

Rückblick 2021

Für HAUS & GRUNDEIGENTUM

Entgegen vieler Hoffnungen bestimmte auch im vergangenen Jahr die Corona-Pandemie in weiten Teilen noch unser Leben. Trotzdem konnte HAUS & GRUNDEIGENTUM seine Jahreshauptversammlung dieses mal wieder turnusmäßig im Mai im Kuppelsaal des HCC durchführen, wenngleich auf das traditionelle Rahmenprogramm verzichtet werden musste.

Auch waren wir gezwungen, über einen langen Zeitraum unsere Geschäftsstelle in der Theaterstraße 2 zu schließen, was notwendig war, uns aber sehr schwergefallen ist, weil wir um den hohen Wert der persönlichen Beratungen bei uns im Hause wissen. Gleichwohl haben wir aber unseren Mitgliederservice via E-Mail, telefonisch wie auch per Post in vollem Umfang aufrechterhalten können. Unser HAUS & GRUNDEIGENTUM-Team war für Sie, liebe Mitglieder, über das ganze Jahr voll im Einsatz, worauf wir Stolz und unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern dankbar sind. Zugleich gilt unser Dank aber auch Ihnen, die für die besonderen Umstände vollstes Verständnis gezeigt haben.

Blickt man im Weiteren zurück, dann hat auch das Jahr 2021 den Beweis erbracht, dass sich besonders in virulenten und schwierigen wirtschaftlichen Zeiten Immobilieneigentum lohnt und Sicherheit gibt. Zugleich wurde auch die wichtige Rolle des privaten Vermieters für die Gesellschaft deutlich.



*Rainer Beckmann, Vorsitzender
von HAUS & GRUNDEIGENTUM
Hannover*

Hatte der Deutsche Mieterbund noch ein düsteres Horrorszenario prophezeit: Tausende Mieter, die coronabedingt um ihre finanzielle Existenz kämpfend ihren Mietzahlungen nicht mehr nachkommen könnten, würden von Haus- und Wohnungseigentümern gnadenlos vor die Tür gesetzt – doch hat tatsächlich davon NICHTS stattgefunden! Wir wollten uns über die Situation ein eigenes Bild verschaffen und haben dazu unsere Mitglieder befragt. In dieser Umfrage von HAUS & GRUNDEIGENTUM wurde von weit über 90 % der Befragten bestätigt, dass sie problemlos einvernehmliche Lösungen mit ihren Mietern während der Pandemie getroffen hätten und etwaige Kündigungen überhaupt kein Thema gewesen seien!



*Dr. Mady Beißner, Geschäftsführerin
von HAUS & GRUNDEIGENTUM
Hannover*

Kaum zu fassen war der Plan der Bundesregierung, bei der CO2-Umlage die Vermieter zur Hälfte an den Kosten der Mieter zu beteiligen. Dass dieses Vorhaben am Ende doch noch scheiterte, ist ganz entschieden unserer Organisation, Haus & Grund Deutschland namentlich unserem Präsidenten Dr. Kai Warnecke und der damaligen CDU/CSU-Bundestagsfraktion, allen voran ihrem rechtspolitischen Sprecher Jan-Marco Luczak zu verdanken. Durch massiven argumentativen Einsatz gelang es ihnen die Mehrheit des Bundestages davon zu überzeugen, dass hier das Verursacherprinzip in eklatanter Weise außer Kraft gesetzt würde. Dennoch hat die Ampelkoalition jetzt sofort einen neuen Versuch zur Umsetzung gestartet – ab Juni 2022 soll



Foto: H. Scheffen

*Die Jahreshauptversammlung
im Kuppelsaal des HCC im
Mai 2021.*

nun ein Stufenmodell eingeführt werden. Wird das nicht gelingen, ist bereits angekündigt, dass dann ab Sommer 2022 die Vermieter die durch die Mieter verursachten CO2-Kosten zur Hälfte mit tragen werden.

In Hannover brachten die Kommunalwahlen 2021 politische Veränderungen. Sowohl im Rat als auch in der Regionsversammlung regiert nun ein Grün-Rotes-Bündnis – in der Landeshauptstadt erstmals mit Bündnis 90/Die Grünen als

stärkste Partei. CDU und SPD hatten die Mehrheit der Wähler nicht davon überzeugen können, für ein gemeinsames Bündnis zu stimmen.

