur Mitgliederversammlung, die am 28.03.2026 in der Stuttgarter Liederhalle stattfindet, zugegangen sein.



Foto: Haus & Grund Stuttgart

Verstärkung im Team der Immobilienvermittlung GmbH

Seit dem Spätsommer 2025 verstärkt Dipl. Immobilienwirtin Heike Rzepka das Team der Haus & Grund Stuttgart – Immobilienvermittlung GmbH.

Rzepka zeichnet sich bei Vermittlung und individueller Beratung durch über 30 Jahre Erfahrung im Immobilien- und Finanzmarkt und einem fundierten Fachwissen aus. Terminvereinbarung unter: 0711 21048-701 oder via E-Mail: h.rzepka@hausundgrund-stuttgart.de

Service-Broschüre 2026

Für alle Mitglieder von Haus & Grund Stuttgart liegt wie gewohnt in dieser Ausgabe der Mitgliederzeitschrift die neue Service-Broschüre für das Jahr 2026 bei. Sie bietet im handlichen Format einen raschen Überblick über die umfassenden Beratungsangebote und Dienstleistungen des Vereins wie auch die nötigen Detailangaben zu den jeweiligen Ansprechpartnern und zur Kontaktaufnahme: Ein Heft, das ein ganzes Jahr lang gute Dienste leistet!

Im Überblick dargestellt sind auch die Seminare 2026. Im Bedarfsfall kann die Service-Broschüre auch von der Vereinswebsite heruntergeladen werden: www.hausundgrund-stuttgart.de



STUTTGART

Gespräche zur Landtagswahl



Geschäftsführer Ulrich Wecker im Gespräch mit Landtagskandidatin der Grünen und amtierenden Landtagspräsidentin, Muhterem Aras



Die Landtagskandidatinnen der SPD für Stuttgart beim Gespräch bei Haus & Grund Stuttgart: Landtagsabgeordnete Katrin Steinhül-Joos (links) und Gemeinderätin Sara Dahme.



Fotos: Haus & Grund Stgt.

Zu einer Reihe von politischen Gesprächen zur Vorbereitung auf die Landtagswahlen im März dieses Jahres trafen sich die Vereinsführung mit den Landtagswahlkandidaten, die Stuttgart im nächsten Landtag repräsentieren wollen. Nach den Gesprächen mit der CDU und der FDP (siehe Dezem-

ber-Ausgabe) traf sich die Vereinsführung nun mit den Grünen und der SPD. Auch hier ging es um die Vorstellungen der Landtagswahlkandidatinnen in den Bereichen Mietpreisbremse, Grundsteuer, Grunderwerbssteuer, und weiteres mehr. Spannend waren die unterschiedlichen Perspektiven

beispielsweise zur Sinnhaftigkeit von Instrumenten wie der Mietpreisbremse, der Bewertung des Wohnungsmarkts und der Mieten in Stuttgart.

NEUES DESIGN

Haus & Grund Magazin im neuen Look



Leser haben es vielleicht schon bemerkt, es hat sich optisch etwas verändert beim Mitgliedermagazin "Haus & Grund Württemberg" - auch wenn die Anpassungen subtil daher kommen, machen Sie doch einen Unterschied.

Was hat sich geändert und warum?

- einheitliche Markenführung innerhalb der Haus & Grund-Familie
- bessere Lesbarkeit der Texte durch serifenlose Schrift
- neues, modernes Layout mit Designelementen wie transparenten Flächen (Handshakes)
- deutlichere Hervorhebung der regionalen Zugehörigkeit: Die Verbandszeitschrift als Medium für alle württembergischen Haus & Grund-Mitglieder

Barbara M. Eggert,
Rektorin Merz Akademie

Ausstellungen realisieren und ihr eigenes Profil als Comic-Wissenschaftlerin weiter schärfen konnte.

Die sieben Jahre in Österreich haben Barbara M. Eggert geprägt. Im Vergleich zu Deutschland habe sie die österreichische Comic-Szene als sehr offen erlebt, mit einer gelebten Kultur des aktiven Netzwerkers („man wird in Österreich weiter vorgestellt“), in einer Kultur der „Kollegialität ohne Ellenbogen“.

Erste Comic-Professur im deutschsprachigen Raum

Genau diese kollaborative Kultur und ihre Vision für die Comic-Forschung versucht sie jetzt an der Merz Akademie umzusetzen. Als Rektorin war sie im vergangenen Herbst 1000 Tage im Amt und hat in dieser Zeit schon einige strategische Weichen gestellt. Zum gerade laufenden Wintersemester hat die Akademie als erste Hochschule im deutschsprachigen Raum eine Comic-Professur besetzt. Die offizielle Bezeichnung dafür lautet „Leibinger Professur für Comics und Comicforschung“ und wird von der Berthold-Leibinger-Stiftung gefördert. Damit verbunden sind zwei klare Ziele: Konzept und Realisierung einer International Summer School „Comics“ an der Merz Akademie und die Schaffung eines berufsbegleitenden Master-Studiengangs „Comics und Comicforschung“.

Diese administrative Rolle als Rektorin ermöglicht ihr also Projekte, die sie sonst nicht angehen könnte. Dass das nicht immer ganz einfach ist, ist aber auch klar. Eggert: „Eine Rektorin, die nicht zwischen-drin verzweifelt, macht was falsch.“ Nicht verzweifeln musste sie beim Organisieren der gerade laufenden Ringvorlesungsreihe, in der es um ein nicht nur, aber gerade auch für Bildungs- und Kultureinrichtungen hochaktuelles Thema geht: „Better together?! Praktiken und Ökonomien des gemeinsamen Tuns“ ist der Titel. In Zeiten

drohender harter Sparmaßnahmen durch Stadt, Land und Bund ist das Ausloten neuer und engerer Kooperationen zwischen den unterschiedlichen Einrichtungen ein wichtiger Lösungsansatz. Dabei geht es der Rektorin um solidarische Modelle zum Wohl aller und auf keinen Fall darum, dass Einzelne mit „dickeren Ellenbogen“ Vorteile für sich erstreiten. Deswegen wandert die Vorlesungsreihe auch sozusagen durch die Landeshauptstadt, zum Württembergischen Kunstverein, in die Stadtbibliothek, ins Institut français und auch in die Staatsgalerie.

Dort, in „The Gällery“, ist noch bis 11. Januar ein bisher eher ungewöhnliches Ausstellungsprojekt zu sehen: Für die Ausstellung „Playlist“ haben Studierende der Merz Akademie und der Staatlichen Akademie der Bildenden Künste Stuttgart (ABK) über ein Jahr zusammengearbeitet, auch die Fotografieprofessorinnen Ulrike Myrzik (ABK) und Anja Weber (Merz). Genau solche Kooperationen will die Merz-Rektorin künftig weiter voranbringen.

Gut vernetzt, viel unterwegs, voller Tatendrang

Dafür ist sie auch vielfältig unterwegs: Sie ist im Beirat der Kunststiftung Baden-Württemberg, Sachverständige im Ausschuss für Kultur und Medien des Stuttgarter Gemeinderats, richtet 2026 zum siebten Mal das Begleit-Symposium zum Nextcomic Festival in Linz aus, ist Mitglied der Gesellschaft für Comicforschung, schreibt regelmäßig für Fachmagazine, hält Vorträge, egal ob in Hannover oder Göteborg. Träume hat sie dabei auch noch eine ganze Menge. Zum Beispiel wünscht sie sich mehr Mut für „experimentelle, nomadische Zwischenlösungen“, um immer häufigere Leerstände kreativ zu überbrücken – beispielsweise in der seit vielen Jahren leerstehenden Villa Berg in Stuttgart. Zumal ihre eigene Hochschule in unmittelbarer Nachbarschaft mehr Platz gut brauchen kann.



Foto: Merz Akademie



Foto: Merz Akademie



Foto: privat

DER AUTOR:
JÜRGEN BRAND
JOURNALIST UND
FREIER AUTOR

KOMFORT UND ZUGÄNGLICHKEIT:

Mobilitätslösungen für Ihr Zuhause

Im eigenen Zuhause sind die Küche und das Bad zentrale Lebensräume, die für die tägliche Routine unerlässlich sind. Um den Wohnkomfort zu erhöhen und den Wert Ihrer Immobilie zu steigern, sollten Sie einige wichtige Aspekte berücksichtigen.

In der Küche ist eine ergonomische Gestaltung entscheidend. Achten Sie auf Arbeitsflächen in angenehmer Höhe und überlegen Sie, ob ein offenes Raumkonzept sinnvoll ist, um die Interaktion zwischen Familienmitgliedern zu fördern. Hochwertige Materialien wie Granit oder Quarz für Arbeitsflächen sowie pflegeleichte Fliesen erhöhen nicht nur die Lebensdauer Ihrer Küche, sondern auch deren Attraktivität.

Im Badezimmer sollte ein barrierefreies Design im Vordergrund stehen. Bodengleiche Duschen und rutschfeste Böden machen das Bad sicherer und zugänglicher für alle Altersgruppen. Zudem können moderne Technologien wie digitale Thermostate den Komfort erhöhen.

Ein häufiges Problem ist allerdings, dass die Küche und das Bad auf unterschiedlichen Etagen liegen. Für Menschen mit eingeschränkter Mobilität ist es entscheidend, diese problemlos erreichen zu können. Um den Zugang zu diesen zentralen Lebensräumen zu gewährleisten, sind Mobilitätslösungen wie z.B. Treppenlifte und Hauslifte von entscheidender Bedeutung.

Lifta – Haus & Grund-Partner für Mobilitätslösungen

Lifta hat sich auf innovative Mobilitätslösungen, wie z.B. Treppenlifte und Hauslifte, spezialisiert.

Als Branchenführer im deutschsprachigen Raum mit bereits über 200.000 Kundinnen und Kunden hat es sich Lifta seit vielen Jahren zur Mission gemacht, Menschen in ihren eigenen vier Wänden mehr Unabhängigkeit und Lebensfreude zu ermöglichen.

Lifta Treppenlifte

Lifta Treppenlifte verändern Ihr Zuhause nicht, sorgen aber dafür, dass es Ihr Zuhause bleibt. Von der geraden über die kurvige bis hin zur Wendeltreppe – dank der maßgefertigten Treppenlifte findet Lifta auch für Ihre vier Wände eine optimale Lösung. Durch individualisiertes Design und hohe Sicherheit integrieren sich Lifta Treppenlifte in jedes Zuhause – vielleicht ja auch schon bald in Ihres.

Lifta Hauslifte

Lifta Hauslifte vereinen modernes Design mit hohem Komfort und Sicherheit. Sie sind kleine private Lifte, die es den Nutzern ermöglichen, mühelos in die nächste Etage zu gelangen. Hierzu fahren sie



entlang ihrer Schienen durch eine Aussparung in der Decke, das Treppenauge oder in der Galerie. Sie bieten maximalen Komfort bei minimalem Platzbedarf und erfordern keine großen Veränderungen im Haus. Der Lifta Midi benötigt lediglich 0,8 m² Stellfläche und kann innerhalb von zwei Tagen eingebaut werden. Der Lifta Maxi bietet mehr Platz und erfüllt spezielle Anforderungen wie Auffahrampen und optional zwei Türen für Rollstuhlfahrer. Mit ihrer intelligenten Konstruktion, modernster Technologie und einem ansprechenden Design sprechen sie eine Zielgruppe an, die Wert auf Lifestyle und Qualität legt.

Jetzt Zuschüsse sichern!

Wenn Sie einen Pflegegrad haben, können Sie für die Mobilitätslösungen von Lifta Zuschüsse **von bis zu 4.180 Euro** pro Person über die Pflegeversicherung erhalten.

Kostennachlass für Haus & Grund Mitglieder

Als Haus & Grund Mitglied erhalten Sie oder Ihre Angehörigen einen **500-Euro-Nachlass** beim Kauf eines neuen Lifta Treppenlifts oder einen **1.000-Euro-Nachlass**, wenn Sie einen Lifta Hauslift erwerben.* Vereinbaren Sie jetzt direkt einen **kostenlosen und unverbindlichen Beratungstermin**.

Tel.: 0800/553 36 68

Stichwort: Haus & Grund

*Rückwirkende Nachlässe und Zuschüsse können nur bis zu 3 Monate nach dem Bestelldatum berücksichtigt werden. Ausgenommen davon sind die Lifta Basic Modelle und gebrauchte Treppenlifte. Der Mitgliedervorteil versteht sich als Bruttosumme.

NEUE INFOBLÄTTER

Unsere Infoblätter im frischen Look



Neues Design – bewährte Information

Unsere Haus & Grund Infoblätter präsentieren sich ab sofort in einem neuen, modernen Design! Klarer aufgebaut, leserfreundlicher gestaltet und optisch ansprechender – so behalten Sie den Überblick über alle wichtigen Themen rund um Ihre Immobilie.

Am Inhalt ändert sich dabei nichts: Sie erhalten weiterhin fundierte, praxisnahe Informationen zu rechtlichen, steuerlichen und organisatorischen Fragen rund um Vermietung, Eigentum und Nachbarschaft – kompakt und verständlich aufbereitet.

Kostenfrei erhältlich unter www.hausundgrund-immobilienverlag.de/services/infoblätter

Damit Zuhause Zuhause bleibt.

