

# WOHNART

34. Jahrgang

Das Magazin für HAUS & GRUNDEIGENTUM 11/2023

Thema des Monats

Gebäudeenergiegesetz

HAUS & GRUNDEIGENTUM

Zwangssanierung

Bauen & Sanieren

Innenausbau



# TOP-IMMOBILIENANGEBOTE.

Ricklingen: Laden mit gr. Schaufensterfront



Gewerbeeinheit im EG, großzügige Räumlichkeiten ermöglichen flexible Gestaltung, Büro oder Praxis, ca. 170 m<sup>2</sup>, Fußbodenheizung, Keller  
EA: liegt zur Besichtigung vor

4754

Verhandlungsbasis + NK/MS + MwSt.

Oststadt: Büro Nähe U-Bahn Sedanstraße



3 Büroräume im 1. OG mit Bad und Küche, ca. 126 m<sup>2</sup>, Balkon, Echtholzboden und Terrazzo, Baujahr ca. 1960  
EA: liegt zur Besichtigung vor

4758

1.260€ + NK/MS

Stöcken: Große Lagerhalle mit Ausstellung



Lager: ca. 180 m<sup>2</sup>, Büro/Ausstellung: ca. 100 m<sup>2</sup> 2-WCs eins mit Dusche, Betonboden in Halle, elektr. Rolltor, Hallenlüftung, Stellplätze, Bj. 2004  
EA: liegt zur Besichtigung vor

4757

2.490€ + NK/MS

Oststadt: Großzügig, helles und modernes Büro



Im 2. OG eines Ärzte- und Geschäftshauses, ca. 125 m<sup>2</sup>, 5 Räume, 2 WCs, Personenaufzug, Vinylboden, verkehrsgünstige Lage  
EA: liegt zur Besichtigung vor

4737

1.065€ + NK/MS

Hemmingen: Zwei Büroeinheiten



4 Räume im OG mit ca. 82 m<sup>2</sup> und Küchenzeile  
3 Räume im UG mit ca. 60 m<sup>2</sup> und Teeküche  
EA: liegt zur Besichtigung vor

4726 + 4724

650€ + NK/MS

500€ + NK/MS

Mitte: Exklusives Büro in zentraler Lage



9 Büroräume im 4. OG eines Bürohauses, Blick zur Oper, repräsentative Lage, ca. 264 m<sup>2</sup>, zwei WCs, Echtholzboden, Personenaufzug  
EA: liegt zur Besichtigung vor

4753

2.550€ + NK/MS + MwSt.



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

**Nora Reichmann**  
Vertriebsassistentin

Theaterstraße 2  
30159 Hannover

makler@hug.immo  
www.hug.immo



**HAUS & GRUNDEIGENTUM**  
Service

# Marienburg – geschlossen!

Hannover und die Region sind nicht gerade mit touristischen Leuchttürmen überfrachtet. Unbestritten ist jedoch Schloss Marienburg in Pattensen einer von ihnen. Es ist ein Magnet für Besucher aus aller Welt, dazu eine tolle Event-Location. Das Drama:

Die Innenräume sind seit Wochen gesperrt; mehr als 70 Beschäftigte haben bereits die Kündigung erhalten.

Und als traurigen Höhepunkt verkündeten Niedersachsens Wissenschafts- und Kulturminister Falko Mohrs und Regionspräsident Steffen Krach (beide SPD) jetzt gemeinsam, dass das Schloss bis mindestens 2030 weitgehend für die Öffentlichkeit geschlossen bleibt – Führungen und Besichtigungen wird es die kommenden sieben Jahre nicht mehr geben.



Doch wie kam es zu dieser folgenschweren Entscheidung?

Nach einer Studie, die ein Mitarbeiter (!) des für die Generalplanung zuständigen Bauunternehmens gemacht hatte, seien schwere Schäden durch holzerstörende Pilze in der Dachkonstruktion und im Mauerwerk entdeckt worden.

Ein Mitarbeiter des ausführenden Bauunternehmens! Warum wurden nicht unabhängige Gutachten in Auftrag gegeben? Ist der Sanierungsauftrag überhaupt europaweit ausgeschrieben worden? Immerhin haben Bund und Land für die Sanierung, die bis Ende 2030 laufen soll, über 27,2 Millionen Euro zugesagt.

Auffällig auch, dass die Aussagen der streitenden Parteien – auf der einen Seite der Pächter Nicolaus von Schöning und die Beschäftigten, auf der anderen Landesregierung und Region – über die Vorgänge nicht konträrer sein können.

Was in diesem Fall sehr nachdenklich macht, ist der Umgang der politisch verantwortlichen Akteure mit einem der größten Publikumsmagneten unserer Region. Nicht anders scheint das Verhältnis zum Pächter der Marienburg, der offenbar keine andere Chance zum Überleben sah als 70 Mitarbeitenden die Kündigung auszusprechen.

Was aber zum Skandal auswachsen kann, ist der Fakt, dass offensichtlich alle von Region und Land getroffenen weitreichenden bis folgenschweren Entscheidungen aufgrund nur einer Studie eines Mitarbeiters des für die Generalplanung zuständigen Bauunternehmens basieren.

*Rainer Beckmann, Vorsitzender*

## THEMA DES MONATS

4 - 5

### Gebäudeenergiegesetz

Das müssen Eigentümer ab 2024 beim Heizen beachten

## HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover

6 - 13

- So läuft die Umstellung auf H-Gas
- Brandbrief: Zwangssanierung ist „Gefährdung des sozialen Friedens“
- Sanierung der St. Johannes-Kapelle
- Wohnraum für internationale Pflegekräfte gesucht
- HuG Service mit starker Präsenz auf der EXPO REAL in München
- Information der Geschäftsführung
- Feierliche Mitgliederehrung
- „Oppositionsrechte sind in der Demokratie sehr entscheidend“

## RECHT & STEUERN

14 - 17

- Gebäudeenergiegesetz- Sonderregelungen für Wohnungseigentümergeinschaften mit Gasetagenheizung
- Gebäudeenergiegesetz - Änderungen des Mietrechts durch das Heizungsgesetz
- Trinkwasserverordnung und Legionellen - Vermieter sind zur Prüfung verpflichtet

18

## LEINEGEFLÜSTER

20 - 23

## ENERGIE & HAUSTECHNIK

26 - 31

## BAUEN · RENOVIEREN · SANIEREN

32 - 35

## SCHÖNER WOHNEN

42 - 43

## METALLHANDWERK

44 - 45

## MALER & LACKIERER

46

## Veranstaltungen

47

## WohnArt-BÖRSE / IMPRESSUM

*Das Titelfoto zeigt die St. Johannes-Kapelle im Alten Dorf in Davenstedt.*

## Öffnungszeiten

für das HAUS & GRUNDEIGENTUM  
Service-Center in der Theaterstraße 2  
Telefon: 05 11 300 300  
Info@haus-und-grundeigentum.de  
www.haus-und-grundeigentum.de

Montag – Donnerstag: 9:00 Uhr - 18:00 Uhr  
Freitag: 9:00 Uhr - 16:00 Uhr

# Gebäudeenergiegesetz

## Das müssen Eigentümer ab 2024 beim Heizen beachten

Am 1. Januar 2024 tritt die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Kraft. Das sogenannte Heizungsgesetz soll den Umstieg auf klimafreundliche Heizungen einleiten. Neu installierte Heizungen müssen zukünftig ihre Wärme zu mindestens 65 Prozent aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme bereitstellen. Doch zunächst gilt die Pflicht nur für Neubaugebiete.

Für Bestandsgebäude und Neubauten in Baulücken wird die 65-Prozent-Vorgabe erst dann wirksam, wenn die Stadt oder Gemeinde ihre kommunale Wärmeplanung vorgelegt hat. Hier die wesentlichen Regelungen:

### Kein Betriebsverbot für funktionierende Heizungen

Das neue Gesetz beinhaltet keine neue Pflicht zum Austausch funktionierender Heizungen – mit Ausnahme des bestehenden Betriebsverbots für 30 Jahre alte Standardheizkessel. Spätestens bis Ende 2044 müssen jedoch alle mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizungen stillgelegt werden, wenn sie nicht mit Biomasse oder Wasserstoff weiterbetrieben werden können.

### Einbau fossiler Heizungen weiterhin möglich

Bis zum Vorliegen kommunaler Wärmepläne dürfen in bestehenden Gebäuden alle bisher erlaubten Heizungen weiterhin eingebaut werden. Allerdings müssen diese ab 2029 anteilig mit 15 Prozent, ab 2035 mit 30 Prozent und ab 2040 mit 60 Prozent Biomasse oder Wasserstoff betrieben werden. Das gilt auch für Ölheizungen über das Jahr 2026 hinaus. Das bisherige Einbauverbot für Öl-



heizungen wurde aufgehoben, da Ölheizungen mit E-Fuels als Alternative zum Heizöl betrieben werden können.

### Beratung vor Heizungseinbau wird Pflicht

Allerdings müssen sich Eigentümer vor Einbau einer neuen Heizung, die mit festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben wird, von einer fachkundigen Person – wie etwa dem Handwerksunternehmen oder Bezirksschornsteinfeger – beraten lassen. Insbesondere sollen Hauseigentümer über steigende Betriebskosten infolge der CO<sub>2</sub>-Bepreisung fossiler Brennstoffe und der zu erwartenden Preisentwicklung bei Biomasse und Wasserstoff aufgeklärt und zu alternativen Lösungen beraten werden. Zudem soll auf die möglichen Auswirkungen der Wärmeplanung hingewiesen werden.

### Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energien wird mit Wärmeplanung verbindlich

Nach Vorliegen eines kommunalen Wärmeplans müssen Eigentümer die Anforderungen zur Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energien beim Ein-

bau einer neuen Heizung erfüllen. In Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern wird die Pflicht nach dem 30. Juni 2026 verbindlich, in Gemeinden mit bis zu 100.000 Einwohnern gilt sie erst nach dem 30. Juni 2028.