Beflügelt von diesem Ergebnis hat Oberbürgermeister Belit Onay (Grüne) im vergangenen Jahr bei Geschäftsleuten, Gastronomen und vielen Bürgern für ein verständnisloses und wütendes Stimmungsbild gesorgt. Im ideologischen Alleingang setzte er die Errichtung von sogenannten „Experimentierräumen“ durch, verfügte blindlings wochenlange Sperrungen verkehrstechnisch wichtiger Straßen – sogar die zentrale Raschplatz-Hochstraße. Den von vornherein absehbaren Verkehrsinfarkt der Innenstadt hat er gelassen in Kauf genommen.

Überhaupt scheinen Alleineingänge ein Markenzeichen von Belit Onay geworden zu sein. Sich über einen Ratsbeschluss hinwegsetzend und ohne Absprache mit den gewählten Ratsmitgliedern der Stadt forderte er plötzlich vom Bundesverkehrsministerium Änderungen beim Südschnellweg-Neubau.

Rückblick 2021

Für HAUS & GRUNDEIGENTUM

Ein handfester Skandal war und ist die Erhöhung der Straßenreinigungsgebühren durch das kommunale Unternehmen aha, die völliges Unverständnis und Empörung bei den betroffenen Anwohnern auslöste. Grund der teilweise explosionsartig gestiegenen Kosten war die Steigerung der Reinigungsintervalle in 44 Straßen, teilweise um bis zu zwei Stufen. Bis zum Doppelten der bisherigen Gebühren sollen die Anlieger plötzlich mehr bezahlen.

Dieses durch nichts zu rechtfertigende Vorgehen hat HAUS & GRUNDEIGENTUM sofort in die Hand genommen. Die Zeit drängte aufgrund der einmonatigen Klagefrist. Daher wurden umgehend alle unsere 12.000 Mitglieder angeschrieben und mit einer Anzeige in der HAZ zugleich auch weitere Betroffene informiert mit dem Ergebnis, dass noch fristgerecht rund 700 Klagen gegen die Gebührenerhöhung beim Verwaltungsgericht Hannover eingegangen sind.

Nicht nur von HAUS & GRUNDEIGENTUM sondern von allen Seiten hagelte es heftig Kritik an der nicht nachvollziehbaren Gebührenerhöhung. Ein Beispiel von Vielen ist dabei eine Aktion des CDU-Ortsverbandes Linden-Limmer. Er hat die Anwohner in rund 20 betroffenen Straßen im Stadtbezirk per Brief aufgefordert, sich gegen den ungerechten Vorgang zu wehren. Innerhalb von wenigen Tagen gingen mehr als 400 Protestschreiben ein.

Straßenreinigung	01.01.2020 - 31.12.2020	521,64 EUR
Ab 01.01.2021	922,32 EUR	

Gebührenbescheide wie diesen haben die Anwohner in 44 Straßen von der Stadt bekommen.

Auch in der Presse sorgte das Thema für mächtig Wirbel, die die über alle Fraktionsgrenzen hinweg geäußerte Verärgerung der Politik aufgriff, dass der aha-Geschäftsführer im Vorfeld nicht mit offenen Karten gespielt und die tatsächliche Höhe der Steigerungen verschwiegen habe. Von „Täuschung“, „Intransparenz“ und „an der Nase herumgeführt“ war die Rede.

Aufgrund unseres starken Engagements und dem zunehmenden öffentlichen Druck ruderte aha letztendlich zum Teil zurück – bei

14 der 44 Straßen hat aha nach Überprüfung durch eine hausinterne Kommission die ursprünglichen Reinigungsintervalle wieder um eine wöchentliche Reinigung zurückgestuft.

Pikant! Von der Herabstufung profitierte im Übrigen plötzlich auch die „Senior-Blumenberg-Straße“ in der City, obwohl sie vorher gar nicht auf der Liste gestanden hatte. Dort sitzt die Geschäftsstelle der hannoverschen Grünen. Welch ein Zufall!

Hohe Wellen schlug auch die Entscheidung von Abfallentsorger aha die gelben Säcke im Stadtgebiet durch gelbe Tonnen zu ersetzen. Die Aufregung und der Ärger waren vorprogrammiert, denn es gibt für die Behälter in den eng bebauten, innenstadtnahen Stadtvierteln oftmals keinen entsprechenden Platz. Die entscheidende Frage in dem Zusammenhang: Warum gibt es kein Mischsystem, bei dem die Menschen zwischen Sack und Tonne wählen können?

