

12/2021 | Einzelpreis 3,50 €

Stuttgarter Immobilien-Berater



Offizieller Immobilien-Berater für Stuttgart und die Region
WISSENSWERTES FÜR ALLE KÄUFER – VERKÄUFER – MIETER – VERMIETER

Zenit bei Immobilienpreisen bereits erreicht

Schnäppchen Immobilien nicht selten ein sehr teures „Schnäppchen“

Vorsicht Immobilien Verrentung Kriminelle Angebote

Aufkäufer Retter vor dem Abbruch

Wohnen in Stuttgart zu Höchstpreisen



3 starke Titel in EINEM Heft!



Der Zenit bei Immobilienpreisen im Großraum Stuttgart ist bereits erreicht. Experten rechnen mit rückläufigen Preisen bei Bestandsimmobilien 2022

Zenit bei Immobilienpreisen erreicht

IMMOBILIENWUNSCH SICH NICHT UM JEDEN PREIS SELBST ERFÜLLEN

Die Deutsche Bundesbank warnt erstmals dringend davor, dass die Preise für Neu- und Bestandsimmobilien um mindestens 30 Prozent über dem realen Wert der zum Verkauf angebotenen Immobilie liegen. Bei Bestandsimmobilien, Immobilien aus zweiter Hand liegt der Angebotspreis für Eigentumswohnungen und Eigenheime nicht selten gleich mehrfach über dem realen Wert des Objekts. *Der Grund:* Die Preise für Immobilien basieren nicht auf einem normalen Niveau, bei dem der mögliche Verkaufspreis für ein Immobilienobjekt aus Angebot und Nachfrage ermittelt wird. Die überhöhten Preise, die am Markt bereits seit Jahren für Immobilien verlangt werden, sind von Verkäufern und Vermittlern künstlich bewusst hoch angesetzt, um Verkaufnebenkosten wie Provisionen deutlich über den zu hohen Verkaufspreis zu steigern.

Man muss auch NEIN sagen können

Die anhaltende Coronapandemie mit möglichen weiteren, teilweise noch unbekanntem Mutanten macht die wirtschaftliche Lage in Deutschland, Europa und weltweit unkalkulierbar für alle Branchen. Je länger die Coronapandemie die finanzielle und wirtschaftliche Lage der Menschen und Unternehmen betrifft, desto schneller bewegen sich auch die Preise für Immobilien rückläufig. Notverkäufe wegen Arbeitslosigkeit, Insolvenz und Trennung führen dem Markt mehr zum Verkauf stehende Objekte zu, die auf die Preise drücken und das Gesamtpreisniveau bei Immobilien, insbesondere bei Bestandsimmobilien, beeinflussen.

Immobilienpreise bei Inflation

Überhöhte Immobilienpreise können in Zeiten einer hohen Inflation, aktuell 5,2 Prozent und weiter steigend, für Käufer von auslaufenden Finanzierungen zum Problem werden. Die neue Regierung bestehend aus einer Ampelkoalition beabsichtigt eine Immobilienblase zu verhindern, was mit steigenden Zinsen für zukünftige Käufer von Immobilien verbunden ist. Bei absehbar auslaufenden Finanzierungen sollte noch vor einer möglichen Anschlussfinanzierung eine Sonderzahlung geleistet werden, um den noch ausstehenden Finanzierungsbetrag über die Anschluss-

finanzierung so niedrig wie möglich zu halten. Rechtzeitig mögliche Sonderzahlungen leisten, da die Anschlussfinanzierung nur zu deutlich höheren Zinsen als die Hauptfinanzierung zu haben sein wird.

Banken sind nicht erfreut

Banken profitieren von der Finanzierung einer Immobilie über Provisionen. Je höher die Finanzierungssumme, desto höher ist die Vermittlungsprovision für Banken, Investoren oder Kreditgeber für die Vermittlung der Finanzierung. Dass der Wert der Immobilie als Sicherheit nicht die Finanzierungssumme abdeckt, spielt im Augenblick für manche Banken oder Versicherungen als Finanzierer eine untergeordnete Rolle: Selbst wenn Finanzierungsnehmer in einer wirtschaftlich angespannten Branche wie der Gastronomie tätig sind, werden privat genutzte Immobilien finanziert. Die Zinsen für die Finanzierungen richten sich nach Angebot und Nachfrage sowie nach der Bonität des Finanzierungsnehmers, dem finanziellen, wirtschaftlichen Risiko für den Finanzierer.

Banken müssen Vorsorge treffen

Konditionen für Bau- und Immobilienfinanzierungen werden längerfristig anziehen, was einen deutlichen Einfluss auf die Preise von Immobilien haben wird. Preise für Immobilien werden nachgeben müssen, wenn sich die Konditionen für Immobilienfinanzierungen durch höhere Ansprüche der Banken an ihre Kunden und steigende Zinsen erhöhen. In der Summe wird eine Immobilie als Wertanlagekäufer weiterhin interessant bleiben. Die Schmerzgrenze liegt bei nicht bei allen Käufern an derselben Stelle. Die sich verschlechternden Konditionen und steigenden Zinsen sind auch ein Indiz dafür, dass Banken für sich bei länger- und langfristig gewährten Finanzierungen durch von der Bundesbank diktierten Zinssteigerungen dafür sorgen müssen, dass sie nicht für selbst aufgenommenes Geld mehr Zinsen bezahlen müssen, als sie letztendlich von ihren eigenen Kunden bekommen. Bei langfristigen Finanzierungen zu Niedrigzinsen kann dies für kleinere Banken zu einem existenziellen Problem werden. *Erik Kaminski*

Vorsicht vor Schnäppchenimmobilien

NACHFRAGE NACH IMMOBILIEN GROSS – ABER SELTEN EIN SCHNÄPPCHEN

Eine Immobilie zum kleinen Preis kann sich schnell als finanzieller Bumerang für die Käufer entpuppen, die meistens nur noch über ein sehr schmales Budget nach dem Kauf für die Renovierung verfügen. Nicht selten wird die angedachte Renovierung zur Sanierung, die mit guten Freunden und eigener Muskelkraft nicht längerfristig und in diesem neuen Ausmaß zu stemmen ist.

Der ohnehin knappe Terminplan für die Renovierung, aus der jetzt eine Sanierung wegen nicht beachteter, versteckter Schäden geworden ist, gerät völlig aus den Fugen. Die alte Mietwohnung zu früh gekündigt, neue Küche bereits bestellt und Arbeiten vor sich, die sich nicht mal schnell neben dem eigenen Job erledigen lassen.

An der falschen Stelle gespart

Niemand hat bekanntlich etwas zu verschenken, auch der Verkäufer einer mehr als renovierungsbedürftigen Immobilie nicht. Wer seine Immobilie verkaufen möchte, beabsichtigt den höchstmöglichen Preis dafür zu erhalten. Bei Schnäppchenhäusern ist dies nicht anders als bei anderen Immobilien.

Der Zustand wird bagatellisiert und die erforderlichen Arbeiten werden minimiert, bis das neue Eigenheim als Zuhause bewohnbar ist. Schnell macht der Merkel-Spruch „Wir schaffen das!“ die Runde und der eigene Tatendrang wird nicht selten unterschätzt.

„Niemand kann alle erforderlichen Arbeiten in Eigenleistung selbst erledigen, sonst müsste es keine gelernten Fachhandwerker geben.“

Wer spätestens zur zweiten Besichtigung einer Immobilie, für die eine Kaufabsicht besteht, keinen Architekten oder Bausachverständigen mitnimmt, handelt grob fahrlässig, nicht nur sich selbst gegenüber. Das Honorar für einen Architekten oder Bauexperten vor dem Kauf einer Immobilie ist gut angelegt und wenn sie wegen zahlreich gefundener zusätzlicher Mängel nicht gekauft wird, dann sogar noch besser.



Schnäppchenhaus kann ohne Bausachverständigen oder Gutachter sehr teuer werden.

ANZEIGE



G & W

HAUSBAU
GMBH
IMMOBILIEN

Christof C. Gauder
Dipl. Ing. (FH) Architekt

⌘ NEUBAU ⌘ ARCHITEKTUR ⌘ IMMOBILIEN

Gerne helfe ich beim Verkauf Ihrer Immobilie

Asternweg 9 | 70771 Leinfelden-Echterdingen (Musberg)
Telefon 0711 975510 | www.gw-hausbau.de

„Der Abschlag des Verkäufers ist meistens geringer als der tatsächliche Aufwand des Käufers für die Modernisierung einer Immobilie.“

Bauexperten kennen die möglichen Arbeiten, die von handwerklich begabten Laien ausgeführt werden können, und wissen auch, welche Arbeiten nur von Fachleuten ausgeführt werden dürfen, damit Ausführungsfehler bei den Arbeiten nicht noch zusätzlich Kosten verursachen.

Thomas Stiegler



Rettungsgasse freihalten, es könnte um **DEIN** Leben gehen!

Eine Initiative der Stuttgarter Berater-Magazine für ein faires, rücksichtsvolles Miteinander im Straßenverkehr. Weil wir alle nur ein Leben haben und das Leben so schön sein kann.

Stuttgarter
Berater-Magazine
www.clausner-medien.de

Stuttgarter
Immobilien-Berater

- 02 Immobilien Beratung
Zenit bei Immobilien-Preisen
- 03 Immobilien Beratung
Vorsicht bei Schnäppchen-
immobilien
- 04 Inhalt & Editorial
- 05 Immobilien Verrentung
Kriminelle Angebote
- 07 Immobilien Beratung
Aufkäufer
- 08 Gut zu wissen
- 10 D'r Bruddler

Stuttgarter
Renovierungs-Berater

- 02 Bad Modernisierung
Ideen für kreative Bad
Modernisierung
- 03 Bad Modernisierung
Neues Bad mit Vermieter
- 04 Bad Modernisierung
Ideen für kreative Bad
Modernisierung
- 05 Bad Modernisierung
Nur mit dem Architekten
- 06 Bad Modernisierung
Ideen für kreative Bad
Modernisierung

Stuttgarter
Einrichtungs-Berater

- 02 Einrichtungs-Beratung
Individuelle Einrichtung
- 03 Einrichtung Tipps & Trends
- 04 Kreuz & Quer
Kreuzworträtsel mit wertvollen
Preisen
- 05 Einrichtungs-Beratung
Ideen für kreative Einrichtung
- 06 D'r Bruddler & Impressum

EDITORIAL

Wird's besser, wird's schlimmer???

