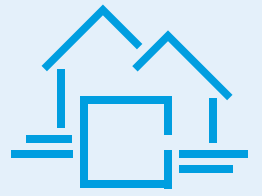


Haus&Grund Württemberg



Jahrgang 63

Fachzeitschrift für den privaten Immobilieneigentümer

Nr. 3/März 2012



Landesverbandstag in Nagold am 21.04.2012



H&G
Deutschland:
Regional-
konferenz
in Heilbronn
(S. 11)



Modernes
Design für
Küche und
Wohnen
(S. 34)



Messe für
Bauherren
und Moder-
nisierer
(S. 38)

REDEBEITRÄGE VON DR. CARMINA BRENNER UND PETER GÖTZ MdB

Einladung zum Landesverbandstag 2012



Foto: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg



Foto: Deutscher Bundestag

Dr. Carmina Brenner und Peter Götz MdB, werden auf dem Landesverbandstag von Haus & Grund Württemberg über den demografischen Wandel referieren.

Zum diesjährigen Landesverbandstag lädt Haus & Grund Württemberg, der Landesverband Württembergischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, seine Mitgliedsvereine herzlich ein.

Austragungsort ist Nagold, wo in diesem Jahr die Landesgartenschau stattfindet. Die öffentliche Kundgebung und die Mitgliederversammlung werden im DEKRA Congress Center Wart (CCW), Wildbacher Straße 28, 72213 Altensteig-Wart, durchgeführt.

Die öffentliche Kundgebung beginnt um 10.00 Uhr. Wir freuen uns, Dr. Carmina Brenner, Präsidentin des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg und Peter Götz, Mitglied der CDU/CSU-Fraktion im Deutschen Bundestag, als Hauptredner begrüßen zu dürfen. Dr. Brenner wird zum Thema „Die demografische Entwicklung in Baden-Württemberg und ihre Folgen für den Immobilienmarkt“ und Bundestagsabgeordneter Götz zum Thema „Entwicklungen und Folgen des demografischen Wandels für

Immobilien Eigentümer aus politischer Sicht“ sprechen.

Wir freuen uns auf Ihr zahlreiches Kommen.

RA Michael Hennrich MdB
Vorsitzender Haus & Grund Württemberg

AQUA-PROTECT

seit mehr als 20 Jahren erfolgreich am Markt
Endlich Schluss mit Rost, Lochfraß und Legionellen



Wir lösen das Problem umweltfreundlich, schnell, sauber und kostengünstig mit **10 Jahren Gewährleistung**.

AQUA-PROTECT bietet sauberes Trinkwasser auf der Grundlage aller gesetzlicher Vorschriften

- alle Arten der zerstörungsfreien Wasserleitungssanierungssysteme
- Legionellenbeseitigung - Leitungsreinigung von Rost, Kalk und Biofilm bis DN 250
- Energieeinsparung - Entschlammung von Heizungssystemen nach VDI 2035
- Rohruntersuchung auf Korrosionsschädigung – Objektanalyse – Ingenieurleistungen
- Wasseraufbereitung – Hygieneprüfung nach VDI 6023 – Gasleitungsabdichtung

AQUA-PROTECT GmbH -

Intelligente Sanierungskonzepte

Hallesche Str. 1, 68309 Mannheim, Tel.: 0621 – 77777- 0,
Telefax: 0621 – 77777- 33, E-Mail: info@aqua-protect.org

Sanierungsstützpunkte in Recklinghausen, Hannover, Stuttgart und München

Weitere Informationen mit Videofilm unter www.aqua-protect.org





Foto: Best Western Hotel Sonnenbühl

Programmablauf

Landesverbandstag, Samstag, 21. April 2012

10.00 Uhr

Öffentliche Kundgebung

im DEKRA Congress Center Wart (CCW), Wildbader Straße 28, 72213 Altensteig-Wart, im Raum EUROPA

1. Begrüßung und Ansprache durch
RA Michael Hennrich MdB,
Landesverbandsvorsitzender
2. Grußwort von Jürgen Großmann,
Oberbürgermeister Stadt Nagold
3. Grußwort von RA Bernd Rau,
Vorsitzender Haus & Grund Nagold
4. **Vortrag von Dr. Carmina Brenner, Präsidentin
Statistisches Landesamt Baden-Württemberg:
„Die demografische Entwicklung in Baden-
Württemberg und ihre Folgen für den
Immobilienmarkt“**
5. **Vortrag von Peter Götz, Mitglied der CDU/CSU-
Fraktion im Deutschen Bundestag
„Entwicklungen und Folgen des demografischen
Wandels für Immobilieneigentümer aus politischer
Sicht“**
6. Schlusswort von RA Michael Hennrich MdB

