

WOHNART

36. Jahrgang

Das Magazin für HAUS & GRUNDEIGENTUM 4/2025

Thema des Monats

Blaue Tonne

HAUS & GRUNDEIGENTUM

Gebäude-TÜV

Bauen & Sanieren

Gaube oder Dachfenster



Verlosung Feuerwerkswettbewerb



HAUS & GRUNDEIGENTUM Service

Werde Teil eines ausgezeichneten Teams!



Aktuelle Stellenangebote (m/w/d):

- ★ Vertriebsassistent Maklerabteilung
- ★ Immobilienkaufleute für unsere WEG-Verwaltung
- ★ Immobilienkaufleute für die Miethausverwaltung
- ★ Bautechniker
- ★ Backoffice Assistent für die Immobilienverwaltung

Freue dich auf diese Benefits:

- ★ 2.000 Euro Begrüßungsgeld
- ★ betriebliche Gesundheitsförderung
- ★ flexible Arbeitszeiten
- ★ Weiterbildungsmöglichkeiten
- ★ Teamevents



Weitere Infos zu unseren Jobs

Theaterstraße 2 | 30159 Hannover
0511 30030700 | karriere@hug.immo

**Jetzt
bewerben!**

Das muss sich künftig ändern!

Liebe Mitglieder,

liebe Freundinnen und Freunde von HAUS & GRUNDEIGENTUM,

die Bundestagswahl ist entschieden und die GroKo soll es jetzt richten. Dabei wollen CDU und SPD finanziell mit Sondervermögen in Höhe von hunderten Milliarden Euro ordentlich klotzen, die Schuldenbremse ist überraschend Geschichte.

Bleibt nur zu hoffen, dass bei dem ganzen Investitions-Boost die selbstnutzenden Eigentümer und privaten Vermieter nicht vergessen werden – letztere stellen immerhin fast zwei Drittel aller Mietwohnungen im Land zur Verfügung.

Der Appell an die zukünftige Bundesregierung ist daher eindeutig:

- Bauen und Wohnen in Deutschland wird immer teurer, das Vermieten zu bürokratisch und immer häufiger unrentabel. Es muss spürbare Entlastungen bei Eigentümern, Vermietern, Bauherren, aber auch Mietern geben.
- Mietpreisregulierungen wie die Mietpreisbremse sind gescheitert, denn sie schaffen keinen Wohnraum. Deshalb braucht es nicht mehr staatliche Regulierung, sondern bedarfsgerechte staatliche Unterstützung für betroffene Haushalte.
- Die Umstellung auf eine klimaneutrale Wärmeversorgung hat die Bürger vor eine enorme finanzielle und organisatorische Herausforderung gestellt. Stattdessen sollte der Preis als Knappheitsindikator wirken. Dafür braucht es aber einen echten CO₂-Zertifikatehandel, gesellschaftlich abgedeckt durch ein echtes Klimageld für alle Bürger.

Beim Klimaschutz muss die Förderung der energetischen Gebäudesanierung für private Haus- und Wohnungseigentümer neu gedacht werden. Eine stärkere und verlässlichere Beteiligung des Staates ist zwingend erforderlich, festgelegt als Rechtsanspruch.

Dass eine bessere und vernünftige Wohnungspolitik kein Selbstläufer ist und auf Hausbesitzer, aber auch Mieter, möglicherweise eine neue Kostenlawine in Form eines Gebäude-TÜVs zurollt, lesen Sie auf Seite 7.

Auf unserer Mitgliederversammlung am 21. Mai gibt es sicher noch mehr zu besprechen. Die Anmeldung dazu wird erstmals auch digital möglich sein – das wird sich schon jetzt ändern.

Herzlichst

Ihr Oliver Kiaman



Immobilien-Stammtisch bei BRAWO Real Estate

Der Vorsitzende digital: Termine, Themen, Engagement. Social-Media-News von Dr. Oliver Kiaman.



Zu Gast bei Kai H. Warnecke, Präsident Haus & Grund Deutschland



Treffen mit Bauhistoriker Sid Auffahrt



Landesfachkommission Immobilien bei Eisenberger Real Estate



Vortrag beim Rotary Club Garbsen-Wunstorf



Sponsoring der Meisterschaften Im karnevalistischen Tanzsport



Im Gespräch mit dem KI-Experten Julian Funke



Auftakt zum Kleinen Fest im Großen Garten



Zu Besuch bei Prof. Tim Lohse in Berlin



Foto: Archiv

Über die Blauen Tonnen, die ab 1. August im Stadtgebiet von Hannover die Blauen Säcke ablösen, gibt es seit Monaten heftige Diskussionen.

Weiter Ärger um die Blaue Tonne Stadt und aha suchen nach Problemlösungen

Wohin nur mit dem guten Stück? Diese Frage stellen sich seit Monaten viele Hauseigentümer. Denn ab dem 1. August gibt es bekanntlich für das Altpapier keine Blauen Säcke mehr, sondern nur noch Blaue Tonnen – es sei denn, man entsorgt den Papiermüll selbst auf dem Wertstoffhof oder einer Wertstoffinsel.

Vor allem in dicht besiedelten Stadtteilen wie Linden, List, Nord-, Süd- und Oststadt ist der Standort der Behälter



Thomas Schwarz
aha Geschäftsführer



Thomas Vielhaber
Baudezernent



Jörg Pohl
CDU-Ratsherr

oftmals ein großes Problem. Denn laut Stadt lässt die derzeitige Beschlusslage hinsichtlich des Umgangs mit Wertstoffen keine Sondernutzungserlaubnis für private Tonnen im öffentlichen Raum zu.

Im Klartext: Ein Abstellen auf dem Bürgersteig ist nicht erlaubt, sondern nur auf Privatgrundstücken wie in Vorgärten oder in Innenhöfen!

Die Folge: Nicht nur die Eigentümer, sondern auch oftmals die Mieter, müssen künftig die Tonnen mühsam vom Innenhof durchs Treppenhaus auf die Straße schieben. Und die Behälter werden schwer sein, da aha sie – im Gegensatz zu den Säcken – nur noch alle 14 Tage entleert. Gerade für ältere oder körperlich eingeschränkte Menschen ist das eine kaum lösbare Zumutung.

Die Bauverwaltung hat deshalb vorgeschlagen, die rund 280 Wertstoffinseln im Stadtgebiet – bisher Sammelplätze für Altglas und Altkleider – zu erweitern. Dann hätten alle Bürger, die keine Tonne aufs eigene Grundstück stellen können, in ihrer Nähe eine Entsorgungsmöglichkeit.

Für aha ist das kein Thema. Eine Erweiterung der Wertstoffinseln sei deshalb nicht geplant, weil diese immer häufiger missbraucht würden und wilder Müll dort abgeladen werde. Im Übrigen könnte jeder Kunde eine Verkürzung der Abfuhrfrequenz – gegen eine zusätzliche Gebühr – selbst beantragen.

Stattdessen hofft man beim Abfallentsorger, dass die

Stadt doch „Sondernutzungsgenehmigungen“ wie bei den Gelben auch für die Blauen Tonnen erteilt.

Unterdessen will die CDU im Rat den Druck auf die beiden Parteien erhöhen. Sie bringt einen Antrag ein, um in begründeten Fällen eine Sondernutzungserlaubnis für das Abstellen der Blauen Tonne im öffentlichen Raum zu ermöglichen. Ziel sei eine unbürokratische, praxisnahe Lösung – ohne zusätzliche Gebühren.

Lars Pohl, finanzpolitischer Sprecher der Fraktion: „Es kann nicht sein, dass Hauseigentümer und Mieter in engen Stadtvierteln gezwungen werden, schwere Tonnen durchs Treppenhaus zu schleppen.“

Auch bei HAUS & GRUNDEIGENTUM treffen die Probleme bisher auf Unverständnis. Der Vorstandsvorsitzende Dr. Oliver Kiaman: „Abfallentsorger und Stadt hätten viel früher eine gemeinsame Lösung finden müssen.“ Deshalb hatte er einen „Blaue-Tonne-Gipfel“ geplant, bei dem sich Vertreter von aha, der Stadt und Vereinsmitglieder an einen Tisch setzen.

Doch die Veranstaltung ist erst einmal auf Eis gelegt. Kiaman: „Aha und die Stadt haben uns signalisiert, dass sie derzeit intensiv an einer abgestimmten Lösung arbeiten. Da bringt es wenig ohne Kenntnis des Ergebnisses darüber zu diskutieren. Wir begleiten den Vorgang aber eng werden uns rechtzeitig dazu äußern und behalten uns weitere Schritte vor.“

Michael Nicolay




HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service

**Persönlich
für Sie da.**

Maïke Grebenstein
Vertriebsleiterin | Maklerin

Lassen Sie sich jetzt beraten:



Theaterstraße 2
30519 Hannover
0511 300 30 700
makler@hug.immo

www.hug.immo

Grundsteuerreform

Finanzdezernent antwortet HuG Hannover und Landesverband

Die Grundsteuerbescheide in Niedersachsen sind verschickt. Und das mit einem klaren Versprechen der Städte und Gemeinden: der Aufkommensneutralität. Deshalb hatten HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover und Haus & Grund Niedersachsen von diesen eine verbindliche verwaltungsrechtliche Zusage gefordert.

Denn im Fall einer Nichteinhaltung der Aufkommensneutralität wären in einem Jahr Klagen gegen die Bescheide nicht mehr möglich – ein unhaltbarer Zustand.

In einem Schreiben an Dr. Oliver Kiaman, Vorstandsvorsitzender von HuG Hannover, und Dr. Hans Reinold Horst, Vorstandsvorsitzender des Landesverbands, hat der Finanzdezernent der Stadt Hannover, Dr. Axel von der Ohe, jetzt geantwortet:



Dr. Hans Reinold Horst



Dr. Oliver Kiaman

„Ganz allgemein ist den Kommunen anders als dem Landesamt für Steuern eine Ruhendstellung der Grundsteuerbescheide aus Verfahrensgründen nicht möglich. Die verwaltungsrechtlichen Vorgaben sehen keinen Widerspruch mehr vor, sondern setzen eine direkte Klage beim Verwaltungsgericht voraus.

Abseits dieser Rechtslage verstehe ich jedoch Ihr Anliegen und hoffe diesem mit den folgenden Auskünften ebenfalls entsprechen zu können.

Der §7 des Niedersächsischen Grundsteuergesetzes sieht eine transparente Information über die tatsächlich aufkommensneutrale Ausgestaltung der Grundsteuerreform vor. An diese gesetzliche Vorgabe hat sich die Landeshauptstadt Hannover in ihrer Ratsvorlage zur Festlegung der Hebesätze der Grundsteuer B auf 900 Prozent selbstverständlich gehalten (siehe Beschlussdrucksache 2201/2024).

Mehr noch, die Finanzverwaltung und ich persönlich haben gegenüber dem Rat der Stadt die Zusage gegeben, dass dem Haushalt durch die Grundsteuerreform nicht mehr Mittel zufließen werden als bisher hierdurch eingenommen wurden.

Darüber hinaus gilt meine Aussage, die Hebesätze im Nachhinein zu korrigieren, sollten sich entgegen aller Berechnungen unerwartete Mehreinnahmen einstellen. Hierzu würde die Finanzverwaltung dem Rat einen entsprechenden Vorschlag vorlegen, der auch eine rückwirkende Korrektur der Zahlungen des jeweiligen Jahres erlauben würde.

