

# HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

04|2023



SCHWERPUNKT

## Wärmewende im Netz

Wie die Stadt Hamburg ihre  
Wärmenetze klimafreundlich  
ausbauen will.

### | Erbschaftssteuer | Umbau

Worauf zu achten ist, wenn  
das Familienheim auf den  
Ehepartner oder auf Kinder  
übertragen werden soll.

Mit welchen Zuschüssen die  
IFB Hamburg den barrierefrei-  
en Umbau im selbstgenutzten  
Eigenheim fördert.



## Vertrauen Sie dem Marktführer\*

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

### Sie erreichen uns ganz einfach:

- per E-Mail an [HamburgWGH@engelvoelkers.com](mailto:HamburgWGH@engelvoelkers.com)
- per Fax an 040-36 88 10 333
- per Post: Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG · Stadthausbrücke 5 · 20355 Hamburg
- oder nutzen Sie ganz einfach den nebenstehenden QR-Code zu unserem Online-Kontaktformular



Ihre Ansprechpartner: Unser Team für Wohn- und Geschäftshäuser  
Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG · Hamburg  
Tel. 040-36 88 10 300 · [HamburgWGH@engelvoelkers.com](mailto:HamburgWGH@engelvoelkers.com)  
\*Nettoprov. Verkauf MFH Deutschland 2021 (Immobilienmanager 11/22)

**ENGEL & VÖLKERS**  
**COMMERCIAL**



# Beitragserhöhung – ein heikles Thema

**B**eitragserhöhungen sind ein heikles Thema. Wann sollte man sich damit beschäftigen? In halbwegs friedlichen Zeiten, wenn alles gut und in geordneten Bahnen verläuft? Oder in Krisenzeiten, wenn alle Welt über Preissteigerungen und Inflation diskutiert – und klagt?

Noch sind keine Entscheidungen getroffen, aber es wird sich kaum vermeiden lassen, die Beiträge anzupassen.

Am liebsten natürlich gar nicht. Doch das geht eben nicht. Wie alle anderen Dienstleister steht auch der Grundeigentümer-Verband vor der Notwendigkeit, seine Einnahmen zu erhöhen. Denn natürlich laufen auch uns die Kosten davon. Papier, Telefon, Heizung, Strom und natürlich auch – und vor allem – die Personalkosten. Wir müssen und wir wollen qualifiziertes Personal beschäftigen, sowohl in der Verwaltung, als auch in der Beratung. Unsere Rechtsberatung wird seit der Pandemie in Anspruch genommen wie nie zuvor. Und zwar nicht nur, was die Zahl der Beratungen, sondern

auch, was den Inhalt und den Umfang der Beratung angeht. Daneben stehen neu hinzugekommene Beratungen wie zum Beispiel die Energieberatung. Das war vor kurzem noch eines von vielen Themen in der Bautechnik. Mittlerweile bieten drei Berater ausschließlich Energieberatung an. Tendenz steigend.

Also: Wir werden nicht umhin kommen, unsere Beiträge zu erhöhen. Bisher haben die dafür zuständigen Gremien noch keine Entscheidungen getroffen. Aber ich bin sicher, dass sie das sehr bald tun werden.

Ihr  
Rechtsanwalt Torsten Flomm  
Vorsitzender des  
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



GLADIGAU  
IMMOBILIEN



Alles neu  
macht der  
April?

**Sie suchen neue Mieter oder Käufer für Ihre Immobilie?**

- Wir sind Ihre Experten für Verkauf, Vermietung und Verwaltung
- Unsere Service-Qualität ist ISO-zertifiziert
- Wir übernehmen alles von der Wertermittlung bis zum Übergabeprotokoll

**T. 040 36 90 80**

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



Gartenberatung vor Ort

## Den Garten frühlingsfit machen

Machen Sie mehr aus Ihrem Garten – wir helfen Ihnen dabei. Ob es um eine ideenreiche und optimale Gestaltung geht oder um Fragen zu speziellen Pflanzen und Gewächsen. Unsere Gartenbauingenieurin kommt zu Ihnen und berät Sie umfassend.\*

\* Diese Dienstleistung des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg kostet 50,- Euro. Unter der Telefonnummer 040/30 96 72-0 nimmt unsere Telefonzentrale Ihre Beratungswünsche entgegen.

## INHALT



### SCHWERPUNKT – Wärmewende im Netz

In Hamburg sollen die Wärmenetze mit alternativen Energien deutlich ausgebaut werden. Auch Bestandsgebäude lassen sich teils nachträglich anschließen.



### VERBAND & VEREINE – Kunstausstellung

Bis Ende Juni 2023 präsentiert Christoph Gaartz seine großformatigen Aquarelle zum Thema „Hamburger Ansichten“ in der Hauptgeschäftsstelle des Grundeigentümer-Verbandes.



### HAUS & LEBEN – Garten und Balkon

Der Frühling ist da! So werden Garten und Balkon zur Wohlfühloase.



# 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**

## WIRTSCHAFT & POLITIK

---

- 06** Wärmewende im Netz
- 14** Energetische Modernisierung
- 15** Interviewpartner gesucht
- 16** Kommentar zur Energiewende

## RECHT & STEUERN

---

- 17** Schotter- und Steingärten
- 18** Leserfragen
- 26** Neues aus Karlsruhe
- 27** Hausverwaltung digitalisieren
- 28** Erbschaftsteuer

## VERBAND & VEREINE

---

- 12** Vortragsveranstaltung im MARKK
- 20** Geschäftsstellen
- 21** Fachliteratur
- 21** Wohnbrücke
- 22** Online-Seminare
- 23** Online-Seminare
- 24** Reisen
- 25** Jahreshauptversammlungen
- 25** Kunstaussstellung

## HAUS & LEBEN

---

- 31** Garten neu anlegen
- 32** Gartenbeleuchtung
- 33** Naturnahe Gärten
- 34** Balkongestaltung
- 35** Fassadenbegrünung
- 36** Innenwanddämmung
- 37** Förderregelungen Effizienzhaus
- 38** Barrierefreier Umbau
- 39** Vortrag naturnaher Garten

## FINANZEN & VORSORGE

---

- 41** Hausratversicherung

## THEMEN & MEINUNGEN

---

- 42** Gut gemeint, schlecht umgesetzt

# Wärmewende im Netz

In Hamburg sollen die Wärmenetze klimafreundlich ausgebaut werden



Hamburg Energiewerke GmbH

**K**eine Klimaneutralität ohne Wärmewende im Gebäudesektor: „Welch enorme Bedeutung dabei der Ausbau der Wärmenetze einnimmt, ist in den vergangenen Jahren immer deutlicher geworden“, unterstreicht Dirk Westphal, Leiter Energielösungen bei den Hamburger Energiewerken. Vor allem durch die Erweiterung der Fernwärme und mit entsprechenden lokalen Quartiersansätzen könnten die Klimaschutzziele in Hamburg erreicht werden, meint er.

Die Wärmeversorgung über die Netze spielt insbesondere in verdichteten Städten eine große Rolle. „Das Hamburger Fernwärmenetz und die Nahwärmenetze, mit in der Regel geringerer Leitungslänge, können sehr effizient betrieben werden und so für viele Wohnungen unkompliziert und nachhaltig Wärme bereitstellen“, sagt Felix Landsberg, Berater für Wärmeplanung, integrierte Energiesysteme und Sektorenkopplung beim Hamburg Institut. Aus den Netzen stammen derzeit etwa 25 Prozent der Wärme für Gebäude in der Hansestadt. „Bis 2030 könnte dieser Anteil insgesamt auf etwa 30 Prozent wachsen, langfristig

auf gut 50 Prozent“, prognostiziert Westphal. Dabei soll die Wärme in den Leitungssystemen künftig nicht mehr mit fossilen Energieträgern wie Gas oder Kohle erzeugt werden, sondern über klimafreundliche Alternativen, die es miteinander zu verknüpfen gilt. Ob Industrierwärme, Abwärme aus der Müllverbrennung, Geothermie, Wärme aus Flüssen oder dem Abwasser: „Im Rahmen der energetischen Transformation bergen gerade die Wärmenetze ein hohes Potenzial, über unterschiedliche Technologien CO<sub>2</sub> im großen Stil einzusparen“, betont Landsberg. Kreative Konzepte für die Fernwärme und Quartierslösungen können sich dabei ergänzen, „was wiederum den Markt für neue Teilnehmer und frische Ideen öffnet“. In Gegenden, die von Einzelhäusern geprägt sind, werden aber sicherlich weiterhin in vielen Gebäuden eigene Heizanlagen stehen. Genauso wichtig wie die Erzeugung ist die Speicherung der erneuerbaren Wärme. Denn Industriebetriebe, Klärwerke oder Flüsse können das ganze Jahr über Energie liefern, während die damit generierte Wärme im Sommer in den Gebäuden kaum gebraucht wird. „Auch hier lassen



sich über die Netze sehr gut innovative Technologien wie etwa Erdbecken oder Aquifer-Speicher einsetzen, um die Wärme zeitversetzt abrufen zu können“, berichtet Landsberg.

In den zentralen Stadtteilen verlaufen unter vielen Straßen und Wegen seit langem die Fernwärmeleitungen, die teils zu den Großkraftwerken führen. Dazu gehört auch das Kohlekraftwerk Wedel, welches im Jahr 2025 abgeschaltet wird. Die Lücke füllt der „Energiepark Hafen“ an der Dradenau, welcher per Kraft-Wärme-Kopplung sowohl Wärme als auch Strom produziert und den eine Leitung unter der Elbe mit dem bestehenden Fernwärmenetz im Westen Hamburgs verbinden soll. Dabei fließt Wärme, die sonst ungenutzt bliebe, aus ganz unterschiedlichen Quellen ein. So produzieren Unternehmen der Schwerindustrie gigantische Mengen an überschüssiger Abwärme. „Als Industriestadt bietet Hamburg vielerorts außerordentliche Chancen, Wärme, die in der Produktion oder bei chemischen Prozessen ohnehin entsteht, einzusetzen“, erklärt Westphal. Weitere Wärme kommt aus der Müllverbrennungsanlage am Rugenberger Damm sowie dem Zentrum für Ressourcen und Energie in Stellingen, welches beim Recycling von Abfällen die Energieausbeute nochmals steigern soll. Außerdem eingebunden: Das Klärwerk auf der Dradenau, eine Großwärmepumpe entzieht dem Abwasser künftig Wärme und bringt sie auf ein höheres Temperaturniveau, um sie ins Fernwärmenetz einzuspeisen.

Einen kräftigen Schub erhält die grüne Fernwärmeversorgung dann nochmal mit dem Energiepark Tiefstack, welcher im Osten Hamburgs das gleichnamige Kohlekraftwerk ersetzen und die CO<sub>2</sub>-Emissionen um 70 bis 80 Prozent senken soll. Hier wird vor allem die Wärmeenergie des Wassers verwertet. Allein die zwei gigantischen Flusswärmepumpen, die Wärme aus der Norderelbe und der Bille ziehen werden, könnten 130.000 Haushalte abdecken. Der Energiepark bindet außerdem Abwärme aus der Industrie und die Müllverbrennung mit ein; zur Absicherung von Spitzenlastzeiten werden Erdgas und Biomasse eingesetzt. Ein Aquifer-Speicher, der die Speicherkapazität des Thermalwassers tief unter der Erde nutzt, ergänzt das Konzept. Dafür wird das Wasser aus der porösen Sandsteinschicht in circa 1.300 Meter Tiefe per Bohrung hochgepumpt, auf etwa 85 Grad erhitzt und wieder in die Sandsteinschicht zurückgeführt, dort wird die Wärme in der wasserführenden Gesteinsschicht eingespeichert. „Bis 2045 möchten wir das gesamte Fernwärmenetz dekarbonisieren, das lässt sich nur mit innovativen und miteinander verzahnten Technologien erreichen“, resümiert Westphal.

Was im komplexen Fernwärmeorganismus der Hamburger Energiewerke noch in der Planung und der Umsetzung steckt, wird anderswo bereits erfolgreich praktiziert. So heizen etwa 9.000 Wohnungen und Bürogebäude in der östlichen HafenCity, auf der Veddel und in Rothenburgsort seit Herbst 2018 mit der Industriewärme des Multi-



WITTLINGER & CO  
Gewerbe- und Investmentimmobilien

## IMMOBILIENFACHWISSEN FÜR IHRE WOHNIMMOBILIE GESUCHT? UNSER TEAM UNTERSTÜTZT SIE!

Das traute Eigenheim oder Ihre Eigentumswohnung – wir verkaufen und vermieten für Sie mit konkreten Ideen und Knowhow! Persönlich und abgestimmt auf Ihre Bedürfnisse. Lernen Sie uns kennen und überzeugen Sie sich selbst.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!  
040 238307282

Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG | Lübeckertordamm 1-3  
20099 Hamburg | Telefon +49 40 238307280  
moin@wittlinger-co.de | www.wittlinger-co.de

## IMMOBILIEN SERVICE ZIMMERMANN WILHELM ZIMMERMANN

### Gutachten für fundierte Immobilienbewertungen



Britta Zimmermann, zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LS)-DIN EN ISO/IEC 17024 und Diplom-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten. Gutachten für:

- sichere Entscheidungen bei Verkauf/ Kauf/ Schenkung
  - gütliche Einigungen bei Erbengemeinschaften/ Scheidungen
- Sachkundige Arbeit, detaillierte Erläuterungen und nachprüfbare Verkehrswertgutachten sowie praxisnahe Hilfestellungen erwarten Sie. Lassen Sie uns gemeinsam loslegen!

Frahmredder 7 Telefon: 040 - 600 10 60  
22393 Hamburg www.zimmermann-ivd.de



metall-Produzenten Aurubis, die nötige Infrastruktur hat der Energiedienstleister Enercity aufgebaut. Aurubis erhitzt dafür mit der Reaktionswärme, die in einem Nebenprozess der Kupferproduktion entsteht, Wasser auf rund 90 Grad und schickt dieses dann über das neue Leitungsnetz in das Nahwärmegebiet. „Um wirtschaftlich agieren zu können, darf unter anderem das Versorgungsgebiet nur wenige Kilometer von der Wärmequelle entfernt liegen“, sagt Christian Hein, Leiter Nachhaltigkeit bei Aurubis. In einer dicht bebauten Stadt wie Hamburg ist das Potenzial trotzdem beträchtlich. Mit den Hamburger Energiewerken plant Aurubis bereits ein Folgeprojekt, ab



Hamburg Energie/Ulrich Perrey

In einem Barmbeker Neubauquartier werden 149 Miet- und Eigentumswohnungen mit Abwasserwärme aus dem Siel beheizt.



**Ihre kompetente WEG-Verwaltung mit Erfahrung:**

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

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**  
 Telefon 040/300 306 80  
[info@esplanade-immobilien.de](mailto:info@esplanade-immobilien.de)



[www.esplanade-immobilien.de](http://www.esplanade-immobilien.de)

Winter 2024 sollen nochmals gut 20.000 Haushalte über Industrierwärme versorgt werden. Enercity setzt derweil auf Wachstum im Netz. „Insbesondere in Rothenburgsort, aber auch im historischen Oberhafen-Quartier haben wir Bestandsgebäude angedockt“, berichtet Carlo Kallen, Sprecher von Enercity. Weiterhin werden zusätzliche Wohnungen integriert, allein im vergangenen Jahr waren es gut 1.000 Einheiten. „Unser Ziel ist es stets, weitere Gebäude in unsere Wärmenetze aufzunehmen“, so Kallen. Solche Großvorhaben ließen sich ohnehin nur ökonomisch abbilden, wenn genügend Haushalte dabei sind, damit sich die Kosten in einem angemessenen Zeitraum amortisieren. Insgesamt 34 Millionen Euro investierte Enercity in das 2,7 Kilometer lange Leitungsnetz zu Aurubis und in die Energiezentrale. Diese beherbergt auch einen Pufferspeicher und einen Ölkessel, der im Notfall anspringt und die Versorgung jederzeit sicherstellt. Nahwärmenetze ergänzen das weitläufige Fernwärmenetz seit jeher – vor allem an den Randgebieten Hamburgs. Mit der Siedlung Neuallermöhe-West etwa entstand in den 1990er Jahren ein groß angelegtes Nahwärmenetz, welches von einem Blockheizkraftwerk gespeist wird. Und für die Zukunft plant man ebenfalls verstärkt lokale Systeme am Stadtrand. So errichten die Hamburger Energiewerke im SAGA-Quartier Bergedorf-West bis zum Jahr 2025 eine Großwärmepumpe, die 2.600 Wohnungen umweltfreundlich beheizen soll. Für zukunftsweisende Stadtentwicklungsprojekte, wie Oberbillwerder, ist nachhaltige und lokal erzeugte Energie ohnedies ein fester Bestandteil im vielschichtigen Gesamtkonzept. Für den neuen Stadtteil im Hamburger Osten plant man ein ausgeklügeltes regeneratives Nahwärmenetz mit Wärme-



pumpen, verbunden mit Abwasserwärme und Photovoltaik-Anlagen. Ein Biomethan-Kessel und eine Power-to-Heat-Anlage decken die Spitzenlasten ab. Die Abwasserwärme aus dem Siel nutzt das Immobilien- und Energieunternehmen FRANK gemeinsam mit Hamburg Energie bereits. „Mit dem Vorhaben sind wir in Hamburg absoluter Vorreiter auf diesem Feld, aber unter Gehwegplatten und Asphalt schlummert überall diese wertvolle Ressource“, sagt Benedikt Leidorf, Abteilungsleiter Wärme- und Energiedienstleistungen bei FRANK. Seit Anfang März werden in einem Barmbeker Neubauquartier 149 Miet- und Eigentumswohnungen regenerativ beheizt. Dafür entziehen 53 Wärmetauscher-Module dem Abwasser die Restwärme, die zu einer mit Sonnenstrom betriebenen Wärmepumpe in der Heizzentrale geht. Dort wird die Vorlauftemperatur angehoben, um dann die Wärme in das lokale Netz des Quartiers einzuspeisen. „Wir hatten Glück, dass sich in der Nähe des Quartiers ein praktikables Siel befindet“, so Leidorf. Denn ob sich ein Abwasserkanal für die Wärmeversorgung eignet, hängt von verschiedenen Kriterien ab, wie

---

Die Wärmeversorgung über die Netze spielt insbesondere in verdichteten Städten eine große Rolle.

