

Freiburger **Hausbesitzer-Zeitung**

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



**Mitgliederversammlung
im Konzerthaus Freiburg**

AM DONNERSTAG 17.09.2026 UM 18 UHR

**Sommerhitze clever
aussperren**

**Beschaffung von
Wärmepumpen**

**Bonitätspass für
Mieter**



IHRINGEN

Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen, Baujahr 1871, letzter Umbau 2017, Wohnfläche ca. 368 m², Grundstück ca. 244 m², Gas-ZH, VA 176,1 kWh/m²a, F, Balkon und Terrasse, zentrale Lage

KP € 635.000,- INKL. GARAGE

BREISACH - NIEDERRIMSINGEN

Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen (DHH), Baujahr 1984, Wohnfläche ca. 375 m², Grundstück ca. 457 m², Gas-ZH (2016) und Solarthermie, VA 115 kWh/m²a, D, unterkellert, Speicher gedämmt, KM 34.320,- € p.a.

KP € 875.000,- INKL. DOPPELGARAGE



FREIBURG - ZÄHRINGEN

Zweifamilienhaus mit Ladengeschäft, Grundstück ca. 349 m², Nutzfläche ca. 64 m², Wohnfläche ca. 2x 54 m², Baujahr 1883, Umbau 1960, 2x Gas-EH + Nachstromspeicheröfen, BA 217,1 kWh/m²a, G, vermietet, KM € 15.240,- p.a.

KP € 495.000,-

FREIBURG - ZÄHRINGEN

4-Zimmer-Wohnung ca. 105 m² im 1. OG, Hochhaus, Baujahr 1972, Laminatboden, Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, Gäste-WC, Einbauküche, 2 Balkone (S+W), bis 10/2026 vermietet, Öl-ZH, VA 133 kWh/m²a, E,

KP € 475.000,-



POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 Haus & Grund Freiburg war zur X8-Investorenkonferenz eingeladen
Neues Austauschformat des Bundesbauministeriums
- 5 Wenn der Staat selbst Wohnungsleerstand produziert
Ineffiziente Verwaltungen und überlastete Nachlassgerichte
- 6 Neue Heizungsförderung ab 21. Juli:
Das kommt auf Eigentümer zu
- 7 EU-Kommission bestätigt:
Mietregulierung verschärft Wohnungsknappheit
Haus & Grund fordert Kurswechsel in der Wohnungspolitik
- 7 Haus & Grund fordert neue Eigentumsrente
„Mehr Mieter müssen zu Eigentümern werden“

RECHT & STEUER

- 8 Heizungsmodernisierung - Einbau einer Wärmepumpe
Was muss bei einer Modernisierungsmieterhöhung beachtet werden?
- 8 Buchbesprechung
Mietrecht
- 9 BauGB-Novelle:
Haus & Grund warnt vor neuen Eingriffen in Eigentum
Selbstnutzer vollständig vom Milieuschutz befreien
- 9 Garage ist kein Abstellort
Aktuelle Rechtsprechung stärkt klare Zweckbindung
- 10 Kaution nicht ordnungsgemäß abgerechnet
Amtsgericht Leipzig verhängt gegen den Vermieter sogar Zwangsgeld

WOHNUNGSEIGENTUM

- 11 Immobilienverwaltung wird komplexer und ihre Vergütung differenzierter
IVD und BVI legen Verwalterentgeltstudie 2026 vor
- 12 Vergleichsangebote bei Erhaltungsmaßnahmen
Keine starre Drei-Angebote-Regel
- 13 Lade-Infrastruktur
Neue Förderchancen für Eigentümer und Wohnungseigentümergeinschaften
- 13 Vermieterbefragung 2026: Bis zu 11,2 Millionen Mietwohnungen vom Rückzugsrisiko betroffen
Haus & Grund warnt vor Folgen weiterer Regulierungen

RUND UMS HAUS

- 14 Sommerhitze clever aussperren
Tipps rund um Hitzeschutz bei Bau und Sanierung
- 15 Vom Mythos der atmenden Wände
Durch Wände gibt es keinen relevanten Luftaustausch – er erfolgt über die Fenster oder eine Lüftungsanlage
- 16 Reminder – Nachfragebündelung bei der Beschaffung von Wärmepumpen
Exklusives Mitglieder-Projekt
- 16 Heizungsmodernisierung
Warum eine normgerechte Heizlastberechnung sinnvoll ist
- 17 Smart Meter
Wie steht es um den Smart-Meter-Ausbau in Deutschland?
- 18 KESS – Kompetenzzentrum Energie, Sanieren & Solar ist am 16. Juli 2026 gestartet
Gut beraten in Energiefragen und beim Sanieren

VERBANDSINFO

- 19 Einladung zur Mitgliederversammlung
- 19 BonitätsPass von itsmydata
Jetzt im Mietvertragsportal verfügbar
- 20 Erleichterung für die Betriebskostenabrechnung
Die „easy“-Software für private Vermieter
- 20 Business Run Freiburg
Haus & Grund Freiburg war mit am Start
- 21 Mitglieder werben Mitglieder
- 22 Sonder-Beratungstag Immobilienverkauf am 07.10.2026
Jetzt Termin sichern!
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 23 Verlagsprogramm

FENSTERABDICHTUNG

- Energiesparend (ca. 25 %)
- Lärmdämmend (ca. 50 %)
- Umweltschonend
- Kostenbewusst

Montage: Vor Ort im Montagewagen

F+T Fensterabdichtung
Südbaden GmbH

Im Sonnengarten 6 **79592 Fischingen / LÖ**
Tel. 07628 803 685

Gebietsvertretung
Basler Str. 115 **79115 Freiburg**
Tel. 0761 478 72 42
www.ft-fensterabdichtung.de



wir sind spezialisiert...

Reissen Sie Ihre
Fenster nicht heraus,
wir sanieren sie!

Haus & Grund Freiburg war zur X8-Investorenkonferenz eingeladen

Neues Austauschformat des Bundesbauministeriums

1. ZIEL DER VERANSTALTUNG

Die Investorenkonferenz fand am 19.06.2026 in Frankfurt im Rahmen des **X8BauDialogs** statt – einem neuen Austauschformat des Bundesbauministeriums, das zentrale Akteure aus **Politik, Immobilienwirtschaft, Investoren und Verbänden** zusammenbringt.

Ziel der Konferenz war insbesondere:

- Mobilisierung von privatem und institutionellem Kapital für den Wohnungsbau
- Stärkung des Dialogs zwischen Staat und Investoren
- Entwicklung konkreter Maßnahmen zur Belebung des Wohnungsneubaus

Hintergrund ist die anhaltende Krise im Wohnungsbau mit hohen Baukosten, schwierigen Finanzierungsbedingungen und zu geringer Neubautätigkeit.

Geschäftsführer RA Stephan Konrad war vom Bauministerium eingeladen worden. Im Rahmen der Diskussionsrunde zur **Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren** die Sicht der privaten Eigentümer einzubringen.

2. ZENTRALES ERGEBNIS:

AKTIONSPLAN ZUR SENKUNG DER BAUKOSTEN

Im Mittelpunkt der Konferenz stand der von Bundesbauministerin Verena Hubertz vorgestellte „Aktionsplan zur Senkung der Baukosten“ mit 13 Maßnahmen.

Wichtige Maßnahmen:

- **Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren**
 - Reduktion von Planungszeiten von ca. 15 Jahren auf etwa 2 Jahre
- **Digitalisierung des Bauens**
 - Verbindlicher digitaler Bauantrag bis 2028
- **Anreize für schnelleren Bau**
 - Bonus-System für verkürzte Bauzeiten
- **Innovationen bei Bauweisen**
 - Förderung vereinfachter Standards und neuer Gebäudetypen
- **Finanzielle und steuerliche Impulse**
 - Verlängerung der degressiven Abschreibung
 - bessere Investitionsbedingungen

Leitidee: „**Schneller, günstiger und mehr bauen**“, insbesondere für bezahlbaren Wohnraum.

3. MOBILISIERUNG VON KAPITAL UND NEUE FINANZIERUNGSTRUMENTE

Ein zentraler Diskussionspunkt war die Frage, wie mehr Kapital in den Wohnungsbau gelenkt werden kann.

Politische Ansätze:

- Kombination von öffentlichen Mitteln und privatem Kapital
- Aufbau eines Wohnungsbaumoduls im Deutschlandfonds zur Hebelung privater Investitionen
- Staatliche Investitionen von 23,5 Mrd. Euro bis 2029 in sozialen Wohnungsbau und Städtebauförderung



Forderungen der Branche:

- Verbesserung der Finanzierungsbedingungen
- Einführung eines „FinanzTurbos“ (z. B. Bürgschaften, Garantien, Zuschüsse)
- Attraktivere steuerliche Rahmenbedingungen (AfA, Grunderwerbsteuer Kernthema: Kapital ist vorhanden, wird aber durch Risiken, Regulierung und Kosten gehemmt).

4. ZENTRALE PROBLEMFELDER

KONSENS ZWISCHEN POLITIK UND WIRTSCHAFT

Die Diskussionen identifizierten mehrere strukturelle Hemmnisse:

- Hohe Baukosten als größtes Investitionshindernis
- Langsame Genehmigungsverfahren
- Unsichere regulatorische Rahmenbedingungen
- Schwierige Finanzierungslage und Eigenkapitalmangel
- Zurückhaltende Investoren aufgrund mangelnder Planungssicherheit Zusätzlich kritisierte die Branche politische Debatten (z. B. zur Vergesellschaftung), die Investitionen beeinträchtigen könnten.

5. FAZIT

Die Investorenkonferenz zeigte deutlich, dass die Wohnungsbaukrise in Deutschland nicht allein durch öffentliche Mittel lösbar ist.

Schlüsselerkenntnisse:

- Baukosten senken = zentrale Stellschraube
- Verfahren beschleunigen = entscheidender Hebel
- Kapital mobilisieren = strategische Aufgabe
- Vertrauen der Investoren wiederherstellen = Voraussetzung

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

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

Streif Fensterbau GmbH, Salzmatten 10, 79341 Kenzingen

Wenn der Staat selbst Wohnungsleerstand produziert

Ineffiziente Verwaltungen und überlastete Nachlassgerichte

Der Staat geht zu Recht gegen Eigentümer vor, die Wohnungen leer stehen lassen. Doch gleichzeitig produziert er selbst in erheblichem Stil genau diesen Leerstand – durch ineffiziente Verwaltung und chronisch überlastete Nachlassgerichte.

Gerade bei Erbfällen zeigt sich das Versagen besonders deutlich: Es ist keine Ausnahme, sondern Realität, dass Immobilien über Jahre hinweg blockiert sind, weil Verfahren nicht vorankommen. Wohnungen stehen leer, gammeln vor sich hin und büßen an Wert ein, während Menschen händeringend Wohnraum suchen. Eigentümer zahlen weiter – für Instandhaltung, Steuern und Nebenkosten – ohne jede Einnahme. Das ist leider kein Einzelfall, sondern ein systematisches Problem, das dringend angegangen werden muss. Wir brauchen hier dringend kürzere Bearbeitungszeiten.

Ein Ansatz, der hier wenigstens etwas helfen würde, liegt auf der Hand: temporäre Vermietung über Zeitmietverträge. So könnte Wohnraum sofort genutzt werden, und Eigentümer hätten zumindest eine finanzielle Entlastung. Doch genau hier verhindert das Mietrecht eine pragmatische Lösung.

Der § 575 BGB erlaubt Zeitmietverträge nur in eng begrenzten Ausnahmefällen: Eigenbedarf, umfassende Sanierung oder Werkwohnung. Für Erbimmobilien? Praktisch vielfach irrelevant. Das Ergebnis: Wohnungen bleiben lieber leer, als dass Eigentümer das Risiko eingehen, sie auf unbestimmte Zeit zu vermieten und später sich nicht mehr vom Mieter trennen können. Denn vermietete Immobilien sind vielfach nicht vermarktbare oder es fällt ein zweistelliger Abschlag an.

Hier zeigt sich ein eklatanter Widerspruch staatlichen Handelns: Auf der einen Seite wird Leerstand sanktioniert, auf der anderen Seite wird durch unerträglich langsames Verwaltungshandeln genau dieser Leerstand erzwungen.

Die oft reflexartig vorgebrachte Sorge um den Mieterschutz greift zu kurz. Niemand wird gezwungen, einen befristeten Mietvertrag einzugehen. Aber wer bereit ist, temporär Wohnraum in einer solchen Erbimmobilie zu nutzen, sollte diese Möglichkeit auch bekommen. Stattdessen verhindert der Gesetzgeber aktiv, dass überhaupt zusätzliche Wohnungen auf den Markt kommen. Und selbst wenn, was nicht zu erwarten ist, Nachlassverfahren dramatisch beschleunigt werden sollten und statt mehreren Jahren nur noch sechs Monate dauern sollten, so ist dies immer noch ein attraktiver Zeitraum für eine befristete Nutzung, z.B. für Studenten.