Wir gehen aktuell davon aus, dass die Einnahmen der Grundsteuer den geplanten Haushaltsansatz nicht überschreiten werden.“



Hannovers Finanzdezernent
Dr. Axel von der Ohe





Foto: Archiv

Hohe Kosten: Neuer Gebäude-TÜV geplant

Droht Hausbesitzern eine weitere Kostenlawine durch ein neues Bürokratie-Monster?

Auslöser ist das Deutsche Institut für Normung (DIN) in Berlin. Die Bürokraten plädieren für die Einführung eines Gebäude-TÜVs, haben einen 40-seitigen Entwurf unter dem Namen „Verkehrssicherheitsüberprüfung für Wohngebäude“ vorgelegt.

Kein Witz: Das Papier sieht regelmäßige Überprüfungen aller Wohngebäude in Deutschland vor. Die Maßnahme soll die Sicherheit und den Zustand der Gebäude gewährleisten.

So schlägt das DIN „engmaschige“ Prüfungen am besten ein Mal im Jahr vor. Untersucht werden sollen grundsätzlich die Konstruktion der Häuser, der Feuerschutz, die Heizanlagen sowie die Gasleitungen etc.



Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland

Konkret werden rund 250 Kontrollen aufgelistet, die die Hauseigentümer durchführen sollen.

U.a. ist zu prüfen, ob „Dachrinnen sicher befestigt“ und „Dachluken verschlossen“ sind. Ebenfalls soll geprüft werden, ob „der Schornsteinkopf verwittert“ ist, Vordächer und Markisen sicher befestigt sind. Auch die Sicherheit von Treppengeländern und Balkonverkleidungen soll jährlich überwacht werden.

Außerdem: „Wurden vorhandene Feuerlöscher alle zwei Jahre geprüft?“

Doch das würde teuer, da die Arbeiten von beauftragten Handwerksfirmen ausgeführt werden müssten!

Haus & Grund Deutschland warnt in dem Zusammenhang vor Zusatzkosten von „mehreren Hundert Euro“ pro Jahr. Bei Einfamilienhäusern könnten es sogar 1000 Euro jährlich und mehr sein – bei größeren Wohnungsunternehmen und Genossenschaften sogar bei über 100.000 Euro jährlich.

Nicht zu vergessen: Auch die Mieter wären von der Umsetzung des Vorschlags betroffen, denn die Kosten könnten auf sie umgelegt werden.

Am Ende der Kontrollen soll dann per Ampel-Farben

(grün, gelb, rot) angegeben werden, in welchem Zustand das Gebäude ist.

Für Haus & Grund-Präsident Dr. Kai Warnecke (52) ist das Papier des DIN-Instituts nichts anderes als „moderne Wegelagererei“. Denn schon heute müssten Eigentümer ihre Gebäude prüfen und sichern. Die neuen DIN-Vorgaben würden daran nichts ändern – außer, dass zusätzliche Kosten entstehen.

Auch Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), geißelt die Pläne als „praxisfern“ und sie würden zudem „die Wohnkosten weiter nach oben treiben“.

Man darf gespannt sein, wie die künftige Bundesregierung zu dem Konzept steht.

Michael Nicolay

Stadt stoppt Kontrollen von Schottergärten

Es war ein echtes Aufreger-Thema: Im Herbst 2022 hatte die Stadt mit den umstrittenen Schottergartenkontrollen begonnen, dafür extra sogar zwei Mitarbeiter eingestellt. Doch damit ist jetzt Schluss, sie sind Vergangenheit.

Die Verwaltung folgt damit einem Auftrag der Ratsmehrheit von SPD, CDU und FDP. Die Fraktionen begründen ihren Beschluss mit der angespannten Personal- und Haushaltslage der Stadt – das führe dazu, dass diese nicht einmal angemessen ihren Pflichtaufgaben nachkomme, wie z.B. beim Elterngeld. Außerdem seien die Kontrollen nicht effizient genug gewesen.

Gestartet war das Projekt im kleinen Stadtteil Wülferode. Laut Verwaltungsangaben hatte man dort festgestellt, dass es auf rund 20 Prozent der Grundstücke unerlaubte Versiegelungen gab.

An der Arbeit der Kontrolleure gab es aber teilweise heftige Kritik. Der bekannteste Fall: Ein 87- und 89-jähriges Senioren-Ehepaar hatte anstelle einer Hecke einen 50 Zentimeter (!) breiten Schotterstreifen am Zaun angelegt und musste diesen unter Androhung eines Bußgelds wieder entfernen.

Neben Wülferode hatte es darüber hinaus nur weitere Kontrollen im Zooviertel gegeben. Auch wegen Überlastung der Mitarbeiter pausierten diese aber schnell wieder. Aufgrund des Ratsbeschlusses sind sie jetzt komplett und grundsätzlich eingestellt. Auch Nachkontrollen fänden in den beiden Stadtteilen nicht statt, so die Verwaltung.

Dabei wollte die Stadt eigentlich das Tempo der Kontrollen erhöhen und das zweiköpfige



deshalb Kontrolleurs-Team deshalb aufstocken. Doch SPD, CDU und FDP machten dem Vorhaben einen Strich durch die Rechnung und beschlossen das Ende der Kontrollen.

Die drei Fraktionen seien sich völlig einig, sagt Maximilian Oppelt, umweltpolitischer Sprecher der Rats-CDU. Man wähle einen anderen Lösungsansatz. Anstatt mit dem erhobenen Zeigefinger durch die Vorgärten zu gehen, solle die Verwaltung ein Beratungsangebot schaffen.

Dafür soll die Verwaltung in diesem und im kommenden Jahr für je 30.000 Euro einen

– allerdings kostenpflichtigen – Beratungsservice für Gartenbesitzer durch einen externen Anbieter schaffen. Die beiden extra eingestellten Kontrolleure sollen andere Aufgaben erhalten.

Laut Vorschlag von SPD, CDU und FDP könne man das Umweltzentrum mit einem solchen Konzept beauftragen. O-Ton: „Anstatt den Menschen in Hannover mit Strafen zu drohen, sollte die Verwaltung in Kooperation mit einem lokal ansässigen und sachkundigen Verein Anreize schaffen und den Menschen proaktiv dabei helfen, Schottergärten in blühende und der Arten-

vielfalt dienliche Flächen zu verwandeln.“

Nicht anders als zu erwarten ist die Kritik vom grünen OB Belit Onay am Verzicht auf die Kontrollen. Vor dem Hintergrund des dramatischen Klimawandels halte er die Entscheidung für ein problematisches Signal.

Stocksauer sind im Übrigen die Eigentümer, bei denen bisher ein illegaler Schottergarten festgestellt und seitens der Stadt eine Beseitigung unter Androhung von Zwangsmitteln gefordert und deshalb diese von den Hausbesitzern umgesetzt wurde.

Für alle anderen gilt: Angeblich, so eine Sprecherin der Stadt gegenüber der HAZ, fänden weder in Wülferode noch im Zooviertel Nachkontrollen statt, noch werde bereits eingegangenen oder künftigen Hinweisen auf Schottergärten nachgegangen.

Michael Nicolay

Die besten Freunde des Museums

Sie sind selbst schon ein bisschen Stadtgeschichte – seit 45 Jahren unterstützen die Freunde des Historischen Museums e.V. „Hannovers große Schatzkiste“. Obwohl das Museum gerade saniert wird, stellen die Mitglieder immer neue Angebote auf die Beine – und sie profitieren sogar von Vergünstigungen.

„Herzlich Willkommen im Hannover Kiosk – dem kleinen Historischen Museum“, Dirk Altwig und Konstanze Kalmus, erster und zweite Vorsitzende des Fördervereins, begrüßen die Gäste gleich an der Tür. Seit September 2024 gibt es in der Karmarschstraße 40 einen so genannten Interimsstandort des Historischen Museums.

„Klingt vielleicht komisch, natürlich wären wir lieber im großen Museum, aber der Kiosk hat unserer Arbeit einen Schub gegeben“, sagt Kalmus. „Ein gutes Dutzend Ehrenamtliche begrüßt hier die Besucherinnen und Besucher, macht Führungen. Und besonders spannend ist, dass uns viele Gäste ihre ganz persönlichen Hannover-Geschichte erzählen.“

Dirk Altwig erläutert, warum der Geschichts-Kiosk so wichtig für die Stadt ist: Die Dauerausstellung des Museums, also etwa zwei Drittel des Hauses, seien bereits seit 2017 geschlossen. „Wir haben bei der Stadt-



Dirk Altwig, Vorsitzender des Fördervereins Freunde des Historischen Museums, und seine Stellvertreterin Konstanze Kalmus stellen immer wieder neue Angebote auf die Beine.

verwaltung dafür geworben, dass es während der Sanierung einen Ort für Stadtgeschichte in der City gibt. Wir hatten Angst, dass das Museum aus den Köpfen der Leute verschwindet. Es ist toll, dass die Stadt den Kiosk geöffnet hat.“

Teilschließung und Corona, auch für den Verein mit seinen rund 400 Mitgliedern waren es harte Jahre. Altwig betont aber: „Es sind erstaunliche Sachen passiert: eine Dame hat innerhalb weniger Wochen unsere Vorträge ins Internet verlegt.“

Auch unseren Laden gibt's nicht nur Kiosk, sondern auch elektronisch. Soweit wir wissen, hat keine anderes Museum in Hannover einen vergleichbaren Online-Shop.“

Hohe Summen für Ankäufe oder die Sanierung des Beginnturms hat der Verein in den vergangenen 45 Jahren für das Museum gesammelt, auch mit Hilfe von HAUS & GRUNDEIGENTUM.

Mitglieder des Museumsvereins profitieren dafür von besonderen Vorteilen: Einmal im Monat gibt es einen Jour fixe zu spannenden Themen der Stadtgeschichte. Sie haben freien Eintritt im Museum Schloss Herrenhausen und im Kestner Museum. Während der Umbauzeit des Museums dürfen Vereinsmitglieder außerdem kostenlos die Kestner Gesellschaft besuchen. „Eine sehr noble Geste“, freut sich Kalmus. „Es ist schön, wenn man Freunde hat.“

Dr. Oliver Kiaman, Vorsitzender von HAUS & GRUNDEIGENTUM, gehört dem Beirat der Freunde des Historischen Museums seit etwa 10 Jahren an. Im März 2025 erfolgte seine Wiederwahl – die gute Zusammenarbeit mit Dirk Altwig, Konstanze Kalmus und dem gesamten Team geht also weiter!

Dauerkarten für Pyro-Spektakel zu gewinnen

Er ist ein Aushängeschild für Hannover: der Internationale Feuerwerkswettbewerb in Herrenhausen. An fünf Abenden zwischen Mai und September zaubern renommierte Pyrotechniker aus fünf Nationen ein Raketen-Spektakel in den Nachthimmel. Dieses Jahr unter dem Motto „Funkelndes Jubiläum: 350 Jahre Herrenhäuser Gärten“.

Der Clou: HAUS & GRUNDEIGENTUM verlost 1 x 2 Dauerkarten für den Wettbewerb – Sie haben mit einer Begleitperson bei allen fünf Terminen freien Eintritt!

Wie können Sie gewinnen? Schicken Sie einfach eine Mail an verlosung@hug.immo, Stichwort „Feuerwerk“, und geben Sie bitte Ihre Postanschrift und Telefonnummer mit an. Einsendeschluss ist Sonntag, 27. April 2025. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.



Was Immobilienbesitzer von der Steuer absetzen können

Die Steuererklärung empfinden viele als lästig und schieben sie deshalb vor sich her. Dabei können sich Eigentümer von Häusern, Wohnungen oder Grundstücken vom Finanzamt viel Geld zurückholen. Was sie steuerlich alles absetzen können, hängt allerdings stark von der Nutzungsart ab. Worauf Immobilienbesitzer bei der Steuererklärung besonders achten sollten.