„Wird's besser? Wird's schlimmer?“, fragt man alljährlich.“ Nie zuvor war dieser Satz von Emil Erich Kästner zutreffender als in diesen Tagen. Die richtige Antwort darauf weiß niemand, sie ist reine Spekulation mit einer vorläufigen, unverbindlichen, wechselhaften Tendenz auch für 2022.

Das Beste aus jeder Situation zu machen, um allen Menschen gerecht zu werden, zumindest denen gegenüber, die es verdienen – eine Mammutaufgabe, aber ein lohnender Versuch und unser persönlicher Auftrag, den wir auch im neuen Jahr mit unseren beratenden Titeln im Rahmen unserer eigenen Möglichkeiten verfolgen wollen. Wir können manches bewegen, möglich machen, aber nicht überall gleichzeitig sein. Wir können mit unseren Themen anstoßen, wo etwas nicht so ist, wie es sein sollte. Wir können mit neutraler redaktioneller Beratung helfen, kostspielige Fehler zu vermeiden. Wir decken auf und sind auch gerne unbequem, wenn es sein muss. Wir legen den Finger in die Wunde, berichten frei und unzensiert, sind nur unseren Lesern, Kunden und uns selbst als Journalisten, Redakteuren gegenüber verpflichtet. Wir verstehen jeden unserer Titel, jede Ausgabe unserer Magazine als Verpflichtung, Lesern und Kunden einen Mehrwert zu vermitteln, der unsere Magazine, gedruckt oder digital, sehr lesenswert macht. Im neuen Jahr kommen weitere Berater-Titel dazu, so viel sei schon jetzt versprochen.

Wir blicken nicht zurück auf die Zeit des vergangenen Jahres, die hinter uns liegt. Für die meisten war es ein Jahr, auf das man in dieser Form hätte verzichten können, ein Jahr mit wenig positiven Erinnerungen, abgehakt. Optimisten sagen gerne, man kann jeder Situation auch etwas Gutes abgewinnen, es kommt immer nur auf die eigene Sichtweise an. Wenn da die Optimisten nicht zu optimistisch sind.

Wie das neue Jahr 2022 startet und welchen Verlauf es nimmt, wir wissen es nicht. Der Blick in die Glaskugel ist noch getrübt, aber auch 2022 wird nicht ein Jahr ohne Überraschungen sein. Hoffentlich nur positive.

Wir, das ganze Team der Stuttgarter Berater-Magazine, wünschen uns, dass Sie uns auch 2022 weiterhin als treue Leser, Kunden verbunden bleiben, Fragen stellen, Antworten fordern, uns motivieren, weiterhin alles möglich zu machen. Diesen Auftrag nehmen wir auch im neuen Jahr gerne von Ihnen an.

Ihre Stuttgarter Berater-Magazine
Redaktion

Von belesenen Weihnachtsmännern empfohlen

Stuttgarter Berater Magazine
Verschenken Sie zu Weihnachten ein Abo mit Mehrwert!

Rückkauf des Wohnrechts
 Lebenslange Nutzung? Marktwert?
 Wohnrecht?
 Grundschuld?
 Notarvertrag?
 Altersfinanzierung?
 Darlehen?
 Instandhaltungskosten?
 Insolvenz?

Wirtschaftlicher Eigentümer?
 Angebot
 Mietsteigerungen?
 Lebenserwartung?
 Miene?
 Bewertung?
 Festmiete?
 Begrenzung der Sanierungskosten?
 Investor?
 Nebenkosten?



Aktuelle Warnung:
 Armut droht bei Immobilienverrentung!

Kriminelle Angebote für Immobilien

IMMOBILIE WEG, GELD WEG: FREUNDLICH ÜBEL REINGELEGT UND VERARMT.

Wo es um viel Geld geht, ist auch das Risiko besonders groß, viel Geld auf eine sehr leichtgläubige Art zu verlieren. Die Masche, mit der vorwiegend 70-jährige und ältere Eigentümer von Immobilien – bevorzugt ohne Kinder und Erben – um ihr Geld gebracht werden sollen, ist auf den ersten Blick nicht sofort für jeden erkennbar. Hinter dem System Immobilienverrentung steckt aber eine Methode, die sehr schnell aus vermögenden Immobilieneigentümern arme, nur noch geduldete Bewohner in „ihrer“ ehemaligen eigenen Immobilie macht. „Freundlich übel reingelegt und verarmt“, ist die Erkenntnis meistens hinterher, aber dann hat die Immobilie bereits ihren Eigentümer gewechselt.

Wir klären auf: Spätestens, wenn die eigene Lebenserwartung des Verrentungs-

nehmers errechnet werden soll, sollten Interessenten sehr hellhörig werden, denn jetzt beginnt bereits die Betrugsmaschinerie zu laufen.

Die mögliche Lebenserwartung der Nocheigentümer der Immobilie wird nicht auf der Grundlage der Zahlen und Fakten des Statistischen Bundesamtes ermittelt, sondern über Akuar. Vergleicht man Akuar mit anderen Berechnungsplattformen der Lebenserwartung, stellt man schnell fest, dass Akuar bei der errechneten Lebenserwartung überdurchschnittlich hoch liegt. Die Freude, die jetzt bei den Verrentungsnehmern aufkommen soll, ist fehl am Platze, denn die vorhergesagte hohe Lebenserwartung wird von den meisten verrentungswilligen Eigentümern einer Immobilie nicht erreicht. Spätestens jetzt beginnt die Betrugsmaschinerie zu laufen

und Immobilieneigentümer, die ihre Immobilie verrenten wollen, sind in höchster Gefahr.

Die angeblich hohe Lebenserwartung hat nur einen Zweck: Den Nochimobilien-eigentümern zu sagen, dass sie bis zu ihrem Lebensende ohne Mietzahlung in ihrer Wohnung wohnen können. Falsch! Niemand kauft eine Immobilie und lässt dann den früheren Eigentümer noch zehn, fünfzehn oder mehr Jahre in der Wohnung oder dem Haus kostenlos wohnen.

1. Trick: Vom errechneten Wert der Immobilie auf Gutachterbasis wird auf der Grundlage der möglichen Lebenserwartung der jüngsten lebenden Person die mögliche Miete über diesen Zeitraum hochgerechnet und vom errechneten Wert der Immobilie in einer Summe abgezogen.

Wohnrecht Angebot Zusatzrente aus Immobilien-Verrentung
 Bewertung Fragebogen Darlehen Datenerfassung Mietvertrag
 Insolvenz Grundschuld Rückkauf des Wohnrechts Seniorenresidenz
 Instandhaltungskosten Steuerberater Miete Notarvertrag

2. Trick: Die Miete über die mögliche Lebenserwartung orientiert sich an der Vergleichsmiete in der Nachbarschaft. Wer in seiner Nachbarschaft eine relativ hohe Vergleichsmiete hat, zahlt selbst für seine bewohnte Immobilie eine hohe Miete, die aber nicht Miete, sondern Zahlung für das Nießbrauchrecht genannt wird.

Gleich mehrfach wird betrogen: Auf der Basis dieser überproportional hochgerechneten Lebenserwartung wird anschließend eine hohe bzw. überhöhte Nießbrauchzahlung als versteckte Miete errechnet. Die hohe Nießbrauchzahlung wird vom errechneten Gutachterwert der Immobilie abgezogen und mindert den möglichen Auszahlungsbetrag für die Immobilie schon um mindestens 100.000 Euro oder mehr.

„Immobilienverrenter führen nichts Gutes im Schilde. Ihr Interesse ist nicht auf der Seite des Verrentungsnehmers, des Verkäufers der Immobilie, sondern das Objekt so günstig wie möglich zu bekommen, um es mit einem hohen Gewinn weiterveräußern zu können.“

Angenommen, die Immobilie hat einen Wert von 480.000 Euro und die Nacheigentümer der Immobilie haben eine Lebenserwartung von 15 Jahren. Dann werden bei einer Vergleichsmiete von 850 Euro im Monat am eigentlichen Immobilienwert schon einmal mindestens 153.000 Euro für den Nießbrauch abgezogen.

Möglicher Auszahlungsbetrag: 327.000 Euro. Wenn bei der Berechnung der Vergleichsmiete eine Dynamisierung berücksichtigt wurde, dann bedeutet dies nichts anderes, als dass über den rechnerischen Zeitraum von 15 Jahren Lebenserwartung auch die Nutzung der Immobilie über diesen Zeitraum erfolgt. Bei der Berechnung der Lebenserwartung und des Nießbrauchwertes wird immer vom jüngeren Bewohner der Immobilie ausgegangen. Frauen haben in der Regel eine höhere Lebenserwartung als Männer, was sich beim Abschlag auf den Immobilienwert durchschlägt. Bei einer dynamisierten Miete von 2 Prozent jährlich liegt der „Nießbrauchbetrag“, der vom Immobilienwert abgezogen wird, bei leicht über 200.000 Euro.