14.00 Uhr

**Ordentliche Mitgliederversammlung für die gemeldeten
Delegierten der Ortsvereine im DEKRA Congress Center
Wart (CCW), Wildbader Straße 28, 72213 Altensteig-
Wart im Raum FORUM**

Tagesordnung der Mitgliederversammlung:

1. Begrüßung durch den Verbandsvorsitzenden
2. Bericht aus dem Landesverband mit Geschäftsbericht
2011 und Bericht aus dem Zentralverband
3. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung 2011
4. Bericht der Kassenprüfer
5. Aussprache über die Berichte
6. Entlastung
 - 6.1 des Verbandsvorsitzenden
 - 6.2 der Mitglieder des Verbandsausschusses
7. Wahl der Kassenprüfer
8. Erhöhung des Mitgliedsbeitrags ab 1. Januar 2013
auf 21,20 Euro pro Jahr
9. Wieder-/Neuwahl der Mitglieder des
Verbandsausschusses
10. Zentralverbandstag 2012 in Nürnberg
11. Verschiedenes

GRUSSWORTE

Die demografische Entwicklung gewinnt an Bedeutung

Im Namen des Landesverbandes Württemberg lade ich Sie zu unserem diesjährigen Verbandstag am 21. April in Nagold herzlich ein. Auch in diesem Jahr werden wir über zahlreiche aktuelle Themen sprechen und Sie ausführlich über die neuesten Entwicklungen informieren.

Die neue Landesregierung ist nun bereits ein Jahr im Amt, doch noch immer ist nicht klar, wohin die Reise geht. Fest steht aber bereits, dass nach der Erhöhung der Grunderwerbssteuer von 3,5 auf 5 Prozent im November Baden-Württemberg nun neben Brandenburg und Nordrhein-Westfalen einen Spitzenplatz einnimmt. Höhere Grunderwerbsteuersätze konterkarieren eine Erhöhung der Wohnungseigentumsquote und verteuern die ohnehin schon hohen Erwerbsnebenkosten weiter. Damit hat die Landesregierung insbesondere jungen Familien den Erwerb eines Eigenheims zusätzlich erschwert. Durch die Trinkwasserverordnung sind vermietende Gebäudeeigentümer seit November 2011 erstmalig verpflichtet, ihre zentralen Warmwasserzubereitungsanlagen den Gesundheitsämtern anzuzeigen und sie jährlich auf einen erhöhten Befall von Legionellen überprüfen zu lassen. Hiervon sind auch private Vermieter und grob geschätzt mehr als 2 Millionen Gebäude betroffen. Es zeichnet sich ab, dass die Gesundheitsämter mit der zu erwartenden Flut von Prüfungsanträgen Schwierigkeiten haben werden. Wir sind auf die neuen Anforderungen bestens eingestellt und haben unseren Mitgliedern einen kompetenten Partner für die Prüfung und Beratung zur Seite gestellt. In einem persönlichen Schreiben an Gesundheitsminister Daniel Bahr (Haus & Grund Württemberg/Spezial 2012, Seite 12) habe ich darüber hinaus auf die grundsätzlichen Schwierigkeiten der

Verordnung hingewiesen und ihn gebeten, die Vorschriften noch einmal unter Berücksichtigung der Belange privater Immobilieneigentümer einer eingehenden Prüfung zu unterziehen.

Die energetische Sanierung bleibt weiterhin ein zentrales Thema. Im Jahr 2010 haben private Hauseigen-



Foto: Haus & Grund Württemberg

tümer bereits 95 Milliarden Euro in die Modernisierung und Erhaltung von Wohnraum investiert. Allerdings trägt das Gezerre zwischen Bundestag und Bundesrat bei den steuerlichen Erleichterungen und Abschreibungsmöglichkeiten nicht dazu bei, Immobilieneigentümer zu motivieren, in die energetische Sanierung zu investieren. Positiv ist aber zumindest die Neuregelung zur verbilligten Wohnraumüberlassung, etwa an Verwandte. Für viele Vermieter entfällt nun

die bislang gegenüber dem Finanzamt vorzunehmende aufwendige Totalüberschussprognose. Dies kann zu einer Vereinfachung führen. Vermieter, die weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Marktmiete verlangen, müssen aber in Zukunft damit rechnen, dass die im Zusammenhang mit Vermietung und Verpachtung anstehenden Werbungskosten nur noch anteilig anerkannt werden. Unerheblich ist dabei, ob es sich bei den Mietern um Angehörige oder fremde Dritte handelt.

