

107. Jahrgang

Ausgabe  
01-02 | 2023

 **Freiburger**

# Hausbesitzer-Zeitung

Organ des Verbandes der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Freiburg i. Br. und Umgebung e.V.



ÜBER  125 JAHRE



Haus & Grund Freiburg

**Manfred Harner  
zum neuen Jahr**

AUS DER KRISE IN DIE NÄCHSTE  
KRISE

**Immobilie verkau-  
fen oder halten?**

WANN IST DER RICHTIGE ZEIT-  
PUNKT FÜR EINEN VERKAUF?

**Neuer Freiburger  
Mietspiegel**

SEIT 01.01.2023 IN KRAFT





### FREIBURG - WIEHRE

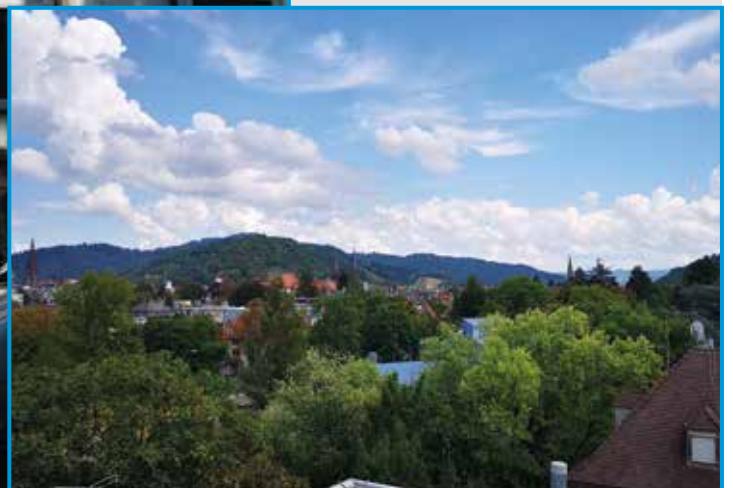
Wir verkaufen zwei  
Eigentumswohnungen  
im denkmalgeschützten Haus,  
Baujahr 1900

3-Zimmer-Wohnung im 3. OG  
Wohnfläche ca. 78,79 m<sup>2</sup>,  
vermietet und 1 Arbeitszimmer  
12 m<sup>2</sup> im 3. OG (frei), kann zu  
einer 4-Zimmer-Wohnung zu-  
sammengelegt werden, Parkett  
und Holzdielenböden, Gas-EH,  
KM € 11.200,- p.a.

KP € 590.000,-

2,5 Zimmer-Wohnung im DG,  
Wohnfläche ca. 88,52 m<sup>2</sup> (hoch-  
wertiger Ausbau 2012), mit  
großer Dachterrasse, vermietet  
seit 03/2022, KM € 13.080,- p.a.  
Parkett, Top EBK, Rundumblick  
über FR von der Dachterrasse

KP € 660.000,-



## POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 [Manfred Harner zum neuen Jahr  
Aus der Krise in die nächste Krise](#)
- 6 Gas sparen: Effizient heizen und lüften
- 6 Tipps zum passenden Raumklima  
Risiko für Schimmel und Frostschäden reduzieren
- 6 Kostbares Gut „Energie“
- 6 Krise überwinden, Erneuerbare stärken
- 7 [Immobilie verkaufen oder halten?  
Wann ist der richtige Zeitpunkt für einen Verkauf?](#)
- 8 Renaissance des Bausparens  
Bausparkassenvergleich lohnt

## RECHT & STEUER

- 9 Grundsteuer Baden-Württemberg - Erste Musterklagen  
gegen die Grundsteuer B auf den Weg gebracht
- 10 Unerlaubt Zimmer an Touristen vermietet
- 10 Fenstereinbau mit Bagatellmängeln
- 11 Gebrochene Abwasserleitung erneuert
- 11 Grundsteuer und Kommunalen Finanzausgleich  
Werden die Kommunen doch mehr einnehmen?
- 12 Änderungen bei der Wertermittlung von Immobilien ab 2023  
Politik muss handeln
- 13 Der Inhalt der Baubeschreibung ist gesetzlich klar geregelt
- 13 Erbschaftsteuer:  
Haus & Grund fordert höhere Freibeträge

## WOHNUNGSEIGENTUM

- 14 Vorteile und Nachteile einer Eigentumswohnung
- 14 Buchbesprechung  
Praktische Fragen des Wohnungseigentums
- 15 Haus & Grund Immobilien GmbH Freiburg stellt ersten  
zertifizierten WEG-Verwalter im Bereich der IHK Südlicher  
Oberrhein
- 15 Ladestation fürs E-Mobil

## RUND UMS HAUS

- 16 Elektromobilität  
Tankstelle zu Hause: Der Stellplatz für das E-Auto
- 17 Alternative Energieerzeugung über Photovoltaik  
Hauseigentümer fürchten hohe Anschaffungskosten
- 17 Grillen im Winter  
Was ist zu beachten?
- 18 Geeignete Energieberater beauftragen
- 19 Bodenbelag entscheidender Faktor bei Badgestaltung  
Fliesen für die Wellness-Oase zuhause
- 19 Smarthome  
Sensoren für Senioren
- 20 Erhöhte Brandgefahr durch alternative Heizmethoden

## VERBANDSINFO

- 21 Grundsteuerservice für Mitglieder ohne ELSTER-Zugang
- 21 [Neuer Freiburger Mietspiegel seit 01.01.2023 in Kraft](#)
- 22 GETEC in Freiburg – Bau Dir deine eigene Energiewende!  
Eintrittsvorteil für Mitglieder
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 23 Verlagsprogramm

# SCHERER

## SÜDBADEN



Wenn's drauf ankommt. Sanierung. Renovierung. Reinigung.

**Wasserschadensanierung**  
Leckageortung | Trocknung | Schadensbehebung

**Brandschadensanierung**  
Gebäudesicherung | Demontage & Reinigung  
Wiederinstandsetzung

Lörracher Straße 12 | 79115 Freiburg | T 0761 4799989-0 | F 4799989-89 [www.scherer-suedbaden.de](http://www.scherer-suedbaden.de)



# Manfred Harner zum neuen Jahr

Aus der Krise in die nächste Krise

## BUNDESPOLITIK IST KEINE WOHNUNGSPOLITIK

Seit Jahren beherrschen der Wohnungsmangel und steigende Mietpreise die Schlagzeilen. Aber immer zu Recht? Am Freiburger Mietspiegel für 2023 lässt sich deutlich ablesen, dass die Vermieter ihrer sozialen Verantwortung gerecht werden. Statt maximale Mieterhöhungen durchzuführen, wurde Augenmaß bewiesen. Die Basismieten des Mietspiegels 2023 sind nach der Stichprobenerhebung lediglich um 2,2 % gestiegen. Die moderate Steigerung wird auch durch die Daten des Statistischen Bundesamtes belegt. Von Januar 2021 bis Oktober 2022 betrug der Anstieg der Nettokaltmieten in Baden-Württemberg gerade einmal 3,9 %. Hätte man die Fortschreibung des Mietspiegels – wie ursprünglich geplant – an der Entwicklung des Verbraucherpreisindexes ausgerichtet, wäre eine Erhöhung der Mietspiegelmieten um 10 % die Folge gewesen.

Und was macht die Bundespolitik? Nach wie vor gibt es Pläne der Koalitionäre, die sogenannte Kappungsgrenze zu senken. Bisher liegt sie in Gebieten, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, bei 15 Prozent in drei Jahren. Aktuell ist eine weitere Absenkung auf 11 % im Gespräch. Eine neuerliche Reduzierung würde die privaten Eigentümer spürbar treffen. Dies muss verhindert werden, zumal der Klimawandel erhebliche Investitionen in den Gebäudebestand erfordert. Wenn der Gebäudebestand CO<sub>2</sub>-neutral werden soll, wird das nur mit staatlicher Hilfe gehen. Es passt nicht zusammen, wenn einerseits Investitionen in den Klimaschutz gefordert, andererseits aber die Mieterhöhungsmöglichkeiten begrenzt werden.

Die ab 2023 geltende CO<sub>2</sub>-Abgabe ist ein weiterer Beleg für ein Gesetz aus der Bürokratiehöhle. Beim politischen Ringen der Ampelkoalition ist ein komplexes Stufenmodell herausgekommen. Danach ist der Anteil des Vermieters an den CO<sub>2</sub>-Kosten umso höher, je schlechter der Energiestandard des Mietshauses ist. Bei den Mietern verhält es sich genau umgekehrt. Die Ampelkoalition verkauft das Stufenmodell als Anreiz für Vermieter, ihre Immobilien energetisch zu modernisieren. Allerdings ist dieses Modell nicht an den Energiepreis, sondern an den Preis für das Klimagas CO<sub>2</sub> geknüpft, den der Staat festlegt. Zudem

ist der Anteil, den die Vermieter bei Immobilien mit niedrigem Energiestandard und hohen CO<sub>2</sub>-Emissionen tragen müssen, deutlich kleiner als die Kosten einer energetischen Sanierung. Der Anreiz, ein Haus zu dämmen, ist also vergleichsweise klein. Kleinvermieter werden außerdem mit dem bürokratischen Aufwand überfordert sein. Das ist staatliche Gängelei pur, die das Wohnen in Deutschland weiter verteuert! Eine gute und ausgewogene Wohnungspolitik sieht anders aus. Die aktuelle führt uns nicht aus der Krise, sondern in die nächste Krise.



## BADEN-WÜRTTEMBERG UND DIE GRUNDSTEUERREFORM

In Baden-Württemberg schlägt vor allem die Grundsteuerreform hohe Wellen! Der Start war mehr als holprig, da das ELSTER-Portal völlig überlastet war. Wer sich schon zu Anfang an die Abgabe der elektronischen Grundsteuererklärung gewagt hat, wurde schnell von kaum verständlichen Fehlermeldungen ausgebremst. Eine Abgabe der Steuererklärung war häufig nicht möglich. Sieht so eine bürgerfreundliche Steuerverwaltung aus?

Haus & Grund Freiburg hat sich an das Finanzamt Freiburg-Stadt gewandt, um papierhafte Formulare für Mitglieder zu bekommen, die keinen ELSTER-Zugang haben. Sie ahnen die Antwort? Richtig, abgelehnt! Was in anderen Bundesländern möglich ist, hält man in Freiburg für unnötig. Wie war das? Bürgerfreundliche Steuerverwaltung? Offenkundig scheint man dort das Detail zu übersehen, dass das Finanzamt etwas von den Bürgern will und nicht umgekehrt.

Ohne Klagen vor dem Finanzgericht wird das Thema Grundsteuer nicht abgehen. Haus & Grund Freiburg hat sich im Landesverband Haus & Grund Baden schon früh dafür eingesetzt, dass Musterklagen geführt werden. Inzwischen wurden in Kooperation mit Haus & Grund Württemberg und weiteren Verbänden die ersten Klagen eingereicht. Wir sind zuversichtlich, dass die Finanzgerichte zugunsten der Bürger entscheiden. Die Grundsteuerreform hat zu viele Webfehler. Dass der Bodenrichtwert eines Grundstücks über die gesamte Fläche gleich hoch sein soll, obwohl nur ein kleiner Flächenanteil baulich genutzt werden darf, ist nicht

**STEINHART**  
**FENSTERBAU**



Ihre Altbau-Spezialisten seit über 30 Jahren

Fenster, Türen, Rollläden, Insektenschutz,  
Verglasung, Reparaturen, Sanierungen

[www.steinhart-fensterbau.de](http://www.steinhart-fensterbau.de)

Freiburg 0761/33832 und Ihringen 07668/9529847

**STREIF**  
FENSTERBAU SONNENSCHUTZ

Herstellung, Lieferung  
und Montage von:

- Fenster
- Haustüren
- Rollläden
- Wintergärten
- Sonnenschutztechnik

Für neue Fenster  
gibt es Geld vom Staat

Wieviel und bei wem? Wir sagen Ihnen mehr!

Hotline 07644 - 92 76 10

Referenzen finden Sie im Internet unter: [www.streif-fensterbau.de](http://www.streif-fensterbau.de)

Streif Fensterbau GmbH, Salzmatten 10, 79341 Kenzingen

zu vermitteln. Und diese Fälle gibt es inzwischen häufig. Vielfach würde die Grundsteuerbelastung förmlich explodieren. Das ist aber nicht nur ein Problem für die Grundstückseigentümer, sondern auch für die Mieter. Bei Mietobjekten ist die Grundsteuer regelmäßig Bestandteil der Betriebskostenumlage.

#### FREIBURG WILL KLIMANEUTRAL WERDEN

Und wie sieht es in Freiburg aus? Kaum besser! Sie erinnern sich? Haus & Grund Freiburg hat frühzeitig davor gewarnt, dass mit den Sozialen Erhaltungssatzungen ein bürokratisches Monster geschaffen wird. Die durchzuführenden Genehmigungsverfahren sind teilweise absurd. Die Wiedervermietung einer Wohnung verzögert sich dadurch regelmäßig. Es entsteht Leerstand, den sich die Stadt nicht leisten kann!

Dennoch ist man nicht gewillt, daraus zu lernen und bringt weiter fröhlich Satzungs-Aufstellungsbeschlüsse auf den Weg. Zuletzt in der Zähringer Straße. Gleichzeitig titelt die Badische Zeitung am 14.11.2022, dass Freiburg seine Klimaschutzziele verschärft hat und schon 2035 klimaneutral sein soll. Haus & Grund Freiburg wurde auf Nachfrage bestätigt, dass in derartigen Satzungsgebieten nur die energetischen Mindeststandards genehmigungsfähig sind. Ihnen dämmert das Problem? Richtig, mit den Mindeststandards ist bis 2035 niemals eine Klimaneutralität erreichbar.

Um es auf den Punkt zu bringen: die Stadt Freiburg nutzt die Möglichkeiten des Baurechts, um eine unzulässige Mietenpolitik zu treiben. Dabei vergisst sie aber völlig, dass sie doch so gerne Vorreiter in Sachen Klimaschutz wäre. Was wird passieren? In die betroffenen Wohnungsbestände wird nur das Nötigste investiert. Ist das gewollt?

Aber man muss in Freiburg im Alphabet nicht sehr weit nach hinten gehen, um den Kopf zu schütteln. Es reicht schon „A“ wie „Abfallwirtschaft“. 2022 haben sich die Beschwerden von Mitgliedern gehäuft, dass die ASF Vermieter für die Altschulden ihrer (z.T. ehemaligen) Mieter sehr spät in die Haftung nimmt. Bis zu vier Jahre zurück können die alten Forderungen liegen. Auch wenn es rechtens ist, ist das bürgerfreundlich? Uns gegenüber hat man diese Praxis u.a. mit der „sehr aufwendigen Recherche“ begründet. Tatsächlich haben uns Mitglieder aber berichtet, dass die ASF nach zwei Mahnschreiben an den Mieter erst einmal nichts mehr unternimmt. Warum muss man in einer solchen Situation vier Jahre warten, bis man den Vermieter informiert und in die Haftung nimmt? Vor allem bei ehemaligen Mietern besteht nach dieser Zeit überhaupt keine Chance mehr, die verauslagten Müllgebühren erstattet zu bekommen. Ein Unding!