3. Trick: Eine Immobilie wird zum festgestellten Immobilienzustand gekauft – **und jetzt Vorsicht:** Durch den Nießbrauch sind die ehemaligen Eigentümer einer Immobilie auch weiterhin wirtschaftliche Eigentümer dieser und damit für den gleichbleibenden Zustand der Immobilie verantwortlich, obwohl sie im Grundbuch nicht mehr eingetragener Eigentümer der Immobilie sind. Der Auszahlungsbetrag für die Immobilie wäre also 280.000 Euro, wenn da nicht die alten Fenster wären, die vom Nießbrauchnehmer, dem ehemaligen Eigentümer und jetzt wirtschaftlichen Eigentümer der Immobilie, ausgetauscht werden müssen. **Kosten:** 15.000 Euro.

Die alte Heizung hat nicht nur ihren Geist, sondern auch ihre Funktion aufgegeben und muss dringend ausgetauscht

werden. **Kosten:** mindestens 30.000 Euro, die der Nießbrauchnehmer, der wirtschaftliche Eigentümer zu zahlen hat.

Von den 280.000 Euro, die ausgezahlt werden sollten, werden dann noch die Gutachterkosten, die Notarkosten für die Beurkundung und die Provision für die Vermittlung des Verrentungsvertrages abgezogen. Alles wird vom ursprünglichen Immobilienwert berechnet und mit mindestens 30.000 Euro abgezogen. 280.000 abzüglich 30.000 Euro für Gutachter, Notar und Verrentungsvermittler ergibt eine Zwischensumme von 250.000 Euro, bei der es aber nicht bleibt, denn die Kosten für neue Fenster und den Ersatz der Heizung mit 45.000 Euro müssen auch noch abgezogen werden. **Neue vorläufige Zwischensumme:** 205.000 Euro. Rücklagen werden vom Verrenter der Immobilie dringend empfohlen, denn im halbjährlichen Rhythmus kommt ein Gutachter und schaut sich den Zustand der Immobilie an.

Richtig teuer wird es dann, wenn gesetzliche Auflagen eine energetische Sa-

nierung der Immobilie verlangen. Jetzt sind die wirtschaftlichen Eigentümer gefordert und das Geld, mit dem man sich im letzten Lebensabschnitt die Wünsche erfüllen wollte, die man bisher aufgeschoben hatte, fließt durch zitternde Finger. Immobilie weg, Geld weg und am Ende noch mögliche Schulden wegen einer Immobilie, die einem nicht einmal mehr gehört. Die Zwangsräumung droht.



Haus mit Garten begehrt für Immobilien-Verrentung

Dringende Bitte: Nie ohne einen erfahrenen Anwalt bzw. Fachanwalt in Sachen Immobilienrecht einen Vertrag für eine Immobilienverrentung unterschreiben. Wer seine Immobilie im Alter verkaufen möchte, sollte dies über einen erfahrenen Makler machen und mit dem neuen Eigentümer der Immobilie einen Mietvertrag abschließen, der beiden Seiten gerecht wird. Das ist im Ergebnis wesentlich wirtschaftlicher als eine Immobilienverrentung, bei der der Verrentungsnehmer nur verlieren kann. **Merksatz:** Niemand würde sein Auto verkaufen und dann anschließend noch dem neuen Eigentümer des Fahrzeuges die Reparaturen und die Inspektion bezahlen. Übrigens, wir bieten Immobilienverrentern keine Plattform bei uns im Stuttgarter Immobilien-Berater, Anzeigen für eine nahezu kriminelle Immobilienverrentung zu schalten.

Fortsetzung in der nächsten Ausgabe.

Erik Kaminski

Marktwert **Nießbrauchrecht** **Pflegeheim** **Mietsteigerungen**
Einmalzahlung - Auszahlungsvarianten **Mindestalter** **Steuern**
Rechtsanwalt **Lebenserwartung** **Umzug** **Vermietung** **Nebenkosten**

Aufkäufer zahlen faire Preise

IMMOBILIEN SINNVOLL MODERNISIEREN

Aufkäufer sind für viele Bestandsimmobilien die letzte Chance, nicht einem weiteren Wertverlust ausgesetzt oder abgerissen, sondern sinnvoll, dem Zeitgeist entsprechend modernisiert zu werden.

Die Gründe, an einen Aufkäufer eine Mehrfamilienbestandsimmobilie zu verkaufen, sind vielfältig. *Der häufigste Grund:* eine geerbte Immobilie, die sich nicht unter mehreren Erben anteilmäßig aufteilen lässt. Die Erben sind räumlich zu weit auseinander, können sich nicht selbst um die Immobilie kümmern. Niemand von den Erben möchte die Immobilie übernehmen und die anderen Miterben auszahlen. Der Modernisierungsaufwand der Immobilie ist für einen oder auch für alle Erben, den neuen Eigentümer(n) der Immobilie zu hoch. Finanzielle Verpflichtungen beabsichtigt niemand einzugehen. Die Zeit, bis wieder eine Vermietung möglich wäre, zu lang. Der Mietausfall während der Modernisierungszeit zu groß. Alles Gründe, die für einen Verkauf der geerbten Immobilie an einen Aufkäufer sprechen, um dieser ein weiteres „Leben“, ein ehrendes Andenken im Sinne des Erblassers zu ermöglichen. Trennung und Scheidung sind auch ein wesentlicher Grund, eine Immobilie zu verkaufen. Wenn ein höherer Modernisierungsaufwand besteht, wird die Zahl der Kaufinteressierten schnell überschaubar und auf einen hohen Abschlag vom Kaufpreis spekuliert, was nicht im Sinne der Verkäufer ist, die auf einen möglichst hohen Verkaufserlös spekulieren. Aufkäufer zahlen faire Preise für eine Immobilie, renovieren und modernisieren diese, um sie möglichst noch lange in ihrer Substanz, ihrem Wert zu erhalten und wirtschaftlich durch die Weitervermietung nutzen zu können.

Foto: pkhire.com



Ältere Immobilie durch Erbenstreit belastet, wird gerne von Aufkäufern gekauft und modernisiert.

Die Bewertung der Immobilie sollte durch einen Sachverständigen erfolgen. Für den Abschlag sollte der Renovierungs- und Modernisierungsaufwand in „Was muss, was kann und was sollte renoviert und modernisiert werden?“ aufgeteilt werden. Was renoviert werden muss und sollte, daraus lässt sich ein Abschlag von der Kaufsumme berechnen, da die Eigentümer diesen Aufwand auch gehabt hätten, um die Immobilie in einen vermietbaren Zustand zu versetzen. Manche Aufkäufer sind auch bereit, sich mit den Verkäufern zu verständigen und auf Wünsche dieser einzugehen, was eine Veränderung der Fassade betrifft, um den Wiedererkennungswert dieser zu erhalten. Wichtig ist, dass Käufer und Verkäufer am Ende der Eigentumsübertragung zufrieden sind.

Hans-Peter Kornelius



LINK IMMOBILIEN 0711-88783411
Stuttgart | Ostfildern | Esslingen
www.link-immobilien.info

Stuttgarter
Immobilien-Berater

ANZEIGEN- UND REDAKTIONSSCHLUSS

Für die Februar-Ausgabe 2022 des
Stuttgarter Immobilien-Berater

Dienstag, 08.02.2022
Telefon 0711 / 451 411 - 88

SCHNELL. DISKRET. UNKOMPLIZIERT.

Wir (Familienunternehmen) suchen zum Eigenankauf:

- Mehrfamilienhäuser (aller Baujahre)
- Altbauten
- denkmalgeschützte Gebäude
- Wohn- und Geschäftshäuser
- und mehr

Gerne auch sanierungsbedürftig oder problembehaftet.

Rufen Sie uns an:
0711 - 93 35 18 8

Leuschnerstraße 40, 70176 Stuttgart
info@schwaebische-bauwerk.de
www.schwaebische-bauwerk.de

Schwäbische BauWerk GmbH
Werte, die Bestand haben.



Bei der Schwäbische BauWerk GmbH handelt es sich nicht um einen Immobilienmakler.



Die Preise für Energieleistungen, Gas, Strom und Öl sind aktuell um 22 Prozent gestiegen und tragen wesentlich zur weiterhin steigenden Inflation von 5,2 Prozent bei. Nichts wächst im Discounter oder Supermarkt, alle Waren müssen mehrfach transportiert werden, bis sie vom Verbraucher gekauft werden können. Dieser mehrfache Transport schlägt sich im Verkaufspreis der Waren nieder und belastet die Haushaltskasse merklich. Bei den Energiekosten ist die Regierung nicht daran interessiert, dass sie fallen. Gebühren, Abgaben, Steuern lassen die Energiekosten auch weiterhin steigen.

Deutschland hat die höchsten Energiekosten in Europa. Hohe Löhne, hohe Kaufkraft, hohe Preise. Weniger wäre manchmal günstiger für die Bürger.

Kaufkraftverlust beträgt 1.400 Euro

Alle Menschen in Deutschland haben 2021 durch eine weiter steigende Inflation, die zwischenzeitlich bei 5,2 Prozent im Land liegt und die höchste seit dreißig Jahren ist, einen Kaufkraftverlust von 1.400 Euro hinnehmen müssen.

Keine Zinsen für Guthaben auf der Bank, steigende Abgaben, Gebühren und Steuern, sowie ein nie vorher dagewesener Kaufkraftverlust sind keine guten Vorhersagen für 2022.

Neue Regierung wird scheitern

Die neue Ampelregierung, bestehend aus Grünen, FDP und SPD, wird kläglich scheitern, wenn sie den Fokus ihrer Regierungstätigkeit nur auf Umwelt und Klima legt.

Die Aufgaben im wirtschaftlich stärksten Land von Europa sind wesentlich vielfältiger und mit Politikneulungen allein nicht zu bewältigen. Wenn das mal gut geht.

