

# PRIVATES EIGENTUM



Zeitschrift für Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer im Rhein-Main-Gebiet

**WOHNUNGSEIGENTÜMERMGEINSCHAFT**

Die Jahresabrechnung

**ENERGIEWENDE IN PRIVATHAUSHALTEN**

Es hapert am Finanziellen

**MITGLIEDER-  
VERSAMMLUNG**

Jetzt Termin  
vormerken



Wir übernehmen  
auch die Verwaltung  
Ihrer Immobilie –  
VON POLL HAUSVERWALTUNG  
für Frankfurt und Rhein-Main  
T.: 069 - 26 91 57 310

# Professionelle Serviceleistungen aus einer Hand.

VON POLL IMMOBILIEN –  
das traditionsbewusste Frankfurter Maklerunternehmen.



*Gründungsunternehmen und Kernmarke – hieraus haben sich die weiteren Unternehmensbereiche entwickelt. VON POLL IMMOBILIEN steht für die erfolgreiche Vermittlung hochwertiger Immobilien in den besten Lagen.*



*Interessieren Sie sich für ein Wohn- und Geschäftshaus oder wollen eines veräußern? Unsere Experten beraten Sie kompetent rund um die Investition und Vermittlung von Anlageimmobilien.*



*Möchten Sie eine Immobilie kaufen oder bauen? Die VON POLL FINANCE Experten beraten Sie kompetent rund um die Themen Finanzierung, Absicherung und Vorsorge.*



*Unser Angebot an Eigentümern für das Management und die professionelle Bewirtschaftung von Wohnanlagen, Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäusern.*



**JÜRGEN H. CONZELMANN**

Vorsitzender Haus & Grund Frankfurt am Main e.V.

## Wohnungs-Utopien und Wirklichkeit

Liebe Mitglieder,

haben Sie, liebe Mitglieder, den Film von Alexander Kluge mit dem schönen Titel „Artisten in der Zirkuskuppel: ratlos“ gesehen? Der 1968 entstandene Streifen ist ein anspruchsvolles, intelligentes Werk, das von der Tochter eines Zirkusunternehmers und ihrem aussichtslosen Einsatz für eine Reform des Zirkusbetriebs handelt. „Die Utopie wird immer besser, während wir auf sie warten“, ist einer ihrer denkwürdigen Sätze.

Das, was derzeit auf der großen und der kleinen politischen Bühne geboten wird, weist ohne Zweifel Parallelen zur Welt des Zirkus auf, die schon der große Maler Max Beckmann als symbolhaft für die Weltbühne betrachtete. Stichwort „Utopie, die immer besser wird“: Um nichts anderes handelt es sich bei dem Ziel der Bundesregierung, den Wohnungsbestand in sehr kurzer Zeit und ohne Rücksicht auf die Kosten klimaneutral sanieren zu wollen. Wichtige Fragen bleiben indes unbeantwortet: Wie sollen die Mieter, unter ihnen viele Rentner und Durchschnittsverdiener, die damit verbundenen Lasten der Modernisierungsarbeiten und anschließend steigender Wohnkosten tragen? Und wie soll dieser Kraftakt angesichts fehlender Fachkräfte und Material in der geforderten Zeit geleistet werden? Alle seriösen Fachleute sind ratlos ob der utopischen Ansagen der Regierung. Ohne die Dramatik der Klimaveränderung und die Notwendigkeit von Gegenmaßnahmen herunterspielen zu wollen – bei der Bewältigung der Herausforderungen müssen der Wohnungsbranche längere Fristen für die energetische Ertüchtigung der Bestandsbauten eingeräumt werden.

Die Aufgaben, die sich vor uns allen auftürmen, sind bereits ohne die Herausforderungen des Klimawandels furcht einflößend: Da ist die Zeitenwende in Folge des Angriffskriegs Putins auf die Ukraine, die die Preise nicht zuletzt für Baumaterialien weiter nach oben treibt; da ist die starke Bevölkerungszunahme durch Migration und die Aufnahme von Flüchtlingen (mittlerweile leben gut 84 Millionen Menschen in Deutschland, mehr als jemals zuvor); da sind die gravierenden Änderungen im Arbeitsleben durch die Digitalisierung und – befördert von Corona – der Trend zum Homeoffice; da ist der aufgrund des Online-

handels und einer autofeindlichen Verkehrspolitik darbedende Einzelhandel in den Innenstädten, in denen sich eine Spirale nach unten entwickelt, was auch daran abzulesen ist, dass Konflikte und Vermüllung zunehmen.

In vielerlei Hinsicht leben wir also in schwierigen Zeiten. Das zeigt sich auch auf dem Wohnungsmarkt. Die Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau werden in diesem Jahr wohl allenfalls die Hälfte des durchaus bedarfsgerecht formulierten Ziels von 400.000 Einheiten erreichen. Leider nimmt die Regierung nicht wirklich zur Kenntnis, mit welchen Schwierigkeiten auch wir privaten Vermieter uns herumschlagen: Explodierende Preise für Renovierungen, fehlende Handwerker, gerissene Lieferketten und fehlende Baugrundstücke. Die Folgen sind schon jetzt deutlich spürbar: Es herrscht Stillstand im Eigenheimbau, was dazu führt, dass weniger Mietwohnungen frei werden, wodurch die Mieten wegen erhöhter Nachfrage stärker steigen.

Auf den ersten Blick ist es schwer begreiflich, warum wir als eine der wohlhabendsten Nationen in Europa an vorletzter Stelle liegen, was die Eigentumsquote angeht. Aber natürlich gibt es dafür Gründe. Einer davon ist die enorme hohe Belastung durch die Erwerbsnebenkosten in Höhe von circa zehn Prozent. Wieso schaffen wir es nicht, insbesondere junge Familien bei der Grunderwerbsteuer zu entlasten – wie die Niederlande und Großbritannien, die den Ersterwerb von Immobilieneigentum auf diese Weise fördern? Der Staat sollte dringend die Eigentumsbildung für Erwerbsgruppen mit geringeren Einkommen besser unterstützen; das könnte ein Gewinnerthema nicht nur für die SPD sein.

Etwas Licht am Horizont gibt es immerhin. Die einseitige Fixierung der Subventionen für energetische Maßnahmen auf den Neubau ist aufgehoben, der Bestand genießt hier inzwischen die Priorität, die ihm zusteht, nachdem Klimaschutzminister Robert Habeck bei den Förderprogrammen umgesteuert hat. Auch die oft wenig effizienten Sozialwohnungsprogramme sollten überdacht werden. Hier wäre eine vernünftige Mischung von Subjekt- und Objektförderung dringend angeraten und ebenso ein genauere Blick auf jene Mieter, deren Einkommen sich so stark nach oben entwickelt haben, dass sie längst keine Bevorzugung durch eine subventionierte Förderung mehr rechtfertigen. Es wäre auch überlegenswert, die gesetzlichen Vorgaben für Untervermietung zu überprüfen. Hier haben sich ganz neue Formen von Mietverhältnissen entwickelt, die sich negativ auf die Wohnungsversorgung etwa von Familien auswirken. So ist beispielsweise aus Berlin bekannt, dass günstige Wohnungen oft gar nicht mehr gekündigt werden, sondern die Zimmer einzeln an Mitglieder einer WG untervermietet werden und zwar gern mit deftigem Aufschlag.

In Frankfurt ergibt sich aus all diesen Punkten eine gewaltige Herausforderung für das neu zu wählende Stadtoberhaupt. Hoffen wir, dass der Sieger oder die Siegerin nach der Wahl nicht grübelnd in der Zirkuskuppel verweilt, sondern alsbald zu allen Betroffenen herabsteigt und das Gespräch sucht, um gemeinsam Kompromisse und gute Lösungen zu suchen.

Mit freundlichen Grüßen



### WEG: DIE JAHRESABRECHNUNG

Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung galten vor dem WEMoG als sehr streitanfällig. Es häuften sich die Anfechtungen der seinerzeitigen Genehmigungsbeschlüsse. Mit der Reform verfolgte der Gesetzgeber auch das Ziel, die Anzahl dieser gerichtlichen Streitigkeiten zu verringern.

## Inhalt

03 | Editorial

05 | Demokratie statt Ideologie – Dr. Kai H. Warnecke, Präsident Haus & Grund Deutschland

### RECHT UND STEUERN

06 | Wohneigentumsbildung: Immer mehr Haushalte bilden Wohneigentum im Bestand

07 | Info des Monats: Macht eine Schonfristzahlung eine ordentliche Kündigung unwirksam?

08 | Urteile kompakt

10 | Wohnungseigentümergeinschaft: Die Jahresabrechnung – Teil 1

12 | Absetzung für Abnutzung (AfA): Wer profitiert von der AfA?

14 | Indexmieten: Verbraucherpreisstatistik stellt auf das neue Basisjahr 2020 um

### NEUES AUS DEN VEREINEN

16 | Haus & Grund Frankfurt am Main: Informationsveranstaltungen

17 | **Terminhinweis Mitgliederversammlung**

18 | Weil aber: Entlastungszahlung aus Dezember 2022, Gas- und Strompreisdeckel sowie CO<sub>2</sub>-Teilung

19 | Infoblatt: Die Gaspreisbremse



### ENERGIEWENDE IN PRIVATHAUSHALTEN

Der Gebäudebestand in Deutschland soll bis 2045 treibhausgasneutral werden, so das ambitionierte Ziel der Politik. Doch viele Eigentümer und private Vermieter können die immensen Investitionen einfach nicht stemmen.

### WIRTSCHAFT UND POLITIK

24 | KfW-Energiewendebarmeter: Es hapert am Finanziellen

26 | Suburbanisierung: Fallen bald die Angebotsmieten in den deutschen Großstädten?

27 | Energiehilfen: Härtefallfonds für nicht leitungsgebundene Brennstoffe

### BAUEN UND WOHNEN

28 | Bauen und Wohnen spezial: Energetisch sanieren  
Sanierungsfahrplan  
Fassadendämmung  
Niedertemperatur-ready  
Flächenheizkörper

34 | Neubau: Bauherren müssen tief in die Taschen greifen

35 | Smart-Meter-Rollout: Bis 2030 sollen alte Stromzähler ausgetauscht sein

36 | Aktuelle Baufördermaßnahmen: Land, Bund und Kommune

### SERVICE UND TIPPS

21 | **Neu: Seminare 2023**

22 | Inserate: Immobilien/Hausverwaltungen

33 | Buchtipps

27 | Impressum

38 | Inserate

39 | Verbraucherpreisindex

# Demokratie statt Ideologie

Kommentar von Dr. Kai H. Warnecke,  
Präsident Haus & Grund Deutschland

Die Energiewende muss vorankommen. Daran besteht kein Zweifel. Allein das Wie steht zur Debatte – und es muss auch zur Debatte stehen.

Auf europäischer Ebene hat sich Wirtschaftsminister Robert Habeck vehement für die EU-Notfallverordnung zum beschleunigten Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien eingesetzt. Damit sollen unter anderem Windkraftträder schneller genehmigt und gebaut werden. Diese Beschleunigung geht einher mit einer eingeschränkten Beteiligung und Anhörung von Bürgerinnen und Bürgern. Das ist demokratisch bedenklich und führt keineswegs zu höherer Akzeptanz.

So darf es nicht weitergehen. Eine weitere Maßnahme hat Robert Habeck bereits in Planung. Das Gebäudeenergiegesetz



Foto: © Jens Oellermann

(GEG) wird voraussichtlich mit drastischen Einschnitten für private Eigentümer einhergehen. Schon ab Beginn nächsten Jahres soll der Neueinbau von klassischen Gas- und Ölheizungen verboten werden. Derartige Einschnitte müssen gut vorbereitet und sozial verträglich gestaltet werden. Dafür braucht es die Debatte im Bundestag und mit den Bürgerinnen und Bürgern. Dafür braucht es Demokratie statt Ideologie. ////



**LYDIA ISHIKAWA IMMOBILIEN GMBH** IVD

International Real Estate Consultant Tel: 069 79 30 10 - info@Lii.de



## Geschichten aus dem Makleralltag

Gerne möchten wir Sie in den folgenden Ausgaben mit kurzen Geschichten und Anekdoten an unseren Erlebnissen als Immobilienmakler teilhaben lassen, um Ihnen dadurch einen kleinen Blick hinter die Kulissen unserer Arbeit zu ermöglichen.

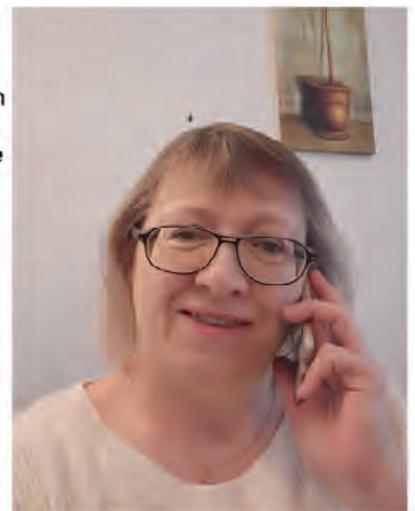
Lydia Ishikawa und das Team

### Der schönste Lohn

Samstag Nachmittag, Frau Ishikawa und ich fahren nach Wiesbaden. Eine Doppelhaushälfte soll an Ihre neuen Eigentümer übergeben werden. Die Noch-Eigentümer sind schon da und verabschieden sich von Ihrem Haus, sortieren die vorhandenen Schlüssel. Kaum sind wir eingetroffen, stehen auch schon die neuen Eigentümer vor der Tür. Eine Familie mit 2 Kindern, alle strahlen. Während wir gemeinsam die Zählerstände ablesen, spürt man die Freude der neuen Besitzer, aber auch ein bisschen Wehmut der Vorbesitzer. 20 Jahre haben sie hier gelebt. Ein neuer Lebensabschnitt beginnt.

Bei der Verabschiedung bedanken sich die neuen Eigentümer bei uns. Es sei von der ersten Besichtigung bis zur Übergabe alles sehr professionell, ehrlich und transparent verlaufen. Sie haben sich gut betreut gefühlt. Sie haben 5 Jahre nach einem Haus gesucht und so etwas hätten sie in dieser Zeit nicht erlebt. Das sind die Momente, für die unser Team jeden Tag arbeitet. - Dankeschön.

von Susan Baron



## WOHNEIGENTUMSBILDUNG

# Immer mehr Haushalte bilden Wohneigentum im Bestand

Immer mehr Haushalte entscheiden sich für den Kauf einer gebrauchten Immobilie. Dabei hat die Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern zugenommen, und Familien dominieren die Wohneigentumsbildung. Das geht aus einer Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hervor.

79 Prozent der Haushalte, die im Zeitraum 2018 bis 2021 Wohneigentum bildeten, erfüllten sich ihren Wunsch nach Wohneigentum im Bestand. Davon kauften 56 Prozent eine Immobilie und 23 Prozent erbten ein Objekt oder erhielten es durch Schenkung. Nur 21 Prozent der befragten Haushalte erwarben ihr Wohneigentum im Neubau. Der Zeitreihenvergleich zeigt, dass sich die Entwicklung hin zu gebrauchten Immobilien erheblich verstärkt, während der Anteil der Neubauten an der Eigentumsbildung abgenommen hat. Gerade vor dem Hintergrund steigender Grundstücks- und Baupreise sind Bestandsimmobilien für viele die bessere Alternative zum Neubau.

Das freistehende Einfamilienhaus als Wohnform dominiert die Wohneigentumsbildung. Während in den 1990er-Jahren noch 25 Prozent der befragten Haushalte Wohneigentum in diesem Segment bildeten, waren es zuletzt 45 Prozent. 19 Prozent verwirklichten der aktuellen Befragung zufolge ihren Wunsch

nach Wohneigentum in Form einer Doppelhaushälfte, 13 Prozent mit einem Reihenhaus und 17 Prozent mit einer Eigentumswohnung.

Obwohl in den letzten Jahren immer mehr Eigentumswohnungen fertiggestellt wurden, hat der Anteil an selbst genutztem Wohneigentum in diesem Segment abgenommen.

55 Prozent der eigentumsbildenden Haushalte waren Familien, von denen die meisten ihren Wunsch nach Wohneigentum in Häusern realisierten. Je mehr Personen in einem Haushalt leben, desto eher wurden Häuser erworben oder gebaut, und desto geringer fällt der Anteil der Eigentumswohnungen aus. Bei einem Fünf- und Mehrpersonenhaushalt wurde in 99 Prozent der Fälle Eigentum in Form eines Hauses gebildet, darunter 57 Prozent in freistehenden Einfamilienhäusern. // //

Art des Erwerbs 1979 bis 2021

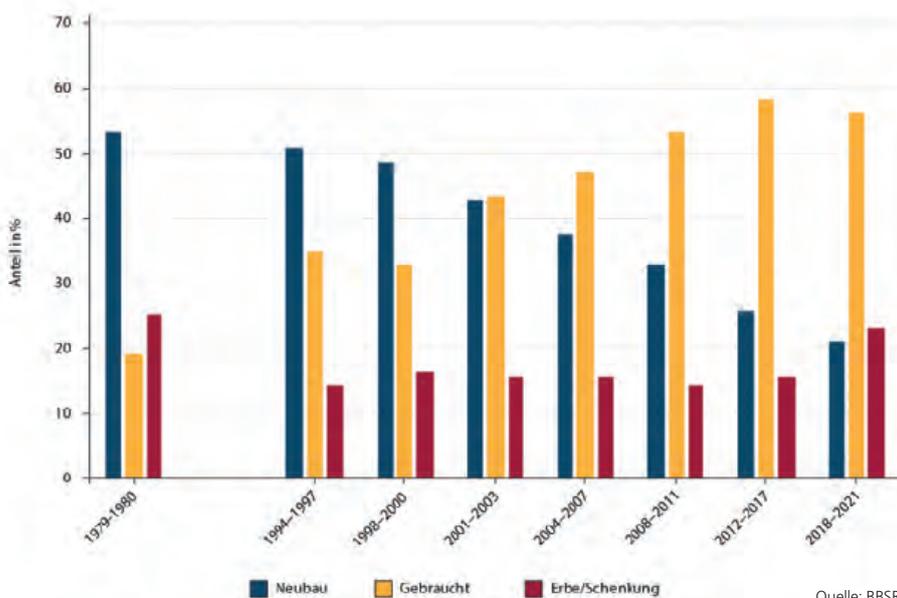


Foto: © Die Hofphotografen

## Fazit von Matthias zu Eicken, Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik, Haus & Grund Deutschland

„Haushalte bilden Wohneigentum im Bestand. Warum die geplante Wohneigentumsförderung von Bundesbauministerin Klara Geywitz nur auf den Neubau abzielt, ist vor diesem Hintergrund nicht erklärlich. Die neue Eigentumsförderung der Bundesbauministerin sollte dringend auch den Kauf bestehender Häuser umfassen.“

**OTT**

**WERNER OTT**  
ARCHITEKT DIPL.-ING.  
FRANKFURT, KETTENHOFWEG 124  
TEL. 0 69 - 74 88 18 FAX. 74 88 28

Instandsetzung ■ Modernisierung ■ An-, Um- & Neubau historische & moderne Stahlkonstruktionen ■ Dachausbauten ein- & mehrgeschossige Balkonanlagen ■ Rekonstruktionen an denkmalgeschützten Fassaden ■ Sandsteinsanierung Bestandsanalyse ■ prof. Sanierung denkmalgeschützter Bausubstanz ■ Energieberatung ■ Legalisierung ungenehmigter Nutzungen in Gebäuden  
e-mail: ott\_werner@web.de

## Bauen im Denkmalschutz 069/745777

- Historische Anbau-Balkone
- Fassaden und Innenstuck
- Eichenholzfenster/Kassettentüren

Dipl.-Ing. **BEHNKE BAU** GmbH/Ginnh. Landstr. 132/Ffm



## INFO DES MONATS

## Macht eine Schonfristzahlung eine ordentliche Kündigung unwirksam?

Die meisten Mietverträge werden auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der Mieter kann jederzeit ohne Grund kündigen, für den Vermieter legt § 573 BGB fest: „Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat.“

Ein solches berechtigtes Interesse des Vermieters an der sofortigen fristlosen Beendigung des Mietverhältnisses liegt gem. § 543 Abs. 2 Ziffer 3 b) BGB vor, wenn der Mieter mit der Zahlung von zwei Monatsmieten in Verzug ist. Eine vorherige Abmahnung ist in diesem Fall nicht erforderlich.

Der Mieter kann die fristlose Kündigung unwirksam machen, wenn er noch vor Zugang die Mietrückstände vollständig ausgleicht (§ 543 Abs. 2 Satz 2 BGB), unverzüglich eine zulässige Aufrechnung mit Gegenansprüchen in Höhe des gesamten Mietrückstandes erklärt (§ 543 Abs. 2 Satz 3 BGB) oder spätestens 2 Monate nach Eintritt der Rechtshängigkeit der Räumungsklage, d.h. nach Zustellung der Räumungsklage, die rückständigen Mieten vollständig ausgleicht, § 569 Abs. 3 Nr.2 Satz 2 BGB. Diese Möglichkeit steht dem Mieter nur dann nicht zu, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine Kündigung vorausgegangen war.

