

# WOHNART

33. Jahrgang

Das Magazin für HAUS & GRUNDEIGENTUM 3/2022

Thema des Monats

Energetische Sanierungspflicht

HAUS & GRUNDEIGENTUM

Unter Strom

Energie & Haustechnik

XXL-Fliesen



**Interview mit**  
Emmanuelle Causse, Generalsekretärin der UIPI

# TOP-IMMOBILIENANGEBOTE.

## Mehrfamilienhaus in Linden-Mitte



7 Wohneinheiten, ca. 399 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche, 1 Wohnung frei, ca. 184 m<sup>2</sup> Grundstück, JNME: € 33.400,-, Baujahr ca. 1952, Gasetagenheizung, Gas, B, 183,30 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK FkWh/(m<sup>2</sup>a), EEK F

**KP Euro 875.000,-**

## Gepflegte ETW mit Loggia in Bemerode



2 Zi., ca. 60 m<sup>2</sup> Wfl., Duschbad hell gefliest, Fenster alle erneuert, Laminatboden, Keller, 2. OG, Lift, vermietet, aktuelle Kaltmiete 436,60 €/Monat, Bj. 1976, GZH, Gas, V, 114,50 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK D

**KP Euro 170.000,-**

## ETW in Ronnenberg OT Empelde



2 Zi., ca. 67 m<sup>2</sup> Wfl., Parkett, Laminat, Fliesen, Terrasse, Fenster vor 3 Jahren erneuert, EG/HP, Gemeinschaftsgarten, Keller, gemeinschaftl. Trockenraum und Fahrradkeller, Baujahr 1982, Gaszentralheizung, Gas, V, 72,00 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK B

**KP Euro 210.000,-**

## Haus mit Scheune und Nebengebäude



In Algermissen OT Lühnde, 5 Zi., ca. 120 m<sup>2</sup> Wfl., ca. 1.192 m<sup>2</sup> Grdst., Kunststofffenster, Ausbaureserve im Dachgeschoss, Baujahr 1857, Gaszentralheizung, Gas, Strom, B, 330,46 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK H

**KP Euro 320.000,-**

## Badenstedt: MFH mit idylischem Innenhof



Gepflegtes 4-Familien-Haus in verkehrsberuhigter Seitenstraße, ca. 340 m<sup>2</sup> Wfl., ca. 446 m<sup>2</sup> Grdst., Bj. um 1912, JNME: € 26.500,-, Gasetagenheizungen, Gas, B, 158,96 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK E

**KP Euro 875.000,-**

## Gepflegte ETW mit Deisterblick in Springe



3 Zi., ca. 78 m<sup>2</sup> Wfl., EBK, Duschbad erneuert vor ca. 4 Jahren, 3. OG, Bj. 1975, Garage, kein Fahrstuhl, Übergabe im Leerstand, Gas-ZH, V, 185,00 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK F

**KP Euro 155.000,-**

Alle Angebote freibleibend. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.



[www.hug.immo](http://www.hug.immo)

Dipl.-Ing. Christian Spierig  
Stv. Abteilungsleiter

Theaterstraße 2  
30159 Hannover

0511 - 300 30 700  
makler@hug.immo



**HAUS & GRUNDEIGENTUM**  
Service

# Weiterer Schritt zum Sozialismus

Im Gespräch ist die Finanzierung der CO2-Umlage schon länger, scheiterte aber 2021 bei der Großen Koalition noch am Veto der CDU/CSU-Fraktion. Doch jetzt will Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck (Grüne) mit dem Rückhalt der Jamaika-Koalition Nägel mit Köpfen machen.



Die Ampelkoalition will in jedem Fall die Vermieter in einem Stufenmodell ab Juni dieses Jahres an der CO2-Umlage beteiligen – gelingt das Vorhaben nicht, sollen ab Sommer 2022 die Vermieter die durch die Mieter verursachten CO2-Kosten hälftig begleichen.

Hinsichtlich der übereilten Umsetzung des geplanten Gesetzes hat Habeck allerdings noch eine Klippe zu überwinden: Die Freien Demokraten! Aus vorgegebenen „operativen Gründen“ halten sie eine Beschlussfassung des Gesetzes mit Wirkung erst ab Januar 2023 für möglich.

Wie dem auch sei, ohne Umschweife bleibt festzuhalten: Das Vorhaben ist schlicht unzumutbar, unfair und nicht hinzunehmen! In eklatanter Weise wird das Verursacherprinzip außer Kraft gesetzt! Hier sollen Vermieter für Kosten in Anspruch genommen werden, auf die sie keinen direkten Einfluss ausüben können.

Auch diese Art der Minimierung der Mieteinnahmen wird nicht dazu beitragen, die von Politik und privaten Vermietern erhofften und gewollten energetischen Sanierungen der Gebäude zu beschleunigen oder überhaupt zu ermöglichen.

Im Ergebnis wird diese gegen die soziale Marktwirtschaft gerichtete Politik einen weiteren Rückzug privater Kapitalanleger aus dem Wohnungsmarkt zur Folge haben.

Ein erneuter Anschlag auf den ohnehin nur noch leidlich funktionierenden Wohnungsmarkt.

*Rainer Beckmann, Vorsitzender*

## 4 - 7 THEMA DES MONATS

- EU-Plan: Energetische Sanierungspflicht für alte Gebäude
- Interview mit Emmanuelle Causse, Generalsekretärin der UIPI

## HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover

### 8 - 13 • Unter Strom

- Verbrauchsinformationspflicht für fernablesbare Zähler
- Sonderkonditionen für Mitglieder
- Neue Regenwassergebühr unbedingt überprüfen!

### 14 - 15 RECHT & STEUERN

- Vermieten an Wohngemeinschaften Auf die Vertragsform kommt es an
- Tiefgaragenstellplatz in einer Mehrhausanlage kann teuer werden

### 16 LEINEGEFLÜSTER

## 18 - 25 ENERGIE & HAUSTECHNIK

## 26 - 27 SICHERHEIT

## 28 - 35 BAUEN · RENOVIEREN · SANIEREN

## 36 - 39 WOHNEN & LEBEN IM ALTER

## 42 - 43 METALLHANDWERK

## 44 - 45 MALER & LACKIERER

## 46 VERANSTALTUNGEN

## 47 WohnArt-BÖRSE / IMPRESSUM

Das Titelfoto zeigt das EU-Parlamentsgebäude in Brüssel.

## Öffnungszeiten

für das HAUS & GRUNDEIGENTUM

Service-Center in der Theaterstraße 2

Telefon: 05 11 300 300 · Telefax: 05 11 300 30-109

Info@haus-und-grundeigentum.de

www.haus-und-grundeigentum.de

montags - freitags 9.00 Uhr - 18.00 Uhr



Rund drei Millionen Gebäude in Deutschland wären laut Berechnungen von der von der EU-Kommission geplanten energetischen Sanierungspflicht betroffen.

# EU-Plan: Energetische Sanierungspflicht für alte Gebäude

**Bis jetzt ist es „nur“ ein Gesetzesvorschlag der EU-Kommission. Doch sollten das Parlament in Brüssel und die Mitgliedsstaaten diesem zustimmen, kommen auf viele Hausbesitzer - auch in Deutschland - finanziell enorme Aufwendungen zu. Der Plan der EU-Bürokraten: eine Sanierungspflicht für alte Gebäude die besonders viel Energie verbrauchen.**

Laut Berechnungen des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen ginge es in Deutschland um drei Millionen Gebäude. Öffentliche und nicht bewohnte Bauten sollen demnach bis 2027, Wohnungen und Häuser

bis 2030 energetisch renoviert werden.

Emissionsfrei heißt laut Entwurf: Ein Gebäude mit sehr hoher Energieeffizienz, dessen geringer verbliebener Energiebedarf mit Strom aus erneuerbaren Quellen gedeckt wird, der im oder am Gebäude selbst erzeugt wird.

Die Begründung der Kommission für diesen Schritt: Gebäude seien für rund 40 Prozent des Energieverbrauchs in der Europäischen Union und für 36 Prozent der verursachten Treibhausgase verantwortlich.

Klar ist schon jetzt, dass es für betroffene Eigentümer teuer wird die Vorgaben zu stemmen. Und

klar ist eigentlich auch, dass die Politik ihrerseits diesen zur Abfederung Geld zur Verfügung stellen muss. Im Gespräch ist angeblich ein Klimasozialfonds – ob er tatsächlich eingerichtet wird, und wenn ja in welchem finanziellen Rahmen, ist unklar.

Zudem herrscht in der Immobilienwirtschaft die große Sorge, dass weder ausreichend Material noch handwerkliche Ressourcen zur Verfügung stehen.

Scharfe Kritik an dem Brüsseler Plan kommt von Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland: „Für viele Gebäude der Energieklassen F und G wird eine Sanierung keine Option sein. Die EU beendet da-

mit für viele private Eigentümer den Traum von den eigenen vier Wänden.“ Außerdem habe er Zweifel, ob sich die energetischen Mindestanforderungen bei vielen Gebäuden überhaupt technisch umsetzen lassen.

Ein weiterer deutlicher Kritikpunkt der Immobilienwirtschaft ist die Androhung von Strafen für Hauseigentümer bei Nichterreichung der geplanten Effizienzstandards. Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW: „Eine bedingungslose Pflicht mit Bestrafung bei Nichterreichung läuft auf einen enteignungsgleichen Eingriff hinaus, wenn sie bei der Umsetzung im Gebäude auf eine faktische Unmöglichkeit trifft.“

Michael Nicolay

# Interview mit Emmanuelle Causse, Generalsekretärin der UIPI

Emmanuelle Causse ist Generalsekretärin des Internationalen Verbandes der Immobilieneigentümer (UIPI), einem pan-europäischen gemeinnützigen Dachverband, der 31 nationale Immobilieneigentümerverbände in 28 Ländern in ganz Europa zusammenführt.



