

# WOHNART

35. Jahrgang

Das Magazin für HAUS & GRUNDEIGENTUM 04/2024

Thema des Monats

Neue EU-Gebäuderichtlinie

HAUS & GRUNDEIGENTUM

Starkregen und Hochwasser

Metallhandwerk

Zäune



# TOP-IMMOBILIENANGEBOTE.

## Ehlershausen: Bungalow mit Ausbaupotenzial



Wunderschöner Bungalow, ca. 276 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 1.920 m<sup>2</sup> Grundstück, Terrasse und Garten, Keller, Doppelgarage, Ausbaupotenzial im DG (ca. 250 m<sup>2</sup>), Baujahr ca. 1974, Energieausweis ist beantragt

4849

KP Euro 620.000,-

## Wettbergen: Reihenhaus mit ausgebautem DG



6 Zimmer, ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 220m<sup>2</sup> Grundstück, Hochterrasse und Garten, Südbalkon, Keller, Baujahr ca. 1961, Zentralheizung, Öl, B, EEK G, 246,5 kWh/ (m<sup>2</sup>a)

4828

KP Euro 348.000,-

## Godshorn: 2-FH mit wohnlicher Nutzfl. im DG



2 Wohneinheiten, 8 Zimmer, ca. 195 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 829 m<sup>2</sup> Grundstück, Wintergarten, 1. OG vermietet, JNME € 6.720,-, Baujahr ca. 1965, Gas-Heizung, B, EEK G, 223,38 kWh/ (m<sup>2</sup>a),

4789

KP Euro 580.000,-

## Barsinghausen: 1,5 Zimmer mit Loggia



Hell und gut geschnitten, sehr gepflegt, 1. OG mit Aufzug ab HP, ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Loggia, Kellerraum, Baujahr ca. 1968, Zentralheizung, Gas, B, EEK E, 138,4 kWh/ (m<sup>2</sup>a)

4779

KP Euro 80.000,-

## Harenberg: EFH mit Einliegerwohnung



Feldrandlage, Split-Level-Bauweise, ca. 239 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche, ca. 777 m<sup>2</sup> Grundstück, Doppelgarage, Baujahr ca. 1983, Gas-Heizung, B, EEK G, 228,47 kWh/ (m<sup>2</sup>a)

4799

KP Euro 690.000,-

## Nordstadt: MFH nahe UNI und Welfengarten



8 Wohneinheiten, ca. 497 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche, ca. 377 m<sup>2</sup> Grundstück, Balkone, JNME: 37.600€ Baujahr ca. 1958, Gas-Etagenheizung, V, EEK D, 122,3 kWh/ (m<sup>2</sup>a)

4736

KP Euro 990.000,-



[www.hug.immo](http://www.hug.immo)

**Sarah Krämer**  
Maklerin | Vermietung

Theaterstraße 2  
30159 Hannover

makler@hug.immo  
[www.hug.immo](http://www.hug.immo)



**HAUS & GRUNDEIGENTUM**  
Service

# Neue Chance

Die gute Nachricht vorweg: In der jetzt vom EU-Parlament beschlossenen Gebäuderichtlinien sind die Mindestenergiestandards für Wohngebäude entgegen der ursprünglichen Planung Vergangenheit. Und somit auch die drohende Sanierungspflicht für Immobilien mit den schlechtesten Energieeffizienzklassen.

Bei der nun folgenden Umsetzung der neuen EU-Richtlinien in nationales Recht, ist jetzt die Ampel-Koalition in Berlin gefordert. Diese Umsetzung kann nur funktionieren, wenn SPD, Grüne und FDP diesmal den Eigentümern ein Höchstmaß an Flexibilität auf dem Weg zur Klimaneutralität mitgeben.



Denn von der Umsetzung hängt es entscheidend ab, wie sich die Wertentwicklung von Gebäuden durch die neuen EU-Vorgaben auswirkt und ob die energetischen Maßnahmen von Gebäudeeigentümern überhaupt finanziell zu stemmen sind. Nicht zuletzt auch Neubauten wieder finanzierbar werden.

Schon beim handwerklich unsäglichen und katastrophal vorbereiteten „Habeckschen“ Heizungsgesetz war deutlich geworden, dass Häuser mit fossil betriebenen Heizungen oftmals dramatisch an Wert verlieren würden. Und dass vor dem Hintergrund, dass Immobilien für den Großteil der privaten Haushalte die hart erarbeitete und wohlverdiente Altersversorgung sind.

Deshalb bleibt nur zu hoffen, dass die Ampel-Koalition ihre Fehler nicht wiederholen und dieses Mal mit Sinn und Verstand sowie dem nötigen Augenmaß vorgehen. Es ist eine neue Chance.

Sollte es anders kommen und durch die künftigen neuen Regelungen massive Wertverluste von Häusern und Eigentumswohnungen die Folge sein, wäre es für viele Eigentümer eine finanzielle Katastrophe bis hin zu Notverkäufen des Eigentums.

*Rainer Beckmann, Vorsitzender*

## THEMA DES MONATS

4 - 6 **Neue EU-Gebäuderichtlinie beschlossen**  
Was kommt auf Haus- und Wohnungsbesitzer zu?

## HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover

- 7 - 11
- Immobilienpreise: Talfahrt hat ein Ende
  - Starkregen und Hochwasser
  - HuG Service: Dr. Oliver Kiaman zum IHK-Vizepräsidenten gewählt
  - 75 Jahre Grundgesetz – ein guter Grund zu feiern!
  - Auszahlung der Fördermittel für effiziente Gebäude frühestens ab September 2024

## RECHT & STEUERN

- 12 - 14
- Wohneigentumsgesetz – Privilegierte Maßnahmen sind regelmäßig angemessen
  - Auskunftspflicht des Vermieters zur Vormiete begrenzt
  - Grundsteuer – Neue Meldepflichten bei wertrelevanten Änderungen
  - Immobilienverkauf: Spekulationsteuer vermeiden

16 **LEINEGFLÜSTER**

## GESCHÄFTSBERICHT 2023 als Beihefter

33 - 35 **ENERGIE & HAUSTECHNIK**

36 - 41 **BAUEN · RENOVIEREN · SANIEREN**

42 - 43 **METALLHANDWERK**

44 - 45 **MALER & LACKIERER**

46 **Veranstaltungen**

47 **WohnArt-BÖRSE / IMPRESSUM**

*Das Titelfoto zeigt das Neue Rathaus, aufgenommen von einer Drohne. Foto: H.Scheffen*

### Hinweis

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

### Öffnungszeiten

Service-Center Theaterstraße 2

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

Freitag: 9:00 Uhr - 16:00 Uhr

Telefon: 05 11 300 300

Info@haus-und-grundeigentum.de

www.haus-und-grundeigentum.de



Die ursprünglich geplante Sanierungspflicht für Immobilien mit den schlechtesten Effizienzklassen ist glücklicherweise vom Tisch.

## Neue EU-Gebäuderichtlinie beschlossen Was kommt auf Haus- und Wohnungsbesitzer zu?

Das Europäische Parlament hat sie endgültig beschlossen: Die EU-Gebäuderichtlinie mit dem Ziel Energie zu sparen und die EU bis 2050 klimaneutral zu machen. Konkret heißt das: Der Energieverbrauch von Wohngebäuden soll so bis 2030 im Schnitt um 16 Prozent und bis 2035 um 20 bis 22 Prozent gesenkt werden. Doch was bedeuten die weitreichenden Regelungen für Hausbesitzer?

Positiv ist, dass eine ursprünglich geplante Sanierungspflicht, also Zwangssanierungen der Immobilienbestände mit den schlechtesten Energieeffizienzklassen, vom Tisch ist. Entscheidend wird aber sein, wie die jeweiligen nationalen Lösungen ausse-



hen werden. Für Deutschland ist das noch unklar, die Bundesregierung muss die EU-Gebäuderichtlinie jetzt im Detail umsetzen.

### Gibt es einen Zwang, sein Haus zu sanieren?

Entgegen den ursprünglichen Plänen der EU-Kommission wird es keine Mindestenergiestandards für Wohngebäude geben. „Bei der anstehenden Umsetzung der neuen Richtlinie in nationales Recht fordern wir die Bundesregierung auf, den Eigentümern ein Höchstmaß an Flexibilität auf dem Weg zur Klimaneutralität zu geben“, sagt Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland.

Zu befürchten ist, dass die Ampel-Koalition in Berlin aber mit Übereifer die Vorgaben umsetzen wird – anders als in anderen Ländern. Bei dem Thema Energieeffizienzklassen wird das deutlich.

Zwei Beispiele:

In den Niederlanden ist ein Haus mit der Klasse C gleichzusetzen mit einer Immobilie der Klasse G in Deutschland – der zweitschlechtesten.

In Frankreich ist ein Haus der Klasse B gleichbedeutend mit der Klasse D hierzulande.

Das zeigt die deutsche Übererfüllung europäischer Richtlinien. Für Eigentümer und die Immobilienwirtschaft wäre es aber immens wichtig, die CO2-Reduktion in den Vordergrund zu stellen und diese technologieoffen zu erreichen. Das gilt für die Heizungstechnik genauso wie für einzelne Bauvorschriften. Ausufernde Dämmvorschriften sind dabei nicht zielführend.

#### Wie teuer wird das Vorhaben?

Nach Angaben von Haus & Grund Deutschland entsprechen die 15 Prozent der ineffizientesten Gebäude in Deutschland etwa 2,4 Millionen Wohngebäuden. Wenn man diese Bauten auch nur teilmodernisiere, um eine höhere Effizienzklasse zu erreichen, fielen hier Investitionskosten von jährlich mindestens 17,2 Milliarden Euro bis 2030 an. Bis zu diesem Zeitpunkt entspräche dies einem Gesamtaufwand von knapp 140 Milliarden Euro bei 2,4 Millionen Gebäuden.

Die EU-Staaten sollen laut Gesetz Maßnahmen ergreifen, dass finanziell schlechter gestellte Menschen Möglichkeiten zur Unterstützung bekommen können.

Außerdem sieht die Bauwirtschaft Möglichkeiten, über die Sanierung von ganzen Wohnblocks kostengünstiger zu arbeiten. Wenn zeitgleich eine größere zusammenhängende Zahl von Wohnungen und Häusern renoviert werde, könnte sogenannte Skaleneffekte eintreten – dadurch könnten die durchschnittlichen Kosten pro Wohneinheit sinken.

#### Gibt es Ausnahmen?

Ja. Laut EU-Parlament können z.B. landwirtschaftliche und denkmalgeschützte Gebäude von den neuen Vorschriften ausgenommen werden. Zudem können Mitgliedstaaten Gebäude von den Verpflichtungen befreien, wenn sie unwirtschaftlich zu renovieren sind. Gleiches gilt für Bauwerke, die wegen ihres besonderen architektonischen oder historischen Wertes geschützt sind. Auch Ferienhäuser können von den Verpflichtungen durch die EU-Staaten befreit werden.

#### Verliert das Haus durch das neue Gesetz an Wert?

Auch das kommt darauf an, wie Deutschland die Richtlinie umsetzt. Laut Warnecke sei es sehr ambitioniert, dass 50 Prozent der Einsparungen durch Arbeiten an schlecht isolierten Gebäuden erreicht werden sollen. Das, so seine Befürchtung, werde viele Eigentümer finanziell überfordern. Sollte die Bundesregierung Mindeststandards einführen, die alle Gebäude erfüllen müssen, droht aus Sicht des Verbands ein starker Wertverlust bei zahlreichen Immobilien.

