

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

02|2024



SCHWERPUNKT

Immobilienrente

Warum im Vorfeld eine
neutrale Beratung
wichtig ist.

| Privatparkplatz

Welche Rechte Grundstückseigentümer haben, wenn sie ein unerlaubt geparktes Fahrzeug abschleppen lassen.

| Energiewende

Überblick über die neuen Gebührentatbestände der Kehr- und Überprüfungsverordnung (KÜO).

ENGEL & VÖLKERS

COMMERCIAL



Stefanie Bahr, Geschäftsführerin,
Jan Witte und Oliver D. Ihrt,
Bereichsleitung Wohn- und Geschäftshäuser



Hier Kontakt
aufnehmen

Vertrauen Sie dem Marktführer*

Wir haben Hamburg im Herzen, unser Netzwerk im Rücken und Ihre Immobilie im Fokus! Überzeugen Sie sich in einem ersten und unverbindlichen Gespräch selbst, warum wir Marktführer* in der Sparte Mehrfamilienhäuser sind.

*Nettoprovision Verkauf MFH Deutschland 2022, Immobilienmanager #5, 2023

HAMBURG

040-36 88 10 300 | HamburgWGH@engelvoelkers.com | engelvoelkers.com/hamburgcommercial
Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG | Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH

Manchmal über das Ziel hinaus

Vor ein paar Tagen schrieb mir ein guter Bekannter und bat mich um Rat. Der lokale Mieterverein habe ihn angeschrieben. Es ging um die letzte Betriebskostenabrechnung. Die sei angeblich falsch, wie der Mieterverein auf drei Seiten ausführlich darlegte. Was er denn nun tun solle, fragte mich der Bekannte.

Es gibt natürlich auch unrichtige Betriebskostenabrechnungen, nur sollte man nicht immer unterstellen, dass der Vermieter Böses will

In der Tat enthielt die ursprüngliche Betriebskostenabrechnung zwei Fehler. Die waren meinem Bekannten aber schon vorher selbst aufgefallen und er hatte sie auch schon korrigiert. Ansonsten bestand der Text des Mietervereins zumeist aus vorformulierten Sätzen, die mit dem konkreten Fall gar nichts zu tun hatten. Und was der Mieterverein konkret zu kritisieren hatte, war einigermaßen lächerlich. Etwa, dass nicht erläutert worden sei, ob die Abrechnung nach dem Leistungsprinzip oder dem Abflussprinzip, also danach, ob die Zahlung im

Abrechnungsjahr erfolgte oder die Leistung in dem Jahr erbracht wurde, erstellt wurde. Oder die Kritik daran, dass die Warmwasserkosten zu 100 Prozent nach Verbrauch und nicht auch nach Wohnfläche verteilt wurden.

Solche Schreiben sind ja leider kein Einzelfall. Und jährlich erklären die Mietervereine immer wieder, jede zweite Betriebskostenabrechnung sei falsch.

Na ja, falsch war die Betriebskostenabrechnung in dem Fall in Teilen ja wirklich. Aber die Reaktion des Mietervereins darauf war einfach unangemessen.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Hanseatische Immobilien-Kompetenz

- Vermietung, Verwaltung und Verkauf von Häusern und Wohnungen
- Vermietung, Verwaltung und Verkauf von Gewerbeimmobilien
- Immobilienbewertung
- Verwaltung unbebauter Grundstücke

Wir beraten Sie zu Ihren Fragen rund um das Thema Immobilien. Gemeinsam mit Ihnen setzen wir Ihre Pläne nach Ihren Wünschen in die Tat um.

T. 040 36 90 80

info@gladigau-immobilien.de
Brandstwierte 1 | 20457 Hamburg
gladigau-immobilien.de

SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?



Als Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg zeigen wir Ihnen in einem persönlichen Gespräch, was beim erfolgreichen Verkauf einer Immobilie entscheidend ist. Unsere Vermarktungsspezialisten stehen Ihnen gern beratend zur Seite.

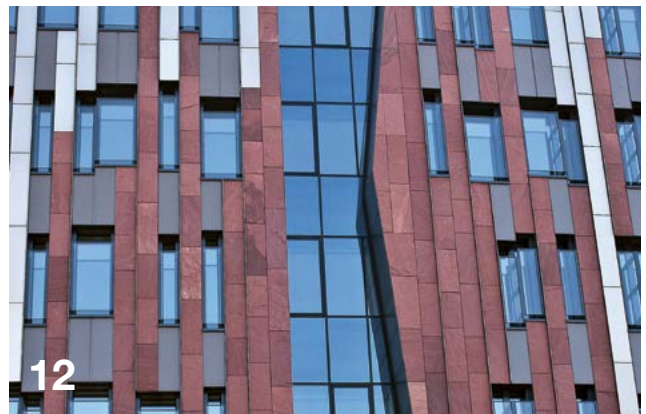
Rufen Sie uns an! **(0 40) 32 01 02-22**



06

SCHWERPUNKT – Immobilienrente

Für die Verrentung des Eigenheims gibt es verschiedene Wege. Beratung von neutraler Seite ist immer wichtig, denn die Verträge sind komplex.



12

VERBAND & VEREINE – Mietrecht aktuell

Am 10. April 2024 findet das ganztägige Online-Seminar „Mietrecht aktuell“ statt, das sich an Wohnungseigentümer, Vermieter, Verwalter und Rechtsanwälte richtet.



30

HAUS & LEBEN – Wärmewende

Umweltfreundliche Wärmequellen im Überblick

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Immobilienrente
- 13 Hamburger Mietenspiegel
- 14 EU-Gebäuderichtlinie
- 15 Kosten für Energieeinsparungen

HAUS & KLIMA

- 16 Photovoltaik und Baumschutz
- 17 BEG-Förderrichtlinie

VERBAND & VEREINE

- 12 Mietrecht aktuell
- 18 Veranstaltungen
- 19 Weihnachtsmärchen
- 20 Geschäftsstellen
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Online-Seminare
- 23 Rechtsschutzversicherung
- 23 Mieterhöhungsformular

RECHT & STEUERN

- 24 Leserfragen
- 26 Neues aus Karlsruhe
- 27 Verjährungsfrist im Mietrecht
- 28 Immobilien-GbR
- 29 Werbungskosten bei Vermietung

HAUS & LEBEN

- 31 Heizen mit Wasserstoff
- 32 Heizen mit Strom
- 33 Heizen mit Biomasse
- 34 Wärmequellen für den Altbau
- 36 Sanieren mit günstigen Krediten
- 37 Energetische Gebäudesanierung
- 38 Neue Gebäurentatbestände

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Bauvorhaben

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Hamburger Tafel e. V.

Wenn es um
Ihr Zinshaus
geht, sind Sie
bei uns
Zuhause.

**Geben Sie den Verkauf Ihres
Zinshauses oder Ihrer Gewerbe-
immobilie in Profi-Hand!**

Auch in der stark veränderten Immobilienwelt finden wir den geeigneten Käufer für Ihr Mehrfamilienhaus, Gewerbeobjekt oder Projektgrundstück. Wir haben seit über 65 Jahren generationsübergreifende Verbindungen zu kapitalstarken Investoren. Der Inhaber des Familienunternehmens Dipl.-Kfm. Nils Witthöft steht Ihnen persönlich für ein vertrauensvolles Informationsgespräch zur Verfügung. Wir stehen für die Erzielung des bestmöglichen Preises und eine professionelle Abwicklung.

040 410 98 88-0
nils.witthoeft@witthoeft.com

WITTHÖFT
Anlage- und
Gewerbeimmobilien
Alstertwiete 3
20099 Hamburg-City
040 410 98 88-0

witthoeft.com


WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause




Foto: Pixelto

Finanzielle Freiheit im Alter

Immobilienrente

Beratung von neutraler Seite ist immer wichtig

Den Lebensabend genießen – das wünschen sich wohl alle. Doch nicht immer reicht die Rente aus. Warum dann nicht mit dem Eigenheim die Einnahmen aufbessern und trotzdem dort wohnen bleiben? „Die Immobilienverrentung kann für manch einen durchaus eine gute Lösung sein, wenn das Geld knapp wird oder man sich im Alter einen besonderen Wunsch erfüllen möchte“, resümiert Alexander Krolzik, Abteilungsleiter Immobilienfinanzierung, Bau- und Kaufvertrag bei der Verbraucherzentrale Hamburg. Die Angebote sind allerdings oft unübersichtlich und kompliziert.

Teilverkauf, Leibrente, Verkauf mit Mietvertrag oder Umkehrhypothek und all das in verschiedenen Variationen: Der Markt bietet eine große Bandbreite an Möglichkeiten. Grundsätzlich lässt sich dabei die Immobilie entweder ganz oder in Teilen verkaufen oder sonst für einen Kredit als Sicherheit nutzen – hier findet dann kein Eigentümerwechsel statt. „Die Nachfrage nach solchen Finanzprodukten nimmt seit Jahren zu und wird sicherlich künftig weiter steigen“, beobachtet Krolzik, der seit fast zehn Jahren zu dem Thema berät. Dieser Trend spiegelt sich

auch in den stets gut besuchten Vorträgen der Verbraucherzentrale Hamburg wider (siehe Kasten Seite 8). Eine allgemeine Empfehlung gebe es indes nicht. Denn welche Alternative in Frage kommt, hängt stark von den persönlichen Lebensumständen und den individuellen Zielen ab. Entsprechend sollte man gleich zu Beginn überlegen: Soll die Rente aufgestockt werden? Und wie viel ist nötig? Oder brauche ich einen einmaligen Betrag, um eine Restschuld abzulösen oder für eine schöne Reise? Und auch die Erben sollten mit einbezogen werden.

Grundsätzlich ist ein Verkauf mit Auszug rein rechnerisch zwar die beste Lösung, nicht selten stehen emotionale Faktoren dem aber entgegen. Hinzu kommt: Fordern die nächsten Jahre energetische Sanierungen ein, drückt dies den Preis merklich. „Das gilt insbesondere für Einfamilienhäuser“, sagt Krolzik. Oft reiche der Erlös dann kaum für eine kleine Neubauwohnung – „da bleibt manch einer dann doch lieber in der vertrauten Umgebung“, so seine Erfahrung.

Grundsätzlich gilt: Wie viel Geld die Immobilienverrentung bringt, hängt nicht nur vom Wert des Hauses oder

Die Angebote sind oft unübersichtlich und kompliziert. Welche Alternative in Frage kommt, hängt stark von den persönlichen Lebensumständen und den individuellen Zielen ab.

der Eigentumswohnung ab, sondern ebenso vom Alter und Geschlecht der Bewohner, wenn sie den Vertrag unterschreiben. Wer relativ jung abschließt, erhält prinzipiell nur eine relativ niedrige Auszahlung. Ohnehin setzen viele Anbieter für eine Immobilienrente ein Mindestalter von 68 bis 70 Jahren voraus. Immer wichtig: „Die Produkte sind sehr komplex, deshalb nie einen Vertrag ohne eine unabhängige professionelle Beratung unterzeichnen“, warnt Krolzik. Ein Kreditinstitut oder eine Firma, die die Produkte vertreibt, gehören nicht in diese Kategorie. „Beratungsplattformen wiederum erhalten im Allgemeinen eine üppige Vermittlungsprovision, wenn sie Interessenten an die Anbieter weiterleiten und agieren ebenfalls nicht unbedingt neutral“, ergänzt Krolzik. Stattdessen sollte man sich besser an unabhängige Verbraucherinstitutionen, versierte Steuerberater oder spezialisierte Rechtsanwälte wenden.

Glaubt man der Werbung, ist der Teilverkauf eine tolle Sache. „So groß die Werbung, so groß allerdings auch die Kritik an dem Produkt“, sagt Krolzik. Ein Teilverkauf lohne sich nur in Einzelfällen und berge hohe Risiken. Hier veräußert der Eigentümer einen Teil der Immobilie, mindestens 100.000 Euro und normalerweise maximal 50 Prozent, und erhält eine Einmalzahlung und ein lebenslanges Wohnrecht. Dafür zahlt man dem Käufer eine Art monatliche Miete, das Nutzungsentgelt. Die Instandhaltung stemmt oft der Teilverkäufer. „Inzwischen weisen die Vertragsklauseln zwar aus, dass der Käufer die Instandhaltung anteilig übernimmt, die Hürde sind indes extrem hochgelegt oder das Nutzungsentgelt fällt zumeist entsprechend üppiger aus“, so Krolzik. Auch sonst sind Teilverkaufsverträge sehr kompliziert – „sie umfassen 35 bis 70 Seiten und sollten unbedingt vom Anwalt geprüft werden.“

Das Nutzungsentgelt liegt im Schnitt knapp unter 5 bis über 7 Prozent des Betrags für den verkauften Anteil. Bei 7 Prozent beispielsweise ist das ausgezahlte Geld in gut 14 Jahren schon wieder an die Ankäufer zurückgeflossen. Vorwiegend werden die Konditionen jedoch nur bis zu zehn Jahren festgeschrieben und danach neu angepasst – teils nach Euribor, also den durchschnittlichen Zinssätzen der europäischen Banken für Anleihen, oder nach dem Verbraucherpreisindex. „So kann sich das neue Nutzungsentgelt schon mal verdoppeln oder sogar verdreifachen. Das bringt natürlich jede Kalkulation ins Trudeln“, warnt

Krolzik. Ebenfalls riskant: Die Wertsteigerungsgarantie von 15 bis 17 Prozent. Steigt der Wert bis zum Vertragsende oder bis zum Verkauf um weniger an oder sinkt gar, muss der Verkäufer für die Differenz aufkommen (siehe Beispielrechnung Seite 10). „Gerade unter den aktuellen Marktbedingungen ist es sehr fraglich, ob sich solch eine Wertsteigerung künftig realisieren lässt“, sagt Krolzik. Steht schließlich der Verkauf an, bestimmt der Investor, an wen die Immobilie geht und erhält dafür ein Durchführungsentgelt. Lediglich den Zeitpunkt kann der ehemalige Eigentümer selbst festlegen. Erben können unter Umständen den veräußerten Teil aber zum aktuellen Wert zurückkaufen.

Weiter in der verkauften Immobilie leben: Zwei oft bessere Möglichkeiten können Nießbrauch und Wohnrecht sein – etwa gekoppelt mit einer Leibrente bis ans Lebensende oder für einen festgelegten Zeitraum bis zu maximal 15 Jahren. „Inzwischen bieten nur noch einige Stiftungen wie die Wilhelm-Sander-Stiftung und die Stiftung Liebenau eine lebenslange Rente an“, berichtet Krolzik. Die Kalkulation beim Verkauf berücksichtigt immer zwei Komponenten: Den immateriellen Wohnwert, der als eine Art fiktive Miete, abgezinst und multipliziert mit der erwarteten verbleibenden Lebenszeit oder der vereinbarten Zeit, angesetzt wird und eine Geldzahlung. Diese ergibt sich aus dem Verkehrswert der Immobilie abzüglich des Wohnwerts.



IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN

Grundstück teilen = Freude teilen



-Wollen Sie Ihr Grundstück optimal verkaufen?
-Wollen Sie mit Ihrem Grundstück gleich zwei Familien eine große Freude bereiten?
Sprechen Sie mit uns über Ihre Möglichkeiten.



Frahmredder 7
22393 Hamburg



Telefon: 040 - 600 10 60
www.zimmermann-ivd.de

Der Nießbrauch sichert den Status eines wirtschaftlichen Eigentümers zu, der das Haus selbst bewohnen, einen Untermieter aufnehmen oder komplett vermieten darf. So kann die Immobilie später unter Umständen anfallende Kosten im Pflegeheim mit abdecken. Allerdings müssen sich die Bewohner je nach Vertrag weiter vollständig um die Instandhaltung kümmern. Die genaue Dauer des Nießbrauchs wird ebenfalls vertraglich vereinbart. Verkaufen oder vererben ist nicht mehr möglich. „Die Option kann etwa für Besitzer von kleinen Mehrfamilienhäusern interessant sein, die dann zum Beispiel zwei Wohnungen vermieten und eine selber nutzen“, erklärt Krolzik. Der Verkauf mit Wohnrecht hingegen ähnelt einem lebenslangen Mietvertrag, eine Vermietung geht nicht. In der Regel verschwimmen Grenzen zum Nießbrauch aber, da die Verträge individuelle Bedingungen etwa zur Instandsetzung der Immobilie festsetzen. „Viele Positionen lassen sich vor dem Abschluss noch verhandeln.“ So kann etwa ein Veto-Recht sinnvoll sein, welches Sanierungen, die über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehen, verhindert. „Übernimmt der neue Eigentümer die Instandhaltung, fließen die veranschlagten Ausgaben ebenfalls in die Kalkulation mit ein“, so Krolzik. Wohnrecht und Nießbrauch werden immer im Grundbuch eingetragen – am besten erstrangig, um auf der sicheren Seite zu sein. „Finanziert der Käufer das Geschäft über einen



Ihre kompetente WEG-Verwaltung mit Erfahrung:

- bei der Überführung von Neubauten aus der Bauphase in die Nutzung
- bei der Begleitung der Abnahme des Gemeinschaftseigentums, der Verfolgung von etwaigen Gewährleistungsmängeln, dem rechtssicheren Abschluss von Wartungsverträgen sowie der Begleitung von notwendigen Beweissicherungsverfahren

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Telefon 040/300 306 80

info@esplanade-immobilien.de



www.esplanade-immobilien.de

Neutrale Beratung

Die Verbraucherzentrale Hamburg bietet regelmäßig Vorträge zum Thema „So können Sie Haus oder Wohnung im Alter zu Geld machen“. Die nächsten Veranstaltungen finden online am 14. März 2024 oder in Präsenz am 25. April und am 30. Mai 2024 (jeweils 15.00 bis 17.00 Uhr) statt.

Ort: Verbraucherzentrale Hamburg,
Kirchenallee 22, Hamburg

Kosten: jeweils 35 Euro

Anmeldung telefonisch unter 040/24 83 21 07 oder online <https://www.vzhh.de/veranstaltungen/so-koennen-sie-haus-wohnung-im-alter-zu-geld-machen>

Außerdem berät die Verbraucherzentrale Hamburg individuell zum Thema, Terminbuchung unter Tel.: 040/24 83 21 07 oder online www.vzhh.de/termin-beratung-buchen.

Kosten: 110 Euro/60 Minuten

Bankkredit, ist das allerdings oft ein Problem, denn das Finanzinstitut könnte das mit dem Wohnrecht belastete Grundstück bei Zahlungsrückständen kaum vollstrecken“, räumt Krolzik ein.

Neben einer Rente ist die Auszahlung der gesamten Summe auf einen Schlag möglich – „und wirtschaftlich immer besser“, betont Krolzik. Auch eine Kombination aus Einmalzahlung und Rente ist denkbar. Auf die Einmalzahlung kann dann ein persönlicher Auszahlplan aufsetzen. „Die Verzinsung des Kapitals bringt zusätzlichen Profit, bei den aktuellen Zinsen von gut 4 Prozent rechnet sich das durchaus.“ Ist die Immobilie nicht vermietet, behandelt der Fiskus die Einmalzahlung als steuerfreien Erlös. Anders sieht es für wiederkehrende Ratenzahlungen aus. Von einer lebenslangen Rente besteuert der Fiskus den sogenannten Ertragsanteil, die Höhe hängt vom Alter beim vertraglichen Bezugsbeginn der Rente ab und wird mit zunehmendem Alter immer geringer (§ 22 Einkommensteuergesetz). Eine Zeitrente wird sogar voll besteuert. „Meist lohnen sich die Optionen erst ab einem Alter von 70 Jahren

Wie viel Geld die Immobilienverrentung bringt, hängt nicht nur vom Wert des Hauses oder der Eigentumswohnung ab.

oder besser noch 75 Jahren“, berichtet Krolzik. Denn umso höher der Wohnwert, also die kumulierte fiktive Miete, desto stärker nagt er am Verkehrswert der Immobilie. Wer mit 65 Jahren das Eigenheim verrentet, muss dann einen entsprechend hohen Wohnwert abziehen, sodass der Kaufpreis sehr gering ausfällt. Gut abbildbar ist es für viele, wenn Wohnwert und Geldleistung jeweils 50 Prozent des Immobilienwerts beanspruchen. Grob angesetzt: „Das ist im Schnitt bei einem Vertragsstart im Alter von 74 Jahren der Fall“, so Krolzik. Bei einem Alter von 65 Jahren liegt die Auszahlung dann vielleicht nur noch bei gut 25 Prozent. Wie das Verhältnis genau aussieht, hängt aber auch von weiteren Kriterien ab, wie etwa dem energetischen Level, dem gesamten Zustand des Hauses und der ortsüblichen Miete.