Als Vertreterin gegenüber den EU-Institutionen hat sie die Aufgabe sicherzustellen, dass die Interessen der europäischen Vermieter und Hausbesitzer bei der Entwicklung der EU-Politik berücksichtigt werden. Dr. Mady Beißner im Gespräch mit Emmanuelle Causse.

**Sehr geehrte Frau Causse, was genau ist die Aufgabe der UIPI in Brüssel?**

„UIPI ist in Brüssel das, was Haus und Grund Deutschland in Berlin ist! Wir sind hier, um den Interessen privater Immobilienbesitzer gegenüber den europäischen Institutionen eine Stimme zu geben, um sicherzustellen, dass die Bürger weiterhin in ihren eigenen vier Wänden leben und in Immobilien investieren können.“

Unsere Prioritäten sind klar: In erster Linie geht es darum, dass die europäische Politik, einen für private Immobilienbesitzer und die Immobilienbranche günstigen Rechtsrahmen schafft und wo dies nicht machbar ist, die negativen Auswirkungen bestimmter Vorschriften auf private Eigentümer und deren Eigentum begrenzt werden. Wir gehen davon aus, dass Europa eine gute Sache ist, dass aber eine bessere Regulierung nur dann möglich ist, wenn die Auswirkungen der vorgeschlagenen Regeln im Voraus bewertet werden. Unsere Aufgabe ist es daher, den Gesetzgebern die Realitäten des Immobilienmarktes und die finanziellen Möglichkeiten der Bürger näher zu bringen, indem wir die Auswirkungen bestimmter politischer Maßnahmen auf den Sektor und die Haushalte antizipieren und quantifizieren. Im Übrigen haben alle europäischen Instanzen ein offenes Ohr für die verschiedenen Interessen. Dies ermöglicht eine gerahmte und transparente Lobbyarbeit, auch wenn

man zugeben muss, dass einige mehr Mittel haben, um sich Gehör zu verschaffen.“

**Und in welchen Fällen hat sich die Lobbyarbeit der Organisation in der EU-Politik bereits ausgezahlt?**

„Ohne ins Detail zu gehen, haben wir insbesondere dafür gesorgt, dass der Begriff der „wirtschaftlichen Tragfähigkeit und der technischen Machbarkeit“ in einer Reihe von Gesetzestexten berücksichtigt wurde. Das klingt vielleicht banal, hat sich aber in vielen Fällen als sehr nützlich erwiesen. Wir haben auch daran gearbeitet, dass neue Arten von Gebäudezertifikaten neben dem Energieausweis, für die Mitgliedsstaaten freiwillig bleiben und vor ihrer Einführung zunächst getestet werden.“

Wir haben uns auch intensiv mit Finanzthemen wie der Hypothekarkreditrichtlinie befasst, um sicherzustellen, dass die von den Banken verlangten individuellen Garantien den Kreditnehmer vor Überschuldung schützen, ohne jedoch den Zugang zu Krediten unmöglich zu machen. Dieses Thema ist wieder auf dem Tisch und wir bereiten uns darauf vor.

Dies sind nur einige Beispiele, aber sie zeigen, wie wichtig unsere Arbeit ist und vor allem, wie unsere Maßnahmen anschließend auf nationaler Ebene fortgesetzt werden müssen, um zu verhindern, dass die Mitgliedstaaten bei der Umsetzung dieser Vorschriften unsere Erfolge zunichtemachen.“

## MOIN VON WANGEROOGE.

HAUS & GRUNDEIGENTUM Service ist einer der renommiertesten Makler und Verwalter in Hannover - und mit diesen Leistungen auf der Insel aktiv:

- 🏠 Immobilienverkauf auf Wangerooge
- 🏠 WEG-Verwaltung auf Wangerooge

Meer entdecken:  
[www.wooge.immo](http://www.wooge.immo)

Oder direkt in unserem  
Wangerooger Büro:  
Obere Strandpromenade 21



Ferienhäuser und  
-wohnungen auf  
Wangerooge  
vermietet unser Partner  
Wangeroogehaus.



Dipl.-Ök. Frank Schoenfeld  
Leiter Maklerabteilung

Theaterstraße 2  
30159 Hannover

0511 - 300 30 700  
makler@hug.immo

[www.hug.immo](http://www.hug.immo)



**HAUS & GRUNDEIGENTUM**  
Service

### **Stichwort Green Deal und Renovation Wave: Wie und durch wen sollen die hochgesteckten Ziele finanziert werden? Werden hier auch die Mieter mit eingebunden?**

„Das ist die alles entscheidende Frage! Mietrecht ist keine EU-Zuständigkeit! Die EU hat also theoretisch nichts dazu zu sagen, wie die Kosten zwischen Mietern und Vermietern aufgeteilt werden sollen. Auch wenn in den EU-Gesetzestexten immer häufiger Mietpreiskontrolle oder Wohnkostenneutralität indirekt, aber trotzdem, als Beispiele genannt sind. Das hat dort nichts zu suchen.“

Die Kommission wiederholt auch immer wieder, dass sich Energieeffizienz von selbst bezahlt macht. So einfach ist es nicht einmal für Eigenheimbesitzer und noch weniger für Vermieter!

Es stellt sich also die Frage, woher das Geld kommen soll.“

### **Welches sind aus Ihrer Sicht Frau Causse die gravierendsten für Immobilieneigentümer einschneidenden Vorschläge?**

„Der „Green Deal“ und die „Renovierungswelle“ sind nur Strategien. Sie haben jedoch zu zahlreichen Legislativvorschlägen geführt, von denen viele Auswirkungen auf unseren Sektor haben werden. Die Überarbeitung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD), die Ende letzten Jahres vorgeschlagen wurde, ist der folgenreichste Vorschlag für unseren Sektor. Sie legt Mindeststandards fest, die neue und vorhandene Gebäude erfüllen müssen.“

Die Europäische Kommission schlägt vor, verbindliche Normen für die Gesamtenergieeffizienz einzuführen. Diese werden sich auf den leistungsschwächsten Gebäudebestand konzentrieren. Das bedeutet, dass die im Energieausweis mit G und F bewerteten Gebäude bis spätestens 2033 aus dem Verkehr gezogen und renoviert werden müssen, unabhängig davon, ob es sich um öffentliche oder private, Wohn- oder Betriebsgebäude handelt, ob sie vermietet sind oder nicht. Dies geht über das hinaus, was bisher im Vereinigten Königreich oder in Frankreich geschehen ist, wo solche Normen nur für vermietete Gebäude gelten.“

Dies ist ein Paradigmenwechsel und

das erste Mal, dass die EU so weit geht und eine direkte Verpflichtung für EU-Bürger und -Unternehmen zur Renovierung ihrer Wohnungen und Immobilien festlegt. In der Europäischen Union gibt es rund 118 Millionen Wohn- und Nichtwohngebäude. Wenn bis zu 15 % davon mit G (wie vorgeschlagen von den EU) und weitere 15 % mit F bewertet sind, bedeutet dies, dass bis 2033 mindestens 35 Millionen Gebäude in der EU renoviert werden müssen. Dies ist eine Herkulesaufgabe!“

### **Nun sind Sanierungen bekanntlich mit einem hohen Kostenaufwand verbunden. Viele Eigentümer werden dies finanziell nicht stemmen können. Sind finanzielle Hilfen geplant?**

„Nach Angaben der Kommission stehen bis 2030 bis zu 150 Mrd. EUR aus dem EU-Haushalt für Renovierungen zur Verfügung. Die Mittel stammen aus verschiedenen Quellen, darunter der Europäische Fonds für regionale Entwicklung, der Kohäsionsfonds und der neue Wiederaufbauplan sowie der vorgeschlagene neue soziale Klimafonds. Aber das ist nur theoretisch, denn trotz der Bemühungen der Kommission können die Mitgliedstaaten immer noch frei entscheiden, wofür sie den Großteil dieser zugewiesenen Mittel ausgeben. Es gibt keine Garantie, dass sie für Klimaschutz im Allgemeinen, weniger für Renovierung und noch weniger für die Renovierung des Privatsektors ausgeben werden. Ein Beispiel: Nach Einschätzung der Renovierungsbranche werden nur 40 Milliarden des neuen Wiederaufbauplans für die Renovierung von Gebäuden verwendet. Sie halten das für sehr viel. Das sind Peanuts!“

Die Strategie der Renovierungswelle hat gezeigt, dass zur Erreichung der vorgeschlagenen Ziele bis 2030 jedes Jahr rund 275 Mrd. EUR an zusätzlichen Investitionen für die Gebäuderenovierung erforderlich sind.“

Also stellt sich wieder einmal die Frage, woher das Geld kommen soll. Auch die Mitgliedsstaaten schlagen Finanzierungsprogramme und Subventionen vor. Aber der größte Teil der Investitionen muss aus privaten Quellen kommen, und am Ende zahlt der Eigentümer!“

### **Wenn es tatsächlich keine finanziellen Zuschüsse auf dem Privatsektor geben sollte und**

### **sich Eigentümer eine energetische Sanierung nicht leisten können, was passiert dann? Wird gegebenenfalls die Vermietung untersagt, was zu ungewolltem Wohnungsleerstand führen würde? Wird der Eigentümer indirekt gezwungen, seine Immobilie zu veräußern?**

„Dies ist in der Tat eine unserer größten Sorgen. Wir sehen, dass es in Frankreich bereits Anzeichen für die negativen Auswirkungen gibt, die eine solche Verpflichtung zur Renovierung auf die Verfügbarkeit von Wohnraum haben könnte. Dort gilt die Verpflichtung nur für den Mietsektor (Gebäude der Kategorien G, F und E werden bis 2034 schrittweise nicht mehr vermietet werden dürfen). Nach Angaben der französischen Regierung handelt es sich um 4,8 Millionen Mietwohnungen, doch mehreren professionellen Quellen zufolge könnten es in Wirklichkeit 7 bis 8 Millionen Wohnungen sein, die schrittweise vom Mietmarkt verbannt werden. Die UNPI (unser französisches Mitglied) und viele andere Branchenverbände warnen vor einem möglichen Mangel an verfügbarem Wohnraum auf dem Mietmarkt und den Auswirkungen, die dies auf die Erschwinglichkeit von Wohnraum haben könnte. Wir signalisieren das Gleiche auf der EU-Ebene.“