Der Bundesgerichtshof hatte nunmehr einen Fall in Berlin zu entscheiden, in welchem der Vermieter dem Mieter wegen aufgelaufener Mietrückstände von über zwei Monaten fristlos kündigte, sowie auch hilfsweise ordentlich wegen dieser ausgebliebenen Mietzahlungen. Da der Mieter weder zahlte, noch auszog, erhob der Vermieter Zahlungs- und Räumungsklage. Daraufhin



**CLAUDIA KNÖPPEL** | RECHTSANWÄLTIN, FACHANWÄLTIN FÜR MIET- UND WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT  
Haus & Grund Frankfurt am Main e.V.  
Tel.: (0 69) 95 92 91-0 | [beratung@haus-grund.org](mailto:beratung@haus-grund.org)

beglich der Mieter innerhalb von zwei Monaten den vollständigen Mietrückstand. Das Amtsgericht entschied, dass zwar die fristlose Kündigung unwirksam geworden sei, aber nicht die ordentliche Kündigung, und gab dem Vermieter recht. Der Mieter legte Berufung vor dem Landgericht ein und das Landgericht wies die Räumungsklage des Vermieters mit der Begründung ab, durch die Schonfristzahlung sei auch die ordentliche Kündigung unwirksam geworden. Dagegen legte der Vermieter beim Bundesgerichtshof Revision ein.

Der BGH entscheidet nunmehr erneut, dass die Heilungsmöglichkeit des § 569 Abs. 3 Satz 2 Satz 1 BGB nur für die außerordentliche Kündigung gilt. Er sieht auch weiterhin keinen Grund, von seiner ständigen Rechtsprechung abzuweichen und die Wirkungen der Schonfristzahlungen auf die ordentliche Kündigung auszudehnen. Der Anwendungsbereich des § 569 BGB ist begrenzt auf die außerordentliche Kündigung (Urteil vom 05.10.2022, VIII ZR 307/21).

## Alles aus einer Hand

- 40 Jahre Erfahrung im GaLaBau
- Eigene Baumschule
- Garpa Gartenmöbel Showroom
- Projekte aller Größenordnung

**GARPA**  
GARTEN & PARK EINRICHTUNGEN

Garpa Showroom Event  
24. bis 26. März 2023  
bei ImmoGarten

Immo Herbst GmbH  
Silostraße 54–58  
65929 Frankfurt am Main

T 069 30833-0  
M [info@immo-herbst.de](mailto:info@immo-herbst.de)  
[immo-herbst.de](http://immo-herbst.de)

 **ImmoHerbst**  
1983

## BUNDESWEIT

# Urteile kompakt

## Mietpreisbremse: Vormietprivileg kann sich auf Vor-Vor-Mietvertrag stützen

1. Das Vormietprivileg kann sich auf einen Mietvertrag stützen, der vor dem letzten Mietvertrag abgeschlossen wurde, der dem Streitgegenständlichen Mietverhältnis vorausging.
2. Dies gilt auch dann, wenn der Mietvertrag, der dem Streitgegenständlichen Mietverhältnis unmittelbar vorausging, die Grenzen des § 556d BGB überschritten hat.

LG BERLIN, URTEIL VOM 22.09.2022 - 67 S 113/22 – //

## Darf der Mieter den Motor in der Tiefgarage warmlaufen lassen?

1. Ein Mieter kann gegen einen anderen Mieter einen Abwehranspruch nach § 862 Abs. 1 BGB gegen die von diesem ausgehende Besitzstörung haben.
2. Für Abgase, die unweigerlich durch das Laufenlassen eines Fahrzeugmotors ausgestoßen werden und in vergleichbarer Weise auf den Stellplatz des Mieters einwirken, ist der Anwendungsbereich der Besitzstörung aufgrund verbotener Eigenmacht eröffnet.
3. Der Umfang einer Duldungspflicht richtet sich entsprechend nach § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB, so dass Immissionen hinzunehmen sind, wenn sie den Gebrauch der Mietsache nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen.

LG BERLIN, URTEIL VOM 23.08.2022 - 67 S 44/22 – //



Aktuelle Urteile auf einen Blick, für Sie zusammengefasst von **Henry Naporra, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht** bei Haus & Grund Frankfurt am Main e.V.

## Kündigung wegen vertragswidriger Gebrauchsüberlassung ohne Unterlassungstitel?

Die Wirksamkeit einer auf eine unbefugte Gebrauchsüberlassung an Dritte gestützten Kündigung kann über die Pflichtverletzung hinaus einen zuvor zu erwirkenden Unterlassungstitel erfordern.

LG BERLIN, URTEIL VOM 11.10.2022 - 67 S 111/22 – //

## §

### URTEIL KOMMENTIERT

#### WEG: Pauschale Verdopplung der Heizkosten wegen Gaskrise im Wirtschaftsplan unwirksam

1. Die Wohnungseigentümergeinschaft hat bei der Festlegung der künftig zu zahlenden Vorschüsse einen gewissen Spielraum. Auch die Gaskrise kann daher grundsätzlich als Begründung einer begrenzten Anhebung der Vorschüsse herangezogen werden.
2. Eine 100%-ige Anhebung der Vorschüsse für die Heizkosten ohne ausreichend fundierte Erkenntnisse dahingehend, dass tatsächlich mit einer derartigen Ansteigerung zu rechnen ist, ist sachlich aber ungerechtfertigt.
3. Der Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft über den Wirtschaftsplan ist bezüglich der Position „Gaskosten“ ungültig, wenn wegen der Gaskrise die Vorschüsse pauschal verdoppelt werden sollen.

(AG Langen, Urteil vom 13.01.2023 - 56 C 182/22)

Mit dem Wirtschaftsplan planen die Eigentümer ihre Einnahmen und Ausgaben für die Zukunft. Er ist daher eine in die Zukunft gerichtete Prognose und soll die Liquidität der Gemeinschaft sichern.

Unter dem Eindruck des Ukraine-Kriegs, der hierdurch ausgelösten Gaskrise und der damals öffentlich geführten Debatten über starke Gaskostenexplosionen beschlossen die Eigentümer in der Versammlung eine pauschale Verdopplung der monatlich zu zahlenden Vorschüsse. Für den Kläger erhöhte sich hierdurch der monatlich zu zahlende Vorschuss um mehr als das Doppelte. Auf Nachfrage des Klägers bei den Stadtwerken wurde ihm mitgeteilt, dass sich der Preis für Fernwärme nicht am Börsenwert für Gas orientiert und Preissteigerungen von ca. 20% zu erwarten seien. Der Kläger begehrte mit Erfolg mit seiner Beschlussanfechtungsklage, den Beschluss für ungültig zu erklären. Ohne ausreichenden sachlichen Grund kann nicht angenommen werden, dass sich die bisherigen Kosten für Fernwärme um 100% erhöhen werden. Die Gemeinschaft hat einen weiten Ermessensspielraum bei der Festlegung der Vorschüsse und darf auch Erfahrungswerte einfließen lassen. Allein die aktuelle Gaskrise kann als pauschale Begründung für eine Erhöhung der Vorschüsse um mehrere 10% herangezogen werden. Für eine darüberhinausgehende Erhöhung der Vorschüsse bedarf es aber stets einer ausreichenden Begründung, wobei auch Informationen des Wärme- oder Gaslieferanten über die erwartete Preisentwicklung herangezogen werden können. Unbegründete Prognosen führen daher schnell zur Anfechtbarkeit von Beschlüssen.

### Modernisierung kann Mietpreisbremse aushebeln

1. Die Mietpreisbremse gilt nicht bei Neuvermietung nach umfassender Modernisierung (hier: Bad, Sammelheizung, Isolierglasfenster, Leitungssystem und Elektrik).
2. Bei einer substantiierten Darlegung der Maßnahmen durch Beifügung von Rechnungen, Leistungsverzeichnissen und Fotos ist ein pauschales Bestreiten der Maßnahmen und der Kosten durch den Mieter unbeachtlich.

AG KREUZBERG, URTEIL VOM 09.02.2022 - 10 C 46/21 – [////](#)

### Abrede über „Vorauszahlungen für Betriebskosten“ bedeutet noch nicht Umlage nach BetrKV

Allein der Umstand, dass die Parteien im Mietvertrag die Pflicht zur Leistung von „Vorauszahlungen für Betriebskosten“ vereinbart haben, stützt für sich genommen noch nicht die Wertung, dass damit eine Umlage der Betriebskostenverordnung (BetrKV) vereinbart wurde.

AG HAMBURG, URTEIL VOM 13.05.2022 - 48 C 198/21 – [////](#)

### WEG: Umwidmung von Teilen einer Erhaltungsrücklage in eine Liquiditätsrücklage ist möglich

1. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann beschließen, Anteile der Erhaltungsrücklage in eine Liquiditätsrücklage umzuwidmen.
2. Der Beschluss muss aber ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

AG LÜBECK, URTEIL VOM 18.03.2022 - 35 C 52/21 WEG – [////](#)

### Anspruch des Mieters auf Untervermietung an ukrainische Flüchtlinge?

1. Die Aufnahme von Flüchtlingen stellt kein mieterbezogenes berechtigtes Interesse gem. § 553 Abs. 1 BGB dar, sondern ein (Fremd-)Interesse Dritter.
2. Dieses Interesse ist auch nicht nachträglich entstanden, weil es bereits vor Mietvertragsabschluss Flüchtlinge – auch ukrainische – gab.

AG MÜNCHEN, URTEIL VOM 20.12.2022 - 411 C 10539/22 – [////](#)

### WEG: Nachträgliche Erhöhung der Verwaltervergütung

1. Auf die Begründung von Ansprüchen gegen die Wohnungseigentümergeinschaft ohne Gegenleistung finden die für den Verzicht auf Ansprüche bzw. die für die Entlastung von Verwaltung- und Verwaltungsbeirat geltenden Grundsätze entsprechende Anwendung.
2. Eine nachträgliche Erhöhung der Verwaltervergütung im laufenden Vertragsverhältnis entspricht deshalb nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn für sie ausnahmsweise aus besonderen Gründen Anlass besteht.

AG KÖLN URTEIL VOM 17.1.2023 – 215 C 58/22 – [////](#)

### WEG: Zeitliche Begrenzung einer Eigentümerversammlung

Da das Gesetz für die Dauer der Eigentümerversammlung keine Regelung enthält, kommt es auf die besonderen Umstände des Einzelfalls an.

AG OLDENBURG, URTEIL VOM 13.06.2022 - 16 C 32/21 – [////](#)

# EINFACH. RICHTIG. SCHNELL.

Heizkostenabrechnung in 3 Minuten parat –  
mit dem Prime Service Techem Abrechnung Direct.



Mit unserem Prime Service Techem Abrechnung Direct für eine schnelle und besonders einfache Heizkostenabrechnung ist Ihre finale Abrechnung in 3 Minuten zum Download bereit. Ohne Mehrkosten. Mit Plausibilitätskontrolle und Vorschau. **Mehr unter: [techem.de/abrechnung-direct](https://techem.de/abrechnung-direct)**

## WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

# Die Jahresabrechnung

Die Jahresabrechnung bildet zusammen mit dem Wirtschaftsplan die Grundlage des Finanzwesens der Wohnungseigentümergeinschaft. Gleichwohl haben der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung wohnungseigentumsrechtlich mit dem zum 1.12.2020 in Kraft getretenen Wohnungsmodernisierungsgesetz (kurz: WEMoG) an Bedeutung verloren. Der Gesetzgeber hat durch die Neuregelung des § 28 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) deutlich gemacht, dass zwar ein Anspruch auf Erstellung eines Wirtschaftsplans und einer Jahresabrechnung besteht. Während vor der Reform des Wohnungseigentumsrechts ausdrücklich über die Genehmigung des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung zu beschließen war, misst der Gesetzgeber mit der Reform des Wohnungseigentumsrechts der Jahresabrechnung und dem Wirtschaftsplan nur noch die Bedeutung als reines Rechenwerk zu und verlagert die Beschlusskompetenz auf die Erhebung von Vorschüssen sowie die Einforderung von Nachschüssen und die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse.

Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung galten vor dem WEMoG als sehr streitanfällig. Es fehlten klare rechtliche Vorgaben und es häuften sich die Anfechtungen der seinerzeitigen Genehmigungsbeschlüsse. Mit der Reform verfolgte der Gesetzgeber ausdrücklich auch das Ziel, die Anzahl dieser gerichtlichen Streitigkeiten zu verringern, indem er mit dem WEMoG den Beschlussgegenstand nur noch auf das Ergebnis der Rechenwerke fokussierte und damit Anfechtungsprozesse wegen Fehlern des Rechenwerks, welche sich nicht auf die Zahlungspflichten auswirken, unterbindet.

Theoretisch lassen sich nunmehr die Zahlungspflichten der Wohnungseigentümer auch ohne Vorlage eines Wirtschaftsplans oder einer Jahresabrechnung beschließen. Es wird sogar die Auffassung vertreten, dass auf Erstellung eines Wirtschaftsplans und einer Jahresabrechnung durch Vereinbarung gänzlich verzichtet werden könne. Da ein solcher Verzicht den Wohnungseigentümern letztlich jedoch jegliche Kontrollmöglichkeit über das Finanzwesen entziehen und damit elementar in die Rechte der Wohnungseigentümer eingegriffen werden würde, kann diese Auffassung nicht geteilt werden. Auch wenn der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung für sich genommen nicht mehr an der Beschlussfassung teilnehmen, bilden sie dennoch die unabdingbare Grundlage dafür, einen Beschluss über die Vorschüsse beziehungsweise über die Einforderung von Nachschüssen und die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse nachvollziehen zu können.

## DIE JAHRESABRECHNUNG ALS ZAHLENWERK

Die Jahresabrechnung verliert daher als Zahlenwerk auch nach dem WEMoG nicht an Bedeutung. Losgelöst von der zum Teil vertretenen Auffassung, auf dieses Zahlenwerk durch Vereinba-

rung verzichten zu können, normierte der Gesetzgeber in § 28 Absatz 2 Satz 2 WEG den Anspruch eines jeden einzelnen Wohnungseigentümers auf Erstellung der Jahresabrechnung. Dieser Anspruch richtet sich gegen die Gemeinschaft und nicht etwa gegen den Verwalter, auch wenn dieser letztlich der Ersteller des Rechenwerks ist. Die Leistungsklage eines Wohnungseigentümers auf Erstellung der Jahresabrechnung wäre daher gegen die Wohnungseigentümergeinschaft und nicht unmittelbar gegen den Verwalter zu erheben. Dies beruht darauf, dass die Erstellung einer Jahresabrechnung Ausfluss des Anspruchs eines jeden Wohnungseigentümers auf eine ordnungsgemäße Verwaltung ist. Schuldner der ordnungsgemäßen Verwaltung ist jedoch – anders als der Wortlaut es erahnen lässt – nicht der Verwalter, sondern die Gemeinschaft.

Im Verhältnis zur Gemeinschaft ist es letztlich jedoch der Verwalter, der für die Erstellung der Jahresabrechnung zuständig und verpflichtet ist. Anders als der einzelne Wohnungseigentümer kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer den Verwalter daher auf Erstellung der Jahresabrechnung in Anspruch nehmen. Ist eine Jahresabrechnung zwar erstellt, aber fehlerhaft und nachbesserungsbedürftig, können die Wohnungseigentümer zudem eine Nachbesserungsforderung gegen den Verwalter beschließen.

## FÄLLIGKEIT DER JAHRESABRECHNUNG

Bevor man sich mit der Fälligkeit des Anspruchs auf Erstellung einer Jahresabrechnung befassen kann, muss man zunächst das Verhältnis von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung nachvollziehen können.

Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung sind Bestandteile eines einheitlichen Abrechnungssystems. Währenddessen der Wirtschaftsplan die in die Zukunft gerichtete Kostenkalkulation ver-



seit 1999

Wir machen das, was keiner mehr erledigen möchte.  
Wir erledigen Kleinreparaturen und Renovierungen aller Art im Rhein Main Gebiet.  
Auch Hausmeisterarbeiten und Objektreinigungen erledigen wir. Schnell und zuverlässig!

Telefon: 06181 – 44 050 66  
info@haus-instandhaltung.de • www.haus-instandhaltung.de

# SCHENK

## SCHREINERWERKSTÄTTE

Ihr Schreiner und Fensterspezialist!

www.schenk1918.de 06101-3061

körpert, in welcher aufgrund einer Jahresplanung die zur Kostendeckung notwendigen Vorschüsse, also der zu erwartende Geldbedarf für die laufende Bewirtschaftung und Erhaltung der Wohnanlage ermittelt werden, stellt die Jahresabrechnung nach Ablauf des Kalenderjahres die Abrechnung des Wirtschaftsplans auf der Grundlage der tatsächlich entstandenen Kosten dar. Die Jahresabrechnung ist damit gleichzeitig der wirtschaftliche Rechenschaftsbericht des Verwalters und dient insoweit auch der Kontrolle des Verwalters und der Nachweisführung, wie der Verwalter die Vorschüsse tatsächlich verwendet hat.

Der Anspruch auf Erstellung einer Jahresabrechnung kann somit frühestens mit Ablauf des Kalenderjahres entstehen, über welches abzurechnen ist. Gesetzlich nicht geregelt ist der Zeitpunkt, bis wann die Jahresabrechnung zu erstellen ist. Fehlt eine Vereinbarung im Verwaltervertrag, bewertet die Rechtsprechung den Eintritt der Fälligkeit uneinheitlich mit Ablauf von drei Monaten (31.3.) bis zu neun Monaten (30.9.) des Folgejahres. Unstreitig ist hingegen, dass mit Ablauf des 31.12. des Folgejahres Verzug eintritt.

#### INHALT DER JAHRESABRECHNUNG

Die Jahresabrechnung ist ein Rechenwerk, bestehend aus der Gesamtabrechnung und den Einzelabrechnungen. Eine ordnungsgemäße Jahresabrechnung verfolgt damit weiterhin drei wesentliche Ziele, nämlich die Darstellung der Abrechnungsergebnisse je Wohnungseigentümer zur Vorbereitung des Beschlusses über die Anpassung der Vorschüsse oder Auszahlung der Überschüsse, die Vermittlung eines Vermögensüberblicks der Eigentümergemeinschaft und die Eröffnung einer Kontrollfunktion des Verwalters. (Jennißen in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 7. Aufl. 2021, § 28 WEG, Rn. 124)

#### DIE GESAMTABRECHNUNG

Die Gesamtabrechnung verkörpert die Darstellung aller tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft. Wie schon vor dem WEMoG bleibt es insoweit bei einer strengen Einnahmen-/Ausgabenrechnung. Die Abrechnung hat nicht nach bilan-

ziellen Grundsätzen zu erfolgen. Abgrenzungsposten sind nur dort zu bilden, wo sie ausdrücklich gesetzlich vorgeschrieben sind (z.B. wegen § 6 Heizkostenverordnung).

Mit dieser Gesamtabrechnung lassen sich die im Wirtschaftsplan prognostizierten Ansätze mit den tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft vergleichen. Abweichungen zum Wirtschaftsplan werden hierdurch transparent.

Alle tatsächlich getätigten Ausgaben sind vollständig aufzuführen, auch wenn diese gegebenenfalls unberechtigt getätigt wurden. Andernfalls lässt sich das Rechenwerk mit dem Anfangs- und Endbestand der im Vermögensplan darzustellenden Bankkonten und etwaigen Barkassen nicht mehr schlüssig nachvollziehen und verliert damit seine Kontrollfunktion.

Teil 2 dieses Artikels finden Sie in der kommenden Ausgabe von *Privates Eigentum* oder bereits jetzt in unserem Mitgliederportal. //



**MATHIAS ENKE** | RECHTSANWALT, FACHANWALT  
FÜR MIET- UND WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT  
ENKE UND PARTNER RECHTSANWÄLTE mbB  
Ferdinandstraße 21  
61348 Bad Homburg v.d.H.  
+49 (0)6172 – 13 969 0  
enke@kanzlei-enke.de  
www.kanzlei-enke.de

# kämpf + co

Innovative  
Haustechnik GmbH

Heizung · Lüftung · Sanitär · Kälte · Elektro  
Neuanlagen · Sanierungen · Reparaturen  
Kundendienst · Wartung · 24 Std. · Notdienst

August-Schanz-Straße 31 · 60433 Frankfurt  
Tel: 069-79580-0 · Fax: 069-79580-200  
Mail: info@kaempf.de · Web: www.kaempf.de

- ENTWURF
- PLANUNG
- BAULEITUNG
- GUTACHTEN
- ENERGIEBERATUNG
- KFW / BAFA -  
NACHWEISFÜHRUNG



NAUTZ  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH  
WILHELMSTRASSE 3  
65779 KELKHEIM/TS  
TELEFON 06195. 90 36 20  
WWW.NAUTZ.EU

## ABSETZUNG FÜR ABNUTZUNG (AfA)

# Wer profitiert von der AfA?

Die Abschreibung für Immobilien soll unter anderem den privaten Bau und Kauf von Wohnraum fördern. Damit können vermietende Eigentümer einen bestimmten Prozentsatz der Anschaffungs- und Herstellungskosten jährlich absetzen und somit ihre Steuerlast senken. Die wichtigsten Fakten im Überblick:



Foto: © MQ-Illustrations | Adobe Stock

AfA ist die Abkürzung für „Absetzung für Abnutzung“ und wird auch Abschreibung genannt. Der Fiskus geht davon aus, dass sich ein Gebäude mit der Zeit abnutzt und somit Jahr für Jahr ein wenig an Wert verliert. Immobilienkäufer können deshalb die Anschaffungs- und Herstellungskosten im Laufe vieler Jahre von der Steuer absetzen.