Welche Kosten für Immobilienbesitzer lassen sich steuerlich absetzen?

Wichtig ist die Unterscheidung zwischen vermieteter und selbstgenutzter Immobilie. Bei Mieteinnahmen gilt: Wer Einnahmen hat, darf auch Ausgaben geltend machen – von den Kosten der Verwaltung, über die Kleinreparatur bis hin zum Schornsteinfeger. Die Regeln gelten für Hausbesitzer ebenso wie für Wohnungseigentümer.

Eingeschränkter sind die Möglichkeiten bei der selbstgenutzten Immobilie: Bis auf haushaltsnahe Dienstleistungen etwa für Handwerker und Haushaltshilfen kann man kaum mehr etwas absetzen.

Das können Vermieter von Immobilien von der Steuer absetzen - die gängigsten Aufwendungen

- Abschreibung für Anschaffung (AfA), meist zwei Prozent der Kosten p.a. über 50 Jahre
- Kaufnebenkosten wie Grundsteuer
- Kreditzinsen aus Immobilienfinanzierung
- Kontogebühren für Vermieterkonto
- Maklerprovision
- Werbungskosten, beispielsweise für Anzeigen
- Abrechnungen einer Wohneigentümergeinschaft (WEG) wie beispielsweise für Hausmeister, Heizungswartung, Schornsteinfeger, Gartenpflege
- Kosten für den Energiepass
- Fahrtkosten in Verbindung mit der Immobilie (beispielsweise Besichtigung)
- Kosten für Inneneinrichtung (z.B. für Einbauküche oder bei möblierter Vermietung)
- Mitgliedsbeiträge z.B. für Vermieterverbände
- Renovierungskosten- und Reparaturen (z.B. Dachsanierung, Außendämmung, Heizungserneuerung, Renovierung des Bades)
- Versicherungskosten wie Haus- und Wohngebäudeversicherung
- Abfallgebühren/ Müllentsorgung
- Schnee- und Winterdienst

Das können Selbstnutzer von der Steuer absetzen - die gängigsten Aufwendungen

- *Handwerkerleistungen*: 20 Prozent der Handwerkerkosten, maximal 1200 Euro pro Jahr (nur bargeldlose Überweisungen werden berücksichtigt)
- *Haushaltsleistungen*: bei Minijobbern 20 Prozent bis max. 510 Euro im Jahr; bei sozialversicherungspflichtigen oder selbständigen Dienstleistern bis maximal 4000 Euro pro Jahr - jedoch niemals für Schwarzarbeiter! (nur bargeldlose Überweisungen werden berücksichtigt)
- *Arbeitszimmer*: reine Heimarbeiter können alle anfallenden Kosten absetzen, die Pauschale von 1.250 entfällt ab 01.01.2023 korrespondierend zur Entfristung der Homeoffice-Pauschale
- *Homeoffice*: zum 01.01.2023 wurde die Pauschale entfristet und auf bis zu 1.260 Euro pro Jahr erhöht; sie gilt auch, wenn kein häusliches Arbeitszimmer vorhanden ist - das war vor der Corona-Pandemie noch eine der Anforderungen, um Heimarbeit steuerlich geltend machen zu können
- *Modernisierung einer denkmalgeschützten Wohnung*: Die Kosten können als Abschreibung (AfA) von der Steuer abgesetzt werden. Bei Eigennutzung lassen sich 90% der Sanierungskosten über zehn Jahre linear absetzen.



Tipps für Vermieter

Vermieter können Steuern sparen. Insbesondere Abschreibungen und Werbungskosten wirken sich steuermindernd aus. Lukrative Abzugsposten im Überblick:

- **Familienbande nutzen:** Wer eine Wohnung oder ein Haus verbilligt an nahe Angehörige vermietet, muss darauf achten, dass er den Wohnraum zu einem angemessenen Preis überlässt. Das Finanzamt gewährt den vollen Werbungskostenabzug, wenn die Miete mindestens 50 Prozent der ortsüblichen Miete beträgt (bis Ende 2020: 66 Prozent).
- Liegt die Marktmiete zwischen 50 und 66 Prozent, verlangt das Finanzamt neuerdings das Vorliegen einer Gewinnerzielungsabsicht und vom Vermieter eine Ertragsprognose (in der Regel über 30 Jahre). Fällt diese positiv aus, sind die Werbungskosten in voller Höhe abzugsfähig, ansonsten nur anteilig.
- **Vertrag gestalten:** Vermieter müssen den Mietvertrag mit Angehörigen wie unter Fremden üblich abschließen (schriftlicher Vertrag, Dauerauftrag, Nebenkostenabrechnung usw.).
- Kinder können die Miete dann sogar aus Unterhaltszahlungen der Eltern bestreiten (BFH, Az. IX R 39/99). Auch die Zahlung der Miete aus einer einmaligen Geldschenkung der Eltern ist möglich. Die Eltern können die Miete auch von vornherein auf den Unterhalt anrechnen und nur die Differenz als Barunterhalt zahlen (BFH, Az. IX R 30/98).
- **Kaufpreis aufteilen:** Wer eine Immobilie erwirbt, kann sich die Kosten mit dem Fiskus teilen. Allerdings ist nur das Gebäude abschreibungsfähig, nicht das miterworbene Grundstück. Es kann sich daher lohnen, den Grundstücksanteil möglichst gering zu halten und den Kaufpreis aufzuteilen.
- Das Finanzamt akzeptiert in der Regel die Angaben im notariellen Vertrag (Kriterien: BFH, Az. IX R 12/14 ; IX R 86/97). Nebenkosten wie Makler-, Notar- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbsteuer können die Abschreibung erhöhen.
- **Wahlrecht nutzen:** Wird durch die Modernisierung weder der Standard noch die Nutzfläche der Immobilie erhöht, sind die Kosten sofort als Erhaltungsaufwand abzugsfähig.
- Zum Erhaltungsaufwand gehören Maßnahmen, die das Gebäude mit zeitgemäßem Wohnkomfort ausstatten, aber auch das Grundstück samt Umzäunung. Beispiele: Dachreparatur, Reparatur der Heizungsanlage, Erneuerung von Fenstern, Sanitär- oder Heizungsanlagen (z.B. Blockheizkraftwerk), Schönheitsreparaturen, Erneuerung von Fußböden, Türen.
- Größere Erhaltungsaufwendungen kann der Vermieter sofort in einem Betrag oder gleichmäßig verteilt auf zwei bis fünf Jahre geltend machen. Sie haben also ein Wahlrecht.

Tipps für Selbstnutzer

- **Energetisch sanieren:** Wer seine Immobilie selbst bewohnt, sollte energetische Baumaßnahmen (Erneuerung von Heizung, Fenstern, Türen oder Fassadendämmung) zügig in Angriff nehmen. Für die Gebäudesanierung gibt es ab 2020 einen sehr lukrativen Direktabzug von bis zu 40.000 Euro als Steuersparmöglichkeit (BMF-Schreiben, Az. IV C 1 -S2296-c/20/10003 :001).
- Eigenheimbesitzer können Aufwendungen bis zu 200.000 Euro anteilig absetzen – maximal 20 Prozent der Kosten, verteilt auf drei Jahre (Beginn: im Jahr des Abschlusses der Sanierung).
- **Neu:** Riester-Förderung: Ab 1.1.2024 können Selbstnutzer die Eigenheimrente auch für Aufwendungen für energetische Maßnahmen nutzen.
- **Handwerker beauftragen:** Wer Handwerker in den eigenen vier Wänden beauftragt, kann als Haus- oder Wohnungseigentümer, aber auch als Mieter Rechnungen bis zu 6000 Euro beim Fiskus einreichen. Dieser akzeptiert 20 Prozent der Kosten als direkten Abzug von der Steuerschuld - also maximal 1200 Euro (§ 35a EStG).
- Anerkannt werden Renovierungs-, Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie Reparaturen. Zu den begünstigten Kosten zählen immer nur Lohn- und Arbeitskosten sowie Maschinen- und Fahrtkosten (zuzüglich Umsatzsteuer) – nicht aber Materialkosten. Absetzbar sind z.B.: Instandhaltung oder Erneuerung von Heizungs-, Elektro-, Wasser- und Gasanlagen.
- Aber auch die Modernisierung und der Austausch von Fenstern und Türen. Bezahlt wird per Rechnung, Überweisung oder Kreditkarte. Barzahlung ist tabu. *Wichtig:* Handwerkerarbeiten an Neubauten (noch nicht bezogene Wohnungen) sind nicht begünstigt.
- **Immobilien übertragen:** Vermögende können zu Lebzeiten auch größere Vermögenswerte wie Haus oder Wohnung steuerfrei auf Angehörige (z.B. Kinder/Enkel) übertragen. Diese Übertragung kann alle zehn Jahre wiederholt werden.
- So kann jeder Elternteil pro Kind alle zehn Jahre 400.000 Euro steuerfrei übertragen. An Enkelkinder jeweils 200.000 Euro. Auch eine Kettenschenkung ist möglich. Das sind zwei Schenkungen mit einem Freibetrag von jeweils 400.000 Euro. Beispiel: Ein Großelternteil verschenkt ein Grundstück an den Sohn oder die Tochter, die es unmittelbar danach an einen Enkel weiter verschenken (FG Hamburg, Az. 3 K123/18).
- **Güter schaukeln:** Mit einem einfachen Trick können Ehepaare und eingetragene Lebenspartner den Fiskus auch bei größeren Vermögensübertragungen außen vorlassen.
- Der Dreh: Wechselt das Paar vom Güterstand der Zugewinnngemeinschaft in den Güterstand der Gütertrennung, wird die Zugewinnngemeinschaft vertraglich beendet. Das bedeutet, dass der Partner, der während der Ehe mehr erwirtschaftet hat, die Hälfte des Überschusses an den anderen auszahlen muss – also de facto Vermögen überträgt.
- Der Clou: **Diese Vermögensübertragung ist völlig steuerfrei.** Auf diese Weise können nicht nur Barvermögen, sondern auch Immobilien oder Unternehmensanteile übertragen werden.

Vermietete Eigentumswohnung

Steuerliche Abziehbarkeit der Erhaltungsrücklage

Wohnungseigentümer zahlen in die Erhaltungsrücklage – früher als Instandhaltungsrücklage bezeichnet – ein. Aus dieser Rücklage werden dann Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum finanziert, deren Kosten alle Eigentümer gemeinsam tragen.

Für vermietende Wohnungseigentümer ist die Erhaltungsrücklage aber auch steuerlich von Bedeutung. Denn grundsätzlich stellen diese Einzahlungen Werbungskosten dar und können die zu versteuernden Einnahmen aus der Wohnungsvermietung verringern. Der Bundesfinanzhof (BFH, Urteil vom 14. Januar 2025, IX R 19/24) hatte nun zu entscheiden, ab welchem Zeitpunkt die Einzahlungen des Wohnungseigentümers in die Erhaltungsrücklage steuerlich abziehbar sind.

Die Kläger vermieteten mehrere Eigentumswohnungen in verschiedenen Wohneigentumsanlagen. Sie zahlten dort jeweils das vorgesehene monatliche Hausgeld. Aus dem Hausgeld wurde ein Teil der gesetzlich vorgesehenen Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) zugeführt.

Diese Beträge wollten die Eigentümer als Werbungskosten bei ihren Einnahmen aus der Vermietung der Wohnungen geltend machen. Das Finanzamt erkannte diese Beträge jedoch nicht als Werbungskosten bei den Vermietungseinkünften an.

