

WOHNART

36. Jahrgang

Das Magazin für HAUS & GRUNDEIGENTUM 2/2025

Thema des Monats

Bundestagswahl

HAUS & GRUNDEIGENTUM

Grundsteuer

Bauen & Sanieren

Dachbegrünung



Zoocard-Verlosung



HAUS & GRUNDEIGENTUM Service

Aktuelle Immobilienangebote



List

2014 komplett sanierte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon

3. OG, ca. 79 m² Wohnfläche, 3 Zimmer, Balkon mit Süd-Ost-Ausrichtung, Baujahr 1950, Etagenheizung, Gas, V, 122,8 kWh/ (m²a), EEK D

5019

275.000,- €



Stöcken

Vermietete 2-Zimmerwohnung mit Loggia und TG-Stellplatz

5. OG, ca. 58 m² Wohnfläche, 2 Zimmer, Südwest-Loggia, JNME € 4.994,-, Baujahr 1991, Zentralheizung, Gas, V, 72 kWh/ (m²a), EEK B

4905

159.000,- €



Badenstedt

WGH in zentraler Lage

5 Wohneinheiten, 3 Gewerbeeinheiten, ca. 285 m² Wohnfläche, ca. 305 m² Gewerbefläche, ca. 874 m² Grundstück, JNME € 50.800,-, Baujahr ca. 1895, Denkmalschutz (Ensembleschutz)

4892

777.000,- €



Altwarmbüchen

Nähe A2-Center: Zwei Büro- und Lager-/Werkstattgebäude

13 Einheiten, ca. 1.510 m² vermietbare Fläche, ca. 1.940 m² Grundstück, Bj. ca. 1967-1981, Zentralheizung, Gas, Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

4997

1.800.000,- €



Ihr Ansprechpartner:

Dipl.-Ök. Frank Schoenfeld
Makler

Theaterstraße 2 | 30159 Hannover
0511 300 30 700 | makler@hug.immo

Noch mehr Problem-Tonnen!

Liebe Mitglieder,

liebe Freundinnen und Freunde von HAUS & GRUNDEIGENTUM, so, wie von aha geplant, wird es mit den Blauen Tonnen nicht funktionieren!

Worum geht es?

Ab 1. August 2025 wird die wöchentliche Abfuhr von Altpapier in Säcken eingestellt; 14tägig werden dann in der gesamten Region Hannover ausschließlich Tonnen abgeholt. Noch immer bestehende Probleme bei der Umstellung auf die Gelbe Tonne vor einiger Zeit werden mit der zwangsweisen Einführung der Blauen Tonne absehbar dupliziert:



1. Es sind noch weniger Stellplätze vorhanden, sowohl auf privaten wie auch auf öffentlichen Flächen.

2. Altpapier ist erheblich schwerer als Leichtverpackungen, das Geschleppe wird folglich viel größer.

3. Wenn nur noch halb so oft geleert wird, muss die Tonnenkapazität verdoppelt werden, damit sie nicht schon nach einer Woche ausgeschöpft ist.

4. Bei weiter steigendem Internethandel und Paketversand wird das bisherige Tonnenvolumen per se nicht ausreichen und Kartongagen ungeordnet neben die Tonnen oder auf die Straßen gestellt werden.

All dies ist nicht im Sinne von Eigentümern und Mietern, unserer Stadtverwaltung kann das genauso nicht gefallen. Abfallentsorger aha wird ebenfalls kein Interesse an wildem Papiermüll, Papiereentsorgung im Restmüll oder vermüllten Wertstoffinseln haben. Dort spitzt sich das Problem akut besonders zu, weil es starke Verunsicherung zur Altkleidersammlung gibt: kaputte Alttextilien sollen seit diesem Monat in den Altkleidercontainern entsorgt werden, aha rät davon jedoch ab und empfiehlt die Restmülltonne. Deshalb nochmals: So geht es nicht! Und da es augenscheinlich keine naheliegende Lösung gibt, werden wir ein Müll-Forum initiieren, bei dem wir mit allen Akteuren zugleich diskutieren wollen, warum Hannover in mehreren Rankings eigentlich zu den teuersten Städten bei den Nebenkosten zählt!

Herzlichst
Ihr Oliver Kiaman

THEMA DES MONATS

4 - 8

Bundestagswahl am 23. Februar 2025

Die Programme von CDU, SPD, die Grünen und FDP zur Wohnungs- und Baupolitik

HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover

9 - 15

- Podcast mit Tilman Kuban zur Bundestagswahl
- Wechsel beim BDA-Niedersachsen
- Grundsteuer: „Wir wollen keine Mehreinnahmen“
- Sonnige Aussichten
- Die Blaue Tonne: Das ändert sich beim Altpapier
- Ihre Stimme zählt!
Bundesweite Vermieterbefragung gestartet

RECHT & STEUERN

16 - 19

- Gewerbliche Mietverträge
- Erbfall: Was ist steuerlich absetzbar?
- Sturmschäden: Wer zahlt, wer haftet, was tun?
- Lärm im Mehrfamilienhaus
Wann darf der Mieter die Miete mindern?

20

LEINEGFLÜSTER

Beihefter HAUS & GRUNDEIGENTUM Medien

22 - 29

ENERGIE & HAUSTECHNIK

32 - 39

BAUEN · RENOVIEREN · SANIEREN

40 - 41

SICHERHEIT

42 - 43

METALLHANDWERK

44 - 45

MALER & LACKIERER

46

Veranstaltungen

47

WohnArt-BÖRSE / IMPRESSUM

Titelbild: Blaue Tonnen die in der Region Hannover eingeführt werden.

Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter. Bei Fachbeiträgen wird die Genderschreibweise der Autorinnen und Autoren übernommen.

Öffnungszeiten

Service-Center Theaterstraße 2

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

Telefon: 05 11 300 300

Info@haus-und-grundeigentum.de

www.haus-und-grundeigentum.de



Bundestagswahl am 23. Februar 2025

Die Programme von CDU, SPD, die Grünen und FDP zur Wohnungs- und Baupolitik

Bis zum großen Showdown an der Wahlurne sind es nur noch wenige Wochen. Die spannende Frage: Wo machen die Wählerinnen und Wähler am 23. Februar ihr Kreuz? Die WohnArt stellt als Wahlhilfe die Programme der vier Parteien zu den Themen Wohnungs- und Baupolitik vor.

CDU/CSU

Bauen und Wohnen:

Bauen und Wohnen wieder bezahlbar machen. Dazu entschlacken wir das Bauordnungs- und Raumordnungs-

recht grundlegend und reduzieren die Vorschriften spürbar und verantwortungsbewusst. Mit dem Gebäudetyp E – wie „Einfach“ – schaffen wir die Voraussetzungen für kostengünstigeres, aber sicheres Bauen. Mit einer befristeten Sonderregelung für angespannte Wohnungsmärkte erlauben wir bei Wohnungsbauvorhaben Ausnahmen vom geltenden Planungsrecht. Mehr Pragmatismus. Wir erlauben dauerhaftes Bauen auch dort, wo bisher nur vereinfachtes Bauen nach Sonderregelungen erlaubt war. Zudem setzen wir auf ein-

faches und innovatives Bauen. Schnell für mehr Bauland sorgen. Für mehr Neubau braucht es auch mehr Bauland – gerade in den Metropolen und Wachstumsregionen. Notwendig ist ein Mix aus (Innen-) Verdichtung, Neubaugebieten und Aufstockung von Wohn- und Geschäftsgebäuden. In enger Zusammenarbeit mit Ländern und Kommunen wollen wir Brach- und Konversionsflächen stärker nutzen. Bundeseigene Grundstücke der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sollen für den Wohnungsbau genutzt werden.

Baukostenmoratorium erlassen. Mit uns gibt es keine neuen Standards, die Baukosten ohne nennenswerten Mehrwert erhöhen. Planungs- und Nebenkosten senken wir durch Digitalisierung und Beschleunigung von Bauleit- und Baugenehmigungsverfahren. Niedrige Baukosten und mehr Neubau nützen vor allem auch den Mietern. Wohnungsbauförderung wirksam machen. Dazu konzentrieren wir die Förderung auf den Geschosswohnungsbau in angespannten Wohnungsmärkten. Mit einer deutlich höheren, zeitlich befristeten

Sonderabschreibung für den bezahlbaren Wohnraum geben wir dem Neubau einen Kickstart. Dies ergänzen wir durch eine wirkungsvolle degressive Abschreibung.

Anreize für günstige Mieten. Den Werbungskostenabzug passen wir an, damit derjenige, der weniger als die ortsübliche Vergleichsmiete verlangt, künftig keine steuerlichen Nachteile hat.

Den Traum von den eigenen vier Wänden ermöglichen. Mehr Bauland und niedrige Baukosten helfen Familien bei der Eigentumsbildung. Die bestehenden Förderprogramme, wie zum Beispiel die Zinsverbilligungsprogramme der KfW, richten wir neu aus, indem wir die Einkommensgrenzen anheben und den Kauf von Bestandsimmobilien einbeziehen. Den bestehenden Energieeffizienzstandard EH55 für Neubauten behalten wir bei und machen ihn wieder förderfähig.

Energetische Sanierung bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer ansetzen. Wir machen Kosten für energetische Sanierungen von der Erbschaft- und Schenkungsteuer abzugsfähig. So fördern wir die effiziente energetische Sanierung des Immobilienbestands.

Deutschland ist Mieterland. Wir stehen für einen wirksamen und angemessenen Mieterschutz – dazu gehören auch die Regeln zur Miethöhe. Die hohen Mieten in vielen Ballungszentren sind ein großes Problem. Der soziale Wohnungsbau muss solide gefördert und das Wohngeld regelmäßig angepasst werden.

Eigentum und Vermögensbildung:

Traum vom Eigenheim verwirklichen. Wir unterstützen vor allem Familien, sich den Traum vom Eigenheim zu erfüllen. Länder sollen einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer von 250.000 Euro pro Erwachsenen und 150.000

Euro für jedes Kind beim erstmaligen Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums gewähren können.

Keine Vermögensteuer. Wir wollen Menschen, die sich etwas erarbeitet und aufgebaut haben, nicht bestrafen. Stattdessen wollen wir alle Menschen beim Aufbau eines eigenen Vermögens unterstützen. Eine Vermögensteuer lehnen wir ab.

Eigenheim günstiger vererben. Wir erhöhen die Freibeträge bei der Erbschaftsteuer deutlich. So kann das Eigenheim in höherem Maße steuerfrei vererbt werden.

SPD

Bauen und Eigentum:

Um das Angebot bezahlbaren Wohnraums mittel- und langfristig zu stabilisieren, sind gemeinschaftliche Kraftanstrengungen für schnelleres Bauen und eine soziale Bodenpolitik notwendig. Wir wollen dafür die richtigen Rahmenbedingungen und Impulse setzen. Wir wollen die Investitionen in den sozialen Wohnungsbau auf hohem Niveau stärken und verstetigen. Wir werden künftig staatliche Bedarfsprognosen nach Regionen differenzieren. Das ist die Grundlage für die Neubauziele der Bundesregierung und für die dazu notwendige Förderung. Über den Deutschlandfonds werden wir Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften mit dem nötigen Eigenkapital versorgen und damit den Wohnungsbau ankurbeln.

Der Bund geht mit einer neuen bundeseigenen Wohnungsgesellschaft voran, um durch eigene Wohnraumförderung den Markt zu entlasten und Wohnraum für Angestellte und Beamte des Bundes zu schaffen. Das Genossenschaftsprogramm soll verstetigt und ausgebaut werden. Wir wollen die in vielen Regionen rasante Preisentwick-

PERSÖNLICH.



Dipl.-Ök. Frank Schoenfeld
Makler



Theaterstraße 2
30159 Hannover

0511 - 300 30 700
makler@hug.immo

www.hug.immo




HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service



lung bei Grund und Boden stoppen. Wir brauchen eine Trendwende zu einer sozialen Bodenpolitik, denn Boden ist ein unvermehrbares Gut. Baukosten müssen gesenkt und Verfahren beschleunigt werden. Unser Ziel: Der Bürokratieabbau muss fortgesetzt werden und die Bauverwaltung einen Digitalisierungsschub erhalten. Zuviel Bürokratie und fehlende Digitalisierung verlängern Prozesse und Entscheidungswege. Das Bündnis bezahlbarer Wohnraum soll verstetigt und ausgebaut werden. Vereinfachte Baustandards wie der Gebäudetyp E müssen weiterentwickelt werden. Im seriellen und modularen Bauen stecken große Potenziale, die wir heben wollen. Förderprogramme im Baubereich sollen zukünftig zu festen Förderkonditionen für die Dauer der Legislaturperiode verlässlich angeboten werden. Barrierefreiheit und lebensphasengerechtes Wohnen

sind unser Ziel. Wir wollen den Abbau von Barrieren für generationenübergreifendes gemeinschaftliches Leben fördern. Barrierefreiheit soll als Standard stärker in der Fördersystematik verankert werden. Viele Menschen träumen von den eigenen vier Wänden. Aber diese Träume sind immer schwieriger zu erreichen. Auch hier packen wir an. Wir wollen, dass Träume vom Eigenheim Wirklichkeit werden können. Wohneigentum dient der Wohnraumversorgung und ist darüber hinaus Teil der Vermögensbildung und Alterssicherung. Das Programm „Jung kauft Alt“ wollen wir verstetigen und ausbauen. Es hilft besonders der Eigentumsförderung junger Familien, die vor allem in kleinen Städten und Gemeinden auf der Suche nach einem Eigenheim sind. Durch zinsgünstige Kredite und Zuschüsse zur energetischen Sanierung bekommen

sie die Chance, sich ihren Traum zu erfüllen. Zugleich leistet das Programm einen wichtigen Beitrag für lebenswerte Innenstädte und Dörfer, insbesondere in den ländlichen Regionen. Um eine soziale und demografische Stabilität in den Gemeinden zu gewährleisten, sollen außerdem Einheimischen-Modelle und Konzeptvergaben bei der Vergabe von Bauland gestärkt werden. Einheimischen-Modelle ermöglichen es Kommunen, ortsansässigen Familien und Personen vergünstigtes Bauland anzubieten.

Mieten:

Ende 2025 laufen die Mietpreisbremsen aus. Die Mietpreisbremse ist ein sehr gutes Instrument, um die steigenden Mieten einzudämmen. Und wir wollen langfristig für stabile und bezahlbare Mieten in angespannten Wohnungsmärkten sorgen. In Ballungsgebieten soll Kurzzeitvermietung auf ein Mindestmaß

reduziert werden. Die Mietpreisbremse soll unbefristet gelten, um langfristig für stabile und bezahlbare Mieten in angespannten Wohnungsmärkten zu sorgen. Wir werden dafür sorgen, dass die Mietpreisbremse nicht durch zum Beispiel (teil-)möblierte und befristete Wohnungsangebote umgangen werden kann. Indexmietverträge sollen nur noch an die Entwicklung der Nettokaltmieten statt an die Inflationsrate gekoppelt sein dürfen. Zweckentfremdung und Leerstand von Wohnraum durch Kurzzeitvermietung sind zu unterbinden. Es soll mehr Transparenz über Bestandsmieten und Neuvermietungen geben. Mietwucher muss wirksam unterbunden werden, unter anderem durch Verschärfung des Wirtschaftsstrafrechts. Wir wollen den dramatischen Anstieg der Mieten in Ballungsgebieten stoppen. Deswegen wollen wir, dass in

Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt nur eine maximale Mietsteigerung von sechs Prozent in drei Jahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gestattet ist. Den Mietspiegel-Betrachtungszeitraum wollen wir auf zehn Jahre ausweiten und preisgebundenen Wohnraum in die Betrachtung einbeziehen. Die Nebenkosten für Mieterinnen und Mieter sollen transparenter und einfacher nachvollziehbar sein.

Die Grundsteuer ist eine Steuer auf Eigentum an Grund und Boden. Mieterinnen und Mieter wollen wir bei der Grundsteuer entlasten. Die Umlagefähigkeit der Grundsteuer darf deshalb nicht so weit gehen, dass der Eigentümer sämtliche Lasten auf die Mietparteien umlegen darf. Mit dem Wohngeld unterstützen wir gezielt Erwerbstätige sowie Rentnerinnen und Rentner. Wir haben die Erweiterung des Wohngelds zu Wohngeld plus umgesetzt, das heißt, deutlich mehr Menschen profitieren von einer Unterstützung. Im Wohngeldgesetz haben wir außerdem die regelmäßige automatische Erhöhung des Wohngelds an die reale Preis- und Mietpreisentwicklung festgeschrieben. Ähnlich wollen wir auch für Menschen in Ausbildung eine regelmäßige und automatische Erhöhung der BAföG-Wohnkostenpauschale festschreiben. Die Unterstützung muss kontinuierlich den realen Mietpreisentwicklungen folgen.

Bündnis 90/Die Grünen

Wohnen:

Bezahlbares Wohnen ist zu einer der entscheidenden sozialen Fragen unserer Zeit geworden. Es ist in der vergangenen Legislaturperiode leider nicht gelungen, entsprechende Abhilfe zu schaffen. Menschen aus allen Teilen der

Gesellschaft stehen vor Fragen wie: Kann ich an meinem Wohnort eine Familie gründen? Kann ich mir dort eine Wohnung leisten, wo ich ein Jobangebot habe? Wie kann ich im Alter wohnen?

Wir wollen, dass Menschen in Deutschland bezahlbaren Wohnraum finden und sich keine Ängste und Sorgen um den Verbleib in ihrer Wohnung machen müssen. Es braucht mehr Wohnungen, kluge und sozialverträgliche Modernisierung und den Schutz vor zu hohen Mietsteigerungen im Bestand.

Etwa die Hälfte der Menschen in unserem Land lebt zur Miete und gibt dafür immer mehr Geld aus. Die Mietpreisbremse muss verlängert werden. Sie soll Anstiege der Mieten über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus zudem stärker begrenzen. Den Betrachtungszeitraum zur Ermittlung der Vergleichsmiete wollen wir dafür deutlich verlängern. Wir wollen die Mietpreisbremse außerdem bereits auf Wohnungen anwenden, die älter als fünf Jahre sind. Und wir werden Schlupflöcher schließen, etwa wenn Wohnungen nicht zu fairen Preisen, sondern übersteuert als möblierte Wohnung oder Ferienwohnung angeboten werden.

Auch einen Stopp von Mietensteigerungen über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus wollen wir für sehr angespannte Wohnungslagen regional ermöglichen. Bei bestehenden Mietverhältnissen, auch bei Staffel- und Indexmieten, werden wir dafür sorgen, dass die Menschen nicht durch sehr starke Mietsteigerungen aus ihren Wohnungen vertrieben werden.

Obdachlosigkeit sollte in einem reichen Land wie Deutschland nicht vorkommen – ein eigenes Zuhause ist eine wichtige Voraussetzung für ein Leben in Würde und für gesellschaftliche Teilhabe.

Mit dem Housing-First-Ansatz können wir Obdachlose direkt in eigene Wohnungen vermitteln. Mieter*innen wollen wir besser schützen, besonders vor dem Missbrauch von Kündigungen wegen Eigenbedarf oder Mietschulden.

Viele Menschen haben das Interesse, ihre Wohnung zu tauschen, weil sich ihre Lebensumstände geändert haben. So könnte Wohnraum besser genutzt werden. Wir wollen Menschen bei diesen Plänen unterstützen, indem wir rechtliche Hürden abbauen und Förderinstrumente anpassen und flexibilisieren.

Ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung gibt Sicherheit und Freiheit. Deshalb wollen wir die Chance auf ein Eigenheim leichter zur Realität werden lassen. Wir wollen den Kauf von selbst genutztem Wohneigentum und die Modernisierung leerstehender Wohnungen und Ausbauten zu günstigem Wohnraum stärker fördern. Wir entlasten bei den Nebenkosten wie den Makler- und Notargebühren. Eine Wohnungsbauprämie, deren Höhe mit der Inflation steigt und eine Klimakomponente beinhaltet, erleichtert auch Menschen mit geringem Einkommen den Zugang zu Wohneigentum. Wenn Mieter*innen gemeinschaftlich ihr Wohnhaus übernehmen wollen, beispielsweise durch eine Genossenschaft, wollen wir das unbürokratisch durch günstige Kredite oder Bürgschaften unterstützen.

