

WOHNART

35. Jahrgang

Das Magazin für HAUS & GRUNDEIGENTUM 06/2024

Thema des Monats

Jahreshauptversammlung

HAUS & GRUNDEIGENTUM

Heizungsgesetz

Zuhause Sicher

Zuhause absichern



TOP-IMMOBILIENANGEBOTE.

Bult: leerstehendes MFH nahe TiHo



4 Wohneinheiten, ca. 485 m² Gesamtwohnfläche, Garten, Stuck, Fischgrätparkett, Baujahr ca. 1926, Zentralheizung, Gas, B, EEK F, 182,8 kWh/ (m²a)

4839

KP Euro 950.000,-

Anderten: Vermietete 2-Zimmerwohnung



Hochparterre, 2 Zimmer, ca. 63 m² Wohnfläche, JNME € 7.236,-, Balkon, Keller, 2022 kernsaniert, Baujahr ca. 1971, Zentralheizung, Gas, V, EEK D, 126,0 kWh/ (m²a)

4860

KP Euro 179.000,-

Elze-Mehle: EFH und DH mit viel Potenzial



EFH leerstehend, DH vermietet, ca. 468 m² Gesamtwohnfläche, ca. 2.794 m² Grundstück, JNME € 15.042,-, Baujahr ca. 1930, Zentralheizung, Gas, Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

4859

KP Euro 399.000,-

Laatzen: 5-Zimmerwohnung mit Loggien



Erbpachtgrundstück, 2. OG, 105 m² Wohnfläche, 5 Zimmer, 2 Loggien, Garage, Kellerraum, Baujahr ca. 1968, Zentralheizung, Gas, B, EEK G, 226,1 kWh/ (m²a)

4863

KP Euro 175.000,-

Harenberg: EFH mit Einliegerwohnung



Feldrandlage, Split-Level-Bauweise, ca. 239 m² Gesamtwohnfläche, ca. 777 m² Grundstück, Doppelgarage, Baujahr ca. 1983, Gas-Heizung, B, EEK G, 228,47 kWh/ (m²a)

4809

KP Euro 690.000,-

Bult: leerstehendes 3-Familienhaus



Ruhige Lage, 3 Wohneinheiten, ca. 220 m² Gesamtwohnfläche, ca. 526 m² Grundstück, Garage, Baujahr ca. 1952, Gas-Zentralheizung, B, EEK G, 242,1 kWh/ (m²a)

4840

KP Euro 690.000,-

Alle Angebote freibleibend. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.



www.hug.immo

Nora Reichmann
Vertriebsassistentin

Theaterstraße 2
30159 Hannover

makler@hug.immo
www.hug.immo



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service

Danke, Rainer Beckmann!

Liebe Mitglieder,

liebe Freundinnen und Freunde
von HAUS & GRUNDEIGENTUM,

ich möchte mich zunächst von
ganzem Herzen bei unseren
Mitgliedern für mein überwältigendes
Wahlergebnis und das damit verbundene
Vertrauen bedanken. Es ist ein starkes
Zeichen, und mit diesem Rückenwind
stelle ich mich gern den Herausforderungen
unserer Immobilienbranche. Es gibt
viel zu tun, packen wir es gemeinsam an!



Mein Dank gilt aber ebenso
meinem Vorgänger Rainer Beckmann
und seiner jahrzehntelangen, herausragenden
Leistung für HAUS & GRUNDEIGENTUM.

Ich kenne ihn persönlich seit fast
dreißig Jahren und tue ihm sicher
kein Unrecht, wenn ich sage: Es ging
ihm nie darum von allen geliebt oder
gemocht zu werden, es ging ihm nie
darum, irgendwelche Kompromisse zu
finden, wenn es nicht um die Sache
ging, sondern nur darum, möglichst
gute Stimmung zu erhalten.

Die Sache, die war ihm immer
wichtig. Themen, die er für richtig
gehalten hat, hat er immer klar
angesprochen. Dabei hat er stets
mit Überzeugung für seine Sache
gekämpft und die leidenschaftliche
Debatte gesucht.

Herausgekommen sind dabei viele
große und kleine Erfolgsgeschichten;
Rainer Beckmann hat tatsächlich an
ganz etlichen Stellen in Hannover
Spuren hinterlassen:

Das Paradebeispiel ist wohl der
Wiederaufbau von Schloss Herrenhausen
– für den sich später gern andere
schmückten. Aber auch beim
Maschsee-Pavillon, dem Leibniz-Tempel,
dem Goldenen Tor in Herrenhausen,
dem Karl-Jatho-Flieger, der Kapelle im
Alten Dorf oder dem Domizil des
Knabenchors Hannover steckt seine
Handschrift drin.

Und nicht zu vergessen seine
legendären Schlachten um die
Straßen- ausbaubeitragssatzung,
um Straßensanierungen, um Müllgebühren
und Gehwegreinigungen. Seine Stimme
war stets laut bei diesen, für unsere
Mitglieder so wichtigen Themen.

Deshalb werden wir seine Verdienste
und sein Wirken auf der kommenden
Herbstversammlung noch einmal
besonders würdigen.

Ganz sicher: Der Name Rainer Beckmann
wird immer mit HAUS & GRUNDEIGENTUM
verbunden bleiben – und mit unserer
Landeshauptstadt!

Herzlichst

Ihr Oliver Kiaman, Vorsitzender

THEMA DES MONATS

- 4 - 7 Nach 37 Jahren:
Rainer Beckmann hört als Vorsitzender auf

HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover

- 8 - 11 • Heizungsgesetz: Das müssen
Wohnungseigentümergeinschaften wissen
- Baugenehmigungen:
Wohnungsbau in der Abwärtsspirale
 - Schottergärten-Verbot kann nicht umgesetzt
werden

RECHT & STEUERN

- 12 - 15 • Wachstumschancengesetz:
Erweiterte Abschreibungsmöglichkeiten
- Private Veräußerungsgeschäfte
 - BGH zur Quotenabgeltungsklausel
für Schönheitsreparaturen
 - Bundestag und Bundesrat
verabschieden Solarpaket I Teil 2
 - BGH zur Zustimmung bei Veräußerung des
Wohnungseigentums

16 LEINEGEFLÜSTER

18 - 19 ENERGIE & HAUSTECHNIK

20 - 23 BAUEN · RENOVIEREN · SANIEREN

24 - 25 SICHERHEIT

26 - 27 METALLHANDWERK

28 - 29 MALER & LACKIERER

30 Veranstaltungen

31 WohnArt-BÖRSE / IMPRESSUM

Rainer Beckmann (r.) und sein Nachfolger als
Vorstandsvorsitzender Dr. Oliver Kiaman. Foto: H. Scheffen

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



Foto: s. H. Scheffen

Der Vorstand von HAUS & GRUNDEIGENTUM: Karsten Klinger, Dr. Claudia Winterstein, Tilman Kuban, Christian Weske, Dr. Oliver Kiaman, der verabschiedete Vorsitzende Rainer Beckmann, Dr. Mady Beißner, Kai-Uwe Henneberg, Heinrich Prinz von Hannover, Marcus Bartscht (v.l.).

Nach 37 Jahren: Rainer Beckmann hört als Vorsitzender auf Dr. Oliver Kiaman einstimmig zu seinem Nachfolger gewählt

Es war ein Gänsehaut-Moment: Mehr als 1000 Mitglieder und Gäste erhoben sich im Kuppelsaal des HCC von ihren Stühlen, applaudierten minutenlang Rainer Beckmann zu. Der Vorstandsvorsitzende hatte auf der Jahreshauptversammlung zuvor erklärt, dass er für eine weitere Amtsperiode nicht mehr zur Verfügung stehe – nach 50 Jahren im Verein, davon 37 Jahre als Vorsitzender.

Als Nachfolger wurde nach seiner kurzen, aber prägnanten, Vorstellung Dr. Oliver Kiaman einstimmig von der Versammlung gewählt. Seinen Vorgänger würdigte er im Anschluss: „Die Sache war Dir immer wichtig. Und Du hast immer mit Überzeugung für diese gekämpft. Du hast auch stets die leidenschaft-



Rainer Beckmann (l.) gratuliert seinem Nachfolger Dr. Oliver Kiaman zu seinem überragenden Wahlergebnis.

liche Debatte gesucht, um Andere zu überzeugen.“

Der 45-jährige zweifache Familienvater ist seit fast 20 Jahren Mitglied bei HAUS & GRUNDEIGENTUM, war vor zehn Jahren schon einmal stellvertretender Vorstandsvorsitzender und ist seit zehn Jahren Geschäftsführer des Tochterunternehmens HAUS & GRUNDEIGENTUM Service mit rund 90 Beschäftigten.

In dieser Zeit entwickelte er die Makler-Abteilung zu der erfolgreichsten in Hannover. Sie wurde mehrfach von der Fachzeitschrift „Capital“ mit der Höchstnote von fünf Sternen ausgezeichnet, bekam im vergangenen Jahr 91 von 100 möglichen Punkten – so viele wie kein anderes Maklerunternehmen in der Landeshauptstadt.



Mehr als 1000 Mitglieder und Gäste waren auch in diesem Jahr wieder zur Jahreshauptversammlung von HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover in den Kuppelsaal im HCC gekommen.

Außerdem ist der promovierte Wirtschaftswissenschaftler einer der jüngsten Vize-Präsidenten der Industrie- und Handelskammer Hannover. Kiaman: „Die IHK vertritt mehr als 180.000 Unternehmen in Niedersachsen. Die dabei geführten Debatten liefern wichtige Impulse auch für HAUS & GRUNDEIGENTUM.“

In seiner letzten Rede als Vorsitzender ging Beckmann anfangs auf das umstrittenste Gesetz der Ampel-Koalition ein, das sogenannte Habeckche Heizungsgesetz. Es sei handwerklicher Murks gewesen, beinhaltete zu kleinteilige Vorgaben, bevorzugte völlig irrational den Einbau von Wärmepumpen, hätte viele Eigentümer finanziell auf erhebliche Weise überfordert und zu großer Verunsicherung beigetragen.

Und die Folgen dieses Irrwegs hätten umweltpolitisch ein gegenteiliges Ergebnis erzielt. Beckmann: „Das Gesetz hat bisher für einen



Nicht nur die Mitglieder und Gäste, auch der Vorstand feierte den scheidenden Vorsitzenden Rainer Beckmann mit stehenden Ovationen.

unglaublichen Boom bei Gasheizungen gesorgt. Bis Ende des vergangenen Jahres ist die Anzahl der verkauften Geräte um 43 Prozent gestiegen.“

Noch gravierender sei: Laut einer aktuellen Umfrage wür-

den drei Viertel der Bürger im Land sagen, dass die Umsetzung des Gebäudeenergiegesetzes ihr Vertrauen in die Bundesregierung verringert habe. Zudem sei die Skepsis gegenüber dem Gesetz so vehement, dass 79 Prozent der

Betroffenen sich keine neue Heizung anschaffen wollten.