Ungeachtet aller Schwierigkeiten bleibt die Immobilie eine sichere Geldanlage und dient vielen als Sicherheit in einer Krisensituation. Die Immobilienpreise sind gerade im letzten Jahr weiter gestiegen und auch die Mieten zeigen einen Trend nach oben. Und doch gilt es aufzupassen, denn besonders im Immobiliensektor gewinnt die demografische Entwicklung zunehmend an Bedeutung. Einerseits wird der altersgerechte Umbau für Privateigentümer und Vermieter immer wichtiger, andererseits wird auch die Rückwirkung der Bevölkerungsentwicklung auf den Immobilienmarkt – in einigen Regionen bereits heute – spürbar. Insbesondere dieses Thema wird neu in den Fokus unserer Verbandsarbeit rücken und Schwerpunkt der öffentlichen Kundgebung sein.

Über die Neuerungen und die zukünftigen Entwicklungen sowie die Aufgaben, die unserem Verband daraus erwachsen, werden wir sowohl bei der öffentlichen Kundgebung als auch bei der Mitgliederversammlung einiges hören und darüber ins Gespräch kommen. Ich freue mich, Sie in möglichst großer Zahl dabei begrüßen zu dürfen.

*Ihr Michael Hennrich MdB
Landesverbandsvorsitzender*

Der Landesverbandstag im Zeichen „Grüner Urbanität“

Ein herzliches Willkommen allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern zum diesjährigen Landesverbandstag des Landesverbands Württembergischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. in Nagold, der Landesgartenschaustadt 2012.

Nagold hat mit seinen acht Teilorten rund 22.500 Einwohner und ist einer der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte im Nordschwarzwald. Die geographische Lage zu den Regierungsbezirken Stuttgart, Tübingen und Karlsruhe machen das Mittelzentrum Nagold zum Drehkreuz zwischen vier Landkreisen und drei Regionen. Die Nagolder Stadtverwaltung bietet allen Unternehmen und Selbstständigen ein breites Dienstleistungsspektrum und ist Garant für die Planungssicherheit von Investitionsvorhaben. Wirtschaftsförderung bedeutet in Nagold aktive Standortförderung. Seit 2007 ist die Stadtverwaltung



Foto: Stadt Nagold

Jürgen Großmann, Oberbürgermeister der Stadt Nagold.

zertifiziert nach dem RAL-Gütezeichen „Mittelstandsorientierte Kommunalverwaltung“.

International bekannte Unternehmen wie Rolf Benz, Häfele, Digel oder Voestalpine sowie zahlreiche innovative Mittelständler bieten etwa 10.000 Arbeitsplätze am Standort. Allein im Nagolder Gewerbegebiet Wolfsberg und im interkommunalen Industriepark Nagold Gäu (INGpark) sorgen über 150 Unternehmen für einen positiven Ependlersaldo. Nagolds Gewerbevielfalt umfasst traditionelle Branchen wie das Handwerk, die Holz- und Möbelindustrie und das Textilwesen. Aber auch Automobilzulieferbetriebe und Firmen aus den Bereichen Elektronik und Medizintechnik haben in Nagold ihren Sitz. Mittlerweile komplettieren innovative Unternehmen aus der Informations- und Kommunikationstechnologie den heterogenen Branchenmix am Stand- ▶



Besondere Momente erleben!

Die Welt mit Freunden entdecken – und das seit **50 Jahren!** Auf den Touren von Biblische Reisen sind alle willkommen, die offen sind für neue Eindrücke, für Kunst, Kultur, Religionen und Geistesgeschichte jenseits der Touristenpfade. Biblische Reisen nimmt sein Jubiläum zum Anlass, viele besondere Studienreisen in europäische Nachbarländer, aber auch in den Nahen Osten und nach Asien anzubieten.