#### HAUS & GRUND FREIBURG IST GUT DURCH DAS KRISENJAHR GEKOMMEN

An Haus & Grund Freiburg sind weder die Pandemie noch die Energiekrise spurlos vorüber gegangen. Eine große Herausforderung war und ist die sich ständig ändernde Rechtslage. Mitunter halten rechtliche Regelungen nur wenige Tage, bevor die Regierung mit neuen Regelungsvorschlägen aus der Deckung kommt. Gut, für die Energiekrise hatte niemand eine Blaupause in der Schublade. Dennoch sollten gesetzliche Vorgaben auch praktisch umsetzbar sein. Denken Sie nur an die mannigfaltigen Informationspflichten des Vermieters seinem Mieter gegenüber! Ein Ding der Unmöglichkeit.

Dass der Verband Haus & Grund Freiburg gut durch das Krisenjahr 2022 gekommen ist, ist vor allem dem persönlichen Einsatz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu verdanken. Allen voran natürlich Geschäftsführer Stephan Konrad, dem es in schweren Zeiten erneut gelungen ist, gemeinsam mit dem Vorstand rechtzeitig die richtigen Entscheidungen zu treffen.

Ihnen allen gebührt mein herzliches Dankeschön für die im Jahr 2022 geleistete tolle Arbeit. Daher konnte der Verband trotz der schwierigen Rahmenbedingungen weiterhin wachsen und eines der besten Ergebnisse im Landesverband Baden bzw. deutschlandweit erzielen!

Trotz aller Probleme, die wir gemeinsam schultern müssen, sollten wir als private Immobilieneigentümer und Vermieter das neue Jahr optimistisch angehen. Es bringt auch neue Chancen, die wir gemeinsam nutzen sollten.

Wir werden weiterhin mit lauter Stimme für Ihre Interessen als private Immobilieneigentümer eintreten. Sei es lokal oder auch gegenüber der Landes- und Bundespolitik.

In diesem Sinne wünsche ich allen Mitgliedern von Haus & Grund Freiburg und Ihren Familien ein glückliches und vor allem gesundes und erfolgreiches Jahr 2023!

Herzlich grüßt Sie



Manfred Harner

Verbandsvorsitzender von Haus & Grund Freiburg

## Marken-Qualität

immer richtig preiswert!

**EUROBAUSTOFF**  
DIE FACHHÄNDLER

Europas führende Fachhändler für Bauen und Renovieren!



**Marken des Fachhandels!**

Ob Handwerker oder Heimwerker – bei uns findet jeder die richtigen Werkzeuge und Maschinen – in Fachhandelsqualität.



**Alles auf Lager!**

Dank unseres großen Lagers haben wir viele Baustoffe immer vorrätig – direkt zum Mitnehmen!

## VEESER

### BAUZENTRUM

FREIBURG

VEESER Bauzentrum Freiburg GmbH & Co. KG  
79110 Freiburg · Mülhauserstr. 8  
Telefon 0761 88332-0  
www.bauzentrum-freiburg.de

*Wenn Ihnen Qualität wichtig ist*

# Gas sparen: Effizient heizen und lüften

## Tipps zum passenden Raumklima – Risiko für Schimmel und Frostschäden reduzieren

Gas sparen heißt die Devise in diesem Winter. Viele Menschen stellen die Raumtemperatur ihrer Heizungsanlage derzeit niedriger ein oder beheizen manche Räume gar nicht. Doch zu niedrige Temperaturen bergen auch gesundheitliche Risiken. Wie heizt man sparsam, ohne Schimmel oder gar eingefrorene Heizungs- oder Leitungswasserrohre zu riskieren? Die Debeka, eine der größten Versicherungen und Bausparkassen in Deutschland, weiß, worauf man achten sollte.

### WIE ARBEITET DIE HEIZUNG AM EFFEKTIVSTEN?

Von Möbeln und Vorhängen unverstellte Heizkörper, die von Staub befreit sind, heizen am besten. Wenn es glückt, ist eine Entlüftung fällig. Besonders in älteren, schlecht isolierten Gebäuden stehen Schränke am besten nicht direkt an den Wänden. So kann die Luft besser zirkulieren. Abgedichtete Fenster und Türen halten die Wärme drinnen. Dämmfolie hinter Heizkörpern sorgt dafür, dass die Wärme in den Raum strahlt und nicht die Wand wärmt oder gar nach außen entweicht.

### WIE HOCH SOLLTE DIE RAUMTEMPERATUR SEIN?

Die individuelle Wohlfühltemperatur ist je nach Raum unterschiedlich: Im Bad wärmer, im Schlafzimmer kühler. Fakt ist: Jedes Grad weniger spart etwa sechs Prozent Heizkosten. Tagsüber empfehlen Experten in bewohnten Räumen eine Temperatur von mindestens 19 Grad, nachts nicht unter 18 Grad. Wenn niemand zu Hause ist, kann die Heizung etwas niedriger eingestellt werden. Tipp: Sobald es dunkel wird, Rollläden herunterlassen – das hält die Wärme drinnen. Tagsüber, besonders, wenn die Sonne scheint: Rollos hoch und Vorhänge aufziehen.

### WANN ENTSTEHT SCHIMMEL?

Je kälter die Luft, desto weniger Feuchtigkeit kann sie aufnehmen. In kühlen Räumen setzt sich Kondenswasser gerne auf kälteren Oberflächen oder in Nischen ab. Ideale Voraussetzungen finden Schimmelpilze, die nicht nur für Asthmatiker gesundheitlich schädlich sind, in bewohnten Räumen unter 16 Grad. Bei einer Luftfeuchtigkeit ab 60 Prozent ist Lüften fällig. Diese kann mit einem Hygrometer gemessen werden. Spätestens, wenn die Fenster von innen beschlagen, sollte man lüften. Wer Räume unterschiedlich stark heizt, sollte die Türen dazwischen geschlossen halten, denn wenn warme, feuchtere Luft in erheblich kühleren Räumen gelangt, steigt das Schimmelrisiko.

### WIE FUNKTIONIERT RICHTIGES LÜFTEN?

Mindestens einmal täglich Stoß- oder Querlüften sorgt für Luftaustausch: Dabei öffnet man am besten für wenige Minuten zwei gegenüberliegende Fenster oder Türen weit, damit Durchzug entsteht. Dauerhaft gekippte Fenster schaffen nicht genügend Luftaustausch, lassen unnötig Wärme entweichen und kühlen die Wände aus. In Räumen, in denen kurzfristig mehr Feuchtigkeit entsteht, sollte man die feuchte Luft durch weit geöffnete Fenster direkt nach draußen lassen – bei zunächst geschlossener Tür zum restlichen Wohnraum, damit sich der Dunst nicht dort verteilt. So sollte im Schlafzimmer morgens nach dem Aufstehen, in der

Küche nach dem Kochen, im Bad nach dem Duschen für fünf bis zehn Minuten das Fenster ganz geöffnet werden.

### WAS PASSIERT BEI FROSTSCHÄDEN UND SCHIMMEL?

Wenn die Temperaturen unter null Grad gehen, können Leitungen einfrieren und platzen. Wie sind Frostschäden am Gebäude abgesichert? Wenn ein Schaden entsteht, weil Räume wegen fehlender Gaslieferungen nicht beheizt werden konnten, greift zum Beispiel bei der Debeka die Wohngebäudeversicherung. Ansonsten gilt: Wer Gebäudeteile nicht beheizt, und dadurch Heizungs- oder Leitungswasserrohre einfrieren lässt, riskiert den Versicherungsschutz. Übrigens: Entsteht Schimmel, sind die Bewohner, also auch Mieter, in der Verantwortung, wenn etwa mangelndes Lüften dazu geführt hat.

Mehr Informationen über die Wohngebäudeversicherung oder die Finanzierung einer energieeffizienten Sanierung erhalten Interessierte in der Debeka-Geschäftsstelle vor Ort oder unter [www.debeka.de](http://www.debeka.de)

## Kostbares Gut „Energie“

### Krise überwinden, Erneuerbare stärken

So langsam dringt es vielen ins Bewusstsein: Alle sind anhängig von Energie, die gegenwärtige Gesellschaft, wie sie momentan funktioniert, scheint nicht mehr vorstellbar ohne Energieträger. Wärme, Versorgung, Hygiene, Medizin – jeder Lebensbereich ist betroffen. „Haushalte, Industrie, Gewerbe und Handel: Prinzipiell sitzen alle in demselben Boot. Ohne das kostbare Gut ‚Energie‘ geht nichts mehr“, betont Thomas Schoy, Mitinhaber und Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Privates Institut. Doch wie könnten Lösungen der derzeitigen Gas-Problematik aussehen? Wo lässt sich Gas einsparen oder ersetzen?

Schoy stellt heraus: „Einerseits brauchen wir eine neue Sparmentalität und andererseits muss endlich langfristig in die Erneuerbaren im großen Stil investiert werden. Rund ein Fünftel des gesamten deutschen Gasbedarfs lässt sich bereits jetzt ersetzen oder einsparen.“

### UNPOPULÄR, ABER WICHTIG

Wo kann die Bundesrepublik den Einsatz von Erdgas reduzieren, um einerseits die Versorgung zu sichern und sich andererseits nicht in möglicherweise neue Abhängigkeiten zu stürzen? Der Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (bdew) hat dies bereits unter die Lupe genommen: Kraftwerke, Heizkraftwerke und Heizwerke, die Industrie, private Haushalte und Wohnungsgesellschaften, der Bereich Gewerbe, Handel und Dienstleistungen sowie der Verkehr wurden im Hinblick auf deren Substitutions- und Reduktionspotenziale bei Erdgas untersucht. „Nach der Analyse gibt es – zumindest kurzfristig – im Bereich der



privaten Haushalte große, schnell umsetzbare Einsparpotenziale. Rund 21 Millionen Haushalte nutzen Erdgas für Heizung und Warmwasser, das entspricht zusammen mit Gewerbe, Handel und Dienstleistung fast der Hälfte des gesamten Gasverbrauches“, fasst Schoy zusammen. „Ein großer Hebel also, der sich vielleicht auch durch die momentanen Preissteigerungen und die dadurch neu auf den Plan gerufene Sparmentalität von alleine regelt.“

#### INDUSTRIE: EHER LANGFRISTIGES POTENZIAL

Gut ein Viertel des Erdgasverbrauchs geht auf das Konto der heimischen Industrie. In diesem Bereich gibt es eher weniger Möglichkeiten für kurz- oder auch mittelfristige Einsparpotenziale. 3 Denn zum Einsatz kommt das Gas nicht nur als Prozesswärme, sondern auch etwa als stoffliche Basis für die Chemieindustrie. „Grundsätzlich dauern solche Umstellungen im Industriesektor natürlich länger. Die Prozesse sind behäbiger und Schwankungen in der Energiezufuhr haben oft große Auswirkungen“, ordnet Schoy ein. Erste Industriegrößen investieren bereits in grüne Wasserstoff-Projekte – doch noch ist der Weg hier lang. Kurzfristig kann dieser Sektor bedauerlicherweise nicht viel zur Überwindung der aktuellen Energiekrise beisteuern.“

#### ERNEUERBARE AM ZUG

Letztlich führt kein Weg daran vorbei, die erneuerbaren Energien zu einer echten Renaissance zu führen. Schoy weiß: „Auch wenn es aktuell sicher Sparpotenzial gibt, langfristig braucht Deutschland einen Plan B ohne fossile oder atomare Brennstoffe.“ Jetzt gilt es unter Hochdruck die erneuerbaren Energien weiter auszubauen und die Sektorenkopplung voranzutreiben, damit sowohl die Strom-, Wärme- und Gasnetze als auch der Mobilitätssektor weiter miteinander verbunden werden. „Gelingen kann dies durch eine strombasierte Erzeugung von synthetischen Gasen, Kraftstoffen, Wasserstoff, Speichersystemen und dem Aus- und Umbau der Netze“, so der Experte. Dabei spielen Photovoltaik und Windkraft eine Schlüsselrolle. „Versorgungssicherheit für Gesellschaft und Wirtschaft über die Erneuerbaren sollte das hehre Ziel sein“, fasst Schoy zusammen. „Und da hat die Bundesrepublik noch ein langes Stück Wegstrecke zurückzulegen. Ob nach dem Energiesparen die Wende kommt, wird sich zeigen.“

Weitere Informationen unter [www.privates-institut.com](http://www.privates-institut.com).

## Immobilie verkaufen oder halten?

### Wann ist der richtige Zeitpunkt für einen Verkauf?

Häufig bekommen wir von Mitgliedern die Frage gestellt, ob sie ihre Immobilie aktuell verkaufen oder lieber doch noch halten sollten. Eine pauschale Antwort ist hierauf nicht möglich. Die Gründe, die für oder gegen einen Verkauf sprechen, sind zu individuell. Es gibt jedoch auch in schwierigen Zeiten triftige Gründe für einen Verkauf.

#### PERSÖNLICHE MOTIVE

Persönliche Motive spielen bei der Verkaufsentscheidung die zentrale Rolle. Vielfach sind sie für die Betroffenen so gewichtig, dass ein Verkauf auch dann richtig ist, wenn das Marktumfeld nicht optimal erscheint.

Verkaufsgründe sind bei jungen Leuten häufig der Umstieg von einer Eigentumswohnung auf ein Haus oder Familienzuwachs. Älteren Menschen wird nicht selten die Immobilie zur Last. Entweder ist die Pflege zu aufwändig, oder der Verwaltungsaufwand ist schlicht zu hoch. Häufig besteht auch der Wunsch, in eine Seniorenresidenz oder in ein Altenheim umzuziehen.

Eine große Rolle spielt zunehmend die Frage, ob die Immobilie aus einer Erbschaft stammt. In vielen Fällen haben die Erben bereits eine eigene Immobilie, wohnen in einer ganz anderen Stadt oder wollen aus anderen Gründen die Immobilie nicht selbst nutzen und deshalb verkaufen.

Finanzielle Engpässe, eine Trennung vom Partner oder Arbeitslosigkeit können ebenfalls Anlass für einen Verkauf sein, spielen in der Praxis aber eine untergeordnete Rolle.

Wenn einer der vorgenannten triftigen Gründe zutrifft, sollte man ernsthaft einen Verkauf auch dann prüfen, wenn das Marktumfeld nicht optimal erscheint. Denn es geht dann eher darum, die



**Haus & Grund®**  
Immobilien GmbH Freiburg

## Immobilienvermietung ist Vertrauenssache



Profitieren Sie  
von unserer Erfahrung  
und regionalen Marktkennntnis



ÜBER 35 JAHRE

Haus & Grund  
Immobilien GmbH Freiburg

#### Ihre Ansprechpartnerin

Manja Krüger

Immobilienfachwirtin (IHK)

Immobilienwirtin (DIA)

Tel.: 0761 389560-17

E-Mail: [krueger.immobilien@haus-grund-freiburg.de](mailto:krueger.immobilien@haus-grund-freiburg.de)



persönliche Lebenspläne aktiv zu gestalten. Das Ziel, die Immobilie möglichst teuer zu verkaufen, muss sich in diesen Fällen der Lebensplanung unterordnen.

### STEIGENDE ZINSEN - RÜCKLÄUFIGES INTERESSE AM MARKT?

Die Zinsen im Bereich der Immobilienfinanzierung sind bereits kräftig gestiegen. Inzwischen beobachten wir Zinsen von über 4 Prozent. Vor einem Jahr lag das Zinsniveau noch häufig unter 0,8 Prozent!