Fazit: Der Staat darf nicht länger Teil des Problems sein, während er gleichzeitig vorgibt, es zu bekämpfen. Nachlassverfahren müssten zum Wohle aller Beteiligten in vernünftigen Zeiträumen abgearbeitet sein. Solange Nachlassverfahren Jahre dauern und das Mietrecht flexible Zwischenlösungen blockiert, bleibt jede Diskussion über Wohnraumangel unvollständig. Es braucht vernünftige Bearbeitungszeiten der Nachlassgerichte und endlich einen klaren gesetzlichen Tatbestand für befristete Vermietungen im Erbfall.

Prof. Stephan Kippes



Für euer Wohnort Eigenheim bauen leben

**Sehen, was
wirklich zählt.**

QR-Code scannen, die
verborgene Botschaft im Bild
entdecken und mit etwas
Glück tolle Preise gewinnen.



200 JAHRE
Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau



Neue Heizungsförderung ab 21. Juli:

Das kommt auf Eigentümer zu

Die Bundesregierung hat die Konditionen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) geändert. Die neuen Förderbedingungen für Anträge bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gelten ab 21. Juli 2026. Bereits bewilligte Anträge bleiben unverändert. Eigentümer, die eine Bestätigung für ihren Antrag besitzen, können diesen noch bis zum 20. Juli zu den bisherigen Konditionen einreichen.

Eigentümer, die ihre Heizung modernisieren möchten, können auch weiterhin von einer staatlichen Förderung profitieren. Alle bisher geförderten Heizungssysteme bleiben förderfähig. Zudem bleibt die Grundförderung von 30 Prozent in Bestandsgebäuden erhalten. Weitere Förderbausteine werden angepasst:

DER EINKOMMENS-BONUS WIRD AKTUALISIERT

Der einkommensabhängige Bonus für selbstnutzende Eigentümer wird neu gestaffelt: Haushalte mit einem zu versteuernden Jahreseinkommen bis 30.000 Euro erhalten künftig einen Bonus von 40 Prozent (bisher 30 Prozent). Für Einkommen bis 40.000 Euro bleibt ein Bonus von 30 Prozent bestehen. Erstmals wird außerdem ein Bonus von 10 Prozent für Einkommen bis 50.000 Euro eingeführt.

Neu ist eine Regelung für Familien: Wenn mindestens ein minderjähriges Kind im Haushalt lebt, wird das für die Förderung relevante Einkommen einmalig um 10.000 Euro reduziert. Dadurch kann der Haushalt in eine höhere Förderstufe fallen. Zusätzlich erhalten Haushalte mit einem zu versteuernden Einkommen zwischen 50.001 und 60.000 Euro einen Bonus von 10 Prozent.

DER KLIMA-GESCHWINDIGKEITSBONUS SINKT

Selbstnutzende Eigentümer können weiterhin einen Klima-Geschwindigkeitsbonus erhalten, zum Beispiel für den Austausch funktionstüchtiger Öl-, Kohle-, Gasetagen- oder Nachtspeicherheizungen. Die Prämie sinkt jedoch erstmals ab dem 21. Juli von bislang 20 auf 16 Prozent und wird schrittweise reduziert, bis sie ab dem 1. August 2028 vollständig wegfällt.

NEUE OBERGRENZEN FÜR FÖRDERSATZ UND INVESTITIONSKOSTEN

Der gesamte Fördersatz wird gedeckelt: Haushalte mit einem Einkommen bis 30.000 Euro beziehungsweise bis 40.000 Euro mit Kind erhalten maximal 80 Prozent Förderung. Alle anderen Antragsberechtigten werden mit bis zu 70 Prozent Fördergeldern unterstützt.

Gleichzeitig wird die Obergrenze der förderfähigen Investitionskosten angepasst. Für die erste Wohneinheit können ab dem 1. Februar 2027 28.000 Euro berücksichtigt werden (vorher 30.000 Euro). Danach werden die Kosten halbjährlich um 750 Euro gekürzt, bis sie ab dem 1. August 2028 bei 25.000 Euro liegen.

Der Wärmepumpen-Effizienzbonus von 5 Prozent sowie der Emissionsminderungszuschlag für Biomasseheizungen in Höhe von 2.500 Euro werden komplett gestrichen.

NEUER BONUS FÜR WÄRMEPUMPEN AB 2027

Für das Jahr 2027 sind weitere Änderungen geplant, darunter ein neuer Wertschöpfungsbonus für Wärmepumpen. Die Prämie soll im ersten Quartal 2027 eingeführt werden und 15 Prozent für Wärmepumpen aus europäischer Fertigung betragen. Gleichzeitig soll die Grundförderung für Wärmepumpen aus Nicht-EU-Produktion auf 15 Prozent sinken.



Nelly-Sachs-Straße 6
79111 Freiburg im Breisgau
info@elektro-ullmann.de
Tel.: 0761 / 470 949 00

Elektroinstallation
Elektromobilität
Industriewartung
Photovoltaikanlagen
Gebäudesystemtechnik
Energiespeicher

Elektro Meßmer GmbH

Sternwaldstraße 13
Tel.: 0761 / 77 96 7
info@elektro-messmer.de

79102 Freiburg
Fax: 79 61 01
www.elektro-messmer.de



Die Experten für Ihre Elektroanlagen

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



IHR STARKER PARTNER SEIT 90 JAHREN!

www.elektro-ehret.de

EU-Kommission bestätigt: Mietregulierung verschärft Wohnungsknappheit

Haus & Grund fordert Kurswechsel in der Wohnungspolitik

Die Europäische Kommission stellt Deutschland in ihrer aktuellen Empfehlung zur Wirtschafts- und Sozialpolitik ein klares Zeugnis aus: Mietregulierungen bekämpfen nicht die Ursachen der Wohnungsknappheit. Sie können vielmehr private Investitionsanreize schwächen und die effiziente Nutzung des vorhandenen Wohnraums behindern. Haus & Grund Deutschland sieht sich damit in seiner langjährigen Kritik an immer neuen Eingriffen in das Mietrecht bestätigt. „Der Wohnungsmangel ist kein Naturgesetz. Er ist das Ergebnis politischer Fehlanreize“, erklärt Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke. „Jetzt liegt es an der Bundesregierung, den Kurs zu ändern: mehr ermöglichen, weniger regulieren.“

Die Kommission verweist darauf, dass die Wohnungsinvestitionen in Deutschland weiter zurückgegangen sind und die Bezahlbarkeit von Wohnraum zunehmend unter Druck steht.

Besonders kritisch bewertet sie die wachsende Kluft zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten. Diese Entwicklung führe zu einem „eingefrorenen“ Wohnungsmarkt und könne die Mobilität von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern einschränken. Aus Sicht von Haus & Grund ist dies eine direkte Folge einer verfehlten Mietrechtspolitik.

„Die Bundesregierung sollte diese Empfehlung sehr ernst nehmen“, so Warnecke. „Deutschland braucht keine weitere Verschärfung des Mietrechts, sondern einen echten Investitions- und Bauimpuls. Wer privaten Vermietern ständig neue Pflichten, Risiken und Kosten auferlegt, darf sich nicht wundern, wenn weniger gebaut, modernisiert und vermietet wird.“

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund fordert neue Eigentumsrente

„Mehr Mieter müssen zu Eigentümern werden“

Der Präsident des Eigentümerverbands Haus & Grund Deutschland Kai Warnecke fordert die Bundesregierung auf, den Kurs beim Neubau von Wohnungen radikal zu ändern: „Statt den Staat weiter aufzublähen, muss die Regierung Bürgerinnen und Bürgern in die Lage versetzen, den dringend notwendigen Wohnraum zu bauen. Den Neubau in die Hände institutioneller Akteure zu legen, funktioniert schon seit sehr vielen Jahren nachweislich nicht mehr. Eine Bundesbaugesellschaft wird daran nichts ändern“, so Warnecke auf dem alljährlich stattfindenden Zentralverbandstag.

„Wenn die Mittelschicht Immobilieneigentum bilden kann, wird so außerdem gezielt für das Alter vorgesorgt. Dies ist eine sinnvolle Ergänzung zur gesetzlichen Rente als Basisabsicherung. Immobilieneigentum ist die bewährteste Form der Altersvorsorge in Deutschland: Dies muss weiter gestärkt werden“, so Warnecke. Deutschland hat mit rund 42 Prozent eine der niedrigsten Eigentumsquoten in Europa. Gerade bei den 25- bis 45-Jährigen – der Altersgruppe, die klassischerweise Wohneigentum erwirbt – geht die Quote seit Jahren zurück (Destatis, 2024). Gleichzeitig wünschen sich zwei Drittel der Mieter in Deutschland eine eigene Wohnimmobilie (Forsa, 2025). Wer im Eigentum lebt oder Kleinvermieter wird, hat ein sechsmal so hohes Vermögen wie Mieter in derselben Einkommensgruppe (IW Köln, 2025).

Haus & Grund fordert die Bundesregierung daher auf, mit einem Maßnahmenpaket umzusteuern. Grundlage ist ein 10 Punkte-Plan des Verbands für den Neubau von Wohnraum und die Altersvorsorge:

10-PUNKTE-PLAN „NEUE EIGENTUMSRENTE“:

- Grunderwerbsteuer-Befreiung für Ersterwerber selbstgenutzter Immobilien
- zweckgebundener Erwerbsnebenkosten-Bonus für unter 35-Jährige
- Eigenkapitalersatzdarlehen für Selbstnutzer
- Steuerfreibetrag für Mieteinnahmen (aus der ersten vermieteten Immobilie) bis 6.000 Euro jährlich
- Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer für die erste vermietete Immobilie
- erhöhte Sonder-AfA für private Kleinvermieter
- Begrenzung beim Sofortabzug anschaffungsnaher Herstellungskosten aufheben (Sanierung)
- steuerliche Absetzbarkeit energetischer Sanierungskosten bei der Erbschaftsteuer
- Höchsthebesätze der Grundsteuer
- fiktive AfA für selbstnutzende Eigentümer

„Die Bundesregierung geht derzeit bei der Wohnungs- und Eigentumsfrage in Deutschland einen fatalen Weg. Wir brauchen in Deutschland nicht nur neue Wohnungen, sondern eine neue Generation von Immobilieneigentümern. Nicht weil Eigentum ein Privileg ist, sondern weil es die Menschen unabhängig macht und gegen die vielen Unsicherheiten der Zukunft absichert. Wenn die Bundesregierung die Sorgen der Bevölkerung ernst nimmt, muss sie Hürden abbauen und Anreize für den Neubau und die Altersvorsorge schaffen“, so Warnecke abschließend.

Haus & Grund Deutschland

Heizungsmodernisierung - Einbau einer Wärmepumpe

Was muss bei einer Modernisierungsmieterhöhung beachtet werden?

Für Heizungsmodernisierungen (Umstellung auf eine Wärmepumpe) hat sich der Gesetzgeber eine relativ komplexe Vorschrift ausgedacht. Führt der Vermieter eine energetische Modernisierung der Heizungsanlage nach § 555b Nr. 1a BGB durch (z.B. Austausch einer alten Heizung gegen eine Wärmepumpe), und wären dafür grundsätzlich öffentliche Zuschüsse möglich, kann er die Jahresmiete um 10 % der auf die Wohnung entfallenden Kosten erhöhen. Allerdings nur nach Abzug der tatsächlich erhaltenen Drittmittel.

Erfolgt trotz grundsätzlicher Förderfähigkeit keine Förderung, kann der Vermieter die Miete nach den allgemeinen Regeln des § 559 BGB erhöhen (anstatt nach der 10 %-Regel des § 559e Abs. 1 BGB).

Von den Kosten des Heizungsaustauschs werden pauschal 15 % als Erhaltungsaufwand abgezogen; dieser Anteil zählt also nicht zu den umlagefähigen Modernisierungskosten.

Die durch diese Heizungsmodernisierung ausgelöste Mieterhöhung ist zusätzlich gedeckelt: Die Monatsmiete darf sich wegen dieser Maßnahme innerhalb von sechs Jahren höchstens um 0,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erhöhen.

Wenn daneben noch weitere Modernisierungen nach § 559 BGB durchgeführt werden, dürfen die dortigen Kappungsgrenzen insgesamt nicht überschritten werden.

Die Detailregeln zu Berechnung, Durchführung und formellen Anforderungen der Mieterhöhung aus § 559 Abs. 3-5 sowie §§ 559b-559d gelten entsprechend auch für diese Heizungsmodernisierung.

