

Stuttgarter Immobilien-Berater



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

- ▶ Anschlussfinanzierung sichern
- ▶ Höhe der Inflation beeindruckt nicht

- ▶ Nebenkosten prüfen
- ▶ Preise für Immobilien sinken



3

starke Titel
in EINEM
Magazin

Preise für Immobilien sinken,
Eigenheim wird wieder möglich

Stuttgarter Berater-Magazine



Offizielle Berater für Stuttgart und die Region

WISSENSWERTES FÜR ALLE EIGENTÜMER – KÄUFER – MIETER – RENOVIERER – VERMIETER

- | | | |
|---------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Handliches Format | Aktuelle Mehrwert-Redaktion | Hohe Leser-Blatt-Bindung |
| Mehrfarbig auf allen Seiten | Aktive Verkaufsunterstützung | Zu Hause in den besten Häusern |
| Ansprechende moderne Gestaltung | Günstige Anzeigenpreise | Regelmäßige Erscheinung |

Erfolgreich werben, wo kompetent beraten wird!

Stuttgarter Renovierungs-Berater
Offizieller Renovierungs-Berater für Stuttgart und die Region
WISSENSWERTES FÜR ALLE EIGENTÜMER – KÄUFER – MIETER
► Hauswert erhalten – Renovierungsstau
► Schutz vor Einbruch – Sicherheit erhöhen
► Bad Tipps: N...
► Bad Planung...

Stuttgarter Einrichtungs-Berater
Offizieller Einrichtungs-Berater für Stuttgart und die Region
WISSENSWERTES FÜR ALLE DIE SICH ZUHAUSE
► Geschmack und Stil
► Nicht immer passend
► Ein...
► Teu...

Stuttgarter Küchen-Berater
Offizieller Küchen-Berater für Stuttgart und die Region
WISSENSWERTES FÜR ALLE DIE GERNE ZUHAUSE KOCHEN UND ESSEN
► Küche und Mietwohnung
► Mietvertrag beachten
► Herdgeflüster
► Küchen Tipps
► Impressum
► Brudler

Stuttgarter Immobilien-Berater
Offizieller Immobilien-Berater für Stuttgart und die Region
WISSENSWERTES FÜR ALLE KÄUFER – VERKÄUFER – MIETER – VERMIETER
► Neu Immobillientausch
► Schwäbische Idee
► Wer wird Eigentümer
► Erbe gesucht
► Energiespartipps
► Geld sparen
► Immobilien-Rente
► als Alternative
► Kreuzwortsässel
► Geld Gewinnen
► Brudler Fingerzeig

Wunschimmobilie mit Garten

Neustes Herdgeflüster

4 starke Titel in EINEM Magazin

In über **25.000 Haushalten** bekannt und gerne gelesen.

Anschlussfinanzierung jetzt sichern

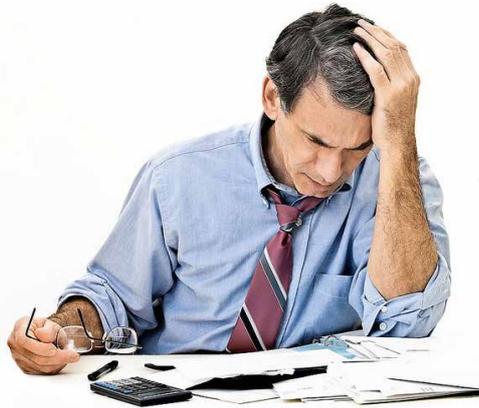
SCHNELL NOCH DIE ANSCHLUSSFINANZIERUNG VOR DEM 14.12.23 SICHERN

Jetzt ist aber höchste Eile geboten für alle, die noch eine Anschlussfinanzierung für ihr Haus, ihre Eigentumswohnung, benötigen. Bereits am 14.12.2023 hat die EZB ihre nächste beratende Sitzung und trifft auch an diesem Tag ihre Entscheidung über die Höhe des Leitzins in Europa. Die Finanz- und Wirtschaftsexperten sind sich noch uneins, ob mit einer weiteren Erhöhung des Leitzins um mindestens 0,25 Prozent noch vor Weihnachten zu rechnen ist. Das erklärte Ziel von Christine Lagarde, Präsidentin der EZB, ist weiterhin, die Inflation europaweit in die Nähe von 2,0 Prozent zu drücken. Eine schwierige Aufgabe bei den täglich sich überschlagenden Wirtschaftsmeldungen in Deutschland und Europa. Der Schock sitzt tief bei Eigentümern, die bei ihrer Immobilie eine auslaufende Zinsbindung haben, jetzt dringend eine Anschlussfinanzierung benötigen. Wer jetzt seinen noch verbleibenden Finanzierungsbedarf von 100 000 Euro oder mehr mit einer Anschlussfinanzierung für die nächsten fünf Jahre oder länger absichern muss, sollte keinen Tag mehr an Zeit verlieren. Schnell handeln ist jetzt bares, gespartes Geld. Angebote bei den verschiedensten Anbietern für Finanzierungen einzuholen wird zum Sprint um jeden Euro, da die Margen der einzelnen Anbieter für die Vermittlung unterschiedlich hoch sind, ist da noch Luft nach unten für den Zinssatz der Anschlussfinanzierung drin. Die Gespräche über die Anschlussfinanzierung sollten noch vor dem 14.12.2023 mit den Anbietern geführt werden. Je näher die Entscheidung der EZB über den zukünftigen Leitzins rückt, je höher sind die Finanzierungsangebote für die Anschlussfinanzierung. Günstiger als aktuell wird die Anschlussfinanzierung nicht, dass der Leitzins mit Sicherheit nicht nach unten, sondern weiter nach oben gehen wird. Allen Lesern, die eine Anschlussfinanzierung benötigen, müssen sich auf einen kräftigen Zinssprung gegenüber der auslaufenden Hausfinanzierung einstellen. Eine Erhöhung des Zinssatzes von fünf Prozent und mehr bei der Anschlussfinanzierung gegenüber der ursprünglichen Hauptfinanzierung sind keine Seltenheit für die nächsten Jahre.

Vorteil für Anschlussfinanzierung

Für alle, die eine Anschlussfinanzierung benötigen, ist der Zinssatz aktuell unabhängig vom eigenen Finanzierungsbedarf höher als bei der Hauptfinanzierung vor zehn oder mehr Jahren, das ist die schlech-

te Nachricht. Die gute Nachricht ist, aktuell werden nahezu keine Neufinanzierungen von Bauherren und Käufern einer Immobilie nachgefragt. Ein Grund, warum Geld für Finanzierungen bei Banken und Finanzierern mehr als genug vorhanden ist. Anschluss-Finanzierer sind daher gesprächsbereit für alles, was sie über dem Zinssatz der EZB für geparktes Geld bekommen. Bei der EZB bekommen Banken gerade einmal vier



Gestiegene Zinsen für die Anschlussfinanzierung können zu einem finanziellen Problem für Eigentümer von Immobilien werden, Ausgaben müssen auf den Prüfstand gestellt werden.

Prozent Zinsen für ihr dort geparktes Geld. Für jeden Prozentpunkt, den sie bei einer Finanzierung an Zinsen bekommen, sind sie nicht unglücklich. Eine kleinere Marge bei einer Anschlussfinanzierung ist daher besser als nur vier Prozent von der EZB als Zinsen. Finanzierer sind also mit den richtigen Argumenten sicher gesprächsbereit, bevor sie einen möglichen Langzeitkunden an die Konkurrenz verlieren.

Finanzierungslast drücken

Die Finanzierungslast bei der Anschlussfinanzierung zu drücken, ist möglich durch die Erhöhung von zusätzlichen verwertbaren Sicherheiten für den verbleibenden Finanzierungsbetrag. Je mehr Sicherheiten der Finanzierer schnell verflüssigen kann, umso mehr senkt sich für ihn das Finanzierungsrisiko bei der Anschlussfinanzierung, was er mit einem Zinsabschlag gerne belohnt. Bei einer Anschlussfinanzierung ist in der Regel die Sicherheit nicht mehr das Problem, da die Immobilie meistens ja schon zu einem Großteil zum überwiegenden Teil abbezahlt ist. Trotzdem mindert eine Hypothek der Eltern auf ihre eigene Immobilie die monatliche Zinsbelastung für die Tilgung der Kinder durch die Erhöhung der Sicherheit für die Finanzierung. Ein Geldgeschenk der Schwiegereltern als vorzeitiges

Erbe mindert die Höhe der benötigten Anschlussfinanzierung und den Zinssatz, da die Finanzierungssumme kleiner geworden, sinkt auch der Zinssatz bei einer überschaubaren Finanzierungszeit.