Für aha-Geschäftsführer Thomas Schwarz war die Schuldfrage eindeutig. Er schob den Schwarzen Peter dem Dualen System Deutschland (DSD) in die Schuhe, denn die lehnten das Modell angeblich aus Kostengründen ab.

HAUS & GRUNDEIGENTUM konfrontierte DSD mit den Vorwürfen. Sehr glaubwürdig konnte das Unternehmen nachweisen, dass die Behauptung keineswegs der Wahrheit entsprach. Natürlich würde man ein Mischsystem bezahlen – das sei seit jeher gesetzlich geregelt und in allen Kommunen mit diesem System so üblich. Allerdings müsse vorher die Infrastruktur für die Abholung geregelt sein; dass sei in diesem Fall leider nicht gegeben.

Offensichtlich hatte der aha-Chef im Vorfeld seinem Aufsichtsrat und den Gremien in der zuständigen Regionsversammlung eine „Märchenstunde“ aufgetischt. Ob sich noch etwas ändert, bleibt abzuwarten.



Ab 2023 sollen auf Wunsch von aha in Hannover ausschließlich gelbe Tonnen statt gelber Säcke eingesetzt werden.

Erfreulich berichten können wir in eigener Sache: Trotz der pandemiebedingten schwierigen Situation im vergangenen Jahr konnten unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Vereins, der HAUS & GRUNDEIGENTUM Service GmbH, der HAUS & GRUNDEIGENTUM Medien GmbH und unserer Bürgerstiftung wieder sehr zufriedenstellende wirtschaftliche Ergebnisse erreichen.

Dass die Service mit ihrem Makler-Team von der Fachzeitschrift „CAPITAL“ zum fünften Mal in Folge als Top-Makler mit der Höchstnote von fünf Sternen als einziges Unternehmen in Hannover ausgezeichnet wurde, hat nicht nur dem Geschäftsführer Dr. Oliver Kiaman, sondern der ganzen HAUS & GRUNDEIGENTUM-Familie große Freude bereitet.

In unserer im Mai durchgeführten Jahreshauptversammlung wurden neben dem Vorstandsvorsitzenden auch die Vorstandsmit-

glieder Dr. Claudia Winterstein, Dipl. Ing. Christian Weske und Heinrich Prinz von Hannover für drei weitere Jahre in ihren Ämtern bestätigt.

Wie gewohnt haben wir mit unserem Mitgliedermagazin WohnArt zwölf Mal im Jahr unsere Mitglieder und Leser über alle wichtigen Themen mit vielen Tipps rund um die Immobilie und die Aktivitäten des Vereins informiert.

In diesem Sinne werden wir weiterwirken!

Rainer Beckmann

Rainer Beckmann
Vorsitzender

Mady Reißner

Dr. Mady Reißner
Geschäftsführerin

HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover

Service-Center / Betriebskostenabrechnung

Service-Center

Unsere Mitglieder sollen stets einen erstklassigen Service erhalten. Dafür steht auch unser Service-Center in der Theaterstraße 2. Erste Ansprechpartner sind Frau Kunz, Frau Holzhaue und Herr Eve, sozusagen das Herz unseres Service-Centers.

Sie koordinieren die Anliegen und Anfragen unserer Mitglieder vor Ort wie auch telefonisch. Von der Terminvergabe für die rechtlichen Beratungen, über den Verkauf und Versand von Formularen, Verträgen und Broschüren bis zu den Beratungs- und Informationsgesprächen bezüglich einer Mitgliedschaft und den umfangreichen Leistungen unseres Vereins. In ihren Händen liegen auch die Verwaltungsabläufe für unsere zahlreichen Vorträge,



Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Karin Kunz, Kati Holzhaue und Florian Eve (v.l.) sorgen für einen reibungslosen Ablauf im Service-Center.

Seminare, Veranstaltungen und unsere Mitgliederversammlungen.

Gerne wird auch in vielen anderen Angelegenheiten weitergeholfen. Im vergangenen Jahr haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitar-

beiter insgesamt 23.283 Gespräche geführt und mit ihrer freundlichen und kompetenten Betreuung wesentlich zu der Zufriedenheit unserer Mitglieder und dem Erfolg von HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover beigetragen.

