

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

02|2025



SCHWERPUNKT

Bürgerschafts- wahl

Wie die Parteien zu wichtigen
Fragen für Immobilieneigen-
tümer stehen.

| Gewerbe

Was Vermieter über die Ein-
führung der Textform für
langfristige gewerbliche
Mietverträge wissen müssen.

| Stromzähler

Welche neuen Regelungen
jetzt für den Einbau von
intelligenten Messsystemen
gelten.

ENGEL & VÖLKERS

COMMERCIAL



Nehmen Sie noch heute
Kontakt mit uns auf

Marktführer* aus Leidenschaft.

Hamburg ist unsere Basis, unser Netzwerk, unsere Stärke und Ihre Immobilie unser Fokus!

Erleben Sie in einem unverbindlichen Gespräch, warum wir als
Marktführer* in der Sparte Mehrfamilienhäuser zum siebten Mal anerkannt sind.

*Nettoprovision Verkauf MFH Deutschland 2023 (immobilienmanager, Ausgabe 5.2024)

HAMBURG

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

Welche Parteien sollen wir vorstellen?

Wie in den vergangenen Jahren üblich, drucken wir in dieser Ausgabe unseres Verbandsmagazins wieder eine Übersicht über die immobilienpolitischen Aussagen der Parteien, die sich am 2. März zur Wahl stellen. Und wie immer stellte sich die Frage, wie wir insbesondere mit der AfD umgehen sollten. Und wie in den vergangenen Jahren haben wir uns dazu entschlossen, sowohl die

gibt es auch noch mehr Parteien und darunter auch welche, die grundsätzlich die Chance haben, in die Bürgerschaft einzuziehen. Etwa auch die FDP, die unserer Organisation politisch wahrscheinlich am nächsten steht. Doch wir haben es uns vor Jahren schon zum Prinzip gemacht, die Parteien vorzustellen, die dem aktuellen Parlament angehören. Haus & Grund macht das anders. Das eine dürfte ebenso richtig (oder falsch) sein wie das andere.

Am 2. März wird in Hamburg gewählt und wir stellen in diesem Heft die Parteien vor, die der Bürgerschaft angehören

AfD als auch die LINKE in unsere Parteienübersicht aufzunehmen. Man kann sich natürlich fragen, ob das so richtig ist. An dem Demokratieverständnis der AfD kann man zweifeln, ebenso daran, ob die LINKE und den privaten Grundeigentümer irgendetwas verbindet.

Aber die eine wie die andere Partei sitzt nun einmal in der Hamburgischen Bürgerschaft. Und das sollte Anlass sein, sich mit ihren politischen Ansichten und Absichten auseinanderzusetzen. Natürlich



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 – Bürgerschaftswahl

In Hamburg steht die 23. Bürgerschaftswahl an. Wie die Parteien der aktuellen Bürgerschaft zu wichtigen Fragen für Immobilieneigner stehen.



22

VERBAND & VEREINE – Grundsteuer

Am 25. Februar 2025 lädt der Grundeigentümer-Verband Hamburg seine Mitglieder erneut zu einer Vortragsveranstaltung mit Dr. Andreas Dressel zur Grundsteuer ein.



30

HAUS & LEBEN –

Energieversorgung

Überblick über klimafreundliche Heizsysteme und Energiesparmaßnahmen.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Bürgerschaftswahl
- 13 Wohnungspolitik
- 14 Interview mit Friedrich Merz
- 15 Interview mit Robert Habeck

HAUS & KLIMA

- 16 Interview mit Klara Geywitz
- 17 Wärmenetzpotenzialkarte

VERBAND & VEREINE

- 12 Mediation
- 18 Vermieterbefragung
- 19 ROLAND Rechtsschutz
- 20 Geschäftsstellen
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Veranstaltungen
- 22 Mietverträge
- 23 Stellenausschreibung

RECHT & STEUERN

- 24 Leserfragen
- 25 Mietminderung
- 26 Neues aus Karlsruhe
- 28 Gewerbemietverträge
- 29 Eigentümerversammlung

HAUS & LEBEN

- 31 Heizen mit Erneuerbaren Energien
- 32 Wasser und Energie sparen
- 34 Beleuchtung
- 36 Heizungsförderung
- 37 Smarte Stromzähler
- 38 Fenster- und Türrahmen
- 39 Wohnklima-Messgerät

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Wasserschäden

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Straßenerschließungsbeiträge

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

W I T T H Ö F

**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

Hamburg

Bürgerschaftswahl

Wie die Parteien zu wichtigen Fragen für Immobilieneigner stehen

Wohnungsbau, Mietpreislöscher oder die energetische Sanierung – am 2. März 2025 stimmen die Hamburgerinnen und Hamburger über eine neue Bürgerschaft ab und damit darüber, wie es auf wichtigen Feldern weitergeht. Wir haben in der Hamburgischen Bürgerschaft vertretene Parteien zu Themen, die unsere Mitglieder bewegen, befragt.

Bündnis für das Wohnen

Wie beurteilen Sie das Bündnis und welche Themen sollten künftig verstärkt in den Fokus rücken?



Peter Tschentscher, SPD

SPD: Das Hamburger Bündnis für das Wohnen ist seit 2011 nach langem Stillstand eine Erfolgsstory und wurde bundesweit vielfach kopiert. Wir möchten gemeinsam das gute Mietniveau halten, die richtigen Schritte zum CO₂-neutralen Umbau des Gebäudebestands gehen und den Wohnungsneubau auf hohem Niveau fortsetzen.

Zudem wollen wir die Initiative für die Senkung von Baukosten sowie schnellere und effizientere Baugenehmigungsverfahren weiter in den Fokus rücken.



Katharina Fegebank, Die Grünen

Die Grünen: Das Bündnis für das Wohnen ist insgesamt ein Erfolg, Hamburg konnte in den vergangenen Jahren bundesweit die höchsten Wohnungsbauzahlen ausweisen. Das Bündnis muss sich künftig wieder höheren Produktionszahlen widmen und dringend die Sanierungsrate in Bezug auf die Klimaschutzziele steigern – womit auch die Neben- und

Heizkosten sinken. Die Baukosten müssen und werden durch vielfache Aktivitäten des Senats zurückgehen, um den Wohnungsbau anzukurbeln. Die Mietsteigerungen müssen drastisch gedrosselt werden.



Dennis Thering, CDU

CDU: Eine gute Zusammenarbeit aller Akteure der Wohnungswirtschaft ist eine wichtige Voraussetzung für den erfolgreichen Wohnungsbau. Jetzt kommt es darauf an, die diskutierten Ansätze zu Bürokratieabbau, vereinfachten Genehmigungsprozessen, veränderten Standards zur Senkung der Baukosten und die Erkenntnisse rund um

Gebäudetyp E in mutige Maßnahmen zu überführen. Die Novellierung der Hamburgischen Bauordnung geht dabei nicht weit genug und kommt viel zu spät. Zudem gilt es, in den Planungs- und Bauprüfungsabteilungen eine Ermöglicungskultur und mehr Service-Mentalität zu etablieren.



Heike Sudmann, Die Linke

Die Linke: Das Bündnis hat es seit 2011 nicht erreicht, erheblich mehr günstigen Wohnraum zu schaffen. Vielmehr hat es dafür gesorgt, dass mehr als zwei Drittel der Wohnungsneubauten teure freifinanzierte oder Eigentumswohnungen geworden sind. Statt für einen sozialverträglichen Wohnungsmarkt einzutreten, begleitet

und verstärkt das Bündnis den Kurs der steigenden Mieten. Erforderlich ist mehr Einfluss der Mietervereine sowie Mieterinnen und Mieter, damit sich der Wohnungsbau an den Bedürfnissen der Hamburgerinnen und Hamburger orientiert.



Dr. Alexander Wolf, AfD

AfD: Die AfD Hamburg begrüßt die Zusammenarbeit der Wohnungsunternehmen, Immobilien- und Grundeigentümerverbände sowie des Mietervereins mit dem Senat. Gleichwohl müssen die Probleme klar benannt werden. Wir fordern konkrete Maßnahmen, um rasch bezahlbaren Wohnraum zu

schaffen: Rücknahme der völlig überzogenen und rein ideologisch bedingten energetischen Vorgaben, Streichung der CO₂-Steuer sowie Beschränkung der Bürokratie auf das notwendige Maß.

Wohnungsbau

Wie viele Wohnungen jährlich sollte Hamburg künftig bauen und wie kann dies gelingen?

Wie würden Sie den Wohnungsbau fördern?

SPD: Unser Ziel ist es, den Wohnungsbau in Hamburg wieder in Schwung zu bringen, um möglichst bald wieder 10.000 neue Wohnungen pro Jahr zu genehmigen. Dazu werden wir die Genehmigungsverfahren beschleunigen, neue Wohnungsbauflächen entwickeln und die Förderung von günstigem Wohnraum noch einmal verstärken. Die Wohnraumförderung von über 800 Millionen Euro durch die IFB werden wir weiterhin regelmäßig mit der Wohnungswirtschaft fortentwickeln und jetzt die Ergebnisse der Initiative zur Senkung der Baukosten auf die Förderung übertragen, um bereits für 2025 die Regularien zu vereinfachen.

Die Grünen: Die Zielmarke von 10.000 Wohnungen bleibt konstant, da sie den Bedarf in Hamburg widerspiegelt. Hamburg hat ein erschlossenes Flächenpotenzial von gut 40.000 Wohneinheiten. Wir wollen den Fokus stärker auf den Bau von geförderten und preisgedämpften Wohnungen legen und streben hier kurzfristig 3.500, mittelfristig mindestens 5.000 neue Wohnungen an. Die Wohnungsbauförderung, die mit aktuell fast 900 Millionen Euro pro Jahr bundesweit die höchste ist, soll dafür fortgesetzt werden. Die Grünen treten weiterhin für die städtische Nachverdichtung ein, wie unter anderem durch die Magistralen-Strategie. Hier besteht mittel- und langfristig weiteres Potenzial von 100.000 Wohnungen.

CDU: Die gestiegenen Baukosten und Zinsen stellen bundesweit eine Herausforderung dar. In Hamburg wurde die Lage mit der flächendeckenden Einführung des Erbbaurechts bei der Grundstücksvergabe (festgeschrieben durch Verfassungsänderung) und mit der Erhöhung der Grunderwerbsteuer zusätzlich verschlechtert. Der Staat treibt die Kosten durch Steuern und Abgaben und verantwortet fast 40 Prozent der Entstehungskosten von Gebäuden. Hier gilt es anzusetzen. Planungs- und Bauprozesse müssen beschleunigt werden. Zusätzliche Förderprogramme können zudem erforderlich sein, um neue Konzepte (Gebäudetyp E, serielles Bauen oder Musterprojekte für den Umbau von Büros zu Wohnraum) zu testen und die Erfahrungen für zukünftige Projekte zu nutzen.

Die Linke: Hamburg braucht pro Jahr 5.000 neue Wohnungen mit dauerhafter Mietpreis- und Sozialbindung. Dafür muss die Stadt erheblich mehr öffentliche Gelder aufwenden. Spekulationsobjekte wie das Holstenquartier sind endlich dem allgemeinen Nutzen zuzuführen. Die



Grundeigentümer-
Verband
Hamburg



HAMBURGER TAFEL^{eV}

„Wir haben
Hamburg noch
lange nicht satt!“

Unterstützen auch Sie die Hamburger Tafel dabei, Bedürftige weiterhin mit ausreichend Lebensmitteln versorgen zu können. Für Ihre Geldspenden steht Ihnen das Spendenkonto des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg zur Verfügung:

Kreditinstitut: HypoVereinsbank
IBAN: DE87 2003 0000 0000 2361 09

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

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

Stadt kann und muss ihr Vorkaufsrecht viel intensiver einsetzen. Und es müssen die richtigen Wohnungen gebaut werden. Obwohl mehr als die Hälfte der Haushalte nur aus einer Person besteht, sind die Neubauwohnungen durchschnittlich über 80 Quadratmeter groß. Mit kleineren Wohnungen könnten außerdem viel mehr Einheiten entstehen, als wenn (zu) große Wohnungen errichtet werden.

AfD: Für uns sind zwei Ansatzpunkte entscheidend. Erstens: Der Senat hat in den vergangenen Jahren erhebliche Mittel in die Errichtung von (Sozial-)Neubaukomplexen ausschließlich für Flüchtlinge gesteckt. Eine der Hauptforderungen der AfD ist, die Zuwanderung zu begrenzen – auch um den Druck auf den Wohnungsmarkt zu verringern.

Zweitens: Wir müssen die Bauvorschriften erheblich reduzieren, um das Bauen wieder günstiger zu machen. Insbesondere die Lärmschutz- sowie die Energiesparvorgaben der letzten Jahre haben die Baukosten explodieren lassen; das ist zu korrigieren.

Mieten

In Hamburg wurde die Mietpreisbremse bis 2025 verlängert. Inwiefern besteht Verbesserungspotenzial? Und wie stehen Sie zu einem Mietenstopp?

SPD: Wir wollen die Mietpreisbremse verlängern. Bei Vermietungen von möbliertem Wohnraum und Kurzzeitvermietungen wollen wir Schlupflöcher schließen und damit mehr Transparenz zwischen Mieter- und Vermieterseite erreichen. Wir wollen die bundesgesetzlichen Spielräume für den Mieterschutz weiter nutzen, einen Mietenstopp lehnen wir aber ab.

Die Grünen: Mieterinnen und Mieter benötigen dringend weitere Entlastung. Besonders wichtig ist es, die Mietpreisbremse zu verlängern. Sonst werden Neuvertragsmieten noch stärker steigen – was auch Menschen mit durchschnittlichem Einkommen hart treffen würde. Darüber

hinaus gilt es Lücken zu schließen, etwa beim Thema des möblierten Wohnens. Ein Mietendeckel ist aller Voraussicht verfassungswidrig, da er enteignungsgleich ist.

CDU: Die CDU steht der Mietpreisbremse grundsätzlich sehr skeptisch gegenüber. In der aktuellen Situation, mittlerweile geprägt von großen Ängsten bei Mieterinnen und Mietern, war die Verlängerung angebracht. Die Nachteile dürfen aber nicht übersehen werden: Mietpreisbremse, Mietenstopp und Erhaltungsverordnungen verhindern Wohnungsbau.

Die Linke: Die Mietpreisbremse erlaubt zu viele Ausnahmen und stellt eher einen zahnlosen Tiger dar. Ein Mietenstopp ist erforderlich. Bereits der Mietendeckel in Berlin hat gezeigt, dass die Mieten deutlich gesenkt werden konnten. Der richtige Weg eines neuen Mietenstopps durch ein Bundesgesetz würde die steigenden Angebotsmieten (etwa 50 Prozent in den letzten 14 Jahren) beenden.

AfD: Mietpreisbremse, Erhaltungsverordnungen oder gar Enteignungen entspannen den Wohnungsmarkt nicht. Wir fordern Unterstützung für den Erwerb von Wohneigentum und möchten, dass leerstehende Gewerbeimmobilien zu Wohnraum umgenutzt werden. Deutschlandweit haben viele Gemeinden bereits eine Einheimischensatzung, was auch für Hamburg wünschenswert ist. Darüber hinaus muss das Wohngeld aufgestockt werden.

Energetische Sanierung

Bis 2030 sollen die CO₂-Emissionen in Hamburg um 70 Prozent zu 1990 sinken. Wie müssen dafür die Vorschriften zur Energieeinsparung im Gebäudesektor sowie die Förderung verändert werden?

SPD: Mit der SPD wird es keine verschärften Maßnahmen für die energetische Gebäudeeffizienz geben! Stattdessen fokussieren wir uns auf eine schnelle und flächendeckende Umstellung auf erneuerbare Wärme (Fernwärmeanschluss, Wärmepumpe, Nahwärmenetze, Quartiers- und Flottenansätze). Wer erneuerbar heizt, muss keine Dämmbunker bauen. Dieser Paradigmenwechsel wird die Investitionen dorthin lenken, wo sie am effektivsten CO₂ einsparen. Wir haben bereits die Förderung um die „Hamburger Heizungsförderung“ erweitert und die Förderbedingungen und -quoten für Wärmepumpen verbessert. Wir vereinfachen es, Bundes- und Landeszuschüsse zu kombinieren und werden mit zusätzlichen 20 Prozent auch Wohnungsunternehmen fördern. Dies kommt auch den Mieterinnen und Mietern in Hamburg zugute.

Die Grünen: Hamburg verfügt über umfangreiche Förderprogramme unterschiedlichster Art, um Bedarfe abzudecken. Wir sehen im Mittel den KfW-Standard 70 als machbares und auskömmliches Ziel. Sowohl im Neubau als auch im sanierten Bestand gilt es, die Heizkosten als



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

soziale Frage aller Mieterinnen und Mieter zu berücksichtigen. Das bedeutet auch, die Klimafrage nicht nur auf die Energieproduktion zu konzentrieren, sondern ebenso mit einem verbesserten Gebäudestandard den Energieverbrauch zu senken.

CDU: Die kleinteiligen Vorschriften verhindern oft die besten auch wirtschaftlich tragfähigen Lösungen, um die Klimaschutzziele zu erreichen. Experten weisen immer wieder darauf hin, dass der Gebäudestandard EH 55 hierfür ausreichend ist. Überall Maximalstandards umzusetzen, führt zu unverhältnismäßig hohen Kosten und explodierenden Mieten – auch weil Gebäude und Quartiere sehr unterschiedlich sind. Die CDU tritt für einen Stopp bei weiteren Anforderungen ein. Wir ermöglichen den Bauherren, selbst zu entscheiden, in welchem Ausmaß und Tempo sie ihre Gebäude ertüchtigen. Das Instrument des steigenden CO₂-Preises und weitere Rahmenbedingungen wie zum Beispiel das ESG-Reporting (Environmental Social Governance) für Projektentwickler und Investoren sichern dabei Klimaschutz und Nachhaltigkeit und eröffnen den Freiraum für individuelle Lösungen.