Auslandsfinanzierung

Wir haben bereits in der Vergangenheit schon einmal darüber berichtet, die Schweiz ist nicht nur für Geldanleger interessant, sondern auch für Kunden, die eine Finanzierung, eine Anschlussfinanzierung für ihre Immobilie benötigen. Der Grund ist denkbar einfach, die Schweiz hat eine deutlich geringere Inflation als Deutschland und der Leitzins der Schweizer Nationalbank beträgt weniger als die Hälfte des EZB-Leitzinses für Europa. Eine Anfrage lohnt sich daher immer, da die Schweizer UBS Bank auch eine Filiale in Stuttgart und anderen großen Städten von Deutschland hat.

Wie lange an Zins binden

Eine berechtigte Frage, wie lange soll man sich mit der Anschlussfinanzierung an den aktuellen Zinssatz binden? Bei einem günstigen Finanzierungsangebot so lange wie möglich, aber nicht länger als nötig. Wer seine monatliche finanzielle Belastung bedingt durch private Veränderungen ändern muss, kann die Finanzierungszeit verlängern. Vorsicht aber je höher insgesamt die Finanzierungslast der Immobilie ist, je geringer ist die Rendite bei einem möglichen Verkauf. Da der Leitzins nicht die nächsten zwei Jahre sinken wird, ist das Risiko, das die Finanzierung zu einem zu hohen Zinssatz abgeschlossen wird, eher gering. Die aktuelle wirtschaftliche und politische Lage vermittelt auch keine Anzeichen, dass die Zinsen mittelfristig nachgeben werden, eher moderat steigen, obwohl sie die Wirtschaft erheblich belasten. Investitionen, die nicht aus vorhandenen Rücklagen der Unternehmen finanziert werden können, werden zurückgestellt. Mögliche Kundenaufträge für die neue Maschine gehen eventuell an finanzstarke Wettbewerbsunternehmen verloren.

Wer immer auf den richtigen Zeitpunkt wartet, um die richtige Entscheidung zu treffen, verpasst ihn meistens. Damit es den Lesern des Stuttgarter Immobilien-Berater nicht auch so geht, gehört ein bisschen Mut zum Risiko dazu. Mut darf aber nicht mit Leichtsinn verwechselt werden. Mutig ist nicht wer leichtsinnig ist. *Erik Kaminski*



- 03 Anschlussfinanzierung jetzt sichern
- 04 Inhaltsverzeichnis & Editorial
- 05 Höhe der Inflation
- 06 Nebenkosten prüfen
- 07 Bruddler
- 08 Preise für Immobilien sinken



- 02 Nicht verbrauchtes Geld
- 03 Renovieren-Werterhaltung
- 04 Vorsorge bester Schutz



- 02 Weihnachten eine neue Küche
- 02 Buchvorstellung
- 03 Trends haben kurze Lebensdauer
- 05 Wenn Küche zur Wohnung gehört

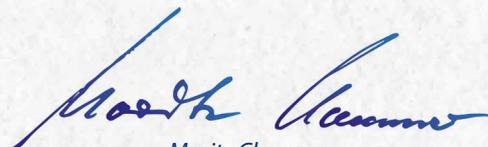
EDITORIAL

KI-Künstliche Intelligenz Entlastung oder Fluch

Ja, ich gestehe ganz offen, ich habe Angst vor der Automatisierung und Digitalisierung, die wir als Erleichterung, als Werkzeug für die tägliche Arbeit und Zuhause erfunden haben. Das Auto parkt selbstständig ein, während ich schon zu meinem nächsten Termin gehe. Das Garagentor öffnet sich wie von Geisterhand, sobald sich mein Auto dem Tor zum Grundstück nähert. Im Haus schaltet sich das Licht bei zunehmender Dunkelheit ein, um zu signalisieren, ich bin bereits zu Hause, wenn ich noch überhaupt nicht zu Hause bin. Die von mir im Arbeitszimmer bevorzugte Raumtemperatur ruft die Heizung über mein Handy, mein Smartphone ab. Alexa empfängt mich mit meinen Lieblingshits. Meine Küchenmaschine bestimmt, was ich morgen in der Mittagspause zum Einkaufen besorgen muss, damit sie am Abend das Hauptgericht für die Familie selbstständig kochen kann.

Jetzt auch noch KI, zwei Buchstaben, die einzeln bisher keine große Bedeutung für mich gehabt haben, sie waren nicht wichtiger als andere des Alphabets, trotzdem konnte man in der Vergangenheit beim Texten nicht auf sie verzichten. Jetzt auf einmal in der Kombination KI bekommen die beiden Buchstaben eine völlig neue Bedeutung, Künstliche Intelligenz steht für ihre Abkürzung. Die Künstliche Intelligenz soll also auf einmal meine schulische, berufliche, weiterbildende Bildung, berufliche Erfahrung und die jahrzehntelange Erfahrung meines Lebens von jetzt auf gleich ersetzen, mich überflüssig machen. KI ist von Menschen erfunden und die Gefahr, dass diese technische Digitalisierung einmal mir sagt, was ich zu tun, wie ich zu funktionieren habe, macht mir Angst. Ich kann nicht mehr über mich meine Gedanken, Tätigkeiten selbst bestimmen, werde von technischen Befehlen gesteuert, wie ich meine redaktionellen Texte zu schreiben habe, die Qualität der journalistischen Tätigkeit für Leser wird sicher nicht besser werden. Keine Sorge, ich bin zu willensstark, um mich von technischen, automatisierten, digitalisierten Geräten, die als Hilfe und Unterstützung für die Menschen bei der Arbeit gedacht waren, dirigieren und kommandieren zu lassen. Natürlich haben wir heute nicht mehr die alte manuelle Triumph Schreibmaschine in unserer Redaktion haben technisch aufgerüstet, um die aktuellen und zukünftigen Aufgaben mit einem hohen Qualitätsanspruch und verantwortungsvoll bewältigen zu können. Technische Erleichterung und Unterstützung ja, aber die eigentliche redaktionelle Tätigkeit bleibt immer noch in der Hand von meinen Kolleginnen, Kollegen und mir.

Versprochen, unabhängig, was auch immer in unserer ständig verrückter werdenden Welt täglich Neues passiert, wir werden auch weiterhin getreu dem journalistischen Handwerk, das wir gelernt haben und dessen Arbeitsweise sich über Jahrzehnte als richtig erwiesen unter Beachtung des Presse-Kodex Qualitätsjournalismus für unsere Leser und Kunden mit jeder neuen Ausgabe unserer Magazine abliefern. Wir schreiben gerne für Sie!



Moritz Clausner
Redaktionsleiter

Wegen technischer IT-Probleme hat diese Ausgabe einen reduzierten Seitenumfang. Wir bitten unsere Leser und Kunden um Verständnis.

Stuttgarter Immobilien Berater
Redaktion

Stuttgarter
Immobilien-Berater

ANZEIGEN- UND REDAKTIONSSCHLUSS

Für die Dezember-Ausgabe des Stuttgarter
Immobilien-Berater, Freitag, 08. Dezember 2023
Telefon 0711 | 451 411 - 88

Höhe der Inflation beeindruckt nicht

KUNDEN ERFAHREN DIE INFLATION WESENTLICH HÖHER ALS SIE TATSÄCHLICH IST

Die regelmäßige Verbreitung der Höhe der Inflation im Oktober soll sie bei 3,8 Prozent gelegen haben, gleicht damit einem üblen Taschenspielertrick, der etwas anderes vorgibt zu sehen als die Wirklichkeit. Die Berechnung der Inflationshöhe ist die Summe von 753 Dienstleistungen und Waren, die in einem großen virtuellen Warenkorb sind. Aus diesen Preisbewegungen der Waren und Dienstleistungen wird im Vergleich zum Vormonat zum Vorjahresmonat der Verbrauchsindex berechnet. Die Differenz der Inflation zwischen Oktober 2022 8,8 Prozent und Oktober 2023 3,8 Prozent besagt, dass die Preise in diesem Zeitraum um 5,0 Prozent rückläufig auf den gesamten Warenkorb waren, sie haben sich verbilligt. In diesem Warenkorb sind jetzt Artikel, die der einzelne Konsument Verbraucher nicht benötigt und auch nicht kauft. Wenn Flachbildfernseher um 12 Prozent günstiger werden, da der Absatz im Augenblick schwierig nützt, dies demjenigen, der im Augenblick keinen neuen Fernseher beabsichtigt zu kaufen, überhaupt nichts. Gleichzeitig werden aber die Lebensmittel für den täglichen Bedarf um durchschnittlich 8 Prozent teurer, was natürlich den Einzelnen direkt an der Kasse des Discounters Supermarkts belastet. Auch wenn die Preise für Brot und Backwaren weiter nach oben gehen, belasten die Preissteigerungen die Verbraucher. Der Warenkorb für die Berechnung der Inflationshöhe sieht die Summe aller möglichen Waren und Dienstleistungen und ihre Preisbewegungen. Die Preisbewegungen, die den einzelnen Verbraucher direkt treffen, sind wesentlich höher und gehen in der Regel nur in eine Richtung, nach oben Verbraucher sollten sich daher von der Höhe der Inflationshöhe nicht täuschen lassen, sie ist in der Regel höher, als

sie vorgibt zu sein. Die exakten direkten und indirekten Preissteigerungen und Verteuerungen können Verbraucher nur erfahren, wenn sie für sich selbst Aufschieße über die gekauften Waren und Preise machen und dann mit einem früheren oder späteren Zeitpunkt vergleichen.



