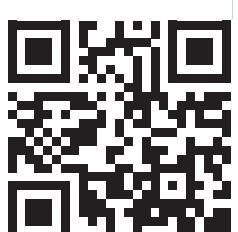




Die komplette Serie **Wohnen! Aber wie?**

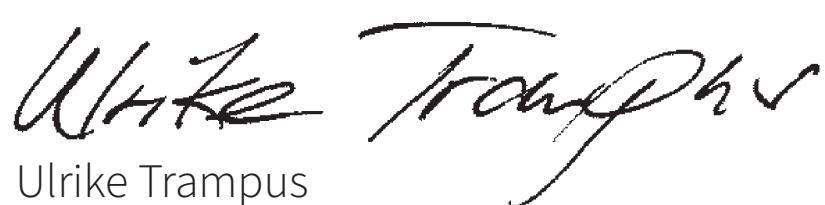
Alle Dossiers online
www.lkz.de/dossier



Liebe Leserinnen und Leser!

Wie wohnt es sich im Landkreis Ludwigsburg? Ist es einfach hier eine Wohnung oder ein Haus zu finden? Bauen, kaufen oder mieten? Alleine leben, als Familie oder mehrere Generationen zusammen? Antworten auf diese und viele andere Fragen rund ums Wohnen und Leben, dazu viele Beispiele zu Trends und neuen Wohnformen gibt es in einer 18-teiligen LKZ-Serie, die wir im Oktober in der Ludwigsburger Kreiszeitung und im Neckar- und Enzbote veröffentlicht hatten. Hier finden Sie nun die Serie noch einmal kompakt in einem Dossier zusammenfasst. Lassen Sie sich informieren und inspirieren!

Ihre



Ulrike Trampus
Chefredakteurin



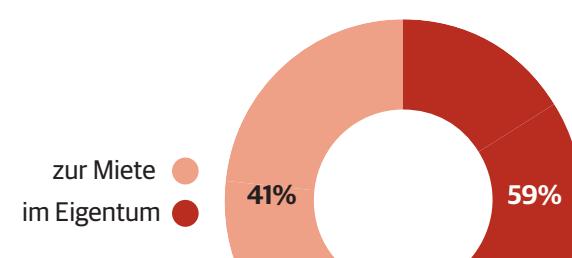
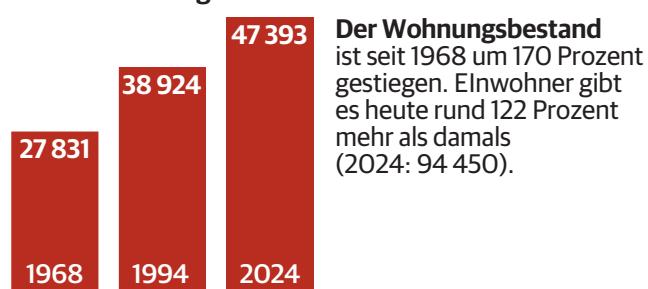
Impressum

Redaktion: Ulrike Trampus (verantwortlich)
Verlag: Ungeheuer + Ulmer
Körnerstraße 14–18. 71634 Ludwigsburg
Telefon 07141 130-333. leserservice@lkz.de
www.lkz.de

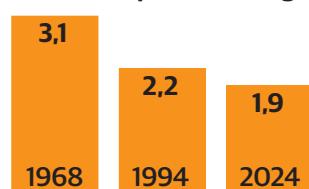
Wohnort Ludwigsburg

Die Wohnsituation in der Stadt früher und heute

Anzahl Wohnungen



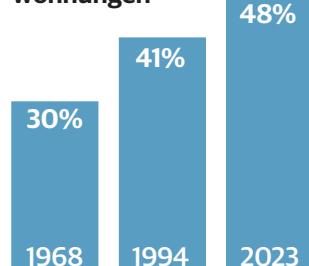
Bewohner pro Wohnung



Wohnfläche je Bewohner

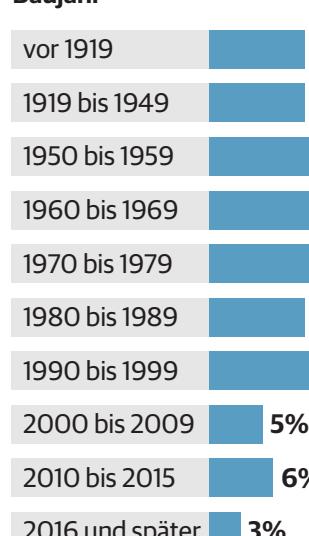


Anteil Einzimmerwohnungen

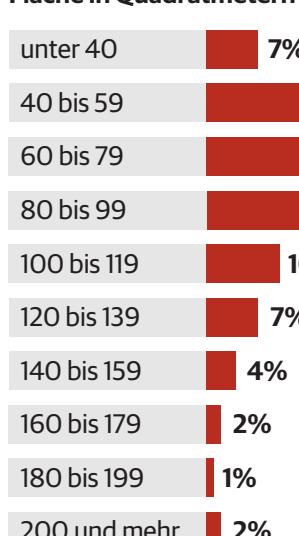


Anteil Wohnungen in Ludwigsburg nach...

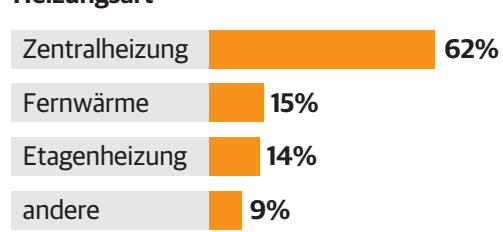
Baujahr



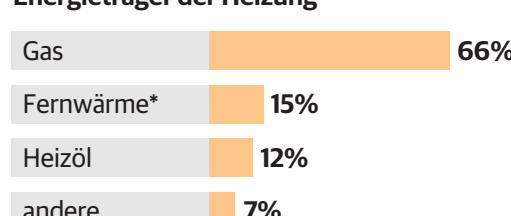
Fläche in Quadratmetern



Heizungsart



Energieträger der Heizung



*verschiedene Energieträger

Bei allen Prozentangaben sind Rundungsdifferenzen möglich



Zuhause

In unserer täglichen Serie dreht sich alles ums Wohnen

Montag lesen Sie

Ein Interview mit Mieterbund-Chef Eckart Bohn

GOLDEN PAGE

Verkaufsstart

Flößerstraße | Bietigheim-Bissingen

Seniorenwohnen

- 2-3 Zimmer-Wohnungen mit 40-106 m²
- Hochwertige & barrierearme Ausstattung
- Optionaler Pflegedienst im Golden Circle
- 5% degressive Sonder-Afa für Kapitalanleger
- Ideal für Best Ager
- Eigentumswohnung ab 349.900,- €

Baustellenberatung

08.10. - 22.10.25, täglich 15-17 Uhr

Adresse

Flößerstraße 19 in 74321 Bietigheim-Bissingen

07141 93 66 0 | www.pflugfelder.de

ANZEIGE

Pflugfelder

Expertentipp

von P Immobilien Beratung GmbH
Particia Pfeiffer



GOLDEN PAGE

Flößerstraße Bissingen

Der demografische Wandel verändert, wie wir über Wohnraum im Alter sprechen und wie wir ihn gestalten. Mit dem Neubauprojekt Flößerstraße in Bietigheim-Bissingen entsteht ein Wohnangebot, das sich an Menschen richtet, die frühzeitig vorsorgen und Wert auf Barrierefreiheit, Sicherheit und eine hohe Alltags-tauglichkeit legen.

Das Konzept

Im Rahmen der Golden Page entstehen hier barrierearme Eigentumswohnungen mit durchdachten Grundrisse, Aufzug, Tiefgarage und moderner technischer Ausstattung. Das Gebäude erfüllt hohe energetische Standards und minimiert damit laufende Kosten – ein wichtiger Aspekt in der langfristigen Planung. Die zentrale Lage ermöglicht den Zugang zu Nahversorgung, medizinischer Betreuung und öffentlichen Verkehrsmitteln – und sind entscheidende Faktoren für ein selbstbestimmtes Leben

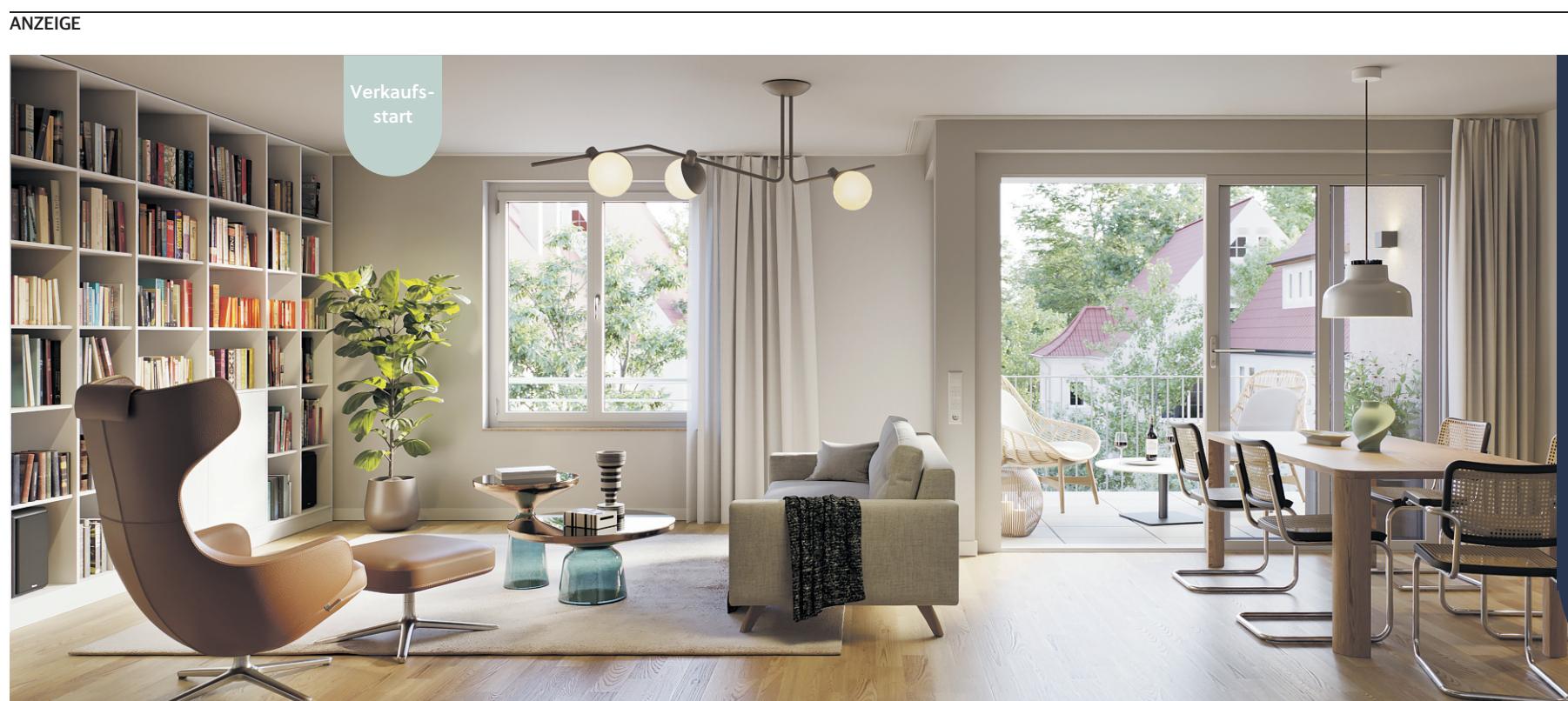
Golden Circle

Die 2-3-Zimmer-Wohnungen in der Flößerstraße bieten bei 41-108 m² Wohnfläche die Möglichkeit, selbstbestimmt und komfortabel in den eigenen vier Wänden zu leben – mit der Sicherheit, dass auch künftige Bedürfnisse bereits mitgedacht wurden. Ein weiteres Highlight: der Golden Circle. Hier werden ergänzende Unterstützungsangebote gebündelt – von haushaltnahen Services bis zu nachbarschaftlichen Strukturen – als freiwilliges Zusatzangebot für mehr Entlastung im Alltag.

Zuhause in Bissingen

Die Flößerstraße steht damit beispielhaft für zukunftsfähiges Wohnen, das nicht nur heutigen Ansprüchen genügt, sondern auch zukünftige Veränderungen mitdenkt. Bei Pflugfelder helfen wir Ihnen gerne, um heute Ihr Zuhause von morgen zu planen.

ANZEIGE



ANZEIGE

Pflugfelder

Expertentipp
von P Immobilien Beratung GmbH
Fabian Dietz &
Yannick Altendorfer

**IMMOBILIENINVEST****Immobilie als Altersvorsorge**

Für die politische Subventionierung der Rente ist allein in diesem Jahr rund ein Viertel des gesamten Bundeshaushalts eingeplant. Die Entwicklung zeigt: Auf das staatliche Rentensystem allein können sich kommende Generationen kaum noch verlassen. Wer heute bereits an morgen denkt, sucht nach tragfähigen Alternativen.

Asset Immobilie

Eine klug gewählte Immobilie ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern auch ein zentraler Baustein individueller Altersvorsorge. Wer frühzeitig plant, profitiert auch früher: Betongold gilt als eines der sichersten und wertstabilsten Mittel zum langfristigen Vermögensaufbau.

Warum eine Immobilie?

Das Immobilieninvestment überzeugt einmal mehr als Assetklasse: Sie bietet natürlichen Inflationsschutz, langfristige Wertstabilität und bei guter Lage und Ausstattung viel Potenzial zur Wertsteigerung. Das macht sie über Generationen hinweg zu einer der nachhaltigsten und greifbarsten Formen der privaten Vorsorge.

Chancen nutzen

Heute investieren, morgen profitieren – und damit das Fundament für Ihre sorgenfreie Zukunft legen. Mit dem Immobilienportal von Pflugfelder finden sich individuelle und passende Lösungen – ob im Bestand oder im Neubau, für Eigennutzerinnen oder Kapitalanleger. Auf dem Weg zu Ihrer Altersvorsorge begleitet Sie unser Team in allen Fragen rund um die Immobilie.

Ludwigsburg liegt bei den Mieten jetzt vor Hamburg. Und viele Menschen können sich den Kauf einer Wohnung absolut nicht leisten. Ein Gespräch mit Mieterbund-Chef Eckart Bohn aus gegebenem Anlass.

„Es fehlt uns nicht an Wohnungen, sondern an bezahlbaren Preisen“

LUDWIGSBURG

FRAGEN VON PHILIPP SCHNEIDER

Herr Bohn, die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Deutschland ist im Juli sprunghaft gestiegen. Laut dem Statistischen Bundesamt wurden 22.100 Wohnungen genehmigt und damit 30 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Gibt das Anlass zur Hoffnung oder ist die Entwicklung den schlechten Zahlen der Vorjahre geschuldet?

Ich kann vor allem die Situation in Ludwigsburg beurteilen, und da muss ich sagen: Es tut sich was. Nehmen Sie den Fuchshof, das Jägerhofquartier oder den Gämserberg im Schlosslesfeld. In Ludwigsburg fehlt es nicht an Wohnungen. Das große Problem sind die Mietpreise.

Wie haben sich die Nettokaltmieten in den vergangenen Jahren bei uns entwickelt?

Meine Vergleichsgröße ist Hamburg, weil meine Tochter dort lebt. Hamburg lag früher immer vor Ludwigsburg. Inzwischen hat Ludwigsburg beim Mietspiegel Hamburg überholt. Sie müssen aber gar nicht so weit schauen: Der Abstand zu Stuttgart ist von 10 bis 15 Prozent auf nur noch 5 bis 10 Prozent geschrumpft.

Warum schließt Ludwigsburg bei den Mieten zu Stuttgart auf?

Stuttgart hat beim Wohnungsbau lange gebremst. Viele Menschen wichen deshalb ins Umland aus und trieben dort die Mieten in die Höhe. Inzwischen bewegt sich auch in Stuttgart etwas – das merkt man sofort. Ich habe das meinen Kolleginnen und Kollegen in der Landeshauptstadt oft ins Stammbuch geschrieben: Ihr müsst mehr dafür tun, dass gebaut wird. Jetzt passiert es.

Das Thema Wohnen gehört für viele zu den großen sozialen Fragen unserer Zeit. Für Sie auch?

Besonders schwierig ist die Lage für Menschen, die auf der Suche nach einer Wohnung sind. Wenn sie erst mal etwas gefunden haben, sieht es besser aus. 80 bis 90 Prozent der bestehenden Mietverhältnisse laufen in gutem Einvernehmen. Was wir dringend brauchen, sind bezahlbare Wohnungen. Hier gibt es einen Engpass, auch weil der Zuzug im Großraum Stuttgart weiter anhält.

Auf wie viele geförderte Wohnungen kommt Ludwigsburg?

Wir haben in Ludwigsburg seit Jahren nur rund 1.000 geförderte Wohnungen – und das bei etwa 95.000 Einwohnern. Das ist natürlich viel zu wenig. In den vergangenen zehn Jahren sind 500 geförderte Wohnungen aus dem Bestand genommen worden.

Wie viele Sozialwohnungen wären in Ihren Augen angemessen?

Wir fordern mindestens 20 Prozent geför-



„Wohnen ist ein Grundbedürfnis und von so zentraler Bedeutung, dass es Grundrechtsrang verdient hat“, sagt Eckart Bohn, der Chef des Ludwigsburger Mieterbundes. Foto: Ramona Theiss

derte Wohnungen in neuen Quartieren, je nach Bedarf 30 bis 50 Prozent. Baden-Württemberg hinkt bei diesem Thema hinterher. Das Land legt bei der Förderung pro einen Euro aus dem Bund nur 50 Cent drauf. Bayern zum Beispiel finanziert Sozialwohnungen im Verhältnis 1:1 – das ist vorbildlich.

**Zuhause**

In unserer täglichen Serie dreht sich alles ums Wohnen

Morgen lesen Sie

Sanieren mit Plan – und welche Versicherungen es dazu braucht

Der Mieteranteil ist in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen und liegt wieder bei 52 Prozent. Woran liegt das?

Eigentum ist zu teuer geworden. Eine andere schlüssige Erklärung sehe ich nicht. Wir waren mal bei 49 Prozent Mieteranteil. Viele entscheiden sich bewusst gegen Eigentum, um einem finanziellen Puffer zu haben und sich zum Beispiel auch Urlaub leisten zu können. Der Mieterbund Ludwigsburg wächst stetig um zwei bis drei Prozent netto im Jahr. Wir verzeichnen 700 bis 800 Eintritte und 300 bis 400 Austritte. Das zeigt, wie viel Bewegung im Markt ist.

Was treibt die Baukosten in die Höhe – und was hilft?

Wir bauen in Deutschland traditionell teuer. Es braucht eine echte Fachdiskussion und Umsetzung. Honorare orientieren sich an der Bausumme; Anreize für kostenbewusstes und dennoch gutes Bauen fehlen. In diesem Zusammenhang: Über den ohnehin hohen EU-Normen liegende Klimaforderungen der vergangenen Amtskoalition haben im geförderten Wohnungsbau nichts verloren. Sie verteuern über höhere Baukosten die Mieten.

In Stadt und Kreis Ludwigsburg ist zu beobachten, dass es immer wieder

Eigentümer gibt, die Wohnungen lieber leerstehen lassen, als sie zu vermieten. Sehen Sie hier Potenzial?

Ja, sehr großes. Die entscheidende Frage ist doch: Wie gewinne ich Eigentümer dazu, ihre Wohnungen zu vermieten? In meinen Augen ist das eine kommunale Aufgabe. Die Stadt Karlsruhe hat ein durchaus erfolgreiches Experiment gewagt. Sie hat für die Sanierung von Dachgeschosswohnungen viel Geld in die Hand genommen, um sie wieder bewohnbar zu machen. Darüber hinaus hat sie mit den Eigentümern vertragliche Vereinbarungen getroffen, dass diese Wohnungen auch vermietet werden müssen.

Wie war das Ergebnis?

Karlsruhe brachte so rund 70 Wohnungen wieder auf den Markt zurück. Das ist zwar nicht die große Masse, aber jede zusätzliche Wohnung hilft uns. In Ludwigsburg gab es auch Anläufe, die aber alle im Sand verlaufen sind.

In Ludwigsburg, Remseck oder Möglingen gibt es eine Mietpreisbremse. Sie regelt, dass die Miete für ein Objekt innerhalb von drei Jahren höchstens um 20 Prozent steigen darf. Funktioniert die Mietpreisbremse?

Ich bin bei Eingriffen des Staates skeptisch. Aber wenn der Markt nicht funktioniert, muss der Staat eingreifen. Das Problem bei der Mietpreisbremse ist, dass ein Vermieter keine Strafe fürchten muss, wenn er zu teuer vermietet. Ich bin dafür, Verstöße auch zu sanktionieren.

Kritiker der Mietpreisbremse führen an, dass sie den Wohnungsbau bremst.

Ich kann dieses Argument nicht nachvollziehen. Unter die Mietpreisbremse fallen nur Bestandswohnungen, die bis zum Jahrgang 2014 gebaut worden sind, keine Neubauten. Wir sind beim Mieterbund der Auffassung, dass der Gesetzgeber die Grenze bis zum Jahrgang 2019 ziehen sollte.

Der Mieterbund will auch, dass Wohnen als Grundrecht im Grundgesetz verankert wird. Was würde das bringen?

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und von so zentraler Bedeutung, dass es Grundrechtsrang verdient hat. Eine Verankerung im Grundgesetz würde nicht sofort alle Probleme auf dem Wohnungsmarkt lösen, aber den politischen Druck erhöhen, Mittel bereitzustellen und genauer hinzuschauen.

Wie hoffnungsvoll sind Sie bei der aktuellen Bundesregierung, dass sich auf dem Wohnungsmarkt mehr bewegen wird als bei ihrer Vorgängerin?

Die Hoffnung lebt. Nach Jahren des Drängens ist das Thema überall präsent. Ich habe den Eindruck, dass sich die Politik zuletzt stärker bewegt hat, um an die Zielmarke von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr heranzukommen.

ANZEIGE



PRÄSENTIERT

WOHNEN!
ABER WIE?

Premiumpartner:

Pflugfelder

Immo After Work
Immobilienwissen kompakt erleben mit Pflugfelder!

Am 21.10. ab 18.00 Uhr, in den Räumen der LKZ Körnerstr. 14–18, Ludwigsburg, Eintritt frei
Livestream online unter lkz.de/live

Jetzt anmelden
www.lkz.de/wohnen



Verletzungsrisiken, geringerer Schutz vor Einbruch, Absicherung von Helfern:
Wer sein Eigenheim saniert, sollte an einer Sache nicht sparen - dem passenden Versicherungsschutz.

