

Ausgabe 92 | September/Oktober/November 2026

HWG Kurier



Mitteilungsblatt des Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümersverein für Stadt und Kreis Peine e.V.



06 Immobilienmarkt
im Peiner Land

09 Immobilienverkauf
mit Solaranlage auf
dem Dach

15 Stadt Hannover
schaltet Mietwucher-
App in Kürze frei



Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie ermitteln?



Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Andreas Bahr – Dipl. Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken (DIA) – schätzt Ihre Immobilie marktgerecht ein und kümmert sich um den Verkauf!

Die Ermittlung des Marktwertes Ihrer Immobilie erfolgt kostenfrei bei Erteilung eines Vermarktungsauftrages!

Das Team



Andreas Bahr

- Geschäftsführer
- Immobilienmakler
- Immobilienfachwirt
- Dipl. Sachverständiger (DIA)

Gabriele Bahr

- Backoffice /
Vermarktung & Verwaltung



Sabrina Cramme

- Vermarktung & Verwaltung

Lillian Jaber

- Vermarktung & Verwaltung



Viktoria Lorenz-Nowacki

- WEG & Mietverwaltung

Vanessa Großkopf

- WEG & Mietverwaltung



Jaemi-Lee Bodenstedt

- Studentin

Simone Bahr

- Backoffice /
Vermarktung & Verwaltung



Michael Neumeyer

- WEG & Mietverwaltung

Neila

- Mädchen für alles



Liebe Leserin,
lieber Leser,

an ständige Verschärfungen des Mietrechts haben sich viele unserer Mitglieder – zumeist sogenannte Kleinvermieter – bereits gewöhnt. Umso erfreulicher war die Gesetzesinitiative der schwarz-roten Koalition, das umstrittene Heizungsgesetz zu kippen. Demnach sollen auch künftig fossile Heizungen (Gas und Öl) neu eingebaut werden dürfen. Die Freude war allerdings nur von kurzer Dauer. Auf Druck des kleineren Koalitionspartners SPD müssen sich Vermieter beim Neubau einer fossilen Heizung in einem bestehenden Wohngebäude künftig zur Hälfte an den Netzentgelten und am CO₂-Preis sowie ab 2029 an den Mehrkosten für die vorgeschriebene Beimischung biogener Brennstoffe beteiligen. Heizt der Mieter mehr, zahlt der Vermieter mehr, nämlich die Hälfte der durch die klimafreundlichen Brennstoffe entstehenden Mehrkosten. Damit droht den Vermietern neben der Kostenbeteiligung zusätzlich ein neues Bürokratiemonster.



Der Nationale Normenkontrollrat (NKR), der die Bundesregierung beim Bürokratieabbau unterstützen soll, hat die beschriebene Aufteilung der Heizkosten scharf kritisiert und den inzwischen vom Bundestag beschlossenen Gesetzentwurf als eines der „handwerklich schwächsten und praxisfernen Vorhaben“ bezeichnet, die dem NKR in den vergangenen Jahren vorgelegt wurden. So sei die Aufteilung der Heizkosten beim Neubau fossiler Heizungen für viele Vermieter ohne externe Beratung kaum umsetzbar. Lediglich bei Austausch fossiler Heizungen durch Wärmepumpen oder Anschluss an Fernwärmenetze entfällt eine solche Aufteilung der Heizkosten.

Nun wissen die meisten Vermieter, dass insbesondere bei älteren Mehrfamilienhäusern ein Wechsel zur Wärmepumpe technisch aufwendig ist und erhebliche Kosten verursacht. Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob die energetischen und baulichen Voraussetzungen des Hauses den Einbau einer Wärmepumpe überhaupt ermöglichen.

Weiterhin müsste geprüft werden, ob gegebenenfalls umfangreiche Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle oder der Heizverteilung erforderlich sind. Zudem ist für eine Wärmepumpe ausreichend Platz erforderlich, was gerade in dicht besiedelten Innenstadtbereichen häufig nicht der Fall ist.

Ein Mietshaus ist ein Sozialgut, aber auch ein Wirtschaftsgut, das ständige Investitionen erfordert. Viele Experten warnen seit längerer Zeit davor, dass immer strengere Regulierungen die Investitionsbereitschaft von Anlegern in den Wohnungsneubau oder in notwendige Haussanierungen drastisch reduzieren, derweil alle politischen Lager den Wohnungsmangel beklagen. Die Leidtragenden dieser Entwicklung wären vor allem unsere Mieter. Nach alledem bleibt zu hoffen, dass der Konflikt zwischen Mieterschutz und Investitionsbereitschaft nicht weiter eskaliert.

Sonnige Spätsommer- und
Frühherbsttage wünscht Ihnen

Ihr Uwe Freundel
HWG-Vereinsjustiziar

Der Torres EVX NOMAD:

MEHR PRO EURO **WOW!**



Elektroantrieb, 152 kW (207 PS), 80,6 kWh
Batteriekapazität, Automatik, Wärmepumpe,
LED-Scheinwerfer, Navigationssystem,
Sitzlüftung vorn, Sitzheizung vorn + hinten,
360° Kamera, LM-Felgen, Fahrerassistenzsysteme,
Privacy-Verglasung hi. u.v.m.

Torres EVX Nomad
Barpreis

35.980 €

inkl. 990 € Überführung

7 Jahre Herstellergarantie oder 150.000 km*
7 Jahre Mobilitätsgarantie (europaweit)
10 Jahre auf die Fahrbatterie oder 1 Million km*

*das zuerst erreichte gilt

Stromverbrauch kombiniert: (kWh/100 km) 19,3
CO₂-Emissionen kombiniert: (g/km) 0
CO₂-Klasse A

Jetzt bei uns Probe fahren.

AUTOHAUS **BURIAN**

KGM Vertragspartner
Werner-Nordmeyer-Str. 11 – 31226 Peine
Tel. 05171/950-505 / -509 – E-Mail kgm@ah-burian.de
www.autohaus-burian.kgm.de

**Vollelektrisch
unterwegs**

KGM
Enjoy with Confidence

03	Editorial
05	Vereinsnachrichten
06	Immobilienmarkt im Peiner Land
07	Auszug aus der aktuellen Entgeltordnung
08	Neue aktuelle Rechtsprechung
09	Solaranlage auf dem Dach – was beim Immobilienverkauf zu beachten ist
10	Mitglieder fragen – Rechtsanwältin Neumann antwortet
11	Gärtnern ohne Garten: Was Mieter dürfen und was nicht
12	Kurzmitteilungen
15	Stadt Hannover schaltet Mietwucher-App in Kürze frei
16	Der Igitt-Faktor – Wenn Schädlinge in Haus und Wohnung zu Rechtsstreit führen
18	Das Haus für alle Lebenslagen flexibel planen
19	Während sich Europa erholt, bleibt Deutschland zurück
20	Oft ausreichend Einkommen, aber zu wenige Ersparnisse für die eigenen vier Wände
22	Altersvorsorgereform stärkt auch die Eigenheimrente
23	500 Millionen Euro für Ladeinfrastruktur – Förderung für Mehrparteienhäuser
24	Auszüge aus unseren aktuellem Formularverzeichnis (01.08.2026)
25	Solaranlagen: Fehler bei der Anmeldung können die Einspeisevergütung gefährden
26	Alte Dinge weiter nutzen – Was ist bei Geschenkkisten vor der Haustür zu beachten?
29	Ferienwohnung: So erkennen Urlauber Fake-Angebote
30	IW-Prognose: So entwickeln sich die Immobilienpreise regional bis 2035

IMPRESSUM | HERAUSGEBER | Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein für Stadt und Kreis Peine e. V. (HWG Peine) in Kooperation mit der Madsack Medien Ostniedersachsen GmbH & Co. KG **REDAKTION** | Eva-Maria Kropp, HWG Peine (verantwortlich) Geschäftsstelle Peine: Beethovenstraße 11, 31224 Peine, Telefon 05171 582480, Telefax 05171 5824866, Internet: www.hwug-peine.de, E-Mail: mail@hwug-peine.de **TITELFOTO** | Titelfoto von Katja Munzel-Neubauer: Stadtbücherei Peine **VERANTWORTLICH FÜR DEN ANZEIGENTEIL** | Peiner Allgemeine Zeitung, Carsten Winkler **DRUCK** | Fischer Druck GmbH – Peine, Wilhelm-Rausch-Straße 13, 31228 Peine **ANSPRECHPARTNER FÜR ANZEIGEN** | Werderstraße 49, 31224 Peine, Telefon 05171 406-120, Fax 05171 406-167, E-Mail: c.winkler@mno-niedersachsen.de **ERSCHEINUNGSWEISE** | Alle drei Monate

GLAGOW MALEREIBETRIEB

 **TREPPENHAUSRENOVIERUNG**

 **WOHNUNGSSANIERUNG**

 **WÄRMEDÄMMUNG**

Malereibetrieb GLAGOW
Am Weißdorn 5
31228 Peine / Stederdorf
Tel.: 0 51 71 - 68 96
info@maler-glagow.de



SCHLESINGER
IMMOBILIEN PEINE

Ihr professioneller Dienstleister,
wenn es um Ihre Immobilie geht,
speziell in den Bereichen:

- Verwaltung Ihrer Immobilien nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz)
- Vermittlung von Immobilien
- Vermietung und Verpachtung von Immobilien

Zuverlässigkeit, Ehrlichkeit und Vertrauen sind Grundlage, auf die ich meine langjährige Kundenbeziehung aufbaue.

Weitere Informationen erhalten Sie gerne bei einem unverbindlichen persönlichen Beratungsgespräch.

Romy Schlesinger
Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

☎ 05171 / 124 73
☎ 0176 / 220 13 712
31228 Peine / OT Vöhrum
Ricarda-Huch-Straße 11
E-Mail: romy.schlesinger@htp-tel.de
#schlesingerimmobilienpeine
www.schlesinger-immobilien-peine.de



Vereinsnachrichten:

• Betriebsferien

Unsere HWG-Geschäftsstelle einschließlich Beratungsdienst hat am **20. August** und vom **7. –20. September 2026** Betriebsferien und ist daher zu diesen Zeiten geschlossen. Es erfolgt mithin auch keine Formulareausgabe. Wir bitten um Ihr Verständnis.

Tipp: Nutzen Sie unseren Webshop für Mietverträge! Dieser steht unseren Mitgliedern selbstverständlich jederzeit zur Verfügung. Zu den digitalen Mietverträgen gelangen Sie über unsere Website hwug-peine.de oder direkt über folgenden Link:

hwug-peine-shop.de

• Bonitätsprüfung des Mietinteressenten direkt bei der Creditreform Braunschweig

Zukünftig können unsere Mitglieder vor Abschluss eines Mietvertrages eine Bonitätsprüfung des Mietinteressenten direkt bei unserem Kooperationspartner Creditreform Braunschweig in Auftrag geben. Für die Durchführung wird ein entsprechender Einzelauftrag benötigt, welcher in unserer Geschäftsstelle erhältlich ist. Gern senden wir diesen Einzelauftrag auch per E-Mail oder auf dem Postwege zu.

Der ausgefüllte Einzelauftrag ist direkt per E-Mail an die Creditreform zu übermitteln. Nach einer schnellstmöglichen Bearbeitungszeit (maximal 48 h) erteilt die Creditreform die Einzelauskunft wiederum per E-Mail direkt an das anfragende Mitglied. Für die Dienstleistung berechnet unser Kooperationspartner 30 Euro zuzüglich MwSt. je angefragte Person.

Wichtiger Hinweis: Der Anfrage muss ein berechtigtes Interesse gemäß Art. 6 Abs. 1 f DSGVO zugrunde liegen. Wir empfehlen daher ausdrücklich, für einen eventuellen Nachweis weiterhin das Selbstauskunftsformular zu verwenden, welches ebenfalls über unsere Geschäftsstelle erhältlich ist. Vor der Anfrage bei der Creditreform muss der Mietinteressent diese Einwilligungserklärung ausfüllen und unterschreiben. Damit erklärt er sein Einverständnis zur Einholung einer Bonitätsauskunft. Eine Übermittlung des Selbstauskunftsformulars an die Creditreform ist nicht erforderlich.

• Neue Entgeltordnung ab 01.08.2026

Auszüge aus unserer aktuellen Entgeltordnung und unserem Formularverzeichnis finden Sie auf den Seiten 7 und 24.

Umziehen geht auch bequem

Zumindest, wenn es um Ihren Energieanbieter geht. Mit unserem Ökostrom ohne Aufpreis verpassen Sie Ihrem Heim innerhalb weniger Klicks einen grünen Anstrich.



Jetzt Tarif berechnen
und online wechseln.

Ihr regionaler Energiepartner
www.gemeindewerke-peinerland.de

Gemeindewerke
PEINER LAND



Immobilienmarkt im Peiner Land

Stabile Immobilien Preise

Die Preise für Immobilien haben sich im Jahr 2025 stabilisiert. Dies bestätigt auch der jährliche Marktbericht der Grundstücksbörse Braunschweig, einer Maklervereinigung der Braunschweiger Region. Nachstehend die für das Vorjahr festgestellten Werte für den Landkreis Peine:

1. Baugrundstücke einschließlich Erschließung:

a. für 1- bis 2-Familienhäuser

einfache Wohnlage	80,00 €/m²	bis 120,00 €/m²
mittlere Wohnlage	120,00 €/m²	bis 150,00 €/m²
gute Wohnlage	180,00 €/m²	bis 250,00 €/m²

b. Geschosswohnungsbau im Stadtgebiet bei einer Geschossflächenzahl von circa 1,0

einfache Wohnlage	85,00 €/m²	bis 100,00 €/m²
mittlere Wohnlage	125,00 €/m²	bis 150,00 €/m²
gute Wohnlage	160,00 €/m²	bis 300,00 €/m²

3. Eigentumswohnungen

a. aus Bestand – frei

einfache Wohnlage	1.000,00 €/m²	bis 1.200,00 €/m²
mittlere Wohnlage	1.200,00 €/m²	bis 1.500,00 €/m²
gute Wohnlage	1.500,00 €/m²	bis 2.500,00 €/m²
1a-Lage Luxus	2.500,00 €/m²	bis 3.500,00 €/m²

4. Einfamilienhäuser/Reihenhäuser

a. freistehende Eigenheime (150 m²)

einfache Wohnlage	150.000,00 €	bis 250.000,00 €
mittlere Wohnlage	250.000,00 €	bis 350.000,00 €
gute Wohnlage	350.000,00 €	bis 650.000,00 €
Villen in Spitzenlagen	auch mehr	bis 850.000,00 €

5. Mietwohnungen

Erstbezug:	10,00 €/m²	bis 14,00 €/m²	Vermietung aus Bestand:	7,00 €/m²	bis 9,50 €/m²
------------	------------	----------------	-------------------------	-----------	---------------

6. Ladenflächen/ Mietpreise

	kleinere Flächen bis 80 m²	größere Flächen über 80 m²
1a-Lage im Geschäftskern	15,00 €/m² bis 20,00 €/m²	10,00 €/m² bis 20,00 €/m²
1b-Lage im Geschäftskern	10,00 €/m² bis 15,00 €/m²	6,50 €/m² bis 15,00 €/m²
2a-Lage Stadtlage	7,50 €/m² bis 10,00 €/m²	6,50 €/m² bis 12,50 €/m²
2b-Lage Stadtaußenbezirk	5,00 €/m² bis 7,50 €/m²	5,00 €/m² bis 7,50 €/m²

