



## IMMOBILIENMAKLER STUTTGART

VERKAUFT · VERMIETET · SANIERT · BAUT · BETREUT

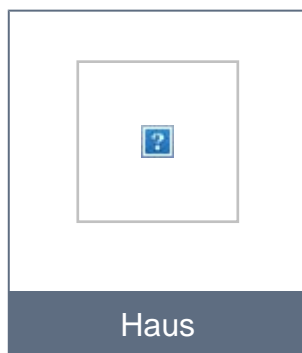
Menü öffnen

## IMMOBILIENMAKLER STUTTGART

VERKAUFT · VERMIETET · SANIERT · BAUT · BETREUT

### Was ist meine Immobilie wert?

Jetzt einfach online ermitteln



**Immobilienmakler Stuttgart**

Suchauftrag für Mietinteressenten

Wertgutachten (Einschätzung Ihrer Immobilie)

Artikel im HGV Stuttgart-Ost

## Im Auftrag von Mietern erfolgreich gefundene Wohnungen

### Meldebescheinigung für Wohnraumgeber

Seit 1968 in 2. Generation befassen wir uns mit der Vermietung, Verkauf und Sanierung von Immobilien in der Region Stuttgart.  
Wir freuen uns über Ihren Besuch auf unserer Webseite und wünschen viel Spaß beim Informieren.

RUFEN SIE UNS AN - TEL. +49 711 24 27 06

## **Aktuelle News**

### **Urteil: Co2-Bepreisung und Erhöhung des Wohngeldes**

Mit einer weiteren Maßnahme für die Umsetzung des Klimaschutzplans hat die Bundesregierung beschlossen, ab Januar 2021 eine Co2-Bepreisung für die Sektoren Verkehr und Wärme einzuführen. Demnach werden die Preise für die Heizkosten steigen. Um vor allem Haushalte mit einem geringen Einkommen vor der Erhöhung der Kosten zu schützen, wird deshalb ab Januar 2021 auch das Wohngeld erhöht. So wird das Wohngeldvolumen mit der geplanten Co2-Komponente um etwa zehn Prozent steigen.

Die finanzielle Unterstützung richtet sich an einkommensschwache Haushalte und Geringverdiener. Vor allem Familien und Rentnern soll das erhöhte Wohngeld zugutekommen. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Menschen zur Miete oder zum Eigentum wohnen. Voraussetzung für den Zuschuss ist, dass keine weitere staatliche Unterstützung, wie beispielsweise Hartz IV, bezogen wird.

Auch Bürgerinnen und Bürger, die in Städten mit überdurchschnittlich hohen Mieten leben, sollen von dem Zuschuss Gebrauch machen können. Hierfür hat die Bundesregierung vorgesehen, eine zusätzliche „Mietstufe VII“ einzuführen und auch regionale Unterschiede zu berücksichtigen. Für die Berechnung der Höhe der Co2-Bepreisung spielt die Haushaltgröße eine wesentliche Rolle. Der eingezogene Betrag wird durch das erhöhte Wohngeld zum Teil wieder an die Mieter und Eigentümer zurückfließen. Der andere Teil der Einnahmen aus der Co2-Bepreisung soll in weitere Klimaschutzmaßnahmen investiert werden.

*Quelle: Bundesregierung | Bereitgestellt für Immobilienmakler SCHMID IMMOBILIEN STUTTGART GbR*

## **Trend: Wohlfühlgarantie mit "Interior-Detox"**

Den Begriff „Detox“ verbindet man in erster Linie mit der Entgiftung und Entschlackung des Körpers oder dem Bereich Kosmetik und Hautpflege. Doch auch im Bereich Wohnen und Leben spielt „Interior-Detox“ eine immer wichtigere Rolle. Um gesund zu leben und sich in den eigenen vier Wänden rundum wohl zu fühlen, sollten deshalb einige Schritte des „Interior-Detox“-Prinzips befolgt werden.

Um ein gesundes Wohnumfeld zu kreieren, ist zunächst eine gründliche Reinigung der Räume notwendig. So sollten die Räumlichkeiten von Hausstaub, Milben und Schimmel befreit werden. Regelmäßiges Stoßlüften hilft bei der Beseitigung von Hausstaub, da die höhere Luftfeuchtigkeit den Staub besser binden kann. Ist das Haus oder die Wohnung einmal gereinigt, erfolgt im zweiten Schritt das Ausmisten von Gegenständen und Möbeln, die nicht mehr gebraucht und benötigt werden. Unnötige Dekoration sorgt zudem für die Ansammlung von Staub und sollte deshalb auf das Mindestmaß reduziert werden.

Mit der Entwicklung einer nachhaltigen Ordnungsstrategie und der Schaffung von ausreichend Stauraum finden alle Gebrauchsgegenstände ihren Platz. Bei der Inneneinrichtung sowie bei der Auswahl der Möbelstücke sind vor allen Dingen natürliche Materialien, wie beispielsweise Holz, Glas, Leder oder Beton gefragt. Verzichten sollte man auf Plastik und Aluminium, da sie umweltschädliche Schadstoffe enthalten. Der Einsatz von Grünpflanzen verbessert das Raumklima und übt eine beruhigende Wirkung aus. Ebenso gehört die richtige Farbauswahl sowie ausreichend Tageslicht zu einem erfolgreichen „Interior-Detox“ Programm.