Schiefgehen kann noch genug

VON KATJA FISCHER

Wer die Sanierung oder den Bau eines Eigenheims plant, sollte seinen aktuellen Versicherungsschutz überprüfen. Denn Arbeiten am Haus bringen zusätzliche Risiken mit sich, die unbedingt abgedeckt werden sollten. Ein Gerüst an der Fassade, aufgerissene Gräben rund um das Gebäude, provisorische Fenster und Haustüren - das Risiko, dass jemand zu Schaden kommt oder unbefugt einsteigt, ist hoch. Je nach Umfang der Arbeiten kann daher der Abschluss zusätzlicher Versicherungen oder die Anpassung bestehender Policien notwendig sein. Welche Sie auf dem Schirm haben sollten:

Für größere Projekte: Bauherren-Haftpflichtversicherung

„Bauherren haften für alle Schäden, die vom Bauwerk und dem Baugrundstück ausgehen“, sagt Meike Voß vom Bund der Versicherten. Verletzen sich Besucher oder der Paketbote, muss der Bauherr für daraus entstehende Schäden aufkommen. „Immer häufiger haben Eigentümer eine Privathaftpflichtversicherung, die auch Bauvorhaben einschließt“, sagt Voß. In der Regel deckt diese aber nur kleinere Projekte mit einer Bausumme von bis zu 100.000 Euro ab. „Wer größere Sanierungsmaßnahmen plant, sollte zusätzlich eine Bauherren-Haftpflichtversicherung abschließen“, so Voß. Sie rät, auf Nummer sicher zu gehen. Denn: Wenn die Bausumme die in der vorhandenen Privathaftpflichtversicherung versicherte Summe übersteigt, entfällt der Versicherungsschutz für das Bauvorhaben oftmals komplett.

Ein Muss für jeden Bauherren:
Wohngebäudeversicherung

„Die Wohngebäudeversicherung gehört zur Grundausstattung jedes Immobilienbesitzers“, sagt Karsten Radder, Spezialist für Versicherung beim Finanzdienstleister Dr. Klein. Sie greift bei Schäden durch Blitz, Feuer, Sturm, Leitungswasser und Hagel, aber auch - je nach Vertrag - bei Elementarschäden wie Überschwemmungen oder Starkregen. Bevor mit der Sanierung des Gebäudes begonnen wird, sollten Bauherren ihre Versicherungsgesellschaft detailliert über das Projekt informieren. „Ist das Haus während der Sanierung zeitweise unbewohnt, sind sie sogar vertraglich dazu verpflichtet“, so der Experte.

Bauherren sollten ihrer Versicherung auch mitteilen, wenn sich durch die Sanierung der Wert des Hauses erhöht hat. Oder wenn die Wohnfläche größer geworden ist, etwa durch einen Dachausbau. „Dann dürfte die Prämie zwar teurer werden, aber im Schadenfall ist das Haus dann ausreichend versichert“, sagt Roland Stecher von der Verbraucherzentrale Bremen. Werden bei der Sanierung Risiken verringert, etwa weil marode Wasserrohre erneuert wurden, kann die Prämie im Anschluss sogar günstiger ausfallen. „Denn dann sinkt ja das Risiko von Lei-



Wer renoviert, kann viele Überraschungen erleben - auch bei einem fehlenden Versicherungsschutz. Foto: picture alliance / dpa-tmn / Florian Schuh



Zuhause

In unserer täglichen Serie dreht sich alles ums Wohnen

Morgen lesen Sie

Wohntrends - was ist gerade angesagt?

Präsentiert von

Pflugfelder

Mitmachaktion

Fotos und Geschichten gesucht!

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

eine Woche lang läuft unsere Serie „Wohnen! Aber wie?“ bereits - zwei weitere Wochen folgen noch. Jeden Tag veröffentlichen wir eine Zeitungssseite mit Beispielen zu Wohntrends, wir geben Tipps für einen gelungenen Umzug, besuchen eine außergewöhnliche WG und können daran teilhaben, wie schwierig es ist, im Landkreis Ludwigsburg eine Wohnung zu finden. Außerdem möchten wir von Ihnen wissen, was Sie beim Thema Wohnen schon alles erlebt haben.

Bitte schicken Sie uns:

■ Erlebnisse, an die Sie sich im Zusammenhang mit Wohnen und Bauen erinnern, die Ihnen Freude gemacht der Frust gebracht haben. Was lief bei der Renovierung richtig gut oder aus dem Ruder?

Haben Sie dabei eine freudige oder unangenehme Überraschung erlebt? Und wie haben Sie ein Problem pfiffig gelöst?

■ Fotos von Ihrem Lieblingsplatz in Ihrer Wohnung oder von einem besonderen Einrichtungsgegenstand. Beschreiben Sie bitte auch, warum Ihnen der Platz oder das Accessoire am Herzen liegt.



Haben Sie in Ihrer Wohnung auch einen Lieblingsplatz?
Schicken Sie uns gerne ein Foto. Foto: AiPhotoSale/stock.adobe.com

Mitmachadresse:
E-Mail an: leserbriefe@lkz.de
Post an: Ludwigsburger Kreiszeitung, Stichwort: Wohnen! Aber wie?
Körnerstraße 14-18,
71634 Ludwigsburg

Wir veröffentlichen eine Auswahl der Fotos und Geschichten, unter allen Einsendern verlosen wir Gutscheine für den LKZ-Shop. (tr)

tungswasserschäden“, sagt Stecher. Was für die Wohngebäudeversicherung gilt, gilt auch für die Hausratversicherung: Wird ein Gerüst aufgebaut oder die Wohnfläche durch eine Sanierung vergrößert, sollte die Hausratversicherung davon erfahren. „Dann muss unter Umständen die Versicherungssumme angepasst werden, damit im Schadensfall keine Unterdeckung droht“, so Karsten Radder. Ist das Haus während der Sanierung unbewohnt, ist der Bauherr sogar dazu verpflichtet, das seinem Hausratversicherer mitzuteilen.

Schwer zu bekommen: Bauleistungsversicherung

„Im Neubau ist es leicht, eine Bauleistungsversicherung zu bekommen“, sagt Meike Voß. Damit sind alle unvorhersehbaren Schäden am Bauwerk versichert, wie zum Beispiel höhere Gewalt, Vandalismus, Fehler in der Bauausführung und Materialfehler. Die Kosten dieser Versicherung hängen von verschiedenen Faktoren ab, wie der Bausumme, dem Leistungsumfang und der gewählten Selbstbeteiligung.

„Bei Sanierungsvorhaben ist es hingegen schwer, eine solche Versicherung zu bekommen. In diesen Fällen sollten Kunden genau die Leistungen der angebotenen Versicherung prüfen“, rät Meike Voß. „Oft sind Dinge ausgeschlossen, die dem Kunden wichtig sind.“ Bauherren sollten genau abwägen, ob sich eine Bauleistungsversicherung für sie lohnt oder ob sie selbst Vorkehrungen treffen können, um eventuelle Schäden zu verhindern.

Zur Absicherung: Bauhelfer-Unfallversicherung

Bei der Sanierung helfen oft Freunde, Bekannte oder Verwandte. „Auch wenn sie das aus reiner Gefälligkeit tun und kein Geld dafür bekommen, müssen sie bei der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft (BG Bau) gemeldet und entsprechend Beiträge gezahlt werden“, so Karsten Radder. Die übernimmt im Schadensfall alle Kosten, die bei Unfällen von Bauhelfern entstehen, von der Heilbehandlung bis hin zu einer eventuellen Rentenzahlung. Meike Voß zufolge sind die Helfer zwar auch geschützt, wenn sie der Bauherr nicht angemeldet hat. Dann aber könnten Bauherren nachträglich zur Kasse gebeten werden. Sie müssen in solchen Fällen nämlich mit einem Bußgeld von bis zu 2.500 Euro rechnen.

Für die Bauherren selbst: Private Unfallversicherung

„Da der Bauherr nicht über die Bauhelfersicherung abgesichert ist, empfiehlt sich der Abschluss einer privaten Unfallversicherung“, so Karsten Radder. Wer etwa selbst durch Arbeiten auf der Baustelle Schaden nimmt, kann dann - zum Beispiel im Falle einer Invalidität - notwendige Umbaumaßnahmen mit Hilfe der einmaligen Kapitalzahlung vornehmen lassen.

ANZEIGE

Pflugfelder

GOLDEN PAGE

Verkaufsstart

Flößerstraße | Bietigheim-Bissingen

Seniorenwohnen

- 2-3 Zimmer-Wohnungen mit 40-106 m²
- Hochwertige & barrierearme Ausstattung
- Optionaler Pflegedienst im Golden Circle
- 5% degressive Sonder-Afa für Kapitalanleger
- Ideal für Best Ager
- Eigentumswohnung ab 349.900,- €

Baustellenberatung

08.10. - 22.10.25, täglich 15-17 Uhr

Adresse

Flößerstraße 19 in 74321 Bietigheim-Bissingen

07141 93 66 0 | www.pflugfelder.de

Beim Einrichten hält der Trend an, sich in den eigenen vier Wänden einen behaglichen Rückzugsraum zu gestalten. Was sagen Möbelhersteller zu Trends bei Formen, Farben und Materialien?

ANZEIGE

Pflugfelder
Expertentipp
von P Immobilien Beratung GmbH
Patricia Pfeiffer


IMMOBILIENINVEST

Ein Neubau für übermorgen

Wer heute in eine Immobilie investiert, trifft eine Entscheidung für viele Jahre. Moderne Neubauprojekte bieten einen entscheidenden Vorteil: Sie verbinden Wohnqualität mit Zukunftsfähigkeit – ökologisch, technisch und alltagspraktisch.

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz sind bei unseren Pflugfelder-Projekten Standard. Dabei erfüllen sie nicht nur aktuelle energetische Anforderungen, sie gehen oft über die regulatorischen „Must-haves“ hinaus. Die Wohnquartiere werden mit Photovoltaikanlagen, Fernwärmemanschluß oder Luft-Wasser-Wärmepumpe, energieeffizienter Gebäudehülle und E-Mobilitätskonzepten geplant. Um Nachhaltigkeit im engsten Sinne gerecht zu werden, kommt der Einsatz umweltschonender Materialien und eine bewusste Ressourcennutzung bereits während der Bauphase aber eben vor allem im Alltag zum Ausdruck. Das bedeutet: ein geringerer CO₂-Fußabdruck, niedrigere Betriebskosten, kaum Instandhaltungsaufwand – und langfristig weniger Investitionen für Eigentümerinnen und Eigentümer.

Auch beim **Wohnen selbst** zeigen sich die Vorteile eines Neubaus: Barrierearme Zugänge, Aufzug von der Tiefgarage bis zur Wohnungstür, Fußbodenheizung oder Videosprechanlagen gehören bei allen Projekten zur Grundausrüstung im Bereich des technischen Komforts. Dazu kommen durchdachte Grundrisse und ein hoher Anspruch an Lage und Infrastruktur – für ein Zuhause, das Ihren Alltag erleichtert.

Nachhaltigkeit im ganzheitlichen Sinne: Wir bei Pflugfelder entwickeln Immobilien, die heute überzeugen und auch übermorgen noch Bestand haben.

Kuscheln, kochen und duschen in Grün, Beige und Weiß

KREIS LUDWIGSBURG

VON SUSANNE MATHES

Haus gebaut oder Wohnung gefunden? Wer das trotz der großen Nachfrage und der – wie der aktuelle Ludwigsburger Mietspiegel zeigt – steigenden Mieten im Landkreis geschafft hat, kann sich glücklich schätzen. Was aber trendet derzeit bei den Einrichtungen?

Eine Entwicklung, die in den jüngsten Jahren, auch durch Corona und die instabile Weltlage, in den Wohnräumen Einzug gehalten hat und andauert, ist das „Co-cooning“: Das Zuhause wird als flauschiger, einhüllender, die Außenwelt fernhaltender Kokon gestaltet. Runde Formen, helle Farben und kuschelige Bezugsstoffe spielen laut dem Verband der deutschen Möbelindustrie eine große Rolle. Geschäftsführer Jan Kurth sagt, zur Schaffung des behaglichen Rückzugsorts böten die Hersteller „innovative, nachhaltige Ideen“.

Schöner kochen

Beim Design von Küchen sind besonders Beige und Grün stark im Kommen. Das ergab eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des Verbands. Weiter beliebt sind Weiß, Grau- und Blautöne, während der Trend zum Schwarz abebbt. „Gemäß dem Wunsch nach viel Wohnlichkeit sind die warmen und hellen Farben stark angesagt“, berichtete Pressesprecherin Christine Scharrenbroch. Diese Farben würden gerne, meist in matter Ausführung, mit Holz kombiniert. Eine gemütliche Atmosphäre sollen in den Küchen auch organische Formen schaffen, etwa in Form abgerundeter Schränke.

Was sind Front- und Oberflächentrends?

Weiter stark im Trend liegen in den Küchen Schrankfronten mit Rillenstruktur. Als Materialien für die Fronten lieben Kunden dem Verband zufolge Echtholzfurnier, Schichtstoff, Melaminharz, UV-Lack, Acryl, Linoleum und Massivholz, bei den Küchenarbeitsplatten Keramik, Naturstein und Quarzkomposit. Gefragt sind ein minimalistisch-moderner Designstil mit klaren Linien, grifflosen Fronten und dünnen Arbeitsplatten oder ein modernisierter Landhauslook. Stark im Kommen sei, so Scharrenbroch, der Japandi-Stil, ein Mix aus japanischen und skandinavischen Designelementen mit reduzierter Formensprache, natürlichen Materialien, Erdtönen und filigranen Rahmenfronten.

Was fürs Entspannen „in“ ist

Weniger kantig wird es auch in den Wohnzimmern. Laut dem Verband der deutschen Möbelindustrie sind gemütliche Sofas und Sessel für den Rückzug in „organischen und femininen Formen“ gestaltet und mit weichen Bouclé-Stoffen in hellen Erdfarben verarbeitet. Etwa im Trendton „Peach“ oder Rosé- und Puder-tönen. Dazu gesellten sich opulente Polster in Bubble-Formen oder Kissen-Sofas im „Pillow Look“. Polstermöbel werden



Im Trend: organisch geformte Couch, waldgrüne Küche. Fotos Bielefelder Werkstätten (oben), Häcker Küchen,



Zuhause

In unserer täglichen Serie dreht sich alles ums Wohnen

Morgen lesen Sie

Wie lebt es sich in einem computergesteuerten Haus?

multifunktionaler und smarter: Die Couch verbreitet über LEDs Licht, hat USB-Anschlüsse und integrierte Lautsprecher. Nachhaltig produzierte Stoffe, etwa aus recycelten Fasern, und ökologische Materialien sind laut Verband wichtiger denn je. Hierbei setze die Branche unter anderem auf das RAL-Herkunftslabel „Möbel Made in Germany“, das für Qualitätsmöbel aus deutscher Produktion steht und 60 zertifizierte Hersteller umfasst, so Pressesprecherin Christine Scharrenbroch.

Gäste am Tisch, Familie im Bett

Die Rillen aus der Küche halten auch im Ess- und Wohnbereich Einzug. Holzfronten mit den vertikalen Lamellen an Low- und Sideboards, Schränken oder als Wandgestaltung sind „in“. Bei den Holzarten dominiert die Eiche, die mit Lack- oder mit Keramikoberflächen kombiniert wird oder mit sägerauer Oberfläche mit Rissen und Ästen daherkommt.

Weiter im Kommen: die „Dining“-Möbel – denn mit Gästen sitzt man heutzutage den ganzen Abend am Esstisch, anstatt wie früher nach der Mahlzeit aufs Sofa zu wechseln. Daher wächst laut Aussage des Verbandes der deutschen Möbelindustrie die Vielfalt an gepolsterten Ess-Sesseln und -Bänken. Viele Stuhlmodelle haben drehbare, leicht wippende Sitzschalen. Tische sind als Ausziehmodelle beliebt.

Das Bad als Wohlfühlloase

Und auch im Schlafzimmer wird es zunehmend „kokoniger“: Betten erhalten runde Ecken und ruhen auf zierlichen Füßen, das Kopfteil wird üppig und weich gepolstert, damit man sich bequem anlehnen kann. Immer öfter zu sehen sind laut Branchenbericht überbreite Familienbetten mit Platz für Eltern und Kleinkinder. Dazu kombiniert man individuell konfigurierbare Dreh- oder Schwebetürenschränke, in die ausziehbare Schuhregale, Tablare für Schmuck, Handtaschenhalter und setzkastenartige Fächer für Krawatten oder Uhren hineingebaut werden.

Auch das Bad wandelt sich vom funktionalen Ort zur Wohlfühlloase. Matte Lackoberflächen werden mit Holzdekoren, Echtholzfurnieren oder Massivholz kombiniert und durch zierliche Regale oder offene, beleuchtete Fächer im Waschtisch ergänzt. Helle Farbtöne dominieren, aber auch zarte Pastelltöne oder knallige Farben finden sich. Für Effekte sorgen beispielsweise Kassettenfronten im Landhausstil. Dazu kommen intelligente technische Lösungen bei Dusche, Toilette und Lichtgestaltung.

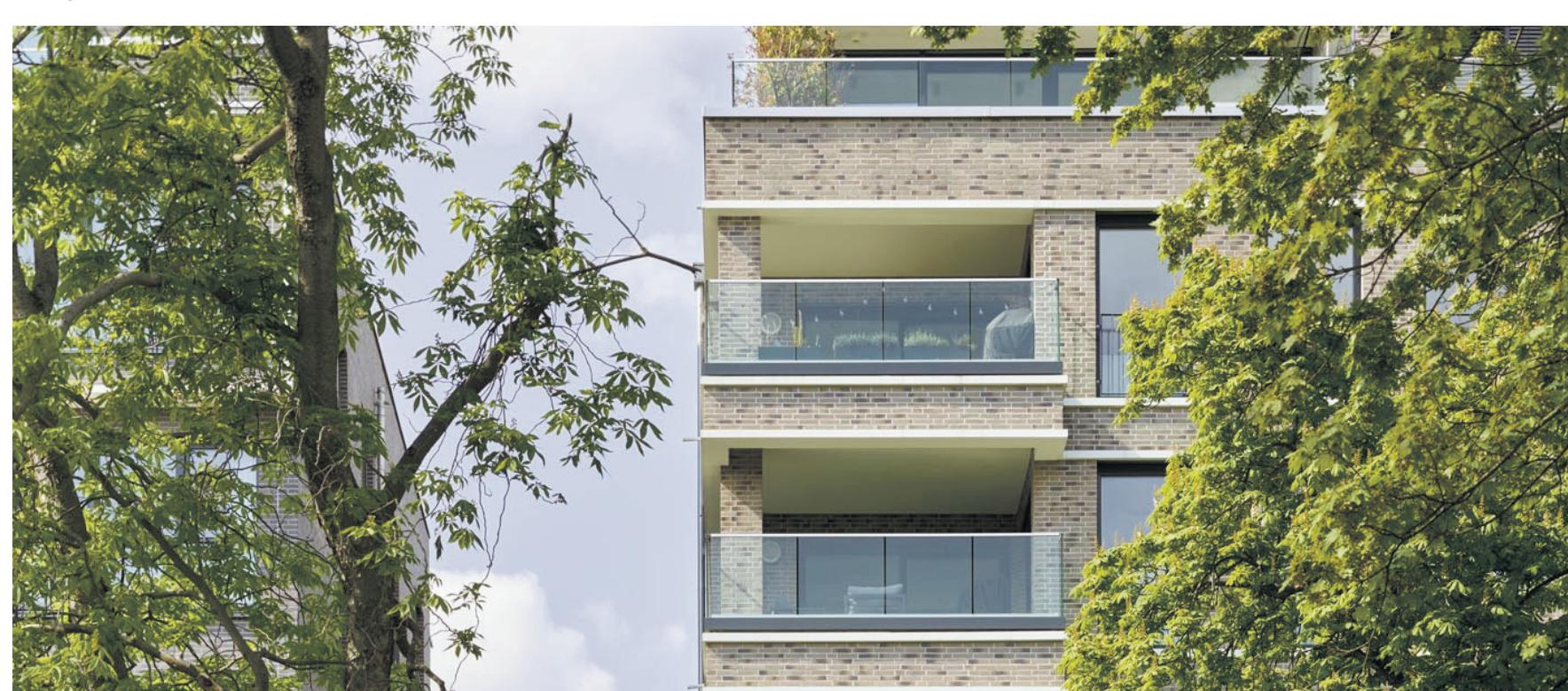
Das Arbeiten ins Wohnen integrieren

Laut dem Statistischen Bundesamt arbeiteten zuletzt fast ein Viertel aller Erwerbstätigen mindestens teilweise im Homeoffice – fast doppelt so viele wie noch 2019. Deshalb wächst die Bedeutung des Heimarbeitsplatzes auch beim Einrichten. Man tue gut daran, ihn ergonomisch und hochwertig auszustatten, empfiehlt Jochen Winning, Geschäftsführer der Deutschen Gütegemeinschaft Möbel, damit ein „nachhaltiges und gesundes Homeoffice mit Wohlfühlcharakter“ gelinge – mit höhenverstellbarem Schreibtisch ohne Vibrations- und Spiegelungen, ergonomischem Bürostuhl, der richtigen Beleuchtung und genug Stauraum. Vorheriges ausgiebiges Probesitzen und die Prüfung von Stabilität, Langlebigkeit, Gesundheits- und Umweltverträglichkeit der Materialien seien dabei gute Wegweiser.

Und wie sieht es mit der Kauflust aus?

„Unsere Branche spürt seit geraumer Zeit das schwache Konsumklima und die geringe Anschaffungsneigung“, sagt Christine Scharrenbroch vom Möbelindustrie-Verband. Für 2025 rechne man mit drei Prozent Umsatzrückgang. Dabei seien Möbel preisstabil: Die Inflationsrate für Möbel und Leuchten lag im Juli 2025 nur um 0,7 Prozent über dem Vorjahresmonat.

ANZEIGE



VERMIETUNGS-SERVICE

Vermieten - sorglos, sicher & schnell

Wir übernehmen alles – von der Mietpreisstrategie bis zum Mietvertrag. Damit Ihre Kapitalanlage zuverlässig Rendite bringt und Sie sich um nichts kümmern müssen.

- Individuelle Mietpreisstrategie mit aktuellen Marktdaten
- Erstellung hochwertige Objektbilder & Exposés
- Veröffentlichung auf allen relevanten Immobilienportalen
- Gezielte Interessentenprüfung & Bonitätscheck
- Persönliche Begleitung bis zum Mietvertrag
- Fester Ansprechpartner – zuverlässig & nah

Jetzt Kontakt aufnehmen!

07141 93 66 00

www.pflugfelder.de

Pflugfelder

Ein eigenes Haus oder eine Eigentumswohnung - das war früher für viele Familien Standard. Wie steht es um diesen Traum? Und wie sieht der Immobilienmarkt in der Region aus?

Schaffe, schaffe, Häusle baue: Der Traum vom Eigenheim

LUDWIGSBURG

VON CHRISTIAN WALF

Es sind wieder Immobilien auf dem Markt. Auch Einfamilienhäuser. Das zeigt ein Blick in die einschlägigen Immobilien-Portale im Internet. Manche Preise wirken auf den ersten Blick sogar moderat. Ältere Häuschen gibt es in Ludwigsburg ab 400.000 Euro. Laut Yannick Altendorfer, Experte für Bestandsimmobilien bei Pflugfelder Immobilien, existiere derzeit durchaus ein Angebot. Allerdings seien frei stehende Einfamilienhäuser – vor allem in Ludwigsburg – nach wie vor rar.

Viele Objekte, das merkt jeder selbst, der regelmäßig die Portale durchforstet, stehen monatelang teilweise sogar jahrelang zum Verkauf. „Da ist oft sehr wenig Bewegung drin“, sagt Altendorfer. Ein Grund: Die Eigentümer seien zu emotional und bewerten ihre Immobilie zu hoch.

Ein zentrales Kriterium für den Wert sei weiterhin eine altbekannte Größe: „Lage, Lage, Lage“. Einfamilienhäuser in guter Lage, lassen sich gut verkaufen, da es in der Region immer noch genügend wohlhabende Menschen gebe, die sich solch eine Immobilie leisten können, erklärt der Immobilienfachmann.