Eine Studie, die von Se Loger (Online-Immobilienplattform) vor einigen Monaten durchgeführt wurde, zeigt, dass in Frankreich eine beträchtliche Zunahme von „schlecht bewerteten Gebäuden“ auf den Markt kommt. Die ersten Verpflichtungen werden in 2025 durchgeführt.“

Der EU-Vorschlag geht jedoch weiter als der französische. Er gilt nicht nur für Mietobjekte, sondern für alle europäischen Gebäude. Wenn es einfacher ist, Verpflichtungen für gemietete Gebäude (die normalerweise bestimmten Standards entsprechen müssen) aufzuerlegen, wie soll dies dann für selbst genutzte Gebäude umgesetzt werden? Wie um alles in der Welt wollen wir eine 80-jährige Witwe aus einem kleinen Dorf in Deutschland dazu verpflichten, zu renovieren? Entweder muss der Staat ihr helfen oder Ausnahmen vorsehen. Die Frage ist, wie sich das auf den Wert der Gebäude auswirkt, die nicht den Standards entsprechen.“

### **In Deutschland wären nach Schätzungen rund 3 Mio. Gebäude betroffen. Ich frage mich,**

### **wo sollen die Handwerksbetriebe herkommen, die die notwendigen Arbeiten in der Kürze der Zeit bis 2030 ausführen?**

„In der Tat! Unserer Ansicht nach ist dies einer der Schwachpunkte der von der Europäischen Kommission aufgestellten Hypothese. Ihrer Ansicht nach, werden neue Verpflichtungen für neue Arbeitsplätze und Nachfrage nach neuen Qualifikationen bewirken. Das ist viel zu simpel! In vielen Mitgliedstaaten herrscht bereits ein Mangel an Bauarbeitern - insbesondere an Facharbeitern, die über die notwendigen Kenntnisse und Fähigkeiten verfügen. Wir haben keine klaren Zahlen über die Anzahl der benötigten Fachkräfte. Aber wir bezweifeln, dass wir die Lücke bis 2030 so einfach schließen können. Das wird Folgen für die Bauherren haben: längere Wartelisten und möglicherweise höhere Preise.“

### **Drohen bei nicht rechtzeitiger Ausführung Bußgelder?**

„Das wissen wir noch nicht. Die Konsequenzen für die Nichteinhaltung der Regeln werden auf nationaler Ebene festgelegt. Das ist in gewisser Weise die einzige Flexibilität, die den Mitgliedstaaten bleibt. Der aktuelle Vorschlag besagt lediglich, dass sie die erforderlichen Maßnahmen ergreifen müssen, um die Umsetzung dieser Mindestnormen für die Gesamtenergieeffizienz zu gewährleisten, einschließlich geeigneter Überwachungsmechanismen und Sanktionen.“

### **Der ohnehin nur geringe Anteil, den der Eigentümer an den Sanierungskosten auf den Mieter umlegen kann, soll nach den Plänen der deutschen Bundesregierung noch weiter reduziert werden. Bei aber einer nur nahezu marginal noch möglichen Mieterhöhung wird für den privaten Vermieter das Vermieten gänzlich unwirtschaftlich. Welche Folgen sehen Sie und wie will die UIPI mit welchen Vorschlägen dem begegnen?**

„Wie bereits erwähnt, fallen Mietrecht und Wohnungswesen nicht in den Zuständigkeitsbereich der EU, so dass die EU in dieser Hinsicht nichts sagen sollte. Das EU-Recht kann die Mitgliedstaaten nur auffordern, das Problem zu lösen. In letzter Zeit gab es jedoch einige Verweise in EU-Gesetzestexten auf dieses

Thema und einige Beispiele dafür, was die Mitgliedstaaten tun können oder sollten. Bei der UIPI haben wir eine klare Meinung dazu: Es ist Sache der Mitgliedstaaten und nur der Mitgliedstaaten, sich mit diesem Thema zu befassen.

Außerdem besteht die Gefahr, dass die Einführung einer Begrenzung des Mietanstiegs nach einer Renovierung jegliche Bemühungen um eine Erhöhung der Renovierungsrate des EU-Gebäudebestands zum Erliegen bringt. Außerdem werden die Probleme zwischen Mietern und Vermietern weiter verschärft. Renovierungen sollten finanziell tragfähig und kosteneffizient sein!“

### **Wann und in welchem Umfang kann die UIPI (noch) Einfluss auf die Brüsseler Pläne nehmen?**

„Wann? Jetzt oder nie - so einfach ist die Antwort! Die Europäische Kommission hat ihre Vorschläge im Dezember veröffentlicht, und nun durchlaufen diese Dossiers das reguläre Gesetzgebungsverfahren. Das bedeutet, dass die Dossiers gleichzeitig im Europäischen Parlament (das die Bürger vertritt) und im Rat der Europäischen Union (der die Mitgliedstaaten und ihre Regierungen vertritt) diskutiert werden. Die UIPI konzentriert ihre Arbeit nun darauf, unsere Interessen gegenüber diesen beiden Institutionen zu vertreten, während sie ihre jeweiligen Positionen diskutieren und formalisieren. Erst wenn sich diese beiden Institutionen und die Kommission auf eine Gesamtposition geeinigt haben und diese formell verabschiedet ist, werden die spezifischen Rechtsvorschriften auf EU-Ebene in Kraft treten. Bis dahin haben wir hier die Möglichkeit, durch einen konstruktiven Austausch mit den zuständigen politischen Entscheidungsträgern sowohl auf nationaler als auch auf europäischer Ebene Einfluss auf den endgültigen Vorschlag zu nehmen. Hier können auch die lokalen Verbände von Haus und Grund und ebenso einzelne Eigentümer agieren. Schreiben Sie an Ihre lokalen, nationalen und europäischen Vertreter. Teilen Sie ihnen Ihr Anliegen mit!“

### **Inwieweit ist die UIPI im Vorfeld der Beratungen der jeweiligen Entwürfe eingebunden?**

„Wir haben uns immer aktiv an der Vorbereitung aller Dossiers des Green Deal beteiligt, die für unsere

Mitglieder relevant sind, insbesondere, aber nicht nur, während des langen Vorbereitungsprozesses der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden. Die Europäische Kommission muss eine umfassende Konsultation durchführen, bevor sie einen Rechtsakt vorschlägt, sie muss ihre Optionen begründen und abwägen. Der UIPI ist es gelungen, einen „festen Platz“ in der Runde der Interessenvertreter zu erhalten, die formell oder informell zu diesem Thema konsultiert werden. Während dieses langen Prozesses haben wir unsere Ansichten, Bedenken, Vorschläge und Daten mit der Kommission geteilt. Die Lobbyarbeit beginnt lange bevor ein Textentwurf vorgeschlagen wird. Das Problem ist, dass wir nicht allein sind, und es gibt einen sehr starken Wind, der von einer sehr starken und massiv vertretenen Bauindustrie und einer wachsenden Zahl sehr mächtiger Nichtregierungsorganisationen kommt, die auf mehr Regulierung, mehr Ehrgeiz in diesem Bereich drängen. Ehrgeiz mag gut sein, aber am Ende kommt es darauf an, was machbar ist. Die UIPI hat die Aufgabe, die EU daran zu erinnern!“

### **Wie sieht es denn in anderen Ländern mit dem Klimaschutz bei Gebäuden aus und wie wird die Renovation Wave in anderen europäischen Ländern beurteilt?**

„Die meisten Mitgliedstaaten sind sich einig, dass wir unseren Gebäudebestand verbessern und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß senken müssen, und sie begrüßen im Allgemeinen das Prinzip des Green Deal und der Renovierungswelle. Allerdings sehen wir, wenn es um die Details geht, die jetzt in der kommenden Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden vorgeschlagen werden, dass eine Reihe von Mitgliedstaaten skeptisch und manchmal sogar sehr kritisch gegenüber dem Detailniveau einiger Maßnahmen sind, einschließlich der Verpflichtung, bis zu einem bestimmten Datum zu renovieren oder eine bestimmte Anzahl von Ladestationen oder Fahrradstellplätzen zu installieren. Mehrere Länder zweifeln daher die Kompetenz der EU an, so weit zu gehen, einzelne Bürger zur Renovierung ihres Hauses zu verpflichten! Wir haben in Europa einen heterogenen Gebäudebestand, unterschiedliche wirtschaftliche, klimatische, politische und soziale Bedingungen.

Daher ist ein gewisses Maß an Flexibilität erforderlich!

Außerdem gibt es nicht nur einen Weg zur Dekarbonisierung von Gebäuden. Einige Länder, wie Deutschland, haben sich für die Einführung einer Kohlenstoffsteuer entschieden, andere, wie Frankreich, für die Einführung einer Verpflichtung zur Renovierung von Mietobjekten, während die nordischen Länder die Energieversorgung weitgehend dekarbonisiert und damit indirekt ihren Gebäudebestand dekarbonisiert haben.

Meiner Meinung nach ist die EU dazu da, die Richtung und das Tempo vorzugeben, aber nicht, um die Anzahl der in einer Wohnung benötigten Thermostatventile zu regeln!“

### **Zum Schluss noch eine letzte Frage: Welche Empfehlung haben Sie für die privaten Eigentümer, wie sollte man als Eigentümer jetzt handeln?**

„Dass in Brüssel wie auch in Berlin verstärkt auf Klimaschutz geachtet wird, ist kein Geheimnis, aber viele private Immobilienbesitzer unterschätzen das Thema. Viele Immobilieneigentümer dürften die kommenden EU-Sanierungsvorschriften und weitere mögliche nationale sowie staatliche Anforderungen böse überraschen.