Die tatsächliche Inflation die Verbraucher direkt betrifft ist höher als die von Medien verbreitete Inflationsrate, da die Preissteigerungen einzelner Waren deutlich über aktuell 3,8 Prozent liegen.

Fazit: Die Inflationshöhe lässt sich nicht pauschal für alle Verbraucher festschreiben, sie hat für jeden eine andere Höhe, die sich aus seinem persönlichen Einkaufs- und Verbrauchsverhalten ergibt. Für die meisten Verbraucher von uns fällt die Inflationshöhe daher höher als die durchschnittliche Inflationshöhe aus was sich auch im Geldbeutel und auf dem Konto bemerkbar macht.

Thomas Stiegler

Sie wollen Ihre Immobilie ohne Makler verkaufen?

Ja, Sie schaffen es. Sogar in einem schwierigen Markt wie heute.

Mit meiner Unterstützung hebt sich Ihr Angebot von der Konkurrenz ab. Sie verkaufen schneller. Ohne Provision!

Nutzen Sie meine Erfahrung aus über 1.000 Verkäufen seit 1990.

Kontakt:

www.gruenthaler.com

Michael Grünthaler

Tel. 0731-9773 8888



SCHNELL. DISKRET. UNKOMPLIZIERT.

Wir (Familienunternehmen) suchen zum Eigenankauf:

- **Mehrfamilienhäuser** (aller Baujahre)
- **Altbauten**
- **denkmalgeschützte Gebäude**
- **Wohn- und Geschäftshäuser**
- **Immobilien aller Art**

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.

Nebenkosten prüfen, spart bares Geld

NICHT ABRECHENBARE POSTEN WERDEN IN ANDEREN POSITIONEN VERSTECKT

Die Nebenkostenabrechnung ist von vielen Mietern gefürchtet, da sie meistens mit einer Nachzahlung auf die Betriebskosten der Wohnung des Hauses verbunden ist. Die einzelnen Kostenpositionen auf der Nebenkostenabrechnung werden nach einem Verteilerschlüssel, der im Mietvertrag vereinbart wurde, wie die Anzahl der Personen im jeweiligen Haushalt, über die Größe der Wohnung des Hauses oder den eigenen Verbrauch bei Energie, Heizung, Warm- und Kaltwasser vom Vermieter berechnet. Welche Kosten nach welchem Verteilerschlüssel abgerechnet werden, ist ebenfalls im Mietvertrag geregelt, weshalb die Mehrzahl der Nebenkostenabrechnungen eigentlich korrekt sein müsste. Das Gegenteil ist der Fall, neunzig Prozent der Jahresabrechnungen der Vermieter sind fehlerhaft oder sie nehmen es einfach mit der korrekten Abrechnung nicht so genau. Nicht selten werden nicht abrechenbare Posten, die im Mietvertrag nicht vereinbart wurden, in anderen Positionen der Nebenkostenabrechnung untergeschoben und so abgerechnet obwohl sie nicht abgerechnet werden dürfen. Bei Altverträgen werden nachträglich engagierte Hausmeister, dessen Kosten nicht im Mietvertrag vor zehn Jahren oder mehr vereinbart waren, in anderen vereinbarten abrechenbaren Posten mit abgerechnet. Ein Beispiel, die Kosten für das Mähen einer Grünfläche sind als abrechenbar vereinbart, die Kosten für den Hausmeister aber nicht. In der Hoffnung, dass Mieter ihre Nebenkostenabrechnung nicht im Detail prüfen, werden die Hausmeisterkosten über die Gartenkosten abgerechnet, was natürlich nicht richtig ist. Damit sind Kosten zum Nachteil der Mieter abgerechnet worden die nicht abgerechnet werden dürfen. Wenn Mieter nicht die Zeit und Kosten der „Gartenpflege“ über die Jahre miteinander vergleichen, fallen ihnen die erhöhten Kosten bei diesem Posten nicht auf und werden von Ihnen bezahlt. Wer einmal eine falsche Abrechnung akzeptiert, läuft Gefahr, dass er damit die Zustimmung auch für die Folgejahre automatisch gegeben hat, den nicht abrechenbaren Posten in einen anderen Posten unterzuschieben, um diesen fälschlicherweise abzurechnen. Auch die Höhe des Stundenlohns ist immer ein Thema. Der gesetzliche Mindestlohn für Tätigkeiten von Minijobbern beträgt aktuell 12,- Euro netto. Einige Vermieter bezahlen auch von sich aus einen höheren Stundenlohn, der aber im Vergleich zu der eigentlichen Tätigkeit des Mitarbeiters stehen muss. Der angebliche Stundenlohn von 25,- Euro netto eines Minijobbers für eine „niedrige“ Tätigkeiten wie das Mähen einer Grünfläche stößt zu recht nicht wenigen Mietern auf und steht in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zu der Arbeitsleistung des Minijobbers. Natürlich kann ein Vermieter an einen Minijobber bezahlen, was ihm dieser persönlich und seine Arbeit wert ist, aber er kann nicht absolute unangepasste Höchstlöhne an diesen zahlen und diese auf die Mieter umlegen und abrechnen. Es kann nicht sein, dass die Mehrzahl der ausgebildeten Fachkräfte quer über alle Branchen nicht einmal 15,- Euro netto pro Stunde verdienen und ein Minijobber 25,- Euro netto für eine der niedrigsten Tätigkeiten überhaupt bekommt. Bei einem derartigen Missverhältnis zwischen Tätigkeit und Entlohnung sollten Mieter gegenüber ihrem Vermieter die Stimme erheben und die abgerechnete Position reklamieren, auf eine anteilige Rückzahlung des zu viel bezahlten Stundenlohns bestehen.

Variable Kosten selbst bestimmen

Auf andere Positionen der Nebenkostenabrechnung hat der Mieter über seinen Verbrauch Einfluss, hier spricht man von variablen



Für die jährliche Nebenkostenabrechnung sollten sich Mieter und Eigentümer viel Zeit nehmen da über neunzig Prozent der Nebenkostenabrechnungen fehlerhaft sind oder bewusst falsch abgerechnet wurde.

Kosten, die Mieter durch ihren persönlichen Verbrauch oder durch die Anzahl der im Haushalt lebenden Personen bestimmen können. Verbrauchabhängige Positionen sind Kalt- und Warmwasser, Heizung, der Verbrauch wird über spezielle Verbrauchsanzeiger, Wärmemesser sowie Wasseruhren abgelesen die Differenz zum Vorjahr ist der Verbrauch und wird anteilig berechnet. Hausstrom wird nach Personen oder Wohnfläche berechnet. Der Strom für die Heizung muss bei den Heizungskosten berücksichtigt werden, darf nicht mit dem Hausstrom zusammen berechnet werden, da er einem anderen Verteilerschlüssel unterliegt.

Die Kosten für die Müllbeseitigung werden in der Regel nach den im Haushalt lebenden Personen berechnet. Große Familien bezahlen mehr als ein Haushalt nur mit zwei Personen. Wichtig ist hier darauf zu achten, wenn sich die Anzahl der Mieter verändert, verändert sich auch die Kostenbelastung für die Mieter. Bei mehr Personen im Haus wird es für die einzelnen Mieter günstiger, sinkt dagegen die Anzahl der Hausbewohner, kommen auf die einzelnen Mieter höhere Kosten zu. Bei weniger Hausbewohner lässt sich trotzdem sparen, indem die Anzahl der kostenpflichtigen Mülleimer verringert oder das Volumen von diesen verkleinert wird, das spart Kosten. Auch lässt sich die Leerung der Müllbehälter von wöchentlich auf zweiwöchentlich verschieben, was ebenfalls Kosten für die einzelnen Mieter spart. Wenn der Vermieter von sich aus nicht reagiert, sollten die Mieter ihn auf die Möglichkeiten der Veränderung bei der Müllbeseitigung und die Kosteneinsparung aufmerksam machen, damit die zweite Miete nicht zu hoch wird.