Aber auch für weniger begüterte Menschen gibt es Chancen. Bei den Reihenhäusern, von denen viele in den 1970er Jahren gebaut wurden, finde gerade viel Wechsel statt. Diese Häuser sind oft erschwinglicher. Aber der Expert warnt: Energetisch sind sie leider auch meist auf dem Stand der 1970er Jahre. „Da können enorme Sanierungskosten auf einen kommen“, sagt Altendorfer. Kurzum: Jede Bestandsimmobilie sollte man sich bei Interesse genau anschauen.

Kaum Bewegung bei Neubauten

Im Gegensatz zu den Bestandsimmobilien, bei denen sich das Angebot etwas erholt hat, sieht es beim Neubau nach wie vor sehr überschaubar aus, erklärt Isabella Blättermann, die zur Geschäftsführung von Pflugfelder Immobilien gehört. Da kaum noch gebaut wird, gebe es nur ein kleines Angebot. Diesem geringen Angebot stehe durchaus eine Nachfrage gegenüber. „Die Leute suchen energieeffiziente Objekte“, sagt Blättermann. Darunter sind aber nicht nur Menschen, die eine Wohnung für sich suchen, sondern auch viele Kapitalanleger.

Im Kreis Ludwigsburg gibt es nach wie vor zu wenig Wohnraum. Was lohnt sich vor diesem Hintergrund eher? Mieten oder Kaufen? Diese Frage lasse sich nicht einfach beantworten. Denn sowohl die Kaufpreise als auch die Mieten sind hoch. Die Mieten steigen derzeit sogar stärker und schneller als die Immobilienpreise.

Die Beantwortung der Frage hängt ohnehin von den persönlichen Lebensplänen und Lebensvorstellungen sowie von den finanziellen Möglichkeiten ab. „Es kommt immer auf die Lebenssituation an“, sagt Isabella Blättermann. Wer miet-



Siedlung mit Einfamilienhäusern in Heilbronn.

heute oft die einzige Option für viele Familien. Bei manchen werde die Verwirklichung des Traums vom eigenen Haus einfach nach hinten verlagert. „Erst kaufen sie sich eine Wohnung und dann mit 45 oder 50 ein Haus.“

Fast nur kleine Wohnungen im Neubau

Eine Neubauwohnung ist für größere Familien derzeit allerdings kaum eine Option. Denn dafür ist wegen der hohen Baukosten und der vielen Bauauflagen sehr viel Geld notwendig. Außerdem werden kaum noch Wohnungen über 80 Quadratmeter errichtet. Diese Wohnungen sind eher etwas für Paare oder Paare mit einem Kind, erklärt Isabella Blättermann. „Für Familien mit zwei oder drei Kindern ist die Immobiliensuche sehr herausfordernd.“

Gleichzeitig leben viele ältere Menschen – das zeigen Statistiken – weiterhin auf großen Flächen. Oft alleine, manchmal zu zweit. Eigentlich gibt es in Deutschland sehr viel Wohnraum. Aber er ist momentan ungünstig verteilt. Und bisher, so scheint es, beschäftigen sich nur wenige Menschen damit, ihre große Immobilie, die oft auch viel Arbeit verursacht, im Alter aufzugeben und in eine altersgerechte Wohnung zu ziehen.

Bleibt die Region weiterhin attraktiv?

Trotz dieser Einschränkungen und Schwierigkeiten: Die Beschäftigung mit dem Thema Immobilien ist sehr populär. Viele junge Menschen befassen sich intensiv mit der eigenen Vorsorge und bringen eine Menge Wissen mit, haben Blättermann und Altendorfer festgestellt. Isabelle Blättermann kann die jungen Leute darin nur bestätigen. Sie rät vor allem Frauen dazu, am besten schon in ihren „Goldenen Zwanzigern“, eine Immobilie zu kaufen – und sei es nur eine kleine Wohnung. „Das bringt finanzielle Unabhängigkeit.“

Wer dazu bereit und finanziell in der Lage ist, der kommt um das Thema Sparen nicht herum. Das ist nicht gerade populär. Studien zeigen, dass die Deutschen immer weniger sparen, was natürlich mit der Inflation und den gestiegenen Lebenshaltungskosten zu tun hat. Aber auch die Löhne sind in den vergangenen Jahren in vielen Bereichen ordentlich gestiegen.

Frühzeitig zu sparen mache Sinn – vor allem, wenn man eines Tages eine Immobilie besitzen will. Jeder kennt die Geschichten von Eltern oder Großeltern, die bereit waren, an so ziemlich allem zu sparen, um den Traum von den eigenen vier Wänden zu verwirklichen. Aber diese Haltung ist offenbar nicht mehr sehr populär.

Gibt es eine Prognose für die Entwicklung der Immobilienpreise? Yannick Altendorfer geht davon aus, dass die Region weiterhin überzeugen wird. Und Ludwigsburg? „Das ist eine tolle Stadt mit viel Lebensqualität.“ Auch die Lage zwischen Stuttgart und Heilbronn sei ein großer Vorteil. Vor allem Heilbronn, das voll auf KI und Technologie setze, sorge für gute Entwicklungsperspektiven der Region.

IMMOBILIENMARKT

Werden die Immobilienpreise ewig steigen?

In der Region Stuttgart war es bisher kein Fehler, auf Immobilien zu setzen. Über längere Zeiträume betrachtet waren die Preise immer stabil und die Wertsteigerung teils enorm. Aber wird das immer so bleiben?

Niemand kann eine genaue Entwicklung vorhersagen. Denn niemand weiß, wie sich die deutsche Gesellschaft und wie sich die Wirtschaft in der Region entwickelt und welche politischen Entscheidungen getroffen werden.

Laut einer aktuellen Immobilienstudie, über die die Zeitung Welt unlängst berichtet hat, spricht einiges dafür, dass der Wertzuwachs ein Ende finden wird. Gründe dafür sind die demografische Entwicklung, aber auch die derzeitigen Kosten für Immobilien.

Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass der Anteil der Bevölkerung, der sich eine Immobilie leisten kann, immer weiter schrumpfen wird. Das werde für eine sinkende Nachfrage sowie stagnierende oder sogar fallende Werte sorgen. In ländlichen Räumen sei das jetzt schon zu beobachten.

Ob auch die wirtschaftsstarken Metropolregionen wie der Raum Stuttgart davon erfasst werden könnten, ist unklar. Bisher ist das genaue Gegenteil der Fall. Es fehlt massiv an Wohnraum und der Zuzug aus anderen Teilen Deutschlands, aber vor allem aus dem Ausland, ist enorm. (wa)

Finanzierung

Wie viel Eigenkapital ist nötig?

Zwar ist es rein theoretisch möglich, eine Immobilie komplett zu finanzieren, jede seriöse Bank und jedes seriöse Immobilienunternehmen raten von solch einem Weg aber ab. Die Risiken für beide Seiten sind einfach zu hoch. Die Kreissparkasse Ludwigsburg empfiehlt ein Eigenkapital von 20 bis 30 Prozent des Kaufpreises. Das ist auch der Grund, warum sich viele Menschen heute keine Immobilie mehr leisten können. Denn selbst für ein sanierungsbedürftiges Haus, das es für „günstige“ 400.000 Euro gibt, bräuchte man nach dieser Rechnung etwa 80.000 bis 120.000 Euro Eigenkapital.

Die Kaufnebenkosten (Grundsteuer, Notar, Grundbuchkosten, Maklerprovision) von zehn bis 15 Prozent des Kaufpreises sowie die Sanierungskosten sind in dieser Rechnung noch nicht einmal berücksichtigt.

Für viele Personengruppen, darunter Familien, ist es praktisch unmöglich, solche Summen nebenher anzusparen. Vor allem, wenn man zur Miete wohnt. Das heißt: Ohne Unterstützung durch ein Erbe, durch Eltern oder Großeltern ist der Traum vom Haus nicht zu verwirklichen. (wa)



Zuhause

In unserer täglichen Serie dreht sich alles ums Wohnen

Morgen lesen Sie

Garagennutzung: Was ist erlaubt, was nicht?

Präsentiert von

Pflugfelder

tet, ist auf jeden Fall flexibler und hält die finanziellen Risiken gering.

Kaufen hat ebenfalls eine Reihe von Vorteilen. Ein ganz großer: Im Alter muss man keine Miete bezahlen. „Dadurch kann ich das Risiko enormer Mietsteigerungen verhindern“, sagt Altendorfer. Die finanzielle Zukunft wird damit planbarer.

Ein Haus bleibt der große Traum

Sich in der Region eine Wohnung oder sogar ein Haus zu kaufen, ist nach wie vor sehr schwer – trotz der leichten Erholung auf dem Immobilien- sowie dem Zinsmarkt. Wer weder einen hoch bezahlten Topjob hat, noch auf ein Erbe zurückgreifen kann, der hat es sehr schwer. „Vor allem, wenn er von einem Haus träumt“, sagt Altendorfer. Diesen Traum hätten weiterhin viele Menschen.

Aber es wird etwas kleiner geträumt, hat Altendorfer festgestellt. Wer früher ein freistehendes Einfamilienhaus gekauft hätte, sucht nun nach einem Reihenhaus und die klassischen Reihenhaus-Bewohner schauen heute nach einer Vierzimmerwohnung. Selbst im Land der Bausparkassen und Häuslebauer sei eine Wohnung

ANZEIGE

LKZ shop

Ratgeber

von Sanierung über Haushaltsorganisation bis hin zu Alltagsfragen

- Das Sanierungs-Set
- 63 Lösungen für unerhörte Fragen des Alltags
- Der Haushalts-Check
- und viele weitere Produkte

Auch erhältlich im Kundencenter der LKZ.



Jeweils

16,90 €



16,90 €



19,90 €



Jetzt online einkaufen
www.lkz.de/shop



Garagen sind zum Abstellen von Autos da. Eigentlich, denn viele benutzen diese als Abstellraum. Was darf darin stehen? Und wie streng kontrollieren Kommunen im Kreis Ludwigsburg?

Garage vollgestellt? Diese Dinge dürfen Sie dort nicht lagern

LUDWIGSBURG

VON MARION BLUM

Rasenmäher, Mülltonnen, Getränkekisten oder Weihnachtsdecoration: Diese und andere Dinge stellen viele Menschen gerne in der Garage ab, wenn anderswo kein Platz oder kein Keller vorhanden ist. Spätestens aber, wenn das Auto nicht mehr in die Garage passt, kann es Ärger mit den Behörden geben. Darauf weist der Immobilienverband Deutschland (IVD) hin.

„In Deutschland sind Garagen für das Abstellen eines Autos vorgesehen“, sagt IVD-Rechtsberaterin Annett Engel-Lindner. Diese Regelung aus den jeweiligen Bauordnungen der Länder soll dafür sorgen, dass möglichst viele Autos von Straßen und öffentlichen Parkplätzen wegkommen, wo sie mit anderen um den oft knappen Parkraum konkurrieren.

In Bayern etwa wird diese Regelung besonders streng gehandhabt – hier dürfen ausschließlich Autos in die Garagen. In Nordrhein-Westfalen ist laut IVD zumindest noch das Abstellen von Fahrrädern erlaubt. Ansonsten darf man in der eigenen Garage durchaus auch andere Dinge als das Kfz unterbringen, sagt Engel-Lindner. Aber eben nur, solange darüber hinaus noch Platz für das Auto bleibt: „Die Garage muss also in erster Linie für das Auto zur Verfügung stehen.“ In der Praxis würden Garagen zwar nur selten von den Behörden kontrolliert. Wenn aber vom Parkplatzmangel generierte Nachbarn die Zweckentfremdung einer Garage beim Ordnungsamt meldeten, könnte das schon mal vorstellig werden – und ein Bußgeld verhängen.

Übrigens: Manche Hausordnungen oder Mietverträge können dem IVD zufolge sogar noch über die ohnehin schon strengen behördlichen Regelungen hinausgehen. Mitunter sehen diese etwa Parkverbote für Motorräder oder aus Brandschutzgründen generelle Verbote zum Abstellen jeglicher brennbarer Gegenstände vor.

Laut Marcel Busch, stellvertretender Pressesprecher des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, wird die Nutzung von Garagen in der Landesbauordnung und der Garagenverordnung geregelt. Demnach müssen Stellplätze „so unterhalten und instand gehalten werden, dass sie für das Abstellen von Kraftfahrzeugen geeignet sind und bleiben“. Das Auto darf aber auch auf anderen Flächen abgestellt werden.

Gleichzeitig darf eine Garage nur als solche und nicht als Werkstatt, Hobbyraum oder Lager genutzt werden. Sofern man sein Auto noch hineinstellen kann, dürfen auch Fahrräder, Motorräder und andere Fahrzeuge sowie Zubehör wie Reifen, Dachgepäckträger, Dachboxen und Wagenheber dort abgestellt werden. Das gilt auch für nicht brennbare Gegenstände, sofern sie jederzeit wieder entfernt werden können. Eine Werkstatt ist in einer Einzelgarage erlaubt, sofern in ihr weiterhin ein Kraftfahrzeug abgestellt werden



So sollte es in einer Garage nicht aussehen. Allerdings finden Kontrollen nur in Einzelfällen statt.

Foto: AdobeStock

kann. Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge wie eine Wallbox ist in Garagen grundsätzlich zulässig. Zuständig für die Überwachung von Garagen sind die Kommunen.

■ Was darf auf keinen Fall in die Garage?

Alles anderes als das bisher Erwähnte hat in einer Garage nichts verloren. Man darf sie nicht als Werk- oder Lagerraum nutzen. Die berühmte Hobbybank, an der jemand am Wochenende werkelt, ist nicht erlaubt. Außerdem darf man nicht dort Werkzeug, um etwas am Auto zu reparieren. Was auch viele in der Garage abstellen, dort aber nichts zu suchen hat, sind Grillgeräte, Gartenmöbel und Müllheimer. Auch das Lagern von Sperrmüll ist verboten.

■ Gibt es unterschiedliche Regelungen für die Garage eines Einfamilienhauses



Zuhause

In unserer täglichen Serie dreht sich alles ums Wohnen

Am Montag lesen Sie

Minimalistisch wohnen im Tiny House

■ und die gemeinschaftlich genutzte Tiefgarage?

Es gibt keine extra Tiefgaragenverordnung, sondern nur die Garagenverordnung. Die Nutzungsvereinbarungen sind im Prinzip gleich. Tiefgaragen gehören aber oft einer Wohnungseigentümergemeinschaft oder zumindest mehreren Eigentümern. Da kann es dann zusätzliche Hausordnungen oder Tiefgaragenordnungen geben.

■ Gelten für Tiefgaragen strengere Vorschriften?

Unterschiede gibt es bei den Sicherheitsvorschriften, zum Beispiel beim Brandschutz. Hier sind die Regeln bei Tiefgaragen also etwas schärfer, bei der Nutzung gibt es aber kaum Unterschiede, es sei denn durch die Hausordnung. Wichtig ist auch, dass eine Nutzungsänderung nie für einzelne Stellplätze in einer Großgarage erfolgen kann, sondern für die komplette Garage beantragt werden muss.

■ Wann spricht man bei einer Garage von einer Zweckentfremdung?

Diese liegt immer dann vor, wenn man eine Garage so nutzt, wie man es nicht darf. Wenn man die Garage als Abstellplatz für Sperrmüll nutzt, dort Grillgerät lagert, als Werkstatt oder Hobbyraum verwendet, ist das eine Zweckentfremdung. Das Gesetz sagt hier nur, was man tun darf. Alles, was darüber hinausgeht, ist eine Zweckentfremdung, für die es ein Bußgeld geben kann. Zu beachten ist auch das Versicherungsrecht. Wenn zum Beispiel statt 20 Litern Benzin 100 Liter gelagert werden und die Garage abbrennt, wird keine Versicherung dafür aufkommen. Wenn noch das Wohnhaus mit abbrennt, nehmen die Folgen der zweckwidrigen Nutzung allerschlimmste Ausmaße an.

■ Wie gehen die Kommunen im Landkreis Ludwigsburg mit dem Thema um?

Steht eine Nebennutzung dem Hauptnutzungszweck nicht entgegen, muss dem Eigentümer eine gewisse Freiheit eingeräumt werden, argumentiert die Stadt Ludwigsburg. Schwierig werde es, wenn durch die Zweckentfremdung das Fahrzeug auf einer öffentlichen Fläche abgestellt werden muss. Werden Fälle angezeigt, zum Beispiel von Nachbarn, gehe das Bürgerbüro Bauen der Angelegenheit nach. „Bislang handelt es sich aber hauptsächlich um Einzelfälle, die selten kostenpflichtige Anordnungen zur Folge haben“, heißt es. Bei größeren Tiefgaragen ist man strenger. Dort ist die Lagerung von brennbaren Gegenständen aus brandschutzrechtlichen Gründen verboten. Hier findet alle fünf Jahre eine Überprüfung statt.

Auch in Remscheid wird gegen die Zweckentfremdung nicht pro aktiv vorgegangen. Aufgrund der Vielfältigkeit und Menge der anderen Aufgaben könnte die Baurechtsbehörde nicht selbst aktiv werden, sondern nur situativ in Einzelfällen. Deshalb wurden im Vorjahr auch keine Bußgelder wegen Zweckentfremdung verhängt.

Eine aktive Kontrolle der Garagenutzung findet auch in Kornwestheim nicht statt. Im Jahr 2024 ergingen deshalb auch keine Bußgeldbescheide wegen einer zweckfremden Nutzung. Eine konsequente Durchsetzung der gesetzlichen Regelungen in der Praxis werde von zwei Faktoren erschwert: Zum einen seien die rechtlichen Hürden relativ hoch, zum anderen bringe die Umsetzung ein zeitaufwendiges Verfahren mit sich.

In Bietigheim-Bissingen wird bei konkreten Verdachtsfällen die Nutzung der Garage kontrolliert. In der Vergangenheit sei in einem Fall ein Ordnungswidrigkeitsverfahren eingeleitet worden.

ANZEIGE

Pflugfelder

Expertentipp

von P Immobilien Beratung GmbH
Yannick Altendorfer



IMMOBILIENINVEST

Alt gegen Neu

Das eigene Zuhause ist oft über Jahrzehnte gewachsen – mit Erinnerungen, Routinen und einem vertrauten Alltag. Doch im Laufe des Lebens verändern sich Bedürfnisse: Das Haus ist zu groß geworden, die Pflege des Gartens zu aufwendig, die Räume nicht barrierefrei. Gleichzeitig wächst der Wunsch nach mehr Komfort, Sicherheit und weniger Verantwortung für Instandhaltung. Viele fragen sich dann: Wie lässt sich der Wechsel in eine passende Wohnung gestalten – ohne Stress und ohne finanzielle Stolperfälle?

Mit dem Konzept Alt gegen Neu bietet Pflugfelder eine clevere Lösung für genau diese Situation. Der Clou: Die bestehende Immobilie wird professionell bewertet, vermarktet und verkauft – und der Erlös kann direkt in eine moderne Neubauwohnung investiert werden. Ohne Zwischenfinanzierung, ohne unnötigen Aufwand, sondern mit Blick auf das Wesentliche: ein Zuhause, das wirklich zum aktuellen Lebensabschnitt passt.

Besonders attraktiv ist dieser Weg für alle, die ihre Wohnsituation im Alter aktiv gestalten möchten – mit weniger Ballast, dafür mit mehr Lebensqualität. Die Neubauprojekte von Pflugfelder bieten genau das: komfortabel, energieeffizient und qualitativ hoch ausgestattet. Ob für den Eigenbedarf oder als nachhaltige Kapitalanlage – das neue Zuhause denkt mit. Heute verkaufen, morgen einziehen – und dabei die Lebensqualität gezielt steigern. Mit Alt gegen Neu wird aus einem neuen Wohnkapitel kein Kraftakt, sondern eine kluge Entscheidung.

ANZEIGE

Verkaufsstart

Pflugfelder

GOLDEN PAGE

Verkaufsstart

Flößerstraße | Bietigheim-Bissingen

Seniorenwohnen

- 2-3 Zimmer-Wohnungen mit 40-106 m²
- Hochwertige & barrierearme Ausstattung
- Optionaler Pflegedienst im Golden Circle
- 5% degressive Sonder-Afa für Kapitalanleger
- Ideal für Best Ager
- Eigentumswohnung ab 349.900,- €

Baustellenberatung

08.10. - 22.10.25, täglich 15-17 Uhr

Adresse

Flößerstraße 19 in 74321 Bietigheim-Bissingen

07141 93 66 0 | www.pflugfelder.de

ANZEIGE

Pflugfelder**Expertentipp**
von P Immobilien Beratung GmbH
Patricia Pfeiffer**GOLDEN PAGE****Unsere Gesellschaft wird älter**

Viele Menschen möchten auch im Alter selbstbestimmt, unabhängig und in gewohnter Umgebung leben. Das perfekte Szenario im eigenen Haus mit Garten in ruhiger Lage wird im Alter für viele zur Belastung: steile Treppen, große Grundstücke, fehlende Infrastruktur oder weite Wege zu Ärzten. Das Zuhause wird zur Herausforderung.

Genau hier setzt das Wohnkonzept Golden Page von Pflugfelder an: Es bietet zukunftsfähige Wohnlösungen für Menschen ab 60, die selbstbestimmtes Wohnen mit einer werthaltigen Perspektive verbinden wollen. Die Idee: Wohnraum schaffen, der Komfort, Sicherheit und Lebensqualität vereint – mit barrierearmen Neubauwohnungen, komfortabler Ausstattung, einer Lage zwischen Natur und Urbanität und passender Infrastruktur. Ergänzt wird das Konzept durch unterstützende Serviceangebote im Golden Circle, von der Unterstützung bei Einkäufen über gemeinsame Freizeitaktivitäten bis zur häuslichen Pflege.

Mit drei Projekten geht Pflugfelder im Rahmen der Golden Page in Planung. Den Auftakt bildet das Projekt Flößerstraße in Bietigheim-Bissingen. Hier entstehen Eigentumswohnungen für alle, die ihren Weg in ein komfortables Leben im Alter bewusst und frühzeitig gestalten. Die Golden Page ist nicht nur ein Wohnkonzept, sondern ein Beitrag zur Altersvorsorge – als werthaltige, gut geplante Immobilie, die mitdenkt. Denn auf die Frage „Wohnen im Alter! Aber wie?“ antworten wir mit der Golden Page.

Simon Fetzer wohnt seit 2020 in einem Tiny House. Nun hat sich der Schreinermeister und Musiker ein zweites Mini-Haus in den Garten gebaut und will damit in Serienproduktion gehen.

Ein neues Lebensgefühl: Wohnen auf kleinem Raum

OBERRIXINGEN

VON STEPHANIE BAJORAT

„Irgendwie leicht sein, irgendwann bleiben“, Simon Fetzers Hände gleiten über die Tasten des Pianos. „Willkommen und bleiben. Ankommen und bleiben“, singt der 57-Jährige. Simon Fetzer ist angekommen – auf 23 Quadratmetern Wohnfläche.