## WER PROFITIERT VON DER AfA?

Die Abschreibung gilt für alle, die eine Immobilie zur Gewinnerzielung nutzen – also sie vermieten oder verpachten. Dabei gilt: Abgesetzt werden kann stets nur das Gebäude an sich, nicht aber das Grundstück, schließlich nutzt sich dieses nicht ab. Umfasst der Kaufpreis beides, muss also der Grundstückswert abgezogen werden. Dieser wird in der Regel auf Grundlage der Bodenrichtwert-Tabelle der jeweiligen Gemeinde ermittelt. Viele Finanzämter akzeptieren alternativ die Berechnungsgrundlage von 80 Prozent des Kaufpreises für das Gebäude und 20 Prozent für das Grundstück.

Eine Sonderrolle spielen denkmalgeschützte Immobilien. Hier gilt eine Sonder-AfA für Eigentümer, die ihre Gebäude sanieren – wobei es keine Rolle spielt, ob diese selbst genutzt werden oder vermietet beziehungsweise verpachtet sind.

## WIE VIEL, WIE LANGE?

Die Absetzung für Abnutzung ist im Einkommensteuergesetz (EStG) geregelt. Grundsätzlich kommt die lineare Abschreibung nach § 7 Absatz 4 EStG zum Zuge. Das bedeutet, dass der Prozentsatz für die Abschreibung über den gesamten Abschreibungszeitraum gleich hoch bleibt. Dabei kommt es aber auf das Alter des Gebäudes an: Wurde eine Immobilie vor dem

31. Dezember 1924 erbaut, können die Anschaffungskosten in der Regel jährlich über einen Zeitraum von 40 Jahren zu 2,5 Prozent abgesetzt werden. Für alle Immobilien, die nach dem 31. Dezember 1924 gebaut wurden, sind es in der Regel 2 Prozent der Kosten bei einem Absetzungszeitraum von 50 Jahren. Für sogenannte Wirtschaftsgebäude, die zum Betriebsvermögen gehören und keinem Wohnzweck dienen, gelten höhere Abschreibungswerte: 3 Prozent, wenn der Bauantrag des Gebäudes nach dem 31. März 1985 gestellt worden ist, und 4 Prozent bei Gebäuden, die ab dem 1. Januar 2001 angeschafft wurden beziehungsweise bei denen der Bauantrag ab diesem Datum gestellt worden ist.

## DEGRESSIVE ABSCHREIBUNG NUR NOCH FÜR ALTFÄLLE

Eine degressive AfA ist seit 2006 (Bauantrag oder Kaufvertrag) in Neufällen nicht mehr möglich – daher wird an dieser Stelle nicht weiter darauf eingegangen. Degressive Abschreibungen aus früheren Jahren werden aber mit den bei Beginn der Abschreibung jeweils vorgesehenen Abschreibungssätzen fortgeführt.

## KÜRZERE RESTNUTZUNGSDAUER

Weist die Bausubstanz eines Gebäudes starke Mängel auf und besteht ein Instandhaltungs- und Modernisierungsstau, kann die Restnutzungsdauer verkürzt und die jährliche Abschreibung dadurch erhöht werden. Dann kann beim Finanzamt eine schnellere Abschreibung mit höheren Abschreibungssätzen nach § 7 Absatz 4 Satz 2 EStG beantragt werden. Die Verkürzung der tatsächlichen Restnutzungsdauer muss dem Finanzamt allerdings schlüssig dargelegt werden, zum Beispiel durch ein Sachverständigengutachten.

## 3 PROZENT ABSCHREIBUNG BEI MIETWOHNUNGSNEUBAU

Der lineare AfA-Satz für neue Wohngebäude wurde ab diesem Jahr von 2 auf 3 Prozent jährlich angehoben. Die Regelung gilt für ab dem 1. Januar 2023 fertiggestellte Wohngebäude.

## ERST SELBST GENUTZT, DANN VERMIETET

Für selbst genutztes Wohneigentum gibt es keine AfA. Wird aber zum Beispiel eine Eigentumswohnung zunächst selbst genutzt und zu einem späteren Zeitpunkt vermietet, so kann die AfA ab dem Vermietungszeitpunkt in Anspruch genommen wer-

**Hinweis**  
Wird eine Immobilie verbilligt vermietet – etwa an Verwandte –, so ist Vorsicht geboten. Denn die volle AfA kann in der Regel nur dann in Anspruch genommen werden, wenn die Miete mindestens 50 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete beträgt und somit aus Sicht des Finanzamts eine „Einkünfterzielungsabsicht“ besteht. Liegt die Miete darunter, wird die AfA anteilig gekürzt.

den. Dabei ist natürlich die verkürzte Nutzungsdauer zu berücksichtigen. Wer zum Beispiel vor zehn Jahren eine neue Wohnung bezogen hat und diese nun vermietet, muss von der eigentlichen Abschreibungsdauer zehn Jahre abziehen – es verbleiben also je nach Gebäudealter noch 30 oder 40 Jahre, in denen die Abschreibung geltend gemacht werden darf.

Wird im selbst genutzten Haus eine Wohnung vermietet, besteht eine gemischte Nutzung. Die vermietete Wohnung kann dann anteilig abgeschrieben werden.

**WIE VERHÄLT ES SICH BEI ERBE ODER SCHENKUNG?**

Der Erbe beziehungsweise der Beschenkte übernimmt den Stand der Abschreibung der Immobilie des Erblassers oder des Schenkenden. Beispiel: Bei einer Immobilie, die bereits 16 Jahre lang abgeschrieben wurde, kann der neue Eigentümer die Abschreibung in den nächsten 24 beziehungsweise 34 Jahren fortführen.

Bei einem teilentgeltlichen Grundstückserwerb – zum Beispiel infolge einer Schenkung oder Erbauseinandersetzung – tritt der Erwerber bezüglich des unentgeltlich erworbenen Teils in die Rechtsstellung des Vorgängers ein. Bezüglich des entgeltlich erworbenen Teils hat er eigene Anschaffungskosten, für die er die lineare AfA nach § 7 Absatz 4 EStG in Anspruch nehmen kann. In solch einem Fall laufen für den unentgeltlich und den

entgeltlich erworbenen Teil des Gebäudes zwei unterschiedliche Abschreibungszeiträume.

**ENDE DER ABSCHREIBUNG**

Endet die Nutzungsdauer und damit der Abschreibungszeitraum, kann der Eigentümer keine AfA mehr geltend machen. Wird die Immobilie veräußert, steht die Abschreibung jedoch dem Käufer wieder zu – und zwar erneut sowie für höchstens 50 Jahre. ////



Foto: © Hoffotografien

**ANNA KATHARINA FRICKE** | REFERENTIN PRESSE UND KOMMUNIKATION  
Haus & Grund Deutschland

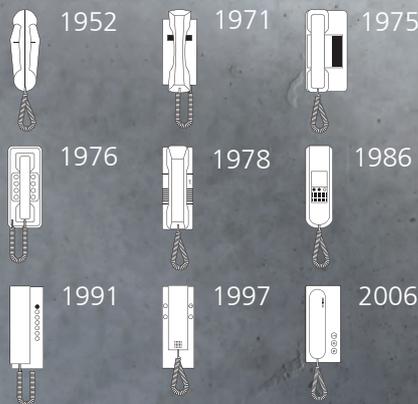


# Aus alt wird App!

SSS SIEDLE

Die neuen IQ-Haustelefone verbinden die Haustür mit dem Smartphone. Drahtlos, problemlos, sicher. Für Siedle-Sprechanlagen ab Baujahr 1952.

[www.siedle.de](http://www.siedle.de)



Made in Germany



Eschborner Landstraße 166  
60489 Frankfurt am Main  
Telefon: 069/76 80 78-0  
info@elektrohildebrand.de  
www.hildebrand-elektrotechnik.de

**#hildebrand**  
ELEKTROTECHNIK

## INDEXMIETEN

# Verbraucherpreisstatistik stellt auf das neue Basisjahr 2020 um

Der Verbraucherpreisindex (VPI) wird turnusmäßig – in der Regel alle fünf Jahre – auf ein neues Basisjahr umgestellt und somit aktualisiert. Was das konkret für Indexmieten bedeutet, erklärt das Statistische Bundesamt (Destatis).

## Warum sind eine Revision der Verbraucherpreisstatistik und die Umstellung auf ein neues Basisjahr erforderlich?

Die Verbraucherpreisstatistik misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die private Haushalte in Deutschland für Konsumzwecke erwerben. Sie muss damit dem Wandel in den Verbrauchs- und Einkaufsgewohnheiten Rechnung tragen und neue Entwicklungen berücksichtigen. Im Mittelpunkt der Überarbeitung des Verbraucherpreisindex steht die Aktualisierung des Wägungsschemas für Waren und Dienstleistungen mithilfe neuer Daten über die Verbrauchsgewohnheiten der privaten Haushalte. Darüber hinaus bieten die Revisionen auch die Gelegenheit für die Umsetzung methodischer Änderungen, die außerhalb von Revisionen die Vergleichbarkeit der Ergebnisse im Zeitablauf beeinträchtigen würden. In regelmäßigen Zeitabständen, hierzulande üblicherweise alle fünf Jahre, ist eine Anpassung daher erforderlich.

## Wirkt sich die Umstellung auf Indexmietverträge aus?

Mit der Umstellung auf das neue Basisjahr können sich teilweise auch deutliche Änderungen der Teuerungsraten ergeben. Die turnusmäßigen Überarbeitungen beeinträchtigen somit die Vergleichbarkeit der Ergebnisse im Zeitablauf und damit deren Verwendung in Miet- und Pachtverträgen oder bei Wertsicherungsklauseln (WSK). Um die zeitliche Vergleichbarkeit wiederherzustellen, erfolgt eine Neuberechnung von Vergangenheitswerten für den VPI zurück bis zum Beginn des neuen Basisjahres. Damit können regelmäßige Anpassungen für Indexmieten ohne Beeinträchtigung durch die Indexumstellungen erfolgen. Ergebnisse mit der neuen Basis 2020 liegen zu diesem Zeitpunkt nur für die Jahre 2020 bis aktuell vor. Rückrechnungen für einen längeren Zeitraum werden erst später eingestellt.

## Welche Serviceleistungen bietet das Statistische Bundesamt für die Umsetzung von Indexmietverträgen?

Für Vermieter, die Indexmieten abgeschlossen haben, kann die Umstellung auf ein neues Basisjahr eine Herausforderung darstellen. Daher findet sich eine kostenfreie Rechenhilfe speziell für diese Nutzergruppe auf der Webseite des Statistischen Bundesamtes (dort auf der Themenseite der Preisstatistik). Dieses interaktive Programm ermöglicht die Berechnung von Veränderungsraten für beliebige Zeiträume mit Monats- oder Jahresergebnissen gängiger Verbraucherpreisindizes. Unter der Internetadresse

[bit.ly/3HpICR3](https://bit.ly/3HpICR3)

kann die Rechenhilfe direkt aufgerufen werden.

Als weitere Serviceleistung – gegen Kostenerstattung in Höhe von 30 Euro – besteht das Angebot, die Berechnung durch das Statistische Bundesamt durchführen zu lassen. Dazu ist ein Formblatt auszufüllen, zu finden unter

[bit.ly/3wqDtlO](https://bit.ly/3wqDtlO)

## Was raten wir bei Neuverträgen?

Um Klarheit über die Grundlage eines Indexmietvertrags oder ähnlicher Verträge zu schaffen, empfiehlt sich eine Nennung des genauen Preisindex, auf den sich der Vertrag bezieht, zum Beispiel auf den „Verbraucherpreisindex für Deutschland“. Dieser sehr umfassende Index, der die Veränderung des Preisniveaus aller von privaten Haushalten für Konsumzwecke erworbenen Waren und Dienstleistungen berücksichtigt, ist zur Nutzung von Indexmietverträgen zu empfehlen. Denn Teilindizes sind anfälliger für Brüche im Zeitvergleich, zum Beispiel durch sich ändernde Abgrenzungen. Außerdem sollte der Vertrag auf eine

Ob Wohnung oder Haus  
Immobilien von Petra Krauß!

**KRAUSS IMMOBILIEN**  
VERKAUF - VERMIETUNG - WERTGUTACHTEN

Seit 1991 sind wir im Herzen Frankfurts für unsere Kunden erfolgreich aktiv.  
Unser Dienstleistungsspektrum umfasst:

- Verkauf von Eigentumswohnungen, Mehr- und Einfamilienhäusern
- Vermietung von Wohn- und Gewerberäumen
- Erstellung von Wertgutachten
- Unabhängige Immobilienberatung

Mitglied im  
Immobilienverband Deutschland

**Fon (0 69) 59 14 69**  
www.krauss-immobilien.de

Petra Krauß,  
Vorstandmitglied im ivd

**Backhus KG**  
mini-container  
von 2,0m<sup>3</sup>  
bis 5,5m<sup>3</sup>

**CONTAINERDIENST**

- schnelle Lieferung und Austausch
- bis 10 Uhr bestellt, noch heute gestellt!
- Ihr Spezialist für enge Platzverhältnisse
- Lieferung von Erde, Kies, Schotter etc.

Tel. 069-85094477  
www.backhus-kg.de  
mail@backhus-kg.de

**Feuchter Keller?  
Schimmelpilz?**

**ANALYSIEREN. PLANEN. SANIEREN.**  
TÜV-überwacht, über 100.000 erfolgreiche Sanierungen in der Gruppe

Abdichtungstechnik Kortholt GmbH  
Benzstraße 60, 63303 Dreieich  
☎ 06103 - 20 999 20 oder 069 - 8484 3757  
[www.isotec.de/ak](http://www.isotec.de/ak)

**ISO TEC**  
Wir machen Ihr Haus trocken



### Zum Hintergrund

Miet- und Grundstücksverträge, aber auch andere privatrechtliche Verträge sind oft mit Wertsicherungsklauseln beziehungsweise Preisgleitklauseln versehen, zu deren Anpassung häufig Preisindizes des Statistischen Bundesamtes verwendet werden. Verändert sich ein Preisindex, der Grundlage für die Berechnung derartiger Klauseln ist, aufgrund von Revisionsarbeiten, kann dies unter Umständen erhebliche Auswirkungen auf einzelne Verträge haben. Bei Mietverträgen wird insbesondere auf den Verbraucherpreisindex (VPI) oder den Index der Einzelhandelspreise (EHPI) zurückgegriffen. Beide Indizes werden turnusmäßig in etwa fünfjährigen Abständen einer Revision unterzogen und auf ein neues Basisjahr umgestellt. Die jüngste Umstellung erfolgte nun zum 22. Februar 2023. An diesem Tag wurden die Ergebnisse für den Berichtsmonat Januar 2023 auf Grundlage der neuen Basis 2020 veröffentlicht. Zudem werden die Ergebnisse ab Berichtsmonat Januar 2020 rückwirkend neu berechnet, und die bisherigen Ergebnisse (mit der Basis 2015) werden revidiert.

Veränderung des Index in Prozent (nicht zu verwechseln mit Prozentpunkten!) abstellen. Möglich sind spezielle Vertragsgestaltungen zum Zeitpunkt des Anpassungstermins, wie zum Beispiel „Jährlich im Februar wird die Miete entsprechend der jahresdurchschnittlichen Veränderung des Verbraucherpreisindex aus dem abgelaufenen Jahr angepasst“. Dies hat den Vorteil, dass eine regelmäßige Anpassung auf der Grundlage der veröffentlichten Ergebnisse zum festen Zeitpunkt vorgenommen werden kann ohne zusätzliche eigene Berechnung und frei von saisonalen Beeinträchtigungen.

STATISTISCHES BUNDESAMT (DESTATIS)

### Weitere Informationen

Das Statistische Bundesamt stellt weitere Informationen zum Thema Indexmieten bereit unter:

<https://bit.ly/3XZqCCL>

Hier finden Sie jeweils die aktuellen Pressemitteilungen zum Verbraucherpreisindex sowie aktuelle Informationen, verfügbare Tabellen, einen direkten Zugriff zur Datenbank und individuell einstellbare Instrumente wie die oben erwähnte Rechenhilfe. //



Wir suchen...

ein Grundstück mit oder ohne Bestand, Umkreis Kronberg / Eschborn / Steinbach

Grdst.: ca. 600 - 700 m<sup>2</sup>

Wfl.: ca. 250 - 300 m<sup>2</sup>

Telefon 06174 - 96100

**Wir sind Exklusivpartner von  
HAUS & GRUND  
DEUTSCHLAND**

**ROLAND** Sicher im Recht.

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

**Für Haus & Grund Mitglieder bieten wir besonders günstige Konditionen!**

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

**ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG**  
Haus & Grund-Team  
Telefon 0221 8277-2333  
[www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund](http://www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund)

**DACHDECKERMEISTER**

# Meseth

**DACH FASSADE GERÜST**

**Wilhelm-Gutbrod-Straße 25**  
**60437 Frankfurt**  
**Tel. 069/505161**  
**[www.Meseth-Dach.de](http://www.Meseth-Dach.de)**  
**E-Mail: [info@meseth-dach.de](mailto:info@meseth-dach.de)**



Grafik: © iconsgraph | Adobe Stock

## INFORMATIONSVORANSTALTUNGEN – ONLINE

# AKTUELLES FÜR EIGENTÜMER



### FAMILIENSTRATEGIEN BEI IMMOBILIENVERMÖGEN

Dr. Susanne Niese, Rechtsanwältin und Notarin,  
und Dr. David Witzel, LL.M., Rechtsanwalt, Steuerberater,  
Fachanwalt für Steuerrecht, Dr. Witzel & Partner mbB  
Mittwoch, 5. April 2023 18:00 Uhr  
(Veranstaltungsnummer 0423)



### AKTUELLE RECHTSPRECHUNG DES AG FRANKFURT AM MAIN

Jens Schmalbach, Richter am Amtsgericht Frankfurt  
Mittwoch, 3. Mai 2023 18:00 Uhr  
(Veranstaltungsnummer 0523)



### GEWERBEMIETRECHT

Dr. Philipp Schweitzer, LL.M., MRICS  
Rechtsanwalt und Notar, BRP Renaud und Partner mbB  
Mittwoch, 7. Juni 2023 18:00 Uhr  
(Veranstaltungsnummer 0623)

### INFOVERANSTALTUNGEN ONLINE

Um teilzunehmen, benötigen Sie lediglich einen Computer mit Internetanschluss und Lautsprecher.

Bitte melden Sie sich unter <https://verein.haus-grund.org/infoveranstaltungen.html> oder per E-Mail an [willkommen@haus-grund.org](mailto:willkommen@haus-grund.org) oder telefonisch (0 69) 95 92 91-0 unter Angabe der Veranstaltungsnummer an. Sie erhalten vor der Veranstaltung per Mail einen Link und können dann kostenfrei, einfach und unkompliziert an der Onlineveranstaltung teilnehmen.

Alle Informationsveranstaltungen und die Anmeldung finden Sie hier:



Foto: © helmutvogler | Adobe Stock

## FREUNDE WERBEN, PRÄMIE SICHERN

Empfehlen Sie uns weiter und sichern Sie sich 50 Euro als Dankeschön.  
So einfach geht es!  
\_ Neues Mitglied ansprechen.  
\_ Das neue Mitglied vermerkt auf dem Aufnahmeantrag Ihren Namen und Ihre Mitgliedsnummer als Werber.  
\_ Sie erhalten Ihre Prämie als Dankeschön.

## FÜR MITGLIEDER VON HAUS & GRUND FRANKFURT AM MAIN | BERATUNGSZEITEN

### Persönliche Beratung

Die persönliche Beratung ist ausschließlich nach einer vorherigen Terminvereinbarung möglich.

Bitte nutzen Sie unsere Rechtsberatung per Telefon, Mail und Video.

Aktuelle Infos rund um die persönliche Beratung und die Öffnungszeiten der Geschäftsstelle finden Sie immer unter [www.haus-grund.org](http://www.haus-grund.org)

### Rechtsberatung am Telefon

Mo–Do 8.00 bis 16.00 Uhr  
Fr 8.00 bis 14.00 Uhr

### Rechtsberatung per E-Mail

[beratung@haus-grund.org](mailto:beratung@haus-grund.org)

**Videoberatung** – ebenfalls über die Homepage oder per Telefon buchbar

### Architektenberatung nur nach Terminvereinbarung

Mi 9.00–14.00 Uhr

### Geschäftsführung

Rechtsanwalt Gregor Weil

### Hier finden Sie uns

Grüneburgweg 64  
60322 Frankfurt am Main  
Tel.: (0 69) 95 92 91-0  
Fax: (0 69) 95 92 91-11  
[willkommen@haus-grund.org](mailto:willkommen@haus-grund.org)  
[www.haus-grund.org](http://www.haus-grund.org)

JETZT SCHON TERMIN VORMERKEN

# Jahresmitglieder- versammlung



**Haus & Grund Frankfurt am Main e.V.**

**Wann:** Sonntag, 4. Juni 2023, 11 Uhr

**Wo:** Steigenberger Frankfurter Hof – mit anschließendem Get-together auf der Sommerterrasse

Weitere Informationen und die Einladung finden Sie in der kommenden Ausgabe von Privates Eigentum.