Nur keine Panik unter den Menschen im Land erzeugen, nicht sagen, was wirklich im nächsten Jahr auf die Bürger zukommt – ein Grund, warum Politiker und Wirtschaftsexperten sich nicht festlegen lassen wollen, auch wenn sie wissen, was demnächst Bürger in den verschiedensten Bereichen des Lebens zu erwarten haben. Wer nichts sagt, sagt nichts Verkehrtes und kann nicht daran gemessen werden, was er einmal gesagt hat.

Die Wirtschaftsexperten unserer Redaktion sagen eine weiter steigende Inflation voraus, die zumindest im 1. Quartal 2022 auch bei über fünf Prozent und darüber liegen wird. Die Lohnsteigerungen der jüngsten Tarifverhandlungen sind dabei noch nicht berücksichtigt. Lohnsteigerungen sind nur Blendwerk, da sie durch Inflation und Kaufkraftverlust zu keinem realen Mehreinkommen beitragen.

Durch Steuern und Abgaben haben viele betroffene Bürger am Ende weniger als vor der Lohnerhöhung.



Inflation weiterhin steigend

Hauptsache, die Verhandlungsführer können wieder sagen: „Wir haben getan, was möglich war“, – wenn es im Ergebnis auch dem Einzelnen nichts bringt.

Politik hat kläglich versagt

Lustlos und resignierend sind die Politiker der noch geschäftsführenden Regierung im deutschen Bundestag, einschließlich ihrer Kanzlerin. Der Gedanke, bis zur letzten Minute ihrer Amtszeit Verantwortung in einer so schweren Zeit gegenüber den Bürgern zu übernehmen und dieser auch gerecht zu werden – Fehlanzeige!

Niemand muss sich über eine zukünftige Oppositionszeit für die kommenden vier Jahre beklagen. Die Wähler haben erkannt, wer nicht mehr in die Regierung gehört, und die Politiker zu Recht abgewählt.

EZB macht täglich Milliarden locker

Die Europäische Zentralbank (EZB) macht täglich 5,7 Milliarden Euro locker, um die Zinsen in der Euro-Gemeinschaft weiter niedrig zu halten, damit finanzschwache Länder ihre Schulden schneller abbauen können und nicht in die Zahlungsunfähigkeit rutschen.

Deutsche Sparer verzichten seit Jahren auf Guthabenzinsen, damit überschuldete Länder ihre eigenen Schulden schneller und kostengünstiger abbauen können. Eine sehr einseitige Solidarität, die immer nur von Deutschland aus zum Rest von Europa geht.

Nicht der Lage angepasst

Lohnforderungen der Gewerkschaften sind nicht immer der Lage angepasst. Für manche Unternehmen bedeuten höhere Löhne das Aus, da sie durch die Pandemie schon finanziell am Rand des unternehmerischen Abgrunds stehen. Die finanziellen Forderungen sind der wirtschaftlichen Lage in allen Branchen nicht angepasst und mit der Aufgabe von Unternehmen ist niemandem gedient. Arbeitsplätze fallen weg, was offensichtlich bei Tarifverhandlungen nicht berücksichtigt wird, da es bei ihnen nur um Zahlen vor und hinter dem Komma geht.

Steigende Preise, höhere Inflation

Höhere Preise für Waren des täglichen Bedarfs bekommt jeder zu spüren, der mehrfach in der Woche zum Einkaufen geht. Bäcker, Metzger erhöhen ihre Preise mit einer gleichbleibenden Regelmäßigkeit – bei einer nicht besser werdenden, sondern eher weiter nachlassenden Qualität. Lebens- und Verbrauchsmittel werden benötigt und allein diese Tatsache berechtigt die Hersteller und Discounter zu nicht nachvollziehbaren Preisspielchen im wöchentlichen Rhythmus. Hier hilft nur konsequentes antizyklisches, vorausschauendes Einkaufen.

Corona lässt die Preise steigen und dies aus vielerlei Gründen. Im Inland sind Umsatzausfälle bei weiterlaufenden Kosten während der Coronapandemie die häufigste Ursache, warum die Preise für Waren und Dienstleistungen steigen. Waren aus dem Ausland, Importgüter, verteuern sich wegen gestiegener Energie- und Transportkosten.

Fehlende Transportkapazitäten verteuern zusätzlich die Lieferkosten, da eine hohe Nachfrage nach freien Containern auf Schiffen nach Europa besteht, was den Gesamtpreis der zu transportierenden Waren verteuert.



Foto: phhere.com

Höhere Preise, höhere Steuern

Die neue Ampelregierung hat sich viel vorgenommen, wie dem Koalitionsvertrag zu entnehmen ist.

Nur wie die Aufgaben und Vorhaben finanziert werden sollen, das hat der neue Finanzminister bisher noch nicht verlauten lassen.

Höhere Preise, höhere Löhne, höhere Steuern, ein höheres Steueraufkommen durch die Hintertür: Der Bürger zahlt die Zeche der Politik, die wieder einmal ihr Gesicht wahren kann, keine Steuern erhöht und trotzdem mehr Geld für Ausgaben zur Verfügung hat.

Höchste Zeit für den Abgang

Es war Zeit, höchste Zeit! Es war nur noch ein gequältes, nicht wirklich verantwortungsvolles Regieren im Sinne des Volkes. *Ja, es war zu lang:* Sechzehn lange Jahre Bundeskanzlerin Merkel und niemand unter 83 Millionen Bürgern da, der sie schon früher hätte ablösen und die Bürger erlösen können.

Die Amtszeit von Politikern sollte auf maximal zwei Mal vier Jahre begrenzt werden, damit sie dem Land und den Bürgern nicht mehr schaden als nützen. Beispiele sind ausreichend von Politikern aus allen Parteien vorhanden und bekannt.



Wer seine Haushaltskasse durch laufende Preissteigerungen nicht strapaziert sehen möchte, kann mit einem einfachen Trick sogar noch sparen: Vorausschauend einkaufen ist der Tipp zum Sparen.

Wer die aktuellen Angebote der Discounter für die nächste Woche ins Haus bekommt, kann die Angebote miteinander vergleichen und sogar sparen.

Meistens ist bei Aldi, Lidl, Edeka, Kaufland und Tchibo ein System mit den Sonderangeboten zu beobachten. Was in der einen Woche bei Aldi im Angebot ist, ist in der nächsten Woche bei einem anderen Discounter besonders günstig, sodass man seinen Speise- und Verbrauchsplan nach den Angeboten ausrichten kann.

Bruddler

ALSO, WENN SIE MICH FRAGEN, WAS MIR WIEDER AUFGEFALLEN IST ...
NEIN, FRAGEN SIE MICH BESSER NICHT ...

Triage – Leben oder Tod

Jetzt ist aber gut, Leut, wacht auf! Nicht auszudenken, was jetzt gerade passiert. Eine Minderheit von nicht geimpften, unbelehrbaren Coronapatienten entscheidet über euer Leben oder den vorzeitigen Tod. Also nur mal angenommen, da liegt so ein unbelehrbarer, ungeimpfter Jungspund, gerade mal 23 Jahre alt, im Klinikum Stuttgart mit Corona auf der Intensivstation, wird bestens gepflegt und versorgt, obwohl er selbst noch nie einen Cent an Krankenkassenbeitrag eingezahlt hat und bisher bei den Eltern beitragsfrei mitversichert war, da er noch in der Ausbildung ist, kostet aber die Kasse jeden Tag mindestens 1.000 Euro. Dann plötzlich erscheint der rot-weiße Hubschrauber der Luftrettung Stuttgart mit einem schwerstkranken, vom Notarzt begleiteten Patienten, Christoph, 51 Jahre alt – unverschludeter Verkehrsunfall, der sich gerade im Landeanflug auf das Klinikum Stuttgart befindet. *Die Notaufnahme signalisiert dem Heli-Notfallteam:* Wir können niemand mehr aufnehmen, haben keine Kapazitäten mehr bei den Intensivbetten, alles mit Coronapatienten belegt. Die Zeit drängt, jede Minute zählt, es geht um Leben und Tod. Die Krankenhäuser in Böblingen, Ludwigsburg und Tübingen sowie in Heilbronn melden ebenfalls Aufnahmestopp – keine Notaufnahme mehr möglich, Intensivstationen völlig belegt. *Nach über einer Stunde Flugzeit und Suche nach einem Intensivbett erklärt das Krankenhaus in Schwäbisch Hall: „Der Patient kann zu uns kommen, Intensivbehandlung noch möglich.“* Der fliegende Notarzt von Christoph, 51, hätte jetzt ein Bett für seinen schwerstkranken Patienten bekommen, aber der hat es nicht mehr geschafft – zu spät, er ist während der verzweifelten Suche nach einem Intensivbett für ihn soeben gestorben.

Dieser Fall ist kein Einzelfall: Er wird sich jeden Tag in Deutschland zehn, zwanzig, fünfzig Mal ereignen, nur erfährt niemand davon. Ein Rettungsteam steht vor einem Krankenhaus und wird mit seinem schwerstkranken Patienten abgewiesen, die Aufnahme verweigert, denn der Patient kann nicht vollumfänglich behandelt werden. Er stirbt wegen eines uneinsichtigen Mitmenschen, der mit Corona auf der Intensivstation liegt, vor der Klinik – in einem Land wie Deutschland. Wir können alles, wir haben alles und wir machen alles, aber nur für die, die es nicht verdienen, die eigentlich keinen Anspruch darauf haben. *Wenn ihr jetzt denkt: „Harte Worte!“, dann muss ich euch sagen:* Hoffentlich kommt ihr und eure Lieben nie in die beschriebene Situation, dass ein nicht freies Intensivbett über euer weiteres Leben oder den vorzeitigen Tod entscheidet. Nicht bruddeln, einfach mal darüber nachdenken und den Finger mahnend erheben, damit es auch die letzten Impfgegner sehen und über ihr eigenes egoistisches Verhalten nachdenken.