Seit fünf Jahren wohnt er in seinem Tiny House in Oberrixingen, doch sein Lebensziel war dieser Schritt eigentlich nicht. „Mir ging es damals nicht gut“, sagt er über diese Zeit des Umbruchs. Nach der Trennung musste er bei seiner Freundin ausziehen, doch die Wohnungen in seinem Haus hatte er unter anderem seinen Neffen zum Wohnen überlassen. „Not weckt Erfindertum“, sagt er und zeigt auf sein heutiges Zuhause. „Dieser Raum neben der Garage war verfügbar, er stand nur voll mit allerlei Dingen.“

Simon Fetzer räumt den drei mal sieben Meter großen Raum aus und baut ihn Schritt für Schritt zu seinem „Tiny Home“ um. „Für das Badezimmer habe ich noch zwei Quadratmeter von der Garage abgezweigt“, erzählt er und schiebt die Tür zu seinem Bad auf. „Für eine Badewanne ist hier kein Platz, aber die Dusche reicht mir auch vollkommen.“

Der gelernte Schreinermeister verfügt über die erforderlichen Kenntnisse und Techniken, den Raum zu seinem Zuhause umzubauen. Ein Dreivierteljahr dauerte der Umbau, gleichzeitig nimmt Fetzer von vielen Dingen Abschied. „Ich habe viele meiner Sachen verschenkt.“ Denn Wohnen auf kleinem Raum bedeutet auch, sich auf die wesentlichen Dinge zu konzentrieren.

„Ich habe viele meiner Sachen verschenkt.“

Simon Fetzer lebt seit 2020 in einem Tiny House



„Ich finde die Akustik großartig“, Simon Fetzer hat auch auf 23 Quadratmetern Raum für seine Musik gefunden.

Foto: Ramona Theiss



Simon Fetzer genießt den direkten Zugang zum Garten.

Foto: Ramona Theiss

**Zuhause**

In unserer täglichen Serie dreht sich alles ums Wohnen

Morgen lesen Sie

Was bei einem Umzug alles zu beachten ist



Erst wenige Wochen alt ist das zweite Tiny House im Garten, das Fetzer Dojo getauft hat.

Foto: privat

ANZEIGE

LKZ shop

So individuell wie onser Dialekt

Personalisierbare Geschenkideen

Fußmatte – Größe 75 x 50 cm
Material Filz, Rückseite rutschfest gummiert

Alle Produkte sind personalisierbar und in unterschiedlichen Farben erhältlich

Auch bestellbar im Kundencenter der LKZ.



Ab
44,90 €



Jetzt online einkaufen
www.lkz.de/shop





Kisten einpacken, Möbel schleppen, renovieren - und am besten alles an einem einzigen Wochenende. Kein Wunder, dass Umzüge viele stressen. So geht der Wohnungswechsel entspannter.

Rechtzeitige Planung ist der halbe Umzug

LUDWIGSBURG

VON JOHN PATRICK MIKISCH

Unser schlimmster Umzug?", fragt Tobias Aberle und überlegt. „Wir hatten mal einen Fall, bei dem wir eigentlich nur ge packte Kisten und Möbel transportieren sollten. Als wir dann morgens mit dem Umzugsteam vor Ort waren, stellten wir fest, das noch nichts eingepackt war. Absolut nichts“, erinnert sich der Geschäftsführer des Ludwigsburger Umzugsunternehmens Sieben Umzüge. „Wir haben dann zusammen mit dem Auftraggeber erst einmal alles verpackt.“ Aus einem Umzugstag wurden so zwei – und der gesamte Umzug entsprechend teurer. Solche Fälle seien die absolute Ausnahme, erzählt Aberle. „Aber das war für alle natürlich ziemlicher Stress.“

Wie es relaxter geht, erfahren Sie in diesem Text. Denn eines ist sicher: Irgend wann zieht fast jeder um. Allein 2024 zogen laut der Umzugsstudie der Deutschen Post rund zehn Prozent der Menschen im Land in eine andere Wohnung oder ein anderes Haus. Für viele keine einmalige Sache. Rund 37 Prozent ziehen zwei bis drei Mal im Leben um, wie 2011 eine Befragung des Wohnungsunternehmens Deutsche Annington (seit 2017 Vonovia) ergab. 21 Prozent demnach sogar vier bis fünf Mal. Lediglich neun Prozent gaben damals an, dass sie noch nie Umzugskästen packen mussten.

Rechtzeitig planen

Doch bevor's ans Einpacken des eigenen Haushalts geht, steht erst einmal die Planung an. Und dies möglichst frühzeitig: „Zwei bis drei Monate sind perfekt“, sagt Umzugsprofi Tobias Aberle (mehr über Umzugsfirmen im Kasten rechts). „Wenn ich erst eine Woche vorher nach einem Umzugsunternehmen suche, könnte es sein, dass der Wunschtermin nicht mehr möglich ist.“ Obacht: Längst nicht alle Firmen arbeiten auch am Wochenende! Auch wer in Eigenregie umzieht, sollte rechtzeitig klären, ob Familie, Freunde und Bekannte tatsächlich Zeit haben – und ob der Miettransporter noch verfügbar ist.

Vorher ausmisten

Tobias Aberle rät außerdem dazu, den Wohnungswechsel zum Ausmisten zu nutzen. Das schont Haushaltskasse und Rücken der Umzugshelfer. Weiterer Vorteil: „So hat man schon mal einen Blick auf Dachboden und in den Keller geworfen. Die werden nämlich ganz gerne vergessen“, sagt Aberle. Wer selbst entrümpt, sollte gegebenenfalls die Fristen für die Sperrmüllabholung im Blick haben. Alternativ gibt es professionelle Entrümplingsfirmen, auch manche Umzugsfirmen bieten dies als Zusatzservice an.

Eigenen Zeitbedarf einkalkulieren

Unbedingt geklärt werden sollte im Vorfeld zudem, ob die alte Wohnung renoviert werden muss – oder ob die neue Bleibe



Geschafft: Die Umzugskästen stehen im neuen Heim. Damit der Einzug in die neue Wohnung möglichst stressfrei gelingt, ist gute Planung das A und O.

Foto: Christin Klose/dpa-tmn

umgestaltet werden soll. Viele nutzen den Umzug, um sich komplett neu einzurichten. Laut Umzugsstudie kaufen 72 Prozent der Befragten neue Möbel, 42 Prozent schaffen neue Haushaltsgeräte wie Ge-

schirrspüler, Waschmaschine, Kühl schrank oder komplett neue Küchen an. Für die anfallenden Maler-, Tapezier- und Aufbuarbeiten sollte ein entsprechendes Zeitpolster eingeplant werden. „Planen Sie für den Umzug selbst auch ein paar freie Tage ein“, sagt Tobias Aberle.

Denn mit dem reinen Möbeltransport ist es nicht getan. „Das Auspacken der Umzugskästen und das Verstauen der Sachen in der neuen Wohnung dauert oft länger als das Einpacken“, sagt Aberle. Dafür gibt es ein paar einfache Regeln:

■ **Nicht am Material sparen:** Lieber etwas mehr Geld für qualitativ hochwertige Kartons ausgeben, um Bruch zu verhindern. Viele Umzugsunternehmen bieten auch Profikartons zum Kauf oder zum Leihen an.

■ **Nicht überladen:** Besonders große Kartons nicht bis oben hin mit Büchern, Schallplatten und anderen schweren Gegenständen füllen. Stattdessen: halbvoll und etwa mit Kleidung auffüllen.

■ **Zerbrechliches gut verpacken:** Eigentlich eine Binsenweisheit, aber: Geschirr, Glas etc. wirklich transportsicher verpacken, etwa mit Luftpolsterfolie und Ähnlichem.

■ **Möbel zerlegen und verpacken:** Möbel soweit möglich zerlegen und mit Decken und Stretchfolie einpacken. Schrauben etc. in Beuteln sammeln und markieren.

■ **Alles beschriften:** Auch das ist eigentlich selbstverständlich: Kartons nach Inhalt und Räumen sortiert beschriften. Zusammengehörende Möbelteile kennzeichnen.

■ **Wertsachen selbst mitnehmen:** Wichtige Dokumente, Geld und Wertsachen separat einpacken und lieber selbst transportieren. „Das würde ich sogar bei einem Umzug mit einem Unternehmen raten – auch aus reinem Selbstschutz, falls doch einmal etwas verloren geht“, sagt Tobias Aberle.

Apropos Verlust: Wer beim Umzug mit einem Unternehmen seine Siebensachen selbst verpackt, kann zwar viel Geld sparen. „Der Inhalt ist dann aber nicht versichert, falls etwas zu Bruch geht – außer bei mutwilliger Sachbeschädigung“, gibt Aberle zu bedenken. Dasselbe gilt für Möbel. Ärgerlich, wenn dann im teuren Schrank oder Esstisch ein Kratzer ist.

Gegebenenfalls extra versichern

Bei einem Komplettumzug mit einem Unternehmen, also von Einpacken/De montage über Transport bis Aufbau, sei alles versichert. Das laut Handelsgesetzbuch allerdings nur bis 620 Euro je Kubikmeter Laderraum. Zudem gibt es bei der Erstattung immer nur den Zeitwert für beschädigte Gegenstände, also mitunter deutlich weniger als die Anschaffungskosten. „Für besonders wertvolle oder empfindliche Gegenstände empfehlen wir daher immer eine Neuwertversicherung“, sagt Aberle. „Die Kosten dafür liegen in der Regel bei vier bis fünf Promille des Versicherungs werts.“

Wichtig: Sichtbare Schäden müssen am selben Tag gemeldet werden! Für Schäden, die erst später auffallen, gilt eine Frist von 14 Tagen. Schäden sollten unbedingt immer schriftlich und mit Foto dokumentiert werden.

Geht beim Privatumzug etwas zu Bruch, ist dafür die Haftpflicht des Verursachers zuständig – glauben viele. Da Umzugshelfer in dem Fall aus Gefälligkeit handeln, geht die Rechtsprechung von einem still schweigenden Haftungsausschluss aus. Oder kurz: Wenn der Schaden nicht auf grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz zurück geht, zahlt die Haftpflicht nicht. Wer auf Nummer sicher gehen will, kann eine Transportversicherung abschließen.

Für Umzugsschäden im Hausflur haftet beim Profiumzug übrigens die Spedition, bei Privatumzügen der Mieter. Dagegen kann man sich mit einer Umzugsversicherung absichern.

15 bis 20 Euro Trinkgeld sind okay

Worüber sich alle helfenden Hände freuen: „Genug zu trinken und ein leichter Snack“, sagt Tobias Aberle. Mehr muss während eines Umzugs gar nicht sein, weil das sonst zu schwer im Magen liegt, findet er. Wenn am Ende alles gut gelaufen ist, freuen sich bezahlte Umzugshelfer auch über ein Trinkgeld. „Mit 15 bis 20 Euro pro Kopf ist man gut dabei“, sagt Aberle.

Expertentipp
von Anette Wick
Verbraucherzentrale Baden-Württemberg



Vergleichen und auf Details achten

Wenn Sie mit einem Unternehmen umziehen wollen, sollten Sie sich im Vorfeld viel Zeit nehmen“, sagt Annette Wick von der Verbraucherzentrale Baden-Württemberg. „Holen Sie unbedingt mehrere Angebote ein“, rät sie.

Dazu gehört für sie auch, dass das Unternehmen die Wohnung vorab besichtigt. Früher war dies der klassische Hausbesuch durch einen Mitarbeiter des Unternehmens, heute bieten viele Firmen auch Videorundgänge an. Wichtig: „Nicht den Dachboden oder Keller vergessen, sonst wird der Umzug teurer als geplant.“

Grundsätzlich gilt: „Egal wie die Besichtigung abläuft: „Am Ende muss eine detaillierte Packliste stehen“, sagt Annette Wick. Der Vertrag sollte zudem sämtliche übrigen Leistungen enthalten, also etwa die Nutzung eines Aufzugs oder Außenlifts, die Einrichtung einer Halteverbotszone, Ab- und Aufbau von Möbeln etc.

Festpreis ist sicherer

Das ist vor allem beim individuell zugeschnittenen Angebot wichtig. „Alles, was beim Umzug Mehrarbeit verursacht, kann zu Nachforderungen führen“, sagt Annette Wick.

Sichtbare Schäden müssen am selben Tag gemeldet werden! Für Schäden, die erst später auffallen, gilt eine Frist von 14 Tagen. Schäden sollten unbedingt immer schriftlich und mit Foto dokumentiert werden.

Geht beim Privatumzug etwas zu Bruch, ist dafür die Haftpflicht des Verursachers zuständig – glauben viele. Da Umzugshelfer in dem Fall aus Gefälligkeit handeln, geht die Rechtsprechung von einem still schweigenden Haftungsausschluss aus. Oder kurz: Wenn der Schaden nicht auf grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz zurück geht, zahlt die Haftpflicht nicht. Wer auf Nummer sicher gehen will, kann eine Transportversicherung abschließen.

Für Umzugsschäden im Hausflur haftet beim Profiumzug übrigens die Spedition, bei Privatumzügen der Mieter. Dagegen kann man sich mit einer Umzugsversicherung absichern.

Kein Widerrufsrecht

Wichtig bei Vertragsabschluss: Anders als in anderen Branchen gibt es kein Widerrufsrecht. „Der Gesetzgeber schützt so die Umzugsunternehmen, die ja Personal und Fahrzeuge für den vereinbarten Termin vorhalten müssen“, erklärt Annette Wick. Wer sich dann trotzdem für eine andere Spedition entscheidet, muss mindestens eine Abstandszahlung an den ersten Vertragspartner zahlen. „Je nach Zeitpunkt der Vertragskündigung kann der Auftragnehmer auch auf den vollen Preis beharren.“ (red)

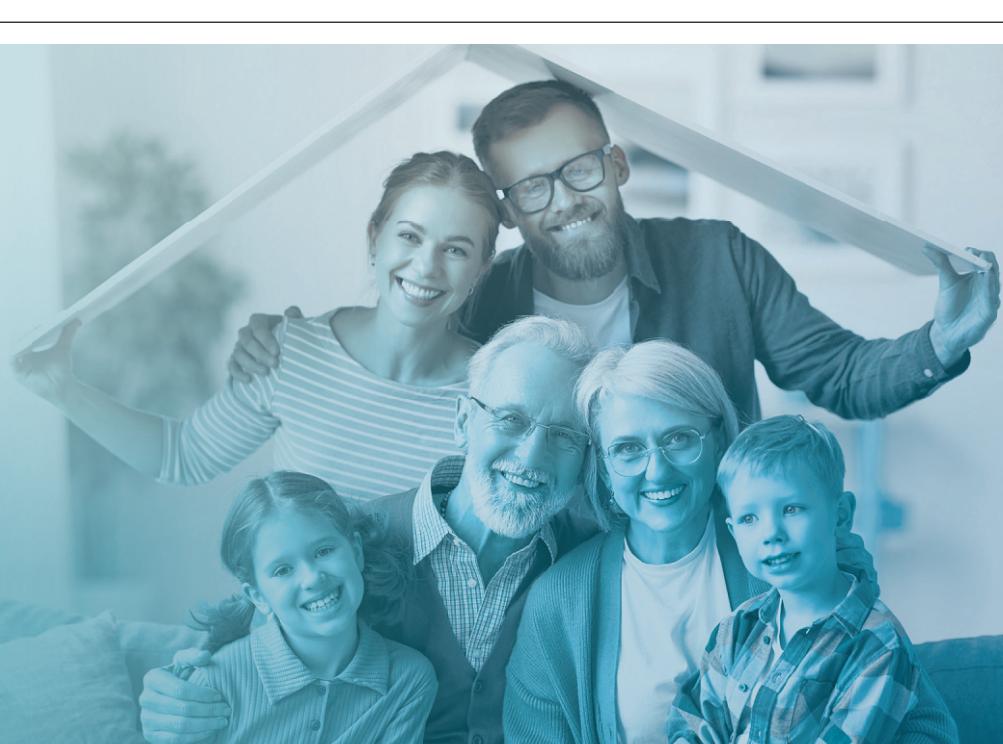
ANZEIGE



PRÄSENTIERT

Präsentiert von
Pflugfelder

WOHNEN!
ABER WIE?



Immo After Work
Immobilienwissen kompakt
erleben mit Pflugfelder!

Am 21.10. ab 18.00 Uhr, in den Räumen der LKZ
Körnerstr. 14–18, Ludwigsburg, Eintritt frei
Livestream online unter lkz.de/live

Jetzt anmelden
www.lkz.de/wohnen



Wer sich für einen tierischen Mitbewohner entscheidet, sieht aufregenden Zeiten entgegen. Ganz wichtig: Vorab mit dem Vermieter reden und einen Blick in den Mietvertrag werfen.

Mit Vierbeinern entspannt in einer Stadtwohnung

LUDWIGSBURG

VON BRITTA SLUSAR

Den Luxus, ein Häuschen im Grünen oder einen großen Garten zu besitzen, hat heutzutage leider nicht jeder. Dennoch ist das Bedürfnis nach tierischer Gesellschaft auch bei Stadtmenschen hoch, teilt Fressnapf, einer der größten Anbieter für Heimtierbedarf, mit. Die Katze erweist sich dank ihrer großen Anpassungsfähigkeit als ideales Haustier für Tierfreunde, die in einer Wohnung leben. Im Gegensatz zum Hund muss die Katze nicht Gassi geführt werden, ihre Unterhaltskosten sind überschaubar, sie „kann sich stundenweise allein beschäftigen und der Schmusefaktor ist hoch“.

Wer sich einen Vierbeiner anschaffen möchte, sollte vorab dringend den Mietvertrag studieren. Heißt es darin ausdrücklich, dass Hunde und Katzen nicht gehalten werden dürfen, ist diese Regelung verbindlich. Ist die Katzen- oder Hundehaltung im Mietvertrag nicht explizit ausgeschlossen, ist sie nach derzeitiger Rechtsauffassung erlaubt. Dennoch gilt: Vor der Anschaffung eines Vierbeiners mit dem Vermieter sprechen!

Katze(n) in der Wohnung?

Empfohlen wird eine Mindestwohnfläche von 60 Quadratmetern. Zu bedenken ist, dass pro Katze ein Katzenklo sowie ein ausreichend großer Kratzbaum benötigt werden – Dinge, die Bodenfläche beanspruchen. Wenn die Stubentiger genügend Anreize zur Bewegung und zum Erkunden haben, können reine Wohnungskatzen in der Mietwohnung ein ausgeglichenes Leben führen.

Voraussetzung dafür ist, dass das Tier ausreichend Beschäftigung oder einen Katzenkumpel zum Spielen hat: Lange Weile führt zu psychischer Verkümmерung, daraus können wiederum Unarten entstehen. Nicht vergessen: Katzen benötigen ausgiebige Spiel- und Schmusestunden.

Alle Katzen finden es spannend, aus dem Fenster zu schauen. Ein gemütliches Liegekissen auf der Fensterbank macht den Katzenlogenplatz perfekt.

Außenbereich Balkon

Katzen, die keinen Freigang kennen, kommen in der Wohnungshaltung in der Regel gut zurecht. Trotzdem ist der freie Zugang zum Balkon oder zumindest zu einem gesicherten Fenster, das gelegentlich offen steht, eine wunderbare Bereicherung für die Katze. Sie bietet viele spannende Anreize: Geräusche, Witterungseinfüsse, Gerüche und aufregende Beobachtungen.

Allerdings muss der Balkon katzensicher sein. Das ist auch im Hinblick auf den Mietvertrag wichtig: Es kann vorkommen, dass die Katzenhaltung zwar erlaubt ist, der Vermieter aber die Anbringung eines Katzenschutzes untersagt. Ein solches Netz oder Gitter ist jedoch wesentlich, um Unfälle zu vermeiden. Schnell kann es ge-



Wer kann diesen Blicken schon widerstehen? Eine Katze oder ein Hund bringen buchstäblich Leben in die Bude. Foto: Natalia Pogodina/stock.adobe.com

schehen, dass eine Katze – etwa durch einen flatternden Schmetterling abgelenkt – vom Balkon fällt. Katzen dürfen sich weder durch ein Balkongeländer zwängen noch darüber hinwegsteigen oder -springen können. Auch der Weg zum Nachbarnbalkon muss versperrt sein, damit die Tiere ihr Revier nicht ausweiten.

Ein Hund in einer Stadtwohnung?



Zuhause

In unserer täglichen Serie dreht sich alles ums Wohnen

Morgen lesen Sie

Mehr als ein paar Bretter: Bücherregale

Die Hundehaltung in Mietwohnungen ist grundsätzlich möglich, jedoch an klare rechtliche und praktische Bedingungen gebunden. Wird die Haltung ohne Erlaubnis begonnen, drohen Abmahnung oder Kündigung. Besonders bei sogenannten Listenhunden darf der Vermieter die Haltung untersagen, da hier die Fürsorgepflicht gegenüber den übrigen Mietern überwiegt. Eine Ausnahme gilt nur für Assistenz-, Blinden- oder Therapiehunde, wenn diese medizinisch notwendig sind.

Vor der Anschaffung eines Hundes empfiehlt sich das Gespräch mit dem Nachbarn, um eventuelle Ängste oder Allergien frühzeitig zu klären. Auch spielt der Gleichbehandlungsgrundsatz eine Rolle: Wenn anderen Mietern bereits die Hundehaltung erlaubt wurde, darf sie nicht willkürlich verweigert werden. Eine erteilte Genehmigung kann jedoch entzogen werden, wenn der Hund andere Bewohner gefährdet, dauerhaft bellt oder regelmäßig im Treppenhaus markiert oder Häufchen hinterlässt.

Konfliktpotenziale vermeiden

Für ein harmonisches Zusammenleben sind Rücksichtnahme und eine artgerechte Haltung entscheidend. Hunde benötigen ausreichend Bewegung, Auslaufmöglichkeiten und Rückzugsorte. Geeignet für Mietwohnungen sind ruhige, ausgewogene Rassen, die mit weniger Platz und Be-

wegung auskommen. Auch ältere Hunde erweisen sich häufig als angenehme Mitbewohner. Weniger geeignet sind große, aktive Rassen mit starkem Jagd- oder Schutztrieb. Ob Hund und Mietwohnung zueinanderpassen, hängt also nicht allein von der Größe der Räume ab, sondern auch vom Charakter des Tieres und der Umgebung.

Erdgeschosswohnungen oder Häuser mit Aufzug sind günstiger, da Treppensteinen für manche Hunde problematisch ist. Wer zudem auf Teppichböden und leises Verhalten achtet, verhindert unnötigen Lärm und zusätzliche Reibungspunkte.

Fazit

In Deutschland ist die Haustierhaltung in Mietwohnungen eine komplexe Angelegenheit. Gemäß deutschem Mietrecht ist die Haltung sogenannter „Käfigkleintiere“ in Mietwohnungen gestattet. Der Vermieter darf den Besitz von Ziervögeln, Fischen, Nagern und Co. also nicht pauschal verbieten, da von ihnen weder Schäden noch Belästigungen zu erwarten sind. Anders verhält es sich bei Hunden oder Katzen, die die Wohnung regelmäßig verlassen können. Die Haltung wird problemloser, wenn Vermieter und Nachbarn einzubeziehen, die Hausordnung beachtet und Rücksicht auf Mitbewohner genommen werden. Eine Bereicherung ist ein tierischer Mitbewohner allemal.

Pflugfelder

Expertentipp

von P Immobilien Beratung GmbH
Isabella Blaettermann, Fabian Dietz & Yannick Altendorfer



ERBEN & VERERBEN

Heute regeln, morgen genießen

Mehr als 50% der Menschen in Deutschland haben eine Immobilie geerbt. Es wird mit jeder Generation präsenter.

Das Thema Nachlass ist für viele mit Unsicherheit und emotionaler Zurückhaltung verbunden. Dabei ist genau das Gegenteil hilfreich: Klarheit. Wer frühzeitig plant, schafft nicht nur Ordnung in finanziellen und rechtlichen Fragen – sondern vor allem Vertrauen innerhalb der Familie und Freiheit für sich selbst.