Deshalb bin ich geneigt zu antworten, dass sie vorausschauend handeln sollten: Sie sollten schrittweise renovieren, wenn sie es sich leisten können, ihren Heizkessel austauschen oder ihr Haus dämmen. Sie sollten die bestehenden Fördermechanismen nutzen, solange es sie gibt, was nicht so selbstverständlich ist, wie das kürzliche Debakel mit der KfW-Förderung gezeigt hat.

Und warum? Weil der Wert ihrer Immobilie nach Inkrafttreten dieser Vorschriften beeinträchtigt sein wird und es schwieriger sein könnte, sie zu vermieten, zu verkaufen oder Fachleute für die Renovierung zu finden. Und EU-Vorschriften hin oder her, der Wandel unserer Wirtschaft, unseres Sektors hin zu mehr Anfälligkeit ist im Gange, also ist Voraussicht der Schlüssel, wenn man den Wert einer Investition erhalten will.“

**Sehr geehrte Frau Causse, vielen Dank für dieses Gespräch.**



**HAUS & GRUNDEIGENTUM**

**Service**

**Nur einen Klick entfernt: [www.hug.immo](http://www.hug.immo)**

# Unter Strom

Die Energiepreise sind derzeit ein Thema, das nahezu jeden bewegt. Dabei stellen sich auch mehr Hauseigentümer denn je die Frage: Lohnt sich für mich die Installation einer Solaranlage zur Stromerzeugung? Gibt es Ausschlusskriterien, wie steht es um die Wirtschaftlichkeit, wie schnell kann ich mir Photovoltaik (PV) nutzbar machen? Der Autor Michael Zgoll hat in der HAZ die wichtigsten Fragen beantwortet.

## Für wen lohnt sich eine PV-Anlage?

Generell für jeden, der eine ausreichend große Dachfläche zur Verfügung hat, langfristig plant und eine Investition im unteren fünfstelligen Bereich tätigen will und kann. Eigenheimbesitzer sind hier natürlich im Vorteil, doch Achtung: Wer ein altes Dach mit fest vermörtelten Pfannen hat, dürfte es schwer haben, einen Anbieter zu finden (weil hier bei der Montage erhebliche Schäden an den Ziegeln entstehen können). Unwägbar sind derzeit die Herstellungskosten einer PV-Anlage. Liefer- und Produktionsengpässe haben in Zeiten der Pandemie für erhebliche Verteuerungen gesorgt, doch viele Jahre zuvor waren die Komponenten immer billiger geworden. Schwer abzusehen ist auch die Entwicklung der Strompreise, doch eins ist gewiss: Je stärker diese steigen, desto mehr lohnt sich die Installation einer PV-Anlage.

## Ist ein nach Süden ausgerichtetes Dach zwingend?

Nein. Der Energieertrag eines nach Süden ausgerichteten Solarmoduls ist zwar prinzipiell am höchsten. Aber aus verschiedenen Gründen halten viele Experten eine beidseitige Belegung von Ost- und West-Dachflächen mit Solarelementen inzwischen für mindestens ebenso sinnvoll – wenn nicht sogar effektiver.

## Ein Teil meines Dachs wird von



Solaranlagen auf dem Dach sollen zum Standard werden.

## Bäumen verschattet – hat sich das Thema damit erledigt?

Nein, keineswegs. Früher war es so, dass eine in Reihe geschaltete Anlage bei Ausfall oder Leistungsabfall eines einzelnen Moduls komplett herunterfuhr, frei nach dem Motto: eine Kette ist immer nur so stark wie ihr schwächstes Glied. Inzwischen gibt es sogenannte Leistungsoptimierer, die den maximalen Ertrag jedes einzelnen Solarpanels garantieren – egal, ob beispielsweise die Hälfte einer Ost-West-Anlage zeitweilig der Sonne abgewandt ist oder ob temporär drei Module im Schatten liegen. Auch ein exaktes „Monitoring“ aller Panels, also eine Echtzeit-Kontrolle der Leistungsdaten via PC oder Handy-App, ist mit Leistungsoptimierern möglich.

## Wie groß sollte eine Anlage sein?

Für diejenigen, die aus Klimaschutzgründen so viele Treibhausgase wie möglich einsparen wollen, kann eine PV-Anlage naturgemäß nicht groß genug sein. Wer allerdings Wert darauf legt, dass sich seine Investition binnen 10 bis 20 Jahren amortisiert, muss seinen Stromverbrauch ebenso wie die Rahmenbedingungen genau prüfen. So mag eine 5-kWp-Anlage ohne Batteriespeicher (die unter 10.000 Euro zu haben ist) für einen Zwei-Personen-Haushalt

mit einem Jahres-Stromverbrauch von 3000 kWh rentierlich sein. Für eine vierköpfige Familie mit einem Jahresverbrauch von 6000 kWh und einem E-Auto, das 10.000 km im Jahr zurücklegt, dürfte hingegen eher eine 10-kWp-Anlage mit 9-kWh-Speicher (Investitionskosten 25.000 Euro plus/minus) wirtschaftlich interessant sein.

## Welche Bestandteile gehören zu einer PV-Anlage?

Eine variable Zahl von Solarmodulen plus Montagegestell, ein Wechselrichter, je nach Erfordernissen Leistungsoptimierer, nach Wunsch ein Batteriespeicher, unter Umständen ein neuer Zählerschrank mit Zweirichtungs-Stromzähler und Überspannungsschutz.

## Welche Solarmodule sind empfehlenswert?

Ein modernes Solarpaneel mit hohem Wirkungsgrad hat im Durchschnitt eine Leistung von rund 400 Watt. Es kann aber günstiger sein, Elemente der Leistungsklasse zwischen 330 und 360 Watt zu verwenden; bei gleichem Gesamtertrag dürften die Kosten trotz höherer Modul-Stückzahl niedriger ausfallen. Panels aus deutscher Produktion sind meist teurer als Modelle aus China, Japan oder Südkorea, bieten aber oft auch längere Garanzzeiten.

## Wie sinnvoll ist ein Batteriespeicher?

Generell kann ein Batteriespeicher immer nur kurzfristige Energielücken im Haushalt schließen, kann also keineswegs – etwa bei Dauerregen – den Strombedarf für Tage oder gar Wochen decken. Besonders effizient arbeitet ein solcher Speicher in den Übergangsmontaten, wenn er die tagsüber gesammelte Energie von der Tagesschau bis zum morgendlichen Kaffee-Aufbrühen bereitstellt. Auch das abendliche Auftanken eines E-Autos aus dem Speicher ist für Berufstätige sicher attraktiv.

## Gilt für einen Speicher: je größer, desto besser?

Nein. Eigenverbrauchsquote und Autarkiegrad einer PV-Anlage sollten in einem ökonomisch sinnvollen Verhältnis stehen. Ein überdimensionierter Speicher würde viel Geld verschlingen, könnte aber die meiste Zeit des Jahres überhaupt nicht effektiv genutzt werden.

## Wann bringt eine Solaranlage jahreszeitlich betrachtet den höchsten Ertrag?

Das hängt natürlich auch von der Ausrichtung der Module ab. Generell kann man sagen, dass Frühjahr und Frühsommer oft die höchste Stromproduktion gewährleisten, weil die Luft klar und die Temperaturen noch nicht so hoch sind; große Hitze mindert den Ertrag. Die „guten“ Monate für eine PV-Anlage liegen zwischen Februar und Oktober, während der Ertrag zwischen November und Januar deutlich schrumpft.

## Welche Rolle spielt die Einspeisevergütung beim Betrieb einer heimischen Solaranlage?

Den Strom, den man nicht selbst verbraucht, verkauft man an seinen Netzbetreiber. Vor 20 Jahren betrug die Vergütung um die 50 Cent pro Kilowattstunde (allerdings bei wesentlich höheren Kosten für Kauf und Installation einer



Solaranlage), derzeit liegt sie – kontinuierlich sinkend – bei 6,73 Cent (für Anlagen mit weniger als 10 kWp). Insofern ist es logisch, dass ein hoher Eigenverbrauch (bei aktuellen Strompreisen zwischen knapp 30 bis zu mehr als 40 Cent pro Kilowattstunde) wirtschaftlich wesentlich interessanter ist als die Vergütung aus dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG); diese wird grundsätzlich 20 Jahre lang zum im Monat der Anlagen-Inbetriebnahme gültigen Satz gezahlt.

#### **Inwieweit wird der Bau von PV-Anlagen gefördert?**

Mit der Förderung privater Solaranlagen zur Stromerzeugung ist es derzeit nicht weit her. Die KfW-Bank bietet zwar günstige Kredite, aber echte Zuschüsse sind rar – abgesehen von preiswerten Beratungsangeboten verschiedener Institutionen. Von den Fördermitteln des proKlima-Fonds von energy profitieren in der Region nur Hannover, Laatzen, Hemmingen, Ronnenberg, Seelze und Langenhagen. Hier dürften sich die meisten Bürger für das Programm „Solar-StromDach“ interessieren, für das der Energieversorger 100 Euro pro kWp installierter Leistung springen lässt – also beispielsweise 600 Euro für eine 6-kWp-Anlage. Wer sein Dach komplett belegt, kann das Doppelte pro Modul Erlösen, zudem sind fassadenmontierte, gemeinschaftlich betriebene oder auf Gründächern installierte Anlagen förderfähig. Nur sehr vereinzelt locken ein paar Regionalkommunen mit weiteren „Zuschüssen“: Die Energiewerke Isernhagen etwa spendieren beim Bau einer Balkonanlage einen Avacon-Gutschein von 100 Euro, die Stadt Hemmingen gibt privaten Investoren 200 Euro dazu. Der Fördertopf der N-Bank für Batteriespeicher (bis zu 40 Prozent der Speicherkosten) war bereits im September 2021 ausgeschöpft, auch der staatliche Zuschuss von 900 Euro für eine Wallbox zum E-Auto-Laden ist seit Herbst 2021 Geschichte.