Betriebskostenabrechnung

Die Betriebskostenabrechnungen verursachen viel Arbeit und sind sehr zeitaufwendig. Im Laufe der letzten Jahre sind sie immer komplizierter geworden, denn es gilt eine ganze Reihe gesetzlicher Vorgaben zu beachten. In jedem Einzelfall ist zu prüfen, welche Kosten unter welchen Voraussetzungen auf den Mieter umgelegt werden können und welcher Abrechnungsmaßstab gilt. Wichtig ist insbesondere die Einhaltung der Abrechnungsfrist; die Abrechnung muss dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitgeteilt werden, sonst verfallen eventuelle Nachforderungen.



Karolina Corak



Sabine Krieger

Am einfachsten und sichersten ist es, die Abrechnung in professionelle Hände zu geben. Viele Mitglieder nutzen deshalb das Angebot von HAUS & GRUNDEIGENTUM. Im vergangenen Jahr haben die für

die Betriebskostenabrechnungen zuständigen Mitarbeiterinnen Frau Sabine Krieger und Frau Karolina Corak insgesamt 819 Abrechnungen erstellt und 110 persönliche Beratungen durchgeführt.

In bewährter Form hat unser Juristen-Team unseren Mitgliedern auch im Jahr 2021 bei unterschiedlichsten Problemen und Fragestellungen geholfen. Die komplexen Themengebiete umfassten das Miet- und Pachtrecht, das neue Wohnungseigentumsrecht, das Bau- und Werkvertragsrecht, das Kaufrecht und das Erb- und Steuerrecht.

Die Corona-Pandemie hat uns auch im vergangenen Jahr wieder vor große Herausforderungen gestellt. Im Interesse unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – und ebenso unserer Mitglieder – musste die Geschäftsstelle in der Theaterstraße 2 aufgrund des Lockdowns bis Mitte Juni leider geschlossen bleiben. Eine persönliche Rechtsberatung bei uns im Hause war deshalb in dieser Zeit nicht möglich.

Mit teilweise Homeoffice, der telefonischen Beratung und per Post und E-Mail gelang es gleichwohl, auch in dieser Zeit den Rechtsanliegen unserer Mitglieder vollends gerecht zu werden. Es hat sich zudem gezeigt, dass in den vergangenen zwei Jahren die Zahl der schriftlichen Erstanfragen wegen einer jüngeren Altersstruktur bei den Neumitgliedern um 25 Prozent gestiegen ist.

Insgesamt führten unsere Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte 852 persönliche Beratungen vor Ort durch und – den Umständen geschuldet – ergänzend dazu 10.616 telefonische Beratungen. Zusätzlich wurden 2665 Schreiben aufgesetzt.



Unser Juristenteam – Oliver Francke-Weltmann, Christine Hagenah, Dr. Andreas Reichelt, Sandra Müller-Bruns und Thomas Gekas (v.l.).



Unsere Mitarbeiterinnen des Juristen-Sekretariats: Andrea Gall, Melanie Westphal, Kirsten Pruchnowski, Stefanie Pape (v.l.).



Dieses Ergebnis unterstreicht den nach wie vor hohen Beratungs- und Informationsbedarf unserer Mitglieder. Gerade durch die professionelle Beratung wird die Rechtslage frühzeitig geklärt und Gerichtsprozesse können oftmals vermieden werden.

Hilfreich waren auch die Beratungstermine mit Architekten bzw. Statikern, insbesondere im Bereich der energetischen Gebäudesanierung.

Natürlich hatte die Pandemie auch erneut Auswirkungen auf unser vorbereitetes umfangreiches Vortrags- und Seminarprogramm.

So konnten in der ersten Jahreshälfte unsere Vorträge und Seminare nur online durchgeführt werden. Ab Oktober gab es wieder Präsenz- bzw. Hybridveranstaltungen, die mit großem Interesse wahrgenommen wurden.