Gerade die Übertragung von Immobilien zu Lebzeiten bietet große Vorteile. Wer bewusst überträgt statt vererbt, kann die nächste Generation gezielt einbinden, steuerliche Vorteile nutzen und gleichzeitig mitgestalten, was bleiben soll. Eine wichtige Grundlage dafür ist die transparente Bewertung der Immobilie. Nur mit dem reellen Marktwert können die Entscheidungsoptionen richtig abgewogen werden. Es entstehen Lösungen, die allen Beteiligten gerecht werden – ohne Streit, Unsicherheit oder Überraschungen im Erbfall.

Doch jede familiäre, rechtliche und finanzielle Situation ist anders. Deshalb braucht es in dieser sensiblen Phase eine professionelle Begleitung, die nicht nur Expertise, sondern auch Empathie mitbringt. Das Pflugfelder-Expertenteam steht Eigentümerinnen und Eigentümern beratend zur Seite – von der Immobilienbewertung über rechtliche Grundsatzfragen bis hin zur konkreten Übertragung. Immer vertraulich, transparent und im Interesse der Familie.

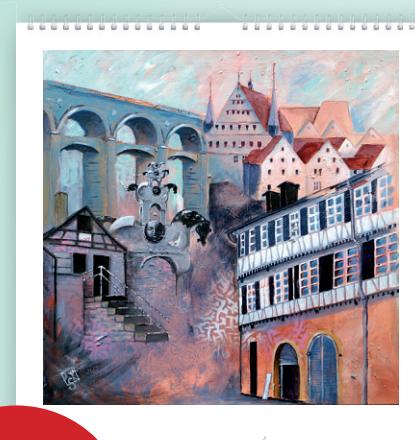
Heute regeln heißt: den eigenen Nachlass aktiv gestalten – und dabei Gelassenheit für das Morgen gewinnen. Mit der richtigen Beratung wird aus einem schwierigen Thema eine souveräne Entscheidung.

ANZEIGE

LKZ shop

Wohnaccessoires für Ludwigsburg-Fans

- Malerischer Landkreis Ludwigsburg Kalender
- Stilvolle Ludwigsburg-Tasse, 250 ml
- Travel-Poster »Ludwigsburg Marktplatz« und viele weitere Produkte



29,7 x 42 cm
27,90 €



10,90 €



DIN A4, A3, A2
ab 12 €

Jetzt online einkaufen
www.lkz.de/shop

Auch erhältlich im Kundencenter der LKZ.





Ob kleine Sammlung oder große Bibliothek: Für die Auswahl eines Bücherregals gibt es viele Kriterien.
Worauf kommt es an und was ist angesagt?

Bücherregale: Viel mehr als ein paar Bretter

HERFORD/WAIBLINGEN.

VON ISABELLE MODLER

Die Auswahl an Bücherregalen ist groß. „Die Möglichkeiten reichen von kleinen praktischen Alltagslösungen bis hin zu meterhohen Anlagen über mehrere Etagen“, sagt Christine Scharrenbroch, Presse- und Kommunikationsberaterin des Verbands der Deutschen Möbelindustrie mit Sitz in Herford.

Welches Regal letztlich zu einem Zuhause passt, hängt von verschiedenen Faktoren ab – „etwa von der Menge an Büchern, vom Raum, aber auch vom Budget und der Frage, wie aufwendig die Montage sein darf“, sagt Angelika Hinz, Einrichtungsberaterin und Raumgestalterin aus Waiblingen. „Die Kunst liegt darin, das Regal an die jeweilige Situation anzupassen und es sowohl funktional als auch gestalterisch sinnvoll einzusetzen“, so Scharrenbroch.

Passende Lösung finden

Zunächst sollte man sich also überlegen, welchen Zweck das neue Möbelstück erfüllen soll. „Wer nur wenige Bücher hat, braucht keine ganze Regalwand, bei großen Sammlungen darf es dagegen ruhig ein Regalsystem sein“, so Hinz. „Aktuell sind modulare Baukastensysteme im Trend“, sagt sie. Sie lassen sich flexibel umbauen und sind in unterschiedlichen Formen, Größen und Farben kombinierbar. Arbeitet jemand viel im Homeoffice? Dann können flexible Regale etwa mit integriertem Arbeitsplatz eine gute Lösung sein. Als offene Raumteiler-Varianten bieten sich Scharrenbroch zufolge Schieberegale an, bei denen mehrere Regalebenen auf derselben Höhe geplant werden können. Wer eine klare Linie mag, wählt im Wohnbereich ein Regal mit versteckter TV-Lösung.

Raum und Standort einbeziehen

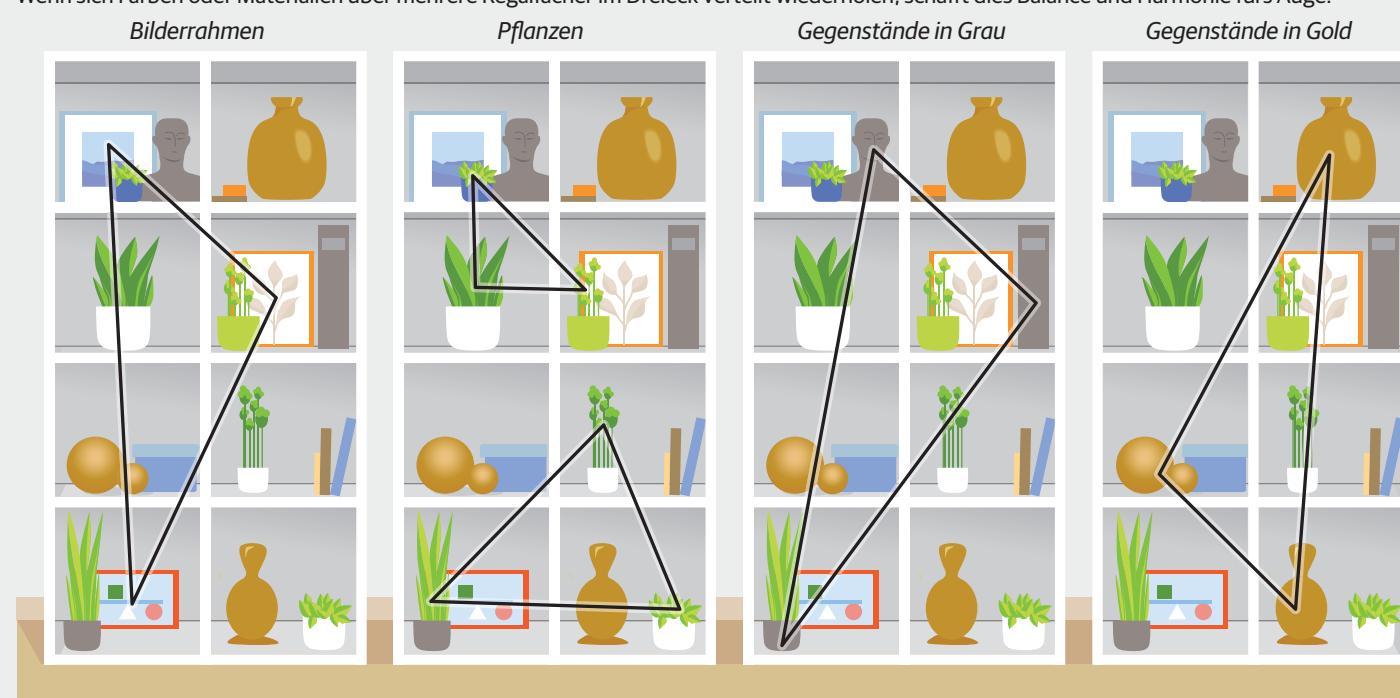
Auch der vorhandene Platz – also die Deckenhöhe und Raumgröße – können bei der Entscheidung ausschlaggebend sein: „In hohen Räumen wirkt ein deckenhohes Regal toll.“ In kleinen Zimmern oder im Flur sei hingegen ein niedriges Regal praktischer – „da kann man oben noch dekorieren oder Bilder aufhängen, und es wirkt gleich luftiger“, erklärt Hinz. Dementsprechend unterschiedlich fallen dann auch die Modelle aus: Große Regale werden oft mit Leiterlösungen geplant, so Scharrenbroch. Während sich für kleinere Räume platzsparende Schieberegale anbieten.

Tipp: Für wertvolle Sammlerstücke sind Scharrenbroch zufolge geschlossene Systeme besonders gut geeignet: „Lösungen mit textiler Front, die sich per Knopfdruck herunterfahren lässt, oder auch Glastüren schützen Bücher zuverlässig vor Staub und Lichteinfall.“

Neben der Funktion und dem Platz geht es natürlich auch um die Frage, welche Wirkung man mit dem neuen Regal im

Das Dreiecks-Prinzip

Wenn sich Farben oder Materialien über mehrere Regalfächer im Dreieck verteilt wiederholen, schafft dies Balance und Harmonie fürs Auge.



Quelle: 001661© dpa-Themendienst. Grafik: LKZ/Michael Wurster

Raum erzeugen will. Da spielt das Design, aber auch die Farben, Formen und Materialien eine wichtige Rolle. „Der Trend geht weg vom reinen Rechteck – hin zu asymmetrischen, schwedenden Formen und Rundungen, so dass das Regal selbst nicht nur praktisch, sondern auch stylisch ist“, so Hinz.

„Ich empfehle Leichtigkeit – also schwedende Bücherregale, Standregale, die wie ein Bücherturm wirken, oder filigrane Rahmen aus Metall oder Holz, die Bücher wirkungsvoll präsentieren“, sagt Hinz. „Solche Lösungen lockern auf, lassen sich

auch an kleinen Wandabschnitten einsetzen und können sogar als alternative Wandgestaltung dienen“, so Hinz. „Oft wirkt es harmonisch, wenn das Regal im gleichen Farbton wie die Wand gehalten ist.“

Dabei muss das Möbelstück gar nicht immer teuer sein: „Auch einfache Regale kann man aufwerten, indem man etwa die Rückwand streicht oder tapeziert“, so die Einrichtungsberaterin. Und: „Mit etwas Geschick kann man das Regal so einbauen, dass es am Ende wie ein maßgefertigtes Einbauregal aussieht.“

Das Gute an der Auswahl: Farben, Lacke und Holzarten lassen sich frei kombinieren, so dass das Regal perfekt ins Interior Design passt, so Scharrenbroch. „Zusätzliche Akzente setzen indirekte Beleuchtungen, die Bücherregale nicht nur praktisch, sondern auch zu gestalterischen Highlights machen“, meint die Expertin vom Möbelverband.

INFO: Mehr Informationen und Tipps rund ums Wohnen und alle bislang in der Serie „Wohnen, aber wie?“ erschienenen Beiträge finden Sie auf www.lkz.de/serien/wohnen-aber-wie.html.

3 DREI FRAGEN AN

Angelika Hinz

Einrichtungsberaterin



Wie kann ich eine persönliche Note ins Regal einfließen lassen?

Ich empfehle, im Regal kleine, kuratierte Akzente zu setzen. Das können etwa Bilderrahmen mit Fotos oder Zitat-Postkarten, Erinnerungsstücke oder ein Kunstobjekt sein. Denn wer Persönliches zeigt, verleiht dem Möbelstück Charakter. So ein Bücherregal spiegelt schließlich oft einen Teil der eigenen Persönlichkeit wider – es zeigt, welche Themen einen interessieren und welche Autoren man mag. Lieblingsbücher gehören ins Wohnzimmer, wo sie auch Gäste sehen.

Wodurch wirkt ein Bücherregal aufgeräumt?

Aufgeräumt heißt: weniger reinknatschen, klar sortieren und ruhig mal ein bisschen freie Fläche stehen lassen. Dann wirkt das Regal leichter. Dazu passen etwa ein paar quer gestapelte Bücher oder kleine Gruppen von Objekten statt wild verteilt Kleinkram. Also gruppieren statt verstreuen – sonst wirkt das Regal schnell unruhig. Eine Zeit lang hat man sogar gesehen, dass Bücher umgedreht wurden, also mit der Schnittkante nach vorn. Die Idee dabei, jede Farbe eliminieren und so maximale Ruhe erzeugen. Das wirkt zwar reduziert, ist aber im Alltag ziemlich unpraktisch.

Und was raten Sie Menschen, die sehr viele Bücher haben?

Wer sehr viele Bücher hat, sollte ehrlich zu sich sein: Hat jedes Buch wirklich noch eine Berechtigung? Manches liest man nie wieder – diese Bücher dürfen dann weiterziehen, zum Beispiel zu Freunden oder in einen öffentlichen Bücherschrank. Und wer wirklich viele Bücher liebt, kann sie auch bewusst inszenieren – etwa einen niedrigen Bücherblock als Raumtrenner oder einen Bücherstapel mit Glasplatte als Beistelltisch verwenden. (dpa-tm)

Foto: O. Dembiak/Angelika Hinz/dpa-tmn



Zuhause

In unserer täglichen Serie dreht sich alles ums Wohnen

Morgen lesen Sie

Streitfall Architektur:
Was ist schön und was nicht?

Präsentiert von

Pflugfelder

Mitmachaktion

Leserfoto

Unsere Leserin **Petra Schuhmacher** aus Ludwigsburg beteiligt sich mit einem Foto von ihrem Lieblingsplatz an unserer Mitmachaktion. Sie schreibt:

„Mein Lieblingsplatz ist der Esstisch mit Blick auf ein besonderes Kunstwerk. Das Bild zeigt zwei Frauen und erinnert mich jedes Mal an meine Mutter. Sie war ein großer Fan von Kunst und dem Stil des Art déco – mit klarer Form, Eleganz und einem Hauch Nostalgie. Kurz bevor sie starb, schenkte sie mir etwas Geld mit den Worten: „Kauf dir etwas Schönes, das bleibt.“ Von diesem Geld habe ich mir das Bild gekauft. Heute hängt es dort, wo ich am liebsten



sitze – an meinem Esstisch. Dieser Platz verbindet für mich Erinnerung und Gestaltung, Emotion und Ästhetik.“

Er erinnert mich daran, dass Wohnen mehr ist als Einrich-

tung – es ist gelebtes Leben in schöner Form.“

MITMACHAKTION: Möchten Sie auch ein Foto schicken? E-Mail: leserbriefe@lkz.de

ANZEIGE

LKZ shop

Ratgeber von Sanierung über Haushaltsorganisation bis hin zu Alltagsfragen

- Das Sanierungs-Set
- 63 Lösungen für unerhörte Fragen des Alltags
- Der Haushalts-Check
- und viele weitere Produkte

Auch erhältlich im Kundencenter der LKZ.



Jeweils
16,90 €



16,90 €



19,90 €



Jetzt online einkaufen
www.lkz.de/shop



Wenn es um Architektur geht, kommen die Gemüter mitunter schnell in Wallung: Das Traumhaus des einen ist für den anderen eine Bausünde. Woran liegt das? Und wie geht es besser?

Zwischen Altbau-Charme und Einfamilienhaus-Seligkeit

LUDWIGSBURG

JOHN PATRICK MIKISCH

Über Schönheit kann man angeblich nicht streiten. Dafür sind die sozialen Medien aber reichlich voll mit Postings über schöne Architektur und Bausünden. Während die einen etwa dem inzwischen abgerissenen Palast der Republik in Berlin hinterher trauen, preisen andere die Rekonstruktion des 1950 gesprengten historischen Stadtschlosses an derselben Stelle. Ähnliche Auseinandersetzungen gibt es praktisch landauf landab. Auch im Kreis Ludwigsburg kann Architektur die Gemüter bewegen, angefangen beim zu Beginn der 1970er-Jahre errichteten Marstall über den jüngst eingeweihten Arsenalplatz bis hin zur neuen Firmenzentrale der Bietigheimer Wohnbau in Bietigheim-Bissingen, dem sogenannten Green Building.

Woher kommt die Verbissenheit bei der Auseinandersetzung? Warum sehen manche Wohngebiete so aus, wie sie aussehen? Und was ist schöne Architektur? Wir sprachen mit Nora und Maik Schöffel, die ein Architekturbüro in Bietigheim-Bissingen betreiben und seit 2022 die Kammergruppe Ludwigsburg der Architektenkammer Baden-Württemberg leiten.

Architektonisches Schwarzbrot

Ein häufiger Vorwurf gegen zeitgenössische Architektur ist, sie sei langweilig und einfallslos. Diese Ansicht teilen nicht nur Laien, sondern auch Fachleute – zumindest teilweise. Die Architekturhistorikerin Turit Fröbe etwa bezeichnet manche Gebäude als „schlechte Bausünden“ (siehe Interview). So weit würde Nora Schöffel allerdings nicht gehen. „Natürlich gibt es Gebäude mit einer herausragenden Bausprache und solche, die eher architektonisches Schwarzbrot sind“, sagt sie. „In der Gesamtheit hat die Architektur jedoch hohe Qualitäten, für das, was sie alles leisten muss.“

Die Schwarzbrotbauten finden sich laut Turit Fröbe gerne entlang der Ausfallstraßen und in den Wohnvierteln – etwa in Form von Fertighäusern oder seriellen Gebäuden. Gegen beides sei erst einmal nichts einzuwenden, sagt Nora Schöffel. Und auch nicht gegen das klassische Einfamilienhaus, das nicht nur wegen seines Aussehens, sondern auch wegen des Flächen- und Ressourcenverbrauchs in letzter Zeit häufig gescholten wird. So kritisiert etwa der Pforzheimer Architekt und Immobilienentwickler Andreas Sarow einen Stillstand beim Häuslebau, der formal beim Kubus mit Satteldach verharre.

Kommunen haben es in der Hand

Das muss allerdings nicht so sein, wie Nora Schöffel betont. „Die Aufgabe von Architekten ist es, zusammen mit der Bauherrschaft einen Gestaltungsprozess in Gang zu setzen“, sagt sie. So könnten dann auch individuell gestaltete Lösungen gefunden werden. Das setzt allerdings voraus, dass der Bauherr das überhaupt



Der Marstall gilt vielen als größte Bausünde in Ludwigsburg.

Archivfoto: Holm Wolschendorff

möchte – und kann. Denn die Rahmenbedingungen für die Entwicklung beispielsweise eines neuen Wohngebiets legen die Kommunen fest, sagt Maik Schöffel. Und zwar mit der Bauleitplanung. Die beginnt bei der Zuschreibung der Grundstücksnutzung im Flächennutzungsplan und reicht bis zu Vorgaben über Gebäudegrößen und -höhen im Bebauungsplan. „Und wenn ich 400 Quadratmeter große Grundstücke habe, auf denen zweigeschossige Gebäude mit einer bestimmten Dachform stehen sollen, kann der Gestaltungsräum schon eng werden“, so der Architekt.

Auch Bauvorschriften wie etwa beim

Brandschutz und der Dämmung können einschränkend wirken – und den Etat des Bauherren schrumpfen lassen: Das erträumte Märchenschloss fällt so eventuell ein paar Nummern kleiner aus. Kein Problem, finden die beiden Schöffels. Auch das lasse sich anspruchsvoll gestalten.

Problemfall Einfamilienhaus

Und auch die Pauschalkritik am ressourcenverbrauchenden Einfamilienhaus wollen sie so nicht stehen lassen. Davon gibt es immerhin 16 Millionen Stück in Deutschland. „Wenn in jedem tatsächlich fünf Personen wohnen würden, hätten wir keine Wohnungsnott mehr“, sagt Nora Schöffel. Die Herausforderung: Nachdem die Kinder aus dem Haus sind, wohnen im Familienheim oft nur noch ein oder zwei Personen. Hier könnten flexible Grundrisse Abhilfe schaffen. „Am besten berücksichtigt man das schon beim Neubau. Aber auch beim Bestand im Altbau kann man oft umgestalten.“

Letzterer ist für viele das Idealbild: Besonders beliebt sind sogenannte Gründerzeitbauten aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Besondere Kennzeichen: Anlehnung an historische Baustile wie Renaissance und Barock, viele Schmuckelemente und hohe Decken. „Natürlich könnte man auch heute Wohnhäuser mit 3,50 Meter hohen Decken bauen“, sagt Maik Schöffel. „Falls die Bauvorschriften das zulassen.“

Andererseits: Warum sollte man das machen? Denn abgesehen von der stilistischen Weiterentwicklung haben sich auch Technik und Materialien seit den vergan-

genen 125 Jahren deutlich weiterentwickelt. Wo solche alten Gebäude stehen, sollten sie aber erhalten und behutsam an die gegenwärtigen Bedürfnisse angepasst werden, findet Nora Schöffel. Dazu gehört auch, seine eigenen Ansprüche herunterschrauben. „Wenn ich von einem Altbau erwarte, dass er funktioniert wie ein zeitgenössischer Neubau, wird das nicht gut gehen“, sagt die Architektin. Der Altbaubewohner sei oft generell toleranter. „Der zieht sich im Winter einfach noch einen dicken Pulli an, statt mehr zu heizen.“ Letztendlich komme es beim Energieverbrauch stark auf den Nutzer an, so könne ein Altbau die gleiche Energie verbrauchen wie ein Neubau, sagt Schöffel.

Alles schön und gut: Aber warum werden in Deutschland dann deutlich mehr einförmige Häuser gebaut als etwa in Skandinavien? Und warum regen sich manche so unheimlich über zeitgenössische Architektur auf, wie etwa beim Arsenalplatz oder beim Green Building in Bietigheim-Bissingen?

Nachholbedarf bei der Baukultur

Das sei eine Frage der Baukultur, so Nora Schöffel. „Und Kultur ist ein Thema der Gemeinschaft, Baukultur geht uns alle an und wir alle profitieren von der gebauten Umgebung“, sagt sie. „Ich denke, es fehlt oft an der Auseinandersetzung mit der Architektur, das Thema muss viel stärker diskutiert werden und es ist die Aufgabe von uns Experten, die Bevölkerung mitzunehmen und Aufklärung zu betreiben.“ Auch das sei Aufgabe von Architekten und anderen Bauexperten.

Andere Länder und Regionen seien in puncto Baukultur viel weiter, etwa das österreichische Vorarlberg. „Wenn man etwa nach Dänemark fährt, sieht praktisch jedes Haus gut aus“, sagt Maik Schöffel. „Aber wie willst du auch ein Gefühl für Architektur entwickeln, wenn deine Kita und deine Schule aus Containern bestehen“, fragt er. „Regionen wie der Vorarlberg haben hier ein anderes Traditionsbewusstsein und auch einen anderen Bezug zu Handwerk und Materialität.“

Unbehagen gegen das Neue

Und neben aller berechtigten Kritik an zeitgenössischer Architektur spielt mitunter auch das Unbehagen gegen das Neue eine Rolle, meint Nora Schöffel: „Man muss den Menschen Zeit geben, etwas zu entdecken, Entwicklungen zu beobachten, den Mehrwert zu sehen und dann vielleicht auch Meinungen zu revidieren.“ Das gilt übrigens auch für die heute so beliebten Gründerzeitbauten: Die, so Architekturhistorikerin Turit Fröbe, galten früher als die Urmutter der Bausünden. „Alles, was danach kam, war praktisch eine Antwort darauf.“

INFO: Mehr Informationen und Tipps rund ums Wohnen und alle bislang in der Serie „Wohnen! Aber wie?“ erschienenen Beiträge finden Sie auf www.lkz.de/serien/wohnen-aber-wie.html.