Kritik kam von Beckmann auch an der immer wieder in den Medien aufgestellte Behauptung, dass die Mieten höher anstiegen als die Löh-



Foto: s.H. Scheffers

Der ehemalige ZDF-Moderator und Bestseller-Autor Peter Hahne beeindruckte mit seinem Vortrag – auch sein neues Buch fand reißenden Absatz.

ne. Das sei falsch – nicht die Nettomieten seien gravierend erhöht worden, sondern die Wohnnebenkosten gravierend gestiegen.

Dass es auch anders gehe, zeige die Bundeshauptstadt Berlin. Unter der CDU-geführten Stadtregierung werde die Grundsteuer ab 2025 radikal von 810 auf 470 Punkte gesenkt. Ganz anders als in Hannover, wo Rot-Grün bekanntlich eine Erhöhung um 100 Punkte beschlossen haben.

Zuvor hatte Festredner Peter Hahne mit seinen Ausführungen für viel Zustimmung gesorgt. Der ehemalige ZDF-Moderator und Bestseller-Autor listete fast eine Stunde lang auf, was alles in Deutschland nach seiner Ansicht schief läuft – von Bürokratie über mangelnden Leistungswillen bis zum frisch beschlossenen Selbstbestimmungsgesetz.

Ein typisches Beispiel: „Es gibt keine Schulden mehr, sondern es heißt jetzt Sonder-



Der neue Vorstandsvorsitzende Dr. Oliver Kiaman begeisterte mit seiner kurzen, aber sehr prägnanten Rede das Auditorium.

vermögen. Gehen Sie mal zu Ihrer Bank und verlangen Ihr Sondervermögen, mal sehen was passiert“, so Hahne.

Ein Sonderlob gab es von ihm für Beckmann und Geschäftsführerin Dr. Mady Beißner. An die Mitglieder adressiert lobte Hahne: „Sie können bundesweit suchen, ob Sie in

einem Verein etwas Engagierteres als dieses Duo finden – Sie werden nicht fündig.“

Beißner verkündete im Übrigen in ihrem Rechenschaftsbericht sehr erfreuliche Zahlen. Das Vereinsvermögen beläuft sich auf fast 2,6 Millionen Euro, die Eigenkapitalquote liegt bei

beachtlichen 87,3 Prozent. Neben der Wahl des neuen Vorsitzenden wurden auch die Vorstandsmitglieder Dr. Claudia Winterstein, Christian Weske und Heinrich Prinz von Hannover jeweils mit großer Mehrheit wiedergewählt.

Michael Nicolay



Minutenlangen Applaus bekam der Mädchenchor Hannover mit dem Pianisten Nicolai Krügel unter der Leitung von Andreas Velber.



Im Umlauf des Kuppelsaals präsentierten sich traditionell wieder verschiedene Firmen und Institutionen.

Persönliche Erklärung von Geschäftsführerin Dr. Mady Beißner

Gleich zu Beginn der Jahreshauptversammlung gab Geschäftsführerin Dr. Mady Beißner aus aktuellem Anlass eine persönliche Erklärung ab:

„Sehr geehrte Mitglieder, am letzten Freitag war in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung zu lesen, dass meine Vergütung als Geschäftsführerin um 20 Prozent erhöht werden soll. Richtig ist, dass der Vorstand eine Erhöhung nach vier Jahren um lediglich 10 Prozent beschlossen hat.

Dass jetzt plötzlich die Erhöhung des Geschäftsführer Gehalts öffentlich zum Thema gemacht wurde, ist für unseren Verein unsäglich! Ich möchte eine Beschädigung insbesondere des guten Rufs des Vorstands vermeiden. Mir liegt HAUS & GRUNDEIGENTUM zu sehr am Herzen, als darüber noch Debatten zu führen.

Deshalb erkläre ich hiermit, auf die vom Vorstand beschlossene Gehaltserhöhung zu verzichten.“

Die bewegende Abschiedsrede von Rainer Beckmann

Mit sehr emotionalen, persönlichen Worten gab Rainer Beckmann auf der Jahreshauptversammlung seinen Rückzug aus dem Amt bekannt:

„HAUS & GRUNDEIGENTUM war viele Jahrzehnte ein wesentlicher, bedeutender und großartiger Teil meines Lebens. 37 Jahre als Vorstandsvorsitzender, zuvor viele Jahre bereits als Vorstandsmitglied. Für diese Zeit bin ich Ihnen ausgesprochen dankbar.



Dankbar für das Vertrauen, das Sie mir geschenkt haben. Dankbar für den Rückhalt, den ich stets gespürt habe. Dankbar für die Unterstützung auch in schwierigen Zeiten – wenn der Wind heftig von außen blies – nicht aufzugeben, sondern die Kraft zu entwickeln, weiterzumachen.

Und wenn mir das – auch in den letzten Jahren augenscheinlich gelungen ist – hat das ganz wesentlich damit zu tun, dass ich Mady Beißner vor Jahren gewinnen konnte ihre Kanzlei, die sie 27 Jahre erfolgreich geführt hat, aufzugeben und ihre Fähigkeiten, ihre Kraft für die wirtschaftlichen Interessen von über 12.000 Mitgliedern von HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover einzubringen.

HAUS & GRUNDEIGENTUM mit seiner beeindruckenden Mitgliederzahl ist der größte Immobilienverein Norddeutschlands und einer der größten in Deutschland.

Finanziell steht der Verein so gut wie noch nie in seiner mehr als 130-jährigen Geschichte da.

Gesellschaftspolitisch ist er einer der wichtigsten und renommiertesten Player in unserer Stadtgesellschaft.

Erreicht haben wir diese Stellung ganz wesentlich durch eine tolle, vertrauensvolle, engagierte und dadurch auch erfolgreiche Zusammenarbeit aller unser Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, egal ob in HAUS & GRUND Verein, HAUS & GRUND Service, HAUS & GRUND Medien, HAUS & GRUND Bürgerstiftung oder mit der Redaktion des monatlich erscheinenden Magazins WohnArt. Alles zusammen stehen über 111 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für diese erfolgreiche Bilanz.

Das war sicherlich keine Selbstverständlichkeit, es war außergewöhnlich!

Doch so ist es im Leben: Einmal kommt der Zeitpunkt an dem man auch von einer packenden, mitreißenden und lieb gewonnenen Arbeit Abschied nehmen muss.

Ich habe mich entschieden, dass dafür heute der richtige Tag ist.

Es war mir die größte Ehre Ihnen über einen so langen Zeitraum gedient zu haben. Vielen Dank!“

Heizungsgesetz:

Das müssen Wohnungseigentümergeinschaften wissen

Es ist das ärgerliche Dauerthema, das viele Haus- und Wohnungseigentümer nach wie vor verunsichert: das neue Heizungsgesetz. Deshalb zögern viele von ihnen noch mit der Entscheidung, welche Heizung sie in Zukunft in ihr Haus einbauen wollen.

Dabei bleibt ihnen grundsätzlich noch Zeit. Allerdings! Für Wohnungseigentümergeinschaften mit Etagenheizungen gelten besondere Regeln. Sie müssen jetzt handeln.

Welche Vorgaben gelten für Wohneigentümergeinschaften (WEG)?

Wird das Gebäude, das die Wohneigentümergeinschaft nutzt, zentral beheizt, greifen beim Einbau einer neuen Heizung die gleichen Regeln wie für andere Bestandsgebäude. Wenn aber in der WEG mindestens eine Etagenheizung genutzt wird, gelten die besonderen Vorgaben für Gebäude mit Etagenheizungen. Zusätzlich gibt es besondere Regeln, um den Entscheidungsprozess in der WEG für die künftige klimafreundliche Wärmeversorgung zu befördern.

So ist die WEG verpflichtet, bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 alle Informationen

vom bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger und den Wohnungseigentümern über die Heizungsanlagen einzuholen, die für die Entscheidung über eine zukünftige Wärmeversorgung relevant sind. Dazu gehören u.a. Art und Alter der Heizungen, ihre Funktionstüchtigkeit und ihre Nennwärmeleistung.

Sobald die WEG davon Kenntnis erlangt, dass die erste Etagenheizung ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage eingebaut wird, hat der Verwalter unverzüglich die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. In dieser muss

darüber beraten werden, wie eine klimafreundliche Wärmeversorgung des Gebäudes umgesetzt werden soll.

Die Wohnungseigentümergeinschaft muss dann innerhalb der 5-jährigen Frist für Gebäude mit Etagenheizungen entscheiden, wie die Wärmeversorgung des Gebäudes auf 65 Prozent Erneuerbare Energien umgestellt werden soll und ein Umsetzungskonzept beschließen. Bis zur vollständigen Umsetzung ist mindestens einmal jährlich in der Wohnungseigentümerversammlung über den Stand der Umsetzung zu berichten.

Michael Nicolay

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden* (Gebäudeenergiegesetz - GEG) § 71n Verfahren für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer

(1) Für ein Gebäude, in dem Wohnungs- oder Teileigentum besteht und in dem mindestens eine Etagenheizung zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt ist, ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 von dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger die Mitteilung der im Kkehrbuch vorhandenen, für die Entscheidung über eine zukünftige Wärmeversorgung erforderlichen Informationen zu verlangen. Dies umfasst Informationen, die für die Planung einer Zentralisierung der Versorgung mit Wärme notwendig sind. Zu den Informationen nach den Sätzen 1 und 2 gehören solche über

1. die Art der Anlage,
2. das Alter der Anlage,
3. die Funktionstüchtigkeit der Anlage und
4. die Nennwärmeleistung der Anlage.

Auf Verlangen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger verpflichtet,

innerhalb von sechs Monaten nach der Aufforderung für jede Etagenheizung jeweils das zuletzt eingereichte Formblatt nach § 4 Absatz 1 des Schornsteinfeger-Handwerksgesetzes vom 26. November 2008 (BGBl. I S. 2242) in der jeweils geltenden Fassung oder die nach Satz 2 erforderlichen und im Kkehrbuch vorhandenen Informationen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen Ersatz der Aufwendungen zu übersenden.

(2) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 von den Wohnungseigentümern der Wohnungen oder sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten, in denen eine Etagenheizung zum Zwecke der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt ist, die Mitteilung von Informationen über die zum Sondereigentum gehörenden Anlagen und Ausstattungen zu verlangen, die für eine Ersteinschätzung etwaigen Handlungsbedarfs zur Erfüllung der Anforderungen des § 71 Absatz 1 dienlich sein können. Hierzu zählen insbesondere Informationen über

1. den Zustand der Heizungsanlage, die die Wohnungseigentümer aus eigener Nutzungserfahrung oder aus der Beauftragung von Handwerkern erlangt haben,
2. sämtliche weiteren Bestandteile der Heizungsanlage, die zum Sondereigentum gehören, etwa Leitungen und Heizkörper, sowie sämtliche Modifikationen, die die Wohnungseigentümer selbst durchgeführt oder beauftragt haben, und

3.

Ausstattungen zur Effizienzsteigerung, die im Sondereigentum stehen.