Haus & Grund veranstaltet folgende Leserreisen in Kooperation mit Biblische Reisen:

BALTIKUM: Litauen – Lettland – Estland
8-tägige Studienreise vom 01.07.-08.07.2012

POLEN: Warschau, Masuren und Danzig
5-tägige Studienreise vom 15.08.-19.08.2012

SCHOTTLAND: Mehr als „Whisky, Kilt und Dudelsack“
6-tägige Studienreise vom 11.09.-16.09.2012

ÄTHIOPIEN: Land des „Löwen von Juda“
10-tägige Studienreise vom 13.11.-22.11.2012

seit 1962
50 Jahre



Biblische Reisen GmbH

Silberburgstraße 121

70176 Stuttgart

Tel. 07 11/6 19 25-0

Fax 07 11/6 19 25-811

E-Mail: info@biblische-reisen.de

www.biblische-reisen.de



Fordern Sie unsere **Kataloge 2012** an unter ☎ **0800/619 25 10!** (gebührenfrei)

Nähere Informationen erhalten Sie von:

Frau Susann Lorenz

Telefon: 0711/61925-59

E-Mail: susann.lorenz@biblische-reisen.de

ort. Die in Nagold ansässige Lehranstalt des deutschen Textileinzelhandels LDT findet weit über die Grenzen der Stadt hinaus Anerkennung.

Mit dem Slogan „Natürlich Nagold“ startet in unserer Stadt in wenigen Tagen die Landesgartenschau 2012, die das Leitbild „Grüne Urbanität“ zur erlebbareren Realität werden lässt. Denn erstmals in der Geschichte der baden-württembergischen Landesgartenschauen wird eine komplette Innenstadt zu einem wesentlichen Bestandteil des Ausstellungsgeländes. In Nagolds Stadtmitte wurden vorhandene Plätze aufgewertet und die Flüsse Nagold und Waldach erlebbar gemacht. Die Stadt Nagold nutzt den Schwung der Landesgartenschau und arbeitet an ihrem viel beschworenen „mediterranen Flair“. Nagolds City, die im Jahr 2005 komplett umgestaltet wurde, hat sich zu einem lebendigen Service- und Erlebniskaufhaus für Menschen aus nah und fern entwickelt. In der Innenstadt bieten über 100 Einzelhandelsgeschäfte einen vielfältigen Mix an Sortimenten. Attraktive inhabergeführte Geschäfte, bekannte Textilmarken, zahlreiche Restaurants und Straßencafés locken die Kunden an. Im Jahr 2010 hat das Marktforschungsinstitut

GfK Geo-Marketing Nagold die höchste Zentralitätskennziffer (Wert 181) aller Städte und Kommunen in der Region Nordschwarzwald bescheinigt. Ein aktives hauptamtliches City-Management, ein Gewerbeverein, der im City-Verein zusammen mit der Stadtverwaltung immer neue Ideen für eine lebendige Innenstadt entwickelt, sind die Garanten für den Erfolg.

Durch die Baumaßnahmen zur Landesgartenschau erhält Nagolds Mitte zwei neu geschaffene attraktive Parkanlagen. Von Ende April bis Mitte Oktober 2012 werden diese Austragungsorte zahlreicher Veranstaltungen und Ausstellungsbeiträge der Landesgartenschau sein. Danach entstehen hier neue Wohn- und Einzelhandelsquartiere sowie Freizeitflächen mit Angeboten für jede Altersgruppe. Das sind gute Perspektiven für Haus- und Grundeigentümer, denn nach der Landesgartenschau werden in Nagold am Wohnungsmarkt in allen Kategorien neue Akzente gesetzt.

Die Stadt Nagold kann die stetig steigende Nachfrage nach ansprechenden innenstadtnahen Wohnbauplätzen schon heute mit attraktiven Angeboten bedienen. Das Einkaufsangebot, Freizeitein-

richtungen, eine aktive Bürgerschaft mit zahlreichen Vereinen und ehrenamtlich engagierten Gruppen machen die Entscheidung leicht, Nagold zum Mittelpunkt für Familie, Freizeit und Arbeit werden zu lassen. Krippenplätze für die Kleinsten, wohnortnahe Kindergärten und Grundschulen sowie drei Gymnasien runden das Angebot für Familien ab.

In den vergangenen Jahren hat sich die Stadt Nagold als Modellstadt für moderne Stadtentwicklung einen Namen gemacht. Landesweit positive Resonanz auf die Umgestaltung und Belebung von Nagolds Innenstadt sichert auch die Wertstabilität der örtlichen Wohn- und Gewerbeimmobilien. Mit der Landesgartenschau 2012 wird Nagold nochmals nachhaltig an städtebaulicher Qualität gewinnen.

Dem Landesverbandstag von Haus & Grund 2012 wünsche ich einen erfolgreichen Verlauf, konstruktive Gespräche sowie zukunftsweisende Beschlüsse und den Teilnehmerinnen und Teilnehmern einen angenehmen und anregenden Aufenthalt in Nagold.

*Ihr Jürgen Großmann
Oberbürgermeister*

Fußball-EM Gewinnspiel:
Tolle Preise gewinnen





HDI Privatschutz

Profitieren und gewinnen Sie!

