

# HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

07|2024



SCHWERPUNKT

## Grünflächen

Warum die Parkanlagen  
in Hamburg ökologischer  
werden sollen

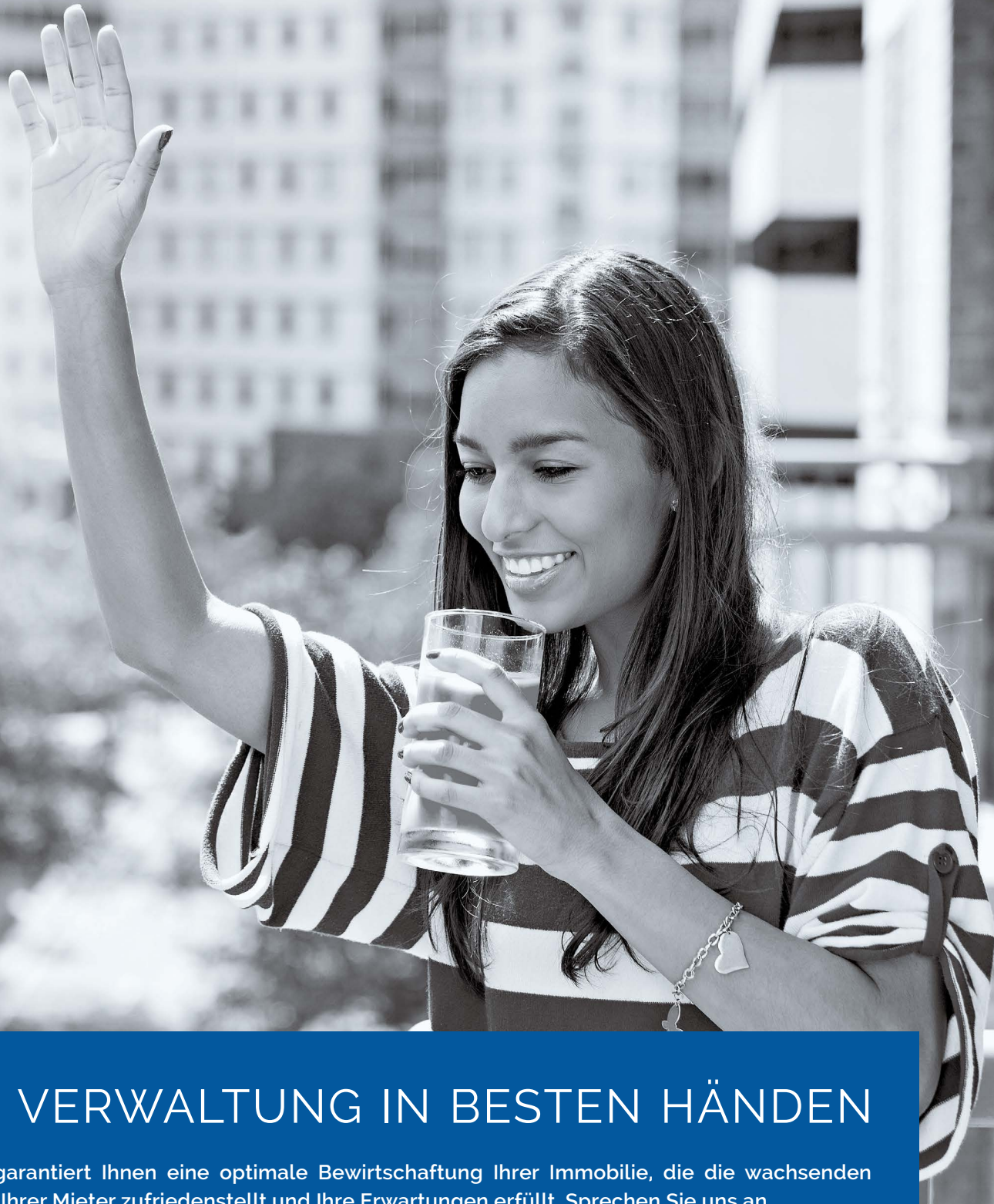
### | Schenkung

Wann bei der Grundstücksübertragung auf Minderjährige kein Ergänzungspfleger notwendig ist.

### | Schalldämmung

Welche Werte bei der Sanierung von Fenstern im Vorfeld unbedingt ermittelt werden müssen.

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)



# Zu voll, zu eng und schlechte Akustik

**D**ass es auch diesmal wieder voll werden würde bei unserer Vortragsveranstaltung im MARKK war schon klar, als der Große Hörsaal bereits 40 Minuten vor Veranstaltungsbeginn fast voll war. Und obwohl wir das Thema Klimaschutz nun schon zum dritten Mal in Folge auf der Agenda hatten, war die Zahl der Zuhörer so groß wie nie.

Im kommenden Jahr wird es für unsere Vortragsveranstaltung einen größeren Saal geben, damit alle, die wollen, auch teilnehmen können

Das war einerseits gut, andererseits aber auch nicht. Denn für die vielen Besucher, die im Hörsaal keinen Platz fanden, hatten wir zwar Sitzplätze auf einer Empore eingerichtet, mit Leinwand und Lautsprechern. Doch dieser Raum war auch noch zu klein, so dass viele gar keinen Platz fanden und außerdem war die Akustik so überfordert, dass man dort kaum ein Wort wirklich gut verstehen konnte.

Das war nicht schön. Denn viele Mitglieder verließen – teils recht zornig – die Veranstaltung. Das ist

verständlich. Das ist schade. Und wir werden darauf reagieren. Zunächst einmal entschuldige ich mich bei allen, die von diesen Umständen betroffen waren. Auch wenn man den Vortrag auch online verfolgen konnte (und im übrigen bei YouTube immer noch sehen und hören kann), ist es natürlich ärgerlich, wenn man sich auf den Weg macht und dann von der Veranstaltung nichts mitbekommt.

Wir werden darauf reagieren. Im kommenden Jahr wird es auf jeden Fall einen größeren Saal geben.

Ihr  
Rechtsanwalt Torsten Flomm  
Vorsitzender des  
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



### Sonnige Aussichten für Sie und Ihre Immobilie

Der Sommer ist da und mit ihm die perfekte Gelegenheit, Ihre Immobilie zu verkaufen. Bei Gladigau Immobilien verwandeln wir den Verkaufsprozess in einen Strandspaziergang!

#### Ihre Experten für Verkauf, Vermietung & Verwaltung

- ISO-zertifizierte Service-Qualität
- Optimaler Verkaufspreis dank jahrelanger Erfahrung
- Rundum-Service von Wertermittlung bis Übergabeprotokoll

**Fragen Sie jetzt unverbindlich an!**

T. 040 36 90 80

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

# SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?



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

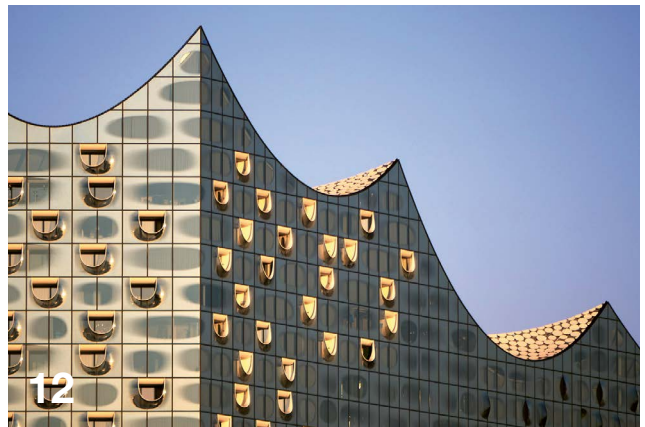
Rufen Sie uns an! **(0 40) 32 01 02-22**

## INHALT



### SCHWERPUNKT – Grünflächen

Die Parkanlagen in Hamburg sollen ökologischer werden. Das Großprojekt „Natürlich Hamburg!“ unterstützt diesen Weg.



### VERBAND & VEREINE – „Ein Abo – Alle Theater!“

Buchen Sie jetzt das komplette Kulturprogramm des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg in Zusammenarbeit mit inkultur.



### HAUS & LEBEN – Barrierefreiheit

Umbaumaßnahmen für ein selbstbestimmtes Leben trotz Einschränkungen.

## WIRTSCHAFT & POLITIK

---

- 06 Grünflächen
- 13 Zentralverbandstag
- 14 Mietwohnungen

## HAUS & KLIMA

---

- 16 Klimaanpassungs-Check
- 17 Wärmepumpen

## VERBAND & VEREINE

---

- 12 inkultur
- 18 Bautechnische Beratung vor Ort
- 18 Beratung in Eidelstedt
- 18 Kooperation mit E.ON
- 18 Veranstaltungen Ortsvereine
- 19 Stellenausschreibung Rahlstedt
- 20 Geschäftsstellen
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Online-Seminare
- 21 MARKK-Veranstaltung

## RECHT & STEUERN

---

- 24 Jahressteuergesetz
- 25 Leserfragen
- 26 CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung
- 27 Neues aus Karlsruhe
- 28 Rechtsschutz

## HAUS & LEBEN

---

- 31 Außenlift nachrüsten
- 32 Barrierefreie Außenanlagen
- 34 Barrierefrei kochen
- 36 Schalldämmung bei Fenstern
- 37 Balkon-Solaranlagen
- 38 Digitale Stromzähler
- 39 Zuschüsse für Barriereabbau

## FINANZEN & VORSORGE

---

- 41 Glasversicherung

## THEMEN & MEINUNGEN

---

- 42 Europawahl

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

W I T T H Ö F

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

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

**040 410 98 88-0**  
**[nilswitthoeft@witthoeft.com](mailto:nilswitthoeft@witthoeft.com)**

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

**[witthoeft.com](http://witthoeft.com)**

**WITTHÖFT**  
Immobilien aus gutem Hause

Städtischer Naturschutz

# Wildnis im Park

Die Grünanlagen in Hamburg sollen ökologischer werden



Foto: Bezirksamt Hamburg-Mitte

Blühwiese im Wilhelmsburger Inseelpark

**E**nde Mai wirkt das mit rot-weißem Flatterband geschützte Flurstück im Hamburger Stadtpark noch etwas kahl. Grüne Sprösslinge durchbrechen die Erde, gelbe Blüten sorgen vereinzelt für ein paar Farbklecke. „Diese Wildblumenwiese haben wir im Frühjahr eingesät, einige Stauden bilden anfangs nur eine unscheinbare Blattrosette und entfalten ihre eindrucksvollen Blüten im zweiten Jahr“, erklärt Luisa Schubert, Mitarbeiterin des Projekts „Ökologie im Stadtpark“ vom Stadtparkverein Hamburg. Dann aber wird die Fläche in voller Farbpracht erblühen – und obendrein zahlreiche Insekten und Vögel anziehen.

Mehr Pflanzen, mehr Tiere, mehr Wildnis. Lange wurden Parkanlagen auch in Hamburg vor allem so gestaltet, dass sie für Spaziergänger und Jogger attraktiv sind, zum Picknick einladen und Familien mit Kindern sich auf Spielplätzen und Freiflächen vergnügen können. Mehr

und mehr tummeln sich zwischen Blumenrabatten und Bäumen aber ebenso Schmetterlinge, Bienen, Vögel, Teichmolche, Fledermäuse und Igel. „Ihre angestammten Lebensräume schrumpfen durch Monokulturen und den Einsatz von Pestiziden in den landwirtschaftlich geprägten Arealen, in der Stadt bieten sich hingegen Räume für mehr Artenvielfalt“, erläutert Barbara Engelschall, die das Hamburger Projekt „Natürlich Hamburg!“ der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) leitet. Unterstützt wird das Vorhaben mit 17 Millionen Euro vom Bundesumweltministerium, weitere 5,6 Millionen Euro kommen von der Stadt Hamburg. Innerhalb von zehn Jahren werden mit dem Geld verschiedene Maßnahmen umgesetzt, die sich auf 14 Naturschutzgebiete, 20 Parks und das Begleitgrün von vier Hauptverkehrsstraßen quer durch alle Hamburger Bezirke verteilen. Insgesamt sollen so rund 5.400 Hektar artenreicher werden.

Ob der Stadtpark in Winterhude oder in Harburg, der Wilhelmsburger Inselepark, Planten un Blumen im Zentrum oder der Loki-Schmidt-Garten in Klein Flottbek – überall zieht mehr wilde Vegetation ein.

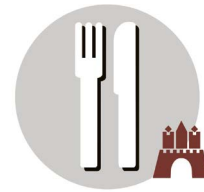
„Mit solch einem städtischen Naturschutz-Großprojekt nimmt Hamburg eine Vorreiterrolle ein. Dabei sollen Wildblumenwiesen, mehr heimische Gehölze und Feuchtbiootope in den Grünanlagen nicht nur die Biodiversität fördern, sondern auch die Resilienz gegenüber dem Klimawandel stärken“, erklärt Katarina Bajc, die an der Hamburger HafenCity Universität (HCU) zu ökologischer Landschaftsarchitektur forscht. Sie hat das Projekt in der ersten Phase, in der ab 2017 ökologische Pflege- und Entwicklungspläne für verschiedene Landschaften aufgestellt wurden, wissenschaftlich begleitet. Auf insgesamt 400 Seiten trugen die Beteiligten 800 Maßnahmen zusammen – vom Anlegen von Wildblumenwiesen und anderen Biotopen über die Montage von Fledermauskästen bis zu Aktionen, die die Natur erlebbar machen. In der zweiten Phase geht es seit Sommer 2023 darum, 300 der Maßnahmen sukzessive zu realisieren; 2032 läuft das Projekt aus. „Wir möchten diese großartige Chance nutzen, neue ökologische Ansätze zu erproben, um diese

„Mit solch einem städtischen Naturschutz-Großprojekt nimmt Hamburg eine Vorreiterrolle ein“

später dann in weiteren Parkanlagen noch breiter auszurollen“, resümiert Engelschall. Wildnis in akkurat gestutzten Parks? Wie das aussehen kann, zeigt bereits der Hamburger Stadtpark. Am Wegesrand wiegen sich die braunen Ähren des Spitzweigerichs, zwischen den Rhododendren, die die Anlage prägen, breiten sich kleine Brennesselfelder aus. Die als Unkraut verrufenen Pflanzen sind wichtige Futterquellen unter anderem für Raupen von verschiedenen Falterarten, Wildbienen und Schwebefliegen. Wege und Beete sind nicht mehr überall sauber geharkt, Unordnung ist durchaus gewollt. Inzwischen konnte der Stadtparkverein 1.000 Quadratmeter Rasen abtragen und mit Wildblumen ökologisch ummodellieren. Die erste Blühwiese haben die Freiwilligen des Stadtparkvereins schon im Jahr 2013 angelegt, im Jahr darauf startete das Vereinsprojekt „Ökologie im Stadtpark“, welches seit 2023 über das Vorhaben „Natürlich Hamburg!“ unterstützt und im Schulerschluss mit dem Bezirk Hamburg-Nord umgesetzt wird. „Die Fördergelder verschaffen uns weit größere Spielräume“, erzählt Bettina Prott, Vorstandsvorsitzende des Vereins. Auch die Stelle von Luisa Schubert kann so finanziert werden. Die Umweltwissenschaftlerin kümmert sich um die Blühwiesen und organisiert unter anderem Mitmachaktionen, in denen Schulklassen oder bunt gemischte Gruppen



Grundeigentümer-  
Verband  
Hamburg



**HAMBURGER TAFEL<sup>eV</sup>**

„Wir haben  
Hamburg noch  
lange nicht satt!“

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

Kreditinstitut: HypoVereinsbank  
IBAN: DE87 2003 0000 0000 2361 09

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

IMMOBILIEN SERVICE  
**ZIMMERMANN**  
WILHELM ZIMMERMANN

**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
- Wertnachweise für das Finanzamt

Sachkundige Arbeit, detaillierte Erläuterungen und nachprüfbare Verkehrswertgutachten sowie praxisnahe Hilfestellungen erwarten Sie.

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



Luisa Schubert vom Projekt  
„Ökologie im Stadtpark“.

mit Freiwilligen etwa spezielle Saatmischungen für Wildblumen ausbringen, heimische Stauden setzen oder später die farbenfrohen Flächen mit Schafgarbe, Natternkopf, Glockenblumen, Margeriten, Acker-Ringelblumen und Wiesenschaumkraut pflegen. „Wird das Gras im Frühjahr und im Herbst rigoros kurzgeschnitten verlieren zahlreiche Insekten und Vögel ihren Lebensraum“, sagt Bajc. Die Wildblumenwiesen hingegen werden weit seltener gemäht und dienen etwa Wildbienen und Raupen als wichtige Futterquelle; Heuschrecken, Zikaden und Nachtfalter legen hier ihre Eier ab – so hilft das hohe Blütenmeer den Insekten, wovon wiederum andere Tiere profitieren, die weiter oben in der Nahrungs-



Foto: Betina Brüggam

kette stehen. „Wir wollen mit unseren Mitmachaktionen zudem das ökologische Bewusstsein schärfen und weitergeben, wie sich die Grünflächen verändern müssen“, erklärt Prott. Dafür führt auch quer durch eine der Blühwiesen ein Entdeckerpfad. Wer im Sommer zwischen den hohen Wildstauden wandelt, wird vom Surren und Summen der Insekten begleitet.