Vertragsklauseln, die von diesen Schutzvorschriften zum Nachteil des Mieters abweichen, sind unwirksam. Somit ist es nicht möglich, zum Nachteil der Mieterin oder des Mieters abweichende Vereinbarungen zutreffen

die Anforderungen des § 71 GEG erfüllt werden. Typische Maßnahmen sind der Austausch einer zentralen Heizungsanlage gegen eine Wärmepumpe, Fernwärme, Biomasse oder eine Solarthermie-Hybridlösung.

Erhaltene Zuschüsse (z.B. Fördermittel für die Wärmepumpe) müssen von Ihnen vollständig berücksichtigt werden. Das bedeutet konkret: vom Gesamtaufwand müssen Sie die Fördermittel in vollem Umfang abziehen.

Die Mieterhöhung wegen der Wärmepumpe darf innerhalb von sechs Jahren höchstens 0,50 Euro pro Quadratmeter monatlich betragen. Zudem muss sie mit etwaigen weiteren Modernisierungsmieterhöhungen zusammen die gesetzlichen Obergrenzen einhalten.

Es kann nicht wirksam vereinbart werden, dass der Mieter höhere oder anders berechnete Erhöhungen akzeptiert.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Buchbesprechung

Mietrecht

Der »Schmidt-Futterer« steht für eine hochklassige Kommentierung zum gesamten Recht der Wohn- und der Geschäftsraum-miete. Auf rund 3400 Seiten werden alle praxiswichtigen Fragen im Detail beantwortet: zum materiellen Mietrecht des BGB, zur Heizkostenverordnung und zum Mietprozess, insbesondere zur Räumungsvollstreckung. Kurz: Wer im Mietrecht tätig ist, kommt an diesem aktuellen Großkommentar nicht vorbei.

WAS MÜSSEN SIE BEIM TAUSCH ZUR WÄRMEPUMPE BEACHTEN?

Prüfen Sie zunächst, ob die Heizungsmodernisierung eine Maßnahme nach § 555b Nr. 1a BGB ist und ob dem Grunde nach eine öffentliche Förderung möglich ist; dann gilt die 10 %-Regel auf die (nach Drittmitteln und 15 %-Pauschale bereinigten) Kosten.

Unter § 555b Nr. 1a BGB fallen bauliche Maßnahmen, bei denen durch Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage im Gebäude

ZUR NEUAUFLAGE

- Bereits eingearbeitet: die aktuelle Rechtslage seit Verlängerung der Mietpreiskapppung bis zum 31.12.2029.
- Darstellung des neuen Rechtsanspruchs auf Balkonkraftwerke (»Steckersolargeräte«) als weiterer privilegierter Maßnahme gemäß § 554 BGB.
- Berücksichtigt die Abschaffung des Schriftformerfordernisses (§§ 574b, 578, 550 BGB) durch das Bürokratieentlastungsgesetz (BEG IV) v. 23.10.2024.
- Mit allen Änderungen aus dem Gesetz zur Bekämpfung missbräuchlicher Ersterwerbungen von Schrottimmobilen v. 24.10.2024, dem Gesetz zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen v. 10.10.2024 sowie dem Gesetz zur weiteren Digitalisierung der Justiz vom 12.7.2024.

Das Werk wendet sich an Richterschaft und Rechtsanwaltschaft, Vermieterinnen und Vermieter und Mieterinnen und Mieter, Haus- und Grundbesitzervereinigungen, Hausverwaltungen sowie an Wohnungsämter etc.

Schmidt-Futterer Mietrecht; C.H.BECK, 17., neu bearbeitete Auflage, 2026; XXXI, 2884 S., Hardcover 209,00 €; ISBN 978-3-406-82483-8



Haierweg 6
79114 Freiburg
Tel.: 0761 / 12 04 50
Fax: 0761 / 12 045 35
info@kleinealbers.de



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

BauGB-Novelle: Haus & Grund warnt vor neuen Eingriffen in Eigentum

Selbstnutzer vollständig vom Milieuschutz befreien

Anlässlich der ersten Lesung der Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) im Bundestag warnt Haus & Grund Deutschland vor einer weiteren Ausweitung kommunaler Eingriffsbefugnisse. Der Verband kritisiert insbesondere die geplanten Regelungen zum Milieuschutz, zu kommunalen Vorkaufsrechten und zu sogenannten Problem- und Schrottimmobilen. „Die BauGB-Novelle darf nicht unter dem Etikett der Beschleunigung neue Unsicherheit für Eigentümer schaffen“, sagte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke. „Wer Wohnungsbau erleichtern will, muss Investitionen ermöglichen – nicht Eigentümer unter Generalverdacht stellen.“

Beim Milieuschutz bleibt der Entwurf nach Ansicht von Haus & Grund Deutschland deutlich hinter dem Koalitionsvertrag zurück. Selbstnutzende Eigentümer würden nicht wirklich ausgenommen, sondern weiterhin mit Genehmigungs-, Nachweis- und Bindungspflichten belastet. Wer seine eigene Wohnung altersgerecht, barrierearm oder energetisch modernisieren möchte, brauche jedoch klare Rechtssicherheit.

Auch beim Umgang mit Schrottimmobilen fordert Haus & Grund Deutschland zielgenaue Instrumente statt pauschaler Eingriffe. Der Verband stellt klar: Kriminelle Geschäftsmodelle, Verwahrlosung, Überbelegung, Ausbeutung von Bewohnern und Sozialleistungsmissbrauch müssen konsequent bekämpft werden. Die Ausweitung kommunaler Vorkaufsrechte sei dafür jedoch kein passgenaues Instrument. Sie greife vor allem bei regulären Verkäufen und könne gerade diejenigen abschrecken, die Problemimmobilien erwerben, sanieren und wieder ordentlich bewirtschaften wollen. Ein Eigentümerwechsel sei häufig nicht Teil des Problems, sondern Teil der Lösung.

Haus & Grund Deutschland fordert den Bundestag auf, die BauGB-Novelle im parlamentarischen Verfahren nachzubessern: weniger pauschale Eingriffe, mehr Rechtssicherheit und zielgenaue Instrumente gegen tatsächlichen Missbrauch.

Haus & Grund Deutschland

Garage ist kein Abstellort

Aktuelle Rechtsprechung stärkt klare Zweckbindung

Wer zu wenig Stauraum hat, lagert Kartons, Möbel oder Hausrat oft in der Garage oder auf dem Tiefgaragenstellplatz. Das schafft zwar in Haus und Wohnung Platz, kann aber rechtlich unzulässig sein. Die aktuelle Rechtsprechung bestätigt die strikte Zweckbindung von Garagen und Stellplätzen. Wer sie dauerhaft als Lager nutzt, riskiert bauordnungsrechtliche Maßnahmen, Zwangsgelder oder zivilrechtliche Unterlassungsansprüche. Annett Engel-Lindner vom Immobilienverband Deutschland IVD: „Wir empfehlen daher, die Genehmigungslage sowie die einschlägigen landesrechtlichen Vorschriften sorgfältig zu prüfen und Eigentümer wie Mieter frühzeitig zu sensibilisieren.“

BAURECHTLICHE ZWECKBINDUNG ERNST NEHMEN

Mit Urteil vom 26. Juni 2025 (8 K 6166/24) hat das Verwaltungsgericht Köln klargestellt, dass eine Garage, die baurechtlich zum Abstellen von Fahrzeugen genehmigt ist, nicht ohne Weiteres als Lager genutzt werden darf. Eine Lagernutzung ist eine Nutzungsänderung, die genehmigungspflichtig sein kann. Nach Auffassung des Gerichts kommt es auf das Gesamtbild an. Einzelne Gegenstände sind erlaubt, solange der Charakter als Stellplatz gewahrt bleibt. Ein wesentliches Indiz ist, ob ein Fahrzeug tatsächlich noch eingestellt werden kann. Ist dies faktisch nicht mehr möglich, darf die Bauaufsichtsbehörde die Nutzung untersagen und dies mit Zwangsmitteln durchsetzen.

„Viele Eigentümer unterschätzen die baurechtliche Dimension. Eine Garage ist kein zusätzlicher Abstellraum, sondern Teil der

Bauverein Breisgau eG

REGIO FESTZINS

**2,5% p.a.
18 Monate fest
für Neugeld***

- BEZAHLBARER WOHNRAUM
- INVESTITIONEN IN DER REGION
- NACHHALTIG UND 100 % SICHER

*Für Neugeld gilt:
Der feste Zinssatz gilt für 18 Monate bei einer Neuanlage ab 20.000 €. Gilt nur für Gelder, die sich nicht auf Konten der Bauverein Breisgau eG befinden bzw. angelegt sind.
Für Bestandskunden gilt der jeweils aktuelle Preisaushang.
Angebot freibleibend. Eine Mitgliedschaft ist erforderlich

Bauverein Breisgau eG
Zähringer Straße 48, 79108 Freiburg
Tel.: 0761. 5 10 44-0
info@bauverein-breisgau.de

BVB BAUVEREIN
BREISGAU eG

genehmigten Stellplatzkonzeption“, betont Engel-Lindner. „Wer die Nutzung dauerhaft ändert, bewegt sich schnell im Bereich einer genehmigungspflichtigen Nutzungsänderung.“

TIIEFGARAGENSTELLPLATZ IST KEIN LAGERRAUM

Auch im Wohnungseigentumsrecht ist die Linie eindeutig. Das Amtsgericht Hamburg-St. Georg hat mit Urteil vom 28. Juli 2023 (980a C 10/23 WEG) entschieden, dass ein Tiefgaragenstellplatz nicht regelmäßig als Lagerfläche genutzt werden darf. Das Aufstellen von Schränken, Regalen oder größeren Boxen kann gegen die Zweckbestimmung und Regelungen der Gemein-

schaftsordnung verstoßen. Die Gemeinschaft ist in solchen Fällen berechtigt, Unterlassung zu verlangen. Bei fortgesetzten Verstößen können Ordnungsmittel verhängt werden. Gerade in dicht belegten Tiefgaragen spielen zudem brandschutzrechtliche Aspekte eine nicht zu unterschätzende Rolle.

„Verwalter und Eigentümergemeinschaften sollten die Regelungen in Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung konsequent anwenden und Verstöße dokumentieren“, so Engel-Lindner. „Eine klare Kommunikation schafft Transparenz und hilft, Konflikte innerhalb der Gemeinschaft zu vermeiden.“

Kaution nicht ordnungsgemäß abgerechnet

Amtsgericht Leipzig verhängt gegen den Vermieter sogar Zwangsgeld

Nach dem Ende des Mietverhältnisses hatten sich die Parteien in einem gerichtlichen Vergleich darauf geeinigt, dass der Vermieter bis zum 30.6.2025 die Kaution (1008 Euro) abrechnen und das verbleibende Guthaben auszahlen sollte. Ansonsten waren die Verhältnisse weitgehend geklärt: Aus den Betriebskostenabrechnungen durfte der Vermieter keine Ansprüche mehr geltend machen.

Weil der Ex-Mieter im Juli 2025 noch keine Kautions-Rückzahlung erhalten hatte, betrieb er gegen den Vermieter die Zwangsvollstreckung. Auch der Vermieter sah sich im Recht und beurteilte die Sachlage anders: Er habe seine Abrechnungspflicht bereits erfüllt, d.h. die aus seiner Sicht bestehenden Schäden an der Mietsache benannt, die Kosten beziffert und mit der Kaution verrechnet. An eine bestimmte Form der Abrechnung sei er nicht gebunden.

Mietrechtliche Abrechnungen müssten keine formalen Anforderungen erfüllen, bestätigte das Amtsgericht Leipzig (168 C 5009/24). Sie müssten aber inhaltlich vollständig und transparent sein, also für den nötigen Durchblick des Mieters sorgen. Der Vermieter dürfe sich nicht damit begnügen, Schadenspositionen darzulegen und dem Mieter die eigenen Gegenforderungen mitzuteilen.

Ordnungsgemäß sei eine Kautionsabrechnung nur, wenn sie auch die Einnahmen umfasse, d.h. die mit der Anlage der Kaution erzielten Zinsen offenlege. Ohne Angaben zu den Zinserträgen sei eine Abrechnung unvollständig. Das gelte sogar dann, wenn keine Zinsen erzielt wurden: Auch diese Tatsache sei ausdrücklich mitzuteilen.

Dass der Mieter aus den Angaben des Vermieters eventuell Rückschlüsse auf den Verbleib der Kaution ziehen könne, genüge nicht. Die geschuldete Abrechnung müsse vollständig und transparent erteilt werden. Denn die Abrechnungspflicht diene nicht nur der rechnerischen Ermittlung eines Saldos, sondern vor allem auch der Information des Mieters über den Umgang mit der Kaution.

Das Landgericht Leipzig hat die Entscheidung des Amtsgerichts am 10.2.2026 bestätigt (07 T 69/26): Da die Abrechnung ohne Zinsangaben unvollständig gewesen sei, habe der Vermieter die Abrechnungspflicht bis zum 30.6.2025 nicht erfüllt. Daher sei auch das vom Amtsgericht festgesetzte Zwangsgeld von 500 Euro nicht zu beanstanden.