*Quelle: Schöner Wohnen | Bereitgestellt für Immobilienmakler SCHMID IMMOBILIEN STUTTGART GbR*

## **Studie „Erbbaurechte im Wohnungsmarkt“**

Um mehr Transparenz im Bereich Erbbaurecht und seiner Entwicklungen auf dem heutigen Wohnungsmarkt zu schaffen, hat der Immobiliendienstleister JLL in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Erbbaurechtsverband eine Studie herausgegeben, die sowohl die Sicht der Erbbaurechtsgeber als auch die Einschätzung von privatwirtschaftlichen Investoren beleuchtet. Dank der hohen Beteiligung von Erbbaurechtsgebern an der Studie, stellen die Auswertungen repräsentative Ergebnisse zu Themen wie beispielsweise „Höhe des Erbbauzinses“, „Laufzeiten von Verträgen“ oder „Entschädigungsregeln bei Verletzung von vertragsrechtlichen Pflichten“ dar.

Zudem wurden Investoren und Wohnungsbaugesellschaften aus der Privatwirtschaft befragt, von welchen Faktoren ihre Entscheidung für oder gegen die Investition in Erbbaurechte abhängt und wie ein lukrativer Erbbaurechtvertrag aussehen könnte. Denn auch wenn das Thema Erbbaurechte bislang ein von Kirchen, Kommunen und Stiftungen dominierender Markt war, rückt das Interesse von privatwirtschaftlichen Investoren immer mehr in den Vordergrund.

Zudem beleuchtet die Studie „Erbbaurechte im Wohnungsmarkt. Die Perspektive der Erbbaurechtsgeber und die der Investoren“ ebenso die Frage, ob die Investition in Erbbaurechte eine Antwort auf die Knappheit des bezahlbaren Wohnraummangels in Deutschland oder eine Ausweichstrategie gegen die niedrigen Renditen auf dem Immobilienmarkt für Privatinvestoren sein könnten. Die Studie ist im März dieses Jahres erschienen – ein Jahr nach einem ganz besonderen Geburtstag. Denn das Erbbaurechtsgesetz ist vor rund hundert Jahren in Kraft getreten, im Jahr 1919.

*Quelle: JLL / Deutscher Erbbaurechtsverband | Bereitgestellt für Immobilienmakler SCHMID IMMOBILIEN STUTTGART GbR*

### **Vorbereitung auf die Gartensaison**

Mit dem Frühlingsanfang freuen sich Gartenliebhaber darauf, wieder mit der Gartenarbeit beginnen zu dürfen. Wichtig für die Gartensaison ist, dass die Nächte frostfrei sind, bevor sich Gartenfreunde endlich an die Arbeit machen. Hecken, Sträucher und Bäume sollten als erstes und so früh wie möglich geschnitten werden. Danach sollte der Boden aufgelockert und für die spätere Saat vorbereitet werden.

Mit einem gedüngten Boden gedeihen Blumen und Rasenflächen prächtig, da Düngemittel zusätzliche Nährstoffe enthalten. Auch Obst und Gemüse im selbstangebauten Garten kann auf bearbeitetem Boden gut reifen. Selbstverständlich sollte nach dem Winter der Rasen von Laub befreit und gemäht werden, bevor die Arbeit auf der Terrasse und an den Gartenwegen beginnt.

Mithilfe einer Handkehrmaschine kann die Terrasse zunächst grundgereinigt werden, bevor ein Hochdruckreiniger oder ein Grünbelagentferner den Schmutz gänzlich eliminiert. Bestehen die Gartenmöbel aus Kunststoff oder Aluminium, können auch diese gleich mitgereinigt werden. Anschließend können Garten und Terrasse nach Belieben verschönert und dekoriert werden, sodass der Alltag nach draußen verlegt und das Mittag- oder Abendessen in der Sonne genossen werden kann.

*Quelle: bau-welt / Deutscher Erbbaurechtsverband | Bereitgestellt für Immobilienmakler SCHMID IMMOBILIEN STUTTGART GbR*

### **Wasser sparen mit einer Grauwasser-Recycling-Anlage**

Mit einer Grauwasser-Recycling-Anlage können jeden Tag bis zu 70 Liter Wasser pro Kopf eingespart werden. Dabei speichert, filtert und reinigt die Grauwasser-Recycling-Anlage das verschmutzte Abwasser, welches beim Duschen, Baden oder Händewaschen entsteht. Das benutzte, fäkalienfreie und nur leicht verschmutzte Abwasser wird Grauwasser oder Brauchwasser genannt.

Mit einer Grauwasser-Recycling-Anlage können zum einen der Wasserverbrauch im Haushalt verringert und Kosten eingespart werden. Zum anderen kann die Wasserversorgung in der Gemeinde verbessert werden. Denn aufgrund des zunehmend steigenden Wasserverbrauchs in Haushalten und der gleichzeitigen Versiegelung von

Flächen kann es beispielsweise bei Starkregen schnell zu Überschwemmungen und zu einer Überbelastung der Kanalisation kommen. Dies wirkt sich ebenfalls auf die Abwasserkosten der Gemeinde aus.

Das aufbereitete Grauwasser aus der Recycling-Anlage kann anschließend für die Toilettenspülung, zum Wäsche- oder Saubermachen sowie für die Pflege des Gartens verwendet werden. Eine Grauwasser-Recycling-Anlage kostet ohne Installation rund 5.000 Euro und kann beispielsweise mit dem Fördermittelprogramm „Wohnraum modernisieren“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) mitfinanziert werden. Für die Installation der Anlage im Keller ist eine Wandhöhe von mindestens 2,15 Metern notwendig.