Die Linke: Der Gebäudesektor ist ein großer CO₂-Emittent. Wir setzen auf eine bis zu hundertprozentige Förderung

der Wärmepumpe kombiniert mit einer gebietsbezogenen Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz und energetischen Sanierungen, die wärmietenneutral sind. Grundsätzlich liegen alle Vorschriften zu den nötigen CO₂-Einsparungen auf dem Tisch. Wir fordern dazu eine zeitnahe Leistungsbilanz der Maßnahmen, um bei Abweichungen schnell nachsteuern zu können.

Modernisierungen ermöglichen derzeit Mieterhöhungen und wälzen die Kosten damit auf die Mieterinnen und Mieter ab, während Vermieterinnen und Vermieter immer höhere Gewinne einfahren. Förderungen sollten daran gebunden sein, auf Mieterhöhungen zu verzichten. Nach Bedarf treten wir zudem bei selbst genutztem Grundbesitz dafür ein, die Fördersätze zu erhöhen, damit die Alterssicherung nicht zur Kostenfalle wird.

AfD: Wir lehnen den Hamburger Klimaplan ab. Es gibt keinen Grund zur Klimahysterie; eine Versachlichung der Klimadebatte ist wünschenswert. Der Klimawandel ist ein globales Phänomen, dem, wenn überhaupt, nur durch globales Handeln begegnet werden kann. Deutschland selbst verursacht nur zwei Prozent aller CO₂-Emissionen weltweit. Gegen eine Politik des Verzichts und der Verbote stellen wir uns ebenso wie gegen die überbordenden energetischen Vorgaben im Gebäudesektor.



WIR VERSPRECHEN KEINE MONDPREISE

Nach den Turbulenzen der letzten Jahre hat sich der Zinshausmarkt wieder stabilisiert. Wenn Sie wissen wollen, wieviel Ihr Zinshaus oder Ihr Grundstück unter den aktuellen Marktgegebenheiten wert ist, helfen wir Ihnen gern. Mittels fundierter Analyse schätzen wir den Marktwert Ihres Eigentums realistisch ein. Sollten Sie sich für einen Verkauf entscheiden, beraten und begleiten Sie unsere Spezialisten sicher durch alle Phasen des Transaktionsprozesses. Rufen Sie uns an: **040.411725-0**

Infrastruktur

Wie beschleunigen Sie die Erweiterung der Infrastruktur für Strom und Wärme? Ist ein weiterer Ausbau der Fernwärme nötig? Und wie möchten Sie zu starke Preissteigerungen bei der Fernwärme verhindern?

SPD: Die SPD Hamburg setzt auf eine beschleunigte und nachhaltige Entwicklung der Energieinfrastruktur. Planungs- und Genehmigungsverfahren sollen vereinfacht und digitalisiert werden. Um die Infrastruktur schneller zu erweitern, bündeln wir künftig die Straßenbaumaßnahmen und den Glasfaser-, Wärmenetz-, Stromkabel- und Wasserleitungsausbau der öffentlichen Hand.

In dicht besiedelten Stadtteilen soll die Fernwärme ausgebaut werden, insbesondere in den Bezirken Altona, Eimsbüttel, Mitte, Nord und Teilen Wandsbeks. In Harburg, Bergedorf und Nord-Ost-Wandsbek werden dezentrale Netze und Quartiersansätze das Pendant zum Hauptfernwärmenetz sein. Genossenschaftliche Modelle und öffentliche Unterstützung sollen den Ausbau der Fernwärme fördern und moderate Preisentwicklungen gewährleisten.

Die Grünen: Wir wollen, dass jedes Haus gut an der Wärmewende teilnehmen kann. Dazu werden wir das städtische Fernwärmenetz insbesondere im Stadtkern entsprechend der Wärmenetzzeichnungskarte ausbauen, in Randlagen Nahwärmenetze und lokale Quartiersansätze voranbringen sowie weiterhin Wärmepumpen für Hausbesitzerinnen und -besitzer stark fördern. Wir verfolgen den Wärmenetzausbau soweit technisch und wirtschaftlich sinnvoll; wo Wärmepumpen sich besser eignen, sollen sie den Vorzug haben.

In Anbetracht der natürlichen Monopolstellung von Fernwärmebetreibern werden zudem faire Preise durch Regulierungen sichergestellt.

CDU: Das beste Mittel, zu starke Preissteigerungen zu verhindern, ist der Wettbewerb. Insofern sehen wir die Konzentration der Hamburger Strom- und Wärmeerzeugung in öffentlicher Hand mittel- und langfristig mit Sorge. Es wird darauf ankommen, auch private Erzeuger und Lieferanten von erneuerbaren Energien einzubinden. Die kommunale Wärmeplanung von SPD und Grünen ist mangelhaft. Wir wollen eine detaillierte und valide Wärmekarte für Hamburg auf Gebäudeebene erstellen und den Menschen einfach zugängliche Handlungsoptionen aufzeigen und diese durch Angebote für Beratung, Lösungsumsetzung und Finanzierung flankieren – und dafür alle Erzeuger und Lieferanten von Wärme einbinden. Auch möchten wir Geothermie und Prozesswärme zweckvoll nutzen, sodass die Wärme nicht mehr sinnlos an Luft und Elbe abgegeben wird.

Die Linke: Der Ausbau der öffentlichen Energienetze ist essentiell. Wir setzen uns dafür ein, den Hamburger Energiewerke und Stromnetz Hamburg/Hamburger Energienetze prioritär mit Green Bonds und Garantien Hamburgs

die Mittel für die notwendigen massiven Investitionen bereitzustellen. Wir wollen, dass städtische Wärmenetze für eine bessere Planung und eine gemeinsame Strategie in die Hand Hamburgs übergehen, wo dies noch nicht der Fall ist. Ein weiterer Ausbau der Fernwärme, als bisher angestrebt, ist dringend notwendig. Dies gilt besonders südlich der Elbe, aber auch für städtisch geprägte Viertel im Hamburger Osten.

Hohe Preissteigerungen der Fernwärme gingen in erster Linie von börsennotierten Unternehmen aus. Privatwirtschaftlich betriebene Wärmenetze müssen in die öffentliche Hand überführt und Wärmepreise mit einer bundesweiten Aufsicht stärker reguliert werden.

AfD: Ein stabiles Energienetz und eine wetterunabhängige Stromerzeugung, die zuverlässig preisgünstige Energie bereitstellt, sind unabdingbar. Die AfD setzt sich für eine technologieoffene und marktorientierte Energiepolitik und einen Energiemix ein. Dazu gehört vor allem die sofortige Wiederinbetriebnahme aller verfügbaren Kernkraftwerke.

Fernwärme kann in bestimmten dicht besiedelten Stadtteilen kosteneffizient gestaltet werden, ist aber nicht der alleinige Heilsbringer, zumal immer mehr große Fernwärmeerzeuger, wie zum Beispiel das Kraftwerk Moorburg, ausscheiden. Ob Fernwärme, Wärmepumpe, Öl- oder Gasheizung – wir möchten, dass weiterhin jeder Bürger und Eigentümer die freie Wahl hat. Das Heizungsverbot und den damit einhergehenden Wärmepumpenzwang lehnen wir ab.

Verkehr

Wie würden Sie die Verkehrswende in Hamburg gestalten? Und wie sollen die Verkehrsflächen dafür umverteilt werden?

SPD: Unser Ziel ist ein Anteil des Umweltverbunds (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr) am Modal Split von 80 Prozent bis 2030. Dafür bauen wir den ÖPNV mit neuen U- und S-Bahn-Linien (U4, U5, S4, S5, S6) kräftig aus, erhöhen die Kapazitäten auf vorhandenen Linien und erweitern stetig das Busnetz. Wir ergänzen mit unserer Strategie Hamburg-Takt zudem vernetzte Mobilitätslösungen zum klassischen ÖPNV. Die Fahrradinfrastruktur entwickeln wir weiter und sanieren die Gehwege. Mit einem klugen Mobilitätsmix wollen wir erreichen, dass der Anteil des Autoverkehrs am Modal Split von zuletzt 32 Prozent auf 20 Prozent zurückgeht.

Die Grünen: Mit der Mobilitätswende machen wir Hamburgs Verkehr nicht nur klimaneutral, sondern auch leistungsfähiger und schneller. Damit 80 Prozent der Wege mit dem ÖPNV, zu Fuß und per Rad zurückgelegt werden können, errichten wir beispielsweise die neue U5 von Bramfeld bis zur City Nord, die S4 nach Ahrensburg, verlängern die U4 nach Wilhelmsburg und bauen die

Kapazität der S-Bahn nach Harburg aus. Insgesamt sollen 36 neue Bahnhöfe in Hamburg entstehen. Außerdem stärken wir die Außenbezirke mit autonomen Kleinbussen, erweitern die elektrische Ladeinfrastruktur und verbessern die Fuß- und Radverkehrsinfrastruktur. Dadurch entlasten wir die Straßen für den Wirtschaftsverkehr und für alle, die auf das Auto angewiesen sind.

CDU: Eine Verkehrswende kann nur erfolgreich sein, wenn die Bevölkerung den Wandel akzeptiert. Es muss attraktiv sein, den ÖPNV oder das Rad zu nutzen und zu Fuß zu gehen. Das heißt, die Alternativen müssen schnell, sicher, sauber, effizient und zuverlässig sein. Wir setzen auf gute Angebote und Anreize statt auf Verbote und Bevormundung. Die CDU möchte den öffentlichen Nahverkehr in Hamburg als Rückgrat der Mobilität stärken und ausbauen. Außerdem gilt für uns das Grundprinzip „Leistungsfähige Hauptstraßen, verkehrsberuhigte Wohnstraßen“, das heißt Tempo 50 als Regelgeschwindigkeit auf Hauptstraßen, ein flächendeckendes Tempo 30 lehnen wir ab. Insbesondere auch Wirtschaftsverkehre sollen freie Fahrt haben.

Die Linke: In Hamburg muss eine Straßenbahn gebaut werden. Im Vergleich zum U5-Projekt können so mehr Stadtviertel angeschlossen werden, die Fahrzeiten verkürzt und mehr Haltestellen zu niedrigeren Kosten entstehen. Statt der Erhöhung des 49-Euro-Tickets auf 58 Euro muss der ÖPNV bis 2030 schrittweise kostenlos, zudem die Elbquerung für die Schiene erweitert werden. Das würde die Straßen beträchtlich vom Autoverkehr entlasten. Der gewonnene Platz kann für Bus- und Straßenbahnspuren genutzt, die Parkplätze zu Grün- und Gewerbeflächen umgewandelt werden.

AfD: Mobilität ist ein Kernstück der individuellen Freiheit und für die Wirtschaft von existenzieller Bedeutung. Daher ist die mangelhafte Verkehrsinfrastruktur instand zu setzen. Baustellen müssen intelligent koordiniert und zügig abgeschlossen werden. Den massiven Parkplatzabbau gilt es umzukehren und leistungsfähige Verkehrsadern zu erhalten. Der ÖPNV soll mit einem Verkehrsentwicklungskonzept umgebaut werden, sodass er zuverlässig, günstig, pünktlich und sicher wird. Dazu gehört, den schienengebundenen ÖPNV weit über die Stadtgrenzen hinaus zu verlängern. Das HVV-Tarifsysteem muss dabei vereinfacht und ökonomisch gerecht gestaltet werden.

Die drei Kernziele für Hamburg

SPD

- Mit uns wird das Leben einfacher – mit digitalen Dienstleistungen, beschleunigten Genehmigungsverfahren und dem Abbau verzichtbarer Vorschriften.
- Mit uns bleibt Hamburg bezahlbar und familienfreundlich: mit einer guten Kita- und Ganztagsbetreuung, dem kostenlosen Schüler- und einem günstigeren Seniorenticket.
- Wir geben Hamburg Innovationskraft und sichern die Zukunft unserer Wirtschaft, des Hafens und der Industrie.

CDU

- Mehr Polizei und bessere Ausstattung der Justiz – wir wollen Hamburg zur sichersten Großstadt Deutschlands machen.
- Baustellenchaos und Dauerstau abbauen – Hamburgs Verkehrspolitik endlich wieder ideologiefrei für alle Verkehrsteilnehmer gestalten.
- Volle Unterstützung durch Innovationsmilliarde für Hamburgs Wirtschaft – wir sorgen für Digitalisierung, Bürokratieabbau und fließende Wirtschaftsverkehre.

Die Grünen

- Wir machen Hamburg noch lebenswerter, indem wir den grünen Charakter der Stadt erhalten sowie Mobilität und Infrastruktur verbessern.
- Wir machen Hamburg bezahlbarer, dafür setzen wir die Initiative für bezahlbare ÖPNV-Tickets fort und schaffen den Rahmen für mehr preisgedämpfte Wohnungen.
- Wir machen Hamburg zukunftsfähig: Wir erneuern Hamburgs Wohlstand, mit Investitionen und Raum für neue, nachhaltige Technologien und Ideen.

Die Linke

- Mit jährlich mindestens 5.000 öffentlich geförderten Wohnungen, dem Verzicht der Saga auf Mieterhöhungen und einem Mietendeckel wollen wir unsere Stadt wieder bezahlbar machen.
- Eine gute ärztliche Versorgung in Wohnortnähe, städtische Gesundheitszentren und gute Arbeitsbedingungen im Gesundheitsbereich, damit Gesundheit keine Geldfrage bleibt.
- Eine gerechte Aufteilung des Verkehrsraums zwischen Rad, Auto, ÖPNV und Fußgängerinnen und Fußgängern, keine HVV-Preiserhöhungen und eine moderne Straßenbahn für unsere Stadt.

AfD

- Wir wollen die Zuwanderung begrenzen, nicht anerkannte Asylbewerber abschieben und Polizei und Justiz stärken, um die innere Sicherheit wiederherzustellen.
- Wir stehen für ein Miteinander von Auto, Fußgängern, Fahrradfahrern und ÖPNV und lehnen eine einseitige Politik gegen die Autofahrer ab.
- Wir wollen die Bauvorschriften abspecken (überspannter Lärm- und Klimaschutz), um das Bauen wieder günstiger zu machen und anzukurbeln.



Foto: © Pixello

Konfliktlösung rund um Ihr Eigentum

Mediation

Erbaueinandersetzungen oder Konflikte zwischen Nachbarn, Mietvertragsparteien, Wohnungseigentümern und Eigentümergemeinschaften müssen nicht zwangsläufig vor Gericht ausgetragen werden.

In vielen Fällen kann ein Mediationsverfahren dabei helfen, Streitigkeiten außergerichtlich zu klären.

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg bietet seinen Mitgliedern im Streitfall kostengünstige Mediationsmöglichkeiten an. Dafür stehen ausgebildete Mediatoren bereit, die in einer oder mehreren Sitzungen ein Mediationsverfahren auf neutralem Boden ausführen.

Sie fragen sich, wie so etwas abläuft und möchten wissen, ob Ihr Fall für ein Mediationsverfahren geeignet ist?

Wir beraten Sie gerne unverbindlich in unser kostenfreien, einführenden Mediationsprechstunde.

Dienstags von 16 bis 17 Uhr

Die Beratung kann persönlich oder telefonisch erfolgen und ist nur nach Terminvergabe möglich.

Weitere Informationen unter (040) 30 96 72-0 oder www.grundeigentuemerverband.de

Bundestagswahlen 2025

Quo vadis, Wohnungspolitik?

Positionen und Forderungen von Haus & Grund Deutschland

Nach dem vorzeitigen Ampel-Aus wird am 23. Februar ein neuer Bundestag gewählt. Die vorgezogenen Wahlen bieten die Chance für einen Neustart in der Wohnungspolitik, denn in Deutschland werden Bauen und Wohnen immer teurer, das Vermieten zu bürokratisch und immer häufiger unrentabel.

Die kommende Bundesregierung sollte alles dafür tun, dass spürbare Entlastungen bei Eigentümern, Mietern, Vermietern und Bauherren ankommen.

Für die 21. Wahlperiode des Deutschen Bundestages hat Haus & Grund Deutschland daher Vorschläge in den Bereichen Energiewende, Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Steuern sowie Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung erarbeitet.

Wahlprogramme und Wohnungspolitik

In den Wahlprogrammen der Parteien nimmt die Wohnungspolitik einen wichtigen Stellenwert ein. Wir haben für unsere Leser zusammengefasst, was die Union, SPD, Grüne und FDP im Bereich der Wohnungspolitik in der kommenden Legislaturperiode jeweils vorhaben:



www.hausundgrund.de/wahlprogramme-der-parteien

! Die Mietpreisbremse ist gescheitert und muss wieder abgeschafft werden.

! Für Gebäude, für die es derzeit keine kostenneutrale Alternative zur Wärmeversorgung mit 100 Prozent erneuerbarer Energie gibt, müssen bezahlbare technische Lösungen gefunden werden. Die Forschung und Entwicklung in diesem Bereich muss ausgebaut werden.

! Die CO₂-Staatseinnahmen müssen in Form einer sozial gerechten Kopfpauschale (Klimageld) an die Bürgerinnen und Bürger zurückgezahlt werden.

! Abgaben, Steuern und Bürokratie beim Bau von Wohngebäuden müssen reduziert werden.

! Der Grunderwerbsteuersatz sollte bundesweit einheitlich sein und deutlich gesenkt werden.