Beschluss des Amtsgerichts Leipzig vom 18.11.2025 – 168 C 5009/24
Juristischer Pressedienst

Ihr Team für Natursteinsanierungen



Foto: Luca Ban

gutmann steinmetz • bildhauer • restaurator
Martin Gutmann info@steinmetz-gutmann.de

Elsässerstraße 7
79346 Endingen
Tel.: 0 76 42 / 32 78

Nägelseestraße 2
79288 Gottenheim
Tel.: 0 76 65 / 94 29 556

150 Jahre
**HOPP UND
HOFMANN**
... weil's schön wird! Seit 1873

**HAPPY
RENOVIEREN?**
Gerne!

Ihre Freiburger Baumodernisierer
www.hopp-hofmann.de



Immobilienverwaltung wird komplexer und ihre Vergütung differenzierter

IVD und BVI legen Verwalterentgeltstudie 2026 vor

Die vom Center for Real Estate Studies (CRES) im Auftrag der beiden Verbände erstellte Untersuchung gibt einen aktuellen empirischen Überblick über Basissätze, Mindestumsätze, Sondervergütungen und Vertragslaufzeiten in der Wohnungseigentums- und Mietverwaltung. Die Ergebnisse zeigen steigende Basissätze, deutliche Größeneffekte insbesondere bei kleineren Wohnungseigentümergeinschaften sowie eine wachsende Bedeutung ergänzender Vergütungen für zusätzliche Leistungen.

BASISSÄTZE WEITER IM AUFWÄRTSTREND

Die Basissätze bei Neuverträgen bewegen sich weiterhin auf einem erhöhten Niveau. In der Verwaltung von Gemeinschaften der Wohnungseigentümer liegen die durchschnittlichen Basissätze je nach Größe der Anlage zwischen 29,75 Euro und 47,60 Euro brutto je Einheit und Monat. In der Mietverwaltung wurden bei Neuverträgen Basissätze zwischen 29,75 Euro und 41,65 Euro ermittelt. In der Sondereigentumsverwaltung beträgt der durchschnittliche Satz knapp 42 Euro brutto, sofern die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Kombination verwaltet wird.

DEUTLICHE GRÖSSENEFFEKTE UND STABILE MINDESTUMSÄTZE

Besonders deutlich werden die Größeneffekte in der Wohnungseigentumsverwaltung. In großen Wohnanlagen mit mehr als 99 Einheiten liegen die durchschnittlichen Basissätze rund 38 Prozent unter dem Niveau von Anlagen mit bis zu zehn Einheiten. Dies spiegelt den höheren Verwaltungsaufwand wider, der sich in kleineren Gemeinschaften auf weniger Einheiten verteilt, sodass die Kosten je Einheit entsprechend höher ausfallen. Der mittlere Mindestumsatz je Anlage liegt unverändert bei 357,00 Euro brutto.

ZUSATZLEISTUNGEN GEWINNEN AN GEWICHT

Zugleich wird erkennbar, dass sich die Vergütungsmodelle in der Verwaltung stärker nach individuellem Leistungsumfang ausrichten. Zusätzliche Leistungen werden in vielen Fällen gesondert vergütet. Dazu zählen in der Wohnungseigentumsverwaltung insbesondere bauliche Maßnahmen, Veräußerungszustimmungen und gerichtliche Vertretungen. In der Mietverwaltung gehören unter anderem bauliche Maßnahmen, Restarbeiten des Vorverwalters und die Neuvermietung als Komplettleistung zu den häufig zusätzlich berechneten Leistungen. Sonderleistungen werden dabei regelmäßig als Stundensatz oder Pauschale abgerechnet.

LEISTUNGSPROFIL DER VERWALTUNGEN ERWEITERT SICH

Darüber hinaus verdeutlicht die Studie, wie sehr sich das Leistungsprofil professioneller Immobilienverwaltung in den vergangenen Jahren erweitert hat. Genannt werden unter anderem technische Zusatzleistungen wie energetische Beratung, die Erstellung von Energieausweisen und interne Heizkostenabrechnungen, aber auch digitale Eigentümer- und Mieterportale, Fachapplikationen, digitale Unterlagen und KI-gestützte Prozesse.

Hinzu kommen neue organisatorische und abrechnungsbezogene Aufgaben, etwa bei Umlaufbeschlüssen, der Beiratskommunikation, der datenschutzkonformen Alt-Aktenvernichtung oder der Abwicklung von Versicherungsschäden. Damit zeigt sich insgesamt ein vielschichtiges Bild aus Basishonoraren, ergänzenden Vergütungsbestandteilen und einem erweiterten Aufgabenprofil der Verwaltungen.

HOHE AUSLASTUNG, ZUGLEICH BEREITSCHAFT ZUM WACHSTUM

85 Prozent der befragten Verwalter geben an, ausgelastet oder sehr stark ausgelastet zu sein. Gleichzeitig planen 63 Prozent, weitere Verwaltungsobjekte aufzunehmen, während nur knapp ein Fünftel eine Reduzierung des Bestands vorsieht. Vertragslaufzeiten bei Erstverträgen bewegen sich ganz überwiegend in einem Korridor von zwei bis drei Jahren.

„Qualifizierte Immobilienverwaltung braucht wirtschaftlich tragfähige Strukturen. Die Studie zeigt, dass der Markt auf steigende Anforderungen mit einer differenzierteren Vergütung reagiert. Das ist kein Selbstzweck, sondern Ausdruck eines erweiterten Aufgabenprofils und wachsender Verantwortung in der Verwaltung“, sagt Markus Jugan, IVD-Vizepräsident.

BVI-Präsident Thomas Meier ergänzt: „Die Ergebnisse weisen eine deutliche Differenz zwischen Bestands- und Neuvertragsentgelten aus: Neuverträge liegen im Schnitt um fünf Euro netto über Bestandsverträgen, in der GdWE-Verwaltung beträgt der Unterschied bei einem Viertel der Unternehmen fast zwölf Euro brutto je Einheit. Diese Neuvertragslücke zeigt, dass Verwalter noch viel Spielraum gegenüber ihren Eigentümern haben, Bestandsverträge finanziell anzupassen, um wirtschaftlicher zu arbeiten.“

Prof. Dr. Marco Wölfl, wissenschaftlicher Leiter des CRES: „Die aktuelle Studie zeigt, dass Verwalter Kostensteigerungen nunmehr auch durch höhere Basissätze an ihre Kunden weitergeben können. Sonderaufgaben werden aber zunehmend wichtiger und können nicht immer kostendeckend angeboten werden.“

Alles aus unserer Meisterhand

Fliesenarbeiten

Natursteinverlegung

Gartenterrassen

Fugensanierungen



Abbrucharbeiten

Verputzarbeiten

Estricheinbau

Abdichtungstechnik

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

Vergleichsangebote bei Erhaltungsmaßnahmen

Keine starre Drei-Angebote-Regel

Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (GdWE) können Erhaltungsmaßnahmen auch ohne Einholung mehrerer Vergleichsangebote wirksam beschließen. Eine starre Pflicht zur Einholung von drei Angeboten oder feste Bagatellgrenzen bestehen nicht. Entscheidend ist allein, dass die Beschlussfassung auf einer ausreichenden Tatsachengrundlage beruht. Auch ein einziges Angebot kann genügen, insbesondere bei bewährten Unternehmen, ausreichender Prüfung oder besonderer Dringlichkeit.

Der Fall: In einer GdWE beschlossen die Wohnungseigentümer mehrere Erhaltungsmaßnahmen an einzelnen Gebäuden. Im Mittelpunkt standen dabei Fensterarbeiten (Austausch mehrerer Fenster) mit Gesamtkosten von 7.030,52 €. Daneben wurden weitere Erhaltungsmaßnahmen (Vordachverglasung und Malerarbeiten) mit einem Gesamtvolumen von 2.709,61 € beschlossen. Sämtliche Maßnahmen wurden jeweils auf Grundlage nur eines Angebots an Unternehmen vergeben, die bereits seit Jahren für die GdWE tätig waren und als „bekannt und bewährt“ galten. Vergleichsangebote wurden nicht eingeholt. Ein Wohnungseigentümer focht die Beschlüsse an. Er rügte, dass es an einer ausreichenden Tatsachengrundlage fehle, da keine Vergleichsangebote vorlagen. Bei Maßnahmen dieser Größenordnung sei dies zwingend erforderlich. Während das Amtsgericht die Klage vollständig abwies, erklärte das Berufungsgericht einen Teil der Beschlüsse – insbesondere die Fenstermaßnahme – für unwirksam. Gegen diese Entscheidung legten beide Parteien Revision zum Bundesgerichtshof (BGH) ein.

Die Entscheidung: Der BGH hebt die Vorentscheidung teilweise auf und stellt klar, dass die fehlende Einholung von Vergleichsangeboten keinen Verstoß gegen ordnungsmäßige Verwaltung darstellt. Maßgeblich ist vielmehr, dass die Wohnungseigentümer ihre Entscheidung auf einer ausreichenden Tatsachengrundlage treffen. Zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung gehört auch die ordnungsgemäße Vorbereitung von Beschlüssen, diese verlangt jedoch keine schematische Einholung mehrerer Angebote. Dies gilt auch dann, wenn eine bestimmte sog. Bagatellgrenze (Kostengrenze für Kleinreparaturen) überschritten ist. Eine solche starre Betrachtung würde der Vielfalt möglicher Erhaltungsmaßnahmen nicht gerecht und das Ermessen der Wohnungseigentümer unzulässig einschränken. Entscheidend ist – wie so häufig im Wohnungseigentumsrecht – eine Einzelfallbetrachtung. Ob die Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, hängt davon ab, ob die vorhandenen Informationen aus der Sicht eines vernünftig und wirtschaftlich denkenden Wohnungseigentümers ausreichen, um eine sachgerechte Entscheidung zu treffen. Dabei sind insbesondere Art, Umfang und Komplexität der Maßnahme, deren Dringlichkeit sowie die konkreten Umstände des Marktes – etwa die Verfügbarkeit geeigneter Handwerksbetriebe – zu berücksichtigen.

Gleichwohl: Ein Beschluss kann trotz fehlender Vergleichsangebote gegen ordnungsmäßige Verwaltung verstoßen, wenn das zugrunde liegende Angebot objektiv ungeeignet oder übersteuert ist. Dabei handelt es sich jedoch um einen eigenständigen Beschlussmangel, den der anfechtende Wohnungseigentümer innerhalb der Anfechtungsfrist darlegen und gegebenenfalls beweisen muss. Der BGH erklärt die vorliegend gefassten Beschlüsse für wirksam. Die Vergabe auf Grundlage eines einzigen Angebots war zulässig, da es sich um eine Standardmaßnahme handelte, ein bewährtes Unternehmen beauftragt wurde und keine Anhaltspunkte für Übersteuerung oder Ungeeignetheit bestanden.

Ein Kommentar: Die Entscheidung ist ausdrücklich zu begrüßen und macht das Wohnungseigentumsrecht deutlich praxisgerechter. Der BGH verabschiedet sich von der oft rein formalen „Drei-Angebote-Regel“ und stellt klar, dass es auf eine sachgerechte Entscheidung im Einzelfall ankommt. Für Verwalter und GdWE bedeutet das eine spürbare Entlastung: Ein erheblicher bürokratischer Aufwand entfällt, sowohl in den Verwaltungen als auch bei Handwerksbetrieben, die bislang häufig Angebote ohne echte Zuschlagschance erstellen mussten. Zugleich reagiert der BGH auf die Realität des Handwerkermangels, in der mehrere vergleichbare Angebote oft schlicht nicht verfügbar sind. Für Eigentümer schafft das mehr Flexibilität, ohne den Grundsatz wirtschaftlichen Handelns aufzugeben. Einziger Wermutstropfen: Zahlreiche Lehrbücher und Kommentare werden nun angepasst werden müssen.

Luisa Peitz (ZV | Team Recht)

Marken-Qualität immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF
■■■■ DIE FACHHÄNDLER

Europas führende Fachhändler für Bauen und Renovieren!



**Marken
des Fach-
handels!**

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 ■ Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

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

Lade-Infrastruktur

Neue Förderchancen für Eigentümer und Wohnungseigentümergeinschaften

Mit dem „Masterplan Ladeinfrastruktur 2030“ und dem neuen Bundesprogramm für das Laden im Mehrparteienhaus werden wichtige Impulse gesetzt, um Elektromobilität im privaten Bereich weiter voranzubringen. Der Immobilienverband Deutschland (IVD) begrüßt insbesondere die praxisnahe Ausgestaltung der Förderung: Wohnungseigentümergeinschaften (GdWE) können Förderanträge künftig bereits stellen, bevor ein formaler Eigentümerbeschluss über den Ausbau gefasst wurde.