#### Sind weitere Maßnahmen geplant?

Ja. Bis 2040 sollen keine neuen Öl- oder Gasheizungen mehr verwendet werden. Außer-

# PERSÖNLICH.



**Sarah Krämer**  
Maklerin | Vermietung



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

Theaterstraße 2  
30159 Hannover

0511 - 300 30 700  
makler@hug.immo

[www.hug.immo](http://www.hug.immo)



**HAUS & GRUNDEIGENTUM**  
Service



dem müssen die EU-Staaten ab 2025 Subventionen für Heizungen mit fossilen Energieträgern wie Öl oder Gas einstellen. Anreize für hybride Systeme, z.B. eine Kombination aus fossilem Heizen und einer Wärmepumpe, sollen allerdings weiterhin möglich sein.

Ab 2030 sollen dann auch alle Neubauten klimaneutral sein – für öffentliche Gebäude gilt die Regelung bereits zwei Jahre früher. Beim Bau neuer Gebäude sollen Kabel für Ladepunkte verlegt werden, an denen Elektroautos Strom tanken können. Zusätzlich soll die Möglichkeit für intelligentes Laden geschaffen werden, damit Fahrzeuge genau dann aufgeladen werden, wenn die Sonne scheint und der Strom am günstigsten ist.

Ziel ist letztendlich ein klimaneutraler Gebäudesektor bis 2050. Das kann auch dadurch erreicht werden, dass ein Haus z.B. viel Solarstrom auf dem Dach produziert und so Defizite anderer Gebäude ausgleicht.

*Michael Nicolay*

## Heizgesetz: Habecks Plan für Gas-Kunden

**In Deutschland gibt es derzeit in jedem zweiten Haushalt eine Gasheizung. Doch auf die Millionen Gaskunden kommen in den nächsten Jahren harte Zeiten zu. Denn der grüne Wirtschaftsminister Robert Habeck plant, die Gasnetze im Laufe der kommenden 20 Jahre drastisch zurückzubauen.**

Das geht aus einem ministeriumsinternen 23-seitigen Papier („Transformation Gas-/Wasserstoff-Verteilernetze“) hervor. Darin steht: „Ziel ist es, die Klimaneutralität spätestens im Jahr 2045 zu erreichen. Gasverteilternetze für die bisherige Erdgasversorgung werden dann in der derzeitigen Form und Umfang nicht mehr benötigt werden.“ Es sei davon auszugehen, dass die Länge der Gasverteilternetze von derzeit über 500.000 Kilometern stark zurückgehen werde.

Die Verantwortung dafür liege bei den Netzbetreibern und Netzeigentümern (Stadtwerke etc.). Sie könnten Gasanschlüsse künftig auch kündigen, wenn sie nicht mehr wirtschaftlich seien.

Im Klartext: Der Minister will die Gasnetze bis zu diesem Zeitpunkt offensichtlich drastisch zurückbauen. Heißt: Irgendwann wird das Gas ausbleiben, Millionen Eigentümer, aber auch Mieter, müssen dann ihre Gasheizungen wohl aufgeben und umrüsten. Den Bürgern soll dabei laut internem Papier „hinreichend Zeit“ gegeben werden, um sich auf die Umstellungen vorzubereiten. Die Kosten des Umbaus sollen „möglichst gering gehalten“ werden. Ein genauer Zeitplan liegt aber noch nicht vor.

Eigentlich sollte das Heizgesetz „technologieoffen“ sein – auch moderne Gasheizungen („H2-ready“) mit Wasserstoff künftig möglich sein. Habeck glaubt aber nicht, dass von diesem Rohstoff genügend zur Verfügung stehen wird, um damit großflächig zu versorgen – und will die Netze deshalb zurückbauen.

*Michael Nicolay*

# Immobilienpreise: Talfahrt hat ein Ende

**Nach dem Sinkflug starten die Immobilienpreise wieder durch: Kaufpreise für Wohnungen und Häuser sind zuletzt wieder gestiegen und stabilisieren sich. Das zeigen Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW).**

Sechs Quartale in Folge waren die Preise für Wohneigentum gesunken, jetzt steigen sie wieder: Im vierten Quartal 2023 waren Eigentumswohnungen (ETW) 0,8 Prozent und Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) 0,6 Prozent teurer als im Quartal zuvor. Die Immobilienpreise dürften damit ihre Talsohle überwunden haben, der Markt sich normalisieren.

## Preissturz bleibt

Zwar ist der Markt noch immer weit vom Vor-Krisen-Boom entfernt, die Zahlen dürften sich aber schrittweise erholen. Unter dem Strich bleibt aber ein Preissturz von gut 8 Prozent gegenüber dem ersten Quartal 2022. Besonders stark sanken die Preise in München (-13,2 Prozent), Stuttgart (-13 Prozent) und Hamburg (-12 Prozent).

## Überregionale Stabilisierung der Kaufpreise

Bei der Analyse der Kaufpreise auf regionaler Ebene lässt sich feststellen, dass sowohl in städtischen Gebieten als auch in ländlicheren Wohngegenden eine Stabilisierung eingetreten ist. Im vierten Quartal 2023 zeigt sich im Vergleich zum vorherigen Quartal sowohl bei ETW als auch bei EZFH, unabhängig vom Regionstyp, eine Stagnation beziehungsweise ein moderater Anstieg der Preise.

So blieben die Kaufpreise für ETW in den sieben größten deutschen Städten unverändert im Vergleich zum Vorquartal, während sich die Preise für EZFH um 1,6 Prozent verteuerten. Im Umland der Top-7-Großstädte stiegen die Preise für ETW um 0,9 und die für EZFH um 1,0 Prozent. In den weiteren Metropolen zogen die Kaufpreise für ETW um 1,1 Prozent und die für EZFH um 0,4 Prozent an. Im direkt angrenzenden Umland wurden Preisanstiege von 1,1 Prozent für ETW und 0,1 Prozent für EZFH ermittelt. In Regionen, die weder eine Großstadtreion darstellen noch direkt an eine solche angrenzen, sind die Kaufpreise für ETW um 0,4 und die für EZFH um 1,0 Prozent gestiegen.

## Energieeffiziente Häuser verlieren weniger an Wert

Ursächlich für den Preisverfall waren vor allem der Ukraine-Krieg, der hohe Energiekosten und gestiegene Zinsen mit sich brachte, aber auch die Diskussionen um das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Mit dem Wohnindex konnten die IW-Experten jetzt auch die Preise nach Energieeffizienzklassen untersuchen. In der höchsten Effizienzklasse A+ gingen die Preise nur um 1,1 Prozent zurück, in der Klasse A um 5,2 Prozent. In den niedrigeren Klassen liegen die Werte dagegen mit 8 bis 9 Prozent nah beieinander – vermutlich, weil hier der Sanierungsbedarf in ähnlicher Weise eingeschätzt wird.

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

Einladung zur:

## Jahreshauptversammlung 2024



**Dienstag, 21. Mai 2024**

Hannover Congress Centrum  
Kuppelsaal

16:00 Uhr – Einlass

17:00 Uhr – Begrüßung

Mädchenchor Hannover

**18:00 Uhr – Beginn**

der Jahreshauptversammlung

## Tagesordnung

- |        |   |
|--------|---|
| TOP 1: | Begrüßung Rainer Beckmann,<br>Vorsitzender  |
| TOP 2: | Gastredner Peter Hahne<br>TV-Moderator<br>und Bestseller Autor  |
| TOP 3: | Geschäftsbericht des Vorsitzenden   |
| TOP 4: | 4.1 Bericht über das Rechnungsjahr<br>2023 und den Haushaltsplan 2024<br>4.2. Bericht der Kassenprüfer<br>4.3. Beschlussfassung über den<br>Jahres-, Kassen- und<br>Prüfbericht sowie den<br>Haushaltsplan 2024 |
| TOP 5: | Entlastung des Vorstands für das Jahr 2023  |
| TOP 6: | Wahl von Vorstandsmitgliedern   |
| TOP 7: | Wahl eines/einer Kassenprüfers/<br>Kassenprüferin   |
| TOP 8: | Verschiedenes   |

Nach dem Ende der Versammlung laden wir Sie zu unserem gemeinsamen Essen und Gedankenaustausch ein. Wir servieren Ihnen Matjesfilet mit Petersilienkartoffeln, grünen Bohnen und Speckstippe.

Rainer Beckmann  
Vorsitzender

Dr. Mady Beißner  
stellv. Vorsitzende

Christian Weske  
stellv. Vorsitzender

# Starkregen und Hochwasser

„Extremwetterereignisse werden häufiger und intensiver auftreten“

**Dipl.-Ing. Jens Hasse ist Teamleiter Klimaanpassung und Stadtökologie am Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) in Köln. Im Interview erläutert er, welche drei Arten von Überflutungen es gibt, warum alle Hauseigentümer sich Gedanken machen sollten, ob ihr Haus ausreichend gewappnet ist und welche baulichen Schutzmaßnahmen es gibt.**

**Worauf müssen sich Hauseigentümer in puncto Wetterereignisse künftig einstellen?**

Mit Blick auf die Wetterereignisse der vergangenen 15 Jahre und die aktuellen Klimaprojektionen muss man sagen: Hauseigentümer müssen sich intensiv mit dem Thema Starkregen und Hochwasser auseinandersetzen. Extremwetterereignisse können jeden treffen, egal ob Sommergewitter oder Wintersturm. Genaue Vorhersagen sind weiterhin äußerst schwierig zu treffen.

**Welche Gründe gibt es für die Gefährdung von Gebäuden?**

Auch wer nicht in Hochwassergefahrengebieten lebt, kann künftig stärker betroffen sein. Denn intensivere Regenereignisse heißt, dass die abfließenden Wassermengen stark zunehmen können, sodass auch ein bislang unauffälliges kleines Bächlein hinterm Haus zu einem Problem werden kann.

Neben über die Ufer tretenden Gewässern kann aber auch ansteigendes oberflächennahes Grundwasser, das in den Keller eindringt, ein tückisches Problem sein. Solche Gefährdungen können sich beispielsweise aufgrund von Dauerregen einstellen, aber auch bei Fluss-

hochwassern und durchlässigen Kiesböden.

Die dritte Ursache für Hochwasser- oder Überflutungsschäden am und im Haus kann ein Rückstau aus der Kanalisation sein. Wenn große Regenwassermassen von der Straße die Kanalisation temporär überlasten, kann sich Abwasser in Hausanschlussleitungen rückstauen – und tritt aus Toiletten, Waschbecken oder Waschmaschinen im Kellerbereich oder Souterrain des Hauses aus.

Kurz gesagt: Hochwasser- und Starkregenvorsorge ist für alle Standorte wichtig, nicht nur im direkten Umfeld von Flüssen und Bächen.

**Stichpunkt öffentliche Vorsorge: Wie können Kommunen die Gefahr eindämmen, und was machen diese bereits in Sachen Hochwasserprävention?**

Zunächst einmal ist die Information der Bürger eine wichtige Aufgabe der Kommunen: Überall in Deutschland gibt es Hochwassergefahrenkarten, die je nach Region über die Gefahr und Wahrscheinlichkeit für Flusshochwasser informieren. Diese sind im Internet abrufbar oder über die zuständigen Behörden wie die Landesumwelt- oder Wasserwirtschaftsämter.

Ebenfalls haben bereits viele Kommunen Starkregengefahrenkarten erstellen lassen, die die möglichen Fließwege, Fließgeschwindigkeiten, Überflutungsflächen und -höhen durch Starkregenabflüsse prognostizieren. Ganz wichtig ist auch die Sensibilisierung für zum Teil überlebenswichtige Verhaltensregeln, die auch mir am Herzen liegt.