Unsere ausführlichen Positionen und Forderungen finden Sie unter: www.hausundgrund.de/politik/positionen

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.
Neue Gröningerstraße 13
20457 Hamburg

T 040 360 916 950
E info@edgarwessendorf.de
W edgarwessendorf.de



Interview mit Friedrich Merz

„Das Heizungsgesetz der Ampel hat keine Akzeptanz in der Bevölkerung“

O b Energiewende, Heizungsumbau oder Mietpreisbremse: Kanzlerkandidat Friedrich Merz erläutert im Interview, was die CDU in Sachen Wohnungspolitik für sinnvoll hält – und was nicht.

Wie kann Ihrer Meinung nach die Energiewende im Gebäudebestand stattfinden? Braucht es Anpassungen des Heizungsgesetzes – und wenn ja, welche?

Eines ist klar: Gegen den Willen der Menschen und mit grüner Überregulierung wird die Wärmewende nicht gelingen. Wir setzen stattdessen auf kluge Anreize und geben das Ziel vor, aber nicht den Weg dorthin. Auf Druck der Union wurde das Thema kommunale Wärmeplanung angegangen. Es ist doch absolut richtig, zuerst nach kommunalen Lösungen zu suchen, dann Quartierslösungen zu finden und erst in einem letzten Schritt Einzelmaßnahmen vorzunehmen. Das Heizungsgesetz der Ampel hat keine Akzeptanz in der Bevölkerung. Daher muss das Gesetz weg. Vor allem die Grünen haben mit ihrer Politik viel Vertrauen bei Eigentümern und in der Baubranche zerstört. So torpediert man die Wärmewende, statt sie technologieoffen umzusetzen.

Was wollen Sie unternehmen, damit der Heizungsumbau für alle bezahlbar bleibt?

Als CDU ist uns Technologieoffenheit besonders wichtig, wir möchten nicht alles bis ins Detail regeln: Handwerker und Hauseigentümer wissen meist am besten, welche klimaneutrale Heizung zum Gebäude passt. Gerade im Hinblick auf die ganzheitliche Betrachtung – nicht nur der Heizung, sondern des Gesamtgebäudes – wollen wir

für mehr Planungssicherheit sorgen. Dies schließt auch die Rahmenbedingungen für die Unterstützung beim Heizungsumbau mit ein.

Welche Pläne haben Sie, um die kommunale Wärmeplanung voranzubringen?

Diese Aufgabe liegt zuallererst bei den Kommunen. Das ist auch völlig richtig. Die Kommunen wissen am besten, welche Möglichkeiten sie vor Ort haben. Der Bund sollte nur dort unterstützen, wo es angefragt wird. Wir haben eine aktuelle Regelung mit dem Wärmeplanungsgesetz. Viele Kommunen arbeiten bereits erfolgreich damit und bringen ihre Wärmeplanung voran.

Das Eigenheim ist und bleibt ein Wunsch vieler, vor allem junger Familien. Was werden Sie unternehmen, um noch mehr Menschen in Wohneigentum zu bringen?

Wir wollen Familien bei der Erfüllung dieses Wunsches unterstützen. Dafür muss Bauen wieder bezahlbar werden. Bei der Grunderwerbsteuer stellen wir uns einen Freibetrag für die erste selbst genutzte Immobilie vor. Das entlastet ganz konkret junge Familien. Das Bauen muss aber auch insgesamt einfacher und günstiger werden. Zum Beispiel durch weniger Baunormen. Normierung ist grundsätzlich richtig. Wir brauchen aber wieder eine Norm für das Normale und nicht immer für den Luxus. Wie so oft haben wir kein Erkenntnisproblem, sondern ein Umsetzungsproblem. Die Vorschläge der Baukostensenkungskommission liegen seit Jahren vor.

Die Mietpreisbremse zeigt auch zehn Jahre nach ihrem Inkrafttreten keine Wirksamkeit. Wie geht es mit diesem und anderen Instrumenten, die das Ziel haben, Mieten zu regulieren, weiter?

Am Beispiel Berlin konnte man in der Vergangenheit sehen, dass Regulierung kein wirksames Mittel ist. Zweckentfremdungsverbot, Milieuschutzverordnung, Umwandlungsverordnung, Mietendeckel – all das hat nicht geholfen, den Bedarf zu decken. Die Erfahrung zeigt also, dass die Bestandsregulierung bei stetig wachsendem Bedarf kein geeignetes Mittel ist. Dort, wo die Einwohnerzahl steigt, brauchen wir auch entsprechend mehr Wohnraum. Und der entsteht nur durch Bauen. Anders wird es nicht gehen.

dr-mechkat-immobilien.de



Wir betreuen Ihre Immobilie wie unsere Eigene!

Hausverwalter Sachverständige Gutachter

Dr. Mechkat & Cie. Immobilien

T: 040 54 88 77 88



kontakt@dr-mechkat-immobilien.de

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Die Grünen

Interview mit Robert Habeck

„Rückwärtsrollen sollte man jetzt nicht machen“

Wirtschaftsminister und Grünen-Kanzlerkandidat Robert Habeck über Herausforderungen und Lösungen für eine nachhaltige Wohn- und Baupolitik.

Wie kann Ihrer Meinung nach die Energiewende im Gebäudebestand gelingen?

Ein Haus energetisch zu sanieren oder zu errichten, ist sicher nicht so ganz einfach, aber es lohnt sich auch in vielerlei Hinsicht. Deshalb unterstützen wir mit der Förderung für effiziente Gebäude Privathaushalte, Unternehmen und Kommunen.

Andere Parteien fordern Änderungen beim Heizungsgesetz. Wie stehen Sie dazu?

Es braucht Planungssicherheit und Verlässlichkeit – für Eigentümer, für Mieter, für Handwerker, für Hersteller. Ein Hü und Hott schadet da. Klar muss man immer schauen, wie man in der Praxis Dinge noch leichter machen kann. Aber Rückwärtsrollen sollte man jetzt nicht machen. Politik muss auch über Legislaturperioden hinaus bei solch wichtigen Projekten wie der Energiewende verlässlich sein.

Was wollen Sie unternehmen, damit der Heizungsumbau für alle bezahlbar bleibt?

Fossile Energien werden künftig teurer werden. Deshalb ist der Einbau von klimafreundlichen Heizungen wichtig. Der Umstieg auf klimafreundliches Heizen ist eine Investition, die Eigentümer stemmen müssen. Die Förderung beim Heizungstausch ist deshalb zentral.

Welche Pläne haben Sie, um die kommunale Wärmeplanung voranzubringen?

Kommunen müssen weiter unterstützt werden. Die Bundesregierung hat dafür den Ländern und Kommunen ihre Unterstützung bei der Aufgabe der Wärmeplanung zugesagt. So stellen wir mit den Änderungen im Finanzausgleichsgesetz den Ländern für die Erstellung von Wärme-

plänen für die Jahre 2024 bis 2028 Mittel zur Verfügung. Weitere Unterstützung kommt durch das Kompetenzzentrum Kommunale Wärmewende in Halle und durch die BEW, die Bundesförderung effiziente Wärme.

Was werden Sie unternehmen, um noch mehr Menschen in Wohneigentum zu bringen?

Erstens brauchen wir eine realistische Neubaustrategie: Wir sollten alle vorhandenen Potenziale nutzen – bestehende Gebäude aufstocken, ungenutzte Büroflächen zu Wohnraum umwandeln, Dachböden ausbauen, leerstehende Gebäude wieder mit Leben füllen. So können Wohnungen in Arealen geschaffen werden, die schon erschlossen sind und deren Infrastruktur bereits entwickelt ist. Das trägt zu Kosteneinsparungen bei. Dazu müssen das Baurecht vereinfacht, Verfahren digitalisiert und bundesweit angeglichen werden. Zweitens muss der klassische Neubau erleichtert werden. Eine massive Vereinfachung etwa wird das Bauen nach Gebäudetyp E bringen. Außerdem müssen wir mit systematischen Praxischecks weitere überflüssige Vorgaben und Bauhemmnisse identifizieren und abbauen. Drittens: Die Kaufnebenkosten – Makler- und Notargebühren – müssen runter. Und ich finde eine Wohnungsbauprämie richtig.

Wie geht es weiter mit der Mietpreisbremse und anderen Instrumenten, die das Ziel haben, Mieten zu regulieren?

Wir brauchen mehr Wohnungen und intelligente und sozialverträgliche Sanierungskonzepte. Und den Schutz vor zu hohen Mietpreissteigerungen im Bestand. Auch wenn die Mieten trotz der Mietpreisbremse erheblich gestiegen sind, hat sie noch drastischere Entwicklungen verhindert. Wir setzen uns dafür ein, dass bei regional sehr angespannten Wohnungslagen Mietensteigerungen, die über die ortsübliche Vergleichsmiete hinausgehen, gestoppt werden können.

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de


Hausmann®
Hausverwaltung

Wir lassen Sie nicht im Regen stehen und bieten Ihnen die WEG-, Sonder- oder Mietverwaltung an.

Tel: (040) 529 600 48

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

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



Persönliche 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

Bundesbauministerin

Interview mit Klara Geywitz

„Der unsanierte Gebäudebestand ist die große Herausforderung“

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist eines der Kernanliegen von Bundesbauministerin Klara Geywitz.

Ihr Ziel, pro Jahr 400.000 Wohnungen zu bauen, haben Sie verfehlt. Sind Maßnahmen wie die Mietpreisbremse Schuld daran, dass sich Bauen nicht mehr lohnt?

Die Mietpreisbremse steht in einem Spannungsfeld zwischen der Rentabilität von Bauinvestitionen und der Bezahlbarkeit von Wohnraum. Eine pauschale Schuldzuweisung an die Mietpreisbremse greift jedoch zu kurz, da sie für den Neubau nicht gilt. Zum einen wird die Rentabilität von Bauprojekten durch Förderprogramme und Maßnahmen wie der Reduzierung der Baukosten gestützt. Auf der anderen Seite haben wir einen sehr zersplitterten Mietmarkt in Deutschland. Auch der deutliche Zinsanstieg hat viele Bauprojekte unrentabel gemacht.

Wirken Maßnahmen wie die Mietpreisbremse denn? Und wie soll erreicht werden, dass Wohnen bezahlbar bleibt?

Die Mietpreisbremse wirkt. Viele Haushalte stehen trotzdem vor höheren Belastungen, vor allem durch die Inflation und gestiegene Nebenkosten. Deshalb unterstützen wir den sozialen Wohnungsbau intensiv mit staatlicher Förderung. Ein zentraler Punkt ist tatsächlich die Entwicklung der Nebenkosten. Es gibt interessante Modelle, die auf eine Warmmiete abzielen. Diese könnten besonders in Bezug auf neue Heiztechnologien relevant sein. Dabei müssen wir die Sanierungskosten so abbilden, dass sie sich für Vermieter und Mieter gleichermaßen lohnen.

Ist eine Warmmietenneutralität wirklich eine realistische Option?

Die Warmmietenneutralität ist ein komplexes Thema. Ein Schritt in diese Richtung ist die CO₂-Bepreisung. Doch

energetische Sanierungen sind oft erst mal teuer. Das führt zu einem Dilemma: Der Mieter spürt die höheren Heizkosten, aber der Vermieter hat keinen Anreiz, in eine Sanierung zu investieren. Unsere aktuelle Sanierungsförderung berücksichtigt nicht ausreichend die Unterschiede zwischen Vermietern. Einige erzielen 18 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter, andere nur 4,80 Euro. Ich glaube, dass wir da eine Differenzierung brauchen, weil wir sonst diese Lücke zwischen dem, was man umlegen kann und dem, was es kostet, nicht schließen können.

Wie kann man neben der Sanierungsförderung weitere Anreize schaffen?

Ich sehe die Lenkungswirkung eines hohen CO₂-Preises kritisch. Er würde das Heizen mit Öl und Gas erst einmal teurer machen, was ohne adäquate Förderung problematisch wäre. Aber tatsächlich sehe ich den unsanierten Gebäudebestand als die große Herausforderung der nächsten Legislaturperiode. Haus & Grund unterstützt einen Ansatz der Wirtschaftsweisen, den Bürgern den CO₂-Preis vollständig zurückzuerstatten. Das bevorzugt aber oft diejenigen, die es nicht nötig haben. Menschen, die sich ein Einfamilienhaus mit Wärmepumpe und Elektroauto gut leisten können, haben durch die CO₂-Bepreisung keine größeren zusätzlichen Kosten. Dagegen leiden Hauseigentümer mit alten Heizsystemen massiv.

Wie könnten diese Ungerechtigkeiten vermieden werden?

In Österreich wird die CO₂-Bepreisung regional differenziert. In Städten zahlen die Menschen mehr, in ländlichen Regionen weniger. Ein gestaffeltes Modell, das private Eigentümer in ländlichen Gebieten stärker unterstützt, könnte auch bei uns helfen. Wichtig ist, dass wir eine Lösung finden, die gerecht und administrativ umsetzbar ist.



Nie mehr Schimmel.



Mit intelligenten KEFA-Farben bleiben Wände immer trocken.

Die Physikoerfläche überlistet Wassertropfen, und bricht diese auf. Das Wasser verflüchtigt sich sofort. Die Wände bleiben trocken. Ohne Feuchtigkeit hat Schimmel keine Chance. Selbst kalte Wände bleiben bei wenig Lüftung sauber. Kefafarben können gespritzt, gerollt und abgetönt werden.

Dauerhaft sauber durch Physik, ohne Gift!

045261706 | info@kefasystem.com | www.kefasystem.com

Erneuerbare Energien

Wärmepumpen

Hamburg sieht hohes Potenzial und will die Verbreitung vorantreiben

Hamburg arbeitet mit Hochdruck an Lösungen für eine klimafreundliche Wärmeversorgung. Die kommunale Wärmeplanung der Stadt sieht Wärmenetze als Schlüsseltechnologie für dicht bebaute Stadtbereiche vor. Wo kein Anschluss an ein Wärmenetz möglich ist, sollen Wärmepumpen zur Vorzeigelösung für die gebäudenah Wärmeversorgung werden. Eine von der Stadt Hamburg in Auftrag gegebene Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass nahezu jedes Gebäude außerhalb der sogenannten Wärmenetzeignungsgebiete mit einer Wärmepumpe beheizt werden kann. Zu den für den Betrieb einer Wärmepumpe geeigneten Gebäuden zählen Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und gewerbliche Immobilien. Selbst in unsanierten oder teilsanierten Altbauten soll der wirtschaftliche Betrieb einer Wärmepumpe möglich sein. Mithilfe einer von der Stadt Hamburg entwickelten interaktiven Wärmepumpenpotenzialkarte (siehe QR-Code) können Eigentümerinnen und Eigentümer selbst überprüfen, ob der Einsatz einer Luft- oder Erdwärmepumpe an ihrem Wohnort in Betracht käme. Wer den eigenen Wohnort auf der Karte anklickt, erfährt unter anderem, wie hoch der Anteil der Gebäude ist, die in dem Gebiet mit einer Wärmepumpe beheizt werden können. Die Karte, die auf dem Geportal Hamburg abgerufen werden kann, zeigt aber lediglich das technisch-theoretische Potenzial für eine Wärmepumpe auf und lässt keine Rückschlüsse auf das eigene Gebäude zu. Aus diesem Grund stellt die Stadt Hamburg Eigentümerinnen und Eigentümern auch noch einen digitalen Wärmepumpenrechner zur Verfügung. Der Rechner liefert konkretere Informationen und gibt auf Basis der eingegebenen Gebäudedaten unter anderem Aufschluss darüber, wie gut das eigene Gebäude jetzt schon für den Betrieb einer Wärmepumpe geeignet ist, welche Voraussetzungen gegebenenfalls noch erfüllt werden müssen und welche Vor- und Nachteile der Einsatz einer Luft-, Erd- oder Wasserwärmepumpe mit sich bringt. Das Ergebnis des sogenannten Wärmepumpen-Checks für das eigene Gebäude kann als PDF-Dokument heruntergeladen werden und eignet sich beispielsweise als Grundlage für ein Erstgespräch mit einem Energieberater oder einer Heizungsfirma. Wer sich lieber von vorneherein fachkundig beraten lassen möchte, ist bei den Hamburger Energielotsen an der richtigen Adresse.

Um den Umstieg auf eine Wärmepumpe auch finanziell besser zu unterstützen, hat die Stadt Hamburg zudem die

bestehende „Hamburger Heizungsförderung“ (ehemals Wärmepumpen-Förderung) erweitert und die Förderbedingungen und -quoten für Wärmepumpen verbessert. Seit dem 1. Februar 2025 können Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Hamburgischen Investitions- und Förderbank einen Zuschuss in Höhe von 20 Prozent auf die Investitionsausgaben beantragen, wenn sie die Basisförderung der Bundesförderung für effiziente Gebäude in Höhe von 30 Prozent in Anspruch nehmen. Die zusätzliche Förderung wird jedoch nicht gewährt, wenn die Antragsstellerin oder der Antragssteller im Rahmen der BEG bereits einen Klima-Geschwindigkeitsbonus und/oder einen Einkommensbonus erhält.



Detaillierte Informationen zur Hamburger Heizungsförderung erhalten Sie unter www.ifbhh.de/foerderprogramm/waermepumpen.

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

KIELPINSKI & Co.
IMMOBILIEN GMBH

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

Private Vermieter

Ihre Stimme zählt!

Bundesweite Vermieterbefragung gestartet

In einer Zeit intensiver wohnungspolitischer Debatten ist es entscheidender denn je, die Perspektiven privater Vermieter sichtbar zu machen. Ihre Erfahrungen und Einschätzungen bilden die Grundlage für unsere Argumentationen und politischen Forderungen. Genau hier setzt die bundesweite Vermieterbefragung von Haus & Grund an.