---

der ausreichenden Größe, der kontinuierlichen Durchflussmenge und einem guten baulichen Zustand. „Mit den steigenden Energiepreisen rechnen sich solche Projekte jetzt natürlich eher als noch vor fünf Jahren“, so Leidorf, der auch externe Wohnungseigentümergeinschaften zu Energie- und Wärmekonzepten im Bestand berät. Der

Preis für die Wärme im Barmbeker Quartier liege nicht höher als der für Fernwärme – hier betreibt FRANK, wie in weiteren Quartieren, ebenfalls die projektierten Energieversorgungsanlagen. Falls das Netz ausgebaut werden soll, lassen sich die Wärmetauscher-Module, die derzeit auf einer Strecke von 106 Metern liegen, relativ flexibel auf 170 Meter aufstocken, die Energiezentrale kann dann entsprechend erweitert werden.

„Eigentlich bräuchte man eine städtische Koordinationsstelle, die Immobilieneigentümer über solche Anschlussmöglichkeiten in ihrer Umgebung informiert“, meint Leidorf. Im Stadtteil Hausbruch wiederum entwickelt er für 13 Reihenhauszeilen eine Wärmeversorgung mit sogenannten PVT-Modulen, die sowohl Wärme als auch Strom produzieren, und einer zentralen Erdwärmepumpe.

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



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

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

[zinshausteam-kenbo.de](http://zinshausteam-kenbo.de)

ZINSHAUSTEAM  
KENBO   
CHARTERED SURVEYORS



Foto: Christoph Niemann

Im Stadtteil Hausbruch ist für 13 Reihenhauszeilen eine Wärmeversorgung mit PVT-Modulen geplant, die sowohl Wärme als auch Strom produzieren.

„Hier ist es problemlos möglich, in das neue Nahwärme-netz weitere Häuser aus der Umgebung einzubeziehen“, so Leidorf.

„Für den Bestand kann der Anschluss an ein Wärmenetz insbesondere mit Blick auf das Ziel der Bundesregierung, bis zum Jahr 2045 die Klimaneutralität zu erreichen, und der damit einhergehenden Regularien im Gebäudesektor eine gute Wahl sein“, meint Landsberg vom Hamburg Institut. Damit braucht man dann keine eigene Heizungs-anlage, sondern die Wärme kommt bequem über Rohrlei-tungen ins Haus. Schon seit einigen Jahren ist Hamburg

dabei, eine kommunale Wärmeplanung zu erarbeiten und die Datenbasis stetig auszubauen. „Damit können dann Konzepte passgenauer am Bedarf ausgerichtet und besser miteinander verzahnt werden“, so Landsberg. Den Grund-stein dafür bildet das Hamburger Wärmekataster, welches anhand einer interaktiven Karte zur örtlichen Nachfrage, Erzeugung und Verteilung von Wärme informiert – hier lässt sich einsehen, in welchen Bereichen Hamburgs große Nah- und Fernwärmenetze liegen.

„Ob wir weitere Gebäude nachträglich an unsere Nah- oder Fernwärmenetze anbinden können, hängt immer

## **Dr. O. Campe & Co.**

### **Immobilien**

seit 1935

Diplom-Kaufmann

**Dr. Matthias Jungclas**

**Ihr Spezialist für den Verkauf und die Verwaltung von Zinshäusern,  
Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in Hamburg**

**Verkauf – Verwaltung – Vermietung – Gutachten**



Hermannstraße 16 · 20095 Hamburg · Telefon: 32 54 32 – 0 · Telefax: 32 54 32 32  
www.dr-campe-immobilien.de · info@dr-campe-immobilien.de  
ivd – VHH – VEEK





von den individuellen Rahmenbedingungen vor Ort ab“, erläutert Westphal. So dürfe das Netz nicht weiter als circa 50 Meter entfernt von dem Gebäude liegen. Zudem sollte es sich möglichst um ein Mehrfamilienhaus handeln, für Einzelhäuser mit großen Grundstücken ließe sich ein Anschluss im Nachhinein meist nicht wirtschaftlich umsetzen. Und auch ein Kanal vor der Haustür durchkreuzt unter Umständen die Pläne, wenn die Rohrleitungen nur mit großen Umwegen verlegt werden können. „Eine Pauschalisierung ist schwierig, wir betrachten immer den Einzelfall“, meint Westphal. Einfacher kann es werden, wenn die Wärmenetze in dicht besiedelten Räumen von Anfang an so ausgerichtet sind, dass sie zusätzliche Nutzer aufnehmen sollen, so wie etwa das Industriewärmenetz von Enercity. „Interessenten in den Gebieten HafenCity-Ost, Rotenburgsort und auf der Peute können sich von der Enercity Contracting Nord individuell beraten lassen, der Anschluss von



Aurubis versorgt etwa 9.000 Wohnungen und Bürogebäude in der östlichen HafenCity, auf der Veddel und in Rothenburgsort mit Industriewärme.

Foto: Aurubis AG

zentralen Heizanlagen ist in der Regel unkompliziert“, verspricht Kallen. Bei FRANK sucht man bereits in der frühen Planung neuer Wärmenetze den Kontakt zu den Immobilieneigentümern in der Nachbarschaft. Für das Projekt in Hausbruch, wo FRANK das Nahwärmenetz für 120 Reihenhäuser aufbaut, befindet man sich längst mit den umliegenden Eigentümern in der Abstimmung, wohin eine Erweiterung gehen könnte. „Unter Umständen können wir nochmals bis zu 140 weitere Reihenhäuser, die ganz ähnliche Versorgungsstrukturen aufweisen, mit nachhaltiger Wärme beliefern“, berichtet Leidorf. Bei FRANK denke man bei der Planung der Versorgungsstrukturen ohnehin längst nicht mehr in einzelnen Gebäuden, sondern in Quartieren – nur so ließe sich die Wärmewende schaffen.

Bettina Brüdgam

### Korrektur

In unserer März-Ausgabe wurde über Fördermöglichkeiten für die Sanierung der Immobilie berichtet. In diesem Zusammenhang wurde fälschlicherweise angegeben, dass das aktuelle Hamburgische Klimaschutzgesetz verpflichtet, bei einem Tausch der Heizungsanlage, den Wärmeenergiebedarf mindestens zu 15 Prozent durch erneuerbare Energien zu decken – und zwar für Immobilien **ab** Baujahr 2009. Hier stellen wir richtig, dass sich diese Pflicht auf Immobilien **vor** dem Baujahr 2009 bezieht.

# ZINSHÄUSER

# SEIT 1914



**EDGAR WESSENDORF**  
Immobilien seit 1914

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

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





**Grundigentümer-  
Verband  
Hamburg**



© MARKK Foto Paul Schimweg

## Vortragsveranstaltung im MARKK, Museum am Rothenbaum

Dipl.-Ing. Architekt Peter-M. Friemert,  
Geschäftsführer beim Zentrum für Energie, Bauen, Architektur und Umwelt GmbH (ZEBAU)

# „Bauen und Sanieren in der Klimakrise – wie geht es jetzt weiter?“

**Am Mittwoch, den 24. Mai 2023 um 18 Uhr (Einlass: 17.30 Uhr) im  
Großen Hörsaal des Museums am Rothenbaum, Kulturen und Künste der Welt  
(ehemals Museum für Völkerkunde)**

(Der Eintritt ist frei, eine Anmeldung ist nicht erforderlich)



### **Dipl.-Ing. Architekt Peter-M. Friemert**

Peter-M. Friemert wurde 1964 in Hamburg geboren, wuchs in Kiel auf und studierte bis 1991 Architektur und Städtebau in Braunschweig. Nach neun Jahren als projektleitender Architekt im Industriebau und Contracting der Wohnungswirtschaft baute er ab 2001 als Geschäftsführer die ZEBAU auf und leitete viele Projekte und Initiativen zum innovativen Bauen. Peter-M. Friemert moderiert zahlreiche Fachveranstaltungen und ist in Verbänden und Beiräten zu Fragen des nachhaltigen und klimaneutralen Bauens aktiv. Seit 2019 koordiniert er die Energieberatung in Hamburg (Hamburger Energielotsen).





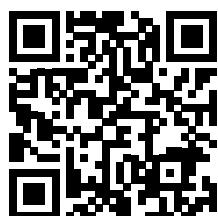
# Mit der Kraft der Sonne sparen

**Gehen Sie jetzt auf [eon.de/solar](https://eon.de/solar) und erfahren Sie das Solarpotenzial Ihres Hausdaches.**

Wir machen eine Analyse Ihres Daches: Auf Basis der Daten berechnen wir Ihr individuelles Ergebnis – zum Beispiel die maximale Leistung Ihrer Solaranlage und wie viel Geld Sie damit sparen.

Mehr erfahren unter:

**[eon.de/solar](https://eon.de/solar)**



**e-on**

Einfamilienhaus

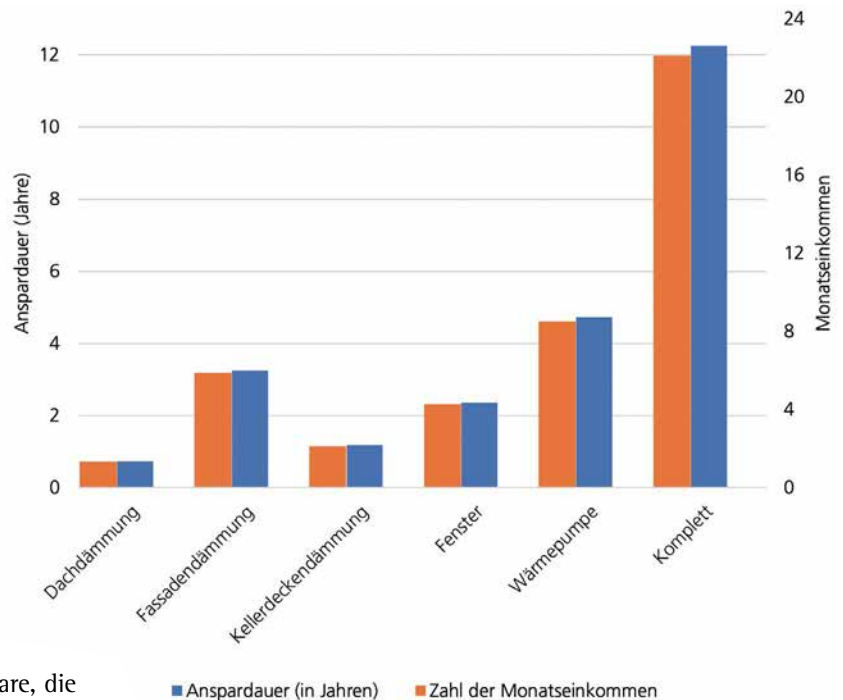
# Energetische Modernisierung

Zwölf Jahre sparen für energetische Komplettanierung

Die Bundesregierung hat sich das ambitionierte Ziel gesteckt, den Gebäudebestand bis 2045 klimaneutral zu gestalten. Bei etwa zwei Drittel der Wohngebäude in Deutschland handelt es sich um Einfamilienhäuser. Dieser Sektor nimmt für das Erreichen der Ziele also eine bedeutende Rolle ein. Bei der weit überwiegenden Mehrheit der Einfamilienhäuser wurde der energetische Standard durch Modernisierungsmaßnahmen zwar schon verbessert. Um alle Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu erfüllen, muss allerdings noch einiges geschehen. Hier stehen viele Eigentümer vor enormen finanziellen Herausforderungen.

### Lange Sparzeiten

Im gesamtdeutschen Durchschnitt müssen Paare, die im eigenen Einfamilienhaus leben, etwa zwölf Jahre für eine energetische Komplettanierung sparen, sofern sie die Maßnahmen nicht über Kredite finanzieren. Das entspricht etwa 22 Monatseinkommen. Für den Einbau einer Wärmepumpe sparen sie bei den aktuellen Preisen etwa fünf Jahre, was achteinhalb Monatseinkommen entspricht. Wenn die komplette Fassade gedämmt wird, sind es drei Jahre und somit etwa sechs Monatseinkommen, die ein Haushalt sparen muss. Für die Dämmung von Dach und Kellerdecke spart ein Paar acht beziehungsweise



se 14 Monate, und für neue Fenster sind es fast zweieinhalb Jahre. Das zeigt eine Studie von Haus & Grund Deutschland.

### Regionale Unterschiede

Bei der Anspardauer verschiedener energetischer Modernisierungsmaßnahmen gibt es deutliche regionale Unterschiede, die vorrangig von den Lohnunterschieden zwischen den Bundesländern herrühren. Auch wenn die neuen Länder in den vergangenen Jahren starke Lohnsteigerungen verzeichneten und somit gegenüber den alten Ländern aufgeholt haben, ist noch immer ein deutliches Ost-West-Gefälle erkennbar. So liegen die fünf Kreise und kreisfreien Städte, in denen Paare im Schnitt die geringste Anspardauer für eine komplette Überholung ihres Hauses haben, in Bayern, Hessen und Niedersachsen. Am längsten sparen Paare in Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Thüringen und Sachsen. Den ersten Platz mit einer durchschnittlichen Anspardauer von 8,5 Jahren für die Finanzierung von Dach-, Fassaden- und Kellerdecken-dämmung sowie neuer Fenster und einer Wärmepumpe belegt Erlangen in Bayern. Das Schlusslicht mit einer Anspardauer von 14,7 Jahren für selbige Maßnahmen bildet die sächsische Stadt Görlitz.

**Hausverwaltung gesucht?**  
Preiswert und transparent!

**AAP Immobilien GmbH & Co. KG**  
 Telefon: 040 28 53 06 6-0  
 E-Mail: info@aap-immobilien.de  
[www.aap-immobilien.de](http://www.aap-immobilien.de)



Forschungsvorhaben

# Interviewpartner

Flächennutzung in Ein- und Zweifamilienhäusern

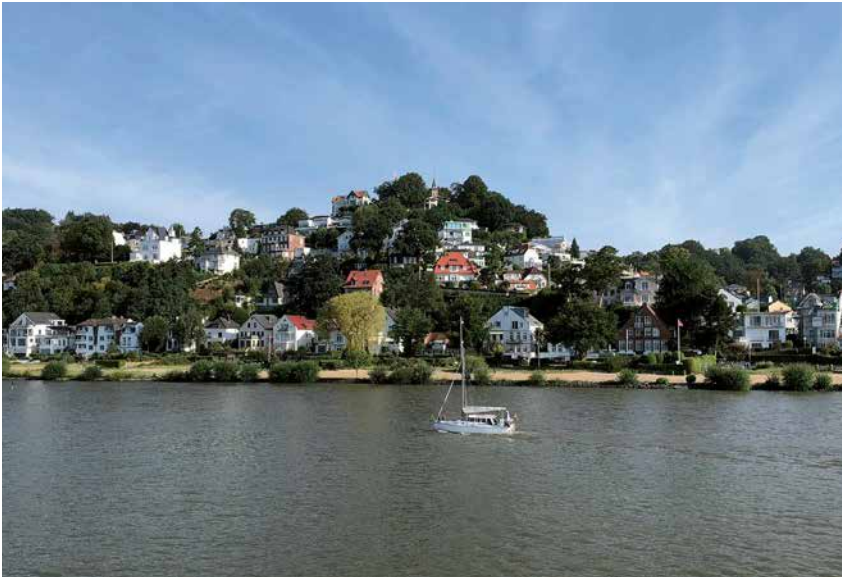


Foto: pixabay

**I**m Rahmen eines Forschungsvorhabens zu wohnungswirtschaftlichen und wohnungspolitischen Themen führt das Hamburger Institut LC Leutner-Consulting derzeit Intensiv-Gespräche mit ausgewählten Eigentümern von Zweifamilienhäusern im Großraum Hamburg durch. Für diese Gespräche/Interviews werden Gesprächspartner aus unterschiedlichen Stadtteilen Hamburgs und aus Gemeinden im Umland gesucht. Angesprochen werden Eigentümer von Zweifamilienhäusern und Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung oder Wohnflächen außerhalb der Wohnung, etwa im Dachgeschoss oder Souterrain.

## Ziel des Forschungsvorhabens

Das Forschungsvorhaben zielt darauf ab, Informationen über die Nutzung der Flächen in Ein- und Zweifamilienhäusern aufzunehmen und Möglichkeiten zu erkunden, inwieweit Wohnraum im Bestand genutzt wird oder zum Beispiel durch öffentliche Förderung nutzbar gemacht werden kann. Themen der Interviews sind insbesondere:

- Art und Lage der Gebäude
- Haushaltsgröße und Wohndauer
- Mögliche Erfahrungen mit einer aktuellen oder früheren Vermietung
- Wohnungsnachfrage und künftige Planungen.

Untersuchungsmethode: standardisiertes Interview

Planungszeitraum: April 2023

Dauer: maximal ca. 30 – 35 Minuten

Durchführung: telefonisch

Vertraulichkeit: Die Daten und Ergebnisse werden **absolut vertraulich** behandelt. Belange des Datenschutzes sind gewahrt.

Eine kleine Aufwandsentschädigung als „Dankeschön“ ist selbstverständlich.

Bei Interesse nehmen Sie bitte Kontakt auf mit Dr. Leutner über die E-Mail-Adresse [bl@leutner-consulting.de](mailto:bl@leutner-consulting.de) oder telefonisch (mobil: 0172 4155 806).

Er ruft Sie dann gerne zurück, um mit Ihnen einen Termin für das Interview zu vereinbaren.



Groth & Schneider  
WEG Verwaltungs KG

TRADITION WIRD DIGITAL

GEMEINSAM WERTE  
SCHAFFEN, ERHALTEN  
UND STEIGERN

Seit über 60 Jahren sind wir Spezialisten für die WEG-Verwaltung.

Unterstützt durch modernste, ausgereifteste digitale Prozesse, mit eigener App und Kundenportal, bieten wir Ihnen innovatives Verwaltungsmanagement auf höchstem Niveau.

Lernen Sie uns und unsere Arbeitsweise kennen.

Ihr Ansprechpartner für ein Angebot für Ihre WEG (ab 40 Einheiten):

Kai Kachelmann  
Telefon +49 40 278 478 – 86  
[kachelmann@grothschneider.de](mailto:kachelmann@grothschneider.de)

Groth & Schneider  
WEG Verwaltungs KG  
Hans-Henny-Jahnn-Weg 41-45  
22085 Hamburg

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

Energiewende

# „Gute Nacht Hamburg“

Netzbetreiber haben die Modernisierung der Stromnetze verschlafen

In unserer gerade mal 400 Meter langen Straße brennt es regelmäßig. Dann erscheint Stromnetz Hamburg und repariert das im Erdreich verschmorte Elektrokabel. Die alte Weisheit, aus Schaden wird man klug, scheint bei unserem Netzversorger noch nicht angekommen zu sein, denn eine Auswechslung der gesamten Leitung hat man bisher nicht in Betracht gezogen. Die viel beschworene Energiewende ist scheinbar in dieser Institution noch nicht angekommen. So moniert selbst der Elektroverband ZVEI, dass die Netzbetreiber die Modernisierung und Digitalisierung der Stromnetze schlichtweg verschlafen haben.