*Quelle: energiesparen-im-haushalt / Deutscher Erbbauerechtsverband | Bereitgestellt für Immobilienmakler SCHMID IMMOBILIEN STUTTGART GbR*

### **Urteil: Verrechnung von Nach- und Rückzahlungen mit der Mietkaution**

Kommt es zur Beendigung eines Mietverhältnisses, muss der Eigentümer nach einer sogenannten „angemessenen, nicht allgemein bestimmbaren Überlegungsfrist“ noch offene Ansprüche aus dem Mietverhältnis gegenüber dem Mieter darlegen. Hier erklärt der Vermieter, ob von seiner Seite ein Verwertungsinteresse der Mietkaution vorliegt. In der Regel handelt es sich bei dieser Frist nach §548 BGB um drei bis sechs Monate. Stehen noch offene Forderungen, wie beispielsweise Nebenkostennachzahlungen oder eine Nebenkostenabrechnung aus, kann sich die Prüfungsfrist auch auf einen Zeitraum von einem Jahr verlängern.

Im Mai 2014 kam es zu Streitigkeiten zwischen den Mietern einer Mietwohnung und ihrem Vermieter. Angebliche Mängel, wie Schimmelbildung, Feuchtigkeiterscheinung und Ameisenbildung in der Wohnung waren der Grund für die Streitigkeiten. Demnach minderten die Mieter über mehrere Monate ihre Mietzahlungen und kündigten das Mietverhältnis außerordentlich. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in seinem Urteil entschieden, dass die noch ausstehenden Forderungen an die Mieter mit der Mietkaution verrechnet werden dürfen (AZ VIII ZR 141/17).

Nach Beendigung des Mietverhältnisses beklagte der Vermieter seine ehemaligen Mieter zu Nach- und Rückzahlungen in einer Gesamthöhe von knapp 5.000 Euro. Diese setzten sich aus der noch ausstehenden Differenz der Mietzahlungen sowie aus den Kosten für den Gutachter und für Renovierungsarbeiten, dem Mietausfallschaden sowie den Nebenkostennachforderungen zusammen. Ein gerichtlich bestellter Sachverständiger begutachtete die Wohnung im Mai 2015. Der Vermieter konnte die Wohnung im Juni 2015 anderweitig weitervermieten. Der BGH hat entschieden, dass die Abrechnung der Kautions über ein schlüssiges Verhalten des Vermieters erfolgen kann und dass er die strittigen Forderungen über die Mietkaution abrechnen darf.

*Quelle: BGH / Deutscher Erbbauerechtsverband | Bereitgestellt für Immobilienmakler SCHMID IMMOBILIEN STUTTGART GbR*

## **Trend: Temporäres Wohnen wird immer beliebter**

Mit den Begriffen „Temporary Living“ oder „Short-term rentals“ sind Wohnkonzepte gemeint, bei denen sich die Definition des Begriffs „Zuhause“ vielmehr zu einem Gefühl entwickelt, welches an unterschiedlichen Orten entstehen kann, als dass damit ein fester Ort, wie beispielsweise eine Stadt oder eine Nachbarschaft gemeint ist. Das Zukunftsinstitut beschäftigt sich bereits seit 1998 mit der Trend- und Zukunftsforschung in Deutschland. Mit einem Auszug aus dem „Home Report 2019“ von Oona-Horx Strathern, einer Trendforscherin auf dem Gebiet der Futurologie und Architektur der Zukunft, stellt das Zukunftsinstitut moderne Wohnkonzepte vor.

Ob Mikroappartements, Serviced Apartments, Boardinghouses oder das Konzept des Hauswächters, in den neuen Wohn- und Lebenskonzepten spielen die Bereiche Mobilität, Individualität und Technologie eine zentrale Rolle. Unterschiedliche Unternehmen haben Konzepte entwickelt, die sich an die Bedarfe der „digitalen Nomaden“ sowie der heutigen Arbeitswelt richten. So werden Wohnungen mit flexiblen Mietverträgen angeboten und Wochenendpendler finden passende Unterkünfte auf Online-Plattformen. Auf diesen werden ihnen zu einem geringeren Budget Wohnungen oder Zimmer angeboten, die sie lediglich von montags bis freitags nutzen können. Hier können sie zudem mehr Privatsphäre und Individualität genießen als in einem Hotel.

Vor allem Mikro-Wohnungen sind im Serviced-Apartments-Bereich besonders beliebt. Schätzungen zufolge wird der heutige Marktanteil im Bereich „Temporäres Wohnen“ von etwa drei Prozent auf etwa zehn Prozent bis zum Jahr 2030 ansteigen. Das Wohnkonzept eines „Hauswächters“ zeichnet sich dadurch aus, dass ein temporärer Bewohner auf eine leerstehende Immobilie aufpasst und diese dann im Gegenzug vorrübergehend bewohnen darf. Heutzutage gibt es Unternehmen und Portale, die den Service der Hauswächtervermittlung anbieten. Auch mobiles Wohnen, das die Bereiche Leben und Arbeiten in einem Wohnmobil verbindet, erfreut sich wachsender Beliebtheit.

*Quelle: Zukunftsinstitut / Deutscher Erbbaurechtsverband | Bereitgestellt für Immobilienmakler SCHMID IMMOBILIEN STUTTGART GbR*

## **Berechnungen: Anzahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte nimmt weiter zu**

Nach neusten Berechnungen und Prognosen des Statistischen Bundesamtes wird die Anzahl der Einpersonenhaushalte in Deutschland bis zum Jahr 2040 auf 19,3 Millionen steigen. Im Jahr 2018 lebten etwa 17,3 Millionen Menschen in einem privaten Haushalt allein. Eine detaillierte Auflistung der Berechnungen der Bevölkerungsentwicklungen des Statistischen Bundesamtes in Deutschland sind in dem Band „Entwicklung der Privathaushalte bis 2040 – Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2020“ verzeichnet. Der Trend zu einer stetigen Zunahme von Einpersonenhaushalten ist bereits seit Ende der 50er Jahre zu beobachten, seitdem Haushaltsberechnungen statistisch durchgeführt wurden. Der Anteil der Einpersonenhaushalte stellt laut Statistischem Bundesamt seit bereits mehr als vierzig Jahren die größte Gruppe dar und wird laut Prognosen in Zukunft



auch weiterhin steigen. Dabei ist anzumerken, dass es sich nicht nur um die junge Generation handelt, die allein im Haushalt lebt, sondern dass auch immer mehr ältere Menschen einen eigenen Haushalt oder einen Zweipersonenhaushalt führen.

Dies ist zum einen möglich, weil sich die Lebensqualität im Alter in den letzten Jahrzehnten zunehmend verbessert hat und viele ältere Menschen auch bis ins hohe Alter eigenständig leben können. Zum anderen ist die Lebenserwartung von Männern in den letzten Jahren gestiegen und die Lücke zwischen ihnen und ihren Partnerinnen kleiner geworden, sodass Paare auch länger gemeinsam in einem Zweipersonenhaushalt leben. In der jüngeren Generation führen spätere Ehen und Familiengründungen dazu, dass junge Menschen länger allein oder mit ihrem Partner zusammenleben. Auch die Entwicklungen und der Strukturwandel seit der Wiedervereinigung führte vor allem in den neunten Bundesländern zu einer Teilung von Mehrpersonenhaushalten in zahlreiche Einpersonenhaushalte.

*Quelle: destatis / Deutscher Erbbaurechtsverband | Bereitgestellt für Immobilienmakler SCHMID IMMOBILIEN STUTTGART GbR*

### **Tipp: Darauf sollten Sie bei einem Handwerkervertrag achten**

Wer ein Haus baut, seine Wohnung modernisieren oder Schäden und Mängel beheben lässt, ist meistens auf die Zusammenarbeit mit einem fachkundigen Handwerker angewiesen. Damit während und nach den Baumaßnahmen keine bösen Überraschungen drohen, klärt der Bauherren-Schutzbund e. V. beispielsweise darüber auf, was der Unterschied zwischen einem Handwerkervertrag und einem Verbrauchervertrag ist, welche Punkte ein Kostenvoranschlag beinhalten muss oder wie verbindlich ein Handwerkerangebot ist.

Grundsätzlich rät der Bauherren-Schutzbund dazu, alle Absprachen mit Handwerkern und Handwerksunternehmen schriftlich in einem Werkvertrag festzuhalten. Kommt ein Werkvertrag zustande, ist der Handwerker dazu verpflichtet, die vereinbarte Leistung zu erbringen. Während für kleine Reparaturen meist ein Handwerkervertrag ausreicht, sollten größere und umfangreichere Arbeiten in einem Verbrauchervertrag festgehalten werden. Ein Verbrauchervertrag sollte die zu erbringenden Leistungen, einen Fertigstellungszeitraum sowie eine detaillierte Kostenaufstellung beinhalten.

Bei der Vereinbarung von Preisen sollte der Auftraggeber zwingend darauf achten, dass dem Angebot eine Verbindlichkeit zugesichert ist. Ist ein Angebot verbindlich, erhält der Handwerker seinen Werklohn erst dann, wenn die Leistung vollständig und ordnungsgemäß durchgeführt worden ist. Bei einem unverbindlichen Angebot könnte der Handwerker den festgelegten Preis mit einer plausiblen Begründung um bis zu 25 Prozent überschreiten. Auch von einem Festpreisangebot sollten Bauherren und Eigentümer Abstand nehmen. Bei einem Festpreis ist es im Nachhinein schwierig Sonder- und Änderungswünsche zu verhandeln. Diese sollten bestenfalls ebenfalls vorab verhandelt und festgelegt werden. Weitere hilfreiche Tipps finden Interessenten auf der Internetseite des Bauherren-Schutzbundes.

*Quelle: bsb-ev / Deutscher Erbbauerechtsverband | Bereitgestellt für Immobilienmakler SCHMID IMMOBILIEN STUTTGART GbR*

### **Forschung: Neues Recyclingverfahren bei Rotorblättern von Windkraftträdern**

Windkraftanlagen wandeln Wind in elektrischen Strom um und sind in Deutschland im Bereich der umweltfreundlichen Stromgewinnung nicht mehr wegzudenken. Rund 30.000 Windenergieeräder gibt es in Deutschland, doch diese müssen nach etwa zwanzig Jahren abgebaut und gegen neue Windräder ausgetauscht werden. Einige Bestandteile der Windenergieeräder, wie beispielsweise der verbaute Stahl und Beton, werden bereits in einem umweltfreundlichen Entsorgungsverfahren recycelt. Doch die langen Rotorblätter, die aus glasfaserverstärktem Kunststoff (GfK) und Basalholz bestehen, konnten bisher nicht weiterverarbeitet werden.

Forscher des Fraunhofer-Instituts für Chemische Technologie (ICT) haben nun eine neue Recyclingtechnik entwickelt, mit der sich künftig das Basalholz aus den Rotorblättern heraustrennen lässt und beispielsweise zu Dämmstoffen weiterverarbeitet werden kann. Die neu gewonnenen Holzfaser-Dämmstoffmatten können dann, ähnlich gut wie Styropor, für die Dämmung von Wänden und Dächern im Immobilienbereich verwendet werden. Hierzu werden die Rotorblätter direkt am Standort zunächst mit einer Wasserstrahlkanne und anschließend mithilfe einer mobilen Zerkleinerungsmaschine in etwa 20-25 cm Durchmesser kleine Teile geteilt.

Anschließend werden die Teile zur Weiterverarbeitung in einer sogenannten Prallmühle in ihre einzelnen Bestandteile zerlegt, indem die Stücke mit einer hohen Geschwindigkeit gegen eine Metallfläche geschleudert werden und sich das Basalholz von dem sehr harten Kunststoff trennt. Auch eine Weiterverarbeitung des recycelten Basalholzes in einen neuen elastischen Holzschaum ist möglich. Der neu entstandene Holzschaum kann ebenfalls zur Dämmung oder als umweltfreundliches Verpackungsmaterial weiterverarbeitet und genutzt werden.

*Quelle: WKI / Deutscher Erbbauerechtsverband | Bereitgestellt für Immobilienmakler SCHMID IMMOBILIEN STUTTGART GbR*

### **Urteil: Energiesparende Maßnahmen rechtfertigen nicht immer eine Mieterhöhung**

In der Regel dürfen Immobilieneigentümer, die ihr Wohnhaus energetisch sanieren, die Sanierungskosten auf ihre Mieter umlegen. Nachdem die Eigentümerin und Vermieterin eines Wohnhauses in Berlin den Fußboden des Dachgeschosses hat dämmen lassen, veranschlagte sie eine monatliche Mieterhöhung von 25 Euro pro Haushalt.

Die unter dem Dachgeschoss lebende Mieterin war mit der Forderung nicht einverstanden, denn für sie stand die energetische Maßnahme im Widerspruch zu einer anderen Modernisierungsmaßnahme, die die Vermieterin gleichzeitig durchführen ließ. Denn zeitgleich mit der Dämmung des Dachgeschossfußbodens ließ die Eigentümerin das vorhandene geschlossene Dach gegen eine belüftete Kaltdachkonstruktion umwandeln.



Der Fall landete vor Gericht (AZ 202 C 374/17).

Das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg entschied zugunsten der Mieterin und bestätigt, dass die von der Vermieterin verlangte monatliche Mieterhöhung nicht genehmigt werden kann. Denn der Sinn und Zweck der energetischen Sanierung durch die Dämmung des Fußbodens steht im Gegensatz zu dem Umbau des Daches in eine Kaltdachkonstruktion. So bewirken diese beiden gleichzeitig durchgeführten Maßnahmen keine Energiekosteneinsparungen in der Wohnung der Klägerin und im gesamten Wohnobjekt, sodass sich die Forderung einer Mieterhöhung nicht rechtfertigen lässt und obsolet ist.

*Quelle: AG Berlin-Charlottenburg | Bereitgestellt für Immobilienmakler SCHMID IMMOBILIEN STUTTGART GbR*

### **Modulares Wohnen: Die Flexibilität und Mobilität von Modulhäusern**

Ein Modulhaus ermöglicht Eigentümern Flexibilität und Mobilität in der Gestaltung und Zusammensetzung ihres Wohnhauses. Denn die modulare Bauweise zeichnet sich dadurch aus, dass die einzelnen Zimmer voneinander getrennt und wieder zusammengestellt werden können. So kann beispielsweise ein ehemaliges Kinderzimmer von dem Haupthaus getrennt werden und als freistehendes Gartenhaus oder Gästehaus genutzt werden.

Ähnlich der technischen Bauweise von Fertighäusern werden Modulhäuser in ihren Einzelteilen in der Fabrik vorgefertigt. Der Unterschied beim modularen Bauen ist, dass jedes Zimmer bzw. jedes Modul als ein in sich geschlossener Raum mit eigenen vier Wänden konstruiert wird. Ein Modulhaus besteht somit aus einzelnen Modulen, bei denen die Raum- und Zimmeraufteilung nach Wunsch zusammengesetzt und wieder verlegt werden kann. Bei einem Fertighaus dagegen können die Zwischenwände bei aneinander liegenden Räumen entfernt und die Räume so miteinander verbunden werden.

Um ein gesundes Wohnklima zu erzeugen, ist bei einem Modulhaus eine gute Dämmung und Dichtung der einzelnen Module sowie eine gute Verbindungstechnik Voraussetzung. Ist eine „verschachtelte“ Bauweise gewünscht, kann es bei den freistehenden Außenwänden zu Wärmebrücken und zu einem höheren Wärmeverlust kommen. Da Modulbauhäuser meistens aus Holz oder Holzersatz gebaut werden, können, anders als bei einer statischen Bauweise, Risse oder Fugen entstehen. Deshalb steht bei der Bauweise eines Modulhauses die Verbindungstechnik, Dämmung und Dichtung im Mittelpunkt. Je zusammenhängender die einzelnen Wohnmodule aneinander stehen und je standardisierter das Haus gebaut ist, desto besser sind Dämmung und Wohnklima.

*Quelle: modulheim.de | Bereitgestellt für Immobilienmakler SCHMID IMMOBILIEN STUTTGART GbR*

### **Studie: „Mitarbeiterwohnen – Der „Kampf um die Köpfe“ geht übers Wohnen“**

Zukunftsweisende Wohnmodelle und die Investition in Mitarbeiterwohnungen sollen auch künftig finanzielle Entlastungen für Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sowie Unternehmen

bedeuten. Mit dem Bau von Mitarbeiterwohnungen soll zudem dem Wohnraummangel entgegengewirkt und der Wohnungsmarkt entlastet werden. So rückt der Bereich „Mitarbeiterwohnen“ in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft immer mehr in den Fokus. Nicht zuletzt seit der Neuregelung der steuerlichen Behandlung des „geldwerten Vorteils“ zum 01. Januar 2020 und des Wegfalls von Steuernachzahlungen beim Bezug und Bewohnen einer vergünstigten Wohnung durch den Arbeitgeber.

In der Studie „Mitarbeiterwohnen – Der ‚Kampf um die Köpfe‘ geht übers Wohnen“ stellen Forscher des Berliner Forschungs- und Beratungsinstituts Regio Kontext unterschiedliche Modelle für Wirtschafts- und Wohnungsunternehmen vor und schildern, wie sie in den Bereich „Mitarbeiterwohnen“ erfolgreich investieren und von Zusammenschlüssen und Kooperationen profitieren können. Ob mit der Bildung von Baugemeinschaften kleiner und mittelständischer Unternehmen oder durch Zusammenschlüsse von Wirtschafts- und Wohnungsunternehmen sowie der Kooperation mit Genossenschaften, die Gestaltungsmöglichkeiten sind vielfältig.

Anhand konkreter Fallbeispiele aus Deutschland werden in der Studie zum einen Ideen vorgestellt, wie sich Wohnungsunternehmen stärker im Bereich „Mitarbeiterwohnen“ einbringen und wie nachhaltige Wohnmodelle aussehen können, die die Bereiche Wohnen und Arbeiten auch außerhalb der Ballungszentren und Großstädte miteinander verbinden. Ebenso werden die Voraussetzungen für die unterschiedlichen Modelle und Kooperationen aufgeschlüsselt und ihre möglichen Folgen, beispielsweise im Steuer- und Mietrecht, benannt.

*Quelle: GdW | Bereitgestellt für Immobilienmakler SCHMID IMMOBILIEN STUTTGART GbR*

### **Tipp: Baugrunduntersuchung vor Beginn der Baumaßnahmen erspart Folgekosten**

Wer auf der Suche nach einem neuen Zuhause ist, braucht zunächst ein Grundstück, das den Wünschen und Erfordernissen entspricht. Ist ein passendes Grundstück einmal gefunden, möchten zukünftige Hausbesitzer meist direkt mit den Bauarbeiten beginnen. Doch nur, weil ein Grundstück als Bauland freigegeben ist, sagt es noch lange nichts über seine Bodenbeschaffenheit, seine Tragfähigkeit oder die Grundwasserverhältnisse aus.

Um spätere Folgeschäden zu vermeiden, ist es deshalb ratsam, in eine Baugrunduntersuchung zu investieren. Hierbei erstellt ein Geologe oder ein anerkanntes Ingenieurbüro ein fundiertes Bodenprofil, welches detailliert über die Bodenverhältnisse informiert und auf Schwachstellen oder Schäden hinweist. Mit einem professionell erstellten Bodengutachten können Bauherren und Eigentümer bereits vor Beginn der Baumaßnahmen die Bodenverhältnisse analysieren und Schäden beheben.

Vor allem bei Grundstücken, die zuvor als Gewerbegebiet genutzt worden sind, ist eine Baugrunduntersuchung besonders ratsam. Bereits vorhandene Schäden im Boden können Komplikationen bei der Grundstücksarbeit mit sich bringen. Ist der Boden stark beschädigt, kann in einigen Fällen sogar eine Bodensanierung erforderlich sein. Wird dies zu spät

erkannt und die Immobilie ist bereits gebaut, kann dies sehr kostspielig werden. Auch wenn für eine Baugrunduntersuchung etwa 0,5 bis 1,5 Prozent der Rohbaukosten investiert werden müssen, sollten Bauherren beachten, dass nur mit einem aussagekräftigen Gutachten später auftretenden Bauschäden und damit entstehende Folgekosten verhindert werden können.

*Quelle: Immowelt AG | Bereitgestellt für Immobilienmakler SCHMID IMMOBILIEN STUTTGART GbR*

### **Umfrage: Erdgas zur Energiegewinnung immer beliebter**

Die Initiative „Zukunft ERDGAS“ der deutschen Erdgas-Wirtschaft untersuchte in einer Forsa-Umfrage im Dezember 2019, wie hoch der Erdgas Bedarf zur Energiegewinnung in den nächsten Jahren in Deutschland ausfallen wird. Für die Umfrage wurden mehr als 1.007 Bürgerinnen und Bürger befragt. Der größte Teil der Befragten sieht Erdgas als einen elementaren Erzeuger von Energie. Rund 74 Prozent der Befragten sind der Meinung, dass Erdgas auch in Zukunft eine elementare Rolle bei der Gewinnung von Energie spielt.

Mehr als die Hälfte der Befragten ist sogar der Annahme, dass die Erzeugung von Energie ansteigen wird, so die Ergebnisse des Markt- und Meinungsforschungsinstituts Forsa. Ebenso zeigen die Untersuchungsergebnisse, dass Erdgas zusammen mit Sonnen- und Windenergie der beste Erzeuger von grüner Energie ist. Dieser Meinung sind rund 45 der Befragten.

Aus der Forsa-Umfrage geht ebenfalls hervor, dass für mehr als drei Viertel der Befragten die Finanzierbarkeit die wichtigste Rolle bei der Wahl des Energieerzeugers spielt. Ebenso wichtig sind die Punkte Sicherheit und Zuverlässigkeit bei der Energieversorgung. Für 42 Prozent der Befragten spielen die Punkte Umweltschutz und Nachhaltigkeit eine entscheidende Rolle.

*Quelle: Zukunft Erdgas | Bereitgestellt für Immobilienmakler SCHMID IMMOBILIEN STUTTGART GbR*

### **Urteil: Steuererlass bei Erbimmobilien setzt Selbstnutzung zu Wohnzwecken voraus**

Ehegatten oder Lebenspartner, die eine Immobilie erben, werden vom Gesetzgeber mit Vergünstigungen bei der Erbschaftssteuer unterstützt. Ziel ist, dass sie ihr Wohneigentum im Familienbesitz behalten und somit den familiären Lebensraum schützen können. Die finanzielle Unterstützung erfolgt in Form einer Erbschaftssteuerbefreiung bei geerbten Immobilien. Diese Vergünstigungen setzen jedoch voraus, dass die geerbte Immobilie von dem Erben über einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren weder verkauft noch verschenkt wird.

In einem Gerichtsurteil (AZ II R 38/16) des Bundesfinanzhofs (BFH) München muss die Alleinerbin und Ehefrau ihres verstorbenen Mannes die Steuervergünstigungen nun rückwirkend, nach § 13 Abs. 1 Nr. 4b ErbStG, zurückzahlen. Der Grund dafür ist, dass sie

das geerbte Einfamilienhaus bereits nach kurzer Zeit an ihre Tochter verschenkte und sich lediglich das lebenslange Wohnrecht vorbehielt. Dies ist nicht im Sinne des Gesetzgebers, denn die steuerlichen Vergünstigungen gelten nur bei Selbstnutzung zu Wohnzwecken. Wird die Immobilie vererbt oder verschenkt, so steht das laut Urteil im Widerspruch zum eigentlichen Förderziel des Gesetzgebers, welches er mit den Steuervergünstigungen bei Erbimmobilien erreichen möchte. Ebenso ist es nicht Sinn und Zweck, die Immobilie steuerfrei zu erben und dann weiterzuverkaufen.

*Quelle: BFH | Bereitgestellt für Immobilienmakler SCHMID IMMOBILIEN STUTTGART GbR*

### **Vorgaben beim Bau eines Treppengeländers**

Bei der Wahl des richtigen Treppengeländers geht es nicht nur um ästhetische Aspekte, die passenden Baumaterialien und einen ansprechenden Look, sondern es müssen vor allen Dingen auch gesetzliche Bestimmungen eingehalten werden. Als Grundlage für den Bau eines Treppengeländers gelten in Deutschland die Vorschriften der DIN-Norm 18065. Die hier festgehaltenen Vorschriften gelten der Absturzsicherung und der allgemeinen Sicherheit. So spielen nicht nur die Höhe des Geländers und der Handlauf eine wichtige Rolle, sondern es müssen auch die Vorschriften zur Verankerung und Ausführung eingehalten werden.

Wenn die Treppe im Haus mindestens über drei Treppenstufen verfügt und eine Absturzhöhe von 15 Zentimetern aufweist muss, laut Gesetz, ein Treppengeländer angebracht werden. Beträgt die Absturzhöhe weniger als 12 Meter, muss laut der DIN-Norm 18065, eine Geländerhöhe von 90 Zentimetern garantiert werden. Ist die Absturzhöhe größer, muss das Geländer 110 Zentimeter hoch sein. Ebenso sollte bei der Konstruktion darauf geachtet werden, dass der Abstand der Gitterstäbe so berechnet ist, dass niemand durchrutschen kann. Um für die Sicherheit von Kindern zu garantieren, dürfen die Geländer nicht mehr als 12 Zentimeter voneinander entfernt sein.

Auch für den Handlauf des Treppengeländers gelten gesetzliche Vorschriften. So muss dieser rutschfest und griffsicher sein und sich von dem Hintergrund bzw. der Wand farblich absetzen, sodass er auf den ersten Blick als Treppengeländer wahrgenommen werden kann. Besonders geeignet ist ein Handlauf mit einer ovalen oder runden Form. Der Abstand zwischen der Wand und dem Handlauf muss mindestens fünf Zentimeter betragen. Für barrierefreies Bauen gelten die Bestimmungen aus der DIN-Norm 18040-2. Die Bestimmungen sind in der Landesverordnung festgehalten und geben ein Mindestmaß vor.

*Quelle: bauemotion.de | Bereitgestellt für Immobilienmakler SCHMID IMMOBILIEN STUTTGART GbR*

### **Studie zur Investitionstätigkeit von Family Offices im Immobiliensektor**

Der Immobilien-Berater Catella hat im vergangenen Jahr die Investitionstätigkeit von etwa

80 Family Offices untersucht und analysiert, also von Unternehmen, die sich mit der bankenunabhängigen Verwaltung großer privater Vermögen befassen. Die Auswertungen basieren sowohl auf Gesprächen mit Experten als auch auf zahlreichen Datenbankanalysen. Grund für die Untersuchungen ist die weltweit stetig steigende Investitionstätigkeit von Family Offices mit einem Investitionsanteil von zurzeit etwa 34 Prozent. Die Experten von Catella rechnen in den nächsten fünf Jahren mit einem Investitionsanteil von Family Offices im Immobilienbereich von bis zu 42 Prozent.

Aufgrund dessen hat sich Catella Research zu eigen gemacht, die undurchsichtige Käufergruppe der Family Offices näher zu beleuchten. Vor allen Dingen auch, weil diese die zweitstärkste Käufergruppe im Immobilienbereich ausmachen, direkt nach den institutionellen Anlegern. Sowohl in Deutschland als auch international ist allerdings noch relativ wenig über die zweitwichtigste Investorengruppe im Immobiliensektor bekannt.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen unterschiedliche Investitionstätigkeiten zwischen Single-Family-Offices und Multi-Family-Offices. Während Single-Family-Offices einen hohen Real-Estate-Anteil aufweisen, sind Multi-Family-Offices eher an alternativen Investments interessiert. Aus den Auswertungen von Catella Research geht hervor, dass etwa 46 Prozent der Befragten in der Risikoklasse Core + investieren. Das größte Investitionsinteresse haben Family Offices im Bereich Büroimmobilien, dicht gefolgt von Wohnimmobilien. Der langfristige Vermögensaufbau sowie die Diversifikation stehen bei den vermögenden Privatinvestoren im Zentrum ihrer Investitionstätigkeiten.

*Quelle: Catella | Bereitgestellt für Immobilienmakler SCHMID IMMOBILIEN STUTTGART GbR*

### **Mit dem Einbau eines Fertiggellers mehr Platz im Wohnraum schaffen**

Für Hauseigentümer, die sich beim Hauskauf oder beim Hausbau aus unterschiedlichen Gründen gegen einen Keller entschieden haben und diesen nun zwingend brauchen, gibt es eine Lösung. Fertiggeller können problemlos im Nachhinein eingebaut werden und sind in allen Größen erhältlich. So kann mit einer Teilunterkellerung wieder mehr Wohnraum geschaffen werden, indem Heizungs-, Lüftungs- oder Warmwasseraufbereitungsanlagen oder Winterreifen, Gartenmöbel und andere Gegenstände aus dem Haus ausgelagert im neu eingebauten Fertiggeller verstaut werden können.

Mit einer modernen Dämmung kann der Fertiggeller nach Wunsch auch als Hobbyraum oder Partykeller oder zu anderen Zwecken, wie beispielsweise als Spa-Bereich oder Heimkino, genutzt werden. Ähnlich wie bei Fertighäusern zeichnen sich Fertiggeller durch eine kurze Bauzeit aus, da die Elemente bereits im Vorfeld in der Fabrikhalle vorgefertigt wurden. Aufgrund der kurzen Bauzeit lassen sich somit Baukosten verringern, oftmals werden Fertiggeller zu einem Festpreis angeboten. Wichtig bei der Planung eines Fertiggellers ist, dass ein Fachmann vorab den Baugrund untersucht.

Wer Wert auf Qualität legt, sollte darauf achten, dass der Fertiggeller mit dem RAL-Gütezeichen ausgezeichnet ist. Das von der Gütegemeinschaft Fertiggeller e. V. (GÜF)



vergebene RAL-Gütezeichen bescheinigt zusätzlich zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen auch die Qualitätssicherung des Fertigkellers sowie die regelmäßige Kontrolle in der Planungs- sowie in der Bauphase.

*Quelle: bauen.com | Bereitgestellt für Immobilienmakler SCHMID IMMOBILIEN STUTTGART GbR*

### **Tipps: So senken Sie Ihren Energieverbrauch im Alltag**

Zusätzlich zu energieeffizienten Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, wie beispielsweise einer guten Außendämmung der Gebäudehülle oder dem Einbau von neuen Fenstern, können Bewohner mit zahlreichen Alltagsmaßnahmen ihren Energieverbrauch senken, Kosten reduzieren und gleichzeitig etwas für die Umwelt tun. Der Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e. V. (BDEW) stellt auf seiner Internetseite hilfreiche Tipps zusammen, wie Verbraucher ihren Energieverbrauch schnell und nachhaltig senken können.

So weist der BDEW beispielsweise darauf hin, dass die Energielabels A+++ bis D oder A bis G, mit denen alle Haushaltsgeräte gekennzeichnet sind, genauer unter die Lupe genommen werden müssen. Denn die Technik und die Anforderungen an energieeffiziente Geräte entwickeln sich schnell, sodass die Energieeffizienzklassen A bis D nicht mehr den europäischen Ökodesign-Verordnungen entsprechen. Dies bedeutet, dass die im Handel erhältlichen Haushaltsgeräte, die mit dem Label A+ gekennzeichnet sind, die schlechteste Energiebilanz liefern.

Um den Stromverbrauch im Haushalt zu analysieren und zu prüfen, verweist der BDEW auf den „Stromspiegel für Deutschland“. Die HEA-Fachgemeinschaft für effiziente Energieanwendung, eine Partnerorganisation des BDEW, stellt einen HEA-Onlinerechner zur Verfügung, mit welchem Verbraucher in Privathaushalten ihren Stromverbrauch sowie die Effizienz ihrer Haushaltsgeräte überprüfen können. In der kostenlosen HEA-Fachwissen-Datenbank finden Verbraucher unter anderem spezifische Informationen zu den Effizienzklassen sowie zum Stromverbrauch ihrer Haushaltsgeräte. Die Online-Plattform „Ganz einfach Energiesparen“ stellt Service-Tools zum Thema Energiesparen zur Verfügung und bietet eine Auflistung von Experten, die sich mit dem Thema Energieeffizienz beschäftigen.

*Quelle: BDEW | Bereitgestellt für Immobilienmakler SCHMID IMMOBILIEN STUTTGART GbR*

*Quelle: Immonewsfeed*

Unser Service für Sie

**Wir helfen Ihnen gerne weiter. Nutzen Sie dazu unser Anfrageformular!**

**Wir:** vermieten, verkaufen, bewerten, sanieren und renovieren Ihre Immobilie

**Was:** von der 1 bis 7 Zimmerwohnung - vom 1 Familienhaus bis zum Mehrfamilienhaus

**Wie:** persönlich, mit viel Arbeitseinsatz, modern, effizient und äußerst erfolgreich!

**Wo:** Region Stuttgart

E-MAIL KONTAKT

Stets informiert

**Sie wollen vorab als Erster über neue Immobilien informiert werden?**

Werden Sie Fan unserer Seite auf Facebook und Sie erhalten automatisch alle neuen Immobilienangebote!



## SANIERUNGEN

Sie wollen Ihre Immobilie "Gut in Schuss" halten oder gar im Wert steigern?

UNSERE AKTUELLEN SANIERUNGEN

Traubergstraße 26 · 70186 Stuttgart (Gänsheide) · Telefon +49 711 24 27 06 · Telefax +  
49 711 24 27 61 · [info@s-0711.de](mailto:info@s-0711.de)

Start · Verkauf · Impressum · Datenschutzerklärung · Kontakt