Die Wohnungseigentümer sind dazu verpflichtet, die genannten Informationen innerhalb von sechs Monaten nach der Aufforderung in Textform mitzuteilen. Die Wohnungseigentümer haben die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über den Ausfall einer alten Etagenheizung, den Einbau oder die Aufstellung einer neuen Etagenheizung zum Zweck der Inbetriebnahme und über weitere Änderungen zu den Informationen nach Absatz 1 Satz 2 sowie nach Satz 1 unverzüglich zu unterrichten.

(3) Nach Ablauf der Mitteilungsfrist nach Absatz 2 Satz 3 stellt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die erhaltenen Informationen den Wohnungseigentümern innerhalb von drei Monaten in konsolidierter Fassung zur Verfügung.

(4) Sobald die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer davon Kenntnis erlangt, dass die erste Etagenheizung ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt wurde, hat der Verwalter unverzüglich die Wohnungseigentümerversammlung einzu-berufen. In der Wohnungseigentümerversammlung ist über die Vorgehensweise zur Erfüllung der Anforderungen des § 71 Absatz 1 zu beraten und auf die Rechtsfolge des § 71 Absatz 4 hinzuweisen.

(5) Die Wohnungseigentümer haben innerhalb der Frist des § 71 Absatz 1 Satz 1 über die Erfüllung der Anforderungen nach § 71 Absatz 1 zu beschließen. Für die Erfüllung dieser Anforderungen ist ein Umsetzungs-konzept zu erarbeiten, zu beschließen und auszuführen. Bis zur vollständigen Umsetzung ist mindestens einmal jährlich in der Wohnungseigentümerversammlung über den Stand der Umsetzung der Erfüllung der Anforderungen des § 71 Absatz 1 zu berichten.

(6) Die Beibehaltung mindestens einer Etagenheizung kann nur mit zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. § 71 Absatz 4 und 5 ist entsprechend anzuwenden.

(7) Die Wohnungseigentümer, deren Wohnungen oder sonstige selbständige Nutzungseinheiten an eine zentrale Heizungsanlage angeschlossen werden, haben die Kosten der Umstellung der Wärmeversorgung auf eine zentrale Heizungs-anlage nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tra-gen. Über die Verteilung von Kosten, die aus der Durchführung von Maßnahmen im Sondereigentum entstehen, können die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden. Ist das für einen Anschluss notwendige Verteilnetz oder eine zentrale Heizungsanlage bereits vorhanden, so haben die Wohnungs-eigentümer, deren Wohnungen oder sonstige selbständige Nutzungseinheiten daran angeschlossen werden, einen angemessenen Ausgleich zu leisten. § 16 Absatz 2 Satz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes ist entsprechend anzuwenden.

PERSÖNLICH.



Nora Reichmann
Vertriebsassistentin



Die Nr. 1 in Hannover. Bestnote: 91/100.

Theaterstraße 2
30159 Hannover

0511 - 300 30 700
makler@hug.immo

www.hug.immo



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service

Baugenehmigungen: Wohnungsbau in der Abwärtsspirale



Foto: Archiv

Im Februar dieses Jahres wurden laut Statistischem Bundesamt 18,3 Prozent weniger Baugenehmigungen in Deutschland erteilt als ein Jahr zuvor.

Im Februar 2024 wurde in Deutschland der Bau von 18.200 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, entspricht dies 18,3 Prozent oder 4.100 Baugenehmigungen weniger als im Februar 2023.

Im Vergleich zum Februar 2022 sank die Zahl der Baugenehmigungen sogar um 35,1 Prozent beziehungsweise 9.900 Wohnungen. In den Ergebnissen sind sowohl die Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Gebäuden als auch für neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden enthalten.

In neu zu errichtenden Wohn-

gebäuden wurden im Zeitraum Januar bis Februar 2024 insgesamt 28.200 Wohnungen genehmigt. Das waren 24,9 Prozent oder 9.300 Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum. Dabei ging die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser um 35,1 Prozent (-3.300) auf 6.100 zurück. Bei den Zweifamilienhäusern sank die Zahl genehmigter Wohnungen um 15,4 Prozent (-400) auf 2.200. Auch bei der zahlenmäßig stärksten Gebäudeart, den Mehrfamilienhäusern, verringerte sich die Zahl der genehmigten Wohnungen deutlich, und zwar um 21,5 Prozent (-5.100) auf 18.600 Wohnungen. *Haus & Grund Deutschland*

Kommentar von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation, Haus & Grund Deutschland:

„Das aktuelle Niveau an Baugenehmigungen entspricht nur wenig mehr als 200.000 neuen Wohnungen pro Jahr. Das ursprüngliche Ziel der Bundesregierung, wonach jährlich 400.000 neue Wohnungen entstehen sollen, liegt damit in weiter Ferne. Der Knappheit an Wohnraum mit (weiteren) mietrechtlichen Vorschriften zu begegnen, ist kontraproduktiv. Vielmehr sollte die Bundesregierung dafür sorgen, dass die Mietnebenkosten, zum Beispiel durch die Neuberechnung der Grundsteuer, nicht noch weiter steigen, während die Bundesländer über eine Senkung der Grunderwerbsteuer nachdenken sollten. Aktuell liegt der Steuersatz zwischen 3,5 Prozent des Kaufpreises in Bayern und 6,5 Prozent in Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, dem Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen.“

Schottergärten-Verbot kann nicht umgesetzt werden

Es ist gute anderthalb Jahre her, dass die Stadt beim Thema Schottergärten ernst gemacht hat. Dafür hatte sie eigens zwei Mitarbeiter in der Bauverwaltung eingestellt, die das Verbot kontrollieren und durchsetzen sollten.

Der Anfang wurde in Wülferode gemacht – und die Verwaltungsmitarbeiter legten mit großem Eifer los. Das Ergebnis: Nach Angaben der Stadt stellten diese im vergangenen Jahr fest, dass in 23 Prozent der im Stadtteil kontrollierten Gärten verbotene Schotter- oder Steinflächen angelegt seien.

Als Konsequenz bekamen die Hausbesitzer Post von der Verwaltung mit der Aufforderung zur Umgestaltung der Gärten unter der Androhung von Geldstrafen und Zwangsmaßnahmen. Passiert ist aber offenbar in vielen Fällen nichts – sehr zum Ärger der Eigentümer, die ihre Gärten umgehend und mit erheblichem finanziellem Aufwand umgestaltet haben.

Laut NP hat sich herausgestellt, dass bereits die Kontrollen in dem kleinen Stadtteil die Verwaltung überfordern. Deshalb mussten diese zurückgefahren werden. Ein Grund seien „personelle Engpässe“ sowie die hohe Trefferquote an Gärten mit Verstößen – dadurch sei nach Aussage der Verwaltung die Bearbeitung „zeitintensiver und personalintensiver“ als erwartet.

Angeblich würden aber alle Fälle rechtlich gleichbehandelt und die Fälle weiterverfolgt, sobald die Kontrollen wieder aufgenommen würden, so die Stadt. Offenbar muss dazu aber erst das Personal aufgestockt werden.

Hintergrund: Schottergärten sind öffentlich-baurechtlich verboten. Die Niedersächsische Bauordnung schreibt seit 2012 vor, dass nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

Michael Nicolay

Nachruf

Sein Name wird mit Hannovers Kleingärtner auf alle Zeiten verbunden sein: 46 Jahre stand Karl-Heinz Rädicker an der Spitze des Bezirksverbands. Mit 87 Jahren ist der langjährige Präsident kürzlich nach längerer, schwerer Krankheit verstorben.

Neben seinem Humor und seiner Schlitzohrigkeit war Rädicker auch für sein Durchsetzungsvermögen weit hin bekannt. Sein besonderer Coup: Er schaffte es 2008 in Rom einen Gartenzwerg namens Faunus, der in seinem Büro seinen Platz hatte, von Papst Benedikt XVI. während einer Audienz segnen zu lassen, obwohl die Sicherheitsleute des katholischen Oberhauptes zunächst ernsthafte Sicherheitsbedenken hatten.



Rädicker war aber auch politisch für die SPD 30 Jahre lang aktiv, davon lange Zeit als Ratsherr. 1987 verließ er die Partei und Fraktion im Streit um die Baumschutzsatzung und trat für die Wählervereinigung „Wir für Hannover“ (WfH) als Oberbürgermeister-Kandidat an wenn auch ohne Erfolg.

Einen Kleingarten hatte er erstaunlicherweise selbst nie. Seine typische, humoristische Begründung: „Der Papst hat ja auch keine eigene Kirche.“

Die Trauerfeier für „Kalle“, wie ihn seine Freunde nannten, fand auf Wunsch der Familie im engen Kreis statt.

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



Foto: ZVEH

Das Elektrowerk 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

SANITÄR · HEIZUNG · LÜFTUNG

MEYER-BOXHORN GMBH
MEIN BAD

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

Wachstumschancengesetz: Erweiterte Abschreibungsmöglichkeiten

Am 22. März 2024 hat der Bundesrat den Weg für eine befristete Erweiterung der Abschreibungsmöglichkeiten auf Gebäude freigemacht. Das Wachstumschancengesetz, in dem die neuen Regelungen enthalten sind, erweitert für einen begrenzten Zeitraum in Teilen sogar rückwirkend die Abschreibungsmöglichkeiten für den Wohnungsneubau.

Ein „Wohnungsbau-Turbo“ soll die jetzt beschlossene befristete Wiedereinführung einer degressiven Gebäudeabschreibung (Absetzung für Abnutzung, AfA) in fallenden Jahresbeträgen sein.

Befristete degressive Abschreibung für Wohngebäude

Es besteht ein Wahlrecht zur Inanspruchnahme der degressiven Gebäudeabschreibung nach § 7 Absatz 5a Einkommensteuergesetz anstatt der linearen Abschreibung nach typisierten Prozentsätzen für Gebäude, mit deren Erstellung nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029 begonnen wurde beziehungsweise wird.

Der Erwerb von nicht selbst hergestellten Gebäuden ist begünstigt, wenn der Kaufvertrag über die Anschaffung nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029 rechtswirksam geschlossen wurde sowie die wirtschaftliche Verfügungsmacht (Übergang Eigenbesitz, Gefahr, Nutzen und Lasten) tatsächlich im Jahr der Fertigstellung auf den Erwerber übergeht.

Der AfA-Satz beträgt 5 Prozent des jeweiligen Buch- oder Restwerts des Gebäudes. Im Jahr der Anschaffung oder Erstellung ist die Abschreibung zeitanteilig zu ermitteln. Solange das Wahlrecht zur AfA in fallenden Jahresbeträgen ausgeübt wird, sind darüber hinaus Absetzungen für außergewöhnliche technische

oder wirtschaftliche Abnutzungen nicht zulässig.