„Die neuen Förderbedingungen berücksichtigen endlich die besonderen Entscheidungsprozesse in Wohnungseigentümergeinschaften und schaffen damit echte Investitionsanreize“, so Annett Engel-Lindner, Syndikusanwältin beim IVD. „Gerade die Möglichkeit, Förderanträge vorab stellen zu können, gibt Eigentümern und Verwaltungen die notwendige Planungssicherheit.“

Das Förderprogramm umfasst insgesamt 500 Millionen Euro und richtet sich ausdrücklich auch an Wohnungseigentümergeinschaften. Gefördert werden neben einzelnen Ladepunkten auch die technische Erschließung der Stellplätze, einschließlich Netzanschluss, Verkabelung und sonstiger notwendiger baulicher Maßnahmen. Dadurch können gemeinschaftliche Lösungen organisatorisch und finanziell effizient umgesetzt werden, ohne dass jeder einzelne Eigentümer selbst aktiv werden muss.

Die Förderung bietet attraktive finanzielle Anreize: Pro Stellplatz können bis zu 1.300 Euro ohne Ladepunkt, bis zu 1.500 Euro mit Ladepunkt beantragt werden. Es handelt sich dabei um einen Zuschuss, der nicht zurückgezahlt werden muss. Anträge können ab heute, 10 Uhr, bis zum 10. November 2026 über die „Nationale Leitstelle Ladeinfrastruktur“ unter folgendem Link gestellt werden: <https://www.laden-im-mehrparteienhaus.de/antragstellung/>. Die Mittel werden in der Reihenfolge der eingehenden Anträge vergeben.

Darüber hinaus setzt der Masterplan auch technisch neue Maßstäbe: Künftig wird stärker auf die Gesamtleistung der Lade-Infrastruktur abgestellt statt ausschließlich auf die Anzahl der Ladepunkte. Dies ermöglicht effizientere und flexiblere Lösungen, etwa durch leistungsstärkere Ladepunkte oder gebündelte Konzepte für mehrere Gebäude und Quartiere.

„Neben den wirtschaftlichen Vorteilen gewinnt das Thema auch regulatorisch an Bedeutung: Ab Mai 2026 wird die Installation von Lade-Infrastruktur bei Neubauten und größeren Sanierungen verpflichtend. Eigentümer, die frühzeitig investieren, sichern sich daher nicht nur Fördermittel, sondern stellen ihre Immobilien auch zukunftssicher auf“, so Engel-Lindner.

Vermieterbefragung 2026: Bis zu 11,2 Millionen Mietwohnungen vom Rückzugsrisiko betroffen

Haus & Grund warnt vor Folgen weiterer Regulierungen

Weitere Mietrechtsverschärfungen könnten das Angebot an Mietwohnungen deutlich verringern. Das zeigt die Vermieterbefragung 2026 von Haus & Grund Deutschland. Demnach halten 60,5 Prozent der befragten vermietenden Privatpersonen es für wahrscheinlich, ihre Vermietungstätigkeit ganz oder teilweise aufzugeben und Wohnraum zu verkaufen, wenn die derzeit diskutierten Regulierungen umgesetzt werden.

Auf Vermieter mit erhöhter Rückzugsneigung entfallen 77 Prozent der in der Befragung erfassten Wohneinheiten. Übertragen auf die rund 14,6 Millionen privat vermieteten Wohnungen in Deutschland ergibt sich eine Größenordnung von bis zu 11,2 Millionen Wohnungen in Beständen von Vermietern mit Rückzugsrisiko.

„Die Bundesregierung stigmatisiert Vermieter. Dabei sind die vermietenden Privatpersonen diejenigen, die bezahlbaren Wohnraum anbieten. Wer anderen Wohnraum zur Verfügung stellt, braucht Rechtssicherheit“, sagte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke. Die Zahl von 11,2 Millionen Wohnungen ist

keine Prognose tatsächlicher Verkäufe. Sie zeigt jedoch, wie groß der Teil des Mietwohnungsbestands ist, der durch weitere Regulierung nicht mehr angeboten werden könnte.

„Wer vermietende Privatpersonen mit immer neuen Vorschriften belastet, trifft nicht anonyme Großkonzerne, sondern Millionen Bürgerinnen und Bürger als Vermieter. Viele fragen sich inzwischen, ob sie sich dieses Engagement überhaupt noch antun sollen“, so Warnecke. „Wer mehr bezahlbaren Wohnraum will, darf vermietende Privatpersonen nicht aus dem Markt drängen. Die Politik muss endlich auf Investitionsanreize statt auf immer neue Regulierung setzen“, betonte Warnecke.

Hintergrund: An der bundesweiten Vermieterbefragung 2026 von Haus & Grund Deutschland beteiligten sich knapp 24.000 private Eigentümer. Die Online-Erhebung wurde zwischen dem 21.1.2026 und dem 26.4.2026 durchgeführt. Die Humboldt-Universität zu Berlin hat die Daten anschließend wissenschaftlich aufbereitet und ausgewertet.

Sommerhitze clever aussperren

Tipps rund um Hitzeschutz bei Bau und Sanierung

Wer ein Haus baut oder energetisch saniert, denkt idealerweise nicht nur an niedrige Heizkosten im Winter, sondern auch an angenehme Temperaturen im Sommer. Denn die Zahl der heißen Tage stieg in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich an und dieser Trend soll sich fortsetzen. Dabei lässt sich die sommerliche Wärmebelastung oft schon mit vergleichsweise einfachen Maßnahmen deutlich reduzieren. „Entscheidend ist, die Schwachstellen des Gebäudes frühzeitig zu erkennen und gezielt zu verbessern“, sagt Christian Handwerk, Energieexperte der Verbraucherzentrale NRW. „Dabei spielen Dämmung, Fenster und die Auswahl geeigneter Bauteile eine zentrale Rolle. Wer rechtzeitig vorsorgt, schafft auch an heißen Tagen ein angenehmes Raumklima.“ Wie man die eigenen vier Wände fit für steigende Sommertemperaturen macht, hat die Verbraucherzentrale NRW in sechs Tipps zusammengestellt.

HITZEQUELLEN IM GEBÄUDE AUFSPÜREN

Bevor man Maßnahmen gegen Sommerhitze plant, gilt es zunächst die Ursachen für das starke Aufheizen bestimmter Räume unter die Lupe zu nehmen. Häufig betroffen sind Dachgeschosse, da das Dach eine große Angriffsfläche für die Sonne bietet und gerade in älteren Gebäuden in Bezug auf den Hitzeschutz nicht optimal konstruiert ist. Großen Einfluss auf das Raumklima im Sommer haben auch die Fenster. Nach Süden gerichtete Fenster sind die kritischsten, aber auch solche mit Ost- oder Westausrichtung können Räume im Sommer unangenehm erwärmen. Besonders große Fenster können die Situation umso problematischer werden lassen. Hinzu kommt der Einfluss möglicher Undichtigkeiten in der Gebäudehülle. Wer die Schwachstellen des Gebäudes kennt, kann gezielt handeln und die wirksamsten Maßnahmen auswählen.

SONNENSCHUTZ AUSSEN ANBRINGEN

Ein wirksamer und simpler Hitzeschutz besteht darin, die Sonne gar nicht erst ins Gebäude gelangen zu lassen. Sonnenschutz auf der Außenseite hält die Wärmestrahlung besser ab als innenliegende Lösungen. Rollläden, Jalousien oder Markisen sind je nach Geschmack und baulicher Situation geeignet. Wer seine Verglasungen zusätzlich in Sonnenschutzverglasungen „verwandeln“ möchte, kann mit einer Sonnenschutzfolie arbeiten, die außen auf die Verglasung aufgebracht wird. Ein geeigneter innenliegender Sonnenschutz ist aber auch hilfreich gegen die Hitze. Hierbei sind reflektierende Materialien die besten, die zur Fensterfläche hin ausgerichtet werden. Auch Balkone, Dachüberstände oder Vordächer können Fensterflächen wirksam verschatten.

NEUE FENSTER RICHTIG AUSWÄHLEN

Fenster haben großen Einfluss darauf, wie viel Sonnenenergie in die Wohnräume gelangt. In kritischen Bereichen sollte bei neuen Fenstern vorsorglich eine Sonnenschutzverglasung ins Auge gefasst werden, sie mindert eine sommerliche Überhitzung. Vorsicht ist geboten vor zu großen Fensterflächen. Wichtig bleibt jedoch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Hitzeschutz, Tageslichteinfall und Wohnkomfort.

UNDICHTE STELLEN AN DER GEBÄUDEHÜLLE SCHLIESSEN

Gerade bei älteren Gebäuden werden Undichtigkeiten der Gebäude-Außenhaut oft unterschätzt. Sie haben im Sommer einen großen Einfluss auf die Temperaturen im Haus. Undichte Fenster sind dabei recht leicht in den Griff zu bekommen. Zunächst sollte geprüft werden, ob die Fensterflügel in der richtigen Position stehen und dicht schließen. Falls nicht, muss das Fenster passend eingestellt werden. Ist die Dichtung des Fensters nicht funktionstüchtig, schaffen selbstklebende Dichtungsbänder einfach und wirksam Abhilfe. Häufig weisen in Bestandsgebäuden auch die Dächer Undichtigkeiten auf. In solchen Fällen ist das Abdichten aufwändiger. Bei einer ohnehin angedachten baulichen Maßnahme sollten Eigentümer:innen auf diesen Punkt unbedingt achten.

DÄMMUNG SCHÜTZT AUCH IM SOMMER

Eine hochwertige Wärmedämmung reduziert nicht nur Wärmeverluste im Winter, sondern hält im Sommer auch die Hitze länger draußen. Besonders im Dachgeschoss macht sich dieser Effekt bemerkbar. Für hochsommerliche Temperaturen ist dort eine stärkere Dämmung, als für kühle Zeiten eigentlich kalkuliert, spürbar effektiv. Eine gute Dämmwirkung des gesamten Dachs sollte unbedingt mit einer luftdichten Ausführung verbunden werden. Werden beide Aspekte berücksichtigt, erwärmen sich Innenräume deutlich langsamer. Wer ohnehin saniert, kann den sommerlichen Wärmeschutz ohne großen Mehraufwand direkt mit einplanen. Wirkungsvoll sind dabei auch massive Bauteile wie Mauerwerks- oder Betonwände. Sie puffern die Hitze, „saugen“ sie tagsüber aus der Raumluft und geben sie nachts bei gutem Lüften wieder nach draußen. Beim Dachgeschossausbau sollte also die Materialwahl auch auf den Sommerfall ausgelegt sein, beispielsweise haben Lehmbauplatten für diesen Zweck bessere Eigenschaften als Gipskarton-Platten.

VERSCHATTEN HILFT GEGEN DIE HITZE

Wer Fenster und Dächer vor direkter Sonneneinstrahlung schützen möchte, kann auch selbst für mehr Verschattung sorgen. So liefert eine Photovoltaikanlage auf dem Dach nicht nur klimafreundlichen Strom, sondern beschattet zugleich die Dachfläche. Dadurch heizt sich das Dach weniger stark auf, was die Wärmebelastung im Dachgeschoss spürbar reduzieren kann. Auch Bäume vor Fenstern und Fassaden dienen als natürlicher Sonnenschutz: Sie halten einen Teil der Sonnenstrahlung ab und tragen so zu einem angenehmeren Raumklima im Gebäude bei.



MÄNNER
Gips- und
Stukkateurbetrieb

*Ihr Meisterbetrieb
GmbH
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

Vom Mythos der atmenden Wände

Durch Wände gibt es keinen relevanten Luftaustausch – er erfolgt über die Fenster oder eine Lüftungsanlage

Die irrije Vorstellung hält sich hartnäckig in den Köpfen der Deutschen: Werden Wände wärmegeklämt, können sie nicht mehr atmen. Dann drohen in der Wohnung feuchte Luft und Schimmel. Dies ist jedoch ein Irrglaube. Intakte Wände sind immer luft- und winddicht – einen Luft- und Feuchteausaustausch können sie daher nicht gewähren. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Der Austausch von feuchter, verbrauchter Innenluft erfolgt im Wesentlichen durch das Öffnen der Fenster oder eine Lüftungsanlage. Schimmel an der Außenwand entsteht, wenn im schlecht gedämmten Altbau oder im baufuchten Neubau zu wenig gelüftet wird. Eine Dämmung der Außenwände vermindert sogar das Schimmelrisiko, da sie die Oberflächentemperatur der Wand erhöht.

Die Legende, die Dämmung von Fassaden würde den Luftaustausch behindern und Schimmel in der Wohnung begünstigen, ist weit verbreitet. Zurückzuführen ist sie auf einen Messfehler aus dem Jahr 1858. Gemacht hat ihn Max von Pettenkofer. Pettenkofer war einer der Mitbegründer der modernen Hygiene und schuf eine wichtige Grundlage für die Entwicklung des Periodensystems. Nach einem Versuch kam der Forscher zu dem Schluss, Ziegelwände seien atmungsfähig. Doch dabei irrte er sich gewaltig.