Noch bis zum 16. März 2025 haben Sie unter hausund.co/vb2025 die Möglichkeit, an unserer Befragung teilzunehmen. Mit Ihrer Unterstützung wollen wir die zentralen Herausforderungen und Chancen für private Vermieter besser verstehen und datenbasiert gegenüber Politik und Öffentlichkeit auftreten. Besonders im Kontext der anstehenden Bundestagswahl und der Regierungsbildung können wir mit Ihrer Unterstützung einen starken Beitrag zu den Debatten leisten.

Warum Ihre Teilnahme wichtig ist

Haus & Grund steht für eine evidenzbasierte Interessenvertretung. Mit Ihrer Teilnahme helfen Sie, wichtige Fragen zu klären, wie:

- **Mieterhöhungsverhalten:** Wir müssen wissen, wie Sie als Vermieter mit Mieterhöhungen umgehen, um beispielsweise die Wirksamkeit und Angemessenheit der Mietpreisbremse bewerten zu können.
- **Investitionsbereitschaft:** Ihre Einschätzungen zu Modernisierungen und energetischen Sanierungen sind entscheidend, um praxisnahe Lösungen für Klimaschutz und Energieeffizienz zu entwickeln.
- **Herausforderungen im Alltag:** Ob bürokratische Hürden, Mietrecht oder kommunale Vorgaben – Ihre Rückmeldungen zeigen, wo Verbesserungsbedarf besteht.

Was wir fragen

Die Umfrage umfasst zahlreiche Themen, darunter:

- **Erfahrungen mit Mietrecht und Regulierungen:** Welche Regelungen erleichtern oder erschweren Ihre Arbeit als Vermieter?
- **Modernisierungshemmnisse:** Was hält Sie davon ab, in Ihre Immobilien zu investieren?

- **Mieteinnahmen und Wirtschaftlichkeit:** Decken Ihre Einnahmen die Kosten, oder geraten Sie durch Regulierungen und steigende Kosten finanziell unter Druck?

Die Ergebnisse werden anonymisiert ausgewertet und fließen in die politische Arbeit von Haus & Grund ein. Damit können wir Ihre Interessen gezielt vertreten.

So nehmen Sie teil

Die Teilnahme ist ganz einfach: Besuchen Sie unsere Umfrageplattform unter hausund.co/vb2025 oder scannen Sie den QR-Code. Beantworten Sie die Fragen in nur 15 bis 20 Minuten. Auch Nicht-Mitglieder sind herzlich eingeladen, teilzunehmen. Zum Abschluss haben Sie die Möglichkeit, im Freitextfeld Ihre individuellen Anliegen und Vorschläge einzubringen.

Ihr Beitrag macht den Unterschied

Private Eigentümer und Vermieter stellen über 60 Prozent des Wohnungsangebots in Deutschland. Ihre Rolle ist unverzichtbar – doch ohne Daten und Fakten bleibt Ihre Stimme oft ungehört. Mit Ihrer Teilnahme an der Vermieterbefragung tragen Sie dazu bei, dass wir gemeinsam öffentliches und politisches Gehör finden.

Sie sind kein Vermieter? Jede Meinung zählt!

Besuchen Sie hausund.co/panel und registrieren Sie sich bei unserem WohnKlima-Panel. So leisten Sie einen wichtigen Beitrag für Wissenschaft und Politikgestaltung mit Ihren Einschätzungen und Informationen. Dabei spielt es keine Rolle, ob Sie Vermieter, Mieter oder Selbstnutzer sind – jede Meinung zählt!



hausund.co/vb2025

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 2025 entweder direkt beim Grundeigentümer-Verband Hamburg oder über einen zugehörigen Ortsverein gestellt werden.

Seit mehr als 20 Jahren bietet ROLAND Rechtsschutz den Mitgliedern des Grundeigentümer-Verbandes ein umfangreiches und maßgeschneidertes Rechtsschutz-Paket zu besonders günstigen Konditionen an. Das Paket umfasst fünf Leistungsbereiche: Wohnungs- und Grundstücks-Rechtsschutz, Schadenersatz-Rechtsschutz, Straf-Rechtsschutz, Ordnungswidrigkeiten-Rechtsschutz

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

Für Eigentümer und Vermieter ist eine Rechtsschutzversicherung nahezu unverzichtbar, denn rechtliche Streitigkeiten rund um die Immobilie lassen sich nicht immer vermeiden: Der Mieter zahlt die Miete nicht, es gibt Ärger mit der Verwaltungsbehörde wegen nicht geschnittener Hecken oder Stress mit dem Nachbarn wegen Lärm.

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.

**NASSE WÄNDE?
SCHIMMELPILZ?**



Zu feuchte Raumluft begünstigt Schimmelwachstum

Zwei Drittel der Lebenszeit verbringen Menschen in geschlossenen Räumen. Daher ist es besonders wichtig, auf ein gutes Raumklima zu achten. Eine optimale Raumtemperatur und eine ideale Luftfeuchtigkeit von 40 bis 60 Prozent sind die perfekte Ausgangslage zur Prävention gegen kondensationsbedingte Feuchte- und Schimmelschäden, und damit auch für das Wohlbefinden in Innenräumen. Eine erhöhte Raumluftfeuchte in Innenräumen kann auf Dauer zu einem versteckten Schimmelbefall führen. Unsere ISOTEC-Klimaplatte nimmt überschüssige Feuchte aus der Luft auf und verhindert so Kondensationsfeuchte. Damit wird dem Schimmelpilz die Existenzgrundlage entzogen.

Vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Analysetermin!

ISOTEC GmbH

☎ 0800 - 112 112 9

www.isotec.de

ISOTEC®
IMMER BESSER.

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 18 – 20 Uhr

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Montag – Mittwoch 9 – 17 Uhr
Donnerstag 9 – 18 Uhr
Freitag geschlossen

Rechtsberatung

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

Rechtliche Kurzberatung

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

Bautechnische Beratung

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

Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

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

Gartenberatung

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

Mediationsberatung

(persönlich oder telefonisch nach Terminvergabe)
Dienstag 16 – 17 Uhr

Steuerberatung

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

Energieberatung

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

Umwelt, Gebäude- und Anlagentechnik

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

Terminvereinbarung: Online über die Webseite www.grundeigentuemerverband.de oder telefonisch unter 040-30 96 720 (montags bis freitags 9 – 12 Uhr).

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): Persönliche Rechtsberatung an jedem vierten Mittwoch im Monat 16 – 18 Uhr.

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

FACHLITERATUR

**Gasschock – was tun?**

Von Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2022, ISBN 978-3-96434-033-7
Eine deutlich anziehende Inflation im Vergleich zum Vorjahr, aktuell schon drastische Versorgungsknappheiten beim Energiebezug und politische Leitentscheidungen auf nationaler Ebene lassen die Energiepreise geradezu

explodieren. Gerade in diesem Bereich verteuern sich Betriebskosten rasant. Die sich daraus ergebenden Fragen und Auswirkungen auf laufende Mietverhältnisse sind Gegenstand dieser Broschüre: Welche Rechte haben Sie als Vermieter? Was müssen Sie akzeptieren, wie können Sie sich wehren, wie können Sie Vorsorge treffen? Die Broschüre nimmt dabei nicht nur originäre Mietverhältnisse, sondern auch vermietetes Sondereigentum (Wohnungseigentum, Teileigentum) mit in den Blick. Sie gibt den aktuellen Rechtsstand – Stand 25. August 2022 – wieder.

Preis: 12,95 Euro

Mieterhöhung frei finanzierten Wohnraum

Von Hans Reinold Horst, 5. Auflage 2020, ISBN 96434-011-5

Diese Broschüre wendet sich an Vermieter, Sachbearbeiter in Wohnungsunternehmen und alle rechtsberatenden Berufe. Sie führt in das Recht der Mieterhöhung ein, beschreibt die dabei zu beachtenden Punkte im Einzelnen und widmet

sich ebenso den denkbaren Reaktionen des Mieters. Dabei wird das Ziel verfolgt, durch Aufklärung über die gegenseitigen Rechte und Gegenrechte einen Beitrag zur Funktion des Mietrechts als Friedensordnung zu leisten.

Preis: 14,95 Euro

Nachbarstreit im Wohnungseigentum

Von Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2022, ISBN 978-3-96434-028-3

Die Broschüre beantwortet Fragen, die sich aus den nachbarlichen Beziehungen von Wohnungseigentümern innerhalb der Gemeinschaft sowie aus dem Nachbarschaftsverhältnis zu externen Grundstückseigentümern als Nachbarn entwickeln und geht auf das Verhältnis der Streitparteien zu Beirat und Verwalter ein. Die Lösung einzelner besonders häufig in der Praxis anzutreffender Einzelfragen rundet die Darstellung ab. Zielgruppe sind Wohnungseigentümer, Beiräte, Verwalter, Gerichte und alle rechtsberatenden Berufe.

Preis: 16,95 Euro

Alle Bücher und Broschüren sind
im Online-Shop erhältlich

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie K.

Familie K. stammt aus Afghanistan und lebt seit 2015 in Deutschland. Zur Familie gehören Herr K., Frau A. und ihre 16-jährige Tochter A. Herr K. arbeitet als Koch in einem afghanischen Restaurant im Hamburger Stadtteil Barmbek. Die Tochter A. besucht derzeit die Schule und plant nach ihrem Abschluss eine Ausbildung zur Physiotherapeutin. Frau A. war in Afghanistan als Schneiderin tätig und hat diese Tätigkeit auch in Deutschland ausgeübt, bis die Schneiderei, in der sie arbeitete, geschlossen wurde. Sie würde sich freuen, bald wieder eine Anstellung als Schneiderin zu finden. In ihrer Freizeit unternimmt die Familie gerne gemeinsame Ausflüge in die Natur. Außerdem kochen sie begeistert zusammen, probieren neue Rezepte aus und entdecken Gerichte aus verschiedenen Kulturen. Die Familie wird bei ihrer Wohnungssuche von Herrn D. begleitet. Herr D. ist ein von der Wohnbrücke Hamburg ausgebildeter Wohnungslotse, der auch für Vermietende im laufenden Mietverhältnis als zusätzliche Ansprechperson ansprechbar bleibt. Darüber hinaus können sich Vermietende bei Fragen auch an das Team der Wohnbrücke Hamburg wenden.

Besitzen Sie eine Wohnung ab 2,5 Zimmern in Hamburg mit einer Bruttokaltmiete von maximal 934,95 Euro und würden die Familie K. gerne kennenlernen? Oder haben Sie vielleicht eine Wohnung, die für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Wir informieren Sie auch gerne über finanzielle Absicherungen wie das Gewährleistungspaket der Sozialbehörde oder einer möglichen finanziellen Förderung durch die Investitions- und Förderbank Hamburg! Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



Wohnbrücke Hamburg

Lawaetz-wohnen&leben gGmbH
Tel.: 040/334 659 033
Fax: 040/334 659 015
wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de
www.wohnbruecke-lawaetz.de

Vortragsveranstaltung zur Grundsteuer mit Dr. Andreas Dressel (Anmeldung erforderlich)

Termin: Dienstag, den 25. Februar 2025 von 18 bis 19.30 Uhr

Ort: MARKK – Museum am Rothenbaum, Rothenbaumchaussee 64, 20148 Hamburg

Thema: Dr. Andreas Dressel informiert erneut über die aktuellen Entwicklungen bei der Grundsteuer und steht anschließend für Fragen zur Verfügung.

Wichtiger Hinweis: Die Teilnehmerzahl ist auf 200 Personen begrenzt. Bitte melden Sie sich vorab verbindlich zur Veranstaltung an. Die Anmeldung ist nur online möglich und erfolgt über GoToWebinar.

Den Link zur Anmeldung finden Sie auf unserer Webseite unter www.grundeigentuemerverband.de/veranstaltungen.

Die Veranstaltung wird dieses Mal nicht im Internet übertragen oder aufgezeichnet.

QR-Code zur Webseite:



Wellingsbüttel: Jahreshauptversammlung (ohne Anmeldung)

Termin: Donnerstag, den 25. März 2025 um 19 Uhr

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

Tagesordnung (Auszug):

- Begrüßung
- Regularien
- Vortrag von Lion Horlacher und Michael Suer zum Thema „Energetische Sanierung. Was ist zu tun?“

Gäste sind herzlich willkommen.

Ausführliche Informationen zu den aufgeführten Veranstaltungen finden Sie auf unserer Webseite unter:

www.grundeigentuemerverband.de/veranstaltungen

Dort finden Sie auch eine Übersicht der anstehenden Veranstaltungen des Grundeigentümer-Verbandes und der angebotenen Ortsvereine. Etwaige Änderungen werden ebenfalls auf unserer Webseite veröffentlicht.

Mietverträge

Optische Aufwertung

Neues Gewand für Wohnraum- und Garagenmietvertrag

Wer den Hamburger Mietvertrag für Wohnraum oder den Garagenmietvertrag des Grundeigentümer-Verbandes regelmäßig nutzt, sollte sich demnächst nicht wundern: Die beiden Verträge werden ab März 2025 in einer neuen Optik herausgegeben – zunächst online über das Mietvertragssystem, anschließend auch in Papierform. Die optischen Veränderungen betreffen sowohl das Design als auch die Anordnung und Formatierung der Inhalte. In den neuen Formularen sind die einzelnen Paragraphen beispielsweise in Versalien geschrieben und farblich hervorgehoben. Der verwendete Blauton entspricht dabei

dem Blauton des Haus & Grund-Logos. Zudem sind die Texte etwas anders angeordnet als bisher und mit einer anderen Schriftart versehen. Durch die optische Überarbeitung wirken die Mietverträge insgesamt moderner und übersichtlicher. Die Inhalte beider Mietvertragsformulare bleiben hingegen unverändert. Sämtliche vom Grundeigentümer-Verband Hamburg bereitgestellten Mietvertragsformulare sind im Online-Shop unter www.grundeigentuemerverband.de erhältlich.



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg sucht ab sofort

eine:n Sachbearbeiter:in für den Bereich Buchhaltung (25 bis 40 Stunden pro Woche)

für die Hauptgeschäftsstelle in der Hamburger Innenstadt

Deine Aufgaben:

Als Teil unseres Teams unterstützt Du uns in erster Linie bei der Debitorenbuchhaltung. Zu Deinen Aufgabenbereichen zählen außerdem die Erstellung und Erfassung von Ausgangsrechnungen, die Durchführung des Zahlungsverkehrs sowie die Überwachung und Pflege von Stammdaten. Darüber hinaus begleitest Du das Mahnwesen und arbeitest bei der Erstellung von Auswertungen mit.

Dein Profil:

Du hast deine kaufmännische Ausbildung erfolgreich abgeschlossen und konntest idealerweise bereits Berufserfahrung im Bereich Rechnungswesen sammeln. Du bist versiert im Umgang mit MS-Office Produkten (Outlook, Excel, Word) und Softwareprogrammen für die Finanzbuchhaltung.

Deine Vorteile:

Hybrides Arbeiten gehört für uns zum Standard, daher füllst Du deinen Aufgabenbereich an einem festen Tag in der Woche im Homeoffice aus. Dein Arbeitsplatz in unserer Hauptgeschäftsstelle ist äußerst zentral gelegen und leicht mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Darüber hinaus profitierst Du von zahlreichen (finanziellen) Vorteilen wie beispielsweise einer betrieblichen Krankenzusatzversicherung. Das von uns angestrebte Arbeitsverhältnis ist unbefristet, deine Arbeit wird leistungsgerecht vergütet. Zudem bieten wir Dir Raum für Kreativität und Weiterentwicklungsmöglichkeiten innerhalb unseres Unternehmens.

Du bist interessiert?

Schreib eine E-Mail an bewerbung@grundeigentuemerverband.de und teile uns mit, wann wir ein telefonisches Erstgespräch mit Dir führen können.

Unter der Rufnummer (040) 30 96 72-0 stehen wir Dir für weitere Informationen zur Verfügung.

Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler



**BUTERFAS
&
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

? Mein Mieter meint, die Voraussetzung einer umfassenden Modernisierung als Ausnahme von der Mietpreisbremse lägen bei der von mir an ihn vermieteten Wohnung nicht vor. Dabei habe ich in der Wohnung (Baujahr 1906) vor der Vermietung die alte Küche gegen eine neue Küche ausgetauscht, einen neuen Fußbodenbelag eingebracht und alle Wände frisch tapeziert. Liegt eine umfassende Modernisierung vor?

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 11. November 2020, Aktenzeichen VIII ZR 369/18, die Anforderungen für das Vorliegen einer umfassenden Modernisierung sehr hoch angesetzt. Danach ist eine Modernisierung von Wohnraum umfassend im Sinne des § 556f Satz 2 BGB, wenn sie einen Umfang aufweist, der eine Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt erscheinen lässt. Dies ist dann der Fall, wenn die Modernisierung einerseits im Hinblick auf die hierfür angefallenen Kosten einen wesentlichen Bauaufwand erfordert und andererseits wegen der mit ihrem tatsächlichen Umfang einhergehenden qualitativen Auswirkungen zu einem Zustand der Wohnung führt, der demjenigen eines Neubaus in wesentlichen Teilen entspricht. Ein wesentlicher Bauaufwand liegt vor, wenn er mindestens ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen finanziellen Aufwands erreicht. Dabei dürfen in die Berechnung des wesentlichen Bauaufwands lediglich Kosten einfließen, die aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b BGB angefallen sind. Kosten für Erhaltungsmaßnahmen zählen nicht dazu. Bei der Prüfung der qualitativen Auswirkungen der Modernisierungsmaßnahmen ist von maßgebender Bedeutung, ob die Wohnung durch die Arbeiten in mehreren wesentlichen Bereichen so verbessert wurde, dass die Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt ist. Hierzu zählen insbesondere Heizung, Sanitär, Fenster, Fußböden, Elektroinstallationen beziehungsweise energetische Eigenschaften. Die von Ihnen genannten Maßnahmen genügen nicht für eine umfassende Modernisierung.