Kosten müssen auf den Prüfstand

Gegenüber Vermietern sollte angeregt werden, die Versicherungen von einem Versicherungsmakler auf eine andere Tarifgestaltung überprüfen zu lassen. Richtig ist, Vermieter sind nicht dazu verpflichtet, das günstigste Angebot eines Leistungserbringers anzunehmen, aber sie dürfen nicht nur Anbieter auswählen, die ihre Leistungen zu absoluten Höchstpreisen verkaufen wollen, die sie dann auf die Mieter umlegen.

Ein wichtiges Thema sind die Verträge mit Energielieferanten, hier lässt sich durch einen Tarif- oder Anbieterwechsel einiges an Kosten sparen. Auch Wartungsverträge für Heizung und andere technischen Einrichtungen des Hauses sollten ebenfalls auf den Prüfstand, um Kosten zu sparen. Ein Vorteil ist auch, wenn die Leistungserbringer in der Nähe sind und keine langen zeitaufwendigen Anfahrten haben, die sie teuer berechnen. Vermieter sollten hier auch an ihre Mieter denken, die letztendlich die Zahler dieser Leistungen sind.

Ludwig Petermann

Bruddler

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

Für nichts zu gebrauchen???

Dieser Tage ist mir eine Zahl zur Veröffentlichung aufgefallen, die ich unbedingt weitergeben möchte, die die Menschen in unserem Land wissen sollen wissen müssen. Mehr als 1,5 Millionen Menschen sollen mindestens fünf Jahre und länger Arbeitslosengeld, Hartz VI oder Grundsicherung beziehen, ohne dass sie einer beruflichen Tätigkeit nachgehen. Bezahlt dafür, dass sie nichts tun. Diese Menschen sind nicht krank, sie sehen sich als nicht für den ersten Arbeitsmarkt geeignet, da sie unter- oder überqualifiziert für alle nur möglichen geistigen und körperlichen Tätigkeiten sind. Die Arbeitsvermittler in den Arbeitsagenturen, Arbeitscentern oder wie immer diese Nachfolger des ursprünglichen Arbeitsamtes sich gerade nennen, haben offensichtlich keine Möglichkeit, die monatlichen Zahlungen für eine jahrelange passive Untätigkeit zu stoppen, lassen den Dingen ihren Lauf. Weiter so mit dem geringsten Widerstand auf beiden Seiten des Schreibtisches.

60 Milliarden Euro falsch verplant

Also jetzt mal ehrlich und jetzt frage ich ganz direkt, was versteht man unter einem zweckgebundenen Kredit? Ich verstehe darunter, dass ich den Kredit für eine Modernisierung meiner Wohnung nicht für den Kauf eines neuen Sportwagens mit E-Antrieb aus Stuttgart Zuffenhausen verwenden kann. Die gewährte Kreditsumme ist mir von meiner Bank nur zur Modernisierung gewährt worden und ist damit zweckgebunden. Die Ampel-Regierung versteht darunter 60 Milliarden, die nicht für Corona gebraucht wurden, schichten wir jetzt einfach für grüne Projekte um, geben diese als „Beschleunigungszahlungen“ an die Bürger weiter, die sich neue Heizungen und Fotovoltaikanlagen einbauen lassen.

Halt hat da das höchste Verfassungsgericht, das Bundesverfassungsgericht gesagt, zweckgebundene Kredite können nicht einfach zweckentfremdet werden. Nur weil das Geld nicht für Corona Hilfen verbraucht wurde, kann es nicht für grüne Sonderprojekte ausgegeben werden. Entschuldigung, ich staune immer, was für intelligente Politiker wir in Deutschland in der Regierung sitzen haben, die nicht verstehen wollen, dass zweckgebunden bedeutet, das Geld darf nur für den Zweck ausgegeben werden, für den es auch bei der Bundesbank als Kredit aufgenommen wurde und nicht für andere Projekte zweckentfremdet werden. Eigentlich doch ganz einfach, trotzdem haben es die Ampel Politiker wie unser Bundeskanzler, Finanzminister und Wirtschaftsminister nicht verstanden. Das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts war jetzt ein Dreifach-Wums mit Ansage. Die Regierung hat jetzt das Problem, dass sie 60 Milliarden Euro bereits verplant hat, die Bürgern als Zuschüsse zu grünen Projekten wie den Kauf einer neuen Heizung, eines E-Autos, einer Photovoltaikanlage in Aussicht gestellt wurden und diese jetzt nicht fließen werden, weil sie nicht mehr da sind. Wie nennet man so etwas Satz mit X war wohl nix. Jetzt ist sparen angesagt, 60 Milliarden müssen im nächsten Haushalt für 2024 eingespart werden. Die Ausgaben der einzelnen Ministerien müssen alle detailliert auf den Prüfstand, jeder Posten genau geprüft werden, wofür beabsichtigt wird Geld auszugeben. Das Geld muss im Land bleiben, diese grenzenlose Großzügigkeit mit dem Scheckbuch zu winken und andere Länder dazu zu verleiten, mit uns gut Freund zu sein, muss vorbei sein. Wir haben nichts zu verschenken, keine Leistung ohne eine vergleichbare Gegenleistung ist die Aussage für die Zukunft. Die Politik, wir müssen bis zum Ende

unserer Tage ein schlechtes Gewissen für was auch immer haben, muss endgültig vorbei sein. Wir sind in der EU der größte Zahler ohne uns wären unzählige Projekte der EU überhaupt nicht finanzierbar, weshalb etwas mehr Selbstbewusstsein unseren Politikern und Politikerinnen gut zu Gesicht stehen würde.

Viertagewoche ja bitte

Alle, die für sich die Viertagewoche reklamieren möchte ich fragen, wie soll unsere Wirtschaft mit einer bundeseinheitlichen Viertagewoche über alle Branchen funktionieren, wer soll die damit verbundenen Kosten- und Preissteigerungen bezahlen. Die Viertagewoche gibt es nicht zum Nulltarif. Wir können nicht die Arbeitsleistung über alle Branchen um 20 Prozent pro Woche bei gleichbleibenden Preisen für Dienstleistungen und Waren des täglichen Lebens senken. Die Preise für alles werden enorm steigen, denn jemand muss ja die Kosten für den zusätzlichen freien Tag bezahlen. Die Inflation, die von der EZB durch zehn Erhöhungen des Leitzinses in Folge langsam in die Nähe von zwei Prozent gedrückt werden soll, wird bei weiter steigenden Zinsen sich ebenfalls erhöhen. Die aktuell hohen Zinsen von 4,5 Prozent steigen weiter, wodurch sich zusätzlich die Preise erhöhen. Praktisch steht die Viertagewoche im totalen Widerspruch zum Fachkräftemangel. Die Arbeitszeit zu senken bei einem akuten Fachkräftemangel ist kontraproduktiv nicht umsetzbar. Das Gegenteil wäre richtig, denn bei einem vorhandenen Fachkräftemangel, müssen die vorhandenen Mitarbeiter/innen Mehrarbeit leisten, um die vorhandenen Aufträge abarbeiten zu können. Die Bauzeit eines neuen Hauses würde sich so um mindestens zwanzig Prozent verlängern. Bauherren müssen länger Mieter bleiben, können in ihr Eigenheim nicht einziehen, die gesparte Miete nicht in die Rückzahlung der Finanzierung investieren. Völlig unbeantwortet ist die Frage, was tun mit der zusätzlich gewonnenen Freizeit, wenn Mitarbeiter/innen aller anderen Branchen auch am Freitag die Arbeit niederlegen und sich auf ein verlängertes Wochenende freuen. Die Möglichkeit, die freie Zeit in neue Freizeitaktivitäten oder einen Einkaufsbummel zu investieren, sind nicht gegeben, viele Geschäfte, Lokaltäten sind geschlossen, die Mitarbeiter/innen haben frei. Das lange Wochenende ist nicht für alle Berufe Branchen jede Woche umsetzbar. Allein die Apotheken, Ärzte, Krankenhäuser, Polizei und Rettungsdienste können nicht einfach sagen, wir haben frei, wir haben ein langes Wochenende und alle Geschehnisse sollen sich auf die nächste Woche von Montag bis Donnerstag verteilen. Ein nicht durchdachter Gedanke die Viertagewoche von wem auch immer, sie lässt sich nicht umsetzen und bezahlen. Am Ende müsste der Endverbraucher die zusätzliche Freizeit teuer bezahlen. Die Kaufkraft würde weiter zurückgehen, die inländische Wirtschaft weiter schrumpfen. Die Folge, die Unternehmen haben zu wenig Umsatz, Erträge bei mindestens zwanzig Prozent Personalkosten mehr. Die Umsätze müssten sich auf die verbleibenden achtzig Prozent der Öffnungszeiten verteilen, was nicht möglich ist, da zu diesen Zeiten die Mehrzahl der Menschen arbeitet und keine Zeit zum Shoppen hat.