Bauen:

Wir wollen da, wo Wohnraum fehlt, die Rahmenbedingungen für schnelles, möglichst preiswertes und klimaverträgliches Bauen schaffen. Dafür braucht es eine realistische Strategie. Der beste Weg liegt darin, vorhandenes Potenzial zu nutzen: bestehende Gebäude aufstocken, ungenutzte Büroflächen zu Wohnraum umwandeln, Dachböden

ausbauen und leerstehende Gebäude wieder aktivieren. Mehrere Millionen Wohnungen könnten auf diesem Weg bereitgestellt werden. Hier muss nicht aufwendig neue Infrastruktur gelegt werden, was das Bauen einfacher und günstiger macht.

Das scheitert bislang oftmals an rechtlichen Hürden und Bürokratie. Wir wollen dieses Potenzial nutzen. Dazu werden wir das Baurecht vereinfachen, Verfahren digitalisieren und bundesweit angleichen – davon profitieren alle Formen des Bauens. Übertriebene Anforderungen an bauliche Standards werden wir auf ein sinnvolles Maß zurückführen. Wir wollen es erleichtern, dass die Sanierung von Wohnungen mit Aufstockung oder Erweiterung verbunden wird.

Wohnraum und Bauflächen dürfen kein Spekulationsobjekt sein. Steuerschlupflöcher bei Immobiliengeschäften, etwa über sogenannte Share Deals, sind deshalb zu schließen. Stattdessen stärken wir das Vorkaufsrecht von Kommunen.

Den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau unterstützen wir, indem im Bund die Fördermittel für sozialen Wohnungsbau erhöht werden. Gemeinnützige und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen wollen wir besonders unterstützen. Die Neue Wohn-gemeinnützigkeit wollen wir weiter stärken.

Klimaverträgliches Bauen und Sanieren nutzt nicht nur dem Klima, es reduziert auch zukünftige Wohnkosten. Damit diese positiven Effekte auch bei Mieter*innen ankommen, wollen wir klare Anreize dafür setzen, dass Vermieter*innen verfügbare öffentliche Fördermittel zur Sanierung auch tatsächlich nutzen. Dazu gibt es viele Wege: Manchmal sind es neue Technologien, manchmal der Rückgriff auf bewährte Bautraditionen, die den Schlüssel dazu liefern.

Die Kreislaufwirtschaft beim Bau ist ebenfalls entscheidend, damit Bauschutt vermieden, Rohstoffe geschont und Material wiederverwendet werden kann. Wir reduzieren Vorschriften, die dem im Weg stehen.

Um die Finanzierung von klimafreundlichen Sanierungen zu erleichtern, wollen wir sanierte Gebäude einfacher als taxonomiekonform anerkennen. Komfortables, preiswertes und klimaverträgliches Bauen bedarf technischer und rechtlicher Innovationen – es ermöglicht auch neue Formen des Zusammenlebens. Dieses neue Zusammenspiel sollten wir als Gesellschaft mithilfe des Instruments des Reallabors unkompliziert ausprobieren und daraus lernen.

FDP

Bauen und Wohnen:

Wir Freie Demokraten werden die steuerlichen Abschreibungen im Wohnungsbau verbessern – das macht Investitionen attraktiver und schafft schneller neuen Wohnraum. Die Sonderabschreibung des Wachstumsschancengesetzes führen wir ohne unnötige Einschränkungen fort.

Mit einem sofortigen Baukostenmoratorium stoppen wir staatliche Kostentreiber. Wir beschleunigen Genehmigungsverfahren, schaffen überflüssige Umweltgutachten ab und geben dem Wohnungsbau Vorrang.

Mit einheitlichen Anforderungen und bundesweiten Genehmigungsstandards bringen wir das serielle Bauen voran. Wir werden überzogene Bauauflagen abbauen und auf sinnvolle Mindeststandards bei Gebäudeenergie, Brand- und Gesundheitsschutz sowie Statik reduzieren. Der von uns auf den Weg gebrachte Gebäudetyp E sollte eine Blaupause für die Entrümpelung des Baurechts sein.



Foto: Deutscher Bundestag, Stephan Erfurt

Dafür brauchen wir eine Bundesländer-Offensive für den Bau. Denn das Bauordnungsrecht wird im Wesentlichen durch die Landesbauordnungen geregelt. Hier müssen Erleichterungen nach dem Vorbild des Gebäudetyps E geschaffen werden.

Neben der Nachverdichtung und Aufstockung vereinfachen wir auch die Ausweisung neuer Bauflächen. Reagiert die Behörde nicht fristgerecht, gilt der Bauantrag als genehmigt (Genehmigungsfiktion).

Wir Freie Demokraten wollen ausgewogene Regeln zwischen Mietern und Vermietern. Viele private Vermieter ziehen sich aus dem Markt zurück, weil Vermieten durch komplizierte Regelungen unattraktiv geworden ist. Das verschärft den Wohnungsmangel. Wir vereinfachen daher das Nebenkostenrecht. Die Mietpreisbremse ist nachweislich eine Investitionsbremse. Des-

halb lassen wir sie auslaufen. Um Anreize für den dringend notwendigen Neubau zu schaffen, durchbrechen wir die staatliche Regulierungspirale im Mietmarkt. Einen bundesweiten Mietendeckel wird es mit uns nicht geben. Zudem werden wir die starren Kappungsgrenzen bei energetischen Sanierungen lockern, damit die Modernisierung des Gebäudebestands vorankommt. Davon profitieren auch die Mieter. Denn solche Sanierungen senken die Nebenkosten. Wir wollen Menschen gezielt dort unterstützen, wo das Einkommen trotz Arbeit und Fleiß nicht zum Leben reicht. Das Wohngeld ist dafür das richtige Instrument – es hilft flexibel und passgenau. Allerdings führt das komplexe Zusammenspiel von Wohngeld, Bürgergeld und weiteren Sozialleistungen zu oft dazu, dass sich Arbeit, insbesondere in Vollzeit, nicht lohnt. Wir werden

dieses System neu justieren: Durch bessere Abstimmungen der verschiedenen Leistungen schaffen wir klare Anreize für mehr Erwerbstätigkeit und unterstützen zielgenau.

Wohneigentum ist zentral für Vermögensaufbau und Altersvorsorge. Wir wollen, dass der Traum vom Eigenheim für mehr Menschen zur Realität werden kann. Wir wollen, dass Deutschland eine Eigentümnation wird: Dafür senken wir die Hürden. Mit einem Grunderwerbsteuerfreibetrag von 500.000 EUR für die erste selbst genutzte Immobilie von natürlichen Personen erleichtern wir den Zugang zu Eigentum. Für Familien erhöht sich dieser Freibetrag für jedes Kind um 100.000 Euro. Nach Schweizer Vorbild sollen Mittel aus der betrieblichen Altersvorsorge für den Eigentumserwerb genutzt werden können - eine zusätzliche, flexible Finanzierungsquelle.

Podcast mit Tilman Kuban zur Bundestagswahl

Die Bundestagswahl rückt näher und mit ihr die Entscheidung, wie die Zukunft Deutschlands gestaltet werden soll. Das betrifft auch die Wohnungs- und Baupolitik. Die spannenden Fragen dabei: Wie schaffen wir mehr bezahlbaren Wohnraum und bringen den Traum von den eigenen vier Wänden in greifbare Nähe? Wie können wir Bauen kostengünstiger, effizienter und innovativer gestalten?

Haus & Grund Deutschland hat deshalb den Podcast „Vorwahl“ zur Bundestagswahl 2025 gestartet. Präsident Dr. Kai Warnecke und Moderatorin Jana Mello Wagner sprechen



dabei auch mit dem CDU-Bundestagsabgeordneten und Vorstandsmitglied von HAUS & GRUNDEIGENTUM, Tilman Kuban, über die drängendsten Fragen der Wohnungspolitik.

Dabei gewährt er nicht nur spannende Einblicke in seine politischen Forderungen, sondern erzählt auch, wie er das Ende der Ampel-Koalition erlebt hat – und warum sich ein Besuch bei Hannover 96 lohnt.

Den Podcast finden Sie auf der Homepage von Haus & Grund Deutschland unter „Wahl 2025“, weiter unter „Vorwahl – Der Podcast“ und dann Folge vier.

Wechsel beim BDA-Niedersachsen

Dilek Ruf (Foto I.) hat ihr Amt als Landesvorsitzende beim Bund Deutscher Architektinnen (BDA) in Niedersachsen nach zehn Jahren im Vorstand im Dezember offiziell niedergelegt. Direkt im Anschluss hat der Landesvorstand satzungsgemäß für den Rest der Wahlzeit eine Nachfolgerin aus seiner Mitte gewählt.



Ab sofort ist Prof. Tatjana Sabljo Vorsitzende des BDA Niedersachsen. Die 49-jährige Architektin ist seit 2014 Mitglied im BDA und wirkt seit 2017 im Vorstand des BDA Hannover mit. Seit 2022 war sie Vorsitzende dieser BDA-Bezirksgruppe. Seit 2021 lehrt sie an der Hochschule Hannover Kontextuelles Entwerfen und Konstruieren und leitet das Architekturbüro SABLJO Architekten BDA in Hannover.

BDA BUND DEUTSCHER ARCHITEKTINNEN UND ARCHITEKTEN **BDA** Niedersachsen



Foto: Archiv

Finanzdezernent Axel von der Ohe im HAZ-Interview

Grundsteuer: „Wir wollen keine Mehreinnahmen“

160.000 Haushalte in der Stadt Hannover erhalten jetzt ihre neuen Grundsteuerbescheide. Bei einigen werden die Summen sinken, aber andere werden durchaus einen Preisschock erleben.

Im Interview mit Journalist Conrad von Meding erklärt Hannovers Finanzdezernent Axel von der Ohe, warum die Reform für die Stadtkasse keine Mehreinnahmen bringen soll – aber trotzdem für einige teuer wird. Wir drucken das viel beachtete Interview, das zuerst in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung (HAZ) erschienen ist, hier nach.

HAZ: Herr von der Ohe, Dutzende Leserinnen und Leser haben uns Daten zu ihrer neuen Grundsteuerhöhe geschickt. Es waren, wie von der Politik versprochen, außer Steueranhebungen tatsächlich auch Steuersenkungen dabei – aber etwas weniger und eher über geringere



HAZ Journalist Conrad von Meding

Summen. Bleibt es bei dem Versprechen, dass Kommunen wie Hannover mit der Reform unterm Strich keine Mehreinnahmen erzielen wollen?

Von der Ohe: „Ja. Unser Wort gilt. Es wird in der Gesamtheit 2025 keine Steuer Mehreinnahmen aus der Grundsteuer gegenüber 2024 geben. Aber natürlich wird es innerhalb der Grundsteuer erhebliche Verschiebungen geben. Bei dem einen wird es teurer, beim anderen günstiger. Zum Teil erheblich.“



Hannovers Finanzdezernent Axel von der Ohe

Wir werden in den nächsten Tagen etwa 160.000 Bescheide verschicken. Davon werden etwa 85.000 Bescheide eine geringere Grundsteuerlast als in der Vergangenheit ausweisen und etwa 75.000 Bescheide höhere Summen. Also: erhebliche Verschiebungen, aber unterm Strich kein Mehrertrag für die Stadt.“

HAZ: Bei einigen Grundstücken in Hannover wird die Steuer auf das Neunfache steigen – sind gefühlt bei den Grundstücken, wo die Steuer

künftig höher ist, auch die Summen höher als bei denen, wo die Steuer sinkt?

Von der Ohe: „Das kann man nicht pauschal beantworten, da müsste man sich den Einzelfall ansehen. Aber man muss sich immer noch mal klarmachen, dass der Grund für diese Reform ist, dass das Verfassungsgericht die alte Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt hat.“

Warum? Weil sie auf Einheitswerten basierte, die im Westen aus den Sechzigerjahren und im Osten aus den Dreißigerjahren stammten. Und seitdem haben Grundstücke und Immobilien teils enorme Wertentwicklungen gehabt. Vor allem Grundstücke in guten und urbanen Lagen sind massiv im Wert gestiegen. Das ist in meinen Augen ein wesentlicher Grund dafür, dass wir innerhalb des Systems Grundsteuer erhebliche Verschiebungen haben, trotz Aufkommensneutralität.“

HAZ: Viele ärgern sich, dass Hannover bereits zum Jahreswechsel 2023/2024, also ein Jahr vor Inkrafttreten der Reform, den Grundsteuerhebesatz angehoben hat, damals von 600 auf 700 Punkte. War das ein Taschenspielertrick?

Von der Ohe: „Das war kein Taschenspielertrick. Das muss man thematisch wirklich sehr genau trennen. Die Anhebung von 2023 auf 2024 hatte nichts mit der Reform zu tun, sondern mit der Notwendigkeit zur Konsolidierung des städtischen Haushalts.“

Übrigens war das im damaligen Konsolidierungsprogramm die Maßnahme, die uns am schwersten gefallen ist, weil wir wissen, dass die Grundsteuer alle gleichermaßen trifft, Eigentümerinnen und Eigentümer genauso wie Mieterinnen und Mieter. Aber Sie müssen sehen, dass wir davor die letzte Grundsteuererhöhung vor zwölf Jahren hatten.“

HAZ: Aber es ist doch ein bisschen ärgerlich, dass die Erhöhung nun genau im Jahr vor der Reform war, die aufkommensneutral sein sollte, oder?

Von der Ohe: „Die Anpassung von 2023 auf 2024 war eine reale Grundsteuererhöhung. Kommunen müssen ihre Einnahmen von Zeit zu Zeit anpassen. Aber wenn Sie die Erhöhung des Hebesatzes von 600 auf 700 Prozentpunkte anschauen, dann blieb sie im Zeitraum von zwölf Jahren unterhalb des Niveaus des Inflationsausgleichs.“

Hätten wir stattdessen Jahr für Jahr moderat auf Höhe der Inflation erhöht, dann hätten wir dafür öffentlich womöglich weniger Gegenwind bekommen. Das haben wir im Interesse der Steuerzahler nicht gemacht. Aber dadurch war der Schritt von 2023 auf 2024 spürbarer.“

HAZ: Was viele wundert: Nach Ihren Angaben soll die jetzt erfolgte Anhebung des Hebesatzes auf 900 Punkte dazu führen, dass die Grundsteuerreform selbst für Hannovers Haushalt aufkommensneutral ist. In einigen Umlandkommunen aber wurde der Hebesatz abgesenkt, damit Aufkommensneutralität erreicht wird. Wie passt das zusammen, wo doch alle Kommunen nach dem niedersächsischen Modell rechnen?

Von der Ohe: „Wenn man das konkret beantworten wollte, müsste man sich im Einzelfall mit den Grundstücksverhältnissen und der Immobilienstruktur in der jeweiligen Vergleichsgemeinde auseinandersetzen. Da gibt es ja durchaus Unterschiede zwischen einer Großstadt und den sie umgebenden Kommunen.“

Deshalb, bei aller Wertschätzung gegenüber den Umlandgemeinden: Vielleicht sollte man Hannover eher mit anderen großen Städten in Niedersachsen vergleichen oder mit Großstädten in Bundesländern, die ähnliche Grundsteuermodelle haben.“

Und dann sieht man, dass alle niedersächsischen Großstädte wie Göttingen, Hildesheim, Braunschweig, Oldenburg beim Hebesatz Steigerungsraten von mehr als 20 Prozent haben. Und Frankfurt am Main hat eine Steigerung von 70 Prozent, Hamburg eine Steigerung um 80 Prozent. Immer mit dem Ziel, nach der Grundsteuerreform Aufkommensneutralität zu erreichen. In Hannover sind es 28,5 Prozent Hebesatzsteigerung.“

HAZ: Nun reden wir die ganze Zeit nur über die sogenannte Grundsteuer B für bebauete Grundstücke. Hannover hätte eigentlich auch die Grundsteuer A für Agrarflächen und Naturgrundstücke deutlich anheben müssen, um in diesem Bereich Aufkommens-



Politikwechsel hat ein Gesicht

Michaela Menschel

michaela-menschel.de

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 Tietjen 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

neutralität herzustellen. Da hat die Stadt aber nur ganz homöopathisch erhöht. Weil Sie selbst als Eigentümerin von Eilenriede, Masch und anderen großen Freiflächen mehr Geld hätte zahlen müssen?

Von der Ohe: „Nein, das ist natürlich nicht der Grund. Die Grundsteuer A spielt finanziell im Haushalt praktisch keine Rolle. Zur Einordnung: Die Grundsteuer B bringt im Haushalt etwa 180 Millionen Euro. Die Grundsteuer A dagegen lag im Haushalt zuletzt bei 198.000 Euro, also rund Faktor 1000. Der administrative Aufwand zum Berechnen wäre höher gewesen als der Nutzen. Deshalb haben wir den Hebesatz jetzt pauschal von 530 auf 600 Punkte angehoben, aber das ist sicherlich nicht die Höhe, die für Aufkommensneutralität nötig wäre.“



HAZ: Was ist denn eigentlich mit der sogenannten Grundsteuer C, die für bebaubare, aber unbebaute Grundstücke gelten soll? Der Rat hatte doch im Zusammenhang mit der Wohnraumversorgung beschlossen, die Einführung solch einer Grundsteuer C in Hannover zu prüfen, weil man so Spekulation mit Brachflächen vorbeugen will. Wie ist da der Stand?

Von der Ohe: „Mir persönlich ist das Ziel, das mit der Grundsteuer C erreicht werden soll, maximal sympathisch. Es geht darum, bebaubare Flächen für

den Wohnungsbau zu mobilisieren. Wir haben zu wenig Flächen für Wohnungsbau, also ist das ein guter Gedanke. Finanziell aber würden die Erträge solch einer Steuer eine sehr nachgeordnete Rolle spielen. Deshalb ist das Ganze vor allem eine wohnungspolitische Fragestellung, die bei uns aktuell im Baudezernat geprüft wird. Einführen müsste solch eine Steuer ohnehin der Rat.“

HAZ: Kommunale Haushalte sind ja öffentlich einsehbar. Können wir zum Beginn des nächsten Jahres überprüfen, ob Hannover dem Verspre-

chen nach Aufkommensneutralität nachgekommen ist, ob also von 2024 auf 2025 wirklich nicht mehr – oder auch weniger – Grundsteuer vereinnahmt wurden?

Von der Ohe: „Absolut. Wir sind vollkommen transparent. Man kann schon jetzt in den Haushaltsunterlagen sehen, wie hoch wir die Einnahmen für dieses Jahr veranschlagen und ob das dem Vorjahreswert entspricht. Und weil die Grundsteuer ja regelmäßig in Intervallen eingezogen wird, werden wir im Jahresverlauf sehen können, ob das veran-

schlagte Ziel den Eingängen entspricht.

Anfang 2026 werden wir ganz offen ausweisen, wie hoch die tatsächlich vereinnahmte Grundsteuer war. Und für den Fall, dass die tatsächlichen Einnahmen höher ausfallen als erwartet, habe ich dem Rat zugesagt, die Grundsteuer abermals zu korrigieren. Ich gehe davon aber nicht aus. Denn die 900 Punkte, die jetzt gelten, liegen rechnerisch schon leicht unterhalb des aufkommensneutralen Niveaus. Dafür hätten es eigentlich 909 Punkte sein müssen.“

Conrad von Meding

Grundsteuerreform 2025

Denkbare Anfechtungsmöglichkeiten gegen Zahlungsbescheid

Das Thema Grundsteuer beschäftigt aktuell viele Eigentümerinnen und Eigentümer, aber auch Mieter. Denn die Steuerbescheide werden derzeit von Städten und Gemeinden zugestellt mit zum Teil bösen Überraschungen in Form deutlicher Steuererhöhungen. Auf der Homepage von Haus & Grund Niedersachsen finden Sie ein Infopapier zu den denkbaren Anfechtungsmöglichkeiten gegen den kommunalen Grundsteuerzahlungsbescheid sowie einen diesbezüglichen Erklärungsfilm per Video. Bitte benutzen Sie die folgenden Links:

<https://www.haus-und-grund-niedersachsen.de/index-2.htm>

https://www.haus-und-grund-niedersachsen.de/filme_info-und-politik/2025/01/grundsteuer-hebesatz-anfechten.htm

<https://www.youtube.com/watch?v=xISqGso3SBk>

Sonnige Aussichten

Ein Gespräch mit Nico Treder, Vertriebsleiter Geschäftskunden bei der enercity AG, über Mythen und Missverständnisse rund um Solaranlagen

Ein weit verbreiteter Mythos ist, dass Solaranlagen nur in sonnigen Regionen funktionieren. Ist das wirklich so?