Ähnliche Blühwiesen findet man inzwischen in weiteren Grünanlagen, wie dem Wilhelmsburger Inselepark, der ebenso zur Projektkulisse von „Natürlich Hamburg!“ gehört. Als er für die Internationale Gartenschau, die 2013 stattfand, geplant wurde, brachte man bereits regionales Saatgut für Blumenwiesen sowie entlang der Gräben und Bachläufe aus. „Wir erweitern unsere Blühstreifen und -wiesen kontinuierlich und experimentieren mit Hochstaudenfluren an den Wilhelmsburger Wettern. Außerdem lassen wir das Totholz in einigen Teilen des Parks liegen, um verschiedenen Käfern und deren Larven Unterschlupf zu bieten“, berichtet Janine Zirkel-Kamrath, stellvertretende Parkleitung, welche im Bezirksamt-Mitte angesiedelt ist. An einigen Stellen im Park wurden zudem sogenannte Benjes-Hecken errichtet. Hierfür wird Schnittgut von Sträuchern zwischen Pflöcken aufgeschichtet, um für unterschiedliche Tiere einen Rückzugsort zu schaffen. Darüber hinaus beherbergt das Gelände mehrere gesetzlich geschützte Biotope, die für die Besucher gesperrt sind. „Wir versuchen, die gesamte Klaviatur zu bespielen“, so Zirkel-Kamrath. Die Beete mit einjährigen Zierpflanzen wie Petunien oder Stiefmütterchen hingegen wurden aufgelöst, „sie bieten einfach keinen ökologischen Mehrwert und müssen jedes Jahr neu bepflanzt werden.“ Stattdessen setzt man auf Wildstauden, heimische Sträucher und Bäume, darunter alte Apfelsorten – und sucht jedes Jahr



### 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)



### Der Garten als Naturparadies

Mit heimischen Pflanzen und Gehölzen wird der Garten zum Magneten für Singvögel und Insekten. Die Fachleute von „Moin Stadtnatur“ helfen dabei. Welche Wildpflanzen sind wertvoll für Insekten? Und wie legt man eine Wildblumenwiese an? Zu solchen und anderen Fragen für den eigenen Garten informieren die Expertinnen und Experten des von der Umweltbehörde geförderten Projekts „Moin Stadtnatur“ kostenfrei im Hamburger Stadtgebiet. Dafür besichtigen sie die Anlage vor Ort, machen Fotos und stellen einen Plan mit Empfehlungen auf, wie sich ein Naturparadies, in dem es in allen Ecken summt und zwitschert, gestalten lässt. Für Balkone erfolgt die Beratung anhand von Bildern telefonisch. „Egal wie wenig Raum zur Verfügung steht und wie die Standortbedingungen ausfallen, eine naturnahe Bepflanzung lässt sich immer umsetzen“, sagt Christine Stecker von „Moin Stadtnatur“. Dabei könnten Hortensien oder Azaleen, die wenig ökologischen Wert haben und nicht-heimisch sind, zwar stehen

bleiben, heimische Gehölze wie Holunder, Eberesche, Weißdorn oder Sal-Weide böten Insekten und Vögeln allerdings weit mehr. Für die Beete eignen sich etwa Wildrosen, heimische Wildblumen wie Akelei, Glockenblumen und wilde Karde; als Frühblüher ziehen Hasenglöckchen, Wildtulpen und Elfen-Krokusse bereits im März zahlreiche Insekten an und kommen jedes Jahr wieder. „Der Rasen kann oft als Wildkräuterwiese umgestaltet werden. Wer nur alle sechs bis acht Wochen mäht, wird mit bunten Blüten von Löwenzahn und Gänseblümchen belohnt“, so Stecker.

#### Kontakt

Moin Stadtnatur  
Tel.: 040-284 099 818  
Mail: [post@moinstadtnatur.de](mailto:post@moinstadtnatur.de)  
<https://moinstadtnatur.de/>



## HAMBURGER SPEZIALITÄTEN

Hamburg ist speziell. Das gilt nicht nur für das Wetter und die Mentalität seiner Bewohner, sondern auch für den Immobilienmarkt. Manchmal macht allein die richtige Straßenseite den feinen Unterschied – und wir kennen ihn. ZINSHAUSTEAM & KENBO ist Ihr Spezialist für große und kleine Immobilieninvestments in Hamburg – von der Eigentumswohnung bis hin zu ganzen Portfolios. Wir zeigen Ihnen gerne, wo Ihr Geld in der schönsten Stadt der Welt am besten angelegt ist. Rufen Sie uns an: **040.411725-0**

einen geeigneten Standort für die Blume des Jahres der Loki-Schmidt-Stiftung.

Im vergangenen Jahr war dies die Kleine Braunelle, von der die Stiftung insgesamt 2.000 Stück im Rasen von sechs Park- und Grünanlagen verteilen ließ. „Ein steriler kurzgeschorener Rasen ist eigentlich nicht mehr zeitgemäß“, findet Maxie Hecker, die das Projekt bei der Loki-Schmidt-Stiftung in Kooperation mit „Natürlich Hamburg!“ betreut. Ein bunter Blütenteppich sehe doch einfach schöner aus und diene obendrein vielen Insekten als wichtige Nahrungsquelle – die Kleine Braunelle schafft das mit ihrer lila Blüte von Juni bis Oktober und ist so robust, dass man auf ihr picknicken und spielen kann. „Obendrein verkraftet sie gut längere Hitzeperioden und Dünger möchte sie nicht“, so Hecker. Über die Jahre breitet sich die mehrjährige Langblüherin dann ganz von allein weiter zwischen den Grashalmen aus. „Lange haben wir gelernt, dass Gänseblümchen, Löwenzahn und Wildkräuter nicht zu einem perfekten Rasen passen. Glücklicherweise wandelt sich das ästhetische Empfinden“, so Bajc. Immer mehr Landschaftsarchitekten würden mit Wildblumen, einer dichten Vegetation, Totholz und Trockenmauern arbeiten, eine naturnahe Gartengestaltung liege doch längst im Trend.

Üppiges Wildblumen-Durcheinander, Langgraswiesen und Laubhaufen an den Wegen: Auch die Profis des städtischen Grünflächenmanagements, die sonst auf saubere Flächen und akkurate Rabatten eingestellt waren, müssen umdenken. Um die Gärtnerinnen und Gärtner der Bezirke auf den veränderten Kurs in den Parks einzuschwören, war eine der ersten Maßnahmen, die über die städtische Förderung finanziert wurden, der Lehrgang „Naturnahe Pflege der Blumenwiese“ – denn die erwünschte bunte Wildnis stellt sich keineswegs ganz von allein ein. Dafür müssen die Landschaftspfleger erkennen, welche Wildblu-

men wertvoll sind, also bleiben können, und welche expansiven Störenfriede sie entfernen sollen. Ebenso zum neuen Know-how gehören die ökologische Gehölzpflege, der Umgang mit Sense und

Balkenmäher oder naturnahe Prinzipien wie der „mähfreihe Mai“, dank dem die Wildblumen in voller Pracht erblühen können. Und sogar einen Schäfer mit seiner Herde könnte man vielleicht künftig in öffentlichen Grünanlagen antreffen. „Für die Wiesen der Landschaftsachse Horner Geest und die Deiche in Wihelmsburg hat man bereits Schafe ausprobiert, die Beweidung fördert anders als der Mäher eine vielfältige Flora und wäre durchaus für einige Parkflächen vorstellbar“, erläutert Bajc.

Neophyten, also von anderen Kontinenten eingeschleppte Pflanzen, die sich extrem ausbreiten und heimische Arten verdrängen, müssen wiederum vielerorts eliminiert werden. Das gilt im Hamburger Stadtpark auch an den Ententeichen, zwei versteckten idyllischen Weihern im Norden des Stadtparks. Hier wurden am Uferbereich die invasive Sibirische Fiederspiere und der Staudenknöterich gerodet, an ihrer Stelle wachsen jetzt Faulbäume, die Zitronenfalter anziehen. Im Sierichschen Gehölz im Stadtpark sind ebenfalls Veränderungen sichtbar. Bäume werden in der Regel nicht mehr komplett gefällt, der Stumpf bleibt stehen, der Rest verbleibt als Totholz im Wald, früher ließen es die Revierförster aus Sicherheitsgründen akribisch wegräumen. Als besonders wertvoll gelten jetzt unter anderem Bäume mit Höhlen für Spechte oder Fledermäuse. „Und wenn nachgepflanzt wird, sind heimische Gehölze die erste Wahl“, verweist Engelschall.

---

„Ein steriler kurzgeschorener Rasen ist eigentlich nicht mehr zeitgemäß“

---

So auch im Altonaer Volkspark, wo der Borkenkäfer im sogenannten Dusterwald zahlreiche alte Rotfichten befiel. Mehr als 120 nicht mehr standfeste Exemplare mussten daraufhin entfernt werden. „Diese werden zu einem großen Teil durch Eschen,

Bei den Mitmachaktionen können Freiwillige selbst spezielle Saatmischungen für Wildblumen ausbringen.



Foto: Stadtparkverein



Foto: © BUKEA

Teile der insgesamt 10.000 Quadratmeter großen Wildblumenwiese im Botanischen Garten

Buchen, Eichen, Linden und Ahornbäume ersetzt, um mit der heimischen Vielfalt den Wald widerstandsfähiger gegen Schädlinge, Trockenheit und Stürme auszurichten“, berichtet Engelschall. Aber Nadelbäume wie Tanne, Eibe und Lärche fanden gleichfalls ihren Platz. „Nachpflanzungen in alten Parkanlagen sind immer ein Balanceakt, dabei spielt auch der Aspekt des Denkmalschutzes eine Rolle und den Düsterwald prägen von jeher Nadelgehölze“, erklärt Engelschall.

Die Blühwiesen im Hamburger Stadtpark mussten ebenfalls mit dem Denkmalschutzamt abgestimmt werden, dabei ging es etwa um Sichtachsen und um das optische Gefüge mit der Nachbarbepflanzung. Schließlich handelt es sich bei der 1914 eröffneten Grünanlage um ein Gartendenkmal, welches weitläufige Flächen und architektonisch strukturierte Räume wie den geometrischen Rosengarten oder den von geraden Hecken gerahmten Adam- und Eva-Garten gekonnt verbindet. Und selbst wenn die zahlreichen üppigen Rhododendren nicht zu

den heimischen Arten zählen, gehören sie doch einfach zum Bild des Stadtparks, meint Vereinsvorsitzende Prott. Ohne Kompromisse ginge es ohnehin nicht. Mit dem Bezirksamt Hamburg-Nord, das für die Grünpflege zuständig ist, und der BUKEA stimmt sich der Verein für neue Maßnahmen ab, daneben erfolgen regelmäßige Absprachen mit der Revierleitung des Parks. Und nicht zuletzt hat man stets die Besucher mit im Blick. So können Blühwiesen nur am ruhigeren Rand des Parks angelegt werden. Denn im Sommer sind die Wiesen vor dem Planetarium und am Stadtparksee voll von Menschen, dann wird hier gegrillt, Fußball und Federball gespielt und von der Open-Air-Bühne kommen Konzertbesucher, an den Ufern des Sees machen zudem Kanus und Stand-up-Paddler fest – eine Wildblumenwiese würde all das wohl nicht lange überstehen.

Bettina Brüdgam

**Anzeigenschluss**  
**HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 8/2024: 05.07.2024**  
 Anzeigenannahme: elbbüro,  
 Stefanie Hoffmann,  
 Tel. (040) 33 48 57 11,  
 E-Mail: s\_hoffmann@elbbuero.com

**30 Jahre**  
**Sachverständigenbüro**  
**für Bäume und Gärten**  
**Bäume: Wertermittlung**  
**und Fällanträge**  
**Gärten: Wertermittlung**  
**und Bauüberwachung**  
 SV Dipl.-Ing. Fred Heineken  
 Telefon vormittags:  
**040/723 17 10**

 **Hausmann**<sup>®</sup>  
**WAS**  
**Hausverwaltung**

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

Tel: (040) 529 600 48 

# „Ein Abo – Alle Theater!“

Vier Kultur-Highlights – Spielzeit 2024/2025

Nur  
**149 €**

Buchen Sie jetzt das komplette Kulturprogramm des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg in Zusammenarbeit mit inkultur!

Fotos: Bo Lahola, Brinkhoff-Mögenburg, Hamburger Kammerspiele, M. Thurn, Neue Philharmonie Hamburg



## ALTONAER THEATER

### DER CLUB DER TOTEN DICHTER

Schauspiel von Tom Schulman  
Mit Johan Richter, Tim Jesse Koch u.a.

**17. Oktober 2024**  
Donnerstag, 19.30 Uhr



## HAMBURGER KAMMERSPIELE

### DIE COMEDIAN HARMONISTS

Schauspiel und Musik  
Mit Helen Schneider, Jo Ambros u.a.

**28. November 2024**  
Donnerstag, 19.30 Uhr

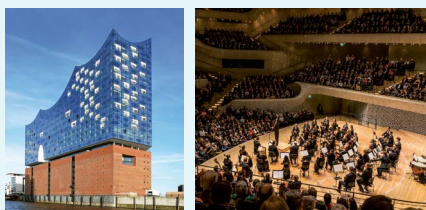


## STAATSOPER HAMBURG

### MANON

Oper von Jules Massenet  
Musikalische Leitung: Giedre Slekyte

**28. Januar 2025**  
Dienstag, 19.00 Uhr



## ELBPILHARMONIE GROSSER SAAL

### INKULTUR-KONZERT

Konzert mit großem Orchester  
und klassischem Programm

**15. März 2025**  
Samstag, 11.00 Uhr

Jetzt anmelden:  
Tel.: 0 40 - 22 700 666  
E-Mail: [service@inkultur.de](mailto:service@inkultur.de)



Grundeigentümer-  
Verband  
Hamburg



Haus & Grund®  
Eigentum.Schutz.Gemeinschaft.  
Hamburg

**inkultur**

EIN ABO – ALLE THEATER!

Ein Service der Hamburger Volksbühne e.V.

Haus &amp; Grund Deutschland

# Zentralverbandstag in Lübeck

Intensiver Austausch in der Hansestadt

**D**as Heizungsgesetz bewegte Eigentümer im vergangenen Jahr wie kaum ein anderes Thema – und prägte auch den 138. Zentralverbandstag von Haus & Grund Deutschland, der am 5. und 6. Juni in Lübeck stattfand.

Doch auch die jüngsten Entwicklungen im Bereich der Mietpreisbremse und Grundsteuer wurden diskutiert – unter anderem mit Ministerpräsident Daniel Günther sowie der Innenministerin von Schleswig-Holstein Sabine Sütterlin-Waack.



In seiner Rede auf dem Zentralverbandstag in Lübeck blickte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke aufs vergangene Jahr zurück und betonte die Rolle des Verbandes bei der Änderung des Heizungsgesetzes in seiner ursprünglichen Version. Zugleich machte er deutlich, dass Eigentümer mit vielen weiteren Herausforderungen konfrontiert seien, etwa im Rahmen der Grundsteuer-Reform. Warnecke forderte von der Politik, finanzielle und bürokratische Belastungen endlich abzubauen.



Auch Daniel Günther (3. v. l.), Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein, betonte im Gespräch mit Alexander Blazek (l.), Sabine Sütterlin-Waack (2. v. l.) und Kai Warnecke (4. v. l.) die Bedeutung von privatem Eigentum und machte deutlich, dass die Politik die Bedürfnisse von Eigentümern im Blick habe. Auch bei den jüngsten Diskussionen um eine Elementarschadenversicherung positionierte er sich auf dem ZV-Tag und befürwortete eine Verpflichtung von Eigentümern, sie abzuschließen. Dies stelle die fairste marktwirtschaftliche Lösung dar, so Günther.



Der Kolumnist und Autor Jan Fleischhauer freute sich, beim ZV-Tag unter Menschen zu sein, die – wie er – Eigentum zu schätzen wüssten und führte in seiner bekannt satirischen Art die Missstände im Land auf, für die er vor allem die Ampelkoalition verantwortlich sah. Er wünschte sich mehr Eigenverantwortung und weniger Bevormundung und forderte die Anwesenden auf, sich einzumischen, um für ihre Interessen einzutreten.



Fotos (4): Stefan Wieland

Im Vorfeld des Zentralverbandstags begrüßte der Lübecker Stadtpräsident Henning Schumann (l.) Vertreter von Haus & Grund, unter anderem die Vorstände des Zentralverbands, des Landesverbands Schleswig-Holstein sowie Frank Schumacher (2. v. r.), Vorsitzender des Lübecker Haus & Grund-Vereins.