Alexander Krolzik, Abteilungsleiter Immobilienfinanzierung, Bau- und Kaufvertrag bei der Verbraucherzentrale Hamburg

Foto: Verbraucherzentrale Hamburg

„Ist der Vertrag einmal unterzeichnet, gibt es nur noch wenige Steuerungsmöglichkeiten“, so Krolzik. Umso wichtiger sei es, sich vorher ausgiebig Gedanken zu machen. Vor allem dazu, wie lange man überhaupt in der Wohnung bleiben kann? Ist der Wohnraum barrierearm oder lässt er sich problemlos anpassen? Liegen der nächste Supermarkt und der Hausarzt gleich um die Ecke? Und befindet sich eine Bushaltestelle vor der Tür? „Für die Verträge kann man in der Regel Extras aushandeln, etwa dass bei einem früheren Auszug ein bestimmter Betrag ausbezahlt wird“, berichtet Krolzik. Oder ein Verkauf plus Mietvertrag? „Für alle, die erst 65 oder noch jünger sind, ist das der flexibelste Weg“, meint Krolzik. Der Verkäufer erhält sofort den fast abschlagsfreien

Kaufpreis und muss sich weder um die Instandhaltung noch um die energetische Sanierung kümmern – „und die vertragliche Gestaltung ist sehr klar, es wird einfach

HAMBURG IST EIN SICHERER HAFEN. WENN SIE DEN RICHTIGEN LOTSSEN AN BORD HABEN.



Als führende Experten für Immobilieninvestments in Hamburg wissen wir, in welchen Lagen und Teilmärkten Ihr Geld am besten für Sie arbeitet. Durch unser von Vertrauen und Tradition geprägtes Netzwerk bieten wir unseren Kunden exzellente Marktzugänge.

Rufen Sie uns an: **040.411725-0**

WOHNRECHT – TEILVERKAUF

Beispiel zum Wertentwicklungsrisiko

Wert der Immobilie 400.000 €
 50 % verkauft für 200.000 €

Wert bei Gesamtverkauf 400.000 €
 Anteil Anbieter (+ 17%) 234.000 €

Anteil Alteigentümer 166.000 €
 Abzgl. Entgelte (Ø 3,57 %) - 14.280 €
Rest 151.720 €

Die gezahlten Nutzungsentgelte sind in der Rechnung **nicht** berücksichtigt!

Bei 10 % Wertverlust:

Wert bei Gesamtverkauf 360.000 €
 Anteil Anbieter (+ 17%) 234.000 €
 Anteil Alteigentümer 126.000 €
 Abzgl. Entgelte (Ø 3,57 %) - 12.852 €
Rest 113.148 €

Bei 30 % Wertverlust:

Wert bei Gesamtverkauf 280.000 €
 Anteil Anbieter (+ 17%) 234.000 €
 Anteil Alteigentümer - 46.000 €
 Abzgl. Entgelte (Ø 3,57 %) - 9.996 €
Rest 36.004 €



© 2023 Verbraucherzentrale Hamburg e.V.

ein Kaufvertrag mit einem Mietvertrag, der eine Eigenbedarfskündigung ausschließt, verbunden“. Wichtig dafür: Der Notar muss Miet- und Kaufvertrag gemeinsam beurkunden. „Sonst könnte ein neuer Käufer angeben, nichts von einem Mietvertrag gewusst zu haben und kündigen.“ Noch heikler können die Auswirkungen bei einer Leibrente sein, wenn diese nicht parallel zum Verkauf beurkundet wird. Krolzik berichtet von einem Fall, für den die Rente erst später beurkundet werden sollte – da war die Immobilie dann schon weiterverkauft. Die ehemaligen Eigentümer sahen weder den Kaufpreis noch die Rente. Eine sehr gute Lösung, wenn bautechnisch umsetzbar, kann ebenso der reale Verkauf etwa des Dachgeschosses im Einzelhaus oder einer Hälfte der Wohnung sein. Für

einen realen Teilverkauf muss das Bauamt dann für beide Einheiten eine Abgeschlossenheitsbescheinigung ausstellen, also einen Nachweis, dass die Wohnungen vollständig voneinander abgegrenzt sind. „Das müssen natürlich die Architektur der Wohnung und die Bausubstanz hergeben“, so Krolzik.

Neben dem Verkauf gibt es noch spezielle Darlehen, die auf die Immobilie aufgenommen werden können. Bei einer Umkehrhypothek gewährt der Anbieter einen Kredit, den er monatlich oder als Einmalbetrag auszahlt. Eine Einkommens- oder Bonitätsprüfung verlangt er nicht. Die Kreditnehmer müssen weder tilgen noch Zinsen abtragen, regelmäßige Belastungen fallen nicht an. Am Ende der Laufzeit oder beim Tod der Darlehensnehmer wird dann der Schuldbetrag durch den Verkauf der Immobilie abgelöst.

Jedoch haben nur wenige Anbieter diesen sogenannten Immobilienverzehrcredit im Programm, zeitweise war es sogar ganz vom Markt verschwunden. Inzwischen offeriert etwa die Hamburger Firma WIR (WohnImmobilienRente) in Kooperation mit der Sparkasse Rhein-Nahe das Darlehen wieder. In der Haftung steht dabei nur die Immobilie, also nicht der Schuldner oder die Erben. „Theoretisch kann es sein, dass die Summe der aufgelaufenen Auszahlungen plus der gestundeten Zinsen höher ist als der Immobilienwert – dieses Risiko übernimmt der Kreditgeber“, berichtet Krolzik. Allerdings setzen die Anbieter für ihre Kalkulation in der Regel ein Lebensalter von 95 Jahren an – dann enden auch die Rentenzahlungen,

Hausverwaltung gesucht?
 Preiswert und kompetent
 - seit 1969 -

AAP Immobilien GmbH & Co. KG
 Telefon: 040 28 53 06 6-0
 E-Mail: info@aap-immobilien.de
www.aap-immobilien.de



Foto: Unsplash

„Die Produkte sind sehr komplex, deshalb nie einen Vertrag ohne eine unabhängige professionelle Beratung unterzeichnen.“

die Eigentümer dürfen aber weiter in der Immobilie wohnen bleiben. „Die Umkehrhypothek ist besonders attraktiv bei sehr hohen Immobilienwerten und im fortgeschrittenen Alter“, so Krolzik. „Und unter Umständen ebenfalls als Übergangslösung, weil das Darlehen jederzeit zum Beispiel durch einen Verkauf abgelöst werden darf.“ Reicht die Rente dafür aus, die Lebenshaltungskosten und die regelmäßige Zinszahlung zu begleichen, kann alternativ auch ein tilgungsfreies Senioren-Darlehen auf die Immobilie aufgenommen werden. Einige Anbieter setzen voraus, dass die Immobilie weitestgehend abbezahlt ist. Dann bieten die Finanzinstitute einen Rahmenkredit, der je nachdem ob mehrere Tranchen oder der komplette Betrag auf einen Schlag abgerufen wird, einen variablen Zins oder einen festen Zins aufweist. „Wer das Modell langfristig nutzen möchte, wählt besser einen festen Zins, der über eine lange Laufzeit festgeschrieben ist“, rät

Krolzik. So bietet der Versicherer Allianz etwa das Produkt Best Ager für Immobilieneigentümer ab 60 Jahren mit einer Laufzeit von bis zu 40 Jahren, der Ausstieg ist zum Ablauf, bei Tod oder nach zehn Jahren jederzeit möglich. Der Zinssatz liegt derzeit um 4 Prozent (Stand Dezember 2023). „Auch hier lohnt der Vergleich. Einige Anbieter nehmen einen Zinsaufschlag von gut 2 Prozent im Vergleich zum Marktzins“, so Krolzik.

Bettina Brüdgam

ZINSHÄUSER

SEIT 1914

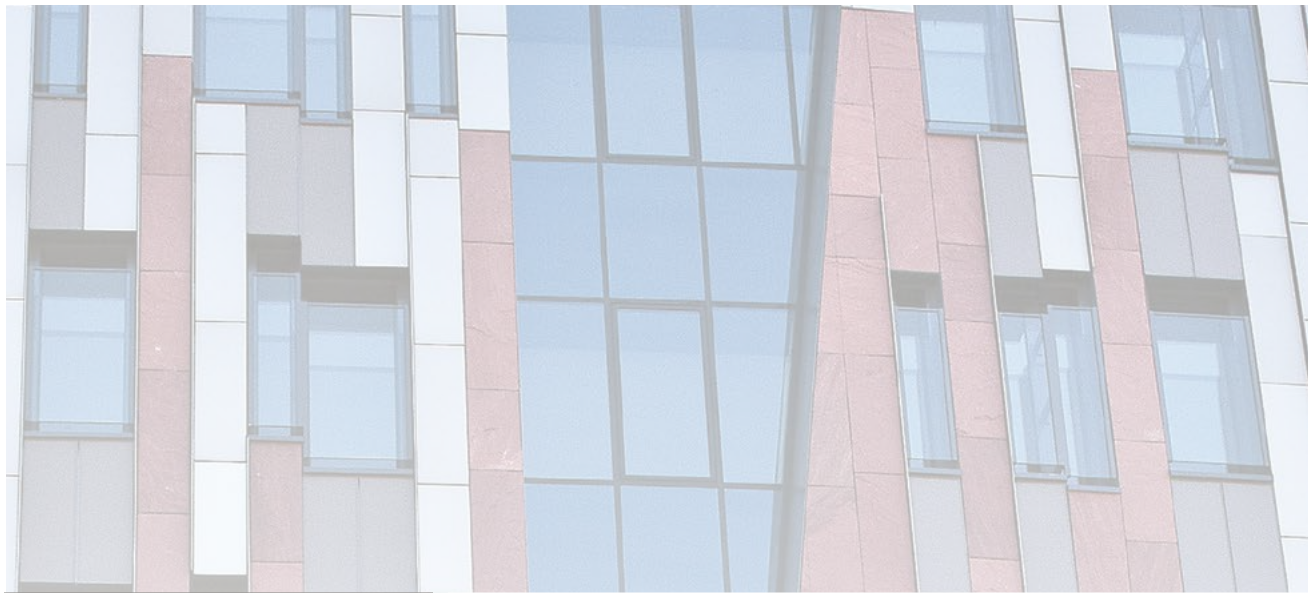


EDGAR WESSENDORF
Immobilien seit 1914

Seit über 100 Jahren ist die Vermittlung und Verwaltung von Hamburger Zinshäusern unsere Spezialität und unsere Passion. Nutzen Sie unsere Erfahrung sowie unseren gewachsenen Kunden- und Partnerstamm für den rentablen Verkauf oder die wertsteigernde Bewirtschaftung Ihrer Mehrfamilienhäuser. Von der kostenlosen und unverbindlichen Bewertung Ihres Bestandes über die kaufmännische und technische Betreuung bis zum Verkauf Ihrer Immobilien – Wir sind für Sie da.

Edgar Wessendorf e.K. T 040 / 3609 169-0
Deichstraße 29 E info@edgarwessendorf.de
20459 Hamburg W edgarwessendorf.de





Wann:

Mittwoch, den 10. April 2024,
10 bis 16.30 Uhr

Kosten:

250 Euro pro Person
(inklusive Umsatzsteuer)

Referenten:

Ulf Schelenz, Rechtsanwalt
(Grundeigentümer-Verband)

Christian Putschäw, Rechts-
anwalt (Breitholdt & Voscherau)

Martin Spörl, Rechtsanwalt
(Stenger Rechtsanwälte)

Christian Bocklage, Rechts-
anwalt (Grundeigentümer-Ver-
band)

Matthias Scheff, Rechtsanwalt
(Grundeigentümer-Verband)

Ganztägiges Online-Seminar

Mietrecht aktuell

Das Online-Seminar ist für Wohnungseigentümer, Vermieter, Verwalter und Rechtsanwälte gedacht.

Themen:

- Highlights der aktuellen Rechtsprechung im Wohnraummietrecht
- Heizungsmodernisierung, Fristen und Fallstricke
- Aktuelle Rechtsprechung im Gewerberaummietrecht
- Update zur Kurzzeit- und Untervermietung
- Wer zu spät kommt – Die Verjährung im Mietrecht

Anmeldungen nur online unter:

<https://www.grundeigentuemerverband.de/seminare>

Das Seminar wird über unser Veranstaltungsmodul „GoToWebinar“ angeboten

Diese Veranstaltung ist anerkannt im Sinne von § 34c Abs. 2a der Gewerbeordnung i.V.m. § 15b der Makler- und Bauträgerverordnung, Anlage 1 zur MaBV, und wird mit 5 Zeitstunden – ausschließlich der Pausen – bescheinigt.

Hamburger Mietenspiegel 2023

Ortsübliche Vergleichsmiete

Werte sind trotz allgemeiner Mietpreissteigerungen gefallen

Zwischenzeitlich wurde der Hamburger Mietenspiegel 2023 veröffentlicht, der durch die Erhebung von Neuvertragsmieten sowie Mieterhöhungen im Bestand die ortsübliche Vergleichsmiete (OÜV) abbilden soll.

Durch die Mietpreisbremse hat der Hamburger Mietenspiegel nicht nur Relevanz bei Mieterhöhungen, sondern auch bei Neuvermietungen, da die Neuvertragsmiete ohne Berücksichtigung von Ausnahmetatbeständen die ortsübliche Vergleichsmiete maximal um 10 Prozent überschreiten darf.

Zunächst ist festzustellen, dass die Vergleichsmieten in sechs Rasterfeldern trotz Fortschreibung und allgemeiner Mietpreissteigerungen gefallen sind. Auffällig ist hier insbesondere das Rasterfeld C/5 mit einer Senkung des arithmetischen Mittels um 16,55 Prozent, so dass die gute Wohnlage nunmehr einen niedrigeren Wert ausweist als die normale Wohnlage.

Auffällig sind die niedrigen Vergleichsmieten insbesondere in den Nachkriegsbaujahren bis 1993 der normalen Wohnlage bis 91 Quadratmeter Wohnfläche. Hier befindet sich rund die Hälfte des mietenspiegelrelevanten Wohnungsbestandes:

Bei diesen Rasterfeldern ist die Differenz von normaler zu guter Wohnlage vergleichbarer Wohnungen am größten und beträgt bis zu 77 Prozent. Ebenso ist hier der Einfluss von SAGA- sowie genossenschaftlichen Wohnungen am größten, denn entgegen des eigentlichen Marktanteils von jeweils rund einem Sechstel ist der Anteil entsprechender Vergleichsmieten wesentlich höher und übersteigt diesen teilweise um mehr als das Doppelte.

Laut der Geschäftsberichte der SAGA als auch der großen Hamburger Wohnungsgenossenschaften erfolgt die Neuvermietung auf Basis der Höhe des jeweiligen einschlägigen Mietenspiegel-Rasterfeldes. Die Bestandsmieten liegen Angaben gemäß sogar unterhalb dieser Werte. Hieraus resultiert, dass insbesondere bei Rasterfeldern mit überdurchschnittlichem Anteil von SAGA- sowie genossenschaftlichen Mieten Steigerungen der ortsüblichen Vergleichsmiete fast ausschließlich durch die Neuvertragsmieten privater Mieten erfolgen können.

Schaut man sich die langfristige Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete anhand der veröffentlichten Hamburger Mietenspiegel über einen Zeitraum von 32 Jahren (1991–2023) an, so stellt man fest, dass die jeweilige Mietpreisentwicklung in den benannten Mietenspiegel-Rasterfeldern nicht nur unterdurchschnittlich

ist, sondern diese auch die offiziell ausgewiesene Verbraucherpreisinflation von durchschnittlich 2 Prozent per annum stark unterschreitet:

- Rasterfeld I/2: Ø 1,310 % p. a. beziehungsweise 51,71 %
- Rasterfeld I/3: Ø 1,360 % p. a. beziehungsweise 54,00 %
- Rasterfeld K/3: Ø 0,925 % p. a. beziehungsweise 34,19 %
- Rasterfeld K/4: Ø 1,015 % p. a. beziehungsweise 38,23 %
- Verbraucherpreisindex: Ø 2,001 % p. a. beziehungsweise 88,53 %

Beispiel 70 m² große Wohnung des Baujahres 1972 der normalen Wohnlage (K/3)

- 1991 hätte die Nettokaltmiete auf Basis des arithmetischen Mittels von 5,03 Euro pro Quadratmeter insgesamt 352,10 Euro betragen.
- 2023 beträgt die Nettokaltmiete auf Basis des arithmetischen Mittels von 6,75 Euro pro Quadratmeter insgesamt 472,50 Euro.
- Auf Basis des Verbraucherpreisindex würde die Nettokaltmiete heute 9,48 Euro pro Quadratmeter beziehungsweise insgesamt 663,60 Euro betragen.

Bei den angegebenen Mietenspiegel-Rasterfeldern handelt es sich jedoch nicht um Extrembeispiele, wie man an der Baualtersklasse 1991 bis 2010 erkennen kann:

- Rasterfeld M/1: Ø 0,742 % p. a. beziehungsweise 22,99 %
- Rasterfeld M/2: Ø 0,504 % p. a. beziehungsweise 16,31 %
- Rasterfeld M/3: Ø 0,615 % p. a. beziehungsweise 20,21 %

Hätte somit ein Kapitalanleger im Jahr 1993 eine im Rasterfeld M/3 belegene Neubauwohnung erworben und zu einem Mietpreis von 10,00 Euro pro Quadratmeter vermietet, so hätte dieser nach 30 Jahren nunmehr das erste Mal Gelegenheit, diese Miete um 0,11 Euro pro Quadratmeter zu erhöhen.

Fabian Röhr
roehr@hug-rahlfstedt.de

Gebäudeeffizienz

Mindestnormen

Ergebnisse des Trilogs zur EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie

Am 7. Dezember 2023 haben sich die EU-Kommission, das EU-Parlament und der Europäische Rat im Trilog zu den neuen Regelungen der EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie verständigt. Um das Rechtssetzungsverfahren zu beenden, müssen das Europäische Parlament und der Rat die Änderungen beschließen. Dies wird im ersten Quartal des kommenden Jahres geschehen.

Nach Veröffentlichung der Richtlinie im Amtsblatt der Europäischen Union tritt sie in Kraft und muss innerhalb der in der Richtlinie selbst enthaltenen Fristen von den Mitgliedstaaten in das jeweilige nationale Recht gesetzlich integriert werden. In den kommenden Jahren stehen also erneut Änderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) oder auch des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) an.

Mindestnormen für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden

Der durchschnittliche Primärenergieverbrauch des gesamten Wohngebäudebestands soll bis 2030 um 16 Prozent und bis 2035 um 20 bis 22 Prozent im Vergleich zu 2020 gesenkt werden. Ob die Mitgliedstaaten zur Erreichung dieser Ziele die sogenannten Minimum Energy Performance Standards (MEPS) einführen, bleibt vorerst eine politische Entscheidung der nationalen Gesetzgeber.