## IHRE RECHTSBERATER

bei Haus & Grund Frankfurt am Main e.V.

Die Rechtsanwälte und Fachanwälte von Haus & Grund Frankfurt am Main e.V. sind Spezialisten. Sie kennen sich mit den Feinheiten der aktuellen Rechtsprechung rund um die eigene Immobilie bestens aus, verfügen über jahrelange Erfahrung und beraten unsere Mitglieder individuell und kostenfrei.



GREGOR WEIL



TANJA PETKOVIC



HENRY NAPORRA



VERENA TILL



SABINA VOLLMER



NIKLAS GRAF



CLAUDIA KNÖPPEL



**Haus & Grund®**

Eigentum, Schutz, Gemeinschaft.  
Frankfurt am Main

## UNSERE KOOPERATIONSPARTNER: Ihre Vorteile

**Profitieren Sie als Mitglied von Sonderkonditionen bei unseren Partnern.**

Hier stellen wir Ihnen künftig in loser Reihenfolge jeweils einen Kooperationspartner vor.

Alle Kooperationspartner und ihre Angebote finden Sie jetzt auf unserer Website unter

<https://verein.haus-grund.org/kooperationspartner.html>



### MIETHAUSVERWALTUNG

Die Hausverwaltung Eifert GmbH, seit 1931 im Familienbesitz, bietet Ihnen eine umfassende Liegenschaftsverwaltung mit technischer Betreuung durch unsere erfahrenen Fachkräfte. Als Dankeschön für Ihr in uns gesetztes Vertrauen und als Mitglied von Haus & Grund Frankfurt am Main e.V. **erlassen wir Ihnen einmalig eine Monatsgebühr unserer Verwaltergebühr.** Weitere Informationen unter Tel.: (0 69) 23 80 79 79 0, [info@hausverwaltung-eifert.de](mailto:info@hausverwaltung-eifert.de), [www.hausverwaltung-eifert.de](http://www.hausverwaltung-eifert.de)

**ANSCHRIFTEN UND  
SPRECHSTUNDEN  
HAUS-, GRUND- UND  
WOHNUNGSEIGENTÜMER-  
VEREINE DES  
RHEIN-MAIN-GEBIETS**

... die diese Zeitschrift für ihre Mitglieder beziehen:

**HAUS & GRUNDBESITZERVEREIN  
FRANKFURT-FECHENHEIM**

c/o RA Ralf Schönfeld  
Polizeimeister-Kaspar-Str. 26  
60320 Frankfurt am Main  
Telefon: 069-71916277  
Mail: info@hug-fechenheim.de  
Beratungstermine nach Vereinbarung

**HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN  
FRANKFURT-NIED**

Mainzer Landstraße 782, 65934 Frankfurt a. M.  
Sprechstunde:  
Jeden dritten Do im Monat, 18.30 Uhr,  
im Hotelschiff SCHLOTT, Batterie (Mainufer),  
65929 Frankfurt a. M.-Höchst,  
oder nach Vereinbarung  
Tel.: (0 69) 39 71 07, Fax: (0 69) 38 35 53

**HAUS & GRUND NEU-ISENBURG**

c./o. Windischmann Rechtsanwälte  
Frankfurter Straße 69, 63263 Neu Isenburg  
Tel.: (0 61 02) 8 84 77-0  
Fax (0 61 02) 8 84 77-20  
Sprechstunden finden nach  
telefonischer Vereinbarung statt.  
info@haus-und-grund-neu-isenburg.de  
www.haus-und-grund-neu-isenburg.de

Bitte beachten Sie, dass sich das Rechts-  
beratungsangebot des jeweiligen Ortsvereiner  
nur an dessen Mitglieder richtet.

**DIE HAUSTÜR IST  
DIE VISITENKARTE  
IHRES HAUSES.**

Wir helfen Ihnen, die **perfekte  
Tür** für Ihr Zuhause zu finden.



Merzhausener Straße 4 - 6  
61389 Schmitt-Brombach  
Telefon 06084 42-0  
www.fenster-mueller.de



## Entlastungszahlung aus Dezember 2022, Gas- und Strompreisdeckel sowie CO<sub>2</sub>-Teilung

Es sind kuriose Zeiten für Vermieter und Eigentümer. Nach der Heizkostenverordnung, der Grundsteuererklärung und der Zensus-Befragung im vergangenen Jahr kommen die nächsten Herausforderungen auf uns Eigentümer und Vermieter zu. Insbesondere die Entlastungszahlung für leitungsgebundenes Erdgas und für die Lieferung von Wärme im Dezember 2022 muss bereits in der Betriebskostenabrechnung der Vermieter bzw. der Hausgeldabrechnungen der Wohnungseigentumsgemeinschaften berücksichtigt werden, damit die jeweiligen Endverbraucher, also die Mieter und Wohnungseigentümer, die Entlastung weitergereicht bekommen und darüber informiert werden. Der so ermittelte Entlastungsbetrag ist so dann für den Endverbraucher steuerpflichtig.

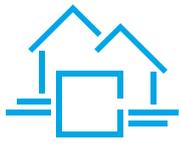
Gleiches gilt für den Gas- und Strompreisdeckel, der ab März 2023 gelten wird und zudem eine rückwirkende Entlastung für die Monate Januar und Februar 2023 vorsieht. Die hier erhaltenen Entlastungen werden für Vermieter und Wohnungseigentumsgemeinschaften sodann im Abrechnungsjahr 2023 relevant. [Nähere Informationen lesen Sie im Informationsblatt 56 des Zentralverbandes, welches wir in dieser Ausgabe auf den folgenden beiden Seiten abgedruckt haben.](#)

Im Abrechnungsjahr 2023 wird zudem die neue Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Steuer zwischen Vermieter und Mieter relevant, die je nach energetischem Zustand des Hauses unterschiedlich ausfallen kann.

**Weil aber...** wir selbstverständlich unsere Mitglieder stets aktuell informieren möchten, befinden wir uns derzeit in Abstimmungen mit Abrechnungsunternehmen und Versorgen, damit wir Ihnen zeitnah per Newsletter, über Ihr Mitgliedermagazin Privates Eigentum und über unsere virtuellen Informationsveranstaltungen praxisnah aufzeigen können, wie Sie auch diese neuen Herausforderungen meistern werden können.

Ihr

Gregor Weil, Geschäftsführer



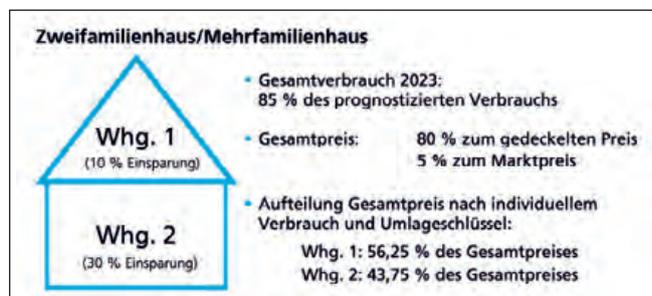
## Die Gaspreisbremse

### Der Gaspreisdeckel

Ab März 2023 soll der Preis für leitungsgebundenes Erdgas und die Lieferung von Wärme für ein Kontingent von 80 Prozent des im September 2022 prognostizierten Jahresverbrauchs gedeckelt werden. Der Brutto-Arbeitspreis für dieses Kontingent beträgt bei leitungsgebundenem Erdgas 12 Cent und bei Wärme 9,5 Cent pro Kilowattstunde. Die Preisgarantie gilt bis Ende 2023. Zudem erhalten Verbraucher im März eine einmalige rückwirkende Entlastung für die Monate Januar und Februar 2023.

### Wie funktioniert der Gaspreisdeckel?

Der Lieferant muss dem Verbraucher möglichst bis zum 15. Februar 2023, spätestens jedoch vor dem 1. März 2023 die Höhe der ab 1. März zu zahlenden Abschläge in Textform mitteilen. Dabei sind die preisbildenden Elemente aufzuführen, damit die Berechnung der bisherigen und künftigen Abschlagszahlungen nachvollzogen werden können. Das sind unter anderem auch Informationen zum aktuell vereinbarten Brutto-Arbeitspreis, Brutto-Grundpreis und Referenzpreis (12 Cent pro Kilowattstunde) einschließlich Netzentgelte, Messstellenentgelte und staatlich veranlasste Preiselemente sowie Umsatzsteuer. Dazu gehören ebenfalls die Höhe des Entlastungskontingents (80 Prozent des im September 2022 prognostizierten Jahresverbrauchs, wobei regelmäßig die Netzentnahme für den Zeitraum des Kalenderjahres 2021 maßgeblich ist) sowie die entsprechende Höhe des Entlastungsbetrages. Der Entlastungsbetrag muss gleichmäßig auf die Abschläge verteilt werden. Der Lieferant ist darüber hinaus verpflichtet, in der Abrechnung die Entlastungsbeträge auszuweisen. Diese werden dabei nur auf die tatsächlichen Brutto-Verbrauchskosten gewährt. Sollte der Verbraucher also Rückzahlungsansprüche gegen den Lieferanten haben, sind diese auf die tatsächlich geleisteten Abschlagszahlungen begrenzt. Informationen dazu finden sich auch auf den Internetseiten der Lieferanten voraussichtlich ab Mitte oder Ende Februar 2023.



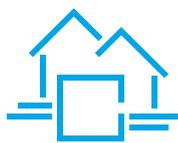
**Annahme Grafik:** Zwei Wohnungen mit gleicher Fläche und gleichem prognostizierten Jahresverbrauch. Verglichen zum Vorjahr spart Wohnung 1 also 10 %, bei Wohnung 2 sind es 20 % im Jahr 2023. Die Einsparungen für das gesamte Gebäude liegen dann bei insgesamt 15 %. Für 80 % des prognostizierten Verbrauchs wird der gedeckelte Preis gezahlt, für 5 % der Marktpreis. Die Gesamtkosten werden dann anhand des individuellen Verbrauchs und des Umlageschlüssels auf die Wohnungen aufgeteilt. Bei gleicher Größe und gleichem Verbrauch trägt Wohnung 1 einen Anteil von 56,25 % und Wohnung 2 von 43,75 %.

### Pflichten für Lieferanten von leistungsgebunden Erdgas

Die Lieferanten sind verpflichtet, ab dem 1. März 2023 bis Dezember 2023 ihren Kunden den Entlastungsbetrag monatlich gutzuschreiben. Die Entlastung für Januar und Februar erfolgt ebenfalls in der turnusgemäßen Abrechnung nach dem 28. Februar 2023 als einmaliger Entlastungsbetrag. Die Lieferanten müssen ihren Kunden den künftigen gedeckelten Abschlag bis zum 15. Februar 2023, spätestens jedoch vor dem 1. März 2023 mitteilen. Die Mitteilung muss außerdem die bisherige Abschlagshöhe, den aktuell vereinbarten Brutto-Arbeitspreis, den Referenzpreis und den daraus resultierenden Entlastungsbetrag enthalten. Auch die Wärmelieferanten sind verpflichtet, im Rahmen der Abrechnung die Entlastungsbeträge auszuweisen. Informationen dazu finden sich ebenfalls auf den Internetseiten der Lieferanten voraussichtlich ab Mitte oder Ende Februar 2023.

### Pflichten für Wärmelieferanten

Die Lieferanten sind verpflichtet, ab dem 1. März 2023 bis Dezember 2023 ihren Kunden den Entlastungsbetrag monatlich gutzuschreiben. Die Entlastung für Januar und Februar erfolgt ebenfalls in der turnusgemäßen Abrechnung nach dem 28. Februar 2023 als einmaliger Entlastungsbetrag. Die Lieferanten müssen ihren Kunden den künftigen gedeckelten Abschlag bis zum 15. Februar 2023, spätestens jedoch vor dem 1. März 2023 mitteilen. Die Mitteilung muss außerdem die bisherige Abschlagshöhe, den aktuell vereinbarten Brutto-Arbeitspreis, den Referenzpreis und den daraus resultierenden Entlastungsbetrag enthalten. Auch die Wärmelieferanten sind verpflichtet, im Rahmen der Abrechnung die Entlastungsbeträge auszuweisen. Informationen dazu finden sich ebenfalls auf den Internetseiten der Lieferanten voraussichtlich ab Mitte oder Ende Februar 2023.



## Die Gaspreisbremse

### Pflichten für Vermieter mit zentralen Heizungssystemen

**Abrechnung:** Vermieter müssen die vom Lieferanten erhaltene Entlastung bei der Heizkostenabrechnung der jeweiligen Abrechnungsperiode für ihre Mieter berücksichtigen und die Entlastungsbeträge gesondert ausweisen. Außerdem müssen sie den auf den Mieter entfallenden Anteil der Entlastung in der Abrechnung gesondert ausweisen.

**Anpassungen der Vorauszahlungen:** Vermieter, die seit dem 1. Januar 2022 eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen aufgrund steigender Kosten für leitungsgebundenes Erdgas oder Wärme vorgenommen haben, müssen die Vorauszahlungen für die Mieter wegen der gedeckelten Preise auf eine angemessene Höhe anpassen. Dies gilt auch für Mietverhältnisse, die seit diesem Zeitpunkt neu begründet wurden.

**Ausnahmen:** Macht die Anpassung weniger als 10 Prozent des aktuellen vorauszuzahlenden Betrages aus, ist sie nicht notwendig. Angepasst werden müssen die Vorauszahlungen unverzüglich nach Erhalt der Mitteilung der Gaslieferanten über die neue Höhe der Abschlagszahlungen ab März 2023. Gelingt es dem Vermieter, die Heizkostenabrechnung für 2022 bis April 2023 zu erstellen, kann die Anpassung bereits mit dieser Abrechnung vorgenommen werden. Unverzüglich, also ohne schuldhaftes Zögern, bedeutet daher, dass die Anpassung auf jeden Fall vor dem 1. April 2023 erfolgen muss.

Nicht erforderlich ist die Anpassung auch dann, wenn sich Vermieter und Mieter bis zum 31. März 2023 darauf einigen, dass eine Anpassung der Vorauszahlungen an die gedeckelten Preise nicht notwendig ist. Die Entlastung wird dann in der Betriebs- und Heizkostenabrechnung der jeweiligen Abrechnungsperiode angerechnet. Denn erst zu diesem Zeitpunkt steht die Höhe der vom Mieter zu leistenden Betriebskosten fest. Vermieter, die bisher keine Erhöhung wegen der gestiegenen Gaspreise vorgenommen haben, haben einmalig auch die Möglichkeit, die Vorauszahlungen anzupassen, wenn eine Änderung der Betriebskosten um mindestens 10 Prozent eingetreten ist. Die Anpassung ist zu begründen. Der Vermieter muss seinem Mieter auf Anfrage Auskunft erteilen, welche Tatsachen der Kalkulation zugrunde liegen.

**Informationspflichten:** Vermieter müssen ihre Mieter über Ursprung, Höhe und Laufzeit der Entlastungen sowie deren Berücksichtigung in der Heizkostenabrechnung der jeweiligen Abrechnungsperiode in Textform informieren, sobald sie ab März 2023 die Mitteilung zu den neuen Abschlägen erhalten haben. Ist der Vermieter zur Anpassung der Vorauszahlungen verpflichtet, muss er ebenfalls über den Vorauszahlungsbetrag informieren.

### Umsetzung in der Wohnungseigentümergeinschaft

Auch die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist verpflichtet, die Entlastungen und den Anteil der Entlastung des einzelnen Wohnungseigentümers in den Einzelabrechnungen auszuweisen. Die WEG kann darüber entscheiden, ob sie die monatlichen Kostenvorschüsse anpassen oder darauf verzichten will. Allerdings erhalten die einzelnen Eigentümer einen Anspruch, ihre individuellen Kostenvorschüsse zu senken, wenn die mit dem Haushaltsplan beschlossenen Vorauszahlungen die tatsächlichen Kosten um mehr als 10 Prozent übersteigen. Dies ist insbesondere für vermietende Eigentümer relevant, die zur Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung ihres Mieters verpflichtet sind und nicht selbst die Differenz zahlen möchten. Auch die WEG ist verpflichtet, die Eigentümer über Ursprung, Höhe und Laufzeit der Entlastungen sowie ihrer Berücksichtigung in der Heizkostenabrechnung der jeweiligen Abrechnungsperiode in Textform zu informieren, sobald sie ab März 2023 die Mitteilung zu den neuen Abschlägen erhalten hat.

### Entlastungsbeträge sind steuerpflichtig

Lieferanten, Vermieter und Wohnungseigentümergeinschaften sind verpflichtet, die jeweils in den Abrechnungen ausgewiesenen Entlastungen sowie die Namen und Anschriften der dazugehörenden Letztverbraucher einer noch zu bestimmenden staatlichen Stelle elektronisch zu übermitteln. Der Grund dafür ist, dass die Entlastungsbeträge steuerpflichtig sind. Zu welchem Zeitpunkt die Übermittlung der Daten erfolgen muss, steht noch nicht fest. Hierzu wird es ein weiteres Gesetz geben; ein Entwurf liegt noch nicht vor.

### Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.




**Haus & Grund®**

 Eigentum, Schutz, Gemeinschaft,  
 Frankfurt am Main  
 Verlag und Service GmbH

## Unsere Referenten



**Gregor Weil**  
 Rechtsanwalt, Geschäftsführer Haus & Grund Frankfurt am Main e.V.



**Henry Naporra**  
 Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Haus & Grund Frankfurt am Main e.V.



**Sabina Vollmer**  
 Rechtsanwältin Haus & Grund Frankfurt am Main e.V.



**Verena Till**  
 Rechtsanwältin Haus & Grund Frankfurt am Main e.V.



**Niklas Graf**  
 Rechtsanwalt Haus & Grund Frankfurt am Main e.V.



**Claudia Knöppel**  
 Rechtsanwältin, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Haus & Grund Frankfurt am Main e.V.



**Thomas Bellmer**  
 Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Geschäftsführer Haus & Grund Darmstadt e.V.

Haus & Grund Frankfurt am Main  
 Verlag und Service GmbH  
 Grüneburgweg 64  
 60322 Frankfurt am Main

# Fachwissen für Vermieter?

## Dafür haben wir jemanden.



## Das Seminarprogramm 2023

Unsere erfahrenen Rechtsanwälte und Fachanwälte für Miet- und Wohnungseigentumsrecht informieren fundiert darüber, was Eigentümer und Vermieter in der Praxis wissen müssen.

### Betriebskosten, Gaspreisdeckel und CO<sub>2</sub>-Teilung

30.03.2023, 16.00 bis 19.00 Uhr

Gregor Weil und Thomas Bellmer

**Inhalt:** Betriebskosten im Mietvertrag richtig vereinbaren, Einführung neuer Betriebskosten, Betriebskosten richtig und fristgerecht abrechnen, aktuelle Rechtsprechung, taktische Fragen im Umgang mit schwierigen Mietern; Gaspreisdeckel und CO<sub>2</sub>-Teilung - was ist zu beachten?

**Preis:** 120 Euro\* **Onlineteilnahme**

### Mieterhöhung im Wohnraummietrecht

04.05.2023, 16.00 bis 19.00 Uhr

Sabina Vollmer und Gregor Weil

**Inhalt:** Mieterhöhung im Wohnraummietrecht, verschiedene Formen der Mieterhöhung, vertragliche Vereinbarung zwischen den Mietvertragsparteien, Mieterhöhung an die ortsübliche Vergleichsmiete unter Beachtung des Mietspiegels und der Mietpreisbremse, Besonderheiten der Staffel- und Indexmieten, Herausgabe von Mustertexten.

**Preis:** 120 Euro\* **Onlineteilnahme**

### Abmahnung und Kündigung im Wohnraummietrecht

06.07.2023, 16.00 bis 19.00 Uhr,

Claudia Knöppel und Verena Till

**Inhalt:** So kündigen Sie richtig! Schimmel, Lärm, Zahlungsverzug, Tod des Mieters und mehr. Aktuelle Rechtsprechung. Qualifiziert Abmahnungen formulieren. Tipps und Tricks zur erfolgreichen fristlosen und ordentlichen Kündigung. Kündigungsfristen. Rechtssicher zustellen. Und zum Schluss: Härtefälle.

**Preis:** 120 Euro\* **Onlineteilnahme**

10 % Frühbucherrabatt bis 30.04.2023

### Mietverträge und Mietverhältnisse richtig gestalten

14.09.2023, 16.00 bis 19.00 Uhr

Henry Naporra und Niklas Graf

**Inhalt:** Die richtige Gestaltung des Mietvertrags und die richtige Auswahl des Mieters sind die Grundlagen einer erfolgreichen Vermietung. Das Seminar geht auf die Mietersuche, die Bonitätsprüfung und die Selbstauskunft ein, erklärt die verschiedenen Vertragsmuster und greift zentrale Themen, wie den Verzicht auf die ordentliche Kündigung, die Befristung von Mietverhältnissen, die Möglichkeiten zur Mieterhöhung und zur Mietpreisfeststellung, die Schönheitsreparaturen, die Mietsicherheiten, die Betriebskosten, die Kleinreparaturen und die Hausordnung auf.