Organisationen im Verbund

HAUS & GRUNDEIGENTUM Service

HAUS & GRUNDEIGENTUM Service ist einer der renommiertesten Makler und Verwalter mit erstklassigen Referenzen in der Landeshauptstadt sowie der gesamten Region. Unsere vielfältige Themenwelt präsentieren wir Ihnen auf unserer Website: **www.hug.immo**

Für unsere Kundinnen und Kunden sind wir an vielen weiteren Orten aktiv, z. B. in der HafenCity Hamburg. Entdecken Sie mit uns auch die Welt der Ferienimmobilien auf der ostfriesischen Insel Wangerooge, unser Büro liegt direkt an der Oberen Strandpromenade – den Immobilienverkauf übernehmen wir für Sie, Vermietungen unser Partner Wangeroogehaus. Nur einen Klick entfernt: **www.wooge.immo**

Auf der führenden deutschen Messe für Immobilien und Investitionen, der EXPO REAL in München, beteiligen wir uns als Partner auf dem Gemeinschaftsstand der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg.



Dr. Oliver Kiaman, Geschäftsführer

Ebenso sind wir auf der Real Estate Arena, der neuen Immobilienmesse in Hannover, vertreten. Treffen wir uns dort am 18. oder 19. Mai 2022 an unserem Stand?

Als einziges Unternehmen in Hannover sind wir in den vergangenen fünf Jahren durchgängig im Makler-Kompass der Fachzeitschrift Capital als Top-Makler mit der Höchstnote von 5 Sternen ausgezeichnet worden.

Um eine weitere Auszeichnung kümmern wir uns darüber hinaus gern selbst: die jährliche Zertifizierung als „Klimaneutrales Unternehmen“ im Gold-Standard.



Profitieren Sie schon von *my hug*, unserem attraktiven Bonusprogramm? Mehr Infos finden Sie hier: **www.hug.immo/myhug**

Und wenn Sie schon auf unserer Website surfen, dann werfen Sie direkt auf der Startseite noch einen Blick in unsere „hausgezeichnet“-Galerie, die wir mit der wunderbaren Zeichnerin Isa Fischer realisieren und ständig erweitern.



10/2017



10/2018



10/2019



Ein Bild aus der „hausgezeichnet“-Galerie von der Zeichnerin Isa Fischer.

Über 80 exzellent qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind für Sie im Einsatz und decken alle relevanten Fachgebiete ab, die gesamte Bandbreite der Immobilienwirtschaft ebenso wie Ingenieur- und Architektenleistungen, Bau-

technik oder Buchhaltung. Mit diesem Know-how stehen wir übrigens auch großen Family Offices als Partner zur Seite.

Persönlich. In diesem Sinne sind wir für Sie da!



10/2020



10/2021

Corona-Update

Auch das vergangene Jahr hat uns alle wieder extrem eingeschränkt: Corona, Maskenpflicht, erneuter Dauer-Lockdown, Tests und Quarantäne waren neben wirtschaftlichen Ängsten ebenso Alltag wie Ärgernis. Positiv drauf zu sein, war negativ. Wie aber hat sich diese Situation auf unser Geschäftsfeld Immobilien ausgewirkt und welche Perspektiven gibt es für das Jahr 2022?

Sowohl in der Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung als auch in der Immobilienvermittlung konnten wir bis heute durchgängig für unsere Kundinnen und Kunden tätig bleiben, natürlich unter Einhaltung aller Hygiene- und Abstandsregeln.

Wohnimmobilien haben sich wiederholt stabil und unbeeindruckt durch Corona gezeigt, die Nachfrage ist ungebrochen hoch und das Angebot, trotz einer deutlich gestiegenen Anzahl von Baugenehmigungen und Neubau-Fertigstellungen, viel zu klein. Hinzu kommt, dass im letzten Jahr die Kosten rund ums Bauen in Deutschland so stark gestiegen sind wie seit über 50 Jahren nicht mehr. Auch die Entwicklung der Baukreditzinsen mit einer Erhöhung von rund 0,5% (je nach Laufzeit) und die im Dezember auf über 5% angestiegene Inflation, konnten die Immobilienpreise nicht negativ beeinflussen.

2022 bleibt gleichwohl eine Black Box. Denn die Folgen des Kriegsgeschehens in Europa sind bei Erstellung dieser Marktanalyse für niemanden wirklich absehbar.