Die Besten fürs Land

Leut, die ganze Welt schaut uns zu, nach welchen Kriterien wir, das größte und wirtschaftlich stärkste Land innerhalb der EU, unsere neue Regierung zusammenstellen und lacht sich nicht nur ins Fäustchen, dass es uns wesentlich darauf ankommt, Männer und Frauen aus alten und neuen Bundesländern zu gleichen Teilen zu berücksichtigen. Nicht zu vergessen sind christliche, sozial denkende, umweltschützende Lesben, Schwule und Andersgeschlechtliche in der neuen Regierung. *Es kann nur eine Herausforderung für die Ministerposten bei den jeweiligen Parteien geben:* Die Besten fürs Land müssen in die Regierung. Da kann man doch nicht darauf Rücksicht nehmen, ob jetzt eventuell ein zukünftiger Minister mit türkischen Wurzeln gut fürs Image der Partei wäre, wenn ein

Bayer oder Schwabe rein fachlich mehr von Ackerbau und Viehzucht versteht und als Landwirtschaftsminister besser wäre. Für Erdoğan, den türkischen Ministerpräsidenten, wäre ein Minister mit deutschen Wurzeln auf der Regierungsbank in Istanbul überhaupt kein Thema und undenkbar. *Joe Biden würde sagen: „Wir nehmen einen von hier“,* und damit ist alles besprochen. Da schwören die neuen Minister ihren Eid auf das Grundgesetz von Deutschland oder die Bibel, versprechen den Nutzen des deutschen Volkes zu mehren, und schon haben sie erstmals mit ihrem Minister-Sammelsurium gelogen. Vielen Dank.

Verfassung prüfen und anpassen

Die Liberalen wollen prüfen lassen, ob eine allgemeine Impfpflicht verfassungskonform ist. Verfassung hin, Verfassung her – *bei einer Pandemie seit zwei Jahren mit über 100.000 Toten muss die Verfassung angepasst und nicht lange geprüft werden: „Was geht und was geht nicht oder wer könnte wieder etwas dagegen haben?“* Der kürzeste Weg ist bekanntlich der schnellste Weg, aber nicht immer der geistig gegenwärtige und bekannte. Lobbyistenpolitik und die Einhaltung von Wählerversprechen können wir uns in der aktuellen Situation nicht leisten. Die Politik muss handeln! Ob es gefällt oder nicht, ist jetzt nicht die Frage, wenn es darum geht, das Land und seine Bürger vor einem weiteren, größeren gesundheitlichen und wirtschaftlichen Schaden zu bewahren.

OB von Stuttgart ein Familienclan

Der neue, noch unvereidigte Stuttgarter OB Dr. Frank Nopper ist offensichtlich ohne seine Familie nicht handlungsfähig. Diesen Eindruck muss bekommen, wer seit Wochen die Schlagzeilen um seine sehr „engagierte“ Frau verfolgt, die in eigener Sache unterwegs ist, um sich zu profilieren. Die Söhne, liest man, betätigen sich als angebliche IT-Spezialisten im Stuttgarter Rathaus mit der Genehmigung des Vaters an der Software der Landeshauptstadt von Baden-Württemberg. Sorry, ist unsere Stadtkasse eigentlich schon so stark durch den mehr als untätigen Vorgänger Fritz Kuhn beansprucht, dass die Stadt jetzt auf die Söhne des OB als unentgeltliche Mitarbeiter zurückgreifen muss, um die Software upzudaten? Die OB-Sprösslinge richten durch ihre „selbstlose“ Unterstützung des Vaters keinen für die Stadt entstehenden finanziellen Schaden an und die Stadt führt für die angeblich kostenlos tätigen Familienmitarbeiter Nopper auch Sozialabgaben ab. Ja, ich verstehe – *es ist natürlich schon ein wesentlicher Unterschied, ob man von sich sagen kann: „Ich war zuletzt OB von Stuttgart“, oder „Ich war OB von Backnang.“* Frank Nopper, wärdst du doch in Backnang geblieben – wir Stuttgarter würden dich noch mehr lieben für alles, was uns in der Zukunft durch dich erspart bliebe. Nach dem grünen und untätigen Fritz haben wir jetzt den von einer profilierungssüchtigen Frau getriebenen Frank mit Familienclan. *„Herr, warum strafst du uns so hart? Wir Stuttgarter hätten doch auch mal wieder einen besseren OB verdient.“* Einen Wolfgang Schuster, einen Manfred Rommel. Ja, manche Nachfolger können ihren Vorgängern nicht das Wasser reichen und dies hat nicht nur einen Grund.

Herzlichst Ihr und Euer Bruddler



Stuttgarter Renovierungs-Berater



Offizieller Renovierungs-Berater für Stuttgart und die Region
WISSENSWERTES FÜR ALLE EIGENTÜMER - KÄUFER - MIETER - VERMIETER

Sie ärgern sich über Algen und Schmutz an der Fassade?

vorher



nachher



REINIGEN statt STREICHEN

- > bis zu 70 % Ersparnis
- > ohne Gerüststellung
- > zuverlässig und schnell
- > umweltfreundliche Produkte
- > firmeneigener Hubsteiger
- > 5 Jahre Algenfrei-Garantie

Gerne beraten wir sie unverbindlich, eine **Musterfläche** ist **kostenlos**. Profitieren Sie von über 10 Jahren Erfahrung an Fassaden.



Bodelschwingweg 7, 72622 Nürtingen
Tel: 07022 - 977 4227
Mobil: 0171 - 7939078
E-Mail: kontakt@bssbw.de
www.bss-fassadenwasche.de



*Allen Kunden, Lieferanten, Freunden und Bekannten
wünschen wir ein besinnliches, gesegnetes Weihnachtsfest
und ein gutes, gesundes Neues Jahr 2022.*

Ihr BSS Bautenschutz-Team



Ideen für kreative Badmodernisierung



Foto: Velux

Auch im ausgebauten Dach, lässt sich ein modernes Bad mit freistehenden Wanne und direkten Ausblick zu den Sternen einrichten.

AKTUELLE BAD-INSPIRATIONEN ZUR EIGENEN UMSETZUNG BESTENS EMPFOHLEN

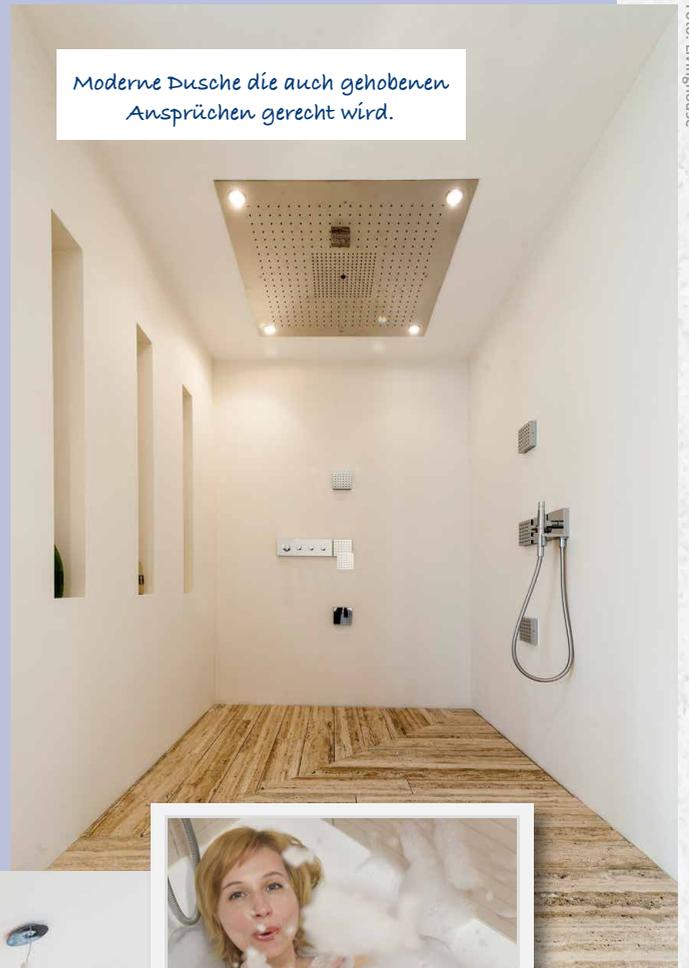


Foto: Livinghouse

Moderne Dusche die auch gehobenen Ansprüchen gerecht wird.

Foto: Livinghouse



Foto: Livinghouse

Grobzügiges, luxuriöses, modernes Bad mit Wohncharakter und Ausblick zum Garten



Foto: phiere

Frau freut sich über ihr neues modernes Bad mit Badewanne

Weiter auf Seite 4

Neues Bad mit Vermieter umgesetzt

GEMEINSAM GEHT VIELES SCHNELLER UND LEICHTER – AUCH DAS NEUE BAD

Wer durch Stuttgart geht, sieht in zahlreichen Innen- und Außenstadtteilen überwiegend noch viele alte Bestandsimmobilien, die sich in einem offensichtlichen Renovierungsstau befinden. Die Vorstellung, wie die Bäder in diesen Wohnungen aussehen, sind keinen Gedanken wert.