Unser Hauselektriker möchte mit Stromnetz Hamburg möglichst nichts zu tun haben. Zu umständlich, zu bürokratisch und man weiß nie was bei den Anträgen herauskommt. Von einer Photovoltaikanlage rät er ab, obwohl er eigenen Strom erzeugt und mit einem Elektroauto unterwegs ist. Ihn insoweit als Widersacher der erneuerbaren Energien zu betrachten, wäre völlig falsch. Was behindert nun aber einen Ausbau meines vermieteten Wohngebäudes mit Solarstrom? Zunächst wäre da das Problem, dass der vorhandene Stromanschluss fünf Gebäude versorgt, aber ein Einzelanschluss notwendig wäre. Aber selbst, wenn dieses Problem beseitigt wäre, sind die Leitungen in der Straße für eine Einspeisung vermutlich nicht ausreichend dimensioniert. Nicht umsonst schmoren ständig die Zuleitungen. Durch Eigenverbrauch könnte die Einspeisung in das Stromnetz reduziert werden. Aber Vorsicht, mit einem Speicher wäre man dann zwar relativ autark, aber dank der Lithiumförderung veröden ganze Landstriche und im Kongo graben Kinder seltene Erden aus ungesicherten Bergwerken. Hinzu kommt die zunehmende Brandgefahr durch Akkus. Wer heute behauptet, der Kolonialismus sei schon seit langem zu Ende, muss ziemlich blind für die Machenschaften der Batterieindustrie sein. Letztendlich würde der Netzbetreiber dann auch noch eine völlig neue Hausanlage verlangen, deren Schaltschranke derzeit aber nicht lieferbar wären. Der Rat des Elektrikers mündete schließlich in eine genehmi-

gungsfreie Anschaffung einer Balkonsolaranlage. Nun möchte die Umweltbehörde sowie Herr Habeck die Gebäudeeigentümer dazu zwingen, kurzfristig die Beheizung ihrer Gebäude zum überwiegenden Teil mittels erneuerbarer Energien vorzunehmen. Faktisch bedeutet dies den Einsatz von Wärmepumpen, die dann mit Strom betrieben werden müssten. Hamburgs modernstes Kraftwerk wurde nach nur sechs Jahren Laufzeit abgeschaltet. Der Bau des Kraftwerkes hat sicherlich mehr CO<sub>2</sub> freigesetzt als sein Betrieb. Kohlekraftwerke will man eben nicht, Atomkraftwerke erst recht nicht, obwohl der jetzige Strombedarf noch nicht einmal zu 50 Prozent aus erneuerbaren Energien gedeckt wird. Wie bitte sollen wir künftig nur noch mit E-Autos fahren und unsere Wohnungen mit Wärmepumpen beheizen, wenn der Strom fehlt? Derzeit stagniert der Ausbau der erneuerbaren Energien, und so bleibt nur der Stromzukauf von unseren europäischen Nachbarn. Großartige Lösung, so wird die CO<sub>2</sub>-Immission der Kraftwerke nicht mehr uns angelastet. Wäre es für das Klima nicht besser, wenn zunächst Gas statt Kohle verbrannt wird? Zumindest die Wohnkosten würden nicht ins Unermessliche steigen. Es ist Aufgabe der Politik, dem Bürger zu erklären was er tun kann, und ihn nicht auf halber Strecke alleine zu lassen. Wärmepumpen mit dem nötigen Umbau des Gebäudes sind unwirtschaftlich. Der Staat kann bei sinkender Wirtschaftsleistung das Kapital für die Investition sicherlich nicht aufbringen, und den vielen Rentnern als Gebäudeeigentümer geben die Banken keine Kredite mehr. Gute Nacht Hamburg, du kannst zwar zig Milliarden mit dem Bau eines Kraftwerks in den Sand setzen, aber den Eigentümern und Mietern eine preiswerte Wohnung zu erhalten, bekommst du einfach nicht hin. Solange wir nicht begreifen, dass der Klimawandel kein nationales und schon gar nicht nur ein Hamburger Problem ist, lösen wir die drängenden Aufgaben nicht, sondern fahren unsere Wirtschaft vor die Wand. Spätestens dann begreifen aber auch die letzten Gutmenschen, dass der Sozialstaat mit Steuergeldern finanziert wird.

Heinrich Stüven

**Arzt sucht langfristige Kapitalanlage**  
 – vermietete Wohnungen –  
 – Gewerbe- und Praxisflächen –  
 – Mehrfamilienhäuser –  
 Fairer Umgang mit den Mietern  
**Tel.: 0171/2 65 60 54**  
 Dr.med.T.Wiechmann@gmx.de

 **Hausmann®**  
**Hausverwaltung**  
 Wir lassen Sie nicht im Regen stehen und bieten weiterhin die Sondereigentums- oder Mietverwaltung für Ihre Wohnung an.  
**Tel.: (040) 529 600 48**

**dh DAVID HEMPEL**  
 IMMOBILIEN • VERWALTUNG

**Engagierte Hausverwaltung gesucht?**

- Wir verwalten:
- Wohnungseigentümergeinschaften
- Zins-/Miethäuser
- 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



## Schotter- und Steingärten

# Pflegeleicht, aber verboten

Worauf Eigentümer bei der Gartengestaltung achten müssen

**E**in üppig bepflanzter Garten ist nicht jedermanns Sache. Manche mögen es eher schlicht, anderen wiederum ist der Pflegeaufwand zu groß, etwa weil sie wenig Zeit haben oder körperlich eingeschränkt sind. Nicht selten versiegeln Grundeigentümer die Gartenfläche rund ums Haus deshalb mit Folie oder Vlies, schütten anschließend Schotter, Split, Kies oder Rindenmulch darüber und setzen dann höchstens noch grüne Akzente, indem sie dazwischen einzelne Pflanzen setzen. Auch gepflasterte Gartenflächen insbesondere vor dem Haus erfreuen sich zunehmender Beliebtheit. Was viele Grundeigentümer nicht wissen: Das Anlegen von Schotter- und Steingärten ist in Hamburg weitgehend verboten. Nach § 9 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) müssen nicht überbaute Flächen auf Grundstücken wasserdurchlässig sein und durch Begrünung oder Bepflanzung gärtnerisch gestaltet werden. Das gilt auch und insbesondere für Vorgärten in Kleinsiedlungs-, Wohn-, Misch- und Dorfgebieten (§ 9 Absatz 2 HBauO). Hier dürfen lediglich Grundstücksteile versiegelt werden, sofern die Gartengestaltung dadurch nicht erheblich beeinträchtigt wird und ein durch die Vorgärten geprägtes Straßenbild erhalten bleibt. Solche Grundstücksteile sind beispielsweise Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Standplätze für Abfallbehälter.

Die gesetzliche Regelung hat nicht nur ästhetische Gründe – Schotter- und Steingärten werden mitunter auch als „Gärten des Grauens“ bezeichnet. Auf versiegelten Flächen kann Regenwasser nicht versickern, was insbesondere bei den auch in Hamburg immer häufiger auftretenden Starkregenereignissen leichter zu Überschwemmungen führen kann, weil die Siele und Gräben die Wassermassen nicht mehr aufnehmen können. Flächen, die mit Schotter aufgefüllt oder gepflastert sind, heizen sich bei hohen Außentemperaturen zudem viel stärker auf als Grünflächen und speichern die Wärme anschließend auch länger. Wenn sich Schotter- und Steingärten unkontrolliert in der Stadt verbreiten würden, hätte dies zur Folge, dass sich insbesondere die dicht besiedelten Gebiete im Sommer intensiver aufwärmen als ohnehin schon. Auch die Stadtnatur würde aus dem Gleichgewicht geraten oder im schlimmsten Fall ganz verschwinden, da Insekten, Vögel und andere, zum Teil gefährdete heimische Tierarten in Schotter- und Steingärten weder Nahrung noch Schutz finden.

Ob das Verbot aus § 9 HBauO auch tatsächlich eingehalten wird, überwachen die Bezirksämter. Eine flächende-

ckende Kontrolle aller Grundstücke erfolgt jedoch nicht. Die Bezirksämter prüfen vielmehr stichprobenartig und gehen gezielt Hinweisen aus der Bevölkerung nach. Bei Verstößen kann das zuständige Bezirksamt im Einzelfall eine gärtnerische Gestaltung anordnen. Die sogenannte Herstellung ordnungsgemäßer Zustände hat oberste Priorität. Grundeigentümer, die der Aufforderung zum Rückbau nicht nachkommen, müssen je nach Bezirk allerdings mit einem Zwangsgeld rechnen.

Die Pflicht zur gärtnerischen Gestaltung schließt Steinelemente übrigens nicht kategorisch aus, solange ihnen im Gesamtbild nur eine untergeordnete Rolle zukommt. Dies hat jüngst das niedersächsische Oberverwaltungsgericht entschieden und in diesem Zusammenhang auch noch einmal konkretisiert, dass Grünflächen sich durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene Flächen prägen (1 LA 20/22). Wer dabei auf die richtigen Pflanzen setzt, kann den eigenen Pflegeaufwand erheblich minimieren. Die vom Grundeigentümer-Verband Hamburg angebotene Gartenberatung gibt Aufschluss darüber, wie sich ein naturnaher und pflegeleichter Garten am besten anlegen lässt. Tipps zur Gartengestaltung finden Sie zudem in dieser Ausgabe in der Rubrik „Haus und Leben“.

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg  
[www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)

**KIELPINSKI & Co.**  
 IMMOBILIEN GMBH & Co. KG

## Wie viel ist meine Immobilie wert?

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



FACHKOMPETENZ SEIT 1999  
 VIELFACH AUSGEZEICHNET

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

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

# Fragen und Antworten

**? Ich bin Alleineigentümer und Vermieter eines Mehrfamilienhauses mit zehn Mietwohnungen. Aus den Medien habe ich erfahren, dass ich bei künftiger Erneuerung der Verbrauchserfassungsgeräte für Heizung fernablesbare Ausstattungen verwenden muss. Trifft das zu?**

Ja. Auf Grundlage des § 6 Absatz 1 bis 5 des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 hat der Bundesgesetzgeber die Heizkostenverordnung (HeizKV) geändert. § 5 Absatz 2 Satz 1, 3 HeizKV schreibt nunmehr vor, dass Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, die nach dem 1. Dezember 2022 installiert werden, fernablesbar sein und dabei den Datenschutz und die Datensicherheit nach dem Stand der Technik gewährleisten müssen. Seit dem 1. Dezember 2022 ist zudem die grundsätzliche Anbindbarkeit der neu einzubauenden Ausstattungen zur Verbrauchserfassung an ein Smart-Meter-Gateway (SMGW) unter Einhaltung der Schutzprofile und Technischen Richtlinien vorgeschrieben. Es muss also sichergestellt sein, dass die vorhandenen Ausstattungen mit einem Smart-Meter-Gateway kompatibel sind. Eine Ausnahme besteht lediglich bei Ersetzung oder Ergänzung vorhandener Zähler einer vorhandenen Nutzergruppe. Der sofortige Anschluss dieser neu zu installierenden fernablesbaren Ausstattungen an ein Smart-Meter-Gateway (SMGW) ist schon jetzt in den Fällen sicherzustellen, in denen ein SMGW bereits vorhanden ist, § 5 Absatz 6 Satz 2 HeizKV.

**? Bin ich trotz Funktionsfähigkeit der vorhandenen, nicht fernablesbaren Verbrauchserfassungsgeräte schon jetzt verpflichtet, diese gegen fernablesbare Ausstattungen auszutauschen?**

Nein. Vorhandene, nicht fernablesbare Ausstattungen können noch – vorausgesetzt sie sind funktionsfähig und eichgültig – bis zum 31. Dezember 2026 verwendet

werden. Ab diesem Zeitpunkt müssen dann aber alle Ausstattungen (die bei Inkrafttreten der Novelle am 1. Dezember 2021 bereits eingebaut waren) in fernablesbare Ausstattungen, die die vorgenannten Kriterien erfüllen, getauscht werden.

**? Ich habe gehört, dass Mieter die ihnen in Rechnung gestellten Heizkosten kürzen können, wenn der Vermieter entgegen den Vorgaben der HeizKV keine fernablesbaren Verbrauchserfassungsgeräte verwendet oder diese, soweit erforderlich, nicht den hierfür geltenden Vorgaben entsprechen. Ist das korrekt?**

Ja. Den Mietern steht neben dem bisher schon geregelten Kürzungsrecht wegen nicht verbrauchsabhängiger Abrechnung (12 Prozent) ein weiteres Kürzungsrecht von 3 Prozent zu, wenn der Vermieter entgegen der Verpflichtung aus § 5 Absatz 2 und 3 HeizKV keine fernablesbare Ausstattung zur Verbrauchserfassung installiert hat oder diese, soweit erforderlich, nicht den hierfür geltenden Vorgaben entspricht § 12 Absatz 1 Satz 2 HeizKV. Vom Gesetzgeber wurde zudem ein weiteres Kürzungsrecht in Höhe von 3 Prozent für die Fälle geschaffen, in denen der Vermieter den ihm obliegenden Informationspflichten zur Abrechnung und zum Verbrauch nach § 6 a HeizKV nicht oder nicht vollständig nachkommt. Verstößt der Vermieter sowohl gegen die Verpflichtung des § 5 Absatz 2 und 3 HeizKV als auch gegen § 6 a HeizKV, beträgt das Kürzungsrecht jeweils 3 Prozent. Es kann daher im „worst case“ zu einer Summierung der neuen Kürzungsrechte von 6 bis maximal 21 Prozent des auf den Mieter entfallenden Anteils an den Gesamtkosten kommen.

**? Mein Sohn ist Eigentümer eines Zinshauses, in dem bereits zum Stichtag fernablesbare Zähler eingebaut waren. Diese sind aber nicht an ein Smart-Meter-Gateway anbindbar und auch nicht interoperabel. Muss mein Sohn diese Erfassungsgeräte nun ersetzen?**

Nach § 5 Absatz 4 HeizKV dürfen fernablesbare Ausstattungen, die bis zum 31. Dezember 2022 eingebaut wurden, aber nicht an ein Smart-Meter-Gateway anbindbar und auch nicht interoperabel sind, noch bis zum 31. Dezember 2031 genutzt werden. Danach müssen auch diese kompatibel sein und nachgerüstet beziehungsweise ausgetauscht werden.

Uns verbindet das Interesse am Hamburger Grundeigentum – welche Gemeinsamkeiten haben wir noch?

Wir suchen ab sofort

**Steuerfachangestellte / Steuerfachwirte (mwd)**

Sie suchen

**spannende Aufgaben sowie beste Perspektiven?**

Wir bieten Ihnen selbstständiges und eigenverantwortliches Arbeiten in einem familienfreundlichen Umfeld. Ein modernes Büro in der Hamburger AlsterCity erwartet Sie mit netten Kolleginnen und Kollegen. Wir fördern Sie durch Weiterbildung und bieten – last but not least – ein attraktives Gehalt sowie einen sicheren, zukunftsorientierten Arbeitsplatz.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



STEUERBERATERKANZLEI  
FOLCHERT & GRABSCH



Weidestraße 122a 22083 Hamburg 040-69 70 83 01 info@stbkanzlei.de



# Die Tür, die alles und jeden schützt.

Eine Daloc Wohnungseingangstür hält nicht nur den Alltagslärm fern, sie schützt auch gegen Feuer, giftige Rauchgase und unangenehme Gerüche. Durch ihr einzigartiges Design hält die Tür über lange Zeit, ohne dabei ihre Schutzeigenschaften einzubüßen. Ein sicheres Investment für Sie und Ihre Projekte - und für jeden, der hinter der Tür leben wird.



Erfahren sie mehr über die ultimative Wohnungseingangstür auf [daloc.de](https://daloc.de)



Doors with purpose.

**DALOC**

## GESCHÄFTSSTELLEN

**Die Maskenpflicht ist entfallen. Das Tragen einer Maske wird jedoch dringend empfohlen.**

### 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 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  
Montag und Mittwoch 9 – 12 Uhr  
Dienstag und Donnerstag 16.30 – 18.30 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  
Telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe  
Montag und 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 Rechts- und Bauberatung, Erb- und Steuerrecht nach Terminvergabe unter 040-601 05 35 oder per E-Mail unter info@haus-und-grund-sasel.de  
Dienstag 19 – 21 Uhr

## HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

### HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

**Die Maskenpflicht ist entfallen. Das Tragen einer Maske wird jedoch dringend empfohlen.**

#### Informations-Centrum

Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg  
Montag – Mittwoch 9 – 17 Uhr  
Donnerstag 9 – 18 Uhr (am 6. April 2023 9-16 Uhr)  
Freitag 9 – 14 Uhr

#### Rechtsberatung

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

#### Rechtliche Kurzberatung

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

#### Bautechnische Beratung

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

#### Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

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

#### Gartenberatung

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

#### Mediationsberatung

(telefonisch nach Terminvergabe)  
Dienstag 16 – 17 Uhr

#### Steuerberatung

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

#### Energieberatung

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

#### Umwelt-, Gebäude- und Anlagentechnik

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

**Weitere Informationen unter [www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de). Am 6. April 2023 (Gründonnerstag) fallen alle Beratungen zwischen 16 und 18 Uhr aus.**

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

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

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

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

**Eidelstedt (Alte Elbgastraße 12, 22523 Hamburg):** An jedem zweiten und vierten Mittwoch im Monat 17 – 18 Uhr persönliche Rechtsberatung ohne Voranmeldung.



## FACHLITERATUR



### Abwehr nachbarlicher Störungen

Von Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2020, ISBN 978-3-

96434-007-8

Die Broschüre thematisiert außer der Beeinträchtigung durch Nachbars Bäume und Pflanzen nahezu alle Formen nachbarlicher Störungen. Anhand vieler Beispielfälle und vor allem gestützt auf die Rechtsprechung wird der Stoff eingängig vermittelt. Auch faktische Überlegungen zur Führung und zur Beilegung von nachbarlichen Streitigkeiten fehlen nicht. Die Broschüre richtet sich an alle rechtsberatenden Berufe, die Justiz, aber vor allem an den privaten Hauseigentümer und seinen Nachbarn.