Lifta

**Neu:
Hauslifte
von Lifta**



Schicken Sie uns Ihre Fragen per E-Mail an beratung@lifta.de oder lassen Sie sich kostenlos und unverbindlich beraten:

0800 55 33 668 (kostenfrei)

Stichwort: Haus & Grund

Deutschlands Nr. 1
für maßgeschneiderte
Liftlösungen

**Als Haus & Grund Mitglied profitieren
Sie von attraktiven Nachlässen*.**



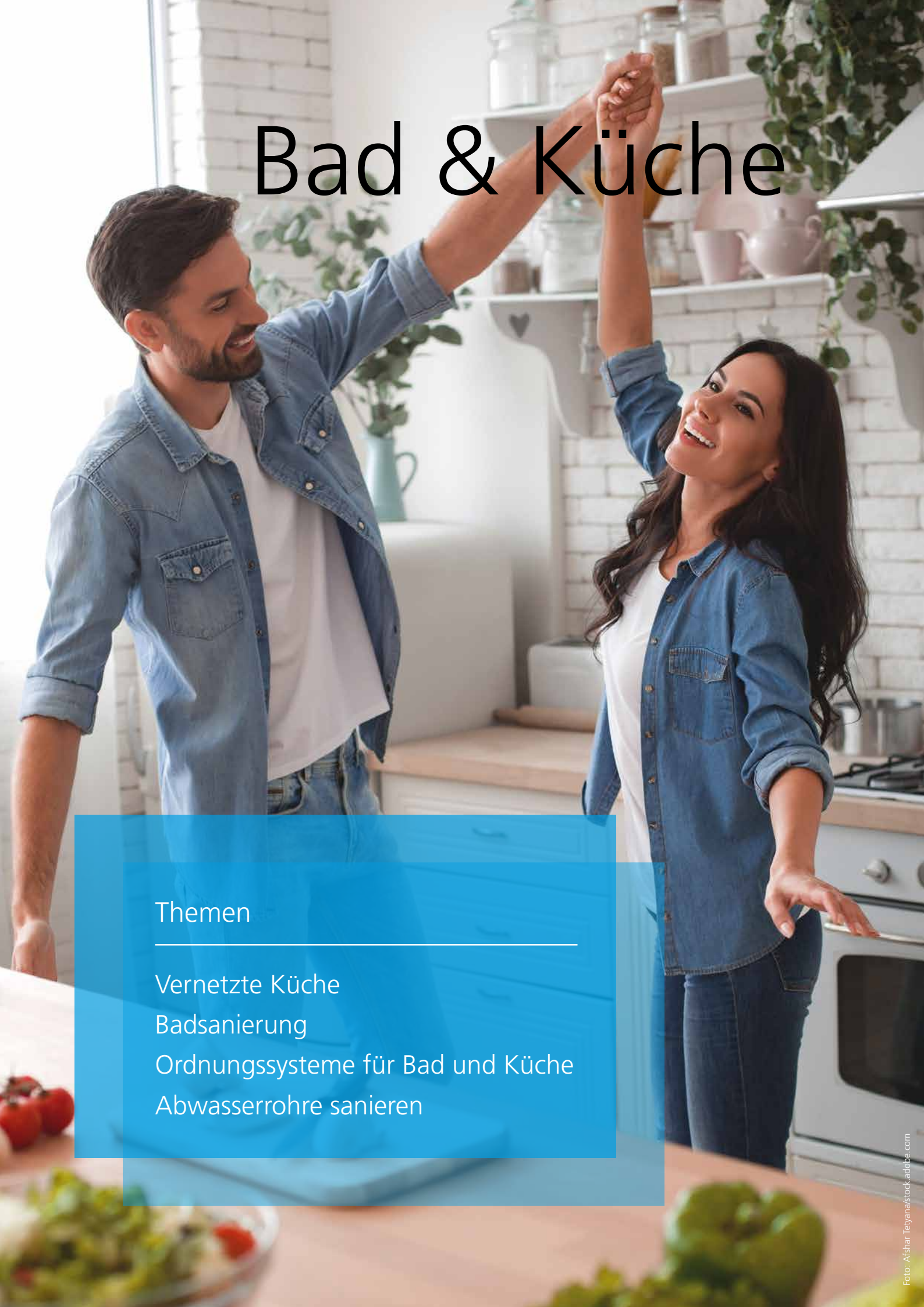
**1.000 €
Nachlass**
auf Lifta Hauslifte



500 €
auf alle Lifta Bestseller
sowie Rollstuhllifte

* Rückwirkende Nachlässe und Zuschüsse können nur bis zu 3 Monate nach dem Bestelldatum berücksichtigt werden. Ausgenommen davon sind die Lifta Basic Modelle und gebrauchte Treppenhilfen. Der Mitgliedervorteil versteht sich als Bruttosumme.

Bad & Küche



Themen

Vernetzte Küche

Badsanierung

Ordnungssysteme für Bad und Küche

Abwasserrohre sanieren

VERNETZTE KÜCHE

Anbrennen war gestern

Digitalisierung und Künstliche Intelligenz (KI) verändern immer mehr unseren Alltag. Das gilt auch für die smarte Küche, wo immer mehr Haushaltsgeräte über Sprachbefehl, Smartphone oder Tablet gesteuert werden – und manchmal sogar untereinander kommunizieren.

Was sich vor einigen Jahren noch wie Science-Fiction angehört hat, ist heute Realität: ein Kühlschrank, der sich per Sprachbefehl öffnen lässt. Ein Backofen, der mitteilt, wann das Ofengemüse fertig ist. Ein Grill, der für jedes Fleisch die optimale Temperatur erkennt.

Auf großen Messen und anderswo kann man erleben, wie die KI in die Küche einzieht und die Arbeit erleichtert. Dabei können die Geräte untereinander vernetzt und wahlweise auch in ein Smarthome-Konzept eingebunden werden. Da gibt es beispielsweise das schlaue Kochfeld. Kaum wird es eingeschaltet, brodelt auch schon das Wasser im Topf, der Dunstabzug wird dazu automatisch aktiviert und in seiner Leistung gesteuert.

Raffinierte Backöfen

Backöfen werden ebenfalls immer raffinierter: Sie erkennen über eine Kamera in ihrem Inneren, was gebacken, gegrillt oder gedämpft werden soll. Entsprechende Fotos können dann am Handy abgerufen und der Backofen aus der Ferne gesteuert werden. Bei manchen Backöfen sorgt der Sensor auch eigenständig dafür, dass die Pizza oder die Lasagne nicht zu stark gebacken oder gebräunt wird.



Bei anderen Modellen kann man über einen Touchscreen eingeben, ob das Gericht tiefgefroren ist und ob es gedämpft oder geröstet werden soll. Der Ofen stellt sich dann entsprechend darauf ein. Auf Wunsch liefert eine App auch gleich ein Rezept für den noch tiefgefrorenen Fisch. Dabei werden die Rezepte über Updates regelmäßig aktualisiert und ergänzt.

Ganz neu: Dampfgarschubladen

Neu sind sogenannte Dampfgarschubladen. Hier können die Speisen mithilfe von heißem Dampf gegart werden. Der eine oder andere Hersteller integriert dieses Zubehör unter dem Ofen, wo es früher einmal eine Schublade für Backpapier, Bleche oder

andere Küchenutensilien gab. Nötig dafür sind ein Stromanschluss und ein Wasserbehälter im Gerät.

Und das Beste: Wer unsicher ist, ob das Kochfeld oder der Backofen tatsächlich abgeschaltet wurde, kann dies über die App aus der Ferne prüfen. Über eine Warnmeldung auf dem Smartphone oder Tablet kann auch angezeigt werden, falls die Tür des Kühlschranks oder der Kühlkombination nicht richtig geschlossen ist.

>>>



Zerstörungsfreie Leitungssanierung
– ohne Epoxydharz

- ✔ **Zeit und Kostenersparnis** von bis zu 70 % einer herkömmlichen Sanierung.
- ✔ **Kaum Beeinträchtigungen** der Wohnqualität für Eigentümer und Mieter.
- ✔ **Dauerhafter Korrosions- und Gesundheitsschutz** gemäß den gesetzlichen Vorgaben.

☎ 07161 941564 | 🌐 sickgmbh.de



25
Jahre
Erfahrung



Foto: catocia/stock.adobe.com

Extra-Prämie des Stuttgarter Vereins für die Werbung neuer Mitglieder

Mitglieder des Stuttgarter Vereins, die im Rahmen der auf **S. 54 vorgestellten Aktion ein neues Mitglied werben**, erhalten nicht nur ein Präsent des Zentralverbandes, sondern zusätzlich einen 20-Euro-Breuninger-Gutschein oder eine Gartenschere.

Sprechen Sie Freunde, Bekannte oder Nachbarn an, die Unterstützung rund um ihre Immobilie benötigen oder erstmals Wohneigentum erwerben möchten.

In den vergangenen Jahren sind jährlich über 1.200 neue Mitglieder unserem Verein beigetreten – ein deutliches Zeichen für das Vertrauen in unsere Leistungen. Helfen Sie mit, unser Wachstum weiter voranzubringen. Eine starke Gemeinschaft verleiht unseren Anliegen in der Politik mehr Gewicht.

Vielen Dank!

J. Rudolf

Joachim Rudolf, Vorsitzender



Extraprämie bitte auf dem Werbecoupon (S. 54) notieren!

Kühlschrank mit Kamera und Touchscreen

Öffnen lassen sich Kühlschrankschüren heute nicht nur mit der Hand, sondern auch per Sprachsteuerung. Über eine Innenkamera lässt sich darüber hinaus der Inhalt des Kühlschranks einsehen. Das ist praktisch, wenn man zum Beispiel beim Einkaufen den Überblick über die heimischen Vorräte verloren hat. Neuerdings gibt es auch Frischhaltebehälter für den Kühl- oder Gefrierschrank mit einem QR-Code. Wer vorher eingibt, was er wann in den Kühlschrank stellt und wie lange es haltbar ist, kann später über eine App checken, welche Produkte schnell verarbeitet werden müssen.

Andere Hersteller wiederum bieten Kühlschränke mit einem integrierten Touchscreen an. Auf ihm können nicht nur Einkaufslisten erstellt oder Rezepte abgelesen werden. Damit lässt sich sogar Musik abspielen. Und wer gerade gemütlich auf dem Wohnzimmersofa einen Film sieht und anschließend das Essen vorbereiten will, kann den Streifen beim Werkeln in der Küche einfach weiterschauen.

Geschirrspüler und Saugroboter

Auch die Bedienung der Spülmaschine oder des Saugroboters wird durch die Vernetzung und den WLAN-Router zu Hause per App möglich. So kann beispielsweise die Spülmaschine über das Handy ein- und ausgeschaltet werden.

Wie von Zauberhand gesteuert gibt es auch Staub- und Wischroboter mit integriertem Wassertank, die unter Spüle oder anderen Elementen ihre „Garage“ haben. Wann immer gewünscht, kommen sie dort hervor und befreien den Küchenboden von Staub und Schmutz – saugen und wischen auf Befehl.

Bleibt die Beleuchtung. Je nach Tätigkeit ist es in der Küche besonders wichtig, die Lichtquellen gut steuern zu können. Das beginnt mit dem Arbeitslicht über dem Kochfeld oder der Spüle und reicht bis zur dimmbaren Deckenbeleuchtung oder anderen Lichtquellen, die für ein schönes Ambiente beim Essen sorgen. Das Licht und die smarten Küchengeräte können über passende Schnittstellen auch in ein Smarthome-Konzept eingebunden und je nach Tageszeit automatisch eingeschaltet werden.

KB

BADSANIERUNG

Schon kleine Details werten den Raum auf

Es ist nicht mehr zu übersehen. Das Badezimmer mausert sich zunehmend zu einem Wohnraum. Dies bestätigt eine ForSa-Studie, die im Auftrag der Vereinigung Deutsche Sanitärwirtschaft e. V. im Oktober 2024 veröffentlicht wurde. Für 91 Prozent der Befragten ist das Badezimmer ein wichtiger oder sogar sehr wichtiger Raum für gute Wohnqualität.

Die Studie zeigt allerdings auch, dass 51 Prozent der deutschen Bäder mindestens 15 Jahre alt sind und demnach nicht mehr den Ansprüchen an ein modernes, behagliches Bad entsprechen. Hinzu kommt die demografische Entwicklung, die den Ausbau von barrierearmen beziehungsweise barrierefreien Bädern zur Folge haben sollte.

Duschtasse statt Badewanne

Doch viele scheuen den Aufwand und die Kosten einer Komplettsanierung. Laut der Handwerkerkooperation Bad & Heizung betragen die Sanierungskosten für ein Bad mittlerer Ausstattung inklusive neuer Rohrleitungen, Elektro-, Maler-, Maurer- und Fliesenarbeiten rund 4.700 Euro pro Quadratmeter. Sofern die Bausubstanz noch in Ordnung ist, kann schon durch den Austausch der Sanitärobjekte oder die Neugestaltung der Wände ein in die Jahre gekommenes Bad zum Hingucker werden. Hier kommt die bodenebene Duschrinne ins Spiel. Gehörte früher eine Badewanne zur Standardausstattung, wird sie heutzutage bei Renovierungen meist durch eine

>>>



SV Hausratversicherung

Zuhause ist es am schönsten.

**Damit es so bleibt:
Hausrat zum Neuwert
absichern.**

Sie finden uns in nahezu jeder Gemeinde in unseren SV Generalagenturen und Geschäftsstellen, bei unseren Partnern in allen Sparkassen oder über unseren Kundenservice: www.sv.de

**SV Sparkassen
Versicherung**



großzügige Dusche ersetzt. Dies setzt allerdings meist voraus, dass der Boden oder zumindest eine Teilfläche neu gefliest werden muss. Wird hingegen eine sehr großzügige Duschtasse – im Format der vorherigen Badewanne – gewählt, kann der bisherige Fliesenboden erhalten bleiben. Lediglich die Wand benötigt neue Fliesen, und der Duschspaß ist garantiert.

In die Jahre gekommene Bäder haben meist noch einen wandhängenden Spülkasten und ein Stand-WC. Mit dem Tausch des Spülkastens gegen ein halbhohes Sanitärmodul, das die notwendige Technik inklusive Spülauslösung fix und fertig integriert hat, erhält der Raum definitiv ein Upgrade. Es wird einfach vor die Wand gestellt und an die vorhandene Wasserleitung und das Abflussrohr angeschlossen. Groß im Kommen sind außerdem spülrandlose WC, die besonders reinigungsfreundlich und wassersparend sind.