Der Grund für den mehr als unattraktiven Zustand der Bäder liegt bei Mieter und Vermieter. Die Mieter sind oftmals Langzeitmieter, wohnen nicht selten ihr ganzes Leben bereits in der Wohnung, was eine Renovierung und Modernisierung für den Eigentümer der Immobilie nahezu unmöglich in der Vergangenheit gemacht hat. Andere Mieter haben bewusst auf eine Modernisierung des Bades, von Dusche und WC verzichtet, um weiterhin keine oder nur eine kleine Mietanpassung über die Jahre zu erhalten. Schluss damit! Ein Renovierungsstau schadet dem Haus in seiner Gesamtheit, mindert den Wert, erschwert die zukünftige Vermietbarkeit, lässt Mieteinkünfte über Jahre stagnieren, nicht ansteigen und mindert den Wohnwert für die Mieter. Modernisierungen mit Mietern, Langzeitmietern bei einer anteiligen Kostenbeteiligung gemeinsam umsetzen, um auch weiterhin für eine moderate Miete in der Wohnung wohnen zu können. Vermieter, die sich eine Veränderung in ihrem Bad wünschen, sollten auf ihren Mieter zugehen und ihm ein Beteiligungsangebot bei einer Modernisierung ihres Bades anbieten. So kommen Mieter schneller zu ihrem längst überfälligen Wunschbad und Hauseigentümer zu einer teilweise modernisierten Wohnung. Die einmalige Kos-



So könnte ein von Mieter und Vermieter gemeinsam modernisiertes Bad aussehen.

tenbeteiligung an der Badmodernisierung durch die Mieter kann auf die nächsten fünf oder mehr Jahre als anteilige Vorabmieterhöhung umgelegt werden, sodass in dieser Zeit auch mit keiner Mieterhöhung durch den Vermieter zu rechnen ist. Neues Bad und eine weiterhin stabile Miete. Die Badmodernisierung kann natürlich noch mehr Wünsche der Mieter berücksichtigen, wenn diese eine Mietgarantie, z. B. für die nächsten zehn Jahre in der Wohnung wohnen bleiben zu wollen, gegenüber dem Vermieter abgeben. Dann ist der Weg zum Wunschbad nicht mehr weit.

Ludwig Petermann

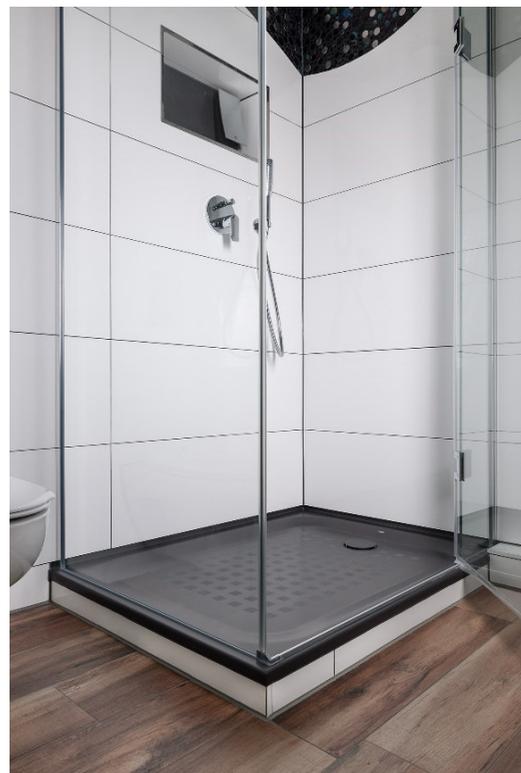
**Ihr Fachpartner
für Sanitär und Heizung!**

ANDREAS LUTZ 

Wasser
Wärme

70565 Stuttgart · Kupferstraße 25
Telefon (0711) 7 15 61 14 · Telefax (0711) 7 15 54 78
www.al-sanitaer.de

Bei allen Fragen
rund um Sanitär, Heizung und Klima
sind Sie mit uns
auf der sicheren Seite.



Ideen für kreative Badmodernisierung

AKTUELLE BAD-INSPIRATIONEN ZUR EIGENEN
UMSETZUNG BESTENS EMPFOHLEN



Foto: Elements
Bäderausstellungen

Modernes Bad
mit einer intelligenten
Aufteilung auf einer verhältnismäßig
überschaubaren Fläche.



Foto: pekels

Auch kleine Bäder haben die
Chance modernisiert und dem
Zeigeist angepasst zu werden.



Foto: Ottenbruch
Bäderausstellung

Modern, individuell und zweckmäßig,
nicht nur für Single.



Foto: Livinghouse

Waschen, duschen, baden, saunieren,
mehr Bad-Luxus braucht man nicht

Weiter auf Seite 6

Nur mit Architekten

KEIN NEUES BAD OHNE FACHMANN

Wer sich für eine Modernisierung seines Bades entschlossen hat, sollte nicht an der falschen Stelle – am Architekten und an ausgewiesenen Fachhandwerkern – sparen. Bei einer Badmodernisierung erfolgen verschiedenste Arbeiten an mehreren Gewerken, Elektro, Heizung, Wasser und Strom, weshalb ohne die zugelassenen Fachhandwerker überhaupt nichts geht.

Foto: pevels



Ein vom Architekten nach den Wünschen der Eigentümer geplantes modernes Bad mit Vollausstattung.

Eine verbindliche Gewährleistung für ihre ausgeführten Arbeiten können nur ausgewiesene Fachhandwerker übernehmen. „Schwarzarbeiter“ können bei Reklamationen sehr teuer werden, sie haften für keinen angerichteten Schaden und sind meistens auch nicht mehr auffindig zu machen.

Die richtige Vorgehensweise für eine Badmodernisierung ist: Ideen sammeln, einen Architekten aussuchen und beauftragen, der Badumbauten anhand der eigenen Ideen auch umsetzen kann. Mieter müssen vor Beginn des Badumbaus den Hauseigentümer, Vermieter um eine Genehmigung ersuchen. Wichtig ist, dass bei einem möglichen späteren Auszug aus der Wohnung kein Rückbau des Bades in den Urzustand verlangt wird. Wenn die Genehmigung vorliegt, sollte der Architekt die Planung nach den Kostenvorgaben der Auftraggeber umsetzen und lokale leistungsfähige Fachhandwerker aus den jeweiligen Branchen auswählen, die nach seinem Zeitplan auch in der Umbauzeit tätig werden können. Bei der Auswahl der Fachhandwerker ist wichtig, dass diese aus dem eigenen Stadtteil oder der näheren Region kommen. Kurze Anfahrtswege sparen Geld und bei einer möglichen Funktionsstörung im Bad sind diese schnell vor Ort und können diese beheben.

Mit dem eigentlichen Umbau sollte erst begonnen werden, wenn die ausgewählten Materialien auch alle bei den Handwerkern eingetroffen sind. Nicht, dass auf ausgefallene Fliesen aus Italien, eine Designerbadewanne oder ausgesuchte Armaturen gewartet und das Bad über Wochen nicht vollendet werden kann und eine Baustelle bleibt. Beim Badumbau wird gerne vergessen, auch neue breitere Türen gleich mit einzuplanen. Der neue Boden sollte rutschfest und der Eingang zum Bad ohne störende Schwellen sein, da alle Badnutzer auch älter werden. Der Umbau eines Bades muss innerhalb einer Woche vollendet werden, wenn dieser vom Architekten gut geplant und koordiniert wurde. Der Architekt trägt von der Planung über die Einhaltung der Kosten bis zur Vollendung und Übergabe des neuen Bades die Gesamtverantwortung.

Ludwig Petermann



WIR LASSEN IHREN TRAUM REALITÄT WERDEN.

Egal ob Haus oder Garten - wir sind Ihr regionaler Profi.

- Fassadengestaltung
- Dachdeckerarbeiten
- Fenster- und Türmontage
- Putz- Stuck- und Malerarbeiten
- Pflaster-, Wege- und Terrassenbau
- Trockenbau
- Altbauanierung
- Wärmedämmung
- Fliesenlegerarbeiten
- Stütz- und Ziermauern

KOSTENSCHÄTZUNG INNERHALB 24H !

GBD Bau / Riegelstr. 62 / 73760 Ostfildern / Tel.: 0711-34559731 / info@gbd-bau.de

Stuttgarter
Immobilien-Berater

www.clausner-medien.de

Baha
Fliesen und mehr ...

Fliesen . Mosaik . Naturstein
Silikonfugen . Badsanierung
Beratung . Verkauf . Verlegung

Mobil 0172 140 52 84
Fax 07158 68 210
Mercedesstraße 7
70794 Filderstadt / SIm



www.fliesen-baha.de
Verlegung von großformatigen Fliesen

Ideen für kreative Badmodernisierung

Foto: Elements Bäderausstellungen



AKTUELLE BAD-INSPIRATIONEN ZUR EIGENEN UMSETZUNG BESTENS EMPFOHLEN

Kleinere Bäder bedeutet nicht, auf moderne Annehmlichkeiten verzichten zu müssen.

Foto: pxhere.com



Wenn ausreichend Platz vorhanden, bietet sich auch eine freistehende Wanne im neuen großzügig eingerichteten Bad an. Weniger ist manchmal mehr und kommt besser zur Geltung.



Foto: pxhere

Frau unter wohlthuender, massierender Dusche zur Entspannung



Foto: Ottenbruch Bäderausstellung

Bei einer durchdachten Aufteilung der zur Verfügung stehenden Fläche, bietet sich das Bad zu einer gleichzeitigen Doppelnutzung an. Duschen und Baden ist gemeinsam und getrennt möglich.

Stuttgarter Einrichtungs-Berater



Offizieller Einrichtungs-Berater für Stuttgart und die Region
WISSENSWERTES FÜR ALLE DIE SICH ZUHAUSE WOHLFÜHLEN WOLLEN

Individuelle Einrichtung muss sein Ideen für kreative Einrichtung

Hoher heller Raum, modern eingerichtet mit Blick nach draussen





Eine Einrichtung sollte individuell sein

GESCHMACK UND STIL SIND AUSDRUCK EINER PERSÖNLICHEN EINRICHTUNG

Frauen kennen die Situation häufiger als Männer, wenn sie zu einer Party der besten Freundin eingeladen sind oder zu einer Vernissage gehen: Wie peinlich, ausgerechnet noch ein weiblicher Gast mit demselben Kleid oder dem gleichen Hosenanzug! Wer möchte da nicht im Boden versinken, auch wenn die Situation wieder schnell vergessen und am Ende des Abends sogar erheitend war?