Herzlichst, Ihr und euer Bruddler



Preise für Immobilien sinken weiter

KÄUFER, DIE WARTEN KÖNNEN UND ÜBER KAPITAL VERFÜGEN IM VORTEIL

Richtig, manchmal muss man nur warten können, dies ist auch beim Kauf einer Immobilie so. Aktuell geben die Preise für Immobilien weiter nach sowohl bei Bestandsimmobilien wie bei Neubauten und nähern sich den realen Preisen der zu verkaufenden Objekten an. Käufer sollten sich nicht drängeln lassen. Wer echte Kaufabsichten hat, eine Immobilie zu kaufen, ist im Vorteil und kann Einfluss auf den Kaufpreis nehmen. Entscheidungsfreudigkeit und schnell verfügbares Kapital sind von Vorteil bei Preisverhandlungen. Die Anzahl der Käufer, die Interesse für eine bestimmte Immobilien haben, ist übersichtlich, ein großes Gedränge auch vor dem nahenden Jahresende ist nicht festzustellen. Bei Bestandsimmobilien, die noch nicht den energetischen Vorschriften für die Zukunft entsprechen, sind dementsprechende Abschläge am Kaufpreis zu berücksichtigen. Von Vorteil ist, wenn zu einer Vorbesichtigung ein Architekt oder Bausachverständiger mitgenommen wird, der sich mit den einzelnen Gewerken gut auskennt, um den Kaufpreisabschlag auch fachmännisch kompetent begründen zu können.

Steigende Zinsen lässt Preise fallen

Weitere Leizinssteigerungen, die auch im neuen Jahr nicht ausgeschlossen sind, sorgen dafür, dass die Preise für Immobilien auch 2024 fallen. Wer eine Immobilie jetzt verkaufen möchte oder muss, sollte nicht lange überlegen, da mit der nächsten Zinssteigerung des Leitzinses die Preise für Immobilien weiter deutlich fallen werden, der Erlös wird sich reduzieren, die Rendite verringern. Käufer sind sich ihrer relativ noblen Situation, in der Sie sich befinden, bewusst spekulieren auf einen finanziellen Ausgleich vom Verkäufer in Form eines Preisabschlages für die hohen Zinsen, die bei einer möglichen Finanzierung der Kaufsumme zu zahlen sind. Die Verkaufserlöse für Immobilien werden daher nicht steigen, sondern sich dem realen Wert des Objekts anpassen. Verkäufer von Immobilien werden eine Korrektur des Preises nach unten machen, müs-



Die Preise für Immobilien nähern sich langsam wieder dem Realwert an zur Freude der Käufer. Verkäufer wollen verkaufen bevor die Preise noch weiter sinken und die Erlöse schlechter werden.

sen. Makler müssen ihre Wertschätzung für zum Verkauf stehende Objekte berichtigen, da sonst kein Verkauf und keine Provision möglich ist.

Fallende Preise immer ein Problem

Fallende Preise bei Immobilien sind nicht nur ein Problem für Verkäufer und Makler, die Objekte verkaufen wollen, sondern auch für Käufer, die bereits vor einiger Zeit mit viel Fremdkapital gekauft haben und noch einen hohen Betrag zu tilgen haben. Der Wert ihrer Immobilie sinkt mit und sie können nichts dagegen tun, nur hoffen, dass sich die Situation schnellstens wieder ändert. Die Bank, die die Finanzierung der gekauften Immobilie vorgenommen hat, meldet sich mit der Forderung nach weiteren Sicherheiten, da der noch offene Finanzierungsbetrag aktuell höher als der Wert der zu finanzierenden Immobilie ist. Damit haben jetzt einige Banken und Finanzierer ein Problem, da ihr eingegangenes finanzielles Risiko auf einmal höher ist als der Gegenwert der Immobilie. Im Falle eines vorzeitigen Verkaufs der Immobilie würde der durch den Verkauf erzielte Betrag nicht den noch offenen Finanzierungsbetrag abdecken, ein Verlustgeschäft für den jeweiligen Finanzierer der Immobilie, dass dieser verhindern möchte.

Peter Berger

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 01.04.2022

Redaktion

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

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. Adobe Stock, iStock, shutterstock, pexels, Pixabay

Zustellung an bevorzugte Adressen von Stuttgart und Region.





Stuttgarter

Renovierungs-Berater

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

- ▶ Geld gut anlegen
- ▶ Renovieren - Steuern sparen

- ▶ Vorsorge bester Schutz



363

**Die Renovierung macht
den Unterschied sichtbar**

Nicht verbrauchtes Geld gut anlegen

MIT GELIEHENEM GELD GANZ LEGAL GUTE KASSE MACHEN



**Billiges nicht
abgerufenes Geld
zu höheren Zinsen
anlegen um Finan-
zierungskosten
zu senken.**

Wer den Kauf einer Immobilie, einer Modernisierung zu einem noch günstigen Zinssatz für die Finanzierung abgeschlossen, aber nicht den vollständig verfügbaren Betrag benötigt und noch nicht abgerufen hat, kann das noch verfügbare Kapital zu ei-

nem höheren Zinssatz bei einer anderen Bank anlegen und so seine eigenen Finanzierungskosten deutlich senken. Ein völlig legaler Tipp, um mit günstig geliehenem Geld bei einer anderen Bank auf einem Tagesgeld- oder Festgeldkonto einen deutlich

höheren Zinssatz zu erhalten, als man selbst für sein geliehenes Geld bezahlt. Damit kann man seine eigenen Finanzierungskosten über den hohen Zinssatz und Zinsertrag absenken, im günstigsten Fall je nach Anlageart sogar halbieren. Wichtig ist das der angelegte Betrag unter der Haftungsgrenze von 100 000 Euro liegt. Wer zum Beispiel 90 000 Euro zu einem Zinssatz von 3,75 Prozent Zinsen für 12 Monate anlegt, bekommt am Ende der Festsanlage 93.375 Euro und liegt damit noch unter der Haftungsgrenze. Wer einen noch größeren Betrag zur Anlage frei hat, kann diesen auf zwei oder drei Banken bei der Anlage verteilen. Wichtig ist, mit den zu erwartenden Zinsen, sollte man deutlich unter 100 000 Euro am Ende der Anlagezeit sein.

Wenn der Zinssatz für geliehenes Kapital nur 1,5 Prozent beträgt, ergibt sich eine Zinssatzdifferenz von 2,25 Prozent, die in der Summe 2.025,- Euro Zinsertrag nach Abzug der eigenen Zinsbelastung beträgt. Mit diesem Geld lassen sich die Finanzierungskosten bei Renovierungen Modernisierungen ganz einfach senken.

Moritz Clausner

**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.**



Renovieren-Werterhaltung Steuern sparen

Das Jahresende ist in Sichtweite für viele Haus und Wohnungseigentümer höchste Zeit, ihre voraussichtliche Steuerlast noch für 2023 zu senken. Wer jetzt sein zu versteuerndes Jahreseinkommen auf das Jahresende hochgerechnet und die Abschreibungsmöglichkeiten berücksichtigt, kann die zu erwartende Steuerlast für 2023 abschätzen. Die Steuerlast noch im laufenden Jahr zu mindern, ist nur durch Werterhaltung mit einer Renovierung für Haus und Wohnung möglich. Renovierungsarbeiten, die noch in diesem Jahr ausgeführt werden sollen, müssen schnell entschieden und kurzfristig in Auftrag gegeben werden. Die Zeit drängt, da die Mehrzahl der Handwerker bis zum Jahresende einen gut gefüllten ausgelasteten Kalender hat. Neue Aufträge können zwar noch angenommen, aber nicht mehr bis Jahresende ausgeführt werden. Die Steuerlast kann dann nur mit einem völlig legalen Trick erfolgreich gesenkt werden.