**Preis:** 120 Euro\* **Onlineteilnahme**

10 % Frühbucherrabatt bis 15.07.2023

### Mein Mieter zieht aus – Abnahme, Schäden und Schönheitsreparaturen

12.10.2023, 16.00 bis 19.00 Uhr

Henry Naporra und Niklas Graf

**Inhalt:** Was gehört ins Übergabeprotokoll? Was ist bei der Wohnungsabnahme wichtig? Wie ist die aktuelle Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen? Wie werden Nebenkosten korrekt abgerechnet? Fragen, die sich immer wieder stellen und in diesem Seminar geklärt werden.

**Preis:** 120 Euro\* **Onlineteilnahme**

10 % Frühbucherrabatt bis 15.08.2023

\*Die Preise verstehen sich jeweils pro Teilnehmer inklusive Mehrwertsteuer.

Neben der Online- ist auch eine Präsenzteilnahme in unserer Konferenzetage im Grüneburgweg 64 möglich. Der Preis beträgt 150 Euro inklusive Mehrwertsteuer. Die Plätze sind begrenzt. Bitte melden Sie sich hierfür per Mail über [willkommen@haus-grund.org](mailto:willkommen@haus-grund.org) an.

## Sie wollen mehr wissen und dabei sein?

Alle Infos und die Anmeldung finden Sie unter [www.seminarehausundgrundffm.de](http://www.seminarehausundgrundffm.de)



► Immobilien/Hausverwaltungen



**BIZARD**  
Immobilien

Nansenring 9  
60598 Frankfurt a. M.  
Tel.: 069 968645-90

„Nicht da ist man daheim, wo man seinen Wohnsitz hat, sondern wo man verstanden wird.“

Christian Morgenstern  
(1871 – 1914)



PHILIPPE BIZARD  
Inhaber

info@bizard-immobilien.com • www.bizard-immobilien.com

Bizard Immobilien ist ein inhaber-geführtes Immobilien-Unternehmen, spezialisiert auf Anlageimmobilien.





Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen?

Nutzen Sie unsere Beratung und langjährige Marktkenntnis.

Auf Wunsch vermitteln wir Ihre Immobilie auch im Bieterverfahren.



KIENAST + BENEDICKT

Immobilien seit 1958

60313 Frankfurt • An der Hauptwache 3

www.kienast-benedickt.de Tel. 069/28 09 51



Haus- & Grundstücks-  
verwaltung  
**INGE KUHFUSS**

Sossenheimer Weg 5–7  
65929 Frankfurt/M.  
info@hausverwaltung-kuhfuss.de  
Tel. (069) 33 99 35 0

... Ihr kompetenter Partner  
in Sachen Betreuung und  
Verwaltung von

- MIETWOHNUNGEN
- WOHNUNGSEIGENTUM
- GEWERBEIMMOBILIEN





Agentur für möbliertes Wohnen

**Gerne sprechen wir mit Ihnen über die Vorteile möblierter Vermietung:**

☎ 069 - 299 05 180

Frankfurts führende Agentur für möbliertes Wohnen auf Zeit.

g.makus@city-residence.de  
www.city-residence.de  
Hansaallee 154 • 60320 Frankfurt



*Ihr persönlicher und professioneller Partner rund um die Immobilie. Sprechen Sie uns an!*

**LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG  
IMMOBILIENVERMITTLUNG  
HANDWERKS- & HAUSMEISTERSERVICE  
PROJEKTENTWICKLUNG**

**BRIX GMBH & Co. KG**  
HÖHENSTR. 36-38 · 60385 FRANKFURT  
TELEFON: 069/2380 788 0 · TELEFAX: 069/2380 788 10  
INFO@BRIX-IMMOBILIEN.COM · WWW.BRIX-IMMOBILIEN.COM



Objektentwicklung und Consulting

Gesellschaft für Immobilienmanagement mbH & Co. KG

Seit 1991

- Immobilienentwicklung
- Liegenschaftsverwaltung
- Hausmeisterservice
- Meisterbetrieb

**24 h Notdienst**

Niederlassung Frankfurt:  
Mainzer Landstraße 250–254 · 60326 Frankfurt/M.  
Telefon: +49(0)69/95 40 62-0  
Telefax: +49(0)69/95 40 62-20  
E-Mail: frankfurt@oec.info · Internet: www.oec.info



**Claus Blumenauer**  
Immobilien GmbH

Wir suchen...

Lichtdurchflutete Luxuswohnung mit Südausrichtung in Frankfurt Holzhausenpark, Westend oder Diplomatenviertel. Wfl. ab 220 m<sup>2</sup>

Kaufpreis bis ca. € 5 Mio.

Telefon 06174 - 96 100

Sie denken über den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie nach?



**Wir freuen uns über Ihren Anruf unter**  
Tel.: 01 57-57 83 53 36  
und beraten Sie gerne!




Ihr Makler für das Rhein-Main-Gebiet

www.rinkleib-immobilien.de



**www.Rhein-Main-Verwaltung.de**  
*die persönliche Hausverwaltung*  
mit Modernisierungsservice



Mitglied im Verband der Immobilienverwalter

Dipl. Bau-Ing. & Kfm. der Wohnungswirtschaft. Michael Stöhr

Homburger Str. 1, 60486 Frankfurt \* Postfach 90 01 33, 60441 Ffm

☎ 069 / 95 02 18 40 oder ☎ 0151 / 16 55 68 54

über 20 Jahre Wohnungseigentumsverwaltung

Modernisierung \* Instandhaltung \* WEG - Verwaltung

## LAUBENSTEIN IMMOBILIEN MANAGEMENT

Adisa & Sascha Laubenstein

### Genießen Sie Ihre Immobilie.

Um alles Andere kümmern wir uns.

Neue Kräme 25 • 60311 • Frankfurt am Main  
www.laubenstein-immobilien.de  
info@laubenstein-immobilien.de  
069 - 38 11 74

Hausverwaltungen

Immobilien

Vermietungen

DIPL.-KFM. B. VÖLKENING KG  
60596 Ffm., Schwanthalerstr. 41, Tel. 66 05 780



www.voelkening-kg.de

Alles zuviel?

**Rechtsanwältin Boerrigter**

übernimmt juristische **Vertretung & Verwaltung**, abrechnungssicher  
(u.a. durch Verwaltung der  
familieneigenen Immobilie)

Tel.: 069/41 078866  
www.ra-boerrigter.de



## Immobilienverwaltung

Wir kümmern uns – we care

**J. O. Immobilien e. Kfr.**

Wolfgangstraße 84  
60322 Frankfurt am Main

Fon 069/71 40 38 10

info@wohneninfrankfurt.de  
www.wohneninfrankfurt.de

## BUCHTIPP

### Der Wohnungseigentümer

Ratgeber zum Wohnungseigentum  
Bielefeld – Christ – Sommer

69,90 Euro

inklusive MwSt., zuzüglich tatsächlich  
entstandener Versandkosten

ISBN 978-3-96434-035-1

11., neu bearbeitete  
Auflage 2023



Es sind bereits zwei Jahre seit der umfassenden Reform des Wohnungseigentumsgesetzes vergangen. Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (kurz „WEMoG“ genannt) hat das Wohnungseigentumsgesetz grundlegend reformiert. Zahlreiche Probleme wurden damit gelöst, jedoch auch neue – bislang ungelöste – Probleme für die Praxis geschaffen. In gewohnter Weise behandelt „Der Wohnungseigentümer“ als Ratgeber zum Wohnungseigentum wichtige Fragen aus der Praxis für die Praxis. Dabei werden häufig auftretende Unsicherheiten z. B. betreffend bauliche Veränderungen, zu Wohnungseigentümerversammlungen, zu den Rechten und Pflichten der Wohnungseigentümer und des Verwalters, aber auch zur Jahresabrechnung und zum Wirtschaftsplan ausführlich und praxisorientiert geklärt. Mit zahlreichen „ABC-Listen“, Hinweisen und Beispielen erleichtert „Der Wohnungseigentümer“ das schnelle Auffinden von Einzelfragen. Wie schon in der Vergangenheit soll die hier in überarbeiteter und aktualisierter Fassung vorliegende 11. Auflage des „Ratgeber zum Wohnungseigentum“ als bewährter Wegweiser bei der Klärung neuer, aber auch der immer noch bestehenden alten Fragen beitragen.



### BESTELLSCHEIN

Ja, ich bestelle

- Der Wohnungseigentümer – Ratgeber zum Wohnungseigentum  
Bielefeld – Christ – Sommer (69,90 Euro)**  
inklusive MwSt., zuzüglich tatsächlich entstandener Versandkosten

Vorname/Name/Mitglieds-Nr.

Straße/Nr.

PLZ/Ort

Datum/Unterschrift



**Haus & Grund®**

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Frankfurt am Main  
Verlag und Service GmbH

**HAUS & GRUND FRANKFURT AM MAIN  
VERLAG UND SERVICE GMBH**

Grüneburgweg 64  
60322 Frankfurt am Main  
Tel.: (0 69) 95 92 91-0  
Fax: (0 69) 95 92 91-40  
willkommen@haus-grund.org

## KFW-ENERGIEWENDEBAROMETER

# Es hapert am Finanziellen

Der Gebäudebestand in Deutschland soll bis 2045 treibhausgasneutral werden, so das ambitionierte Ziel der Politik. Um dies zu erreichen, strebt die Bundesregierung immer höhere Anforderungen und Standards für energetische Neubauten und Bestandssanierungen an. Doch viele Eigentümer und private Vermieter können die immensen Investitionen einfach nicht stemmen. Das zeigt auch das aktuelle Energiewendebarmeter der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

Wohngebäude sind ein wichtiger Faktor auf dem angestrebten Weg zur Klimaneutralität, heißt es immer wieder. Tatsächlich konnte der Gebäudesektor seine Treibhausgasemissionen seit 1990 fast halbieren. Doch das ist nicht genug. Um das im Klimaschutzgesetz definierte Sektorziel für das Jahr 2030 zu erreichen, müssen die jährlichen Anstrengungen noch einmal verdoppelt werden, wie eine aktuelle Analyse von KfW Research zeigt. Hierfür hat KfW Research auf Basis des repräsentativen KfW-Energiewendebarmeters den energetischen Zustand des Gebäudebestands festgestellt und ermittelt, welche Haushalte in den Häusern mit dem größten Sanierungsbedarf wohnen.

## HAUSHALTE MIT NIEDRIGEM EINKOMMEN LEBEN IN ÄLTEREN IMMOBILIEN

Zu den zentralen Ergebnissen der Studie gehört, dass einkommensschwächere Haushalte häufig in älteren Gebäuden leben. Die bewohnten Gebäude sind bei der einkommensschwächsten Gruppe rund 16 Jahre älter als bei der einkommensstärksten. Mit Blick auf das Gebäudealter gibt es zudem ein Stadt-Land-Gefälle. Der Anteil der nach 1979 gebauten Gebäude ist im ländlichen Raum deutlich höher als in Städten – Neubaugebiete werden primär in ländlichen Regionen erschlossen, wo die benötigten Flächen dafür vorhanden sind.

## KLARER ZUSAMMENHANG ZWISCHEN DÄMMZUSTAND UND GEBÄUDEALTER

Entscheidend für die Energiebilanz eines Gebäudes ist sein Dämmzustand – ob zum Beispiel Außenwand, Dach und Kellerdecke gedämmt sind. Die KfW-Analyse zeigt, dass zwischen Gebäudealter und Dämmzustand ein klarer Zusammenhang besteht. Gebäude, bei denen mehrere Bereiche gedämmt sind, sind deutlich jünger als die restlichen Gebäude. So sind die am besten gedämmten Gebäude im Schnitt mehr als 30 Jahre jünger als die am schlechtesten gedämmten. Zudem zeigt sich, dass einkommensschwächere Haushalte – Eigentümer genauso wie Mieter – in schlechter gedämmten Gebäuden als einkommensstarke Haushalte leben.

## SANIERUNGEN SCHEITERN AUS FINANZIELLEN GRÜNDEN

In erster Linie scheiterten Sanierungen bislang aus finanziellen Gründen. Rund 25 Prozent der im KfW-Energiewendebarmeter befragten Haushalte gaben an, sich eine neue Dämmung nicht leisten zu können; bei Fenstern waren es sogar 30 Prozent.

Die entsprechenden Anteile bei Photovoltaik und Solarthermie liegen zwischen diesen beiden Werten.

## IMMER MEHR HAUSHALTE NUTZEN ENERGIEWENDE-TECHNOLOGIEN

Dabei sind Eigentümer alles andere als untätig: Immer mehr Haushalte nutzen Energiewendetechnologien. Im Jahr 2021 waren es rund 29 Prozent, die mindestens eine Technologie wie Photovoltaik, Solarthermie, Batteriespeicher, Wärmepumpe, Kraft-Wärme-Kopplung, Holzpellettheizung oder ein Elektroauto nutzten. Weitere 13 Prozent planten eine Anschaffung für 2022 – Tendenz steigend. Nicht verwunderlich ist, dass zu den Nutzern dieser Technologien vor allem einkommensstarke Haushalte zählen. //

## KOMMENTAR

### Dringend gesucht: finanzielle Anreize und eine verlässliche Förderlandschaft

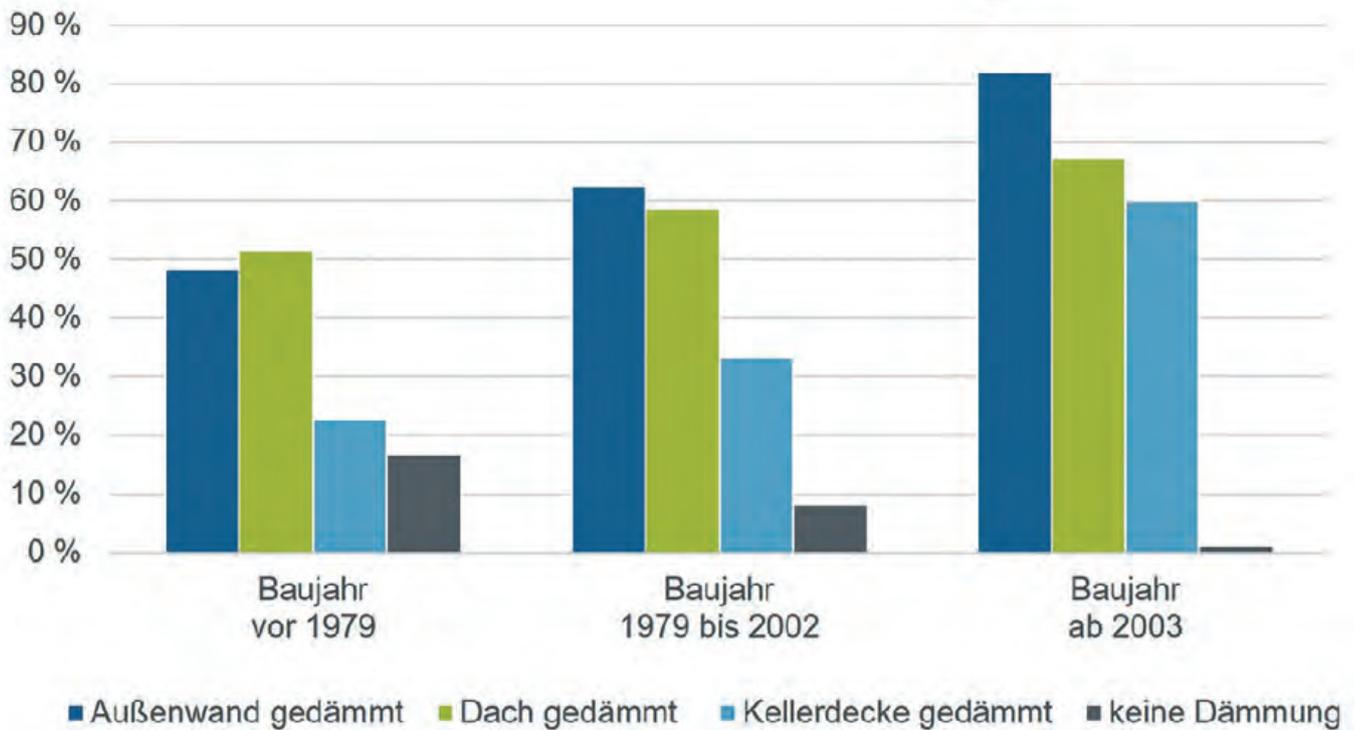
Viele Eigentümer möchten gerne sanieren, können es sich aber schlichtweg nicht leisten. Dies gilt vor allem für weniger finanzstarke Eigentümer, etwa junge Familien, die vielleicht noch den Kredit für das Eigenheim bedienen, oder Rentner, die gar keinen mehr gewährt bekommen. Und selbst wer zum Beispiel gerade noch so eine Fassadendämmung finanzieren kann, der hat die alten Fenster noch nicht ausgetauscht, geschweige denn eine neue Heizungsanlage auf Basis erneuerbarer Energien eingebaut. Vor ähnlichen finanziellen Herausforderungen stehen



Foto: Jens Oellermann

private Vermieter vor allem von älteren sanierungsbedürftigen Immobilien, die zu geringen Preisen an – meist einkommensschwächere – Haushalte vermietet sind. Meist lassen sich die nötigen Investitionen durch die Mieteinnahmen nicht decken. Dies gilt umso mehr in

## Viele ältere Gebäude sind noch schlecht gedämmt



Quelle: KfW-Energiewendebarmometer 2022

©KfW 2022

Zeiten steigender Material- und Handwerkerpreise, einer hohen Inflation und einer Mehrbelastung durch die gestiegenen Energiekosten.

Die Überforderung verstärkt sich dadurch, dass Eigentümer zu wenig Planungssicherheit hinsichtlich gesetzlicher Vorgaben und der staatlichen Förderlandschaft haben. So werden regelmäßig höhere Standards für energetische Neubauten und Bestandssanierungen festgelegt, für die es dann keine staatliche Förderung mehr gibt.

Im Neubau wird zum Beispiel nur noch das Effizienzhaus 40 gefördert, wenn es zusätzlich über ein Qualitätssiegel ‚Nachhaltiges Gebäude‘ verfügt; die Förderung für das Effizienzhaus 55 und 40 ohne Nachhaltigkeitszertifikat wurde ohne große Vorwarnung abgeschafft. Bereits ab 2025 soll auch das nachhaltige Effizienzhaus 40 zum Mindeststan-

dard werden und damit die Förderung auslaufen. Für Sanierungen von Bestandsimmobilien gilt derzeit noch der Mindeststandard Effizienzhaus 115, gefördert wird ab Effizienzhaus 85 abwärts. Ausnahmen gibt es nur bei denkmalgeschützten Gebäuden. Bereits ab 2024 sollen bei wesentlichen Ausbauten, Umbauten und Erweiterungen von Bestandsgebäuden die auszutauschenden Teile dem Standard Effizienzhaus 70 entsprechen.

Zudem laufen Fördertöpfe regelmäßig leer; wann sie wieder aufgestockt werden, ist meist ungewiss. Ein kompletter Förderstopp, wie es ihn im vergangenen Jahr gab, ließ angehende Bauherren und Sanierer verunsichert zurück. Bauvorhaben wurden folglich verschoben oder blieben ganz auf der Strecke. Und überhaupt: Die konkreten Förderbedingungen ändern sich derzeit alle paar Monate. Da-

bei den Überblick zu behalten, überfordert nicht nur private Vermieter, sondern auch den einen oder anderen Experten.

Hilfreich wäre hingegen eine solide und zuverlässige Förderlandschaft, die insbesondere auf private Vermieter mit sanierungsbedürftigen Immobilien abzielt. Ein wirkungsvoller Hebel wäre auch eine stärkere steuerliche Entlastung privater Vermieter, die künftig sanieren möchten und dafür Geld ansparen müssen.

Immer striktere gesetzliche Vorgaben hinsichtlich energieeffizienter Anforderungen und eine mietrechtliche Regulierungswut werden nicht zum gewünschten Ergebnis führen, den Gebäudebestand klimaneutral zu gestalten.

ANNA KATHARINA FRICKE  
REFERENTIN PRESSE UND KOMMUNIKATION  
Haus & Grund Deutschland

## SUBURBANISIERUNG

# Fallen bald die Angebotsmieten in den deutschen Großstädten?

In vielen Großstädten ist Wohnraum knapp. Die Tatsache, dass die Nachfrage nach Wohnungen aufgrund des Bevölkerungswachstums der vergangenen Jahre dort höher ist als das Angebot, führte zu steigenden Angebotsmieten. Dieser Trend könnte allerdings bald zu Ende gehen. Eine Veröffentlichung des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung (BiB) zeigt, dass die Fortzüge aus den Großstädten in den letzten Jahren deutlich zugenommen haben. Die Zahlen belegen einen anhaltenden und sich verstärkenden Trend zur Suburbanisierung in Deutschland.

Nachdem die Zuzüge in die Großstädte seit Mitte der 1990er-Jahre deutlich zunahm und Mitte der 2000er-Jahre ihren Höhepunkt erreichten, gingen diese Zahlen anschließend stetig zurück. Im Jahr 2015 kam es – ausgelöst durch die Flüchtlingskrise – erneut zu einer deutlichen Zunahme der Bevölkerung in den Großstädten. Seither sinkt der Trend aber weiter. In dem Maße, in dem die Zuzüge in die Großstädte abnehmen, steigen sie in den ländlichen und städtischen Kreisen.