Dennoch müssen sie sicherstellen, dass 55 Prozent der Renovierungen an und in den Gebäuden mit den schlechtesten Energiekennwerten erfolgen, das heißt bei 43 Prozent des nationalen energetisch ineffizientesten Gebäudebestands.

Neue Nichtwohngebäude mit mehr als fünf Parkplätzen müssen mindestens eine Ladestation für fünf Parkplätze haben.

Energieausweise

Die Energieausweise sollen künftig auf einer Skala von A bis G angesiedelt werden. Die Mitgliedstaaten haben die Möglichkeit, eine Kategorie A+ für bestimmte Gebäude einzuführen, beispielsweise Passivhäuser. Die Ausweise bleiben zehn Jahre lang gültig. Eigentümer von Gebäuden mit

schlechteren Kennwerten sollen eine Einladung zur nächstgelegenen Energie-/Modernisierungsberatung erhalten.

Infrastruktur für nachhaltige Mobilität

Neue Nichtwohngebäude mit mehr als fünf Parkplätzen müssen mindestens eine Ladestation für fünf Parkplätze haben. Neue und bestehende Wohngebäude, die einer größeren Renovierung unterzogen werden und über mindestens drei Parkplätze verfügen, müssen für mindestens 50 Prozent der Stellplätze eine Vorverkabelung und für die übrigen Stellplätze Leerrohre installieren. Fahrradabstellplätze sind entsprechend der Nutzerkapazität der Gebäude bereitzustellen.

Nullenergiehäuser

Das Nullenergiegebäude wird als neuer Gebäudestandard eingeführt. Die Effizienzanforderungen legen die Mitgliedstaaten fest. Zur energetischen Versorgung eines Nullenergiehauses darf nur auf erneuerbare Energien vor Ort, erneuerbare Energien aus Energiegemeinschaften, Energie aus effizienten Fernwärme- und Fernkältesystemen und auf dekarbonisierte Stromnetze zurückgegriffen werden. Sollte dies technisch und wirtschaftlich nicht machbar sein, kann ausnahmsweise auch Energie aus dem Netz verwendet werden. Die Mitgliedstaaten werden ihre eigenen Indikatoren und Anforderungen für die Umweltqualität in Innenräumen festlegen.

Wir suchen zum Kauf!

Mehrfamilienhäuser für vorgemerkte Interessenten im gesamten Hamburger-Raum
Gerne auch mit Sanierungsstau
Kp. bis 5 Mio.

Lutz Winkler Immobilien
040-45 13 62



Wir lassen Sie nicht im Regen stehen und bieten Ihnen die WEG-, Sondereigentums- oder Mietverwaltung an.
Tel: (040) 529 600 48

Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM
3/2024: 05.02.2024
Anzeigenannahme: elbbüro,
Stefanie Hoffmann,
Tel. (040) 33 48 57 11,
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

Gebäudeeffizienzrichtlinie

Primärenergieverbrauch

Größenordnungen und Kosten der EU-Zielvorgaben für Energieeinsparungen

Die EU-Kommission, das EU-Parlament sowie der Europäische Rat haben sich auf neue Regelungen bei der Gebäudeeffizienz geeinigt. An die Stelle von ursprünglich diskutierten einheitlichen Mindesteffizienzstandards (MEPS) und einer Sanierungspflicht der ineffizientesten Gebäude eines Landes sind vorgeschriebene Zielpfade zur Primärenergieeinsparung getreten. Die Mitgliedstaaten haben somit die Freiheit, ihre eigenen Wege zur Senkung des Energieverbrauchs im Wohngebäudebereich zu wählen. Die Mitgliedstaaten werden dazu verpflichtet, den durchschnittlichen Primärenergieverbrauch ihrer Wohngebäude schrittweise zu reduzieren. Bis 2030 soll eine Reduzierung um 16 Prozent erreicht werden, bis 2035 wird eine Senkung von 20 bis 22 Prozent angestrebt. Es gibt keine zwingenden Sanierungsvorgaben für ineffiziente Gebäude mehr. Allerdings bleibt der Ansatz erhalten, ineffiziente Wohngebäude zu renovieren. Dies soll 55 Prozent der angestrebten Energieeinsparungen liefern. Wie die restlichen 45 Prozent eingespart werden, steht jedem Mitgliedstaat frei.

Laut dem Gebäudereport der Deutschen Energie-Agentur (dena) 2023 lag der Primärenergieverbrauch im Gebäudesektor in Deutschland 2021 bei 911 Terrawattstunden (TWh). Aktuellere Zahlen liegen hierzu noch nicht vor. Eine Reduzierung des Primärenergiebedarfs aus dem Jahr 2021 um 16 Prozent, wie es der Beschluss der EU bis 2030 vorsieht, würde einen Primärenergieverbrauch von etwa 765 TWh ergeben. Dieser Wert dürfte jedoch noch etwas niedriger ausfallen, da der Primärenergieverbrauch in den vergangenen Jahren im Trend abnehmend war. Der Gesamtenergieverbrauch für Raumwärme und Warmwasser lag im Jahr 2021 bei 817 TWh. Hiervon entfielen etwa 69 Prozent auf Wohngebäude und 31 Prozent auf Nichtwohngebäude. Im Jahr 2022 sank der Endenergieverbrauch um etwa 3,4 Prozent auf 789 TWh. Bei den Wohngebäuden fiel er für Raumwärme und Warmwasser sogar um etwa 5,5 Prozent auf 535 TWh, wohingegen er bei Nichtwohngebäuden um rund 1,2 Prozent zunahm.

Grundsätzlich ist der Gesamtenergieverbrauch der Haushalte in Kilowattstunden pro Quadratmeter (kWh/m²) in den letzten Jahren schon deutlich zurückgegangen. Zahlen der Arbeitsgemeinschaft Energiebilanz zeigen für die Jahre 2005 bis 2014 (also innerhalb von zehn Jahren) einen Rückgang von fast 24 Prozent des Endenergieverbrauchs. Hierbei muss man aber im Hinterkopf behalten, dass zunächst die Maßnahmen durchgeführt wurden, die mit relativ geringem Aufwand umgesetzt werden konnten. Es wird also von Jahr zu Jahr teurer und komplizierter, weitere Fortschritte zu erreichen. Vor allem vor dem Hintergrund der beschlossenen Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und der damit verbundenen Maßnahmen scheinen die angestrebten 16 Prozent bis 2030 aber trotzdem erreichbar. Ob die weitere Reduzierung um 20 bis 22 Prozent bis 2035 allerdings realistisch ist, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt schwer absehen. Klar ist, dass in den kommenden Jahren viel Geld investiert werden muss. Natürlich sind die MEPS und damit auch die Sanierungspflicht der ineffizientesten 15 Prozent des Gebäudebestandes auf europäischer Ebene vom Tisch. Um dennoch eine Vorstellung der Ausmaße der Sanierungskosten zu bekommen, helfen die Zahlen der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE e. V.). Laut ARGE e. V. entsprechen 15 Prozent der ineffizientesten Gebäude in Deutschland etwa 2,4 Millionen Wohngebäuden. Wenn man diese Bauten auch nur teilmodernisiert, um eine höhere Effizienzklasse zu erreichen, fallen hier Investitionskosten von jährlich mindestens 17,2 Milliarden Euro bis 2030 an. Diese Studie stammt aus dem Jahr 2022. Kosten von 17,2 Milliarden Euro per anno bis 2030 entsprechen also Gesamtaufwendungen von etwa 137,6 Milliarden Euro. Bei 2,4 Millionen Gebäuden fallen pro Gebäude also Kosten von etwa 57.333 Euro an.

Jakob Grimm

www.hausundgrund.de

dh DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN • VERWALTUNG

**Kompetente
Hausverwaltung gesucht?**

Wir verwalten:

- Wohnungseigentümergeinschaften
- Zins-/Mietshäuser
- Eigentumswohnungen

Kompetent. Engagiert. Persönlich.

DAVID HEMPEL Immobilien GmbH · Stormsweg 8 · 22085 Hamburg
Tel: 040 - 181 20 92 30 Fax: 040 - 181 20 92 31 info@dhi-verwaltung.de



STURM IMMOBILIEN
VERWALTUNG BESONDERER IMMOBILIEN

Neuer Wall 26 · 28 · 20354 Hamburg
Tel. 040-430 03 07 · www.sturm.immobilien

Photovoltaik-Pflicht

Baumverschattung

Welche Optionen Eigentümern offenstehen

In Hamburg gilt seit Anfang des Jahres eine Photovoltaik-Pflicht für Bestandsgebäude, sobald eine Dachsanierung durchgeführt wird. Die Pflicht wird für Eigentümer zum Problem, wenn die Dachfläche durch Bäume verschattet wird. Die Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) verbietet es nämlich, Bäume einfach so zu fällen. Vielmehr müssen Eigentümer gemäß § 6 Absatz 2 BaumschutzVO vorher eine Genehmigung beim zuständigen Bezirksamt einholen. Das Bezirksamt wägt anschließend in jedem Einzelfall das Interesse am Ausbau erneuerbarer Energien mit dem Landschaftsbild und dem Wert des betreffenden Baumes für den Naturhaushalt ab.

So weit muss es aber nicht unbedingt kommen. Bereits vor der Novellierung des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes wurde die Erfüllung der Photovoltaik-Pflicht als wirtschaftlich nicht vertretbar angesehen, wenn die jährliche solare Einstrahlungsmenge auf die Photo-

voltaik-Module auf dem voraussichtlich geeignetsten Standort bei bestmöglicher Ausrichtung und Neigung der Module 30 Prozent geringer ist als die höchste jährliche solare Einstrahlungsmenge auf eine optimal ausgerichtete und unverschattete Photovoltaik-Anlage in Hamburg. Auch in der Gesetzesnovelle stellt die Verschattung der Dachfläche ein Ausnahmetatbestand dar. Details dazu enthält die neue Klimaschutz-Umsetzungsverordnung, die voraussichtlich Anfang April 2024 in Kraft tritt. Allerdings ist gegebenenfalls zu prüfen, ob alternative Erfüllungsoptionen bestehen.

Ob und wie gut die Dachfläche der eigenen Immobilie grundsätzlich für eine Photovoltaik-Anlage geeignet ist, lässt sich im Hamburger Solaratlas einsehen.

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Energiekosten senken und langfristig günstige Zinsen sichern.



Jetzt Termin vereinbaren unter haspa.de/modernisieren oder in jeder Filiale.

Meine Bank heißt Haspa.

Ihre Immobilie klimafit gestalten.

 **Haspa**
Hamburger Sparkasse

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Neue Richtlinien sind in Kraft

Finanzielle Unterstützung bei der energetischen Gebäudesanierung

Die aktualisierten Förderrichtlinien für effiziente Gebäude bieten jetzt eine einheitliche Basisförderung von 30 Prozent der Investitionskosten beim Austausch alter fossiler Heizungen durch neue Heizungen auf Basis erneuerbarer Energien in Bestandsgebäuden. Zudem wurde ein Einkommensbonus in Höhe von 30 Prozent für private Selbstnutzer mit einem zu versteuernden Haushaltsjahreseinkommen von bis zu 40.000 Euro eingeführt. Dieser Bonus soll den finanziellen Spielraum für energetische Sanierungsmaßnahmen erweitern und eine breitere Bevölkerungsschicht erreichen.

Bonus für schnellen Heizungstausch

Zusätzlich gibt es einen Klima-Geschwindigkeitsbonus in Höhe von 20 Prozent bis 2028, der speziell für den Austausch alter und besonders ineffizienter fossiler Heizungen oder Biomasseheizungen gedacht ist, die älter als 20 Jahre sind. Ab 2029 reduziert sich dieser Bonus schrittweise um 3 Prozentpunkte alle zwei Jahre, bis er ab 1. Januar 2037 gar nicht mehr zur Verfügung steht. Für die Errichtung von Biomasseheizungen ist der Klima-Geschwindigkeitsbonus nur dann erhältlich, wenn die Biomasseheizung mit einer Solaranlage oder Wärmepumpe kombiniert wird.

Auf die Grundförderung haben private Hauseigentümer und Vermieter, aber auch Unternehmen, gemeinnützige Organisationen und Kommunen Anspruch. Die zusätzlichen Maßnahmen – ihre maximale Förderung darf 70 Prozent betragen – gelten für selbst nutzende Eigentümer. Die Obergrenze der investitionsfähigen Kosten für den Heizungstausch beträgt 30.000 Euro für ein Einfamilienhaus oder die erste Wohnungseinheit in einem Mehrfamilienhaus. Dementsprechend kann der maximale staatliche Zuschuss bis zu 21.000 Euro betragen. Jeweils 15.000 Euro beträgt die Höchstgrenze der förderfähigen Ausgaben für die zweite bis sechste Wohneinheit. Für jede weitere Wohneinheit jeweils liegt sie nur noch bei 8.000 Euro.

Effizienzmaßnahmen werden weiterhin gefördert

Es gibt auch spezifische Zuschläge wie ein 5-Prozent-Effizienzbonus für Wärmepumpen und ein Emissionsminderungszuschlag von 2.500 Euro für effiziente Biomasseheizungen, die einen Staub-Emissionsgrenzwert von maximal 2,5 mg/m³ einhalten. Darüber hinaus sind die spezifischen Investitionsmehrausgaben von wasserstofffähigen Heizungen förderfähig. Bei Hybridheizungen ist nur

der Erneuerbare-Energien-Anteil förderfähig. Für weitere Effizienzmaßnahmen etwa an der Gebäudehülle, Anlagentechnik oder Heizungsoptimierung können auch künftig bis zu 20 Prozent Investitionszuschuss beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) beantragt werden. Dies beinhaltet 15 Prozent Grundförderung plus gegebenenfalls 5 Prozent Bonus bei Vorliegen eines im Rahmen einer geförderten Energieberatung erstellten individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP). Die Förderhöchstgrenze beträgt hier 60.000 Euro pro Wohneinheit.

Maßnahmen können gekoppelt werden

Die Höchstgrenzen der förderfähigen Kosten für den Heizungstausch können mit denen für Effizienzmaßnahmen kombiniert werden. Liegt ein iSFP vor, darf die Gesamtsumme der förderfähigen Kosten für ein Einfamilienhaus nun 90.000 Euro pro Kalenderjahr betragen. Die Förderung für den Heizungstausch wird seit Anfang des Jahres von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) administriert.

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de

KIELPINSKI & Co.
IMMOBILIEN GMBH & Co. KG

Wie viel ist meine Immobilie wert?

Scannen Sie den nebenstehenden QR-Code oder besuchen unsere Internetseite (www.kielpinski-immobilien.de/wertermittlung) und gelangen mit nur wenigen Klicks zu einer kostenlosen Wertermittlung Ihrer Immobilie als erste Wertindikation.



FACHKOMPETENZ SEIT 1999
VIELFACH AUSGEZEICHNET

Für eine fundierte und ausführliche Bewertung, die den Besonderheiten Ihrer Immobilie gerecht wird, vereinbaren Sie gern einen kostenlosen Beratungstermin inklusive umfassender Bewertung.

KIELPINSKI & Co. IMMOBILIEN GMBH & Co. KG
MAGDALENIENSTRASSE 53 • 20148 HAMBURG • 040/45 000 129
INFO@KIELPINSKI-IMMOBILIEN.DE • WWW.KIELPINSKI-IMMOBILIEN.DE

Harburg: Vortragsveranstaltung

Termin: Donnerstag, den 15. Februar 2024 um 18 Uhr

Ort: Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg e. V., Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Hamburg

Thema: Mieterhöhung – Alles richtig gemacht?

Referent: Rechtsanwalt Matthias Scheff, Grundeigentümer-Verband Hamburg

Anmeldung: Telefonisch unter 040/77 41 44 oder per E-Mail an harburg@grundeigentuemerverband.de

Sonstiges: Die Teilnahme an der Veranstaltung ist kostenfrei. Die Teilnehmerzahl ist begrenzt, bei Interesse sollte die Anmeldung daher frühzeitig erfolgen.

Eidelstedt: Besuch bei der „Landgang Brauerei“

Termin: Freitag, den 23. Februar 2024 um 17 Uhr oder Samstag, den 24. Februar 2024 um 14 Uhr

Ablauf: Während der 90-minütigen Tour wird den Teilnehmern gezeigt, wie Bier entsteht und wie die unterschiedlichen Aromen ins Bier kommen. Darüber hinaus entdecken die Teilnehmer alle Schritte der Bierherstellung, von der Malzmühle bis zur Flaschenabfüllung.

Nach der Brauereiführung findet eine Verkostung von fünf Bieren statt, die alle in der Brauerei gebraut werden.

Treffpunkt: Die Teilnehmer treffen sich jeweils fünfzehn Minuten vorher vor Beginn der Tour direkt bei der Landgang Brauerei, Beerweg 12, 22761 Hamburg

Kosten: Durch den Ortsverein ermäßigter Eintritt in Höhe von 10 Euro pro Person (statt 20 Euro)

Anmeldung: Bitte melden Sie sich zu den Bürozeiten in der Fahrschule Döblitz, Kieler Straße 713 (Montag bis Donnerstag 15 bis 18.30 Uhr und Freitag 14 bis 17 Uhr).

Sonstiges: Die Personenzahl ist jeweils auf 20 Personen begrenzt.

Eppendorf, St. Pauli, Klostertor, Hoheluft und Groß Borstel von 1878 e. V.: Jahreshauptversammlung

Termin: Mittwoch, den 28. Februar 2024 um 18 Uhr

Ort: Grundeigentümer-Verbandshaus, Sitzungssaal, 7. Obergeschoss, Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg

Tagesordnung:

1. Begrüßung durch den Vorstand
2. Jan-Peter Peters, Energieberater der Verbraucherzentrale Hamburg spricht über das Thema: „Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) – Fakten und Förderungen“
3. Bericht des Vorstandes und der Kassenprüfer
4. Entlastung des Vorstandes und des Kassenwarts
5. Wahlen für Vorstand und Kassenprüfung
6. Sonstiges

Referent: Barry Sankol, Richter am Amtsgericht Hamburg-St. Georg

Sonstiges: Im Anschluss an den Vortrag beantworten die Rechtsanwälte Kathrin Loose, Torsten Flomm, Jürgen Steiner und Ulf Schelenz Fragen zum Wohnungseigentum. Die Teilnahme an der Veranstaltung ist kostenfrei, eine Anmeldung ist nicht erforderlich.

Wellingsbüttel: Jahreshauptversammlung

Termin: Donnerstag, den 29. Februar 2024 um 19 Uhr

Ort: Clubhaus des Klipper THC, Anlage Hoheneichen, Eckerkamp 38, 22391 Hamburg (Parkmöglichkeit vorhanden)

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Kurzbericht des Vorstandes
2. Regularien, unter anderem Wahl der Kassenprüfer und des ersten und zweiten Vorsitzenden
3. Rechtsanwalt Ulf Schelenz, Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg, hält einen Vortrag zum Thema: „Aktuelle Fragen und Diskurse rund um das Grundeigentum“

Eine Anmeldung ist nicht erforderlich. Gäste sind herzlich willkommen. Jeder Teilnehmer erhält einen Getränkegutschein. Das Hamburger Taschenbuch 2024 für Haus- und Grundbesitzer liegt kostenlos bereit.

Ausführliche Informationen zu den Veranstaltungen finden Sie auf

www.grundeigentuemerverband.de

in der Rubrik „Veranstaltungen“.

Weihnachtsmärchen 2023

Scheckübergabe

Spende für die Hamburger Tafel e. V.