**Preis: 14,95 Euro**

### Der Wohnungseigentümer.

Von Volker Bielefeld, Thomas Christ und Michael Sommer, 11. neu bearbeitete Auflage 2023, ISBN: 978-3-96434-035-1

Der Ratgeber zum Wohnungseigentum behandelt in gewohnter Weise zahlreiche wichtige Fragen aus der Praxis für die Praxis. Dabei werden häufig auftretende Unsicherheiten, etwa zu baulichen Veränderungen, zu Wohnungseigentümerversammlungen, zu den Rechten und Pflichten der Wohnungseigentümer und des Verwalters, zur Jahresabrechnung oder zum Wirtschaftsplan, ausführlich und praxisnah erklärt. Mit zahlreichen „ABC-Listen“, Hinweisen und Beispielen erleichtert „Der Wohnungseigentümer“ das schnelle Auffinden von Einzelfragen und gewährleistet dem Leser damit eine sichere Behandlung des neuen Wohnungseigentumsgesetzes.

**Preis: 69,90 Euro**

### Unser Bauherren-Handbuch. Praxismappe Bauplanung.

Von Rüdiger Krisch, 1. Auflage 2022, ISBN 978-3-7471-0485-9

Diese Praxismappe steht angehenden Bauherrinnen und Bauherren mit wertvollen Ratschlägen zur Seite: Von der Bedarfsanalyse und Grundstückssuche über die Planung von Haustechnik und Grundrissanpassungen bis hin zu den Außenanlagen. Ob mit der Fertighausfirma oder mit der Architektin: Stellen Sie sicher, dass Ihr Eigenheim genau auf Ihre individuellen Erwartungen und Wünsche ausgerichtet ist.

**Preis: 19,90 Euro**

Alle Bücher und Broschüren sind im Online-Shop erhältlich

[www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)  
bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten

## Wohnungsgesuch von Familie K.

Über 13 Jahre arbeiteten Frau und Herr K. als afghanische Ortskräfte für deutsche Behörden und Organisationen, koordinierten Projekte, um eine demokratische afghanische Regierung aufzubauen und Frauen eine Berufsausbildung zu ermöglichen. Vor eineinhalb Jahren gelang es ihnen gemeinsam mit ihren drei Kindern, den Taliban zu entfliehen und Sicherheit in Deutschland zu finden. Seitdem sind sie in Hamburg in einer Geflüchtetenunterkunft untergebracht. Die Eltern sprechen fließend Englisch und haben bereits gut Deutsch gelernt. Aktuell entwickeln sie berufliche Perspektiven: Herr K. kann sich vorstellen, im Bereich Steuerberatung zu arbeiten, Frau K. zieht es eher in die Sozialarbeit. Die Kinder im Alter von fünf bis 14 Jahren haben sich ebenfalls gut eingelebt.

Nicht zuletzt wegen der besonderen Geschichte fiel Familie K. der Wohnungslotsin Frau S. sofort auf. Sie lernten sich im Herbst 2021 in der Geflüchtetenunterkunft kennen, wo sich Frau S. ehrenamtlich engagiert. Gemeinsam haben sie schon viel versucht, um eine Wohnung in Hamburg zu finden, waren bislang jedoch noch nicht erfolgreich. Frau S. unterstützt die Familie bei der Wohnungssuche und den weiteren Aspekten des

Ankommens in unserer Stadt. Für Vermieter bleibt die erfahrene ehrenamtliche Wohnungslotsin gern im laufenden Mietverhältnis als zusätzliche Ansprechperson erhalten. Darüber hinaus können sich Vermieter bei Fragen auch an das Team der Wohnbrücke Hamburg wenden. Haben Sie eine freie Wohnung ab drei Zimmern mit einer Miete von maximal 1.463 Euro bruttokalt in Hamburg und würden den Fünf-Personen-Haushalt gern kennenlernen? Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchtgeschichte passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!

  
**WOHNBRÜCKE**  
HAMBURG

**Wohnbrücke Hamburg**  
Koordinierungsstelle

**Lawaetz-wohnen&leben gGmbH**  
Tel.: 040/466 551 433  
Fax: 040/466 551 435  
[wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de](mailto:wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de)  
[www.wohnbruecke.de](http://www.wohnbruecke.de)

1

### Online-Seminar: Lärm, zweckwidrige Nutzung etc. – Rechtliche Abwehrmöglichkeiten in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

**Termin:** Mittwoch, den 24. Mai 2023 von 15 bis 16.30 Uhr

**Themen (Auszug):**

- Woraus können sich „Störungen“ im wohnungseigentumsrechtlichen Sinne ergeben?
- Welche Ansprüche bestehen gegen einen Störer?
- Welche rechtlichen Grenzen muss ein Mieter bei der Nutzung einer Wohnung einhalten?

- Wie kann ein einzelner Eigentümer die Gemeinschaft zur „Störungsabwehr“ bewegen?

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

**Kosten:** 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

2

### Online-Seminar: Die Schriftform, das große Mysterium des Mietrechts. Chancen und Risiken erkennen – auch im Wohnraummietrecht

**Termin:** Mittwoch, 5. Juli 2023 von 17 bis 18.30 Uhr

**Themen:**

- Schriftform – was ist das?
- Anwendungsfälle der gesetzlichen Schriftform: insbes. Mietvertrag, Nachtrag, mündliche Vereinbarungen
- Bedeutung der gesetzlichen Schriftform im Wohnraummietrecht

- Der Mietvertrag hat einen Schriftformmangel – und jetzt?

**Referent:** Martin Spörl, Rechtsanwalt – Stenger Rechtsanwälte PartG mbB

**Kosten:** 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

3

### Online-Seminar: Alles Wissenswerte rund um bauliche Veränderungen – Grundlagen, neueste Rechtsprechung und aktuelle Entwicklungen

**Termin:** Mittwoch, den 30. August 2023 von 15 bis 16.30 Uhr

**Themen (Auszug):**

- Anwendungsbereich und Voraussetzungen von § 20 Abs. 1 WEG
- Abgrenzung von Erhaltungsmaßnahmen
- Vorbereitung von und Anforderungen an Beschlüssen
- Privilegierte Maßnahmen (insb. E-Mobilität)

- Grenzen der baulichen „Veränderung“
- Kosten- und Nutzungsregeln nach § 21 WEG
- Beseitigung rechtswidriger baulicher Veränderungen
- Prozessuale Fragen

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

**Kosten:** 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

4

### Online-Seminar: Die Möglichkeiten des Zutritts zum Sondereigentum – Ansprüche gegen Eigentümer, Mieter und andere Nutzer

**Termin:** Mittwoch, den 4. Oktober 2023 von 15 bis 16.30 Uhr

**Themen (Auszug):**

- Grundlagen zu den Rechtskreisen in einer GdWE
- Duldungspflichten von Sondereigentümern aus § 14 WEG
- Duldungspflichten von Dritten nach § 15 WEG
- die „richtige“ Ankündigung von Maßnahmen
- Praxisbeispiele (bspw. Wartung von Erfassungsgeräten, Wasserschaden)

- Pflichtenprogramm der Verwaltung
- Schadensersatzpflicht bei unberechtigter Zutrittsverweigerung
- Prozessuale Besonderheiten

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

**Kosten:** 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer



5

### Online-Seminar: Aktuelle Rechtsfragen rund um die Eigentümerversammlung – Einladung, Durchführung, Beschlussanfechtung & Co.

**Termin:** Mittwoch, den 15. November 2023 von 15 bis 16.30 Uhr

**Themen:**

- Grundlagen zur Eigentümerversammlung
- Wesen und Formen von „Beschlüssen“
- Unterscheidung von Anfechtbarkeit und Nichtigkeit
- Fehlerfreie Einladungen zur Versammlung
- Wichtige Vorbereitungsmaßnahmen

- (Un-)Bestimmte Beschlüsse und die Rechtsfolgen
- Pflichten und Haftung der Verwaltung bei Beschlussfehlern
- Prozessuale Grundlagen zu Beschlussklagen

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

**Kosten:** 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

6

### Online-Seminar: Klimaschutzziele durch bauliche Veränderungen erreichen? – Aktuelle wohnungseigentumsrechtliche Aspekte zu Fotovoltaikanlagen, Wärmepumpen etc.

**Termin:** Mittwoch, den 29. November 2023 von 15 bis 16.30 Uhr

**Themen (Auszug):**

- Anforderungen an (privilegierte) bauliche Veränderungen
- Grenzen der Umgestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums
- Besonderheiten bei Wärmepumpen und Fotovoltaikanlagen

- „Rückbau“ alter Anlagen
- Exkurs zu mietrechtlichen Anforderungen
- Praktische Umsetzung von „Klimamaßnahmen“ in der GdWE

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

**Kosten:** 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

**Ausführliche Informationen zu den Online-Seminaren finden Sie unter [www.grundeigentuemerverband.de/Seminare](http://www.grundeigentuemerverband.de/Seminare)**

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

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

**Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler**

**BUTERFAS**  
  
**B & B BUTERFAS**

**ALLES IN EINER HAND**

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



**Der Fachbetrieb mit Komplettlösungen für Fassaden, Balkone und Keller**  
**Telefon 040 - 229 55 00 • [www.buterfas.de](http://www.buterfas.de)**

1. bis 13. Juli 2023

## Küstenzauber Frankreichs

### Kreuzfahrt mit der Ocean Majesty ab und bis Kiel

**Die Vorliebe für alles Schöne, Köstliche und Exquisite prägt Deutschlands Nachbarn seit jeher.** Genießen Sie auf dieser Kreuzfahrt die französischen Lebensmomente und entdecken Sie herrliche Kunstschätze und Naturlandschaften. Ihre Reise beginnt in der Bretagne „dem Land des Meeres“ und bringt Sie zu den Inseln Île de Bréhat, Île d'Yeu und Belle Île, die alle als Geheimtipp gelten.

Ein weiterer Höhepunkt dieser Reise ist Bordeaux, das weltbekannte Weinanbaugebiet, aber auch die Stadt der Kunst und Geschichte, die seit 2007 zum Welterbe der UNESCO gehört. Über den Hafen Le Havre, der als Ausgangspunkt für Ausflüge in die romantische Normandie nach Honfleur oder Rouen, die Stadt der Jungfrau von Orleans, dient, erreichen Sie wieder Ihren Start- und Zielhafen Kiel.



18. Juli bis 7. August 2023

## Abenteuer Grönland

Foto: Hansa Touristik

### Kreuzfahrt mit der Ocean Majesty ab und bis Hamburg

**Diese Kreuzfahrt ist eine Abenteuer- und Erlebnisreise der ganz besonderen Art.** Eine Reise nach Grönland, auf die größte Insel der Welt, gehört zu den Traumreisen. Denn der hohe- und arktische Norden lockt nicht nur mit Einsamkeit und landschaftlichen Schönheiten, sondern bietet gleich mehrere einzigartige Naturschauspiele in

einer Reisezeit von nur drei Wochen. Die Überquerung des Polarkreises, die Mitternachtssonne und die Begegnung mit Walen und zahllosen Seevögeln sind nahezu garantierte Reiseerlebnisse.

Und das Beste ist: Der Grönlandkreuzfahrer kann mit kleinen und familiären Schiffen wie MS Ocean Majesty ab und bis Hamburg reisen!

**Fordern Sie gern unsere ausführlichen Reisebeschreibungen an.**

## Kontakt

Wenn Sie Interesse an diesen Reisen haben, setzen Sie sich gern mit Frau Marion Kruck, Tel. 30 96 72 14, Fax 30 96 72-0, Mail: [kruck@grundeigentuemerverband.de](mailto:kruck@grundeigentuemerverband.de) in Verbindung



### Alstertal-Langenhorn-Alsterdorf: Mitgliederhauptversammlung

**Termin:** Mittwoch, den 5. April 2023 um 18.30 Uhr

**Ort:** Gemeindesaal der St. Lukas Kirche, Hummelsbütteler Kirchenweg 2, 22335 Hamburg

**Auszug aus der Tagesordnung:**

Vortrag von Elinor Schües zum Thema:

**„Modernisierung von Einfamilienhäusern und kleinen Zinshäusern. Praktische Tipps.“**

Eine Anmeldung ist nicht erforderlich.

### Rissen: Jahreshauptversammlung 2023

**Termin:** Mittwoch, den 19. April 2023 um 18 Uhr

**Ort:** Seniorentreff des Arbeiter-Samariter-Bundes, Rissener Dorfstraße 40, 22559 Hamburg

**Auszug aus der Tagesordnung:**

Vortrag von Herrn Ulf Schelenz, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes e.V. zum Thema:

**„Klimaschutz und Machbarkeitsstudie: Was kommt auf Eigentümer zu?“**

Neuwahlen stehen erst 2024 wieder an. Bei Interesse am Amt des Kassenwartes oder Kassenprüfers können Mitglieder sich aber gerne schon melden (telefonisch oder per E-Mail).

Die Getränke sind wie immer frei, eine Anmeldung ist nicht erforderlich.

### Eimsbüttel: Jahreshauptversammlung 2023

**Termin:** Mittwoch, den 19. April 2023 um 18 Uhr

**Ort:** Grundeigentümer-Verband Hamburg, 7. OG, Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg

**Auszug aus der Tagesordnung:**

Vortrag von Knut Engler und Burkhardt Müller-Sönksen zum Thema:

**„Vor- und Nachteile von Staffel- und Indexmietverträgen bei hoher Inflation“**

**Anmeldung:** Bitte per E-Mail an grund@soensken.de

Neuwahlen stehen erst 2024 wieder an. Bei Interesse an einer Mitarbeit können Mitglieder sich aber gerne schon melden.

Für alkoholfreie Erfrischungen ist gesorgt.

„Hamburger Ansichten“

## Kunstaussstellung

Bis zu seinem 25. Lebensjahr hatte Christoph Gaartz kein sonderliches Interesse an der Malerei. Dann entdeckte er dank seiner damaligen Freundin, dass er ein talentierter Zeichner ist. Schließlich bewarb er sich an der Kunsthochschule Hamburg und lernte das Zeichnen und Malen im Rahmen eines Industriedesign-Studiums von der Pike auf. Anschließend machte sich der gelernte Maschinenschlosser mit einer Vorliebe für den historischen Möbelbau als Möbeldesigner und Tischler selbstständig und baute Möbel von der Gotik bis zum Biedermeier nach.



Während seiner beruflichen Tätigkeit war die Zeit, in denen Christoph Gaartz sich der Malerei widmen konnte, limitiert. Das änderte sich mit seinem Eintritt in den Ruhestand. Er nutzte die neu gewonnene Zeit, um richtig durchzustarten. Seitdem konzentriert er sich ganz auf die Aquarellmalerei, obwohl er im Laufe der Jahre verschiedene Techniken wie Öl, Tempera und Federzeichnung ausprobiert hatte.

Bis Ende Juni präsentiert Christoph Gaartz einen Teil seiner Werke in der Hauptgeschäftsstelle des Grundeigentümer-Verbandes. Die großformatigen Aquarelle sind in den Beratungsräumen im sechsten Obergeschoss ausgestellt.

Die Ausstellung trägt den Titel „Hamburger Ansichten“ und ist durch Christoph Gaartz Vorliebe für Stadtpaziergänge zustande gekommen, bei der er stets ein Skizzenbuch oder einen Fotoapparat bei sich trägt.

Neues aus Karlsruhe

# Heizkostenverteilung

Bei fehlender Vorerfassung ist eine Differenzberechnung zulässig

Der BGH hat in einer wohnungseigentumsrechtlichen Streitsache geurteilt, dass die Verteilung der Heizkosten in einem Gebäude mit unterschiedlicher Ausstattung zur Verbrauchserfassung (Einheiten mit Heizkostenverteilern oder Wärmemengenzählern) nach einer rechnerisch zutreffenden Differenzberechnung – unter Berücksichtigung der Verbrauchsdaten einer oder mehrerer Nutzergruppen – zulässig und einer ausschließlich flächenmäßigen Kostenverteilung vorzuziehen ist (BGH, Urteil vom 16. September 2022 – V ZR 214/21).

In der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdW) wird der Wärmeverbrauch der einzelnen Wohneinheiten zum Teil durch Wärmemengenzähler, zum Teil durch Heizkostenverteiler ermittelt. Die Anlage verfügt nicht über eine Vorrichtung zur Vorerfassung des

anteiligen Gesamtverbrauchs der jeweils gleich ausgestatteten Einheiten. Der Kläger rügte diese seiner Ansicht nach nicht gesetzeskonforme Abrechnung und erhob Anfechtungsklage gegen den Beschluss, der die Verteilung der Heizkosten in den Einzelabrechnungen nach einer Differenzberechnung genehmigte.

Die Vorinstanzen (AG Mönchengladbach und LG Düsseldorf) gaben dem Kläger Recht, der Beschluss widerspreche dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Abrechnung entspreche nicht den Vorgaben der Heizkostenverordnung an eine verbrauchsabhängige Abrechnung. Eine fehlende Vorerfassung habe wohnungseigentumsrechtlich zur Folge, dass eine neue Abrechnung zu erstellen sei, bei der die Heizkosten ausschließlich nach dem Flächenmaßstab zu verteilen seien. Etwas anderes ergebe sich auch nicht aus der Rechtsprechung des BGH. Für das Wohnraummietrecht habe dieser zwar geurteilt, dass bei einem Verstoß gegen § 5 Heizkostenverordnung in der Regel der ermittelte Verbrauch der Abrechnung zugrunde zu legen und nicht allein nach Wohnfläche abzurechnen sei. Dies müsse aber vor dem Hintergrund des dem Mieter zustehenden Kürzungsrechts nach § 12 Heizkostenverord-

nung gesehen werden. Da dem Wohnungseigentümer ein solches nicht zustehe, sei diese Rechtsprechung nicht auf das Wohnungseigentumsrecht übertragbar.