7. Büroflächen und Praxen in guten Geschäftslagen

einfache Ausstattung	bis 10,00 €/m²
mittlere Ausstattung	bis 12,00 €/m²
gute Ausstattung	bis 15,00 €/m²

2. Kaufpreise: Renditeobjekte

Achtung: Zahlen geben den Multiplikator der Jahresnettomiete an!

	unsanierter Altbau	sanierter Altbau	Baujahr ab 2000	Fußgänger- zone
einfache Lage	10	12 - 28	15 - 20	10 - 20
mittlere Lage	10	12 - 28	15 - 20	10 - 20
gute Lage	10	12 - 28	15 - 20	10 - 20

b. Neubau – Erstbezug

je nach Lage	3.200,00 €/m²	bis 4.500,00 €/m²
--------------	---------------	-------------------

c. aus Bestand – vermietet

einfache Wohnlage	1.000,00 €/m²	bis 1.200,00 €/m²
mittlere Wohnlage	1.200,00 €/m²	bis 1.500,00 €/m²
gute Wohnlage	1.500,00 €/m²	bis 3.000,00 €/m²

b. Reihenhäuser (100 m²)

einfache Wohnlage	100.000,00 €	bis 200.000,00 €
mittlere Wohnlage	150.000,00 €	bis 250.000,00 €
gute Wohnlage	200.000,00 €	bis 350.000,00 €

Foto: ngad/123RF



Auszug aus der aktuellen Entgeltordnung

Wird der Verein auf Wunsch eines Mitgliedes im Sinne der nachfolgenden Buchstaben A – E tätig, werden folgende Entgelte erhoben:

A	In der Regel betragen die Schriftverkehrskosten für einfache Schreiben wie Abmahnungen, Nachbarrechtsangelegenheiten et cetera • für die erste Seite • für jede weitere angefangene Seite	25,00 € 10,00 €
B	• Kündigung von Mietverhältnissen (z. B. wegen Eigenbedarfs) • Mietanpassungsschreiben	60,00 € 60,00 €
C	• Ausfertigung eines Mietvertrages • Ausfertigung eines Gewerbemietvertrags ab	60,00 € 100,00 €
D	• Weiterleitung des Eröffnungsantrages für ein Mietkautionskonto bei der Hausbank München mit erforderlicher Legitimationsprüfung	10,00 €
E	• Beratung per Mail oder Briefpost (Schreibgebühren je nach Aufwand; Fotokopiekosten sowie Ausdruck von Anlagen ab 10 Seiten 0,50 € je Seite)	ab 10,00 €

Der richtige Zeitpunkt für den Immobilienverkauf?

Sprechen Sie mit uns. Persönlich und vor Ort.



Stefan Lange
Immobilienberater

05171 44-2854
stefan.lange@vbbrawo.de



Paul Hornburg
Immobilienberater

05171 44-2855
paul.hornburg@vbbrawo.de



brawo-immo.de

IHR IMMOWISSEN AUF EINEN KLICK!

Volksbank BRAWO
Immobilien GmbH



Haben Sie Fragen zu Ihrem Grundstück? Wollen Sie bauen?

Für die erforderlichen Vermessungen stehe ich Ihnen jederzeit mit bekannter Kompetenz zur Verfügung.

Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Matthias Gäbler



Vermessung

Werderstraße 22, 31224 Peine
Telefon: 05171 / 29 48 23 1
Telefax: 05171 / 29 48 24 4

www.vermessung-in-peine.de

Beratung, Vermessungen aller Art, Lagepläne, Gutachten u.v.m.

Neue aktuelle Rechtsprechung im Miet-, Wohnungseigentums- und Nachbarrecht

Der Peiner Rechtsanwalt Uwe Freundel – auch Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht – stellt neue Rechtsprechung vor

Wohnungseigentümer können Klimaanlage auf Balkon errichten

Wohnungseigentümer haben einen Anspruch gegenüber der Eigentümergemeinschaft auf Einbau einer Klimaanlage auf ihrem Balkon, sofern hiervon keine übermäßige Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer ausgeht. Geräusche der Klimaanlage beim Betrieb sind hinzunehmen (BGH AZ V ZR 162/26).

Mietpreisbremse entfällt bei umfassender Sanierung

Die Mietpreisbremse, die für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt gilt (maximale Mietanhebung bis 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete), entfällt bei Neubauten ab 2014. Konnte ein älteres Mietshaus nur mit umfassenden Sanierungsmaßnahmen wieder bewohnbar gemacht werden, gilt es als Neubau, sodass hierfür die Mietpreisbremse nicht anwendbar ist (AG Berlin-Kreuzberg, Az. 7 C 128/21).

Eigenbedarfskündigung sorgsam begründen

Eine Eigenbedarfskündigung ist unwirksam, wenn sie lediglich die Be-

darfsperson benennt, jedoch nicht erklärt, warum diese in die Wohnung einziehen soll, obwohl sie bereits über eine eigene Wohnung verfügt (AG Berlin-Kreuzberg, Urteil vom 26.11.2024, 6 C 246/24).

Anspruch auf Terrassenrückbau bei einer 2er-WEG

Der Anspruch auf Beseitigung einer zustimmungspflichtigen baulichen Veränderung bei einer verwalterlosen 2er-WEG (hier: Bau einer angehobenen Terrasse) verjährt in drei Jahren ab Kenntnis der Veränderung. Auch der Anspruch auf Duldung des Rückbaus ist verwirkt, wenn der Miteigentümer diesen erst acht Jahre nach Terrassenbau geltend macht (AG Hamburg- St. Georg v. 25.07.2026, AZ: 980 a E 27/23 WEG).

50 Prozent Mietminderung bei Behalt eines Wohnungsschlüssels

Das Zurückbehalten eines Wohnungsschlüssels ohne Kenntnis und Zustimmung des Mieters stellt einen erheblichen Gebrauchsmangel der Mietwohnung dar und rechtfertigt eine monatliche Mietminderung von 50 Prozent. Dieses ergibt sich

daraus, dass die latente Gefahr der Möglichkeit eines Eindringens des Vermieters in die Wohnung eine schwerwiegende Beeinträchtigung der Privat- und Intimsphäre des Mieters darstellt (AG Bielefeld, Urteil vom 11.09.2025; 408 C 180/24).

Zweitwohnungsnutzung rechtfertigt Eigenbedarf

Die Nutzung einer Mietwohnung als Zweitwohnung für regelmäßige Aufenthalte, insbesondere zur Pflege familiärer Kontakte oder zur Teilnahme am kulturellen Leben, rechtfertigt im Regelfall eine Kündigung wegen Eigenbedarfs (LG Hamburg, Ur. v. 12.06.2025, AZ 311 S 4/25).

Verschweigen des Todes des Mieters

Das jahrelange unredliche Verschweigen des Todes des Mieters durch dessen Lebensgefährtin begründet die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses gegenüber der Lebensgefährtin wegen wichtigen Grundes. Dieses gilt, obwohl die Lebensgefährtin das Recht auf Eintritt in das Mietverhältnis nach § 563 BGB nach dem Tode des Mieters gehabt hätte (Kammergericht Berlin, Urteil vom 20.10.2025, AZ 12 U 52/25).

Marie-Curie-Str.3b 38268 Lengede 05344 – 91 55 117

Wir sind für jeden Dreck zu haben...



www.Team-Clean.de

TeamClean-Gebäudereinigung

Spezialisiert auf Räumungen nach Zwangsvollstreckung
Reinigung / Entrümpelung von „Messie“-Wohnungen
Leichenfundreinigung / zertifizierte Tatortreinigerin



Heidorn
DACHDECKERMEISTER

Inh.
Mike Hedderich
Dachdeckermeister

**Bedachungen - Fassaden
Bauklempnerei
Flachdachisolierungen**

Lehmkuhlenweg 51 · 31224 Peine
Telefon (0 51 71) 63 45 · www.heidorn-bedachungen.de



Foto: photobuay/123RF

Solaranlage auf dem Dach – was beim Immobilienverkauf zu beachten ist

Viele Eigentümer unterschätzen den Regelungsbedarf, wenn sie ein Haus mit Photovoltaikanlage verkaufen. Notarinnen und Notare klären auf und bieten rechtssichere Lösungen. Was Käufer und Verkäufer wissen müssen.

Millionen Häuser in Deutschland tragen eine Solaranlage auf dem Dach. Doch was passiert mit dieser Anlage, wenn das Haus verkauft wird? Gehört sie automatisch zum Gebäude? Wird die Solaranlage mitverkauft oder soll der Verkäufer sie weiternutzen können? Notarinnen und Notare klären mit den Beteiligten den Sachverhalt und nehmen passende Vereinbarungen in den Grundstückskaufvertrag auf. So werden Streitigkeiten, steuerliche Nachteile und ein Verlust von Garantieansprüchen oder Fördervergütungen verhindert.

„Eine Photovoltaikanlage bringt im Verkaufsfall einige Rechtsfragen mit sich. Die Beteiligten sollten die Notarin oder den Notar beim Verkauf frühzeitig hierauf ansprechen. So werden böse Überraschungen auf beiden Seiten vermieden“, erklärt Dr. Markus Baschnagel, Geschäftsführer der Notarkammer Baden-Württemberg.

Gehört die Solaranlage automatisch zum Haus?

Die Antwort überrascht viele: Es kommt darauf an. Bei der mit Abstand häufigsten Bauform, der sogenannten aufgeständerten Montage, bei der die Module auf Schienen auf dem bestehenden Dach befestigt werden, gilt die Anlage nach herrschender Rechtsmeinung als selbstständige bewegliche Sache. Sie gehört also nicht automatisch zur Immobilie und wird folglich nicht ohne Weiteres mitverkauft.

Anders sieht es bei der sogenannten Indachmontage aus, bei der die Solarmodule

Dachziegel ersetzen und in die Gebäudehülle integriert sind. Hier ist die Anlage in der Regel rechtlich Bestandteil des Hausgrundstücks und teilt dessen Schicksal. Dann ist die Solaranlage nicht ohne Weiteres vom Grundstück zu trennen und wird grundsätzlich automatisch mitveräußert.

„Diese Unterscheidung hat weitreichende Folgen: für den Kaufpreis, für Steuern und für die Frage, wer nach dem Verkauf die Einspeisevergütung erhält“, erläutert Dr. Baschnagel.

Mitverkauf der Photovoltaikanlage

Soll die Photovoltaikanlage gemeinsam mit dem Haus auf den Käufer übergehen, sollte dies – unabhängig von der Bauform – im notariellen Kaufvertrag ausdrücklich geregelt werden. Einigen sich die Parteien auf einen anteiligen Kaufpreis für die Anlage, kann dieser Grunderwerbsteuerfrei sein.

Zusätzlich können laufende Verträge auf den Käufer übertragen werden:

- der Einspeisungsvertrag mit dem Energieversorger
- bestehende Wartungs- und Versicherungsverträge
- ggf. ein Darlehensvertrag, wenn die Anlage noch finanziert ist

Auch Ansprüche aus einer Herstellergarantie (häufig bis zu 20 Jahre) sollten

ausdrücklich vom Verkäufer auf den Käufer übertragen werden.

Es kommt immer auf den Einzelfall an

Auch wenn der Mitverkauf der Anlage der Regelfall ist, sind auch andere Konstellationen denkbar: Will der Verkäufer die Solaranlage weiter nutzen, muss dies vertraglich und gegebenenfalls im Grundbuch durch Eintragung einer Dienstbarkeit abgesichert werden. Hat der bisherige Eigentümer nur die Dachfläche vermietet und zum Beispiel ein Unternehmen hierauf eine Anlage errichtet, tritt der Käufer in den bestehenden Vertrag ein.

Warum die notarielle Regelung so wichtig ist

Notarinnen und Notare klären die Beteiligten neutral und verständlich über die typischen Rechtsfragen rund um Photovoltaikanlagen beim Grundstückskaufvertrag auf.

Der notariell beurkundete Kaufvertrag schafft auch hinsichtlich der Photovoltaikanlage Rechtssicherheit: Er hält fest, was mitverkauft wird, regelt die Vertragsübernahmen, sichert gegebenenfalls die Fortnutzung ab und verhindert teure Streitigkeiten im Nachgang. „Wer als Käufer oder Verkäufer nicht weiß, was mit der Solaranlage auf dem Dach passiert, sollte frühzeitig das Gespräch mit einer Notarin oder einem Notar suchen“, schließt Dr. Baschnagel.

Quelle: www.notar.de

Mitglieder fragen –

Rechtsanwältin Isabell Neumann antwortet

Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

Frage: Unsere Mieter, die bei uns knapp zwei Jahre gewohnt haben, wollen ausziehen, weil sie Nachwuchs erwarten. Jetzt haben sie uns gebeten, ihnen eine Bescheinigung auszustellen, in der wir bestätigen, dass keine Mietschulden oder sonstige Forderungen bestehen. Viele Vermieter verlangen wohl so eine Bescheinigung. Unsere Frage ist, ob wir verpflichtet sind, eine solche Bescheinigung auszustellen.

Rechtsanwältin Neumann: Sie sind nicht verpflichtet, eine sogenannte Mietschuldenfreiheitsbescheinigung auszustellen. Dies sollte auch gut überlegt sein, damit Sie nicht möglicherweise eigene Rechtspositionen gefährden, falls Sie tatsächlich noch Forderungen gegen Ihre Mieter haben.

Eigenbedarf für Neffen

Frage: Ich habe eine Frage zu einer Eigenbedarfskündigung: Mein Neffe würde gerne in die derzeit von mir vermietete Zweizimmerwohnung ziehen, weil er hier in der Nähe eine neue Stelle hat. Wie beurteilen Sie die Erfolgsaussichten einer Eigenbedarfskündigung in diesem Fall?

Rechtsanwältin Neumann: Grundsätzlich kann eine Eigenbedarfskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ausgesprochen werden, wenn ein Vermieter die Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Ihre Frage zielt darauf ab, ob Ihr Neffe als Familienangehöriger im Sinne der Vorschrift zählt. Nach der Rechtsprechung kann ein Neffe als begünstigte Person anerkannt werden, sofern ein besonderes Näheverhältnis besteht und nachvollziehbare Gründe für den Wohnbedarf vorliegen. Das müssten Sie aber glaubhaft darlegen und beweisen können. Wichtig ist, dass Sie die Eigenbedarfskündigung ordnungsgemäß begründen und ausreichend darstellen, wer einziehen möchte und warum genau die betroffene Wohnung benötigt wird.



Indexierung der Verwaltervergütung

Frage: Ich bin Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft. Bald findet wieder die Eigentümerversammlung statt. Ein Tagesordnungspunkt auf der Ladung hat mich etwas verwundert. Es geht um die Verlängerung des Verwaltervertrages. Die Hausverwaltung möchte dafür, dass die Verwaltervergütung künftig jedes Jahr um 3 Prozent erhöht wird. Ich bin dagegen und halte 3 Prozent für überhöht. Ist solch eine Vereinbarung überhaupt zulässig?