Jedoch lässt sich nicht verlässlich sagen, ob das Zinsniveau noch weiter anzieht. Einen Anstieg auf sechs bis acht Prozent wie in den 1990er-Jahren wird es wahrscheinlich nicht geben. Dennoch wird der Zinsanstieg Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben. Andere Anlageformen werden dadurch wieder attraktiver, die Finanzierung von Wohneigentum gleichzeitig teurer. Dies wird sich – wenn auch nicht schlagartig – negativ auf die Immobilienpreise auswirken. Sie werden möglicherweise sinken, zumindest aber stagnieren. Dennoch wird die Nachfrage nach Immobilien – insbesondere im Südwesten – aufgrund der Wohnraumknappheit auf einem hohen Niveau verharren.

Selbst wenn die Kaufpreise etwas nachgeben, muss man berücksichtigen, dass es in den letzten Jahren zu massiven Wertsteigerungen kam. Daher kann ein Verkauf noch immer lohnend sein.

### WANN IST EIN VERKAUF NICHT RATSAM?

Beim Umstieg von einer Eigentumswohnung auf ein Haus, sollte sich ein Eigentümer immer überlegen, ob er die Wohnung lieber vermieten statt verkaufen möchte. Denn die Mieteinnahmen stellen eine Einnahmequelle im Alter dar und dienen daher als zusätzliche Vorsorge.

Eine Vermietung kommt natürlich nur infrage, wenn für das neue Eigenheim genügend Eigenkapital vorhanden ist und der

Verkaufserlös nicht unbedingt benötigt wird. Sobald jedoch der Verkaufserlös als Eigenkapital bei der Finanzierung eingesetzt werden muss, wird man um einen Verkauf nicht umhin können.

### SPIELT DIE JAHRESZEIT EINE ROLLE?

Tendenziell lässt sich eine Immobilie besser im Frühjahr oder Sommer verkaufen. Die Bilder in den Exposés sehen dann freundlicher und ansprechender aus. Zudem haben die Menschen in dieser Zeit eher Lust auf Veränderung. In den Sommerferien oder über Weihnachten sind vermutlich viele potenzielle Käufer verreiselt. Ein eher ungünstiger Zeitpunkt, mit einer Immobilie an den Markt zu gehen.

Ein Verkauf dauert jedoch regelmäßig mehrere Wochen oder gar Monate, insbesondere, wenn man nicht gleich einen Käufer zum angestrebten Verkaufspreis findet. Daher kann man den Verkaufszeitpunkt meist nicht an einem bestimmten Monat festmachen.

### WIE ERZIELT MAN EINEN MÖGLICHST GUTEN PREIS?

Generell sollte man ungepflegte Gärten, unaufgeräumte oder leere Räume sowie unprofessionelle Fotos (häufig bei schlechtem Wetter) vermeiden. Dies schreckt potentielle Käufer ab. Zudem sollte die Immobilie richtig bewertet werden. Hierfür sind kostenlose Bewertungsangebote regelmäßig ungeeignet.

Eine Immobilie sollte weder zu günstig noch zu teuer angeboten werden. Dies stellt eine schwierige Gratwanderung dar, die Erfahrung und regionale Marktkennntnis erfordert. Die Haus & Grund Immobilien GmbH kann hierbei aufgrund langjähriger Erfahrung fachlich fundiert unterstützen. Zuständig ist Frau Manja Krüger, Immobilienfachwirtin (IHK), Tel. 0761 / 389560-17, E-Mail [krueger.immobilien@haus-grund-freiburg.de](mailto:krueger.immobilien@haus-grund-freiburg.de).

RA Stephan Konrad  
Geschäftsführer

## Renaissance des Bausparens – Bausparkassenvergleich lohnt

### Volumen der Neuabschlüsse schnell 2022 nach oben

Viele Jahre führte das klassische Bausparen nur noch ein Mauerblümchendasein. Die niedrigen Zinsen schienen Bausparverträge förmlich überrollt zu haben. Aber der Abgesang war zu früh! Angesichts der stark gestiegenen Zinsen gelten Bausparverträge wieder als ernsthafter Baustein in der Immobilienfinanzierung. Nach einer Mitteilung des Handelsblatts vom 12.12.2022 lief das Geschäft im dritten Quartal so gut wie seit zehn Jahren nicht mehr.

Im Zuge der steigenden Zinsen wenden sich viele Deutsche wieder dem Bausparen zu. Seit Juli 2022, dem Zeitpunkt der Zinswende in der Euro-Zone, liegt das Volumen neu abgeschlossener Verträge auf Monatssicht deutlich über den Werten der Vorjahre. Im dritten Quartal 2022 markierte es sogar den höchsten Stand seit zehn Jahren.

Baukredite sind seit der Zinserhöhung der Europäischen Zentralbank (EZB) deutlich teurer geworden. Die Zinsen für Immobiliendarlehen haben sich seit Januar 2022 vervierfacht. Die Immobilienpreise gaben bisher aber nur leicht nach.

Viele Menschen wollen sich deshalb durch Bausparverträge absichern. Dies in der Annahme, dass die Zinsen für Immobiliendarlehen womöglich noch weiter steigen.

Ein Bausparvertrag ist eine Kombination aus angesparten Mitteln und einem späteren Bauspardarlehen mit von vornherein fest vereinbartem Zinssatz. Die Bausparmöglichkeiten sind sehr individuell und flexibel. Eigentümer, die bei anstehenden Sanierungen oder Modernisierungen auf Bausparmittel zurückgreifen können, sparen sich teure Nachfinanzierungen. Immobilieninteressenten (für spätere Vorhaben) oder Eigentümer, die sich die Anschlussfinanzierung zu günstigeren Konditionen sichern möchten, profitieren durch einen Bausparvertrag von niedrigeren Darlehenskonditionen.

Ein Bausparvertrag eignet sich daher für:

- Eigentümer, deren Finanzierungsfestschreibung in den nächsten Jahren ausläuft
- Personen, die beabsichtigen, in den nächsten Jahren eine Immobilie zu erwerben



- Anleger, die staatliche Förderungen zum Aufbau eines kleinen Vermögens nutzen wollen
- Als Ergänzung zu einer üblichen Hausfinanzierung
- Immobilienbesitzer, die Kalkulationssicherheit schätzen
- Menschen die vorsorgen wollen oder weiterhin höhere Zinsen erwarten

Es gibt sehr viele Bausparkassen mit unterschiedlichen Bedingungen und Tarifen. Daher ist es von Vorteil diese im Detail zu vergleichen, sich individuell abzustimmen und objektiv beraten zu lassen.

Nutzen Sie Ihre Vergleichsmöglichkeiten. Hierzu können wir Ihnen als Mitglied von Haus und Grund eine unabhängige Beratung anbieten und die für Sie beste Bausparkasse ermitteln.

Susanne Schuckelt (Bankfachwirtin)

#### ZUR PERSON:

Susanne Schuckelt berät als freie Bankfachwirtin und Finanzmaklerin seit 2015 die Mitglieder von Haus & Grund Freiburg kostenfrei und unabhängig in allen Finanzierungsfragen.



#### SONDER-BERATUNGSTAG „BAUSPAREN“

Haus & Grund Freiburg führt am 14.02.2023 einen Sonder-Beratungstag „Bausparen“ durch. Lassen Sie sich kostenlos zu allen Fragen rund um das Thema „Immobilienfinanzierung/Bausparen“ durch unsere Finanzierungsberaterin, Frau Susanne Schuckelt, beraten. Sichern Sie sich rechtzeitig einen Beratungstermin unter Tel. 0761 / 380 56-0.

Fachbetrieb  
nach §19 WHG

**seemann Tankschutz**

[www.tankschutz-seemann.de](http://www.tankschutz-seemann.de)

Reinigung • Hüllen • Einbau • Neutank • Montage • Alttank • Demontage • Entsorgung  
email: [info@tankschutz-seemann.de](mailto:info@tankschutz-seemann.de) • 79117 Freiburg Büro: Tel. 0761/69198 • Fax 6967157  
Büro Kirchzarten: Tel. 0761/9086146 • Fax 9086151 TÜV-Mängelbeseitigung



Haierweg 6  
79114 Freiburg

Tel.: 0761 / 12 04 50  
Fax: 0761 / 12 045 35  
[info@kleinealbers.de](mailto:info@kleinealbers.de)



Christaweg 5a • 79114 Freiburg  
[www.waibel-kg.de](http://www.waibel-kg.de) • 0761/277630

- Beratung
- Kundendienst
- Gas- und Öl-Brennwerttechnik
- Brennstoffzellen
- Solaranlagen
- Badgestaltung
- Wasserversorgung

## Grundsteuer Baden-Württemberg

### Erste Musterklagen gegen die Grundsteuer B auf den Weg gebracht

Haus & Grund Freiburg hat sich schon früh beim Landesverband Haus & Grund Baden dafür eingesetzt, dass das neue Landesgrundsteuergesetz im Wege vom Musterklagen gerichtlich überprüft wird. Zu groß sind die verfassungsrechtlichen Bedenken. Zudem zeigen die ersten Grundsteuerwertbescheide massive Verwerfungen, die durch nicht nachvollziehbare Bodenrichtwerte verursacht werden.

Die Verbände Haus & Grund Württemberg, Haus & Grund Baden, der Bund der Steuerzahler Baden-Württemberg und der Verband Wohneigentum Baden-Württemberg haben daher beschlossen, gemeinsam mehrere Musterklagen zu unterstützen. Eine erste Klage wurde bereits Anfang Dezember 2022 eingereicht. Die Verbände haben die Finanzverwaltung vor diesem Hintergrund aufgefordert, bis zur rechtskräftigen Entscheidung über die Musterklagen alle Grundsteuerwertbescheide nur vorläufig zu erlassen.

Mit der ersten Klage gegen einen Grundsteuerwertbescheid sollen grundsätzliche Fragestellungen zur Verfassungsmäßigkeit des neuen Landesgrundsteuergesetzes geklärt werden. Grund für die Musterklagen sind gravierende verfassungsrechtliche Bedenken der vier Verbände hinsichtlich der Grundsteuer B im neuen Grundsteuergesetz Baden-Württemberg.

Aus Gründen der Rechtssicherheit haben die vier Verbände die Finanzverwaltung dringend aufgefordert, umgehend alle Grundsteuerwertbescheide nur noch vorläufig zu erlassen. Auch sollten die Finanzämter Einspruchsverfahren gegen neu erlassene Grundsteuerwertbescheide bis zur rechtskräftigen Entscheidung über die Musterklagen ruhen lassen, um eine drohende Klageflut zu vermeiden.

#### WAS KÖNNEN BETROFFENE TUN?

Solange die Grundsteuerwertbescheide nicht vorläufig oder ausdrücklich unter dem Vorbehalt der Nachprüfung ergehen, empfehlen die vier Verbände betroffenen Eigentümern mit Hinweis auf die Verfassungswidrigkeit Einspruch gegen ihren Grundsteuerwertbescheid einzulegen und das Ruhen des Verfahrens zu beantragen.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

**Stather**

Wasser  
Badideen  
Wärme  
Alternativenergien  
Gebäudesanierung  
Service

E. Stather GmbH  
Günterstalstr. 24  
79100 Freiburg  
Tel. (0761) 79 09 29 - 0  
[www.e-stather.de](http://www.e-stather.de)

**100 Jahre 1911-2011**

## Unerlaubt Zimmer an Touristen vermietet

Wer sich mehrmals über den Willen der Vermieterin hinwegsetzt, fliegt raus

2009 hatte der Mann in München-Pasing eine Drei-Zimmer-Wohnung gemietet. Die Vermieterin erlaubte ihm, ein Zimmer an eine Mitbewohnerin unterzuvermieten und eine Wohngemeinschaft zu bilden. Im Mietvertrag war geregelt, dass „Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung der Mieträume oder Teilen davon an Dritte“ die Genehmigung der Vermieterin voraussetzt.

Im Frühjahr 2020 stellte die Vermieterin fest, dass der Mieter über verschiedene Internetplattformen Zimmer für Touristen anbot – für 45 Euro pro Person und Nacht. Wegen unerlaubter gewerblicher Nutzung der Mietsache mahnte die Vermieterin den Mieter schriftlich ab. Im Winter 2020 nahm der Mann wieder zwei Untermieter auf, ohne die Hauseigentümerin zu informieren oder um Erlaubnis zu fragen. Der Hausverwalter informierte sie darüber, dass sich am Klingelschild nun drei Namen befänden. Daraufhin kündigte die Vermieterin den Mietvertrag fristlos.

Der Mieter berief sich auf die von Anfang an bestehende Wohngemeinschaft: Er habe die Wohnung unter der Bedingung gemietet, dass sie bestehen bleiben könne. Daher habe er das Recht auf Untervermietung, ohne sie jedes Mal neu begründen und genehmigen lassen zu müssen. An Touristen habe er sowieso nie vermietet. Im Internet habe er nur Nutzerkonten erstellt, um auf diese Weise dauerhafte Mitbewohner zu finden.

Das sei offenkundig falsch, stellte das Amtsgericht München nüchtern fest (417 C 7060/21). Fotos in den Internetangeboten

zeigten seine Wohnung. Und der dazugehörige Text richte sich nicht an potenzielle Untermieter, sondern an Touristen. Ausdrücklich hebe er da die Nähe zu touristischen Highlights und seine Sprachkenntnisse als Gastgeber hervor. Zudem standen im März 2020 auf einer Internetseite für das Wohnungsangebot 13 Kundenbewertungen. Der Vorwurf unzulässiger gewerblicher Nutzung treffe also zu.

In der Abmahnung vom April 2020 habe die Vermieterin unmissverständlich klargemacht, dass sie gewerbliches Vermieten und Untervermieten ohne Erlaubnis nicht dulden werde. Ungeachtet dessen habe sich der Mieter einige Monate danach erneut bewusst über ihren Willen hinweggesetzt und ohne ihr Wissen untervermietet. Dieses Fehlverhalten wiege besonders schwer, weil er vorher bereits gegen den Willen der Vermieterin an touristische Feriengäste vermietet habe. Die fristlose Kündigung sei daher berechtigt und wirksam.

Urteil des Amtsgerichts München, vom 13.10.2021 – 417 C 7060/21  
onlineurteile.de

## Fenstereinbau mit Bagatellmängeln

Dies berechtigt den Auftraggeber nicht, die Abnahme zu verweigern und Werklohn zurückzuhalten

Ein Schreiner hatte für ein Einfamilienhaus speziell angepasste Fensterläden geliefert und eingebaut. Zunächst zeigte sich der Bauherr mit der Montage zufrieden. Doch als der Handwerker den Werklohn von rund 11.300 Euro forderte, entdeckte der Auftraggeber viele kleine Fehler der Handwerkerleistung. Unter Berufung auf erhebliche Werkmängel verweigerte er die Abnahme des Werks und bezahlte die Rechnung des Fensterbauers nicht.

Nach der Abnahme – d.h. der Billigung des „Werks“ als im Wesentlichen vertragsgerecht – hat ein Handwerker Anspruch auf seinen Werklohn. Da der Schreiner der Ansicht war, er habe, abgesehen von wenigen Bagatellmängeln, korrekt gearbeitet, klagte er seine Vergütung ein. Zu Recht, entschied das Oberlandesgericht Stuttgart: Der Werklohn sei fällig, weil der Auftraggeber die Abnahme nicht hätte ablehnen dürfen (13 U 98/21).