Nico Treder: Das ist ein großes Missverständnis. Tatsächlich erzeugen Solaranlagen auch in weniger sonnigen Regionen Strom. Es geht nicht nur um direkten Sonnenschein, sondern auch um das diffuse Licht, das durch Wolken hindurchkommt. Selbst bei bewölktem Himmel können Photovoltaikanlagen noch etwa 20 bis 30 Prozent ihrer Nennleistung erzeugen. Als Beispiel: Eine Anlage mit 10 kWp könnte bei Bewölkung immer noch zwischen 2 und 3 kW Strom produzieren. Hier in Deutschland, wo die durchschnittliche Sonneneinstrahlung etwa 1000 bis 1200 kWh/m² pro Jahr beträgt, sind Solaranlagen sehr effektiv.

Was passiert nachts?

Nachts produzieren Solaranlagen natürlich keinen Strom, aber das bedeutet nicht, dass sie dann nutzlos sind. Mit einem Energiespeichersystem kann der tagsüber erzeugte Strom gespeichert und nachts genutzt werden. Ein 10-kWp-System kann bei optimalen Bedingungen etwa 50 kWh pro Tag erzeugen, davon könnte man nachts etwa 3-5 kWh aus dem Speicher nutzen.

Viele Menschen glauben auch, dass Wartung und Pflege von Solaranlagen sehr aufwändig und teuer sind. Wie sieht die Realität aus?

Der Wartungsaufwand ist im Vergleich zu vielen anderen Technologien sehr



Nico Treder, Vertriebsleiter Geschäftskunden bei der enercity AG

gering bis nicht vorhanden. Solarmodule sind praktisch wartungsfrei.

Es gibt auch die Vorstellung, dass Solaranlagen die Lebensdauer eines Daches verkürzen oder dass man das Dach nach der Installation nicht mehr erneuern kann. Ist das korrekt?

Solaranlagen sind so konstruiert, dass sie das Dach nicht zusätzlich belasten. Moderne Solarmodule und Montagesysteme können das Dach sogar schützen.

Ein Punkt, der oft diskutiert wird, ist die Rentabilität. Was können Sie dazu sagen?

Das hängt von vielen Faktoren ab wie der Art des Dachs, dem Standort oder der Eigenverbrauchsquote. Durch den steigenden Strompreis und die sinkenden Kosten für Solaranlagen wird die Amortisationszeit immer kürzer. Anlagen können sich oft innerhalb von 8 bis 12 Jahren amortisieren. Wenn man dann noch die aktuelle

Marktentwicklung und zukünftige Steigerungen der Strompreise betrachtet, kann man zusätzlich von einer sehr hohen Rentabilität sprechen.

Ein weiterer Punkt ist die Umweltbilanz von Solaranlagen. Wie sieht es mit der Umweltfreundlichkeit aus?

Solaranlagen haben eine ausgezeichnete Umweltbilanz. Die Produktion von Photovoltaikanlagen kostet zwar Energie, aber diese Investition amortisiert sich innerhalb von 1 bis 2 Jahren, wenn man die Erzeugung von sauberem Strom betrachtet. Ein 5-kWp-System produziert über seine Lebensdauer von etwa 25 Jahren genug Strom, um etwa 200 Tonnen CO₂ zu sparen – das entspricht etwa 40.000 Kilometern mit einem durchschnittlichen Auto.

Und was ist mit der Entsorgung der Module? Gibt es da Umweltprobleme?

Die Entsorgung ist ein weiterer Aspekt, der oft falsch

verstanden wird. Solarmodule enthalten Materialien wie Silizium, Glas, Aluminium und seltene Erden, die alle recycelt werden können. Es gibt spezielle Recyclingprozesse, die diese Materialien wiederverwenden. In Deutschland gibt es Rücknahmepflichten für Solarmodule, die sicherstellen, dass sie umweltgerecht entsorgt oder recycelt werden. Die Kosten für die Entsorgung sind daher gering, da die Materialien einen hohen Wert haben.

Werden Sie nicht müde, diese und ähnliche Fragen immer wieder zu beantworten?

Nein, überhaupt nicht. Es ist mir und uns als Unternehmen ein besonderes Anliegen, die Menschen gut und richtig zu informieren, denn dann können sie fundierte Entscheidungen für ihre persönliche Energiewende treffen. Das Vertrauen, sie bei der Umsetzung unterstützen und begleiten zu dürfen, muss man sich verdienen – und genau das wollen wir jeden Tag.

Sie haben Fragen oder wünschen eine persönliche Beratung?

Dann besuchen Sie unsere kostenfreie Dialogveranstaltung am 24. Februar 2025 ab 17.30 Uhr in der enercity Konzernzentrale (Glockseepplatz 1, 30169 Hannover). Unsere Expert:innen beantworten Ihre Fragen rund um Solarenergie und Wärmelösungen für Ihr grünes Zuhause.

Jetzt anmelden unter www.enercity.de/dialog

Die Blaue Tonne: Das ändert sich beim Altpapier

Die Zeit der blauen Plastiksäcke in Hannover und der Region geht zu Ende. Stattdessen gibt es künftig nur noch die Blaue Tonne. Was heißt das konkret? Die WohnArt beantwortet die wichtigsten Fragen.

Die Tonne ersetzt den Sack: Was passiert 2025 bei der Papierabfuhr genau?

Ab dem 1. Januar 2025 liefert aha keine Blauen Säcke mehr an den Einzelhandel aus. Rollen gibt es in den Geschäften also nur, solange der Vorrat reicht. Ab dem 1. August 2025 endet dann die Abholung der Blauen Säcke.

Was macht man, wenn man vor August 2025 keine Blauen Säcke mehr bekommt, man aber noch keine Papiertonne hat?

Dann bleibt nur der Gang zu den Wertstoffinseln oder zu den Wertstoffhöfen, um dort das Altpapier zu entsorgen.

Wo und ab wann kann man eine Papiertonne bestellen?

Sofort. Sie gibt es in verschiedenen Größen: von der 240-Liter-Tonne für Privathaushalte bis hin zu 1100-Liter-Containern für Mehrfamilienhäuser oder als Gemeinschaftsbehälter in Nachbarschaften. Bestellungen sind jederzeit möglich unter <https://www.aha-region.de/bestellung-papiertonne>. Allerdings können nur Immobilieneigentümer die Tonne bestellen und nicht die Mieter.

Ist die Papiertonne alternativenlos?

Nein. Die Nutzung der Papiertonne ist freiwillig. Das Altpapier kann auch nach dem 1. August zu den 510 Wertstoffinseln oder den 17 Wertstoffhöfen in Hannover und der Region gebracht werden.

Was steckt hinter der Abschaffung der Plastiksäcke?

Aha will ein einheitliches Ent-



sorgungssystem schaffen, also kein Nebeneinander von Sack und Tonne. Das sei kostengünstiger, weil u.a. beim Recyceln nicht mehr Plastiksack und Papier aufwendig getrennt werden müssen. Auch diene die Umstellung dem Gesundheitsschutz der Beschäftigten – für Müllwerker sei es deutlich anstrengender, die mitunter schweren Altpapiersäcke in den LKW zu werfen als Tonnen zur Hebevorrichtung zu rollen. Ab August gibt es dann in der Stadt und im Umland von Hannover vier Tonnen: für den Restmüll, für Leichtverpackungen, für Bioabfall und eben für das Altpapier.

Kostet mich die Papiertonne Geld?

Nein. Auslieferung der Tonne und Altpapierabholung ist kostenlos. Die Entsorgung wird mit den jährlichen Müllgebühren verrechnet.

Ändert sich mit der Papiertonne der Abholrhythmus?

Ja. Ab dem 1. August erfolgt die Abholung nur noch alle zwei Wochen und nicht mehr

wöchentlich wie bei der Sackabholung. Bei vielen Haushalten sei die Papiertonne nach einer Woche nur halb gefüllt, berichtet Aha. Der neue Rhythmus optimiere den Einsatz der Müllabfuhr. Gegen Gebühr kann aber auch zu einem wöchentlichen Rhythmus gewechselt werden.

Was ist mit großen Papier- und Pappstücken, die bisher neben den Säcken an den Straßenrand gelegt werden durften?

Das ist ab dem 1. August nicht mehr möglich. Große Stücke müssen so zerkleinert werden, dass sie entweder in die Papiertonne passen oder sie müssen bei Wertstoffinseln oder -höfen entsorgt werden: Die Müllabfuhr nimmt ab August keine großen Altpapierstücke vom Straßenrand mehr mit – diese Maßnahme diene dazu herumfliegendes oder durchnässtes Papier auf den Straßen zu vermeiden, so aha.

Warum darf das Altpapier nicht nass werden?

Ist das Papier einmal nass, etwa durch Regen, muss es über den Restmüll entsorgt werden.

Bleibt es aber trocken, kann Aha das Altpapier verkaufen. Die Einnahmen fließen in den Gebührenhaushalt.

Wenn ich Fragen zur Papiertonne habe, wohin kann ich mich wenden?

Auf der Website von aha unter www.aha-region.de oder über die kostenlose Hotline (0800) 991199 sind Informationen zur Papiertonne erhältlich. Auch ein digitaler Standortplaner findet sich dort.

Kostenloser Filter für Biotonne bei aha

Besitzer einer Biotonne in der Region Hannover können diese mit einem Filter zur Geruchsreduzierung nachrüsten – und in diesem Jahr dabei Geld sparen. Denn ursprünglich sollte dafür eine Gebühr von 33 Euro fällig werden, doch die Regionsversammlung hat diese gekippt. Ab 2026 wird sie dann aber wieder fällig.

Allerdings bleibt die monatliche Nutzungsgebühr von einem Euro pro Monat für die Tonne weiterhin bestehen. Der Wegfall der Nachrüstungsgebühr ist ein Entgegenkommen vor allem für die Bewohner des Umlands. Dort hatte aha die Biomüllentsorgung im Sommer des vergangenen Jahres von Sack auf Tonne umgestellt und mit der Aktion viel Kritik ausgelöst.

Jetzt heißt es bei der Region: Wenn Anpassungen wie der nachträgliche Einbau eines Biofilterdeckels den Wohnkomfort erhöhe und die Akzeptanz der Biotonne fördere, dürfe dies nicht zu zusätzlichen finanziellen Belastungen führen.

Der Filterdeckel soll lästige Geruchsbildung unterdrücken und einen Madenbefall verhindern, der z.B. durch Stuben- oder Schmeißfliegen entsteht. Denn die Gerüche, die bei der Zersetzung der Abfälle entstehen, locken die Fliegen in Scharen an.

Aha empfiehlt im Übrigen, den Filter alle zwei bis drei Jahre auszutauschen. Dafür wird der ganze Deckel ausgetauscht.

Ihre Stimme zählt!

Bundesweite Vermieterbefragung gestartet

In einer Zeit intensiver wohnungspolitischer Debatten ist es entscheidender denn je, die Perspektiven privater Vermieter sichtbar zu machen. Ihre Erfahrungen und Einschätzungen bilden die Grundlage für unsere Argumentationen und politischen Forderungen. Genau hier setzt die bundesweite Vermieterbefragung von Haus & Grund an.

Noch bis zum 16. März 2025 haben Sie unter hausund.co/vb2025 die Möglichkeit, an unserer Befragung teilzunehmen. Mit Ihrer Unterstützung wollen wir die zentralen Herausforderungen und Chancen für private Vermieter besser verstehen und datenbasiert gegenüber Politik und Öffentlichkeit auftreten. Besonders im Kontext der anstehenden Bundestagswahl und der Regierungsbildung können wir mit Ihrer Unterstützung einen starken Beitrag zu den Debatten leisten.

Warum Ihre Teilnahme wichtig ist: Haus & Grund steht für eine evidenzbasierte Interessenvertre-

tung. Mit Ihrer Teilnahme helfen Sie, wichtige Fragen zu klären, wie: **Mieterhöhungsverhalten:** Wir müssen wissen, wie Sie als Vermieter mit Mieterhöhungen umgehen, um beispielsweise die Wirksamkeit und Angemessenheit der Mietpreisbremse bewerten zu können. **Investitionsbereitschaft:** Ihre Einschätzungen zu Modernisierungen und energetischen Sanierungen sind entscheidend, um praxisnahe Lösungen für Klimaschutz und Energieeffizienz zu entwickeln. **Herausforderungen im Alltag:** Ob bürokratische Hürden, Mietrecht oder kommunale Vorgaben – Ihre

Rückmeldungen zeigen, wo Verbesserungsbedarf besteht.

Was wir fragen: Die Umfrage umfasst zahlreiche Themen, darunter: **Erfahrungen mit Mietrecht und Regulierungen:** Welche Regelungen erleichtern oder erschweren Ihre Arbeit als Vermieter?

Modernisierungshemmnisse: Was hält Sie davon ab, in Ihre Immobilien zu investieren?

Mieteinnahmen und Wirtschaftlichkeit: Decken Ihre Einnahmen die Kosten, oder geraten Sie durch Regulierungen und steigende Kosten finanziell unter Druck?

Die Ergebnisse werden anonymisiert ausgewertet und fließen in die

politische Arbeit von Haus & Grund ein. Damit können wir Ihre Interessen gezielt vertreten.

So nehmen Sie teil:

Die Teilnahme ist ganz einfach: Besuchen Sie unsere Umfrageplattform unter hausund.co/vb2025. Beantworten Sie die Fragen in nur 15 bis 20 Minuten. Auch Nicht-Mitglieder sind herzlich eingeladen, teilzunehmen. Zum Abschluss haben Sie die Möglichkeit, im Freitextfeld Ihre individuellen Anliegen und Vorschläge einzubringen.

KANARISCHE INSELN
Queen Anne, 18 Nächte,
19.12.2025 bis 06.01.2026,
ab/an Hamburg
Balkonkabine ab
4.995€*

Southampton Hamburg
Lissabon Cádiz (Sevilla)
Funchal Arrecife
Santa Cruz Las Palmas

Stockholm Helsinki
Visby Tallinn
Kopenhagen
Kiel Hamburg

OSTSEE
Queen Anne, 9 Nächte,
14. bis 23.07.2026,
Hamburg – Kiel
Balkonkabine ab
2.290€*

Jetzt bis zu 15% auf viele Cunard Reisen sparen

CUNARD

*Die Preise verstehen sich pro Person in Euro bei Doppelbelegung der Kabine ab/bis Hafen. Es finden die Buchungskonditionen für Smart Preise Anwendung. Limitiertes Kontingent. Es gelten die Allgemeinen Reisebedingungen der Cunard Line. Änderungen vorbehalten. Die Ermäßigung von bis zu 15% gilt für Neubuchungen im Aktionszeitraum vom 19.12.2024–28.02.2025 und ist bereits im dargestellten Preis enthalten.

REISELAND Reisebüro GmbH

Luisenstr. 1 | 30159 Hannover | Tel.: 0511 7635170
E-Mail: hannover.luisenstr@reiseland.de
www.reiseland-reisebuero-hannover.de

REISELAND

URLAUB IST UNSERE LEIDENSCHAFT.

Cunard Line, Eine Marke der Carnival plc, Brodtschangen 4, 20457 Hamburg
REISELAND GmbH & Co. KG, Osterbekstr. 90a, 22083 Hamburg

Gewerbliche Mietverträge

Schriftformade: Wichtige Übergangsfristen für Vermieter im Überblick

Ob rechtliche Vorgaben, Zustimmungspflichten oder potenzielle Risiken – die Untervermietung von Wohnraum bringt Herausforderungen mit sich, und in einigen Fällen darf ein Vermieter die Untervermietung grundsätzlich verweigern. Wir erklären die rechtlichen Rahmenbedingungen.

Seit dem 1. Januar 2025 ist die Änderung im Mietrecht für langfristige gewerbliche Mietverträge in Kraft: Die bisher gesetzlich vorgeschriebene Schriftform bei Mietverträgen über ein Jahr Laufzeit wird durch die Textform ersetzt.

Für gewerbliche Mietverträge, also solche Mietverträge über Räumlichkeiten, deren Baugenehmigung die Nutzung zu gewerblichen Zwecken vorsieht, wie etwa bei Lager-, Produktions- oder Geschäftsimmobilien, gilt ab Januar 2025 eine geänderte gesetzliche Formvorschrift für Verbraucher und Unternehmer. Die Umstellung der gesetzlichen Schrift- auf die Textform bedeutet, dass Mietverträge und Nachträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr künftig auf elektronischem Wege, etwa per E-Mail, abgeschlossen werden können. Damit soll den modernen Kommunikationsgepflogenheiten Rechnung getragen und gleichzeitig das Risiko von Rechtsstreitigkeiten verringert werden. Denn bisher führten häufig schon geringfügige Formverstöße – wie fehlende Unterschriften auf beiden Vertragsseiten oder unklare Nachtragsvereinbarungen – dazu, dass ein langfristiger

Mietvertrag seine vereinbarte Befristung verlor und nach den gesetzlichen Kündigungsfristen beendet werden konnte. Solche Mängel konnten von den Vertragsparteien auch gezielt herbeigeführt werden, um eine vorzeitige oder verzögerte Kündigung zu ermöglichen.

Änderungen für Gewerbemietverträge: Ein Zeitplan

Ab 1. Januar 2025: Neue Mietverträge und Nachträge zu Altverträgen mit einer Laufzeit über einem Jahr können in Textform wirksam geschlossen werden. Das bedeutet, dass die Schriftform ab diesem Zeitpunkt nicht mehr gesetzlich vorgeschrieben ist und diese Verträge beispielsweise auch per E-Mail wirksam geschlossen werden können. Dennoch bleibt es den Vertragsparteien möglich, im Vertrag weiterhin die Schriftform zu vereinbaren. Mithin gilt die Formerleichterung nur für Verträge und Nachträge, die 2025 neu unterzeichnet werden. Für Altverträge bleibt es bei der alten Gesetzeslage. Diese können im Jahr 2025 weiterhin aufgrund eines Schriftformmangels (vorzeitig) gekündigt werden.

Ab 1. Januar 2026: Alle Mietverträge und Nachträge mit einer Laufzeit über einem Jahr, unabhängig von ihrem Abschlussdatum, erfüllen die gesetzlichen Anforderungen, wenn sie der Textform entsprechen, also insbesondere auch Altverträge. Somit wird das Kündigungsrecht wegen eines Verstoßes gegen das Schriftformerfordernis bei bestehenden Verträgen aufgehoben. Dieses Kündigungsrecht erstreckt sich sodann nur noch auf Verträge, die (nicht einmal) der Textform genügen.

Die Übergangsregelung besagt, dass für vor dem 1. Januar 2025 geschlossene Mietverträge das

bisherige Schriftformerfordernis bis zum 31. Dezember 2025 weiterhin Gültigkeit besitzt. In Konsequenz dessen können in diesem Zeitraum abgeschlossene Verträge aufgrund von Mängeln in der Schriftform nach den gesetzlichen Kündigungsfristen gekündigt werden. Ab dem 1. Januar 2026 entfällt dieses Kündigungsrecht, sofern die Verträge zumindest in Textform vorliegen. Vor diesem Hintergrund ist es unter Umständen ratsam, bestehende Verträge zu überprüfen. Vice versa besteht bei etwaig schriftformfehlerhaften Verträgen ab 2026 Rechtssicherheit bezüglich der Vertragsdauer.

Fazit von Luisa Peitz, Referentin Recht H & G Deutschland

„Die Einführung der Textform für Gewerbemietverträge ab 2025 ist ein wichtiger Schritt zur Beseitigung der bisherigen Rechtsunsicherheit hinsichtlich des Wegfalls der vereinbarten Laufzeiten bei bestehender Schriftformproblematik. Gleichzeitig besteht für die Vertragsparteien weiterhin die Möglichkeit, die Schriftform vertraglich zu vereinbaren, und insbesondere bei unternehmerischen Vertragspartnern kann davon ausgegangen werden, dass dies auch erfolgt, sodass nicht davon auszugehen ist, dass die Neuerung einen grundlegenden Paradigmenwechsel mit sich bringt.“

**„EINS
FÜNF
ACHT“**

Rechtsanwälte
Notare

Berthold v. Knobelsdorff | Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Dr. Andreas C. Brinkmann | Rechtsanwalt und Notar, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Broder Bösenberg | Rechtsanwalt und Notar, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Elko Grusche | Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Im Grammophon Park · Podbielskistraße 158 · 30177 Hannover · Telefon (0511) 909 84 0
Telefax (0511) 909 84 20 · hannover@eins5acht.de · www.eins5acht.de

Ihre Fachanwälte rund um die Immobilie!

SWRJ

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

**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

Erbfall: Was ist steuerlich absetzbar?

Ein Dauerbrenner bei der Erbschaftsteuer ist die Abgrenzung zwischen - steuerlich nicht abzugsfähigen - Verwaltungskosten und - steuerlich abzugsfähigen - Kosten im Zusammenhang mit der Erbfallabwicklung. Der BFH hat dazu ein am 12.12.24 veröffentlichtes Urteil gefällt.