Ein Beispiel: Auf gar keinen Fall in den Keller gehen, wenn dieser überflutet werden könnte, um beispielsweise einen Gegenstand zu retten oder noch schnell das Auto aus der Garage fahren. Es besteht akute Lebensgefahr. Der Rückweg könnte versperrt sein, oder die Elektroinstallation steht unter Wasser, was zu tödlichen Stromschlägen führen kann.

Die Kommunen ermutigen wir, als Teil ihrer Vorsorgeaktivitäten zum Beispiel durch regelmäßige Hauswurfsendungen über Verhaltensregeln bei Hochwasser oder Starkregen zu informieren.

**Das bringt uns zum Stichpunkt private Vorsorge: Wie kann der Eigentümer sein Haus schützen?**

Das reicht von grundlegenden Sachen wie der Frage, was man eigentlich im Keller lagern muss und was nicht, über die Elektroinstallation, die besser nicht im Keller oder in Bodennähe installiert sein sollte, bis hin zu funktionierenden Rückstauklappen in den Grundleitungen, die jeder eingebaut haben und regelmäßig warten lassen sollte.

Natürlich ist es im Neubau viel leichter, den Hochwasser- oder Überflutungsschutz gleich mitzudenken, aber auch im Bestand gibt es einige Möglichkeiten, die Hauseigentümer umsetzen können und sollten.

**Welche sind das konkret?**

Für Keller gibt es zwei grundlegende Schutzstrategien: Zum einen können Kellerzugänge wie Außentreppen, Lichtschächte und Garageneinfahrten durch eine Schwelle oder Aufkantung von vielleicht 10 Zentimetern

gesichert werden. Das hilft bereits bei vielen Starkregeneignissen.

Bei höheren Wasserständen, die diese Barriere überschreiten, können dann wasserdichte Fenster helfen. Da gibt es diverse technische Lösungen, bei denen sich zum Beispiel die Fenster automatisch verschließen, wenn der Wasserpegel im Lichtschacht einen bestimmten Stand erreicht hat.

Für den Fall eines Kanalarückstaus sollten Toiletten, Waschbecken oder Waschmaschinen, die unterhalb des Straßenniveaus beziehungsweise des Überflutungswasserstandes liegen, dringend durch Rückstausicherungen gesichert werden. Eigentümer sind für ihren eigenen Rückstauschutz verantwortlich.

Grundsätzlich stehen hierzu zwei technische Möglichkeiten zur Verfügung: Rückstauverschlüsse verhindern, dass das zurückdrückende Wasser in das Gebäude gelangt. Diese Klappen werden seit Jahrzehnten regelmäßig eingebaut, können aber mit entsprechendem Aufwand auch in bestehenden Hausentwässerungsleitungen nachgerüstet werden.

Auch Abwasserhebeanlagen, die im Normalfall Abwasser in die Kanalisation pumpen, können als Sicherung gegen Rückstau in der Kanalisation eingesetzt werden. Wichtig ist aber: Beide Arten der Rückstausicherung müssen regelmäßig gewartet werden, sonst sind sie im Ernstfall nutzlos.

Eine wirksame Maßnahme gegen Durchfeuchtungen der Kellerwände aufgrund hoher

Grundwasserstände oder drückendem Wasser nach längeren Regenfällen ist die Gebäudeabdichtung mit einer wasserundurchlässigen Bitumenschicht, die sogenannte schwarze Wanne, die in Kombination mit einer außen liegenden Kiesdrainage sehr wirksam ist, Keller trocken zu halten.

Im Gegensatz zur sogenannten weißen Wanne, bei der im Neubau das Kellergeschoss als wasserdichter Betonkasten ausgeführt wird, kann die schwarze Wanne auch im Bestand nachträglich zum Einsatz kommen. Dabei werden die betroffenen Gebäudebereiche

freigelegt, nach Trocknung der Kellerwände mit Bitumen- oder Kunststoffdichtungsbahnen abgedichtet und durch eine Kiesdrainage ergänzt.

**Für Eigentümer ist es schwierig abzuschätzen, welche Maßnahmen sinnvoll und zugleich bezahlbar sind. Wie können sie sich informieren?**

Leider ist dies natürlich immer die sehr individuell zu beantwortende Frage, wie viel Geld man in die Hand nehmen möchte beziehungsweise kann, um Vorsorge zu betreiben und sein Eigentum und sich selbst vor Schäden durch Hochwasser,

Starkregen oder hohes Grundwasser zu schützen.

Außerdem gilt es abzuwägen, was bei den örtlichen Gegebenheiten sinnvoll ist. Unabhängige Fachberatungsangebote wie etwa der Hochwasservorsorgeausweis oder der Hochwasser-Pass des Hochwasserserkompetenzentrums Köln unterstützen hier die private Bauvorsorge.

Auch die Kommunen selbst, die Verbraucherzentralen und die Bundesministerien beraten zum Thema. Umfassende Informationen bietet zum Beispiel die Hochwasserschutzfibel des

Bundesbauministeriums. Hier finden Eigentümer noch viele weitere Tipps, wie sie ihr Haus schützen können.

Ein genereller Tipp ist, das Thema Hochwasserschutz im Zuge von Sanierungen gleich mitzudenken. Mein Fazit: Eine wesentliche Reduzierung der Schadensrisiken durch gute Eigenvorsorge ist möglich, eine hundertprozentige Absicherung gegen die Naturgewalt Wasser ist aber sicherlich nicht möglich.

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

Partner der  
Immobilienwirtschaft

Anzeige

## Beim Kabelanschluss ändert sich was

**TKG-Novelle: Gestalten Sie mit Vodafone die TV-Grundversorgung weiterhin einfach und günstig für Ihre Mieter.**

Für viele Mieter und Vermieter ist die Abrechnung der TV-Kosten über die Betriebsnebenkosten ein bewährter Weg der TV-Versorgung. Mit der Reformierung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) endet diese Möglichkeit zum 30. Juni 2024.

Grundsätzlich gilt: Bestehende Verträge bleiben weiterhin gültig. Ab 01.07.2024 müssen die TV-Kosten bei einem Mehrnutzervertrag jedoch vom Immobilieneigentümer getragen bzw. müssen verschiedene Aspekte bei der Weiterberechnung berücksichtigt werden. Wohnen Sie in einer Eigentumswohnung und haben einen gemeinsamen Vertrag mit Ihren Miteigentümern, ist dieser günstige Zentraleinkauf weiterhin sinnvoll.



### Vorteil TV-Empfang über Kabelanschluss

- Kein Internet-Anschluss notwendig
- Ohne zusätzliche Hardware möglich

Anbieter in NRW, BW und HE:  
Vodafone West GmbH · Ferdinand-Braun-Platz 1 · 40549 Düsseldorf  
Anbieter in allen übrigen Bundesländern:  
Vodafone Deutschland GmbH · Betastr. 6–8 · 85774 Unterföhring  
Stand: Januar 2024

### Neu bei Vodafone

Neben dem bestehenden Mehrnutzervertrag gibt es nun die Versorgungsvereinbarung. Auch damit bleibt es bei einer sicheren TV-Grundversorgung für alle Bewohner.

#### Das spricht für den Wechsel in die Versorgungsvereinbarung

- Keine Kosten für Vermieter/Hausverwalter
- Geringer Verwaltungsaufwand: Buchung/Abrechnung erfolgt direkt zwischen Vodafone und Bewohnern
- Sonderkonditionen für TV-Grundversorgung

#### Gute Gründe für die Fortführung des Mehrnutzervertrags

- Günstiger Zentraleinkauf des TV-Signals
- Komfort- und Wohnwertsteigerung: TV-Signal für alle Bewohner sofort verfügbar

Sie möchten mehr erfahren? Weitere Infos finden Sie online unter [vodafone.de/iw/tkg](https://vodafone.de/iw/tkg)



Together we can



HUG Service-Geschäftsführer Dr. Oliver Kiaman (l.) mit den weiteren zehn Mitgliedern des Präsidiums der IHK Hannover.

## HuG Service: Dr. Oliver Kiaman zum IHK-Vizepräsidenten gewählt

Großer Erfolg und eine besondere Ehre für Dr. Oliver Kiaman, Geschäftsführer von HuG Service, einem Tochterunternehmen von HAUS & GRUNDEIGENTUM: Der 45-Jährige wurde nach seiner Wiederwahl in die Vollversammlung der IHK

erstmals auch zum Vizepräsidenten in das zehnköpfige Präsidium des Verbandes gewählt. Kiaman zu seiner Wahl: „Ich bin auf das Ergebnis stolz, da die wirtschaftspolitische Ausrichtung der IHK Hannover von herausragender Bedeutung

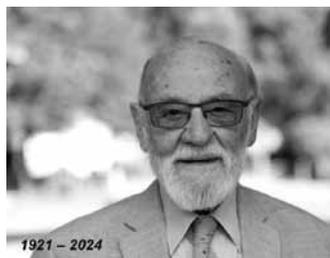
für die Wettbewerbsfähigkeit unserer Region ist und wir eine starke Interessenvertretung gegenüber der Politik brauchen.“

Denn die Herausforderungen und Problemstellungen für die Zukunft seien aus seiner Sicht

besonders groß. „Deswegen möchte ich vor allem die Themen Deregulierung und Digitalisierung fokussieren, die für alle Unternehmen, nicht nur für unsere Immobilienbranche, von hohem Interesse sind“, so Kiaman.

### Nachruf

Er war ein Vollblutjournalist. Nach der Rückkehr aus sowjetischer Kriegsgefangenschaft berichtete er mit großer Leidenschaft und ausgeprägtem Sachverstand jahrzehntelang über die Landespolitik. Elf Ministerpräsidenten gab es seit 1946 in Niedersachsen – sie alle hat er als einziger Pressevertreter erlebt und mit ihnen Interviews geführt. Jetzt ist Rolf Zick kurz vor seinem Geburtstag mit 102 Jahren verstorben.



Für seine Verdienste wurde der langjährige Vorsitzende und spätere Ehrenvorsitzende der Landespressekonferenz mit dem Bundesverdienstkreuz 1. Klasse, dem

Großen Verdienstkreuz des Niedersächsischen Verdienstordens und mit der Niedersächsischen Landesmedaille ausgezeichnet.

Der gebürtige Lehrersohn war auch Mitbegründer und Ehrenvorsitzender des Presse Clubs Hannover. Zu seiner hervorstechendsten Eigenschaft aber gehörte seine Menschenfreundlichkeit. Auch im hohen Alter zeichnete ihn große Neugier und

stetige Höflichkeit aus.

Als der damals 100-Jährige 201 sein Buch „Der letzte Zeitzeuge“ vorstellte, lobte Ministerpräsident Stephan Weil das Werk als „lesenswertes Geschichts- und Geschichtenbuch“. Mit Rolf Zick verliert Niedersachsen einen bemerkenswerten Chronisten seiner Geschichte und der Journalismus im Land eine seiner prägendsten Gestalten.

# 75 Jahre Grundgesetz – ein guter Grund zu feiern!

Seit einem dreiviertel Jahrhundert bildet das Grundgesetz das Fundament der Bundesrepublik Deutschland und regelt unser Zusammenleben. Eine echte Erfolgsgeschichte: 75 Jahre Frieden, 75 Jahre persönliche und politische Freiheit, 75 Jahre wachsender Wohlstand.

Auch wenn nichts perfekt ist und alles immer noch besser werden kann, dürfte für die meisten von uns wohl feststehen, dass sich unsere demokratische Grundordnung bewährt hat.

75 Jahre  
#ausgutemgrund  
gesetz



Niedersachsen.  
Klar.