Energetische Ausstattung von Mietwohnungen

# Wunsch und Wirklichkeit

Hohe Erwartungen, niedrige Zahlungsbereitschaft

**D**ie Ergebnisse einer Mieterbefragung des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zu Ausstattungsstandards und -wünschen in Mietwohnungen zeigen, wie sehr die Erwartungen der Mieter, die tatsächliche Ausstattung und die eigene Zahlungsbereitschaft auseinanderklaffen. Die BBSR-Analyse basiert auf einer deutschlandweiten Befragung von rund 2.400 Mieterhaushalten im Jahr 2022. Nur knapp ein Fünftel davon zeigt ein hohes Interesse an klimabewusstem Wohnen und ist dafür auch bereit, entsprechende Miethöhen zu zahlen. Laut der Mieterbefragung äußern 81 Prozent den Wunsch nach einem hohen energetischen Standard ihrer Wohnung beziehungsweise ihres Wohngebäudes. Bei lediglich 21 Prozent der Befragten ist dieser energetische Standard in der gegenwärtigen Mietwohnung erreicht. Hinsichtlich der aktuellen Wohnsituation geben 53 Prozent der befragten Haushalte an, zufrieden mit der Lufttemperatur beziehungsweise dem Raumklima im Winter zu sein. Mit den Heizkosten sind 44 Prozent der Befragten zufrieden, mit dem energetischen Standard nur noch 41 Prozent.

## Weniger Hitzeschutz im Altbau

Maßnahmen zum Hitzeschutz finden sich vermehrt bei Neubauten. Ältere Wohngebäude hingegen bieten nach Ansicht der Mieter oft keinen ausreichenden Schutz gegen steigende Sommertemperaturen. Insgesamt zeigt die Befragung, dass mit 56 Prozent mehr als die Hälfte der Mieter mit der Lufttemperatur beziehungsweise dem Raumklima im Sommer zufrieden ist. Demgegenüber gibt knapp ein Fünftel der Befragten an, „eher unzufrieden“ oder „völlig unzufrieden“ zu sein.

## Smarte Technik im Gebäude

Smarte Mess- und Steuerungstechnik wird von einem Großteil der Bewohner von Mietwohnungen perspektivisch gewünscht. Gut die Hälfte der Befragten ist an Mieterstrom interessiert – also von Solaranlagen erzeugtem Strom, der direkt an die Mieter des Gebäudes oder eines Wohnquartiers geliefert wird –, wobei ein Viertel der Befragten dies als Standard voraussetzt. Aber nur 27 Prozent würden für ein Mieterstrom-Angebot mehr Miete zahlen. In Bezug auf die Ladeinfrastruktur für Elektroautos geben mit 36 Prozent mehr als ein Drittel der befragten Haushalte ein Interesse an, nur knapp die Hälfte dieser Gruppe (17 Prozent aller Befragten) würde dafür aber auch eine höhere Miete in Kauf nehmen.

## Wenig Interesse am klimabewussten Wohnen

In einer studieneigenen Haushaltstypik zum klimabewussten Wohnen haben die befragten Mieter sieben energetische Ausstattungsmerkmale und ihre eigene Zahlungsbereitschaft dafür bewertet. Dazu gehören unter anderem zwei- oder dreifach verglaste Fenster, eine hochwertige Wärmedämmung oder moderne und energieeffiziente Heizungsanlagen sowie die Beheizung mit erneuerbaren Energien. Laut der Haushaltstypik haben nur knapp ein Fünftel der Mieterhaushalte ein hohes Interesse an klimabewusstem Wohnen. Hingegen weisen 78 Prozent ein mäßiges Interesse daran auf.

## Zahlungsbereitschaft eher gering

Die höchste Zahlungsbereitschaft und -möglichkeit haben die Mieterhaushalte mit hohem Interesse an klimabewusstem Wohnen und einem Nettoeinkommen von mehr als 5.000 Euro im Monat. Die Hälfte von ihnen stuft je Quadratmeter Wohnfläche etwa 9,30 Euro oder mehr Nettokaltmiete für ihre Wunschwohnung als angemessen ein. Die angemessenen Nettokaltmieten bei den Mieterhaushalten mit demselben Interesse an klimabewusstem Wohnen, aber einem monatlichen Nettoeinkommen zwischen 1.000 und 3.000 Euro liegen etwa zwei Euro pro Quadratmeter Wohnfläche niedriger. Bei einem Haushaltseinkommen unter 1.000 Euro sind es rund drei Euro pro Quadratmeter weniger.

### Fazit von Matthias zu Eicken, Leiter Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik:

„Hohe Erwartungen bei niedriger Zahlungsbereitschaft – diese gefährliche Melange für die Akzeptanz der Klimawende hat die Politik angerührt. Indem man immer höhere Erwartungen an die energetische Beschaffenheit der Gebäude formuliert und gleichzeitig vermeintlich explodierende Mieten skandalisiert, erweist man dem Klimaschutz einen Bärendienst. Politiker aller Parteien täten gut daran, Vermieter nicht im Regen stehen zu lassen und Mietern reinen Wein einzuschenken: Klimaschutz kommt nicht gratis – für niemanden.“

Studie

# Energieeffizienz

Viele Selbstnutzer können energetische Modernisierungen nicht finanzieren

**V**ielen Eigentümern selbst genutzter Immobilien stehen keine ausreichenden Finanzierungsmittel zur Durchführung umfassender energetischer Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie des Forschungsinstituts empirica.

Untersucht wurden die Finanzierungspotenziale von selbst nutzenden Eigentümern zur Erhöhung der Nachhaltigkeit ihrer Immobilien.

## Vergleich der Energieversorgung zwischen Mieter- und Selbstnutzer-Haushalten

Zunächst wurden die Immobilien bezüglich ihres Heizsystems und der genutzten Energieart verglichen, wobei die Untersuchung nach Mieter- und Selbstnutzer-Haushalten separat erfolgte. Bei Mietwohnungen kommen häufiger Fernwärme und seltener Block-/Zentralheizungen zum Einsatz als in selbst genutzten Wohneinheiten. Vor allem Öl, aber auch Gas spielt bei der Selbstnutzung noch häufiger eine Rolle. Auf der anderen Seite sind aber auch nachwachsende und nachhaltige Energien öfters bei Selbstnutzern anzutreffen. Die Unterschiede in der Energieart resultieren allerdings weder direkt noch ausschließlich aus der Nutzungsart. So ist zu berücksichtigen, dass Selbstnutzer eher in Kleinstädten angesiedelt sind, wo es seltener Fernwärme gibt. Dafür wohnt jeder sechste Selbstnutzer in einem Neubau, der nach dem Jahr 2000 errichtet wurde und in der Regel einen höheren energetischen Standard aufweist, während dies nur auf 8 Prozent der Mieter zutrifft.

Bei der Analyse des Status quo wird klar, dass ein Großteil der Selbstnutzer in den kommenden Jahren Kosten für energetische Modernisierungsmaßnahmen aufbringen muss. Untersucht wurde daher, welche Finanzierungsmittel Selbstnutzern rein rechnerisch zur Verfügung stehen, um ihre Heizsysteme nachhaltig zu sanieren. Hierbei wurde zwischen Eigenkapital und Fremdkapitalmitteln unterschieden.

## Sparverhalten und Liquiditätsengpässe bei Selbstnutzern

Auf umfassende energetische Sanierungsmaßnahmen sparten Selbstnutzer-Haushalte bisher nicht explizit vor. Eigentümer von energetisch schlechteren Gebäuden weisen zudem keine höheren Sparquoten auf als andere Selbstnutzer. Streng genommen steht ihnen daher nicht einmal das gesparte Vermögen für energetische Moder-

nisierungen zur Verfügung, da dieses Geld für andere Investitionsmaßnahmen angespart wurde. Grundsätzlich sind Selbstnutzer zwar recht vermögend und insbesondere finanziell bessergestellt als dem Alter und Einkommen nach vergleichbare Mieter. Dies liegt aber vorrangig am Wert der Immobilie. Vergleicht man das reine Geldvermögen, relativieren sich die Unterschiede. Das durchschnittliche Geldvermögen von Selbstnutzern fällt zwar immer noch höher aus, was allerdings an der Notwendigkeit liegt, Mittel für Instandhaltungsmaßnahmen zurückzuhalten. Kurzfristig sind vor allem junge Selbstnutzer und jene im späten Ruhestand wenig liquide. Selbst wenn man unterstellt, dass eine energetische Sanierung – nach Förderung – nicht mehr als beispielsweise 25.000 oder 50.000 Euro kostet, gibt es jeweils einen nennenswerten Anteil an Eigentümern von 32 bis 50 Prozent, die dafür keine ausreichend hohen Ersparnisse vorweisen können. Absolut betrachtet sind das rund 6 bis 9 Millionen Selbstnutzer-Haushalte.

## Wohnkosten und Kredittragfähigkeit bei energetischen Sanierungen

Bei den Wohnkosten gilt ein Grenzwert von 30 Prozent des verfügbaren Einkommens als tragbar. Dieser Schwellenwert wurde von den Studienautoren gewählt, um zu ermitteln, wie hoch ein Kredit für energetische Sanierungen ausfallen darf, wenn die Belastung noch tragbar sein soll. Zusammen mit den bereits bestehenden warmen Wohnkosten darf der Kredit daher nicht zu monatlichen Kosten führen, die 30 Prozent des Haushaltseinkommens übersteigen. Als Kreditlaufzeit wurden zehn Jahre gewählt. Zudem wurde eine Berechnung mit einem subventionierten Zinssatz von 1 Prozent und eine weitere für einen regulären Zinssatz von 4 Prozent durchgeführt. Höhere Einkommen und niedrige Restschulden senken die Wohnkosten und setzen mehr Mittel für energetische Maßnahmen frei. Im Ergebnis gibt es auch bei der Fremdfinanzierung einen nennenswerten Anteil an Eigentümern von 37 bis 57 Prozent, die kein ausreichend hohes Finanzierungspotenzial für energetische Sanierungen vorweisen können, wenn die Kosten dafür zwischen 25.000 und 50.000 Euro liegen sollten. Absolut betrachtet sind das rund 7 bis 10 Millionen Selbstnutzer-Haushalte.

Schutz vor Starkregen und sommerlicher Hitze

# Klimaanpassungs-Check

Kostenfreie Vor-Ort-Beratung für Verbandsmitglieder

**A**ngesichts vermehrt auftretender Extremwetterereignisse ist es für Immobilieneigentümer und Bauherren ratsam, sich selbst und das Gebäude rechtzeitig mit geeigneten Maßnahmen vor den Folgen des Klimawandels zu schützen. Vieles lässt sich vorbeugend schon berücksichtigen. So gibt es für den Umgang mit vermehrten Niederschlägen und für den Hitzeschutz zahlreiche technische Maßnahmen, die gerade auch im Gebäudebestand einfach nachgerüstet und durch die bei künftigen Extremwetterereignissen große Schäden vermieden werden können.

Welche Maßnahmen das im Einzelfall sind, erfahren Immobilieneigentümer im Rahmen des sogenannten „Klimaanpassungs-Check“, den die Hamburger Energielotsen im Auftrag der Stadt Hamburg kostenfrei und unabhängig anbieten. Die Beratung im Rahmen des Checks findet ganz bequem zuhause oder im eigenen Betrieb statt und läuft wie folgt ab:

Nach erfolgter Terminvereinbarung kommt ein Experte der Hamburger Energielotsen zu Ihnen nach Hause. Die Schwerpunkte der Begutachtung liegen auf den Themen Starkregen, sommerlicher Hitzeschutz und gegebenenfalls Solarenergienutzung. Es kann aber auch nur ein Thema berücksichtigt werden.

Anhand der Hamburger Starkregengefahrenkarte wird mit Ihnen analysiert, inwieweit das Gebäude schon allein aufgrund der Lage wegen Senken, Gefällen und Wasserläufen in der Stadt gefährdet ist. Danach erfolgt eine Einschätzung der Gefährdung durch Starkregen anhand einer Datenaufnahme zum Gebäude. Dabei geht es um bautechnische Aspekte beispielsweise aufgrund des Baujahres oder die Überprüfung des Vorhandenseins von Rückstausicherungen. Aber es werden auch Gefahrenquellen von außerhalb in Augenschein genommen wie etwa topografische Merkmale und der Versiegelungsgrad des Grundstücks. Entscheidend sind neben dem Zustand der Bausubstanz vor allem auch Konstruktionen und der Ein-

bauzustand von Fenstern und Türen sowie die Anordnung von Räumlichkeiten im Gebäude.

Zur Einschätzung des sommerlichen Überhitzungsschutzes erfolgt eine Sichtung der Gebäudehülle mit entsprechender Himmelsorientierung, um die möglichen Ursachen der Überhitzung eingrenzen zu können. Soweit möglich und falls vorhanden, wird Einsicht in die Unterlagen für den Konstruktionsaufbau des Daches genommen, um abschätzen zu können, inwieweit die Auswahl der Baustoffe Einfluss auf die Überhitzung hat. Darüber hinaus werden die internen Wärmequellen sowie die Lüftungssituation in den Räumlichkeiten überprüft und es werden Möglichkeiten für Vorrichtungen zum außenliegenden Sonnenschutz besprochen. Im Rahmen einer gemeinsamen Begehung werden Risiken bewertet und Maßnahmen zum Schutz der Bewohner oder der gewerblichen Nutzer und des Gebäudes besprochen. Bei Bedarf können Kontakte zu Anbietern oder Sachverständigen vermittelt werden.

Ein Vor-Ort-Termin dauert je nach Komplexität und den Bedingungen vor Ort etwa 45 Minuten. Wenn anschließend noch Fragen offen sind, kann im Anschluss zusätzlich eine Beratung in der Ausstellung des EnergieBauZentrums in Anspruch genommen werden, bei der die vorgeschlagenen Maßnahmen anhand von Modellen nochmals detaillierter erläutert werden können. In diesem Zuge kann auch besprochen werden, ob für die geplanten Maßnahmen Fördergelder in Anspruch genommen werden können. Dieses ergänzende Angebot ist ebenfalls kostenfrei.

Besonderes Highlight: Unter allen interessierten Kunden, die im Juli einen Klimaanpassungs-Check anfragen, verlost das EnergieBauZentrum fünf Sparduschköpfe. Weitere Informationen und Anmeldung unter 040-24832-252 oder [beratung@energielotsen.hamburg.de](mailto:beratung@energielotsen.hamburg.de)



**KefaRid**  
Physikalische Schimmelprophylaxe

**Nie mehr Schimmel**

Mit intelligenten KEFA-Farben  
bleiben Wände immer trocken.

Physik ohne Gift

045261706 | 0407223077 | [www.kefasystem.com](http://www.kefasystem.com)

Dipl.-Ing. Nicola Beck  
Leitung EnergieBauZentrum

Hamburger Energielotsen/Standort ELBCAMPUS  
[www.energiebauzentrum.de](http://www.energiebauzentrum.de)



## Wärmepumpe

## Potenzial im Bestand

Die Vorlauftemperatur ist entscheidend

**W**ie sollen wir zukünftig heizen? Vor dieser Frage stehen früher oder später alle Eigentümerinnen und Eigentümer, die bei der Wärmeversorgung aktuell noch auf Öl und Gas setzen. Auf der Suche nach einem Heizsystem, das den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes entspricht, wird in vielen Haushalten irgendwann auch die Wärmepumpe als mögliche Alternative zur fossilen Heizung diskutiert.

Eine Wärmepumpe nutzt Umweltwärme, etwa aus der Außenluft, dem Erdreich oder dem Grundwasser, um ein Gebäude zu beheizen und mit Warmwasser zu versorgen. Der Verzicht auf einen Verbrennungsvorgang macht die Wärmepumpe nahezu CO<sub>2</sub>-frei. Allerdings muss die Umgebungswärme in der Regel erst noch auf ein neues Temperaturniveau gebracht werden, um ausreichend Energie für Heizung und Warmwasser bereitzustellen. Dafür wird Strom benötigt.