Waren früher kleinformatige Fliesen angesagt, geben mittlerweile große Kacheln dem Raum ein modernes Flair. Weniger Aufwand erfordert eine Wandgestaltung mit dem sogenannten Fliese-auf-Fliese-Verfahren. Dies kommt allerdings nur in Betracht, wenn Raumaufteilung und Objektanordnung unverändert bleiben und keine oder nur geringe Installationsmaßnahmen anstehen. Dafür muss die vorhandene Fliesenwand so vorbereitet werden, dass der Untergrund tragfähig und eben ist.

Farbe im Bad

Vor allem die Wand am Waschtisch ist prägend. Werden lediglich hier die vorhandenen Fliesen entfernt, kann eine gemusterte wasserfeste Tapete oder ein farbiger Anstrich mit wasserfester Farbe dem Bad den letzten Kick geben. Zudem lässt sich dann die Oberfläche nach ein paar Jahren immer mal wieder unkompliziert neugestalten. Ein Detail, aber dennoch wirkungsvoll: Farbige Steckdosen oder Lichtschalter verschwinden optisch in der Wand. Gestalterisch wichtig sind natürlich auch die Form und die Farbe des Waschbeckens. Das gab es doch schon mal in den 1970er-Jahren? Stimmt: Sanitärprodukte mit der Farbbezeichnung „Bahamabeige“ oder „Kalaharigelb“ revolutionierten damals die Nasszelle. So hält zwar die Farbigeit nach vielen Jahrzehnten des reduzierten Designs in Weiß und Grau wieder Einzug in unsere Bäder. Allerdings nun mit einem ganz anderen Ansatz: Der gesamte Raum gilt als gestaltende Einheit. Farbe wird nicht nur punktuell, sondern als grundlegendes Gestaltungsmerkmal eingesetzt. Mit einem bemerkenswerten Effekt: Werden Sanitärobjekte und Wandfarben in ein und demselben Farbton gestaltet oder farblich aufeinander abgestimmt, wirken die Saniterelemente eher wie Möbelstücke und nicht wie notwendig vorhandene praktische Nutzobjekte. Wird dann noch statt eines herkömmlichen Siphons ein Designsiphon installiert, ist das Upgrade perfekt. SuS

WENN BERATUNG ENTSCHEIDET.



Neuhausen/Fildern
Schurwaldstr. 19
07158/16-0
www.ottenbruch.de

OTTENBRUCH
Bäderausstellung und Sanitär



Renovierung
Decke, Wand & Boden

07132 / 38 35 35-0
www.reinhart-aktuell.de

ELEKTRO-, DATEN- UND KOMMUNIKATIONS-TECHNIK

Das ist Zukunft: E-Mobilität mit eigenem Solarstrom



Als zertifizierter Partner für E-Mobilität und Photovoltaik bieten wir Ihnen ein individuell für Sie zugeschnittenes System aus Solaranlage und Batterie-Ladestation – mit Geräten führender Marken, eingebunden in Ihre Haustechnik, bedienerfreundlich und sicher. Wir beraten Sie gerne auch vor Ort – wenden Sie sich an: mail@linde-elektro.de

JÖRG LINDE ELEKTROTECHNIK
Die Elektro-Kompetenz

Ihr Innungsfachbetrieb:

- Beratung
- Montage
- Planung
- Wartung

Jörg Linde Elektrotechnik GmbH
www.linde-elektro.de

Heutingsheimer Straße 9
74321 Bietigheim-Bissingen
Telefon 07142 988707

Hummelbergstraße 18
70195 Stuttgart
Telefon 0711 6993721

IHR BAUUNTERNEHMEN IN STUTTGART MIT TRADITION

SEIT 75 JAHREN

**An- und Umbau
Altbausanierung
Feuchtigkeitsschäden
Garagensanierung
Außenanlagen
Balkonsanierung**

**Persönliche Beratung
Komplettlösungen**

KALLERT
Leistung die stimmt

Kallert Bau GmbH
0711 765 3483
info@kallert-bau.de
Hohentwielstr. 40
70199 Stuttgart



ORDNUNGSSYSTEME FÜR BAD UND KÜCHE

Aufgeräumtes Wohlbefinden



Foto: Pawel Kacperk/stock.adobe.com

Ordnung ist mehr als nur eine ästhetische Frage. Sie beeinflusst unser Denken, unser Wohlbefinden und sogar unsere Leistungsfähigkeit. Studien zeigen, dass aufgeräumte Umgebungen die Konzentration fördern und Stress reduzieren können. So fand etwa ein Team der University of California heraus, dass Menschen, die ihre Wohnräume als „chaotisch“ empfinden, höhere Cortisolwerte aufweisen – ein deutliches Zeichen für Stress.

Ordnung ist also kein Selbstzweck, sondern ein Beitrag zu innerer Ruhe. Wer weiß, wo sich die Dinge des täglichen Gebrauchs befinden, vermeidet Sucherei, spart Zeit und Energie. Besonders in täglich intensiv genutzten Räumen wie Küche und Bad wird der Unterschied zwischen Chaos und Struktur schnell spürbar.

Küche und Bad – zwei Räume, ein Prinzip

Während Wohn- und Schlafzimmer zum Erholen gedacht sind, gelten Küche und Bad als Arbeitsräume im besten Sinne – kleine Werkstätten des Alltags. Und wie jede Werkstatt brauchen sie ein System. Ordnungssysteme sind allerdings keine Frage teurer Designerlösungen, sondern kluger Planung: Ziel sollte es sein, die einzelnen Dinge so zu platzieren, dass sie entsprechend der individuellen Arbeitsabläufe intuitiv zu erreichen und nutzbar sind.

Denken in Abläufen

Ein bewährter Ansatz stammt aus der Küchenplanung: das Zonenprinzip. Es unterteilt die Küche in Funktionsbereiche – Bevorraten, Vorbereiten, Kochen, Spülen und Aufbewahren. Wer sich daran orientiert, vermeidet unnötige Wege. So liegen bei-

spielsweise Schneidebretter und Messer dort, wo Gemüse gewaschen und geschnitten wird, während Kochutensilien in Reichweite des Herdes ihren Platz finden.

Dieses Denken in Zonen lässt sich auch auf das Badezimmer übertragen. Der Bereich um das Waschbecken eignet sich für tägliche Pflegerituale, während seltener genutzte Objekte wie Föhn oder Maniküre-Set in höher oder tiefer gelegenen Fächern verschwinden können. So entsteht eine klare Hierarchie: Was oft gebraucht wird, ist nah, was selten gebraucht wird, darf weiter weg sein.

Struktur durch Systeme

Das Angebot an Ordnungssystemen ist heute nahezu unbegrenzt. In der Küche sorgen modulare Schubladeneinsätze, drehbare Regalelemente oder höhenverstellbare Trennsysteme für Übersicht. Be-



schirr an, die selten oder gar nicht mehr zum Einsatz kommen. Ein kritischer Blick in Schubladen und Schränke hilft, Ballast loszuwerden. Ähnliches gilt im Bad: Abgelaufene Cremes, doppelte Haarbürsten oder nie benutzte Geschenksets nehmen nur Raum ein und sorgen mitunter sogar für ein schlechtes Gewissen. Psychologisch betrachtet ist das Loslassen Teil der Ordnung. Studien belegen, dass das Ausmisten selbst ein Gefühl von Kontrolle und Zufriedenheit erzeugt. Ein klar strukturierter Raum spiegelt auch einen klaren Geist.

Nachhaltige Ordnung – Systeme, die bleiben

Ein gutes Ordnungssystem lebt von Nachhaltigkeit: Es muss den Alltag überdauern. Deshalb lohnt es sich, in flexible, anpassbare Lösungen zu investieren. Schubladeneinsätze mit variabler Unterteilung, modulare Boxen oder magnetische Wandhalterungen können leicht umstrukturiert werden, wenn sich Lebensumstände ändern – etwa durch Familienzuwachs oder neue Gewohnheiten.

Ebenso wichtig ist die Pflege der Systeme. Regelmäßiges Prüfen, ob die aktuelle Anordnung noch sinnvoll ist, verhindert, dass sich Unordnung wieder einschleicht. Ordnung ist kein Zustand, sondern ein stetiger Prozess. AZ

sonders praktisch sind Lösungen, die den Raum in der Tiefe und Höhe voll ausschöpfen – etwa Apothekerauszüge oder Innenauszüge hinter Schranktüren.

Im Bad haben sich transparente Boxen, stapelbare Körbe und magnetische Halter bewährt. Wichtig ist hier das Material: Um beispielsweise Pflegeprodukte vor Feuchtigkeit zu schützen, sollte man auf robuste, wasserbeständige Oberflächen – etwa Kunststoff, Glas oder beschichtetes Metall – achten. Und auch hier gilt: Lieber ein durchdachtes System aus wenigen Elementen als ein Sammelsurium unterschiedlichster Aufbewahrungen.

Oft übersehen wird die in vielen Räumen ungenutzte Wandfläche. Offene Regale, Hakenleisten oder schmale Wandboards schaffen hier Stauraum, ohne zu überladen zu wirken. Dabei sollte man jedoch vermeiden, dass aus praktischer Ablagefläche eine Abstellfläche für Überflüssiges wird.

Weniger ist mehr

Ein Kernpunkt jeder Ordnung ist die Reduktion. „Alles hat seinen Platz“ funktioniert nur, wenn „alles“ tatsächlich nötig ist. In der Küche sammeln sich über Jahre Gewürze, Spezialgeräte und Ge-

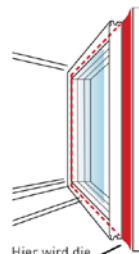
Fachbetrieb für Fenstersanierung

Seit 1979! - auch für Denkmalschutzfenster!



Holzfenster nicht wegwerfen!

Neue Dichtungen und neue Isolierverglasung als Lösung!



Hier wird die bau-ko-Dichtung montiert.

Wenn es zieht und wertvolle Wärmeenergie verloren geht: Alte Holzfenster gehören nicht auf den Müll. Sie können schnell, stressfrei und kostengünstig saniert werden. Mit neuen Dichtungen erzielen Fenster einen hohen Qualitätsstandard. Unser Servicewagen montiert Ihnen vor Ort die hochwertigen Anpressdichtungen an Ihre Fenster. Bei Notwendigkeit erfolgt auch ein Service rund um das Fenster für Silikon, sowie Beschläge. **Wichtig für Immobilienbesitzer:** Tauschen wir zusätzlich die Isoscheiben aus, erzielen diese den empfohlenen Wärmedämmwert von 1,1 Ug. Danach entsprechen sie der Energieeinspar-Verordnung (EnEV). Nach der Sanierung erreichen die Fenster außerdem eine bis zu 40% verbesserte Schalldämmung.

bis zu **20% staatl. Zuschuss** auf Isolierglastausch & Fensterabdichtungen

seit 1979 Fenstersanierung

www.isolierglastauschen.de / www.denkmalschutzfenster-erhalten.de

Wir beraten Sie gerne unter:

Tel. 0711.79 46 816 + 07171.98 68 60

Montage süddeutschlandweit

bau-ko gmbh

info@bau-ko.de

www.bau-ko.de

ABWASSERROHRE SANIEREN

Unsichtbare Gefahr unter Putz und Estrich

Abwasserrohre gehören zu den am meisten beanspruchten Teilen eines Gebäudes – und doch schenken ihnen viele Eigentümer kaum Beachtung. Gerade in Altbauten, die oft Jahrzehnte oder gar über ein Jahrhundert alt sind, können marode Abwasserleitungen zu erheblichen Schäden führen. Verstopfungen, Rohrbrüche, Schimmel und Feuchtigkeitsschäden sind die sichtbaren Folgen eines unsichtbaren Problems. Eine rechtzeitige Sanierung der Abwasserrohre ist daher entscheidend, um die Bausubstanz zu schützen.

Im Gegensatz zu Trinkwasserleitungen stehen Abwasserrohre ständig unter Belastung durch Schmutzwasser, Fett, Seifenreste und aggressive Chemikalien. In Altbauten bestehen die Leitungen häufig noch aus Gusseisen, Ton, Asbestzement oder Kunststoff älterer Generationen – Materialien, die über die Jahrzehnte altern, korrodieren oder undicht werden.

Typische Ursachen für Schäden sind:

- Korrosion und Materialermüdung: Vor allem Gussrohre rosten mit der Zeit, was zu Undichtigkeiten führt.
- Ablagerungen und Verstopfungen: Kalk, Fett und Schmutz setzen sich in den Rohren ab, verringern den Durchfluss und erhöhen den Druck.
- Rissbildung: Durch Erdbewegungen, Frost oder Wurzeleinwuchs bei Rohren im Erdreich können Risse entstehen.
- Undichtigkeiten an Muffen: Alte Dichtungen verspröden im Laufe der Zeit und verlieren ihre Funktion.



Foto: AleksStock.adobe.com

Mitglieder der Malerinnung Stuttgart

ANSTRICH & SANIERUNGSTECHNIK SEIT ÜBER 30 JAHREN

Robert Kauderer GmbH • Heinrich-Ebner-Str. 2 • 70372 Stuttgart-Bad Cannstatt

Info-Tel. 0711 50 87 23 41 www.ast-kauderer.de

Fassadenrenovierung • Modernisierungen • Betonsanierung • Verputzungen
Fußbodenbeschichtung • Wohnklimaplatten gegen Schimmel • Lackierarbeiten

UNSER SERVICE:

- ✓ MALERARBEITEN
- ✓ GIPSERARBEITEN
- ✓ BODENBELÄGE
- ✓ SCHIMMELSANIERUNG
- ✓ GRAFFITIENTFERNUNG
- ✓ FASSADENRENOVIERUNG

BERATUNG UNTER:

☎ 0711 6492887
✉ achimalber.de
Achim Alber GmbH

Wir machen für Sie...