In diesem Fall hatte ein Testamentsvollstrecker in der Erbschaftsteuererklärung Räumungskosten für ein Büro und die Wohnung der Erblasserin als Nachlassverbindlichkeiten zunächst erfolglos geltend gemacht. Außerdem machte er - ebenfalls zunächst erfolglos - Lagerkosten für die Einlagerung der Nachlassgegenstände geltend. Er hatte den durch die Erblasserin geschlossenen Lagervertrag über Nachlassgegenstände nach deren Tod bis zum Ende der Versteigerung der Nachlassgegenstände fortgesetzt. Zudem machte er das Honorar einer Kunstexpertin für die Beratung bei der Veräußerung der Nachlassgegenstände steuerlich geltend. Der Testamentsvollstrecker hatte kurz nach dem Tod der Erblasserin mit der Kunstexpertin einen Geschäftsbesorgungsvertrag für die Sichtung, Lagerung, Inventarisierung und Vermittlung der Veräußerung der Nachlassgegenstände geschlossen.

Das Finanzamt stellte sich bei den Honorarkosten und den Lagerkosten stur, denn es handle es sich um nicht abzugsfähige Kosten der Verwaltung des Nachlasses, die nur dazu dienten, den Nachlass zu erhalten, zu nutzen, zu mehren oder das Vermögen zu verwerten.

Der Bundesfinanzhof sah das glücklicherweise anders: Der Begriff "Kosten der Rege-

lung des Nachlasses" sei weit auszulegen. Er umfasse die Kosten der tatsächlichen und rechtlichen Feststellung des Nachlasses einschließlich von Bewertungskosten, aber auch alle Kosten, die aufgewendet werden müssen, um die Erben in den Besitz der ihnen aus der Erbschaft zukommenden Güter zu setzen.

Zu den als Nachlassregelungskosten abzugsfähigen Aufwendungen für die Auseinandersetzung einer Erbengemeinschaft können, wenn - wie im Streitfall - die Auseinandersetzung in unmittelbarem zeitlichem Zusammenhang mit dem Tod des Erblassers erfolgt, auch Kosten gehören, die im Rahmen der Teilung des Nachlasses für den Verkauf beweglicher Nachlassgegenstände durch Versteigerung anfallen.

Dies gilt insbesondere dann, wenn der Verkauf dazu dient, die Geldbeträge zu erlangen, die nach dem testamentarischen Willen des Erblassers an die einzelnen Miterben ausgezahlt werden sollen. Darunter können Kosten für die Sichtung der Nachlassgegenstände, deren Inventarisierung sowie Kosten für die Vermittlung, Vorbereitung und Durchführung der Versteigerung fallen. Eingeschlossen sein können auch Kosten, die notwendigerweise für die Lagerung der Nachlassgegenstände bis zu deren Veräußerung und der darauffolgenden Auflösung der Erbengemeinschaft anfallen.

Sibylle Barent, Team Steuern H & G
Deutschland

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/m² Wohnfläche und Monat
- Zuschuss für Sanierungsmaßnahmen vor der ersten Vermietung: m² Wohnfläche x Laufzeit in Jahren x 7,50 Euro
- bis zu 10.000 Euro Instandsetzungskosten bei Mieterwechsel

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

www.hannover.de/wohnraumfoerderung

HANNOVER ER

Region Hannover

Sturmschäden

Wer zahlt, wer haftet, was tun?

Von Orkan „Friederike“ bis zu den Herbststürmen 2024: Extremwetterereignisse sind auf dem Vormarsch. Wer haftet für Sturmschäden, was zahlt die Versicherung und wie kann man am besten vorsorgen?

Die jüngsten Herbststürme, wie etwa der Sturm „Rafael“ im Oktober 2024, haben Schäden in Millionenhöhe verursacht. Auch in Deutschland nehmen solche stürmischen Extremwetterereignisse wie „Friederike“ im Jahr 2018 oder „Sabine“ im Jahr 2020 zu, mit gravierenden Folgen für Mensch und Sachwerte. Prävention und Versicherungsschutz werden daher immer wichtiger.

Ein Schaden wird als Sturm-schaden anerkannt, wenn er durch eine wetterbedingte Luftbewegung von mindestens Windstärke 8 (das entspricht 62 Kilometer pro Stunde) verursacht wurde. Es muss ein direkter Zusammenhang zwischen dem Sturm und dem Schaden bestehen, damit Letzterer als Sturm-schaden klassifiziert werden kann.

Häufig verlangen Versicherer den Nachweis der Windstärke, beispielsweise durch Wetterdaten oder vergleichbare Schäden an anderen Gebäuden in der Umgebung. Die Haftungsfrage hängt vor allem davon ab, ob die Eigentümer ihrer Verkehrssicherungspflicht nachgekommen sind.

Wurden zum Beispiel Dachwartungen oder Baumschnitte nicht durchgeführt und kommt es dann durch lose Dachziegel oder instabile Äste zu Schäden, können die Eigentümer dafür haftbar gemacht werden. Sturmschäden werden regelmäßig als „höhere Gewalt“ eingestuft, sodass eine Haftung entfällt,



Foto: Archiv

wenn der Eigentümer seiner Verkehrssicherungspflicht nachgekommen ist.

Versicherung und Verhalten im Schadenfall

Die finanzielle Absicherung gegen Sturmschäden erfolgt über verschiedene Versicherungen. So deckt die Gebäudeversicherung Schäden an der baulichen Substanz des Gebäudes wie beschädigte Fassaden oder abgedeckte Dächer.

Im Gegensatz dazu sind Wasserschäden durch vollgelaufene Keller nicht als Sturmschäden zu definieren und auch nicht durch die normale Gebäudeversicherung abgedeckt. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung ist für diesen Fall

erforderlich, um sich vor Schäden durch andere Wetterereignisse wie Starkregen, Überschwemmungen oder Rückstau zu schützen.

Wird bei einem Sturm der bewegliche Hausrat beschädigt, zu dem insbesondere Möbel und Elektrogeräte zählen, ist dieser durch die Hausratversicherung abgedeckt. Bei Fahrzeugen übernimmt die Kfz-Teilkaskoversicherung Schäden durch umgestürzte Bäume oder umherfliegende Gegenstände ab Windstärke 8; die Vollkaskoversicherung bietet zusätzlichen Schutz. Es empfiehlt sich, die jeweiligen Vertragsbedingungen zu prüfen, da die Leistungen je nach Anbieter und Vertragskonditionen stark variieren können.

Prävention schützt vor größeren Schäden

Bei Sturmschäden ist schnelles Handeln gefragt. Betroffene sollten den Schaden umfassend dokumentieren – am besten durch Fotos oder Videos – und beschädigte Gegenstände als Beweismittel aufbewahren. Außerdem muss der Schaden umgehend der Versicherung gemeldet werden.

Um nachzuweisen, dass der Eigentümer seiner Verkehrssicherungspflicht nachgekommen ist, sind Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten zu dokumentieren. Vorläufige Sicherungsmaßnahmen wie das Abdecken beschädigter Dächer sind sinnvoll, um Folgeschäden zu vermeiden. Größere Reparaturen sollten jedoch erst nach Rücksprache mit der Versicherung durchgeführt werden.

Auch bei Wartungsarbeiten sollten lose Dachziegel oder beschädigte Fassadenteile rechtzeitig gesichert und instabile Äste oder Totholz von Bäumen entfernt werden. Darüber hinaus sollten im Zuge einer Sturmwarnung lose Gegenstände im Freien wie Gartenmöbel oder Dekorationsobjekte sicher verstaut werden, damit sie nicht umherfliegen und dabei Schäden anrichten können. Vorbeugende Maßnahmen sind unerlässlich, um finanzielle Verluste zu minimieren und die Sicherheit von Menschen und Sachwerten zu gewährleisten.

Luisa Peitz,

Referentin Recht, H & G Deutschland

Lärm im Mehrfamilienhaus

Wann darf der Mieter die Miete mindern?

Kommt es im Mehrfamilienhaus zu Ruhestörungen durch andere Bewohner oder zu Lärmbelastungen wegen einer Baustelle auf dem Nachbargrundstück, wird davon betroffenen Mietern häufig zu einer Mietminderung geraten. Aber wann ist das überhaupt legitim?

Musizieren, spielende Kinder oder Baulärm vom Nachbargrundstück gehören zu den normalen Lebensäußerungen, die Nachbarn bis zu einem gewissen Grad hinnehmen müssen. Eine Mietminderung ist in solchen Fällen also nicht immer gerechtfertigt.

Hausordnung regelt die Ruhezeiten

Es gibt in den Landesimmis-sionsgesetzen Nachtruhezeiten. Die Nachtruhe gilt regelmäßig von 22.00 bis 6.00 Uhr. Die Hausordnung kann aber von den gesetzlich oder durch Verordnung festgelegten Ruhezeiten abweichen. So lassen sich in der Hausordnung beispielsweise auch Mittagsruhezeiten festlegen. Mit Unterzeichnung des Mietvertrags stimmen die Mietvertragsparteien diesen Regelungen zu.

Nur wesentliche Beeinträchtigungen können zur Minderung berechtigen

Aber auch während der Ruhezeiten können Mieter keine absolute Ruhe verlangen. Typische Umgebungsgeräusche, die beim Zusammenleben oder im Wohnumfeld entstehen, sind regelmäßig als zumutbar hinzunehmen. Handelt es sich bei der Störung allerdings um eine wesentliche Beeinträchtigung der Wohnung, muss der Mieter diese nicht länger dulden, sondern kann gegebenenfalls die Miete mindern. Wann Lärm eine wesentliche Beeinträchtigung ist, muss im Streitfall ein Gericht entscheiden.

Kinderlärm

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit seiner Entscheidung vom 22. August 2017 (VIII ZR 226/16) konkretisiert, dass Lärm, der durch kindgerechtes Verhal-

ten entsteht, grundsätzlich von den Nachbarn hingenommen werden muss. Allerdings gibt es Grenzen, die im Einzelfall bestimmt werden müssen. Diese Grenzen hängen von verschiedenen Faktoren ab:

- Art, Qualität, Dauer und Zeit der Geräuschmischungen
- Alter des Kindes
- Gesundheitszustand des Kindes
- Vermeidbarkeit des Lärms (zum Beispiel durch erzieherische Maßnahmen)

Musizieren

Das Üben und Spielen eines Instruments ist nach einer Entscheidung des BGH vom 26. Oktober 2018 (V ZR 143/17) eine übliche Form der Freizeitgestaltung und daher als sozial adäquat anerkannt. In gewissen Grenzen – nämlich grundsätzlich zwei bis drei Stunden an

Werktagen und ein bis zwei Stunden an Sonn- und Feiertagen außerhalb der üblichen Ruhezeiten – ist das Musizieren deshalb als unwesentliche Beeinträchtigung zu dulden.

Baulärm durch Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück

Durch Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück verursachter Lärm berechtigt den Mieter nicht zur Mietminderung, wenn dem vermietenden Eigentümer selbst kein nachbarrechtlicher Abwehr- oder Entschädigungsanspruch gegen den Verursacher zusteht. Dies hat der BGH mit Urteil vom 29. April 2020 (VIII ZR 31/18) entschieden. Veränderungen in der Umgebung müssen dann also auch vom Mieter hingenommen werden.

*Inka-Marie Storm,
Chefjustiziarin H & G Deutschland*

**Verbraucherpreisindex
für Deutschland**
Basis 2015 = 100

Ab 2023:
Basis 2020
= 100

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Jan.	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	117,6
Feb.	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	118,1
März	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	118,6
April	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	119,2
Mai	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	119,3
Juni	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	119,4
Juli	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	119,8
Aug.	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	119,7
Sep.	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	119,7
Okt.	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	117,8	120,2
Nov.	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	117,3	119,9
Dez.	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	117,4	120,5

Recht behalten

Das nennt man wohl einen vollen Erfolg. Im monatelangen Streit um die Neubesetzung des Wirtschaftschefs der Stadt Hannover hat die Kommunalaufsicht in Niedersachsen CDU-Ratsfraktionschef **Felix Semper**, seinem FDP-Kollegen **Wilfried Engelke** und Ex-SPD-Ratsfraktionschef **Lars Kelich** (Foto v.l.) jetzt Recht gegeben. Die drei hatten eine Neuausschreibung der Stelle gefordert, nachdem sie zuvor den Wunschkandidaten von OB **Belit Onay** abgelehnt hatten - sie hielten diesen aus mehreren Gründen für ungeeignet. Das wollte der grüne Oberbürgermeister allerdings nicht hinnehmen und schaltete selbst die Kommunalaufsicht zur Klärung des Vorgangs ein – wohl ein klassisches Eigentor.



Verdiente Beförderung

Seit 20 Jahren ist er eng mit der Wohnungsgenossenschaft Herrenhausen (WGH) verbunden, war bereits seit sechs Jahren im Vorstand aktiv. Jetzt wurde **Constantin Heinze** vom



Aufsichtsrat zum neuen Vorstandsvorsitzenden befördert. Künftig ist er für die Gestaltung der strategischen Ausrichtung und die Umsetzung des unternehmerischen Kurses verantwortlich. Dabei solle sich aber für die Mitglieder und Mieter der Genossenschaft nicht viel ändern, so sein Versprechen. Man werde sich im Vorstandsteam für eine Weiterentwicklung einsetzen und natürlich den ein oder anderen neuen

Aufgabenschwerpunkt setzen. Grundsätzlich stehe man für Gemeinschaft, Sicherheit und Verlässlichkeit.

Beeindruckender Erfolg

Es ist eine beispiellose Erfolgsstory: Im vergangenen Jahr kamen 185.000 Besucher ins Landesmuseum in Hannover – das beste Ergebnis im 21. Jahrhundert. Verantwortlich für den großen Hype ist **Prof. Katja**



Lembke. Vor 13 Jahren übernahm die studierte Archäologin die Leitung des Museums – damals zählte das Haus nur rund 100.000 Besucher im Jahr. Ihr Erfolgsrezept? Die umtriebige Direktorin holt immer wieder attraktive Sonderausstellungen in die Räumlichkeiten. Doch vor allem hat sie dem Museum mit dem Umbau zum „Weltenmuseum“ ein neues Gesicht gegeben: So werden lebende Tiere,

historische Artefakte und Kunstschätze in einer verzahnten Gesamtschau präsentiert.

Berechtigte Befürchtungen

Nach der Einführung der neuen Tempo-30-Abschnitte auf dem Altenbekener Damm und der Walderseestraße in Hannover befürchtet **Patrick Hoare** (Foto), verkehrspolitischer



Sprecher der CDU-Ratsfraktion, die Einführung von Tempo 30 auch auf Hauptverkehrsstraßen. Seine Angst: Dann könnten diese ihre Funktion als leistungsfähige Verkehrsadern nicht mehr erfüllen. Zustimmung kommt von **Dr. Mirko-Daniel Hoppe**, Abteilungsleiter Verkehr bei der IHK Hannover: Tempo 30 dürfe den Wirtschaftsverkehr nicht zum Stillstand bringen. Aber die Bedeutung dieser Hauptverkehrsadern spiele für den Wirtschaftsstandort Hannover in der politischen Motivation der Stadt scheinbar keine Rolle mehr.

Frischer Wind

Sie kommt mit vielen Vorschusslorbeeren als „renommierte Avantgardekomponistin und einer der aufregendsten ihrer Generation“. **Prof. Brigitta Muntendorf** wird ab Herbst



neue Intendantin der Kunstfestspiele Herrenhausen. Die gebürtige Hamburgerin hat an der Musikhochschule in Köln studiert, an der sie seit 2019 auch als Professorin für Komposition lehrt. Zudem ist sie künstlerische Leiterin des Ensembles Garage und hatte bis 2023 zehn Jahre lang das queer-feministische Festival „Frau* Musica Nova“ geleitet. Die Kunstfestspiele sollen unter der Leitung der 42-jährigen künftig ein „Zukunftsparcours im Zeitalter der Digitalität“ werden. Man darf gespannt sein.

Warnung vor neuer Betrugsmasche!

Das Amtsgericht Hannover warnt vor einer neuen Betrugsmasche. Dabei geht es um angebliche Abfallgebühren. Die Täter verschicken falsche Mahnungen mit dem „Betreff: Rückstand Abfallgebühren und Abwassergebühren“ – unter der Anschrift des Amtsgerichts Hannover und dem Wappen des Landes Niedersachsen.

Gezeichnet ist das falsche Schreiben von einem Herrn „S. Eelckhout“. Laut der Behörde existiert ein solcher Mitarbeiter beim Amtsgericht Hannover nicht.

In dem Schreiben geht es um einen Rückstand in Höhe von 255,35 Euro. Die Betrüger warnen im Fall einer Nichtzahlung vor schwerwiegenden Folgen wie Pfändungen und einer In-gewahrsamnahme von bis zu 30 Tagen. Der Absender lautet stets: info@sae-backoffice.com.

Das Amtsgericht empfiehlt dringend kein Geld zu überweisen, ohne den Hintergrund zu kennen. Außerdem würden Mahnungen grundsätzlich nicht per E-Mail verschickt.

Zocard für ganze Familie zu gewinnen



Ob Tiger, Löwen, Elefanten, Eisbären oder Erdmännchen: Er ist einer der absoluten Leuchttürme der Landeshauptstadt, eine besondere Attraktion und immer wieder ein echtes Erlebnis für Jung und Alt – der Zoo Hannover. Dazu sind aber auch regelmäßig interessante Tierfütterungen und Tiervorstellungen zu bestaunen.

HAUS & GRUNDEIGENTUM verlost deshalb eine Zocard. Damit haben beide Eltern mit ihren Kindern ein Jahr lang freien Eintritt.

Was müssen Sie tun, um glücklicher Gewinner zu sein? Schicken Sie einfach eine Mail an verlosung@hug.immo, Stichwort Zocard, und geben Sie bitte Ihre Postanschrift und Telefonnummer mit an. Einsendeschluss ist Montag, 24. Februar, 2025. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

In der vergangenen Ausgabe der WohnArt hatten wir 25x2 Tickets für die Vorstellung des neuen Buches von Prof. Friedbert Pflüger verschenkt. HAUS & GRUNDEIGENTUM sagt allen Gewinnern herzlichen Glückwunsch.

#LEIDENSCHAFT
#TRADITION
#KOMPETENZ



KOMPLETTBÄDER



GESUNDES WASSER
SANIERUNG



KUNDENDIENST
NEUBAU



IHR STARKER PARTNER
FÜR STADT UND REGION

AUS HANNOVER FÜR HANNOVER



BEEKESTRASSE 54 · 30459 HANNOVER
TELEFON 0511 / 94299-0 · TELEFAX 0511 / 94299-42
INFO@CARLOETTINGER.DE
WWW.CARLOETTINGER.DE ODER
QR-CODE SCANNEN FÜR MEHR INFORMATIONEN

#LEIDENSCHAFT
#TRADITION
#KOMPETENZ

CARL OETTINGER

GESUNDHEITSTECHNIK SEIT 1947
SANITÄR · HEIZUNG · LÜFTUNG

Smarthome-Trends

Innovation im Eigenheim

Das Zuhause der Zukunft entwickelt sich in rasantem Tempo weiter und bietet durch den Einsatz modernster Technologien nicht nur mehr Komfort, sondern auch erhöhte Sicherheit und Energieeffizienz.

Wer die Trends frühzeitig erkennt und nutzt, profitiert von einem intelligenten und vernetzten Wohnraum, der sich den Bedürfnissen seiner Bewohner anpasst. Hier wird die Integration von Künstlicher Intelligenz (KI) und fortschrittlichen Energiemanagementsystemen in den kommenden Jahren eine große Rolle spielen – in verschiedenen Bereichen.

Energiemanagement Die Vorstellung, dass ein Zuhause eigenständig den Energieverbrauch optimiert, ist keine Zukunftsmusik mehr. Durch den Einsatz von KI im Energiemanagement kann das eigene Heim nicht nur nachhaltiger, sondern auch kosteneffizienter werden. KI analysiert Daten wie Verbrauchsmuster, Kalendereinträge aus dem Handy und Wetterprognosen, um den Energiefluss zu optimieren. Mithilfe von sogenannter KNX-Technologie, welche die Gewerke eines Gebäudes miteinander vernetzt, kann dann beispielsweise das Energiemanagement im Haus zentral gesteuert werden. Das System entscheidet selbstständig, wie und wann selbst produzierter Strom genutzt wird – und wann der Einsatz von Netzstrom sinnvoll oder notwendig ist. Weiß das Smarthome beispielsweise dank eines Kalendereintrags, dass am nächsten Tag eine lange Fahrt mit dem Elektrofahrzeug ansteht, würde es dessen Aufladung priorisieren. Steht kein selbst produzierter Strom zur Verfügung, würde es



Netzstrom nutzen – und zwar dann, wenn dieser dank dynamischer Stromtarife besonders günstig ist.