Argument: Ein Werbungskostenabzug könne erst in dem Jahr erfolgen, in dem die zurückgelegten Mittel für die tatsächlich angefallenen Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum verbraucht würden. Auch das in der Folge angerufene Finanzgericht wies die Klage der Wohnungseigentümer ab.



Foto: Archiv

Bundesfinanzhof setzt Zusammenhang zur Vermietungstätigkeit voraus

Der BFH bestätigte nun – leider – diese Auffassung. Die Richter argumentierten, dass der Werbungskostenabzug nach § 9 Absatz 1 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes einen wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen der Vermietungstätigkeit und den Aufwendungen des Steuerpflichtigen voraussetze. Zwar hatten die Eigentümer die Zahlungen in die Erhaltungsrücklage über die Hausgeldzahlung erbracht und konnten hierauf nicht mehr zurückgreifen, da das Geld ausschließlich der GdWE gehört.

Erhaltungsrücklage erst bei Verausgabung steuerlich relevant

Auslösender Moment für die Zahlung sei aber nicht

die Vermietung, sondern die rechtliche Pflicht jedes Wohnungseigentümers, am Aufbau und an der Aufrechterhaltung einer angemessenen Rücklage für die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums mitzuwirken.

Ein Zusammenhang mit der Vermietung entstehe erst, wenn die Gemeinschaft die angesammelten Mittel für Erhaltungsmaßnahmen ver-

ausgabe. Erst dann kämen die Mittel der Immobilie zugute.

Auch die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes im Jahr 2020, durch die der GdWE die volle Rechtsfähigkeit zuerkannt wurde, ändere die steuerrechtliche Beurteilung des Zeitpunkts des Werbungskostenabzugs für Zahlungen in die Erhaltungsrücklage nicht.

Fazit von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik, H & G Deutschland:

„Das Urteil ist steuerrechtlich zwar nachvollziehbar, aber für den vermietenden Wohnungseigentümer ungünstig und erschwert seine finanzielle Planung. Denn ob, wann und in welcher Höhe die Erhaltungsrücklage tatsächlich für Instandhaltungsmaßnahmen verwendet wird, hängt von vielen Faktoren und nicht zuletzt von der Beschlussfassung der GdWE ab, auf die der einzelne Eigentümer nur bedingten Einfluss hat.“

Heizkosten: Keine Entspannung an den Energiemärkten

Die Preise für Erdgas, Heizöl und Fernwärme haben sich seit 2021, dem letzten Jahr vor der Energiekrise, im Durchschnitt knapp verdoppelt.

Das wirkt sich im Dreijahresvergleich auf die Verbrauchsabrechnungen von Eigentümern und Mietern für Heizung und Warmwasser mit Mehrkosten von durchschnittlich bis zu 330 Euro für das Jahr 2024 aus. Das hat der Immobiliendienstleister anhand von Abrechnungen von rund 3 Millionen Wohnungen ermittelt. 10,1 Cent pro Kilowattstunde). Auch bei Fernwärme stiegen die Heizkosten zwischen 2021 und 2024 erheblich – und zwar um 42 Prozent, von etwa 778 Euro auf 1.109 Euro pro Jahr. Der Hauptgrund ist der massive Anstieg des Energiepreises um 70 Prozent (von 10 Cent auf 17 Cent pro Kilowattstunde).

Zwischen 2021 und 2024 stiegen die durchschnittlichen Heizkosten bei Erdgas um 36 Prozent – von etwa 615 Euro auf 835 Euro pro Jahr für eine typische 70-Quadratmeter-Wohnung. Dies ist vor allem auf den um 65 Prozent gestiegenen Energiepreis zurückzuführen (von 6,1 Cent auf 10,3 Cent pro Kilowattstunde). Die Heizölkosten verteuerten sich in diesem Zeitraum um 47 Prozent, von etwa 616 Euro auf 905 Euro pro Jahr. Dies ist einem um 71 Prozent gestiegenen Energiepreis geschuldet (von 6 Cent auf 10,3 Cent pro Kilowattstunde).

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation, H & G Deutschland

Kaufpreisaufteilung für die Abschreibung Neue Rechenhilfe des Finanzministeriums

Für die Abschreibung muss der nicht abnutzbare und daher nicht abschreibungsfähige Boden aus dem Gesamtkaufpreis einer Immobilie wieder herausgerechnet werden. Das Bundesfinanzministerium stellt eine Rechenhilfe zur Verfügung, um diesen Anteil des abschreibungsfähigen Gebäudes am Gesamtkaufpreis für die Abschreibung zu ermitteln.

Diese Rechenhilfe wurde zuletzt im Jahr 2023 überarbeitet und jetzt erneut aktualisiert. Sie ist im Internet abrufbar unter: hausund.co/4hTqTRU

Mit der Aktualisierung der Rechenhilfe reagiert die Finanzverwaltung auf zwischenzeitlich ergangene Rechtsprechung und Rechtsänderungen. Die Rechenhilfe ist aber nicht zwingend anzuwenden, um den abschreibungsfähigen Gebäudeanteil zu ermitteln.

Alternativ ist auch ein Gutachten zulässig. Das hat der Bundesfinanzhof bereits mit Urteil vom 21. Juli 2020 (IX R 26/19) entschieden und darin auch die Anforderungen an ein solches Gutachten erläutert.

Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik, H & G Deutschland

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

„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 Korrespondenzanwaltschaft 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

Nebenkosten: Umlagefähigkeit der Grundsteuer

Die Grundsteuer kann grundsätzlich auf die Betriebskosten umgelegt werden – vorausgesetzt, dies wurde vertraglich vereinbart.

Die Umlagefähigkeit der Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), zu denen auch die Grundsteuer zählt, muss grundsätzlich im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart werden.

Anderenfalls muss der Mieter diese laufenden Kosten nicht zahlen. Ein einfacher Verweis auf § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) im Mietvertrag genügt dabei: Alle darin genannten Positionen gelten dann als vereinbart (BGH, Urteil vom 7. April 2004, VIII ZR 167/03).

Lediglich andere, nicht in § 2 BetrKV aufgeführte Betriebskosten – die sogenannten Sonstigen Betriebskosten – müssen zur Wahrung der Transparenz einzeln aufgeführt werden.

Grundsteuerreform und ihre Auswirkungen

Die Grundsteuer ist namentlich aufgeführt und als laufende öffentliche Lasten des Grundstücks im Sinne des § 2 Nr. 1 BetrKV auf Mieter umlegbar. Ein weiterer wichtiger Punkt: Auch wenn die Grundsteuer im Zuge der Reform ansteigt, bleibt sie – einmal vertraglich vereinbart – umlagefähig.

Wirtschaftlichkeitsgebot und Widerspruch

Vermieter unterliegen dem mietvertraglichen Wirtschaftlichkeitsgebot. Dieses kann sie verpflichten, Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid – im Falle erhöhter Grundsteuer – einzulegen.

Dies gilt aber nur dann, wenn der Bescheid offenkundige Fehler aufweist. Es müssen also konkrete Anhaltspunkte für eine offenkundige Rechtswidrigkeit des Grundsteuerbescheids vorliegen, wie das Landgericht (LG) Potsdam (Urteil vom 7. Mai 2015, 3 O 237/10) klarstellte.

Fehlen solche Anhaltspunkte und legt der Vermieter deshalb auch kein Widerspruch gegen den Bescheid ein, sperrt der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz auch nicht die Umlage einer höheren Grundsteuer auf den Mieter.

Erhöhung der Vorauszahlungen

Gemäß § 560 Absatz 4 BGB kann der Vermieter eine Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen, sofern die Vorauszahlungspflicht vertraglich vereinbart ist. Weist der Grundsteuerbescheid eine höhere Steuerlast aus, ist es ratsam, die Vorauszahlungen

entsprechend anzupassen.

Der Vermieter muss die Erhöhung in Textform erklären. Diese Anpassung sollte transparent und nachvollziehbar dargelegt werden, um den Mietern die Veränderungen klar zu kommunizieren.

Nachträgliche Korrekturen der Betriebskostenabrechnung bei Steuernachforderungen

Auch ein nachträglich korrigierter Steuerbescheid sowie daraus resultierende Steuernachforderungen können weiterhin auf die Mieter umgelegt werden. Solange der

Abrechnungszeitraum noch nicht abgelaufen ist, dürfen die Abrechnungen zulasten des Mieters entsprechend korrigiert werden.

Selbst nach Ablauf der Abrechnungsfrist besteht die Möglichkeit einer nachträglichen Korrektur gemäß § 556 Absatz 3 Satz 3 BGB, weil der Vermieter die verspätete Abrechnung regelmäßig nicht zu vertreten hat (LG Halle, Urteil vom 8. Februar 2006, 2 S 230/05). Nachforderungen können aber nur innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis geltend gemacht werden.

Fazit von Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin, H & G Deutschland:

„Seit Jahren wird darüber diskutiert, ob die Betriebskostenverordnung in Bezug auf die Grundsteuer geändert werden sollte. Kritiker vertreten die Ansicht, dass die Grundsteuer eng mit dem Objekt verknüpft sei und nicht unmittelbar dem operativen Betrieb diene – weshalb sie ausschließlich von den Eigentümern zu tragen sein sollte.“

Dagegen steht die Position von Haus & Grund: Grundsteuern werden von den Gemeinden eingesetzt, um die kommunale Infrastruktur – beispielsweise öffentliche Gesundheitsversorgung, Kinderbetreuung, Schulen und Gemeindeverwaltung – aufrechtzuerhalten.

Da diese Leistungen vor allem den ortsansässigen Bürgern zugutekommen, sollten diese sich auch an den Kosten beteiligen. Vor diesem Hintergrund ist die Umlagefähigkeit der Grundsteuer ein sinnvoller Weg, um die Finanzierung dieser wichtigen kommunalen Leistungen sicherzustellen.“

Verbraucherpreisindex für Deutschland Basis 2015 = 100

Ab 2023: Basis 2020 = 100

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Jan.	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	120,5
Feb.	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	120,8
März	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	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	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	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	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.	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.	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.	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.	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.	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	

Photovoltaik-Anlagen: Kein steuerlicher Abzug wegen Steuerbefreiung?

Die zwangsweise Steuerfreistellung der Erträge aus Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) seit 2022 hat nicht nur positive Auswirkungen. Denn grundsätzlich entfällt dort, wo Einkünfte nicht mehr zu versteuern sind, auch die Möglichkeit, Kosten steuerlich geltend zu machen.

In einem jüngst vom Finanzgericht Niedersachsen (Urteil vom 11. Dezember 2024, 9 K 83/24) entschiedenen Fall betrieb eine Ehegatten-GbR eine Photovoltaik-Anlage und ermittelte ihren Gewinn durch eine Einnahmen-Überschuss-Rechnung.

Im Jahr 2022 musste die GbR zu viel gezahlte Einspeisevergütungen aus den Vorjahren zurückerstatten. Streitfrage war nun, ob die Rückzahlungen als Betriebsausgabe abzugsfähig sein konnten, obwohl die Einnahmen vom Gesetzgeber ab 2022 steuerfrei gestellt worden waren.

Das Niedersächsische Finanzgericht bejahte dies. Das Gericht entschied, dass die Rückzahlung von in den Jah-

ren vor 2022 erzielten Einspeisevergütungen beim Betrieb einer nach § 3 Nr. 72 Einkommensteuergesetz (EStG) steuerbefreiten Photovoltaik-Anlage im Jahr 2022 als Betriebsausgabe abzugsfähig ist.

Argument: Das gesetzliche Abzugsverbot von Aufwendungen im Zusammenhang mit nicht zu versteuernden Einkünften schließt hier den Abzug nicht aus. Denn: Die ursprünglichen Einnahmen waren ja steuerpflichtig, weil sie noch vor der Steuerfreistellung angefallen sind. Die Entscheidung ist allerdings noch nicht rechtskräftig, denn das Finanzamt hat Revision beim Bundesfinanzhof eingelegt (X R 2/25).

Fazit von Sibylle Barent,
Leiterin Steuer- und Finanzpolitik,
H & G Deutschland:

„Dieses Urteil ist zwar ein gewisser Lichtblick. Es bleibt aber das Problem bestehen, dass die Abschreibungsmöglichkeiten für Photovoltaik-Anlagen mit der zwangsweisen Herausnahme dieser Anlagen aus der Einkommensbesteuerung entfallen sind und dadurch auch für viele Eigentümer die Grundlage ihrer Kostenkalkulation.“

#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

Zeitnahe Führungswechsel

Stühlerücken an der Spitze von aha. Der langjährige Chef **Thomas Schwarz** übergibt den Posten an **Julia Fürst**. Der 64-jährige wechselt im Sommer zur Stadtentwässerung Hannover und wird dort kaufmännischer Leiter – dort kehrt er zu seinen beruflichen Wurzeln zurück, war dort bereits von 1993 bis 2000 in derselben Funktion tätig. Seine Nachfolgerin kommt vom kommunalen Abfallentsorger „Gelsendienst“ in Gelsenkirchen. Die 42-jährige ist studierte Betriebswirtschaftlerin und arbeitete seit 2016 bei dem Unternehmen. Zuletzt verantwortete sie als Abteilungsleiterin die Abfallentsorgung und Wertstoffsammlung und konnte sich bei aha in einem bundesweiten Ausschreibungsverfahren durchsetzen.



Überfällige Lösung

Er war der Top-Kandidat und seine Beförderung ist endlich in trockenen Tüchern: **Marcus Mann** (Foto) ist neuer Sport-Geschäftsführer bei Hannover 96, sein Vertrag läuft bis Juni 2029. Damit ist eine monatelange und leidige Hängepartie vorbei. Der allseits sehr geschätzte 41-jährige ist seit 2021 im Verein, bisher in der Funktion als Sportdirektor. Gleichzeitig ist er auch Sprecher der Geschäftsführung, die er sich in einer Doppelspitze mit **Henning Bindzus** teilt, der für die Organisation und als Finanzexperte zuständig ist. Diese Lösung ist ein Kompromiss im



Dauer-Streit zwischen dem 96 e.V. und der Kapitaleseite, da der Verein sonst keine Lizenz von der Deutschen Fußball-Liga (DFL) erhalten hätte.

Neue Aufgabe

Am 1. August ist es soweit: Dann tritt **Eva Birkenstock** ihre neue Stelle als Künstlerische Direktorin der Kestner Gesellschaft an. Zurzeit ist die 47-jährige Kunsthistorikerin, Kuratorin und Museumsleiterin noch Direktorin des Ludwig Forums für Internationale Kunst in Aachen. Zuvor war sie fünf Jahre lang Direktorin des Düsseldorfer Kunstvereins leitete davor in New York den Ausstellungsraum des Goethe-Instituts „Ludlow 38“ und eine der weltweit bedeutendsten Messen für zeitgenössische Kunst in Basel. In ihrer neuen Funktion sei es ihr als engagiertes Ausstellungshaus besonders gerade in diesen Zeiten wichtig Räume der Teilhabe, des Austauschs und der gemeinsamen Produktion zu schaffen.



Nachvollziehbare Forderung

Mehr Sicherheit für die Innenstadt fordert **Felix Semper**, CDU-Fraktionschef im Rat von Hannover. Das habe höchste Priorität, gerade bei Großveranstaltungen, Demonstrationen und Festumzügen müssten die Menschen besser geschützt werden. Sein Vorschlag: Deshalb sollten absenkbare Poller zur Sicherung vor Amokfahrten an neuralgischen Punkten geprüft werden. Durch solch eine Lösung müsste der Verkehr nicht dauerhaft eingeschränkt werden und das Stadtbild würde nicht negativ verändert. Viele Städte hätten so eine Schutzmaßnahme bereits erfolgreich umgesetzt – die Landeshauptstadt dürfe deshalb nicht länger zögern. Es sei Zeit endlich zu handeln.



Grund zum Jubeln

Das nennt wohl einen tollen Erfolg! Bei einer Online-Abstimmung des Freizeitportals „Parkscout“ ist der Erlebnis-Zoo Hannover zum zweitbesten Tierpark Deutschlands gewählt worden. An der Abstimmung beteiligten sich immerhin 65.000 Menschen. Geschäftsführer **Andreas M. Casdorff** freute sich tierisch: „Der Publikums-Preis ist eine wunderbare Bestätigung für die Arbeit unseres Teams.“ Und man werde das Ziel, Menschen für Tiere zu begeistern, weiterhin mit viel Engagement und neuen Ideen verfolgen sowie versuchen, noch mehr Menschen für den nachhaltigen Schutz der Artenvielfalt zu gewinnen. Den ersten Platz belegte übrigens der Zoo Erlebniswelt in Gelsenkirchen.



Beleuchtung

Licht ins Dunkel

Geht es um das Energiesparen im Haushalt, denken viele Eigentümer an moderne Heizsysteme, gut isolierte Fenster oder effiziente Haushaltsgeräte. Doch ein oft unterschätzter Faktor ist die Beleuchtung. Sie spielt nicht nur eine wesentliche Rolle für das Wohlbefinden und die Funktionalität in den eigenen vier Wänden, sondern hat auch erhebliche Auswirkungen auf den Energieverbrauch – und damit auf die Stromrechnung.

Licht beeinflusst unser Leben auf vielfältige Weise. Es schafft Atmosphäre, betont einzelne Bereiche in der Wohnung und gibt Struktur. Wenn im Herbst die Tage kürzer werden, ist künstliches Licht unverzichtbar, um produktiv zu bleiben und sich wohlfühlen. Ob gezielte Akzente auf Wandbilder, stimmungsvolle Beleuchtung in Wohnräumen oder die Ausleuchtung eines Eingangsbereichs – Lichtgestaltung trägt erheblich zur Wertigkeit einer Immobilie bei.

Effiziente Beleuchtung spart Strom

In vielen Haushalten gehört die Beleuchtung zu den größten Energieschluckern. Veraltete Leuchtmittel und ungünstig eingesetzte Lichtquellen können die Kosten unbemerkt in die Höhe treiben. Laut Energieexperten entfallen etwa 10 bis 15 Prozent des gesamten Stromverbrauchs eines durchschnittlichen Haushalts auf Beleuchtung – ein Wert, der sich leicht reduzieren lässt, ohne auf Komfort zu verzichten. Der technologische Fortschritt hat uns inzwischen zahlreiche Möglichkeiten an die Hand gegeben, Beleuchtung effizienter zu gestalten. Wer bewusst auf moderne Technik setzt und den



Foto: Andrey Popov/stock.adobe.com

Umgang mit Licht überdenkt, kann seinen Energieverbrauch senken und damit einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

LED statt Glühbirne

Die größte Veränderung in der Beleuchtungswelt der letzten Jahre war zweifellos die Einführung von LED-Technologie. Sie hat klassische Glühbirnen und Halogenlampen nahezu vollständig verdrängt. LED (Light Emitting Diodes) verbrauchen bis zu 90 Prozent weniger Energie als herkömmliche Glühbirnen, haben also eine hohe Energieeffizienz. Mit bis zu 50.000 Betriebsstunden übertreffen LED andere Leuchtmittel in Sachen Lebensdauer bei Weitem. Zudem geben LED kaum Wärme ab, was sie sicherer macht und Energieverluste zusätzlich minimiert.

Obwohl LED-Lampen in der Anschaffung teurer sind, amortisieren sie sich durch ihre lange Lebensdauer und die erheblich geringeren Stromkosten oft schon nach wenigen Monaten. Beim Kauf neuer Leuchtmittel und Lampen gibt es einige Punkte, die Sie beachten sollten:

Energieeffizienzklasse: Achten Sie auf die höchste Effizienz-

klasse. Seit 2021 gilt die neue EU-Energiekennzeichnung, die von A (beste) bis G (schlechteste) reicht.

Lumen statt Watt: Die Helligkeit von LED wird in Lumen angegeben. Als Faustregel gilt: Für Wohnbereiche sind 100 – 150 Lumen pro Quadratmeter ausreichend.

Farbtemperatur: Wählen Sie die Lichtfarbe passend zum Raum und Zweck (Warmweiß: 2.700 – 3.000 K, Neutralweiß: 3.500 – 4.000 K, Tageslichtweiß: ab 5.000 K).

Flimmerfrei: Einige günstige LED können flackern, was die Augen belastet. Achten Sie auf Produkte, die als flimmerfrei gekennzeichnet sind.

Intelligente Steuerung

Eine weitere Möglichkeit der Reduzierung des Energieverbrauchs ist die Verwendung intelligenter Steuerungssysteme. Smarte Beleuchtungslösungen erlauben es, Licht gezielt zu nutzen. So sind Bewegungssensoren ideal für Flure, Treppenhäuser oder Außenbereiche. Licht wird nur dann eingeschaltet, wenn es tatsächlich benötigt wird. Auch Zeitschaltuhren können Energie einsparen, denn mit ihnen

lässt sich die Beleuchtung so programmieren, dass sie sich zu festgelegten Zeiten ein- und ausschaltet. Auch Smarthome-Technologien helfen: Diese ermöglichen es, die Beleuchtung per App oder Sprachbefehl zu steuern und an individuelle Bedürfnisse anzupassen.

Tageslicht nutzen

Die effektivste Energiesparmethode ist, so weit wie möglich auf künstliches Licht zu verzichten. Mit ein paar Anpassungen lässt sich das natürliche Tageslicht optimal nutzen: So verstärken helle Farben und reflektierende Oberflächen das einfallende Licht und machen Räume heller – ohne zusätzliche Lampen. Verwenden Sie zudem leichte oder transparente Stoffe für Vorhänge und Gardinen, die das Licht nicht blockieren. Ein guter Trick, um Räume heller und großzügiger erscheinen zu lassen, sind strategisch platzierte Spiegel, die das Tageslicht tiefer in den Raum leiten.

Regelmäßige Wartung und Reinigung

Klingt banal, ist aber effektiv: Staub auf Leuchtmitteln und Lampenschirmen mindert die Lichtleistung. Regelmäßiges Reinigen sorgt dafür, dass Sie weniger Energie für die gleiche Helligkeit benötigen.

Mit modernen Beleuchtungstechnologien, bewusstem Einsatz von Licht und einem angemessenen Verhalten lässt sich also viel erreichen: Der Wechsel zu LED, die Integration smarter Steuerungssysteme und eine optimierte Nutzung von Tageslicht sind Maßnahmen, die sich langfristig auszahlen – sowohl finanziell als auch in Sachen Nachhaltigkeit.

Astrid Zehbe

Referentin Presse und Kommunikation

H & G Deutschland

Weg von Öl und Gas

Heizen mit Erneuerbaren Energien

Wer heute eine neue Heizung braucht, steht unweigerlich vor der Frage, inwieweit er künftig Erneuerbare Energien nutzen will – und vielleicht auch muss.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) lässt hier viele verschiedene technische Lösungen zu – neben Wärmepumpen zum Beispiel hybride Heizsysteme oder Biomasseheizungen. Auch Solarthermie, Stromdirektheizungen oder Gasheizungen, die einmal auf grünen oder blauen Wasserstoff umgestellt werden können, zählen nach dem GEG dazu. Dies gilt auch für eine Hausübergabestation zum Anschluss an ein Wärmenetz. Bevor man eine Entscheidung trifft, sollte man einen Gebäudeenergieberater oder Fachingenieur hinzuziehen. Dieser kann den aktuellen Wärmebedarf des Gebäudes ermitteln und berechnen, welche Sanierungsmaßnahme für das jeweilige Gebäude passt und welche gesetzlichen Anforderungen dabei einzuhalten sind.

So muss nach dem aktuellen GEG in Neubauten innerhalb eines Neubaugebiets schon heute jede neue Heizung zu 65 Prozent mit Erneuerbaren betrieben werden. Anderswo gelten je nach Größe der Kommune Übergangsfristen zur Vorlage eines kommunalen Wärmeplans bis Mitte 2026 oder 2028. Sprich, hier kann bis dahin noch eine reine Gas- oder Ölheizung in neue oder ältere Häuser eingebaut werden. Dabei müssen Installateure ihre Kunden über die geltenden Vorschriften aufklären, ins-



Foto: Gerhard Seybert/stock.adobe.com

besondere über die steigenden Betriebskosten infolge der CO₂-Bepreisung und über die Pflicht zur Nutzung steigender Anteile erneuerbarer Energien ab 2029.

Wärmepumpen funktionieren auch ohne Fußbodenheizung

Mit Blick auf das Heizen mit Erneuerbaren werden derzeit die Luft-Wasser-Wärmepumpen am meisten nachgefragt. Daneben gibt es solche, die Wärme aus der Erde oder dem Wasser nutzen. Bei der Luft-Wasser-Wärmepumpe wird die Wärme aus der Umgebungsluft gewonnen, um das Gebäude zu beheizen. Selbst Vorlauftemperaturen von rund 55 Grad sind heute machbar, heißt es in der Branche.

Dabei sind entgegen landläu-

figer Meinung Wärmepumpen durchaus auch im Altbau möglich - allerdings sind dann womöglich Anpassungen im Gebäude und an der Heizungsanlage nötig. Inwiefern tatsächlich Heizkörper ausgetauscht werden müssen, kann genau berechnet werden.

Wärmepumpen können im Haus, außerhalb oder gesplittet installiert werden. Für den Betrieb benötigen sie Strom. In der Regel kann mit 1 kWh Strom 3 bis 4 kWh Wärme erzeugt werden. Mit einem eigenen Stromzähler für das Gerät sind günstigere und teilweise schon dynamische Stromtarife möglich.

Pelletheizung braucht Lagerraum

Bei Heizungen mit fester Biomasse werden Produkte aus nachwachsenden Rohstoffen

verbrannt. Meist ist es Holz. Am verbreitetsten ist die Pelletheizung. Sie kann auch mit anderen Wärmequellen wie Solarthermie kombiniert werden. Sie benötigt zudem



Foto2: Fokke Baarssen/stock.adobe.com

einen großen und trockenen Lagerraum für die gepressten Holzstäbchen. Von dort werden diese vollautomatisch zum Verbrenner transportiert und verbrannt. Die so erzeugte Wärme gelangt über einen Pufferspeicher in das zentrale Heizsystem. Auch ein einzelner Kaminofen mit Wassertasche kann an ein bestehendes zentrales Heizungssystem angeschlossen werden.

Eine gute Ergänzung: Solarthermie

Daneben gibt es zahlreiche hybride Heizsysteme, bei denen verschiedene Energiequellen genutzt werden. So wird seit Jahren Solarthermie mit anderen Wärmequellen kombiniert, um so besonders im Sommer für warmes Wasser zu sorgen. Reine Solarthermie-Heizungen sind dagegen selten. Sie setzen eine große Dachfläche, Platz für einen großen Warmwasserspeicher und ein sehr gut gedämmtes Haus voraus. Auch reine Stromdirektheizungen wie etwa Infrartheizungen sind nur bei sehr gut gedämmten Häusern effizient. Ansonsten eignen sie sich als Ergänzung.

Daneben können Wärmepumpen als zweite Wärmequelle zu bestehenden Öl- und Gasheizungen eingebaut werden. Letztere werden dann zugeschaltet, wenn an sehr kalten Tagen die Nutzung der Wärmepumpe ineffizient wäre. Wird das Haus später saniert, kann die fossile Heizung ganz weggelassen werden. Heizungsanlagen können auch von Anfang an aus einer Kombination von Wärmepumpe und einer weiteren erneuerbaren Energiequelle geplant werden.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, überschüssigen Strom aus einer PV-Anlage zur Unterstützung einer Heizung zu nutzen. Das gilt etwa für den Betrieb der Wärmepumpe oder zur Unterstützung einer Öl-, Gas- oder Pelletheizung. In diesem Fall wird im Pufferspeicher Wasser mit einem elektrischen Heizstab erhitzt. Welche Heizung mit erneuerbaren Energien sich rechnet, hängt vom Gebäude und den Preisentwicklungen für die jeweiligen Energieträger und der staatlichen Förderung ab.

Karin Birk Freie Autorin
H & G Deutschland



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

HEYMEIER
austechnik

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

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

Energieeffiziente Haustechnik

Mit Herz & Handwerk
MEISTER DER ELEMENTE

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



txn-Foto: VZBV/AdobeStock_Imagereator

Kosten für Heizung und Strom

Höhere Preise im Emissionshandel, veränderte Vergütung für eingespeisten Strom aus der eigenen Photovoltaik-Anlage, dynamische Stromtarife – seit dem Jahreswechsel ist nicht nur Heizen mit Gas und Öl teurer. Auch andere Kosten und Entgelte für Energie verändern sich. Gut zu wissen: Nicht alle Änderungen bedeuten höhere Kosten.

Heizen mit fossilen Brennstoffen belastet Klima und Umwelt. Darum müssen Unternehmen, die Energie aus Erdgas, Öl oder Kohle gewinnen und verkaufen, einen CO₂-Preis bezahlen. 2025 steigt dieser Preis – eine Tonne CO₂ kostet dann 55 Euro statt bisher 45 Euro. Damit erhöhen sich auch die Heizkosten für Eigentümer und Mieter. Wer mit Gas heizt, zahlt 2025 im Durchschnitt etwa 48 Euro brutto mehr fürs CO₂. Bei Heizöl müssen Eigentümer und Mieter mit 63 Euro brutto mehr pro Jahr rechnen, so die Energieberatung der Verbraucherzentrale.

Der Strompreis enthält zudem Umlagen, die 2025 ebenfalls steigen werden. Dazu zählen die Förderung von Kraft-Wärme-Kopplung oder der Ausbau von Off-



txn-Foto: VZBV/AdobeStock_Ingo Bartussek

shore-Windparks auf hoher See.

Nach Angaben der Energieberatung der Verbraucherzentrale wird der Strompreis im nächsten Jahr um etwa einen Cent auf dann 3,15 Cent brutto pro Kilowattstunde klettern. Diese Erhöhung beinhaltet allerdings auch sämtliche Umlagen, die rund um den Strompreis anfallen.

Günstiger kann der Strom hingegen in Regionen werden, in denen besonders viel Strom aus Windkraft und Solaranlagen stammt. Der Grund: sinkende Kosten für Netzentgelte. Diese

bezahlen Mieter und Eigentümer über den Strompreis – und je höher der Anteil an erneuerbaren Energien in der Stromerzeugung liegt, desto weniger CO₂-Kosten fallen an.

Seit Anfang 2025 müssen Energieversorger zudem dynamische Stromtarife anbieten. Haushalte mit dynamischem Tarif zahlen dann keinen festen Strompreis mehr, der Preis orientiert sich vielmehr an den Spotpreisen der Strombörse. Diese liegen in Zeiten mit wenig Nachfrage und viel Stromerzeugung niedriger als zu Zeiten mit Spitzennachfrage und wenig

Stromerzeugung, erläutert die Energieberatung der Verbraucherzentrale. Voraussetzung für den dynamischen Stromtarif ist ein Smart Meter.

Dieses intelligente Messsystem hilft auch Haushalten mit Wärmepumpe und Ladebox fürs E-Auto dabei, Stromkosten zu sparen. Sie profitieren von dynamischen Netzentgelten, die ab April 2025 gelten sollen. Wer in Zeiten mit geringer Stromnachfrage das E-Auto lädt oder die Wärmepumpe in Betrieb nimmt, kann erheblich Kosten sparen, so die Energieberatung der Verbraucherzentrale. *txn*

Energiesparmythen aufgedeckt



txn-Foto: vzbv/AdobeStock - Proxima Studio

Ob Strom, Warmwasser oder Heizung – unser Alltag benötigt jede Menge Energie. Das kostet nicht nur Geld, sondern wirkt sich auch auf Umwelt und Klima aus. Energiesparen lohnt sich daher doppelt.

Einige Irrtümer halten sich jedoch hartnäckig. Die Energieberatung der Verbraucherzentrale klärt häufige Energiesparmythen auf.

Der Stand-by-Modus frisst doch kaum Strom

Wenn am Fernseher, Receiver oder der Stereoanlage ein kleines rotes Licht leuchtet, steht fest: Hier fließt Strom, wenn auch weniger als im Vollbetrieb. Das läppert sich: Energiefachleute schätzen, dass der Stand-by-Verbrauch allein in Deutschland jährlich mehrere Milliarden Euro an zusätzlichen Kosten verursacht.

Das Ladekabel kann einfach am Netz bleiben

Anders als weitverbreitet angenommen, zieht ein Ladekabel auch dann Strom, wenn kein Gerät zum Aufladen angeschlossen ist. Der Transformator mit dem Stecker verbraucht immerhin bis zu 0,5 Watt – und in den meisten Haushalten sind

mehrere Ladekabel im Dauerbetrieb. Sparsamer ist es, die „Nabelschnur“ für Elektrogeräte zwischen den Ladephasen vom Netz zu nehmen.

Duschen spart immer mehr Energie als ein Wannenbad

Kurz unter die warme Dusche hüpfen statt ausgiebig im Fichtennadelbad schwelgen – so spart Duschen tatsächlich deutlich: sowohl Wasser als auch Energie. Wer jedoch gern lange und ausgiebig duscht, verbessert seine Energiebilanz nicht. Dazu reichen schon zehn Minuten bei laufendem Wasser: Eine normale Badewanne fasst etwa 140 Liter Wasser, durch einen handelsüblichen Duschkopf fließen bis zu 15 Liter pro Minute.

Die Spülmaschine frisst doch nur unnötig Strom

Zur Not zwei, drei Teller von Hand zu spülen, ist sicher sparsamer als eine halb volle Spülmaschine laufen zu lassen. Eine energieeffiziente Spülmaschine spart grundsätzlich aber mehr Energie als der tägliche große Abwasch. Jedenfalls dann, wenn der Haushaltshelfer ausschließlich gut bestückt und wenn möglich im Eco-Spülgang gestartet wird.

txn

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



Foto: ZVEH

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

SANITÄR · HEIZUNG · LÜFTUNG
BADMODERNISIERUNG · HEIZUNGSANLAGEN · KUNDENDIENST

24 STUNDEN NOTDIENST

Scheidestraße 23 0178-53 06 206 30625 Hannover

Tel.: 0511 / 530 620 · Fax 0511 / 550 616

office@meyer-boxhorn.de www.bonnes-boxhorn.de



Foto: Velux/Michael Christian Peters/akz-o

Dachfenster (rechts) und Gaube (links) in diesem Badezimmer zeigen den Unterschied: Während durch die Gaube mehr Wohnfläche mit voller Stehhöhe gewonnen wird, sorgt das Dachfenster für einen deutlich höheren Tageslichteinfall.