Liegt ein Wärmeplan früher vor, wird der Einbau von Heizungen mit 65 Prozent erneuerbaren Energien nicht automatisch verpflichtend. Erst wenn die Kommune eine gesonderte Entscheidung zur Ausweisung von Wasserstoff- oder Wärmenetzgebieten fällt, wird die Pflicht einen Monat nach Bekanntgabe dieser Entscheidung verbindlich.

### Verschiedene Erfüllungsoptionen sind möglich

Um ein Gebäude mit dem vorgeschriebenen Anteil von 65 Prozent erneuerbaren Energien zu beheizen, kommen verschiedene pauschale Erfüllungsoptionen infrage:

- Anschluss an ein Wärmenetz
- Einbau einer Wärmepumpe mit Wärmequelle Luft, Erdreich oder Wasser
- Einbau einer Biomasseheizung auf Basis fester oder

flüssiger Biomasse

- Einbau einer Gasheizung unter Nutzung von grünen Gasen oder Wasserstoff
- Einbau einer Hybridheizung (Kombination aus fossilen und erneuerbaren Energien)
- Einbau einer Stromdirektheizung in gut gedämmten Häusern sowie in Ein- und Zweifamilienhäusern, wenn der Eigentümer selbst darin wohnt

### Übergangsfristen bei Anschluss an ein Wärme- oder Wasserstoffnetz

Auch wenn die kommunale Wärmeplanung vorliegt und ein Wärme- oder Wasserstoffnetz für das entsprechende Gebiet für das entsprechende Gebiet vorsieht, ist per se noch kein Anschluss des Gebäudes vor Ort an das Netz möglich. Das neue GEG sieht bis zum endgültigen Anschluss Übergangsfristen vor, in denen Eigentümer eine Heizungsanlage ohne Einhaltung der 65-Prozent-Vorgabe einbauen und betreiben dürfen.

### Allgemeine Übergangsfristen

Bei einem Heizungsaustausch kann höchstens für fünf Jahre übergangsweise eine andere Heizung eingebaut werden, die nicht auf 65 Prozent erneuerbaren Energien basiert. Bei Gasetagenheizungen oder Einzelöfen muss der Eigentümer oder die Wohneigentümergeinschaft (WEG) innerhalb von fünf Jahren nach Ausfall des ersten Gerätes entscheiden, ob weiterhin dezentral oder zukünftig zentral geheizt werden soll.

Für die Umstellung auf eine Zentralheizung hat der Eigentümer beziehungsweise die WEG weitere acht Jahre Zeit. Anderenfalls muss jedes neu

eingebaute Gerät die 65-Prozent-Vorgabe erfüllen. Hierfür kämen dann der Betrieb einer Gastherme mit Biomethan beziehungsweise Wasserstoff oder die Umstellung auf Luft-Luft-Wärmepumpen (sogenannte Klima-Splitgeräte) infrage.

#### Ausnahmen

Eine Befreiung von diesen Pflichten ist auf Antrag durch die zuständige Behörde möglich, wenn die Anforderungen durch andere als im GEG vorgesehene Maßnahmen im gleichen Umfang erreicht werden oder im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen.

Ebenso dürfen alle vor dem 19. April 2023 (Datum des Kabinettsbeschlusses) bestellten Heizungen noch bis zum Ablauf des 1. Oktober 2024 nach altem Recht eingebaut und betrieben werden.

#### Ordnungswidrigkeit und Bußgeld

Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger ist verpflichtet, nunmehr auch die Einhaltung der neuen gesetzlichen Anforderungen zu prüfen. Ein Verstoß gegen die neuen Pflichten gilt als Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld von bis zu 5.000 Euro bestraft werden kann.

*H & G Deutschland*

### Kommentar von Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik Haus & Grund Deutschland

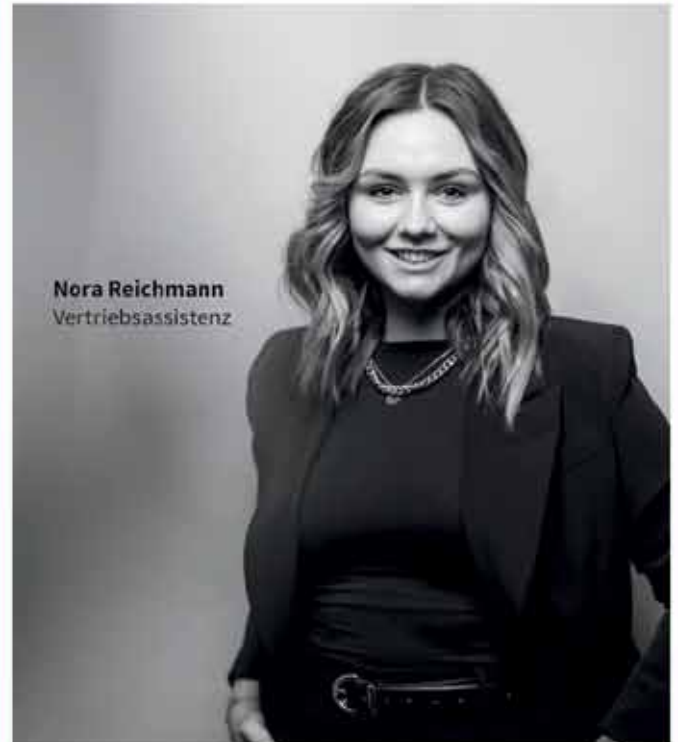
„Das umstrittene Heizungsgesetz (GEG) zur Nutzung von 65 Prozent erneuerbaren Energien bei neuen Heizungen tritt nach langem Hin und Her in Kraft. Das Gesetz beinhaltet in seiner jetzigen Fassung kein Betriebsverbot mehr und auch keine Pflicht zum Austausch von funktionierenden Heizungen oder Pumpen. Dies hatte der ursprünglich im Frühjahr vorgelegte Gesetzentwurf vorgesehen. Auch die vom Bundeskabinett beschlossene Version enthielt für Eigentümer mehr Probleme als Lösungen.

Viele der von Haus & Grund geforderten Maßnahmen wurden umgesetzt. So werden ab 2024 die Erstellung von kommunalen Wärmeplänen für Länder und Kommunen gesetzlich vorgeschrieben (Wärmeplanungsgesetz) und der Einbau klimafreundlicher Heizungen mit Zuschüssen über das Programm „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM)“ stärker gefördert.

Bis zum Vorliegen der kommunalen Wärmepläne dürfen alle bisher erlaubten Heizungen weiterhin eingebaut werden, wenn sie zukünftig durch den anteiligen Bezug von Biomasse oder Wasserstoff betrieben werden. Eigentümer, die sich für eine Wärmepumpe oder eine andere klimafreundliche Heizung entscheiden, dürfen jetzt nicht durch potenzielle Anschlusszwänge an ein Wärmenetz verunsichert werden.

Bei der kommunalen Wärmeplanung kommt es darauf an, dass sich möglichst zügig die Akteure vor Ort zusammenfinden und gemeinsam über die beste Lösung entscheiden. Insbesondere muss die Wärmeplanung neben den Wärmenetzen auch die Infrastrukturen der Strom- und Gasversorger mit einbeziehen, um die Versorgung der Gebäude mit grünen Gasen, Wasserstoff, erneuerbarem Strom oder klimafreundlicher Wärme bis 2045 zu ermöglichen.“

# PERSÖNLICH.



Nora Reichmann  
Vertriebsassistentin

## Capital

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

### Top-Makler Hannover



Höchstnote für

### Haus & Grundeigentum Serv.

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 09/24

Theaterstraße 2  
30159 Hannover

0511 - 300 30 700  
makler@hug.immo

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



**HAUS & GRUNDEIGENTUM**  
Service

# So läuft die Umstellung auf H-Gas

**Es ist ein gigantisches Projekt: Bis 2025 wird im gesamten enercity-Netz die Gasversorgung umgestellt. Statt des bisherigen L-Gases wird dann das energiereichere H-Gas in die Leitungen eingespeist. Deshalb müssen alle Geräte umgerüstet werden: Gasthermen und Zentralheizungen, Herde, Öfen und Gaskamine.**

Die WohnArt beantwortet die wichtigsten Fragen:

## Wie erfahre ich, wann ich an der Reihe bin?

Verbraucherinnen und Verbraucher haben bereits ein Infoschreiben erhalten – inklusive individueller Auflistung, welche Geräte im Haushalt umgerüstet werden müssen. Auch die Terminschreiben sind bereits raus. Unmittelbar vor dem Besuch des Technikers wird dann noch mal eine Terminerinnerungskarte (eine rote Postkarte) im Briefkasten liegen.

## Was muss ich vorab tun?

Die Gasgeräte müssen lediglich betriebsbereit sein – auch an warmen Tagen. Es reicht aber, wenn die Heizung erst am Tag des Termins aufgedreht wird.

## Kann ich die Gasumstellung ablehnen?

Nein. Die Gasumstellung ist gesetzlich vorgeschrieben. Wenn in den Gasleitungen nur noch H-Gas fließt, kann kein Gerät mit L-Gas-Anschluss mehr verwendet werden. Lehnt eine Kundin oder ein Kunde die Umstellung dennoch ab, muss enercity Netz den Gasanschluss „aus sicherheitstechnischen Gründen“ sperren.

## Was ist, wenn ich am Tag der Umstellung verhindert bin?

Enercity Netz bittet darum, den Terminvorschlag unbedingt anzunehmen – und notfalls einen Nachbarn zu bitten, vor Ort zu sein. Gibt es keinen Ersatztermin müsste enercity Netz den Gasanschluss so lange sperren, bis ein neuer Termin gefunden ist.

## Warum ist die Polizei beteiligt?

Trickbetrüger könnten sich als Techniker ausgeben und sich somit Zutritt zur Wohnung verschaffen. Daher hat enercity Netz gemeinsam mit der Polizei ein Sicherheitsverfahren entwickelt. Auf allen Briefen, die das Unternehmen an die Haushalte verschickt, ist eine Codenummer vermerkt. Wenn ein Tech-

niker an der Tür klingelt, muss er diesen Code unaufgefordert nennen und zudem seinen Mitarbeiterausweis vorzeigen. Kann ein Techniker den Code nicht nennen, den Zutritt unbedingt verweigern. Bei berechtigten Zweifeln an der Echtheit des Technikers den Notruf 110 der Polizei oder die enercity-Service Nummer unter (0800) 36372489 anrufen. Wichtig: Die von enercity Netz beauftragten Techniker werden vor Ort keine Rechnungen ausstellen!