Steuerbare Verbrauchseinrichtungen & Energiemanagement Seit 2024 haben Netzbetreiber die Möglichkeit, bei drohender Netzüberlastung den Stromfluss zu bestimmten Geräten – sogenannte steuerbare Verbrauchseinrichtungen (SteuVE) wie Ladestationen oder Wärmepumpen – vorübergehend zu drosseln. Mit einem intelligenten Energiemanagementsystem lässt sich jedoch sicherstellen, dass solche kritischen Geräte auch bei reduzierter Stromversorgung effizient arbeiten. Denn das Energiemanagementsystem priorisiert den Eigenverbrauch von erneuerbaren Energien und sorgt dafür, dass im Fall einer Netzüberlastung zuerst auf den gespeicherten Strom aus der eigenen Batterie oder Photovoltaik-Anlage zurückgegriffen wird. So bleibt das eigene Zuhause stets autark und funktionstüchtig.

Energiemanagement in Miet- und Mehrfamilienhäusern

Während Einfamilienhäuser bereits vielfach mit Solaranlagen und Ladestationen ausgestattet sind, stellt dies in Mehrfamilienhäusern eine größere Herausforderung dar. Hier geht es darum, den erzeugten Solarstrom gerecht auf alle Parteien zu verteilen und gleichzeitig eine effiziente Abrechnung der Energiekosten zu gewährleisten. Dank moderner Technologien wird auch dies möglich. Mit speziellen Zählern und einem intelligenten Energiemanagementsystem können Stromverbräuche sicher erfasst und entsprechend verteilt werden. Die Abrechnung erfolgt fair und transparent, wodurch sowohl Vermieter als auch Mieter profitieren. Das System ermöglicht es außerdem, Spitzenlasten zu managen und den Eigenverbrauch zu optimieren.

Gesundheit & Wohlbefinden Auch Gesundheitsdaten und Umweltfaktoren spielen eine immer größere Rolle im modernen Smarthome. So lassen sich mittlerweile eine Vielzahl an Umweltdaten erheben, etwa Pollenflug,

Luftfeuchtigkeit oder CO₂-Belastung, die auch im Smarthome integriert werden können. Gleichzeitig sind persönliche Gesundheitswerte messbar wie Schlafqualität, Blutdruck oder die Sauerstoffsättigung im Blut. KI kombiniert Daten aus dem Smarthome mit den persönlichen Gesundheitsinformationen. Durch die Analyse von Mustern erkennt das System Auffälligkeiten und gibt Ratschläge zur Verbesserung des Wohlbefindens. Ein selbstlernendes System sorgt zudem dafür, dass individuelle Bedürfnisse erkannt und erfüllt werden – auch solche, die eher subjektiv sind, wie die bevorzugte Beleuchtung oder Raumtemperatur.

Cybersicherheit Mit der zunehmenden Vernetzung der Haushalte wächst allerdings auch die Gefahr von Cyberangriffen. Denn Smarthomes generieren eine Vielzahl sensibler Daten, die für Kriminelle interessant und potenziell angreifbar sind. Durch den Einsatz moderner Sicherheitslösungen können Eigentümer jedoch vorbeugen. Daten werden dabei nicht mehr in einer Cloud gespeichert, sondern bleiben lokal und verschlüsselt auf den verschiedenen Geräten, was vor dem unbefugten Zugriff auf sensible Informationen schützt. Aber Smarthomes bieten auch Schutz vor physischen Einbrüchen, indem sie suggerieren, dass im Haus oder der Wohnung reges Leben herrscht – dank automatisierter und KI-gestützter Steuerung von Licht, Rollläden sowie Geräten wie Fernseher.

*Astrid Zehbe Referentin
Presse und Kommunikation
H & G Deutschland*

UNSER MAKLERTEAM.



HAUS & GRUNDEIGENTUM

Service

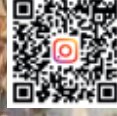


Theaterstraße 2
30159 Hannover

0511 - 300 30 700
makler@hug.immo



www.hug.immo



[hug-makler](#)

ZEIT SPAREN & WOHLFÜHLEN

Unser Mietvertragspaket hat für Sie alles Notwendige dabei!

- **Doppelexemplar Vertrag**
- **Übergabe-Protokoll**
- **Abnahme-Protokoll**
- **Mietpreisbremse**
- **Datenschutzinformationen**
- **Wohnungsgeberbestätigung**
- **Hausordnung**



KOMPLETT
für nur
9,50€*

Auch viele weitere nützliche Formulare ersparen Ihnen Zeit!
Online unter shop.haus-und-grundeigentum.de
Print per Post oder in unserem Service-Center:
Theaterstraße 2 • 30159 Hannover • Telefon 0511 300 300



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Medien

*Preis für Mitglieder des HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover e.V. - Preise variieren je nach gewähltem Produkt



Jahrbuch 2025

9,00 EURO

(zzgl. 3,50 Euro Versandkosten)

**Neu-
erscheinung**

Was Immobilieneigentümer für das Jahr 2025 wissen müssen, finden Sie im neuen Haus & Grund Jahrbuch 2025. Die wichtigen Themen haben die Experten von Haus & Grund so kompakt wie möglich und so ausführlich wie nötig zusammengestellt. Das Jahrbuch 2025 ist ein perfekter Ratgeber!

Recht & Steuern

- Mietrecht
- Betriebskosten
- Rund um die Immobilie
- Nachbarrecht
- WEG
- Steuern

Technik & Energie

- Integrierte PV
- Sinkende Einspeisevergütung für PV
- Autark im Eigenheim
- Dynamische Stromtarife
- Energieausweise

Finanzen & Versicherung

- Niedrige Zinsen
- Anschlussfinanzierung rechtzeitig planen
- Mietkauf als Finanzierungsalternative
- Vermieter-Rechtsschutz
- Mietnomaden - Risiko für Vermieter
- Rundum-Sorglos-Pakete mit Tücken
- Zwangsversteigerung Schnäppchen mit Risiken

Wohnungsmarkt

- WohnKlima-Panel
- Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt?
- Kosten des Klimaschutzes im MFH
- u.v.m!

Bauen & Renovieren

- Fünf Schritte für ein eGasetagenheizungsobjekt
- Altbau: welche Wärmequelle?
- Fußbodenheizung

Im Service-Center & online-Shop erhältlich!

Theaterstr. 2, 30159 Hannover • <https://shop.haus-und-grundeigentum.de>

Bestellformular HAUS & GRUNDEIGENTUM

Telefax: 0511 30030-109

Telefon: 0511 300 300

E-Mail: medien@haus-und-grundeigentum.de

Besuchen Sie unseren Online-Shop unter:
shop.haus-und-grundeigentum.de



Anzahl	Bezeichnung	Best.-Nr. Mitglied / Nichtmitg.	Preis € Mitglied	Preis € Nichtmitglied
	Mietverträge kompakt		Print / Online	Print / Online
<input type="checkbox"/>	Mietvertragspaket Wohnraum / Eigentumswohnung	010 / 510	<input type="checkbox"/> 9,50 9,50	<input type="checkbox"/> 12,50 12,50
<input type="checkbox"/>	Mietvertragspaket Einfamilienhaus	008 / 508	<input type="checkbox"/> 9,50 9,50	<input type="checkbox"/> 12,50 12,50
<input type="checkbox"/>	Mietvertragspaket Gewerbe	011 / 511	<input type="checkbox"/> 9,50 9,50	<input type="checkbox"/> 12,50 12,50
<input type="checkbox"/>	Mietvertrag Garage	012 / 512	<input type="checkbox"/> 8,00 8,00	<input type="checkbox"/> 11,00 11,00
	Formulare			
<input type="checkbox"/>	Haushaltsnahe Dienstleistungen gem. § 35 a EStG	015 / 515	<input type="checkbox"/> 3,00 /	<input type="checkbox"/> 4,50 /
<input type="checkbox"/>	Hauswartvertrag	021 / 521	<input type="checkbox"/> 8,10 /	<input type="checkbox"/> 14,40 /
<input type="checkbox"/>	Mieterhöhung aufgrund Indexzahlen (einvernehmlich)	030 / 530	<input type="checkbox"/> 3,00 /	<input type="checkbox"/> 4,50 /
<input type="checkbox"/>	Erhöhung der Betriebskostenpauschale	031 / 531	<input type="checkbox"/> 3,00 /	<input type="checkbox"/> 4,50 /
<input type="checkbox"/>	Ankündigung Modernisierung	032 / 532	<input type="checkbox"/> 3,00 /	<input type="checkbox"/> 4,50 /
<input type="checkbox"/>	Einvernehmliche Mieterhöhung	033 / 533	<input type="checkbox"/> 3,00 /	<input type="checkbox"/> 4,50 /
<input type="checkbox"/>	Mieterhöhung n. Mietspiegel m. Erf.-Bogen f. Vergl.-Mieten	034 / 534	<input type="checkbox"/> 3,00 /	<input type="checkbox"/> 4,50 /
<input type="checkbox"/>	Betriebskostenabrechnung (Einzel-)	035 / 535	<input type="checkbox"/> 3,00 /	<input type="checkbox"/> 4,50 /
<input type="checkbox"/>	Festlegung der Miete nach Modernisierung	036 / 536	<input type="checkbox"/> 3,00 /	<input type="checkbox"/> 4,50 /
<input type="checkbox"/>	Mieterhöhung durch Vergleichsmieten, ohne Betriebskosten	037 / 537	<input type="checkbox"/> 3,00 /	<input type="checkbox"/> 4,50 /
<input type="checkbox"/>	Betriebskostenabrechnung MFH (Gesamt-)	038 / 538	<input type="checkbox"/> 3,00 /	<input type="checkbox"/> 4,50 /
<input type="checkbox"/>	Indexmiete gemäß § 557 b BGB	041 / 541	<input type="checkbox"/> 3,00 /	<input type="checkbox"/> 4,50 /
<input type="checkbox"/>	Hausbuch	050 / 550	<input type="checkbox"/> 8,00 /	<input type="checkbox"/> 14,00 /
<input type="checkbox"/>	Wohnungsabnahmeprotokoll	060 / 560	<input type="checkbox"/> 15,00 /	<input type="checkbox"/> 25,00 /
<input type="checkbox"/>	Aufkleber „Keine Werbung“	061 / 561	<input type="checkbox"/> 0,20 /	<input type="checkbox"/> 0,50 /
<input type="checkbox"/>	Interessentenbogen	080 / 580	<input type="checkbox"/> 3,00 /	<input type="checkbox"/> 4,50 /
<input type="checkbox"/>	Hausordnung (zum Aushang)	081 / 581	<input type="checkbox"/> 6,00 /	<input type="checkbox"/> 10,00 /

Alle Preise verstehen sich jeweils zzgl. Versandkosten.

Erteilung eines SEPA-Lastschriftmandats

Zahlungsempfänger:

HAUS & GRUNDEIGENTUM Medien GmbH

Straße und Hausnummer:

Theaterstr. 2

Postleitzahl und Ort:

30159 Hannover

Gläubiger-Identifikationsnummer:

DE84ZZZ00000023677

Mitgliedsnummer/Mandatsreferenz

(nur, wenn vorhanden)



HAUS & GRUNDEIGENTUM

Medien

Ich ermächtige / Wir ermächtigen den Zahlungsempfänger (Name siehe oben) Zahlungen von meinem/unserem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein / weisen wir unser Kreditinstitut an, die vom Zahlungsempfänger (Name siehe oben) auf mein / unser Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.

Hinweis: Ich kann / Wir können innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrags verlangen. Es gelten dabei die mit meinem/unserem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Zahlungsart: wiederkehrende Zahlung

Zahlungspflichtiger (Kontoinhaber):

Name:

Straße und Hausnummer:

Postleitzahl und Ort:

IBAN:

DE | | | | | | | | | | | |

BIC (8 oder 11 Stellen):

Kreditinstitut/ Zahlungsdienstleister:

Vor dem ersten Einzug einer SEPA-Lastschrift wird mich/uns der Zahlungsempfänger (Name siehe oben) über den Einzug in dieser Verfahrensart unterrichten.

Ort, Datum:

Unterschrift/en des Zahlungspflichtigen:

JETZT VORMERKEN LASSEN.



Seien Sie anderen Suchenden einen Schritt voraus!
Exklusive Immobilienangebote über Ihr kostenloses
Suchprofil schon vor der Veröffentlichung auf den
Internetportalen erhalten.

**Teilen Sie uns hier mit wenigen Klicks Ihre
persönlichen Suchkriterien mit.**



www.hug.immo

Theaterstraße 2
30159 Hannover

0511 - 300 30 700
makler@hug.immo



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service

Home Spa

So wird das Zuhause zur Wellness-Oase

Sanftes Licht, beruhigende Düfte und die wohlige Wärme einer Dampfdusche – all das in den eigenen vier Wänden. Was nach purem Luxus klingt, muss kein unerfüllter Traum bleiben. Mit ein wenig Planung, Kreativität und handwerklichem Geschick lässt sich das eigene Zuhause auch mit einfachen Mitteln in eine Oase des Wohlbefindens verwandeln.

Ein Home Spa sollte in erster Linie entspannend sein – das bedeutet, es muss aufgeräumt, sauber und einladend wirken. In einem überfüllten Raum ist es schwer, den Kopf freizubekommen. Mit einer minimalistischen Einrichtung hingegen schafft man Platz für Ruhe und Entspannung. Mit dezenten Regalen, Korb-systemen oder Schubladen für Ordnung zu sorgen, lohnt sich daher.

Auch Farben haben eine enorme Auswirkung auf unsere Stimmung. Sanfte, natürliche Töne wie Beige, Cremefarben, Pastellblau oder Salbeigrün wirken beruhigend und harmonisch. Wer mit Farbakzenten arbeiten will, sollte darauf achten, dass die Farbtöne zusammenpas-



Foto: Kirsten Davis/peopleimages.com/stock.adobe.com

sen und die entspannende Atmosphäre unterstützen. Hier spielt auch die Beleuchtung eine wichtige Rolle. In einem Home Spa sollte das Licht dimmbar sein. Hier ist es ratsam, alte Badezimmerleuchten gegen LED-Lampen mit warmweißen Tönen auszutauschen und auf eine indirekte Beleuchtung zu setzen, um ein sanftes einladendes Ambiente zu schaffen. Für eine noch ge-

mütlichere Stimmung eignen sich auch Kerzen oder kleine Lichtinstallationen.

Home Spa mit wenig Aufwand

Auch wer das eigene Zuhause ohne größere Renovierungen aufwerten möchte, hat zahlreiche Möglichkeiten. So verwandeln Pflanzen jeden Raum in eine Wohlfühloase und verbessern nicht nur das Raumklima, sondern verlei-

hen etwa dem Badezimmer eine frische, natürliche Ausstrahlung. Besonders gut geeignet sind hier Feuchtigkeit liebende Pflanzen, beispielsweise Orchideen, Farne oder Bambus.

Eine weitere einfache, aber effektive Möglichkeit für die Umgestaltung des Badezimmers zu einem Spa-Bereich sind Badezusätze, die man sogar selbst herstellen kann.

Ein leistungsstarkes Team freut sich auf Sie!



Unser Team löst alle Aufgaben im Bereich Heizung - Sanitär

WINFRIED NEUMANN

(05 11)
66 85 14

- Unsere Spezialisten sanieren professionell und schaffen schönere Bäder, damit Ihr Tag gleich gut beginnt.
- Unserer Spezialisten sanieren Ihre Heizung und bringen behagliche Wärme in Ihr Zuhause.
- Wir engagieren uns für Sie! Ihr Winfried-Neumann-Team.

Ferdinand-Wallbrecht-Str. 45 • 30163 Hannover • Fax 39 15 28



Sanitär
Heizung
Klima

HEYMEIER
Haustechnik

Sanitär • Heizung • Lüftung • Klempnerei

Bronsartstraße 4
30161 Hannover
Telefon: 0511 33 95 98 95
www.heymeier.de



Foto: Pixel-Shot/stock.adobe.com

Überhaupt sind Düfte ein weiterer wichtiger Punkt für ein gelungenes Home Spa. Ätherische Öle oder Duftkerzen verwandeln das Badezimmer in einen duftenden Rückzugsort. Spezielle Diffusoren füllen die Luft mit ätherischen Ölen und sind eine einfache und wirkungsvolle Methode, eine angenehme Atmosphäre zu generieren. Aromen von Lavendel, Sandelholz oder Zitronengras wirken besonders entspannend und bringen Körper und Geist in Balance.

Massagematten, die mittlerweile in ganz verschiedenen Ausführungen zu haben sind, runden das Spa-Erlebnis ab.

Lohnende Investments

Wer bereit ist, etwas tiefer in die Tasche zu greifen, kann sein Badezimmer in eine wahre Wellness-Oase verwandeln. So bringen Natursteine oder Holzverkleidungen eine beruhigende und erdverbundene Atmosphäre ins heimische Bad. Besonders beliebt sind Natursteinfliesen oder Paneele

aus Holz, die Feuchtigkeit gut vertragen. Sie lassen sich mit etwas Geschick sogar selbst verlegen und vermitteln das Gefühl, in einem exklusiven Spa-Resort zu residieren.

Zudem gibt es auch ganz konkrete Spa-Anwendungen für zu Hause: Ein relativ überschaubares Investment ab niedrigen vierstelligen Beträgen sind beispielsweise Dampfduchen, die das Badezimmer in ein Dampfbad verwandeln. Moderne Dampfduchen bieten sogar

Aromatherapie-Funktionen, bei denen der Nutzer ätherische Öle einatmen kann. Auch Whirlpool-Badewannen mit Massage- und farbigen Beleuchtungsfunktionen versprechen Entspannung pur in den eigenen vier Wänden. Gute Produkte sind ebenfalls ab niedrigen vierstelligen Beträgen zu haben. Der Vorteil von Whirlpool-Badewannen und Dampfduchen ist, dass hierfür nicht zwingend zusätzlicher Platz geschaffen werden muss, wenn ohnehin Dusch- und Wannenbad vorhanden sind.

Infrarot-Kabine für den Sauna-Effekt

Wer zusätzlichen Platz hat, kann über den Einbau einer Infrarotsauna nachdenken, die ebenfalls einen hohen Wellness-Effekt bietet. Infrarotsaunen gelten als eine gute Alternative zur klassischen Sauna, da sie weniger Platz einnehmen und oft auch kostengünstiger in der Anschaffung sind. Die Wärme dringt tief in die Muskeln ein, fördert die Durchblutung und trägt zu einem Gefühl der absoluten Entspannung bei. Auch hier gibt es Modelle mit Farb- und Aromatherapiefunktionen, die das Wellness-Erlebnis noch intensiver machen.

Astrid Zehbe Referentin Presse und Kommunikation, H & G Deutschland



KLEIN
GmbH
BAD-KONZEPTE

Badausstellung

Ausstellung und Verkauf
auf **150 m²**

- Badsanierungen – Sanitär – Fliesen – 3D-Badplanung
- Duschwand nach Maß – Lackspanndecke
- Wandplatten für fugenlosen Badumbau oder Teilsanierung

Förder- und zuschussfähig:

- Magic-Wannentüren / nachgerüstete Wannentür
- Höhenverstellbare WC – Anlagen für körperlich eingeschränkte Menschen

Walsroder Straße 260 ■ 30855 Langenhagen
Fon 0511-77 63 73
info@klein-badkonzepte.de
www.klein-badkonzepte.de



Fachbetrieb für Sanitär und Heizung

Beratung, Planung und Ausführung

Siegbert Smolin GmbH
Lister Damm 7
30163 Hannover
www.thermen-smoky.de
Telefon: 0511 - 66 19 37
Telefax: 0511 - 39 22 55



Mit Herz & Handwerk 
MEISTER DER ELEMENTE

Licht bestimmt das Wohlbefinden



Foto: New Africa/stock.adobe.com

Beim Hausbau oder der Renovierung wird der Beleuchtung oft zu spät Beachtung geschenkt. Dabei ist sie ein bedeutender Faktor für das Wohlbefinden. Umso wichtiger ist es, früh bei der Gestaltung oder Umgestaltung von Räumen oder ganzen Häusern an die Lichtplanung zu denken.

Die Realität sieht leider oft anders aus: „Die Beleuchtung kommt oft erst zum Schluss“, bemängelt Jürgen Waldorf, Geschäftsführer der ZVEI Brancheninitiative licht.de. Dies sei ein Fehler. Denn dann sei die Chance vertan, die elektrischen Leitungen unter Putz zu verlegen und für die entsprechenden Stromauslässe zu sorgen. Auf diese Fragen kommt es an: Wo und wofür?