Jedoch ist jederzeit ein Übergang zur linearen AfA zulässig, wobei sich diese Abschreibung sodann aus dem Restwert des Gebäudes und einem unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer maßgebenden Prozentsatz ermittelt. In der Regel wird hierfür von der nach § 7 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2a des Einkommensteuergesetzes (EStG) typisierten Gesamtnutzungsdauer von 33 Jahren abzüglich des bereits abgelaufenen Abschreibungszeitraumes auszugehen sein, sofern nicht eine tatsächlich kürzere Nutzungsdauer nachgewiesen wird (§ 7 Absatz 4 Satz 2 EStG).

Die Regelung gilt auch für Eigentumswohnungen. Sie ist mit Wirkung vom 1. Januar 2023 an in Kraft getreten und ist also rückwirkend bereits für 2023 anwendbar.

Anpassungen der Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau (§ 7b EStG)

Die lineare Sonderabschreibung für neugeschaffene Mietwohnungen wurde verlängert. Sie gilt nun auch für Wohnungen, die aufgrund eines vor dem 1. Oktober 2029 (bisher vor dem 1. Januar 2027) gestellten Bauantrages oder einer in diesem Zeitraum abgegebenen Bauanzeige erstellt wurden.

Die Baukostenobergrenze von bisher 4.800 Euro wurde auf

5.200 Euro je Quadratmeter Wohnfläche angehoben. Die Höchstgrenze für die Bemessungsgrundlage wurde von bisher maximal 2.500 Euro auf 4.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche angehoben.

Die Anforderung „Effizienzhaus 40“ bleibt unverändert. Die Neuregelungen treten

mit Wirkung vom 1. Januar 2023 in Kraft und sind damit rückwirkend bereits für das Jahr 2023 anwendbar. Sie gelten für Mietwohnungen, die aufgrund eines nach dem 31. Dezember 2022 gestellten Bauantrages oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige hergestellt werden.

Haus & Grund Deutschland

Fazit von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik, Haus & Grund Deutschland:

„Die Abschreibungsmöglichkeiten sind deutlich erweitert worden. Bei der linearen Sonderabschreibung wurden mit der Anhebung von Baukostenobergrenze und Bemessungsgrundlage zudem wirtschaftlichen Realitäten endlich Rechnung getragen.“

Das war auch bitter nötig, denn schon bei der Einführung der linearen Sonder-AfA waren Baukosten und Bemessungsgrenze viel zu niedrig angesetzt, worauf Haus & Grund Deutschland immer wieder hingewiesen hatte. Die Regelung bleibt heikel, denn bei einer noch so geringen Überschreitung der Anforderungen an die Abschreibung droht der Verlust der gesamten Abschreibungsvorteile und damit die steuerliche Rückabwicklung.

Bei der degressiven AfA werden kleine Privatinvestoren weiterhin vielfach ausgebremst, denn: Nach Aussage aus dem Finanzministerium ist der Dachgeschossausbau, also die Erweiterung bestehender Wohngebäude um neuen Wohnraum, nicht Gegenstand der neuen degressiven Turbo-Abschreibung.

Und auch an die überfällige Abschaffung der anschaffungsnahen Herstellungskosten, also die Deckelung der in den ersten drei Jahren sofort abschreibbaren Investitionskosten einer neu erworbenen Immobilie, hat sich der Gesetzgeber leider immer noch nicht herangetraut. Hier wird Haus & Grund Deutschland weiter den Finger in die Wunde legen.“

Private Veräußerungsgeschäfte

Entgeltlicher Verzicht auf ein Nießbrauchrecht sind keine Einkünfte

Nießbrauchberechtigte dürfen eine Immobilie bewohnen oder vermieten, aber nicht verkaufen. Häufig räumen sich Immobilieneigentümer ein Nießbrauchrecht ein, wenn sie das Haus oder die Wohnung z.B. ihren Kindern schenken.

Das Finanzgericht Münster hat in seinem Urteil vom 12. Dezember 2023, Az. 6 K 2489/22E, festgestellt, dass ein unentgeltlich eingeräumtes Nießbrauchrecht ein Wirtschaftsgut im Sinne der gesetzlichen Regelung zu privaten Veräußerungsgeschäften darstellt.

Nun stellt sich die Frage, wie eine Ablösung dieses Nieß-

brauchs gegen eine Bezahlung steuerlich zu behandeln ist. Der entgeltliche Verzicht eines Nießbrauchs führt nicht zu Einkünften aus privaten Veräußerungsgeschäften, so das FG. Dies sah das Finanzamt zuvor anders, da der Verzicht innerhalb der 10-jährigen Veräußerungsfrist erfolgt ist. Ein entgeltlicher Verzicht auf dieses Nießbrauchrecht stellt jedoch

keinen Verkauf dar, sondern lediglich einen verkaufsähnlichen Vorgang, der hiervon nicht erfasst wird, führte das FG weiter aus. Es fehlte ein erforderlicher Rechtsträgerwechsel im Zuge der Ablösung, der sich bei Immobilienveräußerungen normalerweise ergibt.

Bisher ist im Rahmen zu den sonstigen Einkünften durch

die Rechtsprechung zwischen Veräußerungsvorgängen und veräußerungsähnlichen Vorgängen im privaten Bereich differenziert worden. Da bisher veräußerungsähnliche Vorgänge im Rahmen von privaten Veräußerungsgeschäften nicht höchstrichterlich entschieden sind, ist eine Revision beim BFH anhängig, Az. IX R 4/24.

m.ehrentreich@steuerzahler.de

BGH zur Quotenabgeltungsklausel für Schönheitsreparaturen

In seinem Urteil vom 6. März 2024 (VIII ZR 79/22) hat der Bundesgerichtshof sich erneut mit den Quotenabgeltungsklauseln bei Schönheitsreparaturen auseinandergesetzt. Hierbei hat der BGH zum einen bekräftigt, dass solche formularmäßigen Klauseln unwirksam sind, weil sie den Mieter bei Vertragsbeendigung eine Kostenbelastung aufbürden, die dieser bei Ver-

tragsabschluss aufgrund der verschiedenen Variablen nicht abschätzen kann, und ihn somit nach § 307 Absatz 1 Satz 1 BGB unangemessen benachteiligen. Das Gericht legte aber auch fest, dass eine individuelle Vereinbarung über eine Quotenabgeltungsklausel grundsätzlich möglich sei. Denn eine solche Vereinbarung könne nicht gegen das Benachteiligungsverbot

des § 556 Absatz 4 BGB verstoßen, da es sich bei Schönheitsreparaturen um keine Betriebskosten handle. Vielmehr seien Schönheitsreparaturen Teil der Instandhaltungspflicht des Vermieters aus § 535 Absatz 1 Satz 2 BGB. Diese Bestimmung sei jedoch dispositiv. Da auch kein entsprechendes gesetzliches Verbot (§ 134 BGB) bestehe oder eine solche

Vereinbarung sittenwidrig (§ 138 BGB) wäre, kann eine Quotenabgeltungsklausel daher grundsätzlich individualvertraglich zwischen Vermietern und Mietern vereinbart werden. <https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&Datum=Aktuell&Sort=12288&nr=137043&pos=22&anz=1350>

*Gerold Happ, Bundesgeschäftsführung
H&G Deutschland*

Verbraucherpreisindex für Deutschland																	Ab 2023:		
Basis 2015 = 100																	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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	

Bundestag und Bundesrat verabschieden Solarpaket I Teil 2

Der Bundestag hat am 26. April 2024 dem Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes und weiterer energiewirtschaftsrechtlicher Vorschriften zur Steigerung des Ausbaus photovoltaischer Energieerzeugung (20/8657) in der vom Ausschuss geänderten Fassung zugestimmt. Wenige Stunden später billigte auch der Bundesrat das als Solarpaket I bekannt gewordene Gesetz.

Neben dem bestehenden Mieterstrommodell gibt es nun auch die Möglichkeit der gemeinschaftliche Gebäudeversorgung. Außerdem wurden Erleichterungen für Balkonkraftwerke beschlossen. Die von Haus & Grund geforderte Abrechnung der Stromkosten aus einer Photovoltaik-Anlage mit den Mietern über die Betriebskosten ließ sich leider nicht durchsetzen.

Das finanzielle Risiko liegt damit weiterhin beim Vermieter, da für Mieter die Stromversorgung freiwillig bleibt. Außerdem muss mit den Mietern nach wie vor ein separater Stromliefer- bzw.

Nutzungsvertrag geschlossen werden.

Ursprünglich sollte das Gesetz am 1. Januar 2024 in Kraft treten. Doch die Ampelkoalition konnte sich nicht rechtzeitig einigen und hat Ende 2023 lediglich einen ersten Teil beschlossen, der die Fristverlängerungen für die Nachkennzeichnung und die Aussetzung von Vertragsstrafen für Windenergieanlagen vorsah. Der nun beschlossene zweite Teil des Gesetzes wird einen Tag nach der Verkündung in Kraft treten.

Die für Haus- und Wohnungseigentümer wesentlichen

Regelungen des Solarpakets sind:

Mieterstrom für gewerblichen Stromverbraucher möglich

Mieterstrom wird zukünftig auch gefördert, wenn er auf gewerblichen Gebäuden und Nebenanlagen wie Garagen erzeugt wird. Zudem dürfen Mieterstromverträge nunmehr mit einer Laufzeit von zwei Jahren abgeschlossen werden. Bisher war eine länger als ein Jahr bindende Laufzeit des Vertrags unwirksam.

Neue gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

Als neues Modell wird die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung eingeführt. Sie ermöglicht die gemeinsame Eigenversorgung mehrerer Letztverbraucher mit Solarstrom in einem Mehrfamilienhaus. An dieser Versorgung können sowohl Mieter als auch Wohnungseigentümer teilnehmen. Sie schließen dazu einen Gebäudestromnutzungsvertrag mit dem Betreiber der Gebäudestromanlage.

Im Unterschied zum Mieterstrom muss der Betreiber beim Gemeinschaftsmodell nicht die Vollversorgung der teilnehmenden Letztverbraucher sicherstellen. Der Letztverbraucher muss sich um den zusätzlich benötigten Strombezug selbst kümmern. Ein Anspruch auf den Mieter-

stromzuschlag besteht nicht. Teilnehmender Letztverbraucher und Betreiber können für den genutzten Strom einen bestimmten Preis in Cent pro Kilowattstunde vereinbaren. Auch das Gemeinschaftsmodell bleibt wie das Mieterstrommodell für die Mieter freiwillig.

Vereinfachungen für Balkonkraftwerke

Balkonkraftwerke (sogenannte Steckersolargeräte), mit denen sich Privathaushalte mit eigenem Strom versorgen können, müssen nun noch im Marktstammdatenregister (MaStRV) der Bundesnetzagentur (BNA) registriert werden. Die Meldepflicht beim Netzbetreiber entfällt. Steckersolargeräte können nun statt mit 600 Watt (W) zukünftig mit bis zu 800 W Wechselrichterleistung hinter dem Wohnungszähler angeschlossen und betrieben werden.

Es muss nicht mehr gewartet werden, bis ein moderner Stromzähler eingebaut wird. Kann der alte Stromzähler rückwärts laufen, wird das zumindest vorübergehend geduldet. Die Anlagen werden der unentgeltlichen Abnahme zugeordnet und erhalten für den eingespeisten Strom keine Einspeisevergütung.