Interview
mit Turit Fröbe
Architekturhistorikerin



Foto: (c) Philip Birau

„Gute Bausünden finde ich super“

T urit Fröbe ist Architekturhistorikerin und Urbanistin. Seit 2007 gibt sie den „Abrisskalender“ mit Bausünden heraus. Sie arbeitet als Autorin und bietet baukulturelle Workshops und Online-Schulungen an (www.die-stadtdekerei.de).

Wie kommt man auf die Idee, Bausünden zu sammeln?

Das fing 2001 an, als mir in Bielefeld zufällig ein verwitterter Stromkasten auffiel, der in ein Stelenfeld eingebettet war. Das sah sehr merkwürdig aus. Seitdem fotografiere ich Bausünden. Was ist daran so reizvoll?

Die finde ich einfach super, besonders die guten Bausünden. Die haben ja Potenzial und zeugen von Mut und Gestaltungswillen. Schlechte Bausünden, also fantasielose, austauschbare Investorenbauten, finde ich hingegen viel schlimmer. Davon gibt es sehr viel in Deutschland.

Wie ist es dazu gekommen?

Uns fehlt es an baukultureller Bildung. Viele verlassen sich darauf, dass das, was angeboten wird, auch gut und schön ist. Das gilt für Reihenhaus ebenso wie für Musterfertighaus. So kommen Investoren und Bauträger dann damit durch, ganze Wohnviertel im Toscana-Stil zu errichten.

Wie sähe ein Gegenmittel aus?

Wir brauchen ein anderes Selbstverständnis von Architektur. In Dänemark Finnland etwa hat Architektur einen viel höheren Stellenwert. Wir gehen hingegen lieblos mit Alltagsarchitektur um. Tatsächlich sind baukulturelle Themen bereits in hohem Umfang in sämtlichen Lehrplänen verankert. In der schulischen Praxis kommt davon zu wenig an, weil die Lehrkräfte so gut wie gar nicht darauf vorbereitet wurden.

Kann man den Umbruch nicht beschleunigen?

Wir müssen als Gesellschaft zu einer baukulturellen Allgemeinbildung kommen – wir müssen uns mit unserer gebauten Umwelt beschäftigen. Dazu gehört auch, dass wir lernen, mit den bestehenden Bausünden zu leben und sie höchstens vom Kalenderblock abzureißen. Wir müssen den Bausünden auch eine Chance geben, wieder in Mode zu kommen – so ist es beispielsweise mit der Gründerzeitarchitektur geschehen, die lange Zeit verpönt war. Und wir brauchen wieder mehr Mut, um zu Experimentieren.

ANZEIGE

PRÄSENTIERT

WOHNEN!
ABER WIE?

Premiumpartner:

Pflugfelder

Immo After Work
Immobilienwissen kompakt
erleben mit Pflugfelder!

Am 21.10. ab 18.00 Uhr, in den Räumen der LKZ
Körnerstr. 14–18, Ludwigsburg, Eintritt frei
Livestream online unter lkz.de/live

Jetzt anmelden
www.lkz.de/wohnen

Die passende Wohnung im Kreis Ludwigsburg zu finden, ist nicht leicht. Diese Tipps können die Suche nach bezahlbarem Wohnraum erleichtern.

Wie schwer ist es, eine Wohnung im Kreis Ludwigsburg zu finden?

KREIS LUDWIGSBURG

VON ANJA WEIDLICH

„Ich habe insgesamt fast ein Jahr nach einer passenden Wohnung gesucht“, sagt Anna-Lena Mahn aus Freiberg am Neckar. Rund zwei Jahre lang lebte die Marketingmanagerin mit ihrem Partner in einer Zwei-Zimmer-Wohnung in Sachsenheim, bis sie sich entschied, auszuziehen. „Die Wohnung in Sachsenheim war für den Anfang super, nach einiger Zeit wurde sie für uns jedoch zu klein. Vor allem ein drittes Zimmer für das Homeoffice hat gefehlt“, erzählt sie.

Ihre Ansprüche an eine neue Wohnung waren nicht ungewöhnlich: Drei Zimmer, inklusive einer Einbauküche in gepflegtem Zustand, eine gute Lage und Anbindung zum ÖPNV, einen Balkon oder Garten für Grillfeste mit Freunden. Rund um Bietigheim-Bissingen, Freiberg und Ludwigsburg suchte sie dennoch etliche Monate und stellte fest: „Ich habe schnell gemerkt, dass ich für gewisse Ansprüche einen höheren Betrag zahlen muss.“

Wohnungsnot in Ballungsgebieten

Mit ihren Erfahrungen ist die 25-Jährige nicht allein. Allein auf der Interessentenliste der Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) seien derzeit circa 1.600 wohnungssuchende Haushalte registriert, sagt WBL-Mitarbeiter Fabian Herrmann. Rund 76 Prozent der Interessenten suchten eine geförderte Wohnung.

Vor allem in Ballungszentren wie Ludwigsburg fällt die Suche nach bezahlbarem Wohnraum oft schwer. „Über alle Wohnungsrößen hinweg hat sich der Preis pro Quadratmeter im Durchschnitt von 10,01 Euro auf 10,66 Euro erhöht, was einer jährlichen durchschnittlichen Steigerung von 3,23 Prozent entspricht“, sagt Ludwigsburgs erste Bürgermeisterin Renate Schmetz über den städtischen Mietspiegel 2025, der den Mietspiegel von 2023 fortsetzt.

Fabian Herrmann sagt, dass sich trotz zahlreicher Projekte für bezahlbaren Wohnraum auch bei der WBL die Durchschnittsmieten über den kompletten Bestand in den letzten zehn Jahren um 39 Prozent erhöht hätten.

Immobilienplattformen

Wo sollte man also mit der Wohnungssuche anfangen? Welcher Weg verspricht die größten Erfolgsschancen? Laut einer Erhebung des IT-Unternehmens „SimilarWeb“ im Oktober 2025 war die Plattform „ImmoScout24“ im September 2025 mit weltweit rund 40,3 Millionen Websitenbesuchern das führende deutsche Immobilienportal. Auch auf Online-Plattformen wie „Immowelt“, „Kleinanzeigen“ oder „WG-Gesucht“ werden unzählige Objekte zum Kauf, Verkauf oder zur Miete angeboten. Über die Suchfunktion können Interessenten die Objekte nach ihren Vorlieben filtern und mit Anbietern in Kontakt treten. Die eigentlichen Transaktionen fin-



Bis man endlich den unterschriebenen Mietvertrag in den Händen hält, geht oft einiges an Zeit ins Land.

Foto: Fernando Gutierrez-Juarez/dpa



den außerhalb der App statt.

Auch Anna-Lena Mahn nutzte für ihre Suche vorrangig „ImmoScout24“: „Die Wohnungen konnte ich gut nach meinen Ansprüchen filtern“, sagt sie. Immer im besten Licht und Winkel fotografiert, habe die tatsächliche Qualität der Wohnungen jedoch stark variiert. „Ich hatte auch immer Angst, ‚die perfekte Wohnung‘ zu verpassen“, erzählt Mahn. Vermieter erhielten oft Hunderte Zuschriften, Rückmeldungen ließen auf sich warten. „Ich hatte das Gefühl, dass die Nachfrage so hoch war, dass man so gut wie keine Chance auf eine Besichtigung hatte“, sagt sie.

Interessenten, die das kostenpflichtige Premium-Abonnement „Mieter Plus“ nutzen, verspricht Immobilienscout24 den

exklusiven Vorteil, Inserenten früher kontaktieren zu können als andere Nutzer – für monatlich immerhin rund 30 Euro. „Ich habe es nicht eingesehen, dafür Geld zu zahlen“, sagt Mahn.

Social Media

Instagram, TikTok, Facebook: Auch auf dem Wohnungsmarkt liegen Social-Media-Plattformen im Trend. Nicht nur Makler und private Inserenten nutzen die hohe Reichweite, die die Plattformen bieten. Besonders die jüngere Zielgruppe aktiviert regelmäßig das eigene Netzwerk: „Wenn jemand jemanden kennt, der eine Wohnung zu vermieten hat, bitte melden.“

Zeitungsanzeigen

„Mit Zeitungsanzeigen habe ich sehr positive Erfahrungen gemacht. Hier habe ich bei fast allen Anfragen schnell eine Antwort erhalten und wurde zur Besichtigung eingeladen“, berichtet Anna-Lena Mahn. Aufgrund der Kosten schaltete die 25-Jährige zwar selbst keine Anzeige, reagierte jedoch auf Inserate von Vermieter. Je nach Zeitung und Auflage, Größe und Platzierung der Anzeige variieren die Preise für Inserate stark. „Ein Nachteil war, dass man bei der ersten Anfrage noch keine Bilder der Wohnung hatte und generell weniger Informationen. Demnach konnte ich die Qualität erst einmal nicht einschätzen“, sagt Mahn.

Auch auf einen Immobilienmakler verzichtete sie. „Ohne Zeitdruck war es für mich kein Problem, mich ohne Makler um die Suche zu kümmern.“ Für eine schnellere Abwicklung besichtigten Makler verfügbare Objekte meist vorab, ermittelten Preise und erstellten Beschreibungen für die Suchenden. In der Regel verlangen sie für ihre Dienste eine Provision.

„Ich denke, die Kombination aus Online-Suche und Zeitungsanzeigen ist der Schlüssel zum Erfolg. Oft wissen auch Freunde oder Familie von jemandem, der eine Wohnung zu vermieten hat“, meint Anna-Lena Mahn.

Unzulässige Fragen werden geduldet

Der hohe Druck, sich gegen zahlreiche Mitbewerber durchsetzen zu müssen, führt häufig dazu, dass Interessenten unzulässige und private Fragen von Vermietern dulden. Während sie sich beispielsweise nach dem Nettoeinkommen, dem Arbeitgeber oder Haustieren erkundigen dürfen, gelten Fragen wie: „Haben Sie einen Partner?“, „Sind Sie schwanger?“ oder „Welcher Religion gehören Sie an?“ als unzulässig.

Eine Erfahrung, die Anna-Lena Mahn nicht machen musste. Eine persönliche Ebene sei meist trotzdem gewünscht. „Fast alle Vermieter erwähnten, dass es ihnen wichtig ist, dass man sich gegenseitig sympathisch ist“, erzählt sie.

Frühzeitige Suche

Fabian Herrmann rät Wohnungssuchenden, frühzeitig mit der Suche zu beginnen und zusätzlich direkt bei kommunalen und gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nachzufragen: „Viele Wohnungen werden dort vergeben, bevor sie auf Online-Portalen erscheinen“, sagt er.

Über eine Zeitungsanzeige hatte Anna-Lena Mahn schließlich Erfolg. Mit ihrer neuen Wohnung ist sie sehr zufrieden.

INFO: Für mehr Informationen und Tipps rund ums Wohnen, jetzt unsere Themenseite „Wohnen! Aber wie?“ entdecken.
<https://www.lkz.de/serien/wohnen-aber-wie.html>

Pflugfelder

Expertentipp
von Pflugfelder Immobilien Beratung GmbH
Patricia Pfeiffer



GOLDEN PAGE

Selbstbestimmt leben

In den eigenen vier Wänden selbstbestimmt zu leben, ist für viele Menschen Ausdruck von Freiheit, Sicherheit und Lebensqualität. Wer selbst entscheidet, wie er wohnt, lebt nicht nur unabhängiger – sondern oft auch zufriedener. Dieser Wunsch nach Selbstbestimmung begleitet uns ein Leben lang – im Besonderen auch in der Zeit, wenn Komfort, Zugänglichkeit und Alltags erleichterung an Bedeutung gewinnen.

Das Konzept

Wer heute in eine nachhaltige Immobilie investiert, trifft nicht nur eine finanzielle Entscheidung, sondern schafft sich vor allem eines: **Gestaltungsfreiheit für das eigene Leben**. Unser Neubau-Projekt in der Flößerstraße gibt ein Zuhause, das zu den eigenen Bedürfnissen passt, entlastet, Sicherheit gibt und neue Freiräume eröffnet. Gerade die barrierefreien Grundrisse und die komfortable Ausstattung nimmt viele Sorgen ab, noch bevor sie entstehen. Besonders dann, wenn sie von Anfang an zukunftsorientiert geplant wurde: großzügig, effizient, komfortabel. Genau hier setzen wir bei Pflugfelder mit dem Konzept **Golden Page** an – ergänzt durch den Golden Circle, der über die Wohnung hinausdenkt. Der **Golden Circle** umfasst Serviceangebote, medizinische Anbindung, nachbarschaftliche Gemeinschaft, sportliche Angebote und die Integration moderner Infrastruktur, die den Alltag erleichtert – ohne die Eigenständigkeit einzuschränken. Denn zusammen ist man weniger allein.

Heute für morgen

Selbstbestimmt zu leben heißt auch, rechtzeitig vorzusorgen. Wer sich frühzeitig für die passende Immobilie entscheidet, schafft sich Sicherheit und Freiheit: Heute handeln, um morgen unabhängig zu bleiben. Mit dem richtigen Wohnkonzept wird Vorsorge zur persönlichen Lebensgestaltung.

ANZEIGE

PRÄSENTIERT

WOHNEN!
ABER WIE?

Premiumpartner:
Pflugfelder

Immo After Work
 Immobilienwissen kompakt
 erleben mit Pflugfelder!

Am 21.10. ab 18.00 Uhr, in den Räumen der LKZ
 Körnerstr. 14–18, Ludwigsburg, Eintritt frei
 Livestream online unter lkz.de/live

Jetzt anmelden
www.lkz.de/wohnen



Zwischen automatisierten Bewerbungen und persönlichen Empfehlungen: Der Weg zum Wunschmieter ist für Vermieter oft steinig. Es kann sich aber lohnen, ein paar Dinge zu beachten.

So finden Vermieter den passenden Mieter

KREIS LUDWIGSBURG.

VON KATJA FISCHER

So wünschen es sich die meisten Wohnungseigentümer: Der Mieter zahlt pünktlich, geht sorgsam mit der Wohnung um, fügt sich gut in die Hausgemeinschaft ein, ist sympathisch. Oft klappt es. Aber es gibt auch schwarze Schafe, die mit der Miete in Rückstand geraten, die Wohnung vermüllen oder die Nachbarschaft schikanieren. Wie können private Vermieter herausfinden, welcher Mietinteressent der Richtige ist? Mit diesen Tipps kann es gelingen.

Tipp 1: Im Bekanntenkreis suchen

„Wenn ein langjähriger, netter Mieter auszieht und einen oder mehrere Kandidaten aus seinem Bekanntenkreis als Nachmieter vorschlägt, ist das eine relativ sichere Bank“, sagt Gerold Happ vom Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland. „Der Vermieter kann damit rechnen, dass der Mieter eher umgängliche Bekannte vorschlägt.“ Anders ist es, wenn der alte Mieter selbst Nachmieter sucht, etwa weil er Inventar an sie verkaufen will. Dann kann kennt dieser die Leute in der Regel auch nicht – das Risiko für Vermieter verringert sich dadurch nicht.

Tipp 2: Vorsicht bei Inseraten im Netz

Immobilienportale im Netz erreichen einen großen Nutzerkreis. Entsprechend umfangreich fällt in der Regel auch das Interesse für ein Wohnungsangebot aus. Unter Hunderten von Bewerbungen die richtige herauszupicken, kostet Zeit und ist nicht leicht. „Als ersten Schritt empfiehlt es sich, die automatisierten Antworten zu ignorieren“, rät Gerold Happ. „Die kommen sofort, wenn die Anzeige ins Netz gestellt wird.“ Darum kann man nicht davon ausgehen, dass immer Interesse am Wohnungsangebot besteht.

Tipp 3: Aussagekräftige Informationen

„Je genauer die zu vermittelnde Wohnung beschrieben wird, desto mehr engt sich der Kreis der Interessenten ein“, sagt Happ. Dafür sollten auch aussagekräftige Bilder bereitstehen. „Dann bewerben sich bestenfalls nur Leute, die sich wirklich für diese Wohnung interessieren“, sagt Happ.

Tipp 4: Die richtigen Fragen stellen

Vermieter haben das Recht, Fragen zu stellen, ehe sie sie zur Besichtigung einladen. „Wer will einziehen, wie viele Personen, wie sind die Einkommensverhältnisse dieser Personen, gibt es Haustiere? Das sind berechtigte Fragen, die die Mietinteressenten wahrheitsgemäß beantworten müssen“, erklärt Rechtsanwältin Beate Heilmann, Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein. Auf Grundlage dieser Infos kann man eine gewisse Vorauswahl treffen. „Es macht ja keinen Sinn, Leute zur Besichtigung einzuladen, von denen man schon vorher weiß, dass sie sich die Wohnung nicht leisten können.“



Auf der Suche nach dem passenden Mieter hilft oft eine Vorauswahl, ehe es an die Besichtigung geht.

Foto: Christin Klose/dpa-tmn



Zuhause

In unserer täglichen Serie dreht sich alles ums Wohnen

Morgen lesen Sie

So lebt es sich in einem Denkmal

Info

Was bedeutet besenrein?

Sieht der Mietvertrag nach Auszug eine besenreine Wohnungsbürgschaft vor, reicht es nicht immer, einfach einmal durchzufegen. Wurde die Wohnung nicht gut gereinigt, muss vor dem Auszug mehr getan werden. Auf ein entsprechendes Urteil des Amtsgerichts Rheines (Az. 10 C 78/24) verweist die Zeitschrift *Das Grund-eigentum* (Nr. 18/2025). Besonders Küche, Bad und WC sollten sich in einem auch hygienisch gebrauchsfähigen Zustand befinden. Zudem seien Staub, Spinnweben und Ablagerungen in den Räumen zu entfernen und stark verschmutzte Fenster zu reinigen. Wenn nicht, kann der Vermieter einen Teil der Kaution einbehalten. (dpa-tmn)

Tipp 5: Wichtige Unterlagen einfordern

Mieterselbstauskunft, Schufa-Auskunft, Mietschuldenfreiheitsbescheinigung – das sind die wichtigsten Unterlagen, die Vermieter von Mietinteressenten verlangen können. In der Mieterselbstauskunft sollten sich alle Infos finden, die für das Mietverhältnis relevant sind: Familienstand, Beruf, Einkommen sowie Kontaktdaten. „Wichtig ist, unbedingt eine Kopie vom Personalausweis zu machen, um zu überprüfen, ob die Angaben in der Selbstauskunft zu der Person passen, die die Wohnung mieten will“, rät Beate Heilmann. Die Schufa-Auskunft lässt Rückschlüsse auf die Bonität des Bewerbers zu. Vermieter dürfen sie aber erst verlangen, wenn es konkret um den Abschluss eines Mietvertrages geht, also nicht in der Auswahlphase. Das geht aus einem Urteil des Europäischen Gerichtshofes (Az. C-634/21) hervor. Nicht alle Wohnungsinteressenten müssen diese Auskunft also abgeben.

Auf eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des vorherigen Vermieters haben Vermieter ebenfalls nicht zwingend einen Anspruch. „Aber der Mieter hat das Recht, von seinem Vermieter eine Quittung für die Mietzahlungen während des gesamten Mietverhältnisses zu verlangen“, so Beate Heilmann. „Da das sehr aufwendig ist, entscheiden sich viele Vermieter dann doch für die Mietschuldenfreiheitsbescheinigung.“ Wichtig ist: Alle Unterlagen der abgelehnten Bewerber müssen ihnen umgehend wieder zurückgegeben oder auf Wunsch vernichtet werden.

Tipp 6: Wohnungsbesichtigung

Um den Kreis bei einer Wohnungsbesichtigung nicht allzu groß werden zu lassen, empfiehlt es sich, vorzufiltern. „Dabei können private Vermieter durchaus auch persönliche Prioritäten setzen. Sie können zum Beispiel Interessenten bevorzugen, die sich besonders gut in die bestehende Hausgemeinschaft einfügen“, sagt Gerold Happ. So entscheiden sie sich womöglich für eine Familie mit Kindern, da im Haus schon viele andere Kinder sind. Oder sie geben älteren Leuten eine Chance, weil das Wohnumfeld seniorengerecht ist.

Tipp 7: Auf Bauchgefühl hören

Wenn beim ersten Kontakt mit einem potenziellen Mieter schon ein mulmiges Gefühl mitschwingt, ist Vorsicht angebracht. „Oft ist das schon ein Zeichen, dass später etwas schiefgehen könnte“, sagt Beate Heilmann. Aber das Gefühl kann auch täuschen.

Ein seriöses Auftreten ist keine Garantie, dass der Mieter solide und seriös ist. „Wichtig ist, das eigene Gefühl mit möglichst vielen konkreten Informationen über den Mieter zu kombinieren“, so Beate Heilmann.

INFO: Einen vorgedruckten Mietvertrag gibt es im LKZ-Kundencenter in der Körnerstraße 14-18 in Ludwigsburg zum Preis von 4,80 Euro.

Präsentiert von

Pflugfelder

WOHNUNGÜBERGABE

Mit Protokoll lässt sich Streit vorbeugen

Egal, ob bei Mietbeginn oder Mietende: Ein Übergabeprotokoll kann Mieter wie Vermieter helfen, Streit bei der Wohnungübergabe zu vermeiden.

■ Ist ein Protokoll Pflicht?

Nein, eine gesetzliche Pflicht zur Erstellung eines Übergabeprotokolls gibt es nicht. Das bedeutet im Umkehrschluss: Einen Anspruch darauf haben Mieter nicht, sollte der Vermieter keinen Wert darauf legen.

■ Warum ist die Dokumentation für Mieter wichtig?

Sie dient als Beweis bei Meinungsverschiedenheiten mit Vermietern. Das Protokoll dokumentiert den Zustand der Wohnung bei Mietbeginn samt Schäden und Schönheitsreparaturen. Gab es etwa bereits beim Einzug erkennbare Mängel, lässt sich das beim Auszug nachvollziehen. Mieter müssten dann nicht für die Beseitigung und auch nicht für deren Bezahlung aufkommen, weil sie die Schäden nicht zu vertreten haben, sagt Anja Franz vom Mieterverein München.

■ Wie geht man bei der Erstellung des Protokolls vor?

Spätestens am Übergabetag sollten Mieter und Vermieter bei Mietbeginn und Mietende gemeinsam die Wohnung prüfen – und zwar Raum für Raum. Mietrechtsanwalt Nico Bergerhoff empfiehlt, den Zustand der Zimmer möglichst detailliert zu beschreiben – eine gestrichene Wohnzimmerwand also genauso festzuhalten wie drei gesprungene Balkonfliesen. Ist alles in Ordnung, wird das auch vermerkt. Wer Protokoll führt, sprechen beide Parteien miteinander ab.

■ Welche Form braucht es?

Dazu existieren keine rechtlichen Vorschriften. Die Experten empfehlen, die Wohnungsinfos mit folgenden Angaben zu ergänzen: Name und Adresse des Mieters und des Vermieters, Wohnungsanschrift, Datum der Begehung, beziehungsweise des Ein- und Auszugs, letzte Renovierung, Absprachen über auszuführende Reparaturen.

■ Wann wird das Dokument bindend?