Auch 2023 konnte der Grundeigentümer-Verband Hamburg wieder eine stattliche Spendensumme für die Hamburger Tafel generieren. Kurz vor Weihnachten überreichte Rechtsanwalt Ulf Schelenz, Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes, dem Geschäftsführer der Hamburger Tafel Jan Henrik Hellwege einen Spendenscheck in Höhe von 20.125,27 Euro. Die Scheckübergabe fand im Ohnsorg-Theater statt, da ein Großteil der Spenden traditionell im Rahmen des Weihnachtsmärchens eingesammelt wird. Zusätzlich gingen auch auf dem Spendenkonto des Grundeigentümer-Verbandes wieder zahlreiche und zum Teil hohe Geldspenden ein.

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg bedankt sich an dieser Stelle bei allen, die das Weihnachtsmärchen besucht und auf das Spendenkonto des Grundeigentümer-Verbandes eingezahlt haben. Sie können unser Spendenkonto bei der HypoVereinsbank (IBAN DE87 2003 0000 0000 2361 09) übrigens das ganze Jahr über



Foto: Grundeigentümer-Verband Hamburg

nutzen. Bitte geben Sie auf der Überweisung „Spende Hamburger Tafel“ sowie Ihren Namen, Ihre Anschrift und gegebenenfalls Ihre Mitgliedsnummer an.

Partner der
Immobilienwirtschaft

Anzeige

Beim Kabelanschluss ändert sich was

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

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

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



Vorteil TV-Empfang über Kabelanschluss

- Kein Internet-Anschluss notwendig
- Ohne zusätzliche Hardware möglich

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

Stand: Januar 2024

Neu bei Vodafone

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

Das spricht für den Wechsel in die Versorgungsvereinbarung

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

Gute Gründe für die Fortführung des Mehrnutzervertrags

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

Sie möchten mehr erfahren? Weitere Infos finden Sie online unter vodafone.de/iw/tkg



Together we can



GESCHÄFTSSTELLEN

Hamburg-Bergedorf

Neuer Weg 54, 21029 Hamburg
Telefon: 040-72 47 273 Fax 040-721 19 52
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag 9 – 13 Uhr
Dienstag und Donnerstag 9 – 17 Uhr
Persönliche und telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe
Dienstag und Donnerstag ab 17 Uhr

Hamburg-Blankenese

Erik-Blumfeld-Platz 7, 22587 Hamburg
Telefon: 040-866 44 90 (10 – 12 Uhr) Fax: 040-866 35 90
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag – Donnerstag 10 – 12 Uhr
Persönliche Rechtsberatung
Mittwoch 17 – 18 Uhr

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Hamburg
Telefonnummer 040-77 41 44 Fax 040-76 75 20 30
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag – Donnerstag 9 – 13 Uhr
Montag 14 – 16 Uhr
Dienstag und Donnerstag 14 – 18 Uhr
Persönliche und telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe
Dienstag und Donnerstag 9 – 12 Uhr und 16 – 18 Uhr
Bautechnische Beratung nach Terminvergabe
An einem Donnerstag im Monat 9.30 – 11.30 Uhr
(aktuelle Termine bitte telefonisch erfragen)

Hamburg-Rahlstedt

Schweriner Straße 27, 22143 Hamburg
Telefon: 040-677 88 66, E-Mail: info@hug-rahlstedt.de
Internet: www.hug-rahlstedt.de
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag, Mittwoch, Freitag 9 – 14 Uhr
Dienstag und Donnerstag 13 – 18 Uhr
Persönliche und telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe
Montag bis Donnerstag 18 – 20 Uhr
Weitere Beratungen telefonisch nach Terminvergabe
Termine telefonisch unter 040 - 677 88 66

Hamburg-Sasel

Saseler Chaussee 193, 22393 Hamburg
Telefon: 040 - 601 05 35 Fax: 040 - 601 05 84
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag – Donnerstag 9 – 12 Uhr und 13 – 17 Uhr
Freitag 9 – 12 Uhr und 13 – 15 Uhr
Persönliche und telefonische Rechtsberatung, Bau-, Steuer-, Wertermittlungs- und Verkaufsberatung sowie Mediation nach Terminvergabe unter 040 - 601 05 35
Dienstag 19 – 21 Uhr

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Montag – Mittwoch 9 – 17 Uhr
Donnerstag 9 – 18 Uhr
Freitag 9 – 14 Uhr
Aufgrund des Umbaus kommt es voraussichtlich noch bis Mitte Februar zu Einschränkungen bei der persönlichen Beratung.

Rechtsberatung

(persönlich und telefonisch, nach Terminvergabe)
Montag – Freitag 8 – 12 Uhr
Montag 16 – 17.30 Uhr
Donnerstag 16 – 18 Uhr
Freitag 13 – 15.30 Uhr

Rechtliche Kurzberatung

(telefonisch, 040-30 96 720)
Montag – Donnerstag 14 – 16 Uhr
Freitag 9 – 11 Uhr

Bautechnische Beratung

(persönlich und telefonisch, nach Terminvergabe)
Dienstag 15 – 17 Uhr
Donnerstag 16 – 18 Uhr

Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

(persönlich und telefonisch, nach Terminvergabe)
Donnerstag 16 – 18 Uhr

Gartenberatung

(persönlich und telefonisch, nach Terminvergabe)
Jeden 1. Dienstag im Monat 15 – 17 Uhr

Mediationsberatung

(telefonisch nach Terminvergabe)
Dienstag 16 – 17 Uhr

Steuerberatung

(persönlich und telefonisch, nach Terminvergabe)
Dienstag und Mittwoch 16 – 18 Uhr

Energieberatung

(persönlich und telefonisch, nach Terminvergabe)
Dienstag 15 – 17 Uhr, Donnerstag 16 – 18 Uhr

Umwelt, Gebäude- und Anlagentechnik

(persönlich und telefonisch, nach Terminvergabe)
Dienstag 15 – 17 Uhr

Hinweis: Beratungstermine können jederzeit online unter www.grundeigentuemerverband.de vereinbart werden. Die telefonische Terminvereinbarung unter 040-30 96 720 ist montags bis freitags von 9 – 12 Uhr möglich

Fuhlsbüttel (Hummelsbütteler Kirchenweg 3, 22335 Hamburg): Dienstag 17 – 18 Uhr persönliche Rechtsberatung ohne Voranmeldung.

Altona (Ehrenbergstraße 39, 22769 Hamburg): Montag 16.30 – 17.30 Uhr persönliche Rechtsberatung. Jeden ersten Montag im Monat auch bautechnische Beratung. Beide Beratungen ohne Voranmeldung.

Niendorf (Tibarg 32 b, 22459 Hamburg): An jedem ersten Mittwoch im Monat von 17 – 19 Uhr persönliche Rechtsberatung ohne Voranmeldung.

Eidelstedt (Alte Elbgaustraße 12, 22523 Hamburg): Keine Beratung am 14. Februar 2024.

Weitere Informationen auch zu kurzfristigen Änderungen finden Sie auf unserer Homepage www.grundeigentuemerverband.de

FACHLITERATUR



Die Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs

Von Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2017, ISBN 978-3-939787-92-1

Die Überschuldung privater Haushalte in Deutschland steigt weiter an. Daher muss die Wohnungswirtschaft verstärkt mit Mietausfällen rechnen. Umso drängender stellen sich Fragen zur Kündigung eines Mietverhältnisses durch den Vermieter wegen Zahlungsverzugs.

Diese Broschüre aus dem Haus & Grund Verlag nimmt sich des Themas an und vermittelt das nötige Rüstzeug, damit umzugehen.

Preis: 10,95 Euro

Verwaltungsbuch

Das Verwaltungsbuch erfüllt die an eine ordnungsgemäße und zweckmäßige Buchführung zu stellenden Anforderungen insbesondere dadurch, dass es eine klare, übersichtliche und praktische Aufgliederung der Einzelkosten bietet. Es ist besonders für diejenigen Grundeigentümer geeignet, die auf eine Verwaltung ihrer Immobilien mit dem Computer verzichten möchten.

Einfache Form:

4,20 Euro für Mitglieder

8,20 Euro für Nichtmitglieder

Erweiterte Form:

6,50 für Mitglieder

9,50 Euro für Nichtmitglieder

Das gesamte Immobilienrecht

Walhalla, Fachredaktion

16. Auflage 2022, ISBN 978-3-8029-5309-5

Für Vermieter, Wohnimmobilienverwalter, Immobilienmakler, Bauträger, Baufinanzierer. Diese Gesetzessammlung ist ein Muss für jeden, der beruflich aber auch privat mit Immobilien zu tun hat. Vom Wohnungseigentumsgesetz über das Allgemeine Gleichbehandlungs- und das Wohnraumförderungsgesetz bis zur Betriebskosten- sowie der Gewerbeordnung sind alle relevanten Regelungen enthalten.

Preis: 24,95 Euro

Alle Bücher und Broschüren sind
im Online-Shop erhältlich

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie A.

Frau A. erzählt mit strahlenden Augen von ihrer Arbeit in der Kita: „Ich liebe Kinder und bin sehr glücklich darüber, dass ich in Deutschland als Erzieherin arbeiten kann. Die Ausbildung zur sozialpädagogischen Assistenz (kurz SPA) zu machen, war auf jeden Fall die richtige Entscheidung für mich. Seit einem Jahr arbeite ich Vollzeit als Erzieherin in einer Kita in Harburg. Meine Tochter hat sich von meiner Begeisterung anstecken lassen und ist nun in ihrem zweiten Ausbildungsjahr zur SPA (lacht). Mein ältester Sohn ist bereits aus dem Haus und studiert in Hannover im dritten Semester ‚Jura‘. Er möchte gerne Anwalt für Verkehrsrecht werden. Die Jüngste geht in die dritte Klasse und hat eine große Leidenschaft für das Turnen, bisher haben wir aber leider noch keinen geeigneten Verein für sie finden können.“ Die syrische Familie A. ist bereits seit 2015 in Hamburg und lebt seither in einer öffentlichen Unterkunft in Harburg. Frau A. und Herr A. sprechen bereits sehr gut Deutsch. In Harburg geht die jüngste Tochter in die Grundschule und die ältere Tochter zur Berufsschule – die Familie fände es sehr schön, im Bezirk Harburg bleiben zu können, freut sich aber natürlich auch über eine Wohnung in jedem anderen Bezirk Hamburgs. Der ehrenamtliche Wohnungslotse Herr K. unterstützt die Familie seit etwas mehr als zwei Jahren. Sie haben sich über die Unterkunft in Harburg kennengelernt. Dort ist Herr K. ehrenamtlich engagiert und versucht zu helfen,

wo er kann. Er und die Familie sehen sich regelmäßig und er unterstützt sie insbesondere bei der selbstständigen Wohnungssuche. Wenn eine Wohnung für die Familie gefunden werden kann, steht Herr K. als ehrenamtlicher, durch die Wohnbrücke Hamburg geschulter Wohnungslotse den Vermietenden gern als zusätzliche Ansprechperson zur Verfügung. Darüber hinaus bleibt die Wohnbrücke Hamburg im laufenden Mietverhältnis im Bedarfsfall ansprechbar.

Haben Sie eine freie Wohnung ab drei Zimmern mit einer Miete von maximal 1.078 Euro bruttokalt in Hamburg und würden den Vier-Personen-Haushalt gern kennenlernen? Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchtgeschichte passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



**Wohnbrücke Hamburg
Koordinierungsstelle**

Lawaetz-wohnen&leben gGmbH

Tel.: 040/466 551 433

Fax: 040/466 551 435

wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de

www.wohnbruecke.de

1

Online-Seminar: Eigentümerrechte effektiv durchsetzen

Termin: Mittwoch, den 28. Februar 2024 von 15 bis 16.30 Uhr

Themen (Auszug):

- Einberufung einer Eigentümerversammlung
- Ergänzung der Tagesordnung
- Fassung von dringenden Sanierungsbeschlüssen
- Durchsetzung von Beschlüssen

Referent: Barry Sankol, Richter am Amtsgericht (Hamburg-St. Georg)

Kosten: 90 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

5

Online-Seminar: (Un-)Zufriedenheit mit der WEG-Verwaltung

Termin: Mittwoch, den 24. April 2024 von 15 Uhr bis 16.30 Uhr

Themen (Auszug):

- Gestaltung von Verwalterverträgen
- Bestellungsbeschluss
- Abberufung der Verwaltung
- Haftung der untätigen Verwaltung

Referent: Norbert Schell, Berater für die Technische-Gebäude-Ausstattung (TGA)

Referent: Barry Sankol, Richter am Amtsgericht (Hamburg-St. Georg)

Kosten: 90 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

2

Online-Seminar: Gerechte Kostenverteilung in der GdWE

Termin: Mittwoch, den 13. März 2024 von 15 bis 16.30 Uhr

Themen (Auszug):

- Kostenregelungen im Gesetz
- Abweichungen durch Teilungserklärungen
- Änderung von Verteilungsschlüsseln
- Besonderheiten bei baulichen Veränderungen

Referent: Barry Sankol, Richter am Amtsgericht (Hamburg-St. Georg)

Kosten: 90 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

6

Online-Seminar: Der aktive Verwaltungsbeirat

Termin: Mittwoch, den 15. Mai 2024 von 15 Uhr bis 16.30 Uhr

Themen:

- (Ab-)Wahl des Beirats
- gesetzliche Rechte und Pflichten
- Überwachung/Kontrolle der WEG-Verwaltung
- Mitwirkung bei der laufenden Verwaltung

Referent: Barry Sankol, Richter am Amtsgericht (Hamburg-St. Georg)

Kosten: 90 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

3

Online-Seminar: Betriebskostenabrechnung – selbst gemacht!

Termin: Donnerstag, den 14. März 2024 von 15 Uhr bis 17.10 Uhr

Themen:

- Aufbau einer Betriebskostenabrechnung
- Ermittlung der anteiligen Kosten je Mieter auf Grundlage der Verteilerschlüssel
- Wie und welche Verbrauchskosten werden in der Abrechnung berücksichtigt?
- Was ist bei Mieterwechsel zu beachten?

Referent: Rüdiger Bartold, Diplom-Wirtschaftsinformatiker

Kosten: 90 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

7

Online-Seminar: WEG-Reform 2023/2024

Termin: Mittwoch, den 29. Mai 2024 von 15 bis 16 Uhr

Themen (Auszug):

- Inhalt der aktuellen Reform des WEG
- Neuregelungen zur virtuellen Eigentümerversammlung
- Installation und Betrieb von sog. Steckersolargeräten

Referent: Barry Sankol, Richter am Amtsgericht (Hamburg-St. Georg)

Kosten: 90 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

4

Online-Seminar: Die Kautions – vor, während und bei Beendigung des Mietverhältnisses

Termin: Mittwoch, den 17. April 2024 von 17 Uhr bis 18.30 Uhr

Themen:

- Anlageformen
- Maximale Höhe der Mietsicherheit
- Fälligkeit der Kautions
- Haftung bei Veräußerung der Mietsache

Referent: Matthias Scheff, Rechtsanwalt Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 90 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

Anmeldungen nur online unter
<https://www.grundeigentuemerverband.de/Seminare>

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

Die Veranstaltungen sind anerkannt im Sinne von § 34 c Abs. 2 a Gewerbeordnung i. V. m. § 15 b der Makler- und Bauträgerverordnung, Anlage 1 zur MaBV, und werden mit 1,5 bzw. 2 Stunden – ausschließlich der Pausen – bescheinigt.

ROLAND Rechtsschutz

Wartezeitverzicht

Exklusives Angebot gilt auch weiterhin

ROLAND Rechtsschutz verzichtet auch weiterhin bei allen Leistungsbausteinen des Rechtsschutz-Pakets auf die Wartezeit. Das exklusive Angebot für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes gilt für alle Anträge, die bis zum 31. Dezember 2024 entweder direkt beim Grundeigentümer-Verband Hamburg oder bei einem zugehörigen Ortsverein gestellt werden. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um einen Neuvertrag handelt oder um einen Antrag zur Mitversicherung neuer Objekte in einen bereits bestehenden Vertrag.

Das umfangreiche und maßgeschneiderte Rechtsschutz-Paket für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes umfasst fünf Leistungsbereiche:

- Wohnungs- und Grundstücks-Rechtsschutz
- Schadenersatz-Rechtsschutz
- Straf-Rechtsschutz
- Ordnungswidrigkeiten-Rechtsschutz
- Steuer-Rechtsschutz.

Im Fall der Fälle übernimmt ROLAND Rechtsschutz die Kosten für den Rechtsstreit vor Gericht.

Weitere Informationen zum Rechtsschutz-Paket finden Sie im Mitgliederbereich unter www.grundeigentuemerverband.de. Bei Fragen können Sie sich gerne per E-Mail an info@grundeigentuemerverband.de wenden.

Formularanpassung

Mieterhöhung

Inhalte wurden aktualisiert

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg stellt Vermietern ab sofort eine aktualisierte Version des Formulars „Mieterhöhung für preisfreien Wohnraum“ zur Verfügung. Das Formular berücksichtigt nun die aus der Fortschreibung des Hamburger Mietenspiegels resultierenden Veränderungen und ist entweder im Mitgliederbereich oder im Online-Shop der Verbandswebseite www.grundeigentuemerverband.de erhältlich.

Beim Ausfüllen des Formulars ist auch das neue Wohnlagenverzeichnis zu beachten, welches parallel zur Fortschreibung des Hamburger Mietenspiegels überarbeitet wurde. Das angepasste Wohnlagenverzeichnis sowie die Tabelle mit den Werten des Hamburger Mietenspiegels 2023 können auf der Webseite des Grundeigentümer-Verbandes in der Rubrik „Leistungen“ eingesehen und heruntergeladen werden.

Grundsätzliche Fragen zur Mieterhöhung auf Basis des Hamburger Mietenspiegels 2023 können je nach Komplexität entweder in der rechtlichen Kurzberatung oder im Rahmen eines Beratungsgesprächs geklärt werden.

Die jeweiligen Beratungszeiten sowie Informationen zur Terminvereinbarung finden Sie auf Seite 20.

Bei Fragen zum Online-Shop oder zum Mitgliederbereich der Webseite können Sie uns gerne telefonisch unter (040) 30 96 720 oder per E-Mail an info@grundeigentuemerverband.de kontaktieren.

Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler

BUTERFAS
B & B BUTERFAS

ALLES IN EINER HAND

G m b H & C o K G g e g r . 1 9 6 3



Der Fachbetrieb mit Komplettlösungen für Fassaden, Balkone und Keller
Telefon 040 - 229 55 00 • www.buterfas.de

Fragen und Antworten

? In den Monaten Januar, März und nun auch September 2023 hat mein Mieter zu wenig Miete gezahlt. Er schuldet eine monatliche Gesamtmiete von 550 Euro. Zurzeit besteht ein Rückstand von 1.300 Euro an laufendem Mietzins. Kann ich dem Mieter nun fristlos kündigen?

Für den Fall, dass der Mieter mit der Zahlung seiner laufenden Miete mit einem Betrag in Verzug gerät, der zwei volle Monatsmieten erreicht, ist gemäß § 543 Absatz 2 Nummer 3 b BGB eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses sowie gemäß § 573 Absatz 2 Nummer 1 BGB eine ordentliche fristgerechte Kündigung des Mietverhältnisses möglich. Dies dürfte bei Ihnen der Fall sein, da der Rückstand mehr als zwei volle Monatsmieten erreicht und sogar überschreitet.

? Mein Mieter ist in den letzten Monaten offenbar wirtschaftlich angeschlagen. Auf die von ihm geschuldete Miete für Oktober 2023 in Höhe von 585 Euro zahlte er im September lediglich 300 Euro und im Oktober nur noch 250 Euro. Ich habe das Gefühl, dass dies langanhaltende Zahlungsschwierigkeiten sein könnten und möchte das Mietverhältnis gern beenden. Welche Möglichkeiten habe ich?