Wie viel Stromkosten eine Wärmepumpe verursacht, hängt unter anderem vom Ist-Zustand des Gebäudes ab. Grundsätzlich können Wärmepumpen nur dann effizient und kostensparend arbeiten, wenn die Vorlauftemperatur des Heizungswassers niedrig ist. Unter der Vorlauftemperatur versteht man die Temperatur des Wassers, wenn es den Heizkessel verlässt und zu den Heizkörpern gepumpt wird. Konkret sollte diese auch im Winter nicht höher als 55 Grad Celsius sein, im Idealfall liegt sie sogar noch deutlich unter diesem Maximalwert. Deshalb ist nicht jedes Bestandsgebäude von vorneherein für den Einsatz einer Wärmepumpe geeignet. Optimalerweise sollte das Gebäude über ein Mindestmaß an Dämmung verfügen und mit einer Flächenheizung ausgestattet sein. Steht nämlich eine große Fläche zur Wärmeübertragung zur Verfügung, reichen schon Vorlauftemperaturen von weniger als 45 Grad Celsius aus, um die Innenräume warm zu halten. Bei klassischen Heizkörpern wie etwa den weit verbreiteten Gliederheizkörpern muss das Heizungswasser hingegen auf mindestens 60 Grad Celsius erwärmt werden. Zu den bekanntesten Flächenheizungen zählt die Fußbodenheizung, sie ist sozusagen die perfekte Partnerin für eine Wärmepumpe. Anders als oft behauptet wird, ist das Fehlen einer Fußbodenheizung jedoch kein Ausschlusskriterium für eine Wärmepumpe. Vielmehr lässt diese sich auch mit anderen Heizkörpern kombinieren. Ältere Gebäude müssen in der Regel erst noch auf den Einsatz einer Wärmepumpe vorbereitet werden. Im besten Fall reicht es aus, vorhandene kleine Heizkörper durch

größere Flächenheizkörper zu ersetzen oder einen hydraulischen Abgleich vornehmen zu lassen. Bei sehr schlechter Dämmung werden jedoch nicht selten auch umfangreichere energetische Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle notwendig, damit die Wärmepumpe effizient und kostensparend arbeiten kann.

Bei Mehrfamilienhäusern mit zentraler Warmwasserversorgung muss übrigens unbedingt sichergestellt werden, dass das Trinkwarmwasser mindestens 55 bis 60 Grad Celsius warm bleibt. Andernfalls bilden sich gesundheitsschädliche Legionellen. Wenn die Leistung der Wärmepumpe dafür nicht ausreicht, muss ein zusätzlicher Heizstab installiert werden, der das Wasser auf die benötigte Temperatur erwärmt. Dies beeinträchtigt jedoch die Effizienz der Wärmepumpe und treibt die Stromkosten in die Höhe. Ob und inwieweit die eigene Bestandsimmobilie für den Einsatz einer Wärmepumpe geeignet ist, lässt sich am besten mithilfe von Fachpersonal herausfinden – zum Beispiel im Rahmen einer Energieberatung beim Grundeigentümer-Verband. Kurzinformationen zur idealen Beschaffenheit eines Gebäudes finden Eigentümerinnen und Eigentümer auch unter [www.hamburg.de/energetisch-sanieren](http://www.hamburg.de/energetisch-sanieren).

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg

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

KIELPINSKI & Co.  
IMMOBILIEN GMBH

## Wie viel ist meine Immobilie wert?

Scannen Sie den nebenstehenden QR-Code oder besuchen unsere Internetseite ([www.kielpinski-immobilien.de/wertermittlung](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  
MAGDALEENENSTRASSE 53 • 20148 HAMBURG • 040/45 000 129  
INFO@KIELPINSKI-IMMOBILIEN.DE • WWW.KIELPINSKI-IMMOBILIEN.DE

Ortsverein Eidelstedt

## Rechtsberatung

In Kürze kommt es in Eidelstedt zu Änderungen bei der persönlichen Rechtsberatung. Ab August findet die Beratung nur noch einmal im Monat an jedem vierten Mittwoch statt. Die Reduktion auf einen Beratungstermin wird jedoch durch eine verlängerte Sprechstunde ausgeglichen. So können Mitglieder sich zukünftig in der Zeit von 16 bis 18 Uhr beraten lassen. Darüber hinaus erfolgt ein Beraterwechsel. Ab August steht Rechtsanwältin Kathrin Loose den Mitgliedern in allen Fragen rund um die eigene Immobilie zur Verfügung. Wo die persönliche Rechtsberatung stattfindet, bleibt indes unverändert: Mitglieder können die Sprechstunde auch weiterhin im Kulturhaus Eidelstedt (Alte Elbgaustraße 12, 22523 Hamburg) in Anspruch nehmen. Die neuen Beratungstermine und -zeiten können Sie jederzeit auch auf unserer Webseite [www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de) in der Rubrik „Beratung“ nachlesen.

Bautechnische Beratung vor Ort

## Neue Preise

Für die bautechnische Beratung vor Ort gelten seit Anfang des Monats neue Bruttopreise. Die mündliche Erstberatung wird nun mit 80 Euro je volle Zeitstunde abgerechnet, jede weitere beginnende halbe Stunde mit 34 Euro. Die Mindestberatungsgebühr beträgt zukünftig 130 Euro, die Gebühr je Anfahrt im Stadtgebiet Hamburg 50 Euro. Für Fahrten außerhalb des Stadtgebietes wird zudem eine Gebühr in Höhe von 80 Euro erhoben. Die Preisanpassung trägt dem aktuellen Marktumfeld Rechnung. Bei der bautechnischen Beratung vor Ort können Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes ihre Immobilie von hochqualifizierten Architekten, Ingenieuren und Handwerkern inspizieren lassen. Die Expertinnen und Experten helfen beispielsweise dabei, herauszufinden, ob der feuchte Fleck im Keller gefährlich ist, ob die Fenster dicht sind oder welche Heizung geeignet ist. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Webseite [www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de) in der Rubrik „Beratung“ unter „Vor Ort“.

Mitgliedervorteile

## E.ON

Der Energiemarkt entwickelt sich immer dynamischer und auch Kundenbedürfnisse werden immer individueller. Während die einen vermehrt auf eigens erzeugte Energie aus Solaranlagen setzen, wünschen sich andere spezifische Grünstrom-Tarife oder besondere Konditionen. Vor diesem Hintergrund passen der Grundeigentümer-Verband und E.ON ihre Kooperation an. Die Neuauflage von Verbandsverträgen wird pausiert. Für Bestandskunden ändert sich aktuell nichts. Ihre Verträge behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Sollten sich hier in der Zukunft Veränderungen ergeben, werden die betroffenen Kundinnen und Kunden dazu rechtzeitig und individuell informiert. Selbstverständlich können sich interessierte Mitglieder für individuelle Angebote und passgenaue Beratung auch weiterhin an E.ON wenden. Von Ökostrom über Erdgas bis hin zu Photovoltaik gelingt die Energieversorgung so zuverlässig, wirtschaftlich und zukunftsgewandt.

### Eimsbüttel: Ausfahrt zum Schaalsee

**Termin:** Donnerstag, den 29. August 2024 von 10.45 bis 18.45 Uhr

**Ort:** Zarrentin am Schaalsse/UNESCO-Biosphärenreservat Schaalsee

**Start und Rückkehr:** Heußweg 16, 20255 Hamburg

#### Programmübersicht:

- Mittagessen in Zarrentin (Zwei-Gänge-Menü)
- Bootsfahrt über den Schaalsee
- Fahrt mit einer Tschu-Tschu-Bahn durch Zarrentin
- Individuelle Erkundung und Möglichkeit zum Kaffeetrinken

**Kosten inklusive Zwei-Gänge-Menü:** 77 Euro pro Person

**Anmeldung:** Bis Sonntag, den 28. Juli 2024 per E-Mail an [grundeigentuemerverein-eimsbuettel@web.de](mailto:grundeigentuemerverein-eimsbuettel@web.de) (bitte geben Sie an, ob Sie Fisch, Fleisch, Geflügel oder ein rein vegetarisches Zwei-Gänge-Menü wünschen) oder per Überweisung mit Angabe der Person(en) auf das Konto Grundeigentümerverein Eimsbüttel, IBAN: DE26 2005 0550 1281 1253 18



**Grundeigentümer-  
Verband  
Hamburg**

## Verstärkung gesucht

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg sucht für seine Geschäftsstelle in Hamburg-Rahlstedt ab sofort für 20 Stunden wöchentlich

### einen engagierten Mitarbeiter (m/w/d) für die Mitgliederbetreuung.

(Arbeitszeiten: Dienstag und Donnerstag 13 – 18 Uhr, Montag, Mittwoch und Freitag 9 – 14 Uhr)

Der Aufgabenbereich umfasst die Betreuung und Verwaltung der Mitglieder sowie des Shops, die Buchhaltung und alle administrativen Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Mitgliederbetreuung.

Sie haben idealerweise Kenntnisse im Vereinswesen und/oder Immobilienbereich, beherrschen die Windows-Standardprogramme, sind mit dem Internet vertraut, können unsere Buchhaltung auf dem Laufenden halten und für einen reibungslosen Ablauf der Geschäftsstelle sorgen?

Dann senden Sie Ihre aussagekräftige Bewerbung entweder per Post an:

Grundeigentümer-Verband Hamburg | z. Hd. Frau Oechsler | Glockengießerwall 19 | 20095 Hamburg

Oder per E-Mail an: [bewerbung@grundeigentuemerverband.de](mailto:bewerbung@grundeigentuemerverband.de)

Unter der Rufnummer (040) 30 96 72-0 steht Frau Oechsler Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.

## Intratone – Digitaler Komfort für Ihr Zuhause

Entdecken Sie die Zukunft der Gebäudekommunikation:

Intratone Gegensprechanlagen und digitale Zutrittskontrollsysteme bieten noch mehr Komfort für Ihren Alltag.

**intratone**  
einfach.intelligent.



### ✔ Schnelle und nachhaltige Installation

Die Auf- und Unterputz-Montage funktioniert ganz ohne Verkabelungen in die einzelnen Wohneinheiten. Dadurch ist Ihre neue digitale Gegensprechanlage in nur wenigen Stunden bereit für die erste Nutzung.

### ✔ Intelligente und maßgeschneiderte Lösung

Unsere Türkommunikationssysteme lassen sich durch diverse Ausführungen mit Zusatzmodulen individuell auf Ihre Bedürfnisse anpassen.

### ✔ Wissen, wer vor der Tür steht

Ob unterwegs, im Büro oder von Zuhause: Mit einem Klick von Ihrem mobilen Gerät aus kann der Zutritt ganz einfach gewährt oder verweigert werden.

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



**Intratone GmbH**

Niederkasseler Lohweg 191  
D - 40547 Düsseldorf

T +49 (0) 211 / 601 770-0  
E [info@intratone.de](mailto:info@intratone.de)  
W [www.intratone.de](http://www.intratone.de)

## GESCHÄFTSSTELLEN

### Hamburg-Bergedorf

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

### Hamburg-Blankenese

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

### Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

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

### Hamburg-Rahlstedt

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

### Hamburg-Sasel

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

## HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

### Informations-Centrum

Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg  
Montag – Mittwoch 9 – 17 Uhr  
Donnerstag 9 – 18 Uhr  
Freitag 9 – 14 Uhr

### Rechtsberatung

(persönlich und telefonisch, nach Terminvergabe)  
Montag – Freitag 8 – 12 Uhr  
Montag 16 – 17 Uhr  
Donnerstag 16 – 17.30 Uhr  
Freitag 13 – 15 Uhr

### Rechtliche Kurzberatung

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

### Bautechnische Beratung

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

### Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

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

### Gartenberatung

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

### Mediationsberatung

(telefonisch nach Terminvergabe)  
Dienstag 16 – 17 Uhr

### Steuerberatung

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

### Energieberatung

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

### Umwelt, Gebäude- und Anlagentechnik

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

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

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

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

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

**Eidelstedt (Alte Elbgaustraße 12, 22523 Hamburg):** Persönliche Rechtsberatung an jedem zweiten und vierten Mittwoch im Monat 17 – 18 Uhr. Ab August an jedem vierten Mittwoch im Monat 16 – 18 Uhr.

Weitere Informationen auch zu kurzfristigen Änderungen finden Sie auf unserer Homepage [www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)

## FACHLITERATUR

**Streit mit dem WEG-Verwalter**

Von Hans Reinhold Horst, 2. Auflage 2022, ISBN 978-3-96434-029-0

Die Gründe für Streitigkeiten von Wohnungseigentümergeinschaften mit ihren Verwaltern sind vielfältig. Diese Broschüre stellt die relevantesten Fälle aus der Praxis vor und lotet zunächst die Möglichkeiten „zum Abschluss des

Verwalters“ aus. Betrachtungen zu einem effektiven, Streit verhütenden Kundenmanagement sowie zahlreiche Fallbeispiele aus der Rechtsprechung runden die Darstellung ab. Für Wohnungseigentümer, Beiräte, WEG-Verwalter, Gerichte und für alle rechtsberatenden Berufe.

**Preis: 16,95 Euro**

**Heizungstausch nach dem GEG für Haus- und Wohnungseigentümer und Vermieter**

Von Hans Reinhold Horst, 1. Auflage 2024, ISBN 978-3-96434-043-6

Das novellierte Gebäudeenergiegesetz zeigt sich als sehr spröde, kaum lesbare und schwer erfassbare Materie. Und ohnehin besteht beim Thema „Heizungstausch“ viel Verunsicherung. Die Broschüre vermittelt das wesentliche Rüstzeug zum Thema und beantwortet Fragen aus der Beratungspraxis wie etwa: Besteht für mich eine Umtauschpflicht? Kann ich mich auf Ausnahmeregelungen berufen?

Wie kann ich meinen Mieter an den Kosten beteiligen? Was gilt für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer? Dabei werden auch die bislang veröffentlichte Fachliteratur und die bislang erschienene einschlägige Rechtsprechung in ausgewählter Form aufgearbeitet.

**Preis: 19,95 Euro**

**Erfolgreicher Hausverkauf von Privat oder über Makler**

Von Werner Siepe, 10. überarbeitete Auflage 2019, ISBN 978-3-87999-061-0

Beim Verkauf kommt es vor allem auf die richtige Vorplanung sowie das geeignete Marketing an. Zu beidem finden Sie in diesem Buch viele Spezialtipps. Wer sich den Verkauf von Privat an Privat aber nicht zutraut, findet darin auch Tipps für eine konstruktive Zusammenarbeit mit Immobilienmaklern. Dieses Buch zeigt Schritt für Schritt, mit zahlreichen Beispielen und praktischen Hilfen, wie Sie beim Verkauf eines Hauses, Grundstückes oder Ihrer Eigentumswohnung einen optimalen Erlös erzielen.

**Preis: 14,90 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 H.

**H**eute möchten wir Ihnen Familie H., bestehend aus Frau H., ihrem Sohn A. (14 Jahre) sowie ihrer Tochter T. (9 Jahre), vorstellen. Die Familie ist vor dem Bürgerkrieg in Syrien geflohen und lebt seit 2015 in Deutschland. Alle drei sind bestens integriert und angekommen in ihrer neuen Heimat Hamburg. Frau H. spricht fließend Deutsch, hat in ihrem Heimatland als Arabischlehrerin gearbeitet und würde sich in Deutschland gerne beruflich umorientieren und eine Ausbildung zur Zahntechnikerin absolvieren. Ihre Kinder besuchen in Hamburg die Schule, sie selbst ist auch hier mit anderen Eltern gut vernetzt. Gerade A. ist sehr sportbegeistert und möchte auch weiterhin in einem Verein aktiv sein. Familie H. hatte trotz aktiver Wohnungssuche bislang kein Glück auf dem angespannten Hamburger Wohnungsmarkt, freut sich aber darauf, durch den hoffentlich baldigen Umzug in ihre erste eigene Wohnung in Deutschland noch mehr am Leben der Stadt Hamburg teilhaben zu können und endlich einen richtigen Rückzugsort zu haben. Die Familie wird von einem ehrenamtlichen Wohnungslotsen unterstützt. Dieser wurde von der Wohnbrücke Hamburg geschult, um die Familie bestmöglich beim Schritt in die erste eigene Wohnung zu unterstützen.

Herr P. würde der Familie natürlich auch in einem bestehenden Mietverhältnis weiterhin zur Seite stehen. Genauso steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietenden in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung.