? Ich hatte meine 80 Quadratmeter große Wohnung aus den 1970er Jahren in Hamburg vor fünf Jahren gekauft und nach dem Kauf für 20.000 Euro modernisiert und renoviert und dann vier Jahre lang selbst bewohnt. Nunmehr muss ich arbeitsbedingt aus Hamburg wegziehen und möchte die Wohnung vermieten. Bin ich an die Mietpreisbremse gebunden?

Grundsätzlich ist man in Hamburg bei einer Neuvermietung an die Mietpreisbremse gebunden, es sei denn, eine Ausnahme liegt vor. Aufgrund Ihrer Angaben kämen allenfalls eine umfassende oder eine einfache Modernisierung in Betracht. Eine umfassende Modernisierung wird wahrscheinlich bei Ihnen nicht vorliegen, da die reinen Modernisierungskosten nicht mindestens ein Drittel der Neubaukosten betragen. Hinsichtlich der Ausnahme der einfachen Modernisierung hätten die Arbeiten in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses erfolgen müssen. Die überwiegende Literatur geht davon aus, dass es genügt, wenn das Ende der Bauarbeiten in diesen Dreijahreszeitraum fällt. Da Sie bereits vier Jahre in der Wohnung leben, dürften die Arbeiten bereits vor mehr als drei Jahren beendet worden sein, sodass auch diese Ausnahme von der Mietpreisbremse bei einer Neuvermietung leider nicht berücksichtigt werden kann.

? Ich habe meinen Grundsteuerbescheid für meine Immobilie in Hamburg für das Jahr 2025 noch nicht erhalten. Muss ich dennoch am 15. Februar 2025 Grundsteuer zahlen?

Die Grundsteuerbescheide für Immobilien, die in Hamburg belegen sind, werden voraussichtlich ab März 2025 verschickt. Der Zahlungstermin vom 15. Februar 2025 wird einmalig verschoben auf den 30. April 2025. Damit wird der erste Teilbetrag für die Steuer des Jahres 2025 erst Ende April 2025 fällig. Sollten Sie für die Zahlung der bisherigen Grundsteuer bei ihrer Bank einen Dauerauftrag eingerichtet haben, sollten Sie diesen stornieren, damit nicht Mitte Februar gezahlt wird, obwohl noch keine Grundsteuer fällig gestellt wurde. Beachten Sie bitte, dass der zweite Fälligkeitstermin, der 15. Mai 2025, bestehen bleibt.

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

Mietrecht

Lärm im Mehrfamilienhaus

Wann darf der Mieter die Miete mindern?

Kommt es im Mehrfamilienhaus zu Ruhestörungen durch andere Bewohner oder zu Lärmbelastungen wegen einer Baustelle auf dem Nachbargrundstück, wird davon betroffenen Mietern häufig zu einer Mietminderung geraten. Aber wann ist das überhaupt legitim?

Musizieren, spielende Kinder oder Baulärm vom Nachbargrundstück gehören zu den normalen Lebensäußerungen, die Nachbarn bis zu einem gewissen Grad hinnehmen müssen. Eine Mietminderung ist in solchen Fällen also nicht immer gerechtfertigt.

Hausordnung regelt die Ruhezeiten

Es gibt in den Landesimmissionsgesetzen Nachtruhezeiten. Die Nachtruhe gilt regelmäßig von 22.00 bis 6.00 Uhr. Die Hausordnung kann aber von den gesetzlich oder durch Verordnung festgelegten Ruhezeiten abweichen. So lassen sich in der Hausordnung beispielsweise auch Mittagsruhezeiten festlegen. Mit Unterzeichnung des Mietvertrags stimmen die Mietvertragsparteien diesen Regelungen zu.

Nur wesentliche Beeinträchtigungen können zur Minderung berechtigen

Aber auch während der Ruhezeiten können Mieter keine absolute Ruhe verlangen. Typische Umgebungsgeräusche, die beim Zusammenleben oder im Wohnumfeld entstehen, sind regelmäßig als zumutbar hinzunehmen. Handelt es sich bei der Störung allerdings um eine wesentliche Beeinträchtigung der Wohnung, muss der Mieter diese nicht länger dulden, sondern kann gegebenenfalls die Miete mindern. Wann Lärm eine wesentliche Beeinträchtigung ist, muss im Streitfall ein Gericht entscheiden.

Kinderlärm

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit seiner Entscheidung vom 22. August 2017 (VIII ZR 226/16) konkretisiert, dass Lärm, der durch kindgerechtes Verhalten entsteht, grundsätzlich von den Nachbarn hingenommen werden muss. Allerdings gibt es Grenzen, die im Einzelfall bestimmt werden müssen. Diese Grenzen hängen von verschiedenen Faktoren ab:

- Art, Qualität, Dauer und Zeit der Geräuschimmissionen
- Alter des Kindes
- Gesundheitszustand des Kindes
- Vermeidbarkeit des Lärms (zum Beispiel durch erzieherische Maßnahmen)

Musizieren

Das Üben und Spielen eines Instruments ist nach einer Entscheidung des BGH vom 26. Oktober 2018 (V ZR 143/17) eine übliche Form der Freizeitgestaltung und daher als sozial adäquat anerkannt. In gewissen Grenzen – nämlich grundsätzlich zwei bis drei Stunden an Werktagen und ein bis zwei Stunden an Sonn- und Feiertagen außerhalb der üblichen Ruhezeiten – ist das Musizieren deshalb als unwesentliche Beeinträchtigung zu dulden.

Baulärm durch Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück

Durch Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück verursachter Lärm berechtigt den Mieter nicht zur Mietminderung, wenn dem vermietenden Eigentümer selbst kein nachbarrechtlicher Abwehr- oder Entschädigungsanspruch gegen den Verursacher zusteht. Dies hat der BGH mit Urteil vom 29. April 2020 (VIII ZR 31/18) entschieden. Veränderungen in der Umgebung müssen dann also auch vom Mieter hingenommen werden.

Inka-Marie Storm
www.hausundgrund.de



Foto: nicoleiaionescu/stock.adobe.com

Neues aus Karlsruhe

Vermietung nach Modernisierung

Modernisierung falsch eingeschätzt – Verstoß gegen die Mietpreisbremse?

In dem Urteil vom 27. November 2024 hat sich der Bundesgerichtshof (BGH, VIII ZR 36/23) mit der Auskunftserteilung bezüglich der sogenannten Mietpreisbremse befasst und sein Senatsurteil vom 18. Mai 2022, welches wir im Hamburger Grundeigentum Mai 2023 vorgestellt haben, bestätigt. Erteilt ein Vermieter dem Mieter vor Abgabe von dessen Vertragserklärung die Auskunft, es handele sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung, stellt sich jedoch heraus, dass keine umfassende, sondern lediglich eine einfache Modernisierung durchgeführt worden ist, ist der Vermieter nach Ansicht des BGH nicht gehindert, sich jedenfalls auf die nach Maßgabe des § 556e Absatz 2 BGB zulässige Miete – nach Durchführung einer einfachen Modernisierung vor Mietvertragsbeginn – zu berufen.

Die Klägerin macht aus abgetretenem Recht der Mieterin einer Wohnung der beklagten Vermieterin Ansprüche gegen diese wegen eines behaupteten Verstoßes gegen die Mietpreisbremse geltend. Die Mieterin mietete von der Beklagten 2019 eine Wohnung in einem Gebiet mit gültiger Mietpreisbremsenverordnung. In dem Mietvertrag heißt es: „Die Wohnung wird erstmalig nach umfassender Modernisierung gemäß § 556g BGB vermietet.“ Die Mieterin beauftragte die Klägerin mit der Durchsetzung ihrer Ansprüche aus der Mietpreisbremse und trat der Klägerin diese Ansprüche ab. Die Klägerin rügte im November 2019 gegenüber der Beklagten einen Verstoß gegen die Vorschriften der Begrenzung der Miethöhe. Die zuletzt auf Rückzahlung von 712,76 Euro anteiliger Miete für den Monat Dezember 2019 gerichtete Klage hatte in den Vorinstanzen Erfolg.

Die Revision war erfolgreich. Der BGH hob das Urteil auf. Das Berufungsgericht hatte nach Ansicht des BGH zu Unrecht angenommen, die Voraussetzung einer einfachen Modernisierung seien nicht zu prüfen, da der Mietvertrag nicht die Auskunft enthalte, in welchem Zeitraum die Modernisierung stattgefunden habe.

Nach Ansicht des BGH erfülle eine Auskunft des Vermieters, es handele sich um die erste Vermietung nach um-

fassender Modernisierung, auch den Zweck der Fallgestaltung einer einfachen Modernisierung in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses. Eine umfassende Modernisierung unterscheide sich lediglich durch den quantitativen Umfang der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und deren qualitative Auswirkungen auf den Zustand der Wohnung. Zwar habe der Vermieter bei einer einfachen Modernisierung nicht nur die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen mitzuteilen, sondern auch, dass diese innerhalb der letzten drei Jahre vor Beginn des Mietverhältnisses durchgeführt wurden. Dies stehe nach Ansicht des BGH nicht entgegen, dass der Zweck einer Auskunft über eine umfassende

Modernisierung eine Auskunft über eine einfache Modernisierung enthalte. Denn die Gesetzesmaterialien heben hervor, dass es dem Mieter zum maßgeblichen Zeitpunkt vor allem darauf ankomme, ob überhaupt ein Ausnahmetatbestand vorliege. Die vorvertraglichen Auskunftspflichten seien vom Gesetzgeber bewusst niedrigschwellig gehalten und ermöglichen den Mieter nicht zu prüfen, ob ein Ausnahmetatbestand tatsächlich vorliegt. Daher lasse sich keine Sanktion dahingehend erkennen, dass es dem Vermieter, der die Abgrenzung zwischen einer umfassenden und einer daran nicht heranreichenden einfachen Modernisierung nicht zutreffend vorgenommen hat, versagt wäre, sich auf seine getätigten Modernisierungskosten zu berufen, sofern er die Modernisierung in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses vorgenommen hat. Dies liefe auch dem Regelungsziel des Gesetzes entgegen, Anreize für eine Modernisierung des Wohnungsbestands und auch für den Umweltschutz zu setzen.



Foto: Joe Mleczki

Benjamin Herzog
Rechtsanwalt

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

DIREKT GEHECKT, mit der Techem Heizkostenabrechnung.



Schon das Wort klingt nach Bürokratie und Papierkram: **Heizkostenabrechnung**. Aber das muss nicht sein – Techem bringt Sie schnell und einfach zum richtigen Ergebnis. Ganz intuitiv, ganz sicher, ganz verständlich. Oder wie unsere Kundinnen und Kunden sagen: **Sie haben's direkt gecheckt.**

Ihre Vorteile:

Direktes Ergebnis

Schluss mit langen Wartezeiten und Ungewissheit. Während Sie woanders tagelang warten, bekommen Sie bei uns in Minuten Ihre fertige Abrechnung.

Direkte Datenprüfung

Fehler passieren. Falls Sie mal einen Zahlendreher machen oder etwas in das falsche Feld eintragen, macht unsere automatische Plausibilitätsprüfung Sie darauf aufmerksam.

Super Support

Sie wissen nicht genau, was Sie eintragen müssen? Oder Sie haben Fragen zur Abrechnung? Dann rufen Sie uns einfach an, unsere Expertinnen und Experten helfen gerne.

Nächstes Jahr noch schneller

Als Techem Kundin oder Kunde nutzen wir die Abrechnung aus den Vorjahren als Grundlage. Dadurch wird das Ausfüllen der neuen Abrechnung deutlich einfacher und geht schneller.

Werden Sie jetzt Techem Kundin und Kunde, um mit unserem Service Ihre Heizkostenabrechnung schnell und effizient abzuwickeln.



Jetzt mehr über die Techem
Heizkostenabrechnung erfahren!
www.techem.de/direktgecheckt

Schriftform ade

Gewerbliche Mietverträge

Wichtige Übergangsfristen für Vermieter im Überblick

Seit dem 1. Januar 2025 ist die Änderung im Mietrecht für langfristige gewerbliche Mietverträge in Kraft: Die bisher gesetzlich vorgeschriebene Schriftform bei Mietverträgen über ein Jahr Laufzeit wird durch die Textform ersetzt.

Für gewerbliche Mietverträge, also solche Mietverträge über Räumlichkeiten, deren Baugenehmigung die Nutzung zu gewerblichen Zwecken vorsieht, wie etwa bei Lager-, Produktions- oder Geschäftsimmobilien, gilt ab Januar 2025 eine geänderte gesetzliche Formvorschrift für Verbraucher und Unternehmer.

Die Umstellung der gesetzlichen Schrift- auf die Textform bedeutet, dass Mietverträge und Nachträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr künftig auf elektronischem Wege, etwa per E-Mail, abgeschlossen werden können. Damit soll den modernen Kommunikationsgepflogenheiten Rechnung getragen und gleichzeitig das Risiko von Rechtsstreitigkeiten verringert werden. Denn bisher führten häufig schon geringfügige Formverstöße – wie fehlende Unterschriften auf beiden Vertragsseiten oder unklare Nachtragsvereinbarungen – dazu, dass ein langfristiger Mietvertrag seine vereinbarte Befristung verlor und nach den gesetzlichen Kündigungsfristen beendet werden konnte. Solche Mängel konnten von den Vertragsparteien auch gezielt herbeigeführt werden, um eine vorzeitige oder verzögerte Kündigung zu ermöglichen.

Änderungen für Gewerbmietverträge: Ein Zeitplan

- Ab 1. Januar 2025: Neue Mietverträge und Nachträge zu Altverträgen mit einer Laufzeit über einem Jahr können in Textform wirksam geschlossen werden. Das bedeutet, dass die Schriftform ab diesem Zeitpunkt nicht mehr gesetzlich vorgeschrieben ist und diese Verträge beispielsweise auch per E-Mail wirksam geschlossen werden können. Dennoch bleibt es den Vertragsparteien möglich, im Vertrag weiterhin die Schriftform zu vereinbaren. Mithin gilt die Formerleichterung nur für Verträge und Nachträge, die 2025 neu unterzeichnet werden. Für Altverträge bleibt es bei der alten Gesetzeslage. Diese können im Jahr 2025 weiterhin aufgrund eines Schriftformmangels (vorzeitig) gekündigt werden.
- Ab 1. Januar 2026: Alle Mietverträge und Nachträge mit einer Laufzeit über einem Jahr, unabhängig von ihrem Abschlussdatum, erfüllen die gesetzlichen Anforderungen, wenn sie der Textform entsprechen, also insbesondere auch Altverträge. Somit wird das Kündi-

gungsrecht wegen eines Verstoßes gegen das Schriftformerfordernis bei bestehenden Verträgen aufgehoben. Dieses Kündigungsrecht erstreckt sich sodann nur noch auf Verträge, die (nicht einmal) der Textform genügen.

Die Übergangsregelung besagt, dass für vor dem 1. Januar 2025 geschlossene Mietverträge das bisherige Schriftformerfordernis bis zum 31. Dezember 2025 weiterhin Gültigkeit besitzt. In Konsequenz dessen können in diesem Zeitraum abgeschlossene Verträge aufgrund von Mängeln in der Schriftform nach den gesetzlichen Kündigungsfristen gekündigt werden. Ab dem 1. Januar 2026 entfällt dieses Kündigungsrecht, sofern die Verträge zumindest in Textform vorliegen. Vor diesem Hintergrund ist es unter Umständen ratsam, bestehende Verträge zu überprüfen. Vice versa besteht bei etwaig schriftformfehlerhaften Verträgen ab 2026 Rechtssicherheit bezüglich der Vertragsdauer.

Kommentar von Luisa Peitz, Referentin Recht



Foto: Photo Huber Berlin

„Die Einführung der Textform für Gewerbmietverträge ab 2025 ist ein wichtiger Schritt zur Beseitigung der bisherigen Rechtsunsicherheit hinsichtlich des Wegfalls der vereinbarten Laufzeiten bei bestehender Schriftformproblematik.

Gleichzeitig besteht für die Vertragsparteien weiterhin die Möglichkeit, die Schriftform vertraglich zu vereinbaren, und insbesondere bei unternehmerischen Vertragspartnern kann davon ausgegangen werden, dass dies auch erfolgt, sodass nicht davon auszugehen ist, dass die Neuerung einen grundlegenden Paradigmenwechsel mit sich bringt.“

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Hybride Eigentümerversammlung

Ausgestaltung der Online-Teilnahme

Die Möglichkeit der Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen freut nicht jeden Eigentümer. Eine Entscheidung zu dem Thema hat das Landgericht Frankfurt am Main am 10. Oktober 2024 (2-13 S 33/23) getroffen.

Im Rahmen einer Eigentümerversammlung wurde beschlossen, dass zukünftig eine Online-Teilnahme an einer Eigentümerversammlung möglich sein soll. Der Beschluss enthielt keine Ausführungen zur technischen Umsetzung, was wiederum eine einzelne Wohnungseigentümerin als unzulässig erachtete, weil sie die Meinung vertrat, dass die Ausgestaltung der Online-Teilnahme durch Beschluss geregelt werden müsse. Vor dem Amtsgericht erhob sie Anfechtungsklage und hatte damit keinen Erfolg, so dass sich das Landgericht damit befassen musste.