Bei der Einrichtung der neuen Wohnung, des ersten eigenen Hauses sollte sich mehr Individualität in der Einrichtung der einzelnen Räume wiederfinden, weshalb auf den Besuch in Möbelhäusern, über die sich ein Großteil der Nachbarschaft einrichtet, verzichtet werden sollte.

Die Individualität der Einrichtung kommt über den eigenen Geschmack sowie den Wunsch nach einem ausgeprägten persönlichen Stil zustande. Bewohner einer Wohnung oder eines Hauses wollen und sollen sich mit ihrer Einrichtung identifizieren, wollen sich „heimelig“ fühlen. Je besser dies gelingt, desto mehr bilden die neu eingerichteten Räume mit ihren Bewohnern eine Einheit. Wohlgefühl kommt auf. Ein Grund, warum es viele Menschen zu allen möglichen Events und Veranstaltungen oder nur zur Kneipe um die Ecke zieht: Sie fühlen sich zuhause nicht richtig wohl, obwohl sie alles haben, was sie benötigen.

Eine aktive Hilfe bei der Einrichtung einer neuen Wohnung oder eines Hauses können Innenarchitekten, Einrichtungsberater und Raumausstatter sein, die leider viel zu selten bei der Auswahl

einer neuen Einrichtung als Berater hinzugezogen werden. Die Kosten für die fachliche Beratung, der Aufwand und Umfang sind vorher verhandelbar und weitaus günstiger als mögliche Einrichtungsfehler. Wer sich individuell einrichten möchte, um ein harmonisches Gesamtbild für sein Zuhause zu erreichen, kommt an professionellen Beratern bei der Auswahl der individuellen Einrichtung nicht vorbei.

Beraten und empfehlen ist die Aufgabe von Innenarchitekten, Einrichtungsberatern, die abschließende Entscheidung muss von den zukünftigen Bewohnern selbst kommen. „*Wie würden Sie unsere Räume denn einrichten?*“ Eine sehr gefährliche Frage an Innenarchitekten und Einrichtungsberater in Sachen Einrichtung, denn die Gefahr, dass sich Kunden nach ausgerechnet diesen Vorstellungen dann auch einrichten wollen, ist sehr groß. Besser ist es, die Frage kommt überhaupt nicht auf. Wichtig neben Beratern für die Einrichtung ist, unbedingt einen Plan mit der räumlichen Aufteilung und Bemaßung der einzelnen Räume zum Einrichtungsraum mitzunehmen, damit die Auswahl auch gleich in die Pläne integriert werden kann, um z. B. vorab sehen zu können, dass die Wege zwischen den neuen Möbeln nicht zu schmal sind und sich alle Türen und Schubladen problemlos öffnen lassen, wenn die Schränke an ihrem vorgesehenen Platz stehen. Der Raumausstatter kommt, um die Einrichtung des Raumes mit Lampen, Textilien und verschiedenster Deko zu einer Vollkommenheit zu verbinden, damit der persönliche Stil der Bewohner deutlich sichtbar und der gewünschte Wohlgefühlcharakter aufkommt.

Tanja Wolff

NEU!

„Stuttgarts erster objektiver, neutraler, unabhängiger Immobilien-Berater für Eigentümer, Käufer, Mieter, Vermieter und für Sie!“



WOHNLICHES FÜR DAS WOHNZIMMER

Diese Materialien sorgen für ein stylisches Interieur

Das Wohnzimmer ist oft der meist genutzte Raum im Haus. Die Möbel darin sollten stilvoll und gleichzeitig robust sein. Für die Einrichtung kommen mehrere Materialien infrage. HPL ist pflegeleicht, kratz- und stoßfest sowie hitze- und feuchtigkeitsbeständig. Hundert Prozent natürlich ist Holz. Das vielseitig einsetzbare Material verleiht einem Raum Wärme. Marmor dagegen ist das Richtige für alle, die eine luxuriöse, moderne Einrichtung bevorzugen, aber auf Gold, Glitzer und Glanz verzichten möchten. Unter www.hendersandhazel.de gibt es dazu visuelle Inspiration. Nicht zuletzt ist Beton ein gut formbares Material, mit dem man leicht runde Möbelteile wie kreisförmige Tischplatten herstellen kann. *djd*



Foto: djd/henders & hazel

Tischplatten aus HPL (High Pressure Laminate) oder Holz sind äußerst robust.

Foto: djd/henders & hazel



Klare Linien ohne viel Schnickschnack bringen Ruhe in die Inneneinrichtung.

LÄNDLICH WOHNEN IM RUSTIKALEN INTERIEUR

Erdige Farben, robuste Möbel und grüne Dekoration strahlen Ruhe aus

Eine Einrichtung steht und fällt mit den Möbeln. Das gilt auch für ein rustikales, ländliches Interieur. Klassischerweise haben die dazu passenden Schränke ein robustes Design sowie Griffe und Akzente aus Metall. Die Farmland-Kollektion von Henders & Hazel beispielsweise ergänzt den naturverbundenen Look durch die Farbe Railway Brown, die an alte Eisenbahnschwellen erinnert. Dazu passen Wandfarben wie Weiß, Beige oder Taupe. Sie strahlen Ruhe aus. Als Bodenbeläge sind Beton oder Holz eine gute Wahl. Auf www.hendersandhazel.de gibt es unter dem Reiter „Wohnstile“ viele inspirierende Beispiele für Zimmer im rustikalen Landlook. Eine schöne Dekoration ergibt sich unter anderem, wenn man verschiedene Pflanzen in unterschiedlichen Größen als Gruppe arrangiert. *djd*

DREI HEISSE TRENDS FÜR SCHICKE SOFA

Angesagte Modelle sind entweder rundlich, klar strukturiert oder extra kuschelig

Sich beim Kauf für genau das richtige Sofa zu entscheiden, kann manchmal eine Herausforderung sein. Aktuell sehen Möbelexperten jedoch drei konkrete Sofa-Trends. Zum einen wirken runde Sitzmöbel wie das Modell Portland von Henders & Hazel freundlich und geben dem Zuhause einen beruhigenden und einladenden Charakter. Zum anderen schaffen Sitzmöbel mit klaren, geraden Linien und überraschenden Eckelementen eine moderne Sofalandschaft. Das perfekte Einmummelsofa wiederum ist tief und hat viele Kissen zum Reinkuscheln. Unter www.hendersandhazel.de gibt es Bilder verschiedener Modelle als Inspiration. Wenn nur wenig Platz zur Verfügung steht, kommt ein Loveseat in Betracht. Das ist ein großer, kuscheliger Sessel für eine Person oder für zwei, die sich sehr lieb haben. *djd*



Foto: djd/www.hendersandhazel.de

Auf einem kuscheligen Sofa kann man besonders gut Zeit zu zweit verbringen.

Foto: djd/Marburger Tapetenfabrik



Nachhaltig schön einrichten: Tapeten von heute verbinden den dekorativen Charakter mit ökologischen Vorteilen.

TAPETENWECHSEL MIT GUTEM GEWISSEN

Nachhaltige Wandbeläge sind umweltverträglich und fördern ein gesundes Wohnklima

Die vergangenen Monate haben das Einrichten und Verschönern des Zuhauses verstärkt in den Fokus gerückt. Statt in die Ferne zu schweifen, machen es sich viele zu Hause schön - wenn möglich als Selbstermacher mit unkomplizierten Do-it-yourself-Lösungen. **Dabei zählt die Tapete zu den Favoriten:** Sie gestaltet die größte Fläche des Raumes und erfordert lediglich handwerkliches Basiswissen, um innerhalb eines Wochenendes einen neuen Look zu schaffen. Wer nachhaltige Wandbeläge „made in Germany“ etwa von der Marburger Tapetenfabrik wählt, erhält dazu die Gewissheit, weder die Umwelt noch die eigene Gesundheit zu belasten. Nun kommt die erste CO₂-neutrale Kollektion auf den Markt. Unter www.marburg.com etwa gibt es mehr Informationen und Tipps zum Tapetenwechsel mit gutem Gewissen. *djd*

ruhelos, rastlos	Philippinen-Insel	skandinavische Hauptstadt	kleines Küstensegelschiff	französisch: Sommer	Stadtteil der ungarischen Hptst.	Ziffer einer elektr. Anzeige	exzentrischer Kunststil	Sohn Jakobs (A.T.)	medizinisch: Milz	Leim (ugs.)	hinweisendes Wort	ehemaliger Schah Persiens	westafrikanische Sprache											
20				Applaus						Inhaltslosigkeit	10													
7				int. Kfz-K. Estland		wachsen						Adliger im alten Peru	12											
niederländische Provinz		Torwart (engl.)		Rufname des Komikers Arent			lateinisch: sei begrüßt			Gerbflüssigkeit	5		22											
poetisch: helle Flamme	Schlips, Binder						innere Angelegenheiten						Ruhe, Schweigen											
			afrikanischer Strom		<div style="text-align: center;">  <p>„Ich lese was zu mir passt! Stuttgarter Berater - Magazine“</p> </div>								ostdeutsch: Kunststoff	Heiterkeitsausdruck		Kurort in Belgien								
													abgestanden		verdorben									
größter Erdteil	Unfug, Ulk	Stadt im Ruhrgebiet																			17			
Kains Bruder																								
				deutscher Kaisername																				
Teppichoberfläche		populär																						
US-Bundesstaat				Hühner-vogel			angels. Längenmaß	Schwermetall	Dienstgrad	Grazie		erhöhter Fürstensitz	Tierprodukt	Figur in Wedekinds „Erdgeist“	Frauenname									
							Wirtschaftszweig						ein Körperteil											
Double für gefähliche Szenen		eine Berliner Uni (Abk.)	Mai-länder Opernhaus						an jenem Ort		Brücke in Venedig													
ätzende Flüssigkeiten	eine persische Kaiserin					geländegängiges Motorrad						Mensch zwischen 20 und 29 Jahren												
						italienisches Nudelgericht							Fremdwortteil: entsprechend											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25

1. Preis:



500,- Euro in bar



2. Preis: 250,- Euro in bar

3. Preis: 100,- Euro in bar

Leser/-innen, die am Stuttgarter Immobilien-Berater-Kreuzworträtsel teilnehmen, schreiben die Lösung bitte auf eine ausreichend frankierte Postkarte oder stecken auch mehrere Postkarten in einen ebenfalls ausreichend frankierten Umschlag. Es kommen nur richtige Lösungszuschriften in die Gewinnerauswahl, die bis zum 10. Januar 2022 bei der Redaktion eingegangen sind; es gilt das Datum des Poststempels.