Gute Lichtplanung ist essenziell

Doch was heißt eigentlich gute Lichtplanung? „Es geht darum, Licht als Gestaltungsmittel des Raumes zu verstehen, über die gewünschte Atmosphäre nachzudenken, um danach die geeignete Beleuchtungstechnik auszuwählen“, erläutert Torsten Müller, Architekt mit einem eigenen Büro für Lichtplanung in Weimar. Damit das klappt, geht es immer um die Fragen, wo wie viel Licht wofür und in welcher Art benötigt wird. Dies gilt umso mehr, da Räume heute oft vielseitig genutzt werden. Wohn- und Esszimmer sind nicht nur Räume der Entspannung. Sie können auch zum Homeoffice mutieren. Eine Küche ist nicht nur der Ort zum Kochen und Schnippeln, hier wird auch gemütlich zusam-

men gegessen und mit Freunden ein Glas Wein getrunken. Eine gute Planung berücksichtigt genau diese Umstände. „Jeder versteht den Unterschied, ob im Esszimmer eine helle Deckenleuchte strahlt oder eine Pendelleuchte direkt über dem Tisch für gemütliches Licht sorgt“, erklärt Müller.

Wechselspiel von Grund- und Akzentbeleuchtung

Das Beispiel macht auch deutlich, dass es um das Wechselspiel zwischen Grundbeleuchtung und Akzentbeleuchtung geht. „Zwei Lichtsysteme sind vorteilhaft“, betont Müller. Mit der Grundbeleuchtung wird für eine gleichmäßige schattenarme Beleuchtung und Orientierung im ganzen Raum gesorgt. Die Helligkeit kann durch Leuchten oder Spots an der Decke oder Wand erzeugt werden, die ihr Licht indirekt oder diffus im Raum verteilen. Anders die Akzentbeleuchtung: Sie setzt – wie der Name sagt – direkte Akzente und betont wichtige Bereiche wie etwa Arbeitsplatten, Schreibtische oder Lesecken. Auch ein bestimmtes Möbelstück oder Bild wird durch extra Spots somit in Szene gesetzt. Reguliert wird die Beleuchtung heutzutage nicht mehr nur über Lichtschalter. Leuchten und Spots lassen sich über WLAN mit Apps und Smartphone steuern. Wand- und Deckenleuchten kann man so nicht nur an- und ausschalten, sondern auch dimmen und in der Farbtemperatur variieren.

Karin Birk Freie Journalistin
H & G Deutschland

Der E-CHECK hilft, Schäden an der Elektrik zu vermeiden



Foto: ZVEI

Das Elektrohandwerk ist immer der richtige Ansprechpartner, wenn es um die Sicherheit bei elektrischen Leitungen und Anlagen geht.



RUSCH 
Elektrotechnische Anlagen GmbH
 Reparatur-Schnelldienst
 30519 Hannover · Döhren · Am Schafbrinke 62 c
 Rusch.Elektrotechnik@t-online.de
 ☎ (05 11) 8 48 36 00

Elektro-Liebau 
LICHT-, KRAFT- UND ANTENNEN-ANLAGEN
 Ehlbeek 10 · 30938 Burgwedel
 Telefon (05139) 89 66 44
 www.elektro-liebau.de
 eMail: elektro-liebau@t-online.de

MEYER-BOXHORN GMBH
 SANITÄR · HEIZUNG · LÜFTUNG
 MEIN BAD
 BADMODERNISIERUNG · HEIZUNGSANLAGEN · KUNDENDIENST

 Scheidestraße 23 0178-53 06 206 30625 Hannover
 Tel.: 0511 / 530 620 · Fax 0511 / 550 616
 office@meyer-boxhorn.de www.bonnes-boxhorn.de

Auch bei körperlichen Handicaps selbstständig zur Toilette

Dusch-WC: Nicht nur für ältere Menschen wichtiger Baustein im barrierefreien Bad

Ein barrierefreies Bad bedeutet nicht nur für Menschen in höherem Alter, sondern für alle Generationen ein Mehr an Komfort. Daher ist es sinnvoll, bei einer anstehenden Neugestaltung in jedem Alter über Barrierefreiheit nachzudenken.

Barrierefreies Badezimmer: Innovative Lösungen aus Japan
Ein in jüngeren Jahren geplantes Badezimmer wird in der Regel über mindestens zwei Jahrzehnte und meist generationenübergreifend genutzt. Zunächst möglicherweise mit den eigenen Kindern und Eltern - später ist die Freude dann groß, wenn das Badezimmer noch "mitmacht" und man sich darin wohlfühlt, wenn körperliche Einschränkungen kommen.

Aber was macht im Kern ein barrierefreies Badezimmer aus? Barrierefreie Duschen und unterfahrbare Waschtische spielen darin ebenso eine Rolle wie Halte- und Stützgriffe an den entscheidenden Stellen. Wer fortschrittliche Lösungen sucht, wird in Japan fündig. Dort wird unter dem Begriff „Universal Design“ schon seit langem dazu geforscht, wie Menschen jeden Alters und mit körperlichen Handicaps ihre Lebensqualität behalten und Dinge weitgehend ohne fremde Hilfe nutzen können. Folgerichtig stammt auch das Dusch-WC aus Japan.

Dusch-WC: Barrierefreiheit und Wohlbefinden

Dusch-WCs, wie sie etwa von Toto unter der Bezeichnung



Moderne Dusch-WCs bieten eine Vielzahl von Komfortfunktionen, die besonders bei eingeschränkter Beweglichkeit von großem Nutzen sind.

"Washlet" angeboten werden, bieten eine Vielzahl von Komfortfunktionen, die besonders bei eingeschränkter Beweglichkeit von großem Nutzen sind. Die Intimreinigung mit warmem Wasser wird auf Knopfdruck über eine einfach handhabbare Fernbedienung gesteuert. Auf Toilettenpapier kann weitgehend verzichtet wer-

den, denn die Reinigung – und bei einigen Modellen sogar die Trocknung – erfolgt automatisch. Vor allem Menschen in späteren Jahren wünschen sich, dass der Gang auf die Toilette ohne fremde Hilfe möglich bleibt. Doch auch die jüngere Generation genießt das Gefühl von Frische und Sauberkeit, das sich bei der Intimreinigung mit

warmem Wasser einstellt. In den Dusch-WCs stecken Komforttechniken, die einem möglichst viele Handgriffe abnehmen. Bei manchen Modellen erleichtert bereits das über einen Sensor gesteuerte, selbsttätige Öffnen des Deckels den Zugang. Alle Funktionen sind über die Fernbedienung einfach steuerbar.

djd

Vanessa Mandel fährt Einsätze im Hausnotruf und hilft Menschen in allen Lebenslagen

Es geht manchmal so schnell. Die Teppichkante führt zum Sturz und auf einmal sind die Arme zu schwach, um von alleine wieder hochzukommen.

Wer einen Hausnotruf hat, trägt die Sicherheit mit sich. Dann reicht ein Knopfdruck, um Alarm zu schlagen. Über die Funkverbindung kommt ein Gespräch zustande, die Zentrale informiert einen Hausnotruf-Einsatzfahrer und schnell kommt Hilfe. Eine von vielen Johanniterinnen und Johannitern, die sich bei so einem Alarm sofort auf den Weg machen, ist Vanessa Mandel. Sie ist qualifizierte Sanitätshelferin und liebt ihre Arbeit sehr.

In ihrem Einsatzgebiet gibt es fast 2.500 Schlüssel von Hausnotruf-Teilnehmenden, alle streng gesichert und durch ein Zwei-Nummern-System anonymisiert. Zahlreiche Besitzer dieser Schlüssel haben ihren Hausnotruf noch nie gebraucht, aber bei einigen von ihnen war Vanessa Mandel schon zuhause, um zu helfen. Einer ihrer ersten Einsätze hatte sie frühmorgens zu einer älteren Dame geführt. „Sie war total geschwächt, hatte durch eine Darmverletzung über die Nacht viel Blut verloren“, erinnert sie sich. Sie verständigte sofort die Kollegen vom Rettungsdienst – gerade noch rechtzeitig. Die meisten ihrer Einsätze laufen glimpflicher ab. Manches Mal reicht es auch schon, einfach nur da zu sein. „Wenn ich mit einer Kleinigkeit helfen kann und den Moment dafür habe, dann mache ich das natürlich“, sagt sie. Zu ihren



Foto: JUH/Heun

liebsten Kunden gehört ein 100-Jähriger. Jeden Morgen um 8.30 Uhr telefoniert er mit seinem Sohn. Der schlägt Alarm, hebt sein Vater mal nicht ab. Wenn Vanessa Mandel dann vorfährt, klingelt und der alte Herr ihr quicklebendig öffnet, müssen beide lachen.

Noch bis zum 21. März 2025 besteht die Möglichkeit, den Johanniter-Hausnotruf vier Wochen lang gratis zu testen. Das ist eine gute Möglichkeit, sich mit dem Gerät vertraut zu machen und die Vorteile des Systems zu erleben. Ob im Heidekreis, in Stadt und Region Hannover oder im Landkreis Nienburg: Die Einsatzzentrale ist rund um die Uhr und das ganze Jahr hindurch erreichbar.

Mehr Infos zu den Sicherheitswochen gibt es unter: www.johanniter.de/hausnotruf-testen oder telefonisch im KundenserviceCenter: unter 0800/0019214 (kostenfrei).

**03.02. bis 21.03.2025:
Jetzt 4 Wochen gratis
testen und bis zu 120 Euro
Preisvorteil sichern!***

Der Johanniter- Hausnotruf.

Zuhause und unterwegs
immer an Ihrer Seite.

Jetzt bestellen!
johanniter.de/hausnotruf-testen
0800 32 33 800 (gebührenfrei)

*Gültig vom 03.02. bis 21.03.2025. Zu den Aktionsbedingungen besuchen Sie bitte: hausnotruf-testen.de/aktionsbedingungen oder schreiben eine Mail an aktionsbedingungen@johanniter.de.

 **JOHANNITER**



Foto: DID/www.re-natur.de

Eine Dachbegrünung wertet beispielsweise Carports nicht nur optisch auf, sondern hat einige weitere Vorteile. Mit dem passenden Komplettpaket kann die Begrünung in Eigenregie umgesetzt werden

Dachbegrünung selbst gemacht

Klimaschutz, Biodiversität, Solarstromertrag: Gründächer bieten viele Vorteile

Eine extensive Dachbegrünung auf einem Carport, einer Garage oder einem Geräteschuppen selbst anzulegen, ist nicht schwer. Mit dem passenden Dachbegrünungspaket lässt sich eine Dachbegrünung auch in Eigenregie umsetzen.

Voraussetzung sind die ausreichende Statik der Dachkonstruktion und eine intakte Dachdichtung. "Es gibt heute schon viele Dachabdichtungen, die als wurzelfest gelten und für eine nachträgliche Dachbegrünung zugelassen sind" erläutert Jörg Baumhauer, Geschäftsführer der re-natur GmbH. Das sollte man zu Gründächern wissen:



Foto: DID/www.re-natur.de



Foto: DID/www.re-natur.de

Vorzüge eines Gründachs gegenüber einem unbegrüntem Dach

Gründächer sind "lebendig" und werden von immer mehr Gemeinden, Städten und Bundesländern finanziell gefördert, über die Möglichkeiten am eigenen Wohnort kann man sich im Internet erkundigen. Die Förderung geschieht aus gutem Grund, denn Gründächer bieten ökonomisch, ökologisch, bautechnisch und bauphysikalisch viele Vorteile. "Sie verbessern das Kleinklima in den überhitzten Städten, binden Schadstoffe, entlasten das Entwässerungssystem durch Wasserrückhalt sowie Abflussverzögerung und schützen die Dachabdichtung, die gut geschützt von einer Dachbegrünung deutlich länger hält", erklärt Jörg Baumhauer.

Biodiversitätsdach fördert Insektenvielfalt

Insekten haben von der Natur

In Sachen Dachbegrünung sind der Fantasie keine Grenzen gesetzt - man kann beispielsweise ein Biodiversitätsdach entstehen lassen.

Egal ob Balkonkraftwerk oder großflächige PV- oder Solarthermieanlage für die Warmwassergewinnung: Beides lässt sich gut und auch nachträglich auf einem begrüntem Dach installieren und bringt einige Vorteile.



Foto: DID/www.re-natur.de/Jörg Baumhauer

viele Aufgaben übertragen bekommen, fast alle anderen Artengruppen hängen von ihrem Überleben ab. Doch ihre Zahl nimmt durch Versiegelung, Kiesgärten und sinkende Pflanzenvielfalt deutlich ab. Daher sind begrünte Dachflächen mit wilden Bereichen als Rückzugs- und Nistplätze so wichtig. Jörg Baumhauer weist darauf hin,

dass mit wenig Aufwand aus einem extensiven Gründach ein wertvolles Biodiversitätsdach gemacht werden kann: "Mit einem speziellen Dünger aus Pflanzenkohle und einem hochwirksamen Wasserspeicher in Verbindung mit dem optimalen Saatgut gelingt der Um- oder Ausbau zum Biodiversitätsdach schnell."

Mehr Stromertrag durch Solargründach

Ob Balkonkraftwerk oder großflächige PV- oder Solarthermieanlage für die Warmwassergewinnung: Beides lässt sich gut und nachträglich auf einem begrüntem Dach installieren und wird teilweise sogar finanziell gefördert. Studien zeigen eine hohe Insektenvielfalt auf einem Solargründach, etwa durch den Schutz der Insekten vor Fressfeinden. "Vor allem aber kann die Dachbegrünung auf einem Solargründach für bis zu zehn Prozent mehr Stromertrag, verglichen mit konventionellen Dächern, sorgen", betont Jörg Baumhauer.

Leitfaden, um das Gründach selbst anzulegen

Unter www.re-natur.de etwa gibt es einen Leitfaden für die Dachbegrünung zum Download und es besteht die Möglichkeit, Komplettpakete für eine Dachbegrünung in Eigenregie zu bestellen.

djd



Foto: DJD/REHAU

Private Momente bleiben privat, wenn man das Fenster undurchsichtig schalten kann.

Automatischer Sichtschutz auf Knopfdruck

Ob eine Scheibe durchsichtig ist oder nicht, kann individuell gesteuert werden

Das eigene Zuhause ist der privateste Rückzugsort. Hier gewinnt das Thema Sichtschutz immer mehr an Bedeutung, gerade in eng bebauten Wohngebieten. Verglasungen, die sich auf Knopfdruck blickdicht schalten lassen, meistern den Spagat zwischen viel Tageslicht auf der einen und Privatsphäre auf der anderen Seite.

Blickdicht oder (teil-) transparent

Im transparenten Zustand ist es bei solchen Fenstern möglich, wie gewohnt von außen und innen durch die Scheibe



hindurchzusehen. Auf Knopfdruck wird das Glas milchig und damit undurchsichtig. Die Smart Privacy-Serie von Rehau etwa basiert auf einer im Verbundglas einlamierten Flüssigkristallfolie, die durch Anlegen von Spannung ihren Zustand und damit die Durchsichtigkeit verändern kann. Das ist beispielsweise im Badezimmer praktisch, wo man sich volle Privatsphäre, aber auch volles Tageslicht wünscht. Zwei Ausführungen sind verfügbar: Entweder verändert sich der Zustand der gesamten Fensterfläche, sodass die Scheibe vollflächig milchig oder komplett



Hier ist das Türglas undurchsichtig. Klingelt es, kann der Hausbewohner die Ausschnitte durchsichtig schalten, um zu sehen, wer vor dem Haus steht.

transparent wird. Oder sie kann bei den Select-Varianten sowohl zu hundert Prozent als auch in einzelnen Segmenten blickdicht werden. Beispielsweise bleibt nur das obere Drittel transparent, während der untere Bereich die gewünschte Diskretion bietet. Unter fenster.rehau.de/smarter-sichtschutz wird die Technik der schaltbaren Glasscheiben genau erklärt.

Matter-Tauglichkeit

Die smarten Fenster lassen sich dank des universellen Standards Matter nahtlos in bestehende Smarthome-Systeme einbinden. Gesteuert werden sie intuitiv per Taster an der Wand, per App oder Sprachassistent. Automatische Anpassungen, etwa der Sichtschutz bei Dämmerung, sind über indi-

viduelle Szenarien realisierbar. Eine Integration in Systeme wie KNX oder Loxone ist ebenfalls problemlos möglich.

Mehr Hygiene, weniger Lärm

Eine schaltbare Verglasung ist wesentlich hygienischer als Vorhänge oder Klemmrollos, da man sie wie ganz gewöhnliches Glas reinigt. Zudem erhöht diese Art des Sichtschutzes die Schallschutzklasse herkömmlicher Fenster: Er reduziert den Schall um bis zu 42 Dezibel, ohne eine extra Schutzverglasung. Nicht zuletzt macht der spezielle Glasaufbau die Scheiben besonders widerstandsfähig, auch gegen Einbruchsversuche, sodass die Widerstandsklasse RC 2 erreicht werden kann. *djd*

Deterding
SICHERHEITSTECHNIK SCHLÜSSELDIENST TISCHLEREI

Tischlereimeisterbetrieb
Wir sichern Ihr Haus nach DIN - 18104/1 und 18104/2

**Fenster – Türen
Einbau und Wartung**

Jörg Deterding GmbH & Co. KG
Im Rehwinkel 18 · Garbsen · 05131-77 05 · Dessauerstr. 16 · 30161 Hannover · 0511-388 00 09
www.deterding-sicherheitstechnik.de · info@deterding-sicherheitstechnik.de

Fachbetrieb
für Dach
und Wand

Jarasinsky-Vierk GmbH
Dachdeckerei

Alter Damm 15 A · 30419 Hannover
☎ 05 11 / 67 38 88 · Fax: 37 14 07

www.dachdeckerei-jarasinsky-vierk.de · dachdeckerei@jarasinsky-vierk.de

- Steildach
- Flachdach
- Fassade
- Bauklempnerei
- Wärmeschutz
- Holzbau
- Reparaturen

**Roman
Westerhof**

**Montage und Wartung
von Fenstern und Türen**

Hauptstraße 221 · 30826 Garbsen
Tel. (0 51 31) 45 74 17 · www.westerhof-garbsen.de
Mobil 0172 / 40 29 857

- Fenster
- Haustüren
- Zimmertüren
- Rollläden
- Bodenbeläge
- Insektenschutz

Ohlendorf
Parkett & Boden

Wir machen Ihre Bodenträume wahr!

Neues Design, bewährte Qualität! Jetzt 150m² Ausstellung!

Ohlendorf GmbH
Hansastraße 58 g
30852 Ronnenberg

Tel.: 0511 / 43 50 04
Fax: 0511 / 43 50 05
E-Mail: info@ohlendorf-gmbh.de

Baugruppen

Gemeinsam planen, bauen und leben

Wohnraum ist knapp, die Immobilienpreise sind nach wie vor hoch und es wird lange nicht so viel gebaut wie eigentlich nötig. Manche nehmen das Problem kurzerhand einfach selbst in die Hand – und gründen eine Baugruppe.

Eine Baugruppe ist eine Gemeinschaft von Privatpersonen, die sich zusammenschließen, um gemeinsam ein Wohnprojekt zu planen, zu finanzieren und schließlich zu realisieren. Der Zusammenschluss der zukünftigen Bewohner ermöglicht eine individuelle und bedarfsgerechte Planung und Umsetzung, die sowohl finanziell als auch sozial attraktive Alternativen zu herkömmlichen Bauprojekten bieten kann. Anders als beim traditionellen Immobilienkauf erwerben die Mitglieder einer Baugruppe ihre Wohnungen also nicht von einem Entwickler, der das Projekt vollständig konzipiert hat. Stattdessen tritt die Gruppe quasi als eigene Bauherrin auf und gestaltet ihr Projekt selbst.

Entstehungsidee der Baugruppen

Die Idee der Baugruppen stammt ursprünglich aus den 1980er- und 1990er-Jahren



Foto: Archiv

und fand ihren Ursprung in Städten wie Berlin und Freiburg. Damals war die Idee einer „selbstbestimmten Stadtentwicklung“ vor allem in studentischen und sogenannten alternativen Kreisen populär. Junge Menschen und Familien wollten sich der vorherrschenden Wohnpolitik entziehen und eine Gemeinschaft schaffen, die auf individuellen Bedürfnissen und sozialen Kontakten aufbaut. In den folgenden Jahren erfreute sich das Konzept auch in anderen deutschen Städten wachsender Beliebtheit.