Das BiB teilte nun mit, dass im Jahr 2021 mehr als 100.000 Einwohner die deutschen Großstädte verlassen haben. Ein so starker Rückgang wurde zuletzt 1994 verzeichnet. Im Vergleich zu 2019 zogen insgesamt 1,8 Prozent aus den Großstädten in kleinere Städte oder in ländliche Kreise. Die Zahl der Zuzüge in die Großstädte ging im selben Zeitraum um 5,4 Prozent zurück. Hieraus ergibt sich ein Binnenwanderungssaldo der Großstädte, das ein Niveau erreicht, welches zuletzt vor 30 Jahren gemessen wurde.



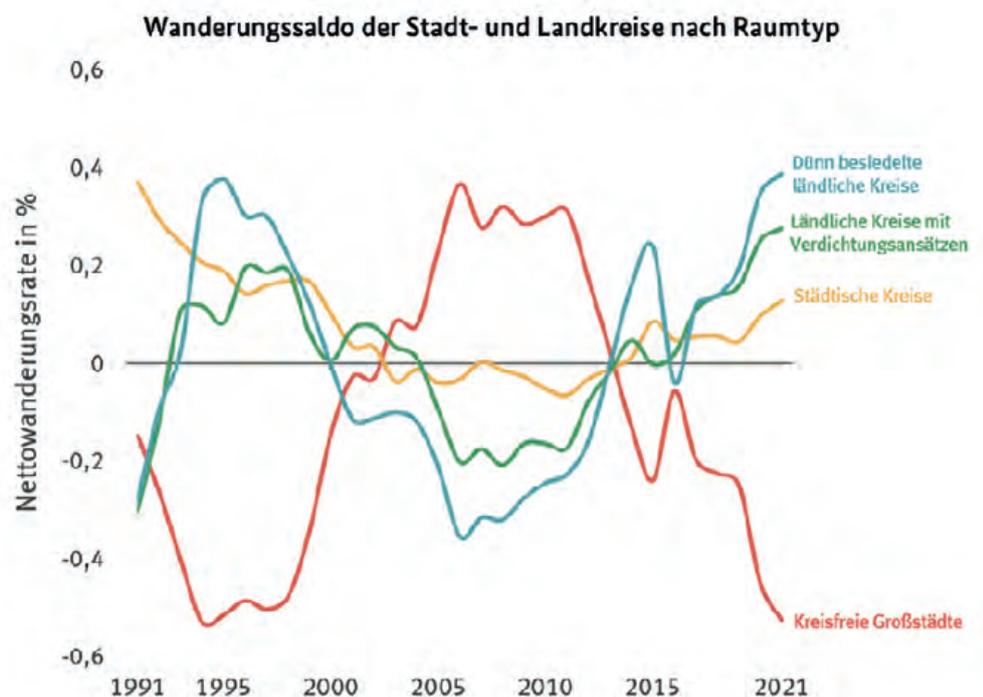
**JAKOB GRIMM** | REFERENT WOHNUNGS- UND STADTENTWICKLUNGSPOLITIK  
Haus & Grund Deutschland

Diese Ergebnisse belegen einen eindeutigen Trend zur verstärkten Suburbanisierung in Deutschland. Nach der Landflucht in den vergangenen Jahren kommt es zuletzt also wieder vermehrt zur Stadtlucht. Von der verstärkten Abwanderung der Jahre 2020 und 2021 profitierte vorwiegend das städtische Umland, aber auch kleinere Städte und ländliche Regionen.

Vor allem Familien mit Kindern scheinen die Städte zu verlassen. Dies zeigen Auswertungen verschiedener Altersgruppen. Seit 2019 zogen vor allem 30- bis 49-Jährige und Minderjährige aus den Groß-

städten weg. Doch auch die Fortzüge jüngerer Personen aus den ländlichen Kreisen und den kleinen Städten in die Großstädte nahmen ab. Die Berechnungen, die die Grundlage dieser Ergebnisse bilden, hat das BiB auf Basis von aktuellen Daten des Statistischen Bundesamtes vorgenommen.

Welchen Einfluss haben die vom BiB ausgewerteten Zahlen auf die Angebotsmieten in den Großstädten? Die überdurchschnittlichen Angebotsmieten vieler deutscher Großstädte resultieren aus einem Nachfrageüberschuss. Die Wohnraumverknappung führt dazu, dass immer mehr Interessenten ▶



Quelle: Statistisches Bundesamt; Berechnungen: BiB

um die gleiche Wohnung buhlen. Das hat zu einem Anstieg der Angebotsmieten auf den einschlägigen Immobilienportalen geführt. Ob sich diese inserierten Mietpreise auch tatsächlich in den Mietverträgen wiederfinden, steht allerdings auf einem anderen Blatt. Die Bauwirtschaft reagiert auf eine verstärkte Nachfrage immer antizyklisch,

spricht zeitverzögert – nicht zuletzt, da vom Bauantrag bis zur Fertigstellung eines Objekts einige Zeit ins Land geht. Wenn die Bevölkerungszahlen in den Großstädten künftig weiter zurückgehen und zusätzlich neue Wohnungen gebaut werden, dürfte es bald zur Entspannung auf den Märkten kommen. ////

## ENERGIEHILFEN

# Härtefallfonds für nicht-leitungsgebundene Brennstoffe

Mit der Einführung von Strom- und Gaspreisbremse zum Jahreswechsel werden auch Verbraucher mit anderen Heizungssystemen entlastet – und zwar rückwirkend. Zum Redaktionsschluss sind nur die aktuellen Rahmenbedingungen bekannt; das Antragsverfahren lässt noch auf sich warten.

Private Haushalte, die mit nicht-leitungsgebundenen Brennstoffen, wie beispielsweise Heizöl, Pellets, Flüssiggas oder Kohle heizen, können Rechnungen aus dem Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis zum 1. Dezember 2022 geltend machen. Es wird ein Entlastungsbetrag von maximal 2.000 Euro pro Privathaushalt gewährt. Voraussetzung für die Antragstellung ist ein Erstattungsbetrag von mindestens 100 Euro. Bei Mehrfamilienhäusern soll der Vermieter eine entsprechende Erklärung abgeben dürfen und die Weitergabe der Entlastung an die Mieter garantieren.

### ANTRAGSVERFAHREN NOCH NICHT GEREGELT

Zum Redaktionsschluss wird zwischen Bund und Ländern an einer Verwaltungsvereinbarung gearbeitet, welche die Zuschusskriterien regelt und Fragen nach zuständigen Stellen und Antragsmodalitäten klärt. Wie und wann also die Antrags- und Auszahlungsverfahren ablaufen werden, ist derzeit noch nicht bekannt. Für die Umsetzung sind die Länder verantwortlich. ////



Foto: Jens Oellersmann

### Fazit von Matthias von Eicken, Leiter Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik, Haus & Grund Deutschland

„Allzu große Erwartungen sollten Verbraucher nicht an den Härtefallfonds knüpfen. Die Entlastungshöhe lehnt sich an die Systematik der Gas- und Wärmepreisbremse an. Der Härtefallfonds greift erst ab einer Verdopplung des tatsächlich gezahlten Brennstoffpreises, und dieser Preisanstieg wird nur zu 80 Prozent aufgefangen. Da die betreffenden Brennstoffe im Vergleich zum Gaspreis oft noch deutlich günstiger waren, werden auch nur wirkliche Härtefälle den Fonds in Anspruch nehmen können.“

## IMPRESSUM

PRIVATES EIGENTUM 03\_2023,  
ISSN 0171-3523

### HERAUSGEBER

**HAUS & GRUND FRANKFURT AM MAIN**

Die Kontaktdaten finden Sie unter der Rubrik Neues aus den Vereinen.

### VORSTAND

Jürgen H. Conzelmann (Vorsitzender), Dr. Manfred Rack (stellv. Vorsitzender), Michael Zacharias (Schatzmeister), Dr. Michael Lepach (Schriftführer)

### WEITERE VORSTANDSMITGLIEDER

Dr. Arja Koskivaara, Stephanie Meier-Sydow, Ulrich Caspar, Dr. David Witzel

### VERLAG

Haus & Grund Frankfurt am Main Verlag und Service GmbH, Grüneburgweg 64, 60322 Frankfurt am Main – Verlagsleiter: Gregor Weil, Redaktionsleitung: Kirsten Schütz, Grüneburgweg 64, 60322 Frankfurt am Main. E-Mail: willkommen@verlag-service-ffm.de, Tel.: (069) 95 92 91-23, Fax: (069) 95 92 91-40

### ANZEIGENVERWALTUNG

.RODAS. Marketing GmbH, Daniela Weitzel, Schönbornstr. 4, 60431 Frankfurt/Main, Tel.: 069 – 76 75 32 44. E-Mail: info@rodas-marketing.de, www.rodas-marketing.de. zzt. gilt Tarif Nr. 30/2020.

### GESTALTUNG UND LAYOUT

K&M Satz und Repro, Tel.: 06764 949081 - 1, www.km-satz.de.

### PRODUKTION, DRUCK UND VERSAND

Druckerei Zeidler GmbH & Co. KG, Fritz-Ullmann-Straße 7, 55252 Mainz-Kastel, Tel.: (0 61 34) 1 89-0, Fax: (0 61 34) 1 89-1 00, E-Mail: info@zeidler.de, www.zeidler.de.

Die Zeitung erhalten die Mitglieder der Haus-, Grund- und Wohnungseigentümerversammlungen in Frankfurt am Main, Neu-Isenburg, Frankfurt Nied und Frankfurt Fechenheim im Rahmen ihres Mitgliedsbeitrags.

Die Kontaktdaten der Vereine finden Sie unter der Rubrik Neues aus den Vereinen.

In den mit Namen oder Signum versehenen Artikeln legen die Verfasser ihre Meinung dar, die nicht unbedingt die Meinung der Schriftleitung noch die der einzelnen Vereine ist.

Die Zeitschrift erscheint monatlich. Der teil- oder auszugsweise Nachdruck oder Abdruck – auch von Inseraten oder zur gewerblichen Adressenveräußerung – ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung zulässig.

Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Soweit kein Rückporto beigefügt ist, werden die Manuskripte nicht zurückgeschickt.

Ferner behält sich die Redaktion vor, eingesandte Artikel entsprechend zu kürzen bzw. zu redigieren. Ob und in welcher Ausgabe eingesandte Artikel erscheinen, liegt allein im Entscheidungsbereich der Redaktion.

Der Anzeigenteil dieser Verbandszeitschrift hat lediglich die Aufgabe, den Lesern einen Überblick über das Leistungsangebot der inserierenden Firmen zu vermitteln. Er stellt weder eine Empfehlung durch die örtlichen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversammlungen dar, noch wird durch die Anzeigenverwaltung hiermit irgendwelche Haftung übernommen. Artikel, in denen Erzeugnisse von Firmen angesprochen werden, dienen lediglich der Information und sind keine Empfehlung des Herausgebers.

### BEILAGENHINWEIS

Dieser Ausgabe liegt eine Beilage der Allgrund Immobilien GmbH, 63303 Dreieich bei. Einem Teil dieser Ausgabe liegt eine Beilage der Firma Mensch und Farbe, 60435 Frankfurt, bei. Wir bitten unsere Leser um Aufmerksamkeit.



Mitglied der ivw

# Energetisch sanieren

Sanierungsfahrplan  
Fassadendämmung  
Niedertemperatur-ready  
Flächenheizkörper

INDIVIDUELLER SANIERUNGSFAHRPLAN (ISFP)

## Schritt für Schritt zu mehr Energieeffizienz

Mit einem individuellen Plan können sich Immobilieneigentümer einen Überblick über Sanierungsmaßnahmen und deren Einsparpotenziale verschaffen.

Darüber kann eine solche Beratung helfen, Fördergelder für Energieeinsparmaßnahmen wie die Dämmung der Gebäudehülle oder den Austausch von Fenstern zu erhalten.

### GROSSE NACHFRAGE NACH ENERGIEBERATERN

Da das Interesse an einer Energieberatung derzeit groß ist, empfiehlt es sich, zeitnah einen Termin zu vereinbaren. „Viele Energieberater haben derzeit Wartezeiten von mehreren Wochen“, berichtet Mark Steiger, Energieberater und Vorstand im Landesverband der unabhängigen Energieberater in Baden-Württemberg. Der erste Termin mit dem Energieberater umfasst eine Bestandsaufnahme der Immobilie vor Ort. Gebäudehülle, Fenster, Außentüren und Heizung werden dabei genau unter die Lupe genommen und dokumentiert.

### ERSTES GESPRÄCH VOR ORT

Ausgehend vom energetischen Ist-Zustand entwickelt der Experte verschiedene Handlungsempfehlungen für eine energetische Gebäudesanierung. Deren Umsetzung wird in einem zweiten Gespräch besprochen. Entsprechend den zeitlichen und finanziellen Voraussetzungen der Eigentümer erstellt der Energieberater dann einen individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) für eine Schritt-für-Schritt-Sanierung.

### INDIVIDUELLER SANIERUNGSFAHRPLAN

Dieser auf das Gebäude und die Wünsche des Eigentümers abgestimmte individuelle Sanierungsfahrplan kann bis zu fünf Sanierungsschritten mit jeweils mehreren Maßnahmen enthalten. Der Kunde erhält dazu die Dokumente: „Mein Sanierungsfahrplan“ und „Umsetzungshilfen für meine Maßnahmen“.

In Ersterem werden die vereinbarten Schritte mit zeitlichem Ablauf, Kosten und Einsparpotenzialen präsentiert. Das zweite Dokument enthält detaillierte Informationen über Primärenergiebedarf, Endenergiebedarf, die Treibhausgas-Emissionen, Energiekosten, geschätzte Gesamtinvestitionskosten sowie Instandhaltungskosten und Fördermöglichkeiten des Bundes.

### IMMER NUR EINE MOMENTAUFNAHME

„Angesichts der in jüngster Zeit stark schwankenden Energiekosten und sich verändernden Förderbedingungen können diese Berechnungen immer nur eine wirtschaftliche Momentaufnahme

sein“, erklärt Steiger. Die Kosten eines iSPF liegen nach Angaben des Verbandes der Energieberater im Schnitt bei rund 1.600 bis 2.500 Euro und sind abhängig von der Größe und Form des Gebäudes.

Die Kosten des Fahrplans selbst werden mit bis zu 80 Prozent gefördert. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Förderung allerdings bei 1.300 Euro und bei Mehrfamilienhäusern bei 1.700 Euro gedeckelt.

Eine Förderung gibt es Steiger zufolge auch nur dann, wenn der Fahrplan den BAFA-Anforderungen entspricht und die beratende Person auf der Liste des BAFA-Förderprogramms „Energieberatung Wohngebäude“ sowie der Energieeffizienz-Expertenliste aufgeführt ist. Außerdem muss der Bauantrag des betreffenden Gebäudes mindestens zehn Jahre alt sein und die Immobilie überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden.

#### ZUSÄTZLICHE BONUSPUNKTE NICHT VERSCHENKEN

Doch damit nicht genug: Wer eine im Fahrplan festgelegte Sanierungsmaßnahme umsetzt, bekommt je nach Maßnahme neben der normalen Förderung noch einen zusätzlichen Bonus von fünf Prozentpunkten. „Gibt es für die Gebäudehülle zum Beispiel eine Förderung von 15 Prozent, sind es im Endeffekt dann 20 Prozent des maximalen Förderbetrages“, erklärt Steiger. Für Heizungen gelte das allerdings nicht mehr – es sei denn, es handelt sich um eine Heizungsoptimierung wie den Einbau einer Fußbodenheizung. Die Fördergelder erhält man nur, wenn die Sanierungsmaßnahmen von einem Fachhandwerker ausgeführt und die beschriebenen Effizienzinsparungen erzielt werden. Seit dem 1. Januar 2023 gilt außerdem: „Finanzielle Hilfen gibt es auch dann, wenn Eigenleistung erbracht wurde“, sagt Steiger mit Blick auf die Materialkosten. Die Sanierungsleistungen müssen allerdings von einem Energieberater abgenommen werden. Dieser habe dann die „fachgerechte Ausführung“ der Maßnahme zu bestätigen.

KARIN BIRK

FREIE JOURNALISTIN // // //

## FASSADENDÄMMUNG

# Gegen die Energiekrise andämmen

Um bis zu 65 Prozent sind die Heizkosten in 2022 gegenüber dem Vorjahr gestiegen, so die Prognose der Beratungsgesellschaft co2online. Energetische Sanierungen seien nun wichtiger denn je.

Die Energiekrise treibt die Heizkosten 2022 auf ein Rekordhoch, zeigt eine aktuelle Prognose der Beratungsgesellschaft co2online: Im Schnitt müssten Eigentümer aufgrund der stark gestiegenen Energiepreise mit einer Mehrbelastung von 65 Prozent gegenüber dem vergangenen Jahr rechnen – und schon damals waren die Heizkosten aufgrund der CO<sub>2</sub>-Abgabe deutlich angestiegen. „Kurzfristig helfen zwar bewährte Tipps wie richtiges Lüften und Heizen. Aber langfristig können nur energetisch sanierte Gebäude mit Heizsystemen auf Basis erneuerbarer Energien vor solch hohen Kosten schützen“, meint co2online-Geschäftsführerin Tanja Loitz. Eigentümern empfiehlt sie, so bald wie möglich eine Energieberatung in Anspruch zu nehmen, um die Modernisierung des Gebäudes zeitnah anzugehen – ließen sich doch laut co2online-Berechnungen je nach Gebäudezustand und -größe mehrere Tausend Euro im Jahr sparen. Genaue Einsparpotenziale lassen sich allerdings nur individuell ermitteln.

#### EINSPARUNGEN IM UNGEDÄMMTEN ALTBAU MÖGLICH

Grundsätzlich gilt: Ein ungedämmter Altbau verliert bis zu 35 Prozent der erzeugten Wärme über die Fassade und bis zu 20 Prozent über das Dach. Diese Wärmeverluste ließen ▶



**Fachbetrieb für Abdichtungen**

- Flachdachabdichtungen
- Balkon- und Terrassenabdichtungen

Mit Elastomerbitumenbahnen, Folien und Flüssigkunststoffen, auch als Solardach mit **Photovoltaik**

Dach- u. Abdichtungstechnik - 35510 Butzbach  
Tel.: 06033-91400 E-Mail: info@eubu.de

Besuchen Sie unsere Internetseiten:  
[www.eubu.de](http://www.eubu.de)



**Nestler Hausmeisterservice**

- ◆ Liegenschaftsbetreuung ◆ Gartenpflege
- ◆ Treppenhausreinigung ◆ Schließdienst
- ◆ Wohnungsauflösung ◆ Glasreinigung
- ◆ Bauendreinigung ◆ Mülltonnendienst
- ◆ Graffitiernennung

Nestler Gebäudereinigung GmbH  
Westendstraße 71  
60325 Frankfurt am Main

Telefon: 069/45004000  
info@nestler-frankfurt.de  
www.nestler-frankfurt.de

von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main

**öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger**

**für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten**

Immobilienmediator (DIA)

*Stephan Schlocker*

SCHLOCKER  
Bad Homburg - Tel. 06172-98180-0 - www.Schlocker.de

**DRAHT WEISSBÄCKER**

**ZÄUNE · GITTER · TORE**

**Draht-Weissbäcker KG**  
Steinstr. 46-48, 64807 Dieburg  
Tel. (060 71) 988 10 · Fax (060 71) 51 61

Internet: [www.draht-weissbaecker.de](http://www.draht-weissbaecker.de)  
Email: [draht@weissbaecker.de](mailto:draht@weissbaecker.de)

- Draht- und Gitterzäune · Tore
- Schiebetore · Drehkreuze
- Schranken · Türen · Gabionen
- Pfosten · Sicherheitszäune
- Mobile Bauzäune · Alu-Zäune
- sämtliche Drahtgeflechte
- Alu-Toranlagen · Rankanlagen
- auch Privatverkauf

sich zwar nicht komplett vermeiden – wohl aber deutlich senken. So entstünden nach Berechnungen der Beratungsgesellschaft Einsparpotenziale von im Schnitt 22 Prozent bei der Fassadendämmung, 15 Prozent bei der Dachdämmung und 10 Prozent bei der Dämmung der Kellerdecke.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang: Damit die Dämmung eine möglichst große Wirkung erzielt, muss die gesamte Gebäudehülle eingepackt werden. „Erst wenn all diese Flächen gedämmt sind, bleibt die Wärme im Haus“, erklärt Hans-Joachim Riechers vom Verband für Dämmsysteme, Putz und Mörtel.

Relevant seien zudem die Dicke der Dämmschicht und der Ausgangszustand des Gebäudes. Denn in einem ungedämmten Altbau lassen sich wesentlich höhere Einsparungen erzielen als in einem bereits wärmeisolierten Gebäude – grundsätzlich bringen die ersten Zentimeter Dämmung die höchsten Energieeinspareffekte.

Wer zum Beispiel eine ungedämmte Altbauwand mit einer zehn Zentimeter dicken Dämmschicht versieht, senkt den Wärmedurchgang der Wand, auch U-Wert genannt, um mehr als 85 Prozent.