#### **Wie kann man noch sparen?**

Wer bereit ist, sich als Unternehmerin oder Unternehmer in die Untiefen des Steuerrechts zu

geben, kann die PV-Anlage und die laufenden Kosten (etwa für Wartung, Instandsetzung, Versicherung) via Einkommensteuererklärung über 20 Jahre abschreiben. Zu den Betriebseinnahmen zählt der Erlös aus ins Netz eingespeistem und – nur eingeschränkt bewertet – persönlich verbrauchtem Strom. Entscheidet man sich mit Blick auf die Umsatzsteuer für eine Regelbesteuerung, sind beim Finanzamt vierteljährliche Voranmeldungen und eine Umsatzsteuererklärung notwendig; dafür bekommt man die in den Neukauf-Rechnungen ausgewiesene Umsatzsteuer erstattet. Nimmt man hier die sogenannte Kleinunternehmerregelung in Anspruch, entfällt dieser Aufwand, aber auch der zusätzliche Ertrag. Bei PV-Anlagen bis 10 kWp kann man dem Finanzamt seit Sommer 2021 zudem mitteilen, dass man keinerlei Gewinnerzielungsabsicht hegt – dann spielen die Solarmodule auch in der Einkommensteuererklärung keine Rolle.

#### **Wie schnell kann ich eine PV-Anlage installiert bekommen?**

Gar nicht schnell. Um bei einem Fachbetrieb überhaupt einen Termin für eine Vor-Ort-Besichtigung und die Erstellung eines Kostenvoranschlags zu bekommen, muss man oft mehrere Wochen oder gar Monate warten. Nach Auftragserteilung gehen meist nochmals Monate ins Land, bis der selbst gezapfte Strom Waschmaschine und Kaffeeautomaten antreiben kann.

#### **Wie finde ich ein Solarbauer-Unternehmen?**

In der Region Hannover gibt es etliche Anbieter, die in den Gelben Seiten des Telefonbuchs oder im Netz zu finden sind. Manche haben sich auf den Bau von PV- und Solarthermieanlagen spezialisiert, andere Elektrobetriebe sehen derartige Installationsarbeiten eher als Zusatzgeschäft. Über sogenannte Solarmakler bekommt man auch gerne Firmen vermittelt, die dann aus Nordrhein-Westfalen oder Hessen anreisen; die Risiken einer ortsfernen Betreuung der Anlage über viele Jahre gilt es im Einzelfall zu prüfen.



# Was ist Ihr Haus wert?

## Jetzt kostenlos den Wert Ihrer Immobilie ermitteln: S-ImmoPreisfinder

- Ergebnis in wenigen Minuten per E-Mail
- Kostenfrei und unverbindlich
- Vierteljährliche Preis-Updates

Mehr erfahren:  
[www.sparkasse-hannover.de/preisfinder](http://www.sparkasse-hannover.de/preisfinder)



Sparkasse  
Hannover



Foto: Archiv

Gebäudeeigentümer, die fernablesbare Zähler in Häusern und Wohnungen angebracht haben, müssen einige Regelungen beachten.

# Verbrauchsinformationspflicht für fernablesbare Zähler

**Seit Januar gilt die neue Heizkostenverordnung. Sind fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler installiert, müssen Gebäudeeigentümer den Mietern Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen zukommen lassen- und zwar monatlich. Was bedeutet das in der Praxis?**

**Wer muss die jährlichen Abrechnungsinformationen erbringen?**

Regelmäßig sind nur diejenigen Gebäudeeigentümer zur Erteilung von Abrechnungsinformationen verpflichtet, die auch bisher zur Jahresabrechnung verpflichtet waren. So müssen gemäß § 2 HeizkV die Regelungen der HeizkV nicht angewendet werden, wenn es sich um Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen handelt, von denen der Vermieter selbst eine bewohnt.

Bei Gasanlagenheizungen handelt es sich um Einzelanlagen, die nicht unter den Anwendungsbereich der HeizkV fallen. Auch nicht von den Pflichten betroffen sind Gebäudeeigentümer, die eine zentrale Anlage installiert haben, die einem Ausnahmetatbestand des § 11 HeizkV unterfallen.

Die Abrechnungsinformationspflicht trifft aber auch Gebäudeeigentümer ohne fernablesbare Ausstattung. Sie wird für alle Abrechnungsperioden, die ab dem 1. Dezember 2021 beginnen, relevant.

**Wer ist von den monatlichen Informationspflichten betroffen?**

Gebäudeeigentümer die fernablesbare Ausstattung installiert haben. Um fernablesbare Ausstattung handelt es sich, wenn für die Ablesung fernablesbarer Geräte Zugang zu den einzelnen

Wohnungen oder Einheiten nicht mehr erforderlich ist. Der deutsche Gesetzgeber hat sowohl Walk-By als auch Drive-By-Ausstattung als fernablesbare Ausstattung definiert.

Es wird die Rechtsauffassung vertreten, dass die Verbrauchsinformationen wirtschaftlich nicht vertretbar sind, wenn fernablesbare Walk-By oder Drive-By-Anlagen installiert sind.

Diese Informationspflichten würden dann auf der Grundlage des § 5 GEG entfallen, solange diese Anlagen installiert sind. Ob sich diese Rechtsauffassung durchsetzen wird, bleibt abzuwarten. Zumindest können sich Vermieter hierauf berufen, sollten sie die Informationspflichten nicht erfüllen können und es kommt zum Konflikt mit den Mietern.

**Was umfasst die in § 6a Abs. 2 Nr. 3 beschriebene Mindestinformationspflicht?**

Gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 müssen folgende Daten mitgeteilt werden: Verbrauch des Nutzers im letzten Monat in Kilowattstunden; ein Vergleich dieses Verbrauchs mit dem Verbrauch des Vormonats desselben Nutzers sowie mit dem entsprechenden Monat des Vorjahres desselben Nutzers, soweit diese Daten erhoben worden sind und ein Vergleich mit dem Verbrauch eines normierten oder durch Vergleichstests ermittelten Durchschnittsnutzers derselben Nutzerkategorie.

Laut Verordnungsbegründung mit dem Datenvergleich eines normierten Durchschnittsnutzers ist nicht ein Vergleich mit den Nutzern im selben Gebäudes gemeint. Für den Vergleich sollen anonymisierte Verbraucher aus den Gebäudeportfolios der Ablesedienstleister dienen. Auf dieser Grundlage muss ein Vergleich mit einem typischen Durchschnittsnutzer aus der zu

ihm passenden Nutzerkategorie, wie zum Beispiel verschiedene Gebäudenutzungen, vorgenommen werden.

Diesem Vergleich sollen als Kriterien insbesondere derselbe Zeitraum, dieselbe Klimazone, ein vergleichbarer energetischer Zustand oder das Baualter des Gebäudes, der verwendete Energieträger oder die eingesetzte Anlagentechnik sowie die Gebäudegröße zugrunde gelegt werden. Der Ordnungsgeber geht also davon aus, dass ein Messdienstleister mit dieser Aufgabe betraut wird/werden soll.

Es gibt auch neue Dienstleister, die entsprechende App-basierte Services anbieten. Es muss geprüft werden, ob diese insbesondere über entsprechende Vergleichsdatenportfolios verfügen.

### **Sind die Kosten für die monatlichen Informations- und Abrechnungspflichten auf die Nutzer (Mieter und Wohnungseigentümer) umlegbar?**

Diese Kosten sind umlegbar gemäß § 7 Abs. 2 HeizkV. Dies erfasst nach Ansicht von Dietmar Wall, in seinem noch nicht veröffentlichten Aufsatz vom Deutschen Mietgerichtstag 2021, Die Änderungen der Heizkostenverordnung 2021, Seite 12, auch Portokosten.

### **Treffen Gebäudeeigentümer auch Informationspflichten, wenn das Gebäude teilweise über fernablesbare und nicht fernablesbare Erfassungsgerate verfügt?**

Wenn sowohl fernablesbare und nicht fernablesbare Ausstattung nach § 5 Abs. 1 oder § 9 Abs. 2 Satz 2 HeizkV installiert sind, muss laut Verordnungsbegründung anhand einer Einzelfallprüfung entschieden werden, ob eine unterjährige Abrechnungs- oder Verbrauchsinformation möglich und zumutbar ist.

Haus & Grund Deutschland vertritt die Auffassung, dass regelmäßige Informationspflichten demnach grundsätzlich nur dann erforderlich sein dürften, wenn einzelne Wohnungen über einen fernablesbaren geeichten Wärmemengenzähler verfügen. Bei einzelnen fernablesbaren Heizkostenverteilern dürften die Informationspflichten nicht mehr zumutbar sein, denn der Verbrauch ist ohne den stichtagsgenauen Verbrauch der übrigen Nutzer nicht ermittelbar.

Ob sich diese Rechtsauffassung durchsetzen wird, bleibt abzuwarten. Im Streitfall kann aber so argumentiert werden.

### **Wie werden die Informationen „mitgeteilt“?**

Laut Verordnungsbegründung sind die Informationen mitzuteilen. „Mitteilen der Informationen“ bedeutet, dass die Informationen den Nutzer unmittelbar erreicht, ohne dass er sie suchen muss. Dies kann in Papierform oder auf elektronischem Wege, etwa per E-Mail, geschehen. Informationen können auch über das Internet (und über Schnittstellen wie ein Webportal oder eine Smartphone-App) zur Verfügung gestellt werden, jedoch nur, wenn der Nutzer dann in irgendeiner Weise in den angegebenen Intervallen darüber unterrichtet wird, dass sie dort nun zur Verfügung stehen. Andernfalls kann nicht von einem „Mitteilen“ gesprochen werden, sondern nur von einem „Zurverfügungstellen“.