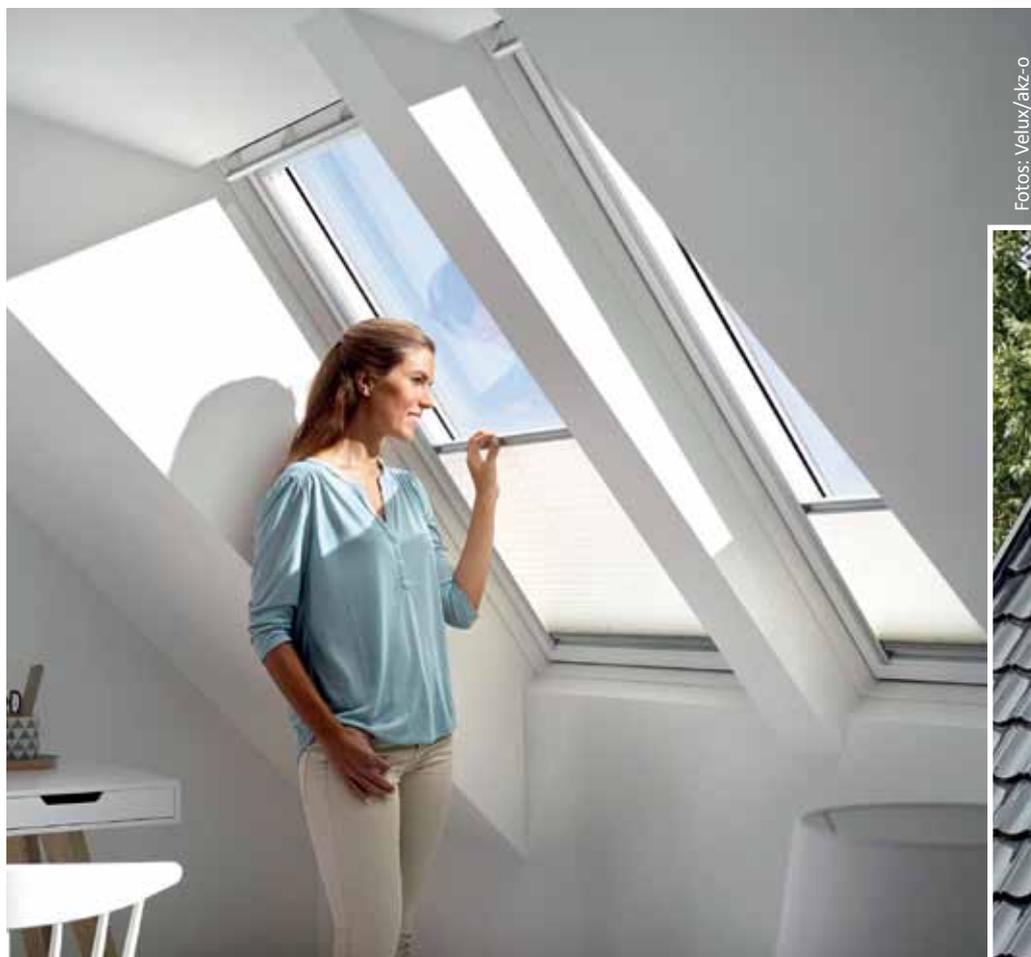
Gaube oder Dachfenster?

Welche Aspekte gilt es zu berücksichtigen?

Wer sich mit der Fensterplanung in Räumen mit Dachschrägen beschäftigt, hat neben den Fenstern im Giebel im Wesentlichen zwei Optionen: Dachfenster oder Gaube. Wo liegen die Vor- und Nachteile der beiden Varianten?

Eine Gaube ist ein Dachaufbau auf das bestehende Schrägdach, durch den zusätzliche Wohnfläche mit voller Stehhöhe gewonnen wird. Sie kann in unterschiedlichen Formen realisiert werden und verändert das Gesamterscheinungsbild eines Hauses maßgeblich. Das kann sich einerseits als interessanter architektonischer Akzent erweisen, andererseits auch problematisch sein. Denn bei nahezu allen Bauvorhaben dieser Art ist eine Baugenehmi-

Bei der Lichtlösung Raum werden die Dachfenster mit einem Aufkeilrahmen steiler in der Dachschräge ausgerichtet. So gewinnt man mehr Platz mit voller Stehhöhe.



Fotos: Velux/akz-o

gung erforderlich. Zudem ist bei denkmalgeschützten Gebäuden solch eine Veränderung der äußeren Form meist gar nicht erlaubt.

Da eine Gaube ein aufwendiger Aufbau auf dem Dach ist, ist die fachmännische Installation, Dämmung und Eindeckung notwendig. Dadurch ist der Einbau von Dachfenstern in der Regel günstiger. Sie bieten zudem den Vorteil, dass aufgrund ihrer Lage in der geneigten Dachfläche bis zu dreimal mehr Tageslicht hineinströmt als beim senkrecht in der Gaube installierten Fenster. Das Licht kann durch die geneigte Lage im Dach deutlich weiter in die Tiefe des Raumes gelangen. Allein durch die Öffnung des Daches entsteht auch schon mehr Kopffreiheit und so etwas mehr Wohnfläche mit voller Stehhöhe.

Wer hohen Tageslichteinfall mit möglichst großem Zugewinn an Wohnfläche kombinieren will, kann sich auch für eine Lösung entscheiden, die beide Vorteile in sich vereint. Velux etwa bie-

tet mit der Lichtlösung Raum eine Variante, bei der die Dachfenster mit einem Aufkeilrahmen steiler in der Dachschräge ausgerichtet werden und so zusätzlich nutzbare Fläche unter dem Fenster entsteht. Noch mehr Tageslicht schafft die Lichtlösung Panorama. Bei ihr werden zwei Reihen von zwei oder drei Dachfenstern miteinander kombiniert. Die untere Kombination wird wieder durch einen Aufkeilrahmen steiler ausgerichtet. Die Fläche darüber wird anders als bei einer Gaube nicht mit Dachziegeln gedeckt, sondern durch eine zweite Fensterreihe geschlossen. Das sorgt für maximalen Tageslichteinfall und einen Ausblick wie in einem Atelier. Sorgen vor zu viel Wärmestrahlung an heißen Sommertagen sind unbegründet. Außen vor den Fenstern angebrachte Hitzeschutz-Markisen oder Rollläden können bei Bedarf verhindern, dass die Sonnenstrahlen überhaupt auf die Scheiben treffen. akz-o

Wer die Vorteile von Dachfenstern und Gaube kombinieren will, kann diese Panorama-Lichtlösung nutzen. Mit ihr profitiert man von mehr Wohnfläche und maximaler Tageslicht-Ausbeute, da der obere Teil der gaubenähnlichen Konstruktion nicht mit einer Eindeckung, sondern mit Dachfenstern geschlossen wird.



S 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
30952 Ronnenberg

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



DJD/Bauherren-Schutzbund/Getty Images/Fotomax

Richtig geplant, lohnt sich eine energetische Modernisierung des Eigenheims auch bei ungünstigen Rahmenbedingungen.

Hoher Modernisierungsbedarf im Gebäudebestand

Wo lohnen sich die Investitionen im privaten Eigenheim?

Gut 60 Prozent des Wohngebäudebestands wurde vor dem Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung 1978 errichtet – und ein großer Teil der Gebäude ist noch nicht nach heutigen Maßstäben energetisch modernisiert.

Zudem sinkt die Sanierungsquote – zuletzt lag sie laut Bundesbaublatt bei mageren 0,69 Prozent in 2024. Das ist viel zu wenig, um die europäischen Klimaziele zu erreichen. Als Hemmnisse bei den Investitionen in das Eigenheim oder die Eigentumswohnung sieht Erik Stange, Pressesprecher des Bauherren-Schutzbund e. V. (BSB) neben steigenden Kosten und der allgemeinen

Verunsicherung durch die internationalen Krisen auch die unklare Situation bei den Förderungen. Er rät dennoch, Modernisierungen nicht auf unbestimmte Zeit zu verschieben, sondern gezielt zu ermitteln, was in der eigenen Immobilie möglich und sinnvoll ist.

Welche Verbesserungspotenziale bietet meine Immobilie?

Die Antwort auf diese Frage ist individuell verschieden und hängt von Faktoren wie Gebäudealter, Bausubstanz und finanziellen Möglichkeiten ab. Eine professionelle Energieberatung durch einen zertifizierten Energieeffizienz-

experten hilft, den Überblick zu gewinnen. Unabhängige Bauherrenberater analysieren den Ist-Zustand des Gebäudes und können einen maßgeschneiderten Sanierungsfahrplan erstellen, der das verfügbare Budget berücksichtigt und einen mittel- bis langfristigen Planungshorizont beinhaltet. Unter www.bsb-ev.de gibt es dazu Informationen und die Adressen von Energieexperten in ganz Deutschland.

Nicht nur im Heizungskeller gibt es Modernisierungspotenziale

Bei der energetischen Sanierung denken viele Hausbesitzer

zunächst an die Wärmeerzeugung, die laut Heizungsgesetz bis 2045 klimaneutral werden soll. Parallel sind aber auch der Dämmstandard sowie der Zustand von Fenstern und Türen zu berücksichtigen. Denn in einem schlecht gedämmten Haus kann die beste Heiztechnik keine optimalen Ergebnisse bringen. Es lohnt sich daher in vielen Fällen, in denen eine vorhandene Heizung noch weiter betrieben werden kann, zunächst Verbesserungen am Gebäude vorzunehmen und die Heizanlage erst später in Angriff zu nehmen.

Auch weiterhin können Fördergelder für die Finanzierung in Anspruch genommen wer-



DID/Bauherren-Schutzbund/Getty Images/ronstik

Zu einer energetischen Modernisierung gehört eine Energieberatung mit Bestandsaufnahme

den. Denn es gibt nach wie vor attraktive Programme für Heizungstausch, energetische Teil- oder Komplettmodernisierungen oder steuerliche Förderungen. Sparen lässt sich auch durch die Kombination sowieso fälliger Maßnahmen mit energetischen Verbesserungen, etwa wenn man eine Fassadenrenovierung mit einer Wärmedämmung verbindet. Auch hier hilft ein Bauherrenberater dabei, den Überblick zu behalten und die richtigen finanziellen Entscheidungen zu treffen. *djd*

Vor dem Bau über Zuschüsse oder Steuervergünstigungen informieren

Für viele Neubau- und Sanierungsmaßnahmen gibt es öffentliche Förderung, oft als Zuschüsse, häufig auch als zinsgünstige Darlehen, mitunter als Steuererleichterung. Wer öffentliche Förderung in Anspruch nimmt, muss stets bestimmte Bedingungen erfüllen, gleich, ob es sich um Baukindergeld, KfW- oder BAFA-Zuschüsse beziehungsweise Kredite handelt oder um Steuererleichterungen etwa für Handwerkerarbeiten, erinnert der Verband Privater Bauherren (VPB). Dabei schließen sich manche Förderungen gegenseitig aus. Viele Maßnahmen, für die es Gelder gibt, müssen von zugelassenen Experten geplant und die Umsetzung entsprechend beaufsichtigt werden. Ignorieren Antragsteller diese Bedingungen bewusst oder auch versehentlich, werden ihre Anträge entweder abgelehnt oder sie müssen die Fördermittel zurückerstatten.