Suchen Sie dennoch detaillierte Informationen zu den bisherigen Entwicklungen im Immobiliensektor, auch zu anderen Assetklassen? Dann werfen Sie einen Blick in den aktuellen Immobilienmarktbericht der Region Hannover, an dessen Erstellung HAUS & GRUNDEIGENTUM Service beteiligt ist. Sie finden ihn unter www.hug.immo/downloads

HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover

HAUS & GRUNDEIGENTUM Bürgerstiftung / Fotokalender-Wettbewerb

HAUS & GRUNDEIGENTUM Bürgerstiftung

Schloss Herrenhausen und seine Gärten sind eine besondere Herzensangelegenheit. Für die mehrmalige Entfernung der Graffiti-Schmiere-reien am Leibniz-Tempel und die zweimalige Sanierung des Goldenen Tores im Georgengarten hat die Bürgerstiftung des Vereins bis heute insgesamt knapp 77.000 Euro zur Verfügung gestellt.

Über Jahrzehnte hinweg hatte sie sich aber auch maßgeblich für den Wiederaufbau des Schlosses engagiert. Durch die Finanzierung von universitären Studien und begleitenden werbenden Veranstaltungen war es gelungen, das Interesse am Wiederaufbau des Schlosses in der Stadtgesellschaft wach zu halten und durch die erfolgreiche Suche nach einem Investor das Ensemble der

Herrenhäuser Gärten traumhaft zu vollenden.

Die Stiftung setzt sich seit ihrer Gründung im Jahr 1984 für die Förderung von Kunst, Wissenschaft und Forschung unter dem Aspekt des Heimatgedankens in dem Gebiet der Region Hannover ein – und dazu gehört auch die Erhaltung bedeutender denkmalgeschützter Gebäude und Kulturstätten.

Zu den Projekten im Bereich der Pflege, Erhaltung und Wiederherstellung von Bauwerken zählten in der Vergangenheit u.a. auch Sanierungsmaßnahmen am:

Spangenbergbrunnen (Süd-stadt), Maschseepavillon, Hölty-Denkmal auf dem Nicolaifriedhof, Nachtwächterbrunnen (Linden) und Badenstedter Denkmal.



*Geschäftsführer der HAUS & GRUNDEIGENTUM Bürgerstiftung:
Niklas Ostermann*

Rainer Beckmann, Vorstandsvorsitzender von HAUS & GRUNDEIGENTUM: „Uns war es immer ein persönlicher Wunsch die Stadt für seine Bewohner, aber natürlich auch für Touristen und die Menschen aus dem Umland, attraktiv zu machen.“

Fotokalender-Wettbewerb

„Tierwelt in Hannover“ hieß das Motto des Fotowettbewerbs für den Kalender 2021 von HAUS & GRUNDEIGENTUM in Kooperation mit *energcity*. Traditionell hatten sich wieder viele Mitglieder mit großem Engagement und beeindruckender Kreativität daran beteiligt. 13 Bilder wurden für den Kalender ausgewählt und prämiert – die Auswahl ist nicht leicht gefallen.

Kein Wunder, dass das Ergebnis ein (Verkaufs)Erfolg wurde. Insgesamt kamen 1050 Euro für unsere Bürgerstiftung zusammen, die von *energcity* erneut großzügig auf 1500 Euro aufgestockt wurden.



Nico Treder (energcity, l.) überreicht Dr. Mady Beißner (GF HAUS & GRUNDEIGENTUM) und Niklas Ostermann (GF Bürgerstiftung) einen Scheck über 1500 Euro.

Nico Treder, Abteilungsleiter Vertrieb, Key- und Business Account bei *energcity*: „Das Ergebnis ist wieder einmal sehr erfreulich und zeigt, dass der Kalender-Wettbewerb eine tolle Aktion ist, die wir sehr gerne unterstützen.“

Hochzufrieden mit dem Ergebnis ist auch Dr. Mady Beißner, Geschäftsführerin von HAUS & GRUNDEIGENTUM: „Unsere Mitglieder haben wieder viel Freude an diesem Wettbewerb gehabt und unsere Bürgerstiftung darf sich mitfreuen.“

HAUS & GRUNDEIGENTUM Medien bietet Vermietern und Verwaltern eine Vielzahl wertvoller Hilfen an.

Mietverträge für Wohnraum, Garage, Gewerbe und unsere Formulare für z. B. Mieterhöhungen und Modernisierungsankündigungen werden sowohl von Mitgliedern als auch Nichtmitgliedern bundesweit nachgefragt. Ganz besonders: Das kompakte Mietvertragspaket, das alles bereithält – von der Hausordnung, Übergabeprotokoll, Abnahmeprotokoll, Wohnungsgeberbestätigung, Hinweise zur Mietpreisbremse bis zur Datenschutzinformation.