„Solarstadt“-Regelung

Strom aus Solardachanlagen auf bereits errichteten oder konkret geplanten Gebäuden

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

außerhalb von Ortschaften – wie etwa in Land- und Forstwirtschaft oder in Gewerbe- und Industriegebieten – wird zukünftig vergütet.

Die Regelung beschränkt sich auf Gebäude, für die vor dem 1. März 2023 ein Bauantrag oder eine Bauanzeige eingereicht oder im Fall eines genehmigungsfreien Bauvorhabens mit dem Bau begonnen wurde. Diese Einschränkung soll den Bau sogenannter „Solarstadt“ verhindern – also die Errichtung von Scheingebäuden oder Dächern ohne Gebäude, die nur wegen der zusätzlichen staatlichen Förderung errichtet werden. **Schnellerer Netzanschluss für kleine Solarstromanlagen** Das bisher für Solarstromanlagen mit einer Leistung von bis zu 10,8 kW geltende vereinfachte Netzanschlussverfahren wird auf Anlagen mit insgesamt 30 kW ausgeweitet werden.

Falls also der Netzbetreiber nicht innerhalb von einem Monat nach Eingang des Netzanschlussbegehrens reagiert, gilt der Anschluss als genehmigt und die Solaranlagen können unter Einhaltung der maßgeblichen Regelungen angeschlossen werden. Da-

bei gilt der Verknüpfungspunkt des Grundstücks mit dem Netz als günstigster Anschlusspunkt. Außerdem sollen die Anschlussbedingungen bundesweit vereinheitlicht werden.

Wegenutzungsrecht gilt nur für öffentliche Grundstücke

Die ursprünglich für alle Grundstückseigentümer vorgesehene Duldungspflicht wird nun auf Grundstücke im Eigentum der öffentlichen Hand beschränkt. Für einen beschleunigten Netzanschluss sollen Verlegung, Errichtung, Instandhaltung und Betrieb von Anschlussleitungen für Erneuerbare-Energien-Anlagen nur auf öffentlichen Grundstücken geduldet werden.

Die Duldungspflicht besteht jedoch nicht, wenn dadurch die Nutzung des Grundstückes unzumutbar beeinträchtigt wird. Der Betreiber der Anlage zahlt dem Grundstückseigentümer bei Inbetriebnahme der Leitung einmalig fünf Prozent des Verkehrswertes der in Anspruch genommenen Schutzstreifenfläche.

Corinna Kodim,
Haus & Grund Deutschland

BGH zur Zustimmung bei Veräußerung des Wohnungseigentums

In vielen Gemeinschaftsordnungen ist festgelegt, dass für die Veräußerung des Wohneigentums die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer benötigt wird. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass beim Ausscheiden eines Eigentümers aus der Gemeinschaft kein neuer Eigentümer eintritt, dessen wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nicht gegeben ist, oder gegen den sonstige wichtige Gründe sprechen. Sollte die Zustimmung der übrigen Eigentümer nicht vorliegen, ist der Veräußerungsvertrag unwirksam. Der Verkäufer kann sein Vorhaben jetzt entweder aufgeben oder auf Zustimmung klagen.

In seinem Urteil vom 22. März 2024 (V ZR 141/23) hat der BGH nun entschieden, dass sich die Klage auf Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer immer gegen die Gemeinschaft richten muss. Dies gilt auch für Vereinbarungen, die vor der WEG-Reform getroffen wurden.

<https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&Datum=Aktuell&Sort=12288&nr=137675&pos=17&anz=1382>

Gerold Happ, Bundesgeschäftsführung H&G Deutschland

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

„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!

Alles Gute!

Es war ein Schock. Hannovers SPD-Chef **Adis Ahmetovic** hat bekannt gegeben, dass bei ihm Krebs diagnostiziert wurde. Verständlicherweise zieht er sich deshalb vorübergehend aus der Politik zurück. In einer öffentlichen Mitteilung schrieb der 30-jährige: „Ich werde mich einer entsprechenden Behandlung unterziehen, die Ruhe und Kraft einfordern wird.“ Die positive Botschaft der Ärzte laute aber, dass der Krebs heilbar sei und er wieder gesund werde. Der Bundestagsabgeordnete geht daher davon aus, dass er nach vollständiger Genesung wieder zurückkehren kann um seine Aufgaben „mit derselben Leidenschaft“ fortzusetzen.



Der Vorsitzende Dr. Oliver Kiaman und das Team von HAUS & GRUNDEIGENTUM wünschen ihm alles erdenklich Gute!

Ende einer Ära

Man kann wohl zurecht sagen, dass es das Ende einer Ära ist. Nach fast 30 Jahren hat **Jürgen Köster** den Vorsitz des Presse Clubs Hannover niedergelegt, der 1994 gegründet wurde und etwa 200 Mitglieder hat. Fast von Anfang an hatte der heute 75-jährige das Amt des Vorsitzenden inne. Bekannt wurde der Club durch seine Verleihungen des Leibniz Rings an Persönlichkeiten aus Politik, Wirtschaft, Medizin und Gesellschaft. Bei einem Clubabend in der Kestner Gesellschaft wurde der scheidende Vorsitzende jetzt verabschiedet. Er hat eine neue Aufgabe bei einem Personaldienstleister übernommen.



Kommissarisch führt nun vorerst die stellvertretende Vorsitzende **Dr. Sabine Wilp** den Vorsitz.

Sichtweise 1

Es ist eine bittere Nachricht: Das Land Niedersachsen muss in den kommenden Jahren laut Schätzungen mit mehr als einer halben Milliarde Euro an Steuereinnahmen weniger auskommen als bisher angenommen. Trotzdem sieht Finanzminister **Gerald Heere** (Grüne) keine Notwendigkeit im Haushalt den Rotstift anzusetzen und ein umfangreiches Sparprogramm aufzulegen. Der Politiker: „Wir werden dadurch bislang zu keiner harten Sparrunde gezwungen.“ Das erwartete Defizit soll vielmehr durch Umschichtungen im Etat abgedeckt werden. Es sei jedoch absehbar, dass man in den Jahren 2027 und 2028 Geld aus



Rücklagen entnehmen müsse, um das „strukturelle Defizit“ auszugleichen.

Sichtweise 2

Die sinkenden Steuereinnahmen sind für **Ulf Thiele**, CDU-Fraktionsvize im Landtag, die Konsequenzen aus einer verfehlten Politik. Der Dauerstreit der Ampel in Berlin lähme die Wirtschaft. Auch in Niedersachsen habe der Verzicht auf dringend erforderliche Zukunftsinvestitionen dramatische Konsequenzen für die Infrastruktur. Statt Anreize für den Wohnungsbau und für zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, streue die Landesregierung mit ihrer ideologischen Fixierung auf eine untaugliche Landeswohnungsgesellschaft den Menschen Sand in die Augen. So führe Rot-Grün das Land in eine Abwärtsspirale aus nachlassender Wirtschaftsdynamik und sinkenden Steuereinnahmen.



Überraschende Ansicht

Das kommt wohl eher unerwartet. Der ADAC hat offenbar sein Herz für Radfahrer entdeckt. Der Automobilclub investiert aktuell in Servicestellen für Zweiräder in Hannover – in Döhren und der City sollen zunächst zwei Pilotprojekte getestet werden. Die Begründung von Landesvorstand **Michael Weber**: „Wir brauchen in einer Stadt alle Mobilitätsformen, und wir müssen sie übereinander bringen.“ Ein Schwarz-Weiß-Denken, als könne man nur entweder für Fußgänger oder für Radfahrer oder für Autofahrer sein, sei nicht akzeptabel. Es gebe daher ein Egoismus-Problem, wenn es nicht um ein Miteinander gehe. Die Verkehrswende könne nur gelingen, wenn es einen Verkehrsmix gebe.



Späte Erkenntnis

Die Zustände um das Amtsgericht in Hannover sind durch die Konzentration der Drogen-, Obdachlosen- und Trunkerszene im Umfeld erschreckend. Bereits im vergangenen Dezember errichtete die Behörde deshalb eine permanente Gitteranlage um den Eingangsbereich des Gebäudes. Denn Mitarbeiterinnen haben Angst dieses zu betreten. Die Situation hat jetzt auch Niedersachsens Justizministerin **Kathrin Wahlmann** (SPD) auf den Plan gerufen: „Dass wir uns als Justiz so präsentieren, empfinde ich als unwürdig für die dritte Staatsgewalt.“ Sie will jetzt das Gespräch mit OB **Belit Onay** suchen, da die Situation einmalig in Niedersachsen sei. Ziel müsse es sein die Belastung durch die Szene vor dem Gericht zu verringern.



**UNSER BADTEAM FREUT
SICH AUF SIE UND IHRE TRÄUME**
BÄDER BY OETTINGER

© Oleksandr / stock.adobe.com

#LEIDENSCHAFT
#TRADITION
#KOMPETENZ



CARL OETTINGER

GESUNDHEITSTECHNIK SEIT 1947
SANITÄR • HEIZUNG • LÜFTUNG

BEEKESTRASSE 54 • 30459 HANNOVER • WWW.CARLOETTINGER.DE



Eine weiterentwickelte Badkollektion setzt echte Akzente in Sachen Design, Langlebigkeit, Ausstattung und Nachhaltigkeit – und kreiert damit das perfekte Bad für die gesamte Familie.

Designstarke Badkollektion hält allen Strapazen stand und überzeugt durch Langlebigkeit und Nachhaltigkeit

Der Familienalltag kann schon mal wuselig sein – und dennoch ist eins für alle Parteien gleich: Am Anfang und am Ende des Tages steht ein Besuch des Badezimmers an.

Umso wichtiger, dass dieses den Ansprüchen gewachsen ist und darüber hinaus echte Maßstäbe hinsichtlich zeitlosem Design, Langlebigkeit, hochwertiger Ausstattung und Nachhaltigkeit setzt. Dazu wurde ein „Familienbad“ mit besonderer Note kreiert: Experten haben

Ein spezielles, spülrandloses WC ist sehr sparsam, äußerst hygienisch und dabei ganz leicht zu reinigen.



Fotos: HLC/Villeroy & Boch



Ein modernes Badkonzept reicht vom sparsamen WC über eine ergonomische Wanne, formschöne Waschbecken und großzügige Badmöbel bis hin zum smarten Lichtspiegel.

bestehende Badkonzepte weiterentwickelt und hatten dabei nicht nur das Heute, sondern auch das Morgen im Blick. So spart ein zum Patent angemeldetes WC beim Gebrauch einer vierköpfigen Familie bis zu 19.700 Liter Wasser pro Jahr – und ist dabei äußerst hygienisch.

Dank Keramik-Veredelung, Oberflächentechnologie und einer spülrandlosen Form ist es zudem leicht zu reinigen – perfekte Voraussetzung für eine langfristig überzeugende Nutzung, die Umwelt und Bewohner glücklich macht. Eine tolle Formensprache bei Waschbecken & Co. sowie Badmöbel mit praktischem Stauraum und Anti-Fingerprint-Oberfläche

sorgen dafür, dass sich Groß und Klein gerne im Lieblingstraum Bad aufhalten. Und das nicht zuletzt auch dank einer speziellen Wannenkollektion. Aus hochwertigem Material hergestellt, sind sie besonders kratzfest und farbbeständig. Eine ergonomische Rücklehne sorgt für eine angenehme Sitzposition.

Übrigens: Auch im Bad geht es smart zu. Moderne Lichtspiegel lassen sich optional in gängige Smart Home Systeme einbinden und sorgen zu jeder Tageszeit sowie Situation für die richtige Beleuchtung und erschaffen so – funktional oder emotional – die stets passende Atmosphäre.

h/c

sanitär
heizung
klima

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

HEYMEIER
Haustechnik

Sanitär • Heizung • Lüftung • Klempnerei

MODERNE ENERGIE-VERSORUNGSTECHNIK

BUDDÉ

Sanitär – Heizung – Lüftung

Solar – Photovoltaik

Generationsgerechte Ausführung v. Altbau – Badsanierung

Holzstr. 2 / Ecke Bauweg - 30453 Hannover

Tel. 0511/ 210 80 48 + 210 80 62 · Fax 0511/ 210 80 82

www.buddeonline.de

Fachbetrieb für Sanitär und Heizung

Beratung, Planung
und Ausführung

Energieeffiziente
Haustechnik



Siegbert Smolin GmbH

Lister Damm 7

30163 Hannover

www.thermen-smoky.de

Telefon: 0511 - 66 19 37 · Telefax: 0511 - 39 22 55

Sanitär
Fliesen

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

Hightech-Fenster

Mehr als Durchblick

Moderne Fenster müssen heute vielen Anforderungen genügen und sind mit Wärmeschutzverglasung und modernen Rahmen echte Energiesparer- und Hightech-Bauteile.

Fenster sind entscheidende Bauteile in der Gebäudehülle. Sie schützen nicht nur vor Kälte, sondern können auch Hitze und Lärm fernhalten und Einbrechern das Leben schwerer machen. Wie viele andere Lebensbereiche werden auch Fenster heutzutage smarter und lassen sich in die gesamte Haustechnik integrieren.

Um für Gebäude und Nutzer die passende Lösung zu finden, sollten Fensterbauunternehmen hinzugezogen werden. Dies gilt umso mehr, da der Klimawandel und Starkwetterereignisse wachsende Anforderungen an Fenster stellen. Auch ist die Zusammenarbeit mit Fachbetrieben oft die Voraussetzung für Fördergelder.

Technisch hat sich in den vergangenen Jahren bei Verglasung und Rahmen viel getan. „Moderne Fenster sind heute durch Wärmeschutzverglasung und moderne Rahmen echte Energie- und Hightech-Bauteile“, erklärt Frank Lange, Geschäftsführer vom Verband Fenster + Fassade (VFF). Fenster und Fenstertüren seien heute so gut, dass sie nicht nur wenig Wärme nach außen abgeben, sondern auch das Sonnenlicht für die Innenräume nutzen.

U-Wert beachten

Der entscheidende Kennwert für die Wärmedämmung ist der sogenannte U-Wert, genauer



gesagt U-Wert (w steht für window, also Fenster). Bei der Auswahl neuer Fenster sollte man darauf schauen. „Denn je kleiner der U-Wert, desto geringer der Wärmeverlust“, erläutert Lange. „Dieser Wert steht für Wärmedurchgangskoeffizienz und beschreibt den Wärmestrom, der durch ein Bauteil fließt.“ Beschrieben wird damit die Wärmemenge pro Quadratmeter, die über den Rahmen und die Verglasung der Fenster von der warmen zur kalten Seite verloren geht.

Daneben ist der U-Wert ein wichtiges Kriterium für die staatliche Förderung über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) oder die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Denn um eine staatliche Förderung des Bundes beispielsweise bei der energetischen Sanierung mit neuen Fenstern zu erhalten, dürfen diese einen U-Wert von höchstens $0,95 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ aufweisen.

Guter Wärmeschutz mit Vakuum-Isolierglas

Einen solchen Wert erreicht man beispielsweise mit Vakuum-Isolierglas. Wie der Name schon sagt, besteht zwischen den Fenstergläsern ein Hohlraum, der Wärme und Schall wenig weitgehend zurückhält. „Derlei Gläser sind leichter und dünner als eine Dreifachverglasung, allerdings auch teurer und deshalb ein Nischenprodukt“, weiß Jürgen Benitz-Wildenburg vom Institut für Fenstertechnik (IfT) Rosenheim. Aber auch mit einer Dreifachverglasung lässt sich ein Wert von $0,95 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ oder besser erreichen. Vorgeschrieben ist im Neubau derzeit ein U-Wert von 1,3.

Nicht zu vergessen der Sonnenschutz. Hier können alternativ zu mechanischen Varianten moderne Sonnenschutzgläser verhindern, dass sich die Räume im Sommer zu sehr aufheizen. Dabei lassen die Gläser das Tageslicht in das Innere des Raumes, gleichzeitig wird durch hauchdünne auf das Glas aufbrachte Sonnenschutz-

schichten, die für Reflexion und Absorption sorgen, eine zu starke Sonneneinstrahlung in den Raum verhindert. Allerdings reduziert sich bei diesem statischen Sonnenschutz auch die Nutzung der kostenlosen Sonnenenergie in der Heizperiode.

Andere Fenstergläser wieder machen das Fensterputzen obsolet. So sorgt eine pyrolytische Spezialbeschichtung dafür, dass die UV-Strahlen im Tageslicht in Verbindung mit Regenwasser den Schmutz auf der Scheibe in wenigen Tagen zersetzen. Diese Variante eignet sich besonders für schlecht zugängliche Fensterflächen

und Höhe sind dabei keine Seltenheit. Manche Hersteller ermöglichen sogar Flächen von bis zu 15 Quadratmetern.

Auch Türbreiten von mehreren Metern sind durchaus üblich. „Dabei lassen sich die Hebeschiebe-Türen manuell oder elektrisch leicht bedienen“, betont Lange. Und wer noch mehr Komfort möchte, könne bei der Wahl der Tür die sogenannte Soft-Close-Funktion einbinden.

Hightech-Fensterrahmen bieten daneben einen noch besseren Einbruchschutz. Hier sollte man die Widerstandsklasse beachten. Und im Fensterglas



oder Dachverglasungen, beispielsweise bei Wintergärten.

Besserer Einbruchschutz durch Hightech

Hightech-Fenster zeichnen sich nicht nur durch hochmoderne Gläser, sondern vor allem auch durch moderne Fensterrahmen aus Kunststoff, Aluminium oder Holz aus. Je nach Voraussetzung können die Varianten innen und außen kombiniert werden. Fenstermaße von 2,50 bis 3,50 Meter in der Breite

integrierte Glasbruchmelder können zudem Alarm schlagen, wenn ein Fenster gewaltsam geöffnet wird. Auch sonst hat im Fensterbau längst die smarte Technik Einzug gehalten. So werden Fenster ganz selbstverständlich mit der gesamten Haustechnik verbunden: Wird beispielsweise das Fenster geöffnet, schaltet sich die Heizung automatisch ab. Oder aber die smarte Technik sorgt für eine regelmäßige Lüftung.

*Karin Birk
Freie Journalistin*

Fachbetrieb
für Dach
und Wand



Jarasinsky-Vierk GmbH
Dachdeckerei

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

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

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



*Roman
Westerhof*

**Montage und Wartung
von Fenstern und Türen**

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

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

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
EMail: info@ohlendorf-gmbh.de



Foto: Archiv

Bei älteren Gebäuden oder sichtbaren Schäden empfiehlt sich eine professionelle Schadensanalyse.

Neuer Look für die Fassade

Die Fassade ist das Gesicht eines Hauses und prägt seinen Charakter. Wenn sie in die Jahre gekommen ist und nicht mehr schön aussieht, wird es Zeit für Ausbesserungen und einen neuen Anstrich.

Putzfassaden sind der Klassiker schlechthin. Ihr Putz ist im Gegensatz zum Innenraumputz speziell für den Außenbereich entwickelt. Eine Putzfassade kann ein- oder zweilagig sein. Der Unterputz (Putzgrund) besteht aus mineralischem Putz und bildet die Basis.



Foto: robertovelli/stock.adobe.com

Der Oberputz ist die äußere Schicht und kann aus verschiedenen Materialien wie Kalk, Silikat oder Dispersion bestehen. Die Farben für die

Putzfassade können ebenfalls variieren, von traditionellen mineralischen bis zu modernen Kunststoffdispersionsfarben.

Vorteile von Putzfassaden

Putzfassaden schützen das Gebäude vor Witterungseinflüssen wie Regen, Wind und UV-Strahlung. Durch verschiedene Strukturen und Farben können individuelle Gestaltungswünsche umgesetzt werden. Und auch die Integration einer Wärmedämmung ist bei Putzfassaden gut durchführbar.

Pflicht zur Fassadendämmung
Wer die Fassade lediglich neu streichen möchte oder

nur ein paar Risse in der Außenwand ausbessert, für den gilt die Pflicht zur Fassadendämmung noch nicht. Sobald aber an mehr als 10 Prozent der Außenfläche Hand angelegt wird, gilt die Fassadendämmungspflicht. § 48 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bildet die gesetzliche Grundlage dieser Pflicht. Bei älteren Gebäuden oder sichtbaren Schäden empfiehlt sich eine professionelle Schadensanalyse, um den nötigen Aufwand der Sanierung abschätzen zu können.

Fassadenfarben

Die Wahl der richtigen Farbe hängt vom gewünschten Look, dem Untergrund und den Umwelteinflüssen ab, und eine fachgerechte Ausführung ist entscheidend für eine lang anhaltende Putzfassade. Natürliche Kalkfarben sind umweltfreundlich und atmungsaktiv. Sie verleihen der Fassade ein mattes mineralisches Aussehen.

Dispersionsfarben sind wasserabweisend sowie langlebig und in vielen Farbtönen erhältlich. Silikatfarben sind mineralisch und besonders beständig gegenüber Witterungseinflüssen.

Harmonisches Gesamtbild

Auch bei den Außenwänden und Fassaden ihrer Häuser wünschen sich viele Menschen etwas Besonderes – etwa eine Farbgestaltung, die jedem Betrachter sofort auffällt, deutlich aus der Menge heraussticht und so die Individualität und Persönlichkeit der Bewohner unterstreicht. Doch nicht jedes Haus gewinnt

dadurch: Vor allem Laien schätzen die Farbwirkung auf großen Flächen häufig falsch ein, und auch die jeweiligen Landesbauordnungen können Vorschriften machen. Knallrot, sattgrün oder leuchtend blau – was als schön empfunden wird, können die einzelnen Eigentümer nicht einfach nach Geschmack und persönlichen ästhetischen Vorlieben entscheiden, sondern nur in Übereinstimmung mit den entsprechenden Regeln.

Farbe und Stil einer Fassade müssen sich harmonisch ins Gesamtbild einfügen, also zum Haustyp, in die Häuserreihe, den Straßenzug, das jeweilige Viertel und den gesamten Ort passen, in dem das Gebäude steht. Oft soll so ein bestimmtes Quartiers-, Orts- oder Stadtbild erhalten werden. Das betrifft nicht nur die Farbgestaltung von Hauswänden und Fassaden, sondern auch Fassadenverkleidungen und Dächer, etwa die Farbe der Dachziegel.

Bevor Eigentümer einfach drauflosstreichen oder intensiv in die persönliche Planung einsteigen, sollten sie sich über die Regelungen informieren, die in der jeweiligen Stadt oder Gemeinde gelten. Was Eigentümer bei der Fassadengestaltung dürfen und was nicht, steht im Baugesetzbuch beziehungsweise der Landesbauordnung. Außerdem gilt es zu berücksichtigen, was im Bebauungsplan oder der Gestaltungssatzung der Gemeinde jeweils festgelegt ist.

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

ihribauprofi@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



Adolf **Schoppe** GmbH

Baugeschäft seit 1894



- Umbauten
- Reparaturen
- Schwamm, Hausbock
- Balkon- und Kellersanierung
- Feuchtigkeitsschäden

Telefon (05 11) 88 17 97
Am Südbahnhof 11 · 30171 Hannover

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



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

Zahl der Einbrüche erneut gestiegen: Mit „Zuhause sicher“ das eigene Zuhause absichern

Beim Wohnungseinbruchdiebstahl ist ein Anstieg der Fallzahlen um 18,1% zu verzeichnen. Das geht aus der Polizeilichen Kriminalstatistik (PKS) für 2023 hervor, die in dieser Woche vorgestellt wurde.

Nachdem es bereits eine starke Zunahme der Fallzahlen im Jahr 2022 gegeben hat, sind die Einbruchzahlen erneut gestiegen. Im Jahr 2023 wurden 77.819 Fälle registriert. Dies bedeutet eine Steigerung von 18,1% im Vergleich zu 2022. Analog zum Anstieg der Fallzahlen nimmt gemäß PKS auch die Zahl der Tatverdächtigen zu. Im Jahr 2023 wurden 9.892 Tatverdächtige ermittelt, was einer Erhöhung von 7,1% im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

Gute Gründe für den Einbruchschutz

Grund genug, EigentümerInnen und MieterInnen für die Wichtigkeit und Wirksamkeit von Einbruchprävention zu sensibilisieren. Wie diese Mittel aussehen und wer konkret helfen kann, das eigene Zuhause sicher zu machen, dazu gibt das Netzwerk „Zuhause sicher“ Auskunft.

Erfolgreicher Einbruchschutz beginnt in der Regel mit einer



Bild: Einbrecher Pixabay Steffen

polizeilichen Beratung. Die polizeilichen FachberaterInnen informieren zu Täterarbeitsweisen, Schwachstellen an Haus und Wohnung, richtigem Verhalten und sinnvoller Sicherungstechnik. Sie zeigen wirksame Sicherungskonzepte auf und erklären anschaulich, wie Einbruchschutz konkret aussehen kann.

Richtiges Verhalten – Anwesenheitssimulation – Sicherheitstechnik

Ganz einfach und kostenlos lässt sich das Einbruchrisiko verringern, indem man sein Verhalten ändert. Dazu zählt z. B. Wohnungs- oder Haustür immer abzuschließen, auch wenn man das Haus nur kurz verlässt. Daneben kann man Anwesen-

heit vortäuschen – scheint jemand zuhause zu sein, wirkt das abschreckend auf EinbrecherInnen. Schuhe vor der Wohnungstür, Licht in unterschiedlichen Räumen zu unterschiedlichen Zeiten und Rollläden, die morgens hochgezogen und abends heruntergelassen werden, lassen das Haus bewohnt wirken. Durchschaut ein Einbrecher diese Tricks, ist es Sicherheitstechnik, die die Täter aufhalten kann. Den Basisschutz stellen mechanische Sicherungen dar. Diese können an Fenstern und Türen nachgerüstet werden – wie abschließbare Fenstergriffe ab 100-Nm-Abreiß-Widerstand und Pilzkopfszapfen als Verschlüsse im Fenster, sowie Mehrfachverriegelungen für die Eingangstür optimalerwei-

se mit Hakenschenkriegeln und Bändersicherungen über Hintergreifhaken. Bei Neubau oder Umbau bieten sich neue einbruchhemmende Fenster und Außentüren an.

Mit dem mechanischen Basischutz – nach entsprechenden DIN-Normen geprüft/zertifiziert und fachgerecht montiert – lassen sich gut 90% der TäterInnen von einem Einbruch abhalten. Wer sich weitergehend absichern möchte, kann mechanische Sicherheitstechnik höherer Sicherheitsklassen und/oder den mechanischen Einbruchschutz um elektronische Sicherungen – wie Alarmanlagen und Videotechnik – ergänzen. Auch hier ist es empfehlenswert auf die Prüfung, Projektierung und Montage nach den einschlägigen Einbruchschutznormen zu achten.

Das kostenlose Beratungsangebot der Polizeidirektion Hannover für alle Bürger der Stadt und Region Hannover zum Schutz vor Einbruch erreichen Sie für eine Terminvereinbarung unter: 0511 109 1114 oder tech-praevention@pd-h.polizei.niedersachsen.de



... wird irgendwo in Deutschland eingebrochen.

Polizei und sicherheits-zertifizierte Fachbetriebe beraten Sie kostenlos und kompetent!



Info, Beratung & Ausführung:
05138.7049222
www.tischlerei-hotmann.de

TISCHLEREI **ingo hofmann**
MEISTERBETRIEB

Tischlereimeisterbetrieb

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

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



Netzwerk „Zuhause sicher“



Fachbetriebe in Stadt und Region Hannover



Mechanische Sicherungseinrichtungen

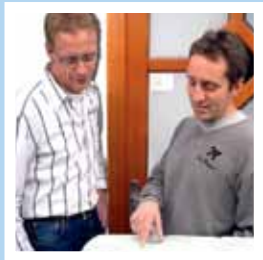


Kühn Sicherheit GmbH
 „Haus für Sicherheit“
 Osterstraße 28
 30159 Hannover
 Tel.: (0511) 321820
 Fax: (0511) 321822
 info@kuehn-sicherheit.de
 www.kuehn-sicherheit.de



Tischlerei Ingo Hofmann
 Egestorffstraße 8
 31319 Sehnde
 Tel.: (05138) 7 04 92 22

info@tischlerei-hofmann.de
 www.tischlerei-hofmann.de



Versicherung



**WENN versichern,
 DANN persönlich!**

Vertretung Ramon Andreeßen
 Brabeckstr. 11a
 30559 Hannover
 Tel. 0511 331233
 andreesen@vgh.de



Mechanische Sicherungseinrichtungen

Sind Sie „Zuhause sicher“?



Bau- und Möbeltischlerei
Klaenberg

Wir schaffen Lebensräume.

- Fenster und Türen, Passivhaus-Systemlösungen
- Individueller Möbelbau und Innenausbau
- Sonnenschutz
- Reparaturarbeiten
- Fachlich qualifizierte Beratung und Planung



Wenn Sie die polizeilichen Empfehlungen für ein sicheres Haus umsetzen möchten, sind wir Ihr Partner.

■ Fränkische Straße 24
 30455 Hannover
 Telefon 05 11/49 90 49
 www.tischlerei-klaenberg.de

Experimentelles Novum –

Getrenntes Doppelhaus mit geätzter, feuerverzinkter Fassade

Wie Bildhauer sind die schweizer L3P Architekten beim Entwurf und der Realisierung von zwei freistehenden Einfamilienhäusern vorgegangen. Ausgangspunkt des Entwurfsprozesses war der Grundtypus des Doppelhauses, das in zwei Teile getrennt wurde.

Entstanden sind polygonale Körper, bei denen die gegenseitige Nähe zur Qualität wird. Ohne direkte Einblicke in das Nachbarhaus werden die Bauten durch Wasserbecken um- und bespielt. Die hiermit verbundenen Spiegelungen im Wasser und Spiegelungen an der Fassade schaffen einen speziellen Ort mit einer starken Ausstrahlung und Intimität. Die Lage prägt auch den Innenbereich. Ein ausgeklügeltes Erschließungskonzept gliedert die Räume im Splitlevel-Verfahren und lässt den Hangverlauf erlebbar werden. Fein verputzte Innenwände kontrastieren mit dem Sichtbeton der Außenwände und schwarzen, fugenlosen Böden sowie großen Fensterflächen.

Die Gebäudehülle

Auffallend sind die marmorierenden Metalloberflächen der Fassade und des Daches. Zusammen mit dem Künstler Thomas Sonderegger experimentierten die Architekten mit feuerverzinkten Stahlblechen. Es gelang durch eine chemische Oberflächenbehandlung die feuerverzinkten Bleche mit einem außergewöhnlichen, lebendigen Ausdruck herzustellen und in dieser Form erstmals im Fassaden- und Dachbereich einzusetzen. Die Oberflächen-gestaltung trägt zur monolithischen Gesamterscheinung der Häuser bei – wodurch auch hier eine Verbindung zur Bildhauerei gegeben ist.

Thomas Sonderegger arbeitet seit einiger Zeit an der Veränderung von feuerverzinkten Oberflächen und ätzt diese in mehreren Arbeitsgängen. Wie dies genau funktioniert, ist sein Geheimnis. Ebenso ist es derzeit noch ein Geheimnis, ob und wie sich die Oberflächen im Laufe der Zeit verändern werden. Die Ätzung soll nur 5 Mikrometer der Zinkschicht



Ungleiche Zwillingbauten: Getrenntes Doppelhaus mit geätzter,

abgetragen, der Korrosionsschutz bleibt somit erhalten. Der Künstler beschreibt sein Werk wie folgt: „Die Materialisierung der Fassade und des Daches lässt innehalten, immer wieder. Wer sich Zeit nimmt, erkennt: Da reagiert etwas, entwickelt aus sich heraus Vielfalt. Aus

der Ätzung entsteht Neues. Das wächst weiter. Das lebt. Das ist das, was den einzigartigen Ausdruck dieser Fassade ausmacht – ein alchemistisch generiertes und sich generierendes Werk und eine künstlerische Verneigung vor der Lebendigkeit.“

Die Innung der Metallbauer und Feinwerkmechaniker Hannover informiert:



BERATUNG • PLANUNG • AUSFÜHRUNG
von individuellen Lösungen und Gestaltungen ganz nach Ihren Wünschen aus Stahl, Edelstahl rostfrei, Messing und Leichtmetall

**EICKHOFF
METALLBAU**

Eickhoff Metallbau GmbH & Co. KG
Fränkische Straße 26
30455 Hannover
Fon 0511 - 49 75 78
Fax 0511 - 49 71 62
www.eickhoff-metallbau.de

Riebensahm
METALLTECHNIK

Telefon 0 51 01 / 1 35 77

GLEUE + WILLEKE
METALLBAU GMBH

ALUMINIUM

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

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

EICKHOFF
METALLBAU

Kompetenz und Beständigkeit seit 1905



*Feuerverzinkte
Fassadenbleche mit
geätzten Oberflächen.*



feuerverzinkter Fassade.