Besitzen Sie eine Wohnung ab 2,5 Zimmern in Hamburg mit einer Bruttokaltmiete von maximal 934,95 Euro und würden die Familie H. gerne kennenlernen? Oder haben Sie vielleicht eine Wohnung, die für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



**Wohnbrücke Hamburg**

**Lawaetz-wohnen&leben gGmbH**

**Tel.: 040/334 659 033**

**Fax: 040/334 659 015**

**[wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de](mailto:wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de)**

**[www.wohnbruecke-lawaetz.de](http://www.wohnbruecke-lawaetz.de)**

# Seminarübersicht

Zweites Halbjahr 2024

<b>18. September 2024</b> 17 bis 18.30 Uhr 90 Euro pro Person	<b>Richtig vermieten!</b> <b>Was bei der Vermietung von Wohnraum zu beachten ist.</b>	<b>GoToWebinar</b> Kerstin Magnussen
<b>26. September 2024</b> 17 bis 18.30 Uhr 90 Euro pro Person	<b>Auf gute Nachbarschaft!</b> <b>Was ist erlaubt im Nachbarrecht?</b>	<b>GoToWebinar</b> Lucia Lindt
<b>30. September 2024</b> 15 bis 16.30 Uhr 90 Euro pro Person	<b>Aktuelles zu Verwalterpflichten bei der Vorbereitung und Durchführung von Eigentümerversammlungen</b>	<b>GoToWebinar</b> Barry Sankol
<b>10. Oktober 2024</b> 17 bis 18.30 Uhr 90 Euro pro Person	<b>Höhere Miete + mehr Flexibilität dank kurzfristiger Vermietung?</b>	<b>GoToWebinar</b> Katrin Dührkohp
<b>16. Oktober 2024</b> 17 Uhr bis 19.10 Uhr 120 Euro pro Person	<b>Neues Gebäudeenergiegesetz (GEG), was bedeutet das für meine Heizung?</b>	<b>GoToWebinar</b> Ulrike Schlößer Norbert Schell
<b>14. November 2024</b> 10 Uhr bis 16.30 Uhr 250 Euro pro Person	<b>Wohnungseigentum aktuell</b> – Aktuelle Rechtsprechung – Gebäudeenergiegesetz – Bauliche Veränderungen u. v. m.	<b>Präsenz</b> (Handwerkskammer zu Hamburg) Torsten Flomm Matthias Scheff Ulf Schelenz Carsten Küttner Barry Sankol
<b>19. November 2024</b> 17 bis 19.30 Uhr 120 Euro pro Person	<b>Praxis der Zinshausverwaltung I</b> – Abschluss von Mietverträgen für Wohnraum – Betriebskostenabrechnung	<b>GoToWebinar</b> Kerstin Magnussen Christian Bocklage
<b>20. November 2024</b> 17 bis 19.30 Uhr 120 Euro pro Person	<b>Praxis der Zinshausverwaltung II</b> – Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungen oder baulichen Änderungen – Gestaltung der Miete für nicht preisgebundenen Wohnraum	<b>GoToWebinar</b> Matthias Scheff  Ulrike Schlößer
<b>21. November 2024</b> 17 bis 19.30 Uhr 120 Euro pro Person	<b>Praxis der Zinshausverwaltung III</b> – Beendigung von Wohnraummietverhältnissen – Hausverwaltung und Steuerrecht	<b>GoToWebinar</b> Till Heinisch  Benjamin Herzog
<b>27. November 2024</b> 15 bis 16.30 Uhr 90 Euro pro Person	<b>Die neue Beschlusskompetenz aus § 16 Absatz 2 Satz 2 WEG – gerechte Kostenverteilung in der GdWE?</b>	<b>GoToWebinar</b> Barry Sankol
<b>4. Dezember 2024</b> 15 bis 16.30 Uhr 90 Euro pro Person	<b>Energetische Sanierung im Bestand – Aktuelle miet- und wohnungseigentumsrechtliche Aspekte</b>	<b>GoToWebinar</b> Barry Sankol
<b>11. Dezember 2024</b> 15 bis 16.30 Uhr 90 Euro pro Person	<b>Abwehr von Störungen – Voraussetzungen und Grenzen von Unterlassungs- und Beseitigungsansprüchen</b>	<b>GoToWebinar</b> Barry Sankol

Die ausführlichen Seminarbeschreibungen finden Sie online unter:  
<https://www.grundeigentuemerverband.de/Seminare>

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

Die Webinare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

Vortragsveranstaltung im MARKK

# „Politische Kakophonie“

Deutliche Worte und Praxistipps von Dr. Kai H. Warnecke

**A**m 12. Juni 2024 lud der Grundeigentümer-Verband Hamburg wieder zur alljährlichen Vortragsveranstaltung in das Museum am Rothenbaum, Künste und Kulturen der Welt. In diesem Jahr folgten besonders viele Mitglieder der Einladung, denn als der Verbandsvorsitzende Torsten Flomm um 18 Uhr zur Begrüßung ansetzte, war nicht nur der Große Hörsaal voll besetzt. Auch auf der Empore über dem Hörsaal versammelten sich erstmals zahlreiche Mitglieder, um die Vortragsveranstaltung auf einer Leinwand zu verfolgen. Das lag vor allem daran, dass der Referent des Abends Dr. Kai H. Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland, ein Thema im Gepäck hatte, das den meisten Eigentümern von Bestandsgebäuden aktuell Kopfzerbrechen bereitet: „Energiewende und Modernisierungspflichten – worauf sich Eigentümer einstellen sollten“. Gleich zu Beginn seines Vortrags fand Warnecke deutliche Worte. Bund, Länder und die Europäische

Union würden die Energiewende vollkommen aneinander vorbei gestalten, politische Maßnahmen seien vereinzelt sehr unkoordiniert und die im novellierten Gebäudeenergiegesetz enthaltenen Bestimmungen chaotisch. Seinen Vortrag nutzte er deshalb dazu, um den Anwesenden einen Überblick über die gesetzlichen Bestimmungen und praxistaugliche Tipps für die Heizungsmodernisierung zu geben. Auch auf das Thema staatliche Förderung ging Warnecke mehrfach ein. Seinen Vortrag schloss er schließlich mit einem Appell an die Anwesenden, Fördermittel wenn möglich in Anspruch zu nehmen. Schließlich seien diese keine Sozialleistungen sondern Steuergelder, die sich Eigentümer hoch erhobenen Hauptes zurückholen könnten.

Die Vortragsveranstaltung wurde live im Internet übertragen und aufgezeichnet. Den Link zur Aufzeichnung finden Sie auf unserer Webseite [www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de) in der Rubrik „Aktuelles“.



**Grundeigentümer-  
Verband  
Hamburg**

## Der Immobilien-Podcast



Spannende Gespräche und Diskussionen rund um die Themen Immobilie und Wohneigentum, zum Beispiel:

- Bau, Kauf und Verkauf
- Klimaschutz und energetische Sanierung
- Relevante Rechtsfragen
- Stadtentwicklung
- Wohnformen

Freuen Sie sich jeden zweiten Dienstag auf eine neue Folge!



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

Neue Pläne des Gesetzgebers

# Jahressteuergesetz

Photovoltaik-Anlagen und Erbschaftsteuer

**D**er am 17. Mai 2024 veröffentlichte Entwurf eines Jahressteuergesetzes 2024 (JStG 2024) hält aus Sicht der privaten Immobilieneigentümer Licht und Schatten bereit. Im Einzelnen geht es um folgende Neuerungen:

## **Einkommensteuerbefreiung für kleine Photovoltaik-Anlagen (§ 3 Nummer 72 Einkommensteuergesetz, EStG-Entwurf)**

Schrittweise wurden in den vergangenen Jahren Regelungen eingeführt, die Eigentümer durch Steuerentlastung zu Kauf und Installation von Photovoltaik-Anlagen anregen sollten. Darunter waren auch Regelungen für eine Höchstleistung der Anlage nach Marktstammdatenregister mit der Rechtsfolge einer Einkommensteuerbefreiung. Bisher ließ das Gesetz aber nicht klar erkennen, ob es sich dabei um eine Freigrenze oder einen Freibetrag handeln sollte. Der Unterschied ist erheblich, denn eine Freigrenze bedeutet, dass bei Überschreiten der festgelegten Grenze eine volle Besteuerung erfolgt. Ein Freibetrag stellt hingegen den unterhalb der Grenze liegenden Anteil steuerfrei. Wenig überraschend und wie von der Mehrheit der Experten vermutet, hat der vom Finanzministerium vorgelegte Referentenentwurf nun die Klarstellung zugunsten der Freigrenze, also der vollen Besteuerung bei Überschreiten der Höchstleistung nach Kilowatt Peak (kWp), getroffen.

## **Ausweitung der zulässigen Bruttoleistung von 15 auf 30 kWp**

Zudem sieht der Entwurf eine deutliche Anhebung der Grenzen für die Einkommensteuerbefreiung vor. Es handelt sich um eine grundsätzlich zu begrüßende Verdoppelung der Höchstgrenzen von 15 auf 30 kWp je Wohneinheit als Voraussetzung für die Steuerfreiheit. Bei Einhaltung dieser Grenzen unterbleibt eine Einkommensbesteuerung und es entfällt die Möglichkeit der Abschreibung. Ungelöst bleibt in zivilrechtlicher Hinsicht das Risiko beim Mieterstrom: Dieses wirtschaftliche Wagnis geht ein Vermieter ein, der mit seiner Investition in den Mieterstrom auf die freiwillige und dauerhafte Abnahme des Stroms durch seine Mieter vertraut. Denn diese haben nach wie vor ein nicht abdingbares Kündigungsrecht und können nicht verpflichtet werden, dauerhaft Mieterstrom zu beziehen.

## **Erweiterung der Stundungsregelung auf sämtliche zu eigenen oder fremden Wohnzwecken erworbenen Grundstücke (§ 28 Absatz 3 Erbschaftsteuergesetz, ErbStG-Entwurf)**

Stark gestiegene Immobilienwerte haben die Übertragung von Immobilien durch Erbschaft oder Schenkung innerhalb der Familie in den vergangenen Jahren vielerorts deutlich erschwert. Immer öfter wird versucht, die Steuerbefreiung des Familienheims zu nutzen. Dies scheitert aber oft daran, dass die übernehmenden Angehörigen die Immobilie nicht selbst bewohnen oder mit der Vermietung erst nach Schenkung oder Erbfall beginnen. Zumindest diese Lücke will der Gesetzgeber jetzt schließen, indem er die gesetzlich vorgesehene Stundung auf Antrag auch auf diese Fälle erweitern will. Damit wird jedoch nur das Symptom und nicht die Ursache einer sich seit Jahren massiv verschärfenden Erbschaft- und Schenkungssteuerbelastung beim Übergang von privatem Immobilieneigentum innerhalb einer Familie behandelt. Dass der Erbe einer Immobilie durch Mieteinnahmen die Erbschaftsteuer quasi abstottert, ist in der Praxis für viele Erben aufgrund hoher Anforderungen an energetische Sanierung einerseits und gedeckelte Mieten andererseits kaum eine Alternative. Zudem wird nach wie vor für eine Stundung der Nachweis über den unzureichenden Einsatz eigenen Vermögens verlangt und eine zinslose Stundung nur im Erbfall gewährt.

## **Keine Anzeigepflicht für innerstaatliche Steuergestaltung**

Familien gestalten ihre Nachfolge in puncto Immobilien oft so, dass sie auch steuerlich möglichst wenig Nachteile für die Beteiligten zur Folge hat. Das kann zum Beispiel eine schrittweise Übertragung der Immobilie zu Lebzeiten in den Grenzen schenkungssteuerlicher Freibeträge sein. Die bereits für Steuergestaltungen mit Auslandsbezug geltende Anzeigepflicht hat schon zahlreiche Unklarheiten und Auslegungsprobleme des Begriffs „Steuergestaltung“ zutage gefördert. Auf eine Ausweitung der grenzüberschreitenden Anzeigepflicht auf rein innerstaatliche Sachverhalte sollte deshalb weiterhin verzichtet werden. Eine solche nationale Anzeigepflicht etwa für innerfamiliäre Immobiliennachfolgeplanungen würde eine zusätzliche bürokratische Hürde für Immobilienübernehmer darstellen, die bereits durch erhöhte Bewertungseffekte steuerlich zunehmend belastet sind.



# Fragen und Antworten

**? Eine meiner Wohnungen ist bereits seit mehreren Jahrzehnten an einen älteren Herrn vermietet. Da er inzwischen Probleme hat, sich selbst zu versorgen, hat er mir mitgeteilt, dass er seinen Sohn in die Wohnung aufnehmen will, damit dieser ihn unterstützt. Die Wohnung ist groß und der Sohn ist nett, so dass ich eigentlich nichts dagegen habe. Ich wüsste aber gerne, was eigentlich passiert, wenn mein Mieter verstirbt?**

Zunächst möchten wir Ihnen mitteilen, dass ein Mieter grundsätzlich dazu berechtigt ist, einen Familienangehörigen auch ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters in seine Wohnung aufzunehmen. Der Mieter muss dem Vermieter die Aufnahme des Familienangehörigen lediglich anzeigen. Wenn Ihr Mieter versterben sollte, würde der Sohn mit dem Tod seines Vaters in das Mietverhältnis eintreten, da er mit dem Vater in einem gemeinsamen Haushalt gelebt hat, sofern er nicht fristgerecht erklärt, dass er das Mietverhältnis nicht fortsetzen will. Ein Vermieter kann das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt des Familienangehörigen in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, nur dann außerordentlich mit gesetzlicher Frist kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund in diesem Sinne wäre gegeben, wenn dem Vermieter die Fortsetzung mit dem Familienangehörigen nicht zugemutet werden kann und die Umstände hierfür in dieser Person liegen. Da dies nur äußerst selten der Fall ist, muss der Vermieter das Mietverhältnis in der Regel mit dem Eingetretenen fortsetzen.

**? Wir haben mit dem Mieter unserer Wohnung einen auf drei Jahre befristeten Vertrag abgeschlossen. Der Mieter möchte den Vertrag am liebsten kurzfristig beenden oder, wenn wir damit nicht einverstanden sind, während seines mehrmonatigen Auslandsaufenthaltes seine gesamte Wohnung an einen Untermieter vermieten. Das können wir doch ablehnen, oder?**

Ein Mieter kann dann einen Anspruch gegen seinen Vermieter auf die Erlaubnis zur Untervermietung haben, wenn er berechtigtes Interesse an der Untervermietung hat und er dem Untermieter nur einen Mitgebrauch an der Wohnung einräumen möchte. Ein berechtigtes Interesse an einer Untervermietung ist bei einem Auslandsaufenthalt für einige Monate regelmäßig gegeben. Den Gewahrsam an der Wohnung gibt der Mieter dann regelmäßig nicht vollständig auf, wenn er persönliche Sachen in der Wohnung zurücklässt, die seiner alleinigen Nutzung vorbehalten sind und er einen Schlüssel behält, um jederzeit in die Wohnung zu können. Eine vollständige Gebrauchsüberlassung an einen Untermieter brauchen

Sie nicht zu genehmigen. Wenn Sie die Erlaubnis dazu aber verweigern, kann Ihr Mieter das Mietverhältnis außerordentlich mit gesetzlicher Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, § 540 BGB. Auf diese Weise könnte der Mieter das Mietverhältnis dann doch durch Kündigung beenden.

**? Ich habe eine Wohnung, die ich nur für ein Jahr vermieten möchte. Ich hätte deshalb gerne von Ihnen gewusst, inwieweit ich die Wohnung möblieren muss, damit ich den Vertrag dann wirksam befristen kann.**

Auf Ihre Frage möchten wir Ihnen mitteilen, dass die Möglichkeit einer Befristung eines Wohnraummietvertrages entgegen einer weit verbreiteten Ansicht unabhängig davon ist, ob die Wohnung möbliert ist. Der Abschluss eines befristeten Mietvertrages ist nach § 575 BGB nur möglich, wenn einer der darin genannten Befristungsgründe gegeben ist und der Grund dafür, warum eine Befristung vorgenommen wird, auch konkret in den Mietvertrag aufgenommen wird. Wenn es einen entsprechenden Befristungsgrund gibt, kann die Wohnung also ohne jegliche Möblierung wirksam befristet vermietet werden.



**Hausverwaltung gesucht?**  
Preiswert und kompetent  
- seit 1969 -

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

## Wärmeversorgung

## Kohlendioxidkosten

Wie erfolgt die Aufteilung bei Selbstversorgern?

**V**ersorgt sich der Mieter selbst mit Wärme – wie es etwa bei der Gasetagenheizung der Fall ist – muss er den Kohlendioxidausstoß der gemieteten Wohnung selber ermitteln und seinen Erstattungsanspruch gegenüber dem Vermieter geltend machen.

Zum 1. Januar 2023 ist das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG) in Kraft getreten und nun erstmals für den vorangegangenen Abrechnungszeitraum anzuwenden. Laut dem Gesetz müssen die CO<sub>2</sub>-Kosten nach einem Stufenmodell zwischen Vermieter und Mieter anteilig gesplittet werden. Die prozentuale Aufteilung richtet sich nach dem jährlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoß in Kilogramm des vermieteten Gebäudes pro Quadratmeter Wohnfläche. Je höher der CO<sub>2</sub>-Ausstoß des jeweiligen Gebäudes, desto größer fällt der zu tragende Kostenanteil für den Vermieter aus.

**Regelfall Zentralheizung**

Bei einer Zentralheizung muss der Vermieter im Zuge der jährlichen Heizkostenabrechnung den Kohlendioxidausstoß der vermieteten Immobilie errechnen und dem Mieter die CO<sub>2</sub>-Kosten nach dem vorgegebenen Stufenmodell in Rechnung stellen. Die nötigen Angaben für die jährlich erforderliche Einstufung des Gebäudes muss der Brennstofflieferant auf seiner Rechnung ausweisen. Auf Basis dieser Werte können mithilfe der folgenden beiden Formeln der Kohlendioxidausstoß des Gebäudes und in einem nächsten Schritt die CO<sub>2</sub>-Kosten bestimmt werden.