Ein bekanntes Beispiel ist das Quartier Vauban in Freiburg, das als Vorzeigeprojekt für nachhaltiges und ökologisches Bauen gilt. Hier schlossen sich mehrere Baugruppen zusammen, um ein klimafreundliches Wohnviertel zu errichten. Die Bewohner legten besonderen Wert auf ökologische Bauweise, niedrigen Energieverbrauch und gemeinschaftliche Nutzflächen. Ein weiteres prominentes Beispiel ist das Cohousing-Projekt R50 in Berlin-Kreuzberg. In diesem Projekt entschieden sich die Mitglieder gemeinsam für einen radikalen Minima-

lismus: Sie verzichteten auf aufwendige Flure und nutzten Gemeinschaftsflächen effizient. Die Architektur des Hauses wurde auf die Bedürfnisse der Bewohner zugeschnitten, wodurch eine einzigartige Mischung aus Privatsphäre und Gemeinschaft entstand.

Wie funktioniert eine Baugruppe?

Es sind Beispiele wie diese, die dafür gesorgt haben, dass Baugruppenprojekte zu einer anerkannten Wohnform avancierten, die mittlerweile sogar von Städten und Kommunen

der fuger GmbH
Silikonfugen

Wir erneuern auch gerissene und schimmelige Silikonfugen



Vom Fachmann seit über 20 Jahren

- Elastische Fugen, Silikonfugenerneuerung
- im Fliesen- und Natursteinbereich
- an Badewanne, Dusche, im Schwimmbad
- auf Terrasse und Balkon
- am Glasfalz, an Fassade und Fenster
- **Wir erledigen auch Kleinaufträge!**

Lohkamp 44a | 30855 Langenhagen | Tel. 0511 7852460
Fax 0511 7852461 | derfuger@gmx.de | www.derfuger.de

GRANSEE
KOMPLETTMODERNISIERUNG

GRANSEE Baugesellschaft mbH

PUTZ- UND MAUERARBEITEN · FLIESENARBEITEN
BAUWERKSABDICHTUNGEN · GENERALUNTERNEHMUNG

Mühlenstrasse 2 · 31157 Sarstedt
Fon 05066 / 900 205 · Fax 900 204 · E-Mail: info@gransee-bau.de

gefördert werden. Der Prozess der Gründung und Realisierung einer Baugruppe ist tatsächlich relativ vielschichtig und erfordert neben Engagement auch Organisation. Interessierte, die gemeinsam bauen möchten und in der Regel

indem auf einen Bauträger verzichtet wird. Gewinnmargen, die sonst an einen Bauträger fließen würden, entfallen, da die Baugruppe als eigene Bauherrin auftritt. Zudem lassen sich Kosten durch Eigenleistungen und gemeinschaft-

da die Baugruppe ja in der Regel ohne professionellen Bauträger agiert, trägt sie auch das volle finanzielle Risiko. Es besteht die Gefahr, dass die Baukosten höher ausfallen als erwartet oder dass einzelne Mitglieder abspringen und die finanzielle Belastung für die verbleibende Gruppe somit zunimmt.

sammenleben bildet. Durch gemeinschaftliche Flächen wie Gärten, Gemeinschaftsräume oder Werkstätten wird der Austausch weiter unterstützt und gefördert.

Herausforderungen bei Baugruppen

Trotz der vielen Vorteile gibt es auch Herausforderungen und Nachteile, die bei Baugruppenprojekten beachtet werden müssen. Einer der größten Kritikpunkte ist der enorme Planungs- und Organisationsaufwand. Die Mitbestimmung aller Beteiligten bedeutet auch, dass viele Entscheidungen getroffen und zahlreiche Kompromisse gefunden werden müssen. Das erfordert Geduld, Verhandlungsgeschick und die Fähigkeit zur Zusammenarbeit. Nicht selten führen unterschiedliche Vorstellungen und Meinungen zu Konflikten innerhalb der Gruppe, die die Realisierung des Projekts verzögern oder sogar scheitern lassen können. Überhaupt sind Baugruppenprojekte häufig zeitaufwendig. Von der Gründung der Gruppe bis zum Einzug können mehrere Jahre vergehen. Die Prozesse der Grundstückssuche, Planung, Genehmigung und Bauphase erfordern viel Engagement und können gerade für Berufstätige mit wenig Zeit zur Herausforderung werden.

*Astrid Zehbe Referentin
Presse und Kommunikation,
H & G Deutschland*



ähnliche Wohnvorstellungen oder Lebensphilosophien haben, finden etwa durch lokale Baugruppenbörsen, digitale Bauplattformen oder spezielle Beratungsstellen in Städten zusammen. Ist ein passendes Grundstück gefunden, nehmen sie die Planung des Gebäudes in Angriff. Dabei arbeiten die Mitglieder eng mit Architekten, Stadtplanern und Finanzberatern zusammen.

Praktische Vorteile

Durch die gemeinschaftliche Organisation kann eine Menge Geld gespart werden – etwa

lichen Einkauf von Baumaterialien reduzieren. Die Finanzierung erfolgt in der Regel durch eine Mischung aus Eigenkapital der Mitglieder und Bankkrediten. Hierbei sind die Finanzierungsmodelle vielfältig: Es gibt sowohl genossenschaftliche Strukturen, bei denen die Beteiligten Mit-eigentümer des gesamten Gebäudes werden, als auch Eigentumsmodelle, bei denen jeder Einzelne seine eigene Wohnung erwirbt. All diese Parameter werden im Vorfeld festgelegt – und erfordern eine sorgfältige Planung: Denn

Auch die soziale Komponente spielt eine entscheidende Rolle. Baugruppenprojekte fördern den Kontakt und die Vernetzung der Bewohner untereinander, was oft ausdrücklich erwünscht ist. Schon während der Planungs- und Bauphase lernen sich die künftigen Nachbarn kennen, was eine wichtige Grundlage für ein nachbarschaftliches Zu-

ihrbauprofi@t-online.de
sauber/preiswert/schnell



- Maurer, Beton, Putz, Reparaturen
- Fliesenarbeiten
- Altbausanierung
- Trockenbau
- Abbrucharbeiten

Inh: F. Schubert
Birkenweg 62 · 30827 Garbsen OT Berenbostel
Tel: 05131 / 44 61 600 · Fax: 05131 / 44 61 606

**BAUGESCHÄFT
GUIDO ZIEMEK GMBH**
Maurer- u. Betonbaumeister
Dieckbornstr. 8 · 30449 Hannover
Tel. (05 11) 44 85 81 · Fax (05 11) 2 10 58 96
E-Mail g.z.bau@htp-tel.de

Wärmedämmung
Komplettleistungen · Betonarbeiten + San.
Innenausbau · Neu- und Umbau
Altbausanierung · Fliesenverlegung
Fassadensanierung · Balkonsanierung
Kellerabdichtung



Klimafreundlicher Trockenbau

Wohngesunde Lehmbauplatte

Lehm gilt als einer der ältesten Baustoffe der Welt. Schon in der Urzeit lebten Menschen unter mit Lehm beworfenen Holzstangen. Mittlerweile gibt es sehr viele andere Baustoffe, aber noch heute gilt Lehm als ausgesprochen wohngesund. Das natürliche Material ist sogar für den Bau moderner Energiesparhäuser bestens geeignet.

Lehm zeichnet sich durch eine Vielzahl gewünschter Eigenschaften aus. Der Baustoff ist temperaturausgleichend, konserviert Holz und schützt vor Schimmel. Lehm ist zudem nicht brennbar, dank seiner hohen Rohdichte schützt er sehr gut vor Schall und ist zu 100 Prozent natürlich.

Dank moderner Trockenbausysteme lässt sich Lehm zudem einfach verarbeiten. Bewährt haben sich beispielsweise die Lehmbauplatten von Plewa. Sie sorgen das ganze Jahr über für ein angenehmes Raumklima, da sie im Sommer kühlen und im Winter wärmen. Zudem regulieren sie die Luftfeuchtigkeit, sind nachhaltig und vollständig recyclebar.

Besonders gern werden die leicht zu verarbeitenden Lehmplatten für den Innenausbau von Holz- und Massivhäusern und bei Sanierungen verwendet. Da sie keine anfälligen Verklebungen oder aufwendigen Ausgleichsschichten erfordern, verkürzt sich die Montagezeit deutlich.

Dank ihrer hohen Wärmespeicherkapazität werden Lehmbauplatten auch in energieautarken, zukunftsfähigen Eigenheimen eingesetzt. Denn die positiven Auswirkungen auf das Raumklima machen den Einsatz energieintensiver Klimatechnologien meist überflüssig. Und außerdem speichert Lehm die Wärme des Tages, um sie dann in den kühleren Nächten wieder an den Raum abzugeben. txn



Lehmbauplatten regulieren das Raumklima, verbessern den Schall- und Brandschutz und lassen sich ebenso leicht verarbeiten wie Gipskartonplatten.



Fotos: Plewa/txn



Foto: dj-d-k/Brillux

Wer an die Umrüstung seiner Heizung hin zu nachhaltigen Technologien wie einer Wärmepumpe denkt, kann die nötigen Vorkehrungen mit einer passenden Wärmedämmung schon jetzt treffen. „Moderne Wärmedämmverbund-Systeme (WDVS) bieten gerade in Kombination mit der Wärmepumpe wesentliche Vorteile“, so Albert Klein, Produktmanager WDVS bei Brillux. Unverzichtbar ist dabei die Expertise von Fachbetrieben: www.brillux.de/zuhause/fachbetriebsfinder.

Im Haus spielt die Luftqualität eine wichtige Rolle für die Wohngesundheit. Der Luftwechsel lässt sich über kontrollierte Lüftungsanlagen sicherstellen. Bei der Gebäudedämmung ist Polyurethan (PU) vorteilhaft, ein Hochleistungswerkstoff, der sich auch in hochsensiblen Bereichen wie der Medizintechnik bewährt hat. Unter www.puren.com/de/bauherren-wissen gibt es dazu viele weitere Informationen und eine kostenlose Ratgeberbrochure. Die guten Eigenschaften werden auch durch eine Emissionsprüfung bescheinigt.



Foto: dj-d-k/puren

Rund ums Haus



Foto: dj-d-k/VDPM/Ms VectorPlus - stock.adobe.com

Für eine effiziente, energiesparende Wärmeversorgung im Zuhause kommt es auf einen sinnvollen Dreiklang an. „Effektiver Wärmeschutz, moderne Heizungstechnik und erneuerbare Energien bilden nach den Erkenntnissen der Wissenschaft eine untrennbare Einheit“, erklärt Antje Hannig, Geschäftsführerin im Verband für Dämmsysteme, Putz und Mörtel (VDPM). Denn moderne Niedrigtemperatur-Systeme, wie zum Beispiel Wärmepumpen, lassen sich in älteren Gebäuden erst dann wirklich effizient betreiben, wenn gedämmte Außenwände die Wärme schützen und im Haus halten: www.waerme-schuetzen.de.



Foto: dj-d-k/klb Klimaleichtblock

Einen positiven Einfluss auf das Raumklima kann der Einsatz massiver Leichtbetonsteine aus vulkanischen Rohstoffen wie Bims haben: Sie regulieren dank ihrer natürlichen Porosität den Feuchtegehalt und wirken so der Bildung von Schimmel entgegen. Aufgrund ihrer Masse besitzen sie auch eine hohe thermische Speicherefähigkeit. So lassen sich in Kombination mit dem richtigen Lüften eine konstante Raumtemperatur erreichen sowie Heizkosten einsparen: www.klb-klimaleichtblock.de.

Sowohl große, bodentiefe Fensterflächen als auch eine durchgängig gestaltete Bodenfläche lassen Wohnbereich und Terrasse oder Balkon optisch verschmelzen. Für die Verlegung auf Innen- oder Außenflächen eignen sich keramische Fliesen besser als jeder andere Bodenbelag. Stilistisch bieten die aktuellen Kollektionen deutscher Markenhersteller eine große Vielfalt – von Naturholz- und Natursteindekoren über Beton- oder Terrazzo-Look bis hin zum Vintage-Look. Unter www.deutsche-fliese.de gibt es Inspirationen.



Foto: dj-d-k/Deutsche-Fliese.de/Milleroy & Boch Fliesen

Zwei Schaufeln Schnee

Nachbarn stritten um die Regeln des Räumens

Nur weil ein Grundstückseigentümer zwei Schaufeln Schnee in den Garten des Nachbarn geschippt hat, kann man vor Gericht noch nicht erfolgreich einen Unterlassungsanspruch gegen ihn durchsetzen. Dazu müsste der Eingriff auf den Grund und Boden nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS schon erheblich stärker ausfallen.

(Amtsgericht München, Aktenzeichen 213 C 7060/17)

Der Fall:

Zwei Nachbarn lagen schon längere Zeit im Streit miteinander. Die Angelegenheit eskalierte, als der eine der Meinung war, der andere verbringe beim Räumen regelmäßig größere Mengen Schnee auf sein Grundstück. Mit Vorliebe tue er das, wenn er selbst, der Betroffene, dabei zuschaue. An eine Einigung zwischen den Kontrahenten war nicht zu denken, der Fall landete



Winterdienst kann auch fürs Trottoir steuerlich abzugsfähig sein

Handwerkerrechnungen und haushaltsnahe Dienstleistungen lassen sich unter bestimmten Bedingungen zum Teil steuerlich absetzen. Davon profitieren auch Immobilienbesitzer.

Sie können nicht nur Reparaturen und Instandhaltungsarbeiten an ihrer Immobilie geltend machen, sondern auch den Streu- und Winterdienst in der kalten Jahreszeit. Das Kehren und Streuen gehört zu den Verkehrssicherungspflichten, die, so erinnert der Verband Privater Bauherren (VPB), jeder Grundstückseigentümer ernst nehmen sollte.

Wer den Schnee von einem Winterdienst räumen lässt, kann die Kosten dafür als haushaltsnahe Dienstleistung zum Teil steuersparend absetzen. Dies gilt für das eigene Grundstück. Für den angrenzenden öffentlichen Raum gilt: Verpflichtet die Kommune die Anlieger, den Gehweg vor dem Grundstück schnee- und eisfrei zu halten, so können Eigentümer diese Dienstleistung an eine Firma delegieren und auch hier vom Steuerabzug profitieren – sofern nicht anderweitig geltend gemacht etwa als Sonderausgaben oder überwält als Betriebskosten, 20 Prozent der Lohnkosten bis zu 4.000 € im Jahr und natürlich nur bei Vorlage einer ordentlichen Rechnung, die die Lohnkosten gesondert ausweist und per Überweisung beglichen wurde.

schließlich vor dem Kadi. Dort führte der Kläger unter anderem an, dass die Schneemassen in seinem Garten im Frühjahr wegen dieses Hinzufügens später schmelzen würden und so das Rasenwachstum verzögert werde.

Das Urteil:

Das zuständige Amtsgericht sah es allenfalls als erwiesen an, dass ein bis zwei Schaufeln Schnee auf das Nachbargrundstück verbracht worden seien.

Diese Menge möge zwar durchaus „geeignet sein, den Kläger zu provozieren und das Verhältnis der Parteien untereinander weiter zu verschlechtern“. Aber „spürbare Auswirkungen auf die rechtliche oder tatsächliche Herrschaftsmacht“ des Betroffenen über sein Grundstück seien nicht zu beobachten. Der Schnee – letztlich nur „einige Liter Wasser“, so das Gericht – schmelze schließlich bei wärmeren Temperaturen von selbst wieder.

Wann muss geräumt werden?



Foto: Archiv

Auskunft über Räum- und Streuzeiten geben meistens entweder das jeweilige Landesgesetz oder die Ortssatzung. Sind diese nicht geregelt, herrscht für Frühaufsteher und Nachteulern Rutschgefahr. Denn an Werktagen kann nicht vor sieben Uhr morgens und nach 20 Uhr abends, an Sonn- und Feiertagen nicht vor acht oder neun Uhr morgens und nach 20 Uhr abends mit geräumten Wegen gerechnet werden. ARAG Experten machen allerdings darauf aufmerksam, dass unter bestimmten Bedingungen Sonderregelungen gelten können. So haben laut einem Urteil des OLG Naumburg Restaurantbesitzer während ihrer Öffnungszeiten auch nach zwei Uhr noch darauf zu achten, dass ihre Wege sicher passiert werden können (Az.: 10 U 54/12). Und auch wenn z. B. in Anbetracht der Wetterlage zu erwarten ist, dass sich während der Nacht Glatteis bildet, darf nicht etwa bis zum nächsten

Morgen gewartet, sondern es muss vorbeugend gestreut werden, so das OLG Frankfurt (Az.: 21 U 38/03).

Gibt es Ausnahmen?

Im Grunde nicht. Weder Arbeitszeiten noch Krankheit befreien den Zuständigen von seiner Verkehrssicherungspflicht. Daher raten Experten, immer für mögliche Ersatzkehrer zu sorgen. Auch bei Dauerschneefall gilt keine konkrete Ausnahmeregelung. Denn der Räumpflichtige hat den Vorgang an die jeweiligen Witterungsverhältnisse angepasst auszuführen, das heißt, wenn notwendig auch mehrfach zu wiederholen. Jedoch muss er während des Dauerschneefalls oder Eisregens nicht permanent in der Kälte stehen, sondern kann eine Beruhigung des Wetters abwarten. Erst wenn es auf den Wegen so glatt ist, dass Streuen keine positive Wirkung mehr zeigen würde, kann darauf verzichtet werden.

PREISS

...immer für eine saubere Umwelt

...über
60
JAHRE

Reinigungs GmbH
Tel: 0511-81 70 01/2
Fax: 0511-28 34 446
Eintrachtweg 21
30173 Hannover

F U S S W E G E
WINTERDIENST
GROSSFLÄCHEN
PARKGARAGEN

www.preiss-hannover.de

SEIT 1893 DER UMWELT VERPFLICHTET



BALZERS GmbH REINIGUNG

Fußwege · Großflächen · Parkplätze
Winterdienste · Grundstückspflege

Bogenstraße 16 · 30165 Hannover

Tel. 0511/3 52 30 10 · Fax 3 52 36 12

HELMS
Reinigungswerk

Ihr Fußwegreiniger seit 1927 in:
Döhren · Wülfel · Waldheim
Waldhausen · Laatzen

Wir bieten außerdem:

- Containerdienst (3 bis 40m³)
- Gebäudereinigung
- Glas- und Fassadenreinigung
- Graffiti-entfernung

Fragen Sie uns! wir informieren Sie gern!

Reinigungswerk Helms GmbH

Münchener Str. 12 - 14 · 30880 Laatzen
Telefon 05 11/760 70 70 · Telefax 760 70 777
Email: info@helms.de · www.helms.de



Foto: Riebenschalm



Fotos: Archiv

Das Metallhandwerk ist ein vielseitiges Gewerk. Balkone, Vordächer, Treppen und Handläufe gehören genauso zur Produktpalette wie Inneneinrichtungen und Fenster und Türen.

Ein Handwerk stellt sich vor

Das Metallhandwerk ist mit rund 36.500 Betrieben im Bundesgebiet vertreten. Somit bietet dieses Gewerk ca. 465.000 Menschen ein Betätigungsfeld, die mit einem Umsatz von rund 57 Mrd. Euro jährlich einen ordentlichen Beitrag zur Wirtschaftskraft in Deutschland leisten.

Das Handwerk des Metallbauers ist aus den traditionellen Berufen Schlosser und Schmied hervorgegangen. Metallbauer zeichnen sich durch große Vielseitigkeit aus. Kunden treten mit den unterschiedlichsten Wünschen an die Metallbauer heran. Zum Beispiel Bauherren und Hausbe-

sitzer. Notausstiege, feuerhemmende Stahltüren für den Heizungskeller, Gartenzäune und Gartentore, Geländer für Balkone, Wendeltreppen aus Stahl, Sicherungssysteme, Türketten und vieles mehr werden vom Metallbauer nach Absprache mit dem Auftraggeber entworfen

und in solider handwerklicher Qualität gefertigt. Das Umsetzen der ganz individuellen Kundenwünsche und Vorstellungen erfordert ein hohes Maß an Einfühlungsvermögen, Kreativität und fachlichen Fähigkeiten.

Manche Betriebe haben sich

KARL EHLERS • EISENBAU
SCHLOSSEREI • METALLBAU

Schmiedeeisen vom Meisterbetrieb

- Schließanlagen • Gartenzaunanlagen
- Geländer + Fenstergitter
- Scheren-Gitter + Türen
- Feuerverzinkt auf Wunsch

Wir fertigen, liefern und montieren:

- Sicherheitsbeschläge für Türen und Fenster

Wir reparieren und demontieren alte Tore, Liefern und montieren neue Garagentore in Alu-Stahl, mit Hand- oder Elt-Antrieb, Ausführung sämtlicher Schlosser- und Kunstschmiedearbeiten.