EIN MESSFEHLER AUS DEM 19. JAHRHUNDERT UND SEINE FOLGEN

Denn ihm unterlief bei seinem Experiment ein folgenschwerer Fehler. In einem Büroraum dichtete er alle Fugen zwischen den verschiedenen Bauteilen ab, etwa die zwischen Fenster und Wand. Danach nahm er eine Luftwechsellmessung vor. Das Resultat: Die Daten unterschieden sich nicht wesentlich von der Messung vor der Abdichtung. Pettenkofer erklärte sich die Ergebnisse mit einem erheblichen Luftaustausch durch die Ziegelwände hindurch. Was er aber übersehen hatte, war der Ofen und sein Rauchabzug nach draußen. Eventuell war auch die vorhandene Decke undicht, sodass durch Fugen Luft entweichen konnte.

Bereits seit 1928 ist die These Pettenkofers, die er auch noch mit einem weiteren Versuch untermauern wollte, widerlegt. Ernst Rausch, ein Physiker, der sich mit der Luftdurchlässigkeit von Baustoffen befasste, wies nach, dass der Austausch feuchter Innenluft nicht über die Wände erfolgt. Die Idee war da aber schon längst in der Welt.

WÄNDE ATMEN NICHT – ABER MANCHE FENSTER

Baufachleute sind sich einig: Intakte Wände lassen praktisch keinen Luft- und Feuchtetransport zu. „Durch keine Wand ist ein relevanter Austausch von Luft möglich“, sagt Frank Hettler von Zukunft Altbau. „Außerdem kommt in der Regel luftdichter Putz auf das Mauerwerk. Lässt eine Wand doch Luft durch, ist sie baufällig.“ Die Abgabe von feuchter, verbrauchter Luft nach draußen erfolgt fast ausschließlich über das Lüften oder über undichte Fenster. Letzteres ist besonders in unsanierten Häusern

der Fall. Alte Fenster lassen über undichte Fugen unkontrolliert Außenluft nach innen – im Winter allerdings im Verhältnis viel zu viel unnötige Heizwärme ins Freie.

Neue Fenster haben dagegen in der Regel zwei Dichtungsebenen. Dadurch zieht es nicht mehr und warme Luft strömt nicht mehr unkontrolliert ins Freie. Andererseits muss die Wohnung dafür gezielt gelüftet werden. Geschieht das nicht, drohen dicke Luft und an schlecht gedämmten Bauteilen im schlimmsten Fall sogar Schimmel. Der gesundheitsschädliche Pilz wächst dort, wo warme, feuchte Raumluft auf kalte Oberflächen trifft, dort kondensiert und genug nährstoffreicher Untergrund existiert.

SCHIMMEL MAG KALTE WÄNDE UND FEUCHTIGKEIT

Das ist auch der Grund, warum Dämmung der Schimmelbildung entgegenwirkt. Eine fachgerechte, durchgängige Wärmedämmung ohne Wärmebrücken vermindert das Schimmelrisiko enorm, denn mit ihr steigt die Temperatur an den Innenseiten der Außenwände. Das wiederum verhindert, dass sich Feuchtigkeit aus der Luft auf ihnen niederschlägt. Dämmen ist deshalb eine sehr effektive Strategie gegen Schimmel.

Ganz auf der sicheren Seite ist man, wenn nach einer Dämmung und Einbau neuer Fenster auch noch regelmäßig gelüftet wird. Die Feuchtigkeit in der Luft wird am besten durch regelmäßiges Querlüften niedrig gehalten. Mindestens dreimal täglich für einige Minuten gegenüberliegende Fenster ganz aufzumachen, reicht häufig aus. Nützlich ist ein Hygrometer, das den Luftfeuchtegehalt misst. Liegt der Wert längere Zeit über 60 Prozent, ist Lüften angesagt. Wem dies zu aufwändig ist, sollte sich eine automatische Lüftungsanlage zulegen. Denn mit ihr gelingt ein ausreichender Luftaustausch am effektivsten. Systeme mit Wärmerückgewinnung sparen außerdem wertvolle Heizenergie. Lüftungsanlagen verhindern zudem, dass Lärm, Feinstaub, Pollen und Insekten in die Räume gelangen.

FAZIT: DER MYTHOS GEHÖRT IN DIE MOTTENKISTE

Seit knapp hundert Jahren ist es bewiesen: Wände können nicht atmen. Der notwendige Luftaustausch erfolgt über das Öffnen der Fenster oder eine Lüftungsanlage. Eine fachgerechte Dämmung ist daher keine Ursache für Schimmelbefall, sie verringert die Gefahr sogar. „Der Mythos gehört daher in die Mottenkiste“, so Hettler. Eine kompetente Beratung dazu gibt es bei Gebäudeenergieberaterinnen und Gebäudeenergieberatern.

Aktuelle Informationen zur energetischen Sanierung von Wohnhäusern gibt es auch auf www.zukunftaltbau.de.

Fachbetrieb nach §19 WHG	seemann	www.tankschutz-seemann.de
Tankschutz		
Reinigung • Hüllen • Einbau • Neutank • Montage • Alttank • Demontage • Entsorgung		
email: info@tankschutz-seemann.de • 79117 Freiburg Büro: Tel. 0761/69198 • Fax 6967157		
Büro Kirchzarten: Tel. 07661/9086146 • Fax 9086151		
TÜV-Mängelbeseitigung		

Reminder – Nachfragebündelung bei der Beschaffung von Wärmepumpen

Exklusives Mitglieder-Projekt

Aufgrund vieler, positiver Nachfragen zu unserem Wärmepumpen-Projekt können wir vorab mitteilen, dass wir den Projektstart für die Kalenderwoche 41 (Oktober 2026) erwarten.

Wenn Sie den Austausch Ihrer Heizung für diesen Herbst oder das nächste Jahr geplant haben, können Sie noch ein wenig abwarten. Es wäre jedoch sinnvoll, wenn Sie schon heute eine Heizlastberechnung erstellen lassen würden (siehe unten).

Gerne können Sie uns unter **veranstaltung.verband@haus-grund-freiburg.de** eine Nachricht schicken, wenn Sie Interesse am Projekt haben. Wir informieren Sie dann persönlich per Mail, sobald unser Modellprojekt starten kann. Alternativ können Sie sich auf der Startseite unserer Homepage auf eine Interessentenliste eintragen.

Dieser Eintrag ist völlig unverbindlich. Wir geben Ihre Kontaktdaten auch nicht weiter. Ihre Registrierung ermöglicht es uns aber, Sie direkt per E-Mail zu informieren, sobald der Starttermin des Projekts feststeht. Wir werden Sie dann auch vorab über das weitere Prozedere informieren.

Unabhängig davon werden wir auch in unserer Freiburger Hausbesitzer-Zeitung informieren.

Tipp: vorab Heizlastberechnung erstellen

Wenn Sie eine Heizungsumstellung planen, empfehlen wir Ihnen vorab die Beauftragung einer Heizlastberechnung. Sie stellt die ideale Grundlage für eine Wärmepumpe dar.

Eine normgerechte Heizlastberechnung zeigt zuverlässig,

- ob das bestehende Heizsystem für den Betrieb einer Wärmepumpe geeignet ist,
- welche Vorlauftemperaturen erforderlich sind,
- welche Heizkörper gegebenenfalls angepasst werden sollten
- und mit welchen Maßnahmen sich die Effizienz des gesamten Heizsystems optimieren lässt.

Damit erhalten Sie eine belastbare Entscheidungsgrundlage für die Heizungsmodernisierung und können unnötige Investitionen vermeiden.

DIE BASIS FÜR EINE FACHGERECHTE PLANUNG

Eine normgerechte Heizlastberechnung schafft Planungssicherheit für alle Beteiligten. Sie bildet die Grundlage für die korrekte Auslegung der Heizungsanlage und ermöglicht Heizungsfachbetrieben, Angebote auf Basis der tatsächlichen Anforderungen Ihres Gebäudes zu erstellen – statt auf Schätzungen oder Erfahrungswerten.

Für Sie als Mitglied erstellt unser Energieberater, Dr. Andrew Mondon, die Heizlastberechnung zum vergünstigten Sonderpreis. Nähere Informationen erhalten Sie auf der Geschäftsstelle.

Hinweis: Diese Kosten sind zudem als planerische Maßnahme bei einer Heizungsförderung nach dem Programm 458 der KfW mit förderfähig. Die Kosten werden neben den Kosten für die Anlage mit eingereicht.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Heizungsmodernisierung

Warum eine normgerechte Heizlastberechnung sinnvoll ist

Viele kennen die Heizlastberechnung von der Förderung von neuen Heizungen. Was sind die Hintergründe, Regeln und Vorteile?

Die **raumweise Heizlastberechnung nach DIN EN 12831** ist die anerkannte Regel der Technik für die Auslegung moderner Heizungsanlagen. Sie bildet die Grundlage für die richtige Dimensionierung von Wärmeerzeugern, Heizkörpern und Flächenheizungen und ist zugleich der erste Schritt für einen fachgerechten hydraulischen Abgleich.

Ein hydraulischer Abgleich sorgt dafür, dass jeder Heizkörper die benötigte Wassermenge erhält. Dadurch arbeitet die Heizungsanlage effizienter, verbraucht weniger Energie und sorgt für den gleichmäßigen Wärmekomfort im gesamten Gebäude. Aus diesem Grund wird die Durchführung von staatlicher Seite als Voraussetzung für die Förderfähigkeit von neuen Heizungen verlangt.

WAS WIRD BEI EINER HEIZLASTBERECHNUNG ERMITTELT?

Die raumweise Heizlastberechnung bestimmt den Wärmebedarf jedes einzelnen Raumes. So lässt sich exakt berechnen, welche Heizleistung erforderlich ist, um auch an kalten Wintertagen die gewünschte Raumtemperatur zu erreichen.

Sie bildet die Grundlage für eine Berechnung für die Durchführung eines hydraulischen Abgleichs. Dabei wird überprüft, welche Leistung die vorhandenen Heizkörper liefern und ob die erforderliche Heizleistung bei den geplanten Systemtemperaturen – insbesondere bei niedrigen Vorlauftemperaturen einer Wärmepumpe – bereitstellen können.

In der Praxis zeigt sich dabei häufig, dass bereits ein oder zwei zu klein dimensionierte Heizkörper die notwendige Vorlauftemperatur für das gesamte Gebäude erhöhen. Dadurch kann insbesondere die Effizienz einer Wärmepumpe erheblich leiden.



Ringwald
Hubert Ringwald

Natürlich wohnen, gesund leben.

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

Holzbau	Dachdeckerei
Neue Dachstühle	Holzhäuser
Dachsanierungen	Holzfassaden
Altbausanierungen	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

Werden diese wenigen Heizkörper gezielt ausgetauscht, lässt sich die Vorlauftemperatur häufig deutlich reduzieren und die Effizienz der gesamten Heizungsanlage spürbar steigern. Alternativ können auch Maßnahmen zur Reduzierung des Wärmebedarfs durchgeführt werden.

DIE IDEALE GRUNDLAGE FÜR EINE WÄRMEPUMPE - UND AUCH ANDEREN HEIZUNGSSYSTEMEN

Eine normgerechte Heizlastberechnung zeigt zuverlässig,

- ob das bestehende Heizsystem für den Betrieb einer Wärmepumpe geeignet ist,
- welche Vorlauftemperaturen erforderlich sind,
- welche Heizkörper gegebenenfalls angepasst werden sollten und
- mit welchen Maßnahmen sich die Effizienz des gesamten Heizsystems optimieren lässt.

Damit erhalten Sie eine belastbare Entscheidungsgrundlage für die Heizungsmodernisierung und können unnötige Investitionen vermeiden.

DIE BASIS FÜR EINE FACHGERECHTE PLANUNG

Eine normgerechte Heizlastberechnung schafft Planungssicherheit für alle Beteiligten. Sie bildet die Grundlage für die korrekte Auslegung der Heizungsanlage und ermöglicht Heizungsfachbetrieben, Angebote auf Basis der tatsächlichen Anforderungen Ihres Gebäudes zu erstellen – statt auf Schätzungen oder Erfahrungswerten.

WARUM EINE DETAILLIERTE HEIZLASTBERECHNUNG WICHTIG IST

In der Praxis werden Heizlasten häufig mit vereinfachten Verfahren ermittelt. Dabei werden typische Bauteile eines Baujahres angenommen, anstatt den tatsächlichen Aufbau Ihres Gebäudes zu berücksichtigen. Individuelle Dämmmaßnahmen, Fenstererneuerungen oder Anbauten bleiben dabei oft unberücksichtigt. Das kann zu einer Über- oder Unterdimensionierung der Heizungsanlage führen. Die Folgen sind unnötig hohe Investitionskosten, ein ineffizienter Anlagenbetrieb oder ein unzureichender Wärmekomfort.