Ihnen dürfte die Möglichkeit einer fristlosen Kündigung zur Verfügung stehen. Gemäß § 543 Absatz 2 Nummer 3 a in Verbindung mit § 569 Absatz 3 Nummer 1 BGB ist ein Vermieter zum Ausspruch einer fristlosen Kündigung berechtigt, wenn der Mieter an zwei aufeinanderfolgenden Terminen mit der Zahlung des Mietzinses insoweit in Rückstand gerät, dass der Rückstand eine volle Monatsmiete überschreitet. In Ihrem Fall ergeben sich aus den Monaten Oktober und November ein Gesamtzahlungsrückstand des Mieters an laufendem Mietzins in Höhe von 620 Euro und damit mehr als einer vollen Monatsmiete. Demgemäß steht Ihnen die fristlose Kündigung nach obigen Vorschriften zu. Daneben ist auch eine fristgemäße Kündigung gemäß § 573 Absatz 2 Nummer 1 BGB möglich.

? Mein Mieter hatte die Mieten für Oktober und November nicht gezahlt. Erst am 20. November hat er eine Teilzahlung geleistet, sodass jetzt noch eine halbe Monatsmiete rückständig ist. Kann ich jetzt noch kündigen, oder habe ich diese Möglichkeit verpasst?

In Ihrem Fall war eine Kündigungsberechtigung entstanden, da zum einen insgesamt zwei volle Monatsmieten rückständig waren, und darüber hinaus an zwei aufeinanderfolgenden Monaten ein Rückstand von mehr als

einer Monatsmiete eingetreten war. § 543 Absatz 2 Satz 2 sagt, dass eine Kündigung dann ausgeschlossen ist, wenn der Vermieter vor Ausspruch der Kündigung befriedigt wird. Dies meint aber eine vollständige Befriedigung, also den vollständigen Ausgleich der Rückstände. In Ihrem Fall ist ein vollständiger Ausgleich jedoch nicht erfolgt, sodass die einmal entstandene Kündigungsberechtigung trotz Reduzierung der ausstehenden Mieten nach wie vor besteht.

? Nachdem ich meinem Wohnraummieter wegen rückständigem Mietzins von mehr als einer Monatsmiete für die Monate September und Oktober gekündigt hatte, hat er nun, vier Wochen nach Zugang meiner Kündigung, mit von mir versehentlich nicht ausgekehrten Betriebskostenguthaben der letzten beiden Abrechnungen, die noch über den Mietzinsrückstand hinausgingen, aufgerechnet und ist der Auffassung, dass meine Kündigung durch die Rückwirkung der Aufrechnung von Beginn an unwirksam war. Ist das richtig?

Zum Zeitpunkt des Ausspruches Ihrer Kündigung bestand der Mietzinsrückstand tatsächlich, da allein die Möglichkeit der Aufrechnung den Rückstand nicht beseitigt, sondern erst die Aufrechnungserklärung selbst. Die Aufrechnung führt dazu, dass die aufrechenbaren Forderungen als in dem Zeitpunkt getilgt anzusehen sind, in dem sie sich erstmals aufrechenbar gegenüberstanden. Die Aufrechnung hat somit Rückwirkung und würde in Ihrem Fall den Mietzinsrückstand rückwirkend beseitigen. Allerdings bestimmt § 543 Absatz 2 Satz 3 BGB, dass diese Wirkung die Kündigung nur dann beseitigt, wenn die Aufrechnung unverzüglich erklärt wird. Unverzüglichkeit liegt hier nur dann vor, wenn innerhalb von zwei Wochen aufgerechnet wird. Die Aufrechnung beseitigt die Kündigung also nicht. Allerdings ist die Kündigung – soweit sie nicht eine zweite Verzugsündigung innerhalb von 24 Monaten war – gemäß § 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB geheilt, da Sie durch die Aufrechnung bezüglich der Mietzinsrückstände voll befriedigt sind.



e.on

Mehr Energieeffizienz für Ihre Wohngebäude

Wir unterstützen Sie bei der Ermittlung von Einsparpotenzialen und finden gemeinsam Lösungen Ihren Verbrauch kurz- und mittelfristig zu reduzieren. Ganz individuell auf Ihre Branche und Anforderungen zugeschnitten.

Erfahren Sie mehr unter e.on.de/effizienz

Hier finden Sie einen
Ratgeber zum Thema
Energieeffizienz für
Ihre Branche



Neues aus Karlsruhe

Parken auf Privatgrundstücken

Fremdparker müssen Abschlepp- sowie Verwahrkosten tragen

Der Bundesgerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 17. November 2023 (V ZR 192/22) die Position des Eigentümers eines Grundstückes gestärkt, der ein rechtswidrig auf seinem Grundstück parkendes Fahrzeug abschleppen lässt. Ein Grundstückseigentümer hatte ein auf seinem Grundstück rechtswidrig und ohne jede Genehmigung abgestelltes Fahrzeug abschleppen lassen. Das Abschleppunternehmen hatte das Fahrzeug in Verwahrung genommen und war nur bereit, es gegen Zahlung von Abschleppkosten sowie Gebühren für die Verwahrung des Fahrzeuges herauszugeben. Der Halter klagte auf Herausgabe, das Abschleppunternehmen – aus abgetretenem Recht seitens des Grundstückseigentümers – auf Zahlung. Bezüglich des Herausgabeanspruches erledigte sich das Verfahren aufgrund der Herausgabe des Fahrzeuges, es verblieb der Streit über die Kosten.

Der Bundesgerichtshof machte deutlich, dass es seiner ständigen Rechtsprechung entspreche, dass derjenige, der sein Fahrzeug unbefugt auf einem Privatgrundstück abstellt, eine verbotene Eigenmacht im Sinne des § 558 Absatz 1 BGB begehe, für die nicht nur der Fahrer, sondern auch der Halter des Fahrzeuges verantwortlich sei. Soweit der Eigentümer diese Besitzstörung beseitigen lasse, stünden diesem Erstattungsansprüche aus dem Institut der Geschäftsführung ohne Auftrag im Sinne der §§ 677 ff. BGB zu. Da der Fahrer bzw. der Halter zum Entfernen des Fahrzeuges verpflichtet sei, entspreche die Übernahme einer solchen Geschäftsführung durch Abschleppen des Fahrzeuges den Interessen des Geschäftsherrn. Beseitigung der Grundstückseigentümer eine Eigentumsbeeinträchtigung selbst, werde der Störer von der ihm obliegenden Pflicht zur Beseitigung des Fahrzeuges frei, sodass – bei der gebotenen objektiven Betrachtung – sich die Entfernung des Fahrzeuges für den Halter beziehungsweise Fahrer daher als vorteilhaft darstelle. Hierbei stehe dem nicht entgegen, dass der Halter/Fahrer dem Grundstückseigentümer Aufwendungsersatz schulde. Die Störungsbeseitigung entspreche dem mutmaßlichen Willen des Halters/Fahrers. Mangels anderer Anhaltspunkte sei als mutmaßlicher Wille derjenige anzusehen, der dem Interesse des Halters/Fahrers entspreche. Da die Entfernung des Fahrzeuges im objektiven Interesse des Halters/Fahrers liege, sei

Allerdings habe der Grundstückseigentümer auch die Interessen des Halters/Fahrers zu berücksichtigen.

auch sein mutmaßlicher Wille hierauf gerichtet. Der Fahrer/Halter habe daher Aufwendungsersatz zu leisten. Dabei seien die Aufwendungen ersatzfähig, die zur Beseitigung der Besitzstörung für erforderlich gehalten werden durften. Zu den erstattungsfähigen Kosten gehörten nicht nur die reinen Abschleppkosten, sondern auch die Kosten, die im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Abschleppvorganges entstanden seien, etwa durch die Überprüfung des unberechtigt abgestellten Fahrzeuges, um den Halter ausfindig zu machen, die Zuordnung des Fahrzeuges zu einer bestimmten Fahrzeugkategorie und das Anfordern eines geeigneten Abschleppfahrzeuges sowie Kosten für Maßnahmen der Beweissicherung und damit der späteren Abwicklung des Abschleppvorganges. Hierzu gehörten auch die Kosten einer Verwahrung des Fahrzeuges durch das Abschleppunternehmen. Allerdings habe der Grundstückseigentümer auch die Interessen des

Halters/Fahrers zu berücksichtigen und diesen, sobald es tunlich sei, die Geschäftsführung und damit den Abschleppvorgang anzuzeigen. Hierzu gehöre, dass der Grundstückseigentümer unmittelbar nach dem Abschleppvorgang den Fahrzeughalter – gegebenenfalls mittels Halteranfrage (§ 39 StVG) – ermittelt und ihn von der Übernahme der Geschäftsführung unterrichten müsse. Eine unterlassene derartige Information mache die Geschäftsführung zwar nicht zu einer unberechtigten, schließe aber dann weiter entstehende Aufwendungsersatzansprüche (beispielsweise Verwahrkosten) aus. Soweit die Schleppunternehmen die Abwicklung des Abschleppens und des nachfolgenden Herausgabevorganges für den Grundeigentümer bei vollem eigenen Kostenrisiko übernehmen, was am Markt durchaus nicht unüblich ist, und dann gegen den Halter/Fahrer aus abgetretenem Recht vorgehen, sodass dem Grundstückseigentümer keine weiteren Kosten aus diesem Vorgang berechnet werden, da das Unternehmen sich auf das beschränkt, was vom Halter/Fahrer zu erreichen ist, kann ein Grundstückseigentümer also recht gefahrlos bei derartigen Situationen die Beseitigung des Fahrzeuges durch Abschleppen veranlassen.

Till Heinisch

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
 Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache

Verjährungsfrist

Welche Rolle die tatsächliche Besitzaufgabe des Mietobjektes spielt

Ein Vermieter hatte nach Beendigung eines gewerblichen Mietverhältnisses auf Zahlung von Schadenersatz wegen Mängeln und Schäden an der Mietsache geklagt (OLG Hamm, 30 O 195/22). Das Mietverhältnis lief bis zum 30. April 2021, die Mieterin hatte die Schlüssel zum Objekt bereits am 31. Dezember 2020 in den Hausbriefkasten des Vermieters geworfen. Mit Schreiben vom 7. Januar 2021 wies der Vermieter darauf hin, dass das Mietverhältnis noch bis Ende April 2021 laufe. Seine Schadenersatzansprüche machte der Vermieter im August 2021 gerichtlich geltend, offensichtlich in der Annahme, dass die kurze Verjährungsfrist des § 548 Absatz 1 BGB im Oktober 2021 ablaufen würde. Das Landgericht vertrat jedoch die Auffassung, dass der Anspruch verjährt sei. Der Vermieter ging in Berufung, doch das Oberlandesgericht Hamm bestätigte die Entscheidung des Landgerichtes.

Nach Auffassung des Gerichtes ist die sechsmonatige Verjährungsfrist spätestens am 8. Januar 2021 gesetzt worden, so dass die Klage verspätet eingereicht sei. Abgestellt hat das Gericht auf die tatsächliche Besitzaufgabe des Mietobjektes, von der der Vermieter am 7. Januar 2021 durch die im Briefkasten vorgefundenen Schlüssel Kenntnis gehabt habe. Entscheidend sei allein die Kenntnis vom Schlüsseleinwurf und die darin verbundene Möglichkeit, die Mietsache zu untersuchen.

Vermieter sollten also stets die ausgesprochen kurze Verjährungsfrist des § 548 Absatz 1 BGB im Hinterkopf behalten, wenn es um Schadenersatzansprüche geht.

Rechtsanwalt Stefan Engelhardt
Sozietät Roggelin & Partner
stefan.engelhardt@roggelin.de

DIE EINFACHE HEIZKOSTENABRECHNUNG VON TECHEM

Von zufriedenen Vermieterinnen und Vermietern weiterempfohlen

80 €

Prämie sichern!

techem



„Sehr positiv, transparent und schnell!“

Unsere Kunden bewerten die Heizkostenabrechnung von Techem auf der Plattform Trustpilot mit Hervorragend. Keine andere Heizkostenabrechnung ist so unkompliziert, schnell und sicher. Empfehlen Sie uns weiter und erhalten Sie 80€ Prämie: www.techem-empfehlen.de



Immobilien-GbR

Was Eigentümer beachten müssen

Am 1. Januar 2024 ist das Gesetz zur Modernisierung des Gesellschaftsrechts (MoPeG) in Kraft getreten. Dadurch ergeben sich wichtige Änderungen im deutschen Gesellschaftsrecht, die auch für Eigentümer und Vermieter von Bedeutung sein können.

Ist die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) jetzt rechtsfähig?

Ja, denn mit dem Inkrafttreten des MoPeG kann die GbR nun von Gesetzes wegen Rechte erwerben, Verbindlichkeiten eingehen und wird vermögensfähig. Das Gesetz kennt zwar auch die nicht rechtsfähige Innen-GbR, die den Gesellschaftern zur Ausgestaltung ihres Rechtsverhältnisses untereinander dient. Im Weiteren soll es hier jedoch explizit um die rechtsfähige Außen-GbR gehen.

Sind nun alle Bruchteilseigentümer oder Erbengemeinschaften automatisch eine rechtsfähige GbR?

Nein, eine GbR entsteht weiterhin nur dann, wenn sich die Gesellschafter durch den Abschluss eines Gesellschaftsvertrages zur Förderung eines gemeinsamen Zwecks verpflichten. Soll die GbR dann auch noch selbst Rechte erwerben, Verbindlichkeiten eingehen und nach dem Willen der Gesellschafter am Rechtsverkehr teilnehmen, handelt es sich erst um eine rechtsfähige Gesellschaft. Nicht rechtsfähige Gesellschaften, Erben- oder andere Bruchteilsgemeinschaften können weiterhin bestehen.

Müssen sich Immobilieneigentümer, die eine rechtsfähige GbR bilden, registrieren?

Über kurz oder lang werden sich rechtsfähige GbR, die Immobilien besitzen, in einem GbR-Register eintragen müssen. Durch das MoPeG wurde ein solches Register bei den Amtsgerichten eingeführt. In dieses sollen unter anderem die Gesellschafter und die Vertretungsregelungen eingetragen werden. Die Eintragung ist jedoch zunächst freiwillig. Sie wird aber für andere Eintragungspflichten teilweise zwingend vorgesehen, sodass eine Eintragungspflicht in vielen Fällen durch die Hintertür besteht. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die rechtsfähige GbR Immobilien besitzt und als Eigentümerin ins Grundbuch eingetragen werden soll. Bereits bestehende GbR mit Immobilien müssen sich nicht zwangsweise registrieren. Zwar sollen die Grundbuchämter darauf hinwirken, eine Registrierung soll jedoch erst dann gefordert werden,

wenn eine Änderung im Grundbuch vorgenommen werden muss.

Eine weitere Registrierungspflicht durch die Hintertür könnte sich für vermietende GbR ergeben, da für die Vermietung in der Regel ein Bankkonto notwendig ist. Nach dem MoPeG sollen Banken vor der Eröffnung eines Kontos die Identität der GbR überprüfen, was über ein Register – in diesem Fall das GbR-Register – zu erfolgen hat. Somit ist es sehr wahrscheinlich, dass bei der Kontoeröffnung für die GbR die Eintragung im GbR-Register verlangt wird.

Muss ein Gesellschafterwechsel im Grundbuch geändert werden?

Bislang wurden GbR, die im Grundbuch eingetragen waren, mit ihren Gesellschaftern im Grundbuch aufgeführt. Bei einem Gesellschafterwechsel musste also eine Änderung im Grundbucheintrag erfolgen. Seit dem 1. Januar 2024 ist das dann nicht mehr notwendig, wenn die im Register eingetragene GbR (eGbR) im Grundbuch aufgeführt ist. Gesellschafterwechsel werden dann nur noch im Register angezeigt.

Kann in einem Mietverhältnis, in dem die Vermieter als rechtsfähige GbR organisiert sind, noch eine Eigenbedarfskündigung geltend gemacht werden?

Bis zum Inkrafttreten des MoPeG war die Möglichkeit zur Eigenbedarfskündigung der teilrechtsfähigen GbR für einen ihrer Gesellschafter höchstrichterlich anerkannt. Ob diese Rechtsprechung durch den Bundesgerichtshof aufrechterhalten wird, ist bislang nicht absehbar. Als GbR organisierte Vermieter sollten diese Problematik zumindest im Hinterkopf behalten.

Können Mieter-Wohngemeinschaften als GbR organisiert sein?

Theoretisch ja, da auch Mieter zum Zwecke der Anmietung der Immobilie eine GbR gründen könnten. Ist dies der Fall, spricht viel dafür, dass die einzelnen Gesellschafter ohne Zustimmung des Vermieters ausgetauscht werden können, da ja nur die GbR als juristische Person Mieterin wäre. Als GbR organisierte Vermieter sollten auch diese Problematik im Auge behalten.

Vermietung von großem Wohnraum

Werbungskosten

Vermieter müssen Kürzungen hinnehmen

Verlangt ein Vermieter 66 Prozent oder mehr der ortsüblichen Miete, kann er grundsätzlich auf den vollen steuerlichen Abzug seiner im Zusammenhang mit der Vermietung stehenden Werbungskosten vertrauen. Sie gelten ohne Einschränkung als entgeltlich. Nicht der Fall ist das aber, wenn die Wohnung besonders aufwendig gestaltet oder ausgestattet ist. Denn dann spiegelt die Marktmiete den besonderen Wohnwert offensichtlich nicht angemessen wider, so die Rechtsprechung.

Von einer aufwendig gestalteten oder ausgestatteten Wohnung ist beispielsweise bei einer Wohnfläche von mehr als 250 Quadratmetern auszugehen. Denn Mietspiegel für Wohnungen dieser Größe sind aufgrund der geringen Fallzahlen nicht anwendbar oder aussagekräftig und können auch nicht einfach „hochgerechnet“ werden. In dem vom Bundesfinanzhof (BFH) am 16. November

2023 veröffentlichten Urteil ging es um drei vermietete Einfamilienhaus-Wohneinheiten – jeweils größer als 250 Quadratmeter. Begründung für die Ablehnung der geltend gemachten Werbungskosten: Marktmieten seien hier keine angemessene Gegenleistung für den besonderen Gebrauchswert der Wohnung. Es fehle damit die Grundlage für die typisierende Annahme der Einkünfteerzielungsabsicht. Es liege ein Ausnahmefall vor, der für eine private Veranlassung und gegen eine Einkünfteerzielungsabsicht spreche. Von einer aufwendig gestalteten oder ausgestatteten Wohnung sei auszugehen, wenn das Objekt eine Wohnfläche von mehr als 250 Quadratmeter hat, da im Regelfall Mietspiegel für Wohnungen dieser Größe aufgrund der geringen Fallzahlen nicht anwendbar oder aussagekräftig seien.

NASSE WÄNDE?

FEUCHTER KELLER?

Ihr Spezialist für Sanierungen
von Schimmel- und
Feuchtigkeitsschäden



Trockene Wände sparen Heizenergie - Heizkosten im Winter langfristig senken

Die Energiepreise lassen sich leider nicht von den Eigenheimbesitzern beeinflussen – dafür aber die Einsparmöglichkeiten – durch das Wohnverhalten und die Beseitigung bauphysikalischer Mängel.

Geld sparen kann man direkt bei der Einsparung von Heizenergie. Achten Sie darauf, dass sämtliche Wände des Hauses trocken sind. Denn **trockene Baustoffporen** im Mauerwerk **dämmen besser** als feuchte Baustoffporen. ISOTEC verfügt über verschiedene Verfahren, um das Mauerwerk dauerhaft und sicher zu trocknen.