Die ausführenden Handwerker müssen ihre Rechnungen mit dem Datum dieses Jahres noch versehen, für Arbeiten im nächsten Jahr erst von Ihnen ausgeführt werden. Für den Auftraggeber bedeutet dies: Wer die Rechnung noch im alten Jahr steuerlich geltend machen möchte, muss diese auch noch im alten Jahr 2023 mit einem Buchungsdatum auf dem Kontoauszug bis spätestens 31.12.2023 bezahlen. Für den Auftraggeber kann diese Regelung mitunter zum Problem werden, wenn die auszuführende Firma in die Insolvenz geht, bevor die Arbeiten ausgeführt und abgeschlossen sind. Wer bei höheren Beträgen auf der ganz sicheren Seite sein will, lässt sich von der Handwerkerfirma eine Bankbürgschaft über den gesamten Rechnungsbetrag geben. Die Bankgebühren für die Bankbürgschaft könnten mit dem Zinsvorsprung durch die Vorauszahlung der Rech-



nung verrechnet werden. Ein Grund, warum eine derartige Regelung nur mit bekannten Firmen in der Region getroffen werden sollte. Ferner sollte über Zahlungen sowie ausführende Arbeiten eine zusätzliche Vereinbarung abgeschlossen werden. Von Vorteil wäre auch wenn das Unternehmen das für die Renovierungsarbeiten benötigte Material bereits beim Auftraggeber als Teilsicherheit auf die Gesamtleistung lagert. Sollte dann das Unternehmen unerwartet in die Insolvenz gehen, verfügt Auftraggeber wenigstens über die benötigten Materialien als Sicherheit, wenn kein Eigentumsvorbehalt des Lieferanten besteht, ist nicht seine ganze Zahlung verloren. Steuern sparen also überhaupt nicht so einfach, wenn man unter Zeitdruck steht, weshalb sich Haus- und Wohnungseigentümer lieber rechtzeitig um die Vergabe von werterhaltenen Aufträgen und die Möglichkeit der Steuersenkung bei Renovierungsarbeiten kümmern sollten und nicht kurz vor knapp vor Jahresende.

Hans-Peter Kornelius

Sie ärgern sich über Algen und Schmutz an der Fassade?



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.



BSS Bautenschutz Savignon GmbH
 Bodelschwingweg 7
 72622 Nürtingen
 Tel: 07022 - 977 4227 · Mobil: 0171 - 7939078
 E-Mail: kontakt@bssbw.de
 www.bss-fassadenwäsche.de



individuelle
beratung

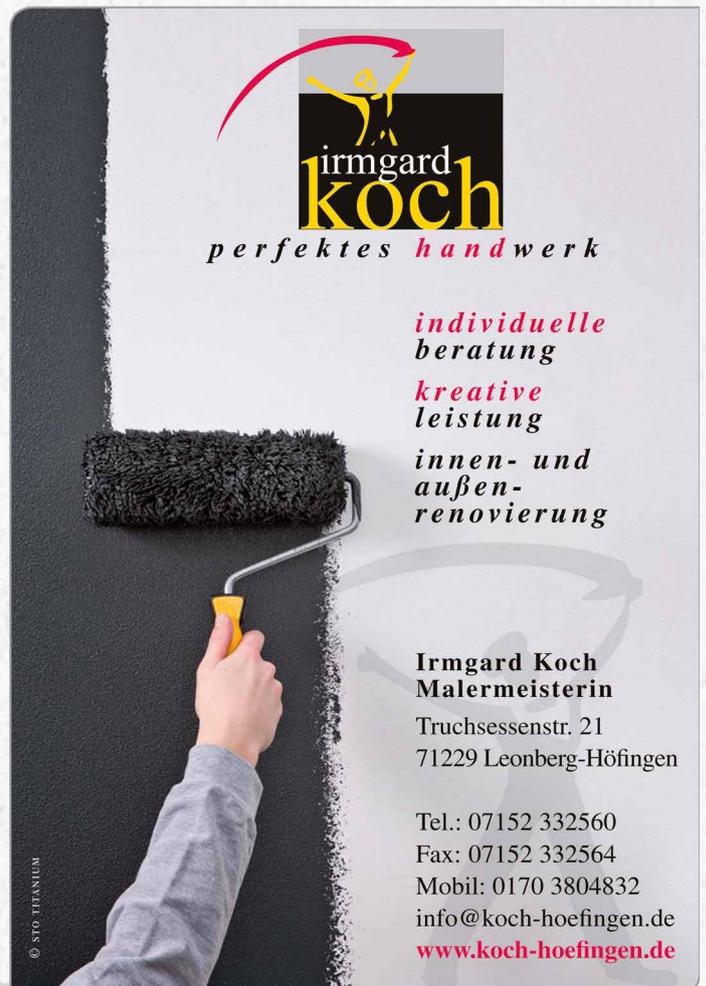
kreative
leistung

innen- und
außen-
renovierung

Irmgard Koch
Malermeisterin

Truchsessenstr. 21
71229 Leonberg-Höfingen

Tel.: 07152 332560
 Fax: 07152 332564
 Mobil: 0170 3804832
 info@koch-hoefingen.de
 www.koch-hoefingen.de



Vorsorge bester Schutz vor Einbruch

EINBRUCHGEFAHR DROHT IMMER UND ZU JEDER ZEIT – MEISTENS AM TAG



Auch mit der Nachrüstung bei der Sicherheit an Fenster und Türen, lässt sich Geld bei der Steuer und Versicherungsprämie sparen.

Die Mehrzahl der Einbrüche erfolgt am hellen Tag, wenn die Bewohner von Häusern und Wohnungen bei der Arbeit und beim Einkaufen sind. Bevorzugt sind Einfamilienhäuser und Wohnungen im Erdgeschoss sowie in der obersten Etage. Altbauwohnungen in Mehrfamilienhäusern versprechen eine schnelle Öffnung von Wohnungseingangstüren, da diese in der Mehrzahl noch nicht mit vor Einbruch hemmenden und schützenden Beschlägen und Schließern nachgerüstet sind. Die schwächsten Stellen an jeder Tür sind die Scharniere und das Schließblech, in das der Riegel des Schlosses schließt.

Bei der Tür selbst ist wichtig, dass die Tür beim Weggang nicht nur zugezogen, sondern auch abgeschlossen wird. Moderne Schlösser lassen sich mit zwei Schlüsseldrehungen abschließen, was den Vorteil hat, dass der Schlossriegel dementsprechend tiefer in das Schließblech eindringt. Sicherheitstürbeschläge außen sollten mit verdeckten Schrauben angebracht werden, damit die Beschläge nicht von außen abgeschraubt werden können. Der Schließzylinder sollte nicht über den Beschlag überstehen, damit er nicht mit einer Zange abgebrochen werden kann, was den Zugang zu Wohnung und Wertsachen erleichtert. Wenn eine Sprechanlage im Haus vorhanden ist, sollte diese auch benutzt werden, wenn es an der Haustür klingelt. Nicht selten melden sich Einbrecher auch als Paketlieferant, Postbote, EnBW-Mitarbeiter oder Handwerker. Ein kontrollierender Blick schützt vor ungebetenem Hausbesuchern. Handwerker oder Mitarbeiter von Versorgungsunternehmen haben meistens Dienstaussweise, um sich zu legitimieren, oder können sagen, wer sie beauftragt hat. Häuser und Wohnungen in der Nähe von

Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs oder an schnellen Durch- und Ausgangsstraßen sind bei Einbrechern sehr beliebt, damit sie mit den erbeuteten Wertgegenständen schnell den Tatort ungehindert verlassen können. Nur 28 Prozent aller Einbrüche werden aufgeklärt. Einfamilienhäuser werden regelrecht von Einbrechern ausgespäht, um die Lebens- und Abwesenheitsgewohnheiten der Bewohner genau kennenzulernen. Rollläden, die elektrisch zu unterschiedlichen Zeiten betätigt werden können, erhöhen die Sicherheit. Gesicherte Außengitter vor Lichtschächten sind ein absolutes Muss. Die Zwischentüre von der Garage zum Haus sollte einbruchsicher sein und das Garagentor natürlich elektrisch geschlossen. Ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis und ein aufmerksamer Schäferhund helfen. Die Notrufnummer 110 der Polizei sollte bei einem berechtigten Verdacht lieber einmal mehr angerufen werden. Die Beratungsstellen der Kriminalpolizei helfen beim Lokalisieren der Schwachstellen in Sachen Sicherheit, lokale Handwerker beseitigen diese gerne.

Peter Berger



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



über
10
Jahre

www.fliesen-baha.de
Verlegung von großformatigen Fliesen

Simone Harasek
HIN und WEG

IHR SPEZIALIST FÜR ENTRÜPPELUNGEN UND HAUSHALTAUFLÖSUNGEN



Simone
Harasek

Kostenlose Vorbesichtigung
sowie Beratung vor Ort

Oberdorfstraße 18 · 70567 Stuttgart (Möhringen)
Telefon: 0711 / 414 60 390 · Mobil: 0173 / 69 99 196
www.harasek-entsorgung.de



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 Küchen-Berater



Offizieller Küchen-Berater für Stuttgart und die Region
WISSENSWERTES FÜR ALLE DIE GERNE ZUHAUSE KOCHEN UND ESSEN

- ▶ Weihnachten neue Küche
- ▶ Trends haben kurze Lebensdauer

- ▶ Küche mit gemietet



**Schlanke Einbauküche
in keiner Wohnung wird
allen Ansprüchen gerecht**

Weihnachten eine neue Küche

DAS ETWAS ANDERE WEIHNACHTSGESCHENK FÜR DIE FAMILIE

Die Zeit vergeht, ein Blick auf den Kalender signalisiert nur noch wenige Wochen bis Weihnachten schnell kommt die Frage aller Fragen auf was soll man dieses Jahr wieder an seine Lieben verschenken. Die persönlichen Dinge kauft sich jeder über das Jahr selbst möchte nicht bis Weihnachten warten, um zu bekommen, was er oder sie sich schon vor Monaten kaufen wollte. Ein Gutschein oder bares sind ideenlose Geschenke, etwas selbst gemachtes dafür fehlt die Zeit und die typischen SOS-Geschenke sind eher peinlich als Ausdruck eines persönlichen Geschenks.