- 1 Schimmelsanierung
- 2 Treppenhausrenovierung
- 3 Und vieles mehr!

www.maler-ruecker.de

Rücker
maler-handwerk

☎ 0711 / 82 65 37 – 00
✉ info@maler-ruecker.de

Komplettlösungen
Malerei • Schreinerie • Putz und Stuck • Holz- und Trockenbau

Das Handwerker-Haus
HOFSTETTER

Alte Stuttgarter Straße 80 • 70195 Stuttgart-Botnang • 0711 691079 • www.hofstetter.net

Gesetzliche Vorgaben und Prüfpflichten

Nach § 61a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Eigentümer verpflichtet, ihre privaten Abwasserleitungen regelmäßig auf Dichtheit zu prüfen – insbesondere, wenn diese unterirdisch verlaufen. Die Prüfintervalle unterscheiden sich je nach Bundesland. In Baden-Württemberg gibt es keine landesweit verbindliche Pflicht für wiederkehrende Prüfungen privater Hausanschlüsse, allerdings können die Gemeinden Dichtheitsprüfungen in ihren Abwassersatzungen individuell vorschreiben und Fristen festlegen. Bei gravierenden Schäden kann die Kommune den Austausch oder die Sanierung auch anordnen.



- Undichte Abwasserrohre sind nicht nur ein bauliches Problem: Sie gefährden die Hygiene im Haus, ziehen Ungeziefer an und können – besonders im Erdreich – zur Kontamination des Grundwassers führen.

Anzeichen für schadhafte Abwasserleitungen

Viele Rohrprobleme bleiben lange unbemerkt, da die Leitungen in Wänden, Böden oder unter der Erde verlaufen. Dennoch gibt es Warnsignale wie gluckernde Geräusche aus den Abflüssen, häufige Verstopfungen trotz Reinigung, feuchte oder modrige Gerüche in Bad oder Keller – und nicht zuletzt Wasserflecken, Schimmelbildung und Risse in Putz und Estrich.

Die gute Nachricht: Eine aufwendige Komplettsanierung mit Stemmarbeiten ist heute nicht mehr in jedem Fall nötig. Je nach Schadensbild stehen verschiedene Verfahren zur Verfügung.

Kompletttausch der Rohre

Bei stark beschädigten oder sehr veralteten Leitungen ist ein vollständiger Austausch die nachhaltigste Lösung. Dabei werden die alten Rohre entfernt und durch moderne Kunststoffrohre ersetzt. Diese sind korrosionsbeständig, langlebig und wartungsarm. Der Nachteil: hoher Aufwand und Schmutz, da für diese Maßnahme Wände oder Böden geöffnet werden müssen.

Rohrinnensanierung (Beschichtung oder Relining)

Wenn die Leitungen noch stabil, aber bereits korrodiert sind, kann eine Innenbeschichtung sinnvoll sein. Dabei werden die Rohre gereinigt und anschließend mit speziellen Materialien ausgekleidet. Dieses Verfahren ist deutlich weniger invasiv und kostengünstiger als eine Neuverlegung, verlängert die Lebensdauer der Leitungen jedoch nur begrenzt und eignet sich nicht bei stark beschädigten Rohren.

Rohrreinigung und Teilersatz

Bei leichteren Ablagerungen können die Leitungen mit verschiedenen Verfahren gereinigt werden. Einzelne, besonders betroffene Stellen lassen sich gezielt ersetzen. Bei lokalen Schäden wird nur der betroffene Abschnitt saniert – ideal bei punktuellen Rissen oder Muffenundichtigkeiten.

Vorsorge ist besser als Rohrbruch

Die Sanierung von Abwasserrohren in Altbauten ist trotz der nötigen Investition wirtschaftlich sinnvoll. Sie schützt die Gebäudesubstanz, beugt Feuchtigkeitsschäden vor und sorgt für hygienisch einwandfreie Verhältnisse. Moderne Verfahren können die Instandsetzung heute in manchen Fällen deutlich einfacher und kosteneffizienter als früher machen. AKF

Feuchte Häuser? Nasse Keller? Modergeruch?

Kellerabdichtung · Sperr- u. Sanierputze - schnell · dauerhaft · preiswert
Wohnklimaplaten gegen Schimmel und Kondensfeuchte

VEINAL®-Kundenservice · E-Mail: BAUCHEMIE@veinal.de
kostenloses Info-Telefon 0800/8346250

Fordern Sie unsere kostenlose Info-Mappe an! www.veinal.de




Trinkwasserleitungen aus Blei – was jetzt zu tun ist

Mit der zuletzt 2023 novellierten Trinkwasserverordnung wurde der Grenzwert für Blei im Trinkwasser erneut verschärft. Zugleich sind Hauseigentümer verpflichtet, bis zum 12. Januar 2026 gegebenenfalls vorhandene Bleileitungen im Trinkwassersystem nun endgültig zu entfernen. In wenigen Fällen gibt es Ausnahmen.

Bleileitungen wurden in Nord- und Ostdeutschland zum Teil noch bis Anfang der 1970er-Jahre in Trinkwassersystemen verbaut. In Bayern und Baden-Württemberg kamen diese seit Ende des 19. Jahrhunderts kaum noch zum Einsatz. Bleirohre können Blei an das Trinkwasser abgeben. Bereits geringe Bleimengen im Trinkwasser gelten als gesundheitsgefährdend und können insbesondere bei Kleinkindern zu Verhaltensstörungen führen. Der Genuss dieses Wassers ist daher für Kinder und Schwangere nicht zu empfehlen.

Grenzwert wird 2028 weiter abgesenkt

In den letzten zwei Jahrzehnten wurde der zugelassene Grenzwert für Blei im Trinkwasser immer weiter verschärft: 2001 waren noch 0,040 Milligramm pro Liter (mg/l) Trinkwasser erlaubt, 2003 nur noch 0,025 mg/l. Seit Dezember 2013 liegt der Grenzwert bei 0,010 mg/l. Er kann in der Regel nicht eingehalten werden, wenn noch Bleileitungen in der Hausinstallation vorhanden sind. Mit Blick auf die gesundheitlichen Risiken wurde dieser Grenzwert mit der jüngsten Novelle der TrinkwV weiter auf 0,005 mg/l ab 2028 abgesenkt.

Trinkwasserleitungen aus Blei müssen entfernt und Verbraucher informiert werden

Alle Betreiber von Wasserversorgungsanlagen – dazu zählen auch private Haus- und Wohnungseigentümer – sind nach der TrinkwV verpflichtet, vorhandene Bleileitungen oder bleihaltige Leitungsteile zu entfernen oder stillzulegen. Die Frist für den Austausch endet am 12. Januar 2026. Zudem müssen Verbraucher (Bewohner) unverzüglich informiert werden, sobald der Betreiber Kenntnis von vorhandenen Bleileitungen hat – sowie darüber, wann der Austausch erfolgen soll. Spätestens ab dem 13. Januar 2026 ist die Erfüllung der Pflicht zur Entfernung oder Stilllegung von Bleileitungen gegenüber dem Gesundheitsamt nachzuweisen.

In Ausnahmen ist eine Fristverlängerung möglich

Das Gesundheitsamt kann die Frist zum Austausch von Bleileitungen auf Antrag des Betreibers oder Eigentümers verlängern. Dies ist möglich, wenn

- vor dem 12. Januar 2026 ein geeignetes Installationsunternehmen mit der Entfernung oder Stilllegung beauftragt wurde und



dieses bescheinigt, dass der Auftrag aus Kapazitätsgründen erst später bis zu einem bestimmten Termin abgeschlossen werden kann oder

- das Trinkwasser nur für den eigenen Haushalt des Betreibers der Wasserversorgungsanlage genutzt wird und eine Schädigung der Gesundheit der Bewohner nicht zu befürchten ist. In diesem Fall ist eine Verlängerung längstens bis zum 12. Januar 2036 möglich.

Der Betreiber der Wasserversorgungsanlage muss aber auch bei einer Verlängerung der Frist das Gesundheitsamt sofort informieren, sobald sich bei den Nutzern etwas Wichtiges ändert – zum Beispiel, wenn künftig auch Kinder, Schwangere oder Frauen im gebärfähigen Alter das Wasser regelmäßig nutzen.

Wechselt der Eigentümer der Anlage, bevor die verlängerte Frist abläuft, gilt eine neue Frist: Sie endet ein Jahr nach dem Eigentumsübergang. CK

Gut zu wissen

In Württemberg wurden Bleirohre für Trinkwasserinstallationen bereits 1878 verboten, während ein flächendeckendes Verbot in ganz Deutschland erst 1973 folgte. Die Landesregierung geht deshalb davon aus, dass die Pflicht zum Entfernen oder Stilllegen von Bleileitungen für Baden-Württemberg daher keine Bedeutung mehr haben dürfte.

**Was sollten betroffene Eigentümer jetzt tun?**

- Überprüfen, ob in ihrem Gebäude Bleileitungen verbaut wurden – gegebenenfalls mithilfe eines Fachbetriebs für Sanitärinstallation.
- Umgehend Handwerker beauftragen, wenn Bleirohre oder bleihaltige Teile vorhanden sind.
- Bei Vermietung die Mieter und bei Verkauf zukünftige Käufer umfassend informieren – die Informationspflicht gilt besonders bei gewerblicher Trinkwasserabgabe.
- Gegebenenfalls Fristverlängerung beim zuständigen Gesundheitsamt beantragen (wegen Auslastung des Handwerks oder bei Eigenbedarf).
- Trinkwasser testen lassen, wenn Zweifel bestehen – insbesondere bei Kindern und Schwangeren.

Mitglieder der Dachdeckerinnung

TÖPFER Ihr Spezialist rund ums Dach.
BEDACHUNGEN
 Töpfer Bedachungen GmbH • Affalterbacher Str. 25 • 71672 Marbach
 Tel: 07144-86 30 10 • eMail: info@toepfer-bedachungen.de
www.toepfer-bedachungen.de

Mitglied der Dachdeckerinnung Stuttgart

Alender & Speidel
BEDACHUNGEN
ISOLIERUNGEN

Köln Str. 32 70376 Stuttgart T. 0711/53 06 08-60
www.alender-speidel.de

Qualitätsleistungen vom Meisterbetrieb

- > Balkonsanierung
- > VELUX/ROTO Wohnraumdachfenster
- > Kaminreparaturen und -verkleidungen
- > Garagen- und Flachdachbegrünungen
- > Um- & Neueindeckungen
- > Flachdachsaniierungen
- > Wärmedämmungen
- > Blecharbeiten am Dach
- > Energieberatung

www.PlanO.de

Kussmaul Seit über 90 Jahren in Zuffenhausen
BEDACHUNGEN **Qualität auf's Dach**

Talackerstraße 2 • 70437 Stuttgart www.kussmaul-dach.de
 Tel. 07 11 / 987 917 0

10 Jahre Garantie **B-AUER** auf Balkon- und Flachdachsanierungen
 Dachdecker & Flaschner

Riedlinger Straße 5 - 70327 Stuttgart **07 11 42 43 01**
www.bauerstuttgart.de

FINANZEN RUND UM DIE IMMOBILIE

Gut sortiert ins neue Jahr

Foto: sommart/stock.adobe.com

Der Jahreswechsel ist traditionell die Zeit, in der man Bilanz zieht und Pläne schmiedet. Für Immobilieneigentümer bietet er eine gute Gelegenheit, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen rund um das eigene Objekt zu prüfen und neu zu ordnen.

Denn: Kosten steigen, gesetzliche Vorgaben ändern sich, und energetische und finanzielle Anforderungen werden anspruchsvoller. Wer jetzt seine Unterlagen sichtet, Verträge auf den Prüfstand stellt und strategische Entscheidungen vorbereitet, macht sein Eigentum wirtschaftlich tragfähig und zukunftssicher.

Betriebskosten

Die Betriebskosten bilden für Eigentümer und Vermieter eine der größten laufenden Ausgabenpositionen. Daher lohnt sich ein genauer Blick auf alle Verträge und Kostenarten zu Jahresbeginn besonders. Dienstleistungen wie Hausreinigung, Gartenpflege oder Winterdienst sind oft über Jahre hinweg unverändert geblieben – und damit manchmal teurer als nötig. Ein Vergleich mit alternativen Anbietern, ein Zusammenschluss mehrerer Leistungen oder eine Umstellung von Pauschalen auf tatsächliche Einsatzkosten kann spürbare Einsparungen bringen.

Auch beim Thema Energie gibt es häufig Sparpotenzial. Wer seinen Versorger seit Jahren nicht gewechselt hat, zahlt fast immer zu viel. Ein Vergleich verschiedener Angebote kann daher sehr lohnend und kostensparend sein. Im Zuge dessen lohnt sich auch der Blick auf neue Technologien: Smarte Steuerung durch digitale Thermostate oder Verbrauchsüberwachung senkt den Energieeinsatz – ein

Vorteil, der sowohl Selbstnutzer als auch Vermieter entlastet und gleichzeitig den CO₂-Fußabdruck reduziert. Gerade bei vermieteten Objekten können digitale Lösungen helfen, den Energieverbrauch transparent zu machen und Streit über Nebenkosten zu vermeiden.

Finanzierung und Zinsbindung

Für Immobilieneigentümer, deren Zinsbindung in den kommenden Monaten oder Jahren ausläuft, ist der Jahresstart ein geeigneter Moment, um sämtliche Finanzierungsunterlagen auf den Prüfstand zu stellen – und gegebenenfalls Anschlussfinanzierungen zu planen, etwa mittels Forward-Darlehen. Diese bieten die Möglichkeit, sich frühzeitig ein Zinsniveau zu sichern, bevor die Anschlussfinanzierung ansteht. Das kann sich insbesondere dann lohnen, wenn die Zinsentwicklung unsicher bleibt. Auch eine Umschuldung kann geprüft und unter Umständen attraktiv werden: Manche Banken bieten bessere Konditionen oder flexiblere Rückzahlungsmodelle. Sondertilgungen sind beispielsweise ein wirksames Instrument, um langfristig Zinskosten zu reduzieren. Ergänzend sollten Eigentümer ihre persönlichen Risikoabsicherungen auf den Prüfstand stellen: Ausreichende persönliche Vorsorge wie Berufsunfähigkeits- oder Risikolebensversicherungen schützt die Finanzierung im Ernstfall.