Tatsächlich lägen hier nämlich nur geringfügige Montagemängel vor. Bauherren hätten nicht das Recht, unter Verweis auf die fehlende Abnahme die Zahlung des Werklohns zu verweigern, wenn es dabei nur um einzelne Mängel gehe und wenn diese nach ihrer Art, ihrem Umfang und ihren Auswirkungen unbedeutend seien. Eben dies treffe nach Ansicht des gerichtlichen Sachverständigen im konkreten Fall zu. Bei einem Schiebeladenpaar stimme die Höhe nicht, dieser Fehler könne aber laut Gutachten mit einem Aufwand von ca. 60 Euro behoben werden. Der Bauherr dürfe einen Betrag in Höhe der doppelten Mängelbeseitigungskosten einbehalten, also 120 Euro. Aber keinesfalls den gesamten Werklohn.

Urteil des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 02.06.2022 – 13 U 9/21

onlineurteile.de

**moser**  
beraten · planen · bauen



MOSER GmbH & Co. KG Bauservice – Bauen im Bestand  
In den Sauerplatten 9, 79249 Merzhausen, Tel: 07 61 / 45 80-103  
[www.moser-bau.de](http://www.moser-bau.de)

# Gebrochene Abwasserleitung erneuert

Der Handwerker hätte auf eine kostengünstige Sanierungsalternative hinweisen müssen

Auf dem Grundstück von Hauseigentümer F brach die in drei Metern Tiefe verlegte, 50 Jahre alte Abwasserleitung. Um festzustellen, wo die Rohre gebrochen waren, grub eine Spezialfirma den Garten auf und legte einige Meter Leitung frei. Bei einer Kamerafahrt durch die Rohre zeigten sich allerdings auch Schäden und eingedrungene Wurzeln im noch nicht freigelegten Teil der Leitung.

Herr F beauftragte ein Handwerksunternehmen für Haustechnik mit der Reparatur. Mit einer Reparatur des Rohrbruchs sei es nicht getan, erklärte der Handwerker: Aufgrund der Defekte an mehreren Stellen sei es erforderlich, die gesamte Abwasserleitung auf dem Grundstück zu erneuern. So lautete dann auch der Auftrag. Zum Preis von 26.171 Euro verlegte das Unternehmen eine neue Leitung von 28 Metern Länge und erstellte zwei Schächte.

Die Gebäudeversicherung übernahm 5.000 Euro, F selbst zahlte dem Handwerker 9.000 Euro Abschlag. Da er mit der Abrechnung des Haustechnikers nicht einverstanden war, behielt der Hauseigentümer nach dem Abschluss der Arbeiten den restlichen Werklohn ein und ließ es auf einen Rechtsstreit ankommen. Die Abrechnung sei korrekt, entschied das Oberlandesgericht Karlsruhe (9 U 163/20). Der Auftraggeber könne jedoch die offene Forderung des Handwerkers mit einem Anspruch auf Schadenersatz verrechnen.

Der Auftragnehmer hätte F nämlich auf die Möglichkeit hinweisen müssen, die alte Leitung im Inlinerverfahren zu sanieren. Das sei wesentlich günstiger als eine neue Leitung zu verlegen – zumal dies in drei Metern Tiefe besonders aufwendig sei. Ohne Aufgrabungen repariere man beim Inlinerverfahren das Rohr von innen und dichte die schadhaften Stellen mit Hartbeschichtungen ab. Laut Sachverständigengutachten sei dies mittlerweile das Standardverfahren bei der Reparatur von Abwasserleitungen und jedem Fachmann bekannt.

Handwerksfirmen müssten bei der Auftragsvergabe auch die wirtschaftlichen Interessen des potenziellen Kunden berücksichtigen: Herr F wisse als Nichtfachmann über die technischen Möglichkeiten nicht Bescheid. Dass das Haustechnik-Unternehmen selbst keine Reparatur im Inlinerverfahren anbiete, ändere nichts an der Pflicht des Fachmanns, den Kunden darüber zu informieren. Wenn F ein anderes Unternehmen mit der günstigen Instandsetzung beauftragt hätte, hätte er viel Geld gespart: rund 13.000 Euro laut Schätzung des Sachverständigen. Das sei der Schaden, für den der Auftraggeber vom Handwerker Ersatz verlangen könne.

Urteil des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 07.06.2022 – 9 U 163/20

[onlineurteile.de](https://onlineurteile.de)

# Grundsteuer und Kommunalen Finanzausgleich

Werden die Kommunen doch mehr einnehmen?

Der Länderfinanzausgleich ist jedem ein Begriff. Es gibt aber auch den kommunalen Finanzausgleich (KFA). Im Rahmen dessen könnte sich ein neues Problem durch die Grundsteuerreform in Baden-Württemberg auftun, denn dieser setzt Anreize für Steuererhöhungen. Nun steht das Land als Gesetzgeber in der Pflicht, dies zu verhindern.

Betriebe, Arbeitnehmer, Arbeitslosenzahlen – all das beeinflusst die Finanzen der Kommunen. Hierin unterscheiden sich die Kommunen aber häufig. In Baden-Württemberg gibt es deswegen den kommunalen Finanzausgleich (KFA), der diese Unterschiede reduzieren soll. In den KFA zahlen einerseits die Kommunen, aber auch das Land ein. Aus dem KFA werden Investitionsausgaben finanziert, aber auch die sogenannten Schlüsselzuweisung, die in vielen Gemeinden die wichtigste Einnahmequelle ist.

## FIKTIVE STEUERKRAFT KANN KOMMUNEN REICH ERSCHEINEN LASSEN

Die Steuerkraft ist die zentrale Größe im KFA. Dies gilt sowohl für die Einzahlung als auch für die Verteilung der Mittel. Je höher die Steuerkraft einer Kommune ist, umso mehr muss sie in den kommunalen Finanzausgleich einzahlen. Gleichzeitig bekommt eine Kommune umso mehr finanzielle Mittel, je größer der Unterschied zwischen Steuerkraft und einer vom Land festgelegten Bedarfsmesszahl ist.

Die Steuerkraft hängt dabei nicht von den wirklichen Einnahmen der Kommune ab, stattdessen werden teilweise fiktive Größen eingesetzt. Bei der Grundsteuer wird pauschal für alle Kommunen ein sogenannter Referenzhebesatz von 185 Prozent angewendet.

Du willst es wissen?  
Dann komm zu uns

Ruf an!  
0761  
45997-0



HOPP UND  
HOFMANN

www.furter-grafik.de

Great  
Place  
To  
Work.  
2019  
Best Arbeitgeber  
Baden  
Württemberg

Mehr Infos auf: [www.hopp-hofmann.de/karriere](https://www.hopp-hofmann.de/karriere)  
Wir freuen uns auf Dich.



## AUFKOMMENSNEUTRALITÄT WIRD BEI UNTERSCHIEDLICHEN HEBESÄTZEN ERREICHT

Doch wie hängt dies mit der neuen Grundsteuer zusammen? Der Städte- und Gemeindetag hat das Ziel der Aufkommensneutralität ausgegeben. Jede Kommune soll also nicht mehr durch die neue Grundsteuerreform einnehmen. Dafür müssen die Hebesätze angepasst werden. Bei Kommunen mit hohen Bodenrichtwerten werden die Hebesätze voraussichtlich niedriger sein als bei Kommunen mit niedrigem Bodenrichtwert.

Die neue Grundsteuer wird daher vermutlich eine deutlich größere Bandbreite an Hebesätzen aufweisen. Ein einziger Referenzhebesatz für alle Gemeinden wird daher der Wirklichkeit nicht gerecht und ist nicht sinnvoll zur Ermittlung der Steuerkraft.

## STEUERERHÖHUNGEN ZUR SCHLIESSUNG DER NEUEN FINANZIERUNGSLÜCKE?

Insbesondere für Kommunen, deren neuer Hebesatz für die Aufkommensneutralität deutlich nach unten korrigiert werden muss, würde sich im Rahmen des KFA ein Problem ergeben. Bei diesen Kommunen kommt es zu einer Lücke zwischen dem eigenen Hebesatz und dem aktuellen Referenzhebesatz des KFA.

Die Kommunen werden die dadurch entstehende Lücke kompensieren. Zwar macht der Grundsteueranteil im Durchschnitt lediglich 5,5 Prozent der Steuerkraft aus. Der Anteil der Mittel aus dem KFA kann aber im Einzelfall weit über 30 Prozent des Haushaltsvolumens liegen. Die Erfahrung zeigt, dass solche Finanzierungslücken eher durch Steuererhöhungen als durch Ausgabenkürzungen geschlossen werden. Am plausibelsten wird es der Kommune erscheinen, das Versprechen der Aufkommensneutralität zu brechen und den Hebesatz doch höher anzusetzen. Dafür spricht schon, dass die Steuerkraft laut KFA einen höheren Hebesatz suggeriert. Dies zeigt auch ein Blick in die Vergangenheit anderer Bundesländer: Ist dort der Referenzhebesatz angehoben worden, so stieg in vielen Kommunen der Hebesatz. Der Grund ist einfach: Keine Kommune will reicher gerechnet werden als sie wirklich ist.

Die Landesregierung will den KFA, bis 2027 überarbeiten. Dann gelten erstmals die neuen Grundsteuerwerte für den KFA. Die Kommunen müssen aber bereits bis Ende 2024 ihre Hebesätze festgelegt haben. Sie wissen daher nicht, wie hoch ihre zukünftige Steuerkraft laut KFA sein wird. Es besteht die Gefahr, dass die Kommunen bei den Hebesätzen einen Unsicherheitszuschlag vornehmen werden.

Quelle: Bund der Steuerzahler

## Änderungen bei der Wertermittlung von Immobilien ab 2023

### Politik muss handeln

Das Jahressteuergesetz 2022 wurde beschlossen. Neben zahlreichen Änderungen im Einkommen- und Umsatzsteuergesetz wird auch die Bewertung von Immobilien geändert, die für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer maßgeblich ist.

Hintergrund ist, dass hierbei marktgerechte Werte anzusetzen sind und als Grundlage für die Bewertung die sogenannte Immobilienwertermittlungsverordnung im Sommer 2021 geändert worden ist. Diese Änderung wird nun im Jahressteuergesetz für die Erbschaft- und Schenkungsteuer nachvollzogen.

Nach einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 7. November 2006 ist bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer der Verkehrswert als Bemessungsgrundlage anzusetzen. Die neuen Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung bewirken, dass Immobilien größtenteils höher bewertet werden. Mit den geplanten Änderungen im Wege des Jahressteuergesetzes 2022 werde nach Aussage des Bundesfinanzministeriums das Bewertungsverfahren an die aktuellen Marktverhältnisse angepasst.

Zum Beispiel werden die Ansätze bei den Bewirtschaftungskosten bei Mietobjekten angepasst oder die Nutzungsdauer für Gebäudarten wie Ein- und Zweifamilienhäuser von 70 Jahre auf 80 Jahre erhöht. Auch sollen ab 2023 niedrigere Liegenschaftszinssätze gelten. Für Regionen, in denen Liegenschaftszinssätze von Gutachtern fehlen, sollen nur noch 3,5 Prozent statt 5 Prozent Liegenschaftszins gelten. Ein niedrigerer Liegenschaftsabszug führt zu einem höheren steuerlichen Wert. Insgesamt führen die Anpassungen dazu, dass Werte im Rahmen des Bewertungsrechtes von Immobilien steigen. Damit steigt zwangsläufig auch die Bemessungsgrundlage für die Erbschaft- und Schenkungsteuer. Es bleibt aber die Möglichkeit, zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts ein Gutachten vorzulegen. Allerdings muss das Finanzamt dieses dann auch anerkennen.

Aus unserer Sicht hätten im Zuge der Anpassungen auch die Freibeträge im Schenkung- und Erbschaftsteuerrecht angepasst werden müssen. Gerade wenn Bemessungsgrundlagen steigen, z.B. aufgrund des Anstiegs des Marktwerts, muss entsprechend eine

◆ **FLIESENBAU - STEIERT** ◆  
Aktion: **Das barrierefreie Seniorenbad**  
→ sowie Fliesenarbeiten aller Art  
Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!  
**March: 07665 - 9 56 98**

Alles aus unserer Meisterhand

Fliesenarbeiten  
Natursteinverlegung  
Gartenterrassen  
Fugensanierungen

Abbrucharbeiten  
Verputzarbeiten  
Estricheinbau  
Abdichtungstechnik

**FRANZ BAND**

Franz Band · Fliesenbau GmbH & Co. KG  
Kunzenweg 18 a · 79117 Freiburg  
Tel. 07 61/6 30 56 · Fax 6 09 47  
www.franz-band.de

Anhebung der Freibeträge erfolgen. Hier muss die Politik jetzt handeln und die Freibeträge erhöhen, ansonsten liegt eine heimliche Steuererhöhung vor.

### WICHTIG

Die Grundsteuer bleibt von den Änderungen unberührt.

Für eine Anhebung der Freibeträge bei der Erbschaftsteuer setzt sich Reiner Holznagel bei der Ampel-Koalition ein. Dies sei notwendig, um heimliche Steuererhöhungen zu vermeiden. Christian Dürr, Fraktionsvorsitzender der Freien Demokraten und Mitglied des Bundestages, stimmt ihm zu und fordert:

„Die vorherige Bundesregierung hat die Bewertungsregelungen für Immobilien so verändert, dass ab dem kommenden Jahr unter Umständen höhere Erbschaftsteuerzahlungen notwendig werden. Das sollten wir angesichts steigender Preise und hoher Energiekosten verhindern - denn es betrifft keinesfalls nur Menschen mit hohen Einkommen, sondern auch Familien, die ein Haus von den Großeltern erben. Mein Vorschlag wäre daher, die Freibeträge bei der Erbschaftsteuer an die Inflation anzupassen, so wie wir es auch bei der Einkommensteuer getan haben. Als Koalition haben wir uns darauf geeinigt, den Menschen keine zusätzlichen Belastungen aufzubürden. Das Steuerrecht an die allgemeine Preis- und Kostenentwicklung anzupassen, ist gerade in diesen Zeiten auch eine Frage der Fairness.“

Quelle: Bund der Steuerzahler

## Erbschaftsteuer: Haus & Grund fordert höhere Freibeträge

Verband weist auf hohe Belastungen in den kommenden Jahren hin

„Es muss auch in Zukunft möglich sein, eine vermietete oder selbst genutzte Immobilie ohne ein finanzielles Desaster an seine Kinder zu vererben. Deshalb sollten sich die Länder jetzt zügig auf höhere Freibeträge bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer verständigen.“ Das forderte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke heute mit Blick auf die ab dem neuen Jahr geltenden Bewertungsregeln. Diese führen nach Angaben des Verbandes in weiten Teilen Deutschlands zu Wertsteigerungen von 20 bis 30 Prozent. Die seit 2009 unveränderten Freibeträge müssten erhöht werden, um die rein rechnerisch bedingten Wertsteigerungen wieder aufzufangen.

Haus & Grund wies zudem darauf hin, dass die Energiewende im Gebäudebestand den Eigentümern und ihren Erben finanziell viel abverlangen werde. „Wenn der Staat den Eigentümern kein Geld zum Sanieren und für Modernisierungen lässt, werden zahlreiche Erben verkaufen müssen, um ihrer Steuerpflicht nachkommen zu können. Das Ergebnis wäre eine ärmere Bevölkerung mit noch weniger Vermögen als ohnehin schon“, betonte Warnecke.