Das Landgericht Frankfurt am Main hat die Entscheidung der ersten Instanz allerdings bestätigt. Es sei nicht erfor-

derlich, dass ein Beschluss über die Ermöglichung einer hybriden Eigentümerversammlung Vorgaben zur technischen Umsetzung enthalten muss. Eine solche Regelung sei zwar empfehlenswert, jedoch nicht notwendig, da § 23 Absatz 1 Satz 1 WEG dies nicht vorsieht.

Die technische Umsetzung der Online-Teilnahme ist nach Meinung des Gerichts allein Sache des Einberufenden, also des Verwalters. Aufgabe des Verwalters ist es, die digitale Durchführung vorzubereiten und ein entsprechendes Programm auszuwählen, das auch den Datenschutzanforderungen gerecht wird und sicherstellt, dass die virtuellen Teilnehmer für die Präsenzteilnehmer sichtbar und identifizierbar sind.

Stefan Engelhardt
Rechtsanwalt

Sozietät Roggelin & Partner



Für Sie, Sie und für Sie.

Der neue ista Showroom in der HafenCity

Zukunftsfähige Messtechnik, digitale Lösungen für Immobilien und ein neuer Standard bei der Kundenberatung: Besuchen Sie uns und erleben Sie ista jetzt live im ersten ista Showroom in der Hamburger HafenCity.

Freuen Sie sich auf:

- Produkte und Services zum Anfassen
- digitale Reisen durch die ista Lösungswelten für Wohn- und Gewerbeimmobilien
- Räumlichkeiten zur Anmietung für Trainings, Verbandsveranstaltungen oder WEG-Versammlungen mit
 - modernster Veranstaltungstechnik
 - Organisationssupport und Cateringoptionen
 - 700 m² für maximal 60 Personen

Lassen Sie uns die Zukunft von Immobilien gemeinsam an der Überseeallee 12 in Hamburg gestalten. Buchen Sie schon heute Ihre Top-Eventlocation für morgen. Wir freuen uns auf Sie.

Wir sind für Sie da:

@ Showroom.Hamburg@ista.com

+49 172 6175795

ista.de/showroom

ista
Switch to Smart

Heizen mit Erneuerbaren Energien – Wasser und Energie sparen –
Beleuchtung – Heizungsförderung

Energieversorgung



Foto: astrosystem/stock.adobe.com

Erneuerbare Energien

Heizungstausch

Weg von Öl und Gas

Wer heute eine neue Heizung braucht, steht unweigerlich vor der Frage, inwieweit er künftig Erneuerbare Energien nutzen will. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) lässt hier viele verschiedene technische Lösungen zu.

Wärmepumpen funktionieren auch ohne Fußbodenheizung

Mit Blick auf das Heizen mit Erneuerbaren werden derzeit die Luft-Wasser-Wärmepumpen am meisten nachgefragt. Bei der Luft-Wasser-Wärmepumpe wird die Wärme aus der Umgebungsluft gewonnen, um das Gebäude zu beheizen. Selbst Vorlauftemperaturen von rund 55 Grad sind heute machbar, heißt es in der Branche. Dabei sind entgegen landläufiger Meinung Wärmepumpen durchaus auch im Altbau möglich – allerdings sind dann womöglich Anpassungen im Gebäude und an der Heizungsanlage nötig. Inwiefern tatsächlich Heizkörper ausgewechselt werden müssen, kann genau berechnet werden. Wärmepumpen können im Haus, außerhalb oder gesplittet installiert werden. Für den Betrieb benötigen sie Strom. In der Regel kann mit 1 kWh Strom 3 bis 4 kWh Wärme erzeugt werden. Mit einem eigenen Stromzähler für das Gerät sind günstigere und teilweise schon dynamische Stromtarife möglich.

Pelletheizung braucht Lagerraum

Bei Heizungen mit fester Biomasse werden Produkte aus nachwachsenden Rohstoffen verbrannt. Meist ist es Holz. Am verbreitetsten ist die Pelletheizung. Sie kann auch mit anderen Wärmequellen wie Solarthermie kombiniert werden. Sie benötigt zudem einen großen und trockenen Lagerraum für die gepressten Holzstäbchen. Von dort werden diese vollautomatisch zum Verbrenner transportiert und verbrannt. Die so erzeugte Wärme gelangt über einen Pufferspeicher in das zentrale Heizsystem. Auch ein einzelner Kaminofen mit Wassertasche kann an ein bestehendes zentrales Heizungssystem angeschlossen werden.

Eine gute Ergänzung: Solarthermie

Daneben gibt es zahlreiche hybride Heizsysteme, bei denen verschiedene Energiequellen genutzt werden. So wird seit Jahren Solarthermie mit anderen Wärmequellen kombiniert, um so besonders im Sommer für warmes Wasser zu sorgen. Reine Solarthermie-Heizungen sind dagegen selten. Sie setzen eine große Dachfläche, Platz für einen großen Warmwasserspeicher und ein sehr gut gedämmtes

Haus voraus. Auch reine Stromdirektheizungen sind nur bei sehr gut gedämmten Häusern effizient. Ansonsten eignen sie sich als Ergänzung.

Daneben können Wärmepumpen als zweite Wärmequelle zu bestehenden Öl- und Gasheizungen eingebaut werden. Letztere werden dann zugeschaltet, wenn an sehr kalten Tagen die Nutzung der Wärmepumpe ineffizient wäre. Wird das Haus später saniert, kann die fossile Heizung ganz wegfallen. Heizungsanlagen können auch von Anfang an aus einer Kombination von Wärmepumpe und einer weiteren erneuerbaren Energiequelle geplant werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, überschüssigen Strom aus einer PV-Anlage zur Unterstützung einer Heizung zu nutzen. Welche Heizung mit erneuerbaren Energien sich rechnet, hängt vom Gebäude und den Preisentwicklungen für die jeweiligen Energieträger und der staatlichen Förderung ab.

Karin Birk
Freie Autorin



**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, der Metropolregion und ganz Schleswig-Holstein.



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

www.trocknungstechnik-friedrich.de

Wasser und Energie sparen

Investitionen, die sich lohnen

Energie- und Wasserressourcen werden immer knapper, während die Kosten kontinuierlich steigen. Immobilieneigentümer haben zahlreiche Möglichkeiten, ihren Verbrauch zu reduzieren und dadurch Kosten zu sparen, ihren ökologischen Fußabdruck zu verringern und zudem den Marktwert ihrer Immobilie zu steigern.

Bevor bauliche und technologische Maßnahmen in den Blick genommen werden, lohnt sich zunächst ein Blick auf das eigene Verhalten: Kleine Maßnahmen im Alltag können bereits große Wirkung erzielen. Zum Beispiel spart Stoßlüften im Vergleich zu dauerhaft gekippten Fenstern nicht nur Energie, sondern sorgt auch für ein besseres Raumklima. Durchflussbegrenzer an Wasserhähnen und Duschköpfen können den Wasserverbrauch um bis zu 50 Prozent verringern. Die Reduktion der Heiztemperatur um nur 1 Grad senkt den Energieverbrauch um rund 6 Prozent. Wer zudem im Garten Regenwasser nutzt, etwa durch den Einsatz von Regentonnen, entlastet nicht nur die Umwelt, sondern auch die Wasserrechnung. Doch so sinnvoll diese Verhaltensänderungen sind: Ihr Einsparpotenzial bleibt begrenzt. Für nachhaltige und signifikante Einsparungen führen keine Wege an baulichen Maßnahmen und technologischen Investitionen vorbei.

Effektive Wärmedämmung

Die bauliche Struktur einer Immobilie hat Einfluss darauf, wie effizient Energie und Wasser genutzt werden können. Eine der effektivsten Maßnahmen, um Energie zu sparen, ist die Wärmedämmung. Ungedämmte Fassaden, Dächer und Fenster können bis zu 70 Prozent der Heizenergie entweichen lassen. Durch die Dämmung von Fassade,



Foto: Aamon/stock.adobe.com

Dach und Kellerdecke sowie den Austausch alter Fenster gegen moderne Dreifachverglasungen lässt sich der Energieverlust erheblich reduzieren.

Die Kosten beginnen bei etwa 100 Euro pro Quadratmeter für Dämmmaßnahmen und etwa 300 Euro pro Quadratmeter für Fenster. Diese Investitionen sind meist mit Bauarbeiten verbunden und daher aufwendig, aber sie zahlen sich anschließend durch geringere Heizkosten und eine höhere Wohnqualität langfristig aus. Fördermöglichkeiten, beispielsweise durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), können die finanzielle Belastung zudem deutlich abmildern.

Heizsysteme modernisieren

Ein weiterer zentraler Hebel ist die Modernisierung des Heizsystems. Alte Öl- oder Gasheizungen sind oft ineffizient und verursachen hohe Energiekosten. Moderne Alternativen wie Wärmepumpen, Pellet- oder Brennstoffzellenheizungen sind deutlich effizienter und umweltfreundlicher. Diese Systeme können mit solarthermischen Anlagen kombiniert werden, die Warmwasser auf umweltfreundliche Weise aufbereiten. Die Kosten für Wärmepumpen beginnen bei etwa 15.000 Euro, während Pelletheizungen ab 20.000 Euro erhältlich sind. Der Aufwand ist hoch, da meist eine komplette Umstellung des Heizsystems erforderlich ist, aber der langfristige Nutzen in Form von Einsparungen und Klimafreundlichkeit überwiegt, wenn die Immobilie dafür ausgerichtet ist. Eine Fußbodenheizung kann diese Systeme optimal ergänzen, da sie bei niedrigen Vorlauftemperaturen effizient arbeitet.

Wassernutzung optimieren

Auch im Bereich der Wassernutzung gibt es effektive bauliche Lösungen. Regenwasser kann für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung und teilweise sogar für die Waschmaschine genutzt werden. Regenwassernutzungsanlagen, die ab etwa 3.000 Euro erhältlich sind, können hier einen großen Beitrag leisten. Noch effizienter sind sogenannte Grauwassersysteme, die Abwasser aus Waschbecken oder Duschen aufbereiten, um es erneut zu verwenden. Die Kosten beginnen bei etwa 8.000 Euro. Diese Systeme erfordern eine Nachrüstung der Leitungen, was mit einem mittleren Aufwand verbunden ist. Durch die Kombination von Regenwasser- und Grauwassernutzung lässt sich der Frischwasserverbrauch erheblich reduzieren.



LENTZ Gebäudeservice KG

Smarthome-Systeme für mehr Effizienz

Neben baulichen Maßnahmen spielen neue Technologien eine immer größere Rolle beim Energie- und Wassersparen. Besonders hervorzuheben sind Smarthome-Systeme, die es ermöglichen, Heizungen, Beleuchtungen und sogar Bewässerungssysteme bedarfsgerecht zu steuern. Sensoren messen beispielsweise die Raumtemperatur und passen die Heizleistung automatisch an. Starter-Kits sind bereits ab 500 Euro erhältlich, umfassende Systeme kosten ab 2.000 Euro. Diese Technologien lassen sich oft einfach nachrüsten und bieten ein hohes Maß an Komfort und Effizienz. Auch beim Erwerb neuer Haushaltsgeräte empfiehlt es sich, auf eine hohe Energieeffizienzklasse zu achten, um den Energie- und Wasserverbrauch drastisch zu senken.

Photovoltaik und Batteriespeicher

Eine besonders nachhaltige Technologie ist die Photovoltaik. Mit einer Solaranlage auf dem Dach kann umweltfreundlicher Strom erzeugt werden, der entweder für den Eigenverbrauch genutzt oder ins Netz eingespeist wird. Die Kosten für eine solche Anlage liegen bei etwa 10.000 Euro für ein durchschnittliches Einfamilienhaus. Mit einem Batteriespeicher, der überschüssigen Strom speichert, kann die Effizienz der Anlage weiter gesteigert werden. Anschaffung und Installation der Solaranlage sind jedoch kostenintensiv und erfordern den Einsatz von Fachbetrieben, doch auch hier kann sich die Investition langfristig lohnen.

Worauf Eigentümer achten sollten

Vor der Umsetzung all dieser genannten Maßnahmen ist eine individuelle Analyse der Immobilie ratsam. Schließlich bringt jedes Gebäude andere Voraussetzungen mit, und nicht für jede Immobilie sind alle Maßnahmen gleichermaßen empfehlenswert. Eine professionelle Energieberatung hilft Eigentümern, die jeweils besten Optionen zu identifizieren. Zudem sollten Fördermittel und Finanzierungshilfen unbedingt genutzt werden, um die Kosten zu reduzieren. Wichtig ist auch, langfristig zu denken: Viele Investitionen amortisieren sich innerhalb weniger Jahre und steigern den Wert der Immobilie. Bei komplexen Maßnahmen wie Heizungsmodernisierungen oder der Installation von Photovoltaik-Systemen sollten Fachbetriebe hinzugezogen werden, um Fehler zu vermeiden.

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de



Saubere Fassade, ohne streichen.

**Fassadenreinigung ohne Druck ist
umweltschonender und 70% günstiger
als ein Neuanstrich (mit bis zu 5 Jahren
Garantie vor erneutem Algenbefall).**

Testen Sie uns mit Ihrer **kostenlosen
Probefläche** und sparen als Leser des
Hamburger Grundeigentum **danach 5%**
(bei der Anfrage „HGE“ angeben).



Telefon: 0800 788 02 90
info@lantz-gs.de
www.lantz-gs.de



Energieverbrauch

Beleuchtung

Einsparpotenziale nutzen

Geht es um das Energiesparen im Haushalt, denken viele Eigentümer an moderne Heizsysteme, gut isolierte Fenster oder effiziente Haushaltsgeräte. Doch ein oft unterschätzter Faktor ist die Beleuchtung. Sie spielt nicht nur eine wesentliche Rolle für das Wohlbefinden und die Funktionalität in den eigenen vier Wänden, sondern hat auch erhebliche Auswirkungen auf den Energieverbrauch – und damit auf die Stromrechnung.

Licht beeinflusst unser Leben auf vielfältige Weise. Es schafft Atmosphäre, betont einzelne Bereiche in der Wohnung und gibt Struktur. Wenn im Herbst die Tage kürzer werden, ist künstliches Licht unverzichtbar, um produktiv zu bleiben und sich wohlfühlen. Ob gezielte Akzente auf Wandbilder, stimmungsvolle Beleuchtung in Wohnräumen oder die Ausleuchtung eines Eingangsbereichs – Lichtgestaltung trägt erheblich zur Wertigkeit einer Immobilie bei.

Effiziente Beleuchtung spart Strom

In vielen Haushalten gehört die Beleuchtung zu den größten Energieschluckern. Veraltete Leuchtmittel und ungünstig eingesetzte Lichtquellen können die Kosten unbemerkt in die Höhe treiben. Laut Energieexperten entfallen etwa 10 bis 15 Prozent des gesamten Stromverbrauchs eines durchschnittlichen Haushalts auf Beleuchtung – ein Wert, der sich leicht reduzieren lässt, ohne auf Komfort zu verzichten.

Der technologische Fortschritt hat uns inzwischen zahlreiche Möglichkeiten an die Hand gegeben, Beleuchtung effizienter zu gestalten. Wer bewusst auf moderne Technik setzt und den Umgang mit Licht überdenkt, kann seinen

Energieverbrauch senken und damit einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

LED statt Glühbirne

Die größte Veränderung in der Beleuchtungswelt der letzten Jahre war zweifellos die Einführung von LED-Technologie. Sie hat klassische Glühbirnen und Halogenlampen nahezu vollständig verdrängt. LED (Light Emitting Diodes) verbrauchen bis zu 90 Prozent weniger Energie als herkömmliche Glühbirnen, haben also eine hohe Energieeffizienz. Mit bis zu 50.000 Betriebsstunden übertreffen LED andere Leuchtmittel in Sachen Lebensdauer bei Weitem. Zudem geben LED kaum Wärme ab, was sie sicherer macht und Energieverluste zusätzlich minimiert. Obwohl LED-Lampen in der Anschaffung teurer sind, amortisieren sie sich durch ihre lange Lebensdauer und die erheblich geringeren Stromkosten oft schon nach wenigen Monaten. Beim Kauf neuer Leuchtmittel und Lampen gibt es einige Punkte, die Sie beachten sollten:

- **Energieeffizienzklasse:** Achten Sie auf die höchste Effizienzklasse. Seit 2021 gilt die neue EU-Energiekennzeichnung, die von A (beste) bis G (schlechteste) reicht.
- **Lumen statt Watt:** Die Helligkeit von LED wird in Lumen angegeben. Als Faustregel gilt: Für Wohnbereiche sind 100 – 150 Lumen pro Quadratmeter ausreichend.
- **Farbtemperatur:** Wählen Sie die Lichtfarbe passend zum Raum und Zweck (Warmweiß: 2.700 – 3.000 K, Neutralweiß: 3.500 – 4.000 K, Tageslichtweiß: ab 5.000 K).
- **Flimmerfrei:** Einige günstige LED können flackern, was die Augen belastet. Achten Sie auf Produkte, die als flimmerfrei gekennzeichnet sind.

Intelligente Steuerung

Eine weitere Möglichkeit der Reduzierung des Energieverbrauchs ist die Verwendung intelligenter Steuerungssysteme. Smarte Beleuchtungslösungen erlauben es, Licht gezielt zu nutzen. So sind Bewegungssensoren ideal für Flure, Treppenhäuser oder Außenbereiche. Licht wird nur dann eingeschaltet, wenn es tatsächlich benötigt wird. Auch Zeitschaltuhren können Energie einsparen, denn mit ihnen lässt sich die Beleuchtung so programmieren, dass sie sich zu festgelegten Zeiten ein- und ausschaltet. Auch

Zaunteam
Zäune, Tore, Sichtschutz

Solarzaun – mit Sicherheit nachhaltig.