Schutz der Menschenwürde, freie Wahlen, freie Meinungsäußerung, Gleichheit vor dem Gesetz – vieles, was wir häufig als selbstverständlich erachten. Das ist es aber nicht. In vielen Teilen dieser Welt werden wir um unsere freiheitliche und demokratische Grundordnung beneidet.

75 Jahre sind ein guter Anlass, um mal wieder einen Blick in das Grundgesetz zu werfen und sich seine besonderen Errungenschaften ins Bewusstsein zu rufen. Dazu sind Sie mit diesem Auszug herzlich eingeladen! Frieden und Freiheit, Demokratie und Rechtsstaatlichkeit – darauf können wir stolz sein. 75 Jahre Grundgesetz sind ein guter Grund zu feiern!

**Exklusiv für unsere Mitglieder**

Die Niedersächsische Staatskanzlei in Hannover hat eine DIN A6-Broschüre mit einem Auszug des Grundgesetzes inklusive Vorwort erstellt. Sie liegen im Service-Center von HAUS & GRUNDEIGENTUM in der Theaterstraße 2 ab dem 17.04. kostenlos aus (so lange der Vorrat reicht).

## Auszahlung der Fördermittel für effiziente Gebäude frühestens ab September 2024

**Aktuelle Informationen zu den Fördermitteln für den Heizungsaustausch und Gebäudesanierung erhalten Sie ab sofort auf [hausundgrund.de](https://hausundgrund.de)**

Die zur Beantragung erforderlichen Systeme und Informationen (vor allem für Ver-

mieter) werden teilweise erst im Laufe des Jahres 2024 von der Bundesregierung und den beauftragten Institutionen bereitgestellt und bekanntgegeben werden.

Daher aktualisiert Haus & Grund Deutschland diese Seite regelmäßig, sobald wei-

tere Informationen verfügbar sind.

Um diese Seite weiterzugeben, können Sie gerne folgenden Kurz-Link und beigefügten QR-Code zur Seite verwenden: [hausund.co/heizungsaustausch](https://hausund.co/heizungsaustausch)

*Haus & Grund Deutschland*



**besser zuhause**  
+49 511 87989471  
[info@besserzuhause.com](mailto:info@besserzuhause.com)

**„Weil jeder Wohnraum sicher und frei von Barrieren sein sollte!“**  
Jens Kupke, Bauleiter

# Wohneigentumsgesetz

## Privilegierte Maßnahmen sind regelmäßig angemessen

Das 2020 reformierte Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sieht vor, dass Wohnungseigentümer einen Anspruch auf die Durchführung bestimmter baulicher Maßnahmen haben. Dazu gehören barrierefreie Umbauten, der Einbau von Elektroladestationen, Maßnahmen zum Einbruchschutz und der Anschluss an ein schnelles Telekommunikationsnetz. Jetzt hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass solche Maßnahmen regelmäßig angemessen sind und von der Eigentümerversammlung beschlossen werden müssen (Urteile vom 9. Februar 2024, V ZR 244/22 und V ZR 33/23).

Die Kläger sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft (GdWE). Sie begehrten den Bau eines Personenaufzugs auf eigene Kosten, um den Zugang behindertengerecht zu gestalten. Die Kläger selbst waren nicht körperlich eingeschränkt. In der Eigentümerversammlung wurde ihr Antrag abgelehnt; dagegen klagen die betroffenen Eigentümer. Mit Erfolg, denn die Richter des Bundesgerichtshofes entschieden im Sinne der Kläger.

### Anspruch auf Durchführung privilegierter Maßnahmen

Seit der Reform 2020 steht jedem Wohnungseigentümer ein Anspruch auf Beschlussfassung zur Durchführung der in § 20 Absatz 2 WEG benann-

ten Maßnahmen zu, so die Bundesrichter. Unstreitig sei, dass ein Personenaufzug einen barrierefreien Umbau darstelle. Um diesen Anspruch durchzusetzen, müsse der Anspruchsteller selbst auch nicht darauf angewiesen sein. Das Gesetz trage mit der Privilegierung bestimmter Maßnahmen einem gesamtgesellschaftlichen Bedürfnis Rechnung und diene nicht nur dem besonderen Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers.

### Bautypische Nachteile sind nicht unangemessen

Der Einbau eines Personenaufzugs sei auch angemessen. Diese Angemessenheit sei immer zu prüfen und einer der

wenigen Gründe, weswegen eine privilegierte Maßnahme nicht beschlossen werden müsse. Das Kriterium der Angemessenheit diene dabei dazu, im konkreten Einzelfall objektiv unangemessene Forderungen eines Wohnungseigentümers zurückweisen zu können. Das Gericht legte in seinem Urteil nunmehr fest, dass privilegierte bauliche Veränderungen regelmäßig angemessen seien. Die Angemessenheit sei nur ausnahmsweise zu verneinen. Dafür müsse sie bei allen betroffenen Wohnungseigentümern zu außerverhältnismäßigen Nachteilen führen. Nachteile, die typischerweise durch die privilegierte bauliche Veränderung eintreten,

sollen regelmäßig nicht deren Unangemessenheit begründen. Vielmehr solle die Versagung wegen Unangemessenheit nur bei atypischen Ausnahmefällen in Betracht kommen.

### Fazit von Julia Wagner, Leiterin Zivilrecht, H&G Deutschland

„Dieses Urteil bestätigt den Gesetzestext und die dazu veröffentlichte Gesetzesbegründung. Vor der Systematik des Gesetzes ist es richtig, dass privilegierte Maßnahmen nur im Einzelfall abgelehnt werden können. Erweiterte man den Ermessensspielraum der Gemeinschaft, liefe die Norm ins Leere.“

## Auskunftspflicht des Vermieters zur Vormiete begrenzt

### BGH: Vermieter schuldet keine Prüfung der Zulässigkeit der Vormiete (BGH, Urteil vom 29.11.2023, Az.: VIII ZR 75/23)

Nach dem aktuellen Urteil des BGH hat die Auskunftspflicht des Vermieters zur Vormiete im Anwendungsbereich der Mietpreisbremse auch Grenzen.

Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch die jeweilige Landesregierung Kraft Rechtsverordnung bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen.

Der Vermieter schuldet aber keine Prüfung, ob die vereinbarte Vormiete auch tatsächlich zulässig gewesen ist, so der BGH. Es reicht aus, wenn der Vermieter zur Rechtfertigung der Kaltmiete nur die Höhe der vereinbarten Vormiete mitteilt. Der BGH lehnt eine Verpflichtung ab, den Betrag auf seine Zulässigkeit zu prüfen und dieses Ergebnis dann dem Mietinteressenten mitzuteilen. Der Vermieter muss dem neuen Mieter weder die Höhe der von ihm verlangten Miete erläutern noch seine interne Berechnung und deren Grundlage offenlegen oder dem Mieter die Zulässigkeit der Miete nachweisen. Der Vermieter muss also nur die ihm ohne weiteres be-

kannte vertraglich vereinbarte Vormiete offenlegen. Für die Erteilung dieser Auskunft seien lediglich „zwei Minuten Zeitaufwand anzusetzen“, was mit der Intention des Gesetzgebers konform geht.

Eine darüber hinausgehende Prüfungspflicht des Vermieters, ob die Vormiete rechtens gewesen ist oder nicht, würde der Intention des Gesetzgebers zuwiderlaufen, den Rechtsfrieden zwischen den Mietvertragsparteien durch die Regelungen zur Begrenzung der Miethöhe bei Mietbeginn nicht über Gebühr zu beeinträchtigen.

Sowohl die Gesetzesbegründung als auch die vom Gesetz-

geber verfolgte Zielrichtung ergäben, dass die Mitteilung der vereinbarten Vormiete für die Erteilung der erforderlichen Auskunft genüge – unabhängig davon, ob diese nun möglicherweise unzulässig überhöht und die vereinbarte Miethöhe in dem Vormietvertrag deshalb teilweise unwirksam sei, so der BGH.

Eine dankenswerte Klarstellung des BGH! Über die Mietpreisbremse hinaus den Eigentümer, der sein Wohneigentum dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stellt, auch noch enormen zeitlichen Aufwand zu beschern, würde das Vermieten nur noch „unliebsamer“ machen.

Dr. Mady Reißner

# Grundsteuer

## Neue Meldepflichten bei wertrelevanten Änderungen

Muss ich als Eigentümer das Finanzamt informieren, wenn sich zum Beispiel durch Bebauung, Umbau oder Abriss etwas ändert, das für den Grundsteuerwert relevant sein könnte? Für die frühere Grundsteuer galten keine solchen strengen Anzeigepflichten. Lediglich Eigentümer, die von der Grundsteuer ganz oder teilweise befreit waren, mussten das Finanzamt informieren, wenn sich an den Voraussetzungen für den kompletten oder teilweisen Grundsteuer-Erlass etwas geändert hat. Diese Regelung gilt auch weiterhin.

Die Grundsteuerreform bringt aber auch eine Verschärfung für alle anderen Eigentümer: Jetzt sind die für die steuerliche Bewertung relevanten Veränderungen dem Finanzamt ebenfalls mitzuteilen, ohne eine Aufforderung abzuwarten. Eine Frist dafür gibt es auch: Die Änderung muss bis zum 31. Januar des auf die Änderung folgenden Jahres mitgeteilt werden. Welche Änderungen können das sein? Das hängt davon ab, welches Bewertungsmodell am Ort der Immobilie gilt. Das Bundesmodell, das in allen Ländern außer Bayern, Baden-Württemberg, Hamburg, Hessen und Niedersachsen gilt, verpflichtet zur Mitteilung aller tatsächlichen Veränderungen, die sich auf

- die Höhe des Grundsteuerwertes,
- die Vermögens- oder die Grundstücksart auswirken oder
- die zu einer erstmaligen Feststellung führen können sowie der Eigentumsübergang an einem

auf fremdem Grund und Boden errichteten Gebäude.

Beispiele für Änderungen am Grundstück sind die

- Änderung der Grundstücksart von „Land und Forst“ zu „Grundvermögen“ und umgekehrt,
- Teilung, Parzellierung, Änderung der Grundstücksgröße,
- Bildung von Wohnungs- oder Teileigentum.

Bezogen auf das Gebäude können zum Beispiel

- abgeschlossene Bau- oder Modernisierungsmaßnahmen mit Flächenänderung,
  - Abriss oder
  - Änderung der Nutzungsart
- eine Anzeigepflicht auslösen.

Auch die Bundesländer mit anderen Grundsteuermodellen haben entsprechende Anzeigepflichten eingeführt. Für

Baden-Württemberg gilt ebenfalls, dass eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf die Höhe des Grundsteuerwertes oder die Vermögensart auswirken oder zu einer erstmaligen Feststellung führen kann, auf den Beginn des folgenden Kalenderjahres anzuzeigen ist. Die Abgabefrist für diese Anzeige beträgt einen Monat und beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben. Wichtige Beispiele bei dem dort geltenden Bodenwertmodell sind rein grundstücksbezogene Änderungen wie

- Änderung der Grundstücksart von „Land und Forst“ zu „Grundvermögen“ und umgekehrt,
- Teilung, Parzellierung, Änderung der Grundstücksgröße,
- Bildung von Wohnungs- oder Teileigentum,
- die Änderung der Nutzungs- beziehungsweise der Gebäudeart.