## Der Inhalt der Baubeschreibung ist gesetzlich klar geregelt

Seit Einführung des neuen Bauvertragsrechts Anfang 2018 haben alle privaten Bauherren, die ohne eigenen Architekten schlüsselfertig bauen, das Recht auf eine Baubeschreibung. Dabei ist es egal, ob sie auf eigenem Grundstück oder Bauträgergrundstück oder in Ausübung eines Erbbaurechts bauen. Allerdings versuchen immer noch Baufirmen, den Bauherren unzureichende Baubeschreibung vorzulegen, haben die Sachverständigen des Verbands Privater Bauherren (VPB) bei ihren Beratungen festgestellt. Bauherren sollten auf ihr Recht bestehen, so der VPB. Das Gesetz regelt eindeutig, dass eine Baubeschreibung die wesentlichen Eigenschaften des Hauses klar beschreiben muss. Sie muss weiterhin mindestens folgende Informationen enthalten: allgemeine Beschreibung des herzustellenden Gebäudes oder der Umbauten, Haustyp und Bauweise; Art und Umfang der Leistungen, auch der Planung und Bauleitung, der Arbeiten am Grundstück, der Baustelleneinrichtung und der Ausbaustufe; Gebäudedaten, Pläne mit Raum- und Flächenangaben sowie Ansichten, Grundrisse, Schnitte; gegebenenfalls Angaben zum Energie-, Brandschutz-, Schallschutzstandard sowie zur Bauphysik; Beschreibung der Baukonstruktion aller wesentlichen Gewerke; Beschreibung des Innenausbaus; Beschreibung der gebäudetechnischen Anlagen; Qualitätsmerkmale, denen Gebäude oder Umbau genügen müssen; Beschreibung der Sanitäröbekte, Armaturen, Elektroanlage, Installationen, Informationstechnologie, Außenanlagen. Zudem muss die Baubeschreibung verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung enthalten. Steht der Beginn der Baumaßnahme

noch nicht fest, dann muss wenigstens ihre Dauer angegeben sein.

Weitere Informationen zum VPB unter <https://www.vpb.de/bauvertragsrecht.html>

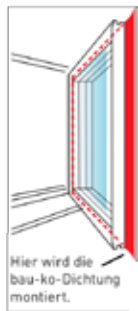
Fachbetrieb für Fenstersanierung

Seit 1979! - auch für Denkmalschutzfenster!



### Holzfenster nicht wegwerfen!

Neue Dichtungen und neue Isolierverglasung als Lösung!



Wenn es zieht und wertvolle Wärmeenergie verloren geht: Alte Holzfenster gehören nicht auf den Müll. Sie können schnell, stressfrei und kostengünstig saniert werden. Mit neuen Dichtungen erzielen Fenster einen hohen Qualitätsstandard. Unser Servicewagen montiert Ihnen vor Ort die hochwertigen Anpressdichtungen an Ihre Fenster. Bei Notwendigkeit erfolgt auch ein Service rund um das Fenster für Silikon, sowie Beschläge. **Wichtig für Immobilienbesitzer:** Tauschen wir zusätzlich die Isoscheiben aus, erzielen diese den empfohlenen Wärmedämmwert von 1,1 Ug. Danach entsprechen sie der Energieeinsparverordnung (EnEV). Nach der Sanierung erreichen die Fenster außerdem eine bis zu 40% verbesserte Schalldämmung.

Jetzt: bis zu **20% staatl. Zuschuss** auf Isolierglasaustausch & Fensterabdichtungen

Denkmalschutzfenster erhalten & sanieren  
Ihr Fenstersanierer mit über 40 Jahren Erfahrung!

Wir beraten Sie gerne unter:

Tel. 0761.15 10 97 51

Südschwarzwald. Bodensee. Allgäu.

bau-ko gmbh  
info@bau-ko.de  
www.bau-ko.de

## Vorteile und Nachteile einer Eigentumswohnung

Steigende Preise, wo man nur hinsieht: Die Grundstückspreise, die Zinsen, die Baukosten, die Lebenshaltung — in den letzten Monaten haben sich die Kosten allesamt in einer Richtung bewegt: nach oben. Für viele, die ein Haus erwerben wollten, sind die Preise davongaloppiert. Und auch die Banken sind angesichts höherer Zinsen mit der Kreditvergabe vorsichtiger geworden. Zudem ist es schwierig geworden, freie Grundstücke in akzeptabler Lage zu finden. Viele potenzielle Hauskäufer spielen daher Plan B durch: den Erwerb einer Eigentumswohnung. Vor dem Kauf sollten die Vor- und Nachteile einer Eigentumswohnung gut abgewogen werden. Zunächst, so rät Sandra Queißer, Bauherrenberaterin im Verband Privater Bauherren, sollte eine eingehende Bedarfsanalyse erfolgen. Welches Budget steht für den Kauf und welches monatlich für das Wohngeld zu Verfügung, welcher Raumbedarf hat man heute und in Zukunft, welche Lagen kommen in Frage, wieviel bleibt zum Leben, wie sieht die Einkommenssituation aus und wo kann vielleicht gespart werden.

Ähnliche Fragen sollten sich auch diejenigen stellen, die die Wohnung als Kapitalanlage kaufen und vermieten wollen. Architektin Queißer rät: „Erwerben Sie eine Wohnung als Kapitalanlage, so sollten sie umfassend prüfen, wie die Vermietbarkeit aussieht und ob man gegebenenfalls auch einige Monate Mietausfälle stemmen kann. Wer eine Wohnung zum Vermieten kauft, dem sollte sie so gut gefallen, dass er auch notfalls selbst einziehen kann, wenn alle Stricke einmal reißen.“

Eigentumswohnungen haben viele Vorteile. Sehr oft ist es ganz einfach die Lage, in der in der Umgebung eine gute Infrastruktur vorhanden ist. Preislich liegen sie häufig unter den Preisen

für Einfamilienhäuser in vergleichbarer Lage — was meist an der höheren Ausnutzung des Grundstücks liegt. Und dieses Grundstück muss man als Käufer nicht selbst suchen, was eine erhebliche Entlastung bedeutet. Ein Vorteil ist auch, dass viele Aufgaben rund um die Wohnung und das gesamte Haus zumeist von einer professionellen Hausverwaltung übernommen werden. Das kostet zwar, aber diese Kosten werden aufgeteilt. Genauso gemeinsam müssen auch Entscheidungen in der Eigentümergemeinschaft getroffen werden, wenn es um die laufende Unterhaltung des Gebäudes geht. Das ist nicht immer vergnüglich, aber unumgänglich und nicht selten mit weiteren Kosten verbunden.

Wer in der Wohnung wohnt, hat in einer Wohnanlage Nachbarn — mit ihnen lebt man ebenso zusammen und muss Rücksichten nehmen wie in einer Mietwohnung. Statt eines eigenen Gartens bei einem Einfamilienhaus haben Eigentumswohnungen meist Balkone und Terrassen. Die Gartenpflege, so meist der Fall, wird von allen Eigentümern gemeinsam gezahlt. Vor dem Kauf einer Wohnung sollte man sich Zeit nehmen und nicht vom Verkäufer drängen lassen. Expertin Queißer rät, die Wohnung eingehend und am besten zweimal zu besichtigen: „Bei der zweiten Besichtigung ist es immer ratsam, einen Bau-Experten mitzunehmen. Denn diese nehmen die Substanz unter die Lupe und bringen viele Jahre Erfahrung und bauliches Knowhow mit. So begleitet können die Käufer ihre Entscheidung auf einem soliden Fundament treffen.“ Viele Informationen zum Thema Eigentumswohnung bietet der Verband Privater Bauherren im Internet:

<https://vpb.de/baupraxis-wohnungskauf.php>

### Buchbesprechung

## Praktische Fragen des Wohnungseigentums

Alle praktischen Fragen des Rechts des Wohnungseigentums werden systematisch und praxisnah dargestellt. Inhalt: Sachenrecht Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Versammlung der Wohnungseigentümer Verwalter Verwaltungsbeirat Gebrauch und Nutzung von gemeinschaftlichem Eigentum und Sondereigentum Erhaltung und bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums. Das Finanzwesen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (WEG) Das Prozessrecht Übergangsrecht

Die Neuauflage stellt eine der Reform des WEG durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) geschuldete vollständige Neubearbeitung des bewährten Klassikers dar.

Für Rechtsanwaltschaft, Notariat Immobilienverwaltungen, Richterschaft.

Müller / Fichtner, Praktische Fragen des Wohnungseigentums C.H.BECK, 7., vollständig neubearbeitete Auflage, 2023 XXIV, 682 S., Softcover 89,00€ ISBN 978-3-406-75697-9

### Elektro Meßmer GmbH

Sternwaldstraße 13 79102 Freiburg  
Tel.: 0761 / 77 96 7 Fax: 79 61 01  
info@elektro-messmer.de www.elektro-messmer.de



#### Die Experten für Ihre Elektroanlagen

- Elektroinstallationen
- Alarmanlagen
- Sprech- und Rufanlagen
- Telefonanlagen
- Antennenanlagen
- Wartung und Service



Elektro Schillinger GmbH  
Wiesentalstraße 46  
79115 Freiburg  
Tel. 0761 / 4 01 09 - 0  
info@elektro-schillinger.de  
www.elektro-schillinger.de

DIE  
ELEKTRO  
LICHT UND  
NETZWERK  
EXPERTEN

- SERVICE
- ELEKTRO
- LICHT
- GEBÄUDE-SYSTEMTECHNIK
- SOLAR
- KOMMUNIKATION



## Ladestation fürs E-Mobil

Mieter möchten in der Tiefgarage einer Wohneigentumsanlage eine Ladebox installieren

In einer großen Münchner Wohnanlage mit rund 200 Eigentumswohnungen wollten Mieter an ihrem Tiefgaragen-Stellplatz eine Elektroladestation für ein E-Mobil installieren. In der Anlage gab es bereits drei Ladeboxen, errichtet von der X-GmbH: Diese Firma wollten die Mieter auf eigene Kosten beauftragen.

Doch die Vermieterin – Eigentümerin einer Vielzahl von Wohneinheiten – erlaubte es ihnen nicht. Begründung: Pro Hausanschluss mehr als zehn Ladestationen einzurichten, sei technisch nur möglich, wenn dies die Stadtwerke München ausführen. Sie wolle alle Mieter gleich behandeln, die auf E-Fahrzeuge umsteigen möchten.

Daraufhin zogen die Mieter vor Gericht, um die Ladestation durchzusetzen: Man könne ohne Weiteres in der Garage Kapazität für mehr Ladeboxen schaffen. Das sei kein Grund, ihnen einen bestimmten Vertragspartner für die Installation vorzuschreiben. Im Übrigen sei es völlig offen, ob sich überhaupt weitere Mieter ein Elektrofahrzeug anschaffen wollten.

So sah es auch das Landgericht München I (31 S 12015/21). Mieter hätten grundsätzlich Anspruch darauf, dass Vermieter einer baulichen Veränderung zustimmen, die dem Laden von Elektrofahrzeugen diene – es sei denn, es wäre für den Vermieter unzumutbar. Das sei hier nicht ersichtlich. Die Kapazität reiche für mindestens 5 bis 10 Ladeboxen aus. Vorhanden seien bisher nur drei. Daher sei es derzeit technisch problemlos machbar, eine weitere Station zu errichten.

Zwar sei es durchaus möglich, dass irgendwann weitere Mieter eine Ladestation wünschten und dann nur die Stadtwerke die technische Ausstattung dafür installieren könnten. Den aktuellen Antrag der Mieter dürfe die Vermieterin aber nicht mit dem vagen Verweis auf eventuelle, zukünftige Wünsche anderer Mieter abweisen. Die Mieter könnten den Bau des Anschlusses durch die erfahrene Fachfirma X-GmbH verlangen. Diese Ladebox stehe einer späteren Erweiterung der Kapazitäten durch die Stadtwerke München nicht im Wege, falls sie notwendig werden sollte.

Urteil des Landgerichts München I vom 23.06.2022 – 31 S 12015/21,

onlineurteile.de

## Haus & Grund Immobilien GmbH Freiburg stellt ersten zertifizierten WEG-Verwalter im Bereich der IHK Südlicher Oberrhein

Im Zuge der WEG-Reform wurde auch der sog. zertifizierte Verwalter eingeführt. Danach können Wohnungseigentümer als Bestandteil der ordnungsgemäßen Verwaltung die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangen. Eine Ausnahme gilt nur für kleine Eigentümergemeinschaften mit weniger als neun Sondereigentumseinheiten. Ursprünglich sollte dieser Anspruch der Wohnungseigentümer ab 01.12.2022 bestehen. Diese Frist wurde jedoch um ein Jahr auf den 01.12.2023 verschoben.

Als zertifizierter Verwalter darf sich nur bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt, die für die Tätigkeit als Verwalter notwendig sind. Hierfür sind eine erfolgreich absolvierte schriftliche und mündliche Prüfung notwendig.

Als überhaupt erster „Prüfling“ im Bereich der IHK Südlicher Oberrhein hat der Prokurist und Leiter der Hausverwaltung der Haus & Grund Immobilien GmbH, Michael Fischer, erfolgreich die Zertifizierungsprüfung absolviert. Und dies mit einem sehr guten Ergebnis.

Haus & Grund Freiburg unterstützt die Zertifizierung als weiteren Schritt zu einer notwendigen Professionalisierung der WEG-Verwaltung. Aufgrund seines hervorragenden Abschlusses wurde Herr Fischer von der IHK inzwischen auch in den Prüfungsausschuss für die Zertifizierung von WEG-Verwaltern berufen.

Haus & Grund Freiburg gratuliert daher gleich doppelt: einmal zur bestandenen Prüfung als erster Prüfling überhaupt und einmal zur Berufung in den Prüfungsausschuss der IHK. Herzlichen Glückwunsch!

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)



Wir installieren Ihre E-Tankstelle  
für Ihre Elektromobilität.



E-Mobilität powered by elektro-ullmann.de

elektro ullmann

0761 / 414 79

WANTED



Die Welt zum Leuchten bringen.  
Können Sie?

Elektrofachkraft gesucht. (m/w/d)

elektro ehret

Reden wir mal drüber! Tel.: 0761- 43 70 8 · Anton oder Daniela Ehret  
oder E-Mail an d.ehret@elektro-ehret.de · www.elektro-ehret.de

Foto von Fachy Marin auf Unsplash

# Elektromobilität

## Tankstelle zu Hause: Der Stellplatz für das E-Auto

Elektromobilität ist in Deutschland auf dem Vormarsch. Wer ein Haus neu baut oder saniert, ist deshalb gut beraten, an einen Stellplatz mit Ladestation gleich mitzudenken.

Eine Stromtankstelle für das Auto passt in jede Garage und in jeden Carport. Sie erspart den Weg zur öffentlichen Ladesäule und erhöht so den Komfort. Und kommt der Strom noch vom eigenen Dach, ist dies bei hohen Strompreisen noch besser.

Selbst wer noch kein E-Auto fährt, sollte deshalb die passenden Rohrleitungen, die Anschlüsse an das Stromnetz und den Platz für die Ladestation von vornherein einplanen. Das spart Zeit und Geld. Bei größeren Wohneinheiten ist die Installation der nötigen Ladeinfrastruktur ohnehin Pflicht.

### SICHER LADEN MIT DER WALLBOX

Mit einer herkömmlichen Haushaltssteckdose ist es allerdings nicht getan. Aus Sicherheits- und Leistungsgründen sollte es beim regelmäßigen Laden eine richtige Wand-Ladestation, eine sogenannte Wallbox, sein. Ansonsten kann es durch den deutlich längeren Ladevorgang zur Überlastung, Erhitzung oder gar zu einem Brand kommen.