Ist die Wand dagegen bereits mit einer zehn Zentimeter dicken Schicht gedämmt, senkt die Verstärkung auf 20 Zentimeter den U-Wert lediglich um weitere 6 Prozent. „Es ist also nicht so, dass sich mit der Verdopplung der Dämmstoffdicke die Dämmwir-

kung verdoppelt“, differenziert Riechers. Ein vernünftiges mittleres Maß liege bei üblichen Dämmstoffen und je nach Gebäudezustand bei 14 und 20 Zentimetern Dämmschichtdicke.

**EXPERTE UNTERSTÜTZT BEI DER WAHL DER FASSADENDÄMMUNG**

Eigentümer, die nun also die Dämmung der eigenen vier Wände angehen wollen, müssen sich zunächst einmal einen Überblick über den Ist-Zustand und die Bedürfnisse ihres Hauses verschaffen. Dabei hilft ein Experte wie zum Beispiel ein zertifizierter Energieberater. Er weiß, worauf zu achten ist, ermittelt die Schwachstellen des Gebäudes und berät bezüglich der Vorgehensweise. Zudem hat der Fachmann die Förderangebote im Blick. Denn grundsätzlich fördert das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) die Dämmung der Gebäudehülle mit 15 Prozent.

Weitere Informationen dazu finden Sie unter:



[bit.ly/3vkDR4J](https://bit.ly/3vkDR4J)

KATHARINA LEHMANN  
FREIE JOURNALISTIN //

## So können Sie Dämmstoffe nutzen

Dämmstoffe	Dämmmaßnahmen				
	Steildach, Flachdach	Oberste Geschossdecke	Fassade außen	Fassade innen	Kellerdecke
konventionell	Blähglas			✓	✓
	Blähton		✓		
	Calziumsilicat		✓	✓	
	Expandiertes Polystyrol (EPS)		✓	✓	✓
	Extrudiertes Polystyrol (XPS)	✓			✓
	Mineralschaum-Dämmplatten		✓	✓	✓
	Mineralwolle (Glaswolle/Steinwolle)	✓	✓	✓	✓
	Perlite und Dämmstoffe auf Perlitebasis		✓	✓	✓
	Phenolharzschaum		✓	✓	✓
	PUR/PIR	✓	✓	✓	✓
ökologisch	Hanf	✓	✓	✓	✓
	Holzweichfaser	✓	✓	✓	✓
	Holzwolle/ Holzwolle-Leichtbauplatten		✓	✓	✓
	Jute	✓	✓	✓	✓
	Kork			✓	
	Schafwolle	✓			✓
	Schilf			✓	✓
	Seegras	✓	✓	✓	✓
	Stroh	✓	✓	✓	✓
	Wiesengras-Zellulose	✓	✓	✓	✓
Zellulose	✓	✓	✓	✓	

## NIEDERTEMPERATUR-READY

# Ready or not?

Ist ein Gebäude niedertemperatur-ready, ist es bereit für den Einsatz einer Wärmepumpe. Doch was genau verbirgt sich hinter dem Begriff?

Nach dem Willen der Bundesregierung sollen bis 2045 in Deutschland alle Gebäude klimaneutral sein. Schon ab 2024 ist vorgesehen, dass keine neuen Gas- oder Ölheizungen mehr eingebaut werden dürfen. Neu eingebaute Heizungen sollen dann voraussichtlich zu mindestens 65 Prozent aus erneuerbaren Energien gespeist werden. Doch was tun, wenn die alte Heizung kaputtgeht und irreparabel ist? Heizung raus, Wärmepumpe rein? Ganz so einfach ist es leider nicht, vor allem bei Bestandsgebäuden.

### WÄRMEPUMPE ARBEITET MIT NIEDRIGEN VORLAUF-TEMPERATUREN

Wärmepumpen heizen Räume, indem sie die Umweltwärme aus der Luft, dem Erdreich oder dem Grundwasser nutzen. Für die Umwandlung dieser Umweltenergien wird allerdings Strom als Hilfsenergie benötigt.

Damit der Stromverbrauch und damit die Heizkosten im Rahmen bleiben, ist es wichtig, dass die Vorlauftemperatur des Heizungswassers möglichst niedrig ist. Oder in anderen Worten: Eine Wärmepumpe funktioniert nur im sogenannten Niedertemperatur-Bereich wirklich wirtschaftlich.

Als Faustregel gilt: Die benötigte Vorlauftemperatur darf nicht höher als 55 Grad Celsius sein, sonst ist die Wärmepumpe unwirtschaftlich. Und damit muss die Wohnung auch in der kältesten Periode des Jahres warm werden, sonst friert man in den Räumen oder bekommt eine exorbitante Stromrechnung – im schlimmsten Fall beides. Im Idealfall liegt die Vorlauftemperatur deutlich unter 55 Grad Celsius.

### FUSSBODENHEIZUNG IST IDEAL

Eine Wärmepumpe lässt sich optimal mit Flächenheizungen wie einer Fußbodenheizung betreiben. Schließlich zählt diese zu den Niedertemperatursystemen und benötigt dank der großen Heiz-



Foto: ronstik/stock.adobe.com

fläche nur relativ geringe Vorlauftemperaturen. Wer also bereits mit einer Fußbodenheizung ausgestattet ist, für den sollte der Umstieg auf eine Wärmepumpe ohne größere Sanierungsmaßnahmen machbar sein.

### GEBÄUDE VORBEREITEN

Im Altbau kann es dagegen sein, dass sich die Wärmepumpe ohne Zusatzmaßnahmen nicht sinnvoll einsetzen lässt. Dann muss das Gebäude niedertemperatur-ready gemacht werden. In einigen Fällen reicht es, kleine Heizkörper durch großflächigere zu ersetzen. In sehr schlecht gedämmten Gebäuden müssen erst umfangreiche – und damit kostspielige – energetische Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle vorgenommen werden, bevor der Einsatz von Wärmepumpen sinnvoll ist. //

# KALO

## Heizkosten abrechnen? Ganz einfach.

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

KALO-Gebietsleitung  
Mittel- und Nordhessen  
Klaus Klier  
Zum Wartturm 9  
63571 Gelnhausen

T +49 6051 538270  
[kontakt@kalo-mittelhessen.de](mailto:kontakt@kalo-mittelhessen.de)



Foto: © Heffotografen

**ANNA KATHARINA FRICKE** |  
REFERENTIN PRESSE UND KOMMUNIKATION  
Haus & Grund Deutschland





## FLÄCHENHEIZKÖRPER

# Radiatoren für die Niedertemperatur

Eine Wärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung ist das perfekte Duo. Doch auch mit großflächigen Heizkörpern kann das Haus ausreichend warm werden.

Der Wärmepumpen-Boom beschert vor allem den Herstellern von Flächenheizungen eine große Nachfrage. Denn nur in die-

sen sogenannten Niedertemperatur-Heizsystemen arbeiten Wärmepumpen wirtschaftlich. Im Vergleich zu herkömmlichen Heizkörpern nutzen Flächenheizungen wie die Fußbodenheizung eine größere Fläche zur Wärmeübertragung, weswegen schon geringe Temperaturen ausreichen, um einen Raum behaglich warm zu heizen. Während bei klassischen Heizkörpern das Heizwasser auf mindestens 60 Grad Celsius erwärmt werden muss, reichen hier oft weniger als 45 Grad Celsius im Heizungsvorlauf.

### KOMPROMISS IN ALTBAUTEN

Wenn bei der Modernisierung von Bestandsgebäuden keine Flächenheizung infrage kommt und die Wärmepumpe als Alleinsystem betrieben werden soll, können Heizkörper dennoch eine Kompromisslösung bilden. Wie wirtschaftlich eine Wärmepumpe damit betrieben werden kann, hängt aber zuletzt auch vom Dämmstatus der Immobilie ab.

### MODERNE FLACHHEIZKÖRPER SIND EINE GUTE WAHL

Sogenannte Niedertemperatur-Flachheizkörper eignen sich besonders für das Heizen mit einer Wärmepumpe. Sie zeichnen sich durch eine flache Bauweise sowie eine große Oberfläche aus und können somit auch mit niedrigeren Vorlauftemperaturen die gleiche Heizwirkung erzielen. Der Nachteil: Je größer die Fläche, desto teurer und platzintensiver werden die Heizkörper – zumindest in der Breite und Höhe, in der Tiefe sind sie hingegen sehr platzsparend.

### STRAHLUNGSWÄRME VERSUS KONVEKTIONSWÄRME

Flachheizkörper arbeiten zum größten Teil mit Strahlungswärme – genau wie die Fußbodenheizung. Nur ein kleiner Teil der Wärmeenergie wird wie bei herkömmlichen Heizkörpern als Konvektionswärme in den Raum abgegeben.

**NACHHALTIGKEITS-KOMPASS**

## GRÜN IST DAS NEUE COOL!

Haben Sie den Dreh schon raus? Gut leben und dabei bestens leben. Unser Nachhaltigkeits-Kompass zeigt Ihnen einfache Wege:  
Besser leben. Gut wohnen. Richtig anlegen.

Testen Sie uns:

[mehrwert.frankfurter-volksbank.de/kompass](http://mehrwert.frankfurter-volksbank.de/kompass)

**Frankfurter Volksbank**  
RHEIN/MAIN

Bei der Konvektion strömt kalte Luft von unten zum Heizkörper und verlässt ihn erwärmt nach oben. Die warme Luft steigt zur Decke, kühlt dort ab und fällt zurück zum Boden. So entsteht ein Kreislauf, der nicht zuletzt auch zu Staubaufwirbelungen führt. Bei der Strahlungswärme wird nicht die Luft erwärmt, sondern Festkörper, auf die die Strahlen treffen – also Wände, Boden, Decke, aber auch andere Gegenstände wie Möbel und Menschen. Ein Raum, der hauptsächlich mit Strahlungswärme geheizt wird, verbreitet eine angenehme Wohlfühl-atmosphäre. Es entstehen kaum Luftverwirbelungen, und die Luft wird nicht so schnell trocken.

### MODERNES DESIGN

Ein moderner Flachheizkörper unterscheidet sich in seinem inneren Aufbau nicht von einem klassischen Heizkörper. In Heizschlangen zirkuliert warmes Wasser und erhitzt den Metallkörper. Der größte Unterschied zu den klassischen Heizkörpern mit gerippter Struktur ist, dass die Oberfläche meist glatt ist. Allerdings ist die Begriffsdefinition nicht ganz trennscharf, da auch flache gerippte Modelle häufig als Flachheizkörper bezeichnet werden. Es gibt sie in den unterschiedlichsten Designs, mit Aufdruck, in Farbe oder in klassischem Weiß, und sie lassen sich unauffällig oder – je nach Design – dekorativ in die Wohnung

einpassen. Neben diesem ästhetischen Aspekt lassen sich Flachheizkörper natürlich auch wesentlich leichter reinigen. Die glatte Oberfläche kann einfach mit einem feuchten Tuch abgewischt werden.

Sie sind in nahezu allen Standardmaßen erhältlich, sodass auch die alten Halterungen bei einem Austausch teilweise weiterverwendet und die Flachheizkörper gegebenenfalls direkt an den vorhandenen Anschlüssen installiert werden können. // // //



Foto: © Hoffotografen

**ANNA KATHARINA FRICKE** |  
REFERENTIN PRESSE UND KOMMUNIKATION  
Haus & Grund Deutschland



\_ Anzeige

## AQUABION® Kalkwandler

Rohrleitungen verstopfen, teure Armaturen, Haushaltsgeräte, Wasch- oder Spülmaschinen verkalken und verursachen kostspielige Schäden im Haus oder an den Geräten selbst.

**AQUABION®** ist eine innovative, **umweltfreundliche** Wasserbehandlung – ganz ohne Stromanschluss, ohne Salz, ohne laufende Wartung und ohne Chemikalien. Als eine Alternative zu Enthärtungsanlagen nutzt der **AQUABION®** ein patentiertes galvanisches Verfahren zur Behandlung des Wassers, bei dem eine Zinkopferanode mit einem speziellen Verwirbelungskörper zum Einsatz kommt. Der interne Aufbau des **AQUABION®** sorgt gleichzeitig dafür, dass das Wasser und die Anode starken Scherkräften ausgesetzt werden. Dadurch wird die Selbstreinigung der hochreinen Zinkanode unterstützt. Armaturen, Perlatoren, Boiler und sonstige Anlagen sollen so zu Hause geschützt werden.

**Die Härte im Wasser wird nicht reduziert!**  
**Die wichtigen Mineralien bleiben im Wasser erhalten!** // // //



**Kalk und Rost  
sind für  
Immobilien  
ein Problem!**



Die Installation des **AQUABION®** erfolgt deutschlandweit durch ION-Fachinstallateure.

Der patentierte **AQUABION®** arbeitet **ohne Salz** – der Geschmack des Trinkwassers wird **nicht** verändert.



### MEHR INFORMATIONEN

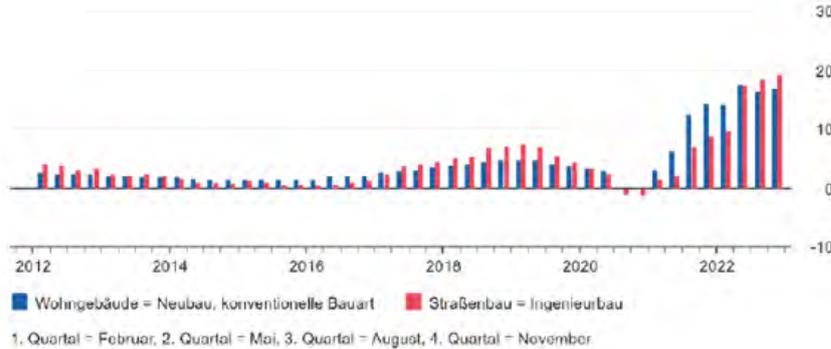
ÜBER **AQUABION®** unter:  
Tel.: (02 11) 6 18 70-0 oder  
info@aquabion.de  
**AQUABION®** Made in Germany  
www.aquabion.de

## NEUBAU

# Bauherren müssen tief in die Tasche greifen

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im November 2022 insgesamt um 16,9 Prozent gegenüber November 2021 gestiegen.

**Baupreisindizes für Wohngebäude und Straßenbau (2015 = 100)**  
einschl. Umsatzsteuer; Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat, in %



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2021 bis November 2022 um 15,8 Prozent. Den größten Anteil daran haben Beton- und Mauerarbeiten, die um 17,6 Prozent beziehungsweise 13,6 Prozent teurer wurden.

Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise sogar um 20,3 Prozent; Erdarbeiten waren 15,7 Prozent teurer als im November 2021.

Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im November 2022 gegenüber dem Vorjahr durchschnittlich um 17,8 Prozent zu. Dazu gehören vor allem Tischlerarbeiten, die um 19,5 Prozent teurer wurden. Neben den Baupreisen stiegen die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) gegenüber dem Vorjahr um 16,8 Prozent.

ANNA KATHARINA FRICKE

REFERENTIN PRESSE UND KOMMUNIKATION

Haus & Grund Deutschland //

Gebäudeversicherung

Perfekt saniert.  
Perfekt versichert.

**Wir sorgen für den Schutz  
neuer Werte für Ihr Zuhause.  
Jetzt beraten lassen.**

Sie finden uns in nahezu jeder Gemeinde  
in unseren SV Generalagenturen und  
Geschäftsstellen, bei unseren Partnern  
in allen Sparkassen oder über unseren  
Kundenservice: [www.sv.de](http://www.sv.de)

**SV Sparkassen  
Versicherung**

## SMART-METER-ROLLOUT

# Bis 2030 sollen alte Stromzähler ausgetauscht sein

Die Bundesregierung will den zuletzt schleppenden Einbau von intelligenten Stromzählern vorantreiben und hat dafür das Gesetz zum Neustart der Digitalisierung der Energiewende vorgelegt. Durch variable Stromtarife und die Begrenzung der jährlichen Zählerkosten sollen nun auch private Haushalte profitieren. Das Gesetz soll im 1. Quartal 2023 vom Bundestag verabschiedet werden und noch in diesem Jahr in Kraft treten.

Smart Meter gelten als wichtiger Baustein der Energiewende. Sie sollen die schwankende Stromerzeugung aus Windrädern oder Photovoltaik mit dem Stromverbrauch, insbesondere mit dem zunehmenden Strombedarf von Wärmepumpen und Ladestationen für E-Autos, in Einklang bringen und so die Netzstabilität sichern. Die geplanten Regelungen für einen schnelleren Rollout im Überblick:

## GESETZLICHER ZEITPLAN

Festgelegt wird ein gesetzlicher Zeitplan für den Rollout mit verbindlichen Einbauzielen bis 2030. Dieser orientiert sich an dem Ziel der Bundesregierung, 80 Prozent des benötigten Stroms bis 2030 aus erneuerbaren Energien zu erzeugen.

## AGILER ROLLOUT

Ein sogenannter agiler Rollout wird ermöglicht, bei dem aufwendige Funktionen wie das Steuern sowie das Zu- und Abschalten von Geräten nachträglich durch Updates zur Verfügung gestellt werden. Zertifizierte Geräte können dadurch bei Verbrauchern bis 100.000 Kilowattstunden (kWh) – optional mit weniger als 6.000 kWh – und Erzeugern bis 25 Kilowatt (kW) – optional 1 bis 7 kW – sofort eingebaut werden.

## DATENSCHUTZ GEWÄHRLEISTET

Der Datenschutz wird durch die vorgeschriebene Anonymisierung beziehungsweise Pseudonymisierung der Messdaten ausgebaut.

## PREIS FÜR HERKÖMMLICHE STROMZÄHLER

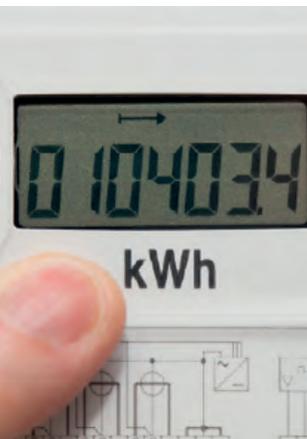
Künftig zahlen Privathaushalte mit einem Jahresstromverbrauch bis 10.000 kWh und Kleinanlagenbetreiber von Anlagen mit einer installierten Leistung bis 15 kW nicht mehr als 20 Euro pro Jahr für das intelligente Messsystem. Bisher waren je nach Verbrauch 23 bis 100 Euro jährlich fällig. Die Netzbetreiber werden zugleich stärker an den Kosten beteiligt, können diese aber über die Netzentgelte auf die Gesamtheit der Stromkunden umlegen.

## STROMLIEFERANTEN MÜSSEN VARIABLE TARIFE ANBIETEN

Alle Stromlieferanten müssen ab 2025 ihren Kunden mit intelligenten Messsystemen einen dynamischen Stromtarif anbieten, damit diese Strom zu Zeiten mit günstigem Preis nutzen und ihre Kosten senken können.

Smart Meter erfassen den Stromverbrauch in Echtzeit. Über die Kommunikations-einheit – dem Smart-Meter-Gateway – werden die Daten verschlüsselt an Netzbetreiber und Stromversorger gesandt, um Erzeugung und Verbrauch gezielt zu steuern. Gleichzeitig erhalten Verbraucher mehr Transparenz über ihren Energieverbrauch. Zukünftig können sie über das Smart Meter Daten zum aktuellen Strompreis empfangen und ihren Verbrauch anpassen, um Kosten zu sparen.

Foto: schulzie/stock.adobe.com



## EIN SMART-METER-GATEWAY FÜR MEHRERE ANWENDUNGEN

Als weitere Neuerung wird es möglich, ein Smart-Meter-Gateway am Netzanschlusspunkt – also an der Schnittstelle zwischen Kunden und Stromnetz – einzubauen. Über weitere Schnittstellen können dann mehrere Verbraucher (zum Beispiel Ladestationen oder Wärmepumpen) über das Smart-Meter-Gateway am Netzanschluss gebündelt werden.

////



Foto: © Hoffotografen

**CORINNA KODIM** |  
GESCHÄFTSFÜHRERIN ENERGIE, UMWELT, TECHNIK  
Haus & Grund Deutschland



FÖRDERPROGRAMME: BUND, LAND UND KOMMUNE

# Aktuelle Baufördermaßnahmen



Mit der Wohnungsbauförderung unterstützt der Staat den Erwerb, Bau und die Modernisierung von Wohnraum. Das Spektrum an Förderprogrammen, den Voraussetzungen und den beteiligten Akteuren ist sehr groß. Zu beachten sind die Bedingungen und Fristen zur Antragsstellung und Förderbewilligung. Je nach Förderprogramm sind die Anträge vor Baubeginn, Beauftragung oder Erwerb der Immobilie zu stellen. Darüber hinaus bedarf es bei einigen Programmen der Hinzuziehung von zusätzlichen Fachplanern.

Im Folgenden finden Sie einen Überblick zu einer Auswahl an Programmen auf Bundesebene. Hierbei ist vor allem die Kreditanstalt für Wiederaufbau ein zentraler Akteur. Daran anschließend erfahren Sie mehr über die durch die WI-Bank finanzierten Programme des Landes Hessen und abschließend über das Frankfurter Förderprogramm.

## KFW – BAUFÖRDERMITTEL AUF BUNDESEBENE

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), die je nach Programm zinsverbilligte Darlehen und Zuschüsse anbietet, ist ein wichtiger Akteur bei der Bauförderung. Gefördert werden Bestandsimmobilien und Neubauten vor allem dann, wenn sie energieeffizient saniert, nach festgelegten Energieeffizienz-Standards gebaut, erneuerbare Energien integrieren oder altersgerecht umgebaut werden.