Instandhaltungsplanung

Eine solide Instandhaltungsstrategie ist einer der wichtigsten Bausteine für Werterhalt und Wirtschaftlichkeit einer Immobilie. Wer frühzeitig plant, vermeidet Überraschungen und kann Maßnahmen sinnvoll kombinieren. Rücklagen sind dafür unerlässlich. Sie sollten allerdings realistisch bemessen sein: Je nach Alter und Zustand des

Gebäudes empfiehlt sich eine Orientierung zwischen etwa 10 und 25 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche jährlich. Auch hier empfiehlt es sich, die Höhe der Rücklagen zu prüfen und bei Bedarf an den Zustand der Immobilie anzupassen.

Zu Jahresbeginn lohnt es sich außerdem, eine Prioritätenliste zu erstellen. Welche Reparaturen sind bereits absehbar? Welche Modernisierungen stehen bevor – und lassen sie sich mit ohnehin anstehenden Arbeiten verbinden, um Kosten zu sparen? Ein professioneller Blick auf Dach, Heizung oder Elektrik hilft, schleichen- de Schäden zu entdecken, bevor sie teuer werden. Die Erfahrung zeigt: Frühzeitige Instandhaltung kostet weniger als spätere Schadensbehebung.

Vermietung und Steuern

Auch bei vermieteten Immobilien sollte der Jahresstart für eine Bestandsaufnahme genutzt werden. Viele Kommunen aktualisieren ihre Mietspiegel, sodass Eigentümer prüfen sollten, ob die bestehende Miete dem Markt entspricht. Ergibt sich dabei Spielraum nach oben, können Mieten – im rechtlich zulässigen Rahmen – angepasst und so die Wirtschaftlichkeit der Immobilie verbessert werden.

Steuerlich bietet das Jahr 2025 ebenfalls Raum für Gestaltung. Erhaltungsaufwand, energetische Verbesserungen oder Handwerkerleistungen bleiben als Kostenpunkte relevant. Wer die steuerlichen Auswirkungen geplanter Maßnahmen frühzeitig durchdenkt, kann Investitionen optimal timen und Freibeträge sinnvoll nutzen. Ein Gespräch mit dem Steuerberater zu Jahresbeginn schafft Klarheit für anstehende Entscheidungen – und in diesem Zuge ein gutes Ablagesystem für Rechnungen zu etablieren, schont die Nerven, wenn die nächste Steuererklärung ansteht.

Versicherungen aktualisieren

Versicherungen sind ein Dauerbrenner beim finanziellen Frühjahrsputz – und für Immobilieneigentümer unverzichtbar. Besonders wichtig ist die Wohngebäudeversicherung: Durch gestiegene Baupreise droht bei älteren Policen eine Unterversicherung, die im Schadensfall zu erheblichen finanziellen Einbußen führen kann. Eine Aktualisierung des Versicherungswertes sorgt hier für Schutz und Ruhe. Eigentümer sollten sich dabei insbesondere fragen: Stimmen Wohnfläche und Versicherungswert noch? Ist Elementarschaden eingeschlossen? Passen Selbstbehalte und Leistungen noch zur eigenen Risikobereitschaft?



ROLAND
RECHTSSCHUTZ



Haus & Grund
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Wir sind Partner von Haus & Grund

Besser miteinander.





Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung?
Unterstützung, wenn es darauf ankommt – in allen rechtlichen Angelegenheiten!

Mit unseren Rechtsschutzlösungen für Eigentümer und Vermieter haben wir immer die richtige Lösung für Ihre Konflikte.

Unser Team steht Ihnen gerne zur Verfügung:
 ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG
 Haus & Grund-Team
 Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund

Für Haus & Grund-
Mitglieder bieten wir
besonders günstige
Konditionen!

Ergänzend lohnt sich ein Blick auf Haftpflicht-, Rechtsschutz- und Elementarschadenversicherungen. Gerade Letztere hat durch zunehmende Extremwetterereignisse deutlich an Bedeutung gewonnen. Neue Kombitarife oder verbesserte Leistungen machen einen Vergleich – insbesondere zum Jahresbeginn – sinnvoll. AZ

IMMOBILIEN MARKT

Eine der besten und exklusivsten Immobilienadressen für Ihre neue Wohnadresse



Sollten Sie eine Immobilie in Stuttgart, Bodensee, Allgäu, Insel Sylt suchen oder verkaufen, können Sie sich gerne auf unserer Homepage einen Eindruck über uns verschaffen. Aus Diskretionsgründen werden nicht alle unsere Objekte veröffentlicht.

- Ihre Betreuung mit besten Referenzen beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie genießt bei uns Diskretion und eine reibungslose Abwicklung.
- Nutzen Sie unsere über 35-jährige hervorragende Fachkompetenz und erfolgreiche Vermittlungstätigkeit mit kapitalkräftigen Kunden.
- Wir erstellen Ihnen eine unverbindliche, kostenlose Wertermittlung.

Steffen Böck Immobilien • Wernholdenstrasse 87 • D-70184 Stuttgart
Telefon 0711-235370 • Fax 0711-235319
www.steffenboeckimmobilien.de • info@steffenboeckimmobilien.de

Wir suchen Ihr Grundstück oder Ihr Haus



Immobilien

Experten für Grundstücke und Häuser

- ➔ Bestmöglicher Preis
 - ➔ Sichere und schnelle Abwicklung
 - ➔ Kostenlose Wertanalyse
- Kontaktieren Sie uns jetzt!



gut Immobilien GmbH 0711-72 20 90 30 www.gutimmo.de

S SADEMACH
BAUERLEIN · SEIT 1972

www.sademach-immobilien.de

IMMOBILIENVERKAUF IST VERTRAUENSACHE

Ihr Full-Service-Makler mit jahrzehntelanger Markterfahrung · **Beratung und Bewertung** **unverbindlich und kostenfrei**

Ihr Ansprechpartner: Marc Sademach
Dipl.-Ökonom und Dipl.-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Büro Stuttgart
Gymnasiumstr. 43
70174 Stuttgart
☎ 0711-24 81 86

Büro Nagold
Vorstadtplatz 11
72202 Nagold
☎ 07452-650 95

☑ regional
☑ kompetent
☑ persönlich

Gutschein

für eine **professionelle**
Marktwertermittlung
Ihrer Immobilie oder Ihres Grundstücks.

*Mit diesem Gutschein erhalten Sie eine Marktwertermittlung Ihrer Immobilie. Einfach anrufen, mailen oder den Abschnitt bei uns vorbeibringen.

Nähe zum Kunden ist unser Antrieb – für Sie im Kreis **Stuttgart, Böblingen, Leonberg, Calw, Filderstadt, Esslingen und im Rems-Murr-Kreis.**

ivd Tel.: 07031 4918-500 | immobilien@baerbel-bahr.de
baerbel-bahr.de

BAHR
IMMOBILIEN
SERVICE
BÄRBEI BÄHR

widmann
immobilien

**Wir haben die Expertise,
Sie die Immobilie!**

☎ 0711 87 08 443
✉ info@widmann-immo.de

Alle News jetzt auf Social Media.

🌐 widmann_immobilien
🌐 www.widmann-immo.de



Miethaus- verwaltung für Ihre Immobilie

Rufen Sie an: 0711 2104841



Haus & Grund®
Eigentum.Schutz.Gemeinschaft.
Haus & Grund Stuttgart –
Immobilienverwaltung GmbH

Immobilien

BERNER u. WANDEL

- Vermittlungen
- Vermietungen
- Verwaltungen



70182 Stuttgart, Olgastraße 35
Olgaack, Tel. 0711 240074

Jahrzehntelange Berufserfahrung

MEHRFAMILIENHÄUSER IN STUTTGART GESUCHT

Sprechen Sie uns an!

Wir haben solvente Interessenten.

Ihre Ansprechpartnerin:
Heike Rzepka, T 0711 210 48-701
Gerokstraße 3, 70188 Stuttgart



Haus & Grund®
Eigentum.Schutz.Gemeinschaft.
Haus & Grund Stuttgart –
Immobilienvermittlung GmbH

VERKAUFEN? DAFÜR HABEN WIR JEMANDEN!

Sie möchten Ihr Haus verkaufen?
Dann haben wir den richtigen Käufer für Sie!

Ihre Ansprechpartnerin:
Heike Rzepka, T 0711 210 48-701
Gerokstraße 3, 70188 Stuttgart



Haus & Grund®
Eigentum.Schutz.Gemeinschaft.
Haus & Grund Stuttgart –
Immobilienvermittlung GmbH

NATUR RUND UM HAUS UND GARTEN – KOLUMNE VON CLAUS-PETER HUTTER

Wenn die fliegenden und springenden Gärtner kommen

Plötzlich sind sie da. Aus dem Staudenbeet ragt, kaum vom anderen Grün zu unterscheiden, ein zartes Eichenbäumchen. Und dort, wo schon seit einiger Zeit altes Reisig liegt, wächst am Rand ein kleines Walnussbäumchen. Wo kommen die nur her?

In der näheren Nachbarschaft gibt es weder Eichen- noch Walnussbäume. Solche Überraschungen werden viele Besitzer von Hausgärten im kommenden Frühjahr und Sommer wieder erleben. Dann gilt es achtsam zu sein und nach weiteren Schösslingen zu suchen, um diese auszureißen, auszustechen oder auszugraben. Wurzelt der Baumnachwuchs erst einmal zwei, drei Jahre, wird es immer schwieriger, die gesamte Pflanze zu erfassen. Das bleibt eine Daueraufgabe, weil die Natur darauf abzielt, offene Areale nach und nach in Gebüsch und dann in Wald zu verwandeln.

Am Busch- und Waldland arbeiten eine Vielzahl fliegender Gärtner. So etwa der Eichelhäher (siehe Foto rechts). Darauf aus, Wintervorräte anzulegen, sammelt er unter anderem Eicheln und Nüsse und versteckt diese auch weitab seiner Sammelplätze am Boden. Dafür ist er gut gerüstet; denn ein Eichelhäher kann in seinem Kropf bis zu zehn Eicheln transportieren. Weil die Vögel einen Großteil der versteckten Nahrung nicht mehr finden, werden sie ganz automatisch zu Gärtnern, die so für Baumnachwuchs sorgen. Doch was im Wald für Naturverjüngung sorgt und von Forstleuten gerne gesehen wird, sorgt in unseren Gärten, auf mancher Obstwiese und Weide für unerwünschten Aufwuchs. Daran sind nach derselben Methode und dem Verstecken von Walnüssen auch Krähen und mitunter Elstern beteiligt.

Die Natur hat zum Ziel, offene Flächen zu schließen

Im Bestreben der Natur offene Flächen schnell zu schließen, spielen als springende Gärtner auch Eichhörnchen eine gewichti-

ge Rolle. Auch sie verschleppen etwa Hasel- und Walnüsse und legen Wintervorräte an. Doch einen großen Teil finden sie nicht mehr. Die Natur hat so ihre eigenen Gesetze. Auch Marder fressen Früchte wie Kirschen und Zwetschgen und tragen mit ihren Ausscheidungen, in denen sich oft Kerne finden, zur Verbreitung der Gewächse bei. Stimmen die Bedingungen, recken sich dann wie von Geisterhand gesteuert an den unmöglichsten Stellen auf manchen Grundstücken auch die Spitzen junger Wildkirsch- und Zwetschgenbäumchen nach oben.

Auch kleine Vogelarten tragen zur Ausbreitung von Gebüsch- und Waldpflanzen bei. Rotkehlchen etwa fressen die Früchte des Pfaffenhütchens, Amseln und Drosseln sind scharf auf Brombeeren. Benutzen sie das Geäst von Bäumen und Sträuchern als Toilette und die unverdaulichen Samen fallen an die richtige Stelle, ist schon für neue Brombeerpflanzen gesorgt. Doch die Pflanzen kolonisieren sich mit vielerlei Tricks der Natur auch selbst fort. Jetzt im Winter, wenn das Laub fehlt, kann man Strategien der Brombeeren an so mancher nicht mehr gepflegten Obstwiese gut beobachten. Stabile Triebe schieben sich in das Geäst von Bäumen. Stacheln verhindern, dass die Brombeerzweige zurückrutschen. Hängen sie dann, viele Meter lang gewachsen und oft vielfach verzweigt über und berühren wieder den Boden, so wurzeln sie erneut und bilden neue Pflanzen. So können Brombeeren zusammen mit Wildrosen und Hartriegel, der sich durch Wurzeläusläufer ausbreitet, nach wenigen Jahren den Sommer über ein dichtes Gestrüpp bilden und darin sogar stattliche Obstbäume optisch verschwinden lassen. Mit der Zeit kommen Vorhänge von Efeu hinzu, dessen Samen ebenfalls von Vögeln verbreitet werden.

Deshalb ist die regelmäßige Mahd der Flächen so wichtig. Denn in offenen Gartenarealen und einer strukturreichen, offenen Landschaft leben viel mehr Arten als in einem geschlossenen Waldgebiet.



Obstbaum, mit Brombeeren überwuchert.



Landschaft offen halten

Für mich sind alle, die in Dorf und Stadt oder vor den Toren unserer Siedlungen Gärten und andere Grundstücke pflegen und damit Flächen offenhalten, wahre Helden der Landschaft. Sie erbringen eine wertvolle Kulturleistung die mehr Wertschätzung seitens der Politik und Gesellschaft verdient hat.



Der Autor:
Claus-Peter Hutter,
Ehrenpräsident der
Umweltstiftung
NatureLife
International

Der Nutzgarten im Januar

> Im Obstgarten ist bei Frostfreiheit Gehölzpflege dran, lichten zu dichter Kronen, zu hoch gewordene zurücksetzen, Wasserschosse oder abgestorbenes Holz entfernen. Stützpfähle prüfen, zu stramm sitzende Baumbänder lockern. Bis Mitte Januar Stämme und größere Hauptäste mit weißem Anstrich gegen Frostschäden versehen. Spalierobstbäume bei scharfem Frost mit vorgestellten Strohmatten, übergehängtem Vlies schützen.

> Pflanzung von Obstgehölzen gleich nach dem Winter vorbereiten, falls der Boden offen ist, mit Ausheben der Pflanzgrube, Verbesserung des Ausbaus, Einschlagen des Pfahls.