Rechtsanwältin Neumann: Staffelfvereinbarungen in Verwalterverträgen, wie von Ihrer Hausverwaltung vorgeschlagen, sind zulässig. Betrachtet man die durchschnittliche Entwicklung des Verbraucherpreisindex der letzten Jahre, dürfte die angedachte Erhöhung von jährlich 3 Prozent auch nicht zu beanstanden sein. Nicht zulässig wäre es hingegen nach überwiegender Auffassung, die Vergütung des Verwalters direkt an den Verbraucherpreisindex zu koppeln.

Mieterhöhung mit Nebenwirkung

Frage: Ich habe einen Mietvertrag geschlossen und einen Kündigungs-

ausschluss von drei Jahren vereinbart. Nun wollte ich die Miete erhöhen und an die ortsübliche Vergleichsmiete anpassen. Als meine Mieterin mein Schreiben hierzu erhalten hat, hat sie gekündigt. Ich frage mich nun, ob das angesichts des vereinbarten Kündigungsausschlusses überhaupt möglich ist.

Rechtsanwältin Neumann: Tatsächlich konnte Ihre Mieterin in dem von Ihnen geschilderten Fall trotz des vereinbarten Kündigungsausschlusses für drei Jahre kündigen. § 561 BGB regelt nämlich ein außerordentliches Kündigungsrecht des Mieters bei Mieterhöhungen. Nach § 561 BGB kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Der Kündigungsausschluss, den Sie vereinbart haben, erstreckt sich jedoch nur auf ordentliche Kündigungen.

Wenn der Mieter den Zutritt verweigert

Frage: Mir gehört ein Vierfamilienhaus, welches hohen Sanierungsbedarf aufweist. Dies wollte ich gerne diesen Sommer angehen und einige bauliche Maßnahmen vornehmen lassen. Das Bauunternehmen müsste hierfür auch die vier Wohnungen betreten, um einige Dinge für die geplanten Arbeiten zu überprüfen. Eine Mietpartei weigert sich jedoch vehement, die Wohnung für eine Besichtigung zu öffnen. Darf sie das?

Rechtsanwältin Neumann: Grundsätzlich können Sie den Zutritt zur Wohnung verlangen, wenn ein berechtigtes Interesse am Betreten der Wohnung besteht. Anstehende Reparaturen, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen können solch ein berechtigtes Interesse begründen. Wenn Ihr Mieter trotz Aufforderung den Zutritt zur Wohnung nicht gewährt, könnten Sie dies sogar einklagen.



Gärtnern ohne Garten

Was Mieter dürfen – und was nicht

Kräuter auf der Fensterbank, Kartoffeln im Pflanzsack oder Salat aus dem Mini-gewächshaus: Indoor-Gärten liegen im Trend und ermöglichen selbst Menschen ohne Balkon und Garten den Anbau frischer Lebensmittel. Laut Statista wächst besonders der Bereich Smart Gardening, bei dem Beleuchtung, Bewässerung und Nährstoffzufuhr automatisch gesteuert werden. Doch nicht alles, was wächst und gedeiht, ist rechtlich unproblematisch. Deshalb gibt es einiges, worauf Mieter, die in der Wohnung und auf dem Balkon hobbYGärtnern wollen, achten sollten.

Was versteht man unter einem Indoor-Garten und warum liegen smarte Minigewächshäuser im Trend?

Ein Indoor-Garten ist im Grunde genommen ein kleiner Garten innerhalb der eigenen vier Wände. Das können Kräuter, Salate oder Cherrytomaten auf der Fensterbank sein, aber auch vertikale Pflanzsysteme, Hydrokulturen oder kleine Hochbeete in Kübeln. Neu ist, dass viele Menschen auf Smart-Garden-Systeme setzen, die Licht, Wasser und Dünger automatisch regulieren. Solche Anlagen ermöglichen eine erstaunlich reichhaltige Ernte, selbst wenn die Wohnung oder der Balkon wenig Sonnenlicht bieten.

Gibt es beim Einsatz smarter Indoor-Gärten rechtlich etwas zu beachten?

Viele smarte Systeme arbeiten mit LED-Leuchten und automatisierten Pumpen. Das ist grundsätzlich erlaubt, kann aber zum Problem werden, wenn Geräte dauerhaft laufen und Stromkreise überlasten oder wenn durch undichte Schläuche Wasser austritt. Auch bei größeren oder schwereren Systemen sollte man prüfen, ob Regale oder Fensterbänke die Last tra-

gen können. Rechtlich und versicherungstechnisch relevant wird es immer dann, wenn Schäden entstehen oder bauliche Veränderungen notwendig sind. Größere Systeme oder bauliche Eingriffe muss der Mieter mit dem Vermieter absprechen.

Was gilt bei smarten Gartensystemen hinsichtlich Datenschutz und KI?

Viele smarte Indoor-Gärten funktionieren über Apps, Cloud-Dienste oder vernetzte Sensoren. Dabei werden häufig Daten zum Nutzungsverhalten, zur Luftfeuchtigkeit oder zum Wasserverbrauch erhoben. Rechtlich problematisch wird es, wenn diese Daten ohne Einwilligung an Dritte weitergegeben werden oder wenn die Systeme dauerhaft online sind und kein transparenter Hinweis erfolgt, welche Informationen gespeichert werden. KI-gestützte Systeme, die Wachstumsverläufe auswerten oder Bewässerungszyklen automatisch anpassen, sind zulässig, solange die Anbieter die Datenschutzregeln einhalten. Nutzer sollten daher die Datenschutzhinweise prüfen, automatische Updates zulassen und darauf achten, dass die Geräte aus vertrauenswürdigen Quellen stammen.

Gibt es rechtliche Grenzen für Pflanzen in der Mietwohnung?

Mieter dürfen ihre Wohnung grundsätzlich mit Pflanzen nutzen, solange der vertragsgemäße Gebrauch nicht überschritten wird. Grenzen bestehen dort, wo Installationen oder Konstruktionen notwendig werden, etwa wenn schwere Pflanzregale fest verankert oder Bewässerungssysteme fest eingebaut werden sollen. Auch dann, wenn Pflanzen Fluchtwege beeinträchtigen oder dauerhaft Schäden verursachen könnten, greifen rechtliche Vorgaben. Solange

keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, gibt es in der Regel keine Einwände. Wichtig ist außerdem, dass Pflanzen ausreichend Licht bekommen und nicht zu dicht stehen, damit keine Schimmelbildung entsteht.

Was ist beim Bepflanzen von Balkon oder Terrasse zu beachten?

Balkone und Terrassen dürfen im Alltag individuell gestaltet werden. Pflanzkübel, Kräuterbeete oder Blumen sind in der Regel erlaubt. Auch Pollenflug, Laub oder Blüten müssen von Nachbarn geduldet werden, denn sie gehören bis zu einem gewissen Maß zum allgemeinen Lebensrisiko. Wichtig ist, dass die Gefäße standsicher sind und bei Wind nicht herabfallen und zur Gefahr für Passanten oder unter dem Balkon geparkte Autos werden (Landgericht Berlin, Az.: 655 S 40/12). Auch große Pflanzen, die in Nachbarbereiche hineinragen oder Licht wegnehmen sowie herabtropfendes Gießwasser oder Erde dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung führen. Wer Blumenkästen außen am Geländer anbringen möchte, sollte prüfen, ob der Mietvertrag oder die Hausordnung hierzu Vorgaben enthält.

Und bei einem Hochbeet?

Soll ein Hochbeet aufgestellt werden, muss man seinen Vermieter nicht extra um Erlaubnis fragen. Es ist jedoch unbedingt ratsam, vor dem Aufstellen beim Vermieter in Erfahrung zu bringen, wie viel Traglast der Balkon hat. Denn je nach Größe des Beetes kommen durch Drainage, Erde und Kompost schnell einige Hundert Kilogramm zusammen. In der Regel liegt die Traglast je nach Alter des Balkons bei etwa 400 Kilogramm pro Quadratmeter.

Quelle: ARAG

Illustration: runkavodki/123RF

Foto: liudmilachernetska/123RF

Kurzmitteilungen

Vermieterfrust in Umfrage

Nach einer Vermieterbefragung des Immobilienverbandes von Haus & Grund Deutschland haben immer strengere Eingriffe in das Mietrecht besorgniserregende Folgen für das allgemeine Wohnungsangebot. 60,5 Prozent der befragten Vermieter halten es für wahrscheinlich, in der längerfristigen Perspektive die Vermietungstätigkeit ganz oder teilweise aufzugeben und den Wohnraum zu verkaufen. Als Grund hierfür wird nicht die gesetzgeberische Einzelmaßnahme angesehen, sondern vor allem die Gesamtwirkung mehrerer gleichzeitiger Regulierungsvorhaben.

Quelle: Zeitschrift „Hamburger Grundeigentum“ Juli 2026

Überdurchschnittliche Eigentumsquote in Niedersachsen

Deutschland zählt zu den europäischen Ländern mit der niedrigsten Eigentumsquote. Laut Statistik beträgt diese nur 41,9 Prozent. Innerhalb Deutschlands zählt Niedersachsen mit einer Eigentumsquote von 49 Prozent zu den eigentumsstärksten Bundesländern.

Quelle: WohnArt

Zu wenig Mitarbeiterwohnungen

Mitarbeiterwohnungen zählen zu den wichtigsten Maßnahmen, mit denen Unternehmen Fachkräfte gewinnen und langfristig binden können. Allerdings planen lediglich 4 Prozent aller Betriebe, Mitarbeiterwohnungen zu schaffen. Als Grund werden ungünstige Rahmenbedingungen am Bau angegeben.

Quelle: Creditreform 2/2026

Abgekühltes Konjunkturklima

Nach dem gemeinsamen Konjunkturbericht der IHK Braunschweig und der IHK Lüneburg-Wolfsburg hat der IHK-Konjunkturklimaindikator zwischen Jahreswende und Frühjahr 2026 um 7 Punkte auf einen Stand von 79 zum neutralen 100-Wert nachgegeben. Am schlechtesten war die Stimmung im Einzelhandel (69 Punkte) und Großhandel (76 Punkte).

Quelle: Wirtschaft 3/2026

Iran-krieg treibt Bauzinsen

Durch den Irankrieg haben die Zinsen für zehnjährige Darlehen Anfang April 2026 die Marke von etwa 3,9 Prozent erreicht. Fachleute rechnen einstweilen nicht mit einer Entspannung am Zinsmarkt. Steigende Energiepreise heizen die Inflation an und lassen die Finanzierungskosten steigen.

Quelle: Interhyp AG

Insolvenzen angestiegen

Im Jahr 2025 haben etwa 24.000 Unternehmen Insolvenzanträge bei deutschen Amtsgerichten gestellt. Damit sind diese Insolvenzen gegenüber dem Vorjahr um 10,3 Prozent angestiegen. Dabei hatten diese Zahlen gegenüber den Vorjahren (2023 um 22,4 Prozent und 2022 um 22,1 Prozent) bereits deutlich zugenommen.

Quelle: StBa

Hausverwalter in der Krise

Im abgelaufenen Jahr 2025 haben 124 Hausverwaltungsunternehmen Insolvenz angemeldet, mithin 60 Prozent mehr als 2020. Als Grund wird ein Kampf um Marktanteile bei geringen Margen vermutet, aber auch zu schnelles Wachstum, ohne die notwendigen Strukturen hierfür zu schaffen. Dabei spielen Fachkräftemangel und veraltete IT-Systeme eine große Rolle. Auch der Sanierungsstau macht vielen Unternehmen zu schaffen und erhöht den Arbeitsaufwand.

Quelle: DER SPIEGEL 18/2026

Preisanstieg bei Wohnimmobilien

Deutschlandweit sind die Preise für Wohnimmobilien im vierten Quartal 2025 gegenüber dem vierten Vorjahresquartal um durchschnittlich 3,2 Prozent angestiegen.

Quelle: StBa

Rekord bei Gästeübernachtungen auf Campingplätzen

44,7 Millionen Gästeübernachtungen wurden im Jahr 2025 auf deutschen Campingplätzen verzeichnet. Gegenüber 2024 gab es einen Anstieg von

4,2 Prozent. Im Jahre 2019 – also vor der Corona-Pandemie – wurden 35,8 Millionen Übernachtungen registriert. Im Jahre 2005 waren es mit 21,7 Millionen Übernachtungen noch deutlich weniger.

Quelle: StBa

Stromtarife für Neukunden deutlich angestiegen

Die Folgen des Irankrieges machen sich bei den Stromtarifen für Neukunden schmerzhaft bemerkbar. Diese sind seit Ausbruch des Konfliktes um 16 Prozent gestiegen. Zum Jahresbeginn waren die Preise durch den Bundeszuschuss bei den Netzentgelten gesunken. Inzwischen bewegen sie sich wieder auf dem Niveau vom Oktober 2025.

Quelle: www.verivox.de

Ältere Vermieter schrecken Sanierungskosten

Nach einer Umfrage plant jeder zweite Eigentümer in den nächsten drei Jahren Modernisierungsmaßnahmen zwecks Verbesserung der Wohnqualität oder energetischer Kostensenkung. Dabei ergeben sich altersbedingt deutliche Unterschiede. Bei den unter 50-Jährigen liegt die Modernisierungsbereitschaft noch bei deutlich mehr als der Hälfte, während sie bei den über 60-Jährigen auf ein Drittel und bei den über 70-Jährigen auf ein Viertel zurückgeht. Dabei erwägt bei letzterer Gruppe bei Modernisierungskosten über 50.000 EUR etwa ein Viertel, die Immobilie eher zu verkaufen als zu sanieren.

Quelle: LBS

Wünsche zur Wohnqualität

Weder eine zentrale Lage noch die Größe der Wohnung zählen zu den wichtigsten Kriterien für eine hohe Wohnqualität. Stattdessen konnte bei einer Umfrage folgendes Ranking festgestellt werden: Stellplatz/Garage 45 Prozent, Keller/Abstellraum 36 Prozent, moderne Heizung 34 Prozent, drei Zimmer 33 Prozent, Garten 31 Prozent, Dorf- beziehungsweise Naturlage 24 Prozent, Kamin 10 Prozent.

Quelle: www.kleinanzeigen.de

Anstieg von Heizung, Strom und Kraftstoff

Die derzeitigen Kosten für Heizung, Strom und Kraftstoff pro Jahr belaufen sich nach Feststellung vom Februar 2026 für einen durchschnittlichen Haushalt in Deutschland auf 4.977 Euro. Diese Kosten sind seit dem Jahre 2021, also ein Jahr vor Ausbruch des Ukrainekrieges, um etwa 21 Prozent gestiegen. Die vergleichbare Energiemenge kostete pro Jahr damals lediglich 4.121 Euro.

Quelle: www.verivox.de

Ungenutzte Glasfaseranschlüsse

Trotz vorhandenem Glasfaseranschluss im Hause verzichten 22 Prozent auf dessen Aktivierung, Tendenz abnehmend. Im Jahre 2024 lag diese Zahl der Nichtnutzer mit 32 Prozent noch deutlich höher. Grundsätzlich möchte jeder Zweite DSL- oder Kabelkunde lieber zu Glasfaser wechseln.