## Was kostet mich die Umstellung?

Das Umrüsten der Geräte bezahlt zunächst der Netzbetreiber, also enercity Netz. Weil die Kosten aber deutschlandweit auf alle Gaskunden umgelegt werden, zahlen am Ende doch wieder die Verbraucherinnen und Verbraucher – über das Umlageverfahren.

## Spare ich dank der Gasumstellung Geld?

Nein. Gas wird nicht nach Menge (Kubikmeter) bezahlt, sondern nach Energie (Kilowattstunden). Mit dem energiereicheren H-Gas sinkt zwar bei gleichem Verbrauch die Menge, die Energie soll aber

gleichbleiben. Am Preis werde sich also nichts ändern, versichert enercity Netz.

## Was ist, wenn ich gar kein enercity-Kunde bin?

Wer das Gas konkret liefert, ist für die Umstellung egal. Entscheidend ist, wer das Gasnetz betreibt – in Hannover also enercity Netz.

## Wo bekomme ich weitere Informationen?

Enercity Netz hat eine kostenlose Service Nummer geschaltet und ist montags bis donnerstags von 7 bis 19 Uhr sowie freitags von 7 bis 18 Uhr unter (0800) 36372489 erreichbar. Kundinnen und Kunden können sich zudem an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Erdgas-Büro des enercity-Kundencenters an der Ständehausstraße 6 in Hannover wenden. Es ist montags bis freitags von 10 bis 18.30 Uhr und sonnabends von 10 bis 14 Uhr geöffnet. Die wichtigsten Informationen rund ums Thema Gasumstellung stehen außerdem im Internet unter [www.mein-h-gas.de](http://www.mein-h-gas.de) – auch in zahlreichen Fremdsprachen wie Englisch, Türkisch, Arabisch und Russisch.

Michael Nicolay

## Nachruf

**Dr. Matthias Wilkening** praktizierte als Anästhesist sowie Facharzt der Neurologie und Psychiatrie, bevor er 1993 die kurz vor der Insolvenz stehenden „Wahrendorffschen Anstalten“ in Sehnde übernahm. Daraus entwickelte er über Jahre Europas größte psychiatrische Klinik in privater Trägerschaft und damit ein Leuchtturmunternehmen für die Region Hannover. Er war Vorkämpfer und



machte es sich zur Lebensaufgabe das Bild des psychisch Kranken aus dem Dunkelfeld zu holen und von der gesellschaftlichen Stigmatisierung

zu befreien. Dabei war er unkonventionell, wagte neue, ungewöhnliche Wege und setzte auf individuelle therapeutische Behandlung – Therapie und Behandlung mit Standardmustern waren ihm zuwider. Aus der inneren Ruhe ließ er sich dabei nicht bringen. Die Frage sei doch nicht, was er sich ärgern solle sondern vielmehr, was er besser machen könne, lautete sein Credo. Dr. Matthias Wilkening er-

lebte man als freundlich, umgänglich und verbindlich – aber auch als einen Mann der klaren Worte. Auf besondere Weise hat er dem Klinikum seine persönliche Note verliehen. Nach kurzer schwerer Krankheit ist Dr. Matthias Wilkening im Oktober verstorben. HAUS & GRUNDEIGENTUM wünscht seiner Familie aufrichtiges Beileid.  
**Rainer Beckmann**



# Sparen Sie beim Sanieren das CO<sub>2</sub> gleich mit.

**Jetzt beraten lassen, wie Sie Ihre energetische Sanierung finanzieren.**

Mehr auf [sparkasse-hannover.de/mehralsgeld](https://sparkasse-hannover.de/mehralsgeld)

**Weil's um mehr als Geld geht.**



**Sparkasse  
Hannover**

# Brandbrief: Zwangssanierung ist „Gefährdung des sozialen Friedens“

**Horror für Immobilienbesitzer! Ihnen drohen gewaltige Kosten. Laut EU-Plänen müssen etwa 45 Prozent der Wohngebäude in Deutschland bis 2033 energieeffizienter gemacht werden. Dafür seien Sanierungen notwendig.**

Doch es regt sich Widerstand. In einem Brandbrief an das EU-Parlament kritisieren CDU/CSU-Abgeordnete die geplanten EU-Richtlinien zur Energieeffizienz von Gebäuden aufs Schärfste. Im schlimmsten Fall drohe Deutschland eine neue Immobilienkrise.

Namentlich richtet sich das Schreiben an den Iren Sean Kelly. Er ist für die konservative Europäische Volkspartei (EVP), der CDU und CSU angehören, als so genannter „Schattenberichterstatte“ in die nun laufenden Detailverhandlungen über die EU-Gebäuderichtlinie einbezogen.

„Lieber Sean,

wir möchten uns heute bezüglich der laufenden Trilog-Verhandlungen über die EPBD an Sie wenden. In Anbetracht der Bedeutung der Richtlinie möchten wir erneut unsere Bedenken bezüglich der Position des Europäischen Parlaments zum Ausdruck bringen und Sie bitten, unsere Bedenken bei den anstehenden Trilog-Verhandlungen zu berücksichtigen.

Wie Sie wissen, erhielt der Bericht über die EPBD nur eine knappe Mehrheit im Europäischen Parlament (343 Ja-Stimmen zu 216 Nein-Stimmen bei 78 Enthaltungen und 68 Abgeordneten, die nicht an der Abstimmung

teilnahmen). Mit anderen Worten: 362 Abgeordnete haben diesen Bericht nicht unterstützt oder waren nicht überzeugt, für ihn zu stimmen. Auch die Europäische Volkspartei stimmte mehrheitlich gegen diesen Bericht.

Nach der kritischen und knappen Abstimmung im Europäischen Parlament hat der Rat seine Position angepasst und schwächte die Forderungen der Europäischen Kommission ab. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie weiterhin im Trilog fair und sachgerecht zu verhandeln, auch angesichts der klaren Ablehnung im Europäischen Parlament gegen diese Richtlinie.

Sollte es tatsächlich zu einem Trilog-Ergebnis kommen, bitten wir Sie, insbesondere diese Punkte zu berücksichtigen:

## **Mindestanforderung und Renovierungsarbeit in Deutschland „einfach nicht machbar“**

1. Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz: In Deutschland müssten alle bestehenden Wohngebäude bis zum Jahr 2033 die Klasse D erreichen. Das bedeutet, dass rund 45% (EU-Kommissionsvorschlag: 30%) der bestehenden Wohngebäude bis 2033 saniert werden müssen.

Auch wenn die EVP einige Ausnahmen für Wohngebäude aushandeln konnte, die diesen Prozentsatz senken könnten, ist dies nicht ausreichend, da die Ausnahmen zeitlich und zahlenmäßig begrenzt sind. Dies könnte eine Verdreifachung der jährlichen Renovierungsarbeiten auf rund 620.000 Wohngebäu-

den und potenzielle zusätzliche jährliche Investitionen von rund 200 Milliarden Euro bedeuten.

Dies entspricht einer Verfünffachung der Kosten in Deutschland! Bezogen auf die der in Deutschland vorhandenen Material-, Planungs- und Handwerkskapazitäten und der Verfügbarkeit von Finanzmitteln, ist dies einfach nicht machbar.

## **Obligatorische Renovierung: „Die sozialen Folgen sind nicht absehbar“**

2. Obligatorische Renovierung: Die sozialen Folgen sind nicht absehbar. Erforderliche Sanierungen von Einfamilienhäusern (Heizungsanlage, Dämmung) liegen bei mindestens 100.000 Euro pro Gebäude. Wir haben uns immer für eine Befreiung für alle Wohngebäude ausgesprochen.

Dies würde eine bereits hitzig laufende Debatte in Deutschland weiter anheizen, die sich bereits jetzt schon nicht nur um Sanierungsquoten, sondern auch vom Austausch um Heizungsanlagen dreht. Daher ist es auch notwendig, an die insgesamt negative Stellungnahme des Regulierungsausschusses zu erinnern, der darauf hinwies, dass die Hindernisse für die Renovierung länderspezifisch sind und auf dieser Ebene angegangen werden sollten.

## **CDU/CSU-Fraktion befürchtet „Immobilienkrise“**

3. 15 Prozent der am schlechtesten bewerteten Gebäude: Bezogen auf den Wert der Gebäude im Verhältnis zu den Renovierungskosten ist der Zwang, die 15

Prozent der energieineffizientesten Gebäude in den Klassen G, F und E zu sanieren, ein Angriff auf ländliche Gebiete und Kleinstädte mit vielen Einfamilienhäusern. So würden wir eine Immobilienkrise erzeugen! Deshalb haben wir uns für die Abschaffung der 15 Prozent eingesetzt.

4. Nicht vergleichbare Energieleistungsklassen: Wie Sie wissen, fallen die Energieausweis (EPC)-Skalen immer noch in die Zuständigkeit der Mitgliedstaaten und sind nicht EU-weit harmonisiert. Wir haben bereits frühzeitig auf dieses Problem verwiesen - auch direkt an Sie während der EVP-internen Verhandlungen - und auf eine Harmonisierung dieser EPC-Skalen in den Mitgliedstaaten bestanden, um eine Vergleichbarkeit zu erreichen.

## **„Ein zu drastisches Vorgehen könnte den sozialen Frieden gefährden“**

Hintergrund war unter anderem die offizielle Stellungnahme der EZB vom 16.01.2023 zur EPBD, die sich vor dem Hintergrund der statistischen Erfassung im Hinblick auf die Vergleichbarkeit des Gebäudebestandes und des Risikomanagements in Europa für eine mitgliedstaatenübergreifende Harmonisierung des Primärenergieverbrauchs, d.h. einheitliche Klassen von A bis G auf Basis des Energieverbrauchs (kWh/m<sup>2</sup>), ausgesprochen hatte.