Ebenso beliebt sind unsere Bücher und Broschüren mit vielen wissenswerten Rechtsinformationen rund um die Immobilie.

Alles erhältlich im Service-Center in der Theaterstraße 2 sowie über unseren Online-Shop unter <https://shop.haus-und-grundeigentum.de>.

Auch in 2021 hatte HAUS & GRUNDEIGENTUM Medien wieder interessante Veranstaltungen exklusiv für Mitglieder geplant. Davon konnten pandemiebedingt im Herbst immerhin noch drei sehr schöne Events durchgeführt werden.

Zu einem ganz besonderen Erlebnis wurde für 30 Mitglieder eine eintägige Studienreise nach Braunschweig und Wolfenbüttel unter Leitung des Historikers und ehemaligen Landtagspräsidenten Jürgen Gansäuer M.A. Der Dom

St. Blasius, das Residenzschloss in Braunschweig sowie Schloss und Hauptkirche Beate Maria Virginis in Wolfenbüttel waren Anlaufpunkte, anhand derer nicht nur die Geschichte zwischen Hannover und Braunschweig veranschaulicht werden konnte, sondern auch die vielfältigen Beziehungen durch das Welfenhaus beider Städte zueinander. Die Begeisterung der Mitglieder an dem, was gezeigt und erklärt wurde, hielt noch bis zum Wiedereintreffen in Hannover an!



*Monika Schwendemann
Projektmanagement*



Mitglieder mit Historiker J. Gansäuer M.A. vor der Hauptkirche Beate Maria Virginis – Wolfenbüttel.

Großen Zuspruch fanden auch in diesem Jahr wieder unsere Pilzexkursionen im Deister und Osterwald, die ihren Ausklang mit einem anschließenden Erlebnisaustausch beim gemeinsamen Essen fanden. 37 Mitglieder erfuhren unter fachkundiger Führung eines ausgewiesenen Pilzexperten Interessantes und gleichzeitig Überraschendes über die Pilzwelt.



Pilzexkursion im Deister.

AKTIVA

Stand	31.12.2021 (EUR)	31.12.2020 (EUR)
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	<u>8.602,00</u>	<u>16.912,00</u>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	1.345.364,45	1.399.338,45
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>90.821,08</u> <u>1.436.185,53</u>	<u>116.216,08</u> <u>1.515.554,53</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	152.258,38	152.258,38
2. Sonstige Ausleihungen	<u>300.000,00</u> <u>452.258,38</u>	<u>300.000,00</u> <u>452.258,38</u>
	<u>1.897.045,91</u>	<u>1.984.724,91</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte	<u>1.762,08</u>	<u>1.233,43</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15.906,50	73.685,73
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	14.614,26
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>20.311,93</u> <u>36.218,43</u>	<u>38.138,02</u> <u>126.438,01</u>
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>878.222,80</u> <u>916.203,31</u>	<u>591.250,27</u> <u>718.921,71</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	<u>10.656,60</u>	<u>16.199,36</u>
	<u>2.823.905,82</u>	<u>2.719.845,98</u>

PASSIVA

Stand	31.12.2021 (EUR)	31.12.2020 (EUR)
A. Vereinsvermögen	<u>2.466.549,59</u>	<u>2.273.964,07</u>
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen ¹	240.660,00	253.181,00
2. Steuerrückstellungen	24.940,00	20.990,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>42.950,00</u>	<u>45.318,74</u>
	<u>308.550,00</u>	<u>319.489,74</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.917,05	24.810,05
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14.993,89	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>20.895,29</u>	<u>100.489,68</u>
	<u>48.806,23</u>	<u>125.299,73</u>
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>0,00</u>	<u>1.092,44</u>
	<u>2.823.905,82</u>	<u>2.719.845,98</u>