Jetzt GRATIS-Beratung vereinbaren
Gratis-Tel. 0800 84 86 888

Welche Kriterien werden zur Bestimmung der Energieeffizienzklasse herangezogen?

Die Energieklasse von Lampen wird anhand von vier Kriterien bestimmt:

Lichtstrom: Dieser wird in Lumen gemessen und gibt an, wie viel Licht eine Lampe erzeugt. Je höher der Lichtstrom, desto heller ist die Lampe und desto effizienter nutzt sie die eingesetzte Energie, um Licht zu erzeugen.

Energieverbrauch: Dieser wird in Watt gemessen und gibt den Stromverbrauch einer Lampe an. Eine Leuchte ist dann besonders energieeffizient, wenn sie mit weniger Wattzahl einen angemessenen Lichtstrom erzielt.

Lebensdauer: Die Lebensdauer einer Lampe gibt an, wie lange sie voraussichtlich funktioniert, ehe sie ausgetauscht werden muss.

Farbwiedergabeindex: Der Farbwiedergabeindex (CRI) misst die Qualität der Farbwiedergabe der Lampe im Vergleich zum natürlichen Tageslicht.

Smarthome-Technologien helfen: Diese ermöglichen es, die Beleuchtung per App oder Sprachbefehl zu steuern und an individuelle Bedürfnisse anzupassen.

Tageslicht nutzen

Die effektivste Energiesparmethode ist, so weit wie möglich auf künstliches Licht zu verzichten. Mit ein paar Anpassungen lässt sich das natürliche Tageslicht optimal nutzen: So verstärken helle Farben und reflektierende Oberflächen das einfallende Licht und machen Räume heller – ohne zusätzliche Lampen. Verwenden Sie zudem leichte oder transparente Stoffe für Vorhänge und Gardinen, die das Licht nicht blockieren. Ein guter Trick, um Räume heller und großzügiger erscheinen zu lassen, sind strategisch platzierte Spiegel, die das Tageslicht tiefer in den Raum leiten.

Regelmäßige Wartung und Reinigung

Klingt banal, ist aber effektiv: Staub auf Leuchtmitteln und Lampenschirmen mindert die Lichtleistung. Regelmäßiges Reinigen sorgt dafür, dass sie weniger Energie für die gleiche Helligkeit benötigen.

Mit modernen Beleuchtungstechnologien, bewusstem Einsatz von Licht und einem angemessenen Verhalten lässt sich also viel erreichen: Der Wechsel zu LED, die Integration smarter Steuerungssysteme und eine optimierte Nutzung von Tageslicht sind Maßnahmen, die sich langfristig auszahlen – sowohl finanziell als auch in Sachen Nachhaltigkeit.

Astrid Zehbe
www.hausundgrund.de



Vorschau März 2025

Das Schwerpunktthema der Rubrik „Haus & Leben“ ist in der kommenden Ausgabe

Renovieren & Heimwerken:

Trockenbau · Bodenbelag-Trends · Wandgestaltung · Fliesen · Werkzeuge für Heimwerker

April

Garten & Balkon

Rasenpflege ·
Bewässerung ·
Terrassen- & Balkonböden ·
Outdoor Möbel ·
Teich & Brunnen ·



Mai

Photovoltaik & Dach

Elektroauto & Wallbox ·
Balkonkraftwerke ·
Dachsanierung ·
Gaube oder Dachfenster ·



Weitere Themen

Juni: Einrichten & Wohnen

Möbel Trends · Kleine Wohnungen einrichten ·
Farbtrends · Smart-Home-Entertainment

Juli: Barrierearm wohnen

Altersgerecht planen und bauen · Barrierefreies Bad ·
Hauslift · Smart Home

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

Energetische Sanierung

Heizungsförderung

Unsicherheiten bei den Fördertöpfen

Der Bruch der Ampelkoalition hat so manche Auswirkungen – auch auf das Thema Heizungsmodernisierung. Schließlich ist noch ungewiss, welchen Weg die neue Bundesregierung einschlägt. Werden die Bundesförderung (BEG) und das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wieder geändert? Seit Januar 2024 gelten die neuen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zum erneuerbaren Heizen, umgangssprachlich als Heizungsgesetz bekannt. Für Verbraucher, die ihre Heizung austauschen möchten, gibt es verschiedene Fördermöglichkeiten. Die BEG bietet dabei finanzielle Unterstützung für den Einbau klimafreundlicher Heizungen. Die Grundförderung beträgt 30 Prozent der Investitionskosten. Abhängig vom Einkommen der Hauseigentümer und der Art der Maßnahmen können im Idealfall bis zu 70 Prozent der Kosten gefördert werden. Ebenfalls sind zinsvergünstigte Förderkredite interessant.

Liegen wichtige Förderprogramme demnächst wieder auf Eis?

Ob diese Regelungen nach den Neuwahlen und im Zuge einer neuen Bundesregierung im Grundsatz unangetastet bleiben, ist fraglich. Da einige Parteien angekündigt

haben, das Heizungsgesetz auf den Prüfstand stellen oder gar abschaffen zu wollen, gelten auch für die Förderungen Unsicherheiten. Der Grund: Sind die Fördertöpfe erschöpft, könnte es gegebenenfalls Monate dauern, bis neue Gelder freigegeben werden – vor allem, wenn der Bundeshaushalt 2025 erst im Sommer nach der Bildung einer neuen Bundesregierung beschlossen wird.

Jetzt noch beantragen

Wie sollen Immobilieneigentümer also mit der aktuellen Unsicherheit umgehen, wenn energetische Sanierungen oder ein Heizungsumbau anstehen? Wer die Maßnahme bereits vorbereitet hat und in den Startlöchern zur Umsetzung steht, sollte die Fördermittel zügig beantragen – bevor die Fördertöpfe leerlaufen. Für die BEG standen 2024 insgesamt 16,74 Milliarden Euro zur Verfügung; Dieses Förderbudget ist beschlossen und gesichert. Auch über das Jahr 2024 hinaus soll die Förderung weiterhin gelten, bis das Budget erschöpft ist.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Heizungstausch nach dem GEG



Autor: Hans Reinold Horst.

1. Auflage 2024, 19,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,50 Euro Versandkosten

ISBN: 978-3-96434-043-6

Gerade am 1. Januar 2024 in Kraft getreten, zeigt sich das novellierte Gebäudeenergiegesetz (Heizungsgesetz) als sehr spröde, kaum lesbare und schwer erfassbare Materie. Und ohnehin besteht beim Thema „Heizungstausch“ viel Verunsicherung. Das liegt vor allem an den oft gravierenden wirtschaftlichen Auswirkungen, aber auch an einer sehr komplexen und oft in sich widersprüchlichen Informationslage während des Gesetzgebungsverfahrens. Die Fragen in der Beratungspraxis: Besteht für mich eine Umtauschpflicht? Kann ich mich auf Ausnahmeregelungen berufen? Kann ich das Thema mit Übergangsregelungen und Übergangsfristen zeitlich schieben? Wie kann ich meinen Mieter an den Kosten beteiligen? Bin ich umgekehrt zum Heizungstausch verpflichtet, wenn mein Mieter eine neue Heizung „will“? Was gilt für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer? Was muss die Verwaltung vorbereiten? All diese Fragen werden beantwortet. Die Broschüre vermittelt das wesentliche Rüstzeug zum Thema. Die vorliegende Broschüre versteht sich als Wegweiser. Sie ist für Vermieter und Sachbearbeiter in Wohnungsunternehmen, für Mieter und für alle rechtsberatenden Berufe konzipiert.

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

Messstellenbetriebsgesetz (MsbG)

Digitale Energiewende

Smarte Stromzähler werden verstärkt eingebaut

Intelligente Messsysteme, genannt Smart Meter, erobern zunehmend die Gebäude. Denn ab diesem Jahr startet der verpflichtende Einbau. Bis 2032 sollen die modernen Geräte flächendeckend zum Einsatz kommen.

„Als ihr grundzuständiger Messstellenbetreiber informieren wir Sie über den anstehenden Wechsel des Stromzählers gegen eine moderne Messeinrichtung oder ein intelligentes Messsystem.“ Solche oder ähnliche Anschreiben bekommen derzeit immer mehr Hauseigentümer. Hintergrund ist das Messstellenbetriebsgesetz (MsbG), das die Messstellenbetreiber seit dem 1. Januar 2025 verpflichtet, bestimmte Verbrauchsstellen schrittweise mit Smart Metern auszustatten. Mindestens drei Monate vor dem Tausch muss der Messstellenbetreiber darüber informieren.

Doch nicht jeder Haushalt erhält ein intelligentes Gerät mit Kommunikationseinheit, das die Fernauslesbarkeit ermöglicht. Das MsbG unterscheidet nämlich zwischen modernen Messeinrichtungen einerseits und intelligenten Messsystemen (Smart Metern) andererseits. In welchem Haushalt ein intelligentes Messsystem eingebaut wird oder „nur“ eine moderne Messeinrichtung, hängt von verschiedenen Faktoren ab.

Intelligente Messsysteme

Eine gesetzliche Pflicht für Messstellenbetreiber zum Einbau von Smart Metern gibt es für drei Gruppen: Haushalte mit einem hohen Stromverbrauch von über 6.000 Kilowattstunden (kWh) pro Jahr, Haushalte mit Stromerzeugenden Anlagen (zum Beispiel Photovoltaikanlagen) mit einer Nennleistung von mehr als 7 Kilowatt (kW) und Haushalte mit einer steuerbaren Verbrauchseinrichtung, zum Beispiel einer Wärmepumpe oder einer Ladestation für ein Elektrofahrzeug.

Wird ein intelligentes Messsystem installiert, muss der Messstellenbetreiber eine kostenlose monatliche Aufstellung über den Energieverbrauch und die damit entstandenen Kosten zur Verfügung stellen.

Moderne Messeinrichtungen

Haushalte, die nicht eine dieser Gruppen angehören, werden mit einer modernen Messeinrichtung ausgestattet – sofern der grundzuständige Messstellenbetreiber nicht doch den Einbau eines Smart Meters vorsieht. Verbraucher können aber seit Anfang 2025 den Einbau eines intelligenten Messsystems auf eigene Kosten verlangen. Im Unterschied zu einem Smart Meter ist die kommunikative Anbindung von modernen Messeinrichtungen über ein sogenanntes Smart-Meter-Gateway möglich, aber noch nicht erfolgt. Die Visualisierung des Verbrauchs ist nur direkt am Gerät vor Ort möglich. Dieser digitale Stromzähler kann damit nicht fernausgelesen werden.

Vorteile bei beiden Gerätetypen

Verbraucher können mit einer modernen Messeinrichtung oder einem intelligenten Messsystem ihre aktuellen beziehungsweise vergangenen Energieverbrauchswerte tages-, wochen-, monats- und jahresbezogen einsehen. Dies erhöht die Transparenz über den Stromverbrauch, kann die Identifikation verbrauchsintensiver Geräte ermöglichen und vereinfacht die Überprüfung der Stromabrechnung. Die alten Ferraris-Zähler werden bis spätestens 2032 durch eine der beiden Varianten ersetzt. Wann genau der Austausch erfolgt, entscheidet der Messstellenbetreiber.

Dynamische Stromtarife

Seit Januar 2025 müssen alle Stromlieferanten dynamische Stromtarife anbieten. Verbraucher mit intelligenten Stromzählern können dann Strom beziehen, wenn er in kostengünstigeren Zeiten mit hoher Erneuerbare-Energien-Erzeugung zur Verfügung steht. Das schont nicht nur den Geldbeutel der Verbraucher, sondern fördert auch die Netzstabilität.

Anna Katharina Fricke
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

Fenster und Haustüren sanieren

Rahmenmaterial

Stärken und Schwächen der verfügbaren Optionen

Die Wahl des richtigen Rahmenmaterials für die Fenster und Haustüren einer Immobilie hängt von vielen Faktoren ab. Eine Diskussion über die Stärken und Schwächen alternativer Rahmenmaterialien sollte jeweils bezogen auf das einzelne Bauvorhaben und die zu erwartenden Belastungen erfolgen.

PVC

Preiswerte Elemente mit guten Dämmeigenschaften insbesondere in Weiß, aber auch mit farbigen Profilen durch eine Folierung auf der Außenseite sind lieferbar. Alle üblichen Funktionen und Öffnungsarten sind mit dem am Markt angebotenen Systemen machbar. Eine fachgerechte Reinigung ist zum Erhalt der Optik der Oberfläche notwendig. Die Stabilität der Elemente wird durch eine Stahlaussteifung in den PVC-Profilen erreicht. Aufgrund einer direkten Sonnenbestrahlung kann es insbesondere bei dunklen Profilen zu Funktionsstörungen aufgrund von Längenänderungen kommen. Hohe Gewichte der Gläser insbesondere bei großen Elementen stellen eine starke Belastung dar. Dies gilt unter anderem für auswärtsschlagende Balkontüren, die oft Spezialbänder erfordern. Je nach Formaten und Gewichten ist eine regelmäßige Wartung erforderlich. Individualkonstruktionen sind aufgrund der eingeschränkten Profilauswahl vieler Hersteller für besondere Bausituation im Altbau nur eingeschränkt machbar. Die Reparaturfreundlichkeit kann bereits nach zehn bis 15 Jahren eingeschränkt sein, da Systemzubehör wie Beschlagteile, Dichtungen und Profile nicht mehr erhältlich sind. PVC wird in der Regel aus Öl hergestellt, insofern ist die Nachhaltigkeit des Werkstoffs zu bedenken.

Holz

Gute Dämmeigenschaften und eine individuelle Farbgestaltung je nach eingesetzter Holzart auch ohne chemischen Holzschutz zeichnen moderne Elemente aus. Die natürliche Haptik des nachwachsenden Rahmenmaterials aus geregelter Forstwirtschaft, die Gestaltungsvielfalt auch bei hohen Anforderungen mit einer Optimierung des Verhältnisses von Rahmen- und Glasanteilen ergeben insgesamt Elemente mit einer hohen Werthaltigkeit. Neben den üblichen Funktionen können Sonderkonstruktionen hergestellt werden, zum Beispiel mit auf ein Objekt abgestimmten Zusatz- und Zierprofilen, in der Gesamtgestaltung mit Fensterbänken, Futter und Bekleidungen. Gute Instandsetzungsmöglichkeiten auch nach

Jahrzehnten sind gegeben. Zu beachten ist eine Abstimmung der Holzart auf die Farbgebung außen und eine Zugänglichkeit der Elemente zur Wartung der Oberfläche insbesondere bei starker Belastung.

Aluminium

Profile aus Aluminium haben gute Dämmeigenschaften, eine hohe Stabilität auch bei großen Elementen und können in einer großen Farbvielfalt hergestellt werden. Die moderne Optik und eine coole Haptik zeichnet dieses Rahmenmaterial aus.

Robustheit in der Nutzung mit vielschichtigen Funktionen ergeben Elemente auch für starke Belastungen in exponierter Einbaulage. Hoher Bedienkomfort durch weitreichende Automatisierung der Elemente ist auch bei besonderen Herausforderungen zu erreichen. Durch eine regelmäßige Reinigung der Oberfläche wird ein Erhalt der optischen Eigenschaften sichergestellt.

Zu beachten ist die eingeschränkte Individualität durch Systemprofile. Auch bei Aluminium besteht die Problematik der Reparatur, so fehlt nach zehn bis 15 Jahren oft Systemzubehör. Die maximal zu erreichenden U-Werte sind nicht so hoch wie bei Holz- oder Holz-Aluminiumkonstruktionen.

Aluminium-Holz-Kombination

Diese Kombination vereint die Vorteile von Holz und Aluminium. Eine fachgerechte Reinigung von außen sichert den Erhalt der Optik. Alle Stärken von Holz als Rahmenmaterial auf der Rauminnenseite bleiben erhalten. Alle Funktionen können erreicht werden. Zu beachten ist eine eingeschränkte Individualität durch die Systemprofile für die Aluschale. Auch die Problematik der Reparatur, gegebenenfalls fehlt nach 10 bis 15 Jahren Systemzubehör für den äußeren Aluminiumbereich, ist zu prüfen.

Die aufgeführten Punkte haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und sind subjektiv zusammengestellt. Sie sollen die Diskussion anregen, die Sie als Grundeigentümer mit Ihrem Planer führen können. Der Erfolg einer Maßnahme und der Wert Ihrer Immobilie wird durch Ihre richtige Wahl auch des Rahmenmaterials beeinflusst.