Informieren Sie sich, wir beraten Sie gerne!

ISOTEC GmbH

☎ 0800 - 112 112 9

www.isotec.de

ISOTEC®
IMMER BESSER.

Wasserstoff statt Gas? – Heizen mit Strom – Heizen mit Biomasse –
Optionen für den Altbau – Förderung

Wärmewende



Foto: contrastwerkstatt/stock.adobe.com

Umweltfreundliche Wärmequellen

Wasserstoff statt Gas?

Heiz-Alternative mit Herausforderungen

In Zeiten wachsender Anforderungen in Sachen Klimaschutz wird die Suche nach umweltfreundlichen Wärmequellen immer dringlicher. Eine Alternative zu konventionellen Heizmethoden wird derzeit intensiv diskutiert: Wasserstoff. Als sauberer Brennstoff eröffnet Wasserstoff neue Möglichkeiten, Gebäude zu beheizen und dabei den CO₂-Ausstoß erheblich zu reduzieren. Wasserstoff ist ein farb- und geruchloses Gas, das bei der Verbrennung nur Wasser und Wärme erzeugt – ohne schädliche Emissionen von CO₂ oder anderen umweltbelastenden Substanzen. Die Nutzung von Wasserstoff für Heizzwecke könnte somit einen wichtigen Schritt in Richtung kohlenstofffreier Energieversorgung darstellen – zumindest dann, wenn es sich um grünen Wasserstoff handelt, der unter Einsatz regenerativer Energien produziert wurde.

Hoher Energieeinsatz für grünen Wasserstoff

Doch genau hier lauert bereits die erste Herausforderung. Grünen Wasserstoff zu produzieren und dann wieder in Wärme umzuwandeln, verbraucht etwa fünf- bis sechsmal so viel Energie wie die Erzeugung der gleichen Menge an Wärme mit einer Wärmepumpe. Vor diesem Hintergrund hält das Umweltbundesamt den Einsatz von Wasserstoff zum Heizen für wenig sinnvoll. Zudem ist grüner Wasserstoff aufgrund des hohen Energieeinsatzes aktuell noch sehr teuer. Dass er zusätzlich auch in großen Mengen von der Industrie genutzt wird, die ebenfalls Klimaziele erreichen und den CO₂-Ausstoß reduzieren muss, treibt die Nachfrage und damit den Preis weiter nach oben. Für den flächendeckenden Einsatz von grünem Wasserstoff als Heizmittel bedarf es zudem einiger Anpassungen, was die Infrastruktur, aber auch die Heizungen selbst angeht. So müssen Heizsysteme, Brenner und Gasleitungen entsprechend modifiziert werden, um den spezifischen Anforderungen von Wasserstoff gerecht zu werden. Die Gasbrennwertgeräte müssen beispielsweise „H₂-ready“, also für die Nutzung von Wasserstoff gerüstet sein. Modelle, die zu 100 Prozent mit Wasserstoff betrieben werden können, gibt es noch nicht am Markt. Die wenigen wasserstofffähigen Gasheizungen vertragen bis dato nur ein Gemisch aus Wasserstoff und Erdgas, wobei der Wasserstoffanteil maximal 20 bis 30 Prozent betragen darf.

Verteilung wäre kein Problem

Eine geringere Herausforderung als bislang befürchtet ist hingegen die Verteilung des Wasserstoffs an die End-

verbraucher: Deutschland verfügt über ein großflächiges Erdgasnetz, das sich laut einer Studie des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) grundsätzlich auch für den Transport von klimaneutralem Wasserstoff eignet. Die meisten Rohre vertragen reinen Wasserstoff, nur einzelne Einbauteile und Stationselemente müssten Experten zufolge ausgetauscht werden. Das nützt jedoch wenig, wenn kaum ein Endverbraucher über eine Heizung verfügt, die Wasserstoff verträgt. Unter den aktuellen Gegebenheiten kann Wasserstoff nur in kleineren Mengen – maximal 10 Prozent – dem Erdgas beigemischt werden, damit auch herkömmliche Gasheizungen noch betrieben werden können.

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de


**Ist Ihre Gasleitung undicht?
Wir dichten von innen, danach ist die
alte Gasleitung sogar Wasserstoffready**

**Wir dichten Ihre alte Gasleitung mithilfe von
schnell härtenden Dichtungsmitteln von innen**

Ihre Vorteile bei einer Gasleitungsinnenabdichtung:

- 100% Wasserstoff geeignet - problemlose Umrüstung
- deutlich geringere Kosten ca. 1/3 ggü Neuverlegung
- kürzeste Ausführungszeiten - schnell durchführbar
- kein Schmutz durch Stemm- oder Abbrucharbeiten
- unverzichtbar bei Denkmalschutz
- gilt nach der Innenabdichtung als neue Gasleitung
- umweltfreundlich und nachhaltig
- es muss kein teurer Brandschutz hergestellt werden
- Gewährleistung 5 Jahre + Garantie 7 Jahre = 12 Jahre

G. Bohn & Sohn GmbH 

☎ **040 - 691 66 48**
Fabriciusstraße 109, 22177 Hamburg
www.BohndSohn.de **seit 1904**

Vielversprechende Option

Heizen mit Strom

Als Ergänzung praktisch

Theoretisch ist es möglich, herkömmliche Öl- oder Gasheizungen vollständig durch Stromheizungen zu ersetzen. Auf den ersten Blick scheint das auch vorteilhaft. Denn elektronische Heizungen sind deutlich kostengünstiger und auch einfacher zu installieren. Außerdem benötigen Elektroheizungen lange nicht so viel Platz wie etwa Gas- oder Ölheizungen, für die man einen Aufstellraum, Schornstein und beim Heizöl sogar einen Tankraum benötigt. Elektroheizungen sind zudem in der Lage, ihre Wärme schnell und sehr präzise abzugeben, sodass man sehr flexibel und bedürfnisorientiert heizen kann.

Direktheizungen

Grundlegend unterscheidet man zwischen Direktheizungen und Speicherheizungen. Sie unterscheiden sich darin, wie schnell die zugeführte elektrische Energie in Umgebungswärme umgewandelt werden kann. Direktheizungen setzen den Strom direkt in Wärme um und umfassen die folgenden Varianten:

- Heizlüfter
- Radiatoren
- Konvektoren
- Infrartheizungen
- Elektrische Fußbodenheizungen

Speicherheizungen wurden in den 1950er-Jahren entwickelt, um den damals verfügbaren günstigeren Nachtstrom zu nutzen. Der grundlegende Ansatz besteht darin, während Zeiten mit niedrigerer Stromnachfrage, typischerweise in den Nachtstunden, den überschüssi-

gen und preiswerteren Strom zu verwenden, um einen Wärmespeicher aufzuladen. Die gespeicherte Wärme wird dann tagsüber, wenn der Strombedarf und die Stromkosten höher sind, zur Raumbeheizung freigesetzt. Obwohl Speicherheizungen in den letzten Jahrzehnten aufgrund der Entwicklung effizienterer Heizsysteme etwas in den Hintergrund getreten sind, werden sie immer noch in einigen Haushalten genutzt.

Auch wenn Elektroheizungen mit geringen Anschaffungs- und Installationskosten punkten und zudem weitere Vorteile bieten, sollte man eines nicht aus den Augen verlieren: die Betriebskosten. Das Heizen mit Strom führt zu einem erheblichen Stromverbrauch, und im Vergleich zu herkömmlichen Heizmethoden etwa mit Gas und Öl bieten Stromheizungen derzeit durch den vergleichsweise höheren Energiepreis keine kostentechnischen Vorteile – im Gegenteil: Eine Familie müsste für die Beheizung ihres Einfamilienhauses bei einem Strompreis von durchschnittlich rund 38 Cent pro Kilowattstunde (kWh) und einem Jahresverbrauch von 15.000 kWh rund 5.700 Euro pro Jahr aufwenden. Mit Gas ließe sich dasselbe Haus dagegen für rund ein Drittel des Preises beheizen.

Elektroheizung als Ergänzung

Trotzdem kann das Heizen mit Strom in bestimmten Anwendungsbereichen oder zu bestimmten Tageszeiten mehr Komfort bieten. Eine Elektroheizung lässt sich gut als Ergänzung zu einer konventionellen Heizungsanlage verwenden, um etwa einzelne Räume – beispielsweise ein Bad während der Nutzungszeit – punktuell zu beheizen. Elektroheizungen können vor allem in sehr gut isolierten Gebäuden eine sinnvolle Alternative sein. Auch für Haushalte, die ihren Strom aus der eigenen Solaranlage produzieren, kann elektrisches Heizen als Ergänzung zu bestimmten Tageszeiten sinnvoll sein.

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de

Zäune, Tore, Sichtschutz



Jetzt **GRATIS-**Katalog anfordern.

Mit Sicherheit nachhaltig.

Gratis-Tel. 0800 84 86 888

30 Jahre
Sachverständigenbüro
für Bäume und Gärten
Bäume: Wertermittlung
und Fällanträge
Gärten: Wertermittlung
und Bauüberwachung

SV Dipl.-Ing. Fred Heineken
 Telefon vormittags:
040/723 17 10

Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM
3/2024: 05.02.2024

Anzeigenannahme: elbbüro,
 Stefanie Hoffmann,
 Tel. (040) 33 48 57 11,
 E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

Klimafreundlich und meist günstiger

Heizen mit Biomasse

Verzicht auf fossile Energieträger

Grundsätzlich unterscheidet sich eine zentrale Biomasseheizung in ihrer Funktionsweise nicht von einem herkömmlichen Heizgerät mit Öl oder Gas. Den Unterschied macht hier einzig, dass nachwachsende Rohstoffe wie Holz verbrannt werden. Dabei hat Holz den Vorteil, dass es regional verfügbar ist und als klimafreundlich gilt. Hinzu kommt, dass moderne Holzheizungen heute effizient und umweltschonend arbeiten.

Das gilt auch für moderne Kaminöfen. Die sogenannten Einzelfeuerungsanlagen können wie eh und je mit Scheitholz von Hand bestückt werden. Die bequemere und effizientere Variante ist ein Kaminofen, der mit Pellets automatisch befeuert wird. Die Behälter für die kleinen Presslinge aus Holzresten müssen nur alle paar Tage nachgefüllt werden. Daneben besteht die Möglichkeit, einen Kaminofen mit einer sogenannten Wassertasche auszustatten und ihn an die Zentralheizung anzuschließen.

Ohne Lagerraum geht es nicht

Auch wer sein ganzes Haus mit Holz heizen möchte, muss den Heizkessel an das zentrale Heizungssystem anschließen. Für welche Gebäude sich eine Holzzentralheizung eignet, sollte im Vorfeld mit einem Fachhandwerker besprochen werden. In jedem Fall ist ausreichend Lagerraum nötig. Ersetzt man etwa eine alte Ölheizung durch eine moderne Holzpellet-Heizung, wird meist der Platz des früheren Öltanks für die Pellet-Lagerung genutzt. Dies funktioniert aber nur, wenn die gepressten Holzstäbchen dort trocken deponiert werden können. Vom Lagerraum werden die Pellets dann vollautomatisch mit einer entsprechenden Fördereinrichtung zur Brennkammer der Heizung transportiert und verbrannt. Die so erzeugte Wärmeenergie wird an das Heizwasser abgegeben, gelangt anschließend in einen Pufferspeicher und steht dann dem Heizsystem zur Verfügung.

Pellet-Heizung für ältere Häuser geeignet

Pellet-Heizungen eignen sich insbesondere für ältere und schlechter gedämmte Häuser. „Wo höhere Vorlauftemperaturen für die Heizung benötigt werden, kommen oft Pellet-Heizungen zum Einsatz“, weiß Lücke. Sie können auch mit einer Solarthermie-Anlage kombiniert werden. Der Vorteil: Im Sommer wird das warme Wasser über die Anlage aufbereitet, und die Pellet-Heizung kann ganz ausgeschaltet werden. Möglich ist auch die Kombination mit einer Wärmepumpe.

Pellets im Schnitt günstiger als fossile Brennstoffe

Holzzentralheizungen sind in ihrer Anschaffung oft teurer als herkömmliche Gas- oder Ölheizungen. Im Betrieb sind sie aber meist günstiger. „Pellets waren in den letzten zehn Jahren im Schnitt knapp ein Drittel billiger als Heizöl und Erdgas“, berichtet Martin Bentele, Geschäftsführer des Deutschen Energieholz- und Pellet-Verbands (DEPV). Allerdings habe es seit dem Ausbruch des Ukraine-Krieges auch bei Pellets temporär einen starken Preisanstieg gegeben.

Karin Birk
Freie Journalistin



**TROCKNUNGSTECHNIK
FRIEDRICH GMBH**



Leckortung



Trocknung



Schimmelsanierung

Die Trocknungsexperten

Ihre Spezialisten bei Wasserschäden

Bei einem Wasserschaden ist professionelles Handeln gefragt, um Aufwand, Schaden und Kosten so gering wie möglich zu halten. Als **Experten für Leckortung, Trocknung und Schimmelsanierung** unterstützen wir Sie im Falle eines Falles schnell, effektiv und unbürokratisch. In Hamburg und in der Metropolregion.

Trocknungstechnik Friedrich GmbH
An der Strusbek 32 b
22926 Ahrensburg
Telefon: 04102 218 43 73
info@trocknungstechnik-friedrich.de

www.trocknungstechnik-friedrich.de

Wärmewende

Optionen für den Altbau

Welche Wärmequelle für die Zukunft?

Das umstrittene Heizungsgesetz (GEG) zur Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energien bei neuen Heizungen ist nach langem Hin und Her zum 1. Januar 2024 in Kraft getreten. Doch auch das im November 2023 verabschiedete Wärmeplanungsgesetz spielt eine Rolle bei der Entscheidung, wie Eigentümer in Bestandsgebäuden künftig heizen. Die wichtigsten Eckpunkte des Gesetzes und Optionen für die eigene Wärmewende im Überblick:

Das GEG beinhaltet in seiner jetzigen Fassung kein Betriebsverbot mehr und auch keine Pflicht zum Austausch von funktionierenden Heizungen oder Pumpen – mit Ausnahme des bestehenden Betriebsverbots für Standardheizkessel, die älter als 30 Jahre sind. Funktionierende Heizungen müssen also nicht ausgetauscht werden. Nur wenn eine Heizung kaputtgeht, muss diese – mit verschiedenen Übergangsfristen – ausgetauscht werden und die 65-Prozent-Vorgabe erfüllen. Spätestens bis Ende 2044 müssen jedoch alle mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizungen stillgelegt werden, wenn sie nicht mit Biomasse oder Wasserstoff weiterbetrieben werden können.

Wärmeplanung abwarten

Für viele Eigentümer, bei denen die künftige Heizungslösung nicht auf der Hand liegt, heißt es derzeit abwarten. Denn für Bestandsgebäude wird die 65-Prozent-Vorgabe erst dann wirksam, wenn die Stadt oder Gemeinde ihre kommunale Wärmeplanung vorgelegt hat. Für Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern muss die Wärmeplanung bis 30. Juni 2026 und für Kommunen unter 100.000 Einwohner bis 30. Juni 2028 stehen. Immobilieneigentümer erfahren frühestens mit dem Vorliegen der Pläne, ob sie in Zukunft mit Fern- oder Nahwärme, mit Biogas oder eventuell Wasserstoff beliefert werden. Erst mit diesem Wissen ist es möglich, die künftigen Optionen abzuwägen und die richtige Investitionsentscheidung für das passende Heizungssystem zu treffen.

Einbau fossiler Heizungen weiterhin möglich

Bis zum Vorliegen kommunaler Wärmepläne dürfen in bestehenden Gebäuden alle bisher erlaubten Heizungen weiterhin eingebaut werden. Allerdings müssen diese ab 2029 anteilig mit 15 Prozent, ab 2035 mit 30 Prozent und ab 2040 mit 60 Prozent Biomasse oder Wasserstoff betrieben werden. Das gilt auch für Ölheizungen über das Jahr 2026 hinaus. Das bisherige Einbauverbot für Ölhei-

zungen wurde aufgehoben, da Ölheizungen mit E-Fuels als Alternative zum Heizöl betrieben werden können.

Allgemeine Übergangsfristen

Bei einem Heizungsaustausch nach Vorliegen der kommunalen Wärmeplanung kann höchstens für fünf Jahre übergangsweise eine andere Heizung eingebaut werden, die nicht auf der Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energien basiert.

Wie geht es weiter, wenn die Wärmeplanung steht?

Nach Vorliegen eines kommunalen Wärmeplans müssen Eigentümer die Anforderungen zur Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energien beim Einbau einer neuen Heizung erfüllen. Dafür kommen verschiedene Optionen infrage:

- Anschluss an ein Wärmenetz: Dies ist eine gute Alternative, wenn andere Heizungsoptionen ausscheiden. Hier muss der Versorger schrittweise dafür sorgen, dass bis Ende 2044 die Wärme zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energien stammt. Bei der Entscheidung sollten Eigentümer aber die Anschlusskosten im Blick behalten. Leider ist jedes Wärmenetz per se auch ein kleines Monopol, da es nur einen örtlichen Anbieter gibt und damit keine Wechselmöglichkeit besteht. Haus & Grund setzt sich daher für mehr Transparenz bei der Preisgestaltung ein.
- Einbau einer Wärmepumpe mit Wärmequelle Luft, Erdreich oder Wasser: Damit eine Wärmepumpe wirtschaftlich betrieben werden kann, sollte das Gebäude über ein Mindestmaß an Dämmung verfügen und – im Idealfall – eine Fußbodenheizung oder große Flächenheizkörper aufweisen. Auch das Erreichen einer hohen Jahresarbeitszahl (JAZ) der Wärmepumpe sowie viele weitere Faktoren spielen eine Rolle für die Wirtschaftlichkeit.
- Einbau einer Biomasseheizung auf Basis fester oder flüssiger Biomasse: Biomasseheizungen sind vor allem eine Option für Altbauten, bei denen andere Lösungen nicht infrage kommen. Allerdings wird dafür ein Brennstofflagerraum benötigt; außerdem stehen die Brennstoffe nicht unbegrenzt zur Verfügung.
- Einbau einer Gasheizung unter Nutzung von grünen Gasen oder Wasserstoff: Hier muss auf die Eignung der Gasbrennwertgeräte beispielsweise für Wasserstoff geachtet werden. Die Geräte müssen „H2-ready“, also für

Wasserstoff gerüstet sein. Zudem sind die Wärmeplanung und die Entscheidung des regionalen Gasversorgers abzuwarten. Im Endeffekt muss der Versorger eine Aussage treffen, ob ein Gasnetz künftig weiter betrieben und auf Biogas oder Wasserstoff umgestellt wird.

- Einbau einer Hybridheizung (Kombination aus fossilen und erneuerbaren Energien): Wer eine Hybridheizung in Erwägung zieht, muss im Blick behalten, dass dies nur eine temporäre Lösung ist. Bis Ende 2044 müssen alle Heizungen zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energien betrieben werden.
- Einbau einer Stromdirektheizung: Dies kann in gut gedämmten Häusern sowie in von Eigentümern selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern eine Option sein.