Quelle: www.verivox.de

Sorge vor Altersarmut

Zwischen den Geschlechtern bestehen deutliche Unterschiede bei der Angst vor Altersarmut. Während nahezu jede zweite Frau (47 Prozent) eine schlechte Altersabsicherung fürchtet, sorgt sich bei den Männern nur etwa jeder Dritte (35 Prozent), dass das Geld im Alter nicht reichen könnte. Demgegenüber blicken 57 Prozent aller Befragten ohne finanzielle Sorgen dem Alter entgegen.

Quelle: verivox.de

Anlauf für Mietendeckel

Im Rahmen der Beratungen über die Sozial- und Steuerreformen macht sich SPD-Generalsekretär Tim Küssendorf für eine Länderöffnungsklausel stark, um einen sogenannten Mietendeckel zu ermöglichen. Ein im Lande Berlin vor einigen Jahren eingeführter Mietendeckel wurde seinerzeit mangels Länderzuständigkeit vom Bundesverfassungsgericht gecancelt. Zwischen Einführung des Mietendeckels und dessen gerichtli-

cher Aufhebung war das Angebot an Mietwohnungen in Berlin dramatisch eingebrochen.

Quelle: „Handelsblatt“ v. 18-05.2026

Bundesgesellschaft für bezahlbares Wohnen

Der Vorstoß von Finanzminister Lars Klingbeil, eine neue Bundesgesellschaft für bezahlbares Wohnen zu gründen, ist auf klare Ablehnung bei den deutschen Bausparkassen gestoßen. Diese halten das Vorhaben für unrealistisch. Zudem würde es bei den Bürgern falsche Erwartungen wecken.

Quelle: „Handelsblatt“ v. 11.05.2026

Linke will Berliner Vonovia-Wohnungen verstaatlichen

Nach den Septemberwahlen zum Berliner Abgeordnetenhaus will die Linke alle 138.000 dortigen Wohnungen des Vonovia-Konzerns vergesellschaften und als Enteignungsschädigung auch keine Marktwerte bezahlen. Darüber hinaus fordert Linken-Chef van



Munzel & Coll.

Notare | Rechtsanwälte | Fachanwälte

Hans-Hinrich Munzel
Rechtsanwalt | Notar a. D.

Ina Munzel
Rechtsanwältin und Notarin
Fachanwältin für Erbrecht
Zertifizierte Testamentsvollstreckerin (AGT)

Isabell Neumann
Rechtsanwältin

Dr. Christian Malte Gladis
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Erbrecht

Uwe Freundel
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Familienrecht

Kanzlei für Erbrecht und Vermögensnachfolge



Beethovenstraße 11
31224 Peine

Tel. (05171) 585 66 0
Fax (05171) 585 66 66

www.munzel-coll.de
mail@munzel-coll.de



Immobilien - Bewertung



Alexander Brendecke
Sachverständiger

05300 338 | www.Ldw-SV.de | Lietweg 5, 38159 Alvesse

öffentlich bestellt und vereidigt durch:

Landwirtschaftskammer
Niedersachsen



RICS
Registered Valuer



wir unterstützen Sie gerne

Aken einen Mietendeckel für alle Wohnungen, weil das der beste Schutz für Mieter sei.

Quelle: ntv v. 22.05.2026

Trotz Bau-turbo sinkende Fertigstellungszahlen

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden in 2025 so wenig Wohnungen gebaut wie seit 2012 nicht mehr. Die Fertigstellungszahl sank auf 206.000 Wohnungen und nahm gegenüber dem Vorjahr um 18 Prozent ab. Dabei hatte es schon 2024 einen Rückgang um 14,4 Prozent gegenüber 2023 gegeben. Info-Experte Ludwig Dorffmeister rechnet damit, dass sich der Abwärtstrend auch in diesem Jahr fortsetzen wird. Immobilienverbandspräsident Axel Gedaschko führt diese Entwicklung auf Überregulierung, hohe Baukosten und politische Unsicherheit zurück. Ein Bündnis von zwölf Immobilienverbänden fordert mehr Fördermittel, verbesserte steuerliche Abschreibungen und keine weitere Verschärfung des Mietrechts.

Quellen: ntv v. 22.05.2025 und „FAZ“ v. 23.05.2026 S.19

Wechsel in Wohneigentum immer schwieriger

Nach einer Untersuchung des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) ist die Zahl der sogenannten Ersterwerber von Wohneigentum (Haushalte, die aus einer Mietwohnung in Wohneigentum wechseln) von durchschnittlich 700.000 pro Jahr im Zeitraum von 1998 bis 2002 20 Jahre später auf nur noch 400.000 pro Jahr abgesunken.

Quelle: IW/ „The Pioneer“ v. 26.05.2026

Photovoltaik-Anlagen immer beliebter

Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes waren zum Jahresende 2025 auf bundesdeutschen Dächern und Grundstücken etwa 4,8 Millionen Photovoltaik-Anlagen mit einer Nennleistung von ca. 106.200 Megawatt installiert. Die Einspeisung aus Solarenergie in das deutsche Stromnetz stieg im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr um 17,4 Prozent an.

Quelle: Destatis

Verschärfter Bau-turbo

Nach desaströsen Fertigstellungszahlen im Wohnungsneubau will Bundesbauministerin Verena Hubertz (SPD) weitere Reformen anschieben, um den Wohnungsbau anzukurbeln. Dazu soll in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt der Wohnungsneubau bei allen Genehmigungs- und Abwägungsprozessen eine Art Vorfahrtsrecht bei allen Umwelt-, Lärmemissions- und Denkmalschutzprüfungen erhalten. Ziel sei es überdies, die Planverfahren deutlich zu verkürzen. Immobilienverbandspräsident Axel Gedaschko äußerte sich allerdings skeptisch, weil sich das Vorhaben der Ministerin nur auf fünf bis 15 aller Vorhaben beschränken werde.

Quelle: „SPIEGEL Wirtschaft“ (online) v. 27.05.2026

Einbruch bei Mietwohnungsangebot befürchtet

Scharfe Kritik am Entwurf zum neuen Gebäudemodernisierungsgesetz hat der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland geübt. Danach ist vorgesehen, dass bei Ausfall der bisherigen

Gas- oder Ölheizung und Ersatz durch eine neue Gas- oder Ölheizung sich der Vermieter an der Hälfte wesentlicher Heizungskostenbestandteile des Mieters beteiligen muss. Unabhängig von der Schaffung eines neuen Bürokratiemonsters befürchtet Haus & Grund Präsident Warnecke dadurch den Verlust von drei Millionen Mietwohnungen am Wohnungsmarkt. Der Verband werde bei Realisierung des Gesetzentwurfes vielen Vermietern deshalb nicht empfehlen können, ihre Wohnungen weiter zu vermieten.

Quelle: Focusonline v. 28.05.2026

Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen – Peine im Mittelfeld

Der Wohnatlas der Postbank hat die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen in Niedersachsen bis zum Jahr 2035 prognostiziert. Danach ergeben sich je nach Region sehr unterschiedliche Vorhersagen. Folgende jährliche Wertzuwächse werden sich in der Spitze ergeben:

Die höchsten jährlichen Wertzuwächse werden für Harburg, Lüneburg und Stade mit jeweils 0,91 Prozent sowie für Oldenburg mit 0,8 Prozent erwartet. Knapp dahinter folgen die Landkreise Leer, Ammerland und Cloppenburg. Weit abgeschlagen sind die Industriestädte Wolfsburg (0,26 Prozent) und Salzgitter (0,17 Prozent). Schlusslichter sind der Landkreis Goslar (-0,17 Prozent), der Landkreis Holzminden (-0,03 Prozent) und der Landkreis Göttingen (-0,01 Prozent). Im guten Mittelfeld liegt der Landkreis Peine mit einem jährlichen Wertzuwachs von 0,42 Prozent.

Quelle: „PAZ“ v. 30.05.2026



ahrens
Raumausstattung

Eichenweg 32
31234 Edemissen

Tel. (05176) 397
info@ahrens-edemissen.de
www.ahrens-edemissen.de



Elektro - Heizung - Sanitär
www.af-elektrotechnik.de
Asche & Fuhrmeister GbR

- **Elektroinstallationen • Heizungstechnik**
- **Sanitärtechnik • Lüftungstechnik**
- **Kundendienst**

Ilse der Str. 37 d | 31226 Peine
Telefon: 0 51 71-7 27 58



Foto: pitinan/123RF

Stadt Hannover schaltet Mietwucher-App in Kürze frei

Haus & Grund kritisiert Einführung des Meldeportals scharf

Die Partei Die Linke bietet seit Ende 2024 bereits eine App in inzwischen bundesweit 34 Städten zu dem Thema Mietwucher an. In Hannover stammt die Idee zur Einführung einer Mietwucher-App von den Grünen, die SPD hatte sich dem Vorhaben später angeschlossen. Im Dezember forderten die beiden Parteien die Stadtverwaltung dann auf, einen Mietenmelder zu entwickeln.

Jetzt hat die Stadt angekündigt, in Kürze ein digitales Formular freizuschalten, mit dem sich ein Verdacht überprüfen lässt. Dadurch können Mieterinnen und Mieter künftig Verdachtsfälle von Mietwucher direkt an die Landeshauptstadt melden. Bei Verdachtsbestätigung werden die Fälle an die entsprechenden Stellen zur Verfolgung weitergeleitet.

Die Personen werden dann nach Auskunft der Stadt im Rahmen ihrer personellen Kapazitäten nach und nach kontaktiert, um für eine Prüfung erforderliche Unterlagen einzureichen.

Mietwucher liegt vor, wenn die Summe die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 50 Prozent übersteigt – das ist in Paragraph 291 des Strafgesetzbuches geregelt. Es drohen hohe Geld- oder sogar Freiheitsstrafen. Liegt die Miete mehr als 20 Prozent über dem Mietspiegel, gilt sie laut Wirtschaftsstrafgesetz als überhöht. Das kann mit Bußgeldern bis zu 50.000 geahndet werden.

Deutliche Kritik von Haus & Grund Hannover am digitalen Meldeportal

Haus & Grund Hannover reagiert mit deutlicher Kritik auf die Berichterstattung der „HAZ“ vom 7. April 2026 zum geplanten digitalen Meldeportal für vermeintlich überhöhte Mieten. Der Vor-

stands vorsitzende Dr. Oliver Kiaman weist die darin transportierten Vorwürfe entschieden zurück und warnt vor den Folgen eines solchen Instruments.

„Private Vermieter stehen nicht für überhöhte Mieten. Wir wehren uns ausdrücklich gegen den Generalverdacht, rechtswidrig zu handeln“, erklärt Kiaman. Die Mitglieder von Haus & Grund hielten sich an die geltenden mietpreisrechtlichen Vorgaben und würden entsprechend beraten. Ein digitales Meldeportal berge hingegen die Gefahr eines öffentlichen „Prangers“, bei dem Vermieter bereits auf bloßen Verdacht hin diffamiert würden.

Neben grundsätzlichen datenschutz- und persönlichkeitsrechtlichen Bedenken stellt Kiaman insbesondere die Frage, wie mit unbegründeten Verdachtsmeldungen umgegangen werden soll. „Es ist völlig unklar, welche Konsequenzen falsche Anschuldigungen haben und ob daraus rechtliche Auseinandersetzungen entstehen, die bestehende Mietverhältnisse belasten oder gefährden“, so Kiaman weiter.

Zudem kritisiert Haus & Grund die journalistische Aufbereitung des Themas in der „HAZ“. Eine ausgewogene Darstellung sei unterblieben, da relevante Akteure – insbesondere die Interessenvertretung der Vermieter – nicht einbezogen worden seien. „Das ist umso unverständlicher, als wir Teil der Mietspiegelkommission sind und somit aktiv an der Analyse des Wohnungsmarktes beteiligt sind“, betont Kiaman.

Auch inhaltlich sieht der Verband erhebliche Mängel. So werde in der Berichterstattung auf Angebotsmieten aus nicht nachvollziehbaren Quellen in Bezug genommen, die für die Beurteilung des Mietmarktes ungeeignet seien. Maß-

geblich seien vielmehr die tatsächlich vereinbarten Bestandsmieten, auf die sich auch das deutsche Mietpreisrecht beziehe.

Darüber hinaus fehle es in der Diskussion um die Einführung des Mietenmelders an belastbaren Fakten. Prozentuale Steigerungen würden ohne konkrete Einordnung oder Differenzierung nach Marktsegmenten dargestellt. Seriöse regionale Datenquellen wie der aktuelle qualifizierte Mietspiegel für Hannover und Umgebung sowie der Grundstücksmarktbericht 2026 zeichnen hingegen ein differenzierteres Bild. In vielen Bereichen sei das Mietniveau in den vergangenen Jahren sogar gesunken.

Auch Vergleiche mit der allgemeinen Inflationsentwicklung seien nur bedingt aussagekräftig, da diese auf einem breit gefassten Warenkorb basierten und nicht isoliert die Mietpreisentwicklung abbildeten.

Vor diesem Hintergrund weist Haus & Grund Hannover die Darstellung eines angespannten Mietmarktes mit „explodierenden Mieten“ entschieden zurück. Ein digitales Meldeportal sei daher weder sachlich gerechtfertigt noch geeignet, zur Lösung bestehender Herausforderungen beizutragen.

Abschließend warnt Kiaman vor den gesellschaftlichen Auswirkungen eines solchen Vorhabens: „Hier wird bewusst Unfrieden gestiftet und eine Bevölkerungsgruppe pauschal unter Verdacht gestellt. Das schadet nicht nur dem Vertrauen zwischen Mietern und Vermietern, sondern auch einem funktionierenden Wohnungsmarkt insgesamt.“

Quelle: WA 5/2026, Dr. Hans Reinold Horst/Michael Nicolay

Der Igitt-Faktor

Wenn Schädlinge in Haus und Wohnung zu Rechtsstreit führen



Nur wenige Störungen im heimischen Umfeld bringen Menschen so aus der Fassung wie Schädlinge in Wohnung, Haus und Garten. Was in anderen Regionen der Welt eher klaglos hingenommen wird, führt bei uns immer wieder zu erbittertem Streit und zu Zivilprozessen vor Gericht. Der Info-Dienst Recht und Steuern der LBS hat einige Urteile aus diesem Themenkreis gesammelt. Unter anderem geht es da-

bei um Schaben, Hausbockkäfer, Tauben und Mäuse.

Eine Grundstückseigentümerin, auf deren Anwesen ein Rattenbefall festgestellt wird, ist unabhängig von ihrer persönlichen Verantwortung für das Auftreten der Schädlinge und für deren Bekämpfung verantwortlich. Das bezirkliche Gesundheitsamt hatte den Befall entdeckt und Maßnahmen angeordnet. Das Verwal-

tungsgericht Berlin (Aktenzeichen 14 L 1235/22) lehnte den Eilantrag der Grundstückseigentümerin ab, nicht für die Rattenbeseitigung aufkommen zu müssen. Dass die Tiere angeblich von einer unbekannten Person angelockt und mit Futter versorgt würden, änderte nichts an der Pflicht zur Schädlingsbekämpfung.