Haus & Grund Deutschland empfiehlt, den Nutzern die Informationspflichten im Rahmen einer Portallösung zur Verfügung zu stellen, soweit der Messdienstleister eine solche Lösung anbietet. Der Nutzer muss dann nur noch über eine automatisierte Pushnachricht via E-Mail, Messenger informiert werden.

## Betriebskostenabrechnungen

Denken Sie bei Ihrer Betriebskostenabrechnung an die Ausschlussfrist von **12 Monaten**, damit Sie Ihren etwaigen Nachforderungsanspruch nicht verlieren. Doch es ist noch Vieles mehr zu beachten! Am einfachsten, Sie geben Ihre Abrechnung in professionelle Hände.

HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover übernimmt für Sie gerne gegen eine Schreibgebühr die jährliche Abrechnung. Die Übergabe der Abrechnungsunterlagen kann per Post oder auch in einem persönlichen Beratungsgespräch erfolgen, jedoch nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung unter Telefon 0511 / 300 300. Ansprechpartner sind für Sie Frau Sabine Krieger und Frau Karolina Corak. Die fristgerechte Durchführung Ihrer Betriebskostenabrechnung können wir aber nur dann gewährleisten, wenn Sie uns Ihre Abrechnungsunterlagen **spätestens 3 Monate** vor Ablauf der 12-Monats-Ausschlussfrist hier im Hause einreichen.



**HAUS & GRUNDEIGENTUM**  
Hannover

**HALLO WELT, wir kommen!**

**über 30 Jahre REISELAND**



Wir sind für Sie da!

**Sehr geehrte Kundinnen und Kunden,**

seit nunmehr einem Jahr finden Sie uns bereits in unserem neuen Standort in der Luisenstraße 1, und wir freuen uns, Sie auch im Jahr 2022 als Ihr Kooperationspartner von Haus & Grund kompetent und engagiert in Sachen Urlaub betreuen zu dürfen! Wir stehen Ihnen gerne persönlich, telefonisch und per E-Mail zur Beratung Ihrer Traumreise zur Verfügung. Für Terminwünsche kontaktieren Sie uns gerne unter:

**Reiseland Reisebüro GmbH**  
Luisenstr. 1 • am Kröpcke • 30159 Hannover • Tel.: 0511 7635170  
E-Mail: hannover.luisenstr@reiseland.de

Wir wünschen Ihnen ein gesundes und erfolgreiches Neues Jahr und heißen Sie in unserem Reiseland Reisebüro herzlich willkommen!

Ihre Melanie Renne und Axel Henne

Ihr Urlaub ist unsere Leidenschaft!

**REISELAND**

# Neue Regenwassergebühr unbedingt überprüfen!

**Absender ist die Stadtentwässerung. Rund 58.000 Immobilienbesitzer in Hannover erhalten jetzt Post mit einem neuen Gebührenbescheid. Denn der Rat hatte beschlossen die Niederschlagswassergebühr um 17 Prozent zu erhöhen – von 68 auf 80 Cent pro versiegeltem Quadratmeter Boden (die WohnArt berichtete).**

Für Eigentümer ist das aber auch eine Chance: Sie sollten überprüfen, ob die zugrunde liegende Flächenberechnung wirklich korrekt ist. In zahlreichen Fällen ist das offenbar nicht der Fall.



Foto: Archiv

Die Regenwasserkanäle in Hannover müssen laut Stadtentwässerung saniert werden.

## Hinweis bezüglich schriftlicher Anfragen in der Rechtsberatung

Sehr geehrte Mitglieder,

die uns erreichenden schriftlichen Anfragen haben in den letzten zwei Jahren mit über 25 % enorm zugenommen. Dies wird sicherlich auch im Zusammenhang mit der Pandemie stehen. Aber auch unabhängig davon haben wir festgestellt, dass dieses Angebot von unseren Mitgliedern sehr gerne angenommen wird, weil man die Zeit einspart, die für eine persönliche Beratung in unserem Hause aufgebracht werden müsste.

Das bedeutet aber zugleich schon allein durch die notwendige zusätzliche Einbindung des Juristensekretariats deutlich erhöhte Kosten, weshalb wir um Verständnis bitten, für diesen Service künftig eine geringe Schreibgebühr erheben zu müssen, die je nach Aufwand zwischen 10,00 € und 30,00 € liegen wird. Fotokopiekosten sowie der Ausdruck von Anlagen werden erst ab 10 Seiten mit 0,50 € je Seite abgerechnet.

Die telefonische sowie die persönliche Rechtsberatung in unserem Hause ist selbstverständlich weiterhin für Sie kostenlos.

Grund: Die Stadtentwässerung hatte bei der Einführung der Gebühr die versiegelten Flächenanteile nur geschätzt. Oft liegen die Schätzungen aber deutlich über den tatsächlichen Flächengrößen. Eigentümer sollten deshalb die Flächenmaße unbedingt nachmessen.

Werden dabei geringere Werte festgestellt, muss gegen den Bescheid der Behörde nicht juristisch vorgegangen werden. Man muss lediglich bei der Stadtentwässerung einen Flächenerfassungsbogen anfordern und die korrekt bemessene Fläche angeben. Laut Stadt wird zu viel kassierte Gebühr auf Antrag für bis zu vier Jahre rückwirkend erstattet. Allerdings behält man sich vor die eingereichten Daten zu überprüfen.

Je nach Grundstücks- und Versiegelungsgröße kann sich eine Neuberechnung im Übrigen lohnen. Es gibt Fälle, in denen

im Jahr so ein dreistelliger Euro-Betrag gespart werden konnte.

Niederschlagswassergebühren erheben mittlerweile fast alle Kommunen. Nicht überall steigen sie aber – Isernhagen hatte sie sogar vor einigen Jahren gesenkt. In Hannover begründet die Stadtentwässerung die Erhöhung mit gestiegenen Kosten für die Pflege der Kanalisation und wegen der steigenden Gefahr von Starkregenereignissen.

Die Gebühr war ursprünglich eingeführt worden, um die die Kosten der Abwasserbeseitigung gerechter zu verteilen. Bis dahin waren alle Abwasserkosten pauschal nach der Menge des verbrauchten Trinkwassers umgelegt worden. Entscheidend war die Angabe auf dem Wasserzähler. Konkret: Wer wenig Wasser verbrauchte und viele versiegelte Flächen hatte, profitierte davon.

# Sonderkonditionen für Mitglieder

Werden Sie **MITGLIED** bei **HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover** und profitieren auch Sie davon! Telefon **0511 300 300** oder **info@haus-und-grundeigentum.de**  
Unter Vorlage Ihres Mitgliedsausweises erhalten Sie bei nachfolgenden Unternehmen Sonderkonditionen:

## enercity

**Strom: 11 % Rabatt, Gas: 11 % Rabatt** auf die Grundversorgung für selbstgenutzte Wohneinheiten des Mitglieds  
Anmeldung über HAUS & GRUNDEIGENTUM Service-Center unter Tel. 0511 300 300

## CARL OETTINGER Gesundheitstechnik

**10 % Rabatt** auf Kundendienstaufträge bis zu einem Auftragswert von **500,00 €** (ausgenommen sind  
Wartungsarbeiten und Trinkwasserbeprobungen)

**5 % Rabatt** bei **Badsanierungen aus Sanitärmaterialien** „alles vor der Wand“ (inkl. 3-D Badplanung bei  
Ausstellungsbesuch - ausgenommen sind Fremdgewerke wie Maler-, Fliesen- und Elektroarbeiten)

## Roland Rechtsschutzversicherung

**Sonderkonditionen** für Eigentümer Rechtsschutzversicherung, z.B.: **selbstgenutzte Wohneinheit 41,64 €** bzw.  
**vermietete Wohneinheit 59,90 € Jahresbeitrag** • [www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund/](http://www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund/)

## OBI-Märkte in der Region Hannover

**11 % Rabatt** über **heyOBI App**

## Corporate benefits Germany

**dauerhaft attraktive Preisnachlässe** bei über 800 Topanbietern

<https://haus-und-grundeigentum-hannover.rahmenvereinbarungen.de/login>

## Ernst G. Beißner - Internationale Möbelspedition

**15 % Rabatt** auf den Transportpreis

## Alfred Blöss Baubeschlag und Bauelemente

**3 % Rabatt** auf Ware exklusive Montage, **kostenlose Beratung** vor Ort und Aufmaß / Montage

## Johanniter-Unfall-Hilfe

**7 % Rabatt** auf Hausnotruf (**48,36 €** monatlich)

## HDI Versicherung

**bis zu 15 % Rabatt** in der Kfz.-Versicherung • **bis zu 25 % Rabatt** in der Haftpflicht-, Unfall-, Hausrat- und  
Wohngebäudeversicherung • [www.hdi.de/topschutz/hug\\_h](http://www.hdi.de/topschutz/hug_h)

## Not-Funk-Dienst Hausnotruf & Service

Hausnotruf Anschlussgebühr **50 % Rabatt = 25,00 €** • Hausnotruf monatlich: **25 % Rabatt = 33,00 €**

## Möbel Heinrich

**15 % Rabatt** auf Einkäufe in allen Filialen, MÖGROSSA-SB-Märkten und Onlineshops gegen Vorlage der  
unterschiedenen Möbel Heinrich Partnercard

## Ost haus + industrietechnik

**10 % Rabatt** auf Tankreinigung, Tankanlagen, Tankschutz

## Reiseland Reisebüro

**3 % Rabatt** auf alle Pauschalreisen der Veranstalter von Reiseland

## Techem Energy Service

**30,00 € Willkommensgeschenk** auf Jahresvertrag, **25 % Rabatt** auf Rauchwarnmelder

# Vermieten an Wohngemeinschaften

## Auf die Vertragsform kommt es an

**Wohngemeinschaften - oder kurz WGs - sind nach wie vor eine beliebte Wohnform. Doch worauf sollten Vermieter beim Abschluss des Mietvertrags achten?**

Traditionell sind WGs vor allem für junge Menschen wie Studenten eine attraktive Wohnform. Durch das Zusammenleben mit anderen können die Bewohner die Wohnkosten teilen, was meist deutlich günstiger ist, als alleine zu wohnen. Doch auch für ältere Menschen wird das Leben in einer Wohngemeinschaft heutzutage zunehmend zu einer Alternative. Ältere, alleinstehende Menschen erhoffen sich von einer Wohngemeinschaft, ihren Alltag besser bewältigen zu können und nicht zu vereinsamen. Grundsätzlich können Eigentümer der Vermietung an WGs offen gegenüberstehen. Es gibt aber einige Punkte, die bei der Vermietung an mehrere Mieter beachtet werden müssen.