Rolf Menck

Öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger
der Handwerkskammer Hamburg
Rolf.Menck1004@gmail.com

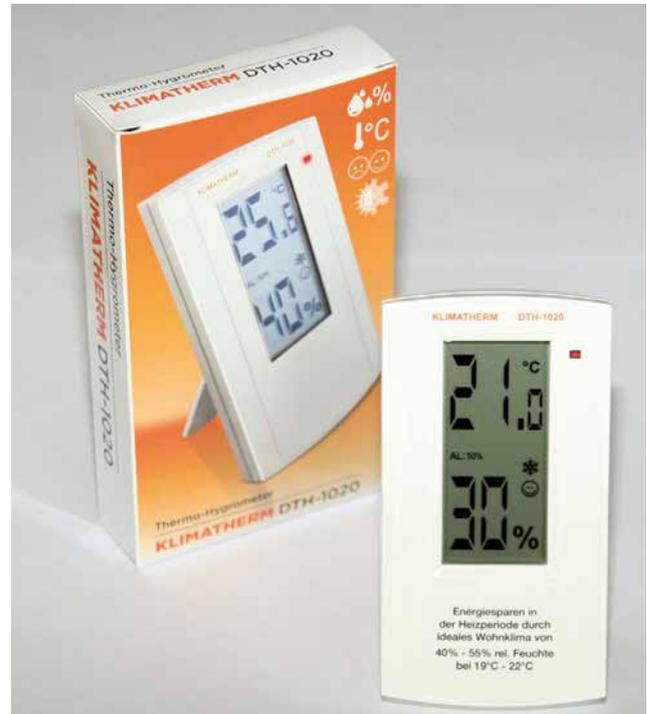
Heizenergie sparen und Schimmel vermeiden

Wohnklima-Messgerät

Der kleine Helfer für ein optimales Raumklima

Auch in der aktuellen Heizperiode achten viele Haushalte wieder darauf, nicht zu viel Heizenergie zu verbrauchen. Damit die Sparmaßnahmen nicht zulasten der Gesundheit gehen, sollte das Raumklima stets im Blick behalten und erreicht werden, dass die relative Luftfeuchtigkeit in jedem Raum zwischen 40 und 55 Prozent liegt. Kommt es zu einer Über- oder Unterschreitung dieser Werte, besteht Handlungsbedarf, denn bei einer Luftfeuchtigkeit von mehr als 55 Prozent kann es im Raum zu Schimmelbildung kommen. Liegt die Luftfeuchtigkeit dagegen unter 40 Prozent, besteht die Möglichkeit, dass die Schleimhäute belastet werden. Das Wohnklima-Messgerät DTH-1020 kann dabei helfen, stets ein optimales Verhältnis von Luftfeuchtigkeit und Raumtemperatur zu gewährleisten. Das sogenannte Thermo-Hygrometer misst sowohl die aktuelle Temperatur als auch die relative Luftfeuchtigkeit und zeigt auf Wunsch bei 50, 55 oder 60 Prozent Luftfeuchte per Warnsignal an, dass gelüftet beziehungsweise die Raumtemperatur erhöht werden sollte.

Das Messgerät ist zum Preis von 22,50 Euro in den Farben Weiß und Schwarz im Informationszentrum des Grundeigentümer-Verbandes im Glockengießerwall 19 oder im Online-Shop unter www.grundeigentuemerverband.de erhältlich (hier fallen gegebenenfalls Versandkosten an).



ten an). Ab zehn Exemplaren gibt es einen Rabatt. Das Messgerät eignet sich auch als Geschenk für Mieterinnen und Mieter.

ARCHITEKTEN

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



heidrun ohm architektin
ich mach was draus.

HAUSMEISTER



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

MALER

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

WOHNUNGSRÄUMUNG



**HAMBURGER
VERWERTUNGS
AGENTUR**

- 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

ENERGIEAUSWEISE

etc GmbH
Energie und Thermografie
Centrum Hamburg GmbH
Meiendorfer Weg 23, 22145 Hamburg
Tel. 040/67 99 99 97 · Fax 040/67 99 95 92
info@etc-hamburg.de · www.etc-hamburg.de

HEIZÖL

BERND IDÉN
Heizöl
 60 70 136

**Eine Rubrik zu Ihrer Fachrichtung fehlt?
Wir eröffnen diese für Sie –
bitte sprechen Sie uns gern an!**

elbbüro • Stefanie Hoffmann • Tel. (040) 33 48 57 11 oder
s_hoffmann@elbbuero.com

Anschlussfinanzierung

Die passende Lösung finden

Prolongation, Umschuldung oder Forward-Darlehen

Nach 10 bis 20 Jahren läuft in der Regel die Zinsbindung für Immobilienkredite aus. Häufig ist nach Ablauf noch eine Restschuld übrig, für deren Tilgung nun ein neuer Zinssatz vereinbart wird. Für die Anschlussfinanzierung gibt es drei Möglichkeiten: Prolongation, Umschuldung und Forward-Darlehen. „Was das ist, erkläre ich gern“, sagt Dirk Aagardt, Immobilienspezialist bei der Haspa Wandsbek. Prolongation ist die einfachste Variante, denn hier wird das bestehende Darlehen verlängert. „Ihre Bank macht Ihnen spätestens drei Monate vor Vertragsablauf ein neues Angebot für die Restschuld“, sagt Aagardt. Diese Option ist unkompliziert, da weder eine neue Bonitätsprüfung noch eine Grundbuchänderung erforderlich ist. Lediglich die Konditionen für Zins und Tilgung werden angepasst. „Bei einer Umschuldung wechseln Sie zu einer anderen

Bank, die Ihnen die Chance auf bessere Konditionen bietet“, erläutert der Immobilienspezialist. Dies erfordert einen höheren Aufwand, da eine Bonitätsprüfung und eine Grundbuch-Änderung vorgenommen werden müssen. Dennoch kann sich der Wechsel aufgrund der niedrigeren Zinsen finanziell lohnen – vorausgesetzt auch die anderen Rahmenbedingungen des neuen Vertrages passen. „Mit einem Forward-Darlehen können Sie sich die Zinsen für eine Anschlussfinanzierung bis zu fünf Jahre im Voraus sichern. Sie schließen also bereits einen neuen Kreditvertrag ab, lange bevor Ihr alter ausläuft. Diese Option eignet sich vor allem dann, wenn Sie mit steigenden Zinsen rechnen und frühzeitig Planungssicherheit wünschen“, erklärt Aagardt. „Egal für welche Form der Anschlussfinanzierung Sie sich entscheiden: Bei der Haspa, dem größten Baufinanzierer in der Metropolregion Hamburg, sind Sie immer richtig. Denn mit dem Haspa BaufinanzFinder erhalten Sie zusätzlich zu unserem eigenen Angebot die von rund 300 seriösen Finanzanbietern aus ganz Deutschland. Sie bekommen also die beste Beratung und suchen sich die Konditionen nach Ihren individuellen Rahmenbedingungen selbst aus.“ Die rund 100 Immobilienspezialist:innen der Haspa sind auch die richtigen Ansprechpersonen, wenn es um energetische Sanierungen, An- und Umbau oder Modernisierungen – von Küche und Bad bis zur Heizung, von der Garage bis zum Wintergarten – geht. Und natürlich auch, wenn die erste oder eine weitere eigene Immobilie erworben werden soll. Dabei haben sie auch staatliche Fördermittel im Blick. Vorab-Informationen gibt es online auf haspa.de/baufinanzfinder. Über die Webseite haspa-beraterfinder.de/immobilie kann direkt Kontakt zu Immobilienspezialist:innen aufgenommen werden. „Oder Sie vereinbaren einfach einen Termin bei mir“, sagt Aagardt augenzwinkernd.



Foto: Torsten Borchers unterstützt durch KI

Das Haus steht seit Jahren, nun muss für die noch bestehende Restschuld ein neuer Kreditvertrag geschlossen werden.

Wasserschäden

Leckortung

Das müssen Sie beachten

Wasserschäden sind oft heimtückisch. Manchmal ist die Ursache offensichtlich, etwa eine defekte Waschmaschine. Doch häufig entstehen Schäden unbemerkt, etwa wenn ein Rohr in der Hauswand undicht wird oder bricht. Der Schaden entwickelt sich dann langsam, Tropfen für Tropfen. Sind die ersten Spuren sichtbar, ist das Ausmaß meist erheblich. Eine professionelle Leckortung hilft, versteckte Wasserschäden aufzuspüren und größere Schäden zu vermeiden.

Moderne Technologien für präzise Leckortung

Heute stehen verschiedene Verfahren zur Verfügung, um Wasserschäden präzise und meist zerstörungsfrei zu orten. Bei der Feuchtigkeitsmessung spüren spezielle Messgeräte erhöhte Feuchtigkeit in Wänden und Böden auf. Die akustische Ortung macht mit hochempfindlichen Mikrofonen austretendes Wasser hörbar. Wärmebildkameras zeigen bei der Thermografie Temperaturunterschiede durch Feuchtigkeit an. Beim Prüfgasverfahren markieren ungiftige Gase undichte Stellen in Rohrleitungen.

So gehen Sie bei Wasserschäden richtig vor

Wenn Sie einen Wasserschaden bemerken, ist schnelles Handeln gefragt. Stoppen Sie sofort die Wasserzufuhr und schalten Sie elektrische Geräte im betroffenen Bereich aus. Prüfen Sie die Sicherungen. Dokumentieren Sie den Schaden ausführlich mit Fotos und informieren Sie umgehend Ihre Versicherung.

Welche Versicherung zahlt bei Wasserschäden?

Die Wohngebäudeversicherung übernimmt die Kosten für Leckortung und Reparatur, wenn ein versicherter Leitungswasserschaden vorliegt. Dabei muss das beschädigte Rohr Teil des versicherten Gebäudes sein. Die Hausratversicherung ersetzt hingegen Schäden am beweglichen Eigentum, wenn dieses durch austretendes Leitungswasser beschädigt wurde.

Versicherungen kommen nur bei Rohrschäden auf

Besondere Regelungen gelten bei Schäden durch undichte Silikonfugen. Der Bundesgerichtshof entschied 2021, dass die Wohngebäudeversicherung dafür nicht aufkommen muss. Auch bei Folgeschäden wie Schimmel greifen spezielle Bestimmungen. Lassen Sie sich im Schadensfall von Ihrer Versicherung beraten.



Foto: monkeybusinessimages

Nach der Leckortung folgt die Reparatur

Ist das Leck gefunden, beginnt die eigentliche Schadensbehebung. Dazu gehören die Freilegung und Reparatur der undichten Stelle, die Trocknung der betroffenen Bereiche und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands. Eine enge Abstimmung zwischen Handwerkern, Hausbesitzern, eventuellen Mietern und der Versicherung ist dabei entscheidend.

Fazit: Eine Leckortung ist Pflicht bei sichtbaren Wasserschäden

Eine professionelle Leckortung ist bei Wasserschäden unverzichtbar und der erste wichtige Schritt zur Schadensbehebung. Moderne Verfahren ermöglichen heute eine präzise und meist zerstörungsfreie Ortung. Entscheidend ist das schnelle und beherzte Handeln: Je früher ein Wasserschaden lokalisiert wird, desto geringer fallen die Folgekosten aus. Mit der richtigen Versicherung und einer gründlichen Dokumentation sind Sie für den Ernstfall bestens gewappnet.

Sie haben weitere Fragen? Lassen Sie sich von den Experten der GEV Grundeigentümer-Versicherung unter 040 3766 3367 beraten.

Ulf Schelenz

Ein offenes Ohr der Behörde wäre hilfreich

In der Weihnachtszeit ist die Freude über Briefe mit warmen Worten von Familie und Freunden groß. Wenn in diese Idylle ein Behördenbescheid über zu zahlende Erschließungsbeiträge reinplatzt, ist das Weihnachtsfest im Eimer. Behördenpost kommt leider häufiger zum Jahresende, da die Verjährung von Beitragsansprüchen droht. Aber was können Eigentümerinnen und Eigentümer gegen die ungeliebten Zahlungsbescheide tun? Die Möglichkeiten sind beschränkt. Der behördliche Handlungsspielraum ist groß, wenn es um die sogenannte endgültige Herstellung der öffentlichen Wege geht. Gleichwohl lohnt sich eine rechtliche Überprüfung der

Immer wieder kommt es zu einem bösen Erwachen, wenn die Stadt die Kosten für die Erschließung der Straße abrechnet

Zahlungsaufforderung. Zuweilen unterlaufen der Behörde nämlich Fehler. Bei der Überprüfung geht es insbesondere um Fragen der vorherigen Straßenwidmung zugunsten der Allgemeinheit, des Abschlusses der Baumaßnahme, um Fragen der Verjährung und natürlich um die in Ansatz gebrachten Kosten. Im Lichte ständig steigender Baukosten

fallen die Erschließungsbeiträge häufig sehr hoch aus. Gerade deshalb wäre es wünschenswert, wenn die behördliche Entscheidung für Erschließungsmaßnahmen im Vorfeld mit den betroffenen Anliegern ausführlich diskutiert wird, um möglichst großen Konsens darüber herzustellen, wo und an welcher Stelle was und mit welchen Kosten erschlossen wird. Dies erst recht vor dem Hintergrund, dass die Anlieger diejenigen sind, die die Musik zahlen sollen, obwohl sie sie nicht bestellt haben. Vielfach könnte Ärger erspart bleiben, wenn sich die Behörde mehr Zeit nehmen würde und offene Ohren für die Bedürfnisse der Bürger hätte.

Ulf Schelenz
Geschäftsführer



IMPRESSUM

Februar 2025

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

Strube Druck & Medien GmbH
Stimmerswiesen 3, 34587 Felsberg

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 33.269 im 4. Quartal 2024) 

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

HafenCity-Baakenhafenbrücke/Michael Zapf

Lesen Sie das Magazin auch in der App „Haus & Grund Magazin“ mit dem Freischaltcode **HHGE2025**

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2020 = 100)
Oktober: 120,2; November: 119,9;
Dezember: 120,5

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- RSD Reise Service Deutschland GmbH

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Facebook: Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1832 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

4TREE CAPITAL
IMMOBILIEN-VERKAUF NEU GEDACHT
www.4tc-realestate.com
info@4tc-realestate.com
040-53799684-0
4TREE CAPITAL Real Estate GmbH | Neuer Wall 35 | 20354 Hamburg

BELLINGRODT - Immobilien -
Elisenstraße 15 · 22087 Hamburg
Fax 25 30 78-25 · Tel. 25 30 78-0
Zuverlässige Verwaltung
Vermietung - Verkauf
www.bellingrodt.de

BAUMGARTE + FIEBIG GAR
Ihre Immobilienmakler aus Hamburg
Hofweg 12 · 22085 Hamburg · Tel.: 040/30067567
E-Mail: info@immobilien-baumgarte.de
www.immobilien-baumgarte.de

CARL C. FRANZEN
HAUSMAKLER SEIT 1927
VERWALTUNG Beim Strohhause 27
20097 Hamburg
VERMIETUNG Tel. 040 320 22 66
www.ccfranzen.de
VERKAUF 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

GRAEFF
IMMOBILIENBEWERTUNG
Ihr zertifizierter Gutachter für Immobilienbewertung
Schenkung | Erbe | An- und Verkauf
Telefon **040/986 631 08**
www.graeff-ib.de

GRUHN IMMOBILIEN
VERWALTUNG
VERKAUF · VERMIETUNG
Mundsburger Damm 45, 22087 Hamburg
Tel. 411 88 433

JÜRÆENS
HAUSVERWALTUNG
Kronsäulsweg 70 | 22525 Hamburg
info@hausverwaltung-juergens.de
040 | 55 111 65
VERKAUF | VERMIETUNG | VERWALTUNG

Hausmann®
Immobilien Beratung
Makler & Hausverwalter seit 1954
Hamburg · Norderstedt
hausmann-makler.de
hausmann-hausverwaltung.de
(040) 529 6000

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
Tibarg 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 Hypothekemakler
Vermögens- und Grundstücksverwaltungen
Gutachter
Glockengießerberwall 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
IMMOBILIEN GMBH
Hausmakler seit 1932
VERWALTUNG · VERKAUF · VERMIETUNG
Paul-Neumann-Platz 2-4
22765 Hamburg
Tel. 30 69 49 - 0 · Fax 30 69 49 - 49

THEODOR SCHÖNE
IMMOBILIEN
THEODOR SCHÖNE GmbH
WEG- und Zinshausverwaltung
Tel. (040) 23 61 04-0
info@theodor-schoene.com

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

Vandelo
Gefühl für Räume
Seit über 25 Jahren
BETTINA VAN DE LOO
Vermietung | Verkauf | Zinshausverwaltung
Sanierungsbetreuung | Home Staging | Feng Shui
Etzestraße 34 | 22335 Hamburg | 040/50090604
Alles aus einer Hand | www.vandelo.info

Walddorfer IMMOBILIEN
Telefon: 040 / 28 40 95 98 0
E-Mail: kontakt@walddorfer.org
Saseler Markt 12a 22393 Hamburg
Leben in guten Lagen

WARNHOLZ Immobilien GmbH
— gegründet 1995 —
Wir suchen laufend
Grundstücke, Häuser und Wohnungen
zum Verkauf und zur Vermietung.
Trepptower 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
Neue Gröningerstraße 13 · 20457 Hamburg

WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause
Saseler Chaussee 203 · 22393 Hamburg
Rolfinkstraße 15 · 22391 Hamburg
Tel.: (040) 63 64 63-0 · www.witthoef.com

WOLFFHEIM IMMOBILIEN
Die 100% Experten für Wohnimmobilien
Beratung · Bewertung · Verkauf
Eppendorfer Landstraße 45 · 20249 Hamburg
040 - 460 59 39
www.wolffheim.de



Ihr Zinshaus: Wert, Zukunft, Potenzial.

Wir bieten Ihnen **kostenlos und unverbindlich**:

- umfassende Marktwerteinschätzung
- KI-Analyse des energetischen Sanierungsbedarfs
- KI-basierte Berechnung von Baupotenzialen

Kontaktieren Sie uns gern für eine umfassende Beratung:

040 350 80 2-460

zinshaus@grossmann-berger.de

**Menschen Immobilien
erleben lassen.**

Nutzen Sie gern das Kontaktformular auf unserer Website:

Grossmann & Berger | Zinshaus | Bleichenbrücke 9
20354 Hamburg | 040 3508020 | grossmann-berger.de