**Kohlendioxidausstoß des Gebäudes:**

$$\frac{\text{Energiegehalt (kWh)} \times \text{Emissionsfaktor} \left( \frac{\text{kgCO}_2}{\text{kWh}} \right)}{\text{Gesamtwohnfläche}}$$

**CO<sub>2</sub>-Kosten:**

$$\frac{\text{Jährlicher Kohlendioxidausstoß}}{1.000} \times \text{derzeitiger Kohlendioxidpreis}$$

**Sonderfall Selbstversorger**

In den Fällen, in denen ein Mieter sich selbst mit Wärme und Warmwasser versorgt, also zum Beispiel wenn er bei einer Gasetagenheizung oder bei Kohleöfen den Brennstoff direkt vom Lieferanten bezieht, ist er gemäß § 5 Absatz 3 CO<sub>2</sub>KostAufG für die Anwendung des

Stufenmodells selbst zuständig. Der Selbstversorger berechnet in diesen Fällen nicht den spezifischen Kohlendioxidausstoß des Gebäudes, sondern nur den der Mietwohnung. Die Berechnung erfolgt nach dem gleichen Schema wie oben beschrieben.

**Erstattungsanspruch verfällt nach einem Jahr**

Der Mieter muss seinen Erstattungsanspruch innerhalb von zwölf Monaten nach Rechnungserhalt von seinem Energielieferanten gegenüber dem Vermieter in Textform geltend machen. Dabei handelt es sich um eine sogenannte Ausschlussfrist: Versäumt der Mieter, seinen Anspruch innerhalb dieser zwölf Monate geltend zu machen, verfällt sein Anspruch – eine rückwirkende Abrechnung mehrerer Jahre ist also nicht möglich.

Im Anschluss hat der Vermieter dann – sofern keine Verrechnung im Rahmen der nächsten jährlichen Betriebskostenabrechnung erfolgt – maximal zwölf Monate Zeit, um den Vermieteranteil an den CO<sub>2</sub>-Kosten zu erstatten.

**Rechenhilfe vom Ministerium**

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) hat eine Rechenhilfe für die Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten zwischen Mieter und Vermieter freigeschaltet. Das Tool soll Vermieter sowie Mieter, die einen eigenen Gas- oder Wärmeversorgungsvertrag abgeschlossen haben, bei der Umsetzung der neuen Vorgaben unterstützen:

[hausund.co/3QSD5aa](https://hausund.co/3QSD5aa)

**Tipp**

In einem Leitfaden erläutert das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) die Berechnung und Aufteilung der Kohlendioxidkosten:

[hausund.co/3UT2EZZ](https://hausund.co/3UT2EZZ)

Neues aus Karlsruhe

# Grundstücksübertragung

Eltern dürfen die Interessen ihrer minderjährigen Kinder vertreten

**D**er Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 18. April 2024, V ZB 51/23, entschieden, dass der Erwerb eines Miteigentumsanteils durch einen Minderjährigen an einem nicht vermieteten oder nicht verpachteten Grundstück lediglich rechtlich vorteilhaft im Sinne von § 107 BGB ist und nicht durch einen Ergänzungspfleger genehmigt werden muss. Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Ein Grundstückseigentümer schenkte seinen beiden minderjährigen Kindern je zur Hälfte einen Miteigentumsanteil an seinem Grundstück unter Einräumung eines Nießbrauchsrechts zu seinen und den Gunsten seiner Frau. Die

Kinder wurden bei der Schenkung von ihren Eltern vertreten. Das Grundbuchamt weigerte sich nach erteilter Auflassung (Einigung zwischen Verkäufer und Käufer über den Eigentumsübergang des Grundstücks), die Kinder ins Grundbuch einzutragen. Es war der Ansicht, dass die Bestellung eines Ergänzungspflegers zur Genehmigung der Auflassung erforderlich gewesen wäre. Der Vater legte daraufhin Beschwerde ein, welche das Kammergericht zurückwies. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt der Vater seinen Eintragungsantrag weiter.

Der BGH hielt die Beschwerde für begründet und stellte fest, dass der Eigentumserwerb der minderjährigen Kinder nicht der Genehmigung durch Ergänzungspfleger bedürft hätte. Die Kinder seien bei der Auflassung wirksam von ihren Eltern vertreten worden. Zwar sei der Vater aufgrund der §§ 1629 Absatz 2, 1824 Absatz 2 BGB in Verbindung mit § 181 BGB grundsätzlich von der Vertretung seiner Kinder ausgeschlossen, da er auf beiden Seiten des Geschäfts wirke. Der Vertretungsausschluss greife jedoch dann nicht, wenn sich der Erwerb des Miteigentums am Grundstück für die minderjährigen Kinder lediglich als rechtlich vorteilhaft im Sinne von § 107 BGB erweise. Nach ständiger Rechtsprechung des BGH ist die Übertragung eines nicht vermieteten oder verpachteten Grundstücks zu Alleineigentum an einen Minderjährigen lediglich rechtlich vorteilhaft. Der Umstand, dass ein Minderjähriger als neuer Grundstückseigentümer für

die Erfüllung seiner auf öffentlichem Recht beruhenden Abgabeverpflichtungen nicht nur dinglich, also mit dem Grundstück, sondern auch persönlich hafte, sei nicht als rechtlicher Nachteil im Sinne von § 107 BGB anzusehen. Die Tragung der laufenden öffentlichen Grundstücks-

lasten nach ihrer abstrakten Natur bringe typischerweise keine Gefährdung des Minderjährigen mit sich. Der BGH ist der Ansicht, dass dies auch für die Übertragung eines Miteigentumsanteils an einem nicht vermieteten oder nicht verpachteten Grundstück gilt. Auch der Umstand, dass hier zwischen den Kindern als Erwerbern eine Bruchteilsgemeinschaft entstehe, rechtfertige es nicht, die Übertragung des Miteigentumsanteils als rechtlich

nachteilig anzusehen. Soweit es um die in § 748 BGB angesprochenen Lasten gehe, träfen diese den Minderjährigen zwar unmittelbar mit dem Erwerb des Eigentums. Bei der gebotenen wertenden Betrachtung stellten sie jedoch ebenso wie beim Erwerb des Alleineigentums keinen rechtlichen Nachteil dar, auch wenn sie aus dem sonstigen Vermögen des Minderjährigen zu tragen seien. Zwar habe der Minderjährige bei dem Erwerb des Miteigentumsanteils nach § 748 BGB auch die Kosten der Erhaltung, der Verwaltung und der gemeinschaftlichen Benutzung zu tragen, diese Verpflichtungen würden jedoch nicht bereits mit dem Erwerb des Miteigentumsanteils eintreten, sondern erst entstehen, wenn die Miteigentümer entsprechende Beschlüsse fassen würden. Der Schutz des Minderjährigen erfordere es daher nicht, bereits den Erwerb des Miteigentumsanteils als rechtlich nachteilig anzusehen. Der Erwerb eines vermieteten oder verpachteten Grundstücks hingegen stelle sich für den Minderjährigen nicht als lediglich vorteilhaft dar, weil die aus dem Eintritt in ein Miet- oder Pachtverhältnis resultierenden Pflichten ihrem Umfang nach nicht begrenzt seien.



Foto: Joe Mielitzki

Ulrike Schlöber  
Rechtsanwältin

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

# Konfliktherd Kündigung

Zwei Fälle zeigen die Vorteile einer Rechtsschutzversicherung

**M**itglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg können sich bei ROLAND Rechtsschutz umfassend und kostengünstig gegen Rechtsstreitigkeiten rund um die Immobilie absichern. Dabei profitieren sie von maßgeschneiderten Bedingungen und vergünstigten Prämien. In welchen Fällen das Rechtsschutz-Paket Vermieter finanziell unterstützt, zeigen zwei Beispiele aus dem Mietrecht.

## Wegfall des Eigenbedarfs

Markus W. vermietet eine Einliegerwohnung im Erdgeschoss an Frau K. Die Tochter von Markus W. braucht nach der Trennung von ihrem Ehemann eine Wohnung. Deshalb kündigt Markus W. seiner Mieterin die Wohnung wegen Eigenbedarfs, um seiner Tochter die Einliegerwohnung zur Verfügung zu stellen. Frau K. und Markus W. einigen sich auf einen Auszugstermin, den die Mieterin auch einhält.

Wenige Monate später erfährt Frau K., dass die Tochter nie in die Wohnung eingezogen ist. Stattdessen wurde die Wohnung an jemand anderen neu vermietet. Frau K. verklagt ihren ehemaligen Vermieter auf Schadenersatz wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs.

Der von Markus W. beauftragte Rechtsanwalt trägt im Gerichtsprozess vor, dass die Tochter mit ihrem neuen Lebensgefährten zusammengezogen sei. Deshalb brauche sie die Wohnung nicht mehr. Dieser Wegfall des Eigenbedarfs erfolgte erst, nachdem Frau K. schon ausgezogen war. Zu diesem Zeitpunkt war der Vermieter nicht mehr dazu verpflichtet, auf den Wegfall des Eigenbedarfs hinzuweisen. Das Gericht lehnt den Schadenersatzanspruch mit Hinweis auf die obergerichtliche Rechtsprechung ab. Die Klage wird insgesamt abgewiesen.

ROLAND Rechtsschutz übernimmt zunächst die Prozesskosten von Frau K. Diese muss die Kosten einschließlich Selbstbehalt allerdings zurückzahlen, da sie den Gerichtsprozess verloren hat.

## Kündigung wegen Lärmbelästigung

Sabine F. vermietet eine Wohnung an Manuela S. Nach sechs Jahren, in denen Manuela S. in der Wohnung lebt, zieht ihr Lebensgefährte Marius T. mit seinen zwei Kindern in die Wohnung mit ein. Ab diesem Zeitpunkt beschwerten sich zwei Nachbarn immer wieder über anhaltenden Lärm durch Trampeln, Schreien und Türen schlagen. Teilweise wird nachts geschrien, Möbel gerückt und laut Musik gehört. Gesprächsversuche mit Manuela S. und

Marius T. scheitern. Ein Nachbar stellt nach einer verbalen Auseinandersetzung Strafanzeige gegen Marius T. Sabine F. mahnt ihre Mieterin ab und fordert sie auf, die Lärmbelästigung zu beenden. Aber auch nach einem Polizeieinsatz und einer weiteren Abmahnung bessert sich die Situation nicht. Sabine F. kündigt Manuela S. den Mietvertrag fristlos und erhebt Räumungsklage. Das Amtsgericht weist die Klage ab, da es von natürlichem Kinderlärm ausgeht. Das von einem Nachbarn erstellte Lärmprotokoll reicht dem Gericht nicht aus. Auch die angebotene Zeugenvernehmung wird nicht durchgeführt. Sabine F. akzeptiert diese Entscheidung nicht und legt Berufung ein. Das Berufungsgericht lädt die Nachbarn als Zeugen, um den Sachverhalt aufzuklären. Wer für den Lärm konkret verantwortlich ist – Manuela S. und Marius T. oder die Kinder – weiß Sabine F. nicht. In das genaue Geschehen der Wohnung hat sie als Vermieterin keinen Einblick. Doch durch das Lärmprotokoll ist die Lärmbelästigung nach Zeitpunkt, Art und Intensität, Dauer und Häufigkeit ausreichend beschrieben. Da die Aussagen der Nachbarn bestätigen, dass der Lärm von den Erwachsenen ausgegangen ist und die spielenden Kinder nicht verantwortlich sind, gibt das Berufungsgericht der Räumungsklage statt.

ROLAND Rechtsschutz übernimmt zunächst die Kosten für Sabine F. Da die Mieterin Manuela S. den Gerichtsprozess verloren hat, muss sie die Kosten vollständig zurückzahlen. Sabine F. bekommt deshalb auch die Selbstbeteiligung erstattet.

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

# Umbaumaßnahmen

Eigentümer müssen sich an das Wohnungseigentumsgesetz halten

**B**auliche Veränderungen am Sondereigentum können in der Regel ohne Zustimmung der anderen Eigentümer durchgeführt werden. Die Eigentümerversammlung muss allerdings immer dann gefragt werden, wenn im Gemeinschaftseigentum stehende Bestandteile wie etwa die Fenster oder das Dach von der baulichen Veränderung betroffen sind.

### Zustimmung der Eigentümergemeinschaft

Für bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum ist immer ein Beschluss der Eigentümerversammlung erforderlich. Dieser kann mit einfacher Mehrheit herbeigeführt werden. Die Eigentümergemeinschaft muss dem Antrag eines Eigentümers zustimmen, wenn es sich um sogenannte privilegierte Maßnahmen handelt. Dies sind etwa behindertengerechte Umbauten, der Einbau von Elektroladestationen oder Umbauten für den Anschluss an

ein schnelles Telekommunikationsnetz. Einen Anspruch auf Zustimmung zu den Maßnahmen hat der einzelne Eigentümer zudem, wenn alle diejenigen Eigentümer einverstanden sind, die von dem Umbau beeinträchtigt werden.

Je umfangreicher die Umbauarbeiten, desto mehr und frühzeitiger sollten die übrigen Wohnungseigentümer einbezogen werden. Die Chancen auf Zustimmung stehen gut, wenn dargelegt wird, welche Arbeiten in welchem Umfang anfallen und wer die Kosten dafür trägt. Diese liegen nämlich in der Regel bei dem Eigentümer, der umbauen möchte.

Julia Wagner

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

## WOHNUNGEN EINFACH ABRECHNEN & VERWALTEN.

Von zufriedenen  
Vermietenden empfohlen.




Sie legen Wert auf eine einfache und schnelle Heizkostenabrechnung oder einen kompetenten Service bei Rauchwarnmeldern und Legionellenprüfungen? Willkommen bei Techem, dem führenden Partner für Vermieterinnen und Vermieter. Wir sind für Sie da, um die digitale Energiewende in Gebäuden zu gestalten – effizient und finanzierbar.

Mehr unter: [www.techem.de/loesungen-techem](http://www.techem.de/loesungen-techem)

Außenlift nachrüsten – Barrierefreie Außenanlagen –  
Barrierefrei Kochen – Förderungen

## Barrierefrei wohnen



Foto: js-photo/stock.adobe.com

Hoch hinaus

# Außenlift nachrüsten

Barrierefreiheit im Nachhinein

**D**ie Bedürfnisse von Menschen mit eingeschränkter Mobilität rücken auch im Wohnsektor immer stärker in den Fokus. Mit dem demografischen Wandel steigt zudem der Bedarf an barrierefreien Wohnungen. Viele ältere Häuser wurden jedoch ohne Aufzüge gebaut und können dadurch für Personen mit eingeschränkter Mobilität unzugänglich sein. Ein Außenlift ermöglicht es, ohne Hindernisse Zugang zum Gebäude zu erhalten. Er erhöht gleichzeitig den Komfort für alle Bewohner und Besucher und kann erheblich zur Wertsteigerung einer Immobilie beitragen beziehungsweise ihre Attraktivität auf dem Markt steigern.

## Planung und Durchführung

Die Installation eines Außenlifts ist nicht immer möglich, etwa aufgrund von Platzmangel oder Denkmalschutzbestimmungen. Hohe Kosten dürften ebenfalls ein Hindernis darstellen, insbesondere wenn der Anbau des Außenlifts bautechnisch herausfordernd ist. Der erste Schritt ist darum die gründliche Planung und Einholung aller erforderlichen Genehmigungen von den örtlichen Bauvorschriften und Behörden. Ein Architekt oder Ingenieur sollte hierbei unbedingt zu Rate gezogen werden, um die Realisierbarkeit des Projekts richtig einzuschätzen und dabei zu helfen, die richtigen Schritte zu unternehmen.

## Technische Aspekte beachten

Die Auswahl des geeigneten Standorts für den Außenlift sollte ebenfalls mit Expertenhilfe getroffen werden. Der Aufzug sollte gut zugänglich sein und gleichzeitig die ästhetische Erscheinung des Gebäudes so wenig wie möglich beeinträchtigen. Das Gebäude muss zudem aus statischer Sicht geeignet sein, das zusätzliche Gewicht des Lifts zu tragen. Zudem sind technische Aspekte wie die maximale Tragfähigkeit, zuverlässige Stromversorgung und Wartungsanforderungen zu berücksichtigen. Auch hier ist es wichtig, mit qualifizierten Herstellern zusammenzuarbeiten, damit der Aufzug den erforderlichen Standards entspricht. Außerdem gilt: Je mehr Etagen das Gebäude hat, desto größer sollten die Kabine und die maximale Tragfähigkeit sein.

## Arten von Außenliften

Senkrechtlifte bewegen sich entlang einer festen Schiene und sind ideal für kurze Höhenunterschiede. Sie nehmen im Vergleich zu anderen Lifttypen weniger Platz ein

und sind kostengünstiger. Schrägaufzüge bewegen sich entlang einer schrägen Schiene und eignen sich gut für Gebäude mit unebenem Gelände. Allerdings benötigen sie mehr Platz und sind oft teurer in der Installation. Plattformaufzüge kommen ohne die klassische Aufzugskabine aus und bieten eine größere Tragfähigkeit. Sie sind daher für Rollstuhlfahrer geeignet, ideal für barrierefreie Zugänge und können Personen mit Mobilitätseinschränkungen optimal unterstützen. Allerdings benötigen sie eine größere Baustruktur und sind in der Regel die teuerste Option.