Richartzstraße 4
30519 Hannover
Telefon 83 08 01
Telefax 83 09 26



1. März 1900
123 Jahre
1. März 2023

Die Innung der Metallbauer und Feinwerkmechaniker Hannover informiert:

Riebenschalm
 METALLTECHNIK

Telefon 0 51 01 / 1 35 77

Tel. 0511/497578 - www.eickhoff-metallbau.de

EICKHOFF
 METALLBAU

Kompetenz und Beständigkeit seit 1905

auf bestimmte Fachrichtungen innerhalb des Metallbauerhandwerks spezialisiert, z. B. Konstruktionstechnik oder Metallgestaltung, andere Unternehmen wiederum vereinigen mehrere oder sogar alle Fachrichtungen.

Ungewöhnliche Stahlkonstruktionen

Der Blick auf ein modern gestaltetes Neubaugebiet, auf Geschäftshäuser oder Galerien zeigt oft, wo Metallbauer in der Fachrichtung Konstruktionstechnik am Werk waren: Ungewöhnliche Stahlkonstruktionen, oft verbunden mit viel Glas, Stahlbalkone in einer schönen architektonischen Ausführung, die über die reine Funktion hinausgeht und ästhetische Maßstäbe sind setzen. Stahlkonstruktionen werden jedoch nicht nur im Außenbereich verwendet.

Auch im Hausinneren setzt Stahl heute Akzente. So zum Beispiel im Treppenhaus und in der Verwendung bei Galerien, die die freie Fläche unter dem Dach nutzbar machen. Hier muss jedes technische Detail stimmen – gekonnte Feinarbeit für den Konstruktions-techniker.

Mitglieder der Innung

Der Bereich Metallgestaltung hat etwas mit Kreativität und kunstvoller Gestaltung von Gittern, Portalen und Geländern zu tun. Metallbauer dieser Fachrichtung gehen gekonnt mit Schmiedeeisen, Bronze und Kupfer um. Alte Werke werden restauriert, neue geschaffen – mit hohem gestalterischen Einfühlungsvermögen. Hier wird der Metallbauer zum Künstler. Auch das fachmännische Befestigen von Bausteinen und Baugruppen in Naturstein, Mauerwerk, Beton oder Holz gehört dazu.

Diese Vielseitigkeit des Metallbauers soll in den kommenden Monaten hier wieder näher vorgestellt werden.

Alle Betriebe die hier inserieren, sind Mitglied der Innung der Metallbauer und Feinwerkmechaniker Hannover, einem Fachverband, der die wirtschaftlichen und politischen Interessen seiner Mitgliedsbetriebe nach außen vertritt und als Dienstleister seinen Betrieben die erforderliche Unterstützung zukommen lässt.

Wer einen Fachbetrieb sucht, kann sich an das Innungsbüro wenden www.metallinnung-hannover.de oder direkt zu den nebenstehenden Innungsbetrieben Kontakt aufnehmen.



**KARL EHLERS • EISENBAU
SCHLOSSEREI • METALLBAU**
Richartzstr. 4
30519 Hannover
Telefon (05 11) 83 08 01

**GLEUE + WILLEKE
METALLBAU GMBH**
Tel. (0 51 37) 1 40 20
www.gleue-und-willeke.de

AUSSENBALKONE

FRÜHSTÜCKSPLATZ



Qualität bis ins Detail

Vielfältige Material-, Farb- und Formkombinationen zur Auswahl.

Außenbalkone von Riebensahm Metalltechnik

Wir sind Ihr Partner für maßgeschneiderte Lösungen. Und das seit über 35 Jahren.

Zuverlässig. Hochwertig. Innovativ.

Individuelle Beratung und Planung, modernste Technik in der Fertigung sowie qualifiziertes Fachpersonal garantieren einen reibungslosen Ablauf.

Alles aus einer Hand zum Festpreis.

Berechnung, Statik, Genehmigung, Aufbau.



Riebensahm Stahl- und Metallbau GmbH

Johann-Egestorff-Str. 14 | 30982 Pattensen
Telefon: 05101 13577 | Telefax: 05101 6666
info@riebensahm-metall.de

Der clevere Weg zur glatten Wand

Als unkomplizierte Alternative zu Putz liefern Glattvliestapeten die Basis für ebenmäßige Wandflächen

Glatte Wände, das wünschen sich viele von uns. Die Umsetzung homogener Wandflächen stellt uns aber nicht selten vor Herausforderungen.

Denn wer die Wände bspw. verputzen möchte, muss je nach Beschaffenheit des Untergrunds einiges an Vorarbeiten leisten: Löcher und Risse verspachteln, Unebenheiten glattziehen oder eine Grundierungsschicht anbringen.

Das muss doch einfacher gehen? Ja, geht es! Ein Variovlies ist eine hervorragende Alternative zu Putz. Die hochwertigen Tapeten können gleich in vielerlei Hinsicht dabei helfen, glatte Wände zu realisieren. Denn je nach Ausführung lassen sich die Variovliese entweder direkt überstreichen oder sie ebenen als Sanierungsvlies zunächst den Untergrund und werden im Anschluss verputzt oder übertapeziert. Vielseitig einsetzbar ist z. B. ein Zellulose-Glattvlies. Unkom-



Fotos: HLC/Erfurt Tapeten

Das nachhaltige Glattvlies aus Recyclingpapier und Textilfasern punktet mit sehr hoher Deckkraft und benötigt i. d. R. nur einen Anstrich für ein einheitliches Farbergebnis.

pliziert in Wandklebetechnik angebracht, ermöglicht es wunderbar glatte Flächen, die sich leicht und sparsam überstreichen lassen. Wer

sehr fleckige Untergründe hat, wählt ein spezielles Vlies. Das nachhaltige Glattvlies aus Recyclingpapier und Textilfasern punktet mit sehr hoher Deckkraft und benötigt i. d. R. nur einen Anstrich für ein einheitliches und überzeugendes Farbergebnis.

Abschleifen entfällt. Nicht zuletzt erfreut ein weiteres Variovlies alle, die Wert auf besonders ökologische Produkte legen, da es zu 100 % aus recycelten Fasern besteht und obendrein klimaneutral ist. Für alle Variovliese gilt: Sie sind dimensionsstabil, leicht entfernbar sowie in der Lage, Haarrisse an Wänden zu überbrücken und somit dauerhaft glatte Oberflächen zu gewähren. Emissionsarm und frei von PVC, Weichmachern oder Glasfasern unterstützen sie zudem ein wohngesundes Raumklima.

hlc



Bernd Wöbbekind
GmbH
Malermeisterbetrieb

Fassadendämmung
Sondertechniken
Anstriche aller Art

Dannenberglweg 1, 30855 Langenhagen, Tel. (0511) 773000
Fax: (0511) 773001, malermeister@woebbekind.com



Fotos: Caparol Icons/akz-o



Tipps von der Farbberaterin:

Wirkungsvolle Farbgestaltung im Homeoffice

Zu Hause bedeutet intimer Rückzugsort, aber zunehmend auch Arbeitsplatz. Das Homeoffice wird auch zukünftig Teil unserer Alltagsrealität sein. Höchste Zeit also, einen Platz in den eigenen vier Wänden zu schaffen, an dem wir gerne produktiv sind und der uns in den zahlreichen Video-Calls gut aussehen lässt.

„Die Farbwahl der Wände ist eine effektvolle und entscheidende Möglichkeit, dem Homeoffice Charakter und Gestalt zu geben“, so Juliana von Gatterburg, Farbberaterin bei Caparol Icons. Sie gibt wertvolle Tipps für anregende Farbkonzepte im heimischen Büro, die wichtige Eigenschaften wie Konzentration, Kreativität, Kommunikation oder klares Denken positiv beeinflussen können.

Tipps 1 – Strahlender Teint: „Die visuellen Botschaften, die

wir in einem Call senden, sind essenziell. Die Aufmerksamkeit des Gegenübers wird auf Ihnen ruhen, wenn das Gesicht der hellste Punkt auf dem begrenzten Bildschirm ist und nicht die weiße Wand hinter Ihnen. Der ikonische Kaugummi-Farbtone ‚Bubblegum‘ lässt den Teint bei Videokonferenzen strahlend und jugendlich wirken“, erklärt die Farbexpertin.

Tipps 2 – Entspannt durch den hektischen Büroalltag: In unserem Kopf trennen wir häufig zwischen Arbeit und Erholung. Doch Arbeit muss nicht zwangsläufig Stress bedeuten. Wer sich bei der Bürogestaltung für den frischen natürlichen Farbtone ‚Queen Green‘ entscheidet, agiert ruhiger und konzentrierter, ohne zu ermüden.

Tipps 3 – Mit den richtigen Farben die Präsenz fördern: Neutrale Nuancen vermitteln dem Betrachter Seriosität und

Klarheit. Das vielseitige Silbergrau ‚Disco Ball‘ oder das zarte Mausgrau ‚Code Lisa‘ eignen sich ideal, um kleine Büroräume größer wirken zu lassen und dem Betrachter oder der Betrachterin mehr Raum beim Denken zu gewähren.

Tipps 4 – Auf reines Weiß verzichten ...: ... denn es hat reflektierende Eigenschaften und kann auf Dauer die Augen ermüden. Getönte Weißfarben

wirken wohnlich, sind zeitlos und lassen ein Büro hell und klar erscheinen. Hierbei sind die unterschiedlichen Nuancen immer mit anderen Farbtönen im Raum, mit Stoffen, Oberflächen von Böden und mit Möbeln in Ergänzung zu betrachten. „Der Irrglaube, Weiß sei neutral und zurückhaltend, hält sich hartnäckig. Es ist durchaus ein Unterschied, ob Sie ein ‚White Russian‘ oder das etwas gelblichere ‚Teahupoo‘ einsetzen.“ akz-o

MALERMEISTER

griep
GMBH

Maler- und Tapezierarbeiten
Bodenbelagsarbeiten
Farb- und Raumgestaltung
Treppenhausrenovierung
Fassadengestaltung
Wärmedämmung

Voßstraße 4 · 30161 Hannover
☎ (0511) 31 95 78
Fax (0511) 33 20 87
www.malermeister-griess.de

enercity: PV und Wärmepumpen – Energie der Zukunft

Die Experten von **enercity** beantworten Ihnen alle Fragen und geben Ihnen wertvolle Tipps. Mitglieder von HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover e.V. profitieren von vergünstigten Sonderkonditionen!



Die **kostenlose** Dialogveranstaltung findet am **24.02.2025 ab 17:30 Uhr im Atrium der enercity Konzernzentrale, Glockseeplatz 1, 30169 Hannover** statt.

Um Anmeldung bei enercity wird gebeten.

Seminar: Der Wohnraummietvertrag des HuG Hannover e.V.

Was steht drin, wie fülle ich ihn aus?

Die allermeisten Mitglieder des Haus- und Grundeigentum Hannover e.V. verwenden den hauseigenen Wohnraummietvertrag. Schon allein wegen seines Umfangs ist den wenigsten der Inhalt gänzlich bekannt. Darüber hinaus stellt sich oft die Frage, als wie statisch die vorgedruckten Regelungen zu verstehen sind, also was der Anwender ändern kann und wie der Vertrag letztlich richtig auszufüllen ist.

Rechtsanwalt Oliver Francke-Weltmann wird etwas Licht ins Dunkel bringen und den Vermietern mehr Sicherheit im Umgang mit dem Mietvertragsformular geben.



RA Oliver
Francke-Weltmann

Das 4-stündige Seminar findet am **21. März von 14:00 – 18:00 Uhr** in den Räumlichkeiten der HuG Service in der **Prinzenstraße 10** statt. Die Teilnehmerzahl ist auf 25 Personen begrenzt.

Auf Wunsch erhalten die Teilnehmer eine Teilnahmebescheinigung als **Weiterbildungsnachweis für Wohnimmobilienverwalter** (§ 34c Abs. 2a GewO i.V.m. § 15b MaBV, Anlage 1 zur MaBV) zwecks Vorlage und Prüfung der Anerkennung durch die zuständige Kammer.

Die Kosten dieses 4-stündigen Seminars (inklusive Skript) betragen für Mitglieder **50,00 €** und für Nichtmitglieder **100,00 €**.

Verbindliche Anmeldungen sind unter **0511/ 300 30 100** erforderlich.

Seminar: Betriebskostenabrechnung Teil I

Rechtsanwalt Dr. Andreas Reichelt geht im ersten Teil seiner Vortragsreihe auf die Umlagefähigkeit und das richtige Erstellen der Betriebskostenabrechnung ein.



RA
Dr. Andreas Reichelt

Das 4-stündige Seminar findet am **11. April von 14:00 – 18:00 Uhr** in den Räumlichkeiten der HuG Service, **Prinzenstraße 10**, 30159 Hannover statt. Die Teilnehmerzahl ist auf 25 Personen begrenzt.

Auf Wunsch erhalten die Teilnehmer eine Teilnahmebescheinigung als **Weiterbildungsnachweis für Wohnimmobilienverwalter** (§ 34c Abs. 2a GewO i.V.m. § 15b MaBV, Anlage 1 zur MaBV) zwecks Vorlage und Prüfung der Anerkennung durch die zuständige Kammer.

Die Kosten dieses 4-stündigen Seminars (inklusive Skript) betragen für Mitglieder **50,00 €** und für Nichtmitglieder **100,00 €**.

Verbindliche Anmeldungen sind unter **0511/ 300 30 100** erforderlich.

Nach telefonischer Teilnahmebestätigung überweisen Sie bitte den jeweiligen Betrag

- unter Angabe des Verwendungszwecks „**Seminar MV**“ bis zum **14.03.2025**

- unter Angabe des Verwendungszwecks „**BKA I**“ bis zum **04.04.2025**

auf das Konto des

HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover e.V.

IBAN: DE55 2505 0180 0000 3250 31

Hausverwaltung / Immobilien

Ihr Partner für Hausverwaltung
Wir verwalten seit 1985 Wohn- und Geschäftshäuser in und um Hannover. Zufriedene Kunden sind unser Ansporn. Wir nehmen Ihnen viel Arbeit, Sorgen und Ärger ab.



MARITA KÜHNE
HAUSVERWALTUNG
IMMOBILIENVERM.

www.marita-kuehne-hausverwaltung.de

Auf Wunsch übernehmen wir auch gern nur die Betriebskostenabrechnung für Sie. Eine Teilverwaltung nur im technischen oder nur im kaufmännischen Bereich ist auch möglich.

Mark-Twain-Weg 6 · 30966 Hemmingen
Tel. 0 51 01 / 58 44 00 · Fax 0 51 01 / 58 44 01
e-Mail: info@kuehne-hv.de

Beißner-Umzüge

Zentrale Service-Nr.
05 11 - 81 50 81

Interessiert?
QR-Code scannen
und mehr erfahren!

WIR VERKAUFEN, SIE SPENDEN.

Wir verkaufen Ihre Immobilie und spenden 10% unseres Honorars an einen Verein oder eine Initiative Ihrer Wahl.

Für mehr Informationen besuchen Sie unsere Website: www.kunze-immobilien.de oder kontaktieren Sie uns direkt: **0511 - 33 70 788** vertrieb@kunze-immobilien.de



KUNZE
IHRE HAUSVERWALTUNG
IHR IMMOBILIENMAKLER

Gültig bis zum 30.06.2025

Miethausverwaltung
0511 - 300 30 500

WEG-Verwaltung
0511 - 300 30 600

Maklerabteilung
0511 - 300 30 700

www.hug.immo

Immer 1. Wahl.



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service

IMPRESSUM

Herausgeber und Verleger
HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover
Theaterstraße 2, 30159 Hannover (V.i.s.d.P.)
Tel. (0511) 300300
info@haus-und-grundeigentum.de
www.haus-und-grundeigentum.de

Gesamtherstellung und Vertrieb
SPONHOLTZ VERLAG
und **Werbegesellschaft mbH & Co. KG**
Theaterstraße 2
30159 Hannover
info@sponholtz-verlag.de
Anzeigenleitung: Rainer Sponholtz

Redaktion
Michael Nicolay, Tel. (0511) 300300

Vertrieb: Postvertriebsstück

Erscheinungsweise: monatlich
ISSN 0935-8854
Bezugspreis Jahresabonnement: 36,00 EUR

Einzelverkaufspreis: 3,00 EUR. Für Mitglieder von HAUS & GRUNDEIGENTUM, HAUS & GRUND bzw. HWG-Vereinen Sonderbezugspreis, der im Mitgliedsbeitrag enthalten ist. Es gilt die Preisliste Nr. 14 von 2024. Für unverlangt eingesandte Manuskripte und Fotos keine Haftung. Nachdruck - auch auszugsweise - nur mit schriftlicher Genehmigung der Redaktion. Alle technischen Angaben sind nur Richtwerte, keine Gewähr. Für Herstellerangaben keine Haftung des Verlages. Das Leistungsangebot der werbenden Firmen wird von Herausgeber und Verlag weder überprüft noch empfohlen. Bei Nichtlieferung ohne Verschulden des Verlages oder infolge Störung des Arbeitsfriedens bestehen keine Ansprüche gegen den Verlag.

akz-o: Aktuelle Zeitungs- u. Pressedienst,
hlc: Faupel Communication, txn: TextNetz, heh: Heidi Höll
djd: Deutsche Journalisten Dienste

Bauen · Renovieren · Sanieren

Tischlerei
Klaunenberg

FENSTER, TÜREN, MÖBEL VOM BESTEN

Fränkische Str. 24 · 30455 Hannover · Tel. 0511/49 90 49 · www.tischlerei-klaunenberg.de

- Sicherheitsbeschläge
- Schließanlagen
- Türen
- Garagentore
- Markisen
- Briefkästen

Beratung - Lieferung - Montage

Blöss

Schulenburg Landstr. 35-39
30165 Hannover
Telefon 05 11 / 35 39 90-0 · Fax 35 39 90-90
info@bloess.com

Arbeitsplatten · Badezimmer · Grabmale · Treppen

Anfertigung individueller Kundenwünsche sowohl in Naturstein als auch in Betonwerkstein



Lobker Straße 2
31191 Algermissen
Tel. (05126) 82 30
Mobil (0172) 17 323 56

www.steinmetz-schipp.de · info@steinmetz-schipp.de

Malerfachbetrieb

Siegfried Gajewczyk GmbH

Ihr zuverlässiger Partner für Renovierungen aller Art

Weetzener Landstraße 2
30966 Hemmingen
gajewczyk@htp-tel.de

Telefon: (05 11) 270 77 34
Telefax: (05 11) 270 77 33
Mobil: (0170) 500 39 58

www.maler-hemmingen.de

Kreative Wohnideen.

marc bierhance
Maler- und Lackiermeister

Kreativ seit 1998

Telefon 05109-562326

www.dermaler.net

KAMMERER
MALEREIBETRIEB

Wir bringen Farbe in Ihr Leben

0511 21 21 21

info@malereibetrieb-kammerer.de
Weißenburgstr. 7 · 30161 Hannover
www.malereibetrieb-kammerer.de

Elektro · Heizung · Sanitär

Elektro-Liebau

LICHT-, KRAFT- UND ANTENNEN-ANLAGEN

Ehlbeek 10 · 30938 Burgwedel
Telefon (05139) 89 66 44
www.elektro-liebau.de
eMail: elektro-liebau@t-online.de

ROHREINIGUNG
Tel. 0511 / 96 69 00

Onyx Rohr- und Kanal-Service GmbH
www.onyx-rks.de
Tag & Nacht für Sie einsatzbereit!

Ein Unternehmen von VEOLIA

ab 8.999 € bei
**70 %
Förderung***

NUR SOLANGE DIE FÖRDERUNG REICHT: **BIS ZU 70 % AUF IHRE WÄRMEPUMPE!**

Die Förderung von Wärmepumpen könnte schon bald Geschichte sein. Warten Sie nicht länger und sichern Sie sich bis zu 70 % staatlichen Zuschuss.

Jetzt kostenloses Angebot einholen!



*Dieses Angebot basiert auf 70 % BEG-EM-Förderung. Die tatsächliche Höhe der Förderung hängt von vorgegebenen Kriterien ab. Preis nach Förderung für die Viessmann Vitocal 200-S Wärmepumpe inkl. Warmwasserspeicher, Planung, Lieferung und Installation zum Bruttopreis von 29.968,66 €.

enercity
positive energie