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

„Melden ist besser! Im Zweifel sollte lieber einmal mehr als einmal weniger angezeigt werden, wenn nicht eindeutig ist, ob sich die Veränderung an der Immobilie auf die Bewertung auswirken kann. Praxistipp: Derzeit ist eine elektronische Übertragung der Änderungsanzeige über ELSTER bei der Grundsteuer in vielen Ländern schwierig bis unmöglich. Daher kann es einfacher sein, im Zweifel auf den Änderungsstichtag eine komplette neue Grundsteuerwert-Erklärung abzugeben. Denn die Änderungsanzeige ist rechtlich der Steuererklärung gleichgestellt. Verzögerungen oder Unterlassungen der Änderungsanzeige können die gleichen rechtlichen Konsequenzen haben wie eine unterlassene oder zu spät abgegebene Steuererklärung.“



Schröder · Wiechert · Renner  
Notare · Rechtsanwälte · Steuerberater

Notar · Rechtsanwalt **R. Schröder**  
**Erbrecht**  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und für Familienrecht

Notar · Rechtsanwalt **M. Wiechert**  
**Immobilienrecht**  
Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht  
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Rechtsanwalt **K. Renner**  
**Mietrecht**  
Versicherungsrecht · Nachbarschaftsrecht  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

**Mitglieder der**  
**advounion**  
**(größte Korrespondenzanwalts-**  
**gemeinschaft Deutschlands)**

Berliner Allee 13 · 30175 Hannover  
Tel. (05 11) 3 80 82-0 · Fax: (05 11) 3 80 82-82  
www.swrj.de · info@swrj.de

**„EINS  
FÜNF  
ACHT**

Rechtsanwälte  
Notare

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

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

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

**Elko Grusche** | Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

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

Ihre Fachanwälte rund um die Immobilie!

# Immobilienverkauf: Spekulationsteuer vermeiden

Die Spekulationsteuer ist eine Steuer, die unter Umständen beim Verkauf von nicht selbst genutzten Immobilien anfallen kann. Sie betrifft Eigentümer, die innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb Haus oder Wohnung wieder verkaufen. Doch es gibt verschiedene Optionen, die Spekulationsteuer zu vermeiden oder zumindest zu reduzieren.

Mit der Spekulationsteuer werden Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien besteuert. Sie wird unabhängig vom Verkaufsgrund erhoben und unterstellt, dass der Verkäufer auf eine kurzfristige Wertsteigerung spekuliert.

## Haltefrist einhalten

Die einfachste Möglichkeit, die Spekulationsteuer zu vermeiden, ist die Haltefrist zu wahren: Vermietet ein Eigentümer seine Immobilie seit mehr als zehn Jahren, kann er diese ohne Abzug der Spekulationsteuer verkaufen. Die Haltefrist beginnt mit der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags und endet mit Abschluss des Veräußerungsvertrages.

## Selbstnutzung

Bewohnt der Eigentümer die Immobilie selbst, entfällt die Spekulationsteuer ebenfalls. Dies gilt allerdings nur für Immobilien, die als Hauptwohnsitz genutzt wer-

den. Dabei muss das Objekt nicht den gesamten Zeitraum selbst bewohnt werden: Die verkürzte Spekulationsfrist bei privat selbst genutzten Immobilien beträgt drei Jahre (Verkaufsjahr und mindestens die beiden vorangegangenen Jahre). Für die Einhaltung der Spekulationsfrist bei Eigennutzung genügt ein zusammenhängender Zeitraum und keine vollen Jahre. Demzufolge ist es etwa möglich, eine im Dezember 2022 erworbene Immobilie von Dezember 2022 bis Januar 2024 selbst bewohnt zu haben und anschließend ohne Spekulationsteuer zu verkaufen. So hat der Verkäufer innerhalb von drei Kalenderjahren nur vielleicht 14 Monate darin gewohnt, muss aber trotzdem keine Spekulationsteuer beim Immobilienverkauf entrichten. Das gilt übrigens auch, wenn die eigenen Kinder einziehen, für die Anspruch auf Kindergeld oder auf einen steuerlichen Freibetrag besteht. Allerdings

muss man die Selbstnutzung nachweisen können.

## Erbe und Schenkung

Für Erben gilt: Sofern das Haus durch den Voreigentümer vor mehr als zehn Jahren erworben wurde, ist die Spekulationsfrist auch für den Erben abgelaufen. Auch wer eine Immobilie im Rahmen einer Schenkung erhalten hat, übernimmt damit die Spekulationsfrist des vorherigen Eigentümers. Das bedeutet im Verkaufsfall: Für die Fälligkeit der Spekulationsteuer ist das Kaufdatum des Voreigentümers beziehungsweise auch die Art der Nutzung entscheidend. Allerdings sollten sich die Beschenkten hinsichtlich der Schenkungsteuer informieren und prüfen, ob der Wert der Immobilie den Freibetrag übersteigt.

## Spekulationsteuer reduzieren

Die Spekulationsteuer bemisst sich nach dem erzielten

Gewinn aus dem Immobilienverkauf und dem persönlichen Steuersatz. Kosten, die im Zusammenhang mit der Veräußerung stehen, mindern den zu versteuernden Gewinn und damit die Höhe der Spekulationsteuer. Dazu gehören zum Beispiel Notar- und Maklerkosten, Immobilienbewertungskosten oder Fahrtkosten für Besichtigungen. Auch Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen lassen sich unter gewissen Voraussetzungen absetzen. Darüber hinaus können Eigentümer Verluste aus anderen Veräußerungsgeschäften desselben Abrechnungsjahres bei der Besteuerung des Spekulationsgewinnes geltend machen.

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

Verbraucherpreisindex  
für Deutschland  
Basis 2015 = 100

Ab 2023:  
Basis 2020  
= 100

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Jan.	86,8	88,3	90,8	91,7	92,3	93,9	95,8	97,4	98,5	98,5	99,0	100,6	102,0	103,4	105,2	106,3	111,5	114,3	117,6
Feb.	87,2	88,7	91,2	92,2	92,7	94,5	96,5	98,0	99,2	99,2	99,3	101,2	102,3	103,8	105,6	107,0	112,5	115,2	118,1
März	87,2	88,9	91,7	92,0	93,2	95,0	97,1	98,4	99,5	99,7	100,0	101,4	102,9	104,2	105,7	107,5	115,3	116,1	
April	87,5	89,3	91,5	92,1	93,2	95,1	96,9	98,0	99,4	100,2	100,1	101,8	103,1	105,2	106,1	108,2	116,2	116,6	
Mai	87,5	89,3	92,0	92,0	93,2	95,0	96,8	98,4	99,2	100,4	100,6	101,8	103,9	105,4	106,0	108,7	117,3	116,5	
Juni	87,7	89,4	92,3	92,3	93,2	95,1	96,7	98,5	99,5	100,4	101,7	102,1	104,0	105,7	106,6	109,1	117,4	116,8	
Juli	88,0	89,8	92,8	92,3	93,3	95,3	97,1	98,9	99,7	100,6	101,1	102,5	104,4	106,2	106,1	110,1	118,4	117,1	
Aug.	87,6	89,7	92,5	92,5	93,4	95,4	97,4	98,9	99,8	100,6	101,0	102,6	104,5	106,0	106,0	110,1	118,8	117,5	
Sep.	87,6	89,9	92,4	92,2	93,3	95,6	97,5	98,9	99,8	100,5	101,0	102,7	104,7	106,0	105,8	110,1	121,1	117,8	
Okt.	87,6	90,1	92,2	92,3	93,4	95,6	97,5	98,7	99,5	100,5	101,2	102,5	104,9	106,1	105,9	110,7	122,2	117,8	
Nov.	87,6	90,6	92,8	92,1	93,6	95,7	97,6	98,9	99,5	99,7	100,5	102,1	104,2	105,3	105,0	110,5	121,6	117,3	
Dez.	88,3	91,1	92,1	92,9	94,1	96,0	97,9	98,3	99,5	99,7	101,2	102,6	114,2	105,8	105,5	111,1	120,6	117,4	

**WIR BIETEN TIERISCH  
GUTEN SERVICE...**

**SERVICE VON OETTINGER**



© Luejimedia / onzon / stock.adobe.com

**#LEIDENSCHAFT  
#TRADITION  
#KOMPETENZ**



**CARL OETTINGER**

**GESUNDHEITSTECHNIK SEIT 1947  
SANITÄR · HEIZUNG · LÜFTUNG**

**BEEKESTRASSE 54 · 30459 HANNOVER · WWW.CARLOETTINGER.DE**

## Neue Aufgabe

Er hatte im November vergangenen Jahres mit seinem Auftritt die Mitglieder und Gäste auf der Jubiläumsveranstaltung zum 130-jährigen Geburtstag von HAUS & GRUNDEIGENTUM begeistert. Jetzt hat **Matthias Brodowy** eine zusätzliche Aufgabe übernommen: Der erfolgreiche und preisgekrönte Kabarettist ist in den Kirchenvorstand der Marktkirchengemeinde gewählt worden. Seine Motivation: Der 51-jährige, der 2023 von der katholischen zur evangelischen Kirche übergetreten ist, möchte sich künftig „in seiner Gemeinde engagieren“. Der Schritt ist nachvollziehbar - Brodowy ist ausgebildeter Kirchenmusiker und hat Theologie studiert.



Kirchenmusiker und hat Theologie studiert.

## Teurer Betriebsausflug

Keine Frage: Cannes an der Cote D'Azur ist eine Reise wert. Umso schöner, wenn vor mediterraner Kulisse auch noch eine internationale Immobilienmesse stattfindet. Dass sagten sich auch Oberbürgermeister **Belit Onay** und Regionspräsident **Steffen Krach**. Gemeinsam mit drei Dezernenten und mehreren Verwaltungsfachleuten reisten sie gen Frankreich. Kosten des 3-tägigen Trips: 18.100 Euro. Der FDP-Ratsfraktionsvorsitzende **Wilfried Engelke** (Foto) kann darüber nur den Kopf schütteln. Angesichts der desolaten Haushaltslage halte er es für übertrieben, wenn der OB mit großer Entourage dorthin fliege. Man debattiere im Rahmen des Sparprogramms bekanntlich um jeden Euro.



Man debattiere im Rahmen des Sparprogramms bekanntlich um jeden Euro.

## Ernsthafte Unterstützung

Er steht im Mittelpunkt heftiger Diskussionen. Der Fernsehurm Telemoritz hinterm Hauptbahnhof. Eigentümer VW-Nutzfahrzeuge will ihn abreißen, da dem Unternehmen die Kosten für eine notwendige Grundsanierung zu teuer sind und er nicht unter Denkmalschutz steht. Ideen für eine Nachnutzung gibt es viele, doch sie scheiterten bisher aus unterschiedlichen Gründen. Jetzt hat sich Musikproduzent **Mousse T.** (Foto) in die Diskussion eingeschaltet. Er unterstützt den Vorschlag von Kreativunternehmer **Daniel Pflieger**: Der Turm soll zur weltweit einmaligen Konzert- und Veranstaltungslocation umgebaut werden. Der Musiker will das Projekt jetzt bei der Investorensuche unterstützen.



## Dringende Forderung

Im Fall einer militärischen Auseinandersetzung fehlen auch in Niedersachsen eine ausreichende Zahl von Bunkern, in die die Menschen im Ernstfall flüchten können. Trotz der Not soll in Hannover eine ehemalige Zivilschutzeinrichtung unter dem Hauptbahnhof zu einer Fahrradgarage umgebaut werden. Für den CDU-Landeschef in Niedersachsen, **Sebastian Lechner**, ist das nicht nachvollziehbar. Der Politiker zur HAZ: „Wir müssen angesichts der aktuellen Bedrohungslage den Zivilschutz wieder hochfahren.“ Neben dem Neubau von Bunkern gehöre dazu auch die Wiederinbetriebnahme von Zivilschutzbunkern und ehemaligen Notkrankenhäusern. Diese Anlagen zu entwidmen, verbiete die Vernunft.