Zur Installation einer Ladestation muss ein Elektro-Fachbetrieb beauftragt werden. Im Gespräch mit den Experten sollte man die notwendige Leistung der Wallbox und die Zahl der Ladepunkte klären. Dann können die nötigen Stromleitungen und Anschlüsse verlegt beziehungsweise nachgerüstet werden. Die Fachbetriebe kümmern sich auch um die Anmeldung beziehungsweise die Genehmigung der Wallbox. Bei Ladestationen mit einer Leistung bis elf Kilowatt braucht es nur eine Anmeldung. Bei höheren Leistungen muss der Verteilnetzbetreiber eine Genehmigung erteilen.

### WELCHE WALLBOX IST DIE RICHTIGE?

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern raten Experten zu einer Elf-Kilowatt-Anlage, die die Batterie mit drei Phasen laden kann. „Damit können E-Autos problemlos über Nacht vollgeladen werden“, sagt Matthias Vogt, Experte für E-Mobilität im ADAC-Technik-Zentrum in Landsberg.

Unproblematisch ist inzwischen auch der Ladeanschluss: In Europa ist mittlerweile der Typ-2-Ladeanschluss Standard. Damit passt im Grunde jede Wallbox zu jedem Auto. Nur in vereinzelten Fällen brauchen ältere E-Autos noch einen Typ-1-Stecker. „Neue E-Fahrzeuge haben meist einen dreiphasigen, vereinzelt aber auch noch einen einphasigen On-Board-Lader“, sagt Vogt.

Wie der Name schon sagt, werden die Stationen meist an der Wand befestigt. Alternativ gibt es auch Stelen aus Metall. In jedem Fall sollten sie so angebracht werden, dass Wallbox und Ladeanschluss am Fahrzeug nicht zu weit auseinanderliegen und mit

dem Kabel gut erreicht werden können. Hängt die Ladestation draußen, sollte sie wetterfest sein und idealerweise an einem wind- und wettergeschützten Platz befestigt werden.

Die Kosten für die Ladestation eines E-Auto-Stellplatzes hängen von den notwendigen Installationsarbeiten und den Kosten für die Wallbox ab. Die Wallbox selbst kann je nach Ausführung zwischen 500 und 1.500 Euro kosten. Die Kosten für die Installation hängen vom Aufwand vor Ort ab. „Ein Minimum von rund 500 Euro sollte aber veranschlagt werden, nach oben liegt die Schmerzgrenze der Kunden bei etwa 2.500 Euro“, sagt Vogt.

### MIT FOTOVOLTAIK KOMBINIEREN

Seinen Geldbeutel schont auf längere Sicht, wer seine Ladestation mit der eigenen Fotovoltaik-Anlage auf dem Hausdach verbindet. Nötig dafür sind allerdings nicht nur Solarpanels, sondern auch ein System für das Energiemanagement. Und wer keine Solarpanels auf dem Dach installieren kann oder will, kann sich vielleicht mit einem Carport mit einem Dach aus Solarpanels etwas weiterhelfen.

Karin Birk

### PFLICHT ZUR INSTALLATION VON LEERROHREN FÜR DIE E-MOBILITÄT

Nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) müssen Bauherren, die ein Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen neu errichten, jeden Stellplatz mit der erforderlichen Leitungsinfrastruktur für die spätere Nachrüstung von Ladestationen ausstatten. Diese Pflicht trifft auch Eigentümer bestehender Wohngebäude mit mehr als zehn Stellplätzen bei einer größeren Renovierung, die auch den Parkplatz oder die Gebäudeelektrik umfasst. Zur Leitungsinfrastruktur gehören neben den Schutzrohren für Kabel auch der vorzuhaltende Platz für ein intelligentes Messsystem und die Schutzelemente.

**Baudler**  
Dach

...wir steigen Ihnen aufs



- Dachdeckungen aller Art
- Flachdachbau
- Solardächer
- Wärmedämmarbeiten
- Terrassen
- Dachflächenfenster
- Fassadenbekleidungen
- Baublechnerei
- Sanierung + Reparaturen
- Dachbegrünungen

Oltmannsstraße 26 · 79100 Freiburg  
Fon 0761-4 56 86 30 · post@baudler.de  
www.baudler.de



*Ihr Meisterbetrieb seit 1949!*

Geschäftsführer:  
Werner, Frank u.  
Patrick Zipse  
Schäppeleweg 13  
79110 Freiburg i. Br.  
Tel 0761 892485

www.maenner-stuckateur.de - info@maenner-stuckateur.de

# Alternative Energieerzeugung über Photovoltaik

## Hauseigentümer fürchten hohe Anschaffungskosten

Eigentum verpflichtet: Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer wie auch künftige Bauherren und Bauherren tragen die volle Verantwortung für ihren Energieverbrauch und die daraus resultierenden Energiekosten. Die steigenden Energiepreise sind deshalb für über 80 Prozent\* von ihnen ein Thema, das sie aktuell stark beschäftigt.

Wer nicht nur Energiekosten sparen, sondern gleichzeitig etwas für die Umwelt tun möchte, denkt jetzt über Energiequellen jenseits von Gas und Öl nach. Dass die Angst vor hohen Energiekosten für viele nicht auf Kosten der Umwelt gehen soll, zeigt eine aktuelle Umfrage\*, die BMI Deutschland für Braas, eine der führenden Marken für Bedachungsmaterialien, unter heutigen oder künftigen Eigenheimbesitzerinnen und -besitzern durchgeführt hat: 52 Prozent bestätigen demnach ein hohes Interesse an den Themen „Umwelt und Nachhaltigkeit“.

### HOHES NACHFRAGEPOTENZIAL – ABER VIELE STOLPERSTEINE

Eine sehr naheliegende Lösung dafür ist die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Hausdach. Hierfür bieten sich etwa Thermokollektoren von BMI an, die rund 60 Prozent des jährlichen Energiebedarfs für die Warmwassererzeugung eines Haushalts durch Sonnenenergie abdecken können. Eine Alternative zu auf dem Dach aufgestellten Solarmodulen sind Photovoltaik-Indach-Systeme von Braas. Hier werden die Solarmodule anstelle der Dachpfannen in die Dachkonstruktion integriert, sodass sie eine Fläche ergeben. Tatsächlich planen 38 Prozent der Befragten die Anschaffung einer Photovoltaikanlage. 13 Prozent sind unentschieden und 33 Prozent lehnen eine solche Anlage ab – trotz der Vorteile für die Umwelt, wie die emissionsfreie, CO<sub>2</sub>-neutrale Stromerzeugung. Was steckt dahinter?

Es sind vor allem die hohen Anschaffungskosten, die für 57 Prozent der Befragten gegen den Bau einer Photovoltaikanlage sprechen. 34 Prozent halten die Einspeiseregulierung bezüglich des selbst erzeugten, eventuell überschüssigen Stroms in das BetreiberNetz für schwierig. Ein Viertel der Befragten ist der Auffassung, dass eine solche Installation bei ihrem Haus oder Bauprojekt

technisch nicht umsetzbar sei – obwohl es von Unternehmen wie BMI sogar vormontierte Lösungen für Flachdächer gibt, die sich mit wenigen Handgriffen installieren lassen. Auch Argumente wie „keine zuverlässige Energiequelle“ (21 %), „zu kompliziert“ (16 %) und „zu wenig Informationen“ (7 %) sprechen aus Sicht der Befragten gegen eine Photovoltaikanlage.

### AUFKLÄRUNG HILFT: DIE ANSCHAFFUNGSKOSTEN AMORTISIEREN SICH RECHT SCHNELL

Hier zeigt sich, dass viele Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer noch nicht optimal informiert sind. Denn eine selbst genutzte Photovoltaikanlage amortisiert sich in der Regel bereits nach rund zehn Jahren – zudem können Bauherren von staatlichen Förderungen wie günstigen KfW-Krediten profitieren. Nicht selbst genutzter Strom wird ins BetreiberNetz eingespeist und auf Basis des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) vergütet. Im Rahmen der zum 30. Juli 2022 in Kraft getretenen EEG-Novelle sind außerdem viele weitere Hemmnisse weggefallen, darunter die Höchstinspeisung ins öffentliche Netz oder der Einbau eines Erzeugungszählers durch den Netzbetreiber.

„Was einige nicht wissen: Photovoltaikanlagen eignen sich für sehr viele Dächer, auch für Bestandsgebäude und selbst für Flachdächer oder Dächer, die nicht ideal nach Süden zeigen“, sagt Matthias Willinger, Product Manager Solar bei BMI Deutschland. „Wer wirklich Interesse an der Installation einer Photovoltaikanlage hat, sollte sich nicht von falschen Annahmen oder einer unvollständigen Informationslage abschrecken lassen. Besser ist, sich einen kompetenten Berater zu suchen – und dann wohlinformiert zu entscheiden.“

## Grillen im Winter

### Was ist zu beachten?

Die Temperaturen sinken, Terrassen oder Balkone werden winterfest gemacht. Zeit, auch den Grill einzumotten? Viele Grillfans sehen das anders – sie verzichten auf ein Abgrill-Event und nutzen den Grill das ganze Jahr über. Doch bevor das Wintergrillen losgeht, sollten einige Gefahrenquellen beseitigt werden.

Wer Holzkohlegrills oder Feuerschalen nutzt, sollte darauf achten, dass sie fest und sicher stehen. Im Herbst und Winter ist der Standort besonders wichtig, denn Laub oder Nässe können

**Ringwald**  
Hubert Ringwald

*Natürlich wohnen, gesund leben.*

Mit Holz und mit uns, dem Meisterbetrieb ganz in Ihrer Nähe.

<b>Holzbau</b>	<b>Dachdeckerei</b>
Neue Dachstühle	Holzhäuser
Dachsanierungen	Holzfassaden
Altbauusanierungen	Wärmedämmung
Aufstockungen	Dachfenster
Balkonsanierung	Vordächer
Balkone	Carports
Flachdächer	Gauben

Gottlieb-Daimler-Str. 10  
79211 Denzlingen  
Telefon (0 76 66) 56 38  
Telefax (0 76 66) 84 28  
info@ringwald-holzbau.de  
www.ringwald-holzbau.de

**Holztreppebau**  
**Solarfachbetrieb**

**ZIMMEREI**  
**HASLER**  
seit 1912

Türkheimer Straße 1  
79110 Freiburg  
Tel.: 0761 / 89 69 400  
Fax: 0761 / 89 69 419  
www.hasler-holztreppe.de  
info@hasler-holztreppe.de



den Untergrund sehr rutschig werden lassen. Fallen Feuerschale beziehungsweise Grill um oder stolpern Gäste über die Geräte, drohen Brand- und Verletzungsgefahren.

Die Richtung des Windes ist ebenfalls für den Standort entscheidend. Aus Sicherheitsgründen sollten zwischen der Feuerstätte und dem Haus oder der Wohnung mindestens zwei Meter liegen. Durch den Funkenflug kann sonst schnell ein Brand entstehen. Außerdem sollten Grill oder Feuerschale nicht unter einem Carport oder anderen Überdachungen aufgestellt werden.

Wichtig: Niemals einen Holzkohlegrill in der Wohnung aufstellen! Es besteht Lebensgefahr durch eine Kohlenmonoxidvergiftung!

#### AUSREICHENDE BELEUCHTUNG

Die benutzten Wege im Garten oder auf der Terrasse und der Standort des Grills sollten mit Lichtquellen versehen werden. Denn in der früh einsetzenden Dunkelheit besteht erhöhte Stolper- und damit Verletzungsgefahr. Dazu kommt im schlimmsten Fall die Brandgefahr an den Feuerstellen, falls jemand versehentlich den Grill umstößt.

#### HEIZGERÄTE CHECKEN

Wärmekissen, Heizdecken oder Heizstrahler werden Ihre Gäste im Freien zu schätzen wissen. Aber checken Sie vorab, ob diese Helfer wetterfest sind. Auch hier gilt wie beim technischen Equipment: Schützen Sie die Wärmespender vor Nässe.

#### LEICHT ENTFLAMMBARE KLEIDUNG VERMEIDEN

Manche Kleidungsstücke halten zwar warm, sind allerdings für einen Grillabend am offenen Feuer nicht geeignet. Brandgefahr

besteht beispielsweise bei leicht entflammbaren Kunstfasern wie Fleece. Hier können auch schon durch Funkenflug Brandlöcher entstehen. Außerdem sollte auf weite Pullover und lange Schals verzichtet werden.

#### DIE PASSENDEN VERSICHERUNGEN

Ereignet sich trotz aller Vorsicht ein Unfall beziehungsweise Schaden an einer anderen Person oder deren Eigentum, kommt die Privathaftpflichtversicherung zum Einsatz, soweit der Schadenverursacher über einen solchen Versicherungsschutz verfügt. Schäden am eigenen Haus, die vor allem beim Grillen auf Terrasse oder Balkon entstehen können, werden durch eine Wohngebäudeversicherung gedeckt.

Bitte beachten: Die oben genannten Versicherungen greifen unter Umständen nicht, wenn die Schäden durch grob fahrlässiges Handeln entstanden sind. Hierzu zählen beispielsweise die Verwendung von nicht zugelassenen Grillanzündern (Spiritus oder Benzin als Klassiker) sowie Schäden, die unter starkem Alkoholeinfluss verursacht wurden.

#### LASSEN SIE SICH BERATEN

Sie haben Fragen zur Privathaftpflicht- oder Wohngebäudeversicherung? Das Serviceteam der GEV Grundeigentümer-Versicherung ist telefonisch unter 0761 – 208 88 57 erreichbar und berät Sie gern.

GEV Grundeigentümer-Versicherung

## Geeignete Energieberater beauftragen

Die aktuell sehr hohen Energiepreise sorgen bei Immobilieneigentümern für eine große Nachfrage nach Beratungsleistungen von Energieberatern. Der Druck, Energie einzusparen ist ebenso groß wie die von vielen als unübersichtlich empfundene Lage bei Förderungen und Vorschriften. Durchblick schaffen Energieberater. Doch einen Termin mit qualifizierten Experten zu bekommen, ist derzeit schwierig, weiß Diplom-Ingenieur und Bauherrenberater Carsten Clobes vom Verband Privater Bauherren. „Das Problem ist leider noch immer, dass die Bezeichnung Energieberater nicht geschützt ist und Schulung und Eignung unterschiedlich behandelt werden.“

Die Ausbildung zum Energieberater ist eine Zusatzqualifikation, die oft von Architekten, Bauingenieuren, aber auch Elektroingenieuren oder Maschinenbauern erworben wird. Energieberater können aber auch Handwerksmeister aus dem Baugewerbe werden und sich als „Gebäudeenergieberater im Handwerk“ bezeichnen. Welcher Energieberater für das jeweilige Sanierungsvorhaben geeignet ist, liegt auch an der Art und dem Umfang der Sanierung. Wer ein Gebäude umfassend sanieren möchte, benötigt ein vernünftiges Sanierungskonzept. Zur Erarbeitung dieses Konzepts muss das Haus eingehend analysiert werden. Routinierte Sachverständige verschaffen sich einen ersten Überblick, indem

sie Anschlüsse, mögliche Wärmebrücken, Kellerdecken, Dachschrägen, Fassadenaufbauten, Fenster und das Heizungssystem genau ansehen. Dabei achten erfahrene Experten nicht nur auf die energetisch relevanten Faktoren, sondern auch auf mögliche Bauschäden.