Erfolgreicher war ein Grundstücksbesitzer, der die Kosten für die Beseitigung

DÜNOW

HEIZUNG · KLIMA · SANITÄR

31226 Peine · Werner-Nordmeyer-Straße 30

Telefon (0 51 71) 5 52 10 · Fax (0 51 71) 5 37 84

www.duenow.de

info@duenow.de

Lippels

Erdbau

Schäferkamp 5
31246 Groß Lafferde

Tel. 05174/8575
0175/8087871

info@lippels-bau.de

- Baggerarbeiten
- Baugrubenaushub
- Kiesplatten
- Baustraßen
- Schmutz- und Regenwasserleitung
- Pflasterarbeiten

von Eichenprozessionsspinnern auf seinem Anwesen nicht übernehmen wollte. Die Kommune hatte ihn verpflichtet, die Insekten durch fachgerechtes Absaugen zu beseitigen. Der Betroffene ließ das durchführen, klagte aber vor dem Verwaltungsgericht Magdeburg (Aktenzeichen 1 A 94/15) dagegen und forderte die Erstattung der Kosten in Höhe von 3.600 Euro. Das Gericht entsprach dieser Forderung. Der Befall von Eichen mit diesen Schädlingen stelle keine vom Grundstück ausgehende unmittelbare Gefahr dar, weswegen der Eigentümer nicht damit belastet werden könne.

Mieter im Raum Frankfurt litten unter einem erheblichen Mäusebefall in ihrer Wohnung. In weniger als vier Monaten waren deswegen insgesamt neun Schädlingsbekämpfungsmaßnahmen nötig, was im Alltag eine große Belastung darstellte. Dem Amtsgericht Frankfurt (Aktenzeichen 33 C 390/21) schien angesichts dieser Belastung der Mieter eine Minderung der monatlichen Zahlungen in Höhe von 20 Prozent für die Dauer der Beeinträchtigung angebracht.

Können auch größere Mengen an Tauben einen Mangel eines Grundstücks begründen? Der Käufer des Anwesens hatte gegen den Verkäufer geklagt, weil sich re-

gelmäßig rund 50 Tauben aus der Nachbarschaft einfanden, lautstark über das Grundstück flogen und ihren Kot dort hinterließen. Er forderte die Rückabwicklung des Vertrages. Für das Oberlandesgericht Köln (Aktenzeichen 19 U 178/13) reichte der Taubenbefall nicht als Mangel im rechtlichen Sinne aus. Es gebe durchaus Möglichkeiten, sich gegen die von der Nachbarschaft ausgehende Belästigung zur Wehr zu setzen.

Schädlingsbekämpfungskosten können unter bestimmten Bedingungen als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Das gilt nach Ansicht des Amtsgerichts Hamburg (Aktenzeichen 45 C 35/01) vor allem dann, wenn diese Kosten für regelmäßige prophylaktische Maßnahmen entstehen. Nicht umlagefähig sind hingegen die Ausgaben für die Beseitigung eines konkreten Schädlingsbefalls. Im vorliegenden Fall mussten die Mieter nichts bezahlen, weil es sich nicht um kontinuierliche Maßnahmen der Instandhaltung handelte.

Ist das Dachgebälk eines Hauses vom Hausbockkäfer befallen,

dann darf dies beim Verkauf der Immobilie nicht arglistig verschwiegen werden.

Zumindest dann nicht, wenn die durch den Befall entstandenen Schäden bereits einen erheblichen Umfang erreicht haben. Das Landgericht Nürnberg-Fürth (Aktenzeichen 12 O 5997/20) verurteilte den Verkäufer einer Wohneinheit im Obergeschoss, der selbst weiterhin im Hause wohnte, zur Zahlung der Sanierungskosten in Höhe von knapp 14.000 Euro sowie zur hälftigen Beteiligung an den künftigen Maßnahmen.

Wenn ein Hauseigentümer das Anwesen mitbewohnt, dann kann er dem Pächter oder Mieter einer anderen Einheit innerhalb der Immobilie nicht die Instandhaltung der technischen Anlagen des Gesamtobjekts auferlegen. Mit der Begründung, das gehe ihn nichts an, lehnte der Eigentümer eine Mietminderung des Pächters einer Gastwirtschaft um 20 Prozent wegen Schabenbefalls ab, da der Pächter vertraglich die Gesamterhaltungspflicht für das Pachtobjekt übernommen habe. Das Landgericht Coburg (Aktenzeichen 12 O 231/07) legte in seinem Urteil Wert darauf, dass laut gesetzlicher Regelung der Eigentümer das Objekt in ordnungsgemäßen Zustand erhalten müsse, die Vertragsklausel den Pächter unangemessen benachteilige und deshalb unwirksam sei. Die Schädlinge seien über die Abwasserleitungen des unsanierten Anwesens eingedrungen.

Quelle: LBS



Illustration: sabelskaya/123RF

ELEKTROTECHNIK
GmbH & Co. KG

Daniel Süper
GESCHÄFTSFÜHRER

► KUNDENDIENST

► PHOTOVOLTAIK

► E-CHECK

► NEU/ALTBAUTEN

► GERÄTE E-Check

@ WWW.D-S-ELEKTROTECHNIK.DE

INFO@D-S-ELEKTROTECHNIK.DE

Hildesheimer Straße 38, 31226 Peine

TEL. 0 51 71/54 09 086

FAX 0 51 71/54 05 067

MOBIL 0151/27 05 27 41

Akustik · Trockenbau · Isolierung

- Altbausanierung
- Innenausbau
- Wärmedämmung
- Schallschutz

Ihr Team im Ausbau für Ihre Immobilie!

Fallak GmbH & Co. KG

Zur Ilseburg 7c | 31224 Peine | 0 51 71 - 294 80 20

info@fallak-gmbh.de | www.fallak-gmbh.de



Foto: sinenkiy/123RF

Das Haus für alle Lebenslagen flexibel planen

Weil es für viele Menschen als Idealbild eines selbstbestimmten, familiären Rückzugsortes mit hohem emotionalem Wert gilt, ist das Einfamilienhaus ungebrochen eine der beliebtesten Wohnformen in Deutschland. Private Bauherren wollen meist ein Zuhause für ihre Familie samt Kindern schaffen. So sind die meisten Eigenheime hierzulande für vierköpfige Haushalte konzipiert. Doch diese Familienwohnform hat nicht ewig Bestand. Irgendwann sind die Kinder aus dem Haus. Was tun mit dem Platz, der bis dahin benötigt wurde? „Die wenigsten Immobilien lassen sich dann noch sinnvoll umnutzen“, wissen Experten des Verbands Privater Bauherren e.V. (VPB). Nur wenige bedenken dabei auch schon barrierearme Konzepte. „Wer sein

Eigenheim hingegen mit langfristiger Perspektive plant, hat in späteren Jahrzehnten noch viele Möglichkeiten.“

Wenn der Haushalt sich verkleinert, kann ein Teil des Hauses von anderen Menschen genutzt werden. Gerade in Zeiten, wo viele dringend eine Wohnung suchen, wird die Teilvermietung der eigenen Immobilie zum Thema. Ältere Eigenheimbesitzer erwirtschaften damit über die Rente hinaus noch ein zusätzliches Einkommen. Im Zweifel kann dort auch eine Pflegekraft einziehen. „Damit dies räumlich funktioniert, muss die Möglichkeit, eine Einliegerwohnung abzutrennen, aber schon vor dem Bau des Hauses eingeplant werden“, betonen VPB-Experten.

Die heute üblichen Einfamilienhäuser mit offenen Wohnbereichen sind jedoch nicht sehr flexibel, in einem Standard-Einfamilienhaus Grundrissänderungen schwierig. „Wer vermieten will, braucht separate Heizungs-, Wasser- und Stromkreisläufe, zusätzliche Messuhren, ein zweites Bad, am besten auch einen separaten Eingang“, so VPB-Experten. Die Planung müsse bis ins Detail gehen: „Über der Fußbodenheizung können nicht einfach Wände eingezogen werden.“ Auch der Schallschutz werde relevant. Wer sein Haus auch im Alter ganz nach den eigenen Bedürfnissen nutzen möchte, sollte schon bei der Planung unabhängige Sachverständige zurate ziehen.

Quelle: VPB

Während sich Europa erholt, bleibt Deutschland zurück

Die Zahl der in Europa fertiggestellten Wohnungen steigt 2026 auf 1,47 Millionen Einheiten, nach 1,44 Millionen im Jahr 2025. Für 2027 wird ein weiteres Wachstum auf 1,58 Millionen Einheiten erwartet. 2028 werden es voraussichtlich 1,66 Millionen Einheiten sein, das zeigen Prognosen des Ifo-Instituts.

Nach einem Rückgang auf 205.000 Wohnungen im Jahr 2025 fallen die Fertigstellungen in Deutschland 2026 zunächst weiter auf 185.000 Einheiten. 2027 steigt die Zahl wieder auf 205.000 und 2028 auf 215.000 Einheiten. 2028 wird die Fertigstellungszahl aber noch um 15 Prozent unter dem Wert von 2024 liegen. Pro 1.000 Einwohner werden in Deutschland 2028 etwa 2,6 Wohnungen fertiggestellt und damit deutlich weniger als im europäischen Mittel (3,4).

Der europäische Wohnungsbau wird vor allem durch einige größere Länder belebt: Großbritannien erhöht seine Fertigstellungen von rund 161.000 (2025) auf 207.000 Wohnungen (2028), Frankreich von 272.000 auf 314.000 und Spanien von 95.000 auf 135.000 Einheiten. Besonders dynamisch entwickeln sich kleinere Länder wie Ungarn von rund 14.000 auf 27.000 Wohnungen, Irland von 34.000 auf 45.000 und Schweden von 32.000 auf 41.000 Einheiten im gleichen Zeitraum.

Quelle: www.ifo.de

Foto: tuulijumala/123RF

Illustration: butenkow/123RF



Baustoff Brandes
Da bau ich drauf.

Besuchen
Sie unsere
Ausstellung

Mit uns wird Ihr Garten
fit für den Sommer!

Entdecken Sie unsere hochwertigen Materialien
und starten Sie Ihr nächstes Gartenprojekt!



Termin
vereinbaren



www.baustoff-brandes.de

Peine

Dieselstr. 1, Tel. 05171/7009-0

LBS|empirica-Erschwinglichkeitsbarometer 2026

Oft ausreichend Einkommen, aber zu wenige Ersparnisse für die eigenen vier Wände

Neuer Indikator zeigt: Ende vergangenen Jahres verfügten nur knapp 6 Prozent der jüngeren Mieterhaushalte über ausreichend Eigenkapital, um Wohneigentum zu erwerben. Vor 15 Jahren waren es noch fast 10 Prozent.

Viele Mieter würden lieber in der eigenen Wohnung oder dem eigenen Haus leben, wie Befragungen immer wieder zeigen. Doch den wenigsten gelingt der

Sprung in die eigenen vier Wände. Wie gut oder schlecht es um das Potenzial an Ersterwerbern von Wohneigentum in Deutschland tatsächlich bestellt ist, analysiert das LBS|empirica-Erschwinglichkeitsbarometer.

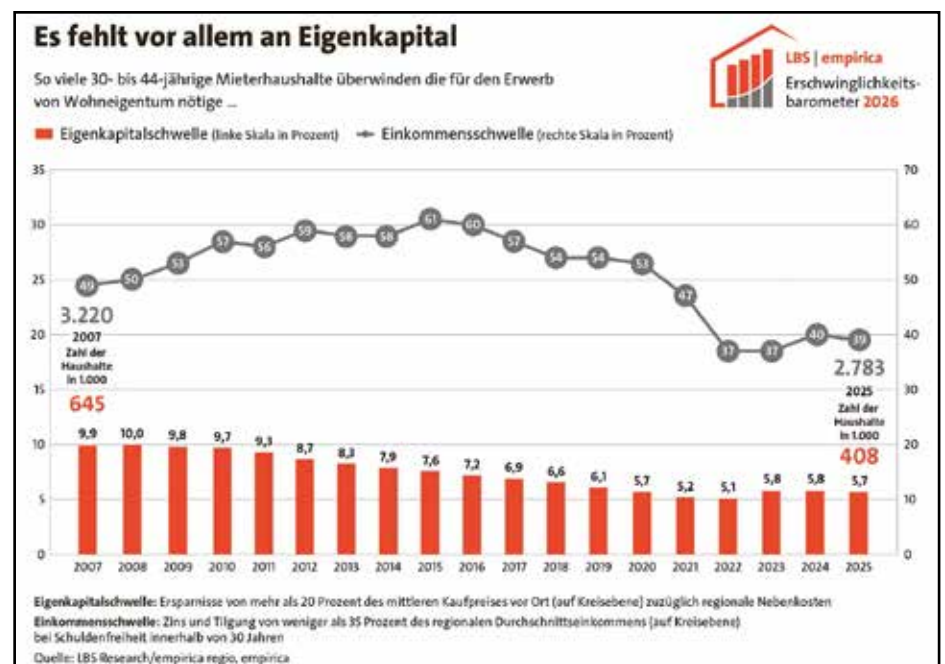
Entwickelt wurde das Konzept vom Berliner Forschungsinstitut empirica bereits im Jahr 2018 gemeinsam mit den Landesbausparkassen. Seither wurden die Berechnungen in loser

Folge neu aufgelegt. Künftig wird dies jährlich erfolgen. Anders als bei den meisten anderen Erschwinglichkeitsindikatoren wird nicht nur die Einkommenshürde untersucht, sondern auch die Eigenkapitalsituation der potenziellen Erwerberhaushalte. Eine weitere Besonderheit: Der LBS-Indikator basiert auf regionalen Daten, nicht auf bundesweiten Durchschnittsdaten und zeichnet deshalb ein realistisches Bild der Lage.

Die wichtigsten Ergebnisse der aktuellen Ausgabe des LBS|empirica-Erschwinglichkeitsbarometers:

Das fehlende Eigenkapital ist die – mit Abstand – größte Hürde auf dem Weg ins Wohneigentum. Im Jahr 2025 hatten nur 5,7 Prozent der Mieterhaushalte im üblichen Erwerbsalter für Wohneigentum zwischen 30 und 44 Jahren – und damit insgesamt rund 408.000 – ausreichend Ersparnisse auf der hohen Kante, um die üblichen Eigenkapitalanforderungen der Kreditinstitute für die Finanzierung einer Immobilie zum typischen regionalen Kaufpreis zu erfüllen.

Die Schwelle wurde für die Studie auf 20 Prozent des Kaufpreises zuzüglich der regionalspezifischen Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten, Makler) taxiert. Tatsächlich schwankte der durchschnittliche Fremdmittelanteil bei der Finanzierung selbst genutzten Wohneigentums gemäß Untersuchungen des Verbands deutscher Pfandbriefbanken in den vergangenen 15 Jahren zwischen 75 und 83 Prozent des Kaufpreises. Setzt man die Eigenkapitalschwelle ein wenig höher oder niedriger an, sinkt oder steigt der Anteil der Mieterhaushalte mit ausreichenden Ersparnissen etwas, aber an der grundsätzlichen Feststellung, dass der Erwerb von Wohneigentum bedeutend häufiger am Eigenkapital als am Einkommen scheitert, ändert sich nichts.