Die hiergegen eingelegte Revision hatte Erfolg. Laut dem BGH kommt eine Abrechnung trotz nicht heilbaren Verstoßes (fehlende Vorerfassung) in der Regel am ehesten dem Zweck der Heizkostenverordnung nahe, in der die für eine Nutzergruppe gemessenen Verbrauchsmengen zugrunde gelegt und die übrigen Verbräuche durch eine Differenzberechnung ermittelt werden. Fehler der Ver-

teilung, die sich hieraus einseitig zulasten einer Nutzergruppe auswirken könnten, seien regelmäßig hinzunehmen. Die rechnerische Ermittlung gründe auf dem tatsächlichen Nutzerverhalten und sei nach dem Zweck der Heizkostenverordnung einer Abrechnung rein nach dem Flächenmaßstab vorzuziehen, denn diese sei nicht geeignet, die beabsichtigten Anreize zur sparsamen Energiever-

wendung zu setzen. Auch eine Schätzung sei unzulässig, da der Verbrauch der einzelnen Nutzer ordnungsgemäß erfasst worden sei; nicht erfasst worden sei hingegen lediglich der anteilige Verbrauch der jeweiligen Nutzergruppe. Die Rechtsansicht der Vorinstanzen, dass nur durch die Pflicht zur Neuabrechnung der Druck auf die WEG zur Installation der notwendigen Vorrichtungen zur Vorerfassung erhöht werden könne, treffe nicht zu. Der Anspruch auf Installation der notwendigen Vorrichtungen könne im Wege der Beschlussersetzungsklage nach § 44 Absatz 1 Satz 2 WEG geltend gemacht werden. Diese Entscheidung geht mit derjenigen des VIII. Zivilsenats des BGH konform (BGH, Urteil vom 20. Januar 2016 – VIII ZR 329/14). Dort war bereits für das Mietrecht festgestellt worden, dass nach dem Zweck der Heizkostenverordnung grundsätzlich eine den Verbrauch des Nutzers berücksichtigende Abrechnung einer ausschließlichen Abrechnung nach Wohnfläche vorzuziehen sei.

Christian Bocklage

Rechtsanwalt

Grundeigentümer-Verband Hamburg

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



Foto: Joe Mitejzki



Hausverwaltung digitalisieren

# Softwarelösungen

Wichtige Unterstützung für die Verwaltung von Immobilien

**V**om Adressdaten-Management über Kontoverbindungen der Mieter bis hin zur jährlichen Nebenkostenabrechnung – die Verwaltung von Immobilien bringt einen erheblichen Aufwand mit sich. Eine wichtige Unterstützung können dabei Hausverwaltungs-Softwarelösungen darstellen. Welche Variante für wen die richtige ist, hängt von vielen Faktoren ab. Excel war gestern. Schneller und zuverlässiger ist die Abrechnung über moderne digitale Lösungen. Dies gilt umso mehr, da die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Hausverwaltung stetig steigen. Neue Vorgaben des Gesetzgebers, EU-Richtlinien, Klimaschutzziele und Energiepolitik stellen Vermieter, die ihre Immobilie selbst verwalten, regelmäßig vor neue Herausforderungen. Um diesen mit einer zeitgemäßen Immobilienverwaltung begegnen zu können, braucht es Digitalisierung. Softwarelösungen helfen, den Überblick zu behalten. Sie ermöglichen die effiziente und rechtssichere Verwaltung von Gebäuden. Dabei sind die meisten Hausverwaltungsprogramme in der Lage, alle erforderlichen Aufgabenbereiche zu übernehmen. Ob es sich dabei um Gewerbeeinheiten, Ferienhäuser, Eigentums- oder Mietwohnungen handelt, ist selten relevant. Von der Buchhaltung inklusive Mahnwesen bis hin zum Management der Zählerstände können solche Programme die Arbeit von privaten Vermietern erleichtern – sofern Funktionsumfang und Anforderung korrespondieren.

## Anzahl der Einheiten

Der jeweilige Funktionsumfang unterscheidet sich von Programm zu Programm, da die Software-Anbieter verschiedene Zielgruppen adressieren. Der größte Unterschied liegt in der Zahl der Verwaltungseinheiten, die mit der jeweiligen Lösung bearbeitet werden kann. Programme, die wenige Einheiten verwalten können, richten sich auch im Funktionsumfang und in der Handhabung stärker an die Bedürfnisse kleiner Vermieter. Komplexere Programme, die auch von Hausverwaltungen genutzt werden, bieten sich bei der Verwaltung von großen Wohn- oder Gewerbeeinheiten an. Bei diesen Programmen wären Kleinvermieter von den umfangreichen Nutzungsmöglichkeiten schnell überfordert. Auch preislich übersteigen diese Lösungen schnell den finanziellen Rahmen dieser Vermieter.

## Desktop versus Cloud

Noch werden einige Programme als Desktop-Version an-

geboten, die fest auf dem Rechner oder Server des Kunden installiert sind. Doch immer mehr Softwarelösungen arbeiten inzwischen webbasiert. Dies hat den Vorteil, dass die Verwaltung der Immobilie nicht mehr ortsgebunden ist, sondern flexibel von jedem Ort mit Internetzugang durchgeführt werden kann. Auch für Aktualisierungen der Programme ist das praktisch. Kommt es beispielsweise zu einer Änderung im Mietrecht, lässt sich das Programm automatisch anpassen. Für Desktop-Programme müssen die Anbieter dagegen Updates bereitstellen, die nicht immer kostenfrei sind.

## Programminhalte

Alle Programme sind in der Lage, die Grundlagen einer Hausverwaltung zu erfüllen: Daten der Mieter können erfasst, Mietabrechnungen inklusive Nebenkosten sowie Jahresabrechnungen erstellt werden. Speziellere Anforderungen sind nicht immer inklusive; sie müssen bei Bedarf eventuell kostenpflichtig hinzugebucht werden. Vor der Wahl der Software sollten Interessenten daher einen Blick in den Funktionsumfang der jeweiligen Lösung werfen. Auch ein Test verschiedener Programme ist sehr zu empfehlen. Die meisten Verwaltungsprogramme lassen sich kostenlos testen oder in Demo-Versionen ausprobieren. Dabei kann man nicht nur den Funktionsumfang, sondern – was auch sehr wichtig ist – die Nutzerfreundlichkeit der Software überprüfen.

## Kosten

So unterschiedlich wie der Funktionsumfang der Softwarepakete sind auch die Preise und Abrechnungsmodelle. Webbasierte Programme erheben eine monatliche Gebühr für die Nutzung, die sich häufig nach der Anzahl der Verwaltungseinheiten richtet. Für Desktop-Programme wird meist ein einmaliger Preis berechnet. Die Preisspanne, beginnend bei circa 50 Euro, ist hier enorm. Je mehr Wohn- oder Gewerbeeinheiten verwaltet werden sollen, desto höher liegt in der Regel auch der Preis.

Erbschaftsteuer

# Vorsicht, Falle!

## Übertragung des Familienheims auf Ehepartner oder Kinder

**D**ie Übertragung eines Wohnheims auf die Kinder zu Lebzeiten gegen Nießbrauch und die Nutzung des Eigennutzungsprivilegs sind bewährte Mittel, um Erbschaftsteuer zu sparen. Diese stehen untereinander, aber in einem aus dem verklausulierten Gesetzestext nur mit Mühe herauszulesenden und ebenso überraschenden wie unlogischen Verhältnis zueinander. Das Ganze ist in § 13 I Ziffer 4 ErbStG geregelt.

Man muss hier differenzieren zwischen der Übertragung auf den Ehepartner oder eingetragenen Lebenspartner und der Übertragung auf Kinder. Unter Ehegatten ist die Übertragung relativ unproblematisch, aber schon hier gibt es etwas zu beachten: Die Frist von zehn Jahren, in denen man die Immobilie selbst nutzen muss, gilt nämlich nur im Erbfall. Um gar nicht erst in die Verlegenheit zu kommen, nachzuweisen, dass man vor Ablauf dieser Frist

die Nutzung etwa wegen des Umzugs in ein Pflegeheim zwingend aufgeben musste, ist also hier oft die Übertragung zu Lebzeiten vorzuziehen. Dies lässt sich gegebenenfalls mit einer Beendigung der Zugewinnngemeinschaft kombinieren.

Eine Quadratmeterbegrenzung gibt es unter Ehegatten nicht, es kann also auch die millionenschwere Villa steuerfrei weitergegeben

werden, was auch schon durchaus für Kritik gesorgt hat.

Zu beachten ist auch, dass die Befreiung immer nur dann gilt, wenn es sich um einen Erstwohnsitz handelt.

Eine böse Falle gibt es aber bei der

Der Gesetzgeber sieht die Privilegierung aber unlogischerweise nur für den Erwerb von Todes wegen vor.

Übertragung des Wohnheims auf die Kinder. Nachvollziehbar ist, dass hier eine Grenze von maximal 200 Quadratmetern Wohnfläche gilt, sonst muss die darüber liegende Fläche der Versteuerung unterworfen werden. Dies ist aber nicht nur relativ selten, sondern es gibt ja auch den Freibetrag von 400.000 Euro. Das Gesetz sieht die Privilegierung aber überraschender- und unlogischerweise nur für den Erwerb von Todes wegen vor. Wer also die Absicht hat, sein Eigenheim später von den eigenen Kindern übernehmen und nutzen zu lassen – was heute dadurch, dass wir erstens so alt werden wie nie zuvor und zweitens die Kinder mit 40 oder 50 Jahren meist schon eine eigene Immobilie haben, seltener geworden ist –, sollte genau prüfen, ob bei einer Übertragung jetzt nicht vielleicht Schenkungssteuer anzufallen droht, die vielleicht im Erbfall durch das Eigennutzungsprivileg entfallen würde!

### Immobilienübergabe zu Lebzeiten



Autoren: Fischl-Obermayer/Funke/Maulbetsch. 3. Auflage 2021, 12,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten  
ISBN: 978-3-96434-020-7

Der vorliegende Ratgeber beantwortet umfassend alle erbrechtlichen Fragen rund um die Immobilienübergabe zu

Lebzeiten. Durch Gestaltungsempfehlungen und Expertentipps erfahrener Erbrechtsexperten erhält der Leser Anregungen und Hinweise, wie er bereits zu Lebzeiten durch eine vorausschauende Immobilienübergabe seinen Nachkommen die Immobilie erhalten und steuergünstig verschenken kann. Der Ratgeber behandelt in weiteren Schwerpunkten Steuerspartipps und sozialrechtliche Folgen der Immobilienübergabe. Er behandelt insbesondere die möglichen Inhalte eines Übergabevertrages und die dadurch entstehenden Kosten.

#### 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

Michael Pommerening  
Rechtsanwalt

Sozietät Pommerening & Breitenbach

# Die Ruheoase im eigenen Garten

Bei der Gestaltung der eigenen Gartenoase ist der Sicht- und Lärmschutz ein wichtiges Thema. Damit wird erst eine behagliche Privatsphäre möglich. Ein guter Sicht- bzw. Lärmschutz bietet Sicherheit und ist gleichzeitig ein effektiver Schutz vor Wind und Lärm. Zaunteam bietet für diese Anforderungen vielseitige wirtschaftliche Lösungen und fachkundigen Service, speziell für Privatkunden und kleinere Objekte an.

## Ein Sichtschutz für mehr Privatsphäre

Ein Garten ist die perfekte Ferieninsel zuhause, um Ruhe und Erholung zu genießen, mit Familie und Freunden zusammensitzen, Kinder vergnügt spielen zu lassen etc. Dies alles möglichst geschützt vor unbetenen Besuchern,



neugierigen Blicken, Zugluft und störenden Geräuschen. Durch die dichtere Bauweise und die überall lauernden Lärmquellen wie Straßenlärm, die Nähe zu einem Fußball- oder Tennisplatz oder dem Trampolin beim Nachbarn, ist der Bedarf an guten Sicht- und Lärmschutzlösungen gestiegen. Die Auswahl an optisch ansprechenden und langlebigen Sichtschutzzäunen ist groß. Es lohnt sich

daher, sich umfassend zu informieren und sich bei Zaunteam beraten zu lassen. Ein im Garten schön integrierter Sichtschutz erhöht nicht nur den Marktwert des Grundstückes, sondern wertet es zudem auch in puncto Funktion und Ästhetik auf.

## Zäune als Schall- und Lärmschutz

Statt einem herkömmlichen Zaun oder Sichtschutz kommt immer öfter auch ein Schallschutzzaun zum Einsatz. Dieser besteht aus Stahlpfosten, die im Abstand von 2 bis 2,5 Meter stabil mit Betonfundamenten fixiert werden. Als Füllung dienen genormte Elemente, die von Hand (ohne Kran) angebracht werden. Auch kleine und/oder schwer zugängliche Projekte können somit vergleichsweise kostengünstig realisiert werden.

## Alle Zäune. Alle Tore.

Wer sich umfassend über alles rund um Zäune, Tore, Sicht- und Lärmschutz informieren will, der findet bei Zaunteam die größte Auswahl auf dem Markt. Mit über 500 verschiedenen Varianten vom

klassischen Drahtgeflecht bis zum stromproduzierenden Solarzaun bleiben bei Zaunteam keine Wünsche offen.

## Wir sind für Sie da

Von der professionellen Beratung über die fachgerechte Montage bis zum 5-Sterne Service rund um Zäune und Tore – Zaunteam bietet alles aus einer Hand.



Mit rund 80 Standorten in ganz Deutschland steht Ihnen Zaunteam mit Rat und Tat gerne zur Seite. Holen Sie sich Ihre Informationen unter [zaunteam.de](http://zaunteam.de) und kontaktieren Sie das Zaunteam in Ihrer Nähe für die Umsetzung Ihres Wunschzauns.

## Zäune, Tore, Sichtschutz

GRATIS-KATALOG  
Jetzt bestellen!





Garten neu anlegen – Smarte Lichtakzente – Naturnahe Gärten – Balkon –  
Fassadenbegrünung

# Gartensaison



Grüne Oase

# Garten neu anlegen

Schön soll er sein

**W**er einen Garten neu anlegt, möchte der häuslichen Umgebung eine persönliche Note geben und sie nach seinen Bedürfnissen gestalten. „In der jüngsten Vergangenheit stellen wir verstärkt den Wunsch nach einem Rückzugsort, nach einer grünen Oase fest“, erklärt Manuel Wehrle, Gartendesigner in der Königlichen Gartenakademie in Berlin. Die Frage, was einen „schönen“ Garten ausmacht, ist freilich sehr subjektiv. Am treffendsten lässt sie sich wohl so beantworten: Das ist ein Garten, in dem sich die Bewohner wohlfühlen. Viele Experten raten deshalb, zuerst ein Brainstorming zu veranstalten und Ideen zu sammeln.

## Kommunale Vorgaben beachten

Es kann hilfreich sein, einen Landschaftsarchitekten oder Gartendesigner zu Rate zu ziehen. Die Experten helfen nicht nur bei der Planung und Umsetzung. Sie weisen oft auf kommunale Vorgaben hin. Denn je nach Bauordnung sind Richtwerte zu berücksichtigen, etwa wie viel Bodenfläche des Grundstückes versiegelt werden oder wie hoch ein Zaun ausfallen darf. Und nicht jeder Baum darf überall gepflanzt werden. Auch klimatische Veränderungen spielen eine Rolle. Gärten müssen heute über lange Strecken mit wenig Wasser auskommen und gleichzeitig Starkregen verkraften können. Wer derlei Fragen für sich geklärt hat, sollte anschließend – mit oder ohne Expertenhilfe – einen genauen Plan des Gartens, des zu erhaltenden Pflanzenbestandes und der Himmelsrichtungen ausarbeiten.

## Beleuchtung und Bewässerung immer mitdenken

Dann geht es darum, Orte für wichtige Funktionen festzulegen. Wo etwa soll ein Essplatz hin? Bietet er genügend Raum für einen Grill oder eine Outdoor-Küche? Soll es einen Brunnen, Teich oder gar Swimmingpool geben? Nicht zu vergessen die Planung der Beleuchtung und Bewässerung wie einer Zisterne für Regenwasser. Damit Haus und Garten eine Einheit bilden, empfiehlt es sich, Materialien und Formen aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für das Farbkonzept. Und natürlich gibt es Tricks, kleine Gärten größer erscheinen zu lassen und größeren Außenbereichen etwa durch verschiedene Ebenen eine harmonische Struktur zu geben. Ein wichtiger Aspekt ist der Übergang von Haus zum Garten. Meist wird es eine Terrasse sein. Sie kann direkt in den Rasen übergehen oder durch ein Staudenbeet beziehungsweise eine Mauer abgegrenzt sein.

## Immer mehr Pflanzen aus wärmeren Gefilden

Bei der Wahl der Pflanzen spielen Licht und Bodenbeschaffenheit eine entscheidende Rolle. „Viele Pflanzen wie etwa die Ölweide, auch *Elaeagnus ebbingei* genannt, sind in einigen Teilen Deutschlands mittlerweile auch bedingt winterhart beziehungsweise können mit etwas Winterschutz bedenkenlos gepflanzt werden“, betont Wehrle auch mit Blick auf den Klimawandel. Auch rät er, bei der Bepflanzung zuerst an die großen Gehölze wie Bäume und Sträucher zu denken und erst danach die Stauden ins Auge zu fassen. Ganz wichtig dabei: „Ob vor oder hinter dem Haus – es sollte das ganze Jahr immer etwas blühen“, empfiehlt der Gartendesigner.

Karin Birk

Freie Journalistin



**Nasse Wände?  
Feuchter Keller?**

Mit bisher über 100.000 erfolgreichen Sanierungen in der ISOTEC-Gruppe bieten wir Ihnen die Sicherheit für ein trockenes und gesundes Wohnen.

**ISOTEC Hamburg GmbH**  
Donnerstr. 20, 22763 Hamburg  
☎ 040 - 41 33 90 33

**www.isotec-hamburg.de**

**TEAM ISOTEC**  
HANDWERK AUF HÖCHSTEM NIVEAU

**ISOTEC®**  
Wir machen Ihr Haus trocken



Per Fingertipp auf dem Smartphone

# Smarte Lichtakzente

Lichtszenerarien fürs grüne Wohnzimmer

**O**b Frühlingserwachen, laue Sommerabende mit Grillparty, buntes Herbstlaub oder weiße Winterlandschaft: Die richtige Beleuchtung setzt den Garten zu jeder Jahreszeit perfekt in Szene. Lichtakzente im Garten zaubern eine tolle Stimmung, sobald die Dämmerung einsetzt: Je nach Geschmack können dies ein sanft gedimmtes Licht für den Feierabend-Drink in der Garten-Lounge, bunte Partybeleuchtung oder kunstvoll illuminierte Beete, Sträucher oder Bäume sein. Mit Smart-Home-Systemen lassen sich verschiedene Lichtszenerarien auch ganz einfach per Fingertipp auf dem Smartphone aufrufen.

## Anschlüsse planen

Zunächst sollte man sich Gedanken machen, welche Bereiche, Pflanzen oder Objekte ins rechte Licht gerückt werden sollen. Wer bereits vor Baubeginn oder der Neuanlage seines Gartens Kabelauslässe für Leuchten und Steckdosen am Haus einplant, hat es später einfach. Doch der Aufwand hält sich auch für eine nachträgliche Installation in Grenzen.