Wir wünschen allen Rätselfreunden viel Glück!

Anschrift für das Lösungswort:

**STIB
Kreuzworträtsel
Gutenbergstr. 13
73760 Ostfildern**



Mitarbeiter/-innen des »Stuttgarter Immobilien-Berater« und deren Familienangehörigen sowie Partnerunternehmen dürfen an dem Kreuzworträtsel mit Verlosung nicht teilnehmen. Die Gewinner werden durch das Los ermittelt und schriftlich benachrichtigt. Eine Barauszahlung der Gewinne ist nicht möglich. Gutscheine, die bis zum angegebenen Datum nicht eingelöst worden sind, verfallen ersatzlos. Wir bitten um Verständnis. Bitte schreiben Sie Ihren Absender lesbar; wenn unsere »Glücksfee« Ihren Absender nicht lesen kann, gewinnt jemand mit lesbarem Absender.

Ideen für kreative Einrichtungs-Inspirationen

AKTUELLE BAD-INSPIRATIONEN ZUR EIGENEN
UMSETZUNG BESTENS EMPFOHLEN



Modern und Stil lässt sich kombinieren, wenn die Einrichtungsgegenstände nicht direkt nebeneinander stehen.



Ess- und Wohnbereich in weiß für farbliche Veränderungen je nach Jahreszeit offen.



Foto: pixels

Elegante und gemütliche Einrichtung, Einrichtungshandschrift von Architekt



Grobzügige Raumgestaltung mit hell und freundlichem Ess- und Freizeitbereich

Bruddler

ALSO, WENN SIE
MICH FRAGEN, WAS
MIR WIEDER AUF-
GEFALLEN IST ...
NEIN, FRAGEN SIE
MICH BESSER NICHT ...



Triage – unmenschliches Verhalten

„Die Würde des Menschen ist unantastbar. Sie zu achten und zu schützen ist Verpflichtung aller staatlichen Gewalt.“ Dieser Satz steht im Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland und wird offensichtlich durch Triage-Teams in Krankenhäusern völlig aufgeweicht. **Triage:** Ärzte entscheiden über Leben oder Tod eines Patienten, werden zum Entscheider, wer noch weiterleben darf und wer wegen Intensivbetten- und Personalmangel sterben muss. Politiker, die eine derartige Abstimmung von Ärzten über Patienten zu verantworten haben, müssten in der vordersten Reihe bei Triage-Entscheidungen über Patienten mit Corona im Intensivbett liegen. Ich wüsste dann, wie ich abstimme, wenn ich gefragt werde – und bei der Vielzahl der Personen, die ich auf meinem Zettel habe, wäre die Überbelegung von Intensivstationen sehr schnell kein Thema mehr. Triage sei Dank! Leut, denkt doch mal nach: Was passiert da gerade in unserem Land? Eine überschaubare Minderheit von Querdenkern wird wieder einmal zum Problem der überwiegenden Mehrheit, was ich seit ewigen Zeiten in regelmäßigen Abständen gebetsmühlenartig in Erinnerung rufe. Ich kann und will hier keinen Aufruf starten aber wehret den Anfängen! Es kann doch nicht sein, dass ein unbelehrbarer, uneinsichtiger, nicht geimpfter Querdenker, der sich trotz aller Möglichkeiten nicht gegen Corona impfen lässt, jetzt seit Wochen auf der Intensivstation eines Krankenhauses liegt und zum Schicksal eines geimpften, unverschuldet verunfallten Autofahrers wird, der vorzeitig – mit ärztlicher Hilfe – sein Leben beendet bekommt. Wir bemühen für alle ungeklärten Fragen die Gerichte bis zur letzten Instanz, aber für die wirklich wichtigen Fragen entscheiden Politiker, die bei ihrem Amtsantritt auf die Bibel oder Verfassung den Amtseid gemäß **Artikel 56 des Grundgesetzes schwören:** „Ich schwöre, dass ich meine Kraft dem Wohle des deutschen Volkes widmen, seinen Nutzen mehren, Schaden von ihm wenden, das Grundgesetz und die Gesetze des Bundes wahren und verteidigen, meine Pflichten gewissenhaft erfüllen und Gerechtigkeit gegen jedermann üben werde.“ Mit dem Amtseid beginnt die erste Lüge der Politikkarriere.

Schon wieder eine Frau

Die neue Ampelregierung macht schon bei der Personalbesetzung die gleichen Fehler wie die zuletzt christlich-demokratische und sozial-demokratische Regierung auch. Eine Frau wird wieder zur Verteidigungsministerin bestellt. Christine Lambrecht, so der Name der neuen Verteidigungsministerin, vorher Justizministerin in der CDU/CSU und SPD Regierung.

Also bei aller Liebe und allem Verständnis, dass in der Regierung der Anteil von Männern und Frauen möglichst gleich sein sollte, aber dass man einfach jemanden für ein Ministeramt nimmt, der noch nie eines hatte und von Verteidigung im Ernstfall keinen blassen Schimmer hat, dafür habe ich kein Verständnis. Wenn die wichtigen Positionen in einem Unternehmen nach dem Besetzungssystem unserer Parteien besetzt würden, wären wir heute noch ein Entwicklungsland und nicht die stärkste Wirtschaftsmacht in Europa.

Herzlichst Ihr und Euer Bruddler



STUTTGARTER IMMOBILIEN-BERATER

IMPRESSUM

Herausgeber

Clausner Medien UG
Gutenbergstr. 13, 73760 Ostfildern
Tel. 0711 451 411 88

Anzeigen verantw.

Claus Berger
Gutenbergstr. 13, 73760 Ostfildern
Tel. 0711 451 411 88
Aktuelle Anzeigenpreisliste vom 01.01.2020

Redaktion

Moritz Clausner (V. i. S. d. P.) Redaktionsleiter
Gutenbergstr. 13, 73760 Ostfildern
Tel. 0711 451 411 88
E-Mail: m.clausner@clausner-medien.de,
moritz-clausner@t-online.de

Druck

Athesia Druck GmbH
Weinbergweg 7
I 39100 Bozen

Vom Herausgeber gestaltete Anzeigen, erstellte Texte und Bilder sind urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und elektronische, digitale Verwendung nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers gestattet. Zuwiderhandlungen werden rechtlich verfolgt. Verantwortlich für den Inhalt der Anzeigen sind ausschließlich die Inserenten. Irrtümer und Druckfehler vorbehalten.

Redaktion und Fotos

Die Urheberrechte der Artikel und Fotos liegen ausschließlich beim Herausgeber.

Keine Gewähr für unverlangt eingesandte Manuskripte und Fotos, diese werden nur auf Verlangen und mit frankiertem Rückumschlag zurückgesandt.

Die Inhalte und Aussagen der jeweiligen Verfasser der Artikel decken sich nicht zwangsläufig mit der Auffassung der Redaktion und Herausgeber.

Bildnachweis: z.T. fotolia, iStock, shutterstock, pexels, Pixabay, Freepik
Die Papierstruktur wurde mit Ressourcen von Freepik.com erstellt.

Zustellung an bevorzugte Adressen von Stuttgart und Region.



Super Nebenverdienst!

Zuverlässige Austräger gesucht!

Für verschiedene Innenstadtteile von Stuttgart
suchen wir zuverlässige Austräger
für Magazine/Zeitungen zu besten Bedingungen.

Wir freuen uns auf Sie / Euch.

Geeignet für Schüler, Rentner, Hausfrauen.

Presse- und Prospektvertrieb W & P GmbH
Tel. 0711 / 918998-0 | info@wolfgmbh.de



*Unseren Leserinnen, Lesern und Kunden des Stuttgarter Immobilien-Berater
wünschen wir für die kommenden Fest- und Weihnachtsfeiertage alles Gute, Gesundheit,
Ruhe, Zufriedenheit und persönliches Wohlergehen.*

*Bei allen Kunden bedanken wir uns für eine gute, erfolgreiche und vertrauensvolle
Zusammenarbeit, die wir gerne auch 2022 weiter fortsetzen.*

Stuttgarter
Berater-Magazine
www.clausner-medien.de





BEI UNS GIBTS DIE KÜCHE DAZU.

Großes Essen kommt von großen Köchen. Von ihrer Virtuosität, ihrem Organisationstalent und ihren Helfern: Dem eingespielten Team, den zu verarbeitenden Produkten und dem kompromisslos professionellen Equipment. Damit das auch zuhause stimmt, sind wir Ihre Helfer.

Herzlich willkommen im innovativsten Küchen- und Einrichtungshaus Deutschlands.

Uhl Schöner Leben
CITY OF INNOVATIVE LIVING
Schwieberdinger Str. 74
Am urbanharbor
71636 Ludwigsburg

Tel. 07141 48 87 68-0
info@uhl-schoener-leben.de
www.uhl-schoener-leben.de

Uhl
SCHÖNER LEBEN

CITY OF
INNOVATIVE
LIVING