Wichtig ist, dass sowohl Mieter als auch Vermieter das Dokument unterschreiben. Damit wird es verbindlich und es bestätigen beide Seiten die Richtigkeit des Inhalts. Mieter und Vermieter erhalten je ein Exemplar. (dpa-tmn)

ANZEIGE



Verkaufsstart

GOLDEN PAGE

Verkaufsstart

Flößerstraße | Bietigheim-Bissingen

Pflugfelder

Seniorenwohnen

- 2-3 Zimmer-Wohnungen mit 40-106 m²
- Hochwertige & barrierearme Ausstattung
- Optionaler Pflegedienst im Golden Circle
- 5% degressive Sonder-Alfa für Kapitalanleger
- Ideal für Best Ager
- Eigentumswohnung ab 349.900,- €

Baustellenberatung

08.10. - 22.10.25, täglich 15-17 Uhr

Adresse

Flößerstraße 19 in 74321 Bietigheim-Bissingen

07141 93 66 0 | www.pflugfelder.de



Architektin Nicole Schmidt und Buchhändler Markus Schneider leben in denkmalgeschützten Häusern in der Oberen Holdergasse in Marbach. Für beide ist das jeweilige Haus wie ein Familienmitglied.

Das Denkmal erzieht seine Bewohner

MARBACH

VON PATRICIA RAPP

Wenn Markus Schneider und Nicole Schmidt über ihre jeweiligen Häuser sprechen, hört es sich so an, als redeten sie von einem Familienmitglied. „Es gibt einem so viel zurück, das Denkmal lebt mit Dir“, sagt Nicole Schmidt. „Man ist nie alleine im Haus“, findet auch Markus Schneider. Das Holz atmet, es knarzt, selbst der Regen hört sich anders an. „Das Haus hat uns aufgenommen, es bringt Ruhe in uns“, sagt Schneider, der die umgebauten Scheune mit seinem Mann Alexander Grau von Nicole Schmidt erworben hat.

Schmidt ist Architektin und hat die alte Scheune 2006 gekauft. „Sie ist mir zugegangen“, sagt die heute 55-Jährige lächelnd. Zufällig hatte sie gehört, dass die Scheune verkauft werden sollte. Ihre 1,5-Zimmer-Wohnung war ihr ohnehin zu klein, also griff sie zum Grundstückspreis zu – schließlich war es damals tatsächlich nur eine Scheune. „Alle, selbst die Handwerker, hielten mich für verrückt.“ Doch Schmidt wusste genau, was sie tat. Schon bevor sie die erste Lampe anschloss, hatte sie das fertige Haus im Kopf. Mit Rucksack und Stirnlampe kletterte sie über Leitern von der Tenne auf die Zwischenböden, um alles zu vermessen. Es gab weder Strom noch Heizung, nicht einmal Licht. Nur eines machte ihr Sorgen: die Größe – 340 Quadratmeter auf drei Geschossen. „17 Meter Holzboden zu verlegen, kann irgendwann etwas lästig werden“, sagt sie. Und natürlich die Kosten. „Ich habe aber viel selbst gemacht und wurde von befreundeten Handwerkern unterstützt.“ Neun Monate dauerte der Umbau.

Die Hausführung beginnt in der Tenne. Buchhändler Markus Schneider bespielt diesen großen Raum immer wieder neu. Sei es mit Möbelstücken oder Weih-



Ein Werkstattwagen als Kücheninsel.



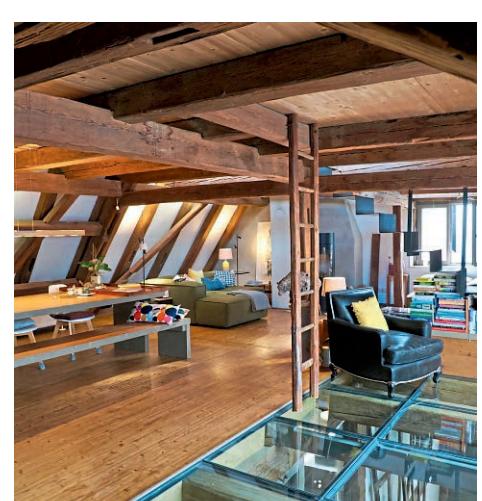
In die Tenne fuhren früher die Fuhrwerke.



Markus Schneider wohnt in der umgebauten Scheune (links), Nicole Schmidt im Nachbarhaus. Beide Gebäude sind denkmalgeschützt, die Scheune auch innen. Fotos: Holm Wolschendorf



Die moderne Wendeltreppe ist gewollt.



Das Wohnzimmer mit Glasfläche und Leiter.

nachtsdecoration, die er für die Buchhandlung Taube in Marbach zwischenlängert, oder mit Veranstaltungen. Die besagten Leitern hängen immer noch, allerdings nur als Zierre. Wo heute das Gästewc ist, war früher der Hühnerstall.

Früher gelangte man über die höher gelegene Marktstraße mit dem Fuhrwerk in die Scheune. Deshalb liegt die offizielle Haustür heute im ersten Obergeschoss – in der Oberen Holdergasse. Hinter der Erdgeschossmauer liegt Erde. Die Wendeltreppe aus Metall, die zur Tür führt, entstand in Abstimmung mit dem Denkmalamt. Ursprünglich dachte Schmidt eine gerade Treppe würde besser passen, die wie immer dagewesen wirkt. Doch die Denkmalschützer entschieden sich bewusst für ein modernes Element. Den großzügigen Eingangsbereich nutzt Schneider heute für „philosophische Cafés“. Die Mischung aus modern und alt zieht sich durch das Haus und beginnt hier mit einem alten Jutesack auf einer Bank neben modernen Stühlen.

Im eigentlichen Wohnbereich im ersten Dachgeschoss begann die große Herausforderung: Die Binderkonstruktion unter den Deckenbalken. Unter diesem Konstrukt können nur Menschen hindurchgehen, die nicht größer als 1,78 Meter sind. Da war das Denkmalamt allerdings zu einem Kompromiss bereit: Hätte

„Man muss mit den Vorgaben des Denkmals arbeiten, nicht dagegen.“

Nicole Schmidt
Architektin

sich jemand den Kopf ständig angeschlagen, hätte ein Teil entfernt werden können, aber keinesfalls alle Balken. Die Konstruktion musste weiter erkennbar sein. „Man muss mit solchen Vorgaben arbeiten, nicht dagegen. Sie strukturieren den Raum“, erklärt Schmidt. Im Arbeitszimmer glich sie das Höhenproblem mit einem Podest aus: Eine Sitzstufe für lange

Telefonate. Der Boden ist gleichzeitig die Decke des darunterliegenden Geschosses.

Immer etwas gewöhnungsbedürftig sind die schiefen Böden und Balken. Von der Couch bis zum Fernseher beträgt das Gefälle auf drei Metern knapp zehn Zentimeter. Um Licht ins Gebäude zu bringen, sind in jedem Stockwerk Glasflächen in die Böden eingelassen. „Das ist vor allem für Kinder die Riesenattraktion“, berichtet Markus Schneider. Außerdem hat Schmidt die Ziegel an der Westseite durch eine Glasfläche ersetzt, das sind nun knapp 13 Quadratmeter. „Die Verglasung müsste man eigentlich mal putzen“, sagt Schneider, den Balanceakt zwischen den beiden Häusern hat er sich aber bis jetzt lieber gespart. „Man wird gelassener im Denkmal“, sagt der Buchhändler, der eigentlich ziemlich penibel ist. Inzwischen stören ihn auch tierische Mitbewohner nicht mehr. Tote Fliegen, eine Fledermaus oder eine Eidechse – „früher fand ich das unhygienisch, heute

sehe ich es mit anderen Augen.“ So hat er inzwischen auch gewisse handwerkliche Fähigkeiten bei sich entdeckt. „Die Balken und Mauern erzählen Geschichten“, sagt Nicole Schmidt. An einem Deckenbalken im Wohnzimmer sind noch die Kerben vom Beil zu sehen. „Man fragt sich, wie sie das damals alles nach oben geschafft haben.“ Für sie ist Denkmalschutz auch gelebte Nachhaltigkeit: „Sinnvoller als neu bauen.“

Warum sie ihre Scheune verkauft? Weegen der Geschichte des Hauses nebenan – der Oberen Holdergasse 17. Die damalige Besitzerin war eine Freundin. „Ich wollte immer in dieses kleine, kuschelige Häuschen ziehen.“ Der Garten, eine Seltsamkeit in den Holdergassen, war ein zusätzliches Plus. Während sie am Garten noch nichts änderte, hat sie das Haus auf den neuesten Energiestandard gebracht. Sie heizt mit einem einzigen Ofen die 120 Quadratmeter. Im Erdgeschoss sind Bad, Wohnküche und Schlafzimmer untergebracht. „Ich habe alles so geplant, dass ich hier auf einem Geschoss auch alt werden kann.“ Ein alter Werkstattwagen dient als Kücheninsel. Im Obergeschoss findet man Arbeits- und Wohnzimmer und ein Gästebett.

Im Gegensatz zur eher schlicht eingerichteten Scheune liebt Nicole Schmidt „Schischi“, wie sie es nennt. Alte Roquefort-Schüsseln funktionierte sie zu Lampen um. Eine Bodenschwelle ist noch im Urzustand, weil sie noch auf die richtige

Idee wartet. Im Denkmal, sagt sie, müsse man improvisieren. So fand sie auch für die einzige alte Tür, die hinter einem Schrank versteckt stand, eine Lösung. Sie erfand einen Raum: Für die Speisekammer hat sie Fläche vom Bad abgezwickt. Und das alte Sofa, das sie zusammen mit dem Eichentisch kaufte, steht im Garten unter der Pergola. „Das ist so robust – das hat schon einen Winter überstanden.“

Der Nachteil des Wohnens im Denkmal? „Da fragen Sie die Falsche“, winkt Nicole Schmidt ab. Markus Schneider denkt nach. Die Größe vielleicht. Und dass man nicht jede Ritze sauber halten kann. „Man muss fünf gerade sein lassen. Das Denkmal erzieht einen.“

Info

Denkmalschutz

Paragraf 2: Die Scheune ist als Kulturdenkmal innen und außen geschützt. Trotzdem durfte Nicole Schmidt das Fachwerk der Scheune wieder freilegen und auch die Südfassade wieder mit Holz verschalen. Inzwischen sind sogar eine Wärmepumpe und eine Solaranlage auf dem Dach genehmigt worden.

Paragraf 19: Die Gesamtanlage steht wie die Altstadt Marbach unter Denkmalschutz. Nur die Außenhaut, also Fassade, Fenster, Dach des Gebäudes sind geschützt. Das Denkmalamt muss zum Beispiel die Farbe der Fassade genehmigen. Im Innern ist man dafür frei.



Zuhause

In unserer täglichen Serie dreht sich alles ums Wohnen

Morgen lesen Sie

Alternative Wege
zur Immobilie

Präsentiert von

Pflugfelder

ANZEIGE

PRÄSENTIERT

WOHNEN!
ABER WIE?

Heute

Immo After Work

Immobilienwissen kompakt erleben mit Pflugfelder!

ab 18.00 Uhr, in den Räumen der LKZ
Körnerstr. 14–18, Ludwigsburg, Eintritt frei
Livestream online unter lkz.de/live

Jetzt anmelden
www.lkz.de/wohnen

In Zusammenarbeit mit:

Pflugfelder

QR-Code

Der Wohnungsmarkt ist umkämpft und teuer. Neben Wohnportalen, Banken oder Maklern gibt es noch andere Möglichkeiten, an Immobilien zu kommen - etwa mit einer Zwangsversteigerung.

Durch Zwangsversteigerung zur Immobilie

LUDWIGSBURG

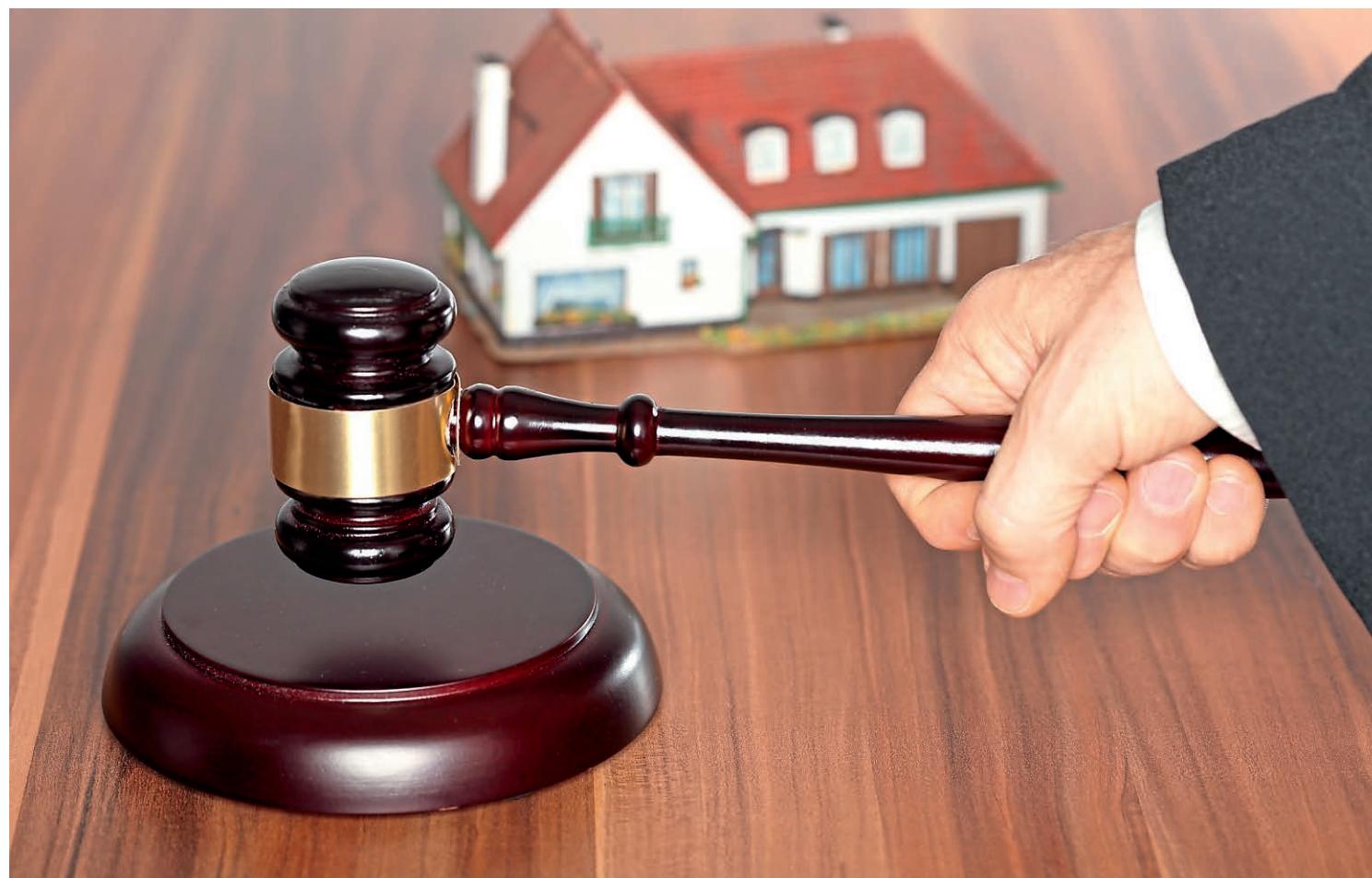
VON DONNA SCHERLINZKY

Der Erwerb eines Eigenheims scheint heute für viele Menschen kaum mehr realisierbar. Immer mehr Menschen mieten, anstatt zu kaufen - die Zahl der Wohnimmobilien hat sich laut dem Bau- und Immobilienpreisindex des Statistischen Bundesamtes von 2010 bis 2022 um rund 64 Prozent erhöht. Wer sich den Traum einer Immobilie erfüllen möchte, muss sparen - oder aber er geht alternative Wege, die mit etwas Glück auf andere Weise das Traumziel in greifbare Nähe rücken lassen. Einer dieser Wege: Zwangsversteigerungen. Wie sie ablaufen und worauf man dabei achten muss, hat Michael Hofstetter, erster Vorsitzender von Haus und Grund Ludwigsburg, unserer Zeitung erklärt.

Was ist eine Zwangsversteigerung?

Eine Zwangsversteigerung ist ein gerichtliches Verfahren, bei dem eine Immobilie durch das Amtsgericht versteigert wird. Wie Hofstetter erklärt, kann es verschiedene Szenarien geben, die dazu führen. So ist möglich, dass im Erbfall die Verwandten die Immobilie nicht wollen und eine Versteigerung beantragen. Auch in Scheidungsfällen ist es möglich, dass eine Immobilie in den Prozess gerät, damit das einstige Ehepaar den Verkaufserlös unter sich aufteilen kann. Besonders häufig sind Schulden Ursache: „Wenn das Geld nicht flüssig ist, kommt es zu einer Zwangsvollstreckung und dann wird versteigert“, sagt Hofstetter, der auch ein Rechtsanwalt ist.

Nach der Versteigerung wird ein Haus an den Gewinner übertragen. In diesem Fall muss der frühere Hauseigner sein Grundstück räumen und sämtliches Inventar mitnehmen. Anders, wenn die Immobilie vermietet wird: „Hier läuft es ähnlich ab, wie bei einem Verkauf durch den



Bei Zwangsversteigerungen können Bieter profitieren.

Foto: rupbilder - stock.adobe.com

Eigentümer. Der neue Besitzer übernimmt alle Rechten und Pflichten, der Mietvertrag bleibt unangetastet“, erklärt Hofstetter. Allerdings sei es möglich, eine Eigenbedarfskündigung bei den Mietern zu melden, wenn der Gewinner der Hausversteigerung selbst die Immobilie beziehen will.

Eine Zwangsversteigerung finden

Welche Immobilien versteigert werden, lässt sich dabei auf unterschiedliche Wege ermitteln. Gerichte nutzen Zwangsversteigerungsportale - Ludwigsburg verweist auf seiner Internetseite auf das Portal zvg.com. Dort finden Suchende Angaben zu Zeit und Ort, Details zum versteigerten Grundbesitz mit Fotos, Lage- und Grundrissplänen.

Auch andere Portale, zusammengestellt von privaten Anbietern tragen Versteigerungen zusammen und veröffentlichen diese auf ihrer Internetseite. „Sie klappern alle Gerichte ab“, sagt Hofstetter. Zudem haben auch Gerichte am schwarzen Brett Aushänge, auf denen Terminankündigungen hängen. In Ludwigsburg ist es möglich, an Versteigerungen teilzunehmen.

Dabei werden Immobilien nicht selten Thema im Gericht: „Ich würde sagen im Monat finden im Raum Ludwigsburg zwischen 30 und 60 Zwangsversteigerungen statt. Es kommt aber auf die wirtschaftliche Situation an“, sagt Hofstetter.

„Es ist ein langwieriges Verfahren“, erklärt der Vorsitzende von Haus und Grund Ludwigsburg. So müsse erst ein Antrag auf

die Zwangsversteigerung gestellt werden, der Eigentümer könne dagegen argumentieren. Ein Gutachten soll den Verkehrswert ermitteln. Dieser bestimmt das Mindestgebot - der die Hälfte des Verkehrswerts darstellt. Hofstetter erklärt: „Ich war vor zwei Wochen bei einer Versteigerung, da betrug der Verkehrswert 500.000 Euro. Die Teilnehmer mussten minimal 250.000 Euro bieten.“ Die Immobilie sei dann für 290.000 Euro an seine neuen Besitzer gekommen. Damit wurde das Grundstück billiger als der Verkehrswert verkauft - der neue Eigentümer spart 210.000 Euro.

„Wenn du drin sitzt, ist es wie im Fernsehen“, beschreibt der Rechtsanwalt. Zu Beginn wird das Mindestgebot verkündet.

Wer bietet diese Summe, wer will höher bieten? All das entscheidet, wieviel Geld am Ende an den ehemaligen Eigentümer des Hauses geht.

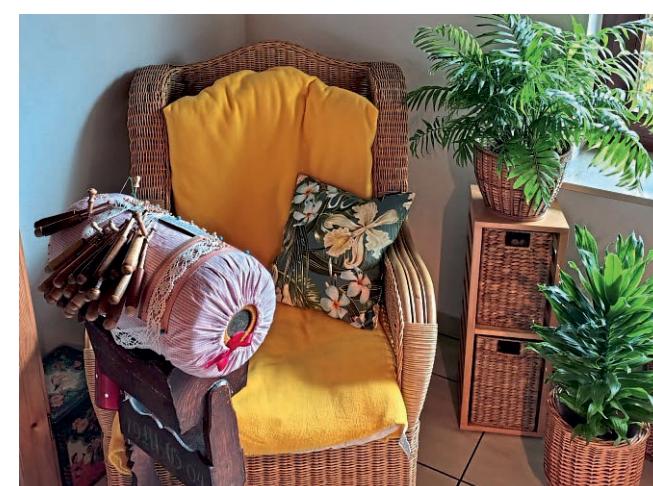
„Im Endeffekt gibt es drei Szenarien“, sagt Hofstetter. Szenario eins, ausgehend vom Beispiel mit den 250.000 Euro Mindestgebot: Jemand bietet für 250.000 Euro, ansonsten niemand - Der glückliche Besitzer bezahlt nur das Mindestgebot. Szenario zwei: Es bieten mehrere Menschen mit. Sie überbieten sich. Und Szenario drei: Niemand bietet mit. Die Verhandlung wird abgebrochen und ein neuer Versteigerungsstermin wird organisiert. „Das geht so lange, bis das Haus schließlich weg ist“, sagt der Rechtsanwalt.

Mitmachaktion Lieblingsplatz

Unsere Leserin Ilona Müller aus Hessigheim beteiligt sich mit einem Foto von ihrem Lieblingsplatz an unserer Mitmachaktion zur Serie „Wohnen! Aber wie?“. Sie schreibt:

„Hier kann ich am Fenster sitzen, meiner Handarbeit nachgehen und dazu ein Hörspiel von Hercule Poirot anhören.“

INFO: Möchten Sie auch ein Foto schicken? Schreiben Sie eine E-Mail an leserbriefe@lkz.de



Zuhause

In unserer täglichen Serie dreht sich alles ums Wohnen

Morgen lesen Sie

Außergewöhnliche Wohngemeinschaft

Präsentiert von

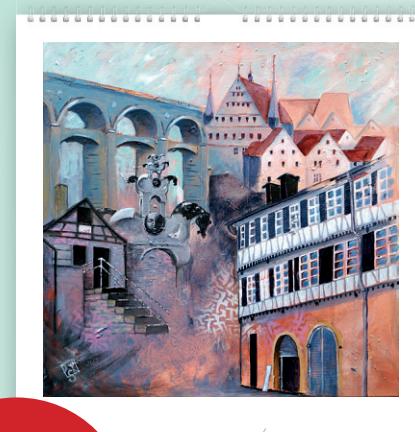
Pflugfelder

ANZEIGE

LKZ shop

Wohnaccessoires für Ludwigsburg-Fans

- Malerischer Landkreis Ludwigsburg Kalender
- Stilvolle Ludwigsburg-Tasse, 250 ml
- Travel-Poster »Ludwigsburg Marktplatz« und viele weitere Produkte



29,7 x 42 cm
27,90 €



10,90 €



DIN A4, A3, A2
ab 12 €

Jetzt online einkaufen
www.lkz.de/shop

Auch erhältlich im Kundencenter der LKZ.



Das Eigenheim bleibt großes Ziel vieler Menschen.
Foto: VRD - Fotolia

DREI MÖGLICHKEITEN

Wie komme ich sonst noch an Immobilien?

Neben dem Immobilienverkauf durch Zwangsversteigerungen gibt es noch weitere Möglichkeiten, Käufer eines neuen Hauses, Grundstücks oder einer Wohnung zu werden. So geht es auch ohne Bank, Immobilienportal oder Makler.