### Vorüberlegungen zum Mietvertrag

Zunächst einmal: Wer an eine WG vermieten möchte, muss keine gesonderten Regelungen im Mietrecht beachten. Es gelten die Vorschriften wie bei anderen Mietverhältnissen auch. Mit dem Abschluss des Mietvertrags entscheidet der Vermieter aber, wer im Vertrag als Mieter fungiert, ob also die gesamte WG oder nur ein Mitglied offizieller Mieter werden soll. Bei dieser Entscheidung geht es nicht nur darum, künftige Bewohnerwechsel in der Wohngemeinschaft zu ermöglichen oder zu stoppen, sondern es betrifft auch Haftungsfragen und Verantwortlichkeiten.

### Die Wohngemeinschaft mit Untermietvertrag

Bei dieser Variante schließt der Vermieter mit einem einzelnen

Hauptmieter einen Mietvertrag ab. Der Mieter kann dann ein oder mehrere Zimmer per Untermietvertrag an Mitbewohner vermieten. Voraussetzung ist immer, dass der Vermieter die Untervermietung ausdrücklich erlaubt. Denn § 540 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) regelt, dass der Mieter nicht ohne Erlaubnis des Vermieters den Gebrauch der Mietsache Dritten überlassen darf. Bei der Konstellation Hauptmieter mit Untermieter regeln die WG-Bewohner das Mietverhältnis unter sich. Die Untermietverträge werden ausschließlich zwischen dem Hauptmieter und den WG-Mitgliedern geschlossen. Für den Vermieter bedeutet das: Wer neben dem Hauptmieter in der Wohnung wohnt, liegt vor allem in der Entscheidung des Hauptmieters. Es gibt jedoch die Möglichkeit, im Mietvertrag einen Zustimmungsvorbehalt zu vereinbaren. Informiert werden muss der Vermieter aber stets bei einem Untermieterwechsel.

Der Hauptmieter haftet bei dieser Variante gegenüber dem Vermieter im Falle eines Mietausfalls alleine und trägt das Risiko zeitweiliger Zimmerleerstände. Für den Vermieter bedeutet dies, dass er seine Ansprüche nur gegenüber einer Person geltend machen kann. Die Sicherheiten sind also nicht sehr hoch. Vorteil ist aber, dass er beim Hauptmieter-Modell nur einen einzigen Ansprechpartner hat, was Rücksprachen und Verantwortungsfragen angeht. Im Kündigungsfall wird nur dem Hauptmieter als Vertragspartner gekündigt. Ein verbleibendes Mitglied der Wohngemeinschaft kann aber anbieten, das Miet-

verhältnis als neuer Hauptmieter fortzusetzen.

### Alle WG-Bewohner sind Hauptmieter

Eine weitere Variante des WG-Mietvertrags ist die, bei der alle Mieter Hauptmieter sind. Dann unterzeichnen alle Personen den Mietvertrag und übernehmen die volle vertragliche Haftung gegenüber dem Vermieter. Für die Mitbewohner hat diese Vertragsform den Vorteil, dass alle die gleichen Rechte an der Wohnung haben und keiner dem anderen eine Kündigung aussprechen kann. Auch aus Sicht des Vermieters ist diese Variante die sicherste und vorteilhafteste. Denn sind alle Bewohner offiziell im Mietvertrag eingetragen, kann der Vermieter seine Forderungen auch jedem einzelnen gegenüber geltend machen. Kann ein Mieter seinen Mietanteil nicht zahlen, dann haften alle.

Ein weiteres wichtiges Detail: Soll die Wohnung gekündigt werden, so muss die Kündigung von allen WG-Mitgliedern ausgesprochen werden. Es reicht nicht, dass ein WG-Bewohner alleine die Wohnung kündigt. Daraus können sich gleichzeitig Schwierigkeiten ergeben, wenn nur einer der Mitbewohner aus der WG ausziehen möchte. Umgekehrt muss auch der Vermieter seine Schreiben immer an alle Vertragspartner adressieren.

### Separate Verträge für alle WG-Mitglieder

Bei der dritten Variante des WG-Mietvertrags schließt der Vermieter mit jedem einzelnen Bewohner einen separaten Ein-

zelmietvertrag ab. In der Regel also nur über ein einzelnes WG-Zimmer sowie die Mitbenutzung der Küche und des Badezimmers. Diese Variante hat den Vorteil, dass die Bewohner eigenständig ein- und ausziehen können, ohne den Rest der WG um Erlaubnis fragen zu müssen. Außerdem haften die Mieter nur für ihren Einzelmietvertrag.

Die Auswahl der WG-Mitglieder liegt allein im Ermessen des Vermieters. Das hat den Nachteil, dass es zu einer hohen Fluktuation kommen kann, da es sich um reine Zweck-WGs handeln dürfte. Zum Beispiel für Studenten im Auslandssemester, Praktikanten oder Berufseinsteiger, kann dies aber durchaus attraktiv sein. Für den Vermieter erhöht sich allerdings der Verwaltungsaufwand: Er muss sich bei jedem Auszug um Nachmieter kümmern und die Nebenkosten mit jedem Mieter separat abrechnen – oder eine Nebenkostenpauschale vereinbaren

### Fazit: Vertragsform sollte wohl überlegt sein

Alle drei Varianten bieten Vor- und Nachteile. Die von Vermietern bevorzugte Variante ist aber meistens der Mietvertrag, in dem alle WG-Bewohner Hauptmieter sind. Sie ist wegen der gesamtschuldnerischen Haftung aller Mieter besonders vorteilhaft. Im Mietvertrag sollten aber unbedingt einige Ergänzungen – wie etwa Nachmieterregelungen – getroffen werden.

# Tiefgaragenstellplatz in einer Mehrhausanlage kann teuer werden

BGH-Urteil vom 12.11.2021 – Az.: V ZR 204/20



Foto: Archiv

## Der Fall:

Zu der Wohnungsanlage gehören mehrere Häuser, die teilweise mit einer mehrstöckigen Tiefgarage unterbaut sind. Der Kläger ist Sondereigentümer eines Stellplatzes in der Tiefgarage. In der Teilungserklärung werden für die verschiedenen Baukörper „Sondernutzungsgemeinschaften“ gebildet.

In der Wohnungseigentümersammlung wurde die Sanierung der Tiefgarage mit einem Kostenvolumen von rund 5 Mio. EUR beschlossen. In einer weiteren Abstimmung, die nur durch die Stellplatzeigentümer erfolgte, wurde der Beschluss gefasst, von den Stellplatzeigentümern eine Sonderumlage zur Finanzierung dieser Kosten zu erheben, wobei auf jeden Stellplatz ein Betrag von 21.276,59 EUR entfiel.

Gestützt auf die Ansicht, die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme sei Sache aller Wohnungseigentümer, wendete sich der Kläger mit der Beschlussmängelklage gegen letzteren Beschluss betreffend die Sonderumlage und begehrte den Beschluss für nichtig zu erklären.

## Die Entscheidung:

In letzter Instanz hat der BGH die Klage abgewiesen und entschieden:

a) In der Gemeinschaftsordnung einer Mehrhausanlage können für die Tiefgarage und die Wohngebäude auch dann weitgehend verselbständigte Untergemeinschaften gebildet werden, wenn die Tiefgarage zugleich als Fundament der Wohngebäude dient.

b) Sieht die Gemeinschaftsordnung einer solchen Anlage vor, dass die Untergemeinschaften sich selbständig verwalten, dass an den Untergemeinschaften die jeweiligen Eigentümer entsprechend ihren Miteigentumsanteilen berechtigt und verpflichtet sind, und dass für die Untergemeinschaften jeweils eigene Rücklagen gebildet werden sollen, so entspricht es der nächstliegenden Bedeutung dieser Regelungen, dass allein die Teileigentümer der Tiefgarage die Kosten für Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Tiefgarage zu tragen haben und zwar auch im Hinblick auf tragende Bauteile, die zugleich das Fundament der Wohngebäude bilden. (Leitsätze des BGH-Urteils)

Dr. Mady Beißner



Wir sind Exklusivpartner von  
**HAUS & GRUND  
DEUTSCHLAND**



**ROLAND** Sicher im Recht.

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG  
Haus & Grund-Team  
Telefon 0221 8277-2333  
[www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund/](http://www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund/)



Für Haus & Grund Mitglieder bieten wir besonders günstige Konditionen!