## Was kostet ein Außenlift?

Die Installationskosten können je nach Größe, Typ und Komplexität des Projekts erheblich variieren. Sie reichen von mehreren zehntausend Euro bis hin zu sechsstelligen Beträgen. Ausgaben für Planung, Genehmigungen, Einbau sowie laufende Wartung, Strom und TÜV-Prüfungen müssen zusätzlich berücksichtigt werden. Die Kosten können anteilig im Zuge einer Modernisierung auf die Mieten umgelegt werden, wobei die Fahrstuhlkosten im Erdgeschoss ebenso anfallen wie im Dachgeschoss. Auch die Betriebskosten lassen sich anteilig umlegen.

Astrid Zehbe

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



**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*

Stolperfallen vermeiden

# Barrierefreie Außenanlagen

Erleichterung für ältere Menschen und Familien

**D**amit Jung und Alt die Anlagen rund um das Haus ungestört genießen können, gehören Hindernisse aus dem Weg geräumt oder von vorneherein vermieden.

Ohne Stolperfallen ins Haus zu gelangen, ist nicht nur im Alter wichtig. Auch für Familien mit Kindern ist ein barrierefreier Zugang zu Haus und Garten von Nutzen. Wer Kinderwagen oder Rollstuhl zu schieben hat, weiß große und schwellenlose Türen zu schätzen. „Wer sein Haus neu baut oder saniert, sollte Barrierefreiheit deshalb immer im Blick haben“, empfiehlt Architekt Rudolf Knoll von der Beratungsstelle Barrierefreies Bauen der Architektenkammer Niedersachsen.

## Ausreichend breite und rutschfeste Wege

Idealerweise werden barrierefreie Außenanlagen möglichst eben und mit ausreichenden Bewegungsflächen für Menschen mit Rollatoren oder Rollstühlen gestaltet. Das gilt für den Weg zur Haustür genauso wie für den Weg vom Wohnbereich auf die Terrasse und in den Garten. Wege sollten für Rollstuhlfahrer mindestens eine Breite von 1,20 Meter haben, für einen Rollator reichen 90 Zentimeter. Und wo gewendet werden muss, sollte für einen Rollator eine Bewegungsfläche von 1,20 x 1,20 Meter und für einen Rollstuhl von 1,50 x 1,50 Meter eingeplant werden. Entsprechende Rangierflächen sollte es auch auf der Terrasse geben.

Der Bodenbelag der Gartenwege sollte bei jedem Wetter rutschfest sein. Geeignet ist der wasserdurchlässige Dränstein. Auch Beton oder Naturstein sind möglich; sie versiegeln allerdings den Boden, weshalb hier für einen entsprechenden Wasserablauf gesorgt werden muss. Die Oberflächen sollten außerdem nicht zu rau sein. Für Menschen mit Sehbehinderung sollte auf ausreichend Kontrast zwischen Bodenbelag und Rand geachtet werden. Äste



Foto: KfW Bankengruppe/Thorsten Futh

von Bäumen oder Sträuchern sollten nicht auf den Wegen liegen und der Belag regelmäßig auch von Laub und Moos befreit werden.

## Alternative zur Treppe: die Rampe

Wer einen barrierefreien Garten anlegt, sollte möglichst auf Treppen verzichten oder sie sicher mit Handläufen an beiden Seiten und ohne Untertritt gestalten. Besser geeignet sind Rampen, ebenfalls mit seitlichen Handläufen. Dabei darf die Steigung der Rampe nicht mehr als 6 Prozent betragen. Diese und andere Anforderungen schreibt die entsprechende DIN-Norm 18040-2 vor. Rampen – etwa aus Metall – lassen sich gut nachrüsten. „Eine solche Rampe braucht einen rutschfesten und wasserdurchlässigen Bodenbelag sowie am Beginn und am Ende eine Bewegungsfläche von 1,50 Meter auf 1,50 Meter sowie einen Kantenschutz in Höhe von 10 Zentimetern“, erklärt Experte Knoll. Reicht der Platz für eine Rampe nicht aus, kann auch ein Lift eine Variante für den barrierefreien Zugang zu Haus und Garten sein. Dabei bieten unterschiedliche Hub- und Plattformlifte eine Vielzahl von Lösungsmöglichkeiten. Sie sollten durch ein Vordach möglichst wettergeschützt sein.

## Entscheidend: Türen ohne Schwellen

Zu barrierefreien und rollstuhlgerechten Außenanlagen gehört auch ein müheloser Weg aus dem Haus. Um ohne Hindernisse auf die Terrasse zu gelangen, sollte die Terrassentür schwellenlos und mindestens 1,20 Meter breit sein sowie sich mit wenig Kraftaufwand öffnen lassen. Ein automatischer Antrieb kann hier hilfreich sein. Dies gilt auch für die Haustür oder ein Gartentor. Vor und hinter der Tür sollte außerdem eine Bewegungsfläche von 1,50 x 1,50 Meter eingeplant werden. Schalter, Klinken oder Türknöpfe sowie Klingeln und Gegensprechanlagen sind idealerweise in einer Höhe von 85 bis 110 Zentimetern angebracht. Und auch wer in jungen Jahren noch keinen automatischen Türöffner benötigt, sollte schon vorsorglich die elektrischen Leitungen verlegen lassen, damit ein solcher Öffner später leicht nachgerüstet werden kann.

## Ein Muss: gute Beleuchtung

Zur problemlosen Mobilität im Außenbereich gehört eine gute Beleuchtung von Wegen und Türen. Dies gilt umso mehr für Menschen mit eingeschränktem Sehvermögen. Nicht zu vergessen die passenden Lichtschalter





Foto: Brebca/stock.adobe.com

beziehungsweise Bewegungsmelder. Außerdem sollte der Garten pflegeleicht gestaltet sein. Dazu gehören etwa die Möglichkeit einer automatischen Bewässerung, der Einsatz eines Mähroboters und die Anlage von unterfahrbaren Hochbeeten, die auch das Gärtnern aus dem Rollstuhl erlauben.

Für die barrierefreie Gestaltung des gesamten Wohnumfeldes gibt es Beratungsstellen. Sie kennen neben den einschlägigen Vorschriften mögliche Fördertöpfe auf Bun-

des- und Landesebene oder kommunaler Ebene. Zuweilen lassen sich Leistungen kombinieren. Liegt ein Pflegegrad vor, können Zuschüsse über die Pflegekasse beantragt werden. Und wie immer gilt: Wer eine Förderung in Anspruch nehmen will, sollte zuerst die Voraussetzungen dafür unter die Lupe nehmen.

Karin Birk  
Freie Journalistin

## Schimmel: Ein Untermieter, den keiner haben will

– Anzeige –

Im Schlafzimmer, Küche, Bad, Keller zieht dieser Untermieter ungefragt ein. Ein Ärgernis in Form von schwarz-grauen Flecken, muffigem Geruch.

Gesundheit und Immunsystem leiden. Man wird zu Recht unruhig – der Schimmel muss unbedingt weg! Mit Bioziden? Nein, das ist nie dauerhaft und bringt neues Gift. Man reinigt erst die Flächen (ohne Gift). Eine „flächenvergrößernde Farbe“ sorgt dann für eine trockene Wand. Der Schimmel verliert die Lebensgrundlage.

### Die Gesetze der Physik wirken:

Einfach mit der Rolle oder dem Spritzgerät aufgebracht wird die Wandoberfläche auf mehr als das 20.000-fache, mikroskopisch gesehen, vergrößert. Durch die Struktur (Mikroporen) wird das Wasser aufgenommen, die Oberflächenspannung gebrochen und sofort wieder in Gasform abgegeben.



Mit KefaRid

Trockene  
Wand



Ohne KefaRid

### Ein ständiger Prozess – das Ergebnis:

Die Wände und Decken sind immer trocken. Die Lebensgrundlage für Schimmel ist nicht mehr vorhanden. Er bleibt dauerhaft weg! Sie haben jetzt eine Oberfläche, auf der der Schimmel nicht überleben kann. Trockene Oberflächen sind intelligente Oberflächen. Keine Chemie und kein Gift kann das leisten. State of Art der Schimmelverhinderung – über 30 Jahre sprechen für sich. Egal ob Wohnung oder Industrie: giftfreie Physik!

[www.kefasystem.com](http://www.kefasystem.com)

Alltagsaufgaben erledigen

# Barrierefrei Kochen

Küche ohne Einschränkungen

**M**it dem demografischen Wandel und einer immer älter werdenden Bevölkerung rückt Barrierefreiheit in den eigenen vier Wänden immer mehr in den Fokus. Viele Menschen wollen so lange wie möglich eigenständig sein und Alltagsaufgaben selbst erledigen – das gilt auch fürs Kochen. Viele Küchen sind allerdings immer noch nicht optimal auf die Bedürfnisse von Menschen mit Einschränkungen ausgerichtet. Barrierefreies Kochen erfordert mehr als breite Türen oder niedrige Arbeitsplatten. Eine ganzheitliche Betrachtung ist wichtig, um eine adäquate barrierefreie Umgebung zu schaffen. Einer der wichtigsten Aspekte bei der Gestaltung einer barrierefreien Küche ist die Schaffung von ausreichend Platz für Bewegung und Manövrierfähigkeit. Das bedeutet, dass die Küche großzügig dimensioniert sein sollte, um sich mit Rollstühlen oder Gehhilfen problemlos bewegen zu können. Insbesondere um die Arbeitsflächen herum sollte ausreichend Platz sein. Als Faustregel empfiehlt sich, Abstände zwischen den einzelnen Küchenelementen von mindestens 150 Zentimetern zu planen.

## Arbeitsplatte für verschiedene Größen

Auch die Höhe der Arbeitsplatten spielt eine wichtige Rolle: Arbeitsplatten in Standardhöhe sind für Menschen im Rollstuhl oder mit begrenzter Mobilität oft unprak-

tisch. Vor diesem Hintergrund gilt es, sich an den Bedürfnissen der Nutzer zu orientieren und die Platten dann in entsprechender Höhe zu installieren: Eine niedrigere Arbeitsfläche ermöglicht es Rollstuhlfahrern, bequem zu arbeiten, während eine höhere Platte Personen entgegenkommt, die Schwierigkeiten beim Bücken haben. Eine weitere – wenn auch sehr teure – Option ist es, verstellbare Arbeitsplatten einzubauen, die flexibel an die Bedürfnisse der Benutzer angepasst werden können. Dies kann insbesondere dann praktisch sein, wenn mehrere Personen im Haushalt wohnen, die die Küche gemeinsam nutzen.

## Sinnvolle Anordnung von Geräten

Auf die Auswahl der richtigen Küchengeräte sollte ebenfalls ein Augenmerk gelegt werden. Einige Geräte verfügen über Bedienelemente und Schnittstellen, die für Menschen mit Seh- oder Bewegungseinschränkungen schwer zugänglich sein können. In solchen Fällen sind Geräte mit großen, gut lesbaren Bedienelementen und taktilen Hinweisen vorzuziehen. Induktionskochfelder sind beispielsweise oft eine bessere Wahl als herkömmliche Kochplatten, da sie keine offenen Flammen haben und somit sicherer für Menschen mit Sehbehinderungen sind. Die verschiedenen Küchengeräte, aber auch Regale und Schränke sollten zudem so angeordnet sein, dass sie das Arbeiten zum einen erleichtern und zum anderen keine



Foto: KfW Bankengruppe/Thorsten Futh

Gefahrenstelle darstellen. Sie sollten auch für Personen im Rollstuhl oder mit begrenzter Reichweite leicht erreichbar sein. Auch hier spielt die Höhe eine wichtige Rolle, damit Geräte wie Ofen, Geschirrspüler oder Mikrowelle auch bequem aus dem Rollstuhl heraus erreichbar sind. Einige Hersteller bieten hier spezielle Lösungen, um Barrierefreiheit zu schaffen, beispielsweise Backöfen mit seitlich öffnender Tür oder Geschirrspüler mit herausziehbaren Körben.

#### Für gute Sichtbarkeit sorgen

Die Organisation und Kennzeichnung von Lebensmitteln und Kochutensilien trägt ebenfalls dazu bei, die Benutzerfreundlichkeit einer Küche zu verbessern. Klare Beschriftungen in großer Schrift oder mit Braille erleichtern es Menschen mit Sehbehinderungen, sich in der Küche zurechtzufinden und die benötigten Zutaten zusammenzustellen. Hilfreich ist hier auch eine gut durchdachte Beleuchtung. Helles, gleichmäßiges Licht reduziert Blendeffekte und Schatten, die das Sehvermögen beeinträchtigen können. Zusätzliche Beleuchtung unter den Oberschränken oder in den Schubladen hellt den Arbeitsbereich weiter auf und verbessert die Sichtbarkeit.

#### Smarthome-Lösungen nutzen

Um Küchen barrierefreier zu gestalten und noch besser an die individuellen Bedürfnisse der Benutzer anzupassen, kommen immer öfters Smarthome-Technologien zum Einsatz. So ermöglicht es die Integration von Sprachsteuerungssystemen wie Amazon Alexa oder Google Assistant, Geräte und Beleuchtung in der Küche allein mit der Stimme zu steuern. Dies ist besonders nützlich für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, die Schwierigkeiten beim Erreichen von Schaltern oder Bedienelementen haben. Smarte Beleuchtungssysteme können so programmiert werden, dass sie sich automatisch einschalten, wenn jemand den Raum betritt, und sich bei Verlassen des Raumes wieder ausschalten. Einige moderne Küchensysteme bieten die Möglichkeit, die Höhe und Position von Arbeitsplatten und Geräten je nach Bedarf anzupassen und dies über eine Smartphone-App zu steuern. Auch für Sicherheitsfunktionen wie das automatische Abschalten von Geräten oder Benachrichtigungen bei Problemen gibt es nützliche intelligente Lösungen.

Astrid Zehbe  
www.hausundgrund.de



Das Schwerpunktthema der Rubrik „Haus & Leben“ ist in der kommenden Ausgabe **Wohngesundheit:**  
Gesunde Luft · Schallschutz · Bauen mit Holz · Öle und Lacke für Holzböden · Arbeitszimmer

#### September

**Energieversorgung**  
Kennziffern der Wärmepumpe · Heizung richtig warten · Intelligente Thermostate · Private Windkraft · Öfen und Kamine ·



#### Oktober

**Neubau**  
Einsparpotenziale im Neubau · Keller bauen oder nicht? · Bauen mit Holz · Tiny Houses · Eigenheimförderung ·



#### Weitere Themen

**November: Sicherheit & Haustechnik**  
Einbruch & Diebstahl vorbeugen · Beratung & Förderung · Smart Home-Trends · Kindersicheres Zuhause

**Dezember: Wintertrends**  
Home Spa · Öfen & Kamine · Beleuchtung · Wintergarten · Einrichtung & Deko

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

Energieeffizienz steigern

# Schalldämmung

Worauf bei der Sanierung von Fenstern zu achten ist

**W**er Fenster und Türen saniert, hat die notwendige Schalldämmung zu ermitteln, die für die Nutzung einer Immobilie durch die Ausstattung von Fenster- und Türelementen im Zusammenwirken mit der Außenwand erreicht werden muss.

Ziel ist es, den Lärm in Wohnräumen wie etwa im Schlaf-, Wohn- oder Kinderzimmer und in Unterrichtsräumen auf 30 Dezibel (dB) zu beschränken. In Büroräumen darf ein Wert von 35 dB nicht überschritten werden. In Lärmkarten ist zum Beispiel für Hamburg der vorhandene Außenlärmpegel für Straßenlärm und Flugverkehr dargestellt. Fast 630.000 Menschen leben hiernach in Bereichen mit einem Außenlärmpegel über 55 dB, davon fast 200.000 Bewohner in Bereichen mit über 65 dB. Die Außenhülle eines Gebäudes, das mit entsprechenden Fensterelementen ausgestattet ist, muss also für Aufenthaltsräume in Wohnungen und für Unterrichtsräume bei einem Lärmpegel von 55 bis 64 dB eine Schallreduktion von 25 bis 34 dB sicherstellen. Bei einem Außenlärmpegel zwischen 65 und 74 dB sind dies 35 bis 44 dB. Auf der lärmabgewandten Fassadenseite ist ein reduzierter Außenlärm in Höhe von 5 dB anzusetzen, bei einer geschlossenen Bebauung können dies bis zu 10 dB sein.

Besonders bei höheren Außenlärmpegeln kommt es auf eine genaue Betrachtung der Bausubstanz und möglicher Nebenwege wie der Deckenkonstruktion oder Dachausführung an. Spätestens ab einem Außenlärmpegel von 70 dB ist es empfehlenswert, einen Schallfachmann einzuschalten, um die genauen Anforderungen an Fenster auch aufgrund der stark steigenden Kosten mit einer Schalldämmung ab einem erforderlichen Schalldämm-Maß (erf. R'w) von 38 dB festzulegen. Die vorhandenen Mauerwerksituationen im Altbau stellen unter schalltechnischen Gesichtspunkten keinen Problembereich dar.