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



TEGTMAYER
Hoch-, Tief- & Stahlbetonbau
// ...seit 1879

- Mauer-, Putz- u. Fliesenarbeiten
- Reparatur u. Sanierung
- Kellerabdichtungen
- Balkoninstandsetzung
- Um- u. Anbauten
- Pflasterarbeiten
- Schmutz- u. Regenwässerkanäle

**Sprechen Sie uns an,
wir beraten Sie gern!**

Baugeschäft Tegtmeyer GmbH & Co. | Im Heidkampe 14
30659 Hannover | Tel. (0511) 64 80 81 | Fax (0511) 64 80 70

**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



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



Fotos: HLC/RAL Gütegemeinschaft Metallzauntechnik / Just. Alberts GmbH & Co. KG

Feuerverzinkte Metallzäune mit Gütesiegel vereinen Langlebigkeit, Stabilität und Strapazierfähigkeit. So bleibt das neue Lieblingsstück dauerhaft schön!

Einer für alle Fälle

Feuerverzinkte Metallzäune bieten optimalen Korrosionsschutz über alle Jahreszeiten hinweg

Betreten wir ein Grundstück, so ist es oft die Umzäunung, die uns als Erstes ins Auge fällt. Kein Wunder also, dass Zäune als Visitenkarte des Außenbereichs gelten.

Ob farbenfroh oder zurückhaltend: Wichtig ist vor allem ein dauerhaft gepflegtes Aussehen. Damit weder UV-Strahlen noch widrige Wetterbedingungen einen

Schaden anrichten können, ist die Auswahl des richtigen Materials unerlässlich. Wer sich um morsches Holz, abblätternde Farbe und rostige Stellen keine Gedanken

machen möchte, setzt auf feuerverzinkte Metallzäune mit Gütesiegel – Langlebigkeit, Stabilität und Strapazierfähigkeit inklusive. Beim Feuerverzinken erhält der

Die Innung der Metallbauer und Feinwerkmechaniker Hannover informiert:



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

GLEUE + WILLEKE
METALLBAU GMBH

Tel. (0 51 37) 1 40 20
www.gleue-und-willeke.de



KARL EHLERS • EISENBAU
SCHLOSSEREI • METALLBAU

Richartzstr. 4
30519 Hannover
Telefon (05 11) 83 08 01



Riebenschalm
METALLTECHNIK

Telefon 0 51 01 / 1 35 77



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

EICKHOFF
METALLBAU

Kompetenz und Beständigkeit seit 1905





Wer sich um morsches Holz, abblätternde Farbe und rostige Stellen keine Gedanken machen möchte, setzt auf feuerverzinkte Metallzäune mit Gütesiegel.



Dank einer optionalen Pulverbeschichtung in verschiedensten Farbnuancen lässt sich der Zaun perfekt an die Optik des Hauses anpassen.

Stahl einen Korrosionsschutz, der den Metallzaun – selbst an kniffligen Stellen wie Winkeln, Kanten und Hohlräumen – wie ein schützender Mantel umgibt.

darüber hinaus, dass die verwendeten Produkte bei der Verarbeitung und Montage einer kontinuierlichen, unabhängigen Qualitätskontrolle unterliegen. *hlc*

So kommt das neue Lieblingsstück im Außenbereich ohne alljährlich wiederkehrende Wartungs- und Sanierungsarbeiten aus! Um einen wahren Blickfang zu kreieren, besteht zudem die Möglichkeit einer Pulverbeschichtung in verschiedensten Farbnuancen.

Auf diese Weise lässt sich der Zaun perfekt an die Optik des Hauses anpassen und stellt eine Aufwertung für den gesamten Außenbereich dar. Ein Gütesiegel garantiert

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

AUSSENBAKONE

LIEBLINGSORT



Qualität bis ins Detail

Bis zu fünf Geschosse in zahlreichen Varianten, Farben und Materialien realisierbar.

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**
METALLTECHNIK

Riebensahm Stahl- und Metallbau GmbH

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



Die UniverSil-Fassadenfarbe blättert nicht ab, mineralisiert die Oberfläche der Gebäudehülle und ist UV-beständig.

Fabelhafter Fassadenanstrich

Innovative Silikatfarben verleihen der Gebäudehülle eine tolle Optik

Sind wir mit unserem Äußeren nicht mehr so zufrieden, müssen optische Veränderungen her. Eine neue Frisur, Kontaktlinsen statt Brille oder eine Veränderung des Kleidungsstils können hier schon die gewünschten Effekte ausmachen. Doch nicht nur wir Menschen, auch unser Zuhause braucht einmal einen – im wahrsten Sinne des Wortes –frischen Anstrich. Hochwertige Silikatfarben versprechen tolle Ergebnisse.

Bei der Auswahl der Farben stehen Bauherren über 200 Möglichkeiten zur Auswahl. So entsteht der ganz persönliche Farbtupfer.





Schmuckstück: Mit den neuen Silikatfarben erstrahlt die Fassade eines Hauses wieder in neuem Glanz.

Leinos z.B. bietet dafür neuerdings zwei Qualitätsprodukte an: Auf der einen Seite die UniverSil-Fassadenfarbe, auf der anderen Seite ProfiSol-Fassadenfarbe.

Erstere ist ein Renovierungsanstrich und eignet sich bestens für den Einsatz auf Wärmedämmverbundsystemen, Dünnlagenputzen und Kunstharzputzen. Dabei ist sie direkt einsetzbar – eine sogenannte Haftbrücke wird nicht benötigt. Gänzlich lösemittelfrei und nicht abblättern, mineralisiert sie die Oberflächen und ist besonders UV-beständig, sodass ihr Look langfristig frisch bleibt.

Die ProfiSol-Fassadenfarbe vereint Tradition und Moderne in sich, denn sie eignet sich sowohl für neuartige

als auch klassische Gebäudehüllen. Dabei findet sie ihren Einsatz auf Kalk- sowie Zementputz, Beton und ebenfalls auf Wärmedämmverbundsystemen. Sie wird auch zur Renovierung von abgewitterten, matten Dispersions- und Silikonharzanstrichen verwendet. Die nicht filmbildende Silikatfarbe besitzt die höchste Farbtonbeständigkeit A1, wodurch auch hier die Optik des Gebäudes langfristig in frischem Glanz erstrahlt.

Beide innovativen Produkte vermeiden aufgrund ihrer Alkalität effektiv Schimmel. In Sachen Farbgebung wartet eine breite Palette: Neben Naturweiß und Altweiß stehen weitere 200 Farbtöne zur Auswahl.

epr

Fassadenwettbewerb 2025

Auch in diesem Jahr führt HAUS & GRUNDEIGENTUM in Zusammenarbeit mit der Maler- und Lackiererinng einen Fassadenwettbewerb durch.

Die Meldung kann von den Hausbesitzern selbst oder durch den ausführenden Malereibetrieb vorgenommen werden.

Die Entscheidung über die zu prämierenden Fassaden und über die Höhe der einzelnen Prämien trifft eine unabhängige, sechsköpfige Jury. Es werden Fassaden prämiert, die in der Zeit vom 15.04.25 bis zum 31.10.25 ausgeführt worden sind. Mit der Fertigstellungsmeldung ist eine Vorher – Nachherdokumentation zu erstellen mit aussagekräftigen Fotos, aus der zu ersehen ist, wie die Fassade vor der Gestaltung ausgesehen hat, sowie eine formlose Ausführungsbeschreibung mit Angabe der eingesetzten Materialien. Gemeldet werden können farbig gestaltete Fassaden von Ein- und Mehrfamilienhäusern, aber auch Industrie-, Gewerbe-, und Verwaltungsgebäude.

Voraussetzung ist allerdings, dass die Fassade von einem Innungs-, bzw. in die Handwerksrolle eingetragenen Betrieb gestaltet wurde. Für die besten Ergebnisse des Wettbewerbes stehen Preisgelder in Höhe von 3000 Euro zur Verfügung.

Nähere Informationen bei:
HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover
Tel. 05 11 - 300 30 - 101 oder bei der
Maler- und Lackiererinng Hannover
Tel. 05 11 - 31 47 96



Bernd Wöbbekind
 GmbH
 Malermeisterbetrieb

Fassadendämmung _____
 Sondertechniken
 _____ Anstriche aller Art

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

MALERMEISTER

griess
 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

Seminar: Der Wohnraummietvertrag von HuG Hannover e.V.

Was steht drin, wie fülle ich ihn aus?

Die allermeisten Mitglieder von 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.



Das 4-stündige Seminar findet am **13. Juni von 14:00 – 18:00 Uhr** in den Räumlichkeiten von 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 30 101** erforderlich.

Jahreshauptversammlung von HAUS & GRUNDEIGENTUM

Die diesjährige Jahreshauptversammlung findet am 21. Mai, 17 Uhr, im Kuppelsaal des HCC statt. Der Einlass ist ab 16 Uhr.

Direkt aus den USA kommend wird **Dr. Christoph von Marschall** unser Gastredner sein.

Er ist Diplomatischer Korrespondent der Chefredaktion des Berliner "Tagesspiegel" und preisgekrönter Journalist mit Zugang zum Weißen Haus. Als promovierter Historiker verfolgt er den Wahlsieg Donald Trumps dahingehend genau, was sich an der deutschen Politik ändern muss, um Sicherheit und Wohlstand in Zukunft zu sichern.

In diesem Jahr hat von Marschall bereits die versammelte Immobilienwirtschaft im Alten Rathaus von Hannover begeistert. Wir freuen uns sehr auf seinen Vortrag bei uns!

Die Anmeldung zu der Veranstaltung wird erstmals auch digital möglich sein. Bitte beachten Sie dazu weitere Informationen in der kommenden Ausgabe der WohnArt und auf unserer Internetseite.

Seminar: Betriebskostenabrechnung Teil I

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

Das 4-stündige Seminar findet am **09. Mai von 14:00 – 18:00 Uhr** in den Räumlichkeiten von 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 30 101** erforderlich.



Nach telefonischer Teilnahmebestätigung überweisen Sie bitte den jeweiligen Betrag - unter Angabe des Verwendungszwecks „**Seminar MV**“ bis zum **06.06.2025** - unter Angabe des Verwendungszwecks „**BKA I**“ bis zum **02.05.2025** auf das Konto von

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!

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

WIR VERKAUFEN, SIE SPENDEN.

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

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

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

ROHRREINIGUNG
Tel. 0511 / 96 69 00

Onyx Rohr- und Kanal-Service GmbH
www.onyx-rks.de

Tag & Nacht für Sie einsatzbereit!

Ein Unternehmen von **VEOLIA**

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 derwerbenden 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

Natur- u. Kunststeinsanierung

- Marmor · Terrazzo · Granit · Cottofußboden · Betonwerkstein
- Reinigen · Erstbehandlung · Schleifen · Kristallisieren
- Glas- und Treppenhausreinigung · Schimmelbehandlung

30163 Hannover · Kleiststr. 12
Tel.: 05 11 / 57 39 07 · Fax.: 05 11 / 57 99 109
mail: rjb.stiller@t-online.de



Gebäudereinigung
Meisterbetrieb

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 051 09-562326
www.der-maler.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

TARIF EMPFEHLEN, PRÄMIE SICHERN!

Jetzt Freund:innen für
Strom & Gas werben auf
enercity.de/freunde-werben

**Top-
Prämien:**
Keiner bietet
mehr!*

* Informationen zu den Prämien der verglichenen Wettbewerber mit Stand 10/2024.

enercity
positive energie