Sonderfall Gasetagenheizung

Bei Gasetagenheizungen oder Einzelöfen muss der Eigentümer oder die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) innerhalb von fünf Jahren nach Ausfall des ersten Gerätes entscheiden, ob weiterhin dezentral oder zukünftig zentral geheizt werden soll. Die Optionen sind:

- Umstellung auf eine Zentralheizung: Nach den oben genannten fünf Jahren hat der Eigentümer beziehungsweise die GdWE weitere acht Jahre Zeit für die Umsetzung, insgesamt also bis zu 13 Jahre. Die Entscheidung muss dem bevollmächtigten Schornsteinfeger mitgeteilt werden. Es kann also lohnend sein, den Fünfjahreszeitraum abzuwarten, um die künftigen technischen Entwicklungen zu beobachten.
- Weiterhin dezentral heizen: Dann muss jedes neu eingebaute Gerät die 65-Prozent-Vorgabe erfüllen. Hierfür käme dann der Betrieb einer Gastherme mit Biogas beziehungsweise Wasserstoff infrage. Der Bezug wird jedoch nicht überall möglich sein, sondern nur in ausgewiesenen Gebieten, und könnte wegen der begrenzten Verfügbarkeit bei steigender Nachfrage recht teuer werden. Ebenfalls ist die Umstellung auf Luft-Luft-Wärmepumpen, sogenannte Klima-Splitgeräte, eine denkbare Option. Ob sich diese Technologie in der Praxis durchsetzen wird, bleibt allerdings abzuwarten.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de



Das Schwerpunktthema der Rubrik „Haus & Leben“ ist in der kommenden Ausgabe **Energie sparen:**

Außenhülle · Wärmeverteilung optimieren · Energiespeicher · Lüftungsanlage · Förderung

April

Garten & Balkon

Automatik im Garten · Pool & Dusche · Wohnzimmer im Freien · Balkonanbau ·



Mai

Dach & Photovoltaik

Integrierte Photovoltaik · Dachwartung · Dachfenster · Flachdach · Dachbegrünung ·



Weitere Themen

Juni: Fassade & Fenster

Hightech-Fenster · Sonnenschutz · Putz & Farbe · Klinker ausbessern

Juli: Barrierearm wohnen

Außenlift nachrüsten · Barrierefreie Außenanlagen · Barrierefrei kochen · Beratung und Förderung

Unsere Anzeigenberatung erreichen Sie unter info@elbbuero.com oder auch telefonisch unter 040/33 48 57 11

Gebäudesanierung

Förderung

KfW vergibt zinsgünstige Darlehen

Um eine Wohnung oder ein Haus auf ein Effizienzhaus- beziehungsweise Effizienzgebäude-Niveau zu sanieren, bietet die KfW verschiedene Kredite an. Gefördert wird nicht nur die Sanierungsmaßnahme selbst, sondern beispielsweise auch eine Baubegleitung. Die Zinskonditionen für die Darlehen sind in der Regel vergleichsweise günstig. Neu erhältlich ist nun ein zinsvergünstigter Ergänzungskredit, mit dem die mit der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) geförderten Maßnahmen wie ein Heizungstausch finanziert werden können.

Günstige Konditionen fürs Darlehen

Damit haben selbst nutzende Hauseigentümer mit einem zu versteuernden Jahreseinkommen von bis zu 90.000 Euro die Option, ein – zusätzlich zu möglichen Förder-

zuschüssen – ergänzendes Kreditangebot in Anspruch zu nehmen, wenn sie beispielsweise ihre Heizung tauschen oder die Fassade dämmen. Die maximale Kreditsumme beträgt 120.000 Euro pro Wohneinheit. Die maximale Zinsvergünstigung beträgt 2,5 Prozent für die erste Zinsbindungsfrist bei 30 Jahren Laufzeit, wobei die maximale Zinsbindungsfrist bei höchstens zehn Jahren liegt. Auch für Nichtwohngebäude kommen die Ergänzungskredite der KfW in Frage.

Die maximale Kreditsumme liegt bei 500 Euro pro Quadratmeter Nettogrundfläche, maximal sind es insgesamt 5.000.000 Euro pro Vorhaben.

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de

– ANZEIGE –

VOM KLASSIKER ZUM BESONDEREN BLICKFANG

Das Grundstück sicher und elegant umzäunt

Wenn die Sonnenstrahlen die ersten Frühlingsblumen hervorlocken, startet die Garten- und Terrassensaison. Das ist der perfekte Zeitpunkt, um das eigene Grundstück in einen stilvollen Ort der Behaglichkeit zu verwandeln und in die Welt der Zäune und Tore einzutauchen.

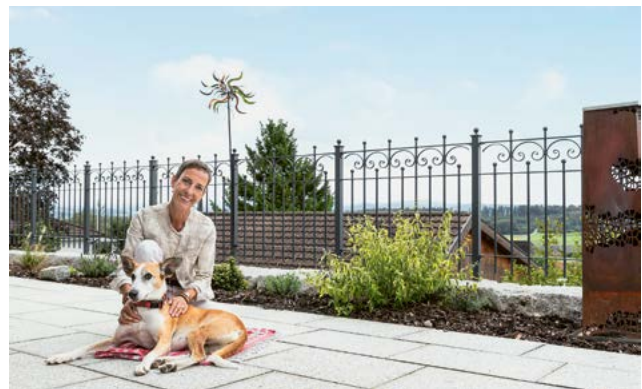
Mit über 500 verschiedenen Varianten vom klassischen Drahtgeflecht bis zum besonderen Blickfang im Garten bietet Zaunteam die größte Auswahl an Zäunen und Toren für Heim und Garten, Sicht- und Lärmschutz, Industrie und Sicherheit sowie die Tierhaltung. Für die Umsetzung Ihres Wunschzauns steht Ihnen Zaunteam gerne persönlich zur Seite.

Der Klassikzaun

Mit dem Klassikzaun versehen Sie Ihre Immobilie mit einer stilvollen Einfriedung. Sie wählen aus einer großen Modellvielfalt, um die beste optische Wirkung zu erzielen. Jeder Klassikzaun wird mit Ihnen zusammen auf die bestehende Bausubstanz abgestimmt und auf Ihre Wünsche angepasst. Ganz nach Ihren Vorstellungen steht Ihnen eine hochwertige Farbbeschichtung zur Verfügung. Somit ist jeder Klassikzaun und jede Toranlage ein Unikat.

Inspiration holen und 5-Sterne-Service genießen

Auf der Website von Zaunteam können Sie sich von zahlreichen Referenzbildern inspirieren lassen. Die größte Auswahl an Zäunen und Toren lädt Sie in verschiedenen Zaunteam



Mit dem Klassikzaun das Grundstück sicher und elegant umzäunt.

Online-Katalogen zum Durchblättern und Ideensammeln ein. An rund 80 Standorten in ganz Deutschland steht Ihnen Zaunteam mit Rat und Tat gerne zur Seite. Holen Sie sich jetzt Ihre Informationen unter zaunteam.de und kontaktieren Sie das Zaunteam in Ihrer Nähe für die Umsetzung Ihres Wunschzauns.

Studie

Energetische Gebäudesanierung

Reale Investitionen sinken seit Jahren

Gebäude machen etwa 35 bis 40 Prozent des gesamten Energieverbrauchs in Deutschland aus und verantworten laut Bundesumweltamt ungefähr 30 Prozent der CO₂-Emissionen hierzulande. Entsprechend hoch sind die Ambitionen, CO₂-Emissionen im Gebäudesektor zu senken – bislang mit durchwachsenem Erfolg. Trotz des hohen Einsparpotenzials von Treibhausgasemissionen durch energetische Gebäudesanierung sind die realen Investitionen in diesem Bereich seit 2011 gesunken, wie eine Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) herausfand.

Im Jahr 2022 investierten Immobilieneigentümer hierzulande etwa 67 Milliarden Euro in energetische Sanierungen – beispielsweise in die Wand- und Dachdämmung, den Austausch von Fenstern und Außentüren oder die Erneuerung von Heizungsanlagen. Nominal waren das zwar rund 40 Prozent mehr als im Jahr 2011. Berücksichtigt man allerdings die Preissteigerungen, lagen die Investitionen in jedem der folgenden Jahre niedriger als 2011. Den ersten Tiefpunkt erreichten die realen Investitionen in die energetische Gebäudesanierung 2015. Es folgte zwar eine zwischenzeitlich deutliche Erholung der Investitionstätigkeit. Seit 2018 verharren die jährlichen realen Investitionssummen aber weit unter dem Niveau des Ausgangsjahres. Sowohl bei Dämmung, Maßnahmen für Fenster und Außentüren als auch bei Heizungsanlagen ergeben sich in vielen Jahren deutliche Rückgänge. Mit den zuletzt starken Preissteigerungen wurde 2022 ein neuer Tiefpunkt erreicht. Das reale Investitionsvolumen liegt nun gut 13 Prozent niedriger als im Jahr 2011.

Investitionstätigkeit in die energetische Sanierung niedriger als beim Neubau

Die Investitionen in die energetische Sanierung von Gebäuden haben sich vergleichsweise schlechter entwickelt als andere Bereiche im Baugewerbe: Während die energie-

tische Sanierung hinterherhinkt, verzeichneten vor allem der Wohnungsneubau und die Errichtung von Nichtwohngebäuden signifikante Zuwächse. Von 2011 bis 2022 stiegen die Investitionen in den Neubau unter Berücksichtigung der Preisentwicklung um mehr als 43 Prozent. Auch andere Renovierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden, die nicht direkt mit energetischer Sanierung

Laut den Autoren der Studie muss die energetische Sanierung dringend wieder in Schwung gebracht werden.

zusammenhängen, wie die Modernisierung von Sanitäranlagen oder allgemeine Instandhaltungen, verzeichneten über diesen Zeitraum hinweg leichte reale Zuwächse.

Laut den Autoren der Studie muss die energetische Sanierung dringend wieder in

Schwung gebracht werden. Dass sie insgesamt seit Jahren stagniert, liege daran, dass die Förderung angesichts der Preisentwicklung der vergangenen Jahre zu niedrig angesetzt und zudem nicht effizient genug sei. Betont wird darum die Notwendigkeit einer deutlichen Erhöhung der Investitionen angesichts absehbarer weiterer Preissteigerungen und der Implementierung effektiverer politischer Maßnahmen zur Erreichung der Energieeffizienz- und Treibhausgasreduktionsziele. Für eine effektive Steigerung der energetischen Sanierungsrate sei zusätzlich ein koordinierter Ausbau der Produktions- und Installationskapazitäten erforderlich. Dies würde verhindern, dass zusätzliche Förderungen lediglich in Preiseffekten verpuffen.

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de

MAUERWERKS-TROCKENLEGUNG
Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung
Telefon 038821/150000

FEUCHTE WÄNDE? NASSER KELLER? WIR FINDEN LÖSUNGEN!

Mit unserem Edelstahlabdichtungssystem sanieren wir erfolgreich. Sicherer geht's nicht: einmal eingebracht - 100% dicht gemacht!

SANIERUNGSTECHNIK NORD

040-60 77 22 333

www.salpeter.de

Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO)

Neue Gebührentatbestände

Schornsteinfeger muss Pflichten bei Heizungseinbau prüfen

Mit Inkrafttreten der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) am 1. Januar 2024 erweitern sich die Aufgaben der bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegermeister.

Dafür wurden neue Gebührentatbestände in die Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO) aufgenommen.

So müssen die Bevollmächtigten zukünftig die Einhaltung der 65-Prozent-Erneuerbare-Energien-Anforderung bei neuen Heizungen oder der Übergangsfristen und die Erfüllung der Anforderungen an die Nutzung von Biomasse und Wasserstoff sowie an den Einbau von Wärmepumpen- oder Solarthermie-Hybridheizungen überprüfen. Einige der bisherigen Prüfpflichten sind jedoch auch weggefallen. Die Änderungen betreffen die sonstigen Arbeitsgebühren des Gebührenverzeichnisses in Anlage 3 der Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO).

Außerbetriebnahme 30 Jahre alter Heizkessel und fossiler Heizungen bis Ende 2044

Bisher musste die Außerbetriebnahme 30 Jahre alter Standardheizkessel vom zuständigen Bezirksschornsteinfeger überprüft werden. In den Gebührentatbestand wurde nunmehr auch die Prüfung des Betriebsverbots für fossile Heizungen nach Ablauf des 31. Dezember 2044 aufgenommen.

Ebenso muss der Bevollmächtigte die Einhaltung der bis dahin geltenden Übergangsfristen bei einer Heizungshavarie, beim Anschluss an ein Wärme- oder Wasserstoffnetz sowie beim Austausch von Etagenheizungen oder

Einzelraumfeuerungsanlagen prüfen. Die Anzahl der Arbeitswerte (AW) von 1,5 für diese Leistungen und die daraus resultierende Gebühr von 1,80 Euro wurden nicht erhöht.

Kein Einbauverbot für Ölheizkessel

Die mit der letzten Änderung der KÜO erst 2022 eingeführte Pflicht zur Überprüfung der Einbaubeschränkungen von neuen Ölheizungen ab 2026 entfällt. Bis zum Vorliegen kommunaler Wärmepläne dürfen in bestehenden Gebäuden alle bisher erlaubten Heizungen weiterhin eingebaut werden, wenn diese ab 2029 anteilig mit 15 Prozent, ab 2035 mit 30 Prozent und ab 2040 mit 60 Prozent Biomasse oder Wasserstoff betrieben werden. Das gilt auch für Ölheizungen über das Jahr 2026 hinaus. Das bisherige Einbauverbot für Ölheizungen wurde aufgehoben, da diese mit E-Fuels als Alternative zum Heizöl betrieben werden könnten.

Anforderungen bei Nutzung von Biomasse und Wasserstoff

Wird für die Beheizung des Gebäudes zukünftig flüssige Biomasse, Biomethan oder Wasserstoff genutzt, sind damit bestimmte Anforderungen an die Qualität der Brennstoffe verbunden. Der Betreiber der Heizungsanlage muss zum Beispiel sicherstellen, dass

- eingesetzte flüssige Biomasse nachhaltig hergestellt worden ist,

Sanierung und Modernisierung im Wohnungseigentum



Autor: RA Dr. Hans-Reinold Horst. 2. Auflage 2021, 16,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,50 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-025-2

Es werden rechtliche Möglichkeiten sanierungsunwilliger Eigentümer beleuchtet. Bei all dem werden die vermietete Eigentumswohnung und damit die Schnittstelle zwischen Mietrecht und WEG mit behandelt. Fragen und Antworten zur Abwicklung von Schäden im Gemeinschaftseigentum sowie im Sondereigentum nach vorgenommenen Sanierungen und Modernisierungen, Fragen der Kostenumlage bei tätig werdender Gemeinschaft sowie die Behandlung von Aufwendungsersatzansprüchen berechtigt tätig werdender einzelner Wohnungseigentümer werden ebenfalls im Zusammenhang erläutert. Die Broschüre ist für Wohnungseigentümer, Beiräte, Verwalter, Gerichte und für alle rechtsberatenden Berufe gemacht.

Bestellung:

Haus & Grund Deutschland
Verlag und Service GmbH
Mohrenstraße 33, 10117 Berlin

T 030-2 02 16-204

F 030-2 02 16-580

mail@hausundgrundverlag.info

www.hausundgrundverlag.info

- genutztes Biomethan oder Wasserstoff aus netzgebundenen Systemen in den entnommenen Mengen eingespeist wurde und
- gasförmige Biomasse wenig Getreidekorn oder Mais enthält.

Für die Überprüfung dieser Anforderungen wurde ein neuer Gebührentatbestand für den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger eingeführt. Es gilt hierfür ein Gebührensatz von 10,0 AW.

Überprüfung der Ausstattung von Heizungspumpen entfällt

Eigentümer von Gebäuden mit mindestens sechs Wohneinheiten und einer Heizung mit Wasser als Wärmeträger müssen zukünftig einen Heizungcheck und eine Heizungsoptimierung durchführen lassen. Da hierbei auch die Funktion der Heizungspumpe überprüft wird, entfällt die Aufgabe aus dem Verantwortungsbereich des bevollmächtigten Schornsteinfegers.

Einhaltung der 65-Prozent-Vorgabe und Übergangsfristen

Ein mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickter Heizkessel muss den neuen Regelungen des GEG zufolge nach Vorliegen der kommunalen Wärmepläne (Mitte 2026 für große Kommunen mit mehr als 100.000 Einwohnern und Mitte 2028 für alle kleineren Kommunen) zu 65 Prozent erneuerbare Energien nutzen. Die Einhaltung dieser Pflicht und der Übergangsfristen werden zukünftig vom Schornsteinfeger überprüft. Die Prüfung beschränkt sich dabei auf die Vorlage entsprechender Nachweise, Belege oder Erklärungen. Dafür wurde ein neuer Gebührentatbestand in die KÜO eingeführt.

Erfolgt die Überprüfung anlässlich der Bauabnahme oder der ersten Feuerstättenschau, fallen hierfür 8,0 AW an, was einer Gebühr von 9,60 Euro entspricht.

Anforderungen bei Einbau von Heizungen mit fester Biomasse und von Hybridheizungen

Ebenso muss der bevollmächtigte Schornsteinfeger zukünftig prüfen, ob die Anforderungen an den Einbau von Heizungsanlagen mit fester Biomasse erfüllt werden. Gleiches gilt für die Anforderungen beim Einbau von Wärmepumpen- und Solarthermie-Hybridheizungen. Betreiber von Feuerungsanlagen mit fester Biomasse müssen sicherstellen, dass ihr Biomasseofen oder Biomassekessel automatisch beschickt wird und Wasser als Wärmeträger dient sowie ausschließlich Biomasse verwendet wird, die den nationalen und europäischen Vorgaben entspricht. Der Aufwand für den zuständigen Bezirksschornsteinfeger wird auf 2,0 AW (2,40 Euro) festgesetzt. Wesentlich umfangreicher sind die Anforderungen an Hybridheizungen. Für deren Prüfung fallen zukünftig 8,0 AW (9,60 Euro) als Gebühr an.

Hinweis:

Die Gebühren für die diversen Prüfpflichten werden bei einer Feuerstättenschau fällig. Ein Arbeitswert beträgt 1,20 Euro zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Wird dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger durch Vorlage einer Unternehmerklärung die ordnungsgemäße Ausstattung einer Heizungsanlage nachgewiesen, bedarf es keiner weiteren Prüfung durch den Schornsteinfeger.

Corinna Kodim
www.hausundgrund.de

ARCHITEKTEN

Aufstockungen und Anbauten für Wohnhäuser
040. 99 99 45 73
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektn
ich mach was draus.

HAUSMEISTER

Fullservice um Haus, Garten, Immobilie und Grundstück, Hausmeisterdienste von A-Z



Tel. (040) 3 19 19 - 08
info@ghg-hamburg.de
www.ghg-hamburg.de

HAUSDienst
Christian W. Scheuermann
• HAUSMEISTERDIENST
• TREPPENHAUSREINIGUNG
• GARTENPFLEGE - SONDERDIENSTE
• SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG
Kollastraße 148 · 22453 Hamburg
Tel: 554 99 80 · Fax: 554 998 50

MALER

Ahrens Malereibetrieb
Malermester Thorsten Ahrens berät kompetent u. gern bei Malerarbeiten, Schimmelprävention u. Wohnungsrenov.
Tel 040-45 03 76 47
www.ahrens-malereibetrieb.de

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb
Gramlich
Ausführung sämtl. Maler- und Tapezierarbeiten · Bodenbeläge · Stuckarbeiten
Telefon 040 / 41 62 67 41
Innungsbetrieb

SPIELPLATZ

SPIELPLATZPRÜFUNG gemäß DIN EN 1176 in ganz Norddeutschland



Tel. (040) 3 19 19 - 08
info@ghg-hamburg.de
www.ghg-hamburg.de

ENERGIEAUSWEISE

etc GmbH
Energie und Thermografie
Centrum Hamburg GmbH
Meiendorfer Weg 23, 22145 Hamburg
Tel. 040/67 99 99 97 · Fax 040/67 99 96 92
info@etc-hamburg.de · www.etc-hamburg.de

HEIZÖL

BERND IDEN Heizöl
60 70 136

SANIERUNG

MB Moin BAU
Sanierungen für Wohn- und Geschäftshäuser
04532 – 918 18 89

WOHNUNGSRÄUMUNG

HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR

- RÄUMEN
- VERWERTEN
- UMLAGERN
- PFANDRECHT
- VERSTEIGERN
- EINLAGERN

HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR
CHRISTIAN W. SCHEUERMANN E.K.
TEL.: 040-554 99 826
KOLLAUSTR. 148 · 22453 HAMBURG
VEREIDIGTER UND ÖFFENTLICH BESTELLTER AUKTIONATOR

Geldanlage

Der Mix macht's

Warum eine Verteilung auf verschiedene Anlageformen sinnvoll ist

Kennen Sie das Motto „Nicht alle Eier in einen Korb legen“? „Wenn Sie dies tun und hinfallen, sind alle Eier auf einmal kaputt. Dieses Motto gilt auch für die Geldanlage: Es ist besser, nicht alles auf eine Karte zu setzen, sondern verschiedene Anlageformen zu nutzen“, empfiehlt Jörn-Christian Brunke, Filialdirektor der Haspa am Poppenbütteler Weg 195.