Eine **normgerechte, gebäudespezifische Heizlastberechnung** berücksichtigt dagegen die tatsächlichen Eigenschaften Ihres Gebäudes und liefert eine präzise Grundlage für eine wirtschaftliche, energieeffiziente und zukunftssichere Heizungsplanung. Besonders sinnvoll ist dabei eine unabhängig erstellte Heizlastberechnung. Da sie losgelöst von der Auswahl eines bestimmten Heizsystems oder Herstellers erfolgt, erhalten Sie eine objektive und nachvollziehbare Planungsgrundlage. Mit einer neutralen Berechnung können Sie Angebote verschiedener Heizungsfachbetriebe besser vergleichen und sicherstellen, dass die vorgeschlagene Heizungsanlage tatsächlich zu den Anforderungen Ihres Gebäudes passt. Das schafft Transparenz, vermeidet Überdimensionierungen und unterstützt eine wirtschaftliche Investitionsentscheidung.

Dr. Andrew Mondon (Energieberater)

Smart Meter

Wie steht es um den Smart-Meter-Ausbau in Deutschland?

Intelligente Messsysteme, genannt Smart Meter, gelten als Schlüsseltechnologie der Energiewende. Sie sollen den Stromverbrauch transparenter machen und dabei helfen, ein zunehmend dezentrales Energiesystem mit Photovoltaik-Anlagen, Wärmepumpen und Elektroautos effizient zu steuern.

Doch während viele europäische Länder intelligente Stromzähler bereits flächendeckend eingeführt haben, hinkt Deutschland hinterher. Erst mit dem Gesetz zum Neustart der Digitalisierung der Energiewende und den Änderungen des Messstellenbetriebsgesetzes (MsbG) wurden die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um den sogenannten Smart-Meter-Roll-out zu beschleunigen. Seit 2025 nimmt die Einführung zwar deutlich an Fahrt auf – dennoch bleibt der Weg bis zur flächendeckenden Digitalisierung des Messwesens lang.

Seit 1. Januar 2025 sind die grundzuständigen Messstellenbetreiber verpflichtet, den Einbau intelligenter Messsysteme schrittweise voranzutreiben. Gleichzeitig haben alle Verbraucher seit 2025 grundsätzlich einen Anspruch darauf, auf eigenen Wunsch einen Smart Meter installieren zu lassen.

DER ROLL-OUT KOMMT - ABER UNTERSCHIEDLICH SCHNELL

Die Entwicklung verläuft allerdings sehr unterschiedlich. Während große Messstellenbetreiber ihre Einbauprogramme deutlich ausgeweitet haben, kämpfen viele kleinere Unternehmen weiterhin mit personellen, organisatorischen und technischen Herausforderungen. Nach Angaben der Bundesnetzagentur

waren Ende 2025 rund 23 Prozent der gesetzlich verpflichtenden Einbaufälle mit einem intelligenten Messsystem ausgestattet. Damit wurde die gesetzlich vorgegebene Mindestquote von 20 Prozent erreicht. Insgesamt schreitet der Ausbau zwar voran, die Geschwindigkeit variiert jedoch regional stark.

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



WER ERHÄLT EINEN SMART METER?

Nicht jeder Haushalt bekommt automatisch ein intelligentes Messsystem. Das Messstellenbetriebsgesetz sieht den verpflichtenden Einbau zunächst für bestimmte Verbrauchergruppen vor. Dazu gehören Haushalte mit einem durchschnittlichen Jahresstromverbrauch von mehr als 6.000 Kilowattstunden, Betreiber von Photovoltaik-Anlagen mit mehr als 7 Kilowatt installierter Leistung sowie Kunden mit steuerbaren Verbrauchseinrichtungen wie Wärmepumpen oder Wallboxen.

Alle übrigen Haushalte erhalten zunächst eine moderne Messeinrichtung - einen digitalen Stromzähler ohne Kommunikationsmodul. Auch diese Geräte ersetzen die bisherigen elektromechanischen Ferraris-Zähler und ermöglichen eine deutlich bessere Übersicht über den eigenen Stromverbrauch. Eine automatische Fernübertragung der Messdaten erfolgt jedoch erst mit einem intelligenten Messsystem.

WARUM DER ROLL-OUT SO WICHTIG IST

Der Smart Meter ist weit mehr als ein digitaler Stromzähler. Er bildet die technische Grundlage für zahlreiche Anwendungen der Energiewende. Netzbetreiber erhalten genauere Informationen über Lastflüsse im Stromnetz und können Engpässe besser erkennen. Gleichzeitig lassen sich dezentrale Erzeugungsanlagen wie Photovoltaik oder Batteriespeicher effizienter integrieren.

Auch Verbraucher profitieren von der Neuerung. Mit einem intelligenten Messsystem können Stromverbräuche nahezu in Echtzeit ausgewertet werden. Das erleichtert es, Stromfresser zu identifizieren und den Energieverbrauch gezielt zu reduzieren. Besonders wichtig wird dies im Zusammenhang mit dynamischen Stromtarifen. Seit Januar 2025 müssen alle Lieferanten entsprechende Tarife anbieten. Smart-Meter-Nutzer können dadurch elektrische Energie dann verbrauchen, wenn an der Strombörse besonders niedrige Preise gelten - beispielsweise bei hoher Einspeisung aus Wind- oder Solarenergie. Wer eine Wärmepumpe, ein Elektroauto oder einen Batteriespeicher besitzt, kann seine Stromkosten dadurch spürbar senken. Gleichzeitig wird das Netz entlastet.

AUSBLICK

Mit den inzwischen verbindlichen Ausbauquoten wächst der Druck auf die Messstellenbetreiber. Bis Ende 2030 sollen mindestens 95 Prozent der gesetzlich verpflichtenden Einbaufälle mit intelligenten Messsystemen ausgestattet sein. Spätestens 2032 sollen die bisherigen analogen Ferraris-Zähler vollständig passé sein.

Anna Katharina Fricke

KESS – Kompetenzzentrum Energie, Sanieren & Solar ist am 16. Juli 2026 gestartet

Gut beraten in Energiefragen und beim Sanieren

Ein Haus sanieren, PV an Balkon oder Dach betreiben oder einfach die Energiekosten reduzieren – viele Menschen fragen sich: Wie soll ich je die richtige Lösung finden? Seit dem 16. Juli bietet KESS, das neue Kompetenzzentrum Energie, Sanieren & Solar, in Freiburg kostenfreie Unterstützung an.

Unterstützt von der Stadt Freiburg wird KESS von der Energieagentur Regio Freiburg betrieben. Es soll für alle Fragen rund um Energie, Sanierung und Solar eine zentrale Anlaufstelle sein, die Orientierung gibt, Fragen klärt, an geeignete Fachleute weitervermittelt und Menschen auf Wunsch Schritt für Schritt durch ihr Sanierungsvorhaben begleitet – verständlich, unabhängig und kostenfrei. Auch die Verbraucherzentrale ist mit von der Partie.

Termine mit deren Beratern können direkt im Kompetenzzentrum vereinbart werden. Ob die Ratsuchenden zur Miete wohnen oder in Freiburg Wohneigentum besitzen, spielt dabei keine Rolle.

TERMIN MACHEN, FRAGEN STELLEN, WEITERKOMMEN

KESS kann in jedem Stadium eines Vorhabens in Anspruch genommen werden, ohne Verpflichtung zu mehr. Der erste Beratungstermin ist telefonisch, online oder in direkt im KESS möglich. Konkret bietet das Kompetenzzentrum an:

- Beratung zu Sanierung, Energieeinsparung und erneuerbaren Energien
- Unterstützung bei Angeboten, Förderung und Finanzierung
- Vermittlung an Energieberater*innen und Fachbetriebe

Ob kleine Maßnahme oder großes Projekt – KESS hilft den Menschen, gute Entscheidungen zu treffen und den Überblick zu behalten. Und es macht Mut, auch anspruchsvolle Sanierungsvorhaben tatsächlich umzusetzen. Terminvereinbarung sind online unter www.earf.de/kess möglich.

EIN ANSTOSS DER EU – EINE SCHNELLE ANTWORT VOR ORT

Mit dem neuen Kompetenzzentrum reagiert Freiburg als eine der ersten Städte auf die neue EU-Gebäuderichtlinie. Diese fordert, zentrale Anlaufstellen einzurichten, die den individuellen Weg zur klimafreundlichen Sanierung erleichtern. Ein Ort, an dem alle relevanten Fäden zusammenlaufen. KESS ist die Antwort darauf.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

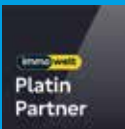


Haus & Grund
Immobilien GmbH Freiburg



Verkaufen - Vermieten - Verwalten
Wir unterstützen Sie umfassend!

Tel.: 0761 389560-0
www.haus-grund-freiburg.de

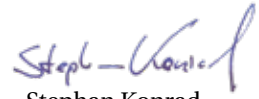
Einladung zur Mitgliederversammlung



Zu unserer Mitgliederversammlung am Donnerstag, 17.09.2026, 18.00 Uhr, im Konzerthaus Freiburg (Runder Saal), laden wir alle Mitglieder recht herzlich ein. Einlass ist ab 17:30 Uhr.

Im Anschluss an die Mitgliederversammlung laden wir Sie sehr herzlich zu einem Umtrunk in den Räumen des Konzerthauses ein. Kommen Sie bei einem Glas Wein untereinander ins Gespräch! Wir freuen uns auf Ihren Besuch. Bitte bringen Sie zur Versammlung Ihren Mitgliedsausweis mit.


Manfred Harner
Verbandsvorsitzender


Stephan Konrad
Geschäftsführer

TAGESORDNUNG

Teil 1 (nichtöffentlicher Teil) - ab 18 Uhr

1. Begrüßung
2. Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2025
3. Bilanzbericht
4. Bericht der Kassenprüfer
5. Entlastung des Vorstandes
6. Wahl der Vorstandsmitglieder
7. Verschiedenes

Teil 2 (öffentlicher Teil) - ab 19:30 Uhr

- Begrüßung von Gästen
- Rede des Präsidenten Dr. Kai H. Warnecke
- Laudatio durch Marc Wurster
(AR-Vorsitzender des Landesverband Baden)
- Ernennung von Herrn Harner zum Ehrenvorsitzenden

Der Jahresabschluss des Verbandes liegt in der Zeit vom 09.09.2026 – 11.09.2026 während der üblichen Geschäftszeiten in der Geschäftsstelle des Verbandes zur Ansicht aus.

HINWEIS ZUM ABLAUF DER MITGLIEDERVERSAMMLUNG

Damit die Mitgliederversammlung besser geplant werden kann, bitten wir auch dieses Jahr um eine vorherige Anmeldung über unsere Homepage, per E-Mail an veranstaltung.verband@haus-grund-freiburg.de oder unter Tel. 0761/380 56-0 bis spätestens zum 10.09.2026.

BonitätsPass von itsmydata

Jetzt im Mietvertragsportal verfügbar

Ab sofort steht Nutzern des Mietvertragsportals von Haus & Grund Freiburg der BonitätsPass von itsmydata zur Verfügung. Der digitale Bonitätsnachweis unterstützt Mietinteressenten dabei, ihre Zahlungsfähigkeit schnell und unkompliziert gegenüber Vermietern nachzuweisen.

Der BonitätsPass fasst die für Vermieter relevanten Bonitätsinformationen übersichtlich in einem Dokument zusammen und verzichtet dabei auf nicht relevante persönliche Merkmale. Nach der Beantragung wird der Nachweis innerhalb weniger Minuten als PDF bereitgestellt und kann für Wohnungsbewerbungen genutzt werden.

Den Bonitätspass gibt es auch als Bonitätspass+. Zusätzlich wird hier durch eine Kontoanalyse das aktuelle Zahlungsverhalten des Mietinteressenten ausgewertet. Der Bonitätspass blickt hier nicht nur in die Vergangenheit, sondern bezieht auch die Gegenwart mit ein. Selbstverständlich völlig datenschutzkonform.

Für Vermieter bietet der BonitätsPass eine transparente und leicht verständliche Grundlage zur Beurteilung der Zahlungszuverlässigkeit von Mietinteressenten. Die enthaltenen Daten werden auf

Basis öffentlicher Schuldner- und Insolvenzverzeichnisse geprüft und datenschutzkonform aufbereitet. Dank eines QR-Codes kann der Vermieter jederzeit die Echtheit verifizieren.

Mit der Integration in das Mietvertragsportal erweitert Haus & Grund Freiburg sein digitales Serviceangebot und ermöglicht Mitgliedern einen einfachen Zugang zu einem modernen und rechtssicheren Bonitätsnachweis.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)




**Versicherungsservice
bei Haus & Grund**

Heimar Traube berät Sie kostenlos.