## Fehler eingeräumt

Der Umgang mit Missbrauchsfällen in der evangelischen Kirchengemeinde Oesede bei Osnabrück in den 70-iger Jahren schlägt hohe Wellen. Eine Studie hatte der Landeskirche schwere Versäumnisse vorgeworfen. Jetzt räumte Landesbischof **Ralf Meister** „schwerwiegende Fehler“ ein. Er habe mit dazu beigetragen, dass Betroffene weiterhin nicht angemessen gehört wurden. So habe er lange alle Kontakte mit ihnen ausschließlich über das zuständige juristische Dezernat der Kirche laufen lassen – diese Entscheidung sei jedoch „unsensibel und falsch“ gewesen. Einen Rücktritt lehne er aber ab, auch wenn Betroffene das forderten. Denn dadurch würde sich für die Gesamtlage der Kirche nichts verändern.



## Überfälliges Anliegen

Die CDU in Niedersachsen fordert die Handynutzung an Grundschulen massiv einzuschränken. Der Bildungsexperte der Landtagsfraktion, **Christian Fühner**: „Handynutzung hat gerade im Elementarbereich negative Folgen auf Sprachfähigkeit, Motorik und Sozialverhalten.“ Außerdem brauche man im gesamten Schulsystem mehr Sensibilität für die Gefahren im Netz. Es bedürfe vieler Gespräche mit Schülern und Eltern sowie die enge Einbindung von Medienexperten, Social-Media-Sprechstunden und den Ausbau der Medienkompetenzfortbildungen. Auch andere Länder wollen im Übrigen die Handynutzung an Schulen einschränken.





# HAUS & GRUNDEIGENTUM

---

## Hannover

### Geschäftsbericht 2023



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

*Kai-Uwe Henneberg, Karsten Klinger, Dr. Mady Beißner, Rainer Beckmann, Marcus Bartscht,  
Heinrich Prinz von Hannover und Christian Weske*

Bericht über das 130. Geschäftsjahr

# Rückblick 2023

Für HAUS & GRUNDEIGENTUM

---

Für HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover war es ein besonderes Jahr: Der Verein feierte sein 130-jähriges Jubiläum. Unvergesslicher Höhepunkt war der Festakt in Hannovers schönstem Saal unter der Kuppel unserer Stadthalle mit mehr als 2200 Mitgliedern, Gästen und viel Prominenz aus Politik, Wirtschaft und Stadtgesellschaft.

Geschäftsführerin Dr. Mady Beißner, die an diesem Abend durch das Programm führte, versprach zu Beginn der Veranstaltung nicht zu viel, dass man sich aus gegebenem Anlass etwas ganz Besonderes überlegt habe, was auch zur Erfolgsgeschichte des Vereins passe.

Der Knabenchor Hannover mit 60 jungen Sängern zwischen 10 und 14 Jahren begeisterte unter der Leitung von Prof. Jörg Breiding die Zuhörer ebenso wie der Auftritt von dem vielseitig talentierten, bekannten hannoverschen Kabarettisten Matthias Brodowy. Großen Applaus gab es auch für die Laudatio von Niedersachsens ehemaligem Ministerpräsidenten und jetzigen Europa-Abgeordneten David McAllister, der extra aus Brüssel angereist war.

Der Vorstandsvorsitzende Rainer Beckmann erinnerte in seiner viel beachteten Rede an die Anfänge des Vereins im Jahr 1893, als eine kleine Schar von mutigen Bürgern es leid war, sich den Beschlüssen der Obrigkeit schutzlos auszuliefern. Zugleich verteilte er einen großen



*Rainer Beckmann, Vorsitzender von HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover*



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

Dank an die Mitglieder, denn vieles was der Verein in der Vergangenheit erreichen und durchsetzen konnte, sei nur durch ihre seit Jahren und Jahrzehnten eindrucksvolle Treue für den Verein und seinen Kampf für die Rechte von Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümern möglich gewesen.

Dass der Glanz und die gute Stimmung wie in den Zeiten vor Corona noch nicht vollständig zurück waren, hatte sich bereits eindrucksvoll auf der zuvor im Mai mit mehr als 1000 Mitgliedern und Gästen gut besuchten Jahreshauptversammlung im Kuppelsaal gezeigt.

Reiner Holznagel, Präsident des Deutschen Steuerzahlerbundes, begeisterte dabei aber mit seinem höchst informativen und launigen Vortrag. Bei den Vorstandswahlen

wurden Dr. Mady Beißner einstimmig und Tilman Kuban mit großer Mehrheit wiedergewählt. Für Christoph Memel, der seit 1999 dem Vorstand angehörte und aus Altersgründen nicht mehr kandidierte, rückte Rechtsanwalt Marcus Bartscht nach. Mit großer Mehrheit wurde auch eine nach sieben Jahren erforderliche Beitragserhöhung von 18 Prozent ab 2024 beschlossen.

Auch bei zahlreichen anderen Themen war 2023 für HAUS & GRUNDEIGENTUM ein erfolgreiches Jahr. Bei der unverhältnismäßigen Erhöhung der Straßenreinigungsgebühren gab es für den Verein einen Sieg auf ganzer Linie und für Abfallentsorger aha eine weitere „Schlappe“. Denn kurz vor der mündlichen Verhandlung am Verwaltungsgericht Hannover



*Matthias Brodowy begeisterte die mehr als 2200 Mitglieder und Gäste bei der Jubiläumsveranstaltung gemeinsam mit dem Knabenchor Hannover und dem Lied „Stadt mit Keks“.*

hat das Unternehmen die Gebührenbescheide von rund 600 Klägern aufgrund einer drohenden juristischen Niederlage selbst aufgehoben und die bereits gezahlten Gebühren zurückerstattet. Initiiert hatte die Klagewelle HAUS & GRUNDEIGENTUM mit Musterverfahren, denen sich betroffene Bürger anschließen konnten.

Ein voller Erfolg war auch die Wiederholung der Informations-Veranstaltung zum Thema Fern-

wärme gemeinsam mit enercity und der Landeshauptstadt im restlos ausgebuchten Blauen Saal im HCC. Denn bei vielen Eigentümern herrschte nach wie vor noch eine große Verunsicherung, weil Viele die konkreten Inhalte der Fernwärmesatzung noch nicht kannten, geschweige denn das juristische Machwerk verstanden und für sich umzusetzen wussten.

Der Verein hatte bereits unmittelbar nach Bekanntwerden des

Entwurfs in Gesprächen mit den jeweiligen Fraktionsvorsitzenden im Rat Bedenken vorgetragen und Verbesserungsvorschläge gemacht, die Grün-Rot aber nicht aufgreifen wollte. Stattdessen beschlossen die beiden Ratsfraktionen, dass enercity und die Verwaltung die Satzung umzusetzen habe mit der Folge, dass insbesondere enercity oft zu Unrecht zum Sündenbock gemacht wurde.

## Rückblick 2023

Für HAUS & GRUNDEIGENTUM

Ein großes Herz hatte HAUS & GRUNDEIGENTUM für die kleine St. Johannes-Kapelle im Alten Dorf in Davenstedt. Auf den Fundamenten der Vorgänger 1790 erbaut, nagte der Zahn der Zeit an ihr. Da die Gemeinde aus eigenen Mitteln die notwendige Sanierung nicht stemmen konnte, wurde das Projekt durch eine Spende von 25.000 Euro der Bürgerstiftung von HAUS & GRUNDEIGENTUM möglich.

Ein voller Erfolg war auch die Hilfestellung für die Medizinische Hochschule Hannover (MHH) bei ihrer Suche nach dringend benötigtem Wohnraum für internationale Pflegekräfte. Dank eines eindringlichen Aufrufs mit der Bitte um Unterstützung in der WohnArt meldeten sich zahlreiche Vereinsmitglieder und boten Hilfe an.

Auf die Barrikaden musste man allerdings bei dem höchst umstrittenen „Heiz-Hammer“ von Wirtschafts- und Klimaschutzminister Robert Habeck (Grüne) gehen. Ohne Rücksicht auf Verluste waren er und die Ampelkoalition in Berlin bereit damit das Leben von Mietern, Wohnungs- und Hauseigentümern nicht nur zu verteuern, sondern auch mühsam Erspartes zu vernichten.

In einem Brief an den Präsidenten von Haus & Grund Deutschland, Dr. Kai Warnecke, forderten Rainer Beckmann und Dr. Mady Beißner, dass der Zentralverband den politischen Druck deutlich



*Der Vorstandsvorsitzende Rainer Beckmann beglückwünschte im Mai auf der Jahreshauptversammlung Reiner Holzengel, Präsident des Steuerzahlerbundes, zu seinem gelungenen Vortrag.*



*Der Vorstandsvorsitzende Rainer Beckmann (r.) verabschiedete Christoph Mehmel, der seit 1999 dem Vorstand angehörte und sich aus Altersgründen nicht mehr zur Wahl stellte.*



*Der ehemalige Ministerpräsident und jetzige Europa-Abgeordnete David McAllister gratulierte HAUS & GRUNDEIGENTUM auf der Festveranstaltung zu seiner 130-jährigen Erfolgsgeschichte.*

erhöhen müsse. Nicht ohne Erfolg. Zu guter Letzt wurde der Gesetzentwurf – auch auf Intervention der CDU-Fraktion – im Bundestag immerhin deutlich entschärft.

In Hannover wird die wohnungspolitische Situation immer schwieriger. Trotz massiver Kritik von HAUS & GRUNDEIGENTUM, CDU und FDP im Rat hat die damalige grün-rote Ratsmehrheit den Hebesatz bei der Grundsteuer um 100 Punkte auf 700 Prozent erhöht – das sind fast 17 Prozent und Hannover liegt im Vergleich der deutschen Landeshauptstädte damit auf einem absoluten Spitzenplatz. Sozial geht anders!

Auch die allgemeinen Wohnnebenkosten sind im vergangenen Jahr in Hannover im Vergleich zu den anderen Landeshauptstädten

am höchsten gestiegen, wie es der Bund der Steuerzahler aufgezeigt hat. Im Ranking der Landeshauptstädte liegt Hannover damit mittlerweile auf dem fünft teuersten Platz.

Unter den 100 größten Städten ist Hannover vom 59. auf den 80. Platz abgerutscht und die Stadtentwässerung zählt damit zu den teuersten in Deutschland. Da gerät es schon fast zur Nebensächlichkeit, dass auch die Straßenreinigungsgebühren um 8,8 Prozent gestiegen sind. Es stellt sich nur die Frage: Wer kann diese finanziellen Belastungen künftig überhaupt noch schultern?

Zum Schluss noch eine sehr erfreuliche Nachricht: Dr. Oliver Kiaman, Geschäftsführer unseres Tochterunternehmens der HAUS

& GRUNDEIGENTUM Service, und seine Maklerabteilung sind zum 7. Mal in Folge von der Fachzeitschrift „Capital“ als Top-Nummer-1 in Hannover mit der Höchstnote von fünf Sternen ausgezeichnet worden – als einzige in der Landeshauptstadt.

Mit zehn Auszubildenden zu Immobilienkaufleuten oder im Büromanagement stellen Verein und die Service einen neuen Rekord auf. Wir freuen uns, so vielen Mitgliedern wieder geholfen und zudem 598 neue Mitglieder in 2023 hinzugewonnen zu haben.

Wir werden auch künftig mit unserem Mitgliedermagazin WohnArt unsere Mitglieder und Leser über alle wichtigen Themen rund um Wohneigentum, Immobilien und die Aktivitäten des Vereins zwölf Mal im Jahr umfassend informieren.

In diesem Sinne werden wir für Ihre Interessen und Anliegen weiterwirken.