Wir verstehen, dass bei diesen Verhandlungen Kompromisse notwendig sind. Wir möchten Sie jedoch daran erinnern, dass die EVP-Fraktion bei der EPBD immer geteilter Meinung war und die ursprünglichen Ambitionen be-



# Sanierung der St. Johannes-Kapelle dank Bürgerstiftung

zöglich der EU-Gebäuderichtlinie in den Mitgliedstaaten bereits abgeschwächt wurden.

Nicht zuletzt, weil der Gegenwind gegen strengere Ziele in mehreren Mitgliedstaaten wie Italien, Polen und der Tschechischen Republik zugenommen hat und das Thema auch in

Finnland und Estland ein Wahlkampfthema war. Selbst die sozialdemokratische Regierung in Deutschland scheint langsam zur Vernunft zu kommen, denn auch sie will die Richtlinie aufweichen und die gefürchtete „Renovierungspflicht“ deutlich abschwächen.

Wir möchten Sie bitten, diese Bedenken und Standpunkte bei den bevorstehenden Verhandlungen am 6. Oktober zu berücksichtigen, bei denen eher politische Themen wie Art. 9, 12, 16, diskutiert werden sollen. Es ist wichtig, eine ausgewogene Lösung zu finden, die den Klimaschutz fördert, aber gleichzeitig die Belastungen für die Bürger in angemessenem Umfang berücksichtigt. Ein zu drastisches Vorgehen könnte den sozialen Frieden gefährden und die Akzeptanz von Klimamaßnahmen in der Bevölkerung beeinträchtigen.

Ich danke Ihnen für Ihre Unterstützung und Ihr Engagement in dieser wichtigen Frage.

*Mit freundlichen Grüßen,  
Markus Pieper, Daniel Caspary, Angelika Niebler,  
Monika Hohlmeier“*

**Sie ist ein historisches Schmuckstück: die kleine St. Johannes-Kapelle im Alten Dorf in Davenstedt. Auf den Fundamenten der Vorgänger 1790 gebaut, bildete sie den Mittelpunkt des 1022 erstmalig erwähnten Ortes. Ihre Läuteglocke stammt aus dem Jahr 1635, gegossen vom Meister Johan Meier.**

Doch der Zahn der Zeit nagte an ihr. Das große Problem: Wie die notwendige Sanierung finanzieren? Pastor Uwe Siemers-Ziegler: „Die Renovierungen 1954 und 1987 wurden von der Landeskirche noch bezahlt. Danach wurden die Zuschüsse für die Unterhaltung von Kapellen gestrichen. Die Gemeinden müssen es seitdem selbst bezahlen.“ Diese hätte die Sanierung jedoch aus eigener Kraft nicht leisten können.



Fotos: H. Scheiffen



Möglich wurde das Projekt letztendlich durch die Bürgerstiftung von HAUS & GRUNDEIGENTUM mit einer Spende von 25.000 Euro. Vorstandsvorsitzender Rainer Beckmann: „Wir

haben uns die Frage gestellt, wie wir helfen können. Denn die St. Johannes-Kapelle hat für Davenstedt die Bedeutung, wie sie die Marktkirche für Hannover hat.“

*Der erste feierliche Gottesdienst nach der Sanierung der St. Johannes-Kapelle von 1790 im Alten Dorf in Davenstedt.*

Durch die Spende konnten die Risse und Abplatzungen am Lehmputz ausgebessert und die Fassade neu gestrichen werden. Auch die Fenster erhielten einen neuen Außenanstrich, die Balken des Fachwerks wurden mit Leinöl konserviert. Nach 15 Monaten konnte die Gemeinde mit einem Sonntagsgottesdienst als Dankeschön die Sanierung der St. Johannes-Kapelle feierlich begehen.

*Michael Nicolay*

# Wohnraum für internationale Pflegekräfte gesucht

Sie gehören zu den Stützen der Medizinischen Hochschule Hannover (MHH): die Pflegefachkräfte. Gerade in Zeiten der Personalknappheit ist die MHH deshalb auch auf Pflegepersonal aus dem Ausland dringend angewiesen.

Das Problem jedoch: die Unterbringung der Menschen. Die Integrationsbeauftragte Petra Heyde: „Es gibt viele qualifizierte Bewerber, aber sie benötigen Wohnraum.“ Die MHH kann das nicht im notwendigen Maß leisten – sie hat keine Gebäude, die leer stehen und ohne massiven Sanierungsaufwand genutzt werden können. Und die Apartments des Studentenwerks stehen vorrangig den Studierenden zur Verfügung. Trotz Einschaltung von Personaldienstleistern fehlt es nach wie vor an Wohnraum. Doch ohne diesen wird sich der Per-



sonalmangel an der MHH verschärfen – denn internationale Pflegefachkräfte können nicht in dem Umfang rekrutiert werden, wie es der Bedarf verlangt.

Um das zu verhindern, ist ein Lösungsansatz, dass private Vermieter Wohnraum zur Verfügung stellen. Dieser sollte folgende Voraussetzungen erfüllen:

- möbliert sein,
- mindestens für sechs bis acht Monate zu mieten sein,
- in der Nähe der MHH liegen bzw. diese sollte mit öffent-

lichen Verkehrsmitteln auch am frühen Morgen oder abends erreichbar sein,

- darf höchstens (!) 500 bis 550 Euro kosten,
- über einen Internetzugang verfügen,
- Einkaufsmöglichkeiten bieten, die ohne Auto zu Fuß, mit dem Rad oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind.

HAUS & GRUNDEIGENTUM möchte die MHH bei der Lösung des Problems gerne mit Ihrer Hilfe unterstützen. Deshalb unsere Bitte: Wenn Sie selbst die Möglichkeit haben, weil z.B. die Kinder aus dem Haus sind, oder jemanden kennen, der Wohnraum anbieten kann, melden Sie sich bitte bei:

Frau Petra Heyde, Integrationsbeauftragte, 0511-532-36496, Heyde.Petra@mh-hannover.de

*Michael Nicolay*

# HuG Service mit starker Präsenz auf der EXPO REAL in München

**Paukenschlag direkt am Eröffnungsabend der wichtigsten Messe für Real Estate: Geschäftsführer Dr. Oliver Kiaman eröffnet vor 300 Gästen aus der Immobilienwirtschaft mit einer launigen Rede das NORD-LOUNGE-Dinner im legendären Asam Schlössl von Barbara & Shane McMahon.**

Eines der Top-Themen an diesem Abend war die brandaktuelle Auszeichnung von HuG Service als bestes Maklerunternehmen in Hannover – ein großartiger Erfolg, auf den auch Vertriebsleiterin Maïke Grebenstein wiederholt anstoßen konnte. Am Gemeinschaftsstand der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg, den unser Unternehmen seit Jahren



bespielt, konnten beide schon tagsüber wiederholt Glückwünsche entgegennehmen und die eigene Expertise in Gesprächen mit diversen Marktakteuren einbringen. Ein exzellenter Treff-

punkt der Branche war am zweiten Messeabend erneut das gewohnt lockere Format des hannoverschen Büro- und Gewerbemaklers Jörg Henschel in der Bar Centrale.

Dr. Kiaman: „Ich hatte keine große Erwartung an die diesjährige EXPO REAL in München. Und dann gab es so unfassbar viele gute Gespräche mit Akteuren aus der Immobilienwirtschaft, die auch keine Lust auf Krise haben und Herausforderungen aktiv angehen. Maïke Grebenstein und ich haben jedenfalls eine Menge neuer Kontakte, alter Freundschaften, klarer Impulse und wichtiger Erkenntnisse im Gepäck zurück nach Hause genommen.“

Save the Date: Vom 07. bis 09. Oktober 2024 sind wir wieder im München – aber zunächst heißt es am 05. und 06. Juni 2024 auf Wiedersehen auf der Real Estate Arena in Hannover!

*Michael Nicolay*

## Sehr geehrte Mitglieder,

es haben uns in jüngerer Vergangenheit viele Anfragen hinsichtlich eines Heizstromtarifs für Mitglieder von HAUS & GRUNDEIGENTUM erreicht. Dazu nachfolgende aktuelle Informationen:



Aufgrund von höheren Stromabnahmemengen bieten solche Tarife häufig günstigere Konditionen zum elektrischen Betreiben von Wärmepumpen ggü. klassischen Haushaltsstromtarifen.

Um den zügigen und sicheren Ausbau von Wärmepumpen (und Elektromobilität) zu ermöglichen, werden derzeit die neuen

Regelungen zur Integration von steuerbaren Verbrauchseinrichtungen (u.a. Wärmepumpen, Ladeeinrichtungen) im Rahmen der zweiten Konsultation der Bundesnetzagentur erarbeitet.

Steuerbare Verbrauchseinrichtungen wie Wärmepumpen und Ladesäulen sollen zu Zwecken der Netzsicherheit vom Netzbetreiber netzdienlich gesteuert (gedimmt) werden können.

In einer Pressemitteilung der Bundesnetzagentur vom 16. Juni 2023 heißt es wie folgt: Im Gegenzug für die netzorientierte Steuerung, sollen die Betreiber der steuerbaren Verbrauchseinrichtungen auch nur ein reduziertes Netzentgelt zahlen müssen. Angesichts der großen Unterschiede bei den Anschluss- und Verbrauchssituationen schlägt die Bundesnetzagentur verschiedene Modelle der Entgeltreduzierung vor.

Dem Betreiber der steuerbaren Verbrauchseinrichtung soll ein Wahlrecht eingeräumt werden. Zur Abrechnung der reduzierten Entgelte soll die bestehende Struktur des Stromlieferungsvertrages genutzt werden. Es soll kein neues Abrechnungsverhältnis zwischen Letztverbraucher und Netzbetreiber geschaffen werden. Die Bundesnetzagentur sieht aber eine Pflicht zum transparenten Ausweis der Netzentgeltreduzierung auf der Rechnung des Kunden vor.

Aufgrund der noch laufenden Konsultation und hohen Komplexität der sich ergebenden Abrechnungs- und Transparenzanforderungen werden entsprechende Produkte von Energieversorgern (so auch bei unserem Kooperationspartner enercity) noch nicht angeboten. Wir bleiben im engen Austausch mit enercity und hoffen Ihnen im Laufe des nächsten Jahres ein Heizstrom-Angebot für steuerbare Verbrauchseinrichtungen in Kooperation mit enercity vorstellen zu können.