Manche Banken locken mit hohen Zinsen. Doch beim genauen Betrachten vieler Angebote stellt sich heraus, dass dieses nur für kurze Zeit gilt oder nur für Nekund:innen. Das bedeutet Aufwand und viel Aufmerksamkeit, denn Fristen müssen beachtet und Geld immer wieder verschoben werden. Rechnen sich Zeit und Stress, um am Ende vielleicht 3,50 Euro mehr zu haben?

Das geht bequemer. „Lassen Sie sich beraten und wir finden gemeinsam gute Lösungen für Ihr Geld. Wir zeigen Ihnen zum Beispiel, dass Tages- und Festgeld keine Konkurrenten sind, sondern für unterschiedliche Ziele eingesetzt werden und als gute Ergänzung zum langfristigen Wertpapiersparplan dienen“, sagt Brunke. Auf dem Tagesgeldkonto wird die Reserve bereitgehalten. Hier gibt es höhere Zinsen als auf dem Sparbuch und das Geld ist täglich verfügbar. Zum Beispiel, um eine unvorhergesehene Reparatur zu bezahlen. Auf dem Festgeldkonto gibt es deutlich höhere Zinsen. Hier liegt Geld, das nicht kurzfristig benötigt wird, sondern erst in ein, zwei oder mehr Jahren. Solange ist es sicher verwahrt und bringt gute Zinsen. „Und dank ‚Zinstreppe‘ können Sie auch hier flexibel bleiben“, erläutert der



Foto: AdobeStock/chaylek

Während bei Tages- und Festgeld der Zinssatz klar ist, gehen die Kurse am Aktienmarkt mal rauf und mal runter.

Filialdirektor. „Das geht ganz leicht: Der Anlagebetrag wird auf mehrere Festgeldkonten mit gestaffelten Laufzeiten wie ein, zwei und drei Jahren verteilt. So sichern Sie sich attraktive Zinsen für längere Laufzeiten und können jedes Jahr auf ein Drittel Ihres Anlagebetrages zugreifen. Entscheiden Sie am Ende der Laufzeit, ob Sie das Geld benötigen oder es zu aktuellen Zinsen für weitere drei Jahre neu anlegen.“ Auf diese Weise kann die „Treppe“ unbegrenzt fortgesetzt werden – ohne auf jährliche Fälligkeit und Zinsen zu verzichten. Zu einem guten Mix gehört auch ein Wertpapiersparplan. Hier wird in monatlichen Sparraten Geld in aktiv gemanagte Fonds, ETFs oder Aktien angelegt. Das geht schon ab 25 Euro im Monat. Da der Kapitalmarkt Schwankungen unterliegt, gibt es hier sowohl Chancen auf hohe Renditen als auch das Risiko des Verlustes. Um dieses zu reduzieren, sollte die Anlage möglichst breit gestreut investiert werden, also

zum Beispiel in eine Vielzahl von Unternehmen, Branchen und Ländern statt in Einzelunternehmen. Und das Geld sollte nicht zu einem bestimmten Zeitpunkt zur Verfügung stehen müssen, damit der bestmögliche Ausstieg abgewartet werden kann. „Mehr zu den vorgestellten und weiteren Möglichkeiten der Geldanlage und Vermögensoptimierung erläutern wir Ihnen gern“, sagt Brunke. Einfach online unter [haspa.de](https://www.haspa.de) einen Termin vereinbaren. Hier gibt es auch weitere Informationen zu verschiedenen Anlageprodukten.

Bauvorhaben

An- und Umbauten

Welche Bauvorhaben genehmigt werden müssen

Wer ein Haus baut, weiß, dass eine Baugenehmigung erforderlich ist bevor der erste Spatenstich gesetzt wird. Doch wie sieht es mit Um- oder Anbauten aus? Welche Bauvorhaben müssen vom zuständigen Bauamt genehmigt werden? Und welche der Versicherung gemeldet?

Landesbauordnungen beachten

Baugenehmigungsverfahren sind in Deutschland über die jeweiligen Landesbauordnungen geregelt. Maßgeblich ist immer das Bauordnungsrecht.

Genehmigungspflichtige Projekte

Grundsätzlich benötigen bauliche Anlagen eine Genehmigung, die errichtet, geändert, abgebrochen und deren Nutzung geändert wird.

Unter „Errichtung“ wird ein Neubau verstanden. Es muss eine selbstständige, abtrennbare bauliche Erweiterung sein, beispielsweise ein Anbau oder eine Garage.

Dann gibt es sogenannte unselbstständige Erweiterungen. Dies sind beispielsweise Balkone oder Dachgeschossausbauten. Durch die unselbstständige Erweiterung muss eine Veränderung oder Umgestaltung der Bausubstanz erfolgen.

Genehmigungsfreie Projekte

Es gibt eine Vielzahl von Ausnahmen, die keine Genehmigung benötigen. Diese sind in der Regel in den Landesverordnungen aufgelistet. Dazu gehören zum Beispiel Geräteschuppen bis zu 30 Quadratmeter, Terrassenüberdachungen bis drei Meter Tiefe oder Mauern und Zäune bis zwei Meter Höhe. Diese Aufzählung ist nicht vollständig.



Foto: iStock

Trotz Genehmigungsfreiheit dürfen bau- oder nachbarrechtliche Vorschriften nicht missachtet werden: Abstands- und Brandschutzregeln bleiben bestehen. Bei Verstößen können die Aufsichtsbehörden auch nach Jahren die Beseitigung des Bauvorhabens verlangen.

Wohngebäudeversicherung rechtzeitig informieren

Die Wohngebäudeversicherung muss über Um- und Anbaumaßnahmen informiert werden, damit diese im Vertrag ergänzt werden können und der Versicherungsschutz auch dafür gilt. Andernfalls kann es passieren, dass bei einer Wertsteigerung des Hauses die vereinbarte Versicherungssumme nicht mehr ausreicht und eine Unterversicherung entsteht. Kommt es dann zu einem Schadenfall, zahlt der Versicherer womöglich nicht den kompletten Schaden.

Bauvorhaben absichern

Außerdem stecken Baustellen voller Risiken und Gefahren und der Bauherr muss dafür Sorge tragen, dass sich niemand auf der Baustelle verletzen kann. Sollte doch einmal etwas passieren, schützt Sie die Bauherrenhaftpflichtversicherung vor den finanziellen Ansprüchen anderer. Bei kleineren Bauvorhaben reicht in der Regel eine Privathaftpflichtversicherung. Bei vermieteten Objekten ist der Bauherrenhaftpflichtschutz bis zu einer gewissen Bausumme in der Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung enthalten.

Die Bauleistungsversicherung schützt den Bauherrn bei Neubauten vor unvorhersehbaren Schäden, die während der Bauzeit auftreten können. Abgedeckt sind insbesondere Schäden, die durch höhere Gewalt verursacht werden, wie zum Beispiel Sturm, Überschwemmung oder Überflutung. Aber auch Schäden durch Sabotage, die Folgekosten von Konstruktions- und Materialfehlern sowie unbekannte Eigenschaften des Baugrundes sind versichert.

Wichtig: Dies gilt nur für die Neubausubstanz. Schäden an der Altbausubstanz bei Sanierungen oder Umbauten sind in der Regel nicht versichert. Es gibt nur wenige Versicherer auf dem Markt, die solche Schäden mitversichern.

Lassen Sie sich über den passenden Versicherungsschutz von den Experten der GEV unter 040-3766 3367 beraten.

Ulf Schelenz

Die Lage am Lebensmittelmarkt wird dramatisch

Supermärkte haben in der Vergangenheit großzügig beim Wareneinkauf kalkuliert und die für den Verkauf bestimmten Lebensmittel eingelagert. Näherten sich die Verfallsdaten der Lebensmittel, wurden diese aussortiert. Sie kamen dann etwa zur Hamburger Tafel und konnten an Bedürftige gegeben werden. Diese Idylle ist längst Geschichte. Mittlerweile kalkulieren Supermärkte knapper und müssen weniger Waren einlagern. Auf der anderen Seite führt das dazu, dass die Hamburger Tafel weniger Lebensmittel zur Verteilung hat. Zudem gibt es Firmen, die aussortierte Waren den Supermärkten für kleines Geld abkaufen, um diese dann an den

Das Einsammeln von Lebensmitteln wird für die Hamburger Tafel immer schwieriger, denn es stehen immer weniger Vorräte zur Verfügung.

Verbraucher weiterzuerkaufen. Bei den allgemein hohen Preisen ist die Nachfrage nach vergünstigten Lebensmitteln groß. Allerdings verschärft sich die Situation für die Hamburger Tafel dadurch weiter, da noch weniger Lebensmittel zur Verfügung stehen. Dabei ist die Zahl Bedürftiger in den letzten Jahren stark gestiegen. Viele Lebensmittelausgabestellen sind überlaufen und es

bestehen lange Wartelisten. Manches Mal reichen die angelieferten Lebensmittel zudem nicht aus, um alle Abholer satt zu bekommen. Lebensmittel müssen deshalb durch die Hamburger Tafel zugekauft werden. Eine fatale Situation!

Im letzten Jahr ist es dem Grundeigentümer-Verband gelungen, die nennenswerte Spendensumme von über 20.000 Euro zu Gunsten der Hamburger Tafel zu sammeln. Aus eigenen Erfahrungen bei der Lebensmittelausgabe weiß ich, wie wertvoll die Arbeit der Hamburger Tafel ist. Deshalb ist es mir ein persönliches Anliegen, Sie zu bitten, die sich ausschließlich durch Spenden finanzierende Hamburger Tafel zu unterstützen. Wir haben dazu ein ganzjähriges Spendenkonto eingerichtet (siehe Seite 19). Ich danke Ihnen schon heute sehr herzlich für Ihre Unterstützung und Solidarität.

Ulf Schelenz
Geschäftsführer



IMPRESSUM

Februar 2024

Redaktionsleitung

Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e.V.
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Tel. 040/309 67 20, Fax 040/30 96 72 44
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de
Internet: www.grundeigentuemerverband.de


Verlag und Gesamtherstellung

Haus & Grund Deutschland
Verlag und Service GmbH
Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
Tel. 030-202 16-204, Fax 030-202 16-580
E-Mail: mail@hausundgrundverlag.info
www.hausundgrundverlag.info

Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg
Tel. 040/33 48 57 11, Fax 040/33 48 57 14
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 48,
gültig ab 01.01.2024
(Druckauflage 32.871 im 4. Quartal 2023) 

Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

Grundeigentümer-Verband Hamburg
v. 1832 e.V.
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Tel. 040/30 96 72-0

Einzelhefte erhältlich zum Preis von 3,50 Euro für Mitglieder und 6,50 Euro für Nichtmitglieder, im Informations-Centrum des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e.V. Für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e.V. ist der Bezugspreis mit dem Mitgliedsbeitrag bereits abgegolten. Das Hamburger Grundeigentum ist Mitglied im Anzeigenverbund Haus & Grund Medien, einem überregionalen Zusammenschluss von Zeitschriften mit einer Gesamtauflage von über 507.000 Exemplaren. Bei Interesse an überregionalen Schaltungen kontaktieren Sie uns bitte. Wir beraten Sie gern.

Titelbild

Hamburg-Neumühlen/Gerd Hoffmann

Lesen Sie das Magazin auch in der App „Haus & Grund Magazin“ mit dem Freischaltcode **HHGE2024**

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2020 = 100)
Oktober: 117,8; November: 117,3;
Dezember: 117,4

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- RSD Reiseservice Deutschland GmbH beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Facebook: Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1893 e.V.

Instagram: @grundeigentuemerverband_hh

Immobilienverband Deutschland IVD

Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter
und Sachverständigen Region Nord e. V.



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

BAUMGARTE + FIEBIG GAR
Ihre Immobilienmakler aus Hamburg

Hofweg 12 · 22085 Hamburg · Tel.: 040/30067567
E-Mail: info@immobilien-baumgarte.de
www.immobilien-baumgarte.de

BAUWERK HAMBURG

Vermittlung · Verwaltung
Haustechnik · Planung

Ehrenbergstr. 54 · HH-Altona

BELLINGRODT – Immobilien –

Elisenstraße 15 · 22087 Hamburg
Fax 25 30 78-25 · Tel. 25 30 78-0

Zuverlässige Verwaltung
Vermietung – Verkauf

www.bellingrodt.de

SCHWERIN
Metropolregion HH

Thomas Franck
Immobilien mit Aussicht:

• Verkauf • Vermietung
• Kapitalanlagen

www.thomas-franck-immobilien.de

CARL C. FRANZEN
HAUSMAKLER SEIT 1927

VERWALTUNG Vermietung
VERMIETUNG Tel. 040 320 22 66
VERKAUF www.ccfrazen.de
IVD · VHH · Fiabci

**Exzellente Vermarktung
in Hamburgs Norden!**

FRÜNDT
IMMOBILIEN

Seit mehr als 60 Jahren
Saseler Markt 1 · 22393 Hamburg

6001 6001 - www.fruendt.de

GERSTELKG
Immobilienmanagement seit 1913

Immobilien-Verwaltungsgesellschaft (GmbH & Co.)

Sportallee 47 · 22335 Hamburg
Tel.: 51 48 42-0 · Fax: 51 48 42-11
www.gerstel-kg.de

VERWALTEN • VERKAUFEN • VERMIETEN

GRUHN IMMOBILIEN

VERWALTUNG
VERKAUF · VERMIETUNG

Mundsburger Damm 45, 22087 Hamburg
Tel. 411 88 433

Hausmann®
Immobilien Beratung

Makler & Hausverwalter seit 1954
Hamburg · Norderstedt

hausmann-makler.de
hausmann-hausverwaltung.de
(040) 529 6000

JÜRÆENS
HAUSVERWALTUNG

Kronsaalweg 70 | 22525 Hamburg
info@hausverwaltung-juergens.de
040 | 55 111 65

VERKAUF | VERMIETUNG | VERWALTUNG

sabine kilian
kilian immobilienconsulting e. K.

(040) 46 00 79 69 | www.sabine-kilian.de

VERKAUF | VERMIETUNG | GUTACHTEN | MEDIATION

LAMBERT
IMMOBILIEN SEIT 1985

Ihr Partner in Rahlstedt.
Tel. 040-60 90 47 00

Rahlstedter Bahnhofstr. 11 · 22143 HH
www.makler-lambert.de

Lütt Immobilien

Vermietung
Verwaltung
Verkauf

Tel.: 040 355 85 155
www.luettt-immobilien.com

RICHARD E. MAIER
SOLIDE MAKLERARBEIT IN DER DRITTEN GENERATION

VERWALTUNG | VERMIETUNG | VERKAUF

Tiberg 32 b
22459 Hamburg (Niendorf)
Tel (040) 589 700-0
www.richardemaier.de

Walter Meulke GmbH

Haus- und Grundbesitzverwaltung · Immobilienmakler
in Hamburg und Umgebung

Carl-Petersen-Str. 4 · 20535 Hamburg
Tel. 68 19 74 / 75 · Mail: zentrale@meulke.de

ARTHUR TH. MEWES
HAUSMAKLER SEIT 1929

VERKAUF
VERMIETUNG
VERWALTUNG

IMMOBILIEN IM HAMBURGER OSTEN
Schillerufer 2 · 21029 Hamburg
Tel. 040/721 60 21 · Fax 040/721 98 71

MOHR & BRECHT
seit 1923

Haus- und Hypothekmakler
Vermögens- und
Grundstücksverwaltungen
Gutachter

Glockengießerwall 19, 20095 HH
Telefon 33 68 64 - 30 37 53 60

Rathjens & Mandellas
Immobilien GmbH

Sierichstraße 38 · 22301 Hamburg · Tel 040 360 9999 6
info@rathjens-immobilien.de
www.rathjens-immobilien.de

ERICH ROHLFFS
Hausmakler seit 1932

VERWALTUNG · VERKAUF · VERMIETUNG

Paul-Nevermann-Platz 2-4
22765 Hamburg
Tel. 30 69 49 - 0 · Fax 30 69 49 - 49

SONNEK IMMOBILIEN
BERATUNG · GUTACHTEN · VERKAUF

Tel. 040 - 714 98 111
info@sonnek-immobilien.de
Schiffbeker Höhe 19, 22119 Hamburg

STROKARCK
M. J. & M. E. Strokarcck GmbH & Co. KG

Hausmakler seit 1822
Grundstücksverwaltung
Testamentsvollstreckung

Rathausstraße 12 · 20095 Hamburg
Fax 355 006-35 · Tel. 355 006-0
mail@strokarcck.de · www.strokarcck.de

WARNHOLZ Immobilien GmbH
— gegründet 1995 —

Wir suchen laufend
Grundstücke, Häuser und Wohnungen
zum Verkauf und zur Vermietung.

Treptower Straße 143
Tel.: 040/228 67 47-0 · Fax: 040/228 67 47-80
E-Mail: post@warnholz-immobilien.de
www.warnholz-immobilien.de

EDGAR WESSENDORF
Immobilien seit 1914

040 / 3609 169 -0
info@edgarwessendorf.de
Deichstraße 29 · 20459 Hamburg

WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause

Saseler Chaussee 203 · 22393 Hamburg
Rolfinckstraße 15 · 22391 Hamburg
Tel.: (040) 63 64 63-0 · www.witthoeft.com

WOLFFHEIM WOLFFHEIM
IMMOBILIEN

Die 100% Experten für Wohnimmobilien
Beratung · Bewertung · Verkauf

Eppendorfer Landstraße 45 · 20249 Hamburg
040 - 460 59 39

www.wolffheim.de

Beratung zu einer Anzeigenschaltung
innerhalb der IVD-Gemeinschaftswerbung
unter **040 / 33 48 57 11**

040-350 80 2-460
grossmann-berger.de



Markus Witt | Jesko C. Urbath | Georg Venghaus | Karsten Weißer

Zusammen mehr als 65 Jahre Zinshaus-Kompetenz. Wir haben die Expertise, die Sie brauchen!

Erfahren Sie hier mehr über unsere Leistungen für Käufer und Verkäufer oder kontaktieren Sie uns direkt. Wir sind für Sie da und beraten gern.

■ **Markus Witt** | Gutachter für Grundstücksbewertung | 040/350 80 2-60



■ **Jesko C. Urbath** | Dipl.-Immobilienökonom (ADI) | 040/350 80 2-95

■ **Georg Venghaus** | Dipl.-Kaufmann | 040/350 80 2-567

■ **Karsten Weißer** | Immobilienfachwirt | 040/350 80 2-459



zinshaus@grossmann-berger.de



Oder nutzen Sie unser Kontaktformular auf unserer Website: grossmann-berger.de