¹ Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 S. 3 HGB: 6.544,00 €

¹ Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 S. 3 HGB: 6.544,00 €

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung	2021		2020
	EUR	EUR	EUR
Mitgliedsbeiträge	1.529.349,41	1.529.349,41	1.546.898,37
Erlöse aus			
Schreibgebühren	97.868,15		109.160,46
Grundstück Theaterstraße	176.508,86		198.574,02
Sonstige betriebliche Erträge	196.842,67	471.219,68	219.194,13
		2.000.569,09	2.073.826,98
Aufwendungen für			
Grundstück Theaterstraße		80.017,24	100.062,67
Personalaufwand			
a) Gehälter	848.817,09		834.845,18
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	185.399,93		187.331,38
		1.034.217,02	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		94.764,28	92.085,02
Sonstige betriebliche Aufwendungen		524.454,06	566.783,87
		1.733.452,60	1.781.108,12
		267.116,49	292.718,86
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		481,91	49,31
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		10.370,81	11.150,45
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		257.227,59	281.617,72
Steuern vom Einkommen und Ertrag		13.019,71	27.227,84
Vorsteuer/Umsatzsteuer		51.622,36	53.710,26
Jahresergebnis		192.585,52	200.679,62

Haushalt

Gegenüberstellung des Haushaltsplanes 2021 mit dem Jahresergebnis 2021 sowie Haushaltsplan 2022

	Haushaltsplan 2021 (EUR)	Ist 2021 (EUR)	Unterschied (EUR)	Haushaltsplan 2022 (EUR)
Erträge				
1. Mitgliedsbeiträge	1.543.000,00	1.529.349,41	-13.650,59	1.530.000,00
2. Schreibgebühren	112.000,00	97.868,15	-14.131,85	102.000,00
3. Geschäftshaus Theaterstraße 2	176.500,00	176.508,86	8,86	176.000,00
4. Sonstige Erträge	189.000,00	196.842,67	7.842,67	188.000,00
5. Zinserträge	0,00	481,91	481,91	0,00
6. Gesamt	2.020.500,00	2.001.051,00	-19.449,00	1.996.000,00
Aufwendungen				
7. Geschäftshaus Theaterstraße 2	79.000,00	80.017,24	1.017,24	82.000,00
8. Personalaufwand	710.500,00	670.593,41	-39.906,59	715.000,00
Vorstandsvergütung	46.000,00	43.600,00	-2.400,00	46.000,00
Vergütung geschäftsführender Vorstand	133.000,00	134.623,68	1.623,68	134.000,00
9. Soziale Abgaben u. Aufw. für Altersversorgung	179.000,00	168.899,33	-10.100,67	175.000,00
Soz. Abgaben geschäftsführender Vorstand	17.000,00	16.500,60	-499,40	16.500,00
10. Abschreibungen	97.000,00	94.764,28	-2.235,72	93.500,00
11. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
Versammlungskosten, PR/Marketing	96.500,00	36.476,29	-60.023,71	113.000,00
Fremdleistungen	199.000,00	195.320,16	-3.679,84	184.500,00
Porto/Telekommunikation	55.500,00	40.426,87	-15.073,13	48.000,00
EDV, Druckkosten und Büromaterial	69.500,00	49.542,73	-19.957,27	60.000,00
Sonstige Aufwendungen	215.000,00	202.688,01	-12.311,99	212.500,00
12. Zinsaufwendungen	11.500,00	10.370,81	-1.129,19	9.000,00
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	9.000,00	13.019,71	4.019,71	9.000,00
14. Vorsteuer/Umsatzsteuer	83.000,00	51.622,36	-31.377,64	78.000,00
15. Gesamt	2.000.500,00	1.808.465,48	-192.034,52	1.976.000,00
Ergebnis	20.000,00	192.585,52	172.585,52	20.000,00

An HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover, Verband der privaten Wohnungswirtschaft e. V., Hannover

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben den Jahresabschluss des HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover, Verband der privaten Wohnungswirtschaft e. V., Hannover - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 - geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Verein unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verant-

wortlich, die Fähigkeit des Vereins zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems des Vereins abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie

die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Vereins zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren.

Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Verein seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

SCHLUSSBEMERKUNG UND UNTERZEICHNUNG DES PRÜFUNGSBERICHTS

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4 a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 des HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover, Verband der privaten Wohnungswirtschaft e. V., Hannover, haben wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den deutschen Grundsätzen ordnungsgemäßer Berichterstattung bei Abschlussprüfungen des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V., Düsseldorf, (IDW PS 450 n. F.) erstattet.

Der von uns erteilte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt B. dieses Prüfungsberichts wiedergegeben.

Hannover, 1. März 2022
BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Horn gez. Schweitzer
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer