

WOHNART

33. Jahrgang

Das Magazin für HAUS & GRUNDEIGENTUM 4/2022

Thema des Monats

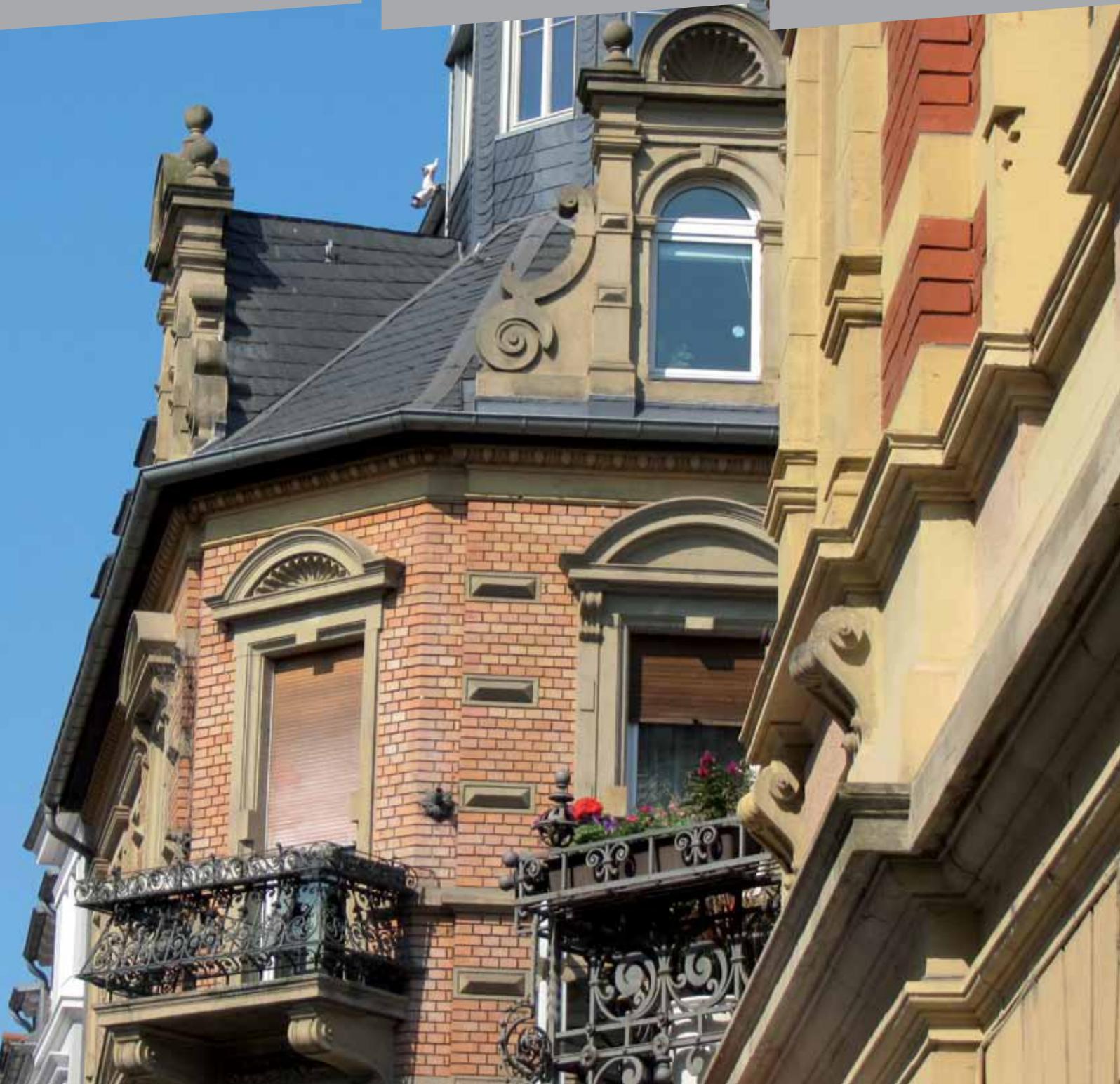
Zensus 2022

HAUS & GRUNDEIGENTUM

Altbau-Sanierung

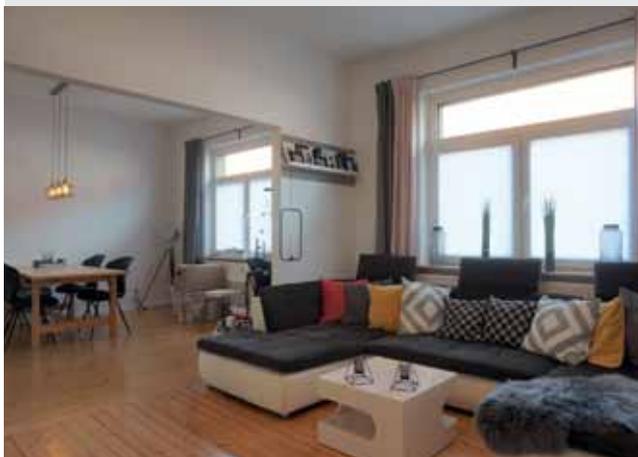
Bauen · Renovieren

Rahmenlose Fenster



TOP-IMMOBILIENANGEBOTE.

Großzügige Wohnung in ruhiger Südstadtlage mit Balkon



Im modernisierten und gepflegten Mehrfamilienhaus, 2 Zimmer, ca. 76,00 m² Wohnfläche, Wohn-/Esszimmer mit ca. 35 m², Einbauküche, Wannenbad mit Fenster, Dielenboden im Wohn-/Esszimmer und Schlafzimmer, Flur mit Laminat, Küche mit Terrazzo, Südbalkon, 3. OG, Keller, Baujahr 1952, Gasetagenheizung, Gas, V, 95,60 kWh/(m²a), EEK C **Euro 700,- +NK/MS**

Helle gemütliche Wohnung in Hannover-Mitte



Im ruhigen Mehrfamilienhaus, in zentraler Lage, bezugsfrei ab sofort, 3 Zimmer, ca. 75,00 m² Wohnfläche, Wohnzimmer mit Parkett, Schlafzimmer und kleines Zimmer mit Laminat, Wannenbad mit Fenster, Einbauschränk (Flur), 2. OG, Keller, Fahrradgarage zur Mitbenutzung auf dem Hof, Baujahr 1900, Gasetagenheizung, Gas, V, 122,20 kWh/(m²a), EEK D **Euro 660,- +NK/MS**

Alle Angebote freibleibend. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.



www.hug.immo

Ilona Bleicher
Vermietung

Theaterstraße 2
30159 Hannover

makler@hug.immo
www.hug.immo



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service

Staatsversagen!

Es war ein überfälliger Fortschritt im Kampf gegen die Wohnungsnot: Rund 3000 Bauanträge hat die Bauverwaltung in der Landeshauptstadt im Jahr 2021 genehmigt. Doch dieses weiter dringend erforderliche Tempo beim Wohnungsneubau wird in den kommenden Jahren aller Voraussicht nicht mehr zu halten sein – und das auch noch vor dem Hintergrund eines nicht-abschätzbaren Zuzugs von Menschen aus der Ukraine, die alle ein Dach über dem Kopf brauchen.



Augenscheinlicher Grund für das drohende Desaster ist der plötzliche Stopp wichtiger Förderprogramme im Immobilienneubau durch den grünen Wirtschaftsminister Robert Habeck. Zwar hat die Ampel-Koalition nach massiven Protesten mittlerweile noch einmal 9,5 Milliarden Euro KfW-Mittel bereitgestellt – aber nur für die Abarbeitung bereits gestellter Bauanträge und Sanierungen.

Allein in die Region Hannover sind im vergangenen Jahr seitens der KfW-Zusagen für Neubauschüsse und Neubauschuskkredite 155,2 Millionen Euro geflossen – aus dem Topf „Energieeffizient Bauen“ kamen noch einmal 230 Millionen Euro hinzu. Geld, das für dieses Jahr fast komplett gestrichen wurde.

Deshalb kritisiert Tilman Kuban, CDU-Bundestagsabgeordneter, völlig zu Recht, dass die Auswirkungen der Ampel-Entscheidung bereits vor Ort spürbar seien. Betroffen in der Region Hannover seien neben vielen Einfamilienhaus-Projekten auch Kita- und Schulneubauten.

Und was lehrt uns das? Neubau ist heute ohne Fördermöglichkeit kaum mehr möglich. Das kann man auch Marktversagen nennen. Dabei gibt es eine Lösung, über die niemand mehr spricht: Subjekt- statt Objektförderung.

Rainer Beckmann, Vorsitzender

4 - 5

THEMA DES MONATS

- Zensus 2022: Eigentümer sind zur Auskunft verpflichtet
- Geibelstraße

HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover

6 - 11

- Woran die Wohnungspläne der Ampel krankten
- CO₂-Aufteilung kein Anreiz für Sanierungen
- Jahreshauptversammlung 2022
- Altbau-Sanierung kostet Billionen
- Besuch von SPD-Politikern
- Roofwalks: Online-Befragung zur Planung
- Offener Brief
- Einschätzung zum „Klimaklassen-Modell“

12 - 14

RECHT & STEUERN

- Aktuelle Hinweise zur neuen Grundsteuer
- Abschreibung für Abnutzung (AfA): Deutliche Vereinfachung für Vermieter

16

LEINEGFLÜSTER

GESCHÄFTSBERICHT 2021 als Beihefter

33 - 35

ENERGIE & HAUSTECHNIK

36 - 37

SCHÖNER WOHNEN

38 - 41

BAUEN · RENOVIEREN · SANIEREN

42 - 43

METALLHANDWERK

44 - 45

MALER & LACKIERER

46

VERANSTALTUNGEN

47

WohnArt-BÖRSE / IMPRESSUM

Das Titelfoto zeigt einen schönen Altbau, der auch saniert werden soll.

Foto: Archiv

Öffnungszeiten

für das HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service-Center in der Theaterstraße 2
Telefon: 05 11 300 300 · Telefax: 05 11 300 30-109
Info@haus-und-grundeigentum.de
www.haus-und-grundeigentum.de

montags - freitags 9.00 Uhr - 18.00 Uhr



Die bundesweite Volkszählung findet üblicherweise alle zehn Jahre statt, sie wurde wegen der Corona-Pandemie auf dieses Jahr verschoben.

Zensus 2022: Eigentümer sind zur Auskunft verpflichtet

Im Mai startet die deutschlandweite Volkszählung der Statistiker der Länder. Doch was bedeutet das für Vermieter oder Eigentümer? Welche Daten müssen weitergegeben und müssen Mieter darüber informiert werden?

Beim Zensus handelt es sich um eine bundesweite Volkszählung, die alle zehn Jahre stattfindet. Die letzte Befragung fiel auf das Jahr 2011. Aufgrund der Corona-Pandemie entschieden sich das Statistische Bundesamt und die Landesstatistikämter allerdings dazu, die Erhebung um ein Jahr zu verschieben. Der neue Stichtag für den Zensus fällt auf den 15. Mai 2022.

Warum gibt es einen Zensus?

Die EU-Mitgliedsstaaten haben sich dazu verpflichtet, die amtlichen Bevölkerungszahlen sowie weitere Zensusmerkmale alle zehn Jahre zu erfassen. Rechtsgrundlage ist das Zensusgesetz 2022 (ZensG), das die Durchführung der Volkszählung regelt. Als wichtiges politisches Instrument liefern die Ergebnisse des Zensus nicht nur genaue Bevölkerungszahlen, sondern geben auch Auskünfte zu den Lebens- und Wohnverhältnissen der Bevölkerung.

Zehn Prozent der Bevölkerung werden befragt

Beim Zensus handelt es sich

um eine Vollerhebung. Da es aus organisatorischen und auch Kostengründen allerdings nicht möglich ist, jeden Bürger der Bundesrepublik zu befragen, wird ein Großteil der Informationen aus bestehenden Verwaltungsregistern genutzt. Dies hat den Vorteil, dass eine Teilerhebung innerhalb der Bevölkerung ausreicht. Die Stichprobengröße dieser Teilerhebung umfasst etwa zehn Prozent der Gesamtbevölkerung.

Was wird gefragt?

Wer für die Stichprobe herangezogen wird, wird von seinem Landesamt kontaktiert und die Informationen werden durch Fragebögen oder durch Vor-

Ort-Befragungen erhoben. Die Fragebögen können online oder händisch ausgefüllt werden.

Für Eigentümer ist vor allem die Gebäude- und Wohnungszählung 2022 relevant. Hierbei handelt es sich beispielsweise um Fragen zum Wohnobjekt, wie etwa der Art des Gebäudes, den Eigentumsverhältnissen, dem Gebäudetyp, dem Baujahr, der Heizungsart sowie der Energieträger und der Anzahl der Wohnungen. Zudem werden Informationen zur Wohnung abgefragt, wie beispielsweise der Nutzungsart, der Wohnfläche, der Anzahl der Räume, der Nettokaltmiete, der Leerstandsdauer sowie den Leerstandsgründen.

Wer muss antworten – Eigentümer oder Hausverwaltung?

In der Regel werden die Eigentümer selbst befragt. Falls einer Verwaltung alle benötigten Gebäude- und Wohnungsmerkmale vorliegen, wird die Verwaltung als Auskunftspflichtig ausgewählt. Die Auskunftsfähigkeit wird in der Vorbereitungsphase des Zensus bei den Verwaltungen abgefragt. Es ist grundsätzlich auch möglich, dass sich die Eigentümerseite und Verwaltung darauf verständigen, wer die Auskunft gibt. Hierbei ist eine Auskunft pro Wohneinheit ausreichend.

Was ist beim Thema Datenschutz zu beachten?

Für den Zensus besteht nach § 23 ZensG eine gesetzliche Auskunftspflicht. Die Weitergabe der Daten durch Immobilien Eigentümer, Vermieter

und Hausverwaltungen ist nach Artikel 6e DSGVO (Datenschutzgrundverordnung) erlaubt und rechtmäßig zulässig, da die Verarbeitung zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung erforderlich ist. Als Vermieter benötigen Sie daher keine gesonderte Einwilligung der Mieter zur Übermittlung ihrer wohnungs- und personenbezogenen Daten an die Statistikämter. Allerdings müssen die betroffenen Mieter nach Artikel 13 Absatz 3 DSGVO vorab über die Weitergabe ihrer Daten informiert werden.

Detailliertere Informationen zu den gesetzlichen Grundlagen sowie ein Musterschreiben zur Benachrichtigung von Mietern erhalten Sie in unserem Infoblatt zum Thema Zensus 2022 unter: <https://www.hausundgrund.de/service/infoblatter>

Jakob Grimm, Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

In der Geibelstraße sollen 100 Parkplätze wegfallen

Seit Jahren ist es ein kontrovers diskutiertes Thema. Geht es nach der Stadt, wird es im kommenden Jahr so weit sein: die Sanierung der Geibelstraße. Die Pläne hat die Verwaltung jetzt im Bezirksrat Südstadt-Bult vorgestellt.

Oberstes Ziel soll es sein den „prägnanten Alleecharakter“ auf den 1,4 Kilometern Länge zwischen Rudolf-von-Bennigsen-Ufer und Tiestestraße zu erhalten. Dafür wird die Fahrbahn von neun auf sechs Meter Breite reduziert, durch den gewonnenen Platz die Rad- und Gehwege breiter.

Anwohner, die ein Auto besitzen, müssen eine bittere Pille schlucken: Rund 100 Parkplätze sollen wegfallen, es gibt dann in der gesamten Straße nur noch knapp 285 Stellplätze.

Eine Entscheidung über die Pläne ist aber noch nicht gefallen, es soll im Bezirksrat zu dem Thema eine Anhörung geben. Die Grünen haben vorsichtshalber schon verkündet, dass sie das Vorhaben der Stadt für ausbaufähig halten.

Bereits vor vier Jahren hatte es einen Riesen-Wirbel um die Geibelstraße gegeben. Damals sollten die Anwohner im Zuge der Straßenausbaubeitragssatzung (Strabs) die Kosten für eine angeblich notwendige Grundsanierung der Straße zahlen.

In einem Gutachten wies aber damals der renommierte Verkehrswegebau-Experte Prof. Jürgen Hothan im Auftrag von HAUS & GRUNDEIGENTUM nach, dass eine Grundsanierung nicht sachgemäß sei. Die Strabs wurde dann bekanntlich ab Januar 2020 vom Rat der Stadt abgeschafft, es passierte nichts. Bis jetzt.

my hug.



Dr. Oliver Kiaman
Geschäftsführer

Dipl.-Ök. Frank Schoenfeld
Leiter Maklerabteilung

my hug ist das exklusive Vorteilsprogramm für die treuen Kundinnen und Kunden unserer Maklerabteilung, die uns wiederholt mit einem Verkauf beauftragen und für diejenigen, die uns mit der Vermittlung besonders hochwertiger Objekte betrauen.*

Auf unserer Internetseite

www.hug.immo/myhug

finden Sie aktuelle Angebote und Konditionen zu my hug.



Theaterstraße 2
30159 Hannover

0511 - 300 30 700
makler@hug.immo

www.hug.immo/myhug



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service

Woran die Wohnungspläne der Ampel kranken

Baustellen in der Wohnungspolitik gibt es viele. Und viele Pläne sind nicht umsetzbar, weil Fachkräfte in der Baubranche fehlen. Das zeigt eine neue Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW).

Die Ampel-Koalition hat sich wohnungspolitisch ambitionierte Ziele gesteckt: Nun hat das IW in seinem Gutachten „Wohnungspolitik in Rot, Grün und Gelb. Eine Bewertung des Ampel-Koalitionsvertrags aus ökonomischer Sicht“ die wichtigsten Maßnahmen im Koalitionsvertrag bewertet.

Mehr Wohnungsbau:

Die Ampel-Regierung will den Wohnungsbau vereinfachen, digitalisieren und beschleunigen. Rund 400.000 Wohnungen sollen pro Jahr neu entstehen – ein Viertel davon öffentlich gefördert. Damit schnell mehr Wohnraum entsteht, will die Regierung Genehmigungsprozesse vereinfachen, etwa durch die Einführung von Typengenehmigungen für serielles und modulares Bauen.

Zwar sei das klare Bekenntnis zu mehr Wohnraum begrüßenswert, so die Studienautoren, doch 400.000 neue Wohnungen würden den Bedarf deutlich überschreiten. Nach IW-Berechnungen seien 308.000 Einheiten ausreichend. Auch die Ausweitung des sozialen Wohnungsbaus sei kaum zu realisieren, da dies mit erheblichem finanziellen Aufwand verbunden ist.

Zudem bremst der Fachkräftemangel den Wohnungsbau: In der gesamten Baubranche

können 50 Prozent der Stellen für Fachkräfte nicht besetzt werden, bei Experten (mit Studienabschluss) sind es sogar 73 Prozent. Gelingt es, mehr Fachkräfte für den Bau zu gewinnen, ginge dies wiederum zulasten der notwendigen energetischen Sanierung. Dieser Konflikt wurde bisher von den Regierungsparteien nicht

adressiert, kritisiert das IW.

Ambitionierte Ziele für die Modernisierung:

Um ihre Klimaschutzziele zu erreichen, will die Regierung das Sanieren stärker vorantreiben. Auch eine Verschärfung des Gebäudeenergiegesetzes ist vorgesehen. Steigende energie-

tische Anforderungen drohen allerdings, Baukosten in die Höhe zu treiben – und damit ebenfalls das Wohnungsbauziel zu durchkreuzen.

„Die Maßnahmen zur Modernisierung des Gebäudesektors werden nicht reichen, um die Klimaschutzziele zu erreichen“, sagt IW-Immobilienökonom Michael Voigtländer. „Vielmehr wird ein instrumentelles Gesamtkonzept benötigt, das langfristig Investitionsanreize setzt und das Klimaschutz-Wohnkosten-Dilemma auflöst“.

Leichter Zugang zu Wohneigentum:

Ein weiterer Punkt ist die stagnierende Wohneigentumsquote in Deutschland. Um mehr Menschen den Weg ins Eigentum zu ermöglichen, will die Regierung die Hürden beim Immobilienerwerb senken. Hierzu sollen Eigenkapital ersetzende Darlehen eingeführt werden, die Haushalte unterstützen, die bislang nicht genügend Kapital zur Begleichung der Erwerbsnebenkosten ansparen konnten.

Dies sei sicherlich ein sinnvolles Instrument, um Selbstnutzern den Zugang zu Wohneigentum zu erleichtern, ohne dass dies mit großen Mehrausgaben für den Staat verbunden ist, meint Voigtländer. „Auch Kreditausfallversicherungen und eine bessere Sparförderung können hier hilfreich sein.“

CO₂-Aufteilung kein Anreiz für Sanierungen

Die Pläne der Bundesregierung zur Aufteilung des CO₂-Preises auf Heizöl und Gas zwischen Mietern und Vermietern fördern weder den Klimaschutz noch sind sie ein Anreiz für Sanierungsvorhaben, kritisiert Haus & Grund Deutschland.

Die Aufteilung führt vielmehr dazu, dass Mieter viele weitere Jahre energetisch schlechtere Wohnungen nachfragen, weil diese für sie nach wie vor günstiger sein werden. Eine weiterhin vollständige Umlage der Kosten würde hingegen dazu führen, dass Anbieter klimaneutraler Wohnungen schneller einen Vorteil am Markt hätten.

„Wer jetzt von den vermietenden Privatpersonen einen Modernisierungsschub erwartet, sollte sich einmal aus dem Elfenbeinturm heraus in die Realität begeben“, sagte Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland. Eine klimaneutrale Wärmeversorgung sei in vielen bestehenden Gebäuden noch gar nicht möglich.

Er plädiert ebenfalls für ein praktikables und finanziell tragbares Gesamtkonzept. Dafür müsse die Politik den Eigentümern unter anderem endlich das Angebot eines individuellen, kostenlosen Sanierungsfahrplans machen und kommunale Wärmepläne erstellen.

Anna Katharina Fricke

Referentin Presse und Kommunikation

Peter Hahne als Gastredner auf der Jahreshauptversammlung

Mit Peter Hahne ist einer der prominentesten und profiliertesten Hauptstadtjournalisten unser Gastredner. Er ist beliebt und bekannt, streitbar und umstritten — also ein Garant für Klartext und Spannung. Nach drei Jahrzehnten als das Nachrichtengesicht des ZDF (Heute, Heute Journal, Berlin direkt) hatte er



zuletzt seine eigene Talksendung „Peter Hahne.“ Seine Bücher mit einer Gesamtauflage von 9 Millionen sind regelmäßig unter den Top-Ten der Bestsellerlisten. Mit seinem neuesten „Das Maß ist voll! In Krisenzeiten hilft keine Volksverdummung“ erreichte Hahne im März aus dem Stand Platz 1 der SPIEGEL-Bestsellerliste.

Der gefragte Redner „mit Herz, Hirn und Humor“ (HÖR ZU) „analysiert messerscharf ohne Tabus und Political Correctness, spricht packend und lebensnah“ (Neue Osnabrücker Zeitung).

Seine neuesten Bücher stehen zum Verkauf und werden vom Autor gerne signiert.

Enercity: Großer Fortschritt bei E-Ladestationen

Die Versorgung mit öffentlich zugänglichen E-Ladestationen in Hannover geht weiter voran. Bis Ende April wird enercity rund 450 Ladepunkten in der Stadt aufgestellt haben, von denen mindestens 70 ein Schnellladen ermöglichen.

Außerdem baut das Unternehmen auf dem 5000 Quadratmeter großen Flachdach eines Möbelhauses die größte Dach-Photovoltaik-Anlage der Stadt mit 600 Kilowatt-Peak (kWp). Die Anlage produziert jährlich fast 569.000 Kilowatt-

stunden (kWh), das entspricht dem Jahresstromverbrauch von 225 Haushalten mit einem Verbrauch von je 2500 kWh pro Jahr. Das Möbelunternehmen spart damit jährlich 200.000 Kilogramm CO2 ein.

Zudem hat sich enercity mit 30 Prozent am Startup-Unternehmen Installation eingekauft. Die Kölner Montageplattform für Solaranlagen mischt seit drei Jahren die Branche auf, verspricht diese schneller aufs Hausdach zu bringen als andere Firmen.

Einladung zur:

Jahreshauptversammlung 2022



Mittwoch, 11. Mai 2022

Hannover Congress Centrum
Kuppelsaal

16:30 Uhr – Einlass

17:00 Uhr –
Musikalische Einleitung

18:00 Uhr – Beginn

Jahreshauptversammlung

Tagesordnung

- 1) Begrüßung Rainer Beckmann, Vorsitzender
- 2) Vortrag von Peter Hahne (Berlin), TV-Moderator und Bestseller-Autor
- 3) Geschäftsbericht des Vorstands
- 4) Bericht über das Rechnungsjahr 2021 (Geschäftsbericht veröffentlicht in der WohnArt 4/2022 sowie auf unserer Homepage)
Beschlussfassung zum Haushaltsplan 2022
- 5) Bericht der Kassenprüfer
- 6) Entlastung des Vorstands für das Jahr 2021
- 7) Wahl von Vorstandsmitgliedern
- 8) Verschiedenes

Nach dem Ende der Mitgliederversammlung laden wir Sie zum traditionellen Maischollenessen und Gedankenaustausch ein.

Rainer Beckmann
Vorsitzender

Dr. Mady Beißner
stellv. Vorsitzende

Christoph Mehmel
stellv. Vorsitzender

Die Mitgliederversammlung wird unter Einhaltung der im Mai 2022 ggfs. noch geltenden Coronabestimmungen durchgeführt. Wegen der heute noch nicht absehbaren Entwicklung müssen wir uns daher vorsorglich vorbehalten die Teilnahmebedingungen gegebenenfalls kurzfristig noch zu ändern. Nähere Informationen werden Sie rechtzeitig vor der Veranstaltung auf unserer Homepage www.haus-und-grundeigentum.de finden.



Foto: Archiv

Laut einer Studie werden die energetischen Sanierungen von Altbauten die Eigentümer 3,6 Billionen Euro kosten.

Altbau-Sanierung kostet Billionen

Alternative Heizungen, eine bessere Dämmung und neue Fenster: Um die von der Politik festgelegten Klimaschutzziele in Deutschland zu erreichen, soll auch im Gebäudesektor kräftig investiert werden, vor allem bei der Sanierung von Altbauten. Doch die Kosten für die Eigentümer werden gigantisch.

Eine Studie im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau schätzt sie auf bis zu 150 Milliarden Euro pro Jahr. Das wären bis 2045 – dem Jahr, in dem Deutschland klimaneutral sein will – insgesamt 3,6 Billionen Euro. Das ist mehr als das Bruttoinlandsprodukt der Bundesrepublik im Jahr 2020. Schon jetzt, so die Studie, würden bereits rund 50 Milliarden

Euro jährlich in energetische Sanierungen investiert. Die Wohnungs- und Immobilienbranche sieht Eigentümer deswegen völlig überfordert. Die Politik solle ihre Anforderungen herunterschrauben und den Hausbesitzern mehr unter die Arme greifen, verlangen Haus & Grund und weitere Verbände. Klimaneutral könne man auch mit mittleren Standards werden, wenn man beim Heizen und Strom auf erneuerbare Energien umstelle.

Die Verbände bezweifeln, dass höhere energetische Anforderungen auch tatsächlich mehr zum Klimaschutz beitragen. „Abstriche bei der Energieeffizienz von Wohnhäusern zu machen, bringt am Ende mehr Klimaschutz“, sagt Kathari-

na Metzger, Präsidentin des Bundesverbandes Baustoff-Fachhandel. Denn nur so seien Sanierungen vor allem bei Altbauten machbar.

Die Kosten könnten im Übrigen noch teurer werden. Denn die Studie rechnet nicht einmal mit den Standards, die SPD, Grüne und FDP im Koalitionsvertrag festgelegt haben. Danach liegen die Anforderungen für Energieeffizienz im Neubau bis 2025 beim sogenannten „Effizienzhaus 40“, beim Umbau von Bestandsgebäuden ab 2024 beim „Effizienzhaus 70“ – die Studie rechnet dagegen mit weniger strengen Vorgaben, mit 70 beim Neubau und 115 bei Sanierungen.

Zum Verständnis: „Effizienz-

haus 40“ bedeutet, dass ein Gebäude nur 40 Prozent der Energie eines Standard-Neubaus verbraucht.

Nach Ansicht des Bündnisses aus Immobilienunternehmen, Baubranche, Gewerkschaft und Mieterbund müssen die politischen Vorgaben runtergestuft werden. **„Wenn wir das beachten, dann schaffen wir es auch mit den Ressourcen, mit den Handwerkskapazitäten und vor allem mit den Haushaltsressourcen, sowohl bei den Menschen, aber auch der öffentlichen Hand“**, sagt Axel Gadaschko, Präsident des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW.

Michael Nicolay

Besuch von SPD-Politikern bei HAUS & GRUNDEIGENTUM

Auf Wunsch von SPD-Politikern aus Bund, Land und Region kam es im März bei HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover zu einem informativen und konstruktiven Gedankenaustausch. Der Vorstandsvorsitzende Rainer Beckmann nutzte die Gelegenheit Immobilieneigentümer berührende Probleme mit Adis Ahmetovic (Foto rechts, r.), Bundestagsabgeordneter und Parteichef



in Hannover, Lars Kelich, Fraktionsvorsitzender der Rats-SPD und Alptekin Kirci (Foto links), haushalts- und finanzpolitischer Sprecher der Landtagsfraktion zu erörtern. Sehr erfreulich war die übereinstimmende Erkenntnis, dass dem steigenden Wohnungsmangel in unbürokratischer Weise durch den Ausbau von Dachgeschossen begegnet werden müsste.

Roofwalks: Online-Befragung zur Planung des Projekts

Das Projekt ist beschlossen, erste Entwürfe liegen bereits vor: der sogenannte „Roofwalk“ auf dem oberen Parkdeck des Parkhauses in der Schmiedestraße.

Dort soll nach dem Plan der Stadt ein Dachgarten mit artenreicher Begrünung als besonderer Aufenthaltsort entstehen, der auch zur Abkühlung der dicht bebauten City führt (die WohnArt berichtete).

Zur Konkretisierung des Vorhabens hat die Verwaltung jetzt eine Online-Befragung der Bürgerinnen und Bürger gestartet. Noch bis zum 13. April kann man freiwillig im Internet unter www.hannover.de/city-roofwalks daran teilnehmen.



Dabei will die Verwaltung u.a. wissen, was den Menschen bei dem Projekt besonders wichtig ist und wie sie den Dachgarten

nutzen wollen. Wollen sie dort vor allem Freunde treffen oder wünschen sie sich Möglichkeiten, dort Sport zu treiben?

Oder sollte es Flächen geben, auf denen sie gemeinsam mit anderen gärtnern können, oder würden sie die Einrichtung eines Sommerkinos begrüßen?

Die Stadt will 2024 mit dem Bau der grünen Oase beginnen, ein Jahr später sollen die Arbeiten fertig sein. Die Kosten werden bei drei Millionen Euro liegen, von denen 2,7 Millionen Euro aus einem Förderprogramm des Bundes kommen.

Der Dachgarten auf dem Parkhaus soll nur der Anfang des Programms „City-Roofwalks“ sein. Ziel ist es weitere Dachflächen in der Innenstadt zu begrünen und diese mit Brücken und Stegen zu verbinden.

Michael Nicolay

Offener Brief an FDP-Politiker

Sehr geehrter Herr Dürr,
sehr geehrter Herr Gerschau,

Ihre Koalitionspartner haben vor wenigen Tagen ein Klimaklassen-Modell zur Umlagefähigkeit des CO₂-Preises vorgestellt. Dieses ist ein einschneidender Paradigmenwechsel, der zu einer außerordentlichen Benachteiligung der privaten Immobilieneigentümer führen würde. Finanzielle Sanktionen müssen sich gegen den eigentlichen Verursacher richten, das heißt in diesem Fall an den jeweiligen Verbraucher, wenn man tatsächlich etwas erreichen will. Das jetzige Vorhaben verstößt eklatant gegen das Verursacherprinzip und würde die Nettomiete für den Vermieter nochmals mindern. Bereits jetzt kann eine noch in kleinem Rahmen mögliche Mieterhöhung nicht einmal mehr den Inflationsausgleich erreichen.

Die privaten Vermieter, die in den letzten Jahren in Richtung Energieeffizienz vorangegangen sind, werden für ihre bisherigen Investitionen bestraft. Und wer heute Modernisierungsmaßnahmen plant, könnte nicht sicher sein, ob er die richtige Wahl trifft. Gerade private Vermieter sind einem hohen finanziellen Risiko ausgesetzt, weil sie bei Investitionen in ihr Eigentum sehr viel einsetzen ohne zeitnahe Amortisierung. Eine Fehlentscheidung infolge von politischem Aktionismus führt dann zum wirtschaftlichen Totalschaden ihrer Immobilie, die in aller Regel ihrer Altersvorsorge dient.

Das vorgelegte Modell ist, mit Verlaub, praxisfern und nicht zu Ende gedacht. Es berücksichtigt weder die unterschiedlichen Gegebenheiten des deutschen Gebäudebestands, noch schafft es tatsächliche Anreize, private Eigentümer auf den Weg zur Klimaneutralität mitzunehmen.

Das geschulte Auge kommt mit Blick auf den bisherigen Entwurf zu dem Schluss, dass ein „Bürokratiemonster“ für Eigentümer, Verwalter und auch Mieter auf den Weg gebracht wird, das zu Konflikten führen wird. Bedauerlicherweise mussten wir in den vergangenen Jahren erleben, dass durch wortgewaltige Beiträge gerade Ihrer Koalitionspartner versucht wurde, Fronten zwischen Mietern und Vermietern aufzubauen, für die es in der Praxis kaum Gründe gab und es auch jetzt bei den privaten Vermietern nicht gibt. HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover vertritt die Interessen von über 12.000 Mitgliedern – wir erleben den tatsächlichen Alltag und die ohnehin schon zunehmenden Belastungen, mit denen der private Vermieter inzwischen kämpfen muss. Das Klimaklassen-Modell hat nun das Potenzial, tatsächlich Verwerfungen zwischen Mietern und Vermietern herbeizuführen.

Ich möchte mit großem Nachdruck deutlich machen, dass das Klima effektiver und kostengünstiger geschützt würde, wenn die Umlagefähigkeit des CO₂-Preises erhalten bliebe, wie oben begründet.

Anbei habe ich Ihnen eine Liste mit meinen Bedenken und Offenlegungen von Absurditäten des vorliegenden Modells beigefügt. Dies ist nichts Geringeres als ein Realitätscheck und eine Vorschau darauf, was die privaten Immobilieneigentümer in Deutschland, die über 80,6 Prozent aller Wohnungen in Deutschland verfügen, erwartet.

Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung und verbleibe auch mit besten Grüßen von Herrn Rainer Beckmann

Dr. Mady Beißner
Geschäftsführerin/Syndikusrechtsanwältin

Einschätzung zum „Klimaklassen-Modell“

1. Das Klimaklassen-Modell beruht nicht auf dem Energieverbrauch, sondern dem CO₂-Ausstoß. Es ist zwar richtig, wenn es um das Klima geht, die CO₂-Emissionen zu adressieren. Damit verlieren aber alle früheren Investitionen in die Energieeffizienz (z. B. in die Fassadendämmung) an Wert. Insbesondere Vermieter, die bereits in Effizienzmaßnahmen investiert haben, werden nun bestraft.

2. Ist der CO₂-Ausstoß Maßstab der Umlagefähigkeit, sind Investitionen in die Gebäudehülle beziehungsweise die Energieeffizienz nachrangig. Vielmehr ist der Einsatz erneuerbarer Energien zielführend.

3. Mit dem vorgeschlagenen Klimaklassen-Modell sollen Eigentümer am CO₂-Ausstoß ihrer Mieter beteiligt werden. Die Aufteilung der CO₂-Bepreisung wird damit gerechtfertigt, dass Mieter keinen Einfluss auf die Effizienz des Gebäudes und der Anlagentechnik haben. Haus & Grund hat erhebliche Zweifel daran, dass Eigentümer diese Wahlfreiheit haben.

4. Das vorgeschlagene Klimaklassen-Modell ist so gestaltet, dass die meisten Bestandsgebäude nie die Werte erreichen können, die dem Vermieter eine erhebliche Reduzierung seines Anteils ermöglichen.

5. Eine Chance zum Umstieg auf erneuerbare Energien im Immobilienbestand ist zumeist nur dann gegeben, wenn die künftige regionale Energieversorgung bekannt ist. Hier besteht ein eklatantes Defizit: Es gibt bisher keine kommunale Wärmeplanung (Versorgungsatlas). Eigentümer sind daher nicht in der Lage, heute mit einer Technologie/Energiequelle zu planen, die auch in 10 oder 20 Jahren noch eingesetzt werden kann. Es drohen Fehlinvestitionen

und der mehrfache Austausch von Heizungssystemen innerhalb der nächsten zwei Jahrzehnte. Eine weitere Verteuerung des Wohnens.

6. Die beste Klimaklasse ist für viele Bestandsimmobilien auch deshalb nicht erreichbar, weil es bisher keine geeignete erneuerbare Wärmetechnologie gibt, um beispielsweise im innerstädtischen Bereich ein Mehrfamilienhaus mit Radiatoren vollständig und bezahlbar mit Wärme zu versorgen. Ein Investitionsanreiz für Eigentümer ist folglich nicht vorhanden, weil das Ziel in der Praxis nicht erreichbar ist. Für diese Immobilien ist das Modell eine Substanzbesteuerung. Das Klimaklassen-Modell darf nur gelten, wenn es dem Eigentümer in der Realität möglich ist, ein klimaneutrales Gebäude mit den aktuell zur Verfügung stehenden Technologien zu bezahlbaren Kosten zu erreichen.

7. Die Einstufung eines Gebäudes in Klimaklassen und damit der Festlegung des Anteils der Mieter am CO₂-Preis soll jeweils nach der jährlichen Heizkostenabrechnung erfolgen. Die Heizkostenabrechnung ist aber kein Maßstab für die tatsächliche Effizienz. Der Heizwärme- und Warmwasserverbrauch hängt von vielen Faktoren ab, die nichts mit der Effizienz der Gebäudehülle und der Anlagentechnik zu tun haben. Und das umso mehr, je effizienter das Gebäude ist. In erster Linie ist es das Verbrauchsverhalten (Raumtemperaturen, Anzahl und Anwesenheitszeiten der Bewohner, Zahl der Fensterlüftungen, Wasch- und Duschverhalten, Leerstand). Eine große Rolle spielen auch die Außentemperaturen und Witterungsbedingungen, die regional sehr unterschiedlich sind.

8. Damit kann ein Mieter durch übermäßiges Heizen und langes

Duschen eine schlechtere Klassifizierung erreichen und seinen Anteil am CO₂-Preis verringern. Für Mieter zahlt sich klimaschädliches Verhalten nach diesem Modell in barer Münze aus. Da die CO₂-Kosten nach dem vorliegenden Vorschlag nicht nach dem individuellen Verbrauch, sondern pauschal nach der Wohnungsfläche verteilt werden sollen, wird der Anreiz für ein verschwenderisches Verhalten zusätzlich verstärkt. Mieter, die sich sparsam verhalten, werden bestraft.

9. Manchen Eigentümern sind klimaschützende Maßnahmen verboten (z. B. Fassadendämmung bei Denkmalschutz). Dennoch soll für diese Fälle keine Ausnahme bestehen. Die Anreizwirkung kann hier aber nicht entstehen, weil der ausgelöste Reiz dem Eigentümer verboten ist. Das Gleiche gilt für Gebäude, die aufgrund einer Erhaltungssatzung nur den gesetzlich vorgeschriebenen Standard umsetzen dürfen.

10. Es bestehen erhebliche Zweifel, ob die prozentuale Verteilung

der Gebäude in die Klimaklassen der Realität entspricht. Die niedrigen Werte sind in der Praxis selten, sodass es vermutlich eher zu einer 75 %igen Entlastung als der angestrebten hälftigen Kostenentlastung für die Mieter über alle Gebäude hinwegkommt. Es muss eine Neuskalierung stattfinden, die sich an den real erreichbaren Standards und Klimazielen orientiert. Zur Entlastung der Mieter ist allein das pauschale Klimageld aus den Einnahmen, des von den Verbrauchern gezahlten CO₂-Preises, zielführend. Eine Entlastung der Mieter darf nicht zu Lasten der Vermieter erfolgen, die das Geld dringend für die notwendigen Investitionen in Klimaschutzmaßnahmen benötigen.

11. Weitere Unsicherheiten ergeben sich bei der Gasetagenheizung. In der Regel beziehen Mieter zusätzlich zum Heizen noch Gas zum Kochen, das über ein und denselben Zähler vom Gasversorger abgerechnet wird. Hier müssten zusätzlich Zähler installiert werden.

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 Krieger 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

Aktuelle Hinweise zur neuen Grundsteuer

Neue Landingpage der Finanzverwaltung zur Grundsteuer

Die Bundesländer haben gemeinsam eine zentrale Übersichtsseite eingerichtet mit allen verfügbaren Informationen der Finanzverwaltungen der Länder.

Abweichend vom Bundesmodell hat sich Niedersachsen für das Flächen-Lage-Modell entschieden. Die Bewertung basiert auf dem Flächenmodell, erweitert um eine Lagekomponente. Damit erhält der Nutzen aus dem Grundstück Einfluss auf die Berechnung.

Aktuelle Hinweise zur Grundsteuerreform und deren Umsetzung finden Sie unter <https://ltn.niedersachsen.de/steuer/grundsteuer>

Jede Eigentümerin und jeder Eigentümer eines Grundstücks in Niedersachsen erhält im Mai/Juni 2022 vom zuständigen Finanzamt ein Informationsschreiben, aus dem die wichtigsten Daten und Informationen kurz und kompakt für das Ausfüllen der Erklärung hervorgehen.

WER MUSS WANN WAS BEACHTEN?

Wer muss eine Steuererklärung abgeben?

Alle Eigentümer einer Immobilie müssen aktiv werden. Das betrifft Eigentümer von

- un bebauten Grundstücken,
- Ein- und Zweifamilienhäusern,
- Eigentumswohnungen (hier ist der Eigentümer selbst zuständig, nicht der WEG-Verwalter),
- Teileigentum,
- Mietwohngrundstücken,

- Geschäftsgrundstücken,
- gemischt genutzten Grundstücken,
- sonstigen bebauten Grundstücken
- sowie Erbbauberechtigte unter Mitwirkung des Eigentümers.

Ob das Grundstück selbstgenutzt oder vermietet ist, ist dabei unerheblich.

Was muss der Eigentümer tun?

Jeder Eigentümer muss eine elektronische Erklärung mit Angaben zu seiner Person und seinem Grundstück ausfüllen und elektronisch an das Finanzamt übermitteln, das für sein Grundstück zuständig ist („Lagefinanzamt“). Alle Bundesländer werden im Steuerportal MEIN ELSTER voraussichtlich in den nächsten Wochen bis spätestens Anfang Juli 2022 die entsprechenden Vordrucke rein elektronisch zur Verfügung stellen.

Um die Steuererklärung abzugeben, gibt es mehrere Möglichkeiten:

/ 1. Man kann seine vorhandene Registrierung in ELSTER nutzen, die man z.B. für die Einkommensteuer schon hat.