Bauherrenberater Clobes erläutert weiter: „Ein gutes Sanierungskonzept muss bauphysikalisch genau für die individuelle Immobilie maßgeschneidert sein. Sonst kann die Sanierung buchstäblich nach hinten losgehen und statt der beabsichtigten Einsparung können Bauschäden entstehen. Wie oft beobachten wir beispielsweise, dass neue Fenster eingesetzt werden und danach aber Schimmel in den Räumen auftritt. Einzelmaßnahmen müssen Teil eines stimmigen Konzepts sein. Deswegen ist es wichtig, sich eine Energieberatung zu leisten, die auf umfassender fachlicher Expertise beruht. Auch wenn man derzeit länger auf einen Termin warten muss, lohnt es sich, unabhängige Bausachverständige für die Energieberatung ins Haus zu holen. Zudem ist eine Begleitung der Sanierung durch Sachverständige auch deshalb sinnvoll, weil auch kleine Ausführungsmängel an der falschen Stelle zu teuren Schäden führen können. Die Qualität der Ausführung zu überwachen ist bei Sanierungen genauso wichtig wie bei Neubauten.“

## Bodenbelag entscheidender Faktor bei Badgestaltung

# Fliesen für die Wellness-Oase zuhause

Moderne Fliesen mit ihrem breiten Spektrum an Auswahlmöglichkeiten helfen dabei, das eigene Traumbad umzusetzen. Es gibt sie in Holz-, Beton- oder Natursteinoptik sowie in einer großen Vielzahl an Farben, Oberflächen und Formaten. Damit bieten Fliesen nahezu grenzenlose Gestaltungsoptionen. Kommen beim Verlegen Fliesenkleber und Fugenmörtel mit dem Emicode-Label zum Einsatz, sind die Emissionen so gering wie möglich und ein wohngesundes Zuhause ist sichergestellt.

Auf dem Weg zum Traumbad kommt man an Fliesen nicht vorbei. Sie sind aus natürlichen Rohstoffen und lassen sich bei glatten Oberflächen leichter sauber halten. Fällt einmal etwas herunter, gibt es keine Macken oder Dellen. Aufgrund ihrer guten Wärmeleitfähigkeit sind Fliesen außerdem der ideale Partner für eine Fußbodenheizung.

Nicht nur aus praktischen Gründen bietet sich der Einsatz von Fliesen im Badezimmer an. Sie sind auch ein entscheidendes Mittel, um eine schöne Atmosphäre zu schaffen. So gibt es die Platten und Mosaik längst nicht mehr nur in Weiß, Beige, Grau oder Schwarz, sondern auch in stilvollen Trendfarben. Marine Töne wie Aquamarin, kühles Grün und tiefes Azurblau sind gerade besonders angesagt. Sie verleihen klassischen Steinzeug- und Zementfliesen einen extra frischen Ton. Wer es warm und fröhlich mag, wählt Gelb- und Orangetöne. Graue



Fliesen erzeugen indes den trendig-coolen urbanen Look. Auch beliebt: das schwarz-weiße „Schachbrettmuster“.

Fliesen bieten darüber hinaus eine große Bandbreite an Oberflächen, ob poliert, matt, glänzend oder rau. Selbst wellenartige und gewölbte Strukturen sowie Reliefs, Waben oder Blumen sind inzwischen zu haben. Bodenfliesen mit rauer Oberfläche werden meist verlegt, um in Nassräumen die notwendige Rutschfestigkeit herzustellen. Großformatige Fliesen liegen derzeit im Trend, weil das Bad dadurch noch großzügiger wirkt. Bei kleinen Räumen eine echte Option.

Werden sie fachgerecht verlegt, können Wand- und Bodenfliesen jahrzehntelang den hohen Beanspruchungen im Bad standhalten und sind daher nachhaltig. Und: Immer mehr Bauherren und Modernisierer legen Wert auf Wohnge-sundheit. Deshalb sollte man beim Verlegen auf Grundierungen, Mörtel, Klebstoffe und Fugenmaterial setzen, die mit dem Emicode zertifiziert sind. Der Emicode ist ein herstellernerutrales Prüfsiegel, das nur Bauprodukte mit geringstmöglichen Emissionen erhalten. Unabhängige

Labore prüfen dabei stets und kontinuierlich in Form von unan-gemeldeten Stichproben, ob die Produzenten die erforderlichen Grenzwerte einhalten. Damit ist das Emicode-Label ein guter Indikator, auf welche Baustoffe sich Verbraucher verlassen können: Für ein wohngesundes Umfeld in der Wellness-Oase daheim.

## Smarthome

### Sensoren für Senioren

Smarte Herde und Wasserhähne sowie ein automatisiertes Haus-notrufsystem – moderne Technologien bieten mehr Sicherheit im eigenen Zuhause. Gerade für Senioren haben die Systeme viele Vorteile.

Deutschlands Häuser und Wohnungen werden immer intelligenter: Einer Erhebung des Branchenverbandes Bitkom zufolge haben bundesweit 43 Prozent aller Bürger mindestens eine Smarthome-Anwendung in ihren eigenen vier Wänden. Meist handelt es sich dabei um intelligente Lampen und Leuchten, mit denen sich unter anderem die Helligkeit oder Lichtfarbe per App regeln lassen. Viele Modelle schalten sich automatisch beim Verlassen des Raums aus beziehungsweise beim Wiederbetreten ein. Aufgrund der stark gestiegenen Energiepreise liegen derzeit ebenfalls smarte Heizkörperthermostate im Trend. Die Gründe, sich die vernetzten Technologien ins Haus zu holen, liegen auf der Hand: Für 74 Prozent der vom Bitkom e. V. Befragten spielen Komfort, Lebensqualität und Sicherheit eine große Rolle, 72 Prozent wollen Energie sparen.

Themen wie Komfort, vor allem aber Sicherheit haben gerade für Senioren noch einmal einen ganz anderen Stellenwert. Doch unter den Smarthome-Nutzern ist die Generation 65 plus noch vergleichsweise gering vertreten. Lediglich 18 Prozent der über 65-Jährigen nutzen entsprechende Geräte. „Insbesondere Senioren sollten sich mit dem Thema Smarthome befassen oder entspre-

chend beraten lassen“, rät Bitkom-Präsident Achim Berg. Denn die smarte Technologie könne helfen, das Leben älterer Menschen sicherer zu machen. „Sensoren können beispielsweise erkennen, wenn eine Person gestürzt ist und automatisch Hilfe rufen. Smarthome-Technologien unterstützen dabei, länger selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden zu leben“, erläutert Berg.

### SICHER IM SMARTHOME

Über Sensoren und Kameras erkennen die Systeme zum Beispiel, wenn eine Person reglos am Boden liegt und informieren Angehörige, Nachbarn oder den Notdienst. Bei manchen Systemen werden Angehörige mit einer Push-Nachricht benachrichtigt und können – das Einverständnis aller Beteiligten vorausgesetzt – über ihr Smartphone auf die Kamera zugreifen und nachsehen, ob alles in Ordnung ist. Wieder andere Geräte lassen sich so konfigurieren, dass sie bereits Alarm schlagen, wenn etwa morgens das Licht nicht zur gewohnten Zeit eingeschaltet wird.

Doch ein Smarthome hat in puncto Sicherheit weit mehr zu bieten: Smarte Lichtsteuerung schaltet die Beleuchtung automatisch ein, wenn eine Person den Raum betritt. Eingangstüren lassen sich per App vom Sofa aus öffnen, auf Tablet oder Smartphone sehen die Bewohner zuvor, wer vor der Tür steht. Kommt der Bewohner selbst vom Einkaufen nach Hause, öffnet sich die Tür

automatisch. Bei offenen Fenstern regelt das System die Heizung herunter. Regensensoren erkennen, wenn die ersten Tropfen fallen und schließen automatisch die Fenster. Rollläden lassen sich per Knopfdruck, App-Befehl oder Sprachsteuerung bedienen. Zudem schlagen Smarthome-Systeme zum Beispiel Alarm bei länger geöffneten Haustüren, über Stunden eingeschalteten Bügeleisen oder nicht ausgeschalteten Herden. Wasserwächter drehen bei überlaufenden Waschbecken oder Badewannen den Wasserhahn ab. Vernetzte Rauchmelder warnen im Alarmfall nicht nur die Bewohner mit einem Signalton, sondern informieren auch Angehörige auf deren Smartphones.

#### FLEISSIGE SMARTE HELFER

Hinzu kommt der wichtige Aspekt der Lebensqualität. Gerade wenn im Alter jeder Handgriff schwerfällt, kann es nützlich sein, technische Unterstützung ins Haus zu holen. Saugroboter fahren eigenständig durch die Wohnung und reinigen Böden, Rasenmäähroboter kümmern sich um den Garten. Nach getaner Arbeit kehren sie selbstständig in ihre Station zurück. Aber Achtung: Die kleinen flinken Helfer stellen eine zusätzliche Sturzgefahr dar.

Katharina Lehmann

#### AUF EINFACHE BEDIENBARKEIT ACHTEN

Wichtig gerade in Seniorenwohnungen: Die Technologie darf ihre Anwender nicht überfordern. Systeme sollten so ausgewählt und konfiguriert werden, dass sie sich mit wenigen Klicks und einfachen Handgriffen bedienen lassen. Auch sollten Funktionen vom Bewohner selbst eingestellt und geändert werden können. Zudem

gilt: Smarthome-Systeme sollten erweiterbar und mit anderen Komponenten kompatibel sein. So muss nicht das ganze Haus auf einen Schlag digital vernetzt und umgerüstet werden. Verschiedene Module lassen sich nach und nach den Bedürfnissen entsprechend installieren.

## Erhöhte Brandgefahr durch alternative Heizmethoden

Die Situation ist brandgefährlich: Angesichts steigender Energiepreise suchen aktuell viele Menschen in Deutschland nach alternativen Heizmethoden. Die Kampagne „Rauchmelder retten Leben“ rechnet deshalb in diesem Winter mit mehr Bränden und warnt dringend vor Heizexperimenten in den eigenen vier Wänden. Wegen der erhöhten Brandgefahr sollten weder Notfeuerstätten, Feuerschalen, Grills oder Teelichtöfen noch alte Heizlüfter, -strahler oder -decken in Wohnräumen zum Einsatz kommen.

#### VERBRAUCHERTIPP: ELEKTROGERÄTE MIT CE-KENNZEICHNUNG KAUFEN

„Elektrische Geräte, die jahrelang zum Beispiel im feuchten Keller eingelagert waren, sind anfälliger für einen Kabelbrand oder Kurzschluss. Generell gilt: Vorsicht vor elektrischen Geräten mit defekten Kabeln und anderen Beschädigungen wie etwa sichtbaren Schmorspuren! Diese sollte man nicht verwenden. Beim Kauf von neuen Geräten sollte man unbedingt Wert auf die Qualität legen. Das CE-Kennzeichen beispielsweise bescheinigt einem Gerät, dass es europäischen Richtlinien entspricht und bei Überhitzung abschaltet. Das ist gerade bei einem Heizlüfter wichtig, der bis zu 400 Grad heiß werden kann und auf keinen Fall in die Nähe von leicht entflammaren Materialien oder auf Langflortepiche gestellt werden darf“, erklärt Hermann Schreck, Vizepräsident des Deutschen Feuerwehrverbandes.

#### FEUERUNGSANLAGEN FACHGERECHT ABNEHMEN LASSEN

Auch Andreas Walburg, Vorstand Presse- und Öffentlichkeitsarbeit im Bundesverband des Schornsteinfegerhandwerks, warnt: „Erhöhte Brandgefahr besteht auch bei jahrelang nicht genutzten Schornsteinen, wenn beispielsweise spontan ein Kaminofen gekauft oder ein alter Ofen wieder in Betrieb genommen wird. Hinzu kommt die Vergiftungsgefahr durch Kohlenmonoxid. Feuerungsanlagen müssen fachgerecht angeschlossen und vor ihrer Inbetriebnahme unbedingt offiziell abgenommen werden.“

#### NUR DIE HÄLFTE DER EIGENHEIME RICHTIG MIT RAUCHMELDERN AUSGESTATTET

Besonders besorgniserregend in diesem Zusammenhang: Trotz bundesweiter Rauchmelderpflicht und nachgewiesener Wirksamkeit ist nur die Hälfte der Eigenheime in Deutschland ausreichend mit Rauchmeldern ausgestattet. Die Initiative „Rauchmelder retten Leben“ appelliert daher an alle Eigentümer, sich und die eigene Familie zu Hause ausreichend mit Rauchmeldern zu schützen und auf alternative, nicht vom Schornsteinfeger abgenommene, Heizmethoden jeglicher Art zu verzichten. Denn vielen Menschen ist nicht bewusst, dass Brandrauch schon nach zwei Minuten zu einer tödlichen Rauchgasvergiftung führen kann.

Eva Sandra Pluta und Martin Boris Becker  
Haus & Grund-Mitglieder seit 2000



**Mieter-Bonitätsauskunft?**  
**Dafür haben wir jemanden!**

Ab sofort bietet Haus & Grund Freiburg die Möglichkeit der Identitäts- und Bonitätsprüfung vor Mietvertragsabschlüssen bei der SCHUFA, der führenden Auskunft Deutschlands, an.

Mitglieder erhalten die Bonitätsauskunft zum Vorzugspreis von € 19,95 (inkl. MwSt.) online. Hierfür einfach unter [www.mietvertrag-hausundgrund.de](http://www.mietvertrag-hausundgrund.de) einloggen.

  
Eigentum, Schutz, Gemeinschaft.  
Freiburg

In Kooperation mit:  




## Grundsteuerservice für Mitglieder ohne ELSTER-Zugang

Inzwischen ist sowohl mit der Finanzverwaltung als auch mit unserer Haftpflichtversicherung geklärt, dass wir Mitglieder ohne ELSTER-Zugang bei der Datenübermittlung für die Grundsteuer an das Finanzamt unterstützen dürfen.

Bitte beachten Sie aber, dass wir nur bei der elektronischen Übermittlung der Daten über das ELSTER-Portal helfen dürfen. Weder können wir fehlende Daten besorgen noch steuerliche Fragen in diesem Zusammenhang beantworten. Letztere müssen Sie mit Ihrem Steuerberater klären.

### ZUM ABLAUF

Auf der Geschäftsstelle erhalten Sie einen Fragebogen, der vollständig ausgefüllt werden muss. Unvollständig ausgefüllte Fragebögen können von uns nicht angenommen bzw. bearbeitet werden! Für jede(s) Grundstück/Liegenschaft muss ein eigener Fragebogen ausgefüllt werden.

Der Fragebogen muss persönlich auf der Geschäftsstelle abgegeben werden, da wir zur Identitätsklärung zwingend Ihren Personalausweis prüfen müssen. Vom Ausweis wird für die Akte eine Kopie angefertigt.

Wir übermitteln nur die von Ihnen angegebenen Daten auf elektronischem Weg an das Finanzamt. Für die Richtigkeit der Daten können wir daher keine Gewähr übernehmen.

Alle Bescheide des Finanzamts, die danach erlassen werden, gehen Ihnen schriftlich per Post zu. An Haus & Grund Freiburg werden keine Bescheide übermittelt.

Aus Kapazitätsgründen können wir den Grundsteuerservice nur (älteren) Mitgliedern anbieten, die keine andere Möglichkeit haben, ihre Daten an das Finanzamt zu übermitteln. Wir behalten uns daher vor, Anfragen auch abzulehnen.