**DIPL.-ING. VOLKER BRATKE**  
Von der IHK Hannover öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

## Immobilienbewertung

- Erbauseinandersetzung
- Vermögensauseinandersetzung
- Kauf, Verkauf
- Entnahme Betriebsvermögen
- Vorlage beim Finanzamt
- Gerichtsgutachten



Dorfstraße 64  
30966 Hemmingen  
volker@bratke.net · [www.Wert-Ermittlung.de](http://www.Wert-Ermittlung.de) · **Telefon 0511-420893**



**Schröder · Wiechert · Renner**  
Notare · Rechtsanwälte · Steuerberater

Notar · Rechtsanwalt **R. Schröder**  
**Erbrecht**  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und für Familienrecht

Notar · Rechtsanwalt **M. Wiechert**  
**Immobilienrecht**  
Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht  
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Rechtsanwalt **K. Renner**  
**Mietrecht**  
Versicherungsrecht · Nachbarschaftsrecht  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

In Kooperation mit  
**D. Riekenberg** Steuerberater  
Steuererklärungen · Jahresabschlüsse  
Finanz- und Lohnbuchhaltung  
Ertrags- und Finanzplanung

Berliner Allee 13 · 30175 Hannover  
Tel. (05 11) 3 80 82-0 · Fax: (05 11) 3 80 82-82  
[www.swrj.de](http://www.swrj.de) · [info@swrj.de](mailto:info@swrj.de)

## Moderne Gleichberechtigung

Seit fast 720 Jahren sind Hannovers Bruchmeister beim Schützenfest ein reiner Männerclub. Doch diese Tradition passt wohl nicht in das Weltbild von OB **Belit Onay**. Kurzerhand forderte er, dass künftig auch Frauen für das Ehrenamt ernannt werden können. Das wiederum rief **Martina Machulla** (CDU), Vorsitzende der Frauenunion in Hannover, auf den Plan. Ob die Gleichberechtigung tatsächlich an einem solchem Amt hänge, fragte sie. Und forderte, dass der OB seine Energie besser darauf verwende, die vielfältigen Probleme in der Stadt zu lösen, statt Riten und Bräuche, die unsere Kultur darstellen, in Frage zu stellen. Dennoch:



Ohne Meinungen von Bruchmeistern und Vereinen abzufragen, stimmten Schützenpräsident und Verwaltungsrat der Schützenstiftung dem OB-Vorschlag unterwürfig zu.

## Doch kein Ruhestand!

Es war ruhig um sie geworden, nachdem sie letzten Sommer als Umwelt- und Wirtschaftsdezernentin aus den Diensten der Landeshauptstadt ausgeschieden war. Doch jetzt kehrt **Sabine Tegtmeier-Dette** (Grüne) aus dem Ruhestand in das aktive Berufsleben zurück: Ab 1. April tritt die 61-jährige überraschend an die Spitze der kommunalen Immobilienfirma Hannover Region Grundstücksgesellschaft (HRG) – eine Tochtergesellschaft der Sparkasse (stv. Vorsitzender des Verwaltungsrates ist OB **Belit Onay**, Grüne), die für die Stadt den Umbau und den Betrieb von komplexen Immobilien ausführt. Zwi-



schendurch hatte es Gerüchte gegeben, dass sie als kaufmännische Geschäftsführerin am Flughafen einsteigen wolle – das hatte sie nach erheblichem Gegenwind dementiert.

## Väterliche Idee

Er ist selbst seit Kurzem stolzer Vater. Und da hatte **Maximilian Oppelt**, CDU-Parteivorsitzender in Hannover, eine Idee: Die Verwaltung solle für jedes neu geborene Kind in der Stadt künftig einen Baum pflanzen – im Jahr 2020 wären es rund 5800 Stück gewesen. Die Begründung des Politikers: Ihm komme es darauf an, den ökologischen Nutzen mit einer alten Tradition zu verbinden. Bäume stünden seit Menschengedenken symbolisch für das Leben und es sei ein alter Brauch, zur Geburt eines Kindes einen Baum zu pflanzen. Für die Bewohner einer Großstadt sei das aber meist sehr schwierig. Mit seiner Forderung traf er dabei offenbar ins Schwarze: Rot-Grün stimmte dieser zur Überraschung aller zu.



## Arrogante Abfuhr

Es war nicht die erste Ermahnung. Zum wiederholten Mal forderte die unabhängige und vom Landtag gewählte Landesbeauftragte für Datenschutz, **Barbara Thiel** (CDU, Foto), die Niedersächsische Landesregierung auf, ihre Facebook-Seiten abzuschalten. Sie teilt die allgemeine juristische Auffassung, dass der datenschutzkonforme Betrieb nach aktuellem Stand und im Sinne der EU-Datenschutzverordnung nicht möglich ist. Auch ihre Amtskollegen im Rest des Landes stimmen ihr zu. Doch das interessierte Regierungssprecherin **Anke Pörksen** nicht. Man solle erst einmal abwarten und nicht reagieren, empfahl sie in einer internen Mail – und ließ damit die Expertin einfach abblitzen.



## Plötzlicher Jobwechsel

Seit 2017 saß sie im Bundestag, gewann bei der letzten Wahl im vergangenen Jahr mit fast 33 Prozent der Erststimmen im südlichen Wahlkreis Hannover-Stadt II zum zweiten Mal souverän den Wiedereinzug als Direktkandidatin ins Parlament. Der Kommentar von **Yasmin Fahimi** damals: „Diesen für die Sozialdemokratie traditionsreichen Wahlkreis zu vertreten, ist mir stets eine Herzensangelegenheit gewesen.“ Doch nur ein paar Monate später hat sich die Herzensangelegenheit erledigt. Die SPD-Politikerin legt ihr Bundestagsmandat nieder, weil sie im Mai zur neuen DGB-Vorsitzenden gewählt werden will. Keine Frage, eine interessante und sicherlich auch lukrative Aufgabe. Aber ob das auch im Wählersinne ist?



## Leere Versprechungen

Die Bauverwaltung wollte schneller werden – das Versprechen gab sie im Jahr 2018. Doch das Gegenteil ist der Fall. Stadtbaurat **Thomas Vielhaber** musste jetzt kleinlaut eingestehen, dass es fast in allen Bereichen im Schnitt 111 Tage dauert, bis ein Bauantrag genehmigt wird. Zum Vergleich: Vor vier Jahren waren es noch 92,8 Tage. Besonders lange Wartezeiten mussten Bauherren im Westen Hannovers im vergangenen Jahr mit durchschnittlich 140 Tagen hinnehmen. Die Stadt begründet die Fehlentwicklung mit Personalmangel und der Corona-Pandemie. Vielleicht liegt es aber auch daran, dass endlich Prozesse optimiert werden müssen – bereits 2018 bescheinigte ein Gutachten der Stadt Organisationsmängel.





## Seminare • Vorträge • Informationsveranstaltungen • Besichtigungen

Aktuelle Informationen

### Vortrag Sicherheit

Wohnungseinbrüche - die Befürchtung eines jeden, erst recht in der Urlaubszeit! Sichern Sie daher Ihr Zuhause wirksam gegen Einbruch.

Dazu veranstalten wir einen **Vortrag** mit **Polizei-****hauptkommissar Michael Nickel** von der Zentralstelle Technische Prävention der Polizeidirektion Hannover. Der Referent gibt wertvolle Ratschläge für den Weg zum „Sicheren Zuhause“ über die handwerkliche Montage zum Schutz vor Einbruch und Brand bis hin zum Erwerb der Präventionsplakette. Der für Mitglieder **kostenlos** einstündige Vortrag findet am **26. April 2022** um **17:00 Uhr** statt. Nichtmitglieder zahlen 10,00 €.



Michael Nickel  
Polizeihauptkommissar

### Hinweis

Im Hinblick auf die in Niedersachsen bestehende Einreichungspflicht der Grundsteuererklärung zwischen dem 01. Juli und dem 31. Oktober 2022 werden wir noch gesondert informieren!

Die Vorträge finden in den Räumlichkeiten der HAUS & GRUNDEIGENTUM Service, Prinzenstraße 10, im Seminarraum „EINE STADT 2“ im **Hybrid-Format** statt, um Ihnen sowohl eine Teilnahme in Präsenz wie auch online via Konferenztool „Zoom“ anzubieten. Es gilt die 2G-Regel (geimpft, genesen).

### Sondervortrag Steuern

Auch für Immobilieneigentümer gibt es in 2022 wieder viele Neuregelungen! Verschaffen Sie sich einen Durchblick in Sachen „Steuern“ und holen Sie sich wertvolle Tipps für Ihre Steuererklärung!



RA und Notar Julius  
Schulze-Borges



RA Fabian Mingels

In unserem **Sondervortrag** „Steuern rund ums Haus 2022“ am **22. März 2022** von **17:00-19:00 Uhr** zeigen die Referenten **Rechtsanwalt und Notar Julius Schulze-Borges** und **Fabian Mingels, Fachanwalt für Steuerrecht**, die Entwicklungen und Neuerungen im Steuerrecht für Immobilieneigentümer und Vermieter auf. Die Teilnahmegebühr beträgt **für Mitglieder 20,00 €**, für Nichtmitglieder 40,00 €.

Verbindliche Anmeldungen können bis zu drei Tage vor Veranstaltungstermin

- telefonisch unter 0511 300 30- 101 oder 102
- per E-Mail an [info@haus-und-grundeigentum.de](mailto:info@haus-und-grundeigentum.de) erfolgen.

Unsere Veranstaltungsangebote finden Sie auch unter der Rubrik „Aktuelles“ auf [www.haus-und-grundeigentum.de](http://www.haus-und-grundeigentum.de)



**enercity**  
positive energie

**1,5 Jahre  
Preisgarantie**

# Grüner Strom, der länger glücklich macht

**Unser Tarif: natürlich garantiert XL**

Ihr neuer Tarif belohnt Ihre Treue. Mit unserer XL-Preisgarantie von 1,5 Jahren erhalten Sie maximale Planungssicherheit. Und profitieren zusätzlich natürlich von 100 % Ökostrom.

Mehr unter [enercity.de/xl](https://www.enercity.de/xl)

**#LEIDENSCHAFT**  
**#TRADITION**  
**#KOMPETENZ**

**DEN ZWEITEN  
FRÜHLING GENIEßEN  
IN BÄDERN VON OETTINGER**

**CARL OETTINGER**



GESUNDHEITSTECHNIK SEIT 1947

**SANITÄR · HEIZUNG · LÜFTUNG**

Kundendienst · Sanierung von Wohngebäuden · Trinkwasserhygiene · Komplettbäder

Beekestraße 54 · 30459 Hannover · Telefon 0511/942990 · [www.carloettinger.de](http://www.carloettinger.de)