Rainer Beckmann  
Vorsitzender

Dr. Mady Reißner  
Geschäftsführerin

# HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover

## Service-Center / Betriebskostenabrechnung

### Service-Center

Für unsere Mitglieder sind sie die ersten Ansprechpartner: Karin Kunz und Kerstin Degenhardt.

Zu ihren Aufgaben gehört die Koordination der Anliegen und Anfragen vor Ort wie auch per Telefon. Desweiteren übernehmen sie die Terminvergabe für die rechtlichen Beratungen, den Verkauf und Versand von Formularen, Verträgen und Broschüren und führen die Beratungs- und Informationsgespräche bezüglich einer Mitgliedschaft und den umfangreichen Leistungen des Vereins.

Verantwortlich sind die Mitarbeiterinnen auch für die Verwaltungsabläufe der zahlreichen Vor-



*Unsere Mitarbeiterinnen Karin Kunz und Kerstin Degenhardt sowie unser Mitarbeiter Ghifar Alkhalaf sorgen für einen reibungslosen Ablauf im Service-Center.*

träge, Seminare, Veranstaltungen sowie der Mitgliederversammlungen von HAUS & GRUNDEIGENTUM. Im vergangenen Jahr haben unsere Mitarbeiterinnen insgesamt 28.286 Gespräche/Vermittlungen geführt –

so viele wie noch nie – und mit ihrer freundlichen und kompetenten Betreuung wesentlich zur Zufriedenheit unserer Mitglieder und dem Erfolg von HAUS & GRUNDEIGENTUM beigetragen.

### Betriebskostenabrechnung

Im Laufe der letzten Jahre sind die Betriebskostenabrechnungen immer komplizierter geworden, denn es gilt eine ganze Reihe gesetzlicher Vorgaben zu beachten. In jedem Einzelfall muss geprüft werden, welche Kosten unter welchen Voraussetzungen auf den Mieter umgelegt werden können und welcher Abrechnungsmaßstab gilt.

Zudem erfordern die Betriebskostenabrechnungen zunehmend mehr Rechtswissen, sind überdies sehr zeitaufwendig und müssen dem Mieter innerhalb von zwölf Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums zugehen, damit eventuelle Nachforderungen nicht verfallen. Deshalb ist es am einfachsten



*Sabine Tietjen (r.) und Karolina Corak sind seit Jahren die erfahrenen Expertinnen für die Betriebskostenabrechnungen.*

und sichersten, die Abrechnung in professionelle Hände zu geben. Viele Mitglieder nutzen daher das Angebot von HAUS & GRUNDEIGENTUM.

Im vergangenen Jahr haben unsere darauf spezialisierten Mit-

arbeiterinnen Sabine Tietjen und Karolina Corak insgesamt 951 Abrechnungen erstellt und 194 persönliche Beratungen durchgeführt. So viele wie noch nie, was angesichts der vielen neuen Regelungen im Betriebskostenabrechnungsrecht nicht verwundert.

In bewährter Form hat unser Juristenteam unseren Mitgliedern auch im vergangenen Jahr bei unterschiedlichsten Problemen und Fragestellungen helfen können. Die zahlreichen neuen gesetzlichen Bestimmungen machen es Eigentümern und Vermietern zunehmend schwerer, die umfangreichen Vorschriften noch zu erfassen und die vielen Vorgaben für sich richtig umzusetzen.

Insgesamt führten unsere Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte im letzten Jahr bei uns 2422 der gern erwünschten persönlichen Rechtsberatungen durch.

Zeitsparender ist die telefonische Rechtsberatung, für die auch in 2023 eine hohe Nachfrage bestand, was die Zahl von nahezu 10.000 Telefonberatungen unseres Juristenteams deutlich macht.

In der weiteren Betreuung der Rechtsangelegenheiten unserer Mitglieder wurden 2555 Schreiben aufgesetzt und 60 gerichtliche Mahnverfahren betrieben.

Dieses Ergebnis unterstreicht den enormen Informations- und Beratungsbedarf unserer Mitglieder und ihr hohes Interesse, durch die professionelle Beratung unserer Juristen die Rechtslage frühzeitig zu klären und damit Gerichtsprozesse möglichst zu vermeiden.

Hilfreich waren auch die Beratungstermine mit Architekten, insbesondere im Bereich der energetischen Gebäudesanierung. Wir freuen uns, so vielen Mitgliedern geholfen zu haben.



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



*Unsere  
Vorstandssekretärin:  
Andrea Gall*



*Unsere Mitarbeiterinnen des Juristen-Sekretariats:  
Melanie Westphal, Kirsten Pruchnowski und*



*Unsere Mitarbeiterin in  
der Mitgliederverwaltung:  
Christina Mittendorf*



*Renate Siemers und Daniela Nase*



# Organisationen im Verbund

HAUS & GRUNDEIGENTUM Service

HAUS & GRUNDEIGENTUM Service ist seit Jahren einer der renommiertesten Makler und Verwalter mit erstklassigen Referenzen in der Landeshauptstadt sowie der gesamten Region. Im Jahr **2023 haben wir unsere herausgehobene Position weiter ausgebaut:**

Zum siebten Mal hintereinander sind wir im Makler-Kompass der **Fachzeitschrift Capital** als Top-Makler mit der Höchstnote von 5 Sternen ausgezeichnet worden. Im Oktober 2023 hat uns Capital sogar mit 91/100 Punkten **zur Nr. 1 in Hannover** gekürt. Das ist einzigartig und freut uns sehr!

Was darauf auch einzahlt: Neben dem exzellenten Service unserer Makler bieten wir Ihnen im Rahmen Ihres Immobilienverkaufs unser **attraktives Bonusprogramm „my hug“**. Wie Sie von exklusiven Prämien profitieren, erfahren Sie hier: [www.hug.immo/myhug](http://www.hug.immo/myhug)

**Unsere Kunden geben uns gern fünf Sterne**

Auf allen relevanten **Bewertungsportalen wie Google oder Immobilienscout24** erhalten wir viel positives Feedback. Darüber hinaus erreichen uns viele begeisterte Rückmeldungen per Post. Auf unserer Website [www.hug.immo](http://www.hug.immo) können Sie neben unseren Themenwelten, Angeboten und Services auch die vielfältigen Meinungen unserer Kundinnen und Kunden lesen.

Und das Beste: Unser Partner ReviewForest **pflanzt für jede Goo-**



Dr. Oliver Kiaman, Geschäftsführer



**gle-Bewertung einen echten Baum**, mittlerweile sind es fast 400. Ein weiterer wichtiger Schritt in Richtung Nachhaltigkeit ist unsere jährliche Zertifizierung als „Klimaneutrales Unternehmen“ durch die Kompensation von Treibhausgasemissionen nach dem Gold-Standard.

**„Daumen hoch“ – die Bestätigung unseres Teams**

Besonders gefreut haben wir uns über den **Top-Company-Award von kununu**, den wir **zum dritten Mal in Folge** erhalten haben. kununu ist die führende Plattform im Internet, auf der **Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ihren Arbeitgeber anonym bewerten** können. Das Siegel, das



nur wenige Unternehmen erhalten, ist daher ein starker Beleg für die hohe Zufriedenheit unserer 85 Beschäftigten. Für das Vertrauen und die Wertschätzung, die sie unserem Unternehmen entgegenbringen, bedanken wir uns von Herzen!

Wir sind **stolz auf unser wirklich exzellent qualifiziertes Team**, das für unsere Kundinnen und Kunden im Einsatz ist und **alle relevanten Fachgebiete** abdeckt: die gesamte Bandbreite der Immobilienwirtschaft ebenso wie Ingenieur- und Architektenleistungen, Bautechnik oder Buchhaltung. Mit diesem Know-how stehen wir **selbst großen Family Offices als Partner** zur Seite – nicht nur in Hannover, sondern an vielen weiteren Standorten, z. B. in der Hamburger HafenCity oder auf Wangerooge, sowie bundesweit über unser exklusives Netzwerk Haus & Grund Immobilien-Verbund.



### Hier begegnen Sie uns persönlich

Das Immobilienforum des Nordens, die Real Estate Arena in Hannover, haben wir „ganz inoffiziell“ in der Skylounge eröffnet – das werden wir in diesem Jahr wieder tun. Wir freuen uns sehr, Sie dort am **05. und 06. Juni an**

**unserem Stand F90** direkt gegenüber der Hauptbühne zu treffen. Auf der **Expo Real in München**, Deutschlands führender Messe für Immobilien und Investitionen, der, sind wir im Herbst vertreten. Als langjähriger Partner engagieren wir uns am Gemeinschaftsstand der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg.

Apropos Engagement: Der **Immobilienmarktbericht der Region Hannover**, an dessen Erstellung wir seit Jahren beteiligt sind, bietet Ihnen einen hervorragenden Überblick über das lokale Preis- und Mengengerüst in allen Objektkategorien. Sie finden ihn ebenfalls unter **www.hug.immo**.

Und wenn Sie schon auf unserer Website surfen, schauen Sie doch in unsere **Galerie „hausgezeichnet“**, die wir mit der wunderbaren Zeichnerin Isa Fischer realisieren. Oder entdecken Sie die Impressionen unseres **ungewöhnlichen Veranstaltungsformats „Was soll das?“** Immer wieder bieten wir unseren Kundinnen und Kunden ganz besondere Erlebnisse: Ob Kleines Fest im Großen Garten, ein Abend im Art Deco Hangar, Sekt & Käse im European Cheese Center, die Criminales in Hannover oder das Wangerooger Schachtturnier – 2024 wird es wieder einige Highlights geben.

Kennen wir uns noch nicht persönlich? Dann lassen Sie uns das ändern. Wir freuen uns auf Sie und sind gern für Sie da.



# HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover

HAUS & GRUNDEIGENTUM Bürgerstiftung

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.



Niklas Ostermann  
Geschäftsführer der HAUS &  
GRUNDEIGENTUM Bürgerstiftung

So sind z.B. die Herrenhäuser Gärten für die Stiftung eine besondere Herzensangelegenheit. Bis heute hat sie knapp 77.000 Euro für die mehrmalige Entfernung der Graffiti-Schmierereien am Leibniz-Tempel und die zweimalige Neuvergoldung des Goldenen Tores im Georgengarten zur Verfügung gestellt.

Auch für den Wiederaufbau des Schlosses Herrenhausen hat sich die Stiftung über Jahrzehnte maßgeblich engagiert – durch die Finanzierung von universitären Studien und begleitenden werbenden Veranstaltungen ist es Rainer Beckmann mit der VW-Stiftung gelungen einen Investor für das Ensemble zu finden.

Für die Stiftung überaus erfreulich war 2022 eine großzügige Schenkung von über als 300.000 Euro. Walter Herbert Fritz hatte das Geld in seinem Testament der Stiftung vermacht – in Gedenken an seine zwei Jahre zuvor verstorbene Ehefrau Dr. Helga Fritz, die jahrzehntelang Mitglied bei HAUS & GRUNDEIGENTUM gewesen und begeistert darüber gewesen war, wie sich der Verein für die Interessen der Haus- und Wohnungseigentümer einsetzt.

Durch diese Schenkung konnten in 2023 weitere diverse Projekte realisiert werden. So wurde mit einer Spende von 100.000 Euro unser Leuchtturm für Hannover, der europaweit bekannte Knabenchor Hannover bei der Finanzierung der notwendigen Herrichtung der neuen Räumlichkeiten unterstützt. Im Alten Dorf in Davenstedt wurde

*Ein historisches Schmuckstück:  
die St. Johannes-Kapelle im Alten Dorf  
in Davenstedt.*



*Die Skulpturen „Georg V.“ und  
„Eitelkeiten“ waren in der Kröpcke-  
Passage ausgestellt.*

die historische St. Johannes Kapelle von 1790 mit unserer Hilfe von 25.000 Euro saniert. Auch der Transport und die Ausstellung der Skulpturen „Georg V.“ und „Eitelkeiten“ des bekannten Celler Künstlers Frank Schult in der Kröpcke Passage wurde mit 2800 Euro finanziert. Und schließlich die renommierte Timotheus Stiftung für die kirchliche Arbeit mit Kindern und Jugendlichen mit 15.000 Euro unterstützt.