Die Einkommensschwelle wurde erst nach der Zinswende zum kritischen Hemmnis. In den Jahren von 2007 bis 2021 hatte stets zumindest knapp die Hälfte der Mieterhaushalte im relevanten Erwerbsalter ein ausreichend hohes Haushaltsnettoeinkommen, um sich den Schuldendienst für die Finanzierung einer regionaltypischen Immobilie leisten zu können. In der Spitze wären 2015 sogar 61 Prozent der Mieterhaushalte unterhalb der Belastungsgrenze von 35 Prozent ihres Einkommens geblieben, die üblicherweise für die Kreditrate als verkraftbar angesehen werden. Dies änderte sich schlagartig im Jahr 2022 nach dem plötzlichen Zinsanstieg von kaum mehr als 1 Prozent auf deutlich über 3 Prozent. Wegen der gestiegenen

Finanzierungskosten gepaart mit weiterhin hohen Kaufpreisen meisterten plötzlich weniger als 40 Prozent der betrachteten Mieterhaushalte die Einkommenshürde für den Erwerb.

Beide Indikatoren haben sich in den vergangenen drei Jahren leicht verbessert – immerhin. Während sich die Einkommenshürde laut LBS|empirica-Erschwinglichkeitsbarometer erst mit der Zinswende zu einem spürbaren Problem für viele Haushalte entwickelte, begann die Eigenkapitalhürde schon 2008 zu einem immer höheren Hindernis zu werden. Geschuldet war dies den unaufhörlich kletternden Immobilienpreisen. Und diese wiederum sind auch der Hauptgrund dafür, weshalb sich die

Lage zuletzt gebessert hat: Die Preise für Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser sind infolge der Zinswende etwas zurückgegangen. Während die Überwindung der Einkommensschwelle auch bei steigenden Einkommen – unter anderem aufgrund der regelmäßigen Anhebung der Tariflöhne – leichter fällt, spiegelt sich dies in den Ersparnissen nicht unmittelbar wider. Die Eigenkapitalsituation der Mieterhaushalte kann sich schlicht nicht so schnell an steigende Preise anpassen, wie es für die Mieter erforderlich wäre, um einen tragbaren Kredit zu bekommen.

Im regionalen Vergleich stehen Berlin, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern bei der Eigenkapitalhürde am schlechtesten da.

Dort haben nur gut 2 bis knapp 4 Prozent der jüngeren Mieterhaushalte ausreichend Ersparnisse, um aus eigener Kraft den Sprung ins Eigentum zu schaf-

fen (Grafik). Hier macht sich ein Hauptstadteffekt bemerkbar: Die über Jahre hohe Zuwanderung nach Berlin und in dessen Speckgürtel hat die Immobilienpreise dort so hochgetrieben, dass immer weniger ortsansässige Mieter ausreichend Eigenkapital für den Immobilienerwerb aufbringen konnten. Etwas besser stellt sich die Situation dagegen in den westlichen Bundesländern Bremen, Saarland, Niedersachsen und Rheinland-Pfalz dar, wo zwischen knapp 9 und knapp 7 Prozent der Zielgruppe genug Eigenkapital haben.

Zur Methodik des LBS|empirica-Erschwinglichkeitsbarometers

Das empirica-Modell „Ersterwerber-Potenziale“, das für das LBS|empirica-Erschwinglichkeitsbarometer genutzt wurde, schätzt die regionale Einkommens- und Vermögensverteilung von Haushalt mit 30- bis 44-jährigen Mietern auf Ebene der 400 Landkreise und

kreisfreien Städte. Auf dieser Basis wird ermittelt, wie viel Prozent dieser Mieterhaushalte rein rechnerisch ausreichend Einkommen beziehungsweise Vermögen haben, um eine regionaltypische Immobilie zu finanzieren. Dies ist unter den getroffenen Annahmen dann möglich, wenn die Einkommensbelastung für Zins und Tilgung kleiner als 35 Prozent ist oder, wenn das Eigenkapital mindestens für 20 Prozent des Nettokaufpreises plus regionale Nebenkosten ausreicht.

Nicht berücksichtigt sind in der Berechnung etwaige Erbschaften und Schenkungen, die Mieterhaushalten über die Eigenkapitalschwelle und auch Einkommensschwelle helfen können (weil die Belastung durch den Kredit sinkt). Gezeigt wird also, wie viele junge Mieterhaushalte den Eigentumserwerb aus eigener Kraft ohne familiäre Unterstützung bewerkstelligen können.

Quelle: LBS



**Digital gemanagt –
jetzt neu mit
Cockpit Immobilie.***

Direkt informieren unter:
sparkasse-hgp.de/cockpitimmobilie

*Bei teilnehmenden Sparkassen



Weil's um mehr als Geld geht.



Altersvorsorgereform stärkt auch die Eigenheimrente

Mit dem Ende März vom Bundestag verabschiedeten Altersvorsorgereformgesetz will die Politik schwerpunktmäßig die kapitalmarktorientierte Vorsorge stärken. Was weniger im Blickpunkt der Öffentlichkeit steht: Das Reformgesetz verbessert auch die private Altersvorsorge mit Wohneigentum. „Das gezielte Sparen für die eigene Immobilie und die Tilgung von Wohnungsbaudarlehen wird im neuen System weiterhin gleichberechtigt gefördert“, verdeutlichen Christian König, Hauptgeschäftsführer des Verbandes der Privaten Bausparkassen, und Axel Guthmann, Verbandsdirektor der Landesbauparkassen.

gen für selbst genutztes Wohneigentum profitieren. „Gerade für diese Zielgruppe, die nicht gesetzlich rentenversichert ist, steht Wohneigentum oftmals an erster Stelle, wenn es um private Vorsorge geht“, so Christian König.

Die Eigenheimrente erlebte in den ersten Jahren nach ihrer Einführung im Jahr 2008 zunächst einen Boom, verlor dann aber im Zuge der lang anhaltenden politischen Grundsatzdiskussionen über die Riester-Rente ebenfalls an Dynamik, obwohl Wohn-Riester, wie die Eigenheimrente auch genannt wird, naturgemäß nie wegen fehlender Renditechancen in der Kritik stand. Denn die Eigenheimrente zielt auf mietfreies Wohnen im Alter ab, indem das Ansparen von Eigenkapital und die Rückzahlung von Wohnungsbaudarlehen mit Zulagen gefördert wird.

sorge genügen, um eine jährliche staatliche Förderung von 750 Euro zu erhalten (Grundzulage von 150 Euro plus zweimal Kinderzulage von 300 Euro). Das entspricht einer Förderquote von 250 Prozent. „Das sollte sich keine Familie auf dem Weg ins Eigenheim entgehen lassen“, empfehlen die Bausparkassen.

Schöpft eine vierköpfige Familie die Förderung voll aus, kommt sie mit einer eigenen jährlichen Sparleistung von 3.600 Euro für zwei Erwachsene plus Förderung von 1.680 Euro (zweimal Grundzulage von 540 Euro plus zweimal Kinderzulage von 300 Euro) auf eine Einzahlung von insgesamt 5.280 Euro im Jahr in ihre Altersvorsorgeverträge. „Damit lässt sich ein solider Grundstein für ein Eigenheim aufbauen“, lautet das positive Fazit von König und Guthmann.

Der Sonderausgabenabzug steigt: Künftig können die Eigenbeiträge zuzüglich der Förderung als Sonderausgaben geltend gemacht werden. Anstatt der früheren 2.100 Euro werden ab kommendem Jahr schon ohne Kinderzulage bei voller Ausschöpfung der Grundförderung 2.340 Euro abzugsfähig sein.

Die nachgelagerte Besteuerung der Eigenheimrente wird vereinfacht: Nicht verdrängt werden sollte vor diesem Hintergrund, dass der Sonderausgabenabzug kein Steuergeschenk ist, sondern alles, was in der Einzahlungsphase steuerfrei war, im Ruhestand versteuert werden muss. Hier gibt es für die Eigenheimrente eine Erleichterung: Die Besteuerung in der Rentenphase wird innerhalb von fünf Jahren über die Bühne gebracht. Danach hat die geförderte Immobilie nichts mehr mit dem Finanzamt zu tun und kann bei Bedarf flexibler als bisher verkauft oder vermietet werden, etwa um sich im Alter verkleinern zu können. „Gerade vor dem Hintergrund der effizienteren Nutzung von Wohnraum ist diese Veränderung nicht gering zu schätzen“, machen Guthmann und König auf einen wichtigen Punkt aufmerksam.

Quelle: Verband der privaten Bausparkassen

Auch wenn die Reform der Eigenheimrente quasi im Windschatten des derzeitigen Mega-themas Kapitalmarkt erfolgt, ist sie für all jene von hoher Bedeutung, die bei der privaten Altersvorsorge auch auf die selbst genutzte Immobilie setzen wollen. „So richtig es sein mag, die Menschen an der Entwicklung von Kapitalmärkten partizipieren zu lassen, so richtig ist es

auch, dass die entschuldeten eigenen vier Wände für viele Menschen ein wesentlicher Baustein der privaten Altersvorsorge sind“, betonen beide Bausparkassenvertreter. Eine wichtige Botschaft des heute verabschiedeten Gesetzes lautet deshalb auch: „Wer bei seiner Altersvorsorge auf die selbst genutzte Immobilie setzt, kann dies weiterhin im Rahmen der geförderten privaten Altersvorsorge tun.“ Private und öffentliche Bausparkassen begrüßen, dass die ab Anfang kommenden Jahres verfügbare vereinfachte Zulagenförderung eins zu eins auch für die Eigenheimrente gilt.

Zudem können Selbstständige, Freiberufler und Gewerbetreibende nun von geförderten Spar- und Tilgungsbeiträ-

Was sich konkret (auch) für die Eigenheimrente verbessert

Der Staat legt auf jeden Spar-Euro bis 1.800 Euro etwas drauf: Für die ersten 360 Euro Einzahlung im Jahr gibt es 50 Cent je Euro on top. Zu jedem weiteren Euro bis zur Obergrenze von 1.800 Euro zahlt der Staat 25 Cent dazu. Insgesamt kann so ein jährlicher Zuschuss des Staates von 540 Euro zum Bausparvertrag oder zur Tilgung erreicht werden. Die umständliche Berechnung des Mindesteigenbeitrags zum Erhalt der vollen Förderung entfällt. „Es ist jetzt ganz simpel: Wer mehr Geld in seine Altersvorsorge steckt, bekommt auch mehr Förderung. Jeder Euro Verzicht in der Gegenwart zugunsten der Absicherung im Alter wird also belohnt“, lobt Guthmann das neue Förderkonzept.

Wer Kinder hat, bekommt eine hohe zusätzliche Förderung – und das schon bei kleinsten Eigenbeträgen. Auf bis zu 300 Euro im Jahr gewährt der Staat für jeden eingezahlten Euro eine Förderung von einem Euro pro Kind.

Ein Rechenbeispiel für eine Familie mit zwei Kindern: Schon 25 Euro im Monat – also 300 Euro pro Jahr – für die Altersvor-



Foto: halfpoint/123RF

500 Millionen Euro für Ladeinfrastruktur – Förderung für Mehrparteienhäuser

Foto: drothepress/123RF

Das Bundesministerium für Verkehr (BMV) unterstützt mit einem neuen Förderprogramm den Aufbau von Ladeinfrastruktur in und an Mehrparteienhäusern. Gefördert werden die Anschaffung und Errichtung von privater Ladeinfrastruktur, zum Beispiel Wallboxen in Verbindung mit der entsprechenden technischen Ausrüstung. Auch der Netzanschluss oder notwendige Baumaßnahmen sind förderfähig. Förderanträge können seit dem 15. April 2026 unter <https://www.laden-im-mehrparteienhaus.de/antragstellung/> gestellt werden.

Eckpunkte der Förderung im Überblick

Das Förderprogramm ist unterteilt in drei zeitgleich laufende Förderaufrufe für unterschiedliche Antragsberechtigte:

1. Wohnungseigentümergeinschaften (WEG),
2. kleine und mittlere Unternehmen (KMU) und Privateigentümer von Wohneigentum zur Vermietung und

3. Wohnungsbaugesellschaften und Immobilienunternehmen mit einem größeren Wohnungsbestand.

Die Ladeleistung pro Ladepunkt darf maximal 22 kW betragen. Die Anträge der ersten beiden Gruppen werden unmittelbar nach Antragseingang bearbeitet, die Förderung erfolgt nach Bewilligung als Festbetrag. Eine Antragstellung ist bis zum 10. November 2026 möglich. Für Unternehmen mit einem großen Wohnungsbestand erfolgt die Mittelvergabe auf Grundlage eines wettbewerblichen Verfahrens. Anträge können bis zum 15. Oktober 2026 eingereicht werden; die Bewilligung erfolgt nach Abschluss des wettbewerblichen Verfahrens.

Das neue Förderprogramm nimmt die Elektrifizierung eines größeren Gebäudebestands in den Fokus. So ist eine Bedingung für den Erhalt der Förderung, dass mindestens 20 Prozent der vorhandenen Stellplätze eines Mehrparteienhauses vorverkabelt werden

müssen. Zudem müssen immer mindestens sechs Stellplätze in oder an einem Mehrparteienhaus elektrifiziert werden.

Der Förderbetrag je zu elektrifizierendem Stellplatz beträgt:

- maximal 1.300 Euro ohne installierte Wallbox,
- maximal 1.500 Euro mit Wallbox oder
- maximal 2.000 Euro mit einem Ladepunkt, der bidirektionales Laden unterstützt.

Die Nationale Leitstelle Ladeinfrastruktur hat einen Leitfaden zur Umsetzung von Ladeinfrastruktur in Mehrparteienhäusern veröffentlicht. Der „WEGweiser“ richtet sich an Wohnungseigentümergeinschaften und unterstützt sie gezielt dabei, sich auf das Förderprogramm vorzubereiten.

Quelle: www.bmv.de



Auszüge aus unseren Formularverzeichnis (01.08.2026)

II. Verträge, Zusatzvereinbarungen

11. Mietvertrag über Wohnraum/Eigentumswohnung (auf Durchschrift angelegt)	9,00 €
12. Mietvertrag über Einfamilienhaus (auf Durchschrift angelegt)	9,00 €
13. Mietvertrag für gewerbliche Räume und Grundstücke (auf Durchschrift angelegt)	10,00 €
14. Mietvertrag für möblierte Zimmer	2,00 €
15. Untermietvertrag	6,00 €
16. Mietaufhebungsvertrag	2,00 €
17. Mietvertrag für Garage/Stellplatz/Carport	7,00 €
18. Landwirtschaftlicher Pachtvertrag	5,00 €
19. Mustermietvertrag zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern	3,00 €
20. Verwaltervertrag nach Wohnungseigentumsgesetz	4,00 €
21. Hauswartvertrag	8,00 €
22. Wohnungsübergabeprotokoll (auf Durchschrift angelegt)	4,00 €
23. Wohnungsabnahmeprotokoll (auf Durchschrift angelegt)	5,00 €
24. Hausübergabeprotokoll	2,00 €
25. Selbstauskunft des Mieters	1,00 €
26. Mietschuldenfreiheitsbestätigung	1,00 €
27. Zusatzvereinbarung – Ausscheiden eines Mieters	1,00 €
28. Zusatzvereinbarung – Eintritt eines Mieters	1,00 €
29. Zusatzvereinbarung für Steckersolaranlage des Mieters	1,00 €
30. Notfall-Schlüssel-Vereinbarung	1,00 €



Berit Lindebauer

Immobilienmaklerin
Bankkauffrau
05171/581412
0151/46315338
info@lindebauer.de
www.lindebauer.de

Sie suchen ein neues Zuhause oder möchten eine Immobilie verkaufen oder vermieten?