> Sollen Obstbäume veredelt/umveredelt werden, im Januar bei völliger Winterruhe die Edelreiser zur Pfropfung hinter die Rinde schneiden und an einem kühlen, schattigen Platz in feuchtem Sand/Torf einschlagen. Anschriften von Reiser Muttergärten, die virusgetestetes Reisermaterial liefern, erfährt man von Landwirtschaftskammern oder entsprechenden Instituten.

> Draußen: eventuelles Zurechtrücken des Winterschutzes bei Feldsalat, Spinat, Wintersteckzwiebeln. Im Haus: Treiberei von Chicorée, Löwenzahn- und Petersilienwurzeln, von Schnittlauch, Kresse, Senf, Keimspossen als Vitamin spendern im Winter.

> Zur Fruchtfolge min. die drei letzten Jahre in die Planung einbeziehen. Fläche aufteilen, Vor-, Haupt- und Nachkulturen bestimmen oder die Partner für Mischkulturen. Aus der Quadratmeterzahl für die verschiedenen Gemüsearten ergibt sich der Bedarf an Saatgut/Pflanzenanzahl. Ein maßstabgerechter Gartenplan hilft. Auch was man an Dünger, Pflanzenpflege- und sonstigen Hilfsmitteln braucht, bestimmen und rechtzeitig besorgen.

AUS ILSE JÄHNERS GARTEN

Schwarzwurzeln im Winter

Schwarzwurzeln schmecken köstlich. Man nennt das schwarze Gemüse mitunter auch Spargel des armen Mannes. Mancher „arme Mann“ zieht ganz bewusst Schwarzwurzeln Spargel vor, weil die Wurzeln mehr Substanz haben, kräftiger schmecken und viele gute, gesundheitsfördernden Bestandteile haben.

Jetzt, im Winter wird geerntet, was vor vielen Monaten gesät wurde. Schwarzwurzeln sind eben Langsamwacher und Spätentwickler. Erntezeit ist ab Oktober und weiter bis Frühjahr, sofern die Erde nicht gefriert, direkt vom Beet, denn Schwarzwurzeln sind winterhart.

Mildere Winter gleich mehr Wühlmäuse. Was ist zu tun? Am besten die Wurzeln rechtzeitig alle aus der Erde holen, sie mit Maschendraht umhüllen und so geschützt im Frühbeet unterbringen, ersatzweise in einer Erdgrube. Nach und nach verbrauchen, zwischendurch auch mal Wurzeln für ein oder zwei Mahlzeiten in ein feuchtes Tuch einschlagen und eine Woche lang im Kühlschrank deponieren. Wo es gelegentlich doch friert, bleibt die Erde länger offen, falls man längs der Pflanzreihen mulcht.

Weitgehend unbekannt ist, dass man Schwarzwurzeln mehrjährig ziehen kann, mit Aussaat wie gewohnt, Ernte im Winter und weitergehend im nächsten Jahr. Dazu müssen Schwarzwurzeln vollsonnigen Platz und tief gelockerten Boden haben. Immerhin werden Schwarzwurzeln bis 40 cm lang. Das können sie nur, wenn die Erde nicht fest ist. Am besten das Beet schon im Herbst für Saat im Frühjahr vorbereiten. Auf einem Hügelbeet mit dessen losem Aufbau fühlen sich Schwarzwurzeln besonders wohl. Ferner brauchen die Wurzeln humosen, nährhaften, nicht nährstoffreichen (!) Boden, denn zu viele Nährstoffe machen die Wurzeln zwar dick und lang, aber weniger herzhaft im Geschmack. An Wasser darf es nie mangeln, notfalls wässern. Im Herbst nur halbherzig ernten, denn genug Wur-

zeln müssen bleiben, damit die Pflanzen weiterwachsen und neue Wurzeln bilden. Wenn bei derart zweijährigem Anbau Blüten entstehen, ist das nicht tragisch. Man kann sie sogar essen.

Eine andere Variante mehrjährigen Anbaus ist Aussaat im Herbst, gewöhnlich im Oktober, wenn die Bodentemperatur um 8 Grad hat. Saat an Ort und Stelle in Rillen 2 cm tief bei etwa 30 cm Abstand mehrerer Reihen, alle 2-3 cm 1 Samenkorn, im Frühjahr verziehen auf 10-15 cm. Mit Kompost und Hornspänen sind Schwarzwurzeln gut versorgt. Eine Kopfdüngung im Sommer könnte nützlich sein, vor allem wenn man weitere Nutzung über den Winter hinaus erwägt. Selbstverständlich das Beet unkrautfrei halten, die Erde dabei vorsichtig immer wieder lockern.

Schwarzwurzeln sind ein sehr schmackhaftes Wintergemüse und lassen verschiedene Anbauweisen zu.



Schneestolz bringt den Frühling

Früheste Frühlingskünder sind teilweise klein und zart, dabei erstaunlich widerstandsfähig, blühefrig, vermehrungsfreudig, pflegeleicht. Das alles trifft auf eine kleine Zwiebelblume zu, die viel zu wenig bekannt ist. Wer weiß schon etwas mit Chionodoxa oder Schneestolz anzufangen. Die Pflanzen werden 10 cm hoch, jede hat 4-5 Blüten mit weiß-heller Mitte, wunderbar von intensivem Blau umrahmt. Eine einzelne Pflanze wirkt bescheiden, aber in Massen und dicht an dicht, womöglich quadratmeterweise oder noch mehr, ist der Frühling persönlich da.

Schneestolz gedeiht mühelos in jeder durchschnittlichen Gartenerde, sofern sie humos und durchlässig ist. Ist es warm und sonnig, blüht Schneestolz früh, ggf. schon ab Ende Februar. Kommt der Frühling, kommt auch Schneestolz. Vorteilhaft pflanzt man im September, im Oktober ist auch noch Zeit. Empfehlenswert sind die Sorten 'Giant', blau, und 'Pink Giant', rosa. Ungefähr 5 cm tief setzen (doppelte Zwiebelstärke) mit etwa 8 cm Abstand.

Schneestolz vermehrt sich selbsttätig recht gut. Voraussetzung: man muss ihn in Ruhe lassen und nicht am Fleck gewalttätig Ordnung schaffen wollen, weil da mal ein paar Blätter herumliegen. Die Pflanzen bilden reichlich Samen. Deren Verbreitung wird zusätzlich von Ameisen gefördert, die ganz scharf sind auf ihre ölhaltigen Anhängsel. Außerdem entwickeln sich Brutzwiebeln. Bevorzugte Pflanzplätze sind Freiflächen in Gehölznähe, Steingärten, Staudenbeete. Will man noch an weiteren Plätzen Schneestolz haben, holt man kurz vorm gänzlichen Absterben der Blätter im weiteren Verlauf des Frühlings Zwiebeln aus der Erde, trennt die Brutzwiebeln von den Mutterzwiebeln und pflanzt alle an anderweitige Orte.

Puschkinie ist die zweite schöne Unbekannte, ebenfalls eine Zwiebelblume. Man nennt sie hier Kegelblume. Ihre Heimat ist der öst-



Viele kleine Blumen ergeben zusammen ein schönes Miteinander, das in zahlreiche absonnige oder halbschattige Gartenwinkel passt.

liche Mittelmeerraum, allerdings nicht dort, wo es warm und trocken ist. Sie bevorzugt im Frühling feuchte, kühle Wiesen und klettert dafür über 3000 m hoch. Im Sommer, wenn die Zwiebeln ausreifen, sollte es warm und trocken sein. Die Blätter werden bis 20 cm hoch und nur wenig höher der traubige Blütenstand mit weißen Blüten, die jeweils ein blauer Strich ziert, dessentwegen sie auch Gestreifter Blaustern genannt wird. Die Varietät Ps. var. Libanotica hat größere Blüten und verdient damit den Vorzug. Die Blütezeit ist auffallend lang von März bis Mai. Im Garten steht Puschkinie sowohl sonnig als auch absonnig und halbschattig, verwildert leicht und ist flächendeckend ein weißes Schmuckstück. Puschkinie vermehrt sich ebenfalls gut.

Der Ziergarten im Januar

> Notwendige Bestellungen für den Garten an zuverlässige Lieferanten der Samen von Einjahresblumen und Stauden, Zwiebeln und Knollen, Gehölzen. Braucht man Hilfe von Fachleuten für Aushub, Pflasterung und dergleichen, Kostenvoranschläge einholen, Termine bestimmen. Je gründlicher alles beizeiten vorbereitet wird, desto besser und schneller geht es später voran.

> Winterjasmin blüht gelb von November bis Februar, hält sich als Spreizklimmer an Gittern und Spalieren fest, lässt sich leicht mit Hilfe von Triebabseknern vermehren, die man gleich nach der Blüte in Erdfurchen bettet. Schnitt erfolgt bald nach der Blüte. Christrose blüht weiß ab November bis Januar, schätzt halbschattigen Platz und lockeren, nährstoffreichen Boden, braucht Zeit zum Eingewöhnen, danach nicht mehr stören, ist dann sehr ausdauernd. Schneehaide in Sorten blüht weiß, rosa, rot von November bis März, doch nur, wenn es nicht zu kalt ist, ebenso Erica x darleyensis. Dafür normale Gartenerde, sonniger bis absonniger Stand, kein Schatten, leichter Rückschnitt der Triebe nach der Blüte, Pflanzung im Frühherbst.

> Schweren Schnee von Gehölzen schütteln, insb. von immergrünen Säulenformen. Auslichtungs-/Verjüngungsschnitt von Gehölzen nur bei frostfreier Witterung. Saat von kaltkeimenden Staudenarten: kontrollierte Kälteeinwirkung am besten im Kühlschrank für 1-2-3 Wochen bei 2-8 Grad über Null. Sowie die Samen keimen, sofort säen.

> Eingelagerte Zwiebeln und Knollen sowie Kübelpflanzen und mehrjährige Balkonpflanzen im Winterquartier sparsam gießen, je nach Raumtemperatur und Pflanzenart. Bei frostfreier Witterung ausgiebig lüften, bei ersten Anzeichen von Schädlingsbefall Gegenmaßnahmen ergreifen.



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Mitglieder werben Mitglieder

Haus & Grund empfehlen und Prämie sichern



Stefanie Trede und Jan Ratjen,
Haus & Grund-Mitglieder seit 2021



**Haus & Grund empfehlen und eine Prämie sichern.
Machen Sie mit und suchen Sie sich eine Prämie aus.**

Ihr Prämienantrag

Wenn Sie ein Neu-Mitglied geworben haben, füllen Sie bitte den Prämien-coupon aus und geben diesen dann entweder in der Geschäftsstelle Ihres Haus & Grund-Vereins ab oder schicken ihn per Post dorthin.
Ihr Verein veranlasst die Zusendung der Prämie an Sie.

Wichtig: Derwerbende muss Haus & Grund-Mitglied sein! Mitarbeiter und Vorstandsmitglieder der Haus & Grund-Organisation sowie deren Angehörige sind von der Teilnahme ausgeschlossen. Ein Prämienan-spruch besteht nicht, wenn der Geworbene innerhalb der letzten 12 Monate aus dem Haus & Grund-Verein ausgetreten ist.

Ihre Prämie

Bitte kreuzen Sie hier Ihre gewünschte Prämie an. Die Lieferzeit kann zwischen drei und sechs Wochen betragen. Sollte eine Prämie vergriffen sein, erhalten Sie einen gleichwertigen Ersatz.

01 Haus & Grund-Ratgeber

- ☐ Betriebskosten
- ☐ Die Mietfibel
- ☐ Nachbars Grenzbewuchs
- ☐ Beauftragung eines Handwerkers
- ☐ Die Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs

02 Wetterstation

03 Grillset

04 Küchenwaage

Angaben werbendes Mitglied

Vorname/Name

Straße/Hausnummer

PLZ

Ort

Mitgliedsnummer (sofern bekannt)

Unterschrift

Diese Daten werden ausschließlich zum Zweck des Prämienversandes an den Versender Haus & Grund Deutschland übermittelt. Dort werden diese Daten nach dem Versand gelöscht.

Ich habe folgendes Mitglied geworben

Vorname/Name

Straße/PLZ/Ort

KOLUMNE

Liebe Reise- und Kulturfreunde,

Ich hoffe, Sie sind gut und mit viel Schwung ins neue Jahr gestartet. Auch 2026 hält wieder zahlreiche Reise- und Kulturhöhepunkte für Sie bereit.

Unsere **Reise in den Oman** beginnt bereits Mitte Januar. Das Interesse war so groß, dass wir sogar über eine zweite Reise Anfang 2027 nachdenken.

„España está de moda!“ – Spanien boomt nicht nur wirtschaftlich, sondern bleibt auch touristisch ein Magnet. Nach Nordspanien 2022 und Andalusien 2025 stehen im März die beiden faszinierenden Städte Barcelona und Valencia auf dem Programm. Als Welthauptstadt der Architektur wird sich Barcelona in diesem Jahr sicher besonders eindrucksvoll präsentieren. Restplätze sind noch auf Anfrage verfügbar.

Im Juni geht es in die **Baltischen Staaten**, das „Schatzkästchen Europas“. Die Reise ist bereits hervorragend gebucht, dennoch stehen aktuell noch einige Restplätze zur Verfügung.

Oft wurde ich auf unseren Touren gefragt, ob wir nicht einmal ein Reiseziel innerhalb Deutschlands anbieten könnten. Diesen Wunsch erfüllen wir nun sehr gerne: Auf der folgenden Seite finden Sie eine viertägige Reise ins Saarland, bequem per Bus und gespickt mit abwechslungsreichen Höhepunkten.

Für den Oktober befindet sich außerdem eine **Reise nach Marokko** in Vorbereitung.

Auch kulturell dürfen Sie sich in diesem Jahr auf spannende Angebote freuen:

Die **neue Show „A Kind of Magic“** im Friedrichsbau Varieté wird Sie im Frühjahr in ihren Bann ziehen und im wahrsten Sinne des Wortes verzaubern. Für Leserinnen und Leser von Haus & Grund gibt es im März-Heft wieder ein exklusives Arrangement.

Das laufende **Mini-Abo 25/26 der Stuttgarter Schauspielbühnen** umfasst noch zwei Vorstellungen: Im April „Der Hexer“ und im Juni die Komödie „’s Geld liegt uff dr Bank“. Voraussichtlich bereits im Mai-Heft stellen wir das nächste Mini-Abo vor – ich freue mich schon sehr darauf.

Die **Weihnachtskonzerte** der Konzertdirektion Russ sind seit vielen Jahren ein fester und beliebter Höhepunkt zum Jahresende. Auch 2026 wird es wieder eine Kooperation geben.



Alle Kultur- und Reiseangebote finden Sie gesammelt unter: www.hausundgrund-immobilienverlag.de

Ich wünsche Ihnen für das Jahr 2026 viele schöne Erlebnisse – wohin auch immer Ihre Wege Sie führen.

Bleiben Sie reiselustig!

Ihre

Anja Hennrich

Anja Hennrich
a.hennrich@
hausundgrund-immobilienverlag.de

EVENT

Hinter den Kulissen – MTV Volleyball



Zahlreiche Mitglieder von Haus & Grund Stuttgart durften exklusiv hinter die Kulissen des sportlichen Partners, der Frauen-Volleyballmannschaft Allianz MTV Stuttgart blicken. Die Gruppe erlebte den 3:0 Heimsieg beim Volleyball-Spiel Allianz MTV Stuttgart : VfB Stuhl Lotto Thüringen und erhielt eine exklusive Führung durch die SCHARrena.



REISE

4 Tage Saarland

Industriekultur, Natur & grenzenlose Eindrücke

14.09. – 17.09.2026

Teilnehmer dürfen sich auf vier erlebnisreiche Tage im Saarland freuen: Darunter Saarbrücken mit barocker Architektur, das Erlebnisbergwerk Velsen und die UNESCO-Welterbestätte Völklinger Hütte. Eine Schifffahrt auf der Saarschleife, ein Besuch von Metz in Frankreich und Design und Tradition bei Villeroy & Boch komplettieren die Reise.

Reiseverlauf

1. Tag: Fahrt von Stuttgart nach Saarbrücken. Dort begrüßt Sie Ihre Reiseleitung und führt Sie direkt zum Erlebnisbergwerk Velsen. Tauchen Sie ein in die faszinierende Welt unter Tage: originale Stollen, mächtige Maschinen und spannende Geschichten über die harte Arbeit der Bergleute. Kosten Sie eine traditionelle Bergmannsportion – wie sie einst den Kumpeln Kraft gab. Weiter geht's nach Saarlouis, der Stadt des Sonnenkönigs Ludwig XIV. Schlendern Sie durch die malerische Altstadt, bestaunen Sie die Festungsanlagen und hören Sie Anekdoten aus der „heimlichen Hauptstadt des Saarlandes“. Am Abend genießen Sie ein gemeinsames Abendessen im Restaurant Hilde & Heinz.

2. Tag: Es erwartet Sie ein Höhepunkt der Industriekultur: die Völklinger Hütte, UNESCO-Weltkulturerbe und weltweit einzigartig. Zwischen gigantischen Hochöfen und historischen Werkstätten erleben Sie die Geschichte der Eisenproduktion hautnah. Danach überqueren Sie die Grenze nach Frankreich. Bei einem Picknick mit Weinprobe genießen Sie französisches Flair, bevor Sie Metz entdecken. Die mittelalterliche Stadt verzaubert mit ihrer Kathedrale St-Étienne, dem Place de la Comédie und dem schönsten Bahnhof Frankreichs. Schlendern Sie durch das kaiserliche Viertel und spüren Sie die Mischung aus Geschichte und Lebensfreude. Rückfahrt nach Saarbrücken und Abendessen im traditionsreichen Gasthaus „Zum Stiefel“.

3. Tag: In Mettlach spazieren Sie über den Baumwipfelpfad und genießen vom Aussichtspunkt Cloef den spektakulären Blick auf die Saarschleife – das Wahrzeichen der Region. Nach einem köstlichen Mittagessen gleiten Sie bei einer Schifffahrt durch die malerische Saarlanschaft. Lehnen Sie sich zurück, während sich die berühmte 300°-Saarschleife vor Ihnen öffnet. Am Nachmittag tauchen Sie ein in die Welt von Villeroy & Boch: Erleben Sie Design, Tradition und

moderne Wohnideen im Erlebniszentrum. Anschließend bleibt Zeit für Outlet-Shopping. Zum Tagesabschluss genießen Sie Braukunst und regionale Spezialitäten in der Erlebnis-Brauerei Merzig.

4. Tag: Saarbrücken: Bei einer Stadtführung entdecken Sie barocke Architektur, das Saarbrücker Schloss und charmante Plätze. Ihr Reiseleiter erzählt spannende Geschichten über die Entwicklung zur Kulturmegropole. Auf der Heimreise erwartet Sie ein weiterer Höhepunkt: das Technik Museum Sinsheim. Nach einem Mittagessen im Museumsrestaurant bestaunen Sie legendäre Oldtimer, imposante Lokomotiven und die berühmten Überschalljets Concorde und Tupolev. Ein IMAX-3D-Film entführt Sie in spektakuläre Welten, bevor Sie voller Eindrücke nach Stuttgart zurückkehren.

Eingeschlossene Leistungen

- Rundreise im 4-Sterne Reisebus lt. Reiseprogramm
- Transfers, Ausflüge und Besichtigungen lt. Reiseprogramm
- Eintrittsgelder lt. Reiseprogramm
- 3 Übernachtungen im 4-Sterne Hotel in Zimmern mit Bad oder Dusche/WC
- 3x Frühstück, 4x Mittagessen/Snack, 3x Abendessen
- Deutschsprachige Reiseleitung von Tag 1 bis 4 ab/bis Saarbrücken
- Audioguides von Tag 1 bis 4
- Reisepreis-Sicherungsschein (Insolvenz-Versicherung)
- Haus & Grund-Reisebegleitung ab/bis Stuttgart: Frau Anja Hennrich

Den ausführlichen Verlauf, weitere Informationen, alle für Sie reservierten Hotels sowie weitere wichtige Hinweise finden Sie unter www.karawane.de; Webcode: **45669**

Reiseveranstalter:

Karawane Reisen GmbH & Co. KG,
Schorndorfer Straße 149,
71638 Ludwigsburg
Es gelten die Reisevereinbarungen des Veranstalters

Für Haus & Grund-Mitglieder und deren Angehörige

1.495,00 Euro

Für Nichtmitglieder

1.545,00 Euro

Reisepreis pro Person im Doppelzimmer
Teilnehmerzahl: mindestens 20 Personen
Einzelzimmerzuschlag: 149,00 Euro



Verbindliche Anmeldung für die **SAARLAND-REISE (14.09. – 17.09.2026)**

Teilnehmer

Zimmerkategorie

Mitglied beim Ortsverein/Abonummer*:

☐ DZ

☐ EZ

Teilnehmer 1

Teilnehmer 2

Vor- und Nachname (laut Reisepass)

Vor- und Nachname (laut Reisepass)

Straße und Haus-Nr.

Straße und Haus-Nr.

PLZ und Ort

PLZ und Ort

Telefon/Mobilfunknummer

Telefon/Mobilfunknummer

E-Mail

E-Mail

Geburtsdatum/Nationalität

Geburtsdatum/Nationalität

Die Anzahlung in Höhe von **15% des Rechnungsbetrags** überweise ich nach Erhalt der Reisebestätigung, die die Bankverbindung des Reisevermittlers enthält. Der **Restbetrag** ist bis **14.08.2026 vor Reisebeginn** zur Zahlung fällig. Reiseveranstalter: Karawane Reisen GmbH & Co.KG. Mit den Reisevereinbarungen (Allg. Reisebedingungen siehe www.karawane.de/agb) erkläre ich mich hiermit ausdrücklich einverstanden:

Datum, Ort

Datum, Ort

Unterschrift Teilnehmer

Unterschrift Teilnehmer

Einsenden an: Karawane Reisen GmbH & Co.KG • z.Hd. Susanne Möhler • E-Mail: susanne.moehler@karawane.de
Telefon: 07141 2848 13 • Fax: 07141 2848 45 • Schorndorfer Str. 149 • 71638 Ludwigsburg
Datenschutzhinweise des Reiseveranstalters unter: www.karawane.de/service/datenschutzerklaerung.html

* Abonummer finden Sie auf dem Adressaufkleber ihrer Zeitschrift.

Impressum

Titel:
Haus & Grund Württemberg
 Fachzeitschrift für den privaten
 Immobilieneigentümer
 Seit 1902; Jahrgang 113

Verlag & Herausgeber:



Haus & Grund Stuttgart –
 Verlag und Service GmbH,
 Gerokstraße 3, 70188 Stuttgart
 Tel.: 0711 21048-0
 Fax: 0711 21048-68

info@hausundgrund-immobilienverlag.de

Chefredaktion:

Ulrich Wecker (verantwortlich)
 Adresse siehe oben

Redaktion:

Marius Livschütz (verantwortlich)
 Adresse siehe oben
 Tel.: 0711 21048-630
 m.livschuetz@hausundgrund-immobilienverlag.de

Autoren von Haus & Grund Deutschland:

AKF - Anna Katharina Fricke, JG - Jakob Grimm,
 IMS - Inka-Marie Storm, GH - Gerold Happ, CK -
 Corinna Kodim, AZ - Astrid Zehbe, SuS - Susanne
 Speckter, KB - Karin Birk, MzE - Matthias zu Eicken,
 SB - Sibylle Barent, LP - Luisa Peitz

Gesamtanzeigenleitung:

Werner Faas (verantwortlich)
 Adresse siehe oben
 Tel.: 0711 21048-634
 w.faas@hausundgrund-immobilienverlag.de

Anzeigenpreise: Es gilt die Preisliste 56
 vom 1. Januar 2026 (Info unter:
 www.hausundgrund-immobilienverlag.de/
 fachzeitschrift/mediadaten)

Layout:

Petra Zipperer, Adresse siehe oben

Druck:

Druckhaus Kaufmann GmbH, Raiffeisenstraße 29,
 77933 Lahr
 Inhaltspapier wird aus 100% Altpapier produziert
 und ist mit dem Blauen Engel ausgezeichnet.

Versandanschrift für Beilagen:

Beck Servicepack GmbH
 Raiffeisenstraße 25, 70794 Filderstadt

Bankverbindung:

Haus & Grund Stuttgart –
 Verlag und Service GmbH
 IBAN: DE11 6009 0100 0224 0760 00
 BIC: VOBDESSXXX

Erscheinungsweise:

Monatl. einmal zum 5. Werktag; App ca. 5 Tage früher

Preis:

Bezugspreis jährlich 30,- Euro einschl. Zustellgebühr und
 7 % MwSt. Mitglieder der Ortsvereine von Haus & Grund
 Württemberg erhalten diese Fachzeitschrift im Rahmen
 ihrer grundsätzlich beitragspflichtigen Mitgliedschaft ent-
 weder als Print oder ePaper.

Urheber- und Verlagsrecht:

Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen einzelnen Bei-
 träge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt.
 Mit Annahme des Manuskripts gehen das Recht zur
 Veröffentlichung sowie die Rechte zur Übersetzung, zur
 Vergabe von Nachdruckrechten, zur elektronischen Spei-
 cherung in Datenbanken, zur Herstellung von Sonderdru-
 cken, Fotokopien und Mikrokopien an den Verlag über.
 Jede Verwertung außerhalb der durch das Urheberrechts-
 gesetz festgelegten Grenzen ist ohne Zustimmung des
 Verlags unzulässig. In der unaufgeforderten Zusendung
 von Beiträgen und Informationen an den Verlag liegt das
 jederzeit widerrufliche Einverständnis, die zugesandten
 Beiträge bzw. Informationen in Datenbanken einzustel-
 len, die vom Verlag oder von mit diesem kooperierenden
 Dritten geführt werden. Mit dem Namen des Verfassers
 gekennzeichnete Beiträge stellen nicht unbedingt die

Der Verlag unterstützt
 die Projekte der Umweltstiftung
 NatureLife-International.



Meinung der Redaktion dar. Beiträge in unserer Zeit-
 schrift, in denen speziell Erzeugnisse von Firmen bespro-
 chen werden, dienen lediglich der Information unserer
 Leser, um sie über die Neuheiten auf diesem Gebiet auf-
 zuklären. Eine Garantieerklärung für Produkte und Firma
 ist damit nicht verbunden. Rückfragen bezüglich firmen-
 gebundener Beiträge sind deshalb direkt an die Hersteller
 zu richten oder werden an diese weitergeleitet.

Rechtsauskünfte:

Der Verlag kann und darf keine individuellen Rechtsaus-
 künfte erteilen. Dies muss ausschließlich durch die jewei-
 ligen Ortsvereine erfolgen. Dem Adressetikett der Mit-
 gliederzeitschrift ist zu entnehmen, welcher Ortsverein
 zuständig ist. Vereinsadressen sind zu finden auf www.
 hausundgrund-immobilienverlag.de

Änderungsmittellungen bitte

nicht an den Verlag senden:
 Der Verlag weist darauf hin, dass Änderungen bezüglich
 der Adresse, Kündigungen von Vereinsmitgliedschaft
 oder sonstige Aktualisierungen direkt an den jeweils zu-
 ständigen Haus & Grund-Ortsverein zu senden sind und
 nicht an den Verlag oder den Landesverband. Die Adres-
 sen der Ortsvereine erscheinen in jeder zweiten Ausgabe
 auf der hinteren Umschlaginnenseite.

Versand durch:

BWPPost GmbH & Co. KG bzw. Deutsche Post AG,
 Entgelt bezahlt, PVST, E3551 E, ISSN 1869-9472

Verbreitete Auflage IVW-geprüft 3. Quartal 2025:
 110.215 Ex.



Angeschlossen der Informations-Gemeinschaft zur Feststellung der
 Verbreitung von Werbeträgern. Sicherung der Auflagenwahrscheinlichkeit.

Ortsvereine im Landesverband

Aalen

Bahnhofstraße 24-28 | 73430 Aalen
 Tel: 0 73 61/95 77 0 | Fax: 0 73 61/95 77 18
 HuG@maeurer-partner.de

Albstadt | Zollernalbkreis

Bahnhofstraße 4 | 72458 Albstadt
 Tel: 0 74 31/93 46-36
 info@hausundgrund-albstadt.de
 www.hausundgrund-albstadt.de

Aldingen | Spaichingen | Trossingen

Uhlandstraße 1 | 78554 Aldingen
 Tel: 0 74 24/9 82 10 98 | Fax: 0 74 24/9 82 10 96

Altensteig

Rosenstraße 37 | 72213 Altensteig
 Tel: 0 74 52/91 99 60
 anwaltsbuero@hammer-recht.eu

Backnang

Marktstraße 36 | 71522 Backnang
 Tel: 0 71 91/6 26 64 | Fax: 0 71 91/34 03 55
 info@hausundgrund-backnang.de
 www.hausundgrund-backnang.de

Bad Mergentheim

Unterer Graben 16 | 97980 Bad Mergentheim
 Tel: 0 79 31/98 03-0 | Fax: 0 79 31/98 03-10
 info@hug-mgh.de
 www.hug-mgh.de

Balingen

Keplerstraße 9 | 72336 Balingen
 Tel: 0 74 33/210 10 960 | Fax: 0 74 33/2 10 10 969
 mail@hausundgrund-balingen.de
 www.hausundgrund-balingen.de

Biberach

Ulmer-Tor-Straße 29 | 88400 Biberach
 Tel: 0 73 51/50 31 25 | Fax: 0 73 51/50 31 22
 info@hausundgrund-biberach.de

Bietigheim-Bissingen

Holzgartenstraße 23 | 74321 Bietigheim-Bissingen
 Tel: 0 71 42/97 77-26
 info@hausundgrund-bibi.de
 www.hausundgrund-bibi.de

Böblingen

Rudolf-Diesel-Straße 8 | 71032 Böblingen
 Tel: 0 70 31/22 83 22 | Fax: 0 70 31/65 95 42
 hausundgrundboeblingen@t-online.de
 www.hausundgrundboeblingen.de

Calw

Johannes-Brenz-Platz 6 | 75365 Calw
 Tel: 0 70 51/9 36 30 | Fax: 0 70 51/9 38 45 56
 info@hausundgrund-calw.de
 www.hausundgrund-calw.de

Crailsheim

Worthingtonstraße 2 | 74564 Crailsheim
 Tel: 0 79 51/962 23 44 | Fax: 0 79 51/962 23 42
 info@hausundgrund-crailsheim.de
 www.hausundgrund-crailsheim.de

Ellwangen

Schmiedstr. 6 | 73479 Ellwangen
 Tel: 0 79 61/5 07 05 40
 info@hausundgrund-ellwangen.de
 www.hausundgrund-ellwangen.de

Esslingen

Fabrikstraße 1/1 | 73728 Esslingen
 Tel: 07 11/35 92 72 | Fax: 07 11/35 65 85
 Haus-und-Grund-Esslingen@t-online.de
 www.hug-esslingen.de

Fellbach

Blumenstraße 20 | 70736 Fellbach
 Tel: 07 11/51 20 80
 kontakt@hausundgrundfellbach.de
 www.hausundgrundfellbach.de

Filderstadt (Filder)

Echterdinger Straße 47 | 70794 Filderstadt
 Tel: 07 11/7 07 90 42 | Fax: 07 11/7 08 87 11
 info@hg-filder.de | www.hg-filder.de

Freudenstadt

Stuttgarter Straße 40 | 72250 Freudenstadt
Tel: 0 74 41/53 69 08
info@hausundgrund-fds.de
www.hausundgrund-freudenstadt.de

Friedrichshafen

Hochstraße 1 | c/o RA Dr. Achim Brotzer
88045 Friedrichshafen
Tel: 0 75 41/28 96 75 | Fax: 0 75 41/28 96 79
brotzer@kanzlei-fn.de
www.hausundgrund-friedrichshafen.de

Geislingen

Gartenstraße 1 | 73312 Geislingen
Tel: 0 73 31/93 98 50 | Fax: 0 73 31/93 98 59
geislingen@spaich.de
www.hausundgrundgeislingen.de

Gerlingen

Ditzinger Straße 2 | 70839 Gerlingen
Tel: 0 71 56/966 37 11
info@haus-und-grund-gerlingen.de
www.haus-und-grund-gerlingen.de

Göppingen

Nördliche Ringstraße 98 | 73033 Göppingen
Tel: 0 71 61/92 39 80 | Fax: 0 71 61/92 39 81
info@hug-gp.de
www.hug-gp.de

Heidenheim/Brenz

Wilhelmstraße 104 | 89518 Heidenheim/Brenz
Tel: 0 73 21/27 73 20 | Fax: 0 73 21/27 73 22
buck@anwaltskanzlei-buck.de

Heilbronn

Gymnasiumstraße 38 | 74072 Heilbronn
Tel: 0 71 31/6 83 93 | Fax: 0 71 31/62 04 58
verein@hausundgrund-heilbronn.de
www.hausundgrund-heilbronn.de

Horb

Weikertthalstraße 32 | 72160 Horb
Tel: 0 74 51/55 13-0 | Fax: 0 74 51/55 13-512
tilman.stroh@kanzlei-stroh.de
www.hausundgrundhorb.de

Kirchheim/Teck

Marktstraße 36 | 73230 Kirchheim/Teck
Tel: 0 70 21/4 66 82 | Fax: 0 70 21/97 69 26
info@hausundgrundkirchheim.de
www.hausundgrundkirchheim.de

Kornwestheim

Güterbahnhofstraße 26 | 70806 Kornwestheim
Tel: 0 71 54/55 55 | Fax: 0 71 54/701 58
mitgliederberatung@hausundgrund-kwh.de
www.hausundgrund-kwh.de

Künzelsau

Schlossmühlgasse 11 | RAin Christiane Sigloch
74653 Künzelsau
Tel: 0 79 40/98 70 10 | Fax: 0 79 40/98 70 113
info@kanzlei-sigloch.de
www.hausundgrund-kuenzelsau.de

Leonberg

Eltinger Straße 55 | 71229 Leonberg
Tel: 0 71 52/2 80 92 | Fax: 0 71 52/90 31 78
geschaeftsstelle@hausundgrundleonberg.de
www.hausundgrundleonberg.de

Ludwigsburg

Hospitalstraße 9 | 71634 Ludwigsburg
Tel: 0 71 41/92 58 99 | Fax: 0 71 41/92 57 26
info@hausundgrund-ludwigsburg.de
www.hausundgrund-ludwigsburg.de

Mengen | Sigmaringen

Beizkofer Straße 22 | 88512 Mengen
Tel: 0 75 72/76 98 467 | Fax: 0 75 72/76 98 468
postfach@hausundgrund-mengen.de
www.hausundgrund-mengen.de
www.hug-mengen.de

Mühlacker

Bahnhofstraße 48 | RA Sven Schuh
75417 Mühlacker
Tel: 0 70 41/81 16 63 | Fax: 0 70 41/81 16 65

Nagold

Marktstraße 18 | 72202 Nagold
Tel: 0 74 52/6 80 94-0 | Fax: 0 74 52/6 80 94-28
info@hugnagold.de
www.hugnagold.de

Nürtingen

Eugenstraße 21 | 72622 Nürtingen
Tel: 0 70 22/80 50 | Fax: 0 70 22/9 32 90 30
info@hausundgrund-nuertingen.de
www.hausundgrund-nuertingen.de

Oberndorf

Hafenmarkt 4 | c/o Steuerbüro Johannes Missel
78727 Oberndorf
Tel: 0 74 23/86 90 15 | Fax: 0 74 23/86 90 19
j.missel@steuerberater-missel.de

Öhringen

Felix-Wankel-Straße 6 | 74626 Bretzfeld
Tel: 0 79 41/69 03 18-0 | Fax: 0 79 41/92 06 68
info@hausundgrund-oehringen.de
www.hausundgrund.de/verein/oehringen

Plochingen

Bismarckstraße 5 | 73207 Plochingen
Tel: 0 71 53/6 19 98 38 | Fax: 0 71 53/89 72 97
mail@hausundgrund-plochingen.de
www.hausundgrund-plochingen.de

Ravensburg | Tett nang | Wangen

Hinzistobler Straße 5 | 88212 Ravensburg
Tel: 07 51/1 33 99 | Fax: 07 51/2 35 03
info@hausundgrund-rv.de
www.hausundgrund-rv.de

Reichenbach

Hauptstraße 28 | 73262 Reichenbach
Tel: 0 71 53/95 88 47 | Fax: 0 71 53/95 88 23
info@hausundgrund.net
www.hausundgrund.net

Reutlingen

Föhrstraße 1 | 72760 Reutlingen
Tel: 0 71 21/69 06 92 00 | Fax: 0 71 21/69 06 92 20
info@hausundgrund-reutlingen.de
www.hausundgrund-reutlingen.de

Rottenburg

Bahnhofstraße 24 | 72108 Rottenburg
Tel: 0 74 72/96 90-0 | Fax: 0 74 72/96 90-90
info@hausundgrund-rottenburg.de
www.hausundgrund-rottenburg.de

Rottweil

Lorenz-Bock-Straße 10 | 78628 Rottweil
Tel: 07 41/1 49 19 | Fax: 07 41/2 32 25
info@hausundgrund-rottweil.de

Schorndorf

Archivstraße 17 | 73614 Schorndorf
Tel: 0 71 81/2 21 22 | Fax: 0 71 81/93 91 930

Schramberg

Oberndorfer Straße 44 | 78713 Schramberg
Tel: 0 74 22/24 88-0 | Fax: 0 74 22/24 88-20
bett@rae-kohler-bett.de

Schwäbisch Gmünd

Uferstr 26 | c/o Kanzlei Weng & Dr. Scheffold
73525 Schwäbisch Gmünd
Tel: 07171/779 92 29 | Fax: 07171/779 92 22
info@hug-gd.de
www.hug-gd.de

Schwäbischer Hall

Firngasse 1 | 74523 Schwäbischer Hall
Tel: 07 91/4 77 16 | Fax: 07 91/7 18 26
haus.grundsha@t-online.de
www.hausundgrund-schwaebischhall.de

Sindelfingen

Böblinger Straße 1 | 71065 Sindelfingen
Tel: 0 70 31/7 93 69 30 | Fax: 0 70 31/7 93 69 29
info@hg-sindelfingen.de
www.hg-sindelfingen.de

Strohgäu (Ditzingen)

Autenstraße 12 | 71254 Ditzingen
Tel: 0 71 56/43 71 27 | Fax: 0 71 56/4 37 95 54
info@hausundgrund-strohgaeu.de
www.hausundgrund-strohgaeu.de

Stuttgart

Gerokstraße 3 | 70188 Stuttgart
Tel: 07 11/21 04 8-0 | Fax: 07 11/21 04 8-68
verein@hausundgrund-stuttgart.de
beratung@hausundgrund-stuttgart.de
www.hausundgrund-stuttgart.de

Sulz

Untere Hauptstraße 13 | 72172 Sulz
Tel: 0151/17 69 43 20
info@hausundgrundsulz.de
www.hausundgrundsulz.de

Tübingen

Pulvermühlstraße 5 | 72070 Tübingen
Tel: 0 70 71/7 82 69 | Fax: 0 70 71/7 68 49
info@hausundgrund-tuebingen.de
www.hausundgrund-tuebingen.de

Tuttlingen

Königstraße 45 | 78532 Tuttlingen
Tel: 0 74 61/16 30 33 | Fax: 0 74 61/7 74 88
info@hausundgrund-tuttlingen.de
www.hausundgrund-tuttlingen.de

Ulm

Neutorstraße 12 | 89073 Ulm
Tel: 07 31/6 64 90 | Fax: 07 31/6 64 32
haus-und-grund-ulm@t-online.de
www.hausundgrundulm.de

Waiblingen/Winnenden

Fronackerstraße 22 | 71332 Waiblingen
Tel: 0 71 51/982 87 00
Info@hausundgrundwnwi.de
www.hausundgrundwnwi.de

Weingarten

Gartenstraße 17 | 88250 Weingarten
Tel: 07 51/4 27 64 | Fax: 07 51/56 96 88 89
hausundgrund-weingarten@t-online.de
www.hausundgrund-weingarten.de

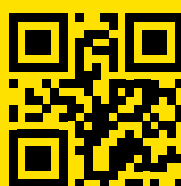
Wernau

Stadtplatz 7-9 | 73249 Wernau
Tel: 07021/939 58 80 | Fax: 0 71 53/03 03-33
ra.bertsch@t-online.de

MEHR FREIHEIT AM BAU

BÜROKRATIE ABBAUEN, KOSTEN SENKEN!

- » Reform der Grundsteuerreform, für eine Grundsteuer die Ein- und Zweifamilienhausbesitzer nicht einseitig belastet
- » Grunderwerbsteuer auf 3,5 % senken
- » Kaufpreisanteil von 500.000 Euro beim Ersterwerb steuerfrei stellen
- » Radikales Bau-Bürokratieabbau-Paket, Landesbauordnung in ausgewählten Kommunen über eine Experimentierklausel aussetzen
- » Wohnraumförderung auf Eigentumsförderung ausrichten



Erfahren Sie mehr:
fdpbw.de

AM 08. MÄRZ FDP WÄHLEN.

FDP

ZURÜCK AUF VORWÄRTS.

POLITISCHE WERBUNG
V.i.S.d.P. und Sponsor: Freie Demokratische Partei Baden-Württemberg, Philipp M. Nellißen,
Rosensteinstraße 22, 70191 Stuttgart, Kampagne zur Landtagswahl am 8. März 2026.
Weitere Transparenzhinweise: www.fdpbw.de/ttpw