GET Service GmbH
Erbsprinzenstraße 7
79098 Freiburg

Tel. 0761 - 208 88 57
Fax 0761 - 208 88 75
traube@get-service.de

get-service.de

Erleichterung für die Betriebskostenabrechnung

Die „easy“-Software für private Vermieter

Die jährliche Betriebskostenabrechnung ist eine lästige Pflicht, wenn man mit dem Mieter die Zahlung von Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart hat. In diesem Fall muss die Abrechnung bis zum Ende des Kalenderjahres erstellt sein, das dem Abrechnungsjahr folgt. Konkret: die Betriebskosten für das Jahr 2025 müssen spätestens bis zum Ende des Jahres 2026 abgerechnet sein.

Um Ihnen die Abrechnung zu erleichtern, kooperieren wir schon seit Jahren mit der Firma WAREHaus. Die Softwarereihe „easy“ wurde von unserem Partner speziell für private Vermieterinnen und Vermieter entwickelt. Jedes der vier Programme zeichnet sich durch die einfache Bedienung aus. Mitglieder von Haus & Grund Freiburg erhalten einen Rabatt von 10 %. Der Rabattcode lautet: „HuGFreiburg10“

NEBENKOSTEN „EASY“ – DAS NEBENKOSTEN-ABRECHNUNGSPROGRAMM

Nebenkosten „easy“ ist die ideale Software für alle Vermieter, die ihre Betriebskostenabrechnungen selbst erstellen wollen. Die Abrechnung ist übersichtlich, transparent, nachvollziehbar und beispielsweise für ein 6-Familienhaus in weniger als einer Stunde versandfertig erstellt.

SIE WOLLEN LIEBER EINE WEB-VERSION MIT KI-UNTERSTÜTZUNG?

Mit **Nebenkosten easy im Web** können private Vermieter ihre Betriebskostenabrechnungen einfach, digital und KI-gestützt erstellen – ohne Vorkenntnisse, direkt **im Browser**. Die KI kann auch alte Abrechnungen auslesen und so automatisch Objekte und Einheiten anlegen. Ebenso können Rechnungen per Drag & Drop reingezogen und so automatisch verbucht werden.

KOSTENLOS TESTEN?

Unter folgendem Link können Interessierte die Software 30 Tage lang kostenlos und unverbindlich testen – mit bis zu 10 Wohneinheiten: <https://app-nk.warehaus.de/login>
Einen ersten Eindruck der Software vermittelt auch ein kurzes YouTube-Video. Geben Sie dazu „WAREHaus“ in die Suche ein.

HEIZKOSTEN „EASY“ – DAS HEIZKOSTEN-ABRECHNUNGSPROGRAMM

Rechnen Sie mit Heizkosten „easy“ Ihre Heiz- und Warmwasserkosten verbrauchsabhängig und taggenau ab. Die Software entspricht selbstverständlich den aktuellen Bestimmungen der Heizkostenverordnung.

HAUSVERWALTUNG „EASY“ – BUCHFÜHRUNG, NEBENKOSTEN-ABRECHNUNG, MAHNWESEN UND HAUSDATEN

Hausverwaltung „easy“ ist für alle, die sich nicht mit doppelter Buchführung auseinandersetzen wollen, aber dennoch die Verwaltung ihrer Immobilie nach Recht und Gesetz kompetent durchführen möchten. Buchungen und Auswertungen erledigen Sie im Handumdrehen. Unterlagen für den Steuerberater werden mit Hausverwaltung „easy“ komplett und sicher vorbereitet. Die Nebenkostenabrechnung erstellen Sie für Ihre Mieter außerdem noch nebenher. Das Programm ist auch zur Verwaltung von Wohnungseigentum einsetzbar.

VERMIETEN „EASY“ – BRIEFE UND FORMULARE FÜR VERMIETER

Über 40 verschiedene Briefvorlagen und Formulare, kurze Hinweise, Tipps zu Fristen und Gesetzen des BGB. Eine kostenlose Testversion können Sie unter folgender Adresse bestellen: <https://www.warehaus.de/testversion-anfordern/>

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Business Run Freiburg

Haus & Grund Freiburg war mit am Start

Die Haus & Grund Immobilien GmbH und der Verband Haus & Grund Freiburg waren mit 12 motivierten Startern beim Business Run in Freiburg mit dabei. Die 5 km lange Strecke, die rund um das Europa-Park Stadion zu absolvieren war, hatte es in sich. Mehrfach waren Steigungspassagen zu bewältigen. Bei hochsommerlichen Temperaturen durchaus herausfordernd.

Trotz der sommerlichen Hitze haben alle starken Teamgeist bewiesen und es erfolgreich ins Ziel geschafft. Denn am Ende zählte nicht die Zeit – sondern das gemeinsame Ankommen.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)



Mitglieder werben Mitglieder

Für jedes geworbene Mitglied bedanken wir uns bei Ihnen mit einer Prämie in Höhe von 25,00 Euro.

Eine starke Gemeinschaft steht und fällt mit engagierten, überzeugten Mitgliedern. Werben Sie daher für eine Mitgliedschaft in der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund und profitieren Sie selbst von Ihrer Unterstützung.

Werbendes Mitglied / Name _____ Mitglieds-Nr. _____

Ausgefüllten Antrag ausschneiden und einsenden an: Haus & Grund Freiburg e.V., Erbprinzenstraße 7, 79098 Freiburg

AUFNAHMEANTRAG

Ich (wir) beantrage (n) ab _____ die Aufnahme als Mitglied in den Verband Haus & Grund Freiburg e.V.

Name, Vorname _____ Geburtsdatum _____

Name, Vorname _____ Geburtsdatum _____

Straße, PLZ, Ort _____

Telefonnummer Festnetz _____ Mobilfunknummer _____

E-Mail-Adresse _____

Empfangsbevollmächtigter _____

☐ Ich beantrage für das laufende Kalenderjahr die Schnupper-Mitgliedschaft.

Ich bin (wir sind) Eigentümer oder Miteigentümer der folgenden Immobilie(n):

Straße / Hausnummer	PLZ / Ort	Art *	V/E**	Anzahl

Hinweis: der Beratungsservice kann nur für die angegebenen Immobilien gewährt werden.

* **Art:** 0 = unbebautes Grundstück, 1 = Einfamilienhaus, 2 = Zweifamilienhaus, 3 = Mehrfamilienhaus,
4 = Eigentumswohnung, 5 = Immobilienfirma / Hausverwaltung

****V/E:** V = vermietet, E = Eigennutzung

Datenschutzhinweis

Der Verband Haus & Grund Freiburg e.V. wird die für die Erfüllung der Vereinsaufgaben und zur Durchführung der Mitgliedschaft notwendigen persönlichen Daten im gesetzlich zulässigen Umfang (Art. 6 Abs. 1 b DSGVO) speichern und verarbeiten. Die Datenschutzinformation nach Art.13 DSGVO ist als Download unter www.haus-und-grund-freiburg.de erhältlich. Zusätzlich liegt das Datenschutzhinfolblatt auf der Geschäftsstelle aus.

SEPA-Lastschriftmandat: (Gläubiger-ID des Vereins DE 84ZZZ00000664653)

Ich (wir) ermächtige(n) den Verband Haus & Grund Freiburg e.V., Zahlungen von meinem (unserem) Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich (wir) mein Kreditinstitut an, die vom Verband Haus & Grund Freiburg e.V. auf mein (unser) Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.

Hinweis: Ich (wir) kann (können) innerhalb von 8 Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Kreditinstitut

IBAN

BIC

Ort, Datum, Unterschrift(en)

Sonder-Beratungstag Immobilienverkauf am 07.10.2026

Jetzt Termin sichern!

Die Haus & Grund Immobilien GmbH Freiburg führt am **07.10.2026** wieder einen Sonder-Beratungstag zum Thema „Immobilienverkauf“ durch.

Für viele Eigentümer ist der Verkauf ihres Hauses oder der Wohnung eine sehr emotionale Entscheidung. Umso wichtiger ist es, bei einem Immobilienverkauf einen vertrauensvollen und kompetenten Partner an seiner Seite zu wissen.

Die Gründe, die für einen Verkauf sprechen, können vielschichtig sein. Mitunter ist es auch die für einen Laien fast unübersichtliche Gesetzeslage, die man sich nicht mehr zumuten und daher lieber verkaufen möchte.

Lassen Sie sich zu allen Fragen rund um das Thema „Immobilienverkauf“ durch unsere Expertin, Frau Manja Krüger, ohne jegliche Verpflichtung beraten.

Der Verkauf einer Immobilie setzt nicht nur eine gewisse Planung voraus. Regelmäßig stellt sich auch die Frage nach dem richtigen Zeitpunkt und dem realistischen Verkaufspreis. Der Markt ist ständig in Bewegung.

Lassen Sie sich durch die Haus & Grund Immobilien GmbH seriös informieren. Gehen Sie nicht den allgegenwärtigen Lockvogelangeboten „kostenloser Bewertungen“ auf den Leim!

Sichern Sie sich rechtzeitig einen Beratungstermin unter Tel. **0761 / 38 95 60-0**. Für Mitglieder von Haus & Grund Freiburg ist der Service kostenfrei. Selbstverständlich können Sie sich auch außerhalb unseres Beratungstags nach Terminvereinbarung durch Frau Krüger beraten lassen.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

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. Mittwoch im Monat Bausanierungs- und Planungsberatung, Dachgeschossausbau
 - Jeden 2. Mittwoch im Monat Solar- und Energieberatung telefonisch
 - Jeden 4. Mittwoch im Monat Solar- und Energieberatung persönlich
 - Jeden 1. Mittwoch im Monat unabhängige Finanzierungs- und Bausparberatung
 - Jeden Montag Versicherungsberatung nachmittags.
 - 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

Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100) beträgt aktuell:

VERBRAUCHERPREISINDEX

FÜR DEUTSCHLAND

Juni 2026, **123,1**

VERBRAUCHERPREISINDEX

FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

Juni 2026, **122,9**

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/ 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 01.01.2026 bis 30.06.2026 **1,27%**.

Der Verzugszinssatz nach § 288 Abs. 1 BGB beträgt **6,27%**, nach § 288 Abs. 2 BGB **10,27%**.

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
www.bender-werbung.com

Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: **25.08.2026**

Verlagsprogramm

VERTRÄGE UND FORMULARE VON HAUS & GRUND FREIBURG

- ☐ Wohnraummietvertrag
(auch für die Eigentumswohnung und das Einfamilienhaus)
- ☐ Gewerberaummietvertrag
- ☐ Garage-Stellplatz
- ☐ Betriebskostenabrechnung
- ☐ Übergabeprotokoll bei Einzug
- ☐ Übergabeprotokoll bei Auszug
- ☐ Mieterselbstauskunft
- ☐ Widerrufsbelehrung

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
- ☐ 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

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

Redaktion Diana Vögele und Stephan Konrad (verantwortlich)
verband@haus-grund-freiburg.de

Layout Jutta Rueß - jutta.ruess@gmx.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

Erscheinung Monatlich

Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten

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





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

Jakob Rottler GmbH & Co. KG · Bötzingen Str. 10
79111 Freiburg · Tel. 07 61 / 4 29 26

STEINHART FENSTERBAU



Ihre Altbau-Spezialisten seit über 30 Jahren

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

www.steinhart-fensterbau.de

Freiburg 0761/33832 und Ihringen 07668/9529847

NASSE WÄNDE? FEUCHTER KELLER?



Ihr Spezialist zur Sanierung von Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden an Gebäuden

Abdichtungstechnik Walzer GmbH

Kenzingen · Freiburg · Emmendingen · Müllheim

☎ 0761 - 3 87 36 77 oder 07644 - 92 94 96

www.isotec-walzer.de

ISOTEC
IMMER BESSER.

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
www.bender-werbung.com

Holztreppenbau
Solarfachbetrieb

ZIMMEREI
HASLER
seit 1912

Türkheimer Straße 1
79110 Freiburg

Tel.: 0761 / 89 69 400

Fax: 0761 / 89 69 419

www.hasler-holztreppen.de
info@hasler-holztreppen.de



seit 1870

Klar Adolf
Sanitärtechnik

Ferdinand-Weiß-Straße 123 · 79106 Freiburg
Tel. (0761) 27 81 88 - klar-sanitaertechnik@t-online.de

Können wir.
Machen wir.

www.veeser.biz



Veesper

Putz · Stuck · Trockenbau

Straßburger Str. 5 · 79110 Freiburg i. Br.

☎ 07 61 / 8 10 41 ☎ 8 68 34

✉ veeser.putz@t-online.de

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



Haus & Grund
Immobilien GmbH Freiburg



Verkaufen - Vermieten - Verwalten
Wir unterstützen Sie umfassend!

Tel.: 0761 389560-0
www.haus-grund-freiburg.de