Vitamin B: Der Bekanntenkreis

Kaum etwas ist wirksamer, als Kontakte im Bekanntenkreis zu haben. Wer die richtigen Menschen kennt, findet möglicherweise direkt oder über mehrere Ecken einen willigen Immobilienbesitzer, der diese mit wenig Aufwand verkaufen möchte. Ob in der Familie, im Freundeskreis oder am Arbeitsplatz - möglicherweise wartet bereits das Haus, die Wohnung oder das Grundstück auf seine neuen Besitzer.

Die sozialen Medien

Ob Instagram, Facebook, WhatsApp und Co.: Soziale Medien können längst als eigene Wohnportale fungieren. So ist es möglich, die Gruppen und Marktplätze auf Facebook zu wälzen oder auch in den Posts anderer Menschen nach Verkaufsangeboten zu suchen.

Auch auf Instagram gibt es zahlreiche Seiten, die Wohnangebote in Form von Insta-Stories oder in ihren Feed posten. Mit den sozialen Netzwerken geht heute also einiges. Plattformen wie WhatsApp eignen sich noch dazu gut für virtuelle Besichtigungen, Kontakt beim Wohnungskauf sowie beim Senden von Bildern und Grundrisse.

Anzeigen in der Zeitung

Es mag altmodisch erscheinen, ist aber noch immer sehr effektiv: in vielen Zeitungen oder Magazinen gibt es weiterhin Anzeigensearche und Angebote. Deswegen lohnt es sich, bei der Suche auch einen Blick in die Zeitung zu wagen. Zwar gibt es im Internet deutlich mehr Angebote, dafür ist es möglich, dass weniger Menschen die analogen Anzeigen finden.

Wer weiß, vielleicht findet sich noch der eine oder andere Schatz bei den Angeboten. Wer Glück hat, findet dort Immobilien, die im Internet nie angeboten werden oder wurden. (ds)





Gestartet ist das Wohnprojekt Manara als inklusives Jugendhilfeangebot. Auch heute nimmt das Projekt auf der Karlshöhe Jugendliche in den Fokus. Für die Integrationshilfe aber fehlt das Geld.

Die bittersüße Geschichte einer besonderen Wohngemeinschaft

LUDWIGSBURG

VON JONAS DIRKER

Die Geschichte des Wohnprojekts Manara in Ludwigsburg ist eine bittersüße. Es ist die Geschichte einer großen Idee, die einen kleinen Raum ausfüllt. Eine Erfolgsgeschichte mit leuchtenden Beispielen, sinnbildlich für das, was Menschen gemeinsam und mit der richtigen Unterstützung leisten können. Eine Geschichte des Scheiterns mit fadem Beigeschmack und der Suche nach Auswegen, aus dem Dickicht bürokratischer Auflagen und wirtschaftlicher Zwänge.

Ein Leuchtturm in Ludwigsburg

Manara, das ist nicht nur der Name des Wohnprojektes der Ludwigsburger Stiftung Karlshöhe, es ist auch das arabische Wort für Leuchtturm. Und genau das sollte es sein: Ein sicherer Ort und eine Orientierungshilfe für junge Menschen, vor allem junge Flüchtlinge, für die das Wohnhaus zu einem Integrationsort werden sollte. Gemeinsam mit 15 Studierenden lebten 30 Geflüchtete in WGs von zwei bis fünf Personen in den drei miteinander vernetzten Gebäuden, den sogenannten „Cubes“, auf der Karlshöhe.

„Die Idee entstand im Zuge der Flüchtlingsbewegung 2015“, sagt Alexander Hinz, Leiter der Kinder- und Jugendhilfe. Das Wohnheim sollte ein Anschlussprojekt an die bestehenden Jugendangebote der Stiftung sein, um auch jungen Erwachsenen eine Perspektive und Unterstützung bieten zu können. „Viele junge Menschen sind minderjährig und ohne Begleitung in unser Land gekommen, teilweise nach einer Flucht über mehrere Jahre. Wenn sie 18 werden und noch keine Leistungen beziehen, zum Beispiel weil ihr Aufenthaltsstatus noch nicht geklärt ist, müssen sie in eine Gemeinschaftsunterkunft“, erklärt Lucas Vogelmann, der als pädagogischer Mitarbeiter seit 2019 mit vielen Bewohnern des Manara gearbeitet hat. Unterstützungsleistungen wie die der Stiftung wären damit weggefallen.

Das Manara als Erfolgsgeschichte

Stabilisation, Spracherwerb, Schulabschluss, Ausbildungsbereife, Ausbildung, skizzieren Vogelmann den Integrationsfahrplan für Bewohner des Manara. Die Unterstützung im Wohnprojekt hatte die Stiftung im Vergleich zur Jugendhilfe bereits zurückgefahren. In den gemischten WGs und dem Alltagsleben waren die jungen Menschen, Geflüchtete und Studierende, auf sich allein gestellt. Hilfe gab es auf Anfrage und durch die geregelten Treffen mit den pädagogischen Mitarbeitern der Stiftung. Zudem gab es gelegentliche Gruppenaktionen wie kleine Sommerfeste oder Grillabende, um die Gemeinschaft zu stärken. Ein Erfolgskonzept.

„Der allergrößte Teil der Bewohner hat es geschafft, hier in der Region Fuß zu



Pädagoge Lucas Vogelmann (3. v. l.) und Bewohner des Manara bei einem Sommerfest des Wohnprojektes.

Foto: Stiftung Karlshöhe

fassen. Trotz Sprachbarrieren, trotz Fluchttraumata und der Schwierigkeit, in einem anderen Land Anschluss zu finden“, sagt Hinz. Sozialpädagoge Vogelmann erinnert sich an einen ganz besonderen Fall: „Ein junger Mann aus Guinea, der alleine in Deutschland angekommen ist. Er war zwei Jahre auf der Flucht, bis er hier angekommen ist und in unserem stationären Angebot gelandet ist. Auf der Flucht wurde sein Vater neben ihm erschossen. Er konnte kein Wort Deutsch sprechen. Heute arbeitet er bei Bosch, hat die deutsche Staatsbürgerschaft erhalten und engagiert sich in seiner Heimat, wo er auf eigene Faust Entwicklungshilfe leistet.“

Das Aus für die Ursprungsidee

Vergleichbare Erfolgsgeschichten dürfen in Zukunft im Manara jedoch die Ausnahme sein. Weil die Fördermittel für die inklusive Flüchtlingsarbeit gestrichen wurden, musste die Stiftung Karlshöhe die Kernidee des Projektes, die Inklusion unterschiedlicher Gruppen in einem Gemeinschaftsprojekt, zu den Akten legen. „Diesen Ursprungsgedanken können wir nicht mehr nachverfolgen und müssen mit den vorhandenen Mitteln kreativ werden“, erklärt Hinz. „Ein Stück weit ist das auch ein tragisches Zeugnis.“

Das Problem: Der Betreuungsaufwand für Geflüchtete ist samt Sprachförderung und weiterer Angebote zu hoch und lässt sich trotz Erfolgsbilanz finanziell über die vorhandenen Fördermittel nicht mehr decken. Ein Rückschritt für die Integrationsarbeit in Ludwigsburg. „Wenn ich keinen deutschen Namen habe, nicht weiß bin, nicht Bosch, Porsche und Co. in meinem Lebenslauf stehen habe, ist es einfach schwierig auf dem Wohnungsmarkt. Wir haben noch keine Berliner Verhältnisse, die Hürden sind trotzdem hoch und der Ton gegenüber Geflüchteten ist rauer geworden“, sagt Hinz. „Einer unserer Slogans lautet ‚Vielfalt ist unsere Stärke‘. Das würden wir gerne auch so leben,

aber es ist wirtschaftlich einfach nicht umsetzbar“, bedauert auch Vogelmann die Veränderung. Schon seit knapp vier Jahren entwickelt sich das Manara deshalb immer weiter weg von seinem Ursprungsgedanken.

Ein neuer Weg

Der Umgestaltungsprozess für die Nachnutzung läuft bis heute, sagt Hinz. Das Ziel, laut dem 36-jährigen Leiter der Kinder- und Jugendhilfe: Wir wollen uns vom inklusiven Wohnprojekt für ehemals

Mitmachaktion Lieblingsplatz

Mit einem Foto von ihrem Lieblingsplatz beteiligt sich unsere Leserin **Petra Schlayer** aus **Gemmingenheim** an der Mitmachaktion zur Serie. Sie schreibt:

„Die Hängeschaukel habe ich vor vielen Jahren von lieben Verwandten aus der Schweiz geschenkt bekommen. Mittlerweile ist es der Lieblingsplatz meiner Katze Tilda (19 Monate). Sie liegt hier immer sehr entspannt, döst vor sich hin und genießt das Leben. Das Dackel-Kissen hat mir meine Tochter geschenkt. Immer wenn ich daran vorbeigehe, zaubert es mir ein Lächeln ins Gesicht.“



ANZEIGE

LKZ shop

Ratgeber von Sanierung über Haushaltsorganisation bis hin zu Alltagsfragen

- Das Sanierungs-Set
- 63 Lösungen für unerhörte Fragen des Alltags
- Der Haushalts-Check
- und viele weitere Produkte

Auch erhältlich im Kundencenter der LKZ.



Jeweils
16,90 €



16,90 €



19,90 €



Jetzt online einkaufen
www.lkz.de/shop





Technologie verspricht Experten zufolge deutlich günstigeres und schnelleres Bauen. Dass sich die Methode flächendeckend durchsetzt, ist aber noch nicht gesagt.

3D-Druck am Bau - Wundermittel gegen die Wohnungsnot?

von Stefanie Järkel-Bahat

Das dreigeschossige Wohnhaus in der Heidelberger Südstadt wirkt mit den grauen Wänden mit Rillen und den runden Ecken futuristisch. Der Rohbau steht, ein Gerüst führt außen herum, die Fenster fehlen noch. Nebenan drückt der Portaldrucker mit Brummen und Sirren bereits das nächste Wohnhaus. Die Düse fährt an dem 13,5 mal 20 Meter langen Metallrahmen entlang und spritzt den Beton in schmalen Streifen auf die Bodenplatte. Langsam wachsen die Wände des Erdgeschosses empor – bis zu einer halb Meter pro Tag.

In dem Wohngebiet entstehen drei 3D-gedruckte Wohnhäuser – laut Hersteller 30 Prozent schneller und zehn Prozent günstiger als ein herkömmliches Mehrfamilienhaus. Der Experte Viktor Mechtcherine von der Technischen Universität Dresden sagt: „Wenn diese Zahlen zutreffen, wäre die Kostenreduktion durch den 3D-Druck im Vergleich zum konventionellen Bau tatsächlich ein Meilenstein.“ Der CO₂-Fußabdruck soll bei dem Projekt ebenfalls geringer sein.

Laut dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung müssten bis zum Jahr 2030 jährlich 320.000 Wohnungen gebaut werden. 2024 wurden demnach allerdings nur gut 250.000 fertiggestellt. Können 3D-gedruckte Gebäude die Wohnungsnot in Deutschland lindern? Welches Potenzial sehen Experten in dem 3D-Druck-Verfahren für Wohngebäude?

„Wir sagen, dass wir es vom Bauantrag – wenn die Behörden mitmachen – bis zur Fertigstellung schaffen, unter zwölf Monaten hier ein Gebäude zu erstellen“, sagt Bauherr Hans-Jörg Kraus von der Krausgruppe. Auf herkömmliche Weise wäre es nicht unter zwei Jahren machbar. Das dreigeschossige Wohnhaus mit zwölf Wohnungen und insgesamt 525,8 Quadratmetern Wohnfläche sei in 33 Tagen gedruckt worden.

Gedruckt werden allerdings nur die Wände. Die Bodenplatte und die Decken sind konventionell hergestellt worden, sagt Kraus. Die Häuser haben Flachdächer, keinen Keller und keine Tiefgarage. Für den Aufbau der Wände braucht man laut Kraus zwei, drei Personen im Vergleich zum doppelten Personaleinsatz beim konventionellen Bau.

Deutlich günstigere Bauweise

Waldemar Korte, Geschäftsführer von Korte Hoffmann Gebäudedruck, sagt zudem mit Blick auf die Kosten: „Normalerweise sprechen wir von Bruttopreisen pro Quadratmeter Wohnfläche, die zwischen 3.000 und 3.500 Euro liegen – und mit dem Dreihaus kommen wir momentan auf 2.900 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.“ Das Unternehmen aus Nordrhein-Westfalen hat das Konzept der sogenannten Dreihäuser mit der Firma Peri 3D Construction aus Bayern entwickelt.

Korte hat für das Projekt von der



Eine Mitarbeiterin betrachtet übereinandergeschichtete Betonstreifen, die von einem seriellen 3D-Gebäudefräser gesetzt wurden.

Foto: Uwe Anspach/dpa

baden-württembergischen Landesstelle für Bautechnik eine Zustimmung im Einzelfall erhalten, wie auch die Behörde bestätigt. Laut dem Architekten gibt es grundsätzlich schon alle notwendigen gesetzlichen Grundlagen, um Gebäude im 3D-Druck herzustellen.

Der Entwurf eines 3D-gedruckten Gebäudes erfolgt demnach wie üblich auf dem Papier. Die entsprechende Software erstellt anschließend ein 3D-Modell des

Gebäudes und legt damit auch fest, wo der Drucker den Beton drucken soll. Mit Tablet und Laptop wird auf der Baustelle etwa die Menge des Betons, der aufgetragen wird, kontrolliert sowie dessen Konsistenz.

Der spezielle 3D-Druck-Beton stammt von Heidelberg Materials – nach Angaben des Unternehmens mit einer deutlich besseren CO₂-Bilanz als bei der Verwendung von herkömmlichem Zement. Zahlen nennt das Unternehmen aber nicht. Für eines der Häuser werde zudem ein Net-Zero-Zement auf Basis von CO₂-Abscheidung und -Speicherung (Carbon Capture and Storage, kurz: CCS) verwendet, teilt das Unternehmen mit. Dabei wird das abgeschiedene CO₂ dauerhaft im Meerestoden gespeichert.

Die Meinungen der Experten in Bezug auf die Technologie gehen auseinander. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung sieht durchaus Einsparpotenziale bei den Baukosten sowie bei den Ressourcen, etwa durch sehr geringe Wandstärken. Allerdings: „Eine entscheidende Beschleunigung oder Kostenvergünstigung bringt der 3D-Druck von Wohngebäuden nach dem derzeitigen Stand der Entwicklung nicht mit sich.“

Bauingenieur Mechtcherine von der Technischen Universität Dresden sieht in dem 3D-Druck von Gebäuden dagegen eine Zukunftstechnologie: „Perspektivisch wird sich das digitale und weitgehend automatisierte Bauen – sowohl mit Beton-3D-Druck als auch mit anderen digitalen

Fertigungsverfahren und häufig in Kombination mit konventionellen Bauweisen – flächendeckend im Wohnungsbau durchsetzen.“ Die Technische Universität Dresden entwickelt seit 2014 selbst ein Beton-3D-Druckverfahren.

Ministerium sieht begrenzte Bedeutung

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen bewertet den 3D-Druck in Deutschland noch als in der Erprobungsphase und damit bislang nur mit begrenzter Bedeutung. Zudem stelle sich hinsichtlich der weiterhin CO₂-intensiven Zementnutzung beim Beton-3D-Druck die Frage, inwieweit alternative Druckmaterialien wie Lehm als nachhaltigere Optionen eingesetzt werden könnten, teilt das Ministerium mit.

Auch Experte Frank Dehn vom Karlsruher Institut für Technologie sieht den 3D-Druck nicht als flächendeckende Lösung für den Wohnungsbau. „Seine Vorteile liegen in der schnellen Herstellung sehr individueller Bauteile mit geringen Stückzahlen – ähnlich wie beim 3D-Druck mit anderen Materialien“, sagt der Bauingenieur. „Im Bereich des Wohnungsbaus wird der Beton-3D-Druck mit modularen Fertigteilebauteilen aus Stahlbeton und Mauerwerk konkurrieren.“

INFO: Für mehr Informationen und Tipps rund ums Wohnen, jetzt unsere Themenseite „Wohnen! Aber wie?“ entdecken: www.lkz.de/seiten/wohnen-aber-wie.html



Zuhause

In unserer täglichen Serie dreht sich alles ums Wohnen

Morgen lesen Sie

Umfrage:
Wo und wie wohnen Sie?

So individuell wie onser Dialekt
Personalisierbare Geschenkideen

Fußmatte – Größe 75 x 50 cm
Material Filz, Rückseite rutschfest gummiert

Alle Produkte sind personalisierbar und in unterschiedlichen Farben erhältlich

Auch bestellbar im Kundencenter der LKZ.



RECHT
Zutritt verboten:
Gilt das auch für Bauherren?

BERLIN/DORTMUND. Auch wenn man als Bauherr den Hut aufhat: Wer eine Baufirma beauftragt, muss dieser in der Regel ein eingeschränktes Hausrecht für die Baustelle einräumen. Schließlich müssen die Firmen das Grundstück für ihre Arbeiten nicht nur betreten dürfen, sondern die Baustelle etwa auch vor Vandalismus schützen können.

Dem Verband Privater Bauherren (VPB) zufolge schließen einige Schlüsselfertig-Firmen allerdings über das Ziel hinaus: Sie untersagen demnach nicht nur Unbefugten den Zutritt zur Baustelle, sondern auch den Bauherren selbst.

Entsprechende Einschränkungen, mit denen Bauherren der Zutritt zur Baustelle verwehrt werden soll, verstecken sich dem Verband zufolge meist in den allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) des Bauvertrags. Auf sie sollten Bauherren sich aber nicht einlassen, rät der VPB. Schließlich haben sie sonst keine Möglichkeit mehr, den Baufortschritt und die Bauausführung zu kontrollieren.

AGB meist unwirksam

Dies ist besonders wichtig, wenn regelmäßige Abschlagszahlungen vereinbart wurden. Ist dies der Fall, sind AGB, die Bauherren den Zutritt zur Baustelle verwehren, dann auch regelmäßig unwirksam. Denn damit entfällt laut Holger Freitag, Vertrauensanwalt des VPB, „die Chance, den Baufortschritt regelmäßig vom unabhängigen Sachverständigen begutachten zu lassen – und bei festgestellten Mängeln entsprechende Beträge zurückzubehalten.“

Der Verband Wohneigentum NRW rät auf seiner Webseite, sich unbedingt zumindest das uneingeschränkte Betretungsrecht der Baustelle zu sichern und die Möglichkeit, den Zugang zur Baustelle an andere Personen zu delegieren. Sobald die Baustelle durch eine Pforte oder Tür gesichert wird, sollten Bauherren auf eine sofortige Schlüsselübergabe bestehen.

Andere Lage mit Bauträger

Wenn Sie mit einem Bauträger bauen, sieht die rechtliche Lage übrigens anders aus. Hier sichert ersterer zu, eine Immobilie wie vereinbart zu errichten und sie dem Käufer nach Fertigstellung zu übertragen. Bis zur Übergabe des Hauses bleibt der Bauträger damit Bauherr auf seinem eigenen Grundstück. Wer schon zuvor die Baustelle betreten will, braucht dafür also ein eingeschränktes Betretungsrecht. Dieses sollten Sie im notariell zu beurkundenden Vertrag während der Bauzeit ausdrücklich eingeraumt bekommen, um die Bauqualität prüfen zu können, empfiehlt der VPB. (tmn)



Jetzt online einkaufen
www.lkz.de/shop





„Mit meiner Wohnung bin ich sehr zufrieden, sie gehört meiner Tochter und meinem Schwiegersohn. Die Wohnung mit Terrasse ist genau richtig, und Markgröningen ist eine schöne Stadt, in der immer was los ist. Mein Vater fiel im Zweiten Weltkrieg, das war nicht einfach damals. Nach dem Krieg wohnten meine Mutter und ich in zwei Zimmern, ein Bad gab es nicht. Immer samstags wurde ich in einem Zuber gewaschen.“

Lieselotte Schuster (84)

Markgröningen

Text + Fotos: wd



INFO: Dies ist der letzte Beitrag in unserer Serie. Alle bislang erschienenen Texte könnten Sie hier nachlesen: <https://www.lkz.de/serien/wohnen-aber-wie.html>

Präsentiert von

Pflugfelder

ANZEIGE

LKZ shop

Wohnaccessoires für Ludwigsburg-Fans

- Malerischer Landkreis Ludwigsburg Kalender
- Stilvolle Ludwigsburg-Tasse, 250 ml
- Travel-Poster »Ludwigsburg Marktplatz« und viele weitere Produkte



29,7 x 42 cm
27,90 €

Auch erhältlich im Kundencenter der LKZ.



„Ich studiere Kindheitspädagogik und lebe in einer 3er-Wohngemeinschaft, das ist ziemlich entspannt. Meine Mitbewohner und ich leben in Hoheneck. Probleme gibt es manchmal nur, wenn es um hauswirtschaftliche Dinge geht, Putzen und Einkauf zum Beispiel. Später will ich in eine Wohnung ziehen, ganz später eventuell in einem Haus leben, aber das ist bei diesen Immobilienpreisen vielleicht utopisch.“

Katharina Lang (25)

Ludwigsburg



„Meine Mutter und ich wohnen zusammen in einer gut 100 Quadratmeter großen Wohnung im Schlossfeld. Das ist recht harmonisch, wir haben eingespielte Abläufe, nur bei Dingen wie Spülmaschine ausräumen oder Müll rausbringen gibt es manchmal Probleme. Meine Geschwister sind schon ausgewandert. Irgendwann möchte ich das auch tun, aber erst mal arbeiten, Geld verdienen und dann studieren.“

Leonardo Tabusso (19)

Ludwigsburg

Wo und wie wohnen Sie?



„Ich wohne mit meiner Familie in Remshalden. Seit mehr als 20 Jahren bin ich Inhaber einer kleinen Werbeagentur in Ludwigsburg, erst in der Karlstraße, jetzt in Neckarweihingen. Ich habe eine Liebe zu Ludwigsburg, und wir haben uns überlegt, hierherzuziehen, wenn unser Sohn in die Schule kommt. Aber wir merken: Es ist eine große Herausforderung, in Ludwigsburg eine erschwingliche Dreier- oder Vier-Zimmer-Wohnung für eine Familie zu finden.“

Daniel Nolte (44)

Remshalden



„Ich studiere in Ludwigsburg und wohne hier in einer 60 bis 70 Quadratmeter großen Wohnung. Dafür zahle ich um die 900 Euro Miete warm, das ist in Ordnung. Ich bin mit meiner Wohnsituation sehr zufrieden. Irgendwann aber würde ich gern in einem Eigenheim wohnen, irgendwo, aber eher nicht in Ludwigsburg. Hier bin ich nur für das Studium.“

Marcel Schadt (26)

Ludwigsburg



„Ich studiere Produktion an der Filmakademie und lebe seit sechs Jahren in einer internationalen 7er-WG. Da ist immer was los, aber es gibt auch viel Wechsel. Eigentlich ist es eine 8er-WG, mein Partner und ich teilen uns ein 15 Quadratmeter großes Zimmer. Wir zahlen 350 Euro warm, das ist günstig. Die WG befindet sich oben in einem Bürogebäude. Abends und am Wochenende ist das Haus bis auf unsere WG leer.“

Hannah Buhr (27)

Ludwigsburg



Jetzt online einkaufen
www.lkz.de/shop



Jetzt testen!

LKZ
e-paper



Maximal regional – immer und überall.
Meine Region, meine Zeitung.

Jetzt kennenlernen
www.lkz.de/e-paper