Mitglieder, die in steuerlichen Fragen von einem Steuerberater betreut werden, sollten sich vorrangig an diesen wenden. Gleiches gilt sinngemäß für Mitglieder, die Hilfe aus dem familiären Umfeld erhalten können. Angehörige, die über einen ELSTER-Zugang verfügen, dürfen bei der Abgabe der Steuerklärung unterstützen.

### DIE KOSTEN

Der Grundsteuerservice für Mitglieder von Haus & Grund Freiburg kostet pauschal je Grundsteuererklärung 120,00 EUR (inkl. MWSt.).

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

## Neuer Freiburger Mietspiegel seit 01.01.2023 in Kraft

Der Gesetzgeber sieht vor, dass ein Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden sollen. Daher war es notwendig, den Freiburger Mietspiegel mit Wirkung ab dem 01.01.2023 fortzuschreiben.

Anfang des Jahres 2022 hatte sich die Mietspiegelkommission noch einhellig dafür ausgesprochen, die Fortschreibung – wie in den früheren Jahren – an der Entwicklung des sog. Verbraucherpreisindex (VPI) auszurichten. Dies stellt im Ergebnis die kostengünstigste Fortschreibungsmöglichkeit dar, die sich in der Praxis auch bewährt hat. Da wusste aber noch niemand, dass der Ukraine-Krieg zu einer dramatischen Entwicklung der Inflation und damit auch des VPI führen würde. Am Ende wurden beide Wege verfolgt: Berechnung nach dem VPI und zusätzlich Erhebung einer neuen Stichprobe. Dass schließlich die Fortschreibung des Mietspiegels anhand der Stichprobe beschlossen wurde, war – anders als die Badische Zeitung glauben machen wollte – kein Erfolg der Mietervertreter, sondern eine vom Konsens aller Kommissionsmitglieder getragene Entscheidung!

### METHODIK

Wie im Mietspiegel 2021/2022, erfolgt eine Differenzierung nach den vier vorherrschenden Vermietertypen. Damit wird verhindert, dass der Mietspiegel verfälscht wird. Nach der Datenerhebung und -plausibilisierung standen für die Berechnungen zum neuen qualifizierten Freiburger Mietspiegel Daten zu 2.192 Wohnungen mit einer Nettokaltmiete mit dem Stichtag 1. Juni 2022 zur Verfügung. Eine sehr breite Datenbasis!

### WAS IST NEU?

Bezogen auf die mietspiegelrelevanten Mieten, unabhängig von den Wohnwertmerkmalen wie Wohnfläche, Baualter, Wohnlage und anderen Ausstattungsmerkmalen, beträgt die neue mittlere Nettokaltmiete **10,01 Euro/m<sup>2</sup> pro Monat**. Damit steigt die mittlere Nettokaltmiete gegenüber dem vorigen Mietspiegel um 0,22 Euro/m<sup>2</sup> bzw. **2,2 %**.

Im Rahmen der Datenerhebung zum qualifizierten Freiburger Mietspiegel wurden auch zahlreiche Merkmale der energetischen Beschaffenheit der Gebäude erhoben. Es konnte jedoch für keines der erhobenen Merkmale ein signifikanter Zusammenhang festgestellt werden.

Nicht mehr signifikant sind auch die nachfolgenden Wohnwertmerkmale, die daher im aktuellen Mietspiegel nicht mehr ausgewiesen werden:

- Infrastruktur in bis zu 300m (durchschnittliche Nähe zu Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten)
- überwiegend elektrische Rollläden oder Außenjalousien

Den neuen Mietspiegel erhalten Sie in der Druckversion auf unserer Geschäftsstelle. Eine pdf als Download finden Sie samt Mietspiegelrechner auf unserer Homepage sowie auf der Homepage der Stadt Freiburg.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

## GETEC in Freiburg – Bau Dir deine eigene Energiewende!

## Eintrittsvorteil für Mitglieder

Die 13. Ausgabe der Gebäude.Energie.Technik (GETEC) startet auf dem Freiburger Messegelände. Sie liefert vom 10. bis 12. Februar 2023 konkrete Antworten auf Energiefragen rund um die eigenen vier Wände. Neu in diesem Jahr: die Messe IMMO wird gemeinsam an allen Tagen mit der GETEC in Halle 2 und 3 ihre Tore für die Besucher öffnen.

Wir laden Sie ein sich ihr rabattiertes Eintrittsticket zur GETEC incl. IMMO zu sichern. Diese Einladung muss im Ticketshop unter [www.getec-freiburg.de](http://www.getec-freiburg.de) vorab in ein Besucherticket umgewandelt werden. Bitte geben Sie untenstehenden Code im Ticketshop in das Feld „Aktionscode“ ein. Eine Einlösung vor Ort am Messe-Eingang ist nicht möglich.

**HGFR-GETEC2023**

Erfahren Sie mehr unter [www.getec-freiburg.de](http://www.getec-freiburg.de)!



Bildquelle: Solar Promotion GmbH

## Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2015 = 100) beträgt aktuell:

**VERBRAUCHERPREISINDEX  
FÜR DEUTSCHLAND**

November 2022, **121,6**

**VERBRAUCHERPREISINDEX  
FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG**

November 2022, **121,7**

Messung von Indexveränderungen in Punkten und Prozent: Ältere Indexwerte ab 1991 auf der Basis 2015 = 100 können bei Haus & Grund Freiburg erfragt werden. Noch ältere Daten erhält man beim Statistischen Bundesamt unter Telefon 0611/75-3777 oder im Internet unter [www.destatis.de/wsk/](http://www.destatis.de/wsk/) oder über Faxabruf 0611/75-3888.

Die Indexveränderungen von einem Zeitpunkt zum anderen – berechnet als Veränderung in Prozent – errechnen sich nach der Formel:

$$\frac{(\text{neuer Indexstand} \times 100)}{(\text{alter Indexstand})} - 100$$

Das Ergebnis ist von der Wahl des Basisjahrs unabhängig.

## BASISZINSSATZ

Der für die Berechnung der Verzugszinsen maßgebliche Basiszinssatz des Bürgerlichen Gesetzbuches beträgt für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 30.06.2023 **1,62%**.

Der Verzugszinssatz nach § 288 Abs. 1 BGB beträgt **6,62%**, nach § 288 Abs. 2 BGB **10,62%**.

## Unsere Dienstleistungen

## BÜROZEITEN

Mo - Fr	8.30 – 12.30 Uhr	Telefon 0761/38056 - 0
Mo, Di, Do	14.00 – 16.30 Uhr	
Mi	14.00 – 19.00 Uhr	

## PERSÖNLICHE BERATUNGEN

- Täglich Rechtsberatung
  - Jeden 2. Mittwoch im Monat Erbrechtsberatung
  - Jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat Steuerberatung
  - Jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat Bausanierungs- und Planungsberatung, Dachgeschossausbau, Solar- und Energieberatung
  - Jeden 1. Mittwoch im Monat unabhängige Finanzierungs- und Bausparberatung
  - Jeden Montag, Donnerstag und Freitag Versicherungsberatung zu den üblichen Bürozeiten.
- Telefonische Beratung unter 0761/2088857, Fax 2088875  
Für alle persönlichen Beratungen ist eine Terminvereinbarung erforderlich.

## TELEFONISCHE RECHTSBERATUNG 0761/38056 - 99

Mo - Fr (außer Mi)	10.00 – 11.30 Uhr
Mo und Mi	14.00 – 16.00 Uhr

## WEITERE LEISTUNGEN

- Schriftwechsel mit Behörden, Mietern u.a.
- Formularverkauf
- Besonders günstige Grundstücks- und Mietrechtsschutzversicherung
- Besonders günstige Versicherungen rund um Haus und Wohnung
- Verwaltung, Verkauf und Vermietung Ihrer Immobilien durch unsere Verwaltungsgesellschaft
- Handwerkerservice für Mitglieder mit 5% Rabatt

Anzeigenverwaltung der Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

**BENDER**  
WERBE-GMBH  
Anzeigen • Verkehrsmittelwerbung • Plakatierung

Tel.: 0761 / 40 99 61  
Fax: 0761 / 40 42 44  
Mail: [bender@werbe-gmbh.de](mailto:bender@werbe-gmbh.de)  
[www.bender-werbung.com](http://www.bender-werbung.com)

**Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: 20.02.2022**

# Verlagsprogramm

## VERTRÄGE UND FORMULARE VON HAUS & GRUND FREIBURG

<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Wohnraum	6,00 €
<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Eigentumswohnung	6,00 €
<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Einfamilienhaus	6,00 €
<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Geschäftsraum	8,00 €
<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Untermiete	4,00 €
<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Garage / Stellplatz	4,00 €
<input type="checkbox"/> Hausordnung	1,50 €
<input type="checkbox"/> Mietspiegel - Freiburg	8,50 €

Nachfolgende Mustertexte und Informationsblätter sind für Mitglieder kostenfrei im **Mitgliederbereich** auf unserer Homepage als Download abrufbar. Nutzen Sie dafür bitte folgende Zugangsdaten:

**Passwort: 79098**

**Bitte vergessen Sie nicht das Ausloggen, wenn Sie den Mitgliederbereich wieder verlassen wollen.**

- ☐ Einvernehmliche Mieterhöhung
- ☐ Mieterhöhung Mietspiegel
- ☐ Mieterhöhung Vergleichsmiete
- ☐ Mieterhöhung Indexmiete
- ☐ Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen
- ☐ Mieterhöhung wegen Modernisierung
- ☐ Kündigung des Mietverhältnisses
- ☐ Kündigung Einliegerwohnung
- ☐ Betriebskostenabrechnung
- ☐ Abnahmeprotokoll
- ☐ Mieterselbstauskunft
- ☐ Vereinbarung über Modernisierungsmaßnahmen
- ☐ Hausmeistervertrag mit Unternehmen
- ☐ Bürgschaftserklärung
- ☐ Zahlreiche Infoblätter zur Immobilie

Weitere Broschüren rund um Ihre Immobilie können Sie bei der Haus & Grund Verlag und Service GmbH Deutschland unter dem Link <https://www.hausundgrundverlag.info> bestellen.

## BESTELLUNGEN PER POST AN

Haus & Grund Freiburg, Erbprinzenstraße 7, 79098 Freiburg  
Telefon: 0761 / 380 56 0; Fax: 380 56 60

Alle Preise inkl. Mwst, zzgl. Versandkosten.

Vor- und Nachname

Straße und Hausnummer

PLZ und Ort

Telefon

Mitgliedsnummer

Datum und Unterschrift



**Mietverträge?**  
**Dafür hab ich**  
**jemanden!**

Sichere Mietverträge für Wohnraum, Gewerbe und Eigentumswohnungen.

**Auszug unserer Leistungen:**

- Aktuelle Mietverträge von Haus & Grund
- bis zu 20% Rabatt
- Einfache Datenübernahme für neue Verträge

[www.mietvertrag-hausundgrund.de](http://www.mietvertrag-hausundgrund.de)



**Haus & Grund®**  
Eigentum, Schutz, Gemeinschaft.  
Freiburg

## IMPRESSUM

### Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

**Herausgeber** Verband Haus und Grund Freiburg e.V.  
vertreten durch Manfred Harner; Tel: 0761/38056-0  
Fax: 0761/38056-60; [www.haus-grund-freiburg.de](http://www.haus-grund-freiburg.de)

**Redaktion** Manfred Harner (verantwortlich)  
[verband@haus-grund-freiburg.de](mailto:verband@haus-grund-freiburg.de)

**Layout** Jutta Rueß - [info@perfectlayout.de](mailto:info@perfectlayout.de)

**Titelbild** Stephan Konrad

**Druck** Gutenbergdruckerei Benedikt Oberkirch  
Ensisheimer Straße 10 · 79110 Freiburg

**Anzeigenverw.** Bender Werbe-GmbH · Oltmannstraße 11  
79100 Freiburg · Tel: 0761/409961 · Fax: 404244  
[bender@werbe-gmbh.de](mailto:bender@werbe-gmbh.de)

**Erscheinung** Monatlich

**Bezugspreis** im Mitgliedsbeitrag enthalten

Nachdruck von Beiträgen nur mit Genehmigung der Redaktion.  
Für unaufgeforderte Manuskripte, Unterlagen oder Fotos wird keine Gewähr übernommen.







Seit 1870

**Adolf  
Klar**  
**Sanitärtechnik**

Installation • Blechnerei  
Gasheizungen • Gasgeräte  
Kundendienst

79106 Freiburg i. Br.  
Ferdinand-Weiß-Straße 123  
Telefon 07 61/27 81 88

blech&dach

bad&heizung®

**Link**



BAD

HEIZUNG

BLECHNEREI

Wir sind Ausbildungsbetrieb!

Zinkmattenstraße 26 · 79108 Freiburg · Tel. 07 61 - 50 85 93 · [www.gustav-link.de](http://www.gustav-link.de)

WIE ERREICHEN SIE 13.400 LESER MIT  
19.000 HÄUSERN UND 65.000 WOHNUNGEN?  
RUFEN SIE UNS AN!

**BENDER**  
WERBE-GMBH

Anzeigen • Verkehrsmittelwerbung • Plakatierung

Tel.: 0761 / 40 99 61

Fax: 0761 / 40 42 44

Mail: [bender@werbe-gmbh.de](mailto:bender@werbe-gmbh.de)  
[www.bender-werbung.com](http://www.bender-werbung.com)



- Sonnenschutz
- Rolläden
- Elektroantriebe
- Einbruchschutz
- Kundendienst
- Rollgitter + Tore
- Garagentore

J. Rottler KG · Bötzingen Str. 10 · 79111 Freiburg  
Tel. 07 61/4 29 26 · Fax 49 36 69

SEIT  
1951



**Strittmatter**

Fliesen + Platten

Sanierung in allen Bereichen

Tel. (07 61) 49 28 09 · Fax (07 61) 4 76 20 12

Mobil 01 79 - 5 14 08 08 · [www.strittmatter-fliesen.de](http://www.strittmatter-fliesen.de)

**Nasse Wände?  
Feuchter Keller?**

PROFESSIONELLE SANIERUNG · LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG

Abdichtungstechnik Thomas Walzer

☎ 07644-929496 oder 0761-3873677

[www.isotec-walzer.de](http://www.isotec-walzer.de)



**ISO TEC**®  
Wir machen Ihr Haus trocken

*Können wir.  
Machen wir.*

[www.veeser.biz](http://www.veeser.biz)

- Verputze
- Fassadenbau
- Gerüstbau
- Montagedecken
- Montagewände
- Wärmeschutz
- Brandschutz
- Schallschutz
- Trockenbau
- Schimmelpilzsanierung



**Veeser**

Putz · Stuck · Trockenbau

Straßburger Str. 5 · 79110 Freiburg i. Br.

☎ 07 61/8 10 41 FAX 8 68 34

✉ [veeser.putz@t-online.de](mailto:veeser.putz@t-online.de)

Wärmeschutzfenster  
Schallschutzfenster  
Verbundfenster

Sonderkonstruktion  
Verglasung  
Reparaturen



Glaserei + Fensterbau

**Schmidt** GmbH

79102 Freiburg im Breisgau

Nägeleseestraße 10 Tel. (07 61) 70 87 40 Fax 70 87 444

Internet: [www.glasfenschmidt.de](http://www.glasfenschmidt.de) E-mail: [info@glasfenschmidt.de](mailto:info@glasfenschmidt.de)