Wie stellen Sie sich den perfekten Makler für Ihre Immobilie vor? Kompetent, zuverlässig, fair und ehrlich, flexibel, diskret, kreativ und natürlich zu 100% engagiert! So oder so ähnlich würde wahrscheinlich Ihre Antwort aussehen.

Nun, niemand ist perfekt. Unser Anspruch ist es, Sie bei allen Fragen rund um die Immobilie in überzeugender Weise zu beraten und zu begleiten.

Wir betreuen Sie von der ersten Besichtigung an, bis hin zum Kauf- oder Mietvertragsabschluss. Gerne übernehmen wir für Sie auch die Finanzierungsberatung und -vermittlung.

Ihr Zuhause steht bei uns im Mittelpunkt!

III. Verträge online über www.hwug-peine.de

31. Mietvertrag über Wohnraum / Eigentumswohnung	9,00 €
32. Mietvertrag über Einfamilienhaus	9,00 €
33. Mietvertrag für gewerbliche Räume und Grundstücke	10,00 €
34. Mietvertrag für Garage / Stellplatz / Carport	7,00 €

Die vollständige Entgelt-Ordnung / Formular-Verzeichnis (Stand 08/2026) ist in unserer Geschäftsstelle erhältlich oder auf unserer Website www.hwug-peine.de abrufbar.



Foto: adiruch/123RF

Solaranlagen

Fehler bei der Anmeldung können die Einspeisevergütung gefährden

Besitzer von neuen Photovoltaikanlagen riskieren den Verlust ihrer Einspeisevergütung, wenn sie ihrem Netzbetreiber nicht ausdrücklich die sogenannte Veräußerungsform mitteilen. Dies könnte Anlagen betreffen, die seit dem Inkrafttreten des Solarpakets im Mai 2024 ans Netz gegangen sind.

Die Einspeisevergütung erhalten Betreiber von Photovoltaik (PV)-Anlagen, wenn sie überschüssigen Strom in das öffentliche Stromnetz einspeisen. Ein typischer Haushalt mit einem jährlichen Stromverbrauch von 3.500 Kilowattstunden (kWh) und einer Anlage mit 10 Kilowatt-Peak (kWp) Solarleistung sowie einem Fünf-kWh-Stromspeicher erhält nach „Finanztip“-Berechnung rund 580 Euro Einspeisevergütung im Jahr. Viele Betreiber wissen nicht, dass sie beim Netzbetreiber explizit die Einspeisevergütung als Veräußerungsform wählen müssen. Diese Meldung sollte am besten noch vor der Inbetriebnahme der PV-Anlage erfolgen. Erfolgt die Meldung nicht, verbuchen Netzbetreiber den eingespeisten Strom als unentgeltliche Abnahme. Dann sieht der Betreiber keinen Cent dafür – auch nicht rückwirkend.

In mehreren Fällen zahlten Netzbetreiber trotz ordnungsgemäßer Registrierung der PV-Anlage im Marktstammdatenregister keine Einspeisevergütung.

Begründung: Die separate Meldung der Veräußerungsform Einspeisevergütung gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EEG 2023 fehler. Viele Netzbetreiber stellen zwar Anmeldeformulare für PV-Anlagen zur Verfügung, doch das für die Einspeisevergütung entscheidende Formular fehlt bei einigen. Eine gesetzliche Pflicht zur Aufklärung besteht für die Netzbetreiber nicht.

So melden Verbraucher ihre PV-Anlage richtig an

Bevor eine neue Solaranlage ans Stromnetz angeschlossen werden darf, muss sie beim zuständigen Netzbetreiber angemeldet werden – häufig übernimmt das der Installationsbetrieb. Um von Beginn an Geld für eingespeisten Strom zu bekommen, sollte dabei gleich auch die Einspeisevergütung als Veräußerungsform gewählt werden. Falls kein Formular vorliegt, genügt eine formlose Mitteilung etwa per E-Mail. Außerdem müssen Betreiber ihre PV-Anlage im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur eintragen. Teilweise übernehmen Installationsbetriebe die Anmeldung, alternativ funktioniert sie online, entweder schon vor der Inbetriebnahme oder bis zu einem Monat danach. Diese Anmeldebestätigung und das Inbetriebnahmeprotokoll des

Installateurs dienen als Nachweis beim Netzbetreiber, damit dieser die Einspeisevergütung auszahlt.

So hat „Finanztip“ gerechnet

Bei einem Haushalt mit einem jährlichen Strombedarf von 3.500 kWh kommt eine beispielhafte 10-kWp-Anlage mit 5-kWh-Speicher laut „Finanztip“-Berechnungen mithilfe des Solarisators der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin auf eine jährliche Einspeisemenge von rund 7375 kWh. Bei der aktuellen Vergütung von 7,86 Cent pro Kilowattstunde entspricht dies rund 580 Euro Einspeisevergütung pro Jahr. Die Anzahl der betroffenen Haushalte basiert auf einer „Finanztip“-Auswertung des Marktstammdatenregisters. Gezählt wurden PV-Anlagen für Haushalte, die seit Inkrafttreten des Solarpakets am 16. Mai 2024 in Betrieb genommen wurden und zwischen zwei und 30 kWp Solarleistung haben.

Quelle: www.finanztip.de

Foto: armypicca/123RF



DACHDECKERMEISTER CARSTEN HOFFMANN

HOFFMANN

D A C H T E C H N I K



Infos unter

05172-934665

STEILDÄCHER · DACHABDICHTUNGEN · SCHORNSTEINSANIERUNGEN
WANDVERKLEIDUNGEN · BAUKLEMPNEREI · DACHBEGRÜNUNGEN
BAUWERKSABDICHTUNGEN · SOLARANLAGEN · BLITZSCHUTZ
LAHWEG 4 · 31241 ILSEDE · FON 05172-934665 · FAX 05172-6017

HEINEKE

Bauunternehmen GmbH



- Hoch- und Stahlbetonbau
- Innen- und Außendämmung
- Altbausanierung
- Fliesenarbeiten
- Trockenausbau
- An- und Umbauten
- Bauwerksabdichtung
- Zimmerarbeiten

An den Rotten 4 · 31249 Hohenhameln-Ohlum
☎ 05128 – 693 · www.bauunternehmen-heineke.de

Alte Dinge weiter nutzen – Was ist bei Geschenkkisten vor der Haustür zu beachten?

Ob Kleidung, Technik, Möbel oder andere Alltagsgegenstände: Oft steckt noch Potenzial in dem, was viele längst abgeschrieben haben. Wie können Verbraucher alte Gegenstände rechtssicher weitergeben, wiederverwenden oder umnutzen? Und dabei nicht nur Geld sparen, sondern auch die Umwelt schonen?

Verschenken statt wegwerfen

Manche Menschen bringen es einfach nicht übers Herz, Dinge wegzuworfen. Für sie bleibt neben dem Verkauf auf einem Flohmarkt oder über Online-plattformen die Möglichkeit, gut erhaltene Sachen zu verschenken. Oft genug stehen solche Gegenstände in Kisten am Straßenrand, damit Passanten sich bedienen. Doch diese gut gemeinte Idee kann zum teuren Bumerang werden: Denn das Abstellen einer Kiste oder loser Gegenstände am Straßenrand ist rechtlich gesehen eine wilde Müllablagerung und illegale Entsorgung. Und dafür drohen mitunter empfindliche Geldstrafen.

Dennoch gibt es die Möglichkeit, Dinge an den Straßenrand zu stellen, ohne das Ordnungsamt auf den Plan zu rufen. Eine entsprechende Kiste sollte mit einem gut lesbaren Schild „Zu verschenken“ auf dem eigenen Grundstück so platziert werden,

dass sie nicht zur Stolperfalle für Bewohner, Postboten und andere Besucher wird. Auch Fluchtwege und Feuerwehreinfahrten dürfen nicht versperrt werden. Mieter sollten vorher Mitmieter, Vermieter und Hausverwaltung nach ihrem Einverständnis fragen. Verschenkt werden dürfen keine Gegenstände, die eventuell giftig oder gefährlich sind, wie alte Farbdosen oder scharfkantige Dinge. Bücher oder Filme, die nicht jugendfrei sind, gehören ebenfalls nicht in eine solche Kiste. Wer seine Gegenstände länger als 24 Stunden am Straßenrand stehen lassen möchte, sollte sich beim zuständigen Ordnungsamt um eine Sondernutzungsgenehmigung bemühen, was allerdings Gebühren kostet.

Von Fast zu Fair Fashion

Laut Umweltbundesamt kauft jeder Deutsche im Durchschnitt 18 Kilogramm neue Kleidung pro Jahr. Die Herstellung von vielen Textilien belastet nicht nur die Umwelt, sondern hat beispielsweise durch mangelhaften Arbeits-

und Gesundheitsschutz, viele Überstunden und geringe Löhne auch erhebliche soziale Auswirkungen. Deshalb ist es ratsam, vor jedem neuen Kauf zuerst einen genaueren Blick in den Kleiderschrank zu werfen. Häufig finden sich dort Kleidungsstücke, die lange nicht getragen wurden und durch eine kleine Umgestaltung wie-







Ihre Immobilienspezialisten in Peine und Umgebung.

Partner-Shop Peine | Geschäftsstelleninhaber Jörn Sander
Bahnhofstr. 25 | 31224 Peine
T.: 05171 - 58 63 12 1 | peine@von-poll.com | www.von-poll.com/peine



Ramm Bauunternehmen GmbH

Umbau- und Sanierungsarbeiten
Fliesen- und Putzarbeiten
An- und Ausbauten

Olaf Ramm
Geschäftsführer

Rehkamp 3 • 31226 Peine
Telefon: 05171 - 988577
Fax: 05171 - 988576
Mobil: 0171 - 6051492

E-Mail: info@ramm-bau-peine.de • www.ramm-bau-peine.de

der zum Lieblingsstück werden können. Wer selbst nicht zur Nähmaschine greifen möchte oder zwei linke Hände hat, wenn es um Nadel und Faden geht, kann eine Änderungsschneiderei aufsuchen oder auf kreative Upcycling-Ideen zurückgreifen, um alte Kleidung neu zu gestalten. Wer dann doch etwas Neues kaufen möchte, sollte bewusst zu nachhaltig produzierter Kleidung greifen, die beispielsweise mit Siegeln wie Blauer Engel, Fairtrade oder EU Ecolabel gekennzeichnet ist.

Elektrogeräte länger nutzen

Elektrogeräte werden immer komplexer und kurzlebiger, wie eine Studie

zeigt. Daher steigt der Elektroschrott weltweit. Jeder Deutsche produziert jährlich mehr als 21 Kilogramm Elektroschrott. Gleichzeitig gibt es immer mehr Fachhändler, die gebrauchte Geräte aufbereiten und weiterverkaufen. Bei diesem sogenannten Refurbished-Prinzip werden die Geräte von innen und außen gereinigt und gegebenenfalls repariert, technische Details überprüft und Daten gelöscht. Käufer müssen auch bei gebrauchten Produkten keine Angst haben: Sie haben ein gesetzliches Widerrufsrecht von 14 Tagen und eine Gewährleistungsfrist von mindestens zwölf Monaten. Viele Anbieter gewähren darüber hinaus ein Rückgaberecht von bis zu 30 Tagen und zusätzliche Garantien von bis zu 36 Monaten. Wer selbst einen defekten Gegenstand reparieren möchte, aber wenig Erfahrung mit Technik hat, findet in sogenannten Re-

pair-Cafés Unterstützung. Dort arbeiten Laien gemeinsam mit erfahrenen Handwerkern, die ehrenamtlich helfen und ihr Wissen weitergeben.

Neues Leben für alte Möbel

Upcycling bedeutet, gebrauchte Gegenstände aufzuwerten, aufzubereiten und neu zu verwenden, um ihre Lebensdauer zu verlängern. Besonders bei Möbeln kann dies extrem lohnenswert sein: Ein neuer Anstrich, das Überkleben mit Folie oder kreative Hintergrundbeleuchtung können aus alten Einrichtungsgegenständen individuelle Lieblingsstücke machen. Auch hier können Repair-Cafés Laien unterstützen, und Baumärkte bieten das passende Material für Do-it-yourself-Projekte.

Quelle: ARAG



Absetz- und Abrollcontainer 5-40 m³

BEWE

Entsorgung, Beratung und Logistik GmbH

UNSER LEISTUNGSSPEKTRUM

- ▼ Containerdienst für alle Abfälle
- ▼ Aktenvernichtung nach Bundesdatenschutzgesetz
- ▼ Altpapierentsorgung
- ▼ kostenlose Erstellung von Entsorgungskonzepten
- ▼ Bundesweite Komplettentsorgung aus einer Hand
- ▼ Umweltberatung
- ▼ Abscheiderwartung
- ▼ Gefahrstoff- und Altlastensanierung
- ▼ Lagerhaltung und Lagerlogistik

Ihr Dienstleister rund um Ihre Immobilie!

Individuelle Gebäudeservices und Hausmeistersdienste rund um Haus und Garten, z. B.:

- Grünanlagen- und Grundstückspflege
- Kleinreparaturen
- Entrümpelung/Haushaltsauflösung
- Fachgerechte und kostengünstige Entsorgung sämtlicher Abfälle
- und vieles mehr!

Vom Hausmeisterservice über Gartenpflege bis hin zu individuellen Gebäudeservices, Entsorgung und Abfallmanagement bieten wir Ihnen ein großes Dienstleistungsangebot aus einer Hand.

Kontaktieren Sie uns und lernen Sie unsere Leistungen aus dem Bereich Gebäudeservice und Hausmeistersdienste für Ihre Immobilie kennen.

BEWE Entsorgung, Beratung und Logistik GmbH

Hausmeisterservice

Woltorfer Straße 114 | 31224 Peine | Tel.: 05171/588884 | info@bewe-entsorgung.de

www.bewe-entsorgung.de | www.hausmeisterservice-bewe.de

Mario Wesche





Ferienwohnung

So erkennen Urlauber Fake-Angebote

Jeder Dritte verbringt den Urlaub am liebsten in einer Ferienwohnung oder einem Ferienhaus. Die Buchung erfolgt häufig online und ohne persönlichen Kontakt – und vor Ort kann sich dann herausstellen: Die Ferienwohnung gibt es gar nicht. Betrug mit Fake-Inseraten trifft immer wieder Reisende, die sich auf ein vermeintlich attraktives Angebot verlassen haben. Doch wie funktionieren solche Maschen, woran erkennen Verbraucher unseriöse Angebote und was können Betroffene tun?

Wie funktioniert der Betrug mit Ferienwohnungen?

Die Masche ist meist ähnlich: Betrüger stellen gefälschte Anzeigen auf bekannten Buchungsportalen, Kleinanzeigen-Seiten oder auf eigens eingerichteten Webseiten ein. Häufig nutzen sie echte Fotos und Beschreibungen, die sie von seriösen Angeboten oder Immobilienseiten kopieren. Interessenten werden dann aufgefordert, schnell zu buchen und eine Anzahlung oder sogar den gesamten Mietpreis zu überweisen. Nach der Zahlung bricht der Kontakt oft ab. Spätestens bei der Anreise wird klar, dass die Unterkunft nicht existiert, eine falsche Adresse angegeben wurde oder die Wohnung bereits an andere Gäste vermietet ist.

