Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Württemberg



Bundesförderung für effiziente Gebäude
Was sich für Eigentümer ändert

Glasfaser
Der Technologiewechsel kommt

Gebäudemodernisierungsgesetz
Augen auf bei der Heizungswahl

Thema des Monats
Energieversorgung



Immobilien kaufen, bauen, modernisieren.

Digital gemanagt – jetzt neu mit Cockpit Immobilie.*

Direkt informieren unter:
sparkasse.de/cockpit-immobilie

*Bei teilnehmenden Sparkassen.

LBS
Bausparkasse der Sparkassen

Weil's um mehr als Geld geht.

EDITORIAL

Wenn der Dachboden zum Backofen wird

**Liebe Leserinnen,
liebe Leser,**

Hitze ist längst kein temporäres Sommerproblem mehr. Sie wird zur Bewährungsprobe für unsere Gebäude – und für eine Politik, die gerne Klimaziele beschließt, aber die Rechnung allzu oft bei den Eigentümern ablädt. Private Eigentümer sind dabei keine Gegner des Klimaschutzes. Im Gegenteil: Wer sein Haus jahrzehntelang erhält, modernisiert und vermietet, hat ein ureigenes Interesse daran, dass die Immobilie zukunftsfähig bleibt. Aber Eigentümer sind auch keine unerschöpfliche öffentliche Kasse.

Es gab Zeiten, da war ein heißer Sommertag eine angenehme Abwechslung. Fenster auf, Rollläden runter, fertig. Heute reicht das nicht mehr. Dachgeschosswohnungen werden zu Backöfen, Schlafzimmer zu Saunen und selbst massive Altbauten speichern die Hitze bis tief in die Nacht. Der Klimawandel steht quasi im Wohnzimmer. Für private Hausbesitzer und Vermieter stellt sich deshalb eine ganz praktische Frage: Wie bekommen wir unsere Gebäude hitzefest?

Justizministerin fordert Mietern Einbau von Klimaanlagen zu erleichtern

Die gute Nachricht: Es gibt einiges, was wirkt. Beispielsweise außenliegender Sonnenschutz, Dach- und Fassadendämmung oder begrünte Dächer können viel bewirken. Und dann ist da die Klimaanlage. Sie kann sinnvoll sein, aber sie kann nicht die Antwort auf jedes bauliche Problem sein. Wer ein schlecht geschütztes Gebäude mit immer mehr Technik kühlen muss, bekämpft am Ende die Symptome. Intelligenter ist es, die Hitze gar nicht erst ins Haus zu lassen. Genau hier muss Politik ansetzen – und zwar mit Augenmaß. Aktuell fordert Bundesjustizministerin Stefanie Hubig (SPD) es Mietern über das Mietrecht zu erleichtern, eigenständig Klimaanlagen oder Sonnenblenden einzubauen, ohne die Zustimmung des Vermieters einholen zu müssen. Statt Vermieter beim Hitzeschutz zu unterstützen, sind es wieder einmal die Mieter, die aus der Politik Zuspruch bekommen. Beim Gedanken daran, dass jeder Vermieter durch eine solche Regelung einfach am Eigentum herumbauen könnte, stellen sich wohl zahlreichen Vermietern schon die Haare auf. Das kann nicht die Lösung sein. Der Einbau einer Klimaanlage ist komplex und bedeutet meist einen Eingriff in die Bausubstanz, ihre Statik und in den Energieverbrauch. Außerdem berührt es den Lärmschutz, Brandschutz und die Interessen eines geordneten Zusammenlebens im Miethaus. Der Vermieter sollte also sein Mitspracherecht behalten dürfen, um selbst die Rahmenbedingen zu prüfen.

Die baden-württembergische Landesbauordnung verlangt bereits heute, dass Gebäude einen ihrer Nutzung und den klimatischen Verhältnissen entsprechenden Wärmeschutz haben. Das ist vermeintlich vernünftig. Ein Beispiel dafür, wie Pflichten den Hitzeschutz aber eher ausbremsen, liefert die Dachsanierung. Wer in Baden-Württemberg ein Dach grundlegend saniert, muss seit 2023 grundsätzlich auch die Photovoltaikpflicht berücksichtigen. Diese Pflicht überfordert viele Eigentümer, die im schlimmsten Fall die Dachsanierung dann einfach bleiben lassen.

Hitzeschutz darf nicht zur Eigentümerstrafe werden

Gerade Vermieter stehen heute zwischen den Stühlen. Sie sollen in den Gebäudebestand investieren, gleichzeitig profitieren von vielen Maßnahmen unmittelbar die Mieter. Die Kosten lassen sich aber nicht beliebig weiterreichen. Wer hier immer neue Anforderungen formuliert, muss deshalb auch die wirtschaftliche Realität privater Vermieter im Blick behalten.

Und auch Städte und Gemeinden haben Hausaufgaben. Hitzeschutz beginnt nicht erst hinter der Wohnungstür. Er beginnt auf


Foto: Ulrike Stumpp

dem Grundstück, auf der Straße und im gesamten Quartier.

Was wir brauchen, ist deshalb eine Hitzeschutz-Offensive mit Augenmaß: bessere und verlässliche Förderung, weniger Genehmigungshürden für Verschattung und Begrünung, mehr Flexibilität bei baulichen Lösungen und vor allem Planungssicherheit. Denn wer heute Dach, Fassade oder Fenster saniert, sollte selbstverständlich die Klimaveränderungen mitdenken. Aber Hitzeschutz darf nicht zur Eigentümerstrafe werden. Hitzeschutz ja. Klimaanpassung ja. Aber bitte mit Vernunft und Förderung und statt mit dem nächsten Pflichtenkatalog.

In diesem Heft finden Sie hierzu passend Informationen rund um das Thema Energieversorgung und Energieberatung.



Sebastian Nothacker
Vorstand Haus & Grund Württemberg









INHALT

Politik

8 **Interview:** „Die Abschaltung der Kupfertechnologie wird unausweichlich sein“

Recht & Steuer

16 Aktuelle Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen

Aus dem Landesverband

19 Informationsaustausch mit Haus & Grund Schleswig-Holstein und Kiel

WEG

20 Unterschreitung der Ladungsfrist

Aus den Vereinen

26 **Bietigheim-Bissingen, Kornwestheim, Ludwigsburg:** Gartenpflege in Zeiten des Wassermangels
27 **Crailsheim:** Erfolgreicher Auftritt beim Markttag 2026
28 **Kirchheim:** Erfolgreiche Vereinsarbeit
31 **Stuttgart:** Bündnis für Wohnen beim OB: Haus & Grund drückt aufs Tempo!
33 **Stuttgart:** Fernwärmenetze – klare Spielregeln und Preistransparenz vonnöten
34 **Ulm:** Mitgliederversammlung

Land, Leute & Gebäude

42 Kunst für bessere Laune

Thema des Monats

45 Smart Meter, Hydraulischer Abgleich, Versorgerwechsel, Energieversorgung, Energieberatung



Technik & Energie

56 Augen auf bei der Heizungswahl

Finanzen & Versicherung

58 Wie Eigentümer Preissteigerungen berücksichtigen sollten

Garten

61 Klimafitter Garten
63 **Claus-Peter Hutter:** Der Tigermoskito ist da

Verbraucherpreisindex für Deutschland

Jahr	Monat	Verbraucherpreisindex insgesamt	in %
2026	Juli	125,6	+2,8
	Juni	124,6	+2,3
	Mai	125,0	+2,6
	April	125,2	+2,9
2025 JD		121,9	
2024 JD		119,3	
2023 JD		116,7	

Basis 2020 = 100 www.destatis.de Verbraucherpreisindex in Baden-Württemberg 07/26: **125,2**

Veränderung gegenüber Vorjahreszeitraum

Titelfoto: DND/stock.adobe.com

KOMMENTAR

Zurück ins Mittelalter


Foto: Jens Ölermann

Berlin will ein Mietenregister einführen. Künftig sollen Vermieter verpflichtet werden, die aktuelle Miethöhe an den Staat zu melden. Nach den Plänen des Berliner Parlaments soll so für jedermann sichtbar werden, wer zu welchen Preisen vermietet. Und auch der Koalitionsvertrag der Bundesregierung sieht ein bundesweites Mietentransparenzregister vor. Berlin wäre also nur der Anfang.

Offiziell sollen die Register keine unmittelbaren rechtlichen Folgen auslösen. Sie dienten doch nur der Transparenz, heißt es. Doch genau darin liegt das Problem: Wer Personen öffentlich sichtbar macht, ohne dass dies für ein konkretes Verwaltungs- oder Gerichtsverfahren erforderlich ist, schafft keinen Erkenntnisgewinn, sondern nur einen Pranger!

Der Pranger war im Mittelalter ein Instrument öffentlicher Bloßstellung. Er wurde in der Zeit der Aufklärung überwunden, weil man erkannte, dass Demütigung keine angemessene Form staatlichen Handelns ist. Strafe gehört in die Hand unabhängiger Gerichte, nicht auf den Marktplatz. Die Würde des Menschen verlangt genau das.

Der Rechtsstaat lebt davon, dass er Menschen schützt – auch vor der öffentlichen Bloßstellung. Der Pranger wurde abgeschafft, weil die Aufklärung stärker wirkte als die Lust am Anprangern. Wer ihn heute in digitaler Form wieder errichtet, bewirkt keinen Fortschritt. Er reißt eine Brücke zur Moderne ein und schlägt den Weg zurück in eine Zeit, von der wir glaubten, sie längst überwunden zu haben.

Ihr Kai Warnecke
Präsident Haus & Grund Deutschland



Rechtzeitig rechtssicher.

Die Ausstattungsfrist der Heizkostenverordnung endet am 31.12.2026.

Vermieter und Verwalter sind dazu verpflichtet, bis Jahresende alle Messgeräte für die Erstellung der monatlichen Verbrauchsinformationen auf Fernablesung umzustellen. Wir erledigen das gerne für Sie. Wir kümmern uns um die fristgerechte Installation unserer bewährten Messtechnik. So erfüllen Sie die Anforderungen an die Messung von Heizung- und Warmwasserverbräuchen ganz einfach und bequem.

Mehr Informationen unter ista.ly/rechtzeitig

ista
Switch to Smart

BUNDESFÖRDERUNG FÜR EFFIZIENTE GEBÄUDE

Was sich für Eigentümer ändert

Seit dem 21. September 2026 gelten neue Konditionen für die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) – die Redaktion hatte über die kurzfristigen Anpassungen bereits in einem Überblick in der August-Ausgabe berichtet. Die neue Richtlinie für Einzelmaßnahmen ersetzt die bisherige Fassung vom Dezember 2023. Auch die Vorgaben für die Sanierung von Wohn- und Nichtwohngebäuden wurden neu gefasst. Die grundsätzliche Zuständigkeitsverteilung bleibt bestehen: Die KfW ist insbesondere für die Heizungsförderung und die Förderung von Effizienzhäusern und Effizienzgebäuden zuständig, das BAFA für die übrigen Einzelmaßnahmen.

Bereits gestellte Anträge und erteilte Förderzusagen bleiben von der Umstellung unberührt. Für Anträge ab dem 21. September 2026 gelten die neuen Konditionen.

Was ändert sich konkret für Eigentümer?

Heizungsförderung: Grundförderung bleibt, Fördervolumen sinkt

Die Grundförderung für den Einbau einer förderfähigen Heizung beträgt zunächst weiterhin 30 Prozent. Gleichzeitig sinkt jedoch die Höchstgrenze der förderfähigen Kosten für die erste Wohneinheit von bisher 30.000 Euro auf 28.000 Euro. Für die zweite bis sechste Wohneinheit können weiterhin jeweils 15.000 Euro, ab der siebten Wohneinheit jeweils 8.000 Euro angesetzt werden.

Ab dem 1. Februar 2027 sinkt der Höchstbetrag für die erste Wohneinheit halbjährlich um jeweils 750 Euro. Ab August 2030 werden nur noch 22.000 Euro berücksichtigt. Selbst bei unverändertem Fördersatz fällt der mögliche Zuschuss dadurch schrittweise geringer aus. Für private Vermieter bleibt damit grundsätzlich die 30-prozentige Grundförderung, allerdings auf einer niedrigeren und weiter sinkenden Bemessungsgrundlage. Einkommens- und Klimageschwindigkeitsbonus bleiben weiterhin selbst nutzenden Eigentümern vorbehalten.

Wärmepumpen: Neuer Bonus für europäische Wertschöpfung

Ab dem ersten Quartal 2027 reduziert sich die Grundförderung für Wärmepumpen auf 15 Prozent. Gleichzeitig wird ein Wertschöpfungsbonus von 15 Prozentpunkten eingeführt, wenn die Wärmepumpe ihren Ursprung in der Europäischen Union hat. Für entsprechend qualifizierte Wärmepum-

Übersicht der Fördersätze für Einzelmaßnahmen

		Boni				
Einzelmaßnahmen	Zuschuss	iSFP-Bonus	WPB-Bonus	Klimageschwindigkeits-Bonus[1]	Einkommens-Bonus[2]	Wertschöpfungs-Bonus
Gebäudehülle	15 %	5 %	5 %			
Anlagentechnik	15 %	5 %				
Solarthermische Anlagen	30 %			max. 16 %[2]	max. 40 %[3]	
Biomasseheizungen	30%			max. 16 %[2]	max. 40 %[3]	
Wärmepumpen	[max.] 30 %[3]			max. 16 %[2]	max. 40 %[3]	15 %
Brennstoffzellenheizung	30 %			max. 16 %[2]	max. 40 %[3]	
Wasserstofffähige Heizung (Investitionsmehrausgaben)	30 %			max. 16 %[2]	max. 40 %[3]	
Innovative Heizungstechnik	30 %			max. 16 %[2]	max. 40 %[3]	
Errichtung, Umbau, Erweiterung Gebäudenetz	30 %			max. 16 %[2]	max. 40 %[3]	
Gebäudenetzanschluss	30 %			max. 16 %[2]	max. 40 %[3]	
Wärmenetzanschluss	30 %			max. 16 %[2]	max. 40 %[3]	
Strahlungsheizung Nichtwohngebäude	30 %					
Heizungsoptimierung zur Effizienzverbesserung	15 %	5 %				
Heizungsoptimierung zur Emissionsminderung	50 %					

1 Der Klimageschwindigkeitsbonus reduziert sich gestaffelt halbjährig um 4 Prozentpunkte und entfällt ab August 2028
2 Der Einkommensbonus ist gestaffelt
3 Der Fördersatz reduziert sich ab dem 1. Quartal 2027 auf 15 %

Die konkreten Förderrichtlinien gibt es hier:
https://qrco.de/AktuelleLinks

pen bleibt es damit bei insgesamt 30 Prozent Förderung. Kann der geforderte europäische Ursprung nicht nachgewiesen werden, halbiert sich die Förderung dagegen auf 15 Prozent.

Gleichzeitig entfallen ab dem 21. September 2026 der bisherige Effizienzbonus von 5 Prozentpunkten für bestimmte Wärmepumpen sowie der pauschale Zuschlag von 2.500 Euro für besonders emissionsarme Biomasseheizungen.

Stärkere soziale Staffelung für Selbstnutzer

Der Einkommensbonus wird neu gestaffelt. Selbst nutzende Eigentümer erhalten künftig 40 Prozent bei einem zu versteuernden Haushaltsjahreseinkommen bis 30.000 Euro, 30 Prozent bei einem Einkommen bis 40.000 Euro und 10 Prozent bei einem Einkommen bis 50.000 Euro. Lebt mindestens ein minderjähriges Kind im Haushalt, wird das für die Förderung maßgebliche Einkommen einmalig um 10.000 Euro reduziert. Die maximale Förderquote beträgt grundsätzlich 70 Prozent. Für Selbstnutzer der niedrigsten Einkommensgruppe sind künftig bis zu 80 Prozent möglich.

Klimageschwindigkeitsbonus läuft aus

Der Klimageschwindigkeitsbonus für selbst nutzende Eigentümer sinkt mit Inkrafttreten der Reform von bisher 20 auf 16 Prozentpunkte. Ab Februar 2027 wird er halbjährlich um jeweils weitere 4 Prozentpunkte reduziert. Bei Antragstellung ab dem 1. August 2028 entfällt der Bonus vollständig. Für Vermieter gilt der Bonus weiterhin nicht.

Gebäudehülle: Einschnitte bei Mehrfamilienhäusern

Bei Dämmmaßnahmen, Fenstern, Anlagentechnik und Heizungsoptimierung bleibt der reguläre Fördersatz grundsätzlich bei 15 Prozent. Die förderfähigen Kosten werden künftig jedoch auch hier stärker nach der Zahl der Wohneinheiten gestaffelt. Berücksichtigt werden 30.000 Euro für die erste Wohneinheit, jeweils 15.000 Euro für die zweite bis sechste und jeweils 8.000 Euro ab der siebten Wohneinheit. Bei Vorliegen eines förderfähigen individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) verdoppeln sich die Beträge auf 60.000 Euro für die erste, jeweils 30.000 Euro für die zweite bis sechste und jeweils 15.000 Euro ab der siebten Wohneinheit.

Doch der iSFP-Bonus wird eingeschränkt. Die zusätzlichen 5 Prozentpunkte werden künftig erst ab einem förderfähigen Mindestinvestitionsvolumen von 30.000 Euro und nur für den Teil der Ausgaben gewährt, der den regulären Förderhöchstbetrag überschreitet.

Neuer Bonus für energetisch besonders schlechte Gebäude

Ab dem ersten Quartal 2027 wird bei bestimmten Dämmmaßnahmen an sogenannten Worst Performing Buildings (WPB) ein zusätzlicher Bonus von 5 Prozentpunkten gewährt. Als WPB gelten energetisch besonders schlechte Gebäude. Bei Wohngebäuden liegt ein WPB insbesondere vor, wenn ein Energiebedarfsausweis der Klasse H vorliegt oder der berechnete Jahres-Endenergiebedarf mindestens 300 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr beträgt.

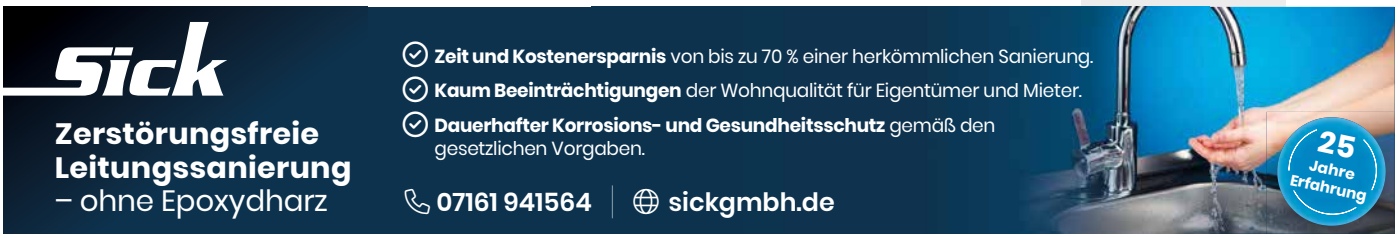
Bei Wohngebäuden mit mehr als fünf Wohneinheiten und zentraler Warmwasserbereitung kann die WPB-Eigenschaft alternativ über Baujahr und Sanierungszustand nachgewiesen werden. Voraussetzung ist dann grundsätzlich, dass das Gebäude 1957 oder früher fertiggestellt wurde und im Wesentlichen energetisch unsaniert ist. Die geplante Maßnahme muss zudem Bestandteil eines geförderten iSFP oder einer entsprechenden Energieberatung sein.

Effizienzhaussanierungen werden deutlich gekürzt

Bei der umfassenden Sanierung von Wohn- und Nichtwohngebäuden werden die Tilgungszuschüsse pauschal um 10 Prozentpunkte reduziert. Zusätzlich entfällt der bisherige Bonus von 5 Prozentpunkten für die Erneuerbare-Energien-Klasse (EE-Klasse). Bei einer Sanierung zur bisherigen EE-Klasse kann die Förderquote damit insgesamt um bis zu 15 Prozentpunkte niedriger ausfallen.

Künftig werden nur noch Effizienzhaus- und Effizienzgebäudestufen mit einer EE-Klasse oder einer Nachhaltigkeits-Klasse gefördert. Die bisher förderfähigen Effizienzstufen ohne eine dieser Zusatzklassen entfallen. Für die EE-Klasse müssen erneuerbare Energien oder unvermeidbare Abwärme mindestens 65 Prozent des Energiebedarfs für Wärme und Kälte decken.

Bei Wohngebäuden steigt der mögliche Förderkredit auf einheitlich bis zu 150.000 Euro je Wohneinheit. Gleichzeitig wird der Bonus für serielles Sanieren ausgeweitet. Bei Wohngebäuden wird künftig auch die Sanierung zum Effizienzhaus 70 EE unterstützt; für Nichtwohngebäude wird ein entsprechender Bonus erstmals eingeführt. JG



INTERVIEW

„Die Abschaltung der Kupfertechnologie wird unausweichlich sein“



Foto: Karsten/stock.adobe.com

Die Abschaltung des Kupfernetzes rückt näher – und damit gewinnt Glasfaser für Immobilien zunehmend an Bedeutung. Im Interview erklärt Dr. Daniela Brönstrup, Vizepräsidentin der Bundesnetzagentur, warum der Technologiewechsel kommt, welche Folgen er für Eigentümer und Mieter hat und worauf es beim Glasfaserausbau jetzt konkret ankommt.

Die Bundesnetzagentur beschäftigt sich bereits mit dem Übergang vom Kupfer- beziehungsweise DSL- zum Glasfasernetz. Viele Eigentümer nehmen das Thema aber noch nicht als dringlich wahr. Wie realistisch ist es, dass DSL-Anschlüsse in bestimmten Gebieten perspektivisch tatsächlich abgeschaltet werden – und unter welchen Voraussetzungen könnte das passieren?

Der Ausbau von Glasfaser ist in vollem Gange. In den kommenden Jahren werden immer mehr Bürger zusätzlich zum DSL-Anschluss auch die Möglichkeit haben, einen Glasfaseranschluss zu buchen. Ein Parallelbetrieb des vergleichsweise teureren Kupfernetzes wird ab einem gewissen Zeitpunkt nicht mehr wirtschaftlich und die Abschaltung perspektivisch unausweichlich sein. Deswegen bereitet die Bundesnetzagentur gemeinsam mit dem Markt die Umstellung auf Glasfaser sorgfältig vor. Wesentliche Voraussetzungen sind, dass Endkunden rechtzeitig mit allen wichtigen Informationen über die Umstellung in ihrer Region versorgt werden und auch in der Glasfaserwelt die Auswahl zwischen verschiedenen Anbietern haben.

Was würde die Abschaltung des Kupfernetzes konkret für Eigentümer, Vermieter und Mieter bedeuten?

Konkret könnte dies bedeuten, dass Endkundinnen und Endkunden, die momentan noch einen DSL-Anschluss nutzen, im Zuge der Umstellung auf eine alternative Technologie wechseln müssen. Für die meisten Haushalte sollte es sich dabei um einen deutlich leistungsfähigeren Festnetzanschluss über Glasfaser handeln. Dafür braucht es aber auch ihre Mithilfe als Hauseigentümer. So müssen zum Abschluss des Netzes die entsprechenden Glasfaser-Verlegearbeiten bis zum Haus – und bei Mehrfamilienhäusern auch im Treppenhaus – durchgeführt werden. Die Bundesnetzagentur wird in jedem Fall dafür Sorge tragen, dass allen Haushalten mindestens gleichwertige Dienste zum wegfallenden Kupferanschluss zur Verfügung stehen.

Warum sollten Eigentümer beim Thema Glasfaser jetzt handeln – und welche Vorteile bringt ein Anschluss?

Glasfaser ist die Technologie der Zukunft. Keine andere Technologie bietet so hohe Geschwindigkeiten im Download und Upload, ist so stabil in der Leistung und so wenig störanfällig. Gleichzeitig ist es auch noch klimafreundlicher, weil es deutlich weniger Energie verbraucht als die Übertragung per DSL- oder Kabelleitung. Glasfaser ist die sichere Option, um für steigende Datenbedarfe und neue Anwendungen in der Zukunft gerüstet zu sein. Hauseigentümer sollten die Gelegenheit nutzen, ihr Gebäude anschließen zu lassen, wenn ein Unternehmen vor Ort ausbaut. Denn viele Unternehmen bieten den Anschluss im Rahmen des Erstausbaus kostenlos an. Ein nachträglicher Anschluss an das Glasfasernetz kann zum Teil mit stärkeren Verzögerungen und deutlich höheren Kosten – sowohl für die Unternehmen als auch für die Endkundinnen und Endkunden – verbunden sein.

Viele Eigentümer fragen sich: Kann ich selbst aktiv werden, wenn meine Immobilie noch nicht an das Glasfasernetz angeschlossen ist?

Da der Netzausbau von Gemeinden oder Gemeindeteilen mit hohen Skaleneffekten verbunden ist, können Glasfaserleitungen typischerweise nicht für einzelne Kunden verlegt werden. Unabhängig davon können Eigentümer sich jedoch mit Blick auf die Ausbauplanungen in ihrer Gemeinde an vor Ort tätige Anbieter oder die Kompetenzzentren der Bundesländer wenden. Gegebenenfalls können auch die zuständigen Ansprechpartner in ihrer Kommune Informationen über den regionalen Glasfaserausbau geben. Wenn Eigentümer bei Vorvermarktungsaktivitäten ihr Interesse an einem Glasfaseranschluss bekunden, erhöhen sie damit die Chancen für einen örtlichen Ausbau.

Wie können Eigentümer herausfinden, ob ihre Adresse bereits mit Glasfaser versorgt ist, ob ein Ausbau geplant ist oder ob sie in einem sogenannten Ausbaugebiet liegen?

Welche Anschlüsse auf Basis welcher Technologie im Umkreis einer Adresse bereits vorhanden sind, können sie dem Breitbandatlas der Bundesnetzagentur entnehmen. Auf Basis dieser ersten Orientierung können Eigentümer bei den entsprechenden Anbietern die konkrete Verfügbarkeit von Anschlüssen an einer bestimmten Ad-

»


Sie hat alles
im Blick.
Und Sie?
Ihr unabhängiger Vermögensverwalter
behandelt Ihr Vermögen mit Weitsicht.
www.vuv.de
VUV

Weitere Informationen zum Glasfaserausbau und zum Technologiewechsel gibt es auf **https://qrco.de/AktuelleLinks**

resse auf den Webseiten der Unternehmen erfragen. Auskünfte zu geplanten Ausbauaktivitäten finden sich oft auch auf den Seiten der Kommune oder in der lokalen Presse.

Wer trägt die Kosten für den Glasfaseranschluss?
Für den Ausbau bis zum Grundstück oder bis in das Gebäude eines Mehrfamilienhauses muss in der Regel kein Eigentümer zahlen; es sei denn, es handelt sich um ein besonders abgelegenes Grundstück. Für den verbleibenden Ausbau bis in den Keller von Einfamilienhäusern beziehungsweise die Wohnungen innerhalb von Mehrfamilienhäusern gibt es unterschiedliche Finanzierungsmöglichkeiten für Eigentümer, sofern es sich um eine vermietete Immobilie handelt: Mit dem Glasfaserbereitstellungsentgelt und der Modernisierungsumlage stehen zwei Instrumente zur Verfügung, um Mieter an den Kosten der Anschlussherstellung zu beteiligen. Mehrfamilienhäuser werden jedoch häufig durch die Unternehmen auf eigene Kosten ausgebaut, wenn es ihnen möglich ist, alle Parteien im Haus zu erschließen.

Was sollten Eigentümer vor Beginn der Glasfaserarbeiten mit dem Ausbauunternehmen klären – und wer haftet bei möglichen Schäden?

Die Bundesnetzagentur verzeichnet in diesem Bereich bislang keine auffällige Zahl. Sie besitzt für diese allgemein zivilrechtlichen Fragen allerdings auch keine Regelungs- oder Aufsichtskompetenz. Es gelten die gleichen Grundsätze wie bei anderen Bauarbeiten am oder im Haus. Für Schäden bei der Bauausführung haftet das Unternehmen.

Sind Eigentümer oder Mieter nach einem Glasfaseranschluss an den Anbieter gebunden, der das Haus erschlossen hat? Oder ist sichergestellt, dass später auch andere Telekommunikationsanbieter genutzt werden können?
Für uns als Bundesnetzagentur ist es von zentraler Bedeutung, dass Bürgerinnen und Bürger auch in der Glasfaserwelt die Auswahl zwischen verschiedenen Anbietern haben, so wie sie das momentan auch gewohnt sind. Denn der Wettbewerb zwischen den Unternehmen sorgt für günstige Preise und gute Qualität. Wenn die Kupfernetze abgeschaltet werden, wird die Bundesnetzagentur sicherstellen, dass verschiedene Telekommunikationsdienste auf dem Netz angeboten werden können.

Welche Besonderheiten gelten bei Wohnungseigentümergemeinschaften?
Insbesondere wenn die Verlegung eines Glasfaseranschlusses mit baulichen Veränderungen im Gemeinschaftseigentum verbunden sein sollte, bedarf es einer Abstimmung mit den anderen Eigentümern.

Welche bestehenden Anlagen über Kupfer- oder Telefonleitungen sollten Eigentümer beim Umstieg auf Glasfaser frühzeitig prüfen?
Das ist ein wichtiger Punkt. Eigentümer sollten sich frühzeitig mit Herstellern und mit einem vor Ort tätigen Netzbetreiber darüber austauschen, wie diese technischen Anlagen zukünftig betrieben werden können. Perspektivisch wird das Kupfernetz abgeschaltet, und es müssen alternative Lösungen für diese Anlagen gefunden werden.

Viele Eigentümer werden von Ausbauunternehmen direkt angesprochen und sollen Gestattungen, Grundstücksnutzungsverträge oder Anschlussvereinbarungen unterschreiben. Worauf sollten sie achten, bevor sie solche Dokumente unterzeichnen?
Die angesprochenen Dokumente stellen einen wichtigen Baustein beim Glasfaserausbau bis in die Gebäude und Wohnungen dar. Vor jeder Unterschrift gilt: gut informieren. Eigentümer können eine solche Ansprache als Gelegenheit nutzen, um ihre konkreten Fragen mit den Unternehmen zu besprechen und eine für sie passende Lösung für den Ausbau zu finden. Wenn Sie sich vorab über den Glasfaserausbau des Gebäudes informieren wollen, ist das Gigabitbüro des Bundes eine gute Adresse. Es bietet kostenlose Schulungen zu Ausbau- und Finanzierungsmodellen von Glasfaser-Gebäudenetzen sowie zu rechtlichen Fragen und zur technischen Umsetzung an. AZ

Info

Auf Initiative von Haus & Grund Stuttgart und weiteren Vereinen der Region hat die Deutsche Telekom einen Internetauftritt zum Thema Glasfaserausbau speziell für Haus & Grund Mitglieder und Ortsvereine zur Verfügung gestellt.