Preisgünstiger Einstieg in die neuen Hausrat- und Privathaftpflichtprodukte von HDI:

- Leistungsstarker Basisschutz plus bedarfsgerechte Pakete
- 10 % Einführungsnachlass im ersten Jahr
- Attraktiver Bündelnachlass bis zu 20 %

Online-Gewinnspiel: Jetzt bis zum **31. Mai 2012** Chance auf tolle Fußball-EM-Preise sichern! Berechnen Sie bequem von zu Hause Ihr individuelles Angebot unter:
www.hdi.de/topschutz/hugbw
Unter allen Online-Angebotsanfragen verlost HDI **50 EM-Trikots, 100 EM-Bälle und 250 EM-Fanpakete**

**HDI
Niederlassung Stuttgart**
Stichwort nennen:
„Haus & Grund“

Heilbronner Straße 158
70191 Stuttgart
Telefon 0711 9550-291



Foto: Landesgartenschau Nagold

Nagold ist allemal eine Reise wert!

Ein herzliches Willkommen allen Teilnehmern am Landesverbandstag 2012 in Nagold! Aus Anlass der vom 27. April bis 7. Oktober 2012 unter dem Motto „Grüne Urbanität“ hier stattfindenden Landesgartenschau hat sich Haus & Grund Nagold darum beworben, Gastgeber der Delegierten und der sie begleitenden Mitglieder der Vereine von Haus & Grund Württemberg sein zu dürfen. Wir freuen uns, den Zuschlag erhalten zu haben und sind stolz, Ihnen allen unser schönes Städtchen präsentieren zu dürfen, das sich in den vergangenen Jahren durch zahlreiche bauliche Veränderungen mächtig herausgeputzt hat!

Nagold und seine Umgebung waren im vorigen Jahrhundert insbesondere von Gerbereien, Tuchmachereien und Möbelschreinereien stark geprägt. Nicht ohne Grund haben deshalb Weltfirmen wie beispielsweise der Möbelbeschlagelieferant Häfele mit seinen inzwischen 37 Auslandstöchtern oder der Polstermöbelhersteller Rolf Benz AG hier ihre Wurzeln und Heimat. Nicht zuletzt weil sich in Nagold auch die Lehranstalt des Deutschen Textileinzelhandels (LDT), eine bundesweit einzigartige Fachakademie für den Textil- und Schuh-Einzelhandel befindet, zeichnet sich Nagold

nicht nur als hervorragende Mode-Einkaufsstadt aus – hier sind auch bekannte Modelabels wie zum Beispiel Angel Jeans (Damen) und Digel (Herren) beheimatet. Eine breite Palette von sonstigen Industrie- und Handwerksbetrieben rundet die Palette ab und macht Nagold zu einer nicht nur – im wahrsten Sinne des Wortes – blühenden, sondern auch wirtschaftlich florierenden Kleinstadt mit rund 22.500 Einwohnern, in die trotz des angrenzenden Stuttgarter ‚Speckgürtels‘ täglich mehr Arbeitnehmer von außen einpendeln, als Einwohner zu außerhalb gelegenen Arbeitsplätzen auspendeln.

Touristisch galt Nagold schon immer als Tor zum Nordschwarzwald. Wie zutreffend diese Umschreibung ist, können Sie im nur 13 Kilometer nordwestlich gelegenen Örtchen Wart feststellen, wo die Öffentliche Kundgebung und die Delegiertenversammlung im Congress Center Wart (CCW) stattfinden wird. Am Nachmittag haben die Kundgebungsteilnehmer dann die Gelegenheit, eine Woche vor der eigentlichen Eröffnung exklusiv in (durch ihre Ortsvereine anzumeldenden) Gruppen das Gelände der Landesgartenschau zu besichtigen und sich davon zu überzeugen, wie harmonisch hier Stadt und Natur in einer

völlig neuen Qualität zusammenkommen und im für Besucher wie Bewohner sehr attraktiven Nagold zu verweilen. Sie können dann selbst erfahren, weshalb Nagold bundesweit für seine vielen innovativen Ideen im Bereich der Innenstadtgestaltung und des Stadtmarketings (als Stichworte seien „City-Commitment“ beziehungsweise „Service- und Erlebniskaufhaus Innenstadt“ erwähnt) von sich reden gemacht hat.



Foto: Haus & Grund Nagold

*Ihr RA Bernd Rau,
Erster Vorsitzender
Haus & Grund Nagold*