Gibt es typische Warnzeichen für Fake-Angebote?

Einige Hinweise können darauf hindeuten, dass ein Ferienwohnungsangebot unseriös ist. Besonders vorsichtig sollten Urlauber werden, wenn der Preis deutlich unter dem üblichen Niveau vergleichbarer Unterkünfte liegt. So schön es für die Urlaubskasse auch wäre: Sehr günstige Angebote sind ein häufiges Lockmittel für Betrugsversuche. Auch fehlende oder unvollständige Anbieterangaben sind ein Warnsignal. Seriöse Vermieter geben in der Regel ihren vollständigen Namen, eine Adresse und eine Telefonnummer an. Fehlt ein Impressum oder gibt es nur eine anonyme E-Mail-Adresse, sollten Interessenten misstrauisch werden. Auffällig ist außerdem, wenn Vermieter darauf bestehen, die Kommunikation außerhalb der Buchungsplattform fortzusetzen, beispielsweise per Messenger oder privater

E-Mail. Auch ungewöhnliche Zahlungswege können auf Betrug hindeuten. Wird der komplette Mietpreis sofort verlangt oder sollen Zahlungen über Bargeldtransferdienste erfolgen, ist Vorsicht geboten. Üblich ist bei Ferienunterkünften meist eine Anzahlung von etwa 10 bis 30 Prozent des Gesamtpreises.

Wie lässt sich das vor der Buchung prüfen?

Mit einigen einfachen Prüfungen lässt sich das Risiko deutlich reduzieren. Ein Preisvergleich mit ähnlichen Unterkünften in der gleichen Region kann schnell zeigen, ob ein Angebot realistisch ist. Hilfreich kann auch eine Bilder-Rückwärtssuche im Internet sein. Dabei kann man über spezielle Tools durch das Hochladen eines Fotos prüfen, ob dieses Bild in öffentlichen Quellen online erscheint. Tauchen die Fotos der Unterkunft dabei auf anderen Webseiten mit anderen Kontaktangaben auf, könnte es sich um ein kopiertes Inserat handeln. Ebenso sinnvoll ist es, Bewertungen anderer Gäste zu lesen oder beim örtlichen Tourismusbüro nachzufragen, ob die Unterkunft bekannt ist. Urlauber, die über große Buchungsplattformen buchen, profitieren häufig von zusätzlichen Sicherheitsmechanismen oder Käuferschutz. Dennoch lohnt es sich auch dort, Anbieterangaben und Bewertungen genau zu prüfen.

Zu guter Letzt ist ein Blick auf Warnlisten unabhängiger Informationsplattformen, wie zum Beispiel <https://www.watchlist-internet.at/liste-urlaubsbuchung/ratsam>. Dort werden regelmäßig betrügerische Online-reisebüros und Urlaubsbuchungsplattformen aufgelistet.

Was können Betroffene tun?

Stellt sich heraus, dass eine Ferienwohnung ein Fake-Angebot war, sollten betroffene Urlauber möglichst schnell handeln. Wichtig ist zunächst, den Betrug beim Plattformbetreiber zu melden und Anzeige bei der Polizei zu erstatten. Dazu ist es hilfreich, Beweise zur Hand zu haben, etwa Rechnungen, Screenshots der Fake-Seite im Internet oder Schriftverkehr mit dem vermeintlichen Vermieter. Auch wenn die

Erfolgchancen nicht immer hoch sind, wird zu einer Anzeige geraten. Sie hilft den Behörden, Betrugsstrukturen zu erkennen und weitere Fake-Angebote aus dem Netz zu entfernen. Wurde die Zahlung per Kreditkarte oder Lastschrift geleistet, besteht unter Umständen die Chance, das Geld über die Bank zurückzubuchen. Bei einer klassischen Überweisung ist das deutlich schwieriger, weil das Geld oft schnell auf andere Konten weitergeleitet wird.

Was tun, wenn die Unterkunft nicht hält, was sie verspricht?

Eine gar nicht vorhandene Unterkunft ist das eine. Ein Feriendomizil, das nicht den Erwartungen entspricht, das andere. Entpuppt sich die Urlaubsbleibe als Bruchbude, haben Reisende, die den Urlaub pauschal gebucht haben, unter Umständen einen Anspruch auf Abhilfe und Minderung, weil ein Reisemangel vorliegt (§ 651i Absatz 2 Bürgerliches Gesetzbuch). Dabei kann es sich um Leistungen handeln, die stark vom Angebot abweichen, um Bau- oder Verkehrslärm, auf den nicht hingewiesen wurde (Amtsgericht Nürnberg, Az.: 240 C 4152/23) und Amtsgericht Brandenburg an der Havel, Az.: 31 C 233/21), oder um Kakerlaken als unliebsame Mitbewohner (Amtsgericht Baden-Baden, Az.: 16 C 89/04). Wichtig ist bei allen Mängeln, diese umgehend schriftlich bei der Buchungsplattform oder – sofern vorhanden – beim Ansprechpartner vor Ort anzuzeigen. Zunächst muss eine angemessene Frist zur Beseitigung eingeräumt werden. Wurden die Probleme nicht behoben, sollten Urlauber Beweise sichern, zum Beispiel Fotos und Zeugenaussagen. Die Höhe der Minderung hängt vom Einzelfall ab. Bei erheblichen Mängeln kann unter Umständen sogar zusätzlich Schadensersatz für die nutzlos aufgewendete Urlaubszeit beansprucht werden. Nach dem Pauschalreiseerecht haben Urlauber zwei Jahre Zeit, ihre Ansprüche geltend zu machen, vorausgesetzt, sie haben die Mängel vor Ort reklamiert und die Forderung nach Preisnachlass schriftlich gestellt.

Quelle: ARAG

IW-Prognose

So entwickeln sich die Immobilienpreise regional bis 2035

In wirtschaftsstarken Regionen steigen die Immobilienpreise bis 2035 weiter – in strukturschwachen Kreisen hingegen sinken sie. Das zeigt eine neue Prognose des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) für alle 400 deutschen Kreise.

Die Preise für Wohnimmobilien in wirtschaftsstarken Metropolregionen und in gut angebundenen Umlandkreisen steigen bis 2035 weiter an. In strukturschwachen und schrumpfenden Regionen sinken die Preise kaufkraftbereinigt hingegen. Das zeigt eine datenbasierte Prognose, die das IW im Auftrag des Bundesverbands der Volks- und Raiffeisenbanken (BVR) erstellt hat. Sie beinhaltet für alle 400 deutschen Kreise Daten zu Immobilienpreisen, Demografie, Einkommen und Arbeitsmarkt. Entscheidend ist demnach nicht die Frage Stadt oder Land, sondern die wirtschaftliche Zentralität

einer Region: Wer gut an große Arbeitsmärkte angebunden ist, profitiert.

Schere zwischen Regionen wird größer

Regionen, in denen schrumpfende Bevölkerungszahlen und schwache Arbeitsmärkte zusammentreffen, geraten am stärksten unter Druck – etwa weite Teile Ostdeutschlands abseits der Metropolen, das Saarland, ländliche Kreise in Rheinland-Pfalz und das Ruhrgebiet. In den am härtesten betroffenen Regionen wie dem



Foto: nfjv/123RF

Erzgebirgskreis, der Vulkaneifel oder Kronach werden Immobilien bis 2035 fast ein Fünftel ihres Werts verlieren. Zusätzlich unter Druck stehen Kreise mit Automobil- oder energieintensiver Industrie wie Zwickau. Der Umbau zu einer klimaneutralen Produktion kann Arbeitsplätze und Kaufkraft kosten und die Nachfrage nach Immobilien weiter bremsen. Langfristig bietet die Transformation zwar Chancen, kurzfristig überwiegen jedoch die Risiken.

Auf der Gewinnerseite stehen vor allem die großen Metropolregionen wie Hamburg, Berlin oder Frankfurt sowie deren gut angebundenes Umland. In Bayern und Baden-Württemberg profitieren auch ländlichere Kreise – die stärksten Regionen legen um mehr als 2 Prozent pro Jahr



HWG Peine – Ihr starker Partner

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein für Stadt und Kreis Peine e.V.

Geschäftsstelle: Beethovenstraße 11 | 31224 Peine | Telefon 05171 582480 | Fax 05171 5824866

Unsere Juristen beraten die Vereinsmitglieder unentgeltlich in allen Fragen des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums. Unser Sonderservice, Formulardienst und ständig aktualisierte Informationsangebote werden für Sie bereitgehalten.

Bitte rufen Sie einfach in unserer Geschäftsstelle an, wenn Sie Fragen zur Mitgliedschaft in unserem Verein haben.

Weitere umfassende Informationen über die Leistungen unseres Vereins entnehmen Sie bitte unserer Webseite www.hwug-peine.de

Wir schicken Ihnen auch gern die Infobroschüre über unseren Verein zu.

E-Mail: mail@hwug-peine.de

Öffnungszeiten:

Montag	15.00 – 18.00 Uhr
Dienstag	09.00 – 12.00 Uhr
Mittwoch	09.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag	15.00 – 18.00 Uhr

Mitgliederberatung:

Montag	15.00 – 18.00 Uhr
Donnerstag	15.00 – 18.00 Uhr

Parkplatz für die Mitgliederberatung:

Zufahrt von den Parkplätzen unterhalb der Nord-Süd-Brücke

Rechtsberatung | Formulardienst | Sonderservice | Interessenvertretung

zu. Auffällig: München selbst gehört nicht zur Spitzengruppe – dafür aber fast das gesamte Umland der bayrischen Landeshauptstadt. In Nordrhein-Westfalen ist Köln die einzige Stadt, für die die Prognose ein deutliches Wachstum ausweist.

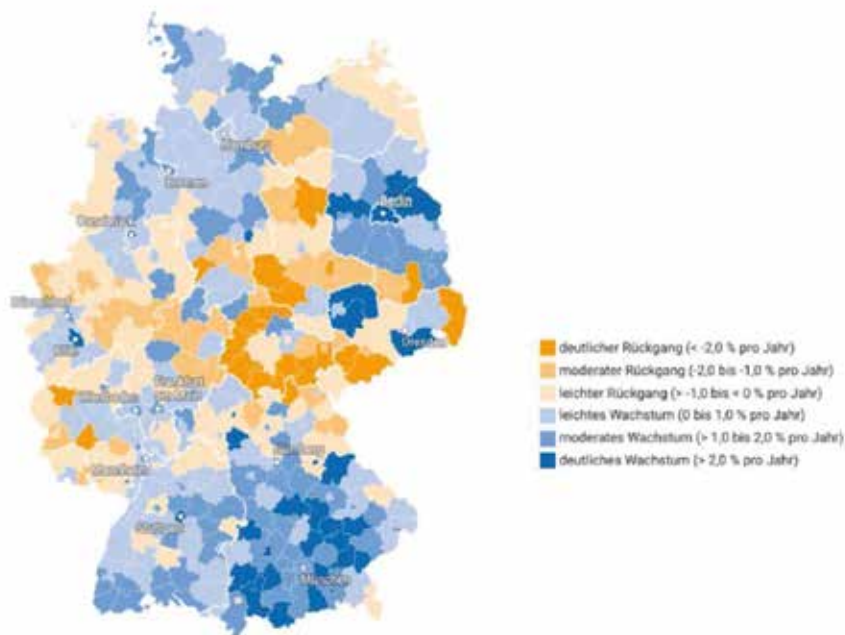
Neubau in Metropolen, Erhalt auf dem Land

„Wohnungspolitik muss stärker regional denken“, sagt IW-Immobilienexperte Pekka Sagner. In strukturschwachen Regionen drohe der Immobilienmarkt aufgrund fehlender Gewinnaussichten aufgrund fehlender Gewinnaussichten zusammenzubrechen. Dort müsse es darum gehen, den Bestand zu erhalten, energetisch zu modernisieren und lokale Wohnungsmärkte langfristig zu stabilisieren. In den Wachstumsregionen gilt das Gegenteil: „In den Metropolen bleibt der Neubau die dringlichste Aufgabe – ohne mehr Angebot wird der Preisdruck weiter zunehmen“, so Sagner.

Quelle: IW Köln

So ändern sich die Preise für Wohnimmobilien bis 2035

Reale Preisänderung pro Jahr im Zeitraum 2025 bis 2035



Hinweis: Die Karte zeigt die erwartete reale Preisentwicklung für Wohnimmobilien im Zeitraum 2025 bis 2035 auf Ebene der deutschen Kreise und kreisfreien Städte. Die Einordnung erfolgt in Klassen der mittleren jährlichen Preisänderung (CAGR).
 Quelle: Eigene Berechnungen

ANZEIGE

Auf der Suche nach einer neuen Hausverwaltung?

Verwaltung und Gebäudeservice – gemeinsam für den Werterhalt Ihrer Immobilie.



Ein starkes Team für Eigentümergeinschaften

Eine Immobilie ist eine langfristige Investition. Damit sie ihren Wert behält, braucht sie nicht nur eine zuverlässige Verwaltung, sondern auch einen starken technischen Partner vor Ort.

Genau hier setzen **HausNah-Partner** und **Akman-Gebäudeservice** an.

Während HausNah-Partner die kaufmännische Verwaltung Ihrer Wohnungseigentümergeinschaft übernimmt, sorgt die Firma Akman Gebäudeservice für die zuverlässige technische Betreuung Ihrer Immobilie – schnell, persönlich und direkt vor Ort.

Das Ergebnis: kurze Kommunikationswege, schnelle Entscheidungen und ein Ansprechpartner, der Ihre Immobilie kennt.

Unsere Leistungen

HausNah-Partner

- WEG-Verwaltung
- Mietverwaltung
- Gewerbeverwaltung
- Wirtschaftsplan & Jahresabrechnung
- Eigentümerversammlungen
- Persönliche Betreuung

Akman Gebäudeservice

- Hausmeisterservice
- Gebäudereinigung
- Grünanlagenpflege
- Winterdienst
- Kleinreparaturen
- Regelmäßige Objektkontrollen

Warum Eigentümer auf regionale Partner setzen

- ✓ Persönliche Ansprechpartner
- ✓ Schnelle Reaktionszeiten
- ✓ Transparente Kommunikation
- ✓ Verwaltung und technischer Service aus einer Hand
- ✓ Zuverlässige Betreuung Ihrer Immobilie

Lernen Sie uns kennen

Sie denken über einen Verwalterwechsel nach oder möchten sich unverbindlich informieren? Wir freuen uns auf das Gespräch.

→ HausNah-Partner

Christian Tepp
 0155 10459300
www.HausNah-Partner.de
Info@hausnah-partner.de

→ Akman Gebäudeservice

Mert Akman
 0172 1762055
www.service-arpke.de
info@service-arpke.de

GLÜCK AUF ▲ KÜCHEN



Unsere Leidenschaft. **Ihre Traumküche!**

IHREN UNVERBINDLICHEN PLANUNGSTERMIN
RESERVIEREN UNTER:



Folgen Sie uns!  

Dieselstraße 2 ▲ 31228 Peine Stederdorf
Tel.: 05171 / 505 770 ▲ www.glueck-auf.com

**Ein Familienunternehmen mit
hauseigenen Monteuren, die Ihre
Küchenträume Realität werden lassen!**