/ 2. Man kann die vorhandene ELSTER-Registrierung eines nahen Angehörigen (z. B. Ehepartner, Lebenspartner, Eltern, Schwiegereltern, Geschwister, Kinder, Nichten, Neffen, Ehegatten oder Lebenspartner der Geschwister) für die Abgabe der Erklärung verwenden.

/ 3. Man kann eine eigene neue Registrierung bei ELSTER durchführen. Das dauert ca. zehn Tage und man braucht

dazu seine Steuer-Identifikationsnummer und eine eigene E-Mail-Adresse. Jeder Bürger hat, auch wenn er aktuell nicht besteuert wird, irgendwann einmal eine Steuer-Identifikationsnummer zugeteilt bekommen. Wenn die eigene Steuer-Identifikationsnummer beim Bundeszentralamt für Steuern erst erfragt werden muss, um sich in ELSTER zu registrieren, dauert das bis zu vier Wochen.

/ 4. Man kann eine Steuer-Software-Lösung kaufen, die auch die Übermittlung an ELSTER beinhaltet. Unter www.elster.de/elsterweb/software sind die Softwareprodukte aufgelistet, die aktuell ELSTER unterstützen.

Man kann einen Härtefallantrag beim zuständigen Finanzamt stellen. Damit können die Formulare auf Papier per Post angefordert werden. Wenn das Finanzamt den Antrag akzeptiert, darf die Steuererklärung dann auch per Post ans Finanzamt geschickt werden. Dieser Antrag sollte möglichst früh gestellt werden, um rechtzeitig die Versendung der Papier-Formulare in Gang zu setzen.

Hier ein Vorschlag für eine Formulierung eines Härtefallantrags, der formlos an das zuständige Lagefinanzamt unter Angabe der Steuer-Identifikationsnummer gerichtet werden kann:

Hiermit beantrage ich die Abgabe der Grundsteuerwert-Erklärung auf Papier nach § 228 Abs. 6 Bewertungsgesetz i.V.m. § 150 Abs. 8 der Abgabenordnung. Die Abgabe einer elektronischen Grundsteuer-Erklärung stellt

für mich aufgrund fehlender PC-technischer Ausstattung und der für eine elektronische Abgabe erforderlichen, mir aber fehlenden und kurzfristig nicht zu erlangenden, PC-Kenntnisse einen unzumutbaren Aufwand dar

WICHTIG: Das Finanzamt darf nicht einfach darauf verweisen, dass Angehörige mit ausreichenden PC-Kenntnissen helfen können (Urteil Finanzgericht Berlin vom 14.02.2018 - 3 K 3249/17).

Ein Eigentümer hat mehrere Grundstücke. Wie viele Erklärungen muss er abgeben?

Für jedes Grundstück muss eine eigene „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes“ abgegeben werden.

Ein Grundstück gehört mehreren Eigentümern/einer Erbengemeinschaft – wer gibt die Erklärung ab?

Das Gesetz sieht vor, dass mehrere Eigentümer eine Person mit der Abgabe der Erklärung bevollmächtigen. Hat die Immobilie mehr als drei Eigentümer, werden die weiteren Eigentümer auf dem ergänzenden Vordruck „Feststellungsbeteiligte“ aufgeführt. Wichtig: Bereits vorliegende Empfangsvollmachten für die Grundsteuer gelten nicht automatisch fort.

Ein Eigentümer hat Grundeigentum in mehreren Bundesländern. Welches Finanzamt ist zuständig?

Zuständig ist immer das für die Grundsteuer zuständige Finanzamt am Ort der Immobilie.

Gezahlt wird an die Gemeinde, in der die Immobilie liegt. Berechnet wird die Grundsteuer nach der Methode, die in dem Bundesland gilt, in dem die Immobilie liegt. Im Zweifelsfall sollte beim dortigen Finanzamt erfragt werden, ob es in der jeweiligen Region gegebenenfalls ein spezielles, für die Grundsteuer zuständiges, Finanzamt neben dem „allgemeinen“ Finanzamt gibt.

Welche Fristen sind zu beachten?

Ab Juli 2022 bis zum 31.10.2022 ist die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes abzugeben.

Die Frist bis zum 31.10.2022 ist zu knapp – kann eine Verlängerung der Frist beantragt werden?

Eine Verlängerung kann beantragt werden, bevor die Frist abgelaufen ist. Sie muss aber begründet werden.

BEISPIEL: „Ich beantrage, die Frist zur Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes für den Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.2022 bis zum XX.XX.2022 zu verlängern, weil ich aus folgendem Grund an einer fristgerechten Abgabe gehindert bin (...).

Wird meinem Antrag entsprochen, ist eine schriftliche Antwort nicht erforderlich.“

Bei der Grundsteuerwert-Erklärung können vor allem die Beschaffung fehlender Unterlagen zum Grundstück oder Angaben wie Fläche, Baujahr oder Kernsanierung problematisch sein. Deshalb bietet sich hier vor allem die Beschaffung noch fehlender Unterlagen als Begründung für eine Fristverlängerung an. Weitere mögliche Begründungen könnten eine eigene Erkrankung oder die Erkrankung naher Angehöriger sein.

Gelten automatisch längere Fristen, wenn man einen Steuerberater beauftragt?

Nein.

Welche Strafen drohen, wenn die Grundsteuer-Erklärung nicht oder zu spät abgegeben wird?

Die Erklärung über den Grundsteuerwert ist eine Steuererklärung. Wie für andere Steuererklärungen auch, wird das Finanzamt bei einer verspäteten Abgabe der Erklärung üblicherweise einen Verspätungszuschlag erheben.

Die Erklärung ist abgegeben. Wie geht es weiter?

Bis Ende 2023 sollen für die meisten Fälle die Grundsteuerwertbescheide auf Basis der abgegebenen Erklärungen kommen. Im ersten Halbjahr 2024 sollen dann die weiteren Rechengrundlagen an die Bewertungsergebnisse angepasst werden. Im zweiten Halbjahr 2024 sollen dann die Messbetrags- und die Grundsteuerbescheide erstellt werden. Ab dem 1. Januar 2025 darf nur noch auf Grundlage der neuen Bewertung Grundsteuer gefordert werden.

Der Grundsteuer-Wertbescheid wurde erteilt. Was kann man gegen diesen unternehmen?

Innerhalb eines Monats nach Zugang muss gegen den Wertbescheid Einspruch eingelegt werden. Wichtig: Nicht erst auf den späteren Grundsteuerbescheid warten! Dann kann die zugrunde liegende Bewertung aus dem Grundsteuerwertbescheid nicht mehr angegriffen werden.

TIPP: Der Grundsteuerrechner auf den Internetseiten von Haus & Grund Deutschland ermöglicht eine unverbindliche individuelle Proberechnung. Er wird in

Kürze auch den möglichen Grundsteuerwert anzeigen und kann dann für die mögliche Höhe des künftigen Grundsteuerwertes eine erste Orientierung geben.

® www.hausundgrund.de/grundsteuerrechner

Was ist, wenn sich nach Abgabe der Erklärung etwas an der Immobilie ändert?

Wenn sich am Wert der Immobilie oder der Art der Nutzung, z. B. durch bauliche Veränderungen, etwas ändert oder das Grundstück aufgeteilt wird, muss das dem Finanzamt un- aufgefördert mitgeteilt werden. Die Mitteilung muss bis zum 31. Januar des auf die Änderung folgenden Jahres gemacht werden.

Ändert sich durch die Grundsteuerreform etwas an der Umlagefähigkeit der Grundsteuer über die Nebenkosten?

Nein.

Wie sehen die Formulare aus?

Es geht im Wesentlichen um zwei Teile: Der erste Teil beinhaltet die Erfassung von Grundstücksdaten und Eigentümern in der „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes“. Dieser Teil ist weitestgehend bundeseinheitlich. Der zweite Teil unterscheidet sich je nach der im jeweiligen Bundesland der Immobilie ab 2025 geltenden Bewertungsmethode.

Haus & Grund Deutschland

Gesetzgebung: Kabinett beschließt die Abschaffung der EEG-Umlage zum 01. Juli 2022

Das Bundeskabinett hat die vom Bundesminister für Wirtschaft und Klimaschutz vorgelegte Formulierungshilfe für einen Gesetzentwurf zur Abschaffung der EEG-Umlage und zu deren Weitergabe an die Letztverbraucher beschlossen. Damit soll bereits ab dem 1. Juli 2022 keine EEG-Umlage mehr auf den Strompreis erhoben werden. Nach dem Koalitionsvertrag sollte die EEG-Umlage erst ab 2023 vollständig aus dem Energie- und Klimafonds finanziert werden.

Um sicherzustellen, dass die Umlageabsenkung zu einer Entlastung von Letztverbrauchern bei den Stromkosten führt, werden die Stromlieferanten nach dem Gesetzentwurf zu einer entsprechenden Absenkung der Preise zum 1. Juli 2022 verpflichtet. Haus & Grund hat die Regelungen in seiner Stellungnahme begrüßt.