Mit freundlichen Grüßen  
Dr. Mady Beißner  
Geschäftsführerin

## POLARLICHT-ABENTEUER Norwegen



**Tromsø – Hamburg (NAT2436)**  
HANSEATIC nature

**Route:** Tromsø – Kirkenes – Alta – Svalvaer – Svartisen-Gletscher – Geirangerford – Stavanger – Hamburg

12 Tage, 08.03. – 20.03.2024,  
Doppelbelegung, Garantie-Außenkabine

Unser Preis p. P. ab **7.300,-€**



**Reiseland GmbH & Co. KG**

Luisenstr. 1 • 30159 Hannover • Tel.: 0511 7635170

E-Mail: hannover.luisenstr@reiseland.de

www.reiseland-reisebuero-hannover.de

Reiseland GmbH & Co. KG • Osterbekstr. 90a • 22083 Hamburg  
Veranstalter: Hapag-Lloyd Cruises, eine Unternehmung der TUI Cruises GmbH  
Heidenkampsweg 58 • 20097 Hamburg

Ihr Urlaub ist  
unsere Leidenschaft!

REISELAND

## Felix Semper neuer Notar.

Felix Semper, Partner und Rechtsanwalt der Kanzlei **activelaw**, wurde durch die Präsidentin des Oberlandesgerichts Celle zum Notar mit Amtssitz in Hannover bestellt. Herzlichen Glückwunsch!

**Immobilien & Grundbesitz.  
Gesellschaftsrecht.  
Erbe & Schenkung.  
Vorsorge.  
Ehe & Familie.**

**Felix Semper**  
Rechtsanwalt und Notar  
activelaw Offenhausen, Wolter PartmbB  
Hans-Böckler-Allee 26, 30173 Hannover  
Tel. 0511 54 74 70  
E-Mail: f.semper@activelaw.de



# Feierliche Mitgliederehrung

Nach drei Jahren unfreiwilliger „Corona-Pause“ fand sie endlich wieder statt: die feierliche Mitgliederehrung im Georgssaal des Kastens Hotel Luisenhof. Insgesamt 67 Vereinsmitglieder wurden für ihre jahrzehntelange Zugehörigkeit bei HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover ausgezeichnet – 16 mal gab es die goldene Ehrennadel für 50 Jahre Mitgliedschaft, 51 mal die silberne für 25 Jahre.

In seiner Begrüßungsansprache erinnerte der Vorstandsvorsitzende Rainer Beckmann an die „bewundernswerte Aufbauleistung“ der Mitglieder nach dem Krieg. Es werde leider oft vergessen, dass es die privaten Vermieter gewesen waren, die den Menschen ein Dach über dem Kopf gegeben hätten.



alles nicht möglich gewesen. Deshalb stehen sie auch im Mittelpunkt der Feier.“ Ein Zeichen des Dankes zeige sich auch daran, dass der Vorstand fast vollständig erschienen sei.

Musikalisch begeisterte der wunderbare Auftritt des Nachwuchschors des Mädchenchors Hannover unter Leitung von Julia Wolf mit „Liedern aus der Seele“ aus Schweden, Kanada, Großbritannien und Deutschland die Anwesenden. Ihren Ausklang fand die Veranstaltung mit dem gemeinsam gesungenen Lied „Die Gedanken sind frei“.

*Michael Nicolay*

*Traditionell wurden die Mitglieder im Georgssaal des Kastens Hotel Luisenhof geehrt.*



*Der Nachwuchschor des Mädchenchors Hannover begeisterte die Gäste.*

Ein wichtiges Anliegen des Vereins sei es auch sich stets auf politischer Ebene für die Interessen des Privateigentums zu engagieren. Dabei stehe für diesen auch immer seine soziale Verantwortung und seine Möglichkeiten sich

für einen funktionierenden privaten Wohnungsmarkt einzusetzen im Mittelpunkt. Und das mit Erfolg.

Beckmann: „Ohne sie, die dem Verein seit Jahrzehnten die Treue halten, wäre das

## HuG Service: Dr. Oliver Kiaman wiedergewählt in die IHK-Vollversammlung

Starkes Ergebnis: Mit über 800 persönlichen Stimmen ist Dr. Oliver Kiaman erneut als Mitglied der Vollversammlung unserer IHK Hannover gewählt worden. Die wirtschaftspolitische Ausrichtung der IHK ist von herausragender Bedeutung für die Wettbewerbsfähigkeit unserer Region. Es bedarf daher auch künftig einer starken Interessenvertretung gegenüber der Politik – nicht nur im Interesse unserer (Immobilien-) Branche, unseres Standorts oder unseres Unternehmens, sondern ausdrücklich im Gesamtinteresse der regionalen Wirtschaft und mit Blick auf die folgende Generation.

Dr. Kiaman ist als jüngster Kandidat seiner Wahlgruppe angetreten und insgesamt als einer der jüngsten Mitglieder für die Amtsperiode 2024-2027 gewählt worden. Weitere Informationen finden Sie auf seinen Profilen bei LinkedIn, Xing, Facebook und Instagram sowie auf dem Firmenprofil von HuG Service bei Google bzw. der Website [www.hug.immo](http://www.hug.immo). Die konstituierende Sitzung der neuen Vollversammlung findet im März 2024 statt.

*Michael Nicolay*

## „Oppositionsrechte sind in der Demokratie sehr entscheidend“

Berlin, Anfang Juli 2023. Kurz vor der parlamentarischen Sommerpause erwirkt der Berliner CDU-Bundestagsabgeordnete Thomas Heilmann einen Stopp des von Beginn an umstrittenen „Heizungsgesetzes“ der Ampel in Karlsruhe.

Die Verfassungsrichter stimmen seiner Kritik in einem Eilentscheid zu: Für das Gesetz sei zu wenig Beratungszeit vorgesehen gewesen, wodurch im Grundgesetz garantierte Parlamentsrechte missachtet werden würden. Detailliert wird sich das Gericht in einem Hauptsacheverfahren noch mit dem formalen Gesetzgebungsverfahren befassen und abschließend urteilen. Bis Ende Oktober holt Karlsruhe hierfür Stellungnahmen ein.

Drei Fragen an Thomas Heilmann:

**„Anfang September hat die Ampel-Koalition ohne weitere Beratung und Anhörung ihr „Heizungsgesetz“ durchgeboxt. Sehen Sie in diesem Vorgehen eine Missachtung des Karlsruher Richter-Spruchs?“**

**Heilmann:** „Bedauerlicherweise ja. Das Gericht hatte Zeit zur Einarbeitung verlangt, die wurde auch reichlich gewährt. Und es wurde zusätzliche Beratung gefordert. Leider hat es keine Minute gegeben. Unabhängig vom Richtungsstreit enthält das Gesetz einige technische Mängel, die man dringend hätte verbessern können und müssen. Nun müssen wir auf ein Korrekturgesetz hoffen.“

**„Die drei Ampel-Fraktionen haben die — unparteiische — Bundestagspräsidentin dazu verpflichtet, vor dem Bundesverfassungsgericht zur Frage der Rechtmäßigkeit**

**des Gesetzgebungsverfahrens Stellung zu beziehen. Die Bundestagspräsidentin äußert zwar Bedenken, stützt aber eindeutig das Vorgehen der Ampel-Fraktionen. Wie beurteilen Sie ihr Handeln?“**

**Heilmann:** „Es gibt eine gute Tradition, dass die jeweiligen Präsidentinnen und Präsidenten, auch wenn von der Mehrheit gestellt, sich für die Minderheit einsetzen. Oppositionsrechte sind in der Demokratie sehr entscheidend. Ich hoffe, die Präsidentin tritt zukünftig stärker in die Fußstapfen ihrer Vorgänger. Die Verfügung des Verfassungsgerichts widerspricht inhaltlich einigen Wertungen der Präsidentin.“

**„Die Ampel-Koalition erntet viel Kritik für ihr Gesetzgebungs-Handeln. Aktuell ist es nun der verfassungsrechtliche Streit um die Verabschiedung des „Heizungsgesetzes“. Zudem erinnern wir uns an die Umwidmung von 60 Mrd. Euro Pandemie-Notlagenschulden zugunsten von Klimaprojekten, mit der sich das Bundesverfassungsgericht ebenso beschäftigen muss wie mit der Wahlrechtsreform, die nach dem Brechtangen-Prinzip beschlossen wurde. Muss Karlsruhe mittlerweile die Rolle als besserer Gesetzgeber einnehmen und den Bundestag immer mehr ersetzen?“**

**Heilmann:** „Unser Grundgesetz hat das Bundesverfassungsgericht bewusst als Korrektiv der jeweiligen Mehrheiten im Bund installiert, es ersetzt aber den Bundestag nicht. Aber wenn die Ampel so oft Grenzen überschreitet, dass Karlsruhe eingreifen muss, ist das natürlich ein ganz schlechtes Zeugnis.“

*Das Interview führte Sebastian Panknin*

## Vermieter\*innen gesucht!

### Region bietet attraktives Förderpaket

Ein warmes und sicheres Zuhause – für viele Menschen ist das keine Selbstverständlichkeit. Nach wie vor ist der Wohnungsmarkt auch in der Region Hannover angespannt, hinzu kommen die steigenden Energie- und Lebenskosten. Für Menschen mit wenig oder gar keinem Einkommen ist diese Entwicklung besonders belastend. Insbesondere Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen finden ohne öffentliche Hilfe selten geeignete Wohnungen. Gleiches gilt für Menschen mit physischen oder psychischen Beeinträchtigungen. Auch von Gewalt bedrohten Frauen oder Alleinerziehenden fehlt es oft an bezahlbarem Wohnraum.

Die Region Hannover setzt sich intensiv dafür ein, Wohnraum für alle Einwohner\*innen zu schaffen. Hier setzt das Förderpaket der Region Hannover an, das Vermieter\*innen komplett vor Risiken absichert, wenn sie für eine festgelegte Zeit Belegungsrechte

für ihre Wohnung an die Region verkaufen.

**Für ein soziales Miteinander – seien Sie dabei!**



Dr. Andrea Hanke, Sozialdezernentin der Region Hannover:

**„Bezahlbare Wohnungen sichern und Menschen dabei unterstützen, ein geschütztes Zuhause zu finden – das gehört für uns in der Region ganz oben auf die Prioritätenliste. Wir wünschen uns sehr, dass viele Vermieter\*innen mit uns diesen Weg gehen und ihren Wohnraum zur Verfügung stellen. Und das völlig ohne Risiko – dank unseres Förderpaketes mit vielen finanziellen Vorteilen und langfristigen Sicherheiten!“**

**SOZIALEN WOHNRAUM SCHAFFEN IM WOHNUNGSBESTAND**

**FÖRDERPAKET MIT FINANZIELLER ABSICHERUNG FÜR VERMIETERINNEN UND VERMIETER**

Bei Vermietung von Wohnraum an Haushalte mit besonderen Zugangsschwierigkeiten wie wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen:

- zusätzlich bis zu 2,50 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat
- bis zu 10.000 Euro für Sanierungsmaßnahmen
- bis zu 10.000 Euro Instandsetzungskosten bei Mieterwechsel

Koordinierungsstelle Wohnraumversorgung  
 wohnraumfoerderung@region-hannover.de  
 Tel. 0511 – 616 2 49 05

[www.hannover.de/wohnraumfoerderung](http://www.hannover.de/wohnraumfoerderung)

**HANNOVER**

Region Hannover

# Gebäudeenergiegesetz

## Sonderregelungen für Wohnungseigentümergeinschaften mit Gasetagenheizung

**Mit Passieren der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) durch den Bundesrat am 29. September 2023 ist es amtlich: Auch Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (GdWE) müssen sich über ihre künftige Wärmeversorgung Gedanken machen. Folgende Sonderregelungen gelten für Gasetagenheizungen:**

Zunächst sind GdWE, die mindestens eine Gasetagenheizung verbaut haben, verpflichtet, bis zum 31. Dezember 2024 Informationen vom Schornsteinfeger einzufordern, die für die Entscheidung über eine zukünftige Wärmeversorgung notwendig sind. Dies sind insbesondere Auskünfte über die Art, das Alter, die Funktionstüchtigkeit und die Nennwärmeleistung der Anlage.

### Mitteilungspflichten der Schornsteinfeger

Der Bezirksschornsteinfeger hat dann innerhalb von sechs Monaten nach dem Verlangen der Gemeinschaft die gewünschten Informationen vorzulegen. Innerhalb weiterer drei Monate muss die GdWE die erhaltenen Auskünfte den Wohnungseigentümern in konsolidierter Fassung zur Verfügung stellen.

### Mitteilungspflichten der Eigentümer

Weiterhin muss die GdWE bis zum 31. Dezember 2024 von denjenigen Eigentümern, die eine Etagenheizung in ihrer Einheit verbaut haben, die

notwendigen Informationen zur Einschätzung des Handlungsbedarfs abfragen. Hierzu zählen insbesondere der Zustand der Heizungsanlage samt weiterer Bestandteile, die im Sondereigentum stehen wie etwa Leitungen und Heizkörper, sämtliche Modifikationen, die die Eigentümer selbst durchgeführt oder beauftragt haben, sowie Ausstattungen zur Effizienzsteigerung. Diese Informationen müssen die Wohnungseigentümer innerhalb von sechs Monaten erteilen. Fällt eine Etagenheizung aus oder soll eine neue eingebaut werden, ist die GdWE unverzüglich darüber zu informieren. Innerhalb weiterer drei Monate muss die GdWE die erhaltenen Informationen den Wohnungseigentümern in konsolidierter Fassung zur Verfügung stellen.

### Einberufung einer Eigentümerversammlung durch den Verwalter

Sobald die erste Etagenheizung ausgetauscht und eine andere eingebaut oder aufgestellt wurde, muss der Verwalter unverzüglich die Wohnungseigentümerversammlung einberufen. Dort soll dann darüber beraten werden, wie die Anforderungen des GEG an eine neue Heizanlage erfüllt werden können.

Die Wohnungseigentümer haben innerhalb von fünf Jahren darüber zu beschließen, wie die gesetzlichen Anforderungen erfüllt werden können. Dafür müssen sie ein Umset-

zungskonzept erarbeiten, beschließen und letztlich ausführen. Bis zur vollständigen Realisierung dieses Konzeptes ist mindestens einmal jährlich in der Eigentümerversammlung über den Stand der Umsetzung zu berichten.

Kurz gefasst hat die GdWE zwei Möglichkeiten:

1. die Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage oder
2. die Beibehaltung von Etagenheizungen.

### Umstellung auf Zentralheizung spätestens 13 Jahre nach Ausfall der ersten Etagenheizung

Grundsätzlich muss nach dem GEG die Umstellung auf eine Heizungsanlage, die mindestens 65 Prozent der bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien erzeugt, innerhalb von fünf Jahren nach Ausfall der ersten Etagenheizung erfolgen. Entscheidet sich die GdWE für den Einbau einer zentralen Heizungsanlage, verlängert sich diese Frist um den Zeitraum bis zur Fertigstellung der Anlage, längstens jedoch um acht auf 13 Jahre.

### Beibehaltung der Etagenheizung

Die GdWE kann mit zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile jedoch auch beschließen, eine oder mehrere Etagenheizungen

## Hinweis

Für alle GdWE mit einer Zentralheizung, die noch nicht den künftigen Ansprüchen genügt, gelten die allgemeinen Regelungen nach dem GEG wie ab Seite 2 beschrieben.

beizubehalten. Hierbei müssen dann aber fünf Jahre nach Ausfall der ersten Etagenheizung alle weiterbetriebenen Etagenheizungen der 65-Prozent-Regelung entsprechen.

### Kosten werden nach Miteigentumsanteilen umgelegt

Das GEG sieht vor, dass die Kosten für den Anschluss an eine zentrale Heizungsanlage nach den Miteigentumsanteilen umgelegt werden. Diese Regelung weicht dabei maßgeblich vom Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ab, nach dem die Kosten grundsätzlich nur diejenigen tragen, die auch für eine Maßnahme stimmen. Wird die Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage also beschlossen, haben alle diejenigen die Kosten zu tragen, die auch angeschlossen werden. Über die Aufteilung der finanziellen Aufwendungen, die durch notwendige Maßnahmen im Sondereigentum entstehen, können die Wohnungseigentümer per Beschluss entscheiden.

Julia Wagner

Leiterin Zivilrecht, H & G Deutschland

## Zahlen, Daten, Fakten

Wer	Bis wann	Was
<b>Mitteilungspflichtigen Schornsteinfeger</b>		
GdWE	31.12.2024	Aufforderung an Schornsteinfeger zur Verfügungstellung aller notwendigen Unterlagen
Schornsteinfeger	Spätestens 30.06.2025 (6 Monate nach Aufforderung)	Mitteilung an die GdWE
GdWE	Spätestens 30.09.2025 (3 Monate nach Erhalt der Informationen durch den Schornsteinfeger)	Konsolidierte Fassung an Eigentümer
<b>Mitteilungspflichtigen Wohnungseigentümer</b>		
GdWE	31.12.2024	Aufforderung an Wohnungseigentümer zur Verfügungstellung aller notwendiger Informationen über ihre Etagenheizung
Eigentümer	Spätestens 30.06.2025 (6 Monate nach Aufforderung)	Mitteilung aller notwendigen Informationen an die GdWE
GdWE	Spätestens 30.09.2025 (3 Monate nach Erhalt der Informationen durch den Schornsteinfeger)	Konsolidierte Fassung an Eigentümer
<b>Eigentümerversammlung</b>		
Verwalter	Unverzüglich	Bei Austausch der ersten alten Etagenheizung
GdWE	Innerhalb von 5 Jahren	Beschlussfassung über weiteres Vorgehen

### Verbraucherpreisindex für Deutschland Basis 2015 = 100

Neu für 2023:  
Basis 2020  
= 100

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Jan.	85,3	86,8	88,3	90,8	91,7	92,3	93,9	95,8	97,4	98,5	98,5	99,0	100,6	102,0	103,4	105,2	106,3	111,5	114,3
Feb.	85,6	87,2	88,7	91,2	92,2	92,7	94,5	96,5	98,0	99,2	99,2	99,3	101,2	102,3	103,8	105,6	107,0	112,5	115,2
März	86,0	87,2	88,9	91,7	92,0	93,2	95,0	97,1	98,4	99,5	99,7	100,0	101,4	102,9	104,2	105,7	107,5	115,3	116,1
April	85,8	87,5	89,3	91,5	92,1	93,2	95,1	96,9	98,0	99,4	100,2	100,1	101,8	103,1	105,2	106,1	108,2	116,2	116,6
Mai	85,9	87,5	89,3	92,0	92,0	93,2	95,0	96,8	98,4	99,2	100,4	100,6	101,8	103,9	105,4	106,0	108,7	117,3	116,5
Juni	86,1	87,7	89,4	92,3	92,3	93,2	95,1	96,7	98,5	99,5	100,4	101,7	102,1	104,0	105,7	106,6	109,1	117,4	116,8
Juli	86,4	88,0	89,8	92,8	92,3	93,3	95,3	97,1	98,9	99,7	100,6	101,1	102,5	104,4	106,2	106,1	110,1	118,4	117,1
Aug.	86,5	87,6	89,7	92,5	92,5	93,4	95,4	97,4	98,9	99,8	100,6	101,0	102,6	104,5	106,0	106,0	110,1	118,8	117,5
Sep.	86,6	87,6	89,9	92,4	92,2	93,3	95,6	97,5	98,9	99,8	100,5	101,0	102,7	104,7	106,0	105,8	110,1	121,1	117,8
Okt.	86,7	87,6	90,1	92,2	92,3	93,4	95,6	97,5	98,7	99,5	100,5	101,2	102,5	104,9	106,1	105,9	110,7	122,2	
Nov.	86,4	87,6	90,6	92,8	92,1	93,6	95,7	97,6	98,9	99,5	99,7	100,5	102,1	104,2	105,3	105,0	110,5	121,6	
Dez.	87,1	88,3	91,1	92,1	92,9	94,1	96,0	97,9	98,3	99,5	99,7	101,2	102,6	114,2	105,8	105,5	111,1	120,6	

# Gebäudeenergiegesetz

## Änderungen des Mietrechts durch das Heizungsgesetz

Mit der Überarbeitung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) während des Gesetzgebungsprozesses wurde auch das Mietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) angepasst. Zu den Änderungen fand eine Expertenanhörung statt, bei der auch Haus & Grund Deutschland Stellung beziehen durfte, bevor das Gesetz schließlich im September vom Parlament ohne weitere Modifikationen beschlossen wurde. Das Gesetz wird am 1. Januar 2024 in Kraft treten.