## Schnelle und einfache Lösung

Diverse Hersteller bieten Gartenbeleuchtungssysteme an, die auch ohne Fachmann installiert werden können. Dabei werden einfach 12-Volt-Niederspannungskabel oberirdisch verlegt. Um diese an eine 230-Volt-Haushaltssteckdose anzuschließen, ist ein zwischengeschalteter Transformator nötig, der in vielen Sets gleich mitgeliefert wird. An einem Outdoor-Hauptkabel können dann durch Verbindungselemente Verteilerkabel angebracht werden, die zu den einzelnen Elementen führen. So können Strahler, Spots, Kugellampen oder Sockelleuchten nach Bedarf platziert werden. Der Nachteil ist natürlich, dass die losen Kabel bei der Gartenarbeit hinderlich sein können oder zur Stolperfalle werden.

## Erdkabel sicher verlegen

Besonders bei einem großen Garten mit vielen Bereichen oder Wegen, die ausgeleuchtet werden sollen, eignet sich die Verlegung von Erdkabeln. Um hier Strom zu verlegen, benötigt man mindestens drei Dinge: ein durchdachtes Konzept, was beleuchtet werden soll, passende Erdkabel samt Schutzrohren und einen Elektrofachmann. Denn auch im Garten gilt: Elektroanschlüsse dürfen nur vom Experten durchgeführt werden. Die Leitungen sollten spatensicher mindestens 60 Zentimeter tief unter der Erde verlegt werden.

Generell gilt: Im Außenbereich darf nur Beleuchtung eingesetzt werden, die für die Verwendung im Freien ausgewiesen ist. Am besten gegen Witterungseinflüsse geschützt sind Qualitätsleuchten mit hoher Schutzklasse. Leuchten mit der Schutzklasse IP44 dürfen im Außenbereich installiert werden, eignen sich aber eher für die Installation an der Hauswand oder unter einem Vordach.

Direkt im ungeschützten Freien sind etwa Leuchten mit den Schutzklassen IP65 und IP67 die sichere Wahl – sie vertragen auch einen Starkregen.

---

Im Außenbereich darf nur Beleuchtung eingesetzt werden, die für die Verwendung im Freien ausgewiesen ist.

---

## Smarte Steuerung

Besonders komfortabel ist eine steuerbare Gartenbeleuchtung mit Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern oder Bewegungsmeldern. Noch flexibler ist man mit einem Smart-Home-System. Dann lässt sich die Beleuchtung per App vom Smartphone oder Tablet ein- oder ausschalten – und das auch von unterwegs. Außerdem können Regeln für die passende Lichtstimmung zu jedem Anlass eingerichtet und Zeitpläne erstellt werden, um Energiekosten zu sparen.

Auch um ungebetene Gäste abzuwehren, eignet sich die smarte Lösung: So nimmt die Gartenbeleuchtung potenziellen Eindringlingen nicht nur die schützende Dunkelheit, im Urlaub dient sie auch im Außenbereich zur Anwesenheitssimulation. Zu festgelegten Zeiten kann die Außenbeleuchtung angeschaltet und wie zufällig gesteuert werden – ganz so, als ob jemand zu Hause wäre.

**Baumgutachten: für Anträge zur  
Baumfällung, Wertermittlung,  
Baumschutz**  
Vom öffentlich bestellten und  
vereidigten Sachverständigen  
für Bäume  
**Tel.: 040-7 23 17 10**  
am besten vormittags  
Dipl.-Ing. Fred-Heineken, Hamburg

**Anzeigenschluss  
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM  
5/2023: 05.05.2023**  
Anzeigenannahme: elbbüro,  
Stefanie Hoffmann,  
Tel. (040) 33 48 57 11,  
E-Mail: s\_hoffmann@elbbuero.com

Anna Katharina Fricke  
hausundgrund.de

Natürlich schön

# Naturnahe Gärten

Ein Paradies für Insekten und Nager

**E**in natürlicher Garten, in dem Kräuter und Wildblumen sprießen, Blüten mit verschiedenen Aromen locken und Gräser sich sanft im Wind neigen – ein solcher Garten voller Leben ist nicht nur eine Wohltat für die Seele, sondern auch für heimische Tierarten.

Sie gelten als Gärten des Grauens: Schottergärten, in denen grau an grau Steine über Steine sämtliches Leben unmöglich machen. Hier gibt es für Insekten, Nager und Vögel weder Futter noch Unterschlupf. Umweltfreundlicher ist ein Naturgarten, in dem es grünt und blüht. In solch eine Oase lässt sich aber auch ein Steingarten wieder zurückverwandeln. „Mit einem ökologisch geführten Garten kann jeder einen Beitrag zum Erhalt der Arten leisten, denn unsere Gärten können so zu wichtigen Lebens- und Rückzugsräumen für Pflanzen und Tiere werden“, heißt es beim Naturschutzbund Nabu. „Wer beispielsweise Wildbienen im Garten fördert, gibt vielen Bestäubern eine Heimat. Wer Vögeln Unterschlupf und Nahrung bietet, hat die besten Schädlingsbekämpfer vor Ort.“

Nachdem Steine und Versiegelungsfolie entfernt sind, gilt es, den Boden mit nährstoffreichem Humus wieder anzureichern. Anschließend geht es an die Gestaltung: In einem biologisch vielfältigen Naturgarten wachsen

heimische Pflanzen, die Tieren Nahrung, Verstecke und Nistplätze bieten. Eine Wildkräuter- und Wildblumenwiese, die gerne auch kniehoch wachsen darf, erfüllt gleich mehrere dieser Bedürfnisse. Elemente wie Hecke und Reisighaufen, Trockenmauer und Teich gestalten den Lebensraum abwechslungsreich.

Ein vielfältig angelegter Garten wird zur Wohltat für Vögel, Insekten, Igel, Eidechsen, Kröten und Nager – und auch für uns Menschen. So spenden im Frühjahr heimische Frühblüher Insekten erste Nahrung und uns den Anblick einer herrlich bunten Blumenwiese. Im Frühsommer lockt die Blütenpracht von Obstbäumen und Stauden Insekten wie Falter an. Diese wiederum bieten neben Gehölzen und Samen von Gräsern und Stauden den Vögeln im Sommer und Herbst willkommene Kost. Im Winter erleichtern abgeblühte Samenstände den überwinternden Vögeln die Nahrungssuche. Mit Schnee bedudert sind sie außerdem ein schöner Anblick.

Auf den Einsatz von Kunstdünger und Pestiziden ist im Naturgarten natürlich zu verzichten. Auch sollten Gartenbesitzer keine allzu große Ordnungsliebe an den Tag legen. Hohe Wiesen und wilde Ecken vergrößern die Pflanzenvielfalt und locken damit immer neue tierische Bewohner an.

Katharina Lehmann  
Freie Journalistin

## Naturnahe Gärten: Paradies für Insekten und Nager

Ein Naturgarten besteht aus möglichst vielen verschiedenen heimischen Pflanzen – Kräuter, Wildblumen, Stauden, Gräser, Farne, Sträucher und Bäume. Schafgarbe, Giersch, Kamille und Knoblauchsrauke sorgen nicht nur bei Insekten, sondern auch bei uns für Abwechslung auf dem Teller. Kleiner ODERMENNIG und Kriechender GÜNSEL bringen Farbe in die Wildblumenwiese. Brennnessel und Ackerschachtelhalm gelten als wirkungsvolle Pflanzenstärkungsmittel. Disteln, Brennnesseln und Gräser bieten Raupen beziehungsweise Schmetterlingen wie Tagpfauenauge, Kleinem Fuchs und Distelfalter einen gedeckten Tisch. Die Samen von Korn- oder Mohnblumen sind eine wichtige Nahrungsquelle für Wildbienen, genauso wie Apfel-, Pflaumen- oder Kirschbaum, Brombeerhecke und Blaubeerfeld. Unter [naturgarten.org/wissen/fuer-einsteiger](http://naturgarten.org/wissen/fuer-einsteiger) finden Interessierte eine interaktive Karte, die durch die verschiedenen Lebensräume eines Naturgartens führt.

**B AU & H AUSTECHNIK**  
GMBH



**Beratung · Planung · Ausführung**  
**Wohnungssanierung**  
**Maurerarbeiten**  
**Balkonsanierung**  
**Fassadensanierung**

(040) **550 75 00**

Ordulfstr. 1 · 22459 Hamburg  
[info@bau-und-haustechnik.com](mailto:info@bau-und-haustechnik.com)

*Bauen im Bestand*



Pflanzen, grillen, sonnen

# Balkon

Eine kleine Oase

**B**unte Blüten, duftende Kräuter und versteckt zwischen grünem Laub die eine oder andere rote Tomate – in der warmen Jahreszeit lässt sich der Balkon in eine lauschige Oase verwandeln.

Was dem Landbewohner der eigene Garten ist, ist dem Städter der Balkon. Hier wird gepflanzt, gegrillt, gesonnt. Und das treibt die Zufriedenheit in der Stadt deutlich nach oben, wie eine Online-Umfrage des Maklerunternehmens Homeday unter 2.000 Deutschen zeigt. So sind 47 Prozent der Stadtbewohner mit Balkon oder Terrasse sehr zufrieden mit ihrer Wohnsituation. Unter den Balkonlosen sind nur 29 Prozent zufrieden.

Und das verwundert auch nicht, lässt sich der Balkon in den warmen Monaten doch mit einigen Handgriffen und ein paar Tricks und Kniffen in eine wahre grüne blühende Oase verwandeln. Gepflanzt wird, was gefällt – Petunie und Sonnenblume, Basilikum und Petersilie, Erdbeere und Tomate, auf so manchem Balkon breitet sich gar ein Kürbis aus.

## Auf die Lage kommt es an

Nicht alle Pflanzen fühlen sich jedoch auf allen Balkonen gleichermaßen wohl. Auf dem nach Süden ausgerichteten Balkon fühlen sich vor allem Gewächse wohl, die Hitze und pralle Sonne gut vertragen. Hier gedeihen Geranie und Petunie, aber auch Tomate oder Erdbeere, Basilikum und Gurke. Wer auf dem Sonnenbalkon andere Pflanzen setzen möchte, verschafft ihnen mit Sonnenschirm oder Markise etwas Schatten.

Auch auf dem nach Norden ausgerichteten Schattenbalkon fühlen sich viele Pflanzen wohl. Efeu rankt am Klettergerüst empor, Fleißiges Lieschen oder Hortensien bringen Farbe auf den Balkon; derweil sorgen Bärlauch und Pilze, Kräuter oder Pfefferminze für Abwechslung in der Küche. Minze gedeiht allerdings auch gut auf einem halbschattigen Balkon. Hier fühlen sich Salate sowie die meisten Kräuter und Gemüse ebenfalls wohl.

## Balkon nachträglich anbringen

Achtung: Wer nachträglich einen Balkon anbringen möchte, hat einiges zu beachten. So muss im Mehrfamilienhaus die Eigentümergemeinschaft zustimmen. Und auch die Kommune hat ein Wörtchen mitzureden, gilt es doch, Abstände zu Nachbarn, Bestimmungen des Denkmalschutzes oder den örtlichen Bebauungsplan einzuhalten: Möglicherweise dürften bestimmte Baulinien und Fluchten nicht überbaut werden. Sind diese Fragen geklärt, geht es um das Wie. Grundsätzlich sind selbsttragende vorgestellte oder vorgehängte Balkone die wirtschaftlich und energetisch günstigste Konstruktion. Vorgestellte Balkone stehen mit ihrer Tragkonstruktion meist aus Stahl vor der Fassade und sind dort lediglich mit Verschraubungen fixiert. Vorgehängte Balkone werden an der Hauswand befestigt und zusätzlich mit Stahlseilen abgehängt. Beide Konstruktionen sind nur mit wenigen Verschraubungen und Befestigungen an der Fassade montiert – Wärmebrücken entstehen so nicht.

## Der Naschbalkon

Überhaupt steht der Gemüseanbau bei vielen Balkongärtnern hoch im Kurs. Das wissen auch die Saatguthersteller und bieten spezielle Saatgutzüchtungen oder Pflanzen für den Balkon. Diese Sorten wachsen nicht so groß, dafür kompakt – und sie sind sehr ertragreich. Grundsätzlich gedeihen viele Obst- und Gemüsesorten in Balkonkasten oder Blumentopf, Hochbeet oder Kübel – am aussichtsreichsten, gerade für den Einstieg, sind Erdbeere und Tomate, Pfefferminze und Basilikum, Pflücksalat und Petersilie. Wer schon etwas geübt ist, versucht sich am Anbau von Gurke, Paprika, Möhre, Mangold, Spinat, Zwiebel, Kartoffel, Rhabarber oder Heidelbeere. Grundsätzlich gilt: Standort, Erde und vor allem Pflanzgefäße müssen auf die Bedürfnisse der Gewächse angepasst werden. So benötigen Möhren zum Beispiel etwa 40 Zentimeter tiefe Töpfe, um tief genug wurzeln zu können. Zudem müssen die Pflanzen regelmäßig, im Hochsommer auch zweimal am Tag, gegossen werden, trocknet die Erde in den kleinen Töpfen doch besonders schnell aus. Dünger versorgt Obst und Gemüse mit ausreichend Nährstoffen – Menge und Art richten sich nach dem jeweiligen Bedarf, der je nach Sorte sehr unterschiedlich ist.

Katharina Lehmann  
Freie Journalistin

<p><b>BAUBETRIEB</b> seit 1907</p>  <p>solide-zuverlässig</p>	<p><b>PENTZIN &amp; NÄGELER</b> BAUUNTERNEHMEN</p> <p>Ausführung sämtlicher Bauarbeiten Bramfelder Str. 102 a • 22305 Hamburg</p> <p><b>Telefon 040 - 690 52 53</b> Internet: <a href="http://www.pentzin-naegeler.de">www.pentzin-naegeler.de</a> E-Mail: <a href="mailto:info@pentzin.de">info@pentzin.de</a></p>
--	---

Fassadenbegrünung

# Grüne Wände

**B**egrünte Fassaden verbessern das Mikroklima und schützen vor Hitze, bieten vielen Tierarten Lebensraum und können ein Gebäude optisch aufwerten.

## Besseres Mikroklima

Grüne Außenwände wirken sich positiv auf das Mikroklima rund um das Gebäude aus. In den Innenstädten heizen sich dicht bebaute Gebiete im Sommer stark auf, da Baumaterialien wie Stein, Beton und Asphalt unter Sonneneinstrahlung zu Wärmespeichern werden. Fassadenbegrünungen zeigen hier Wirkung: Sie spenden Schatten und tragen durch Verdunstung zur Kühlung bei. Indem sich die Außenwände unter der Begrünung nicht aufheizen, ist der positive Effekt auch im Haus spürbar. Außerdem fördern Fassadenbegrünungen die Artenvielfalt, indem sie Lebensraum für Tiere bieten, denen es im urbanen Raum oft an selbigem fehlt.

## Schutz vor Witterung

Ganz nebenbei können Fassadenbegrünungen durch ihre Blattstruktur Lärm mindern und die Außenhaut des Hauses vor Witterungseinflüssen schützen. Vor allem auf der Wetterseite kann der Bewuchs schädigende Nässe durch Schlagregen abhalten. Auf südlicher und westlicher Seite halten Pflanzen die intensive UV-Einstrahlung ab. Wo die Außenwand begrünt ist, haben unerwünschte Graffiti zudem keine Chance.

## Selbstklimmer oder Rankhilfe?

Grundsätzlich unterscheidet man zwischen boden- und wandgebundener Fassadenbegrünung. Die gängigere und einfachere Form ist die bodengebundene. Dabei werden die Pflanzen direkt im Boden vor der Fassade gepflanzt und beziehen von dort Wasser und Nährstoffe.

Bei den Pflanzen selbst unterscheidet man sogenannte selbstklimmende und rankende oder schlingende Pflanzen, die auf ein Gerüst als Kletterhilfe angewiesen sind. Selbstklimmer sollten nur auf intakten Untergründen ohne Risse, Spalten und offene Fugen eingesetzt werden. Fassaden mit Außendämmung sind hierfür meistens nicht geeignet. Bei Gerüstkletterpflanzen sollte man den baulichen Zustand der Fassade auf Stabilität überprüfen, ehe man ein Gerüst anbringt.

Anna Katharina Fricke  
www.hausundgrund.de



Das Schwerpunktthema der Rubrik „Haus & Leben“ ist in der kommenden Ausgabe **Solar & Dach:**

Dachdämmung · Dachterrasse · Solarstrom · Solarthermie · Solaranlagen-Check

## Juni

### Fassade & Fenster

Fassade sanieren ·  
Panoramafenster ·  
Schimmel vermeiden ·  
Fördermittel ·



## Juli

### Außenanlagen

Carport ·  
Garage ·  
Fahrradstellplatz ·  
Überdachte Terrasse ·  
Outdoor-Sauna ·



## Weitere Themen

### August: Wohngesundheits

Nachhaltige Baustoffe · Schadstoffe in Bestandsgebäuden · Wohnraumlufte · Smarte Helfer · Brandgefahr und Dämmstoffe

### September: Energieversorgung

Zukunftswisende Energiesysteme · Wartung von Photovoltaikanlagen · Mini-Solaranlagen · Wärmerückgewinnung · Fördermittel

Unsere Anzeigenberatung erreichen Sie unter [info@elbbuero.com](mailto:info@elbbuero.com) oder auch telefonisch unter 040/33 48 57 11

Wenn eine Fassadendämmung nicht infrage kommt

# Außenwand von innen dämmen

Innenwanddämmung schafft Behaglichkeit

**D**ie Innendämmung einer Wand ist aus bauphysikalischer Sicht kein gleichwertiger Ersatz für eine Außendämmung. Für manch ein Haus kommt eine Fassadendämmung jedoch nicht infrage – sei es wegen des Denkmalschutzes, aus ästhetischen Gründen oder weil sich eine Eigentümergemeinschaft schlichtweg nicht zu einem dahingehenden Beschluss durchringen kann. Dann ist die Montage einer Innendämmung eine Option. Vorher muss allerdings sichergestellt sein, dass die Außenfassade intakt ist und dass sie keine Feuchtigkeit aufweist sowie keine wasserführenden Leitungen in der Mauer liegen. Letztere könnten im Winter einfrieren, da die Außenwand nach einer Innendämmung kälter ist als vor der Maßnahme. Bei Feuchtigkeit in der Wand oder bei Schimmelpilzbefall muss sie vor den Arbeiten trockengelegt werden. Der Schimmel samt Tapete und Innenputz sind zu entfernen.

Zur Umsetzung einer Innendämmung stehen zahlreiche Systeme zur Auswahl. Sehr gängig ist das Aufbringen von sogenannten Verbundplatten, bei denen der Dämmstoff bereits mit einer Dampfsperrefolie und der Innenschale wie beispielsweise Gipskartonplatten oder Sperrholz kaschiert ist. Je nach baulicher Situation kann auch ein auf die Wand gesetztes Ständerwerk, in dessen Zwischenräume der Dämmstoff eingebracht wird, eine gute Lösung sein, oder aber Dämmstoffplatten werden direkt auf der Wand angebracht und anschließend verputzt.

## Innendämmung niemals hinterlüften

Eine Innendämmung darf niemals hinterlüftet und die Konstruktion muss zum Raum hin absolut luftdicht abgeschlossen werden. Dadurch wird verhindert, dass warme Raumluft hinter die Innendämmung strömt, sich an der kalten Außenwand abkühlt und kondensiert – Schäden an der Bausubstanz wären die sichere Folge. Daraus ergibt sich auch die Notwendigkeit, abgehängte Decken in diesem Bereich zu öffnen und die Dämmung bis zur Rohdecke zu ziehen. Wer in der gedämmten Wand Steckdosen montieren lassen möchte, sollte aus diesem Grund darauf achten, dass hier ausschließlich luftdichte Modelle zum Einsatz kommen.

## Dämmmaterial entscheidend

Ferner entscheidet die Wahl des Dämmmaterials über den Aufbau der zu dämmenden Innenwand. Grundsätzlich unterscheidet man zwischen Materialien, die in

Kombination mit einer Dampfsperrefolie verhindern, dass feuchte Raumluft in die Wandkonstruktion gelangt, und sogenannten kapillaraktiven Materialien, die Feuchtigkeit aus dem Raum aufnehmen und wieder abgeben können. Hier ist keine Dampfsperre nötig. Das klappt allerdings nur, wenn die Oberfläche mit diffusionsoffenen Farben gestrichen oder mit Papiertapeten bestückt sind. Meist bieten Hersteller aufeinander abgestimmte Dämmstoffe und Farben. Daher ist es ratsam, Mieter darauf hinzuweisen, bei einem Neuanstrich einer innen gedämmten Wand entsprechend geeignete Farben oder Tapeten zu verwenden.

Wie gut ein Material dämmt, hängt von dessen Wärmeleitfähigkeit ab. Sie wird durch die Wärmeleitfähigkeit „Lambda“ (gemessen in Watt pro Meter mal Kelvin, W/mK) ausgedrückt. Je geringer die Wärmeleitfähigkeit, desto besser ist die Dämmwirkung. Mineralwolle weist beispielsweise 0,035 W/mK auf, bei kapillaraktiven Kalziumsilikatplatten schwankt der Wert je nach Fabrikat um 0,06 W/mK. „Verwendet man Kalziumsilikatplatten, liegt die Materialstärke meist zwischen zwei bis sechs Zentimeter. Ein Ständerwerk, in dessen Gefache die Dämmung eingebracht wird, ist acht bis 16 Zentimeter tief“, erklärt die Hamburger Energieberaterin Marlies Evers.

## Wärmebrücken vermeiden

Zur Vermeidung von Wärmebrücken beziehungsweise Schimmelbildung an den Anschlüssen zu Innenwänden, Decke und Fenstern sollte sowohl die Fensterlaibung gedämmt als auch der Dämmstoff auf den angrenzenden Innenwänden und der Decke 30 bis 50 Zentimeter in den Raum hineingezogen werden. Eine Dämmplatte anzubringen, ist dabei die einfachste Variante. Es gibt allerdings auch Systeme, für die der Putz an den entsprechenden Stellen abgeschlagen und durch Dämmstoff ersetzt wird, sodass keine sichtbare Kante entsteht. Eine weitere Möglichkeit sind vorgefertigte Dämmkeile, die sich von der Außenwand zum Rauminneren immer weiter verjüngen, wodurch sich ein schräger Anschluss ergibt. In der Fensterlaibung muss die Dämmung bis an den Fensterrahmen herangeführt werden; dabei reicht eine geringere Dämmstoffstärke als bei der restlichen Innenraumdämmung aus.

Susanne Speckter  
Freie Journalistin



Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

# Sanierung und Neubau

Neue Förderregelungen

**S**eit Anfang des Jahres gelten Änderungen bei der Sanierungsförderung. Besonders gefördert werden nun schlecht sanierte Gebäude, da diese das höchste Treibhausgas- und Energieeinsparpotenzial haben. Mit dem am 1. März 2023 gestarteten Programm „Klimafreundlicher Neubau“ werden Neubau und Ersterwerb von Gebäuden gefördert, wenn deren Treibhausgasemissionen über den gesamten Lebenszyklus gering sind. Die wichtigsten Neuerungen im Überblick:

## KfW und BAFA – Wer fördert was und wen?

Die KfW-Bank fördert im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) Effizienzhäuser im Neubau und im Gebäudebestand mit einem zinsverbilligten Förderkredit inklusive Tilgungszuschuss. Über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) werden Einzelmaßnahmen im Gebäudebestand mit einem Investitionszuschuss gefördert. Antragsberechtigt sind nunmehr alle Investoren, nicht mehr nur Eigentümer, Pächter und Mieter.

## Produktänderungen bei der Sanierungsförderung

- Der im September 2022 eingeführte Worst-Performing-Building-Bonus (WPB-Bonus) für besonders schlecht sanierte Gebäude wurde von 5 auf 10 Prozent erhöht und auf die Sanierungen zum Effizienzhaus 70 mit Erneuerbare-Energie-Standard (EH 70 EE) ausgeweitet. Bisher wurde nur die Sanierung auf EH 55/40-Standard gefördert.
- Für die serielle Sanierung von Wohngebäuden zum Effizienzhaus 40 oder 55 wurde ein neuer Bonus (Ser-San-Bonus) in Höhe von 15 Prozent eingeführt. Der Bonus ist kumulierbar mit dem 5-Prozent-Bonus für die EE- oder Nachhaltigkeitsklasse (NH-Klasse) sowie dem WPB-Bonus. Bei der Kumulierung mit dem WPB-Bonus werden die beiden Boni in Summe auf 20 Prozent begrenzt.

- Bei Eigenleistungen werden die Materialkosten gefördert.
- Für Förderanträge, die zwischen dem 1. Januar 2022 und 31. Dezember 2024 gestellt werden, kann die Frist zur Vorlage des Verwendungsnachweises aufgrund der schwierigen Marktsituation auf Antrag auf 66 Monate nach Zusage verlängert werden.

## Neustart der Neubauförderung

- Neubau und Ersterwerb von Gebäuden werden seit 1. März 2023 nur noch unter Berücksichtigung des Gebäudelebenszyklus gefördert, um auch die negativen Auswirkungen auf Klima und Umwelt bei Bau, Betrieb und Abriss oder Nachnutzung von Gebäuden zu minimieren.
- Dabei gibt es zwei Förderstufen:
  - Die Stufe Klimafreundliches Gebäude wird von der KfW mit einem vergünstigten Kredit in Höhe bis zu 100.000 Euro gefördert. Diese Stufe wird erreicht, wenn ein Effizienzhaus 40 auch die Anforderung an die Treibhausgasemissionen im Gebäudelebenszyklus des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude PLUS (QNG-PLUS) erfüllt und nicht mit fossilen (Öl, Gas) oder biogenen (Biogas, Pellets) Energieträgern beheizt wird.
  - Klimafreundliche Gebäude mit QNG werden mit einem Kredit in Höhe bis zu 150.000 Euro unterstützt. Dabei muss für ein Effizienzhaus 40 ein Nachhaltigkeitszertifikat ausgestellt werden, das die Erfüllung der Anforderungen des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Plus (QNG-PLUS) oder des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Premium (QNG-PREMIUM) bestätigt.

Corinna Kodim

[www.hausundgrund.de](http://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](http://www.salpeter.de)

Barrierefreies Wohnen

# Mehr Lebensqualität

Teilhabe am Familienleben durch barrierefreien Umbau

**U**lf Sander erinnert sich noch gut, wie es war, als seine Familie in Lokstedt wohnte, in einer Mietwohnung im ersten Stock ohne Fahrstuhl. „Wir mussten Jonas jedes Mal die Treppe hoch- und runterhüsen. Das war sehr anstrengend, für alle von uns.“

Wenn sein inzwischen zwölfjähriger Sohn heute etwa aus der Schule nach Hause gebracht wird, braucht er seinen Rollstuhl nicht mehr zu verlassen. Man kann ihn direkt ins Haus oder in den Garten hineinfahren. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer mit der offenen Küche, das Bad und auch sein Zimmer. Alles ist ebenerdig und leicht zugänglich. „Jonas kann an allem teilhaben“, erzählt Ulf Sander. „Der barrierefreie Umbau war eine Riesenerleichterung für uns.“

Jonas' Gehirn war bei der Geburt nicht ausreichend mit Sauerstoff versorgt worden. Er kann sich weder bewegen noch sprechen, lernt aber gerade, sich per Sprachcomputer mit Augensteuerung zu verständigen. Rund um die Uhr ist er auf Hilfe angewiesen. Als Ulf Sander das elterliche Endreihenhaus in Sasel erbte, war ihm und seiner Frau Melanie schnell klar, dass sie es nach ihren Bedürfnissen gestalten und modernisieren wollten.

In dem Rotklinkerbau aus den 1950er-Jahren war früher ein Ladengeschäft untergebracht, ein Anbau sollte integriert werden. Familie Sander ließ sich bei den Baumaßnahmen vom Verein „Barrierefrei Leben“ beraten, der auch den Kontakt zur IFB Hamburg herstellte. Die Förderbank der Freien und Hansestadt bezuschusst mit ihrem Programm Barrierefreier Umbau von selbstgenutzten Eigenheimen Umbaumaßnahmen unter bestimmten Voraussetzungen mit vormals bis zu 15.000 Euro, seit 2023 mit bis zu 20.000 Euro.

„Das hat super geklappt!“, meint Ulf Sander und lobt besonders Sven Dietrich-Palow, den zuständigen Berater der IFB Hamburg. „Er ist die einzelnen Fördermöglichkeiten mit uns durchgegangen und hat genau erklärt, was geht und was nicht geht. Und er war immer ansprechbar“, erzählt Sander, der als Schichtleiter am Flughafen in Fuhlsbüttel arbeitet. Auch die reibungslose Abwicklung der Förderung überzeugte die Familie, die durch Jonas viel mit Bürokratie zu tun hat.

Die Fußböden wurden auf eine Höhe gebracht, Wände versetzt, Türen verbreitert. Der Vinylboden ist rutschfest und reflektionsarm. Das Bad erhielt ein unterfahrbares Waschbecken, der Duschbereich ist ebenerdig. Die Abbrucharbeiten machte Ulf Sander größtenteils selbst,



## Förderprogramm Barrierefreier Umbau von selbst genutzten Eigenheimen:

- Zuschüsse von 3.000 bis 20.000 Euro je nach Maßnahme
- Für ältere Menschen, Menschen mit Behinderung und Rollstuhlnutzer in selbst genutztem Wohneigentum
- Einkommensabhängige Förderung
- Beispiele für Maßnahmen: Treppenlift, barrierefreie Badezimmer, ausreichend breite Türen, geeignete Bodenbeläge, stufenfreie Zuwegung

### Kontakt:

Hamburgische Investitions- und Förderbank  
Sven Dietrich-Palow  
Telefon: 040-248 46-476  
E-Mail: s.dietrich-palow@ifbhh.de

dann rückten die Handwerker an. Einen sechsstelligen Betrag investierte die Familie in die Arbeiten, von der IFB Hamburg erhielt sie die zum Zeitpunkt des Umbaus maximale Förderhöhe von 15.000 Euro. Anfang 2023 wurde die maximale Förderhöhe des Programms auf 20.000 Euro heraufgesetzt.

Seit rund zwei Jahren wohnt Familie Sander inzwischen in ihrem barrierefreien Heim. Es geht ihnen gut, die Lebensqualität ist deutlich gewachsen.

Lebensräume im eigenen Garten schaffen

# Naturnahe Gartengestaltung

Bienen- und Insektensterben stoppen helfen

**M**it dem eigenen Garten einen Beitrag zum Arten- und Umweltschutz leisten? Nicht nur über das Insektensterben reden, sondern auch konkret etwas dagegen tun?

Das geht – mit naturnaher Gartengestaltung in kleinen wie in großen Gärten sowie auf Balkonen und auf Dachterrassen. Kleine Maßnahmen, sofern sie richtig umgesetzt werden, haben hier große Wirkung.

Private Gärten nehmen in Hamburg und Umgebung eine große Fläche ein. Sie bieten uns die einmalige Chance, einen Rückzugsort und Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten zu schaffen und die Natur hautnah vor der eigenen Haustür zu erleben. Naturnahe Gärten sind keine ungepflegten Wildnisgärten oder schnelllebige Modeerscheinungen, sondern gestaltete Gärten mit langlebigen Pflanzengesellschaften und umweltfreundlichen Baumaterialien. Sie dienen insbesondere unseren Insekten als Nahrungsquelle und bieten ihnen die Möglichkeit, sich zu vermehren und zu überwintern. Und damit haben



auch heimische Vögel bessere Überlebenschancen.

Die Liebe zur Natur, Wildpflanzen- und Gartentipps, geeignete Bezugsquellen und Gartenbeispiele, Offenheit für Neues und die Freude am Gärtnern reichen aus, um naturnahe Gartenräume anzulegen und zu pflegen.

## Wollen Sie dabei sein?

Der Grundeigentümergebiet Bergedorf lädt mit diesem Schwerpunktthema zum Vortragsabend am Mittwoch, den 19. April 2023 ab 18.30 Uhr in den Theatersaal der Lohbrügger Bürgerbühne, Neuer

Weg 54 ein. Zwei ausgewiesene Expertinnen – Petra Schünke und Heike Elvers – von Naturgarten e.V. Hamburg informieren darüber, was einen Naturgarten ausmacht und wie ein konkreter Start mit den „richtigen“ Blumen und Pflanzen gelingt.

Wegen dem begrenztem Platzangebot ist eine vorherige Anmeldung bitte unter [bergedorf@grundeigentuemerverband.de](mailto:bergedorf@grundeigentuemerverband.de) oder 040-724 72 73 bis zum 17. April 2023 erforderlich.

## ARCHITEKTEN

Aufstockungen  
und Anbauten  
für Wohnhäuser

040. 99 99 45 73  
[www.heidrunohm.de](http://www.heidrunohm.de)



heidrun ohm architektin  
ich mach was draus.

## ENERGIEBERATUNG



Energie und Thermografie  
Centrum Hamburg GmbH

Meiendorfer Weg 23, 22145 Hamburg  
Tel. 040/67 99 99 97 · Fax 040/67 99 96 92  
[info@etc-hamburg.de](mailto:info@etc-hamburg.de) · [www.etc-hamburg.de](http://www.etc-hamburg.de)

## HAUSMEISTER

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

Tel. (040) 3 19 19- 08  
[info@ghg-hamburg.de](mailto:info@ghg-hamburg.de)  
[www.ghg-hamburg.de](http://www.ghg-hamburg.de)



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



## HEIZÖL



**BERND IDEN**  
Heizöl

☎ 60 70 136

## MALER



Malermester Thorsten Ahrens berät  
kompetent u. gern bei Malerarbeiten,  
Schimmelprävention u. Wohnungsrenov.  
Tel 040-45 03 76 47  
[www.ahrens-malereibetrieb.de](http://www.ahrens-malereibetrieb.de)

## SPIELPLATZ

**SPIELPLATZPRÜFUNG**  
gemäß DIN EN 1176  
in ganz Norddeutschland

Tel. (040) 3 19 19- 08  
[info@ghg-hamburg.de](mailto:info@ghg-hamburg.de)  
[www.ghg-hamburg.de](http://www.ghg-hamburg.de)



**INSTANDHALTUNG & PFLEGE**  
von Spiel- und Außenanlagen  
in ganz Norddeutschland

Tel. 040 200 1000  
[info@hbr-hamburg.de](mailto:info@hbr-hamburg.de)  
[www.hbr-hamburg.de](http://www.hbr-hamburg.de)



## 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

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](mailto:s_hoffmann@elbbuero.com)

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

**Gramlich**

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



– Anzeige –

Schutz vor hohen Tierarzt-Kosten

## Absicherung für Fellnasen

Die Krankenversicherung ist für die Katz' – und für den Hund

In deutschen Haushalten leben – laut einer repräsentativen Erhebung – 34,7 Millionen Haustiere. Katzen (16,7 Mio.) und Hunde (10,3 Mio.) sind die beliebtesten. „Wenn die geliebten Fellnasen ernsthaft krank oder bei einem Unfall verletzt werden, kann es teure Folgen geben. Die Haspa Tier-Krankenversicherung sorgt für einen Rundum-Schutz für Hund und Katze“, sagt Christian Kuschma, Filialdirektor der Haspa in Berne, Hermann-Balk-Straße 133. „Damit sichern Sie sich gegen hohe Tierarztrechnungen ab.“

Diese Versicherung ist in den Leistungsvarianten Premium und Premium plus verfügbar. In beiden ist die umfassende Übernahme der Behandlungs- und Operationskosten enthalten, bei Premium plus gibt es keine Begrenzung für die Höchstentschädigung pro Jahr. Wer ganz sicher gehen will, kann zusätzlich noch einen Schutz für die Zähne ergänzen: Dann sind auch Zahnextraktionen, Wurzelbehandlungen sowie die Korrektur von Zahn- oder Kieferanomalien inklusive.

Alle Rassen sind versicherbar. Es besteht freie Wahl bei der Tierarztpraxis oder -klinik, mit der die Versicherung direkt abrechnet. Rassespezifische Erkrankungen sind mitversichert. Außerdem gibt es eine jährliche Gesundheitspauschale in Höhe von 100 Euro, zum Beispiel für Wurmkuren, Floh- und Zeckenvorsorge sowie Schutzimpfungen. Wichtig: Wer schon länger nicht mehr in der tierärztlichen Praxis war, sollte sich nicht über gestiegene Preise wundern. Denn im November 2022 trat die neue Gebührenordnung in Kraft, die deutlich höhere Preise zur Folge hat. So kostet schon die einfachste Untersuchung nun 23,62 Euro statt vorher 8,98 Euro für Katzen und

13,47 Euro für Hunde. Die Preise für Impfungen von Hund und Katze haben sich fast verdoppelt: von 5,77 Euro auf 11,50 Euro. Und dies sind nur die Nettopreise, auf die noch 19 Prozent Mehrwertsteuer hinzukommen. Wie die Bundestierärztekammer betont, gibt die Gebührenordnung keine Festpreise vor, sondern nur einen groben Rahmen, vom einfachen bis zum dreifachen – bei Notdienst sogar vierfachen – Satz. Die Gebührenhöhe kann je nach Tier, Aufwand, Behandlungszeit und sogar Behandlungsort variieren.

So können Zahnsteinentfernung (inklusive Narkose) 400 Euro, Zähneziehen (inkl. Narkose) 1.500 Euro und die Behandlung eines Kreuzbandrisses 2.400 Euro bei Katze oder Hund kosten. Bei einer komplizierten Not-OP nach einem Unfall kommen schnell mehrere tausend Euro zusammen. „Gut, wenn man dann mit der Tier-Krankenversicherung vorgesorgt hat“, betont Kuschma, der selbst jahrelang Hunde hatte.

Unter [www.haspa.de/tierliebe](http://www.haspa.de/tierliebe) gibt es nähere Informationen zu dieser und weiteren Versicherungen für Katzen und Hunde. Sie können alle ausschließlich online abgeschlossen werden.

Übrigens: In der Studie „Deutschlands zuverlässigste Kreditinstitute“, bei der bundesweit 1.400 Banken unter die Lupe genommen wurden, belegte die Haspa den zweiten Platz und ist damit zugleich Deutschlands vertrauenswürdigste Filialbank. Die Haspa habe gezeigt, dass sie ihren Privat- und Firmenkunden gerade auch in schwierigen Zeiten als verlässlicher und konstanter Partner zur Seite steht, betonte das Institut für Management- und Wirtschaftsforschung (IMWF), das die Studie durchführte.

Persönliche Beratung sowie für die Fragen und Sorgen der Kunden da zu sein, ist noch nie so wichtig gewesen wie heute.



Foto: iStock.com/chengdongshan

Ein Herz und eine Seele: Damit das so bleibt, sollten die Tierhaltenden ihre Fellnasen entsprechend absichern.

## Hausratversicherung

# Sind Gartenmöbel versichert?

Die Schadensregulierung hängt von mehreren Faktoren ab

**D**er Frühling steht in den Startlöchern – Zeit, die Gartenmöbel beziehungsweise Balkonmöbel aus dem Winterschlaf zu holen. Sind die Möbel gereinigt und aufgebaut, kann der Außenbereich wieder genossen werden. Doch wie sieht es mit den Gartenmöbeln aus, sind sie gegen Diebstahl oder Sturmschäden versichert?

Gartenmöbel können eine große Investition darstellen, insbesondere wenn es sich um hochwertige Stücke handelt. Es ist daher wichtig zu wissen, ob die Möbelstücke in der

Hausratversicherung abgesichert sind. Grundsätzlich deckt die Hausratversicherung Schäden an beweglichen Gegenständen im Haushalt. Dazu zählen auch Gartenmöbel im Außenbereich, sofern sie nicht fest mit dem Boden oder dem Haus verbunden sind. Das bedeutet, dass Gartenmöbel, die beispielsweise auf einer Terrasse oder einem Balkon stehen, in der Regel vom Versicherungsschutz umfasst sind. Allerdings gibt es hier Unterschiede zwischen den verschiedenen Versicherungsanbietern, weshalb es sich lohnt, die Bedingungen der eigenen Hausratversicherung zu prüfen. Bei der Schadensregulierung spielt auch die Ursache des Schadens eine Rolle. Meist sind Schäden durch einen Einbruchdiebstahl oder Vandalismus vom Versicherungsschutz gedeckt. Bei der GEV Grundeigentümer-Versicherung sind beispielsweise (in den Hausrattarifen Top oder Max) der Diebstahl von Gartenmöbeln und -geräten bis zu 3.000 Euro gedeckt. Schäden an versicherten Sachen im Garten durch Feuer, Sturm oder Hagel sind ebenfalls abgesichert.

Es kann aber sein, dass Schäden, die durch grobe Fahrlässigkeit entstehen, nicht abgesichert sind. Dies kann der Fall sein, wenn beispielsweise ein Sturm ab Windstärke 8 angekündigt wurde und die Gartenmöbel ungesichert draußen stehen gelassen wurden. Kommt es dann zu Schäden, kann der Versicherer unter Umständen die Leistung verweigern. Bei der GEV Grundeigentümer-Versicherung sind Schäden bis 3.000 Euro versichert, die durch



grobe Fahrlässigkeit bei Verletzung von Obliegenheiten und Sicherheitsvorschriften erfolgt sind.

Übrigens: Häufig fällt ein Grill nicht unter die Definition von Gartenmöbeln, das heißt der teure Gasgrill ist im Zweifel also nicht versichert, wenn er über Nacht auf der Terrasse stehen bleibt. Dies sollte mit der jeweiligen Hausratversicherung geklärt werden.

Kommt es zu einem Schadenfall, ist es auf jeden Fall ratsam, schnell zu handeln und den Schaden unverzüglich bei der Versicherung zu melden. Je nach Schadenfall können auch weitere Schritte notwendig sein, wie beispielsweise die Einschaltung eines Gutachters. Dies ist aber mit dem Versicherer vorab zu klären.

### Lassen Sie sich beraten

Sie haben Fragen zur Hausratversicherung? Sie erreichen das Serviceteam der GEV Grundeigentümer-Versicherung telefonisch unter 040-3766 3367.

Ulf Schelenz

# Gut gemeint heißt noch lange nicht gut gemacht

**W**ir durchleben gegenwärtig nicht nur eine Zeitenwende. Um den großen Herausforderungen unserer Zeit begegnen zu können, wird ein bunter Blumenstrauß an unterschiedlichen Maßnahmen diskutiert. Aber gut gemeinte Maßnahmen sind nicht immer auch gut gemacht. Dies zeigen zahlreiche Widersprüche: Der Elbtower etwa bietet keine Möglichkeit zum Wohnen. Grund ist, dass die Lärmbelastung zum Wohnen zu hoch ist, da das Gebäude an einem Verkehrsknotenpunkt zwischen zwei Elbquerungen liegt – so lautet die offizielle Begründung. Wie passt das zusammen mit dem von der Stadt verfolgten Magistralen-

---

Man hat leider immer öfter den Eindruck, dass die Politik die Maßnahmen, die sie fordert, nicht durchdacht hat.

---

konzept, das im Schwerpunkt Wohnen an Hauptverkehrsstraßen vor Augen hat? Bizarres gibt es auch aus dem Bereich Klimaschutz zu berichten: Bei Neubauten sind Photovoltaikanlagen auf den Dächern schon jetzt gesetzlich einzuplanen und der Senat beabsichtigt, auch bei Bestandsgebäuden ab dem nächsten Jahr Photovoltaikanlagen als verpflichtend einzuführen, sofern eine vollständige Dachhauertenernung erfolgt. Gebäudeeigentümer sind häufig nur von Photovoltaikanlagen zu überzeugen, wenn der Erlös aus einer Einspeisung überschüssigen Stroms in das öffentliche Netz einkalkuliert wird. Wie man jedoch vernimmt, wird die Einspeisung überschüssigen Stroms in das öffentliche Netz mancherorts wegen drohender Überlastung untersagt. Wahnsinn! Skurril ist auch das städtische Drängen auf einen Ausbau von Ladesäulen für E-Autos. Denn häufig stellt sich heraus, dass das öffentliche Leitungsnetz zur Stromversorgung gar nicht ausreichende Kapazitäten aufweist, um die beispielsweise von einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer errichteten Ladestationen hinreichend zu versorgen. Nach allem ein hilfreicher Tipp: Erst nachdenken, dann machen, damit gut gemeint auch gut gemacht ist.

Ulf Schelenz  
Geschäftsführer



## IMPRESSUM

April 2023

### Redaktionsleitung

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


### Verlag und Gesamtherstellung

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

### Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH  
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

### Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann  
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg  
Tel. 040/33 48 57 11, Fax 040/33 48 57 14  
E-Mail: s\_hoffmann@elbbuero.com  
Internet: www.elbbuero.com  
Anzeigenpreisliste Nr. 47,  
gültig ab 01.01.2023  
(Druckauflage 32.043 im 1. Quartal 2023) 

### Erscheinungsweise

monatlich

### Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

### Titelbild

Eichhörnchen/Gerd Hoffmann

### Lesen Sie das Magazin auch in der App

„Haus & Grund Magazin“ mit dem Freischaltcode **HHGEx2023**

### Neue Indexzahlen

Verbraucherindex (2020 = 100)  
Dezember: 113,2; Januar: 114,3;  
Februar: 115,2

### Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Grossmann & Berger GmbH
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- Zaunteam Franchise AG

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

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

**Instagram:** @grundeigentuemerverband\_hh



# Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und  
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

**BAUMGÄRTE + FIEBIG G&R**  
Ihre Immobilienmakler aus Hamburg  
Hofweg 12 · 22085 Hamburg · Tel.: 040/30067567  
E-Mail: info@immobilien-baumgaerte.de  
www.immobilien-baumgaerte.de

**BAUWERK HAMBURG**  
Vermittlung · Verwaltung  
Haustechnik · Planung  
Ehrenbergstr. 54 · HH-Altona

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

Im Süden Hamburgs und im LK Stade  
0 41 64 - 87 692 87  
**CONATH**  
IMMOBILIEN VERTRIEB  
www.conath-immobilien.de

**TheobaldDanielsen**  
SEIT 1928  
Haus- und Hypothekemakler · Grundstücksverwaltung  
Grundstücks-, Vermögens-  
und Testamentsverwaltungen  
Alsterdorfer Straße 262, 22297 Hamburg  
Telefon (040) 514 89 80

IHR PARTNER AUF ALLEN GEBIETEN  
DES GRUNDBESITZES  
**CARL CRANZEN**  
SEIT 1927  
BEIM STROHHAUSE 27 · 20097 HAMBURG  
TEL. 040-320 22 66 · FAX 040-320 22 600  
IVD · VHH · Fiabci

**Ezellente Vermarktung  
in Hamburgs Norden!**  
 **FRÜNDT**  
IMMOBILIEN  
Seit mehr als 60 Jahren  
Saseler Markt 1 - 22393 Hamburg  
6001 6001 - www.fruendt.de

**GERSTELKG**  
Immobilienmanagement seit 1913  
Immobilien-Verwaltungsgesellschaft (GmbH & Co.)  
Sportallee 47 · 22335 Hamburg  
Tel.: 51 48 42-0 · Fax: 51 48 42-11  
www.gerstel-kg.de  
VERWALTEN · VERKAUFEN · VERMIETEN

**GRUHN**  
IMMOBILIEN  
VERWALTUNG  
VERKAUF · VERMIETUNG  
Mundsburger Damm 45, 22087 Hamburg  
Tel. 411 88 433 · Fax 411 88 43 44

**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

**LEIPE GRONNINGER**  
IMMOBILIEN  
NEUBAUVERTRIEB  
WOHNIMMOBILIEN  
PROJEKTIERUNGEN  
ANLAGEIMMOBILIEN  
Schlüterstraße 14 in 20346 HH  
040-41 42 93 60  
info@leipe-gronninger.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  
Glockengießerwall 19, 20095 HH  
Telefon 33 68 64 - 30 37 53 60

**Rathjens & Mandellas**  
Immobilien GmbH  
Sierichstraße 38 · 22301 Hamburg · Tel 040 360 9999 6  
info@rathjens-immobilien.de  
www.rathjens-immobilien.de

**ERICH ROHLFFS**  
IMMOBILIEN GMBH  
Hausmakler seit 1932  
VERWALTUNG · VERKAUF · VERMIETUNG  
Paul-Nevermann-Platz 2-4  
22765 Hamburg  
Tel. 30 69 49 - 0 · Fax 30 69 49 - 49

**SONNEK IMMOBILIEN!**  
BERATUNG · GUTACHTEN · VERKAUF  
Tel. 040-714 98 111  
info@sonnek-immobilien.de  
Schiffbeker Höhe 19, 22119 Hamburg

**STROKARCK**  
M. J. & M. E. Strokarcz GmbH & Co. KG  
Hausmakler seit 1822  
Grundstücksverwaltung  
Testamentsvollstreckung  
Rathausstraße 12 · 20095 Hamburg  
Fax 355 006-35 · Tel. 355 006-0  
mail@strokarcz.de · www.strokarcz.de

**WARNHOLZ Immobilien GmbH**  
— gegründet 1995 —  
Wir suchen laufend  
Grundstücke, Häuser und Wohnungen  
zum Verkauf und zur Vermietung.  
Trepptower Straße 143  
Tel.: 040/228 57 47-0 · Fax: 040/228 67 47-80  
E-Mail: post@warnholz-immobilien.de  
www.warnholz-immobilien.de

**EDGAR WESSENDORF**  
Immobilien seit 1914  
040 / 3609 169 -0  
info@edgarwessendorf.de  
Deichstraße 29 · 20459 Hamburg

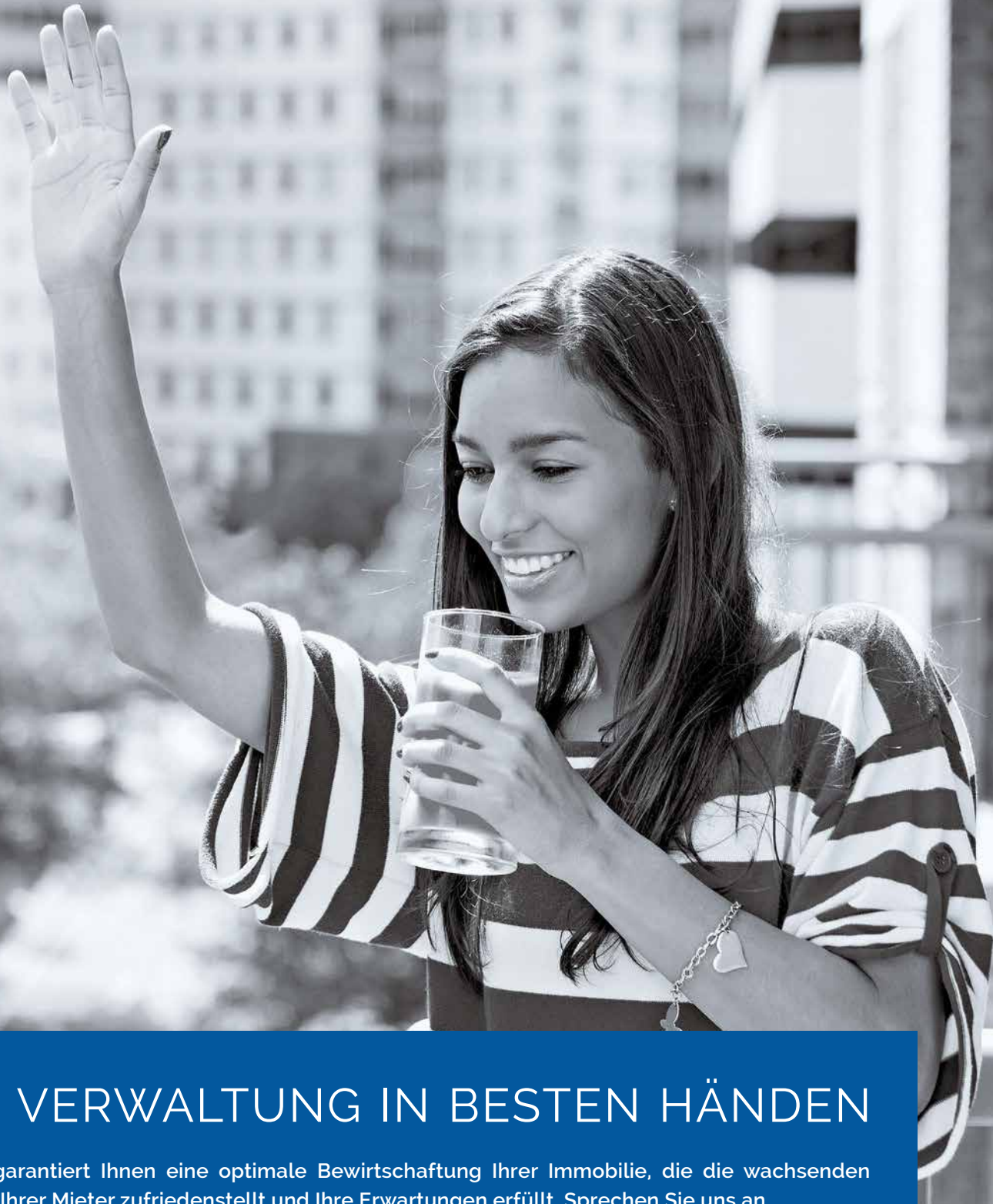
**WITTHÖFT**  
Immobilien aus gutem Hause  
Saseler Chaussee 203 · 22393 Hamburg  
Rolfnickstraße 15 · 22391 Hamburg  
Tel.: (040) 63 64 63-0 · www.witthoef.com

**WITTLINGER & CO**  
Gewerbe- und Investitionimmobilien  
Tel. +49 40 238307280 | moin@wittlinger-co.de  
www.wittlinger-co.de

**WOLFFHEIM WOLFFHEIM**  
IMMOBILIEN  
Die 100% Experten für Wohnimmobilien  
Beratung · Vermietung · Verkauf  
Eppendorfer Landstraße 32 · 20249 Hamburg  
040 - 460 59 39  
www.wolffheim.de

Beratung zu einer  
Anzeigenschaltung  
innerhalb der IVD-Gemein-  
schaftswerbung  
unter 040/33 48 57 11

MIET-EINANDER



## IHRE VERWALTUNG IN BESTEN HÄNDEN

PrivatBau garantiert Ihnen eine optimale Bewirtschaftung Ihrer Immobilie, die die wachsenden Ansprüche Ihrer Mieter zufriedenstellt und Ihre Erwartungen erfüllt. Sprechen Sie uns an.

Wir machen das – seit 65 Jahren ✓

Das Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg  
PrivatBau GmbH · Glockengießerwall 19 · 20095 Hamburg  
Tel: 040 - 320102-0 · E-Mail: [info@privatbau.de](mailto:info@privatbau.de) · [www.privatbau.de](http://www.privatbau.de)

 **PRIVATBAU**