Der Entwurf wird jetzt dem Bundestag für den weiteren Gesetzgebungsprozess zugeleitet.

H & G Deutschland



Abschreibung für Abnutzung (AfA): Deutliche Vereinfachung für Vermieter

URTEIL. Wer einen Altbau kauft und das Haus zu Wohnzwecken vermietet, darf die Anschaffungskosten steuerlich abschreiben. Das geschieht normalerweise über 50 Jahre - es ist aber auch eine Verkürzung der Abschreibungsdauer möglich. Diesbezüglich sorgt ein aktuelles Urteil des Bundesfinanzhofs für Klarheit.

Normalerweise muss der Kaufpreis einer Immobilie über 50 Jahre abgeschrieben werden. In einem kürzlich veröffentlichten Urteil schafft der Bundesfinanzhof Klarheit und lässt bei einer kürzeren Restnutzungsdauer erhöhte Abschreibung bei vermieteten Immobilien zu - und zwar auch ohne aufwendiges Bausubstanzgutachten (BFH, Urteil vom 28. Juli 2021, Az. IX R 25/19). Die bisherige Rechtslage sieht so aus: Wer einen Altbau kauft und das Haus zu Wohnzwecken vermietet, darf die Anschaffungskosten steuerlich abschreiben. Grundsätzlich darf der Gebäudeanteil vermieteter Immobilien laut Einkommensteuergesetz über 50 Jahre, das heißt zu zwei Prozent pro Jahr, abgeschrieben werden (§ 7 Absatz 4 EstG). Bei Gebäuden, die vor 1925 fertiggestellt wurden, sind es 2,5 Prozent.

Bislang galten hohe Anforderungen

Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Abschreibungsdauer aber verkürzt und

der steuerliche Vorteil ausgedehnt werden. Wie dies geschieht, war bislang umstritten. So beschränkten die Finanzämter diese Möglichkeit regelmäßig durch Anforderung detaillierter Bausubstanzgutachten, die nicht nur teuer, sondern in der Praxis auch schwer zu bekommen waren.

Jeder sachgerechte Nachweis möglich

Nun stellte der Bundesfinanzhof letztinstanzlich klar, dass „der Steuerpflichtige sich zur Darlegung der verkürzten tatsächlichen Nutzungsdauer eines zur Einkünfterzielung genutzten Gebäudes jeder Darlegungsmethode bedienen kann, die im Einzelfall zur Führung des erforderlichen Nachweises geeignet erscheint“. Mit anderen Worten: Jeder sachgerechte Nachweis ist möglich.

Höhere jährliche Abschreibung

Bei der Vorlage eines Gutachtens über eine Rest-

nutzungsdauer von beispielsweise 33 Jahren kann der Vermieter die Abschreibung von zwei auf drei Prozent erhöhen. Bei einem Gebäudewert von 500.000 Euro bedeutet dies

jedes Jahr eine um immerhin 5.000 Euro erhöhte Abschreibung.

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

TIPP: Die Immobilienwertermittlungsverordnung

In der zu Jahresbeginn in Kraft getretenen novellierten Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wird zwar die Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes in § 12 Abs. 5 Satz 1 und der Anlage 1 der ImmoWertV verbindlich vorgegeben. An diese Regelungen sind jedoch private Sachverständige beim Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer (im Rahmen des § 7 Abs. 4 EStG) nicht gebunden, so der Immobilienverband Deutschland (IVD). Sie sind an die Anweisungen und Vorgaben der ImmoWertV nur im Rahmen des § 198 BewG sowie aufgrund des Prinzips der so genannten Modellkonformität gebunden. Das Prinzip der Modellkonformität greift jedoch nur dann ein, wenn Sachverständige den Verkehrswert eines Grundstücks aufgrund von Werten ermitteln, die der Gutachterausschuss nach dem Modell der ImmoWertV ermittelt hat.



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

In Kooperation mit
D. Riekenberg Steuerberater
Steuererklärungen · Jahresabschlüsse
Finanz- und Lohnbuchhaltung
Ertrags- und Finanzplanung

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

Im Grammophon Park
Podbielskistraße 158 · 30177 Hannover
Telefon (0511) 909840 · Fax (0511) 9098420
hannover@eins5acht.de · www.eins5acht.de

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

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

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

Elko Grusche
Rechtsanwalt, Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Ihre Fachanwälte rund um die Immobilie!

#LEIDENSCHAFT
#TRADITION
#KOMPETENZ

simple
WIR WÜNSCHEN
FROHE OSTERN...



© Pixel-Shot, JenkoAtaman / stock.adobe.com

CARL OETTINGER



GESUNDHEITSTECHNIK SEIT 1947

SANITÄR · HEIZUNG · LÜFTUNG

Kundendienst · Sanierung von Wohngebäuden · Trinkwasserhygiene · Komplettbäder

Bekestraße 54 · 30459 Hannover · Telefon 0511/942990 · www.carloettinger.de

Rotes Tuch statt roter Faden

Er zieht sich auf 4,2 Kilometern Länge durch die City und die Altstadt: der „rote Faden“, seit mehr als 50 Jahren Hannovers Wegweiser für Touristen. Doch der Pinselstrich ist an vielen



Stellen verblasst, an manchen sogar komplett abgerissen. Wie es jetzt weiter geht, ist völlig unklar. Hannovers Tourismus-Chef **Hans Nolte**: „Die Broschüre zum roten Faden ist unser am besten verkauftes Produkt. Aber wir sind für ihn nicht mehr zuständig.“ Doch für die Stadt ist der Faden eher ein rotes Tuch. Sie sieht sich nicht in der Verantwortung, da er eine Form der Sondernutzung wie eine Außen-terrasse in der Gastronomie sei. Nur

seltsam: Auf ihrer Homepage bewirbt sie ihn immer noch als „einzigartig“ und „touristisches Highlight“.

Korrektur Sieg

Mit deutlichem Vorsprung hatte **Jan Dingeldey** (Foto) die Wahl zum Bürgermeister in Hemmingen im vergangenen September gewonnen. Doch das schmeckte



seinem unterlegenen Konkurrenten, dem Einzelbewerber **Veikko Harder**, überhaupt nicht. Grund: Der CDU-Politiker habe am Wahltag zwölf Wahllokale besucht und dort Schokolade an die Wahlhelfer verteilt – und damit die Wahl unzulässig zu seinen Gunsten gedreht. Und er zog vor Gericht, wollte die Wahl anfechten. Dort verteidigte der Sieger seine Aktion: Er habe nur kurz Danke für die ehrenamtliche Arbeit gesagt und gar keine

Wähler angesprochen. Das Verwaltungsgericht in Hannover hatte ein Einsehen - er darf Bürgermeister bleiben.

Überraschende Kehrtwende

Die SPD steht bei den E-Rollern plötzlich auf der Bremse und forderte im Rat eine Kehrtwende mit den umstrittenen Flitzern: Die Stadt solle künftig feste Abstellflächen für die Dinger aus-



weisen, die Zahl der Gefährte generell begrenzen, das Tempo der Roller drosseln und den Verleihfirmen Gebühren abknöpfen. Zustimmung zu dem Vorschlag kam nicht nur von den Grünen, sondern auch von der Opposition. Jeder Antrag, der das Chaos eindämme, sei zu begrüßen, erklärte CDU-Fraktionschef **Felix Semper**. Allerdings wundere er sich über den plötzlichen Sinneswandel von Rot-Grün. Seine Partei habe in der Vergangenheit solche Ideen bereits formuliert, diese seien aber auf Ablehnung

von SPD und Grünen gestoßen.

Einstimmiges Ergebnis

Das Ergebnis demonstriert Geschlossenheit. Einstimmig wurde CDU-Landeschef und Wirtschaftsminister **Bernd Althusmann** auf dem Parteitag im Expo-Wal von den rund 100



Delegierten zum Spitzenkandidaten für die Landtagswahl im Oktober dieses Jahres gewählt. „Wir können kämpfen, wir wollen kämpfen und am Ende auch gewinnen“, erklärte der 55-jährige im Anschluss. Neben der Sicherheitspolitik würde vor allem das Thema Bildung der Schwerpunkt im bevorstehenden Wahlkampf. Man wolle die Digitalisierung der Schulen vorantreiben, die schlechte Unterrichtsversorgung könne und werde nicht so bleiben, kündigte der Minister an. Auf Angriffe gegen den Koalitionspartner SPD verzichtete er.

Sparsamkeit statt Neuschulden

Trotz des furchtbaren Angriffskriegs auf die Ukraine und deren Folgen fordert der Bund der Steuerzahler Niedersachsen Spar-

samkeit und neue Prioritäten. Es müsse eine „Haushaltssperre“ mit sofortiger Wirkung her, damit unabwendbare und unvorhersehbare Mehrausgaben, etwa für Aufnahme und Unterstützung von Geflüchteten oder verbessertem Zivil- und Katastrophenschutz durch Umschichtungen und Einsparungen im Landesetat bewältigt werden könnten, sagte der Vorsitzende **Bernhard Zentgraf**. Es könne nicht sein im 37 Milliarden Euro umfassenden Landesetat alles beim Alten zu belassen und notwendige Hilfspakete mit neuen Schulden zu finanzieren, wie es vor allem die Grünen forderten.