Immer öfter wird feuerverzinkter Stahl zur Fassadengestaltung eingesetzt. Dies geschieht zumeist als Fassadenbekleidung in Form von Gitterrost-, Blech-, Streckmetall- oder Lamellenfassaden, aber auch als Unterkonstruktion oder als Verbindungselement. Seit Veröffentlichung der überarbeiteten DIN 18516-1 sind feuerverzinkte Bauprodukte, die in einer Gebäudefassade eingesetzt werden, auch normungstechnisch geregelt. Dies gilt für die Tragkonstruktion, die Fassadenbekleidung und auch für Verbindungs- und Befestigungselemente. Eine baurechtliche Zustimmung im Einzelfall wie bisher ist nicht

mehr notwendig. Hierdurch wird der Einsatz von feuerverzinktem Stahl im Fassadenbereich deutlich vereinfacht. Feuerverzinkte Metallfassaden sind ästhetisch und widerstandsfähig. Die lebendig wirkenden metallischen Oberflächen der Feuerverzinkung sind hierbei ein zentrales Auswahlkriterium. Durch moderne Umformtechnik sind nahezu alle Wünsche an die Gestaltung realisierbar. Um einen einwandfreien Korrosionsschutz sicherzustellen, müssen die Bauteile entsprechend den Anforderungen der DIN EN ISO 1461 in Verbindung mit der DASt-Richtlinie 022 stückverzinkt werden.

feuerverzinken.com

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

AUSSENBALKONE

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



Mut zur Farbe: Mit kräftigen Rot- und Orangetönen an der Wand erhält der Raum einen fröhlichen und aktivierenden Charakter.



Akzentwände im Lieblingsfarbton bringen Atmosphäre in den Raum und lassen sich beispielsweise mit Weiß kombinieren.

Fotos: DJD/SCHÖNER WOHNEN-Kollektion

So bunt wie das Leben

Mit Farben und ihrer Wirkung dem Zuhause mehr Individualität verleihen

Gelb erinnert an wärmende Sonnenstrahlen, Grün steht für die Natur, Blau entspannt, Rot wiederum aktiviert und macht munter: Jedem Farbton wird eine ganz eigene Wirkung zugeschrieben.

Schon seit Jahrhunderten beschäftigen sich Wissenschaftler und Farbexperten mit diesen Eigenschaften. Die Unterschiede

in der Farbwelt kann man sich zunutze machen, um den eigenen vier Wänden einen unverwechselbaren Charakter zu verleihen - angepasst auf den persönlichen Geschmack und den jeweiligen Raum.

Welche Farbe passt in welchen Raum?

So unterschiedlich die Wirkung

von Farben ist, so klar sind auch die Empfehlungen, welcher Farbton zu welchem Raum passt. Denn auf diese Weise kann man sich die verschiedenen Effekte zunutze machen und beispielsweise über die Wahl der Wandfarbe direkten Einfluss auf die eigene Stimmung nehmen. „In Küche und Wohnbereich sorgen ein helles Sonnengelb oder ein Orange für

gute Laune. Im Schlafraum, wo man entspannen und zur Ruhe kommen möchte, sorgen hingegen eher ein beruhigendes Blau, erdige Töne oder auch ein dunkles Anthrazit für das gewünschte Gefühl der Behaglichkeit“, schildert Malermeister Ralph Albersmann, Technischer Berater bei Schöner Wohnen-Farbe. Zudem hängt nach seinen Worten die Wahl der Farbe



Bernd Wöbbekind
GmbH
Malermeisterbetrieb

Fassadendämmung _____
Sondertechniken
_____ Anstriche aller Art

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

100 über **JAHRE**
MALERMEISTER **SENSING**

Meisterlich gestalten mit Farbe.
Qualität in 3. Generation seit 1921!
Wir leben unseren Beruf.

Am Pferdemarkt 30, 30853 Langenhagen | Mail: info@sensing.de
Tel: 05 11 – 73 94 41 | www.sensing.de



Mixen ist erlaubt: Nicht jede Wand in einem Raum muss dieselbe Farbe tragen. Das geschickte Kombinieren schafft eine besondere Wirkung.

auch vom Grundriss und der Größe des Raums ab. So können beispielsweise Hellblau oder ein klassisches Weiß kleinere Zimmer optisch weiten und für eine ruhige, klare Atmosphäre sorgen. Unter www.schoenerwohnen-farbe.com etwa gibt es viele weitere Tipps zu Farben und ihren Wirkungen sowie individuelle Gestaltungsvorschläge.

Generell empfiehlt es sich, bei den Wandfarben zu kombinieren, um es mit der Wirkung nicht zu übertreiben: Statt das ganze Zimmer in einem knalligen Rot zu streichen, erhält lediglich eine Akzentwand den anregenden und feurigen Ton - die weiteren Wände werden hingegen weiß oder in einem dezenten Cremeton gehalten.

djd

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

Fassadenwettbewerb 2024

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



Der erste Platz im Fassadenwettbewerb 2023.

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 15.04.24 bis zum 31.10.24 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 Lackiererinnung Hannover
Tel. 05 11 - 31 47 96

Seminare • Vorträge • Informationsveranstaltungen • Besichtigungen

Aktuelle Informationen

AUSFLUG: Hannover unterirdisch – die Geisterstation Hauptbahnhof

Längst vergessen und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich schlummert tief unter dem Hauptbahnhof Hannovers ein besonderes Geheimnis: Geschaffen aus hunderten Tonnen Beton liegt in scheinbar ewiger Dunkelheit die Geisterstation der nie fertiggestellten, unterirdischen Stadtbahnstrecke D.

Auf Grund der großen Nachfrage können wir zwei weitere exklusive Führungen mit unserem Vorstandsmitglied von HuG Hannover e.V. Dipl. Ing. Christian Weske, Geschäftsführer der Infrastrukturgesellschaft Region Hannover GmbH, in die ungenutzte U-Bahn-Station Hauptbahnhof anbieten.

Christian Weske ist für den Neu- und Ausbau des Streckennetzes der Stadtbahn sowie deren Verpachtung und Instandhaltung verantwortlich. Er kennt alle Einzelheiten über das, was ursprünglich geplant und was tatsächlich realisiert wurde.

Im Anschluss an die Führung kehren wir in das Café des Centralhotels Kaiserhof ein, wo Sie bei Kaffee und Kuchen noch einmal den Austausch mit Herrn Weske und Mitgliedern suchen können.

Wann 2. Termin: Dienstag, 13.07.2024
Treffpunkt 14:45 Uhr Ernst-August-Platz am Denkmal „Unterm Schwanz“
Beginn der Führung 15:00 Uhr
Ende der Führung ca. 16:30 Uhr
Kaffee/Kuchen Gegen 16:45 im Centralhotel Kaiserhof

Wann 3. Termin: Dienstag, 20.07.2024
Treffpunkt 14:45 Uhr Ernst-August-Platz am Denkmal „Unterm Schwanz“
Beginn der Führung 15:00 Uhr
Ende der Führung ca. 16:30 Uhr
Kaffee/Kuchen Gegen 16:45 im Centralhotel Kaiserhof

Die Veranstaltung ist jeweils auf **25 Mitglieder** begrenzt. Kostenbeitrag: **25,00 € pro Teilnehmer**.

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

Weitere Termine!



Bitte überweisen Sie nach erfolgreicher Anmeldung den Kostenbeitrag unter Angabe des Verwendungszwecks „Geisterstation 2“ bzw. „Geisterstation 3“ auf das Konto der

HAUS & GRUNDEIGENTUM Medien GmbH
IBAN: DE 81 2505 0180 0000 3363 00,
bei der Sparkasse Hannover.

Achtung: Die Führung ist **nicht barrierefrei**. Sie befinden sich während der Führung teilweise in engen Räumen und nutzen enge Treppenhäuser.

Vorschau auf weitere Termine:

Seminar: BKA Teil II (2 Termine im 2. Halbjahr)

Kurs: Vorbeugen und Reaktionen in Notlagen (Angebot der Johanniter Unfall-Hilfe e.V.)

u.v.m!

Alle Termine finden Sie auch auf unserer Internetseite www.haus-und-grundeigentum.de

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!

Bauen · Renovieren · Sanieren

Tischlerei
Klauenberg

FENSTER, TÜREN, MÖBEL VOM BESTEN

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

KUNZE
IHRE HAUSVERWALTUNG
IHR IMMOBILIENMAKLER



Für mehr Informationen
besuchen Sie unsere
Webseite unter:

www.kunze-immobilien.de
oder rufen Sie uns an:
0511 - 33 70 788

GUTSCHEIN

FÜR EINE UNVERBINDLICHE UND
MARKTORIENTIERTE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE

GÜLTIG
BIS ZUM
31.12.24

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
Telefon (0511) 59 09 33-0
info@sponholtz-verlag.de
Anzeigenleitung: Rainer Sponholtz

Redaktion
Michael Nicolay, Tel. (0511) 300300
Rainer Beckmann (bec)

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 Sonderbezugs-
preis, der im Mitgliedsbeitrag enthalten ist.
Es gilt die Preisliste Nr. 14 von 2024. Für un-
verlangt eingesandte Manuskripte und Fotos
keine Haftung. Nachdruck - auch auszugswei-
se - nur mit schriftlicher Genehmigung der
Redaktion. Alle technischen Angaben sind nur
Richtwerte, keine Gewähr. Für Hersteller-
angaben 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

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 Telefon: (05 11) 270 77 34
30966 Hemmingen Telefax: (05 11) 270 77 33
gajewczyk@htp-tel.de Mobil: (0170) 500 39 58

www.maler-hemmingen.de

KAMMERER
MALEREIBETRIEB
☎ 0511 21 21 21
Weißenburgstr. 7 · 30161 Hannover
www.malereibetrieb-kammerer.de

marc
bierhance
Maler- und Lackierermeister
Telefon (0 51 09) 56 23 26
Telefax (0 51 09) 56 23 27
Mobil 0163 - 4 14 09 70

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

A woman with blonde hair, wearing a bright green knitted cardigan over a white top and light blue jeans, is sitting on a black radiator. She is holding a white mug and looking towards the camera with a slight smile. The radiator has a small gold-colored plaque with the 'VIEHMANN' logo on it. The background is a light-colored wall and a wooden panel on the right side. The overall lighting is warm and soft.

KANN MAN HEIZEN,
OHNE GELD ZU
VERBRENNEN?

POSITIV!

Jetzt auf intelligente Wärme
setzen und Energiekosten sowie
CO₂-Ausstoß reduzieren.