Künftig wird der Einbau einer neuen Heizungsanlage, welche die Voraussetzungen des geänderten GEG erfüllt, als eigenständige Modernisierungsmaßnahme betrachtet. Zusätzlich wurde eine weitere Möglichkeit der Mieterhöhung nach Modernisierungen ins Gesetz aufgenommen.

Neben den bislang regelmäßig angewendeten Modernisierungsmieterhöhungs-Verfahren, nach denen der Vermieter 8 Prozent der aufgewendeten Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umlegen kann, haben Vermieter nun die Wahl, von welcher der Varianten sie Gebrauch machen möchten.

### Neue Grenzwerte nach Modernisierung

Die Mieterhöhung erfolgt auf der Grundlage der aufgewendeten Modernisierungskosten. Um diese zu ermitteln, müssen die für die Instandhaltung aufgewendeten Mittel von den Gesamtkosten der Modernisierungsmaßnahme abgezogen werden. Bei dieser Ermittlung ist insbesondere beim Heizungstausch auch der

Verschleißgrad der vorherigen Anlage zu berücksichtigen.

Von den Modernisierungskosten können 8 Prozent auf die Jahresmiete umgelegt werden. Die Monatsmiete darf sich aber nicht um mehr als 50 Cent pro Quadratmeter erhöhen. Diese neu eingeführte Kappungsgrenze gilt nur für den Einbau einer Wärmepumpe, nicht jedoch für Maßnahmen, die im Zusammenhang mit dem Einbau der Heizungsanlage stehen, wie Leitungen oder Speicherung. Dort gilt weiterhin die Kappungsgrenze von monatlich 3 Euro pro Quadratmeter beziehungsweise 2 Euro, sofern die Miete unterhalb von 7 Euro pro Quadratmeter liegt.

Diese Grenze darf insgesamt auch nicht überschritten werden. Führt der Vermieter also mehrere Modernisierungsmaßnahmen aus – beispielsweise den Einbau einer Wärmepumpe, den Wechsel der bisherigen Heizkörper gegen Fußboden- oder Wandheizungen oder den Fensteraustausch – darf die Mieterhöhung niemals mehr als 3 beziehungs-

weise 2 Euro pro Quadratmeter übersteigen. Die gedeckelte Mieterhöhung für die Wärmepumpe von höchstens 50 Cent pro Quadratmeter muss also angerechnet werden.

### Neue Variante: Mieterhöhung nach Förderung

Hat der Vermieter eine Heizungsanlage gemäß den gesetzlichen Vorgaben eingebaut und dafür öffentliche Zuschüsse beantragt, darf er zukünftig die jährliche Miete um 10 Prozent der nach der Förderung aufgewendeten Kosten erhöhen.

Auch hier ist zwischen Modernisierungs- und Instandhaltungskosten zu unterscheiden. Allerdings wird der Instandhaltungsanteil mit 15 Prozent pauschaliert. Diese 15 Prozent werden also von den nach der Förderung verbliebenen Kosten abgezogen. Auch hierbei darf die monatliche Miete nicht um mehr als 50 Cent pro Quadratmeter erhöht werden. Für alle Varianten gilt: Beruft sich der Mieter auf eine unbillige Härte, kann der Vermieter die Mieterhöhung nicht durchsetzen.

### Indexmietverträge

Bei an den Verbraucherpreisindex gekoppelten Mietverträgen (Indexmietverträge) sind Modernisierungsmieterhöhungen ausgeschlossen. Ausgeschlossen sind auch Mieterhöhungen für den Einbau einer Wärmepumpe, selbst wenn der Vermieter zum Austausch gesetzlich verpflichtet ist.

### Änderung der Heizkosten- und Betriebskostenverordnung

Auch beim Einbau von Wärmepumpen muss künftig der Verbrauch erfasst werden. Die bisherige Ausnahmeregelung von der Verbrauchsabrechnung entfällt. Für den erstmaligen Einbau von Verbrauchserfassungsgeräten hat der Eigentümer bis zum 30. September 2025 Zeit. Danach sind die Abrechnungsvorschriften der Heizkostenverordnung anzuwenden. Die Betriebskostenverordnung stellt klar, dass auch die zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stromkosten umlagefähig sind.

Inka-Marie Storm  
 Chefjustiziarin H & G Deutschland



**DIPL.- ING. VOLKER BRATKE**

Von der IHK Hannover öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

**Immobilienbewertung**

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

Dorfstraße 64  
30966 Hemmingen



volker@bratke.net · 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

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

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

**Mitglieder der**  
**advounion**  
**(größte Korrespondenzanwalts-**  
**gemeinschaft Deutschlands)**

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



# Trinkwasserverordnung und Legionellen

## Vermieter sind zur Prüfung verpflichtet

**Legionellen entstehen verstärkt in stehendem Wasser und können sich bei bis zu etwa 50 Grad Celsius vermehren. In geringeren Mengen stellen sie kein Gesundheitsrisiko für den Menschen dar. Das ändert sich aber mit zunehmender Konzentration.**

Eigentümer von vermieteten Mehrfamilienhäusern müssen daher vorhandene sogenannte Großanlagen zur Trinkwassererwärmung, die Duschen oder andere Einrichtungen zur Vernebelung des Trinkwassers enthalten, mindestens alle drei Jahre auf Legionellen untersuchen lassen.

### Wen trifft die Pflicht?

Doch was genau gilt als Großanlage zur Trinkwassererwärmung? Als erstes Kriterium muss die Immobilie mehr als zwei Wohn- beziehungsweise Nutzeinheiten vorweisen und mindestens eine dieser Einheiten muss vermietet sein. Ein- und Zweifamilienhäuser sind folglich von der Regelung ausgenommen. Gleiches gilt für Wohnungseigentumsgemeinschaften in denen nur Eigentümer wohnen und keine Wohnung vermietet ist. Außerdem müssen Duschen oder vergleichbare Einrichtungen existieren, bei denen Trinkwasser vernebelt wird. Eine zentrale Trinkwassererwärmung und mehr als 400 Liter Speichervolumen oder alternativ mehr als 3 Liter Wasser in der Rohrleitung sind weitere Kriterien. Letzteres ist insbesondere bei mehrstöckigen Gebäuden üblicherweise der Fall (siehe unten).

Der Eigentümer muss zudem sicherstellen, dass geeignete Probenahmestellen an der Anlage vorhanden sind, und zwar am Warmwasserspeicherausgang am Zirkulationsleitungseingang an allen Steigsträngen oder zumindest am weitesten entfernten Steigstrang, in dem es zur Vernebelung von Trinkwasser kommt.

Die Legionellenprüfung ist nur dann gültig, wenn diese drei Entnahmestellen ausnahmslos einbezogen wurden. Probenahmen und Laboruntersuchungen dürfen zudem nur von öffentlich zugelassenen Untersuchungsstellen durchgeführt werden.

### Was tun bei Legionellenbefall?

Sollte bei einer Prüfung eine Überschreitung des zulässigen Legionellenwertes festgestellt werden, ist die beauftragte Untersuchungsstelle verpflichtet, dies unverzüglich dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen. Sobald dem betroffenen Eigentümer ein Nachweis über die erfolgte Anzeige durch die Untersuchungsstelle beim zuständigen Gesundheitsamt vorliegt, besteht für ihn keine Anzeigepflicht mehr. Für den Eigentümer besteht nun aber dringlicher Handlungsbedarf. Er muss unverzüglich eine Gefährdungsanalyse erstellen und Vorkehrungen treffen, um die Konzentration der Bakterien zu reduzieren. Welche exakten Maßnahmen erforderlich sind, ist vom Ausmaß des Befalls abhängig und wird durch den beauftragten Fachmann bestimmt.

### Sind die Kosten umlagefähig?

Die Kosten für die regelmäßige, alle drei Jahre vorzunehmende Prüfung können Eigentümer über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umlegen. Bei einem Befall und daraus resultierenden Maßnahmen oder wenn die Installationen für die Entnahme beauftragt werden muss, zahlt der Eigentümer und darf diese Kosten nicht auf die Mieter

Wasserinhalte pro Quadratmeter verschiedener Rohre				
Leitung	Außen-durchmesser	Innen-Durchmesser	Wasser-Inhalt	Wasservolumen von 3 Liter erreicht bei einer Länge von
verzinktes Rohr	33,7 mm	25 mm	0,49 l/m <sup>2</sup>	6,1 m
verzinktes Rohr	26,9 mm	19 mm	0,28 l/m <sup>2</sup>	10,7 m
verzinktes Rohr	21,3 mm	12,5 mm	0,12 l/m <sup>2</sup>	25 m
Kupferrohr	28 mm	25 mm	0,49 l/m <sup>2</sup>	6,1 m
Kupferrohr	22 mm	20 mm	0,31 l/m <sup>2</sup>	9,7 m
Kupferrohr	18 mm	16 mm	0,20 l/m <sup>2</sup>	15 m
Kupferrohr	15 mm	13 mm	0,13 l/m <sup>2</sup>	23 m
Kupferrohr	12 mm	10 mm	0,08 l/m <sup>2</sup>	37,5 m
Sanipexrohr	20 mm	15 mm	0,18 l/m <sup>2</sup>	16,7 m
Sanipesrohr	16 mm	12 mm	0,11 l/m <sup>2</sup>	27,3 m

umlegen. Weitere Informationen erhalten Sie in dem Merkblatt Nummer 23 „Bekämpfung von Legionellen in

Wohngebäuden“ unter [www.hausundgrund.de/service/infoblatte](http://www.hausundgrund.de/service/infoblatte)

*Anna Katharina Fricke H & G Deutschland*



### Wir sind Exklusivpartner von Haus & Grund Deutschland

Besser miteinander.



### Sonderaktion bis 31.12.2023

- ✓ Verzicht auf Wartezeit bei allen Leistungsbausteinen
- ✓ Prämienabsenkung über 30% für vermietete Gewerbeobjekte

Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Haus & Grund-Mitglieder profitieren von maßgeschneidertem Rechtsschutz zu besonders günstigen Konditionen.

### Unser Team informiert Sie gerne

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

## Gute alte Tradition

Es war früher gute Tradition in Hannover: Bei Neubauten an bedeutenden Stellen gehörte Kunst am Bau dazu. Im Laufe der Zeit ging diese aber verloren. Bis jetzt. Denn vor dem



neuen Jugendamt in der Joachimstraße steht die 500 Kilo schwere Bronze-Skulptur „Zusammengehörig“ – drei menschenhohe Figuren Schulter an Schulter. Möglich gemacht hat das **Heidelinde Gerhold**. Gemeinsam mit ihrem Mann gehört ihr das Unternehmen Getec, dass die Modernisierungsarbeiten im Amt ermöglicht hat. Die Chefin zu ihrer Idee: „Wir haben die Skulptur bei einer Ausstellung gesehen und uns war sofort klar, dass

sie ein Kunstwerk für diesen Platz ist.“

## Überraschende Einsicht

Die Not auf dem Wohnungsmarkt ist groß. Deshalb will die Stadt Hannover bis zum Jahr 2035 den Bau von insgesamt 16.800 neuen Wohnungen ermöglichen – 12.000



davon auf zusätzlichen Flächen, der Rest u.a. durch Dachausbauten. Gerade darin sieht **Lars Kelich**, SPD-Fraktionsvorsitzender im Rat, ein „Riesenpotential“. Das kommt überraschend, denn bisher kam von den Sozialdemokraten bei dem Thema nur heiße Luft. Der verstärkte Ausbau von Dachböden in der Landeshauptstadt ist eine alte Forderung von HAUS & GRUNDEIGENTUM und fand in der Verwaltung bisher kein Gehör.

Außerdem sind Voraussetzungen für diese Vorhaben vielfache Änderungen und Vereinfachungen der Bauvorschriften.

## Guter Freund

In der SPD war die Ehrung höchst umstritten, der zuständige Ortsverein erwog sogar einen Verzicht. Das aber war für Altbürgermeister **Herbert Schmalstieg** kein Thema. Für ihn



stand von Anfang an fest, dass Altkanzler **Gerhard Schröder** für seine 60 Jahre Parteimitgliedschaft eine Ehrennadel überreicht bekommt. Der Ex-OB: „Selbstverständlich muss Schröder geehrt werden. Außerdem wird er noch gebraucht.“ Und so kam es dann auch. Eine Stunde dauerte die Zeremonie im Kurt-Schumacher-Haus in der Odeonstraße. 50 Gäste hatte der SPD-Bezirk Hannover zu der Veranstaltung eingeladen, 35 waren

dieser gefolgt, u.a. Ex-Innenminister **Otto Schilly** und 96-Boss **Martin Kind**.

## Erfolgreiche Klage

Das nennt man wohl eine peinliche Schlappe. In zweiter Instanz hat Hannover im Rechtsstreit um das Abstimmungsverhalten seiner kommunalpolitischen Gremien vor dem



OVG Lüneburg verloren. Für FDP-Ratsfraktionschef **Wilfried Engelke**, der die Klage vorangetrieben hatte, „ein Erfolg für die demokratische Gerechtigkeit“. Dabei ging es darum, dass die alte rot-schwarze Landesregierung 2021 die Stimmrechte in Kommunalparlamenten neu verteilt hat, so dass die größeren Parteien profitieren und die kleineren in den Fachausschüssen der Räte kein Stimmrecht mehr haben. Die Folge des Urteils: Theoretisch müssen alle Ausschüsse umbesetzt werden. Darüber muss der Rat jetzt noch einmal abstimmen.

## Vorbildliche Haltung

Seit dem barbarischen Angriff der Hamas-Terroristen auf Israel hat die Zahl der antisemitisch motivierten Straftaten laut des Innenministeriums in Niedersachsen deutlich

zugenommen. Dazu fand Ministerpräsident **Stephan Weil** (SPD) deutliche Worte. Das Land stehe an der Seite Israels. Der MP: „Jubel über die schrecklichen Terrorangriffe der Hamas oder antisemitische Plakate und Schmierereien werden nicht geduldet.“ Es beschäme ihn, dass sich die Angehörigen jüdischer Gemeinden in Niedersachsen fragten, ob sie noch Kippa und andere Zeichen ihres Glaubens gefahrlos in der Öffentlichkeit tragen können. Hass, Gewalt und Terror aus dem Nahen Osten dürften nicht nach Deutschland schwappen.



## Einstimmige Kritik

Für ihr Konzept einer autoarmen Innenstadt wirbt die Stadt im Internet, auf großen Displays an Straßenrändern und in einer Bürgerversammlung. Für die kostspielige Kampagne bezahlt sie satte 50.000 Euro. Im Rat

regt sich deshalb heftige Kritik. „Die Stadt stellt eine teure Kampagne auf die Beine für ein Konzept, dass noch gar nicht beschlossen ist“, schimpft CDU-Ratsfraktionschef **Felix Semper**. OB **Belit Onay** wolle seine Pläne mit aller Macht durchsetzen und die öffentliche Willensbildung beeinflussen. Scharfe Kritik kommt auch von der SPD. Der Vorwurf: Man gewinne den Eindruck, als ginge es mehr um die Kampagne, als darum, eine konstruktive Diskussion zur Zukunft der Innenstadt zu führen.



**SORGLOS  
EIN BAD NEHMEN  
IN BARRIEREFREIEN  
BÄDERN VON OETTINGER**



© Yakobchuk Olena / stock.adobe.com

**#LEIDENSCHAFT  
#TRADITION  
#KOMPETENZ**



**CARL OETTINGER**

**GESUNDHEITSTECHNIK SEIT 1947  
SANITÄR · HEIZUNG · LÜFTUNG**

**BEEKESTRASSE 54 · 30459 HANNOVER · WWW.CARLOETTINGER.DE**

## Seminare • Vorträge • Informationsveranstaltungen • Besichtigungen

Aktuelle Informationen

### Sondervortrag: Dem Schimmel keine Chance! – Hybridformat

**Dipl.-Ing. Florian Lörincz**, Energieberater der Verbraucherzentrale Niedersachsen, erläutert die Ursachen des Schimmelbefalls, den Zusammenhang von Feuchtigkeit und Schimmelbildung und erklärt, wie man die eigenen vier Wände davor schützen kann. Dazu gibt es praktische Tipps zur Beseitigung bei bereits bestehendem Schimmelbefall. Neben baulichen Gegebenheiten, wie Schäden am Gebäude sowie Wärmebrücken, wird auch auf richtiges Heizen und Lüften zur Vermeidung von Schimmelbildung eingegangen.



Florian Lörincz

Der 2-stündige Sondervortrag findet am **25. Januar von 17:30 – 19:30 Uhr** im Hybrid-Format statt.

In Präsenz in der Prinzenstraße 10, 30159 Hannover; online-Teilnehmer bekommen wenige Tage vor der Veranstaltung den Zoom-Link zugeschickt.

Die Teilnahmegebühr für Mitglieder beträgt **25,00 €**, für Nichtmitglieder **50,00 €**. Verbindliche Anmeldungen sind unter **0511/ 300 30 100** erforderlich.

### Vortrag: Aktuelle Entscheidungen des BGH zum Mietrecht – Der Klassiker

**Rechtsanwalt Oliver Francke-Weltmann** informiert wie jedes Jahr über die aktuelle höchstrichterliche Rechtsprechung und bringt Sie anhand von ausgewählten Fallbeispielen auf den neuesten Stand.



RA Oliver Francke-Weltmann

Der 1-stündige Vortrag findet am **15. Februar von 18:00 – 19:00 Uhr** im großen Saal des „Haus der Industrie“, Schiffgraben 36, 30175 Hannover statt.

Vorträge sind für unsere Mitglieder kostenlos, Nichtmitglieder zahlen eine Gebühr von **40,00 €**. Verbindliche Anmeldungen sind unter **0511/ 300 30 100** erforderlich.

### Sondervortrag: Umgang mit schwierigen Mietern



RA Nils-Jasper Schuler

**Rechtsanwalt Nils-Jasper Schuler, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht**, spricht ein Thema an, welches nicht selten viele Vermieter irgendwann einmal beschäftigt: schwierige Mieter. Wie verhält man sich richtig und was kann man tun, damit die Situation nicht eskaliert?

Der 2-stündige Sondervortrag findet am **29. Februar von 17:30 – 19:30 Uhr** im großen Saal des „Haus der Industrie“, Schiffgraben 36, 30175 Hannover statt.

Die Teilnahmegebühr für Mitglieder beträgt **25,00 €**, für Nichtmitglieder **50,00 €**. Verbindliche Anmeldungen sind unter **0511/ 300 30 100** erforderlich.

Nach telefonischer Teilnahmebestätigung überweisen Sie bitte den jeweiligen Betrag

- unter Angabe des Verwendungszwecks „**Schimmel**“ bis zum **19.01.2024**
- unter Angabe des Verwendungszwecks „**BGH-Urteile**“ bis zum **09.02.2024**
- unter Angabe des Verwendungszwecks „**schwierige Mieter**“ bis zum **23.02.2024**

auf das Konto des  
**HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover e.V.**  
**IBAN: DE55 2505 0180 0000 3250 31**

# Sonnenenergie? Geht aufs Haus.

→ Jetzt Best-Preis-Garantie checken:

[enercity.de/solar](https://enercity.de/solar)



**enercity**  
positive energie