Goldene Hochzeit

Seine politische Karriere ist beeindruckend: 23 Jahre war **Wolfgang Jüttner** direkt gewählter SPD-Landtagsabgeordneter

für den Wahlkreis Hannover-Linden, fünf Jahre Landesumweltminister, drei Jahre Landesvorsitzender seiner Partei und zuletzt Landtagsfraktionschef. Der SPD-Bezirk Hannover hat ihn vor Jahren schon zum Ehrenvorsitzenden gewählt. Bei der Landtagswahl 2013 trat er aber nicht mehr an, zog sich ins Privatleben zurück. Im März hatte der gestandene Politiker jetzt gleich zwei Mal Grund zum Feiern: einmal seinen 74. Geburtstag und die Goldene Hochzeit mit seiner Ehefrau Marion. HAUS & GRUNDEIGENTUM sagt herzlichen Glückwunsch!





HAUS & GRUNDEIGENTUM

Hannover

Geschäftsbericht 2021



*Vorstand von HAUS &
GRUNDEIGENTUM Hannover (v.l.)*

Tilman Kuban
Dr. Claudia Winterstein
Kai-Uwe Henneberg
Dr. Mady Beißner
Heinrich Prinz von Hannover
Rainer Beckmann
Hans-Christoph Mehmel
Karsten Klinger
Christian Weske

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 schmerzlich 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. Scheffert

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.

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.

Landeshauptstadt Hannover
Der Oberbürgermeister

Fachbereich Finanzen
Grundbesitzabgaben

Fachbereich Finanzen Postfach 125 30001 Hannover
An
30161 Hannover

Dienstgebäude : Jahreszahl: 10
20188 Hannover
Sachbearbeiter :
Zimmer :
Telefon: 0511 168
Fax: 0511 168
Datum: 12.12.2020
E-Mail: aha@aha-hannover.de

Abgabenummer
Bitte bei Schriftverkehr und Zahlungen vollständig angeben:

**Bescheid über Grundsteuer und Benutzungsgebühren
Änderungsbescheid**

Der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha) hat in der Verbandsversammlung vom 25.11.2020 die Neufassung der Straßenreinigungssatzung und der Straßenreinigungsverordnung mit Wirkung zum 01.01.2021 beschlossen. Die Satzungsänderungen wurden im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 48 vom 10.12.2020 veröffentlicht.

Bitte beachten Sie darüber hinaus das beigefügte Informationsblatt.

Dieser Bescheid ergeht an Sie als Verwalter/-in der WEG Podbielskistr. ■■■ Bestehend aus:
Siehe letzte Bescheidseite(n)
Grundstück: Podbielskistr. ■■■ Gebühren

I. Festsetzung

Straßenreinigung	
01.01.2020 - 31.12.2020	521,84 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
Vorsitzender

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 Holzhouse 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 Holzhouse 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-Schmierereien 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 (Südstadt), 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 ausgesucht 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

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.

Bilanz

AKTIVA		31.12.2021 (EUR)	31.12.2020 (EUR)
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>116.216,08</u>
		<u>1.436.185,53</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>300.000,00</u>
		<u>452.258,38</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>38.138,02</u>
		<u>36.218,43</u>	<u>126.438,01</u>
III.	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>878.222,80</u>	<u>591.250,27</u>
		<u>916.203,31</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 €

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
		257.227,59	281.617,72
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	<u>2.020.500,00</u>	<u>2.001.051,00</u>	<u>-19.449,00</u>	<u>1.996.000,00</u>
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	<u>2.000.500,00</u>	<u>1.808.465,48</u>	<u>-192.034,52</u>	<u>1.976.000,00</u>
Ergebnis	<u>20.000,00</u>	<u>192.585,52</u>	<u>172.585,52</u>	<u>20.000,00</u>

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.

SCHLUSSEBEMERKUNG 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

Seminare • Vorträge • Informationsveranstaltungen • Besichtigungen

Aktuelle Informationen

Vortrag Sicherheit

Wohnungseinbrüche - die Befürchtung eines jeden, erst recht in der Urlaubszeit! Sichern Sie daher Ihr Zuhause wirksam gegen Einbruch.

Dazu veranstalten wir einen **Vortrag** mit **Polizei-hauptkommissar Michael Nickel** von der Zentralstelle Technische Prävention der Polizeidirektion Hannover.

Der Referent gibt wertvolle Ratschläge für den Weg zum „Sicheren Zuhause“ über die handwerkliche Montage zum Schutz vor Einbruch und Brand bis hin zum Erwerb der Präventionsplakette. Der für Mitglieder **kostenlose**, einstündige Vortrag findet am **26. April 2022** um **17:00 Uhr** statt. Nichtmitglieder zahlen 10,00 €.

Dieser Vortrag findet in den Räumlichkeiten der HAUS & GRUNDEIGENTUM Service, Prinzenstraße 10, im Seminarraum „EINE STADT 2“ im **Hybrid-Format** statt, um Ihnen sowohl eine Teilnahme in Präsenz wie auch online via Konferenztool „Zoom“ anzubieten.



Michael Nickel
Polizeihauptkommissar

Schönheitsreparaturen - Seminar mit Frühstück

Immer häufiger weigern sich Mieter, Schönheitsreparaturen durchzuführen. Aus diesem Grund müssen Vermieter ihr Verhalten der vertraglichen Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter sowie der Durchführung und Abwicklung von Mietverhältnissen ständig neu justieren.



RA Oliver
Francke-Weltmann

Rechtsanwalt Oliver Francke-Weltmann beleuchtet in einem dreistündigen **Präsenzseminar** praxisrelevante Fragen rund um das Thema Schönheitsreparaturen im Mietverhältnis unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung. Die Veranstaltung findet am **01. Juni 2022** von **09:30-13:00 Uhr** im Hotel Mercure gegenüber dem Maschpark am Neuen Rathaus

statt. In einer halbstündigen Pause können sich die Teilnehmer bei einem Frühstückssnack stärken und über Erfahrungen austauschen. Die Seminarteilnahme kostet 50,00 € für Mitglieder, Nichtmitglieder zahlen 100,00 €.

Verbindliche Anmeldungen können bis zu drei Tage vor Veranstaltungstermin telefonisch unter

- 0511 300 30- 101 oder 102

per E-Mail an

- info@haus-und-grundeigentum.de

erfolgen.

Sollten für die Teilnehmer noch Coronaregeln zu beachten sein, werden wir darauf rechtzeitig auf unserer Website hinweisen. Sicherlich wird noch das Tragen der FFP2-Masken bis zum Sitzplatz gelten.

Unsere Veranstaltungsangebote finden Sie auch unter der Rubrik „Aktuelles“ auf www.haus-und-grundeigentum.de

ZEIT SPAREN & WOHLFÜHLEN...

UND AUF DER SICHEREN SEITE SEIN !

Mit unseren **KOMPAKT-Mietvertragspaketen** für Wohnraum und Gewerbe:

- Doppelexemplar-Vertrag
- Übergabe-Protokoll
- Abnahme-Protokoll
- Mietpreisbremse
- Datenschutzinformation
- Wohnungsgeberbestätigung
- Hausordnung



komplett für nur:
7,20 Euro Online-Version
8,50 Euro Print-Version

...und viele weitere nützliche Formulare

Die **Print-Version** erhalten Sie in unserem Service-Center, Theaterstraße 2, 30159 Hannover oder telefonisch unter 0511 / 300 300
Die **Online-Version** können Sie downloaden unter <https://shop-und-grundeigentum.de>





enercity
positive energie

**1,5 Jahre
Preisgarantie**

Grüner Strom, der länger glücklich macht

Unser Tarif: natürlich garantiert XL

Ihr neuer Tarif belohnt Ihre Treue. Mit unserer XL-Preisgarantie von 1,5 Jahren erhalten Sie maximale Planungssicherheit. Und profitieren zusätzlich natürlich von 100 % Ökostrom.

Mehr unter [enercity.de/xl](https://www.enercity.de/xl)

PERSÖNLICH. AUSGEZEICHNET.



Dr. Oliver Kiaman
Geschäftsführer



Dipl.-Ök. Frank Schoenfeld
Leiter Maklerabteilung



Dipl.-Ing. Christian Spierig
Stellv. Leiter und Makler



10/2017



10/2018



Dipl.-Jur. Thomas Heinrich
Makler



Maike Grebenstein
Maklerin



10/2019



10/2020



Ilona Bleicher
Vermietung / Beratung



Nora Reichmann
Vertriebsassistentin



10/2021

www.hug.immo



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service