Ein Geschenk müsste es sein, an dem die ganze Familie täglich ihre Freude hat mit hohem Gebrauchs- und Nutzwert über viele Jahre wäre eine tolle Idee. Eine neue Küche! Ja, wir schenken uns dieses Jahr alle zusammen zu Weihnachten eine neue Küche, die alle Kochansprüche an 365 Tagen im Jahr erfüllt. Die Zeit ist noch nicht lange vorbei, als die Frau des Hauses allein in der Küche mit Dampf der verschiedensten Gerüche, Überstunden mit Töpfen und Pfannen hinter der Tür am Herd hantierte, um das sonntägliche Mittagessen für die Familie vorzubereiten. Heute ist die Küche ein zentraler Treffpunkt der ganzen Familie, ein Ort der Kommunikation, der zum gemeinschaftlichen Kochen und Essen einlädt. Jeder darf sich entsprechend seinen Möglichkeiten am Gemeinschaftskochen beteiligen. Eine Einladung zum Gemeinschaftskochen mit Freunden ist der neue Event. Der Standard, die Möglichkeiten einer neuen Küche ist heute deutlich höher als noch vor einigen Jahren. Die Liste der zusätzlichen Ausstattungsmöglichkeiten gleich der einer noblen Limousine im oberen Bereich. Kein Wunsch muss unerfüllt bleiben, was nicht standardisiert lieferbar wird angefertigt. Die Hersteller von Geräten, die Arbeit in der Küche erleichtern, übertreffen sich



Die Geschenkidee für die ganze Familie eine neue Küche zu Weihnachten. Ein Geschenk mit Langzeitfreude über viele Jahre.

gegenseitig mit neuen, bisher unbekanntem technischen Möglichkeiten. Die Ausrede „ich kann nicht kochen“ gilt heute nicht mehr. Mit den Küchen der neuen Generation kann jede Frau, jeder Mann auch die bisher weniger begabten tolle Gerichte zaubern. Probieren Sie es aus, schenken Sie sich zu Weihnachten eine neue Küche ein Geschenk für die ganze Familie und alle werden begeistert sein.

Karin Roth

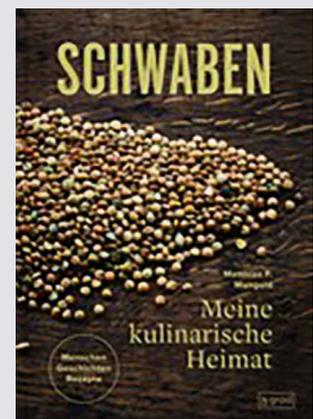
Buchvorstellung

SCHWABEN. MEINE KULINARISCHE HEIMAT

Menschen, Geschichten, Rezepte.

Matthias F. Mangold

Schwaben – Der Kochbuchautor **Matthias F. Mangold** ist eingetaucht in die heimische Welt der regionalen Zutaten, Erzeuger Rezepte. Ein Roadtrip durch Schwaben erinnert ihn an seine kulinarische Heimat und lässt ihn verstehen, welche Leidenschaft Menschen antreibt, ihren Traditionen zu folgen und sie kreativ weiterzuentwickeln. Er nimmt mit auf seine kulinarische Reise und erzählt herrlich direkt von seinen Begebenheiten mit engagierten Landwirt: innen, Produzentinnen und Gastronom:innen, die das neue Schwaben prägen. Die reiche Esskultur der Region feierte er in 40 zeitlosen Rezepten – von Wohlfühlklassikern über traditionell-raffinierte Gerichte bis hin zu innovativen Kreationen – die alle alltagstauglich nachkochbar sind.



Kochbuch

Gebunden mit Lesebändchen,
192 Seiten, mit ca. 130-farbigen
Abbildungen von
Alexander und Ralf Kilian,
35 €, ISBN: 978-3-910228-18-4

**Unter allen Leserinnen und Lesern verlosen wir 3 Kochbücher
Schwaben. Meine kulinarische Heimat.**

Schreiben Sie uns bis zum **15.12.2023**, wenn auch Sie die Lieblingsgerichte ihrer kulinarischen Heimat nachkochen wollen, wir verlosen 3 x je ein Exemplar. Unter allen eingehenden Zuschriften an: **STIB, Verlosung, Gutenbergstr. 13, 73760 Ostfildern**, entscheidet das Los, eine Barauszahlung ist nicht möglich.

Für alle, die gerne kochen und gut essen,
ein schmackhaftes Geschenk zu
Weihnachten und für die Zeit danach.

Trends haben eine kurze Lebensdauer

HERSTELLER VON KÜCHEN HABEN EINEN SEHR GROSSEN EINFALLSREICHTUM



Trends bei Küchen haben eine nicht zu überbietende Eigendynamik, die Kunden den Eindruck vermitteln sollen, was heute in den Küchenstudios ausgestellt und angeboten wird, ist auch morgen noch aktuell. Durch den schnellen Trend- und Neuheitenwechsel bei Küchen ist die Küche von heute im nächsten übernächsten Jahr, wenn der nächste Trend ausgerufen wird, nicht mehr trendy. Glaubt man den Aussagen

Hersteller von Küchen haben diese eine durchschnittliche Lebensdauer von 14 Jahren, meistens aber deutlich mehr. Der häufigste Grund für einen Küchenkauf ist die erste eigene Wohnung. Ein Küchenwechsel wird meistens bei einem Umzug vorgenommen, da die alte Küche nicht mehr erweiterbar im günstigsten Fall vom Nachmieter übernommen wird. Ein Grund, warum eine neue Küche für die neue Wohnung das Haus gekauft werden muss. Wer sich heute beim Küchenkauf für einen aktuellen Trend wie Landhausstil, Betonoptik oder die ganz neue Aussage schwarz ist das neue Weiß mit der Aussage, dass die dunkleren Töne stark im Trend sind entscheidet, muss feststellen Trends sind kurzlebig. Der einzige Trend, der nie der Küchen-Vergangenheit angehört wird ist der persönliche Trend und Anspruch, dem die Küche gerecht werden muss. Eine Küche, in der sich die Benutzer wohlfühlen, die funktional ist über kurze Wege zu den wichtigsten Küchenutensilien verfügt ist wichtig. Die neue Küche muss natürlich den persönlichen Ansprüchen der Benutzer und Käufer gerecht werden, weshalb sie allein bestimmen, was für sie wichtig und letztendlich ihr persönlicher Trend ist. Niemand außer den Benutzern einer Küche kann sagen, wo was in der neuen Küche angeordnet sein soll, damit es schnell erreichbar und die geforderte Funktionalität gewährleistet wird. Junge Käufer sehen ihren Trend meistens in einer kleineren Küche, um kleinere Gerichte schnell zubereiten zu können. Schnell kochen, schnell essen ist im Trend. Bei Käufern Paare, die beide berufstätig, ist der Anspruch an die Zubereitung der Speisen ein anderer als bei Familien mit Kindern. Die Standard universelle Küche, die für jeden Küchenkunden die richtige ist, gibt es nicht, die Ansprüche und Anforderungen der einzelnen Kunden sind zu individuell, die räumlichen Gegebenheit für die neue Küche zu verschieden.

Optik muss Küche gerecht werden

Die Frage der Optik spielt natürlich auch bei Küchen eine wichtige Rolle, die aber nicht überbewertet werden sollte und sich oftmals auch schon durch die Räumlichen Gegebenheiten in der neuen Wohnung im Haus beantwortet. Kleinere Küchen, die in einem für sich eigenen abgeschlossenen Raum stehen, sind in der Regel zweizeilig, verfügen nur über einen begrenzten Lichteinfall von außen. Helle Oberflächen sind von Vorteil, dass die Küche nicht zu dunkel wirkt. Die Arbeitsplatte darf zu den Fronten der Küche einen farblichen Kontrast bilden und kann aus den verschiedensten Materialien bestehen. Größere Küchen, die mit viel Licht umgeben sind, lassen mehr farbliche Möglichkeiten bei der Küchenplanung zu. Küchen die im Übergang zum Ess- und Wohnbereich sich befinden sollen, müssen die Farbgestaltung und den Einrichtungsstil der angrenzenden Räume beachten, damit die Harmonie nicht gestört, sondern sich ergänzt die Räume insgesamt aufgewertet werden.

Bei Geräten nicht Rotstift ansetzen

Die Ausstattung einer Küche ist vom Anspruch an die Benutzung abhängig. Hier empfiehlt es sich nicht, bei den Geräten zu sparen und den Rotstift anzusetzen. Die elektrischen technischen Geräte für eine Küche bilden das Herzstück, ohne sie ist die neue Küche nichts anderes als die Zusammenstellung von Ober- und Unterschränken und keine Einbauküche. Wichtig ist bei allen elektrischen Geräten darauf zu achten, dass diese Standardmaße haben und nicht nur speziell für Einbauküchen vorgesehen sind. Standardgeräte lassen sich schneller unkompliziert austauschen und sind in der Anschaffung günstiger als Geräte, die speziell für Einbauküchen hergestellt werden. Wichtig ist auch, dass sich Käufer genau überlegen, sind Einzelgeräte wie ein Kühlschrank und Gefrierschrank besser oder soll die platzsparende Variante Kühl- und Gefrierschrank als Kombigerät in einem gewählt werden. Die Platzverhältnisse in der neuen Küche und letztendlich das persönliche Budget entscheidet, welche Küche es sein darf. Noch ein Tipp am Schluss, wer sich die meiste Zeit in der Küche aufhält, sollte letztendlich auch die Ausstattung der neuen Küche innerhalb des Budgets bestimmen. Wichtig ist bei eingebauten und frei stehenden Geräten, es muss eine Luftzirkulation hinter den Geräten stattfinden können, da sonst ihre Lebensdauer wegen Überhitzung sehr begrenzt ist. Nicht jeder noch so kleine Zwischenraum an der neuen Küche muss mit einer Leiste abgeschlossen werden. In der Küche bildet sich durch Dämpfe eine hohe Luftfeuchtigkeit, die für die Schimmelbildung in Räumen verantwortlich ist, weshalb ein Luftaustausch in der Küche stattfinden muss. *Sandra Mayerhofer*



- Wir führen Küchen und Geräte in ALLEN Preis- und Leistungsklassen
- Wir beraten Sie persönlich und kompetent, individuell auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt, mit 20-jähriger Berufserfahrung

- Bei uns bekommen Sie ALLES aus einer Hand, vom Aufmaß-Service vorab, bis zur Koordination der Komplettrenovierung
- Eigenes Lager am Standort, Lieferung und Montage mit eigenem Personal bis hin zur Demontage und Entsorgung
- 6 Kundenparkplätze direkt am Küchenstudio

www.cm-kuechen.de

✉ info@cm-kuechen.de

Öffnungszeiten: Mo./Di./Do./Fr. 9.30 - 18.30 Uhr
Mi./Sa. 9.30 - 14.00 Uhr



CM Küchen GmbH • Kirchheimer Str. 15 • 73760 Ostfildern-Ruit

☎ 0711 - 12 02 07 77

**Küchen
Massmöbel
Innenausbau**



P L A N U N G & M A N U F A K T U R

Showroom und Produktion in Stuttgart, beim Hafen
www.prewo.de

Wenn die Küche zur Wohnung gehört

ÜBERNAHMEPROTOKOLL MUSS ALTER UND ZUSTAND DER KÜCHE BEINHALTEN

Wer eine neue Wohnung mietet, muss an viele Dinge zeitgleich denken, da wird dann auch schnell mal ein mitunter wichtiger Punkt vergessen. Wenn die neue Wohnung mit der Einbauküche gemietet wird, sollte das Alter und der Zustand der Küche im Übernahmeprotokoll vermerkt werden, eventuell auch Fotos von der Küche am Tag der Wohnungsübernahme machen. Das Alter und der Zustand der Küche sind dann ein wichtiger Punkt, wenn während der Mietzeit der Wohnung Teile der Küche reparaturbedürftig werden oder Geräte ersetzt werden müssen. Bei einer Mietwohnung mit Einbauküche ist der Vermieter für Reparaturen, die im Rahmen der normalen Abnutzung erforderlich werden sowie für eine gleichwertige zeitnahe Ersatzbeschaffung der Geräte verantwortlich und muss auch die Kosten dafür übernehmen. Die Kostenübernahme durch den Vermieter ergibt sich daraus, dass der Mieter nicht nur die Wohnung mietet, sondern auch die Küche mit mietet und für diese einen Anteil an der Gesamtmiete für Wohnung mit



Wenn die mitgemietete Küche in die Jahre gekommen, besteht Anspruch auf eine neue Einbauküche, rechtzeitig mit dem Vermieter sprechen.

Foto: Dieter Schütz, pixelio.de

Küche bezahlt. Bei einer alten Küche, die älter als vierzehn Jahre ist und nicht mehr repariert werden kann, kann der Mieter unter Umständen auch auf den Ersatz einer neuen gleichwertigen Küche die dem aktuellen Zeitgeist entspricht, beanspruchen. Vorsicht, defekte Geräte während der Mietzeit dürfen nicht einfach durch den Mieter selbst neu gekauft und ausgetauscht werden, da sie im Eigentum des Vermieters stehen. Auch neue Geräte, die durch den

Mieter gekauft und bezahlt werden, gehen mit dem Einbau in die vorhandene Küche in das Eigentum des Vermieters über. Achtung auch die Entsorgung der Altgeräte durch den Mieter ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Vermieters (E-Mail ist ausreichend) erlaubt, da sich Mieter sonst des Diebstahls schuldig machen, was im ungünstigsten Fall auch zu einer Kündigung der Wohnung führen kann.

Sabrina Mayerhofer

„Wir nehmen Ihre Küche persönlich.“

Wir freuen uns auf einen Beratungstermin mit Ihnen!

Freude am Leben!

Freude am Kochen!

... in Ihrer neuen Traumküche von dk danz.

dk danz küchen

dk danz küchen · Gröninger Straße 20 · 71254 Ditzingen
www.danz-kuechen.de · Telefon 07156 48 00 628



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

Immer gut beraten mit den Stuttgarter Berater-Magazinen



Stuttgarter  **Berater-Magazine**

www.stib-cm.de





Stuttgarter Berater-Magazine

Interessante Themen rund um die Immobilie

www.stib-cm.de

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

- Nicht ohne Architekten
- Immobilien wechseln
- Immo-Angebote verstehen
- Erfolgreich mit Makler
- Wichtige Urteile
- Immo-Angebote verstehen

3 starke Titel in EINEM Magazin

Unsere Leser suchen ein neues Zuhause

HERGET IMMOBILIEN
WIR VERMITTELN WERTE.

Aktuell suchen wir für unsere kompetenten Kunden nach Wohnungen und Häusern in Stuttgart und Umgebung. Für die besten Angebote und zuverlässigen Partner stellen wir Ihnen dabei gerne zur Verfügung. Wir freuen uns über Ihre Anträge. Ihr Stefan Herget - Stefan Herget

WWW.HERGET-IMMOBILIEN.DE TELEFON 0714 610 022 35

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

- Neu Immobilienaustausch
- Energiespartips
- Kreuzworträtsel
- Schwäbische Idee
- Geld sparen
- Gewinn
- Wer wird Eigentümer
- Immobilien-Rente
- Brudler Fingerzeig
- Erbe gesucht
- als Alternative

4 starke Titel in EINEM Magazin

Wunschimmobilie mit Garten

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

- Wenig Immo-Eigentümer
- Immobilien-Vermertung
- Mehrzahl zur Miete
- Wissen was wichtig
- Ausblick 2023
- Markteinschätzung
- Kreuzworträtsel
- Wertvolle Preise

3 starke Titel in EINEM Magazin

Immobilien-Traum seltener umsetzbar

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

- Welche Immobilie passt zu uns
- Darauf müssen Käufer achten
- Urteile für Sie
- Drei Schritte zum Eigentum
- Wichtig bei Vermietung
- Wer wird Eigentümer

3 starke Titel in EINEM Magazin

Wunschimmobilie nicht immer realisierbar

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

- Immobilienpreise müssen runter
- Aktuelle Urteile
- Mieten steigen weiter
- Verkauf gegen Wohnrecht
- Wohnungen zweckentfremdet
- Brudler - Zeitenwende

3 starke Titel in EINEM Magazin

Immobilien Neubauten werden weniger

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

- Deutsche Banken können pleitegehen
- Guthaben vor Bankenpleite schützen
- Neubauten mit günstiger Finanzierung
- Kreuz & Quer mit Gewinnen

3 starke Titel in EINEM Magazin

Moderner Neubau in bester Lage, immer seltener umsetzbar