Rainer Beckmann, Vorstandsvorsitzender der HAUS & GRUNDEIGENTUM Bürgerstiftung: „Uns ist es immer auch ein wichtiges Anliegen unsere Landeshauptstadt für seine Bewohner und die Menschen aus dem Umland wie auch für Touristen attraktiv zu machen. Und ebenso bei den wichtigen sozialen Projekten unseren möglichen Beitrag zu leisten.“

## HAUS & GRUNDEIGENTUM Medien

HAUS & GRUNDEIGENTUM Medien bietet Vermietern und Verwaltern eine umfangreiche Palette an rechtlicher Unterstützung.

Mietverträge für Wohnraum, Garage, Gewerbe und spezielle Formulare für z. B. Mieterhöhungen und Modernisierungsan-



Florian Eve  
Projektmanagement HAUS &  
GRUNDEIGENTUM Medien

kündigungen werden sowohl von Mitgliedern als auch Nichtmitgliedern bundesweit nachgefragt. Unser praktisches – weil kompaktes – Mietvertragspaket umfasst alles für die Vermietung Notwendige: vom doppelten Vertragsexemplar, über Hausordnung, Übergabeprotokoll, Abnahmeprotokoll, Wohnungsgeberbestätigung, Hinweise zur Mietpreisbremse bis zu den Datenschutzinformationen. Das juristische Angebot wird von den Rechtsexperten des Vereins ständig aktualisiert und ist somit immer auf dem neuesten Stand. In 2023 verkaufte die HAUS & GRUNDEIGENTUM Medien allein rund 23.000 dieser Mietvertragspakete.



Der Hinübersche Garten in Marienwerder zählt zu den frühesten Landschaftsgärten in Deutschland.



Mitglieder vor dem "Hexenturm" in der Leinemasch

Im letzten Jahr konnten wir auch wieder eine breit gefächerte Auswahl an Informationsveranstaltungen, Fachvorträgen und Seminaren für den Verein durchführen. Die Teilnehmerzahl von annähernd 1000 Mitgliedern belegt das hohe Interesse daran.

Auf der Agenda stand auch der Relaunch unseres Onlineshops. Jetzt ist alles soweit vorbereitet, dass im

Jahr 2024 das Großprojekt an den Start gehen kann.

Unser alljährlicher Ausflug führte in die nahegelegene Leinemasch. Hier konnten die teilnehmenden Mitglieder den teils gruseligen Sagen rund um diese Gegend lauschen – aber auch einen Einblick in Historie und Traditionen erlangen – bevor sie hinterher im nahegelegenen Lokal ihre Eindrücke nochmal Revue passieren ließen.



## Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung	2023		2022
	EUR	EUR	EUR
Mitgliedsbeiträge	1.542.472,63	1.542.472,63	1.532.323,58
Erlöse aus			
Schreibgebühren	137.664,84		112.542,80
Grundstück Theaterstraße	178.561,76		177.599,99
Sonstige betriebliche Erträge	171.760,02	487.986,62	169.588,21
		<u>2.030.459,25</u>	<u>1.992.054,58</u>
Aufwendungen für			
Grundstück Theaterstraße		121.623,43	94.569,85
Personalaufwand			
a) Gehälter	948.783,55		841.763,24
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>215.825,52</u>		194.128,08
		1.164.609,07	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		77.201,60	90.414,69
Sonstige betriebliche Aufwendungen		631.286,53	535.460,66
		<u>1.994.720,63</u>	<u>1.756.336,52</u>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		35.738,62	235.718,06
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.292,93	3,44
		<u>7.203,00</u>	<u>7.500,00</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		30.828,55	228.221,50
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-4.097,16	14.765,65
Vorsteuer/Umsatzsteuer		63.555,62	52.949,86
Jahresergebnis		<u><u>-28.629,91</u></u>	<u><u>160.505,99</u></u>

# Haushalt

## Gegenüberstellung des Haushaltsplanes 2023 mit dem Jahresergebnis 2023 sowie Haushaltsplan 2024

	Haushaltsplan 2023 (EUR)	Ist 2023 (EUR)	Unterschied (EUR)	Haushaltsplan 2024 (EUR)
<b>Erträge</b>				
1. Mitgliedsbeiträge	1.530.000,00	1.542.472,63	12.472,63	1.794.500,00
2. Schreibgebühren	120.000,00	137.664,84	17.664,84	138.000,00
3. Geschäftshaus Theaterstraße 2	178.000,00	178.561,76	561,76	178.000,00
4. Sonstige Erträge	188.000,00	171.760,02	-16.239,98	172.000,00
5. Zinserträge	0,00	2.292,93	2.292,93	3.000,00
6. Gesamt	<u>2.016.000,00</u>	<u>2.032.752,18</u>	<u>16.752,18</u>	<u>2.285.500,00</u>
<b>Aufwendungen</b>				
7. Geschäftshaus Theaterstraße 2	100.000,00	121.623,43	21.623,43	100.000,00
8. Personalaufwand	831.000,00	768.559,87	-62.440,13	839.500,00
Vorstandsvergütung	46.000,00	51.200,00	5.200,00	54.000,00
Vergütung geschäftsführender Vorstand	134.000,00	129.023,68	-4.976,32	147.200,00
9. Soziale Abgaben u. Aufw. für Altersversorgung	193.500,00	197.904,72	4.404,72	204.500,00
Soz. Abgaben geschäftsführender Vorstand	16.500,00	17.920,80	1.420,80	20.500,00
10. Abschreibungen	98.500,00	77.201,60	-21.298,40	86.100,00
11. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
Versammlungskosten, PR/Marketing	140.000,00	140.451,15	451,15	145.000,00
Fremdleistungen	186.000,00	196.213,39	10.213,39	203.000,00
Porto/Telekommunikation	48.000,00	52.690,78	4.690,78	52.500,00
EDV, Druckkosten und Büromaterial	46.000,00	42.465,55	-3.534,45	53.000,00
Sonstige Aufwendungen	224.000,00	199.465,66	-24.534,34	230.500,00
12. Zinsaufwendungen	9.000,00	7.203,00	-1.797,00	9.000,00
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.000,00	-4.097,16	-7.097,16	11.000,00
14. Vorsteuer/Umsatzsteuer	82.000,00	63.555,62	-18.444,38	86.700,00
15. Gesamt	<u>2.157.500,00</u>	<u>2.061.382,09</u>	<u>-96.117,91</u>	<u>2.242.500,00</u>
Ergebnis	<u>-141.500,00</u>	<u>-28.629,91</u>	<u>112.870,09</u>	<u>43.000,00</u>

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 - 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 falschen Darstellungen aufgrund

von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Prüfungs-

handlungen 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

## SCHLUSSBEMERKUNG UND UNTERZEICHNUNG DES PRÜFUNGSBERICHTS

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 des HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover, Verband der privaten Wohnungswirtschaft e. V., Hannover, haben wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den deutschen Grundsätzen ordnungsgemäßer Erstellung von Prüfberichten des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V., Düsseldorf, (IDW PS 450 n. F. (10.2021)), erstattet.

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

Hannover, 29. Februar 2024  
BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
gez. Horn                      gez. Tretow  
Wirtschaftsprüfer      Wirtschaftsprüferin

# UNSER MAKLERTEAM.



HAUS & GRUNDEIGENTUM

Service



Theaterstraße 2  
30159 Hannover

0511 - 300 30 700  
makler@hug.immo



[www.hug.immo](http://www.hug.immo)



[hug-makler](https://www.instagram.com/hug-makler)

## Seminare • Vorträge • Informationsveranstaltungen • Besichtigungen

Aktuelle Informationen

### energycity: Exklusiv nur für unsere Mitglieder



Seit dem 01.02.2024 können HAUS & GRUNDEIGENTUM Mitglieder von zusätzlichen Vorteilen bei energycity bei Kauf oder Miete von Energielösungen profitieren. Lohnen sich PV, Wärmepumpe und E-Ladelösungen für die individuelle Situation? Welche Lösungen bietet energycity unseren Mitgliedern an? Zu diesen Themen werden Experten von energycity Ihnen Auskunft geben und Fragen auch im Einzelgespräch beantworten.

Diese exklusive Veranstaltung nur für unsere Mitglieder findet am 24. April in der neuen energycity Konzernzentrale, Glockseeplatz 1, 30169 Hannover um 18:00 Uhr statt. Einlass ab 17:30 Uhr. Bitte nutzen Sie den ÖPNV (Haltestelle Glocksee), da nur begrenzt Parkplätze zur Verfügung stehen. **Verbindliche Anmeldungen sind unter 0511/ 300 30 100 erforderlich.** Mit Ihrer Anmeldung stimmen Sie zu, dass wir Mitgliedsnummer und Name an energycity zum Zweck der Einlasskontrolle weitermelden dürfen.

**Alle Termine finden Sie auch auf unserer Internetseite [www.haus-und-grundeigentum.de](http://www.haus-und-grundeigentum.de)**

Nach telefonischer Teilnahmebestätigung überweisen Sie bitte den jeweiligen Betrag

- unter Angabe des Verwendungszwecks „GbR“ bis zum **03.05.2024**
- unter Angabe des Verwendungszwecks „BKA I“ bis zum **07.06.2024**

auf das Konto des  
HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover e.V.  
IBAN: DE55 2505 0180 0000 3250 31

### Sondervortrag: Das neue Gesellschaftsregister für GbR • Die Grundstücks-GbR – neues Recht, neue Herausforderungen!



RA und Notar  
Dr. Oliver Pramann

RA und Notar Dr. Oliver Pramann und Steuerberater Hardy Freitag informieren über aktuelle rechtliche und steuerliche Regelungen, Herausforderungen und Gestaltungsmöglichkeiten bei der Grundstücks-GbR.

Der 2-stündige Sondervortrag findet am **07. Mai um 17:30 Uhr** im großen Saal des **Industrie-Club Hannover e.V., Schiffgraben 36, 30175 Hannover** statt.



Steuerberater  
Hardy Freitag

Die Teilnahmegebühr für die Veranstaltung inkl. Skript beträgt für Mitglieder **30,00 €**, für Nichtmitglieder **60,00 €**.

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

### Seminar: Weiterer Termin! Betriebskostenabrechnung Teil I



RA  
Dr. Andreas Reichelt

Auf Grund der starken Nachfrage bieten wir unseren Mitgliedern einen weiteren Termin an! **Rechtsanwalt Dr. Andreas Reichelt** geht im ersten Teil seiner Vortragsreihe auf die Umlagefähigkeit und das richtige Erstellen der Betriebskostenabrechnung ein.

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

HuG Service, **Prinzenstraße 10**, 30159 Hannover statt. Die Teilnehmerzahl ist auf 25 Personen begrenzt.

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

Die Kosten dieses 4-stündigen Seminars (inklusive Skript) betragen für Mitglieder **50,00 €** und für Nichtmitglieder **100,00 €**. **Verbindliche Anmeldungen sind unter 0511/ 300 30 100 erforderlich.**



WAS IST GRÜN,  
GÜNSTIG UND  
GUT FÜR ALLE?  
**ÖKOSTROM!**

Jetzt passenden Tarif finden:  
[enercity.de/strom](https://enercity.de/strom)