Mitglieder von Haus & Grund finden dort unter anderem allgemeine Informationen zum Glasfaserausbau, Kontaktinformationen sowie eine aktuelle Ausbaukarte des Glasfasernetzes. Die Seite ist aufrufbar über www.telekom.de/netz/glasfaser/haus-und-grund.

Wenn es konkrete Fragen zum Glasfaserausbau bei der eigenen Immobilie vor Ort geben sollte, so wenden sich Haus & Grund Mitglieder direkt an die Telekom unter den auf der Webseite genannten Kontaktdaten.

PROVISION BEI NEUVERMIETUNG

Wie wird der Aufwand für Mietverwalter künftig vergütet?

Mit Urteil vom 21. Mai 2026 (I ZR 224/25) hat der Bundesgerichtshof (BGH) eine in der Verwaltungspraxis regelmäßig vereinbarte Neuvermietungsprovision für unzulässig erklärt. Damit ist offen, wie der Neuvermietungsaufwand künftig vergütet werden kann.

Für 13 Neuvermietungen zahlte eine Eigentümerin die im Verwaltervertrag vereinbarte Provision von insgesamt rund 16.800 Euro. Nach Vertragsende forderte sie diese (erfolgreich) zurück.

Nach § 2 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermittG) steht einem Wohnungsvermittler kein Entgelt für die Vermittlung von Wohnraum zu, wenn er diesen zugleich verwaltet. Der BGH stellte nun klar, dass dieser Provisionsausschluss nicht nur gegenüber Wohnungssuchenden, sondern auch gegenüber dem Eigentümer gilt. Entgegenstehende Vereinbarungen sind unwirksam, und bereits gezahlte Provisionen könnten zurückgefordert werden. Obwohl der BGH klar anerkennt, dass der Verwalter eine echte Vermittlungsleistung erbringt und kein struktureller Interessenkonflikt besteht, begründet er das Verbot mit einer möglichen mittelbaren Belastung des Mieters.

Wie kann der Aufwand künftig vergütet werden?

Verwaltungstätigkeiten im Zusammenhang mit der Neuvermietung wie Wohnungsabnahmen und -übergaben oder Kautionsabrechnungen dürfen weiterhin über den Verwaltungsvertrag als Grundvergütung oder als Sonderleistung vergütet werden.

In jedem Fall muss der Verwaltervertrag angepasst werden. Eine Sondervergütung bildet den tatsächlichen Aufwand besser ab, führt aber zu zusätzlichem Abgrenzungs- und Abrechnungsaufwand. Hier stellen sich Folgefragen, etwa ob eine Vergütung nach


Foto: mariamontoyart/stock.adobe.com

Zeitaufwand sachgerecht ist. Um Abgrenzungsschwierigkeiten und zusätzlichen Abrechnungsaufwand bei Sondervergütungen zu vermeiden, könnte eine Einbeziehung in die Grundvergütung sinnvoll sein. Dies würde jedoch zu höheren laufenden Kosten für alle Eigentümer führen.

Umgang mit Neuvermietung wirft Fragen auf

Schwieriger ist der Umgang mit reinen Vermittlungsleistungen, etwa der Suche und Auswahl von Mietinteressenten oder der Durchführung von Besichtigungen. Diskutiert werden derzeit zwei Varianten: Eine gesonderte Beauftragung nach tatsächlichem Aufwand wäre leistungsgerechter, ist nach der weit gefassten Auslegung des BGH aber rechtlich unsicher. Die Einbeziehung in die Grundvergütung erscheint rechtssicherer, wirft jedoch Transparenzfragen auf und führt letztendlich zu einem (weiteren) Kostenanstieg für alle Beteiligten. Vertragsanpassungen und ein zusätzlicher Verwaltungsaufwand sind so oder so erforderlich. Tatsächlich könnten sich Verwaltungen durch das Provisionsverbot auch veranlasst sehen, Vermittlungsleistungen künftig auszuschließen. Das wäre gerade für private Kleinvermieter wirtschaftlich und praktisch folgenschwer: Nur 9,9 bis 13,3 Prozent ihrer Wohnungen werden bislang über Makler vermietet. Verwaltungen kennen das Objekt, die bestehende Mieterstruktur und übernehmen die Neuvermietung regelmäßig günstiger als externe Makler.

Im Ergebnis zeigt das Urteil, dass sich manchmal eine funktionierende Praxis erfolgreich wegentscheiden lässt. Das Gegenteil von gut ist bekanntlich gut gemeint. Die Begründung des BGH, dass Verwalterprovisionen zu möglichen Kaltmietenerhöhungen führen, überzeugt kaum, wenn zugleich die Provision eines externen Maklers (theoretisch) ebenfalls in die Miethöhe einkalkuliert werden könnte – und praktisch Mietpreisregelungen bestehen. LP

Tipp

Eigentümer müssen sich auf Anpassungen des Verwaltervertrages einstellen und sollten vor einer Neuvermietung frühzeitig ihre Verwaltung kontaktieren. Ob bereits gezahlte Provisionen zurückgefordert werden, muss jeder Eigentümer selbst entscheiden. Hierbei sollte bedacht werden, dass qualifizierte Verwaltungen zunehmend schwer zu finden sind, Rückforderungen mittelbar auch Verwaltungsmitarbeiter treffen können, die an den Provisionen oftmals beteiligt wurden, und vor allem: Der Verwalter hat mit der erfolgreichen Vermittlung eines neuen Mieters genau das erreicht, wofür ursprünglich eine erfolgsabhängige Sonderleistung vereinbart wurde.

ERINNERUNG

Fernablesung: Umrüstungspflicht bis 31.12.2026

Seit dem 1. Dezember 2021 müssen neu installierte Zähler und Heizkostenverteiler fernablesbar sein, es sei denn, ein einzelnes Gerät wird ersetzt. Nicht fernablesbare Geräte müssen bis 31. Dezember 2026 ausgetauscht werden. Seit 1. Dezember 2022 müssen fernablesbare Geräte interoperabel und Smart-Meter-Gateway-fähig sein sowie Datenschutzstandards erfüllen. Geräte, die diese Anforderungen nicht erfüllen, sind bis 31. Dezember 2031 zu ersetzen.

1. Tauschpflicht beachten:

Bis spätestens 31.12.2026 müssen Eigentümer alle nicht fernablesbaren Heiz- und Warmwasserzähler auf fernablesbare Geräte umrüsten. Neu installierte Geräte müssen seit 1.12.2021 grundsätzlich fernablesbar sein.

2. Bei neuen Geräten auf Zukunftsfähigkeit achten:

Ab 01.01.2032 dürfen nur noch fernablesbare Geräte betrieben werden, die interoperabel und Smart-Meter-Gateway-fähig sind. Geräte, die diese Anforderungen nicht erfüllen, müssen bis 31.12.2031 ersetzt werden.

3. Informationspflicht:

Seit 1. Januar 2022 müssen Vermieter bei fernablesbaren Geräten monatliche Verbrauchsinformationen bereitstellen – schriftlich, elektronisch oder über Apps. Nutzer müssen monatlich über die Abrufmöglichkeit informiert werden, zum Beispiel per E-Mail. Anzugeben sind der Verbrauch des letzten Monats in Kilowattstunden, ein Vergleich mit dem Vormonat und dem gleichen Monat des Vorjahres (sofern vorhanden) sowie ein Vergleich mit dem Verbrauch eines normierten Durchschnittsnutzers.

Tipp:

Bei Verträgen/Miete von Ablesesystemen auf kurze Laufzeiten achten, um flexibel auf neue Anforderungen reagieren zu können.

4. Folgen bei Nichtumsetzung:

Hält der Vermieter die Vorschriften nicht genau ein, kann der Mieter seinen Kostenanteil um bis zu 15 Prozent kürzen. Sind entgegen der Vorschrift keine fernablesbaren Geräte installiert, darf die Jahresabrechnung um weitere 3 Prozent gekürzt werden. Erfüllt der Gebäudeeigentümer seine Informationspflichten unzureichend, kann eine weitere Kürzung von 3 Prozent erfolgen. Wohnungseigentümern stehen diese Kürzungsrechte gegenüber der Eigentümergemeinschaft nicht zu.

Florian Kern (l) und Dominic Kurz (r) von der Hausbank München mit Ulrich Wecker, Geschäftsführer Verlag und Service GmbH (Mitte)



Foto: Haus & Grund Stuttgart

Vorteilspartner

Kautionen sicher und günstig anlegen

Hausbank München – Ihr Kautions-Experte

Seit Jahrzehnten bietet die Hausbank München eG privaten Immobilienbesitzern eine einfache und effektive Lösung zur Verwaltung von Mietkautionen.

Die Hausbank ist der bewährte Spezialist für die digitale Verwaltung von Mietkautionen und bietet mit HB-Kautionen die ideale Lösung für alle, die eine sichere und benutzerfreundliche Lösung zur Verwaltung der Mietkautionen suchen.

Mit der Hausbank können Vermieter Kautionsangelegenheiten rechtssicher, effizient und unkompliziert regeln.

Hausbank

Vorteilspreis Kautionsverwaltung für Leser der Fachzeitschrift Haus & Grund Württemberg und Mitglieder:
nur 29,00 EUR (statt 39,00 EUR)

Mehr dazu unter:
www.hausundgrund-immobilienverlag.de/vorteilspartner

ERBSCHAFTSTEUER

Steuerpflicht, auch bei wirtschaftlich wertlosem Erbe?

Ist das Erbe wirtschaftlich wertlos geworden und soll dennoch Erbschaftsteuer gezahlt werden, wäre das besonders ärgerlich. In bestimmten Fällen gibt es aber eine Ausnahme, entschied der Bundesfinanzhof (BFH).

Im verhandelten Fall war zunächst ein nicht korrekter Erbschein ausgestellt worden, weil ein Testament nicht bekannt war. Die Scheinerben hatten die Vermögenswerte dann schnell verbraucht und standen für Regress nicht zur Verfügung. Damit war zum Erbfall-Stichtag zwar Vermögen da und formal also auch eine Erbschaftsteuer fällig. Für den eigentlichen Erben blieb aber am Ende nichts mehr übrig.

Der BFH entlastete den Erben in einem am 18. Juni 2026 veröffentlichten Urteil von der Steuer. Er sah die Festsetzung der Erbschaftsteuer aus sachlichen Billigkeitsgründen ausnahmsweise als unbillig an, wenn der Erbe zwar den Wert des Nachlasses am Stichtag zu versteuern hat, ihn jedoch kein Verschulden daran trifft, dass er trotz des Erwerbs von Todes wegen letztendlich nicht bereichert ist.


Foto: photoschmidt/stock.adobe.com

Dafür hat der Erbe aber, so das Gericht, zum einen darzulegen und gegebenenfalls nachzuweisen, dass er alles in seiner Macht Stehende getan hat, um den am Besteuerungsstichtag vorhandenen Nachlass zu sichern. Außerdem hat er darzulegen und gegebenenfalls nachzuweisen, dass er etwaige Ersatzansprüche geltend gemacht hat oder die Geltendmachung solcher Ansprüche wegen Vermögenslosigkeit des Ersatzverpflichteten von vorneherein aussichtslos war. SB



Techem macht die Umstellung auf fernablesbare Geräte so einfach wie möglich. Wir übernehmen Planung, Installation und die rechtskonforme Abrechnung inkl. monatlicher Verbrauchsinformationen. Mehr auf **techem.de/verbrauchsinfo** oder unter **06196 522-7970** (Mo–Fr 8–17 Uhr)

SOZIALGESETZBUCH

Änderungen bei den Kosten der Unterkunft

Mit dem Dreizehnten Gesetz zur Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch (SGB II) sind zum 1. September 2026 die Regelungen zur Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung (§ 22 SGB II) grundlegend geändert worden. Ziel des Gesetzgebers war es, die Anreize zur Aufnahme einer Erwerbstätigkeit zu stärken. In diesem Zusammenhang wurden auch die Vorschriften über die Leistungen für Unterkunft und Heizung neu gefasst. So gelten die Angemessenheitsgrenzen für die Unterkunftskosten nun bereits während der Karenzzeit.

Die Neuregelungen betreffen zwar in erster Linie das Rechtsverhältnis zwischen Leistungsberechtigten und den Trägern der Grundsicherung für Arbeitsuchende. Sie können jedoch auch erhebliche Auswirkungen auf Vermieter haben, insbesondere wenn ihre Mieter Leistungen nach dem SGB II oder Leistungen der Sozialhilfe nach § 35 SGB XII beziehen. Der folgende Beitrag erläutert die wesentlichen Änderungen und zeigt auf, welche praktischen Folgen sich daraus für Vermieter ergeben.

1. Bisherige Rechtslage

Erhält ein Mieter erstmals Leistungen der Grundsicherung (vormals Bürgergeld), gilt eine einjährige Karenzzeit. Während dieses Zeitraums übernahm das Jobcenter grundsätzlich die tatsächlichen Kosten der Unterkunft (Bruttokaltmiete). Zugleich prüfte es, ob die Unterkunftskosten angemessen waren. Überschritten sie die vom Jobcenter festgelegten Richtwerte, erhielt der Leistungsberechtigte regelmäßig eine Aufforderung, seine Unterkunftskosten zu senken. Erst nach Ablauf der Karenzzeit wurden grundsätzlich nur noch die als angemessen anerkannten Unterkunftskosten übernommen.

2. Ab dem 1. September 2026 ist die Kostenübernahme bereits während der Karenzzeit begrenzt

Die wichtigste Änderung besteht darin, dass der bisherige Grundsatz der Übernahme der tatsächlichen Kosten der Unterkunft während der Karenzzeit eingeschränkt wird.

Künftig werden die tatsächlichen Kosten der Unterkunft bereits ab dem ersten Tag des Leistungsbezugs nur noch bis zum Eineinhalbfachen der örtlichen abstrakten Angemessenheitsgrenze (Schwellenwert) übernommen. Übersteigen die tatsächlichen Unterkunftskosten diesen Schwellenwert, wird der darüberhinausgehende Anteil grundsätzlich nicht mehr vom Jobcenter übernommen. Der Differenzbetrag ist dann vom Leistungsberechtigten selbst zu tragen. Für Vermieter steigt damit das Risiko, dass ein Teil der vereinbarten Miete nicht mehr durch das Jobcenter gedeckt ist. Die bislang während der Karenzzeit geltende Übernahme auch höherer Unterkunftskosten entfällt damit. In besonderen Härtefällen können jedoch weiterhin Ausnahmen in Betracht kommen. So kann das Jobcenter beispielsweise bei Bedarfsgemeinschaften mit minderjährigen Kindern oder, wenn die Übernahme der höheren Unterkunftskosten im Einzelfall unabweisbar ist, auch oberhalb des Schwellenwerts liegende Kosten berücksichtigen.

Neue Prüfung der Quadratmeter-Höchstmiete

Neben der abstrakten Angemessenheitsgrenze ist künftig zusätzlich zu prüfen, ob die vom Leistungsträger festgelegte Quadratmeter-Höchstmiete überschritten wird.

Überschreitet die vereinbarte Miete diesen Höchstwert je Quadratmeter, gelten die darüberhinausgehenden Unterkunftskosten als unangemessen. Dies gilt auch dann, wenn die gesamte Bruttokaltmiete die abstrakte Angemessenheitsgrenze oder den Schwellenwert von dem Eineinhalbfachen der Angemessenheitsgrenze noch einhält.

In diesen Fällen greift die Privilegierung der Karenzzeit nicht. Stattdessen muss das Jobcenter bereits während der Karenzzeit ein Kostensenkungsverfahren einleiten. Der Leistungsberechtigte wird aufgefordert, seine Unterkunftskosten zu senken, etwa durch Verhandlungen mit dem Vermieter über eine Mietreduzierung, eine Untervermietung oder andere geeignete Maßnahmen.

Verknüpfung mit der Mietpreisbremse

Erstmals wird das Sozialrecht unmittelbar mit den Vorschriften der Mietpreisbremse (§§ 556d ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches, BGB) verknüpft. Mieten, die oberhalb der nach der Mietpreisbremse zulässigen Miethöhe liegen, gelten ebenfalls als unangemessen. Stellt das Jobcenter einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse fest, fordert es den Leistungsberechtigten auf, den Verstoß gegenüber dem Vermieter zu rügen. Auch in diesen Fällen greift die Privilegierung der Karenzzeit nicht. Das Jobcenter muss bereits während der Karenzzeit ein Kostensenkungsverfahren durchführen.

3. Was bedeutet das für Vermieter?

Die Neuregelungen richten sich zwar unmittelbar an Jobcenter und Leistungsberechtigte. Wirtschaftlich können ihre Folgen jedoch auch Vermieter treffen. Kann der Leistungsberechtigte den nicht übernommenen Teil der Miete nicht aus eigenen Mitteln aufbringen, steigt das Risiko von Mietrückständen.

Angemessenheitswerte sind nicht mit dem Mietspiegel gleichzusetzen

Ein häufiger Irrtum besteht darin, die Angemessenheitswerte des SGB II mit der ortsüblichen Vergleichsmiete gleichzusetzen. Die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB bildet den Maßstab für Mieterhö-



Foto: MQ-Illustrations/stock.adobe.com

hungen im Mietrecht. Sie wird regelmäßig anhand eines Mietspiegels oder vergleichbarer Marktdaten ermittelt. Die Angemessenheitswerte des SGB II beruhen dagegen auf sogenannten schlüssigen Konzepten der jeweiligen Leistungsträger. Maßgeblich ist die Bruttokaltmiete, also die Kaltmiete einschließlich der kalten Betriebskosten. Die Konzepte müssen die aktuellen örtlichen Wohnungsmarktverhältnisse realitätsgerecht abbilden und unterscheiden sich regional zum Teil erheblich. Seit Jahren sind diese Konzepte Gegenstand zahlreicher sozialgerichtlicher Verfahren.

Für Vermieter bedeutet dies, dass eine nach Mietrecht zulässige Miete sozialrechtlich gleichwohl nicht in voller Höhe berücksichtigt werden muss.

Mehr Prüfungen durch die Jobcenter

Mit den neuen Vorschriften werden die Aufgaben der Jobcenter erweitert. Künftig müssen sie unter anderem prüfen,

- ob die Angemessenheitsgrenzen eingehalten werden,
- ob eine Quadratmeter-Höchstmiete überschritten ist,
- ob ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt und
- ob der Leistungsberechtigte zur Rüge gegenüber dem Vermieter aufzufordern ist.

Diese Prüfungen setzen teilweise vertiefte Kenntnisse des Miet- und Sozialrechts voraus und dürften den Verwaltungsaufwand erheblich erhöhen.

Längere Verfahren und mehr Rechtsunsicherheit

Ob eine Miete gegen die Mietpreisbremse verstößt, lässt sich häufig nicht ohne Weiteres feststellen. Zu prüfen sind unter anderem die ortsübliche Vergleichsmiete, die Vormiete, Modernisierungen sowie verschiedene gesetzliche Ausnahmetatbestände. Auch die Angemessenheitsgrenzen der Jobcenter sind vielfach rechtlich umstritten. Dies kann zu längeren Verwaltungsverfahren und zusätzlichen Rechtsstreitigkeiten führen. Verzögert sich dadurch die Bewilligung oder Auszahlung der Unterkunftskosten, trifft das wirtschaftliche Risiko regelmäßig zunächst den Vermieter. IMS

Fazit

„Die Neuregelungen ändern das Mietrecht selbst nicht. Sie verändern jedoch die sozialrechtliche Bewertung von Unterkunftskosten. Für Vermieter bedeutet dies vor allem mehr Unsicherheit darüber, ob die vereinbarte Miete künftig vollständig vom Jobcenter übernommen wird. Hinzu kommen umfangreichere Prüfungen durch die Jobcenter und eine stärkere Verknüpfung von Sozialrecht und Mietrecht. Wie die neuen Vorschriften in der Praxis angewendet werden, hängt maßgeblich von der Verwaltungspraxis und der künftigen Rechtsprechung ab.“



AKTUELLE RECHTSPRECHUNG ZU SCHÖNHEITSREPARATUREN

Was Vermieter jetzt unbedingt beachten müssen


Foto: Felix Vogel/adobe.stock.com

Ein Überblick über die jüngste Entwicklung der BGH-Rechtsprechung und ihre praktischen Konsequenzen

Die Frage, wer für Schönheitsreparaturen in Mietwohnungen verantwortlich ist, gehört seit Jahrzehnten zu den klassischen Streitfeldern des Mietrechts. Für Vermieter ist sie nicht nur eine juristische Detailfrage, sondern häufig auch ein erheblicher Kostenfaktor. Gerade bei langjährigen Mietverhältnissen können Renovierungsarbeiten nach dem Auszug des Mieters einen beträchtlichen Umfang erreichen. Umso wichtiger ist es, bereits bei Vertragsschluss rechtssichere Regelungen zu verwenden und den Zustand der Wohnung bei Übergabe sorgfältig zu dokumentieren. In den letzten Jahren hat der Bundesgerichtshof seine Rechtsprechung weiter präzisiert. Die Linie ist dabei eindeutig: Formularmäßige Klauseln werden streng kontrolliert, während transparente, flexible und am tatsächlichen Renovierungsbedarf orientierte Regelungen weiterhin möglich bleiben.

Für die Vermietungspraxis bedeutet dies: Es genügt nicht, ältere Vertragsmuster unverändert weiterzuverwenden. Viele ehemals übliche Klauseln – etwa starre Fristenpläne, pauschale Endrenovierungspflichten oder Quotenabgeltungsklauseln – sind heute mit erheblichen Wirksamkeitsrisiken verbunden. Die Folge einer unwirksamen Klausel ist für Vermieter regelmäßig besonders nachteilig: Die Renovierungspflicht fällt dann nicht etwa teilweise auf den Mieter zurück, sondern verbleibt grundsätzlich beim Vermieter.

Gesetzliche Ausgangslage: Vermieter ist grundsätzlich verpflichtet

Nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB ist der Vermieter verpflichtet, die Mietsache in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Schönheitsreparaturen – also insbesondere das Streichen, Tapezieren oder Kalken von Wänden sowie das Streichen von Türen, Heizkörpern und Fensterrahmen – sind Teil dieser Erhaltungspflicht.

Eine Pflicht des Mieters besteht daher zunächst nicht. Sie kann nur wirksam durch eine vertragliche Klausel auf den Mieter übertragen werden. Diese Klauseln unterliegen jedoch der strengen AGB-Kontrolle.

Diese Ausgangslage erklärt, weshalb die Rechtsprechung bei der Inhaltskontrolle besonders genau hinsieht. Wird dem Mieter durch eine vorformulierte Vertragsklausel eine Pflicht auferlegt, die eigentlich den Vermieter trifft, darf diese Übertragung nicht weiter gehen, als es der tatsächliche Renovierungsbedarf rechtfertigt. Der Mieter darf insbesondere nicht unabhängig vom Zustand der Wohnung oder allein wegen des Zeitablaufs zur Renovierung verpflichtet werden.

Leitlinien der aktuellen Rechtsprechung

1. Unwirksame starre Fristenklauseln
   Der BGH hält starre Fristenpläne (z.B. alle drei Jahre Küche, alle fünf Jahre Wohnräume) für unzulässig. Sie benachteiligen den Mieter unangemessen, weil sie den tatsächlichen Zustand der Wohnung unberücksichtigt lassen. Konsequenz: Ist eine solche Klausel unwirksam, entfällt regelmäßig die gesamte Übertragung der Schönheitsreparaturen – der Vermieter bleibt vollständig renovierungspflichtig.

2. Warum starre Fristen besonders riskant sind
   Problematisch sind Formulierungen, die den Eindruck erwecken, nach Ablauf bestimmter Zeiträume müsse zwingend renoviert werden. Selbst wenn die Wohnung tatsächlich noch in einem ordentlichen Zustand ist, würde der Mieter dann zur Ausführung von Arbeiten verpflichtet. Genau darin liegt die unangemessene Benachteiligung. Zulässig sind dagegen Formulierungen, die Fristen lediglich als Orientierung nennen und ausdrücklich auf den tatsächlichen Zustand der Räume abstellen.

3. Quotenabgeltungsklauseln: grundsätzlich unwirksam
   Die formularmäßige Verpflichtung des Mieters zur Zahlung anteiliger Renovierungskosten bei Auszug ist nach stän-

diger Rechtsprechung unwirksam. Eine solche Regelung kann nur ausnahmsweise wirksam sein, wenn sie individualvertraglich ausgehandelt wurde.

4. Unrenoviert übergebene Wohnung
   Wird die Wohnung unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen, ist eine formularmäßige Übertragung der Schönheitsreparaturen grundsätzlich unwirksam, wenn kein angemessener Ausgleich gewährt wird.

5. Bedeutung eines angemessenen Ausgleichs
   Wird eine Wohnung unrenoviert oder deutlich renovierungsbedürftig überlassen, kann eine formularmäßige Übertragung der Schönheitsreparaturen nur dann wirksam sein, wenn der Mieter hierfür einen angemessenen Ausgleich erhält. Dieser Ausgleich muss den Nachteil kompensieren, dass der Mieter andernfalls Abnutzungsspuren beseitigen müsste, die bereits vor seinem Einzug vorhanden waren. In der Praxis kommen etwa ein finanzieller Ausgleich, ein zeitweiser Mietnachlass oder eine anderweitig nachvollziehbare Kompensation in Betracht. Entscheidend ist, dass der Ausgleich dokumentiert und im Streitfall belegbar ist.

6. Farbwahl- und Endrenovierungsklauseln
   Klauseln, die dem Mieter bestimmte Farbgestaltungen vorgeben oder eine generelle Endrenovierungspflicht vorsehen, sind unwirksam.

7. Aktuelle Entwicklung: Beweislast beim Einzug
   Der BGH hat klargestellt, dass der Mieter beweisen muss, dass die Wohnung unrenoviert übergeben wurde, wenn er sich auf die Unwirksamkeit der Klausel beruft.

8. Dokumentation als entscheidender Praxisfaktor
   Die Beweislastfrage macht deutlich, wie wichtig ein aussagekräftiges Übergabeprotokoll ist. Vermieter sollten den Renovierungszustand nicht nur allgemein beschreiben, sondern möglichst konkret festhalten, welche Räume renoviert, frisch gestrichen oder lediglich gebrauchsspurenfrei übergeben wurden. Ergänzende Fotos können im Streitfall eine erhebliche Beweiskraft haben. Je genauer der Zustand bei Einzug dokumentiert ist, desto besser lassen sich spätere Einwendungen des Mieters einordnen.

9. Zulässigkeit flexibler Klauseln
   Flexible Fristenregelungen sind wirksam, wenn sie sich am tatsächlichen Renovierungsbedarf orientieren.

»

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

GENSMANTEL BAUGESCHÄFT
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

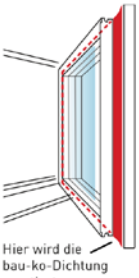
Fachbetrieb für Fenstersanierung
Seit 1979! - auch für Denkmalschutzfenster!
bau·ko FENSTER.SERVICE. Seit 1979
Holzfenster nicht wegwerfen!
Neue Dichtungen und neue Isolierverglasung als Lösung!

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.
» Fensterabdichtungen
» Austausch v. Dichtungen
» Isolierglasaustausch
» Aluabdeckung für Wetterschenkel
» Türabdichtungen
» Montage vor Ort, zeitnahe Ausführung möglich
Wir beraten Sie gerne unter:
Telefon 0711.79 46 816
Telefon 07171.98 68 60
info@bau-ko.de
bau-ko gmbh
www.fenster-erhalten.de
www.denkmalschutzfenster-erhalten.de
Montage süddeutschlandweit


Foto: Arip/adobe.stock.com

10. Abgrenzung zu Schäden an der Mietsache

Von Schönheitsreparaturen strikt zu trennen sind Schäden, die über die normale Abnutzung hinausgehen. Verfärbungen, Bohrlöcher, Kratzer, Beschädigungen an Türen oder unsachgemäße Anstriche können im Einzelfall Schadensersatzansprüche begründen. Solche Ansprüche beruhen nicht auf einer Schönheitsreparaturklausel, sondern auf der Pflicht des Mieters, die Mietsache schonend und vertragsgemäß zu behandeln. Für Vermieter ist diese Unterscheidung wichtig, weil eine unwirksame Renovierungsklausel nicht automatisch sämtliche Ansprüche wegen Beschädigungen ausschließt.

Praxiskonsequenzen für Vermieter

- Verwendung einfacher, transparenter und flexibler Klauseln
- Vermeidung starrer Fristen und pauschaler Verpflichtungen
- Lückenlose Dokumentation des Wohnungszustands bei Übergabe
- Trennung zwischen normaler Abnutzung und Schadensersatz
- Regelmäßige Überprüfung älterer Mietvertragsmuster auf Vereinbarkeit mit der aktuellen Rechtsprechung
- Klare Trennung zwischen Renovierungspflichten, Schadensersatzansprüchen und Rückgabepflichten
- Sorgfältige Fotodokumentation bei Einzug und Auszug, idealerweise mit Datum und Raumbezeichnung
- Keine Verwendung pauschaler Formulierungen wie „bei Auszug vollständig renoviert zurückzugeben“

Besondere Aufmerksamkeit verdient zudem die Wohnungsübergabe. In der Praxis entscheidet sich häufig erst Jahre später, ob die vereinbarte Klausel tatsächlich durchsetzbar ist. Dann ist entscheidend, ob sich der damalige Zustand der Wohnung noch nachvollziehen lässt.

Vermieter sollten außerdem beachten, dass die Unwirksamkeit einer Klausel nicht dadurch geheilt wird, dass sie in der Vergangenheit häufig verwendet wurde oder in verbreiteten Formularmietverträgen enthalten ist. Maßgeblich ist stets die aktuelle rechtliche Bewertung. Wer weiterhin ältere Muster verwendet, läuft Gefahr, bei Auszug des Mieters keine Renovierung verlangen zu können und die Kosten selbst tragen zu müssen.

Praktische Formulierungshinweise

Rechtssichere Klauseln sollten keine automatische Renovierungspflicht nach Ablauf bestimmter Fristen begründen. Empfehlenswert ist vielmehr eine Formulierung, die ausdrücklich auf den tatsächlichen Renovierungsbedarf abstellt. Begriffe wie „im Allgemeinen“, „in der Regel“ oder „soweit erforderlich“ können helfen, die notwendige Flexibilität herzustellen. Dennoch kommt es immer auf die konkrete Gesamtformulierung an. Eine einzelne flexible Wendung genügt nicht, wenn der übrige Klauseltext wieder eine starre Verpflichtung begründet.

Auch Farbwahlklauseln sollten zurückhaltend formuliert werden. Während der Mietzeit darf dem Mieter grundsätzlich keine bestimmte geschmackliche Gestaltung aufgezwungen werden. Zulässig kann es hingegen sein, für den Rückgabezeitpunkt eine neutrale und für breite Mieterkreise akzeptable Farbgestaltung zu verlangen, sofern die Klausel den Mieter nicht unangemessen einschränkt. Pauschale Vorgaben wie „weiß gestrichen“ sind dagegen besonders angreifbar.

RA M. Zichanowicz

Fazit

Die aktuelle Rechtsprechung bestätigt den restriktiven Kurs gegenüber formularmäßigen Klauseln. Eine wirksame Übertragung der Schönheitsreparaturen ist nur unter engen Voraussetzungen möglich. Fehler im Mietvertrag führen häufig dazu, dass der Vermieter die Renovierungskosten selbst tragen muss. Für Vermieter empfiehlt es sich daher, Mietverträge regelmäßig zu überprüfen, Übergabeprotokolle sorgfältig zu führen und bei unrenoviert übergebenen Wohnungen einen etwaigen Ausgleich klar zu vereinbaren. Wer diese Punkte beachtet, reduziert das Risiko späterer Streitigkeiten erheblich und verbessert zugleich die Durchsetzbarkeit berechtigter Ansprüche.

HAUS & GRUND IM VERBAND

Informationsaustausch mit Haus & Grund Schleswig-Holstein und Kiel

Zum regelmäßigen verbandsübergreifenden Austausch zwischen Haus & Grund-Vereinen und Landesverbänden trafen im Juli die Kollegen aus dem echten Norden, dem Landesverband Schleswig-Holstein und dem Ortsverein Kiel im Ländle ein. Neben der Erörterung wichtiger Themen für die Organisation stand unter anderem ein Besuch auf der Baustelle von Stuttgart 21 auf dem Plan.

Der württembergische Landesverband sowie der Stuttgarter Verein pflegen seit vielen Jahren einen freundschaftlichen Kontakt zu den Haus & Grund Kollegen aus dem „echten Norden". Ende Juli waren vier Vertreter angereist, deren Delegation vom Schleswig-Holsteinischen Landesvorsitzenden Alexander Blazek, der zugleich Vizepräsident des Zentralverbandes ist, angeführt wurde.

Neben verbandsorganisatorischen Themen wie etwa Mitgliederverwaltung, Onlineauftritte und Webportale sowie Mitgliedergewinnung mittels sozialer Medien informierten sich die Kollegen von der Küste über den aktuellen Stand von Stuttgart21 (inklusive einer Baustellenführung) und besuchten das IBA-Informationszentrum am Killesberg, organisiert vom Stuttgarter Vereinsvorstand und Aufsichtsratsvorsitzenden der IBA 27 Thomas Bopp. Flankiert durch die Mitwirkung von Mitarbeitern der Landeshauptstadt standen zudem aktuelle Stadtentwicklungsthemen, Bevölkerungsentwicklung, und der Strukturwandel in der Automobilindustrie auf dem Programm. Abgerundet wurde das Treffen mit einem Besuch der Ausstellung über das künftige Rosensteinviertel.



Foto auf der Dachterrasse des Stuttgarter Vereins: Gabriele Reich-Gutjahr (Aufsichtsratsvorsitzende Haus & Grund Württemberg), Sebastian Nothacker (Landesvorstand), Ulrich Wecker (Geschäftsführer Haus & Grund Stuttgart) und Vorsitzender Joachim Rudolf (Vorsitzender). Die Freunde aus Kiel, Alexander Blazek (Vorstand Schleswig-Holstein und Vizepräsident Haus & Grund Deutschland), Susann Naumann, (verantwortlich für das Energieberatungsprogramm des Schleswig-Holsteinischen Landesverbandes), Götz Bohrmann, (Vorsitzender Verein Kiel) und Sönke Bergemann (Geschäftsführer OV Kiel).

MITGLIEDERBEFRAGUNG

Private Vermieter in Baden-Württemberg stärken - nicht überfordern

Rund vier von fünf Mietwohnungen stehen im Eigentum von privaten Kleinvermietern, die Immobilien geerbt, als Altersvorsorge erworben oder über viele Jahre hinweg in Wohneigentum investiert haben. Die genauen Zahlen dazu liefert die aktuelle Mitgliederbefragung von Haus & Grund Deutschland für das Bundesland.

Private Vermieter versus anonyme Wohnungskonzerne

Private Vermietung ist häufig persönlich, lokal verwurzelt und langfristig angelegt. Vermietung ist damit oft eng mit dem eigenen Lebensumfeld verbunden und im Gegensatz zu anonymen Wohnungskonzernen regelmäßig nicht ausschließlich renditeorientiert. Ein großer Teil der Befragten (rund 64 Prozent) passt Mieten nur moderat an oder verzichtet über längere Zeiträume vollständig auf Mieterhöhungen. Bei den meisten ist nicht Rendite das Ziel, sondern Altersvorsorge.

Die Umfrage zeigt außerdem, was Vermieter daran hindert, Wohnraum zu Modernisieren. Rund 62 Prozent geben fehlende Rentabilität als Grund an, rund 37 Prozent komplizierte Anforderungen im Mietrecht und rund 34 Prozent bürokratische Hürden. Die Ergebnisse der Studie sind ein klarer Auftrag an die Politik. Wer bezahlbaren Wohnraum sichern will, muss privates Eigentum stärken, Investitionen ermöglichen und Vermietung durch Bürokratieabbau wieder attraktiver machen, denn ohne die Achtung vor privaten Vermietern gibt es keinen funktionierenden Mietwohnungsmarkt in Deutschland.

Die Broschüre mit allen Zahlen gibt es unter: www.hugw.de



Foto: kunakorn/stock.adobe.com

UNTERSCHREITUNG DER LADUNGSFRIST

Kein zwingender Grund für Beschlussaufhebung

Die Eigentümerversammlung ist das wichtigste Entscheidungsgremium einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Daher ist es wichtig, dass Eigentümer sich auf diese gut vorbereiten können. Aus diesem Grund hat auch der Gesetzgeber bei der WEG-Reform 2020 die Ladungsfrist von einer Woche auf drei Wochen verlängert.

Doch trotz seiner hervorgehobenen Bedeutung heißt das nicht, dass nun jede Unterschreitung der Ladungsfrist gleich zwingend zu der Aufhebung von den in der Versammlung gefassten Beschlüssen führen kann. Dies hat auch das Landgericht Köln in seinem Urteil vom 30. März 2026 (15 S 6/25) so bestätigt.

Der Fall

In einer Eigentümerversammlung wurde unter anderem über die Jahresabrechnung beschlossen. Eine Eigentümerin focht den Beschluss an. Inhaltlich beanstandete sie zwar nur zwei Abrechnungspositionen, führte aber aus, dass sie die Einladung nicht mit einem Vorlauf von drei Wochen, sondern lediglich von zwei Wochen und sechs Tagen erhalten habe. Sie habe daher die Jahresabrechnung nicht ausreichend prüfen können. Anderenfalls hätte sie die Mängel in der Versammlung darlegen können, und es wäre vor der Beschlussfassung zur Korrektur der Jahresabrechnung gekommen. Das Amtsgericht wies die Anfechtungsklage ab, und die Klägerin ging in Berufung.

Der Kläger muss darlegen

Das Landgericht stellte zunächst klar, dass die Unterschreitung der Ladungsfrist um einen Tag allein nicht gegen ordnungsmäßige Verwaltung verstoße. Denn anders als die Klägerin behauptete, werde nicht gleich bei jedem formellen Mangel angenommen, dass dieser sich auf die Beschlussfassung auswirke. Vielmehr müsse der anfechtende Eigentümer innerhalb der Begründungsfrist der Klage darlegen, welche weiteren Vorbereitungsmaßnahmen bei einer fristgerechten Ladung hätten erfolgen können und welche Argumente er gegen die Entscheidung der Mehrheit hätte geltend machen wollen. Dies habe die Klägerin jedoch nicht getan. Daher scheiterte die vollständige Anfechtung des Beschlusses.

Das Gericht sah lediglich bei den beiden Abrechnungsposten Korrekturbedarf und erklärte den Beschluss zur Jahresabrechnung nur insoweit für ungültig. GH

Praxistipp

„Wer gegen eine Beschlussfassung vorgehen will, weil die gesetzliche Ladungsfrist unterschritten wurde, sollte auch nach der WEG-Reform innerhalb der Begründungsfrist der Anfechtungsklage darlegen, warum die verbliebene Zeit nicht für eine Vorbereitung auf die Eigentümerversammlung ausgereicht hat. Außerdem sollte dargelegt werden, welche Argumente bei einer fristgerechten Ladung während der Versammlung hätten vorgetragen werden können, mit denen die Mehrheit von der erfolgten Beschlussfassung hätte abgebracht werden können. Wer dies unterlässt, riskiert, die Anfechtungsklage zu verlieren und die Prozesskosten zu tragen. Gerade bei kurzen Unterschreitungen dürfte eine solche Begründung aber schwerfallen, sodass hier von einer Anfechtung abzuraten ist, falls keine weiteren Anfechtungsgründe vorliegen.“

LESER FRAGEN, HAUS & GRUND ANTWORTET:

Fehlalarm: Wer bezahlt aufgebrochenen Rollladen?

Peter B., Filderstadt: Ein Mieter in meinem Haus befand sich auf Geschäftsreise. Während dieser Zeit löste ein Rauchwarnmelder Alarm aus. Die Polizei und Feuerwehr wurden durch Nachbarn verständigt und mussten durch ein gekipptes Fenster mit halbgeschlossenem Rollladen einsteigen. Einen „Notschlüssel" für solche Fälle hatte der Mieter bei mir nicht hinterlegt bzw. dies abgelehnt. Bei dem Einsatz wurde der Rollladen beschädigt. Wer muss für die Reparaturkosten aufkommen?

Antwort: Die Frage, wer für die Reparatur des Rollladens aufkommen muss, den die Feuerwehr bei dem Einsatz aufgebrochen hat, lässt sich nicht pauschal beantworten. Zunächst ist es jedoch so, dass dem Mieter kein Vorwurf deswegen gemacht werden kann, dass er keinen "Notschlüssel" bei einem Nachbarn oder beim Vermieter hinterlegt hat. Hierzu ist er nicht verpflichtet.

Das Amtsgericht Hannover (Urteil vom 20.04.2007, Az. 537 C 17077/05) hat jedenfalls entschieden, dass der Mieter nicht für Schäden haftet, die in Folge des Fehlalarms eines in seiner Wohnung montierten Rauchwarnmelders verursacht werden, wenn dieser ordnungsgemäß installiert wurde und das Gerät lediglich auf einen technischen Defekt oder ein anderes harmloses Ereignis reagierte und die Feuerwehr beim Eintreffen nicht sicher ausschließen konnte, dass es brennt.

Ähnlich entschied das Amtsgericht Hildburghausen (21 C 133/23) und zwar mit dem Argument, es bleibe diesbezüglich bei der generellen Instandhaltungsverpflichtung des Vermieters.

Eigentümer sollten sich deswegen bewusst sein, dass sie in bestimmten Situationen die Kosten für Schäden an ihrem Eigentum selbst tragen müssen, wenn diese im Rahmen eines notwendigen und verhältnismäßigen Rettungseinsatzes entstanden sind. Eine gute Versicherung kann in solchen Fällen vor unerwarteten finanziellen Belastungen schützen.

Die Kosten für den Feuerwehreinsatz selbst werden in der Regel nicht erhoben. Sie dienen der Gefahrenabwehr. Lediglich in Ausnahmefällen, etwa wenn die Alarmierung mutwillig oder ohne dringende Notwendigkeit erfolgte, kann es zur Kostentragungsverpflichtung kommen.

Heizkosten digital und rechtssicher abrechnen.



Die Heizkostenabrechnung mit Minol HKVO-konform umsetzen.

Mit Minol wird die Heizkostenabrechnung digital, rechtssicher und HKVO-konform. Die Fernauslesung der Verbrauchsdaten mit digitaler Messtechnik garantiert Ihnen eine optimale Abrechnungsqualität und die korrekte Verteilung der Kosten auf Ihre Mieter und Mieterinnen. Mit dem Online-Angebotsgenerator von Minol erhalten Sie jetzt in wenigen Minuten Ihr individuelles Angebot.

minol.de/angebotsgenerator

Brunata Minol

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Stuttgart



TAG DES EIGENTUMS

Samstag, 24. Oktober 2026
Beginn: 10.00 Uhr
Stuttgarter Liederhalle
Hegel-Saal

ab 8.00 Uhr Ausstellung im Foyer



Begrüßung und Einführung

Joachim Rudolf
Vorsitzender Haus & Grund Stuttgart



Immobilienpreise 2026:
Wo stehen wir –
und wo geht es hin?

Jens Tolckmitt
Hauptgeschäftsführer des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken



„Eigentum ist Freiheit“

Hubert Aiwanger, MdL
Bayerischer Staatsminister für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie und stellvertretender Ministerpräsident

Kaffee, Brezeln, alkoholfreie Getränke und ein Glas Wein werden kostenlos gereicht.

Haus & Grund Stuttgart | Gerokstr. 3 | 70188 Stuttgart | Tel. 0711 210 48-0 | Fax 0711 210 48–68
verein@hausundgrund-stuttgart.de | www.hausundgrund-stuttgart.de



TAG DES EIGENTUMS

Fahrten der Ortsvereine

Am **Samstag, 24. Oktober 2026**, findet im Hegel-Saal der Stuttgarter Liederhalle der Tag des Eigentums statt. Hauptredner ist **Hubert Aiwanger, MdL,** Bayerischer Staatsminister für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie und stellvertretender Ministerpräsident. Er referiert zum Thema "Eigentum ist Freiheit". Weiter wird **Jens Tolckmitt**, Hauptgeschäftsführer des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zum Thema "Immobilienpreise 2026" sprechen. Folgende Ortsvereine laden ihre Mitglieder herzlich zur Fahrt zum Tag des Eigentums nach Stuttgart ein. Im Anschluss an die Veranstaltung planen die Vereine noch eigenes Programm, die jeweiligen Tagesabläufe sind nachfolgend aufgeführt.

ALTENSTEIG

7.15 Uhr Abfahrt Pfalzgrafenweiler Rathaus
7.25 Uhr Altensteig Stadtgarten
7.30 Uhr Berneck (Autohaus Lang)
7.45 Uhr Ebhausen (ehem. Waldhorn)
7.55 Uhr Nagold Häfele
8.00 Uhr Nagold Feuerwehrmagazin

13.30 Uhr Weiterfahrt nach Böblingen zur Motorworld auf dem ehemaligen Landesflughafen

14.30 Uhr Führung, anschließend gemeinsamer Abschluss in der Wichtel Hausbrauerei im Gebäude der Motorworld

Gegen **17.30 Uhr** Rückfahrt

Anmeldung an Kassier Martin Herter in der Volksbank Altensteig, Rosenstr. 37, Tel. 07441 8610, od. Mail martin.herter@vbnsw.de Unkostenbeitrag 10 Euro/Pers.

CALW

Haus & Grund Calw organisiert auch in diesem Jahr wieder eine gemeinsame Busfahrt zum Tag des Eigentums. Im Anschluss an die öffentliche Kundgebung besteht die Möglichkeit zum Besuch der Sonderausstellung AMAZONIEN im Gasometer in Pforzheim.

Vorläufiger Programmablauf:

8.00 Uhr Abfahrt Alter Bahnhof Calw – Teinachtal-Reisen Maier
8.10 Uhr Zustieg Rathaus Stammheim
8.20 Uhr Zustieg Bundesstraße Heumaden
8.25 Uhr Zustieg Trollinger Althengstett
10.00 Uhr Aussteller im Foyer – Öffentliche Kundgebung
12.30 Uhr Weiterfahrt nach Pforzheim
15.00 Uhr Exklusive Gruppenführung Sonderausstellung Amazonien
15.45 Uhr 360°-Panoramagemälde live erleben
16.30 Uhr Rückfahrt

Der Kostenbeitrag für Busfahrt, Gruppenführung Sonderausstellung Amazonien und Eintritt 360°-Panoramagemälde Gasometer Pforzheim, beträgt 20 Euro pro Mitglied. Die Teilnehmerplätze sind begrenzt und werden nach zeitlichem Eingang der Anmeldungen vergeben.
Diese sind an die Geschäftsstelle zur richten:

Haus & Grund Calw e.V. - Sabine Bäuerle
Johannes-Brenz-Platz 6, 75365 Calw-Altburg
Tel. 07051-9384554, Fax 07051-9384556
info@hausundgrund-calw.de

CRAILSHEIM

Abfahrt: **7.30 Uhr** in Crailsheim, Volksfestplatz
(neben HAKRO-Arena);

10.00 Uhr Veranstaltung „Tag des Eigentums"
(vorher Besuch der Fachausstellung möglich). Kostenlose Bewirtung mit Kaffee, Brezeln, Softgetränken und Wein durch Haus & Grund Stuttgart vor und während der Veranstaltung.

12.30 Uhr Abfahrt zum Hauptbahnhof Stuttgart mit Mittagspause
Möglichkeit zur Selbstverköstigung im Hauptbahnhof oder der Innenstadt

14.30 Uhr Ausstellungsführung über Bahnprojekt Stuttgart 21 (mit aktuellem Stand) im Hauptbahnhof Stuttgart, 1 Std. Führung
Treffpunkt **14.15 Uhr** Gleis 16, InfoTurmStuttgart (ITS) Empfangsbereich

15.45 Uhr Fahrt zum Jagd- und Lustschloss Solitude
in imposanter Aussichtslage oberhalb Stuttgarts
(mit Schlossführung 16.30-17.15 Uhr - 45 min)

»



17.30 Uhr Weiterfahrt mit Besuch Besenwirtschaft im Heilbronner Land

20.15 Uhr Heimreise nach Crailsheim
Ankunft ca. 21.00 Uhr

Der Reisepreis beträgt 49,50 EUR
(enthalten sind Busfahrt Fa. Busunternehmen Hofmayer, Crailsheim und Eintritt und Führungen im Hauptbahnhof und im Schloß Solitude)

KÜNZELSAU

Abfahrt um **7.45 Uhr** Wertwiesen in Künzelsau mit einem historischen Reisebus der Firma Hamprecht

Nach der Veranstaltung Besuch der Wilhelma
16.45 Uhr Abfahrt von der Wilhelma

Abendessen in der Krone in Auenstein

ca. **20.30** Uhr Rückkehr in Künzelsau

Kostenbeitrag 35,00 € für Busfahrt und Eintritt in der Wilhelma

Anmeldung an Haus & Grund Künzelsau, Christiane Sigloch, Schlossmühlgasse 11, 74653 Künzelsau; Telefon 07940 / 987010 oder per e-mail: vorstand@hug-kuenzelsau.de

Der Kostenbeitrag ist bis spätestens 2. Oktober auf das Vereinskonto bei der Sparkasse Hohenlohekreis mit der IBAN DE25 6225 1550 0005 0065 35 zu überweisen;
Verwendungszweck: Tag des Eigentums

SCHWÄBISCH HALL

Abfahrt:
7.35 Uhr Garage Wolf u. Göhner Busreisen GbR, Im Breitloh 13 in Hessental (Hof)
7.50 Uhr Schulzentrum West, Bushaltestelle
10.00 Uhr bis 12.00 Uhr: Vorträge
12.00 Uhr bis 13.30 Uhr: Freizeit
14.00 Uhr bis 16.00 Uhr: Führung im Polizeimuseum Stuttgart
16.15 Uhr bis 17.30 Uhr: Ausklang beim gemeinsamen Essen
17.30 Uhr: Rückfahrt

Ca. **19.00 Uhr:** Ankunft Schulzentrum West Schwäbisch Hall

Die Teilnehmerplätze sind begrenzt. Unkostenbeitrag für die Führung und traditionellem Frühstück im Bus: 15,- €.

Verbindliche Anmeldungen sind an die Geschäftsstelle von Haus & Grund Schwäbisch Hall bis spätestens 12. Oktober 2026 unter

Tel: 0791/47716 oder per Mail: haus.grundsha@t-online.de zu richten.

REDNER BEIM TAG DES EIGENTUMS

Hubert Aiwanger, MdL ist seit 2018 Bayerischer Staatsminister für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie sowie stellvertretender Ministerpräsident des Freistaats Bayern. Zu seinen wirtschaftspolitischen Schwerpunkten zählen der Schutz des privaten Eigentums sowie verlässliche und investitionsfreundliche Rahmenbedingungen für Eigentümer. Er setzt sich insbesondere für Bürokratieabbau und bessere Voraussetzungen im Bereich des Wohnungsbaus ein. Aiwanger absolvierte zwischen 1991 und 1995 ein Studium zum Diplom-Agraringenieur an der Fachhochschule Weihenstephan. Seit 2001 ist er Mitglied der Freien Wähler, wurde 2006 deren Landesvorsitzender und übernahm 2010 den Bundesvorsitz. Er wurde 2008 in den Bayerischen Landtag gewählt und amtierte vor der Übernahme von Regierungsverantwortung zehn Jahre als Fraktionsvorsitzender.

Jens Tolckmitt, geb. 1971, ist seit 2009 Hauptgeschäftsführer des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp). Von Januar 2003 bis Mai 2009 war er Alleingeschäftsführer des Verbandes der Auslandsbanken in Deutschland. Von 1998 bis 2002 war er in verschiedenen Funktionen, zuletzt als Leiter des Bereichs Pfandbrief/Kapitalmarkt, für den Verband deutscher Hypothekenbanken, die Vorgängerorganisation des vdp, tätig. Tolckmitt ist Diplom-Volkswirt mit den Schwerpunktbereichen „Monetäre Makroökonomik“ und „Finance“.

ANZEIGE

WÄRME WOCHEN BW

GUT BERATEN, BESSER SANIEREN.
01.10. bis 29.11.2026

Wie man das Eigenheim energetisch saniert

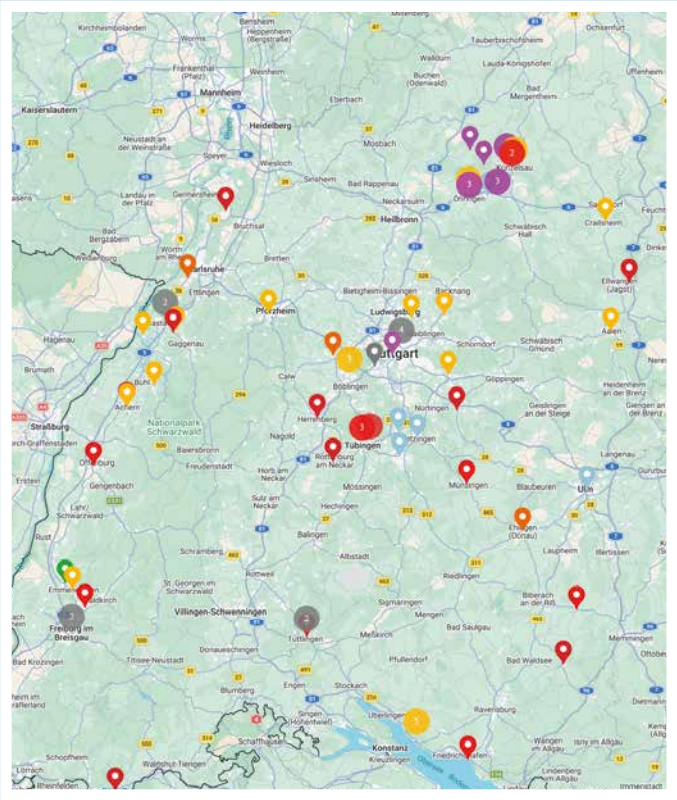
„Wärmewochen Baden-Württemberg“ im Herbst mit vielen Veranstaltungen

Viele Wohngebäude in Baden-Württemberg sind sanierungsbedürftig. Damit sich das im Südwesten ändert, starten am 1. Oktober 2026 die „Wärmewochen Baden-Württemberg“. Landesweit wird es bis Ende November zahlreiche Veranstaltungen und Aktionen geben, die zeigen, wie man besser saniert und wo man sich unabhängig beraten lassen kann. Ausrichter sind das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau, die regionalen Energie- und Klimaschutzagenturen und weitere Akteure. Mehr Informationen zu den einzelnen Veranstaltungen in den jeweiligen Kommunen: www.waermewochen-bw.de

Von A wie Aalen bis Z wie Zuffenhausen – in vielen Städten und Gemeinden wird es in den ersten zwei Monaten der Heizsaison viel Aufklärung darüber geben, wie Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer eine energetische Modernisierung angehen können. Eine energetische Sanierung lohnt sich enorm: Sie macht unabhängig von den fossilen Importen Gas und Öl. Wer saniert hat, spart zudem langfristig Geld, erhöht den Wohnkomfort und trägt zum Klimaschutz bei. Auch der Wert der Immobilie steigt. So entsteht ein modernes, effizientes und sicheres Gebäude.

Viele Veranstaltungen im Land

Das Aktionsangebot der Wärmewochen Baden-Württemberg ist breit gefächert: Es finden zahlreiche Informationsveranstaltungen statt – online und vor Ort. Neben Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen oder Holzheizungen wird es dabei auch immer wieder um das neue Gebäudemodernisierungsgesetz sowie die angepasste Bundesförderung für effiziente Gebäude gehen. Hinzu kommen Termine für persönliche Beratungen, Exkursionen und Besichtigungen, die praxisnah Umsetzungsbeispiele zeigen. Auch das Sanierungsmobil von Zukunft Altbau stoppt in verschiedenen Kommunen im Land.



Landesweite Aktionswochen zur energetischen Gebäudesanierung
Alle Events in Ihrer Region und online finden Sie unter www.waermewochen-bw.de

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

BIETIGHEIM-BISSINGEN, KORNWESTHEIM, LUDWIGSBURG

Gartenpflege in Zeiten des Wassermangels



Fotos: Georg Linsenmann / Haus & Grund Ludwigsburg

(von links): Philipp von Olnhausen, Isabell Bilger, Sabine Knapp und Conrad Fink.



Conrad Fink vor den Teilnehmern der Veranstaltung

Aktueller und dringlicher hätte das Thema angesichts des Hitzesommers 2026 mit wochenlanger Trockenheit kaum sein können, zu dem sich nun erstmals die drei Haus & Grund-Ortsvereine Bietigheim-Bissingen, Kornwestheim und Ludwigsburg zu einer gemeinsamen Veranstaltung für ihre Mitglieder zusammengetan haben: „Der klimafitte Garten". Diese Premiere der Nachbarvereine, die im NaturInfo-Zentrum Ludwigsburg stattfand, stieß auf reges Interesse und hatte mit dem Gartenfachmann Conrad Fink, vormals Stadtklimatologe bei der Landeshauptstadt, heute bei der Stiftung NatureLife-International engagiert, einen überaus kompetenten Referenten.

Für Haus- und Gartenbesitzer empfahl Fink vor dem Hintergrund der Klimaerwärmung mit kürzeren Übergangsjahreszeiten, höheren Verdunstungsraten und langen Trockenperioden einen bewussten Umgang mit Wasser: Am effektivsten sei Gießen am frühen Morgen, selten, aber durchdringend, bevorzugt per Tropfbewässerung, ergänzt durch Mulchen, regelmäßiges Hacken der oberen Bodenschicht und die Nutzung von Regenwasser.

Anpassungsvorschläge reichten vom Abschied vom klassischen Zierrasen zugunsten von Blumen- oder Moosrasen über die Anlage von Steingärten mit trockenheitsresistenten Pflanzen (wie Sukkulenten, Wildtulpen, Lavendel, Phlox) bis hin zur Auswahl klimafester Obstsorten (wie Weinbergpfirsich, Aprikose, Feige, Olivenbaum) sowie Schaffung von Schattenbereichen durch bepflanzte Pergolen oder geeignete Baumsorten. Ein Komposthaufen, so Fink, gehöre in jeden klimaangepassten Garten, da belebter Boden mehr Wasser speichert – damit wird der Garten nicht nur widerstandsfähiger gegen Trockenheit, sondern fördert auch Artenvielfalt, die durch den Klimawandel besonders bedroht ist.

Die Akteure des Veranstalter-Trios, Sabine Knapp (Bietigheim-Bissingen), Philipp von Olnhausen (Kornwestheim) und Isabell Bilger (Ludwigsburg) hatten sich die unterschiedlichen Rollen in Begrüßung und Moderation aufgeteilt. Sie bedankten sich für den hochinformativen und abwechslungsreichen Vortrag, der von zahlreichen Nachfragen begleitet war, wie auch für das Interesse der Mitglieder.

Die zahlreichen praktischen und für alle Leser wertvollen Tipps und Hinweise des Referenten sowie hilfreiche Kontaktadressen für die Unterstützung bei der Gestaltung des eigenen Gartens finden Leser auf Seite 61.



Foto: jomphory/stock.adobe.com

CRAILSHEIM

Gelungener Auftritt beim Markttag 2026





Bild links: vl.: Peer Hahn, Ulrich Berger, Hans Wenzelburger, Hans Peter Sochacki. Bild rechts: Martin Schneider und Heide Schneider haben an der Aktion am Markttag am 12.07.2026 teilgenommen, ihre Mitgliedschaft in eine Losbox geworfen und können sich nun über ein Candle Light Dinner freuen. Das Bild zeigt die Preisübergabe vl.: Martin Schneider, stv. Vorstand Peer Hahn, Heide Schneider

Am 12. September 2026 fand in Crailsheim der traditionelle Markttag statt, der erneut zahlreiche Besucherinnen und Besucher in die Innenstadt lockte. Organisiert wurde die Veranstaltung vom Stadtmarketing Crailsheim, das mit einem abwechslungsreichen Programm und vielfältigen Angeboten für eine lebendige Atmosphäre sorgte.

Auch Haus & Grund Crailsheim war mit einem eigenen Informationsstand vertreten und nutzte die Gelegenheit, mit Bürgerinnen und Bürgern sowie Eigentümerinnen und Eigentümern ins Gespräch zu kommen. Trotz hochsommerlicher Temperaturen von nahezu 34 Grad zeigten sich die Standbetreuerinnen und Standbetreuer hoch motiviert und engagiert. Mit großem Einsatz informierten sie über die Leistungen und Angebote des Vereins und standen für zahlreiche Fragen zur Verfügung.

Der Einsatz hat sich gelohnt: Im Rahmen der Aktion konnten neue Mitglieder für Haus & Grund Crailsheim gewonnen werden. Als besonderes Highlight wurde unter allen Neumitgliedern die Teilnahme an einer Verlosung für ein exklusives Candle-Light-Dinner angeboten, was auf großes Interesse stieß und zusätzlichen Anreiz für einen Vereinsbeitritt schuf.

Der persönliche Austausch vor Ort und die direkte Ansprache erwiesen sich einmal mehr als wertvolle Möglichkeit, die Arbeit des Vereins sichtbar zu machen und neue Interessierte zu erreichen.

Unter dem Motto „Wer nicht sichtbar ist, findet nicht statt – gute Werbung schafft Verbindungen“ zieht Haus & Grund Crailsheim ein durchweg positives Fazit der Veranstaltung und bedankt sich bei allen Besucherinnen und Besuchern für die interessanten Gespräche sowie beim Stadtmarketing Crailsheim für die gelungene Organisation des Markttages.



KIRCHHEIM

Erfolgreiche Vereinsarbeit bei Haus & Grund Kirchheim unter Teck



vl.: Gregor Küstermann, stv. Vorsitzender, Dr. Pascal Bader, Oberbürgermeister, Reinhard Spieth, Vorsitzender, Sebastian Nothacker, Vorstand Landesverband, Marianne Schünemann, Leiterin Geschäftsstelle

Bei der Mitgliederversammlung von Haus & Grund Kirchheim konnte der Vorsitzende Rechtsanwalt Reinhard Spieth auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr mit gestiegenem Beratungsbedarf und stabiler Mitgliederentwicklung zurückblicken. Die Versammlung fand erstmals in der Eduard-Mörike-Halle im Kirchheimer Teilort Ötlingen statt. Oberbürgermeister Dr. Pascal Bader richtete ein Grußwort an die Mitglieder. Sebastian Nothacker, Vorstand von Haus & Grund Württemberg, beschrieb nachdrücklich, wie bei der Wohnungspolitik der neuen Landesregierung in Sachen Grundsteuer, Grunderwerbsteuer und Mietpreisbremse „alles beim Alten" bleibe.

Mit der Stärkung des Beratungsteams um eine weitere Position hatte der Eigentümerverein im Geschäftsjahr 2025 auf den steigenden Bedarf der Mitglieder reagiert. Eine wegweisende Entscheidung, die sich nun auch im Tätigkeitsbericht des Vorsitzenden niederschlug: „In der fachkundigen Beratung unserer Mitglieder liegt unsere Kernkompetenz, und da waren wir angesichts reger und weiter gestiegener Nachfrage im vergangenen Jahr mehr denn je gefragt", stellte Spieth fest.

Rund 900 persönliche Beratungen

So hatte der Verein rund 900 persönliche Beratungen vorgenommen, zwei Drittel davon Rechtsberatungen zu verschiedenen Fachgebieten wie Miet-, WEG- oder Nachbarschaftsrecht. Weiter gab es Beratungsbedarf zu Mietanpassungen, Betriebskostenabrechnungen, Schimmel oder Bauschäden. Hinzu kommen, so Spieth, „unzählige persönliche Kontakte in der Geschäftsstelle oder per Telefon, bei denen Marianne Schünemann und Sabine Kluge „Erste Hilfe" geleistet haben." Sein Dank an die beiden Mitarbeiterinnen wurde vom Beifall der Versammlung bekräftigt.

Zur satzungsgemäßen Abstimmung in allen wichtigen Angelegenheiten des Vereins hatten Beirat und Vorstand im Berichtsjahr dreimal getagt. Zusammen mit seinem Stellvertreter Gregor Küstermann hatte Spieth etwa Seminare des Landesverbandes zum Miet- und Wohnungseigentumsrecht wahrgenommen, wie auch Regionaltreffen der Ortsvereine aus dem Großraum Stuttgart sowie dem Landkreis Esslingen. Weiter gepflegt hatte der Vorstand auch den wohnungspolitischen Austausch mit der lokalen Politik, zuletzt mit Kirchheims Erstem Bürgermeister Achim Rapp.

Auf dieser Ebene ist der Einsatz des Vereins derzeit besonders gefragt, denn im laufenden Jahr wird der qualifizierte Mietspiegel für 40 Kommunen des Landkreises neu erarbeitet. Im zugehörigen Arbeitskreis, so der Vorsitzende, „ist unser Verein mit vier Personen stark vertreten". Namentlich sind dies die beiden Vorstände Spieth und Küstermann, Geschäftsstellenleiterin Schünemann und Beiratsmitglied Petra Vögele. Ziel sei, so der Vorsitzende, „bestmögliche Lösungen zugunsten unserer Mitglieder und der privaten Haus- und Grundeigentümer insgesamt zu erreichen". Insgesamt konnten im vergangenen Jahr 63 Neumitglieder hinzugewonnen

WissensWert

Zuwanderung: So wenig wie 2011 nicht mehr
Im Laufe des Jahres 2025 zogen insgesamt 323.500 Menschen nach Baden-Württemberg, während 305.700 Personen von dort fortzogen. Einwohner verloren hat Baden-Württemberg an andere Bundesländer sowie das EU-Ausland. Die meisten Zuzüge kamen aus dem nicht-EU-Ausland, vor allen Dingen aus der Ukraine. (Statistisches Landesamt)

werden, sodass die Gesamtzahl „im zweitgrößten Verein der Stadt“ jetzt 2.777 Mitglieder beträgt.

Der Kassenbericht von Sabine Kluge legte dar, wie sich der Verein auch 2025 "in einer guten finanziellen Situation für künftige Investitionen" befinde. Kassenprüferin Tanja Reinöhl bestätigte eine „vorbildliche und ordnungsgemäße Kassenführung“. Dies führte zu einer einstimmigen Entlastung, die die Versammlung auch Vorstand und Beirat gewährte. Ebenso einstimmig befürwortet wurde der Antrag des zehnköpfigen Beirates, Eberhard Bischoff zum Ehrenmitglied zu ernennen. Bischoff hatte sich 2025 aus dem Beirat verabschiedet, in dem er seit 1983 ununterbrochen mitgewirkt hatte. Als Steuerberater habe sich das neue Ehrenmitglied aber auch über sein Fachgebiet hinaus „in hohem Maße um den Verein verdient gemacht“, betonte der Vereinsvorsitzende und fügte hinzu: „Das ist aller Ehren wert.“

Oberbürgermeister Bader: Bau-Turbo ist Schritt in die richtige Richtung

Oberbürgermeister Dr. Pascal Bader informierte die Mitglieder, wie sich die Stadt trotz „großer Herausforderungen“ weiter für den Wohnungsbau engagieren wolle: „Denn auch in Kirchheim gibt es Wohnungsnot, und bezahlbarer Wohnraum ist knapp“. Bader sieht „Potential, dass das Bauen schneller, einfacher und kostengünstiger werden kann“. Dafür wolle die Kommune den „Bau-Turbo“ nutzen. Das Instrument sei „auch ein Schritt in Richtung eines bürokratieärmeren Bauens, weil die Stadtverwaltung nun „mehr selbst entscheiden kann“.

Bei der jüngst novellierten Sozialraumverpflichtung beim Wohnungsneubau habe man darauf geachtet, „die Anforderungen nicht zu hoch setzen, damit Vorhaben nicht zum Stillstand kommen“. Außerdem verzichte die Stadt auf eine Fehlbelegungsabgabe. Nach dem viel gelobten Neubau-Quartier Steingau wolle man als nächstes Projekt das Güterbahnhof-Areal angehen. Und die komplette Innenstadt wolle man mit Nahwärme versorgen. Voraussetzung ist jedoch eine Anschlussquote von mindestens 70%. Leider werde die Kommune im Zuge der Haushaltskonsolidierung „nicht um Steuererhöhungen herumkommen. Und das könnte auch die Grundsteuer betreffen, die zuletzt 2017 erhöht wurde“. Bader hält als Oberbürgermeister eine Erhöhung der Grundsteuer für erforderlich, letztlich liegt die Entscheidung jedoch beim Gemeinderat. Abschließend Lobte Bader die Arbeit von Haus & Grund: „Ihr Verein ist hier ein wichtiger Partner als Stimme aus der Praxis und als Brücke in die Nachbarschaften.“

Nothacker: „Bei Grundsteuer, Grunderwerbsteuer und Mietpreisbremse bleibt alles beim Alten“

Gespannt folgte die Versammlung den Ausführungen von Landesvorstand Sebastian Nothacker speziell hinsichtlich der Wohnungspolitik der neuen Landesregierung. Er begrüßte, dass die Koalition „dem Wohneigentum wieder mehr Bedeutung geben will“. Etwa über den „HeimVorteil BW“, um Familien den Weg in die eigenen vier Wände zu erleichtern. Im Widerspruch bleibe dort, wo das Land "unmittelbaren Einfluss hat, bei der Grundsteuer, der Grunderwerbsteuer und der Mietpreisbremse, alles beim Alten.“Auf Bundesebene zeige sich„eine grundlegende Verschiebung der Rahmenbedingungen zu Lasten der Vermieter“. Dies sogar beim novellierten „Heizungsgesetz“, das „durch neue Pflichten, neue Kostenrisiken und neue Bürokratie entwertet“ werde. Und beim geplanten „Mietrechtspaket II“ drohe eine „weitere Verschiebung des Gleichgewichts zwischen Mietern und Vermietern zulasten derjenigen, die Wohnraum bereitstellen, erhalten und modernisieren“.

KNEER · SÜD FENSTER

Wohnen mit Weitblick







BAUBERATUNG

Kostenlos und ganz unverbindlich.
Telefonische Anmeldung erforderlich.
Verkauf nur über den Fachhandel.

0 73 33 / 83-183

ÖFFNUNGSZEITEN:

Mo. - Do. 7.30 - 12.00 Uhr
13.00 - 17.00 Uhr

Fr. 7.30 - 12.00 Uhr
13.00 - 15.00 Uhr

kneer-suedfenster.de

KNEER GmbH
Fenster und Türen
Horst-Kneer-Straße 1
72589 Westerheim
Tel. 0 73 33 / 83-0
info@kneer.de



Das Seminarprogramm für das Jahr 2026 bietet ein breit gefächertes Spektrum mit mietrechtlichen und wohnungswirtschaftlichen Themen. **Die Anmeldung erfolgt über www.hausundgrund-immobilienverlag.de/seminare.** Wählen Sie im gewünschten Seminar 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 erfolgt im Verlauf der Anmeldung. Die Teilnahme vor Ort kann auch am Abend der Veranstaltung in bar bezahlt werden. 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 ausschließlich unter: www.hausundgrund-immobilienverlag.de/seminare



Notar a.D. Dr. Frank Oppenländer

Die Familiengesellschaft – eine Alternative zur Erbengemeinschaft

Die Erbengemeinschaft führt häufig zu Streit. Deshalb ist rechtzeitige Vorsorge zu Lebzeiten notwendig. Durch testamentarische Regelungen wie Vermächtnisse, Teilungsanordnung oder Testamentsvollstreckung und wenn Wert auf die langfristige Erhaltung des Familienvermögens gelegt wird, durch Gründung einer Familiengesellschaft.

23.09.2026, 17.30 Uhr



Gärtnermeister Eberhard Jung, Baumschule Jung

Herbstschnitt - wie und bei welchen Pflanzen?

Welche Hecken, Sträucher, Bäume sollten im Herbst zurückgeschnitten werden und welche kommen besser durch den Winter, wenn man bis im Frühjahr wartet? Diese Themen beackert Gärtnermeister Eberhard Jung beim Praxisseminar "Herbstschnitt - wie und bei welchen Pflanzen?" **Veranstaltungsort: Korinnaweg 64, 70597 Stuttgart**

30.09.2026, 14 -16 Uhr



Thabo von Roman, Zukunft Altbau / RAin Nicole Schade

Energetische Sanierung in der WEG: Energieeffizienz, Förderung und Recht im Blick

Wie Eigentümergemeinschaften Energieeffizienz steigern, Fördermittel optimal nutzen und rechtliche Hürden sicher bewältigen. Das Seminar zeigt praxisnah, welche Maßnahmen sich lohnen, wie Beschlüsse rechtssicher gefasst werden und wie Sanierungen erfolgreich umgesetzt werden können.

07.10.2026, 17.30 Uhr



Notar Dr. Sebastian Köbler

Besser vorsorgen: Vollmacht, Betreuungs-/Patientenverfügung & Ihr Eigentum

Für den „Ernstfall“ vorzusorgen, heißt auch, sich um sein Eigentum zu kümmern, solange man noch voll handlungsfähig ist. Vorsorgevollmacht, Betreuungs- und Patientenverfügungen sind die Mittel der Wahl.

14.10.2026, 17.30 Uhr



RA Dr. Ulrich Adam

Meine Rechte als Wohnungseigentümer - alles was Sie dazu wissen müssen

Bin ich als Wohnungseigentümer eigentlich noch Herr im eigenen (vermieteten) Haus? Welche Rechte habe ich bei Gebrauch, baulichen Änderungen und in der Jahresversammlung? Welche Grenzen im Gesetz und in der Gemeinschaftsordnung muss man beachten?

28.10.2026, 17.30 Uhr



WP/StB Andreas Schlecker

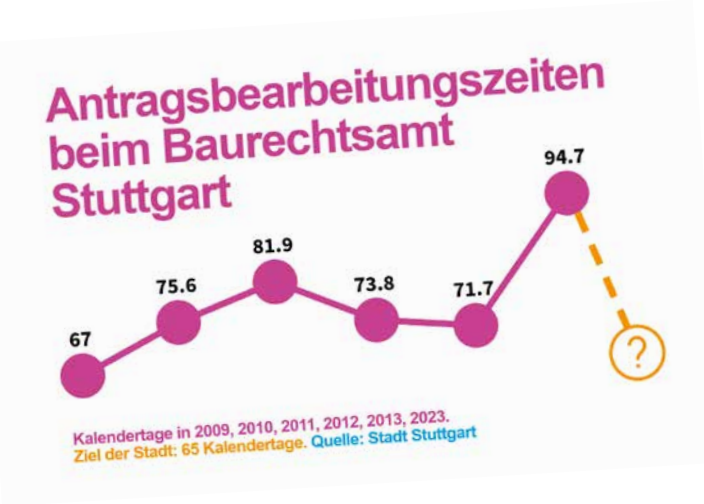
Vermieten, verkaufen, verschenken, vererben – Steuertipps aus der Praxis

Mieteinnahmen sind steuerpflichtige Einkünfte. Die Steuerlast kann durch Werbungskosten und Abschreibungen gesenkt werden. Ebenso kann man beim Verkauf, bei der Schenkung und bei einer Erbschaft von Steuervorteilen profitieren. Welche Möglichkeiten es gibt, wird in diesem Seminar erläutert.

04.11.2026, 17.30 Uhr

STUTTGART

Bündnis für Wohnen beim OB: Haus & Grund drückt aufs Tempo!



Geht Bauen nun schneller in Stuttgart? Haus & Grund Stuttgart bekräftigte beim Format "Bündnis für Wohnen" mit Oberbürgermeister Frank Nopper seine Forderung, für mehr Service und mehr Tempo in die Bearbeitung von Baugenehmigungen zu sorgen - und hatte auch eigene Vorschläge dabei, die vom Oberbürgermeister wohlwollend aufgenommen wurden.

Die Stadt Stuttgart hatte im Frühjahr 2025 eine deutliche Verbesserung bei Bearbeitungszeiten und Service im Baurechtsamt versprochen und 65 Bearbeitungstage als selbstgestecktes Ziel ausgerufen. Haus & Grund Stuttgart hatte dies damals ausdrücklich begrüßt. Auf dem diesjährigen Treffen der Teilnehmer des Formats „Bündnis für Wohnen" wurde nun erstmals über den aktuellen Stand berichtet, sowohl vom Oberbürgermeister, dem Baubürgermeister und der Baurechtsamts-Leitung. Haus & Grund Stuttgart- Geschäftsführer Ulrich Wecker, der für den Eigentümerverein an dem Format teilnahm, hatte im Vorhinein bereits Ergebnisse eingefordert: „Die Stadt muss die Frage beantworten, wie weit sie bei diesen Zielmarken gekommen ist und gegebenenfalls nachsteuern".

Der Eigentümerverein hatte bereits vor 18 Monaten deutlich gemacht, was Bauherren von der Fachverwaltung erwarten. So hieß es in einer Pressemeldung von Haus & Grund Stuttgart vom Februar 2025: „Die Umsetzungsverantwortung liegt jetzt klar bei Baubürgermeister Pätzold und seiner Baurechtsamtsleiterin. Diese werden an ihren Taten und Ergebnissen zu messen sein".

Amtsleiterin Rickes und Baubürgermeister Pätzold berichteten als Zwischenergebnis, dass man nun eine durchschnittliche Bearbeitungszeit von 82 Tagen für Bauanträge im Baurechtsamt erreicht habe. „Das ist eine Verbesserung, wenn man von den 94 Tagen im Frühjahr 2025 ausgeht – allerdings noch weit weg von einem akzeptablen Maß und auch noch nicht in der Nähe des von der Stadt eigens formulierten Ziels von 65 Tagen", so Ulrich Wecker.

Aus der Sicht von Haus & Grund Stuttgart muss die Verwaltung prüfen, ob die Personalausstattung im Baurechtsamt sich deckt mit der zu erledigenden Arbeit – insbesondere vor dem Hintergrund der Zahl der Baufertigstellungen in der Stadt, der Tatsache des Einwohnerrückangs und der Zahl der eingereichten Bau- und Umbaugesuche sowie der erfolgten Genehmigungen. Zweitens, ob sich nach Umsetzung von Effizienzsteigerungen und Prozessoptimierungen – auch dazu hatte Haus & Grund Vorschläge im Gepäck – noch ein sachlich begründeter Mehrbedarf an Stellen ergibt. Nur wenn dies der Fall sein sollte, kommt für den Eigentümerverein auch eine durch Gebührenerhöhung finanzierte personelle Aufstockung in Betracht – um Bearbeitungszeiten und Serviceleistungen des Baurechtsamts signifikant zu verbessern und damit die eigenen Ziele der Verwaltung auch umsetzen zu können.

Der Eigentümerverein hatte hierzu bereits im Jahr 2013 (!) konkrete Vorschläge zu einem Erhöhungsmodell gemacht, bei dem durch eine moderate Gebührenerhöhung – z.B. um 5 Prozent – notwendige zusätzlichen Stellen im Baurechtsamt geschaffen werden können.

In einer Pressemitteilung vor dem Treffen im Rathaus erklärten Vereinsvorsitzender Joachim Rudolf und Geschäftsführer Ulrich Wecker: „Wir sind überzeugt: Wenn die Stadt als Gegenleistung ein deutliches Plus an Service und Tempo liefert, sind Bauherren und Immobilienwirtschaft bereit, dieses Modell mitzutragen – zumal Gebühren bereits heute den ganz überwiegenden Teil der Kosten des Amtes decken und Stuttgart damit im regionalen Vergleich am unteren Rand liegt. Kürzere Bearbeitungszeiten bedeuten auch wirtschaftliche Vorteile für Bauherren, die dafür durch geringere Bauzeitzinsen die Baukosten verringern können."

ROLAND WILK e.K.
POLSTEREI UND RAUMAUSSTATTUNG
(Inhaber Sören Lambart)
Polsterarbeiten • Fensterdekorationen
Malerarbeiten • Bodenbeläge
HOHENHEIMER STR. 47 • 70184 STUTTGART • TELEFON: 0711/24 54 00

Feuchte Häuser? Nasse Keller? Modergeruch?
Kellerabdichtung · Sperr- u. Sanierputze - schnell · dauerhaft · preiswert
Wohnklimaplatten 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

Vorteilspartnerschaften

für die Leser der Zeitschrift Haus & Grund Württemberg und Mitglieder württembergischer Haus & Grund-Vereine

Brunata Minol

Sonderrabatte z.B. bei Rauchwarnmeldern, Energieausweisen.

itsmydata

Finanzielle Sicherheit und Transparenz bei der Mieterauswahl mit dem BonitätsPass von itsmydata.

EnBW

Profitieren Sie von einen Exklusivrabatt in Höhe von 3,5% auf ausgewählte Strom- und Gastarife.

Lifta

Mobilität in den eigenen vier Wänden bis ins hohe Alter. Mitglieder sparen bis zu 1.000 Euro.

eurofins

Die Eurofins Institut Jäger GmbH bietet die vorgeschriebenen Legionellentests bei Warmwasserbereitungsanlagen an.

ROLAND RECHTSSCHUTZ

Profitieren Sie von einer günstigen Grundstück- und Miet-Rechtsschutzversicherung auf Basis eines Rahmenvertrags mit der ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG.

Hausbank

Profitieren Sie von unserem Partner-Sonderpreis für die Kautionsverwaltung: nur 29,00 EUR (statt 39,00 EUR).

SV SparkassenVersicherung

Bis zu 10% Nachlass auf viele neu abgeschlossene Privatschutzprodukte z.B. Wohngebäude-, Hausrat- oder Privathaftpflichtversicherung.

Haus & Grund Württemberg bzw. der Verlag bietet seinen Mitgliedern und Lesern spezielle Vorteilspartnerschaften mit exklusiven Sonderkonditionen an. Auf dieser Seite sind die Vorteilspartnerschaften in einer Übersicht zusammengestellt.

techem

Lösungen im Bereich Energieeffizienz und Immobilienservices. Profitieren Sie von der langjährigen Partnerschaft durch wechselnde Angebote des Ableseunternehmens Techem.

Weitere Informationen unter:
www.hausundgrund-immobilienverlag.de/vorteilspartner

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Haus & Grund Stuttgart – Verlag und Service GmbH

Stand: 05/2026

STUTTGART

Fernwärmenetze – klare Spielregeln und Preistransparenz vonnöten


StZ Plus Unterstützung durch die Stadt

Klimaschutz: Haus und Grund fordert Zuschüsse – Töpfe sind leer

Ein Fernwärmeanschluss ist vergleichsweise teuer, denn dazu sind in der Regel Tiefbauarbeiten nötig. Hat Stuttgart 2027 und 2028 noch Geld zur Förderung?

Von Konstantin Schwarz

Der Gemeinderat hat Ende September 2026 den Weg für ein neues Konzessionsvergabeverfahren für bestehende und neue Fernwärmenetze freigemacht. „Es ist wichtig und richtig, dass die Stadt nun endlich die angekündigte Ausschreibung für das Fernwärmenetz umsetzt" so Vereinsvorsitzender Joachim Rudolf und Geschäftsführer Ulrich Wecker gegenüber der Presse.

Die Stuttgarter Zeitung berichtete aktuell über die Ausschreibung des Stuttgarter Fernwärmenetzes und stellte einige der zentralen Forderungen von Haus & Grund Stuttgart in den Mittelpunkt ihrer Berichterstattung.

Haus & Grund Stuttgart betonte insbesondere, dass Fernwärme für die Versorgung und die Energiewende in Stuttgart neben der Wärmepumpe entscheidend sei. Sie habe gegenüber der Wärmepumpe den Vorteil eines bereits bestehenden Verteilnetzes, das erheblich nachverdichtet werden könne und insbesondere im dicht bebauten Innenstadtbereich das Mittel der Wahl sei.



Nachdem der von der Stadt 2012 mit der EnBW vom Zaun gebrochene Streit wie Mehltau über dem weiteren Netzausbau gelegen habe und seither notwendige Investitionen verhindert worden seien, brauche es künftig klare Spielregeln für die Anschlusskosten, die heute exorbitant hoch und intransparent seien – hier sei jeder Konzessionär in die Pflicht zu nehmen. Gleiches gelte für die künftigen Arbeitspreise. „Haus & Grund Stuttgart regt daher eine freiwillige Selbstkontrolle an", so Rudolf und Wecker.

Dass sich die Stadt für den Eigenverbrauch bereits in der Ausschreibung einen 10 % Rabatt ausbedingen würde – den dann die Teilgruppe Fernwärmenutzer mitbezahlen dürfe – sei wiederum nicht nachvollziehbar und aufklärungsbedürftig. „Das wird dazu führen, dass sich die Wettbewerbsfähigkeit der Fernwärme im Verhältnis zur Wärmepumpe verschlechtert und der Mieter über höhere Heizkosten den Rabatt der Stadt bezahlen wird, damit diese wiederum Schulen und Schwimmbäder günstiger heizen kann", so Wecker.

Die Stadt solle – unabhängig davon, wer den Zuschlag erhält – die Zuschüsse für den Anschluss von Wohnhäusern an das bereits bestehende Fernwärmenetz fördern, damit dieses wirtschaftlich gut ausgenutzt werde.



ULM

Mitgliederversammlung "Rückzug aus der Vermietung?"

Die Zahlen sind gut bei Haus & Grund Ulm, inklusive eines weiteren Mitgliederzuwachses im 34. Jahr in Folge. Nun sind die Zahlen das Eine, die dahinterstehende ehrenamtliche Arbeit das Andere. Diesen Zusammenhang beschrieb Rechtsanwältin Simone Eberle, Vorsitzende des Eigentümervereins, bei der trotz großer Sommerhitze gut besuchten Jahreshauptversammlung im Stadthaus Ulm. Eberle und ihr Stellvertreter Herbert Mayer wurden von den Mitgliedern einstimmig auf weitere drei Jahre wiedergewählt. Erneut gab es eine intensiv geführte Aussprache. In einem informativen, aber auch unterhaltsamen, dialogisch geführten Vortrag informierte zudem ein Hauptkommissar über die Gefahren von Vermögensverlusten durch Trick- und Cyber-Betrüger. Zwischendurch schärfte er die Gefahrenwahrnehmung im Saal auch als unbemerkter Taschendieb.



Vereinsvorsitzende Simone Eberle mit Kriminalhauptkommissar Christian Quattrone

Seit dem Jahr 1991, mit einem damaligen Mitgliederstand von knapp 1.600, ist Haus & Grund Ulm Jahr für Jahr gewachsen. Auch im Geschäftsjahr 2025, was einen Stand von insgesamt 3.822 Mitgliedern ergab. Bei insgesamt 202 neu Hinzugewonnenen erschien das Netto-Plus von neun Mitglieder überraschend gering. Deshalb thematisierte die Vorsitzende auch „die Rückseite der Medaille", nämlich den Verlust von 193 Mitgliedern, davon 34 durch Tod und 159 durch Austritte.

Letztere, so ergab die Auswertung der Vereinsführung, seien durch Eigennutzung und Verkauf bedingt, viele würden aber auch mit „Einschränkungen des Eigentums durch die Politik, mit mangelnder Wirtschaftlichkeit einer Vermietung und hohen Belastungen des Vermieters begründet", wie Eberle berichtete. „Aufgrund der hohen Herausforderungen und Belastungen für die Eigentümer verkaufen viele ihre Immobilien lieber satt sie als Vermieter dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen", stellte sie fest. Hinzu komme, „dass die jüngere Generation wenig Interesse am Erwerb und an der Verwaltung von ererbten Mietwohnungen" zeige.

„Neue Mitglieder zu gewinnen wird eine immer größere Herausforderung."

Gleichwohl sei es das Ziel, die Mitgliederzahl „durch hochqualifizierte Beratung weiter zu steigern". Deshalb gehe der Verein auch eine Kooperation mit der Energieagentur Ulm ein, um so dem gestiegenen Beratungsbedarf der Mitglieder in Sachen energetischer Ertüchtigung von Immobilien entgegenzukommen. Außerdem werde der Service mit der Aufstockung der Geschäftsstelle um eine zusätzliche Position weiter gestärkt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hatte der Eigentümerverein knapp tausend persönliche Beratungen geleistet, hinzu kamen rund 1.600 telefonische Kurzberatungen durch Eberle und RA Marcus Scharpf sowie 190 per E-Mail erfolgte anwaltliche Beratungen. Gefragt war auch steuerliche Beratung (49) und Bauberatung mit 35 Terminen und einigen E-Mail-Anfragen.

Eberle nahm die Gelegenheit war, darzulegen, wieviel qualifizierte ehrenamtliche Arbeit in der Führung des Vereins aufgrund der damit verbundenen Aufgaben steckt: Etwa Verbandsarbeit auf Landes- und Bundesebene, wo Eberle im Rechtsausschuss des Dachverbandes mitwirkt. Oder die Mitarbeit im Gutachterausschuss der Stadt, in den sie erst in der Vorwoche wiederberufen wurde. Nicht zuletzt die Organisation und Leitung des Ortsvereins, was Eberle so zusammenfasste: „Wir setzen uns mit voller Kraft für Ihre Interessen als Eigentümer ein."

Der von Dr. Eberhard Wacker verlesene Kassenbericht ergab ein leichtes Plus gegenüber dem Vorjahr, die von Wacker vorgenommene Prüfung ergab „eine formell und sachlich richtig geführte Kasse". So wurden Vorstand, Ausschuss wie auch der Kassier einstimmig entlastet.

Intensive Aussprache mit reger Beteiligung der Mitglieder

In der Aussprache zum Geschäftsbericht zeigte sich einmal mehr, dass der Ulmer Eigentümerverein sich auf engagiert und kritisch mitdenkende Mitglieder verlassen kann. Entsprechend nachdrücklich waren die Fragen, wie sich die Vereinsführung im Vorfeld der jüngst beschlossenen Zweckentfremdungsverordnung der Stadt positioniert und die Interessen der Eigentümer vertreten habe. Eberle machte deutlich, dass sie „in einem mehrere Monate dauernden Prozess auf verschiedenen Ebenen hart daran gearbeitet" habe, die umstrittene Verordnung zu verhindern. Unter anderem

in Gesprächen mit dem Oberbürgermeister der Stadt, in der die konträren Positionen „scharf und ausgiebig diskutiert wurden". Dem wurde Anerkennung gezollt, verbunden mit der Anregung, bei der Interessenvertretung der Eigentümer „auch breiter in die Fraktionen des Gemeinderates hineinzugehen". Eberle dankte für die Anregung und informierte, dass diesbezüglich bereits Weichen gestellt seien für entsprechende Zuarbeit für die Vereinsführung.

Im Übrigen sei sie auch in ihrer Position als Mitglied des Rechtsausschusses von Haus & Grund Deutschland in Berlin daran beteiligt, wie der Dachverband „mit guten Argumenten" gegen das geplante „Mietrechtspaket II" der Bundesregierung opponiere, „um die Rechte der privaten Vermieter zu schützen und zu stärken". Wie auf anderen Feldern der Wohnungspolitik erweise sich das als schwierig, „und wir laufen immer wieder gegen Beton". Gleichwohl sei klar: „Wir setzen uns ein, wir kämpfen, und wir geben nicht auf."

In den anschließenden, turnusgemäßen Wahlen wurde Eberle, die Haus & Grund Ulm bereits seit 2014 führt, einstimmig für weitere drei Jahre im Amt bestätigt, wie auch ihr Stellvertreter, der Bankkaufmann Herbert Mayer. En bloc und bei einer Gegenstimme wurden die Industriekauffrau Viktoria Hoffmann, der Ingenieur Siegfried Keppler und der Immobilienwirt Erik Nothhelfer als Ausschussmitglieder wiedergewählt. Nach ebenfalls einstimmigem Votum übernahm der Steuerberater Dr. Eberhard Wacker für ein weiteres Jahr die Aufgabe der Kassenprüfung. Die Vorsitzende dankte den Wiedergewählten für deren „wertvolles ehrenamtliches Engagement" im Verein, das wahrlich keine Selbstverständlichkeit sei.

Von Schockanrufen und Gefahren an der Haustüre

Über eine breite Palette von Tricks, mit denen „Betrüger versuchen, an Ihr Geld zu kommen", informierte Christian Quattrone, Erster Kriminalhauptkommissar vom Referat Prävention des Polizeipräsidiums Ulm, die Mitglieder. Dabei ging es in zwei Kategorien um „Gefahren an der Haustüre" und um „Betrug am Telefon und im Internet". Speziell Cyber- und Anlagenbetrug sei zuletzt „richtig in die Höhe geschossen", so der Präventionsbeamte. Erschreckend zahlreich waren die Fälle, in denen etwa Schockanrufe oder „falsche Polizisten" allein in „Ulm und um Ulm herum" erfolgreich waren. Und im Saal meldete sich eine zweistellige Zahl von Personen, die selbst schon von versuchten Betrugsversuchen betroffen war. Während einer Filmeinspielung schlich Quattrone durch den Saal und demonstrierte als „Taschendieb", wie leicht das zu bewerkstelligen sein kann. „Wirf dein Geld nicht in die Tonne!", riet er mit einem einschlägigen Polizei-Motto. Die Versammlung nahm alles aufmerksam auf und dankte mit herzlichem Beifall.

– ANZEIGE –

Maßgeschneiderte Zaunlösungen von Zaunteam

Zaunteam

Dem Bedürfnis nach Schutz und stilvoller Umzäunung kommt Zaunteam mit individuellen Zaun- und Sichtschutzlösungen entgegen. Ob aus Holz, Metall, Kunststoff oder Verbundmaterialien – die Zäune kombinieren Design sowie Funktionalität und werten gleichzeitig den Außenbereich optisch auf. Holzzäune stehen für Natürlichkeit sowie Tradition und durch die natürliche Maserung und Farbgebung ist jeder Holzzaun ein echtes Unikat. Der Klassikzaun überzeugt mit zeitloser Eleganz und ist in einer vielfältigen Modellauswahl verfügbar. Individuelle Anpassungen sowie hochwertige Farbbeschichtungen machen jeden Zaun und jede Toranlage einzigartig.



Das Alu-Systemprofil von Zaunteam – individuelles Design für eine stilvolle Sichtschutzlösung.

Das Alu-Systemprofil steht für moderne Zaunlösungen mit klarer Linienführung und maximaler Flexibilität. Die hochwertigen Aluminiumprofile sind rostfrei, langlebig und besonders pflegeleicht – ideal für stilvolle Sichtschutz- und Einfriedungslösungen.

Der Doppelstabmattenzaun ist vielseitig einsetzbar und überzeugt durch sein Preis-Leistungs-Verhältnis. Die robuste Stahlkonstruktion sorgt für zuverlässige Sicherheit, während das klare Design sich harmonisch in jede Umgebung einfügt.

Der perfekte Zaun für Ihre Immobilie entsteht im gemeinsamen Gespräch. Gegenüber dem Baumarkt begleitet Sie der ganzheitliche Zaunteam 5-Sterne-Service von der ersten Idee, über die Materialauswahl und Installation hinaus bis hin zur enthaltenen Wartung und Garantieleistung.

KONTAKT: ☏ 0800 84 86 888 (gebührenfrei)
zaunteam.de · E-Mail: info@zaunteam.de

Kurzmeldungen

HEILBRONN

Geschäftsstelle geschlossen

Die Geschäftsstelle von Haus & Grund Heilbronn hat am **13. Oktober 2026** wegen eines Betriebsausflugs geschlossen.

Infoveranstaltung: Die Polizei informiert

Die dunkle Jahreszeit macht nicht nur Vorfreude auf die Festtage, auch Einbrecher fühlen sich wohl, wenn es etwas duster ums Haus ist. Auf dieser Veranstaltung informiert das Polizeipräsidium über vorbeugenden Schutz der eigenen vier Wände. Ein weiterer Punkt sind die Schockanrufe, die gerade ältere Personen verleiten, Geld und Wertsachen Wildfremden auszuhändigen. Wie hier richtig reagiert werden sollte, wird erläutert. Der Termin ist am **02. November 2026 18.00 Uhr** (Einlass 17.30 Uhr nur mit Anmeldebestätigung), Heinrich-Frieß-Haus, Bahnhofstraße 13, 74072 Heilbronn.
Eine Anmeldung bei der Geschäftsstelle (verein@hausundgrund-heilbronn.de) ist erforderlich.

KIRCHHEIM

Stellenanzeige

Haus & Grund Kirchheim unter Teck sucht zum Jahreswechsel eine **neue Leitung der Geschäftsstelle**.

Die ausführliche Stellenbeschreibung gibt es auf der Homepage des Vereins unter www.hausundgrundkirchheim.de

Bei Fragen vorab steht Rechtsanwalt Reinhard Spieth, Vorsitzender oder Marianne Schünemann, Leiterin der Geschäftsstelle gerne zur Verfügung.

Der Verein freut sich Bewerbungen per E-Mail an info@hausundgrundkirchheim.de oder per Post. Haus & Grund Kirchheim unter Teck und Umgebung, Marktstr. 36, 73230 Kirchheim unter Teck, Tel.: 07021 46682, E-Mail: info@hausundgrundkirchheim.de

LUDWIGSBURG

Infoveranstaltung: Energetische Sanierung - Wichtige Tipps aus der Praxis

Für alle, die eine energetische Sanierung planen oder sich über die aktuellen Möglichkeiten informieren möchten: In einer Vortragsveranstaltung erhalten Teilnehmer einen praxisnahen Einblick in die wichtigsten Themen rund um die energetische Modernisierung von Gebäuden. Sie erhalten einen Überblick, welche Förderprogramme es aktuell gibt, wer antragsberechtigt ist und wie die Beantragung abläuft. Außerdem wird der Referent anhand eines konkreten Sanierungsbeispiels zeigen, welche Kosten entstehen können und wie sich Förderungen auf die Finanzierung auswirken. Auch auf den Energieausweis wird der Referent eingehen. Teilnehmer erfahren, wie sich unterschiedliche energetische Sanierungsmaßnahmen auf den Energieausweis auswirken und welche Bedeutung dies unter anderem für das CO_2-Kostenaufteilungsgesetz hat.

Referent ist Bauphysiker und Energieberater Simon Maisack. Als Geschäftsführer bei der MSK Ingenieurbüro GmbH verfügt er über umfassende praktische Expertise. Im Anschluss steht der Referent für Fragen zur Verfügung.

Die Veranstaltung findet am **Dienstag, 22. September 2026 um 18.30 Uhr** im Film- und Medienzentrum Ludwigsburg (Königsallee 43, Raum Kammerer) statt. Der Verein bittet um Anmeldung auf der Geschäftsstelle unter E-Mail: info@hausundgrund-ludwigsburg.de, Tel.: 07141 – 925899 oder auf der Homepage www.hausundgrund-ludwigsburg.de unter der Rubrik „Termine“. Die Teilnehmerzahl ist begrenzt. Kostenbeitrag ist für Nichtmitglieder 15,00 Euro, für Mitglieder 10 Euro. Teilnehmer informieren sich kurzfristig vor der Veranstaltung über eventuelle Änderungen auf der Vereins-Homepage oder telefonisch.

ÖHRINGEN

Großes Interesse an der „Veranstaltung im Doppelpack“

Die „Veranstaltung im Doppelpack“ von Haus & Grund Öhringen am 7. September 2026 um 19.00 Uhr im Hotel-Restaurant Württemberger Hof in Öhringen stieß erneut auf großes Interesse bei den Mitgliedern, auch aus den Nachbarvereinen und ebenfalls bei Interessenten an einer Mitgliedschaft.



vl.: Rainer Baumann, Monika Rief und Claus-Peter Weber

Vor der maximal möglichen Besucherzahl von 60 Teilnehmern referierte als erste Monika Rief, Ausschussmitglied des Vereins und ausgewiesene Spezialistin für die Erteilung von Betriebskostenabrechnungen, über die Anforderungen an eine rechtswirksame Abrechnung. Darüber hinaus erläuterte sie im

Einzelnen, welche Unterlagen und Informationen von einem Mitglied benötigt werden, das an einer Abrechnung durch den Verein interessiert ist.

Nicht minder interessant für die Besucher war der anschließende Vortrag des 2. Vorsitzenden des Vereins, Architekt Claus-Peter Weber, über Schimmel in Mietwohnungen. Die möglichen Ursachen, Vermeidungsstrategien und die jeweilige Verantwortung von Mieter und Vermieter erläuterte der Referent anhand von Beispielfällen. Eine große Anzahl von Bildern machte es dem Publikum leicht, dem auch in technische Details gehenden Vortrag des ausgewiesenen Schimmelfachmanns folgen zu können.

Die anschließende Diskussions- und Fragerunde moderierte der 1.Vorsitzende Rainer Baumann, der dabei auch noch einiges zur jeweiligen Rechtslage bei Abrechnungen und Schimmel beitragen konnte.

Erst kurz vor halb zehn Uhr entließen die Zuhörer die beiden Referenten mit großem Applaus in einen wohlverdienten „Feierabend", allerdings erst nach dem Versprechen des 1. Vorsitzenden, dass die Veranstaltungsreihe im Herbst und Winter mit weiteren Vorträgen zu rechts- und bautechnischen Themen fortgesetzt wird.

SCHWÄBISCH HALL

Betriebsbesichtigung der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG

Der Verein organisiert eine Führung inklusive Besuch des Dialogcenters in der „Büchs", der größten deutschen Bausparkasse. Teilnehmer erfahren mehr über die Mission und Vision der „Schwäbisch Haller", welche Teil der Genossenschaftlichen FinanzGruppe sind.

Die Führung dauert ca. 90 Minuten und endet mit einem kleinen Imbiss.

Die Betriebsbesichtigung findet statt am **Mittwoch, 30. September 2026 um 18.00 Uhr**. Treffpunkt am Haupteingang, Crailsheimer Str. 52 in Schwäbisch Hall.

Die Plätze sind begrenzt. Anmeldungen sind bis 25.09.2026 unter Tel: 0791/47716 oder per Mail haus.grundsha@t-online.de erbeten!

Der Podcast



STUTTGART

Die Wohnungsgeberbestätigung – Irrtümer, Pflichten & echte Praxis-Tipps!

Wohnungsgeberbestätigung? Klingt nach Bürokratie – birgt aber echte Fallstricke! In der neuen Podcastfolge erfahren private Vermieter, worauf wirklich zu achten ist:

- Wer muss die Bescheinigung ausstellen – Vermieter, Mieter oder die Hausverwaltung?
- Welche Fristen und Angaben sind Pflicht – und ab wann drohen saftige Bußgelder?
- Was tun bei falschen Angaben – und wie sichern sich Vermieter rechtlich ab?
- So vermeiden Vermieter die häufigsten Fehler beim Ein- und Auszug!

Jetzt reinhören und teure Fehler vermeiden! Den Podcast gibt es auf Spotify, Apple Podcasts sowie Deezer sowie unter www.hausundgrund-stuttgart.de/podcast.

Betriebsausflug: ein Sommertag in Esslingen am Neckar

Die Mitarbeiter, ehemalige Kollegen, die Kollegen aus dem Landesverband und weitere Weggefährten begaben sich zum diesjährigen Betriebsausflug in die große Kreisstadt und ehemals Freie Reichstadt Esslingen am Neckar. Neben einer Stadtführung durch die historische Altstadt stand eine Weinprobe beim Weingut Kusterer und ein Besuch der Esslinger Burg auf dem Programm.


Foto: Haus & Grund Stuttgart

Kurzmeldungen


Foto: M. Livschütz, Haus & Grund Stuttgart

Feier zu 50 Jahre Haus & Grund Stuttgart – Immobilienverwaltung GmbH

Mit einer kleinen Feier auf der Dachterrasse mit langjährigen Kunden, Partnern und Mitarbeitern beging die Immobilienverwaltung des Stuttgarter Vereins ihr 50-jähriges Bestehen. Vereinsvorsitzender Joachim Rudolf begrüßte alle Anwesenden und dankte den Mitarbeitern für die großartige Arbeit, hob die langjährige Expertise und Verwurzelung in der Stadt hervor und lobte die Performance von immerhin 2500 betreuten Wohneinheiten in einem nicht immer sehr einfachen Umfeld. Geschäftsführer Ulrich Wecker zeichnete die Entstehung und die Entwicklungsgeschichte der Verwaltungstochter nach und betonte die Vorteile, die Mitgliedern aus der Inanspruchnahme der Verwaltungsleistungen bei Haus & Grund Stuttgart entstehen – die Mitglieder und Kunden der Verwaltung sind so bereits bekannt, die Rechtsberater sitzen für den Fall der Fälle nur eine Etage entfernt. So freute sich Wecker auch darüber, dass es weiter Kunden der ersten Stunde gäbe, aus den späten 70er-Jahren, die der Verwaltung von Haus & Grund Stuttgart die Treue halten.



Eine Jubiläumsbroschüre zum 50-jährigen Bestehen der Immobilienverwaltung gibt es unter: https://hausundgrund-stuttgart.de/servicegesellschaften/immobilienverwaltung-gmbh

Kommunales Energiesparprogramm Wohnen: Mittel bereits aufgebraucht

Aufgrund der hohen Nachfrage im Kommunalen Energiesparprogramm stehen im Jahr 2026 keine Haushaltsmittel mehr für die Bearbeitung von neu eingehenden Anträgen zur Verfügung, so heißt es von Seiten der Stadtverwaltung in einer Mitteilung.

Anträge, die ab dem 14. August 2026 neu eingehen, können demnach nicht mehr berücksichtigt und bearbeitet werden. Bereits eingegangene Anträge seien durch die verfügbaren Haushaltsmittel gedeckt und grundsätzlich bearbeitungsfähig.

Eine mögliche Wiedereröffnung des Förderprogramms im Jahr 2027 werde derzeit evaluiert und frühzeitig bekanntgegeben.

TÜBINGEN

Infoabend „Mietverträge richtig ausfüllen“

Haus & Grund Tübingen lädt zum Infoabend „Mietverträge richtig ausfüllen“ ein. Referent ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Christian Schade, Rechtsberater bei Haus & Grund Stuttgart. Der Vortrag findet am Dienstag, den **13. Oktober 2026 um 18.30 Uhr** in der Hauptstelle der Volksbank in der Region eG, Herrenberger Str. 1-5, Tübingen statt.

Der Mietvertrag ist die Grundlage jedes Mietverhältnisses. Es ist deshalb für den Vermieter wichtig, bei der Gestaltung des schriftlichen Mietvertrages besonders sorgfältig zu sein. Nach Unterzeichnung kann der Vertrag nur noch im Einvernehmen mit dem Mieter geändert werden.

Die Mietvertragsformulare wurden im vergangenen Jahr grundlegend überarbeitet. Auch das Online-Portal des Verlags tritt in neuer Gestalt auf, dort werden die Verträge nun einfacher, transparenter und anwenderfreundlicher zur Verfügung gestellt.

Für Mitglieder ist die Veranstaltung kostenfrei. Nichtmitglieder zahlen eine Teilnahmegebühr von 10 €.

Um Anmeldung zur Veranstaltung wird gebeten per Mail info@hausundgrund-tuebingen.de oder per Telefon 07071 78269. Eine Bestätigung der Anmeldung erfolgt nicht.

Baumesse Tübingen

Erstmalig findet vom **09. - 11. Oktober 2026** in Tübingen auf dem Festplatz die Baumesse statt. Themen der Messe sind Hausbau, Wohnen, Renovieren und Energiesparen. Auch Haus & Grund Tübingen wird vertreten sein.

Es steht ein Kontingent von Freikarten für Mitglieder bereit. Diese können ab Ende September 2026 in der Geschäftsstelle abgeholt werden.

SONDERPREISE FÜR LESER/MITGLIEDER

Rechtssichere Verträge & Formulare unter **www.hausundgrund-immobilienverlag.de**



Auf der neuen Website des Verlags unter www.hausundgrund-immobilienverlag.de stellt dieser auf einem neuen Mietvertragsportal (shop) 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:
www.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 €
Betriebskosten-abrechnung	2,50 €	2,49 €	3,99 €
Übergabe-protokoll	2,50 €	2,49 €	3,99 €
Mieterselbstaus-kunft	2,50 €	2,49 €	3,99 €
Widerrufs-formular	2,50 €	2,49 €	3,99 €

alle Preise inkl. MwSt.

Veranstaltungen der Haus & Grund-Ortsvereine



Datum	Uhrzeit	Ortsverein	Ort	Thema
09.09.26	19.00 Uhr	**Reutlingen**	FORUM, Haus der Innungen, Lindachstraße 37, Reutlingen	Veranstaltung: "Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag!"; Referent: RA Dr. Kay; Anmeldung: www.Anmeldung-HuG.de oder E-Mail veranstaltung@hausundgrund-reutlingen.de. Mitglieder 5 Euro, Nichtmitglieder 10 Euro.
22.09.26	18.30 Uhr	**Ludwigsburg**	Film- und Medienzentrum Ludwigsburg, Königsallee 43, Raum Kammerer	Veranstaltung: "Energetische Sanierung - Wichtige Tipps aus der Praxis"; Referent: Simon Maisack, Energieberater und Bauphysiker; s. Seite 36
23.09.26	19.30 Uhr	**Biberach**	Stadtteilhaus Gaisental, Banatstraße 34, Biberach	Jahreshauptversammlung; Einladung s. August-Ausgabe Seite 5
25.09.26	18.30 Uhr	**Leonberg**	Casa Etlinger Hof, Hertichstr. 30, Leonberg	Mitgliederversammlung; Impulsvortrag: "Standortfaktor Stadt: Warum Wohnen, Wirtschaft und Verwaltung zusammengehören"; s. August-Ausgabe Seite 5
28.09.26	18.00 Uhr	**Geislingen**	SC-Clubgaststätte in Geislingen	Vereinsabend mit OB Ceffalia; s. August-Ausgabe Seite 32
30.09.26	18.00 Uhr	**Schwäbisch Hall**	Bausparkasse Schwäbisch Hall, Crailsheimer Str. 52, Schwäbisch Hall	Betriebsbesichtigung der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG; s. Seite 37
06.10.26	19.00 Uhr	**Reutlingen**	FORUM, Haus der Innungen, Lindachstraße 37, Reutlingen	Veranstaltung: "Beendigung des Mietverhältnisses"; Referent: RA Dr. In der Stroth; Anmeldung: www.Anmeldung-HuG.de oder E-Mail veranstaltung@hausundgrund-reutlingen.de. Mitglieder 5 Euro, Nichtmitglieder 10 Euro.
13.10.26	18.00 Uhr	**Ludwigsburg**	Film- und Medienzentrum Ludwigsburg, Königsallee 43, Raum Kerner	Veranstaltung: "Das Vermögen richtig vererben oder zu Lebzeiten verschenken?"; Referent: RA Michael Hofstetter, Vereinsvorsitzender
13.10.26	18.30 Uhr	**Tübingen**	Volksbank in der Region eG, Hauptstelle, Herrenberger Str. 1-5, Tübingen	Infoabend: "Mietverträge richtig ausfüllen"; Referent: RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Christian Schade, Stuttgart; s. Seite 38
24.10.26	10.00 Uhr	**Stuttgart**	Liederhalle (Hegelsaal) Stuttgart	Tag des Eigentums mit Hubert Aiwanger, MdL stv. Bayerischer Ministerpräsident und Staatsminister sowie Jens Tolckmitt, Hauptgeschäftsführer des Verbands deutscher Pfandbriefbanken; s. Seite 22

Datum	Uhrzeit	Ortsverein	Ort	Thema
24.10.26	07.30 Uhr	**Crailsheim**	Volksfestplatz (neben HAKRO-Arena), Crailsheim	Fahrt zum Tag des Eigentums; s. Seite 23
24.10.26	8.00 Uhr	**Calw**	Alter Bahnhof Calw- Teinachtal-Reisen Maier	Fahrt zum Tag des Eigentums; s. Seite 23
24.10.26	7.35 Uhr	**Schwäbisch Hall**	Garage Wolf u. Göhner Busreisen GbR, Im Breithloh 13 in Hessental (Hof)	Fahrt zum Tag des Eigentums; s. Seite 24
24.10.26	7.45 Uhr	**Künzelsau**	Wertwiesen, Künzelsau	Fahrt zum Tag des Eigentums; s. Seite 24
24.10.26	7.15 Uhr	**Altensteig**	Pfalzgrafenweiler Rathaus	Fahrt zum Tag des Eigentums; s. Seite 23
26.10.26	19.00 Uhr	**Kirchheim/ Teck**	Eduard-Mörike-Halle in Kirchheim-Ötlingen	Vortragsveranstaltung mit Jürgen Ringhofer, M. A. Polizeidirektor, Leiter des Polizeireviers Kirchheim; s. August-Ausgabe Seite 32
02.11.26	18.00 Uhr	**Heilbronn**	Heinrich-Frieß-Haus, Bahnhofstraße 13, Heilbronn	Infoveranstaltung "Die Polizei informiert"; siehe Seite 36
10.11.26	18.00 Uhr	**Ludwigsburg**	Film- und Medienzentrum Ludwigsburg, Königsallee 43, Raum Fein	Veranstaltung: "Bauträgerverträge und die WEG"; Referent: RA Christoph Beiren, stv. Vereinsvorsitzender
19.11.26	19.00 Uhr	**Heilbronn**	Heilbronner Bankhaus (Abraham-Gumbel-Saal), Allee 16, Heilbronn	Mitgliederversammlung

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

ANZEIGE

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

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Die BImA 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 BImA 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 BImA geschlossenen Verträge entsprechend den gesetzlichen Vorschriften erhöht werden.

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

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

Als Grundlage für die Verhandlungen mit der BImA 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
EMail:
Torsten.Lumma@bundesimmobilien.de

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

LAND, LEUTE UND GEBÄUDE – KOLUMNE VON JÜRGEN BRAND

Kunst für bessere Laune



Das Neue Kunstmuseum Tübingen, kurz NKT

Im Neuen Kunstmuseum Tübingen sind noch bis Anfang Oktober die weltbekannten Fotografien von Steve McCurry zu sehen. Das privat gebaute und geführte Museum kommt ohne städtische Zuschüsse aus.

Wer die Schaffhausenstraße im Tübinger Gewerbegebiet Unterer Wert entlang fährt, erwartet dort alles Mögliche. Hochkarätige Kunst aber vermutlich eher weniger. Dort gibt es Handwerksbetriebe, einen Waschpark, mittelständische Unternehmen. Und dazwischen das Neue Kunstmuseum Tübingen, kurz NKT, das mit seinen Ausstellungen und Veranstaltungen schon im ersten Jahr seines Bestehens viele Tausend Besucherinnen und Besucher angelockt hat. Aktuell ist dort noch bis Anfang Oktober die sehenswerte Ausstellung „Icons" mit den zum Teil weltbekannten Fotografien von Steve McCurry zu sehen. Aber wie ist dieses Privatmuseum mit seiner auffälligen Architektur, die von außen ein kleines bisschen an das Porsche-Museum in Stuttgart erinnert, ausgerechnet hierhin gekommen?

Die Geschichte vor der Geschichte

Bernhard Feil kommt ursprünglich aus Albstadt, 1985 kam er für sein Jurastudium nach Tübingen. Er verdiente früh sein erstes Geld dank seiner Programmier- und IT-Fähigkeiten, mit 16 habe er sein erstes Kunstwerk gekauft, erzählt er oben in seinem Museum. Dort haben er und sein langjähriger Geschäftspartner Steffen Hammann das New Yorker Atelier des Pop-Art-Künstlers James Rizzi nachgebaut, dort empfängt er gerne Besucher. Aber dazu später mehr.

Feil machte Karriere in der IT-Branche, lernte so auch Hammann kennen, gemeinsam gründeten sie Anfang der 1990er Jahre ein eigenes Unternehmen, unterstützten auch Konzerne beim Aufbau einer IT-Infrastruktur. 2007 verkauften sie ihre eigene Unternehmensgruppe und widmeten sich fortan ganz dem Kunsthandel.

Einblicke in die Ausstellung „Icons" mit Fotografien von Steve McCurry im Neuen Kunstmuseum Tübingen (NKT)





Bernhard Feil neben seinem Lieblingsbild in der McCurry-Ausstellung

Schon 2005, also zwei Jahre vor dem Verkauf der IT-Firma, gründeten Feil und Hammann ihren Kunstverlag und Großhandel namens Art 28 GmbH & Co. KG mit Sitz an der Schaffhausenstraße im Tübinger Gewerbegebiet. Heute vertritt Art 28 rund 20 zeitgenössische Künstler, betreut Hunderte Galerien europaweit, auch auf AIDA-Kreuzfahrtschiffen. Art 28 besitzt die weltweit größte Sammlung und einen Großteil der Verwertungs- und Markenrechte von James Rizzi, deswegen gibt es im Neuen Kunstmuseum Tübingen im zweiten Obergeschoss eine Dauerausstellung eben mit dem einstigen Atelier in New York. Und im Museumsshop können vielfältigste Mitbringsel mit Rizzi-Motiven entdeckt und gekauft werden. Das Unternehmen besitzt auch die größte Sammlung von Janosch-Werken. Die Art 28-Gebäude beherbergen nicht nur Werkstätten, zum Beispiel für Rahmen, und Lagerflächen, sondern sind gleichzeitig auch Galerie, in der Kunstwerke direkt erworben werden können.

Neu über alt

Zum Portfolio von Art 28 gehörten von Anfang an auch Ausstellungen an weit entfernten Messestandorten, auch beispielsweise für die Kunsthalle Balingen hat das Team schon Ausstellungen konzipiert und realisiert. Deswegen reifte irgendwann der Wunsch, eine eigene, dauerhafte Ausstellungshalle zu schaffen. Das Büro Eisele Architekten & Ingenieure aus Villingen-Schwenningen hatte die Idee, den Museumsneubau über die bestehenden Art 28-Gebäude zu bauen. So entstand in nur 14 Monaten Bauzeit ein Niedrigenergiegebäude aus viel Stahl, Glas und Holz und etwas Beton. Die Verbindung zum Altbau und damit zum Lager stellt ein neuer Lastenaufzug her. Etwa sechs Millionen Euro hat das neue Museum laut Zeitungsartikeln gekostet. Auf dem Dach ist eine große PV-Anlage, eine entsprechende Wärmepumpe sorgt drinnen für angenehme Klimatisierung, dank einer ausgeklügelten Akustikdecke sind in der Museumshalle auch Konzerte möglich.

Bernhard Feil will mit seinem Museum bewusst mit den manchmal immer noch etwas verstaubten Konventionen traditioneller Museen brechen und Kunst nicht verkopft, sondern Kunst leicht, zugänglich und trotzdem informativ präsentieren. Wer die Ausstellung verlässt, soll zumindest besser gelaunt als vor dem Besuch wieder nach Hause gehen. Im März 2025 öffnete das NKT mit der Premieren-Ausstellung „Udo Lindenberg – Panik in Tübingen". Feil kennt auch Lindenberg schon lange. Es folgten erfolgreiche Schauen von Anne Geddes, James Rizzi, Janosch, Elvira Bach und aktuell Steve McCurry.

Mehr Bilder als in Aix-en-Provence

Besucher können im NKT einfach an den rund 100 großformatigen Fotografien von McCurry vorbei flanieren, die leuchtenden Farben – meist im Morgen- oder Abendlicht aufgenommen – auf sich wirken lassen, die direkten Blicke der Portraitierten ergründen. Natürlich gehört auch die weltberühmte Aufnahme des afghanischen Mädchens mit seinem durchdringenden Blick dazu. Aber auch etliche andere der ausgestellten Werke sind dem einen oder der anderen sicher bekannt, wurden sie doch in den vergangenen Jahrzehnten immer wieder weltweit veröffentlicht und gezeigt, zuletzt beispielsweise in Aix-en-Provence. Dort haben rund 160.000 Menschen die Ausstellung mit 80 McCurry-Werken besucht, in Tübingen sind es sogar 20 Bilder mehr. Zusätzliche Infos zu den Fotografien und McCurry gibt es im kostenlosen Audioguide und auch per Film im kleinen Kinosaal des Museums. Und das Atelier von James Rizzi gibt es sozusagen als Zugabe eine Etage höher, wo auch der Museumsshop ist.

„Die Kunst von James Rizzi ist ein Beispiel für was unser Haus steht: Einen einfachen Zugang zur Kunst zu finden, sie relativ schnell zu verstehen, zu begreifen, in eine Kunst einzutauchen, die die Spaß und Freude macht", sagt Bernhard Feil. „Das wollen wir auch so haben." Das rein privat geführte Museum, das ohne städtische Zuschüsse auskommt, will jedes Jahr „die schwarze Null" schaffen. Erreichen will das Team das mit drei bis vier Ausstellungen pro Jahr, davon eine Familienausstellung für alle Generationen, eine Fotoausstellung wie aktuell „Icons" und ein bis zwei Ausstellungen vor allem zeitgenössischer Künstler. Dazu kommt die Veranstaltungsreihe „Gysis Begegnungen", zu der Gregor Gysi prominente Zeitzeugen einlädt, am 28. September zum Beispiel Rufus Beck, am 2. November Nino de Angelo, am 7. Dezember Howard Carpendale.

Die Fotografien von Steve McCurry werden im Neuen Kunstmuseum Tübingen bis 4. Oktober gezeigt. Nur zweieinhalb Wochen später, am 22. Oktober, kommt schon der nächste Publikumsmagnet: „Ronnie Wood. The Artist". Wer den Namen nicht kennt: Ronnie Wood ist als Gitarrist der Rolling Stones weltbekannt. Künstler war er aber schon vor seiner Karriere als Stones-Weltstar. Er hat nicht nur Kunst studiert, sondern malt schon sein ganzes Leben lang. Dabei setzt er sich nicht nur mit alten Meistern auseinander, sondern auch mit Ikonen der Rock- und Popmusik. Wie genau, ist demnächst in Tübingen zu sehen.

www.n-k-t.de

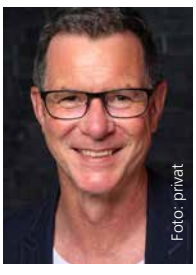


Foto: privat

DER AUTOR:
JÜRGEN BRAND
JOURNALIST UND
FREIER AUTOR

Energieversorgung



Themen

Smart Meter
Hydraulischer Abgleich
Versorgerwechsel
Energieversorgung
Energieberatung

Foto: wip-studio/stock.adobe.com

SMART METER

Wie steht es um den Smart-Meter-Ausbau in Deutschland?



Foto: seelok/stock.adobe.com

Intelligente Messsysteme, genannt Smart Meter, gelten als Schlüsseltechnologie der Energiewende. Sie sollen den Stromverbrauch transparenter machen und dabei helfen, ein zunehmend dezentrales Energiesystem mit Photovoltaik-Anlagen, Wärmepumpen und Elektroautos effizient zu steuern.

Doch während viele europäische Länder intelligente Stromzähler bereits flächendeckend eingeführt haben, hinkt Deutschland hinterher. Erst mit dem Gesetz zum Neustart der Digitalisierung der Energiewende und den Änderungen des Messstellenbetriebsgesetzes (MsbG) wurden die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um den sogenannten Smart-Meter-Roll-out zu beschleunigen. Seit 2025 nimmt die Einführung zwar deutlich an Fahrt auf – dennoch bleibt der Weg bis zur flächendeckenden Digitalisierung des Messwesens lang.

Seit 1. Januar 2025 sind die grundzuständigen Messstellenbetreiber verpflichtet, den Einbau intelligenter Messsysteme schrittweise voranzutreiben. Gleichzeitig haben alle Verbraucher seit 2025 grundsätzlich einen Anspruch darauf, auf eigenen Wunsch einen Smart Meter installieren zu lassen.

Der Roll-out kommt – aber unterschiedlich schnell

Die Entwicklung verläuft allerdings sehr unterschiedlich. Während große Messstellenbetreiber ihre Einbauprogramme deutlich ausgeweitet haben, kämpfen viele kleinere Unternehmen weiterhin mit personellen, organisatorischen und technischen Herausforderungen.

Nach Angaben der Bundesnetzagentur waren Ende 2025 rund 23 Prozent der gesetzlich verpflichtenden Einbaufälle mit einem intelligenten Messsystem ausgestattet. Damit wurde die gesetzlich vorgegebene Mindestquote von 20 Prozent erreicht. Insgesamt schreitet der Ausbau zwar voran, die Geschwindigkeit variiert jedoch regional stark. »




Foto: GoldPumaze (KI)/stock.adobe.com

Wer erhält einen Smart Meter?

Nicht jeder Haushalt bekommt automatisch ein intelligentes Messsystem. Das Messstellenbetriebsgesetz sieht den verpflichtenden Einbau zunächst für bestimmte Verbrauchergruppen vor. Dazu gehören Haushalte mit einem durchschnittlichen Jahresstromverbrauch von mehr als 6.000 Kilowattstunden, Betreiber von Photovoltaik-Anlagen mit mehr als 7 Kilowatt installierter Leistung sowie Kunden mit steuerbaren Verbrauchseinrichtungen wie Wärmepumpen oder Wallboxen.

Alle übrigen Haushalte erhalten zunächst eine moderne Messeinrichtung – einen digitalen Stromzähler ohne Kommunikationsmodul. Auch diese Geräte ersetzen die bisherigen elektromechanischen Ferraris-Zähler und ermöglichen eine deutlich bessere Übersicht über den eigenen Stromverbrauch. Eine automatische Fernübertragung der Messdaten erfolgt jedoch erst mit einem intelligenten Messsystem.

Warum der Roll-out so wichtig ist

Der Smart Meter ist weit mehr als ein digitaler Stromzähler. Er bildet die technische Grundlage für zahlreiche Anwendungen der Energiewende. Netzbetreiber erhalten genauere Informationen über Lastflüsse im Stromnetz und können Engpässe besser erkennen. Gleichzeitig lassen sich dezentrale Erzeugungsanlagen wie Photovoltaik oder Batteriespeicher effizienter integrieren.

Auch Verbraucher profitieren von der Neuerung. Mit einem intelligenten Messsystem können Stromverbräuche nahezu in Echtzeit ausgewertet werden. Das erleichtert es, Stromfresser zu identifizieren und den Energieverbrauch gezielt zu reduzieren.

Besonders wichtig wird dies im Zusammenhang mit dynamischen Stromtarifen. Seit Januar 2025 müssen alle Lieferanten entsprechende Tarife anbieten. Smart-Meter-Nutzer können dadurch elektrische Energie dann verbrauchen, wenn an der Strombörse besonders niedrige Preise gelten – beispielsweise bei hoher Einspeisung aus Wind- oder Solarenergie. Wer eine Wärmepumpe, ein Elektroauto oder einen Batteriespeicher besitzt, kann seine Stromkosten dadurch spürbar senken. Gleichzeitig wird das Netz entlastet.

Ausblick

Mit den inzwischen verbindlichen Ausbauquoten wächst der Druck auf die Messstellenbetreiber. Bis Ende 2030 sollen mindestens 95 Prozent der gesetzlich verpflichtenden Einbaufälle mit intelligenten Messsystemen ausgestattet sein. Spätestens 2032 sollen die bisherigen analogen Ferraris-Zähler vollständig passé sein. AKF

WissensWert

Wenigste Neubauwohnungen seit 2010

Im Jahr 2025 wurden in Baden-Württemberg insgesamt 25.565 Neubauwohnungen fertiggestellt. Baden-Württemberg verzeichnete damit nach Angaben des Statistischen Landesamtes den geringsten Wert seit 2010. Von den fertiggestellten Neubauwohnungen in Wohngebäuden entfielen 4.922 auf Einfamilienhäuser. Dies entspricht einem Rückgang von 27 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. In Wohngebäuden mit zwei Wohnungen wurden 2.456 Wohnungen neu errichtet; die Zahl lag damit um 32 % unter dem Niveau des Jahres 2024. Den größten Teil der fertiggestellten Neubauwohnungen machten allerdings Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen aus. In dieser Gebäudeart wurden 16.672 Wohnungen fertiggestellt, was einer Abnahme von 15 % im Vergleich zum Vorjahr 2024 entspricht. Darüber hinaus entstanden 666 Wohnungen in Nichtwohngebäuden und damit 39 % weniger als im Jahr 2024. In Wohnheimen wurden im Jahr 2025 insgesamt 849 Wohnungen fertiggestellt. Damit lag die Zahl der Fertigstellungen um 55 % über dem Niveau des Vorjahres 2024.

HEIZUNGSFÖRDERUNG 2026: – Anzeige –

Mit Fachkompetenz zur passenden Heizung

Seit dem 21. Juli 2026 gelten neue Bedingungen für die staatliche Heizungsförderung. Die Grundförderung beträgt weiterhin 30 Prozent der förderfähigen Kosten. Abhängig von Einkommen, bestehender Heizung und persönlicher Situation können weitere Boni hinzukommen. Für selbstnutzende Eigentümer sind unter bestimmten Voraussetzungen Förderquoten von bis zu 80 Prozent möglich. Dabei werden für die erste Wohneinheit maximal 28.000 Euro als förderfähige Kosten berücksichtigt.

Welche Förderung tatsächlich genutzt werden kann und welches Heizsystem langfristig sinnvoll ist, muss individuell geprüft werden. Genau hier unterstützen die regionalen bad&heizung-Fachbetriebe: Sie analysieren den Zustand des Gebäudes, ermitteln den Wärmebedarf und berücksichtigen Heizflächen, notwendige Vorlauftemperaturen sowie die persönlichen Anforderungen der Bewohner.



Foto: Vaillant

Ob Wärmepumpe, Biomasse- oder Hybridheizung, eine pauschale Standardlösung gibt es nicht. Entscheidend ist das optimale Zusammenspiel aller Komponenten. Eine sorgfältige Bestandsaufnahme und Planung bilden deshalb die Grundlage für eine erfolgreiche Umsetzung.

Auch bei der Förderung kommt es auf die richtige Reihenfolge an. Vor der Antragstellung müssen ein entsprechender Lieferungs- oder Leistungsvertrag sowie die Bestätigung zum Antrag vorliegen. Die bad&heizung-Fachbetriebe unterstützen bei der technischen Planung, bereiten die erforderlichen Unterlagen vor und begleiten die Modernisierung bis zur fachgerechten Umsetzung. Den Förderantrag reicht der Eigentümer über das KfW-Portal ein.

Wer frühzeitig plant, kann Lösungen vergleichen, Fördermöglichkeiten gezielt nutzen und vermeiden, bei einem plötzlichen Heizungsausfall unter Zeitdruck entscheiden zu müssen. Die bad&heizung-Fachbetriebe beraten ihre Kunden umfassend und begleiten sie kompetent von der Planung bis zur erfolgreichen Antragstellung. In Verbindung mit einem regelmäßigen Wartungsservice entsteht so eine Heizungsanlage, die nicht nur zuverlässig arbeitet, sondern auch langfristig wirtschaftlich und zukunftssicher ist.

bad&heizung®
GARANTIERT LEBENSQUALITÄT



© Adobe Stock: Sujid, WHstudio Leushin N

Mit uns sind Sie bei der Heizungswahl auf der sicheren Seite!

Als qualitätsorientierter Betrieb beraten wir Sie technologieneutral und ermitteln fachkundig, welche Heizungsanlage am besten zu Ihrem Objekt passt.

Nutzen Sie unser Know-how. Als Mitglied der Qualitätsgemeinschaft fortschrittlicher Fachbetriebe ebnen wir den Weg zu einem effizienten und **zukunftssicheren Heizsystem**.

Sanierungsprofis rund um Bad und Heizung!

Bauer bad & heizung GmbH & Co. KG, 70327 Stuttgart-Wangen, www.badbauer.de
Alber GmbH bad&heizung, 70794 Filderstadt-Plattenhardt, www.alber-filderstadt.de
Ruppert GmbH, 71263 Weil der Stadt, www.badundheizung.de/ruppert
Rendle Sanitärtechnik GmbH, 71691 Freiberg am Neckar, www.rendle-sanitaertechnik.de
Klaus Decker GmbH, 71706 Markgröningen, www.decker-bad.de
bad&heizung Kaltmaier GmbH, 72555 Metzingen, www.kaltmaier.de
Haas bad & heizung e.K., 73054 Eislingen, www.haas-badundheizung.de
Scheible bad & heizung GmbH, 73312 Geislingen, www.scheible-badundheizung.de
Fritz Rieker GmbH, 73525 Schwäbisch-Gmünd, www.badundheizung.de/rieker
Lieb GmbH, 74172 Neckarsulm, www.lieb-neckarsulm.de
Scholl GmbH, 74248 Ellhofen, www.scholl-ellhofen.de
bad & heizung Gaildorf KG, 74405 Gaildorf, www.badundheizung-gaildorf.de
Endress GmbH, 74423 Obersontheim, www.endress-oso.de
Windmüller GmbH, 74523 Schwäbisch Hall, www.windmueller-sha.de
Wagner bad&heizung GmbH, 88214 Ravensburg, www.wagner-bad-heizung.de
bad & heizung Leder GmbH, 88636 Illmensee, www.badundheizung.de/leder
Walter GmbH, 89079 Ulm-Wiblingen, www.walter-ulm.com
Haas Wasser · Wärme · Wellness, 89537 Giengen, www.haas-giengen.de

Für Bad und Heizung zu bad&heizung!
www.badundheizung.de

HYDRAULISCHER ABGLEICH

Mehr Komfort, weniger Kosten



Viele Eigentümer kennen das Problem beim Heizen: Während es im Erdgeschoss schnell bullig heiß wird, bleibt der Heizkörper im Dachzimmer nur lauwarm. Also dreht der eine das Thermostat noch höher, der andere öffnet das Fenster. Im Hintergrund läuft die Heizungsanlage dabei ineffizient und verbraucht unnötig viel Energie. Die Ursache ist oft trivial: Das Heizwasser ist im Haus nicht richtig verteilt. Eine Schieflage, die sich in vielen Fällen mit einem hydraulischen Abgleich beheben lässt. Er macht aus einer alten Anlage keine neue, holt aber spürbar mehr Leistung aus ihr heraus.

Ziel ist es, die Wärme im Gebäude gleichmäßig zu verteilen. Denn Heizungswasser nimmt immer den einfachsten Weg: Heizkörper in der Nähe des Kessels werden häufig überversorgt, weiter entfernte Räume kommen zu kurz. Ein Fachbetrieb berechnet deshalb vorab den Wärmebedarf jedes Raums und stellt die Anlage so ein, dass überall genau die richtige Menge Heizwasser ankommt.

Für Eigentümer bringt dieses Verfahren spürbare Vorteile: Die Räume erwärmen sich gleichmäßiger, störende Fließgeräusche verschwinden und die Heizkosten sinken dabei oft deutlich. Als grober Richtwert gelten Einsparungen von etwa 5 Prozent. Noch wichtiger ist jedoch ein anderer Punkt. Ein hydraulisch abgeglichenes System ist die Grundlage für moderne Heiztechnik. Brennwertgeräte und Wärmepumpen arbeiten nur dann effizient, wenn die Volumenströme im System optimal eingestellt sind. Ohne Abgleich geht hier unnötig Energie verloren.

Sinnvoll ist ein hydraulischer Abgleich immer dann, wenn Heizkörper unterschiedlich warm werden, Geräusche in den Leitungen auftreten oder ungewöhnlich hohe Vorlauftemperaturen nötig sind. Auch nach Modernisierungen – insbesondere beim Austausch der Heizung, aber auch bei neuen Fenstern oder Dämmmaßnahmen – sollte die Anlage neu eingestellt werden.

Seit Oktober 2024 ist der hydraulische Abgleich nach dem Gebäudeenergiegesetz ohnehin Pflicht, wenn in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen eine neue wasserführende Heizungsanlage eingebaut wird. Für viele ältere Anlagen gelten zudem Prüf- und Optimierungspflichten, insbesondere wenn sie vor Oktober 2009 installiert wurden – hier läuft eine Frist bis Ende September 2027. Für kleinere Gebäude besteht zwar keine generelle Verpflichtung, sinnvoll ist die Maßnahme aber häufig dennoch.

Wichtig für die Praxis: Ein schnelles Nachstellen einzelner Ventile reicht in der Regel nicht aus. Der fachgerechte Abgleich umfasst eine raumweise Heizlastberechnung, korrekt eingestellte Thermostatventile, eine angepasste Pumpenleistung und eine nachvollziehbare Dokumentation. Letztere hilft nicht nur bei der Wartung und späteren Fragen, sondern auch in der Kommunikation gegenüber Mietern oder gegebenenfalls Förderstellen. Denn mitunter kann der hydraulische Abgleich gefördert werden. Wichtig ist dabei, dass der Antrag in der Regel vor Auftragserteilung gestellt werden muss. AZ

Perfekte Abdichtung für

Balkon - Terrassen - Flachdach



So werden heute Fliesen verlegt

12 Jahre Garantie

Alles aus einer Hand

Direkt vom Hersteller

50 to Fliesen auf Lager

Geländer, Vorstellbalkone
Überdachungen, Sichtschutz

Wandpaneele für Wohnraum und Büro

9/2026

Wohn- Schlafzimmer, Küche, Büro, Bad, Besprechungszimmer

Schimmelresistent, Feuchtigkeitsresistent, auch Akustikpaneele lieferbar



Wenn Sie Interesse haben, schreiben Sie eine E - Mail oder rufen Sie uns an

Wir arbeiten - liefern bundesweit

Balko-Drain GmbH
Schubertstr. 20
69254 Malsch

E-mail: R-Laubach@gmx.de
Tel: 0178 - 490 1020
Internet: www.Balko-Drain.de

Lager - Werkstatt - Ausstellung:
Mierendorffstr. 15
69469 Weinheim (Bitte immer Termin ausmachen)

VERSORGERWECHSEL

Warum sich ein Wechsel lohnt


Foto: Miljan Živković/stock.adobe.com

Viele Verbraucher vergleichen regelmäßig Preise und Konditionen für Mobilfunk, Reisen oder Geldanlagen. Beim Strom- oder Gasbezug bleiben hingegen erstaunlich viele Haushalte jahrelang in alten Verträgen hängen. Dabei ist ein Anbieterwechsel heute deutlich einfacher als viele denken – und kann sich finanziell spürbar lohnen. Wer regelmäßig prüft, ob der bestehende Tarif noch passt, vermeidet unnötige Mehrkosten und sichert sich oft bessere Vertragsbedingungen.

Gerade bei Strom und Gas kann ein Wechsel aus der Grundversorgung oder aus einem älteren Tarif zu einer echten Entlastung führen. Vergleichsportale sprechen je nach Region und Verbrauch häufig von möglichen Einsparungen im dreistelligen Eurobereich pro Jahr. Hinzu kommen oft weitere Vorteile: kürzere Laufzeiten, bessere Preisgarantien oder Tarife, die dem tatsächlichen Verbrauch entsprechen. Auch bei Internet- oder Mobilfunkverträgen lohnt sich übrigens der Blick auf Alternativen, weil sich die Marktbedingungen und Neukundenangebote regelmäßig ändern.

Auch für Vermieter lohnt sich ein regelmäßiger Blick auf bestehende Energieverträge – insbesondere dann, wenn sie Strom oder Gas für Allgemeinflächen, Heizungsanlagen oder vermietete Einheiten zentral abrechnen. Wichtig ist dabei die Vertragskonstellation: Läuft der Energievertrag auf den Vermieter, kann er den Anbieter in der Regel frei wählen. Bei direkt auf den Mieter laufenden Verträgen liegt die Entscheidung hingegen beim jeweiligen Haushalt. Gerade bei Mehrfamilienhäusern oder Gewerbeeinheiten können gebündelte Abnahmemengen zudem bessere Konditionen ermöglichen. Ein Tarifwechsel kann so nicht nur die eigenen Betriebskosten senken, sondern sich mittelbar auch positiv auf die Nebenkostenabrechnung auswirken.

Wer wechseln will, sollte zunächst die eigenen Vertragsunterlagen griffbereit haben. Für den Strom- oder Gaswechsel benötigt man in der Regel Postleitzahl, Jahresverbrauch, Zählernummer oder Marktlokations-ID, Kundennummer und den Firmennamen des bisherigen Lieferanten. Diese Angaben finden sich in der Regel auf der letzten Jahresabrechnung oder im bestehenden Vertrag. Wer seine Unterlagen geordnet aufbewahrt, spart später Zeit und vermeidet Rückfragen beim Vergleich oder beim neuen Anbieter.

Wichtig ist auch, den eigenen Verbrauch möglichst realistisch einzuschätzen. Wer zu niedrig oder zu hoch kalkuliert, erhält schnell ein verzerrtes Vergleichsergebnis. Gerade bei Haushalten mit schwankendem Verbrauch lohnt sich deshalb ein Blick auf die Abrechnung des Vorjahres, damit der neue Tarif später auch wirklich zum Bedarf passt.

Tarife richtig vergleichen

Für den Tarifvergleich eignen sich vor allem große Vergleichsportale wie Check24 oder Verivox. Dort lassen sich Tarife mit wenigen Eingaben nach Verbrauch, Laufzeit, Preisgarantie oder Öko-Kriterien filtern und vergleichen. Wichtig ist allerdings, nicht nur auf den ersten Monatsbetrag zu schauen. Entscheidend sind auch Vertragslaufzeit, Kündigungsfrist, Dauer der Preisgarantie, Bonusregelungen, eventuelle Vorauszahlungen und die Frage, ob ein Tarif wirklich zum eigenen Verbrauch passt.

Ein Neukundenbonus kann attraktiv sein, ist aber nur dann sinnvoll, wenn der Tarif auch nach Auslaufen des Bonus noch fair bleibt. Vorsicht ist vor allem bei langen Bindungen, Pakettarifen, Vorkasse oder sehr kurzen Preisgarantien geboten. Besonders wichtig ist außerdem die Unterscheidung zwischen dem angegebenen Arbeitspreis und den tatsächlichen Gesamtkosten. Manche Angebote wirken auf den ersten Blick günstig, werden aber durch Grundpreise, eingeschränkte Preisgarantien oder spätere Preisanpassungen teurer als erwartet. Daher lohnt es sich, stets auch das Kleingedruckte zu prüfen und nicht allein auf Werbeaussagen oder Bonusversprechen zu vertrauen.

So läuft der Wechsel

Der eigentliche Wechsel ist in der Praxis meist unkompliziert. Wer einen passenden neuen Tarif gefunden hat, kann in der Regel direkt online wechseln. Häufig erhält der neue Anbieter eine Vollmacht, den alten Vertrag zu kündigen. Bei Strom und Gas übernimmt der neue Lieferant meist auch die Abstimmung mit dem bisherigen Anbieter und dem Netzbetreiber. An Leitungen, Zählern oder der technischen Versorgung ändert sich nichts. Strom und Gas erhält der Verbraucher weiterhin über dasselbe Netz, nur die Rechnung kommt künftig von einem anderen Unternehmen.

Das gleiche Prinzip gilt im Grunde auch bei vielen Internet- und Telefonverträgen: Die technische Infrastruktur bleibt bestehen, nur

der Vertragspartner ändert sich. Trotzdem sollten Verbraucher den Wechsel nicht völlig aus der Hand geben. Besonders wenn eine Frist bald endet oder wegen einer Preiserhöhung ein Sonderkündigungsrecht besteht, ist ein Anbieterwechsel oft sinnvoll. Die Kündigung erfolgt in Textform – postalisch oder per E-Mail. Eine Bestätigung ist wichtig und sollte aufbewahrt werden.

Fristen, Rechte und Kontrolle

Zum Wechseltermin sollte außerdem der Zählerstand abgelesen und sowohl dem alten als auch dem neuen Anbieter übermittelt werden. So lassen sich Schätzungen und spätere Korrekturen vermeiden. Auch Screenshots vom Angebot und ein genauer Blick auf die Auftragsbestätigung helfen, wenn es später Unklarheiten gibt: Stimmen Preis, Laufzeit, Bonus und Lieferbeginn?

Rechtlich ist ein Versorgerwechsel grundsätzlich unproblematisch. Niemand muss bei einem Anbieter bleiben, nur weil der Vertrag schon lange besteht. In der Grundversorgung für Strom und Gas gelten meist kurze Kündigungsfristen – in der Regel zwei Wochen. Bei Neuabschlüssen beträgt die Mindestlaufzeit von Strom- und Gasverträgen häufig zwölf Monate, teils auch 24 Monate. Seit den Gesetzesänderungen aus dem Jahr 2022 dürfen neue Verträge nach der Erstlaufzeit außerdem meist nur noch mit einer Frist von maximal vier Wochen gekündigt werden.

Wer also rechtzeitig vergleicht, hat meist die größere Auswahl an günstigen Tarifen, Boni und flexiblen Vertragsbedingungen. Sobald ein Vertrag ausläuft oder sich automatisch verlängert, verschlechtern sich die Konditionen oft. Frühzeitiges Prüfen erhöht daher die Chance auf einen Tarif mit niedrigerem Preis, besserer Laufzeit oder passenderen Bedingungen. Auch Preiserhöhungen können ein Sonderkündigungsrecht auslösen. Online oder telefonisch geschlossene Verträge lassen sich zudem in vielen Fällen innerhalb von 14 Tagen widerrufen. Kündigung und Lieferantenwechsel dürfen keine zusätzlichen Gebühren nach sich ziehen.

Regelmäßig prüfen lohnt sich

Tarifwechsel sind vielen Verbrauchern zwar lästig, können mit einem festen Rhythmus aber zur Routine werden. Wer sich zwei bis drei Monate vor Vertragsende darum kümmert, hat meist die besten Karten. Das gilt nicht nur für den Bezug von Strom und Gas, sondern auch für Internet, Mobilfunk und Versicherungen. Ein fester Prüfzeitpunkt im Kalender hilft, nicht erst dann aktiv zu werden, wenn der Vertrag bereits automatisch verlängert wurde oder eine Preiserhöhung ins Haus flattert. So lassen sich teure Altverträge vermeiden und die laufenden Kosten besser steuern. AZ

IHR BAUUNTERNEHMEN IN STUTTGART MIT TRADITION

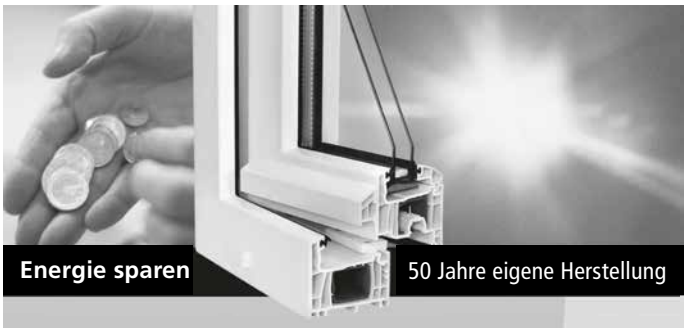
SEIT 75 JAHREN

KALLERT
Leistung die stimmt

An- und Umbau
Altbausanierung
Feuchtigkeitsschäden
Garagensanierung
Außenanlagen
Balkonsanierung

Persönliche Beratung
Komplettlösungen

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



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. 07181 93901-0
Fax 07181 93901-90

ENERGIEVERSORGUNG

Effizient durch den Alltag



Steigende Energiepreise und der Wunsch, die eigenen Nebenkosten dauerhaft zu senken, beschäftigen viele Haus- und Wohnungseigentümer. Dabei muss es nicht immer gleich die große Sanierung sein. Oft reichen bereits einzelne Maßnahmen oder kleine Veränderungen im Alltag aus, um den Energieverbrauch spürbar zu reduzieren.

Das größte Einsparpotenzial liegt meist dort, wo Wärme unbemerkt verloren geht – an der Gebäudehülle. Eine unzureichende Dämmung von Dach, Fassade und Kellerdecke lässt im Winter wertvolle Wärme entweichen. Doch auch alltägliche Verhaltensweisen helfen, Energie einzusparen.

Schon mit gezielten Maßnahmen wie dem Austausch alter Fenster oder der Dämmung der obersten Geschossdecke lassen sich spürbare Einsparungen erzielen – oft mit überschaubarem Aufwand. Auch die Heizungsanlage verdient einen kritischen Blick. Sie zählt zum größten Energieverbraucher im Haushalt. Viele Bestandsgebäude werden noch mit veralteten Kesseln beheizt. Wärmepumpen, Pelletheizungen oder hybride Systeme arbeiten deutlich effizienter. Ein hydraulischer Abgleich der Heizung – eine vergleichsweise günstige Maßnahme – sorgt zusätzlich dafür, dass die Wärme gleichmäßig im Haus ankommt.

Strom vom Balkon

Wer einen Schritt weiter gehen möchte, deckt mit einer Photovoltaik-Anlage einen Teil seines Stromverbrauchs. Das Prinzip ist unkompliziert: Der produzierte Strom wird unmittelbar von den laufenden Geräten wie beispielsweise Kühlschrank, Router oder Waschmaschine genutzt. In jedem Fall sollte die Montage von einem qualifizierten Elektriker erfolgen, da unter anderem eine fachgerechte Absicherung sowie Aspekte des Brandschutzes berücksichtigt werden müssen.

Stoßlüften statt Fenster dauerhaft kippen

Bei älteren Häusern oder Wohnungen lohnt es sich, Tür- und Fensterdichtungen zu überprüfen und gegebenenfalls zu erneuern. Im Laufe der Jahre werden die Dichtungen porös und die Wärme entweicht unmerklich. Zugluftstopper, Dichtstreifen oder Schaumstoffdichtungen schaffen Abhilfe. Auch das richtige Lüften ist ein wichtiger Faktor: Bei dauerhaft gekipptem Fenster kühlt der Raum schnell aus, und die Heizung muss häufiger oder länger laufen, um die gewünschte Raumtemperatur zu halten. Stoßlüften dagegen sorgt für einen geringeren Wärmeverlust. Die Wärme geht nur für einen kurzen Zeitraum verloren, die frische Luft wird schnell ausgetauscht. Ideal ist es, mehrere Fenster zugleich zu öffnen, um kurzfristig Durchzug zu erzeugen. Zudem lässt sich mit smarten Thermostaten die Heizung an den persönlichen Tagesablauf anpassen. Wer tagsüber außer Haus ist, kann die Heizung automatisch absenken und sie rechtzeitig vor der Rückkehr wieder hochfahren. Herkömmliche Thermostatköpfe lassen sich unkompliziert durch elektronische Modelle austauschen. Sie steuern die Wärmezufuhr mit einer Zeitschaltung am Thermostat, per Sprachsteuerung oder über eine App.



Auf die optimale Raumtemperatur achten

Mit sinkenden Außentemperaturen steigt der Wärmebedarf. Die optimale Raumtemperatur spielt dabei eine entscheidende Rolle. Schon ein Grad weniger kann rund 6 Prozent Energie einsparen. So gelten für verschiedene Räume unterschiedliche Empfehlungen. Im Wohnzimmer sind etwa 20 Grad Celsius ideal. Im Schlafzimmer sorgen 16 Grad Celsius für ein erholsames Raumklima in der Nacht, und in der Küche reicht meist eine Temperatur von 18 bis 19 Grad Celsius aus, da viele elektrische Geräte zusätzlich Wärme abgeben. Zudem ist es sinnvoll, elektrische Geräte, die sich meist im Stand-by-Modus befinden, mit einer schaltbaren Steckdosenleiste vom Stromkreis zu trennen. Insbesondere der Router wird dabei oft vergessen. Auch er frisst Strom während der Abwesenheit. Mit kürzer werdenden Tagen steigt der Stromverbrauch für die Beleuchtung. LED-Leuchtmittel verbrauchen bis zu 80 Prozent weniger Energie als Glüh- und Halogenlampen. Sie sind dimmbar und in unterschiedlichen Farbvarianten erhältlich. Manche Modelle können sogar per App gesteuert werden.

Duschkopf mit Sparfunktion

Natürlich lohnt es sich, die Nutzung von Warmwasser ins Visier zu nehmen. Ein Vollbad beispielsweise benötigt rund 150 Liter Wasser, wohingegen ein Duschvorgang etwa 50 bis 70 Liter Wasser verbraucht. Ferner spart ein sogenannter Dusch-Sparkopf bis zu 50 Prozent Energie im Gegensatz zu einem herkömmlichen Modell. Dem Wasser wird Luft beigemischt, dadurch verringert sich der Wasserdurchlauf – bei vollem Duschvergnügen. Beim Neukauf von elektrischen Geräten hilft der Blick auf das EU-Energielabel mit der Einstufung von A bis G. Je weiter vorn das Produkt im Alphabet eingestuft wird, desto effizienter arbeitet es. Dies ist besonders wichtig bei dem Kauf eines Geschirrspülers und einer Waschmaschine. Sie sollten zudem für einen Waschgang immer gut gefüllt sein. Auch wenn es sich widersinnig anhört: Kurze Waschprogramme verbrauchen mehr Energie als Waschgänge im Eco-Modus. SuS


Hürttle
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

WENN BERATUNG ENTSCHEIDET.

Neuhausen/Fildern
Schurwaldstr. 19
07158/16-0
www.ottenbruch.de
OTTENBRUCH
Bäderausstellung und Sanitär

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
Neue Ausstellung
LEBENS RÄUME
Jetzt Termin vereinbaren!

BUND
BAUUNTERNEHMEN



Unsere Leistungen
• Rohbau • Anbau • Umbau
• Gebäudeabdichtungen
• Terrassen- und Gartengestaltung
• Balkonsanierung
• Betonsanierung
• Natursteinbeläge
• Rückstausicherung


Bund Bauunternehmen GmbH
Stockwiesen 15, 72631 Aichtal-Aich
Tel. (0 71 27) 5 77 75
info@bund-bauunternehmen.de
www.bund-bauunternehmen.de
Meisterhaft
www.facebook.com/bund-bauunternehmen

ENERGIEBERATUNG

Sparpotenzial dank Beratung

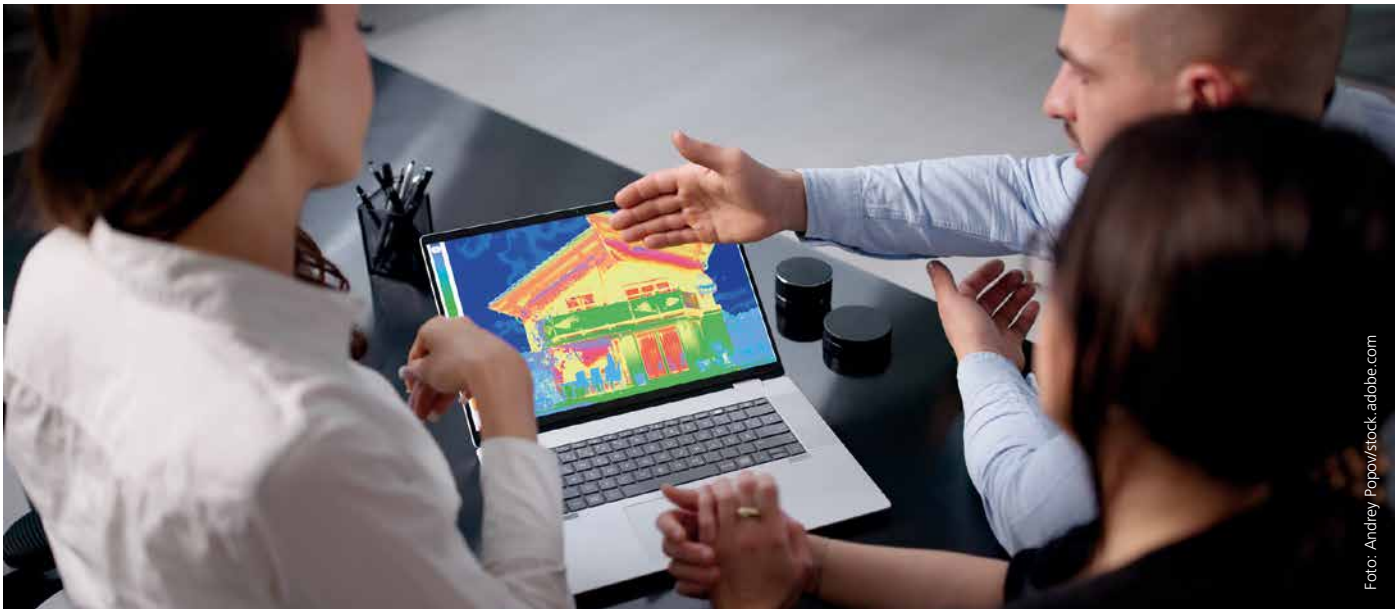


Foto: Andrey Popov/stock.adobe.com

Wer ein Haus saniert oder neu baut, kann mithilfe einer Energieberatung herausfinden, wie sich der Energieverbrauch gezielt senken lässt und wo es entsprechende Fördergelder gibt.

Wenn die Heizung in die Jahre gekommen ist, die Fenster marode sind oder das Dach saniert werden muss, stehen viele Eigentümer vor der Frage: Welche Maßnahmen sind sinnvoll, und in welcher Reihenfolge sollten sie umgesetzt werden? Hier können Energieberater wertvolle Unterstützung leisten. Sie zeigen Einsparpotenziale bei Kosten und Energieverbrauch auf, wobei zugleich auch der Klimaschutz Berücksichtigung findet. Bei Neubauprojekten helfen die Experten dabei, ein möglichst energieeffizientes Haus zu planen. Darüber hinaus ist die unabhängige Beratung durch einen zertifizierten Energieberater häufig Voraussetzung, um staatliche Fördermittel in Anspruch nehmen zu können.

Wichtig: Energieeffizienz-Expertenliste beachten

Energieberater ist keine geschützte Berufsbezeichnung. Wer bei den geplanten Maßnahmen auch staatliche Fördergelder bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) oder dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) beantragen möchte, muss deshalb darauf achten, dass die Energieberater auf der Energieeffizienz-Expertenliste der Deutschen Energie-Agentur (dena) gelistet sind.

Erster Schritt: Ist-Zustand festlegen

Ist der passende Energieberater gefunden, geht es in einem unverbindlichen Erstgespräch zunächst darum, die Ziele und den Umfang der geplanten Sanierung zu klären. Sollen lediglich einzelne Maßnahmen – etwa der Austausch der Heizung – umgesetzt werden oder steht eine umfassende Sanierung an? Letztere kann unter Umständen bessere Fördermöglichkeiten eröffnen. Hilfreich ist es, wenn bereits Gebäudepläne, Informationen über frühere Modernisierungsmaßnahmen sowie Heiz- und Stromkostenabrechnungen vorliegen.

Kommt eine Zusammenarbeit zustande, erstellt der Energieberater zunächst eine Bestandsaufnahme der energetischen Situation des Gebäudes. Dafür werden Dach, Außenwände, Fenster und Türen genau untersucht, um Schwachstellen und mögliche Energieverluste zu identifizieren. Zudem erfolgt eine Analyse der Heizungsanlage und des Energieverbrauchs.

Zweiter Schritt: Einsparmöglichkeiten aufzeigen

In einem zweiten Schritt beschreiben Energieberater konkrete Einsparmöglichkeiten: etwa durch Verbesserungen an der Gebäudehülle wie eine optimierte Dämmung oder den Austausch von Fenster und Türen. Aufgabe des Experten ist es dabei, die Wirtschaftlichkeit der energetischen Maßnahmen zu berechnen und einen Bericht zu erstellen. Berücksichtigt werden dabei neben den Investitionskosten auch potenzielle Einsparungen an Betriebskosten und welche Fördermöglichkeiten infrage kommen.

Dies gilt auch mit Blick auf technologieoffene Empfehlungen zur Heiztechnik. Zur Auswahl stehen unter anderem Wärmepumpen, teilweise auch Biomasseheizungen oder ein Fernwärmeanschluss. Nach dem neuen Gebäudemodernisierungsge-

Haus & Grund-Mitglieder profitieren vielerorts beispielsweise von kostenlosen Erst- oder vergünstigten Konditionen für weiterführende Energieberatungen. So bieten beispielsweise Haus & Grund Stuttgart, Heilbronn, Ludwigsburg, Reutlingen, Tübingen oder Böblingen entsprechende Beratungsleistungen an.

setz (GModG) ist der Einbau von reinen Gas- und Ölheizungen unter bestimmten Voraussetzungen wieder erlaubt. Die Beratung beinhaltet auch Hinweise auf die mögliche Kombination mit einer Photovoltaik- oder einer solarthermischen Anlage. Energieberater geben zudem Auskunft darüber, wie etwa eine Gasetagenheizung sinnvoll ausgetauscht werden kann.

Individueller Sanierungsfahrplan hilft

Bei einem weiteren persönlichen Termin stellt der Berater die empfohlenen Maßnahmen vor und legt gemeinsam mit den Auftraggebern und deren finanziellen Möglichkeiten die einzelnen Sanierungsschritte fest. Auf dieser Basis wird dann der individuelle Sanierungsfahrplan mit zwei bis fünf aufeinander aufbauenden Maßnahmenpaketen festgelegt. Eine Verpflichtung zur Umsetzung dieser Vorhaben gibt es nicht.

Energieberatung umfasst Hinweise auf Förderung

Auf Wunsch helfen die Experten bei der Beantragung der Fördergelder. Energieberater sind es auch, die die Maßnahmen nach Fertigstellung prüfen und entsprechende Unterlagen weiterleiten. Erst wenn alles korrekt ausgeführt ist, wird der entsprechende Zuschuss ausbezahlt. Mit einem Sanierungsfahrplan fällt die Förderung übrigens oft deutlich höher aus als ohne. Der Sanierungsfahrplan selbst ist ebenfalls förderfähig. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern liegen die Zuschüsse bei maximal 650 Euro, bei größeren Mehrfamilienhäusern sind es maximal 850 Euro.

Energieberatung wird gefördert

Die Kosten einer Energieberatung hängen vom Stundensatz und vom Umfang der gewünschten Leistungen ab. Sie kann ebenfalls gefördert werden, wenn eine Maßnahme umgesetzt wird. Im Schnitt kostet die Energieberatung mit individuellem Sanierungsfahrplan für ein Einfamilienhaus zwischen 2.000 und 2.500 Euro. Bei Mehrfamilienhäusern und der Inanspruchnahme weiterer Dienstleistungen wie Bauleitung, Photovoltaik-Beratung oder Erstellung eines Energieausweises wird es entsprechend teurer. Gleichwohl lohnt es sich, einen unabhängigen Energieberater zu Rate zu ziehen. Ganz wichtig: Bevor der Förderantrag gestellt wird, muss ein Angebot des Handwerkers vorliegen, welches eine aufschiebende oder auflösende Klausel beinhaltet. Der Vertrag mit dem Handwerker kommt nur dann zustande, wenn die Fördermittel bewilligt wurden.



NEUES GEBÄUDEMODERNISIERUNGSGESETZ

Augen auf bei der Heizungswahl

Das neue Gebäudemodernisierungsgesetz erlaubt privaten Eigentümern beim Heizungstausch wieder mehr Auswahl. Die zentralen Änderungen sind am 29. Juli 2026 in Kraft getreten. Doch nicht jede zulässige Technik ist langfristig wirtschaftlich. Vor allem bei neuen Gas-, Öl- und Flüssiggasheizungen sind künftige Brennstoffpflichten und zusätzliche Kostenrisiken bei vermieteten Gebäuden zu beachten.

Bundestag und Bundesrat haben das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) noch vor der politischen Sommerpause beschlossen. Die zentralen Änderungen sind am 29. Juli in Kraft getreten. Das bisherige Gebäudeenergiegesetz erhält nicht nur einen neuen Namen: Auch die Vorgaben für die Wärmeversorgung von Gebäuden werden grundlegend neu geordnet.

Mehr Möglichkeiten beim Heizungstausch

Die pauschale Vorgabe, eine neu eingebaute Heizung zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien zu betreiben, entfällt. Gestrichen wurde außerdem das bisher vorgesehene Betriebsende für Heizkessel mit fossilen Brennstoffen bis Ende 2044 und weitere Betriebsverbote. Funktionierende Heizungen dürfen grundsätzlich weiterlaufen.

Muss eine Anlage ersetzt werden, nennt das Gesetz einen breiten Katalog möglicher Lösungen: Gas-, Öl- und Flüssiggasheizungen, elektrisch angetriebene Wärmepumpen, Solarthermie, Biomasse- und Wasserstoffheizungen, Hybridanlagen, hocheffiziente Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, Stromdirektheizungen, Wärmenetzanschlüsse sowie andere innovative Varianten. Für einzelne Heizungsarten gelten jedoch zusätzliche Voraussetzungen. Das betrifft vor allem neue Anlagen, die mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas betrieben werden.



Foto: picworks/stock.adobe.com

Fossile Heizungen mit Folgekosten

Mehr Wahlfreiheit bedeutet nicht, dass alle Heizungsarten wirtschaftlich gleichwertig sind. Wer nach Inkrafttreten des Gesetzes eine neue Gas-, Öl- oder Flüssiggasheizung einbaut, muss künftig steigende Anteile klimafreundlicher Brennstoffe einsetzen. Die sogenannte Bio-Treppe schreibt vor: Ab dem 1. Januar 2029 müssen mindestens 10 Prozent der bereitgestellten Wärme aus anerkannten klimafreundlichen Brennstoffen stammen, ab 2030 sind es 15 Prozent, dann 30 Prozent ab 2035 und 60 Prozent ab 2040. Anerkannt werden unter anderem Biomethan, Bio-Öl, biogenes Flüssiggas und bestimmte Arten von Wasserstoff. Die Anforderungen können teilweise auch durch andere technische Maßnahmen erfüllt werden, etwa durch Solarthermie, Wärmerückgewinnung oder eine Hybridheizung. Ob die erforderlichen Brennstoffe künftig überall in ausreichender Menge und zu tragfähigen Preisen verfügbar sein werden, lässt sich derzeit nicht zuverlässig vorhersagen. Hinzu kommt eine geplante Grüngas- und Grünheizölquote. Sie soll die Anbieter verpflichten, die für die Gebäude bestimmten Brennstoffe schrittweise auf klimaneutrale Alternativen umzustellen. Die Einzelheiten dazu müssen noch in einem gesonderten Gesetz geregelt werden. Eigentümer sollten deshalb nicht nur die Anschaffungskosten einer neuen Heizung im Blick haben. Entscheidend sind auch die voraussichtlichen Wartungs-, Brennstoff- und Betriebskosten über die gesamte Nutzungsdauer.

Besondere Kostenrisiken für Vermieter

Künftig gilt der Einbau einer im Gesetz genannten Heizungsanlage grundsätzlich als Modernisierungsmaßnahme. Das betrifft auch neue Gas-, Öl- oder Flüssiggasheizungen, sofern sie die gesetzlichen Anforderungen erfüllen. Bei einer geförderten Heizungsmodernisierung werden von den umlagefähigen Kosten grundsätzlich pauschal 15 Prozent für ersparte Erhaltungsmaßnahmen abgezogen. Dieser pauschale Abzug soll beim Einbau einer neuen Gas-, Öl- oder Flüssiggasheizung jedoch nicht gelten. Vermieter müssen daher sorgfältig unterscheiden, welche Kosten der Modernisierung und welche der Erhaltung zuzuordnen sind.

Darüber hinaus kommen auf Vermieter neue Belastungen nach dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) hinzu. Bei neu eingebauten Gas-, Öl- und Flüssiggasheizungen sollen Vermieter ab 2028 grundsätzlich die Hälfte der Kohlendioxidkosten und bei Gasheizungen auch die Hälfte der Netzentgelte überneh-

men. Ab 2029 betrifft die hälftige Beteiligung zudem die Mehrkosten der vorgeschriebenen klimafreundlichen Brennstoffe bis zu einem Anteil von 30 Prozent. Eine nachträglich eingefügte Härtefallregelung kann Vermieter entlasten. Sie ist jedoch sehr eng gefasst und mit zahlreichen Nachweisen verbunden.

Entscheidung sorgfältig vorbereiten

Vor einem Heizungstausch sollten Eigentümer zunächst den energetischen Zustand des Gebäudes, den Wärmebedarf und die vorhandenen Heizflächen prüfen lassen. So lässt sich klären, ob eine vollständig klimafreundliche Wärmeversorgung, etwa mit einer Wärmepumpe, technisch und wirtschaftlich möglich ist. Auch die örtliche Wärmeplanung, Wärmenetze, die Verfügbarkeit von Brennstoffen sowie Stromanschluss, Platzbedarf und Schallschutz bei Wärmepumpen gehören in die Betrachtung. Mindestens zwei technisch unterschiedliche Wärmeversorgungsvarianten sollten einschließlich Investitions-, Wartungs- und Betriebskosten miteinander verglichen werden.

Bei einer Heizungshavarie bleibt mehr Zeit: Wird 2028 wegen eines irreparablen Ausfalls eine neue fossile Heizung eingebaut, greift die Bio-Treppe erst nach zwölf Monaten. Auch bei späteren Ausfällen gilt eine zwölfmonatige Übergangsregelung. Dennoch empfiehlt es sich, nicht bis zum Defekt zu warten. Wer frühzeitig einen individuellen Modernisierungsplan erstellt, kann technische Sackgassen vermeiden und Fördermöglichkeiten besser berücksichtigen.

Das neue Gesetz eröffnet Eigentümern mehr Wege beim Heizungstausch. Die richtige Wahl ergibt sich aber nicht allein aus der rechtlichen Zulässigkeit, sondern aus der langfristigen Wirtschaftlichkeit für das betreffende Gebäude. CK

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



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

INFLATION

Wie Eigentümer Preissteigerungen berücksichtigen sollten



Foto: Anonymous/stock.adobe.com

Ob Betriebskosten, Handwerkerleistungen, Versicherungen oder Finanzierung: Wer eine Immobilie besitzt, merkt schnell, dass die zuletzt wieder gestiegene Inflation nicht nur an der Supermarktkasse, sondern auch rund um die eigene Immobilie spürbar ist. Für Eigentümer – vor allem jene, die vermieten – stellt sich deshalb die Frage, wie die Inflation im richtigen Maß zu berücksichtigen ist und welche Folgen sie für Wirtschaftlichkeit und Planung hat.

Besonders deutlich zeigen sich die gestiegenen Preise bei laufenden Betriebskosten: Energie, Wasser, Müllabfuhr, Hausreinigung oder Gebäudeverwaltung sind in vielen Fällen deutlich teurer geworden.

Mitglieder der Malerinnung Stuttgart









www.farbebw.de

Für Vermieter bedeutet das: Die Nebenkostenabrechnung steigt, und nicht jede Kostensteigerung lässt sich problemlos an die Mieter weitergeben. Wer hier sauber dokumentiert und regelmäßig prüft, welche Ausgaben umlagefähig sind, vermeidet spätere Konflikte. Gleichzeitig lohnt es sich, Verträge und Dienstleister immer wieder zu vergleichen. Schon kleine Preisunterschiede bei Wartung, Reinigung oder Versicherungen können über das Jahr hinweg spürbare Effekte haben.

Instandhaltung nicht aufschieben

Auch bei Handwerksleistungen wirkt sich die Inflation unmittelbar aus. Materialpreise, Lohnkosten und längere Wartezeiten haben viele Reparaturen und Sanierungen deutlich verteuert. Eigentümer sollten Maßnahmen nicht nur nach Dringlichkeit, sondern auch nach Wirtschaftlichkeit priorisieren. Wer Instandhaltung zu lange aufschiebt, riskiert oft noch höhere Folgekosten. Umgekehrt lohnt es sich, größere Projekte frühzeitig zu planen und mehrere Angebote einzuholen. Gerade bei Modernisierungen kann eine gute Vorbereitung helfen, Kostenanstiege zumindest teilweise abzufedern. Für vermietende Eigentümer ist außerdem wichtig, zwischen sofort abziehbaren Instandhaltungen und größeren Maßnahmen mit anderer steuerlicher Behandlung zu unterscheiden. Der Austausch einer defekten Heizungsumwälzpumpe oder der Anstrich der Wohnung sind häufig sofort abziehbare Instandhaltungsmaßnahmen. Wird dagegen das gesamte Bad oder die Heizungsanlage im Rahmen einer umfassenden Modernisierung erneuert, kann eine andere steuerliche Behandlung gelten. Ein Steuerberater hilft dabei, die Finanzierung und die steuerlichen Auswirkungen frühzeitig aufeinander abzustimmen.

Inflation betrifft auch Finanzierung

Ein weiterer zentraler Punkt ist die Finanzierung. Die mit einer Inflation in der Regel einhergehenden höheren Zinsen verteuern Anschlusskredite und Investitionen, während gleichzeitig die laufenden Kosten steigen. Eigentümer, die ihre Immobilie langfristig halten wollen, sollten deshalb früh prüfen, wann eine Anschlussfinanzierung ansteht und welche Spielräume es hier gibt. Wer rechtzeitig Kreditkonditionen vergleicht, sichert sich eher planbare Raten und vermeidet teure Überraschungen. Auch bei bestehenden Krediten kann es sinnvoll sein, Sondertilgungen, Laufzeiten oder Zinsbindungen neu zu bewerten. Gerade in einem Umfeld schwankender Zinsen zahlt sich eine gute Übersicht aus.

Für vermietende Eigentümer kommt noch ein weiterer Aspekt hinzu: Inflation verändert nicht nur die Ausgabenseite, sondern auch den Wert und die Ertragskraft der Immobilie. Steigende Mieten können Kosten teilweise ausgleichen, müssen aber rechtlich sauber begründet und marktgerecht sein. Wer Einnahmen, Ausgaben und Investitionen regelmäßig gegenüberstellt, erkennt schneller, ob das Objekt noch im wirtschaftlichen Gleichgewicht ist.

Selbstnutzer sollten die Inflation ebenfalls nicht unterschätzen. Zwar entfällt die Vermietungsperspektive, doch auch im selbst bewohnten Haus steigen laufende Kosten, Sanierungsaufwand und Finanzierungslasten. Gerade deshalb ist es sinnvoll, Rücklagen nicht zu niedrig anzusetzen und größere Projekte vorausschauend zu planen. Wer die Preisentwicklung realistisch einordnet, trifft bessere Entscheidungen und schützt den Wert seiner Immobilie langfristig. AZ

ROLAND RECHTSSCHUTZ

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Wir sind Partner von Haus & Grund

Besser miteinander.



Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten!

Mit unseren Rechtsschutzlösungen für Eigentümer und Vermieter sichern wir Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtschutz-Versicherungs-AG
Haus & Grund-Team
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund

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

KOLUMNE

Liebe Reise- und Kulturbegeisterte,

diese Zeilen schreibe ich mitten in der Sommerhitze und mit der Hoffnung, dass bald wieder angenehmere Temperaturen herrschen und der so dringend benötigte Regen fällt.

Da das Thema Wetter und Klima derzeit allgegenwärtig ist: Natürlich spielt es auch bei unserer Reiseplanung eine wichtige Rolle. Wir wählen unsere Reisetermine so, dass die klimatischen Bedingungen am Zielort möglichst angenehm sind. **Marokko und Ägypten** bereisen wir im November, den **Oman und Indochina** im Januar und **Sizilien** Anfang April - jeweils zu einer Jahreszeit, die sich nach den langjährigen Klimadaten besonders für eine Rundreise eignet.

Im nächsten Heft stellen wir Ihnen mit **Rumänien** ein Land vor, das noch immer als Geheimtipp in Europa gilt. Auch hier haben wir den Reisetermin bewusst auf den Juni 2027 gelegt, wenn angenehme Temperaturen und eine üppig grüne Landschaft beste Voraussetzungen für eine abwechslungsreiche Rundreise bieten.

Rumänien begeistert mit seiner beeindruckenden Vielfalt: Prachtvolle Schlösser und Burgen, historische Städte, eindrucksvolle Kulturlandschaften und eine bewegte Geschichte machen das Land zu einem faszinierenden Reiseziel. Packen Sie sich als Reiselektüre Bram Stokers „Dracula" ein - wir werden das Schloss Bran besuchen und dem Mythos nachspüren.

Für unsere Reisen nach Indochina und Sizilien 2027 sind derzeit noch Plätze verfügbar. Alle aktuellen Reisen und Kulturveranstaltungen finden Sie unter:

https://hausundgrund-immobilienverlag.de/services/leserreisen-kulturveranstaltungen



Ich wünsche Ihnen weiterhin viel Freude beim Planen, Entdecken und Reisen!
Ihre

Anja Hennrich

Mitglieder der Dachdeckerinnung

TÖPFER BEDACHUNGEN
Ihr Spezialist rund ums Dach.
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
Kölner 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
> Flachdachsanierungen
> Wärmedämmungen
> Blecharbeiten am Dach
> Energieberatung

Seit über 90 Jahren in Zuffenhausen
Kussmaul BEDACHUNGEN
Qualität auf's Dach
Taläckerstraße 2 · 70437 Stuttgart
Tel. 07 11 / 987 917 0
www.kussmaul-dach.de

10 Jahre Garantie
BAUER GMBH Dachdecker & Flaschner
auf Balkon- und Flachdach-sanierungen
Riedlinger Straße 5 - 70327 Stuttgart
www.bauerstuttgart.de
07 11 42 43 01

www.dachdeckerbw.de

CHECKLISTE

Klimafitter Garten



Foto: Stockwerk-Fotodesign/stock.adobe.com

Im Rahmen eines Vortrags, der von drei Haus & Grund-Vereinen organisiert worden war (siehe Seite 26) gab Gartenfachmann Conrad Fink von NatureLife-International wertvolle Tipps und Hinweise für Haus- und Gartenbesitzer, wie vor dem Hintergrund es Klimawandels und vermehrter Hitze- und Trockenperioden der eigene Garten klimafit gemacht werden kann. Die wichtigsten Tipps:

Gießzeiten und -technik

- Immer früh morgens (4–9 Uhr) gießen – so verdunstet weniger Wasser.
- Seltener, dafür gründlich wässern (1–2x wöchentlich, Boden mind. 15-20 cm tief durchfeuchten).
- Nur bodennah gießen, Blätter trocken lassen (weniger Krankheiten, weniger Wasserverlust).
- Tröpfchenbewässerung oder Perlschlauch bevorzugen (spart Wasser, gezielte Zufuhr).

Wasserspeicherung & -nutzung

- Regenwasser sammeln und für die Gartenbewässerung verwenden (z.B. Regentonne oder Zisterne, immer abgedeckt!).
- Mulch (z.B. Rasenschnitt, Stroh, Holzhäcksel) ausbringen, um Verdunstung zu mindern.
- Obere Erdschicht gelegentlich hacken, damit Wasser nicht über Kapillaren entweicht.

Pflanzenwahl & Flächengestaltung

- Auf klassische Zierrasen verzichten, stattdessen
- Blumenrasen (pflegeleicht, insektenfreundlich, nur 4x im Jahr mähen, höhere Schnitthöhe)
- Alternativ: Moosrasen für schattige, feuchte Bereiche
- Steingarten mit trockenheitsverträglichen Pflanzen anlegen (z.B. Sedum, Phlox, Steppensalbei, Sukkulenten).
- Obstgehölze wählen, die Trockenheit gut vertragen (z.B. Feigenbaum, Aprikose, Weinbergpfirsich, Kornelkirsche).
- Für Bienenfreundlichkeit auch Pflanzen aussuchen, die Pollen/Nektar bieten.

Schattenspender & Strukturelemente

- Schattenbereiche im Garten schaffen durch klima-robuste Bäume/Sträucher (Feldahorn, Eberesche, Weißdorn).
- Pergolen z.B. mit Blauregen begrünen.
- Große, ältere Bäume in Hitzeperioden mit Wassersäcken bewässern.
- Ein kleiner Teich nutzt als Regenwasser-Reservoir und für Artenvielfalt.

Boden & Artenvielfalt

- Komposthaufen anlegen; Kompost regelmäßig in den Gartenboden einarbeiten (fördert Wasserspeicherfähigkeit).
- Den Boden vielseitig und lebendig halten – das hilft Pflanzen und spart Wasser.
- Möglichst heimische Saatgutarten und Pflanzen für Blumenrasen und Beete wählen.



Foto: Syda Productions/stock.adobe.com

Nützliche Kontaktadressen von NatureLife-International, an die sich Mitglieder bei Fragen in Sachen klimafitter Garten wenden können:

Bund Deutscher Landschaftsarchitekt:innen bdla
Tel.: 0 30/27 87 15 - 0
E-Mail: info@bdla.de

Bund deutscher Baumschulen (BdB) e.V.
Tel.: +49 30 240 86 99-0
E-Mail: info@gruen-ist-leben.de

Erzeugergemeinschaft für Autochthone Baumschulerzeugnisse in Süddeutschland w. V.
Tel.: 03222 / 3771902
Mobil: 0171 / 1748735
E-Mail: info@autochthon.de

Bundesverband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau e. V.
Tel.: 02224 7707-0
E-Mail: info@galabau.de

Bund deutscher Staudengärtner (BdS) im Zentralverband Gartenbau e. V.
Tel.: 0228 81002-55, 0228 81002-77
E-Mail: info@stauden.de

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 • Wernhaldenstrasse 87 • D-70184 Stuttgart
Telefon 0711-235370 • Fax 0711-235319
www.steffenboeckimmobilien.de • info@steffenboeckimmobilien.de



Sie möchten Ihr Haus verkaufen ?

WIR SUCHEN HÄUSER!

Reibungsloser Verkauf in nur wenigen Wochen

WESTERMANN IMMOBILIEN

Kontaktieren Sie uns direkt: (0711) 76 0800

www.westermann-immobilien.de

SADEMACH
BÄUERLEIN · SEIT 1972

www.sademach-immobilien.de

IMMOBILIENVERKAUF IST VERTRAUENSSACHE

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

Wir suchen Ihr Grundstück oder Ihr Haus

gut 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

LUDWIG imMOBILien®
Gewerbeimmobilien EINFACH machen - einfach MACHEN

Gewerbeflächen gesucht:



Büro-/Praxis-/Lager-/Produktions- und Ladenflächen ab 50 m² im Großraum Stuttgart zu **mieten** oder **kaufen**.

Ihr Partner seit 1999

Kennenlernvideo unter www.ludwig-immobilien.de

Immobilien

BERNER u. WANDEL

- Vermittlungen
- Vermietungen
- Verwaltungen

ivd

70182 Stuttgart, Olgastraße 35
Olgaeck, Tel. 0711 24 00 74

Jahrzehntelange Berufserfahrung

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





Immobilienverkauf

12 Familienhaus in VS-Villingen (voll vermietet)

- 786 m² Wohnfläche + Stellplätze und Garagen
- 860 m² Grundfläche
- Kein Reparaturstau – Mit Sanierungsoptionen
- Jahreseinnahmen: 83.000 €
- **Verkaufspreis: 1.340.000 € (Maklerfrei)**

Bei Interesse bitte melden unter Flaig939@gmail.com

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

Der Tigermoskito ist da. Wie können wir uns schützen?

Eines ist sicher: Die Viecher bekommen wir nicht wieder los. Die Tigermücke hat sich innerhalb der letzten 20 Jahre erst über Italien, die Schweiz und schließlich Süddeutschland verbreitet. Es sind sicher die erhöhten Temperaturen und milderen Winter infolge des Klimawandels die ermöglichen, dass sich Populationen bilden konnten. Hauptvorkommen gibt es mittlerweile in Baden-Württemberg mit Schwerpunkten im Großraum Stuttgart sowie am Oberrhein. Weitere existieren in Rheinland-Pfalz, Hessen und Bayern. Tendenz: auch der Norden wird erobert.

Die Asiatische Tigermücke (Aedes albopictus) ist ursprünglich in den tropischen sowie subtropischen Regionen von Süd- und Südostasien verbreitet. Durch den immer intensiveren interkontinentalen Reiseverkehr und Warenhandel konnte sich diese Insektenart zunächst im Mittelmeerraum etablieren. Es wird vermutet, dass Tiere etwa mit Autoreifen, in denen sich Regenwasser sammeln kann, oder anderen Waren mit Hohlräumen nach Europa gelangt sind. Begünstigt wird die Ausbreitung, auch weil die Eier dieser Insekten sogar Trockenperioden überstehen können.

Tigermücken sind potenzielle Überträger verschiedener tropischer Krankheitserreger wie Dengue-Virus, Chikungunya-Virus, West-Nil-Virus oder Zika-Virus. (Zu den Risiken: www.tropeninstitut.de). Sind die Überträger erst da, steigt die Wahrscheinlichkeit, dass auch die Erreger weitergegeben werden. Noch besteht nach Ansicht der Gesundheitsbehörden kein Grund zur Panik, da derzeit die Gefahr einer Infektion (noch) gering ist. Werden jedoch infizierte Reiserückkehrer gestochen, steigt die Wahrscheinlichkeit von Virusinfektionen. Deshalb ist die konsequente Bekämpfung bzw. Eindämmung der Bestände angesagt. Dies hilft auch gegen die Ausbreitung anderer invasiver Stechmücken wie der Asiatischen Buschmücke (Aedes japonicus) oder der Koreanischen Buschmücke (Aedes koreicus) die ebenfalls bei uns schon nachgewiesen sind.

Woran ist der Tigermoskito erkennbar?

Zwischen 3,5 und 8 Millimeter groß, weisen diese Stechmücken tiefschwarze Farbe mit fünf weißen Streifen an den Hinterbeinen auf. Kopf und Rücken sind schwarz mit auffälligen weißen Längsstreifen, die bis zum Flügelansatz reichen. Die Flügel sind fast durchsichtig ohne erkennbares Muster. Mit unseren heimischen Stechmücken (Culex pipiens) kann der Tigermoskito eigentlich nicht verwechselt werden.

Wie kann die Ausbreitung eingedämmt werden?

Tigermoskitos finden in Baumhöhlen und Baumstümpfen kleinste Brutgewässer. Diese - man denke nur an unsere großen Waldgebiete - sind niemals trockenzulegen und sind wichtige Nistplätze für Höhlenbrüter und Verstecke für andere Tiere wie etwa Fledermäuse. Vor allem Siedlungen bieten unzählige andere ökologische Nischen, die rasch besiedelt werden können. Genau hier muss die Eindämmung ansetzen. Das Ziel: den Tigermoskitos die Brutmöglichkeiten entziehen. Hierzu können wir alle mit etwas Umsicht beitragen:

- Wasser von Vogeltränken wöchentlich erneuern.
- Kübelpflanzen in Maßen gießen, Wasser soll nicht im Untersetzer verbleiben.
- Kein Wasser in Gießkannen, Eimern usw. länger als drei Tage stehen lassen.
- Friedhofwasen regelmäßig entleeren und Blumenwasser erneuern.
- Regentonnen mit engmaschigem Fliegengitter oder festem Deckel abdecken.
- Kinderspielzeug wie Kunststoffbagger entleeren.
- Wasser in Kinderplantschbecken regelmäßig erneuern.
- Dachrinnen kontrollieren. Fließt alles Regenwasser ab? Ggf. vom Flaschner das Dachrinnengefälle korrigieren lassen.



Foto: Tony/stock.adobe.com

- Auch Laub staut Wasser: regelmäßig Laub entfernen.
- Fliegengitter anbringen.
- Da Tigermücken vor allem am Tag aktiv sind, für den Aufenthalt im Freien einschlägige Insektenschutzsprays nutzen.
- Für besonders betroffene Orte hat die Stadt Stuttgart über die Bezirksrathäuser das Bekämpfungsmittel Bti ausgegeben.

Nicht vergessen: Stechmücken stellen in der Nahrungskette für viele Arten - so etwa für Fledermäuse - eine wichtige Ernährungsquelle dar. Die Frage ist, wie wir mit möglichen Gefahren umgehen. Deshalb werden die Tigermückenvorkommen zur weiteren Beobachtung der Bestandsentwicklung und evtl. Bekämpfungsmaßnahmen dokumentiert.

Meldungen mit aussagekräftigen Fotos und genauen Angaben zum Fundort an: Kommunale Aktionsgemeinschaft zur Bekämpfung der Schnakenplage e.V.: www.kabsev.de



Foto: Holm Wolschendorf

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

Der Nutzgarten *im September*

> Jetzt reifen Pfirsiche, Pflaumen, Brombeeren, öftertragende Erdbeeren, herbsttragende Himbeeren, späte Blaubeeren, Wein, Äpfel und Birnen. Beeren und Wein sollten vollreif geerntet werden; bei Kernobst ist der richtige Pflücktermin wichtig für Lagerfähigkeit und Aroma. Ein Erdbeerbeet wird idealerweise im August, spätestens Anfang September angelegt. Beerensträucher jetzt auslichten.

> Im Gemüsegarten gibt es Tomaten, Gurken, Zucchini, Paprika, Kürbis, Bohnen, Blattgemüse wie Spinat, Mangold, Salat, Endivien sowie Wurzelgemüse (Möhren, Rote Bete, Rettiche, Radieschen, Fenchel). Überschüsse können eingelagert werden. Abgeerntete Flächen eignen sich für schnellwachsende Kulturen wie Schnittsalat oder Löffelkraut. Feldsalat zur Überwinterung spätestens bis 15. September säen; Gründüngung ist als Nachkultur empfehlenswert, alle Saaten gut feucht halten.

> Knoblauch im September pflanzen, am besten sonnig und warm. Winterharte Kräuter wie Schnittlauch und Zitronenmelisse pflanzen. Ende September folgen Rhabarber und Wintersteckzwiebeln, vor allem in milden Lagen. Für späte Ernten im Frühbeet jetzt Spinat, Feldsalat, Schnittsalat, Radieschen, Kresse und Kerbel aussäen; Anfang des Monats noch Salat- und Endiviensetzlinge pflanzen. Frühbeetfenster erst bei deutlich kühlerem Wetter schließen.

AUS ILSE JÄHNERS GARTEN

Als Nachkultur Gründüngung



Foto: Christoph/stock.adobe.com

Mit Hilfe von Gründüngung schafft man wesentliche Voraussetzungen für die Gesunderhaltung des Bodens. Es geht dabei um das Einbringen von grünen Pflanzenteilen. Diese Masse reichert den Boden mit Humus, Nährstoffen und Spurenelementen an, teils in beachtlichen Mengen. Hinzu kommt, dass die mit-unter tief gehenden Wurzeln von Gründüngungspflanzen den Boden aufschließen und ihn in einem erfreulich aufgelockerten Zustand hinterlassen. Beete, die im Laufe des Septembers abgeerntet werden, bieten gute Gelegenheit, Gründüngungspflanzen zu säen. Das ist wesentlich sinnvoller, als sie ohne Pflanzenbewuchs bis zum Graben vor dem Winter brach liegen zu lassen.

Es gibt verschiedene Gründüngungspflanzen, die gut noch im September gesät werden können, je früher, desto besser. Schnelle Wachser sind Gelbsenf (4 g/m^2), Ölrettich (4 g/m^2) und Winterraps (2 g/m^2). Sie bilden noch eine geschlossene Pflanzendecke, kommen indes nicht mehr zur Blüte, was jedoch dem Ganzen keinen Abbruch tut, zumal sie dann auch nicht samen, was weniger erwünscht ist. Diese Arten gehören zu den Kreuzblütlern und sollten nicht bei Gefahr von Kohlhernie gesät werden. In solchem Fall nimmt man vorteilhaft Phacelia (1,5 g/m^2). Sät man Anfang September und bleibt es im Herbst lange mild, schaffen es die Pflanzen eventuell sogar bis zur Blüte. Die genannten Gründüngungspflanzen erfrieren entweder im ersten Frost oder man gräbt sie grün unter.

Eine andere Gruppe von Gründüngungspflanzen kann, da frostfest, über Winter stehen bleiben. Man sichelt dann im Frühjahr ab, arbeitet danach ein oder bringt auf den Komposthaufen zur Verrottung. So geschieht es mit Dinkel und Roggen. Dinkel eignet sich vor allem für kalkhaltigen, schweren Boden, Roggen für leichten bis mittelschweren. Besonders hervorzuheben ist, dass Roggen bis 2 m tief wurzelt und dadurch die Erde besonders gut aufschließt. Man braucht an Saatgut jeweils 16 g/m^2. Wo felderweise Roggen angebaut wird, kann man sich eventuell von einem Landwirt ein paar Hände voll Körner holen.

Lange Zeit gab es Saatgut von Gründüngungspflanzen fast nur im Landhandel bei den Genossenschaften. Dies änderte sich, so dass mittlerweile im Samenfachhandel oder in Garten-Centern entsprechendes Saatgut in Portionstüten angeboten wird, also in sinnvollen Mengen für Gärten. Zu haben sind unter anderem für die Herbstsaat Gelbsenf, Herbstrüben, Weißklee (20 g/m^2), Winterraps, Phacelia. Bei trockener Witterung im Altweibersommer verhilft man dem Samen mit Feuchthalten der Erde zu schnellem Start.

Blüten in Hülle und Fülle

Manche tun es wie die Geschäftemacher: kaum ist Weihnachten vorbei, stehen da schon die Osterhasen rum, der Herbst ist noch nicht ganz angekommen, tummeln sich bereits Weihnachtsmänner in den Regalen. Kurz – sie sind ihrer Zeit gewaltig voraus, ohne dass es ihnen viel nützt. Also gemach, liebe Mitmenschen, wir haben erst September und dieser Monat ist zu zwei Dritteln noch Sommer. Und welch ein Sommer!

Welch ein Sommer vor allen Dingen für Gartenbesitzer! Die wissen, dass es nun einen besonderen Höhepunkt im Gartenjahr gibt. Vielleicht grünt das Grün im Frühjahr ein bisschen zarter und frischer, vielleicht sind die Tage der Rosen im Sommer ein bisschen länger und wärmer, aber im September befindet sich die Natur in einem Farbenrausch sondergleichen.

Da sind zuerst die weiter unermüdlich blühenden Sommerblumen, die im September ihr einjähriges Dasein in Blüten ausleben. Die Wärme ist nicht mehr so hitzig wie vielleicht noch im August. Da halten sich Blüten gut und neue Knospen brechen auf. Das blüht und duftet, lockt Schmetterlinge, Bienen und andere Insekten an, schenkt Blüten für üppige Sträuße.

Mit keiner anderen Pflanzengruppe kann man so einfach und schnell derartige Effekte erzielen wie mit einjährigen Sommerblühern. Vor allem, falls man sich traut, kunterbunt zu säen. Für Flor bis über den September hinaus sind unter anderem zuständig Studentenblumen (Tagetes), Schmuckkörbchen (Cosmeen), verschiedene Chrysanthemen, Strohblumen, Sonnenhüte (Rudbeckien). Hohe, feuerflammende Stockrosen steigern die Wirkung, und Sonnenblumen schauen zu.

Es blühen die hohen Stauden des Spätsommers im Verein mit stattlichen ausdauernden Ziergräsern, die ihre Blütenfahnen in sanfter Brise wehen lassen. Keiner denkt schon an Herbststürme. Rosen blühen wie in den Wochen zuvor, und es sind noch lange nicht die letzten. Dahlien lassen sich nicht lumpen mit ihren dicken, vollen Blüten. Ziersträucher geben ihr Bestes: Fingersträucher, ähnlich Rosen schon monatelang, dazu Rispenhortensie, Sommerflieder, Hibiskus und die vielen Heidekräuter.

Aus frühen Blüten wurden mancherorts inzwischen Früchte, gelbe und orangefarbene am Feuerdorn, zitronengelbe an Zierquitten, es gibt rundliche, kleine, rote oder gelbe Zieräpfelchen, Hagebutten in allen möglichen Farben. Rot leuchten die Früchte von Ebereschen und Ilex und nochmals gelb von Sanddorn. Gegen Ende des Monats färben sich zwar Blätter ein wenig bunt, aber erst im Oktober legt der Herbst richtig los, und bis Weihnachten ist es noch lang.



Der Ziergarten *im September*

> Frühjahrsblühende Blumenzwiebeln ruhen im Sommer, beenden das bereits im September und wollen nun wachsen. Man wäre kurzsichtig, diese Treibwilligkeit nicht mit früher Pflanzung zu unterstützen. Neben Tulpen, Narzissen, Hyazinthen, den „großen" Zwiebeln, die Schar interessanter Kleinblumenzwiebeln nicht vergessen, zumal einige zu den frühesten Frühlingskündern gehören (Winterling, Schneeglöckchen, Blaustern).

> Frühjahrsblühende Stauden nach gründlicher Vorbereitung des Bodens am vorgesehenen Standort pflanzen. Dabei die unterschiedlichen Ansprüche von Beet- oder Prachtstauden (hoch!) und Wildstauden beachten, ferner die verschiedenen Wünsche nach Sonne, Halbschatten, Vollschatten. Immer weit genug auseinander pflanzen. Ältere Stauden, die mit der Blühleistung nachlassen, aufnehmen, teilen, so verjüngen und in frischen Boden setzen.

> Zweijahrsblumen an Ort und Stelle pflanzen, die frühen Blüher Stiefmütterchen, Tausendschön, Vergissmeinnicht gern auch in Verbindung mit Blumenzwiebeln, Bartnelken, Marienglockenblumen, Goldlack, ferner in etwa noch vorhandene Lücken im Staudenbeet, Fingerhut, Judassilberling, Nachtkerze, Nachtviole in naturnahe Bereiche des Gartens.

> Immergrüne Laub- und Nadelgehölze pflanzen, sobald es nicht mehr sommerlich heiß und trocken ist. Immergrüne Laubgehölze wirken allgemein weniger steif als Nadelgehölze und lockern entsprechende Gehölzgruppen angenehm auf. Vor dem Pflanzen müssen die Wurzelballen durch und durch feucht sein. Nach dem Pflanzen einmal kräftig angießen, bei trockenem Altweibersommer-Wetter Gehölze besser öfter überspritzen als zu viel zu gießen.

DETTLING-BAU

- Garten-, Landschafts- und Wegebau • Rohr- und Kanalreiniger
- Fliesen-, Platten- und Mosaik-Verlegebetrieb
- Innenausbau und Abdichtungen
- Boden- und Estrichleger • Baureparaturen



DETTLING-BAU, Hauptstraße 111/1, 73110 Hattenhofen, Telefon + Telefax 07164 9 03 96 14
Mobil 0178 8 23 43 92, E-Mail dettling-frank@gmx.de

Foto: Hasina/stock.adobe.com

Impressum

Titel:
Haus & Grund Württemberg
Das Magazin für private Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer
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; IMS - Inka-Marie Storm; GH - Gerold Happ; CK - Corinna Kodim; AZ - Astrid Zehbe; SuS - Susanne Speckter; KB - Karin Birk; SB - Sibylle Barent ; LP - Luisa Peitz

Weitere Autoren
MZ – RA M. Zichanowicz; GL – Georg Linsenmann;

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
c/o Mail & Print Service GmbH
Liebigstrasse 25, 73760 Ostfildern (Scharnhausen)

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

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 entweder als Print oder ePaper.

Urheber- und Verlagsrecht:
Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen einzelnen Beiträge 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 Speicherung in Datenbanken, zur Herstellung von Sonderdrucken, Fotokopien und Mikrokopien an den Verlag über. Jede Verwertung außerhalb der durch das Urheberrechtsgesetz 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 einzustellen, die vom Verlag oder von mit diesem kooperierenden Dritten geführt werden. Mit dem Namen des Verfassers gekennzeichnete Beiträge stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Beiträge in unserer Zeitschrift, in denen speziell Erzeugnisse von Firmen besprochen werden, dienen lediglich der Information unserer Leser, um sie über die Neuheiten auf diesem Gebiet aufzuklären. Eine Garantieerklärung für Produkte und Firma ist damit nicht verbunden. Rückfragen bezüglich firmengebundener Beiträge sind deshalb direkt an die Hersteller zu richten oder werden an diese weitergeleitet.

Der Verlag unterstützt die Projekte der Umweltstiftung NatureLife-International.

Rechtsauskünfte:
Der Verlag kann und darf keine individuellen Rechtsauskünfte erteilen. Dies muss ausschließlich durch die jeweiligen Ortsvereine erfolgen. Dem Adressetikett der Mitgliederzeitschrift ist zu entnehmen, welcher Ortsverein zuständig ist. Vereinsadressen sind zu finden auf www.hausundgrund-immobilienverlag.de

Änderungsmitteilungen 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 zuständigen Haus & Grund-Ortsverein zu senden sind und nicht an den Verlag oder den Landesverband. Die Adressen der Ortsvereine erscheinen in jeder zweiten Ausgabe auf der hinteren Umschlaginnenseite.

Versand durch:
BWPost GmbH & Co. KG bzw. Deutsche Post AG, Entgelt bezahlt, PVSt, E3551 E, ISSN 1869-9472

Verbreitete Auflage IVW-geprüft 2. Quartal 2026: 109.655 Ex.

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

Beratungszeiten der Ortsvereine

Aalen: Tel. 0 73 61/9 57 70
montags und mittwochs 14-16 Uhr,
donnerstags 16-18 Uhr

Albstadt/Zollernalbkreis: Tel. 0 74 31/93 46 36
nach Vereinbarung

Aldingen/Spaichingen/Trossingen:
Tel. 0 74 24/9 82 10 98
montags, mittwochs, donnerstags 17-19 Uhr
und nach Vereinbarung

Altensteig: Tel. 0 74 52/91 99 60
anwaltsbuero@hammer-recht.eu
telefonisch jederzeit während der üblichen Geschäftszeiten, persönlich nach telefonischer Vereinbarung
montags bis donnerstags 8-12.30 Uhr und 13.30-18 Uhr, freitags 8-12.30 Uhr und 13.30-17 Uhr

Backnang: Tel. 0 71 91/6 26 64
montags 14-18 Uhr, mittwochs 10-12 Uhr
Rechtsberatung (nach Voranmeldung):
montags 15-17.30 Uhr

Bad Mergentheim: Tel. 0 79 31/98 03-0
mittwochs 18-19 Uhr

Balingen: Tel. 0 74 33/2 10 10 96-0
nach Vereinbarung

Biberach: Tel. 0 73 51/50 31 25
dienstags 14-16 Uhr, donnerstags 10-12 Uhr

Bietigheim-Bissingen: Tel. 0 71 42/97 77 26
montags bis donnerstags 8-17 Uhr, freitags 8-16 Uhr
Beratung erfolgt nach telefonischer Terminvereinbarung.

Böblingen: Tel. 0 70 31/22 83 22
montags bis mittwochs 9-12 Uhr,
donnerstags 15-17.30 Uhr, freitags 9 -12 Uhr,
Anwaltsberatung nach Voranmeldung
mittwochs 16 -18 Uhr

Calw: Tel. 0 70 51/9 38 45 54
Rechtsberatung nach Terminvereinbarung
donnerstags 14-18 Uhr

Crailsheim: Tel. 0 79 51/9 62 23 44
montags bis freitags 9-12 Uhr, donnerstags 13-17 Uhr
Telefonische Anmeldung ist erforderlich!
Vermieteranwälte: Jeden 1., 2., 3. und 4. Donnerstag im Monat 17-19 Uhr; **Steuerberatung:** Jeden 1. Dienstag im Monat 18-20 Uhr

Ellwangen: Tel. 0 79 61/5 07 05 40
mittwochs ab 17 Uhr

Esslingen: Tel. 07 11/35 92 72
freitags 14-17.30 Uhr
Steuerliche Beratung: donnerstags nach Voranmeldung bei der Geschäftsstelle

Fellbach: Tel. 07 11/51 20 80
montags und donnerstags 16-18.30 Uhr

Filderstadt (Filder): Tel. 07 11/7 07 90 42
montags bis freitags 8-12 Uhr und 13-17 Uhr

Freudenstadt: Tel. 0 74 41/53 69 08
nach tel. Terminvereinbarung

Friedrichshafen: Tel. 0 75 41/28 96 75
Mitgliederberatung weiterhin telefonisch (s.o.) oder per E-Mail pilgrim@kanzlei-fn.de

Geislingen: Tel. 0 73 31/93 98 50
dienstags 10-12 und 14-17 Uhr,
nur mit tel. Voranmeldung

Gerlingen: Tel. 0 71 56/966 37 11
jeden 1. Donnerstag des Monats 16-18 Uhr

Göppingen: Tel. 0 71 61/92 39 80
Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag 9-12 Uhr,
Dienstag 14-17.30 Uhr, Donnerstag 14-17.30 Uhr,
Mittwochs ist die Geschäftsstelle geschlossen

Heidenheim/Brenz: Tel. 07321/27 73 20
Beratung durch RA Hermann Buck nach telefonischer Vereinbarung oder Anfrage per E-Mail: buck@anwaltskanzlei-buck.de

Heilbronn: Tel. 07131/6 83 93
montags, dienstags, donnerstags und
freitags 9-12 Uhr, mittwochs 14-19 Uhr

Horb: Tel. 0 74 51/55 13-0
RA H.-Michael Langner Tel. 0 74 51/55 11-0
jeden 1. Mittwoch des Monats 14-17 Uhr

Kirchheim/Teck: Tel. 0 70 21/4 66 82
montags 9-12 Uhr, dienstags 15-18 Uhr,
donnerstags 17-20 Uhr
Rechtsberatung nach tel. Voranmeldung
montags 17-18 Uhr und donnerstags 18-20 Uhr

Kornwestheim: Tel. 0 71 54/55 55
9-12 Uhr und 14.30-17.30 Uhr
Rechtsberatung durch RA Michael Bacher:
jeden 1. Montag im Monat ab 17 Uhr

Künzelsau: Tel. 0 79 40/98 70 10
Telefonische Sprechzeiten: freitags von 9-11 Uhr.
Rechtsberatung nach Terminvereinbarung bei
RAin Christiane Sigloch, info@kanzlei-sigloch.de

Leonberg: Tel. 0 71 52/2 80 92
montags bis donnerstags 9-13 Uhr,
Beratungen nach telefonischer Anmeldung in der Geschäftsstelle:
Rechtsberatung dienstags und donnerstags
Steuerberatung am 1. Mittwoch im Monat
Allgemeine Immobilienberatung jeden 3. Montag im Monat

Ludwigsburg: Tel. 0 71 41/92 58 99
montags bis donnerstags 9-17 Uhr

Mengen/Sigmaringen: Tel. 0 75 72/7 69 84 67
Beratungstermine nach Vereinbarung

Mühlacker: Tel. 0 70 41/81 16 63
RA Sven Schuh: Jeden 1. und 3. Mittwoch
des Monats 15.30-18 Uhr

Nagold: Tel. 0 74 52/68 09 40
dienstags mit gerader Datumszahl 18-20 Uhr

Nürtingen: Tel. 0 70 22/80 50
1 x wöchentlich nachmittags ab 14 Uhr
(üblicherweise dienstags)

Öhringen: Tel. 0 79 41/6 90 31 80
Telefonische Anmeldung ist erforderlich!
am 1. und 3. Montag im Monat 14-17 Uhr
am 2. und 4. Donnerstag im Monat 14-17 Uhr

Plochingen: Tel. 0 71 53/6 19 98 38
Beratung nach Vereinbarung

Ravensburg/Tettnang/Wangen:
Tel. 07 51/1 33 99
Isny: montags 15-17 Uhr, Tel. 0 75 62/87 00
Ravensburg: montags 16-18.30 Uhr,
donnerstags 15.30-18.30 Uhr
tel. Anmeldung unter: 07 51/1 33 99;
Steuerliche Beratung:
tel. Anmeldung unter: 07 51/36 33 10
Tettnang: mittwochs 17-18 Uhr
tel. Anmeldung unter: 07 51/1 33 99
oder 0 75 42/94 61 36
Wangen: mittwochs 16-18 Uhr
tel. Anmeldung unter: 07522/9 16 99 66

Reichenbach: Tel. 0 71 53/95 88 47
nach Vereinbarung durch RA Farrell

Reutlingen: Tel. 0 71 21/69 06 92 00
Geschäftsstelle:
montags bis mittwochs und freitags 9-12 Uhr,
donnerstags 15-18 Uhr;
Persönliche Rechtsberatung:
Andrea Willms 07121/514 942 0;
Albrecht Luther 0 71 21/93 00 10;
Dr. Ronald in der Stroth 0 71 21/93 29 41;
Martin Weng 0 71 21/5 85 65 90;
Axel Leiss 0 71 25/40 71 25
Baurechtliche Beratung:
Dr. Sigurd König 0 71 21/34 69 69
Bautechnische Beratung:
Hans Hubert Krämer 0 71 21/4 43 22;
Energetische Beratung:
Klimaschutz-Agentur 0 71 21/1 43 25 71,
Jürgen Kächele 0177/2 99 85 88;
Steuerliche Beratung:
Gunter Heinzmann 0 71 21/9 22 50
Fabian Stolz 0 71 29/9 37 00

Rottenburg: Tel. 0 74 72/96 90-0
1. Freitag des Monats 10-12 Uhr,
3. Mittwoch des Monats 16-18 Uhr

Rottweil: Tel. 07 41/1 49 19
täglich 17-19 Uhr nach Vereinbarung

Schorndorf: Tel. 0 71 81/2 21 22
jeden 1. und 3. Samstag des Monats 9-11.30 Uhr

Schramberg: Tel. 0 74 22/24 88-0
jeden Mittwoch ab 17 Uhr

Schwäbisch Gmünd: Tel. 07171/779 92 29
Telefonberatung: montags bis donnerstag 8-12 Uhr
und 14-17 Uhr, freitags 8-12 Uhr
Persönliche Beratung: mittwochs 15-17 Uhr

Schwäbisch Hall: Tel. 0 791/4 77 16
mittwochs 13-17 Uhr; freitags 9-13 Uhr,
Rechtsberatung nach tel. Voranmeldung
mittwochs 16.30-19 Uhr.

Sindelfingen: Tel. 0 70 31/7 93 69 30
montags bis donnerstags 9-12 Uhr
montags und donnerstags 14.30-16.30 Uhr

Strohgäu (Ditzingen): Tel. 0 71 56/43 71 27
RA Holger André
Geschäftsstelle:
montags bis donnerstags von 9-12 Uhr
Nach tel. Anmeldung:
Rechtsberatung: dienstags von 17-19 Uhr
Erbrechtsberatung: nach telefonischer Absprache

Stuttgart: Tel. 07 11/2 10 48-0
Telefonische Anmeldung ist erforderlich!
Persönliche Rechtsberatung:
montags 8-11 Uhr und 16.30-18.00 Uhr, dienstags 8-13.00 Uhr & 14.30-16.00 Uhr, mittwochs und donnerstags 8-11 Uhr und 14.30-16.00 Uhr, freitags 8-10 Uhr; Donnerstagnachmittag 15-16.30 Uhr
Sammelsprechstunde ohne tel. Anmeldung (Erörterung kleinerer Anliegen);
Telefonische Rechtsauskünfte
unter 07 11/2 10 48-0;
montags bis donnerstags 13.30-16.30 Uhr,
freitags 10-13 Uhr;
Rechtsberatung Echterdingen:
Mittwoch alle 14 Tage 14.30-17.00 Uhr;
Bau- und Architektenrecht:
jeden Dienstag 13-16 Uhr;
Bautechnische Beratung:
donnerstags alle 14 Tage 13-16.30 Uhr, persönliche Beratung. Zusätzlich: montags bis donnerstags während der üblichen Geschäftszeiten kurze Auskünfte am Telefon unter 0711 53 07 60-0.
Beratung in Steuerfragen:
jeden Mittwoch 8.15-16.30 Uhr;
Energieberatung:
jeden Donnerstag 9-12.30 Uhr;
jeden 2. Dienstag im Monat 13-16.30 Uhr
Beratung in notariellen Angelegenheiten:
jeden 1. und 3. Dienstag im Monat 9-12.30 Uhr;
Beratung in Versicherungsfragen:
Telefonische Beratungen nach Vereinbarung unter:
07 11/2 10 48-0;
Wertermittlung:
jeden 3. Donnerstag im Monat 8-12.30 Uhr;
Beratung „Wohnen im Alter":
Terminvereinbarung erforderlich unter Telefon:
07 11/28 08-1331, -1334;
Beratung zur S21-Untertunnelung:
jeden 3. Donnerstag im Monat 14-16.30 Uhr;
Gartenberatung:
jeden 2. Mittwoch im Monat 14-17 Uhr,
Polizeiliche Beratung zu Einbruchschutz:
Telefonische Beratungen nach Vereinbarung unter:
07 11/2 10 48-0;
Beratung Immobilienverkauf:
jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat,
14.30-16.30 Uhr,
Beratung Immobilienvermietung:
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat 14.30-16.30 Uhr

Sulz: Tel. 0151/17 69 43 20
jeden 1. und 3. Montag im Monat jeweils von
17.15-19 Uhr, telefonische Voranmeldung

Tübingen: Tel. 07071/7 82 69
Geschäftsstelle: montags bis freitags 9-12 Uhr
Rechtsberatung nur nach telefonischer Anmeldung:
montags bis donnerstags 10-12 Uhr, Tel. 07071/2 64 75
Beratung: dienstags und donnerstags 16.30-18.30 Uhr

Tuttlingen: Tel. 0 74 61/7 24 95
Für Beratung (persönlich, telefonisch, per Video)
Termin per Telefon oder per Mail vereinbaren:
beratung@hausundgrund-tuttlingen.de

Ulm: Tel. 07 31/6 64 90
Rechtliche Beratung: montags 14-17 Uhr,
mittwochs 9-12 Uhr, donnerstags 14-17 Uhr
Bautechnische Beratung:
jeden 1. Mittwoch des Monats
Steuerliche Beratung:
jeden 2. Mittwoch des Monats

Waiblingen/Winnenden: Tel: 0 71 51/98 28 700
Waiblingen, Fronackerstr. 22
RAe Schmid, Leibfritz sen., Leibfritz jun.,
Kretschmar, Oei
Persönliche Rechtsberatung freitags 15-17 Uhr,
nur mit Voranmeldung Tel: 0 71 51/98 28 700
Telefonische Rechtsauskünfte
dienstags 10-12 Uhr und freitags 15-16 Uhr
unter Tel: 0 71 51/95 99 30
Anfragen per E-Mail an info@hausundgrundwnwi.de
Diese werden an die Berater weitergeleitet.
Winnenden, Mühltorstr. 18
samstags 10-11 Uhr, nur mit Voranmeldung
Tel: 0 71 51/98 28 700, immer am 2. u. 4. Samstag im Monat. Bautechnische und steuerrechtliche Beratung nach tel. Vereinbarung unter Tel. 0 71 51/98 28 700

Weingarten: Tel. 07 51/4 27 64
mittwochs 17-18.30 Uhr und freitags 16.30-17.30 Uhr
in Weingarten und jeden 1. Donnerstag im Monat
17-18 Uhr in Leutkirch

Wernau: Tel. 07021/939 58 80
jeden 1. Mittwoch des Monats 17-19 Uhr in
den Kanzleiräumen, Stadtplatz 7-9, telefonische
Voranmeldung

So wird Kreis-laufwirtschaft zur runden Sache.

Mit der Umweltfinanzierung unterstützt die L-Bank Unternehmen bei der Transformation hin zu einer echten Kreislaufwirtschaft, zu mehr Ressourceneffizienz sowie bei Investitionen in Umweltschutz und Dekarbonisierung. Das lohnt sich nicht nur für die Umwelt, sondern auch für Ihr Unternehmen – etwa durch eine geringere Abhängigkeit von globalen Lieferketten und Rohstoffmärkten. Mehr Informationen unter: **l-bank.de/umweltfinanzierung**



Aus Liebe zum Land | L-BANK
Staatsbank für Baden-Württemberg