**Gefördert werden beispielsweise:**

**Programm Wohngebäude – Kredit 261:** Die KfW fördert Bauprojekte, die den Energiebedarf und Energieverluste in Deutschland verringern. Zuschüsse und zinsgünstige Kredite gibt es sowohl für neue Häuser und Wohnungen als auch für Bestandsimmobilien, die nach einem Umbau einen besseren energetischen Standard erreichen.

**Programm Erneuerbare Energien – Standard Kredit 270:** Mit den Förderprogrammen in diesem Bereich unterstützt die KfW den Bau, Ausbau und den Kauf von Anlagen für erneuerbare Energien. Beispiele sind etwa Photovoltaikanlagen, Anlagen zur Stromgewinnung aus Wind- und Wasserkraft, Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen oder Batteriespeicher.

**Programm Altersgerechtes Umbauen – Kredit 159:** Anders als der Name vermuten lässt, geht es bei dieser Förderung nicht allein darum, Hindernisse für ältere Menschen abzubauen, sondern grundsätzlich darum, Barrieren in Gebäuden und im Wohnumfeld zu verringern. Die KfW fördert also nicht nur einen altersgerechten Umbau des Badezimmers, sondern etwa auch Änderungen bei der Raumaufteilung oder den Bau eines barrierefreien Zugangs zu einer Wohnung. Ein weiterer Förderbereich ist der Einbruchschutz und der Wohnkomfort. Dort unterstützt die KfW zum Beispiel den Einbau einbruchhemmender Wohnungstüren und Fenster oder den Einbau eines Smart Home Systems.

Auch für den Erwerb und genossenschaftliche Wohnprojekte finden sich bei der KfW mögliche Förderprogramme.

## WOHNBAUFÖRDERUNG AUF LANDESEBENE IN HESSEN

Bei der Förderung von Wohnungsbauprojekten stehen auf Landesebene aktuell insbesondere jene Zielgruppen im Fokus, die aufgrund geringer Einkommen Schwierigkeiten haben, sich mit Wohnraum zu versorgen. Das Land Hessen hat zahlreiche Maßnahmen ergriffen, um vermehrt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. So wurden die bestehenden Förderprogramme um neue Förderlinien für Haushalte mit mittleren Einkommen sowie für Studenten ergänzt. Die Konditionen der Förderdarlehen wurden durch eine Senkung der Zinssätze und eine Ergänzung um Zuschüsselemente weiter verbessert. Auch modellhafte Vorhaben, z.B. gemeinschaftliche Wohnprojekte oder Projekte, die neue Konzepte erproben im Hinblick auf Kosten- oder Flächenreduzierung, flexible Grundrisse etc. sind förderfähig, sofern die den Zielgruppen der Richtlinien dienen. Umfassende Informationen zur sozialen und sonstigen Wohnraumförderung des Landes Hessen hält die Wirtschafts- und Infrastrukturbank (WIBank) und die Webseite [wirtschaft.hessen.de/wohnen-bauen](http://wirtschaft.hessen.de/wohnen-bauen) bereit. Insgesamt stellt die Landesregierung bis 2024 2,2 Mrd. Euro zur Wohnraumförderung zur Verfügung.

**Gefördert werden beispielsweise:**

- der Neubau von Mietwohnungen für geringe und für mittlere Einkommen, die Modernisierung von Mietwohnungen sowie der Bau von Studentenwohnungen in einer Richtlinie zur sozialen Mietwohnraumförderung



**PETER D. RODRIGUEZ** | ARCHITEKT BDA

unlimited architekten | neumann + rodriguez

Grüneburgweg 64 | 60322 Frankfurt am Main

[mail@unlimited-architekten.de](mailto:mail@unlimited-architekten.de) | [www.unlimited-architekten.de](http://www.unlimited-architekten.de)



- die Bildung von Wohneigentum und gemeinschaftliches Wohnen durch Neubau oder Erwerb von Gebrauchtimmobilien
- der behindertengerechte Umbau von selbstgenutztem Wohneigentum
- der Erwerb von Belegungsrechten zum Verbleib in oder Neuerwerb der Sozialbindung

### DAS FRANKFURTER PROGRAMM – BAUFÖRDERMITTEL AUF KOMMUNALER EBENE

Der Bedarf an Wohnraum in Frankfurt ist weiterhin sehr hoch. Jährlich reserviert die Stadt Frankfurt deshalb Mittel aus dem Haushalt, um auf kommunaler Ebene ein Instrument zur Förderung und Finanzierung von Wohnraum in den Händen zu halten. Das Frankfurter Programm beinhaltet verschiedene Schwerpunktprogramme. Weitere Informationen sind auf der Webseite des Stadtplanungsamts Frankfurt unter Wohnungsbauförderung zu finden.

**Gefördert wird beispielsweise auf dem ersten und zweiten Förderweg:**

- Auf der Grundlage des hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWOFG) sowie der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung werden nach dem „Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen: Förderweg 1“ zinslose Baudarlehen und Zuschüsse zur Schaffung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern für Haushalte mit geringen Einkommen gewährt.
- Für den Neubau von Wohnraum für Haushalte mit mittleren Einkommen vergibt die Stadt Frankfurt zinslose Baudarlehen und Zuschüsse nach dem „Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen: Förderweg 2“.

**Weitere Programme fördern:**

- den Bau von Wohnraum für Studierende der Frankfurter

Hochschulen durch das „Frankfurter Programm zur Wohnraumförderung für Studierende“.

- den Erwerb von Wohnraum durch junge Familien. Hierfür gibt es ein Wohneigentumsprogramm im Neubau – „Frankfurter Programm zur Förderung von neuem Wohnraum für selbst genutztes Wohneigentum“ – sowie ein weiteres für den Erwerb bestehenden Wohnraums – „Frankfurter Programm zur Förderung von Wohnraum für selbst genutztes Wohneigentum – Bestandserwerb“.
  - die Entwicklung des Wohnungsbestandes mit dem „Frankfurter Programm zur Modernisierung des Wohnungsbestandes“. Förderfähig sind eine Reihe von Maßnahmen, beispielsweise zur energetischen Modernisierung oder zur Ergänzung des Wohnungsbestandes durch Um- und Ausbau oder Umwandlungen von Gewerbe zu Wohnen. Die Förderung wird wahlweise als Darlehen (85 % der förderfähigen Kosten) oder als Zuschuss (30 % der förderfähigen Kosten) gewährt. Die maximale Höhe der förderfähigen Kosten beträgt – abhängig vom erreichten energetischen Standard – 500-750 € pro m<sup>2</sup>/WF. Aber auch für Maßnahmen zur Verbesserung der barrierefreien Erreichbarkeit und Nutzbarkeit von Wohnungen zu Verbesserungen im Wohnumfeld und zur Stadtbildpflege im Rahmen einer Gesamtmaßnahme können zusätzliche Fördermittel beantragt werden.
  - die städtebauliche Aufwertung von Gebäuden und Gebieten mit leer stehenden Erdgeschosszonen „Frankfurter Programm zur Förderung des Umbaus leer stehender Räume für Kreative“.
- Alle Programme sind an Voraussetzungen und Bedingungen gebunden. Weitere Informationen sind auf den Internetseiten der jeweiligen Institute, des Landes Hessen und der Stadt Frankfurt zu finden. Gerne beraten wir im Rahmen unserer Möglichkeiten zu geplanten Projekten und Fördermöglichkeiten.. //

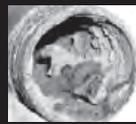


**Dachdeckermeisterbetrieb**

Frankfurt/Sachsenhausen • ☎ 069-78809681  
Fax 069-78074736 • Mobil 01520 - 47 73 307

Internet: [www.tuvana-dach.de](http://www.tuvana-dach.de)

Braunes Wasser?  
Nachlassender Druck?  
Lochfraß?



Die Lösung seit 15 Jahren  
**Schutzanode**  
jetzt von ISB Watertec  
Spangerstr. 38a • 40599 Düsseldorf  
☎ (02 11) 74 96 85-0



**Claus Blumenauer**  
Immobilien GmbH

Wir suchen...

ein Grundstück mit oder ohne Bestand, Umkreis Bad Vilbel / Bad Homburg / Frankfurt

Grdst.: ca. 600 - 700 m<sup>2</sup>  
Wfl.: ca. 220 - 280 m<sup>2</sup>

Telefon 06174 - 96 100

Über 60 Jahre  
Komplettservice  
rund um den

# ÖL DIESEL-TANK

**Zugelassener Fachbetrieb nach Wasserrecht**

- Tank-Reinigung
- Tank-Sanierung
- Tank-Demontage
- Tank-Stillegung
- Tankraum-Sanierung
- Tank-Neumontage

**TANK-MÄNGELBEHEBUNG**

**JETZT zu günstigen Winterpreisen auch bei gefülltem/teilgefülltem Tank. Der Heiz- und Warmwasserbetrieb läuft weiter.**

Tankrevision-Stadtler GmbH • 65933 Frankfurt/M. • Lärchenstr. 56  
☎ 0 69/39 26 84 • ☎ 0 69/39 91 99 • Fax 0 69/39 91 99 oder 38 01 04 97  
tankrevision-stadtler@t-online.de • [www.tankrevision-stadtler.de](http://www.tankrevision-stadtler.de)  
Oberursel 0 61 71/7 43 35 • Wiesbaden 0 61 22/50 45 88 • Mainz 0 61 31/67 28 30 • Heusenstamm 0 61 04/20 19

**BAUDEKORATION GRIEF GMBH**

Malerei, Tapezier und Verputz,  
Fassaden, Altbausanierung  
Dachausbau - Innendämmung,  
**Fliesen-Mauer-  
Betonarbeiten**

60598 Frankfurt, Karlsbader Str. 14  
Telefon: 01 77 - 3 17 00 59  
[www.baudekoration-grief.de](http://www.baudekoration-grief.de)

**Meisterbetrieb**  
**Garten- und  
Landschaftsbau**

**Karl Heinz & Henry  
MÖLLER**

Wir übernehmen sämtliche Arbeiten  
rund um Ihr Haus:

- Bäume schneiden und fällen bis zu einer Arbeitshöhe von 40 m mit eigener Hebebühne
- Stahlgitterzäune und Einfriedungen
- Terrassenbau und Erdarbeiten
- Wege und Pflasterarbeiten
- komplette Jahrespflege (ab 1.000,- €)

Tel.: 069 54 07 72 • Fax: 069 54 79 86  
Mail: [info@gartenbaumoeller.de](mailto:info@gartenbaumoeller.de)  
[www.gartenbaumoeller.de](http://www.gartenbaumoeller.de)

► Abdichtungen

**GENTI-BAU  
ISOLIERUNGS  
GMBH**  
www.genti-bauiso.de



info@genti-bauiso.de  
www.genti-bauiso.de

Tel.: 0 69/85 53 05  
Tel.: 0 64 34/90 64 14  
Mobil: 0173/5 84 80 37

Abdichten gegen drückendes Wasser an Neu- und Altbauten, Salzanierung, Treppen, Terrassenisolierung, an Innen- und Außenwänden seit über 40 Jahren.

**FEUCHTIGKEITSSCHÄDEN**  
Flachdach - Keller - Balkon - Terrasse

über 45 Jahre Erfahrung



- Flachdachsanie rung
- Dachbegrünung
- Balkon- und Terrassenbau/Sanie rung
- Kellertrockenlegung
- Grundwasserabdichtung
- Betoninstandsetzung
- Schimmelpilzbekämpfung

**Heinz Pontius**  
Baugesellschaft für Abdichtungstechnik mbH  
info@pontius-gmbh.de · www.pontius-gmbh.de

60388 Frankfurt am Main · Telefon 069/458460

**BAUSANIERUNG**  
seit 1966

Abdichtung von Kellern und Balkonen, Betonsanie rung, Holzschutz, Beseitigung von Schimmel und Schwammbefall, Verpressung etc.



**Bausanie rung W. Weiss GmbH & Co. KG**  
Wiener Str. 120-124 | 60599 Frankfurt/M  
T: 0 69 65 20 20  
www.bausanie rung-weico.de

► Dach-, Abdichtungs- und Wandtechnik  
Innungs-Fachbetrie be

Flach-, Spengler- und Steildacharbeiten aller Art • Holzbau- und Gaubenerstellung



**DARIS** GmbH  
über 40 Jahre

Meisterbetrieb für Dachdecker-, Spengler- und Zimmerarbeiten  
Geprüfter Energieberater, Reparatur – Notdienst

**Bis zu 10 Jahre Garantie auf Flachdachsanie rungen**  
Hebebühne bis 34 m – Dachrinnenarbeiten ohne Gerüst

www.dach-daris.de info@dach-daris.de  
Tel. 069/73 99 03-0 Fax 069/73 20 20  
ASS – DARIS • zwei starke Partner



Seit 1931 Familienbetrieb  
Dachdeckermeister  
Norbert Sipak  
Ausführung von Dacharbeiten aller Art  
Dachspenglerarbeiten und Abdichtungen  
Solartechnik

Wittelsbacherallee 103 · 60385 Frankfurt · Telefon (069) 44 80 27 · Fax 4 90 97 83  
E-Mail: info@sipakgmbh.de · Internet: www.sipakgmbh.de

► Dachrinnen

**DACHRINNEN**

reinigen · abdichten · beschichten  
Verstopfungs-Beseitigung · Laubfanggitter + Dachreinigungen  
zuverlässig · schnell · gerüstfrei · mit Seiltechnik

Fa. R. Sternberger · FFM-Nied · Tel. 069–20165383  
E-Mail: r.h.sternberger@online.de

► Garten- & Landschaftspflege – Fachbetrie be des Fachverbandes Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau e.V.

Garten- und Landschaftspflege

**Willi Möller** seit 1975  
Familienfachbetrieb

Garten(jahres)pfl ege

Neu- und Umgestaltung  
Rasenanlagen  
Baumfällarbeiten  
Rückschnitt von Bäumen und Strüchern

Niedergärtenstraße 22 · 60435 Frankfurt/M. · Telefon 069 5486741 · www.willimoeller.de

► Kanal-Abfluss-Service

**Rohr- und Kanalreinigung**  
Kurz + Longliner Sanie rung

**J. Helbig – Tag- & Nacht-Service**

www.kanal-helbig.de joachim.helbig@gmx.net  
0 69/63 24 33 Funk: 01 71/7 01 10 59  
Schwanheimer Str. 115 60528 Frankfurt

**PRIVATES EIGENTUM** April 2023

»Erscheinungstermin: 06.04.2023 »Anzeigenschluss: 17.03.2023

Anzeigenannahme:

(0 69) 767 532 44

info@rodas-marketing.de

► Maler- und Lackiererarbeiten



seit 1914

thomas horn  
malerbetrieb  
buchwaldstraße 23  
60385 frankfurt  
T 069 496 396  
thomas.horn@malerbetrieb-horn.de  
www.malerbetrieb-horn.de

- verputz
- anstrich
- tapezieren
- bodenbeläge
- trockenausbau
- altbausanie rung

- Maler-, Tapezier- und Verputzarbeiten
- Gerüstbau, Fassadenrenovierung
- Altbaurenovierung, Innenausbau, Containerdienst



Eichenstr. 66  
Telefax: 0 69/55 78 52  
E-Mail: info@maler-margraf.de

65933 Frankfurt/Main  
Telefon: 0 69/55 06 25  
www.maler-margraf.de

► Schornsteintechnik



**ASS Schornsteintechnik GmbH**

Sanierung von Schornsteinen  
 Einbau von: • V-4 Edelstahlrohren  
 • Abgasleitungen für Brennwerttechnik

Schornsteinkopf-Erneuerungen  
 Neuerstellung von Edelstahlschornsteinen  
**auch kl. Bau- u. Renovierungsarbeiten**

**www.kamin-ass.de • info@kamin-ass.de**  
**Tel. 069/78 80 20 70 • Fax 069/78 80 20 71**  
**ASS – DARIS • zwei starke Partner**

über 20 Jahre

**SCHORNSTEINPROBLEME?**



Setzen Sie auf Zuverlässigkeit, Erfahrung und Qualität  
**Schornsteinanierung**  
**Schornsteinbau**  
**Abgasanlagen**



**KAMINE ÖFEN-SCHORNSTEINE**  
 Lämmerspieler Straße 106 • 63165 Mühlheim  
 Tel. 06108/910160 • info@kabe.de • www.kabe.de

70 JAHRE  
 ERFAHRUNG IM FEUERANLAGENBEREICH

QUALITÄTSSICHERUNG  
 DURCH ZERTIFIZIERTE  
 BAUFACHKRÄFTE

Gutüberwachte Arbeiten

► Steinmetzarbeiten

**NATURSTEIN BALZ**

Steinmetzmeister und staatlich geprüfter Steintechniker  
 Restaurierung von Stuckfassaden  
 Naturwerksteinarbeiten  
 Wiesbaden • Mainz-Kastel

**Telefon 06134 729294 • www.naturstein-balz.de**



In Hessen verfügen die privaten Eigentümer über 2,5 Mio. Wohnungen. Sie halten damit über 85 % des hessischen Wohnungsbestandes. \*

\* Studie zur volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienwirtschaft des IW Köln (2009), Bauvolumensrechnung des DIV, Vermieterbefragung Haus & Grund Deutschland

# Verbraucherpreisindex

BASIS 2015 = 100					
2018		2019		2020	
Januar	102,0	Januar	103,4	Januar	105,2
Februar	102,3	Februar	103,8	Februar	105,6
März	102,9	März	104,2	März	105,7
April	103,1	April	105,2	April	106,1
Mai	103,9	Mai	105,4	Mai	106,0
Juni	104,0	Juni	105,7	Juni	106,6
Juli	104,4	Juli	106,2	Juli	106,1
August	104,5	August	106,0	August	106,0
September	104,7	September	106,0	September	105,8
Oktober	104,9	Oktober	106,1	Oktober	105,9
November	104,2	November	105,3	November	105,0
Dezember	104,2	Dezember	105,8	Dezember	105,5
2021		2022		2023	
Januar	106,3	Januar	111,5	Januar	Der Januarwert 2023 lag bei Drucklegung wegen Umstellung des Verbraucherpreisindex noch nicht vor.
Februar	107,0	Februar	112,5	Februar	
März	107,5	März	115,3	März	
April	108,2	April	116,2	April	
Mai	108,7	Mai	117,3	Mai	
Juni	109,1	Juni	117,4	Juni	
Juli	110,1	Juli	118,4	Juli	
August	110,1	August	118,8	August	
September	110,1	September	121,1	September	
Oktober	110,7	Oktober	122,2	Oktober	
November	110,5	November	121,6	November	
Dezember	111,1	Dezember	120,6	Dezember	

Haben Sie in Ihrem Mietvertrag eine Indexmietvereinbarung derart getroffen, dass z. B. eine Anpassung der Miete erfolgen kann, wenn der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte für Deutschland insgesamt um mehr als fünf Prozent nach oben oder unten abweicht, so kann die Miete anhand der in der Tabelle dargestellten Werte angepasst werden. Die Veränderung von einem Zeitpunkt zum anderen berechnet sich in Prozent nach der folgenden Formel:  
 (neuer Index / alter Index x 100) – 100.  
 Beispiel: (106,3 [aus Januar 2021] / 100,1 [aus April 2016] x 100) - 100 = 6,19 % Abweichung.



Auf der Internetseite des Statistischen Bundesamtes ([www.destatis.de](http://www.destatis.de)) finden Sie neben weiteren Informationen auch ein Berechnungsprogramm ([www.destatis.de/wsk](http://www.destatis.de/wsk)), mit welchem Sie die neue Miete berechnen lassen können. Dieser Rechner kann ebenfalls Mieten auf Grundlage von alten Indizes berechnen.

Haben Sie Fragen hierzu?  
 Das Statistische Bundesamt ist Ihnen unter der Rufnummer (06 11) 75 47 77 bei der Berechnung gern behilflich.  
 Auch Ihr örtlicher Haus & Grund-Verein bietet Ihnen dazu seine Hilfe an.



FRANKFURTER  
HEINZEL  
MÄNNCHEN

# BESTE PFLEGE IN GRÜN.



Ein schöner Garten ist ein lebendiger Freiraum. Und mit der professionellen Pflege der Frankfurter Heinzelmännchen können Sie Ihren Garten noch schöner und persönlicher erleben. Denn wir können nicht nur Rasen mähen und Hecken schneiden, sondern auch Ihre Wünsche mit einem individuellen Pflegekonzept zum Wachsen bringen.

Egal, ob es sich um die Gartenpflege, den Winterdienst oder die Gebäudereinigung handelt, die Frankfurter Heinzelmännchen packen es an. Darauf vertrauen über 1.000 private und gewerbliche Kunden in über 1.700 Liegenschaften in Frankfurt und Umgebung.

**Die Frankfurter Heinzelmännchen sind ganz nah und immer für Sie da.**

Frankfurter Heinzelmännchen Gebäude- und Büroservice GmbH  
August-Schanz-Straße 18a, 60433 Frankfurt am Main  
Telefon: 069 94 50 500, E-Mail: gala@f-hm.de

BITTE NUTZEN SIE DAS KONTAKT-  
FORMULAR AUF UNSERER WEBSITE  
[www.f-hm.de](http://www.f-hm.de)