Der Nachweis sollte im Rahmen einer Werkplanung vor dem Anfertigen der Elemente vom Fensterlieferanten erfolgen. Besonders zu beachten ist die exakte Bezeichnung der Schalldämmwerte. Für das Ergebnis ist das erforderliche Schalldämm-Maß erf. R'w in dB (früher Bau-Schalldämm-Maß R'w) gegebenenfalls unter Berücksichtigung einer Lüftung, eines Rollladens, der Größe und Konstruktion des Elements maßgeblich. Lediglich der Prüfwert des

Fensters oder nur der Schalldämmwert des Glases sind nicht ausreichend.

Bis zu einem erforderlichen Schalldämm-Maß von erf. R'w 40 dB können alle üblichen Rahmenmaterialien verwendet werden. Bei ordnungsgemäßer Herstellung der Elemente hängt der Dämmwert von der Wahl des entsprechenden Glases ab. Dies wiederum hat Einfluss auf die Tiefe der Fenster-Konstruktion zur Aufnahme des Glases. Entsprechendes gilt für Paneel-Bereiche in den Elementen. Oft werden wärme- und schalltechnisch zu geringe Paneel-Aufbauten eingesetzt. Ein Prüfwert für Glas beziehungsweise Paneel sollte mindestens 2 dB über erf. R'w liegen, bei höheren Dämmforderungen muss dieser häufig auf 4 bis 5 dB erhöht werden. Bei höheren erforderlichen Schalldämmwerten sollten die Nachweise auf Basis von konkreten Prüfzeugnissen als Grundlage erfolgen. Im Prüfzeugnis können Sie neben der genauen Ausführung des Prüffeners (Rahmenmaterial, Dichtungen, Beschläge, Glas) den

---

Ziel ist es, den Lärm  
in Wohnräumen auf  
30 Dezibel (dB) zu  
beschränken

---

Wert des bewerteten Schalldämm-Maßes  $R_w$  entnehmen. Dieser Wert sollte mindestens 2 dB über dem erforderlichen Schalldämmwert liegen, um eventuelle Risiken aus dem Einbaubereich abzudecken. Hinzu kommen noch Sicherheitszuschläge für eine Stulpausführung von Fenstern und für die Größe der Fenster.

Zusammenfassend ist bei der Klärung der erforderlichen Schalldämmung von Fenstern folgendes Vorgehen sinnvoll: Festlegung des Außenlärms, Bestimmung des erforderlichen Dämmwertes erf. R'w für die Außenwand, Ableitung des erf. R'w für das Fenster inklusive Lüftung und Rollladen, Nachweis des erf. R'w für das Fenster durch den Auftragnehmer im Rahmen einer Werkplanung.

Rolf Menck

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

Stiftung Warentest

# Balkon-Solaranlagen

Nur ein Modell erreicht „gut“

**M**it dem Solarpaket will die Bundesregierung den Betrieb von Balkon-Solaranlagen künftig vereinfachen. Doch im Test der Stiftung Warentest zeigt sich, dass viele Balkonkraftwerke schwächeln.

Strom selbst erzeugen und direkt verbrauchen – das klingt überzeugend. Künftig dürfen Balkon-Solaranlagen mehr leisten und sind leichter anzumelden. Das neue Solarpaket macht es möglich. In mehreren Bundesländern und Städten gibt es sogar eine Förderung für die Anschaffung.

Im Vergleich der Stiftung Warentest wurden unter anderem Anlagen von Absaar, Anker, EPP Solar und Yuma kritisch unter die Lupe genommen. Die acht getesteten Modelle bestehen jeweils aus zwei Solarpanels, wobei jedes Solarpanel knapp so groß wie eine Matratze ist. Sie werden an die Steckdose gestöpselt, weshalb sie auch Stecker-Solargeräte heißen. Alle Testobjekte generieren 600 Watt Strom – dafür sorgen die mitgelieferten Wechselrichter. Sobald Balkonkraftwerke mit 800 Watt erlaubt sind, lassen sich die Wechselrichter auf die höhere Leistung umstellen.

## Drei Modelle sind „mangelhaft“

Doch im Test schwächelten die Anlagen – nur eine von ihnen wurde als gut bewertet. Drei der acht getesteten Modelle schnitten „mangelhaft“ ab. Der Grund: ein und derselbe Wechselrichter, der mit drei der Anlagen im Test verkauft wurde. Wechselrichter verwandeln den erzeugten Gleichstrom in Wechselstrom, den die Elektrogeräte im Haushalt benötigen. Sie sind notwendig, können aber Elektrogeräte und Funkverbindungen elektromagnetisch stören. Laut den Autoren der Stiftung Warentest hat die Bundesnetzagentur diesen Wechselrichter vorläufig zur Überprüfung vom Markt genommen.

## Kaum Stromertrag bei Halbschatten

In praller Sonne schöpfen dem Test zufolge alle geprüften Anlagen ausreichend Strom. Doch verschattet zum Beispiel Laub einen Teil der Panels, sinkt die Ausbeute deutlich. Liegen sie zur Hälfte im Dunkeln, erzeugen alle Anlagen im Test gar keinen Strom mehr. Zu einem Viertel abgedeckt erbrachte selbst der Spitzenreiter gerade mal noch etwas mehr als die Hälfte seiner Leistung.

## Verschenktes Potenzial durch Neigungswinkel

Ein weiterer Kritikpunkt: An der Balkonbrüstung zwingt die Halterung von einer der geprüften Anlagen die dazugehörigen Panels in die Senkrechte. Das verschenkt Potenzial und mindert den Stromertrag. Auch bei der Stabilität haperte es. Zwar erwiesen sich alle getesteten Anlagen als wasserdicht und hagelsicher. Bei drei Panels brach allerdings in der Schnee- und Sturmsimulation das Glas.

## Testsieger ist das günstigste Modell

Insgesamt schnitt nur eine Balkon-Solaranlage „gut“ ab, und zwar die günstigste: EPP Solar Balkonkraftwerk 830W. Es handelt sich dem Hersteller zufolge allerdings um ein Auslaufmodell. Drei der Balkonkraftwerke erhielten „befriedigend“, eines musste sich mit „ausreichend“ begnügen.

Anna Katharina Fricke  
www.hausundgrund.de

**MAUERWERKS-  
TROCKENLEGUNG**

Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung

Telefon 038821/150000

**FEUCHTE WÄNDE? NASSER KELLER?  
WIR FINDEN LÖSUNGEN!**

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



SANIERUNGSTECHNIK  
NORD

040-60 77 22 333

www.salpeter.de

Stromverbrauch

# Digitale Stromzähler

Mit dynamischen Stromtarifen Kosten sparen

**E**gal, ob das Aufladen des E-Autos, Wäsche waschen oder Kuchen backen – Strom immer dann zu verbrauchen, wenn er dank regenerativer Energien wie Sonnenenergie vermehrt zur Verfügung steht, ist ein wichtiger Schritt in Sachen Energiewende. Um das zu erreichen, wurde im Mai das Smart-Meter-Gesetz verabschiedet.

Ziel des Gesetzes ist es, die Einführung von digitalen Stromzählern, auch Smart Meter genannt, in Deutschland zu beschleunigen. Bis zum Jahr 2032 sollen diese intelligenten Messsysteme flächendeckend in Haushalten und Unternehmen eingesetzt werden: Ab 2025 müssen Kunden mit einem Verbrauch von 6.000 bis 100.000 Kilowattstunden (kWh) pro Jahr und Anlagenbetreiber mit einer installierten Leistung von 7 bis 100 Kilowatt verpflichtend einen Smart Meter einbauen.

Bis Ende 2025 müssen mindestens 20 Prozent dieser Fälle mit einem intelligenten Messsystem ausgestattet sein, bis Ende 2028 mindestens 50 Prozent und bis Ende 2030 mindestens 95 Prozent. Die jährlichen Betriebskosten für die Stromzähler werden für normale Haushaltskunden auf höchstens 20 Euro begrenzt.

## Vorteile digitaler Stromzähler

Die digitalen Stromzähler bieten nicht nur die Grundlage für ein weitgehend klimaneutrales Energiesystem, das mit schwankendem Verbrauch und Erzeugung umgehen kann, sie bringen auch eine Vielzahl von Vorteilen mit sich. Smart Meter können zum Beispiel Spannungsausfälle protokollieren und liefern den Netzbetreibern wichtige Informationen, sodass diese Erzeugung, Netzbelastung und Verbrauch zeitgenau und weitgehend automatisiert aufeinander abstimmen können.

## Dynamische Tarife bald verpflichtend

Auch den Verbrauchern liefern die intelligenten Zähler bessere Informationen über ihren eigenen Stromverbrauch – und dadurch die Möglichkeit, den Verbrauch an die Verfügbarkeit von regenerativen Energien anzupassen. Dadurch lassen sich der CO<sub>2</sub>-Ausstoß reduzieren und der Klimawandel bekämpfen. Das Ganze soll auch finanzielle Vorteile haben: Ab 2025 müssen alle Stromversorger verpflichtend dynamische Tarife anbieten; bislang galt dies nur für Stromanbieter mit mehr als 100.000 Kunden. Steht viel Strom zur Verfügung – etwa bei sonnigem Wetter tagsüber –, sind die Preise für Strom naturgemäß günstiger als bei wolkenverhangenem Wetter. Dies soll es Verbrauchern ermöglichen, ihren Stromverbrauch in Zeiten mit hoher Erzeugung und niedrigeren Kosten zu verlagern und gezielt Preisschwankungen der Strombörsen zu nutzen.

## Attraktiv für flexible Verbraucher

Dynamische Stromtarife bestehen in der Regel aus einem festen monatlichen Grundpreis und einem variablen Arbeitspreis. Der variable Arbeitspreis hängt davon ab, wie der Strom aktuell an der Börse gehandelt wird. Vor allem die Verfügbarkeit von erneuerbaren Energien, die von Wind- und Sonnenverfügbarkeit abhängt, beeinflusst die Strompreise. An Tagen mit viel Wind und Sonne kann der Strom manchmal günstiger verkauft werden als er produziert wurde, da er trotzdem abgenommen werden muss. Insbesondere für Verbraucher, die sich hier flexibel anpassen können, sind dynamische Stromverträge damit eine Überlegung wert.

## Gesundes Wohnen – Energetisches Sanieren



Autor: Walter Burgtorff. 1. Auflage 2018, 16,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,50 Euro Versandkosten  
ISBN: 978-3-939787-89-1

Die Broschüre gibt mit ihren gezielten Hinweisen und Beispielen eine Hilfe zum „richtigen Wohnverhalten“ an die Hand.

Angesprochen werden sowohl Bewohner von Neubauten und sanierten Altbauten mit neuer Dämmung und neuen Fenstern als auch Eigner und Mieter von Altbauten allgemein.



### 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

Astrid Zehbe

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

## Barriereabbau

## Förderungen

KfW gewährt Darlehen

**F**ür alle, die Barrieren in ihrer Wohnung reduzieren möchten, bietet die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) einen Kredit von bis zu 50.000 Euro, und zwar unabhängig vom Alter der Antragsteller.

Die Konditionen für ein solches Darlehen in Höhe von 50.000 Euro liegen zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses bei 2,79 Prozent Effektivzins jährlich mit 10 Jahren Laufzeit, zwei tilgungsfreien Anlaufjahren und 5 Jahren Zinsbindung. Auch bei Förderkrediten orientieren sich die Zinskonditionen am Kapitalmarkt und werden laufend angepasst. Die Festlegung des Zinssatzes erfolgt jeweils am Tag der Zusage bei der KfW und gilt dann für die Dauer der gesamten Zinsbindungsfrist.

Ebenfalls ist ein Investitionszuschuss für Barriereabbau möglich mit bis zu 2.500 Euro für Einzelmaßnahmen und bis zu 6.250 Euro für den Standard Altersgerechtes Haus. Für die Umbaumaßnahmen ist ein Sachverständiger verpflichtend zu beauftragen, der die Einhaltung der Anforderungen überwacht und den Nachweis des Standards Altersgerechtes Haus bestätigt. Der Zuschuss ist auch für den Kauf von barrierearm umgebautem Wohnraum möglich. Die Kosten für die barriereabbauenden Maßnahmen müssen im Kaufvertrag gesondert ausgewiesen sein.

Die geförderten Maßnahmen gelten für Wohn- und Außenbereiche.

**Förderbereich 1:** Wege zum Gebäude, zum Beispiel Wege verbreitern und Stufen vermeiden

**Förderbereich 2:** Eingangsbereich und Wohnungszugang, zum Beispiel Barrieren am Eingang von Haus und Wohnung abbauen

**Förderbereich 3:** Überwindung von Treppen und Stufen, zum Beispiel Aufzüge, Treppenlifte und Rampen installieren

**Förderbereich 4:** Raumaufteilung und Schwellen, zum Beispiel Wände versetzen, Türrdurchgänge verbreitern, Schwellen abbauen

**Förderbereich 5:** Badezimmer, zum Beispiel Raumaufteilung ändern, bodengleiche Dusche einbauen

**Förderbereich 6:** Orientierung, Kommunikation und Unterstützung im Alltag, zum Beispiel altersgerechte Assistenzsysteme und Smarthome-Anwendungen sowie Bedienungs- und Antriebssysteme für Türen, Rollläden, Fenster installieren

**Förderbereich 7:** Gemeinschaftsräume und Mehrgenerationenwohnen können gefördert werden, wenn es im Haus mindestens drei separate Wohnungen gibt.

Anna Katharina Fricke  
[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)

## ARCHITEKTEN

Aufstockungen  
und Anbauten  
für Wohnhäuser

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



**heidrun ohm architektn**  
ich mach was draus.

## ENERGIEAUSWEISE

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

## HEIZÖL

**BERND IDEN**  
Heizöl  
60 70 136

## WOHNUNGRÄUMUNG

**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

## ALTBAUSANIERUNG

**Nasse Wände, feuchte Keller,  
Schimmelpilz?**

Beseitigt preiswert und schnell  
– kleiner Fachbetrieb –

Putz- u. Mauerwerk-Sanierung,  
Isolierungen, Dränagen

☎ 67 58 08 95 oder 0177-340 4521  
**HPWestphal Bausanierung**

## HAUSMEISTER

**HAUSDienst**  
Christian W. Scheuermann  
• HAUSMEISTERDIENST

- TREPPENHAUSREINIGUNG
- GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE
- SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG

Kollaustraße 148 · 22453 Hamburg  
Tel: 554 99 80 · Fax: 554 998 50

## MALER

**Ahrens**  
Malereibetrieb

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

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

**Gramlich** G

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

**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)

## Bausparen

# Langfristig planen

Auch für energetische Sanierungen und altersgerechten Umbau nutzbar

**B**ausparen ist eine clevere Art, für die eigenen vier Wände zu sparen. „Aus regelmäßigen Einzahlungen, Zinsen und gegebenenfalls vermögenswirksamen Leistungen vom Arbeitgeber sammelt sich Eigenkapital an. Der Staat unterstützt dies zusätzlich mit drei Förderungsmöglichkeiten: der Wohnungsbauprämie, der Arbeitnehmer-Sparzulage und Wohn-Riester“, sagt Ivan Pucic, Filialdirektor der Haspa Heimfeld, Alter Postweg 29. „Wird der Vertrag zugeteilt, erhalten die Bausparenden ihr Darlehen zu den bereits heute feststehenden Konditionen.“

Auch wenn die Europäische Zentralbank (EZB) in ihrer Juni-Sitzung den Leitzins ein wenig gesenkt hat, gehen Fachleute davon aus, dass sich die Immobilienzinsen weiterhin auf dem aktuellen Niveau bewegen werden. Die Inflationsrate war seit 2023 drastisch gefallen, ging aber im Mai wieder leicht nach oben: In Deutschland von 2,2 auf 2,3 Prozent, in der EU von 2,4 auf 2,6 Prozent – jeweils im Vergleich zum Vormonat. Da das Ziel der EZB eine Inflationsrate von 2 Prozent ist, gibt es erste Spekulationen, dass es absehbar keine weitere Senkung des Leitzins geben wird, vielleicht sogar eine erneute Anhebung. 2011 lagen die Zinsen für Immobilienzinsen bei über vier Prozent. Vor 25 Jahren mussten Immobilienfinanzierende sogar 9 Prozent Zinsen zahlen. Mit einem Bausparvertrag lassen sich heute die Darlehenszinsen für morgen sichern – unabhängig vom Auf und Ab am Kapitalmarkt. Damit

bietet der Bausparvertrag auch langfristigen Schutz und Zinssicherheit bei der Immobilienfinanzierung, Modernisierung, energetischen Sanierung oder beim altersgerechten Umbau.

Nicht zu vergessen: Bei einem Eigentumswechsel müssen gegebenenfalls gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) innerhalb von zwei Jahren bestimmte energetische Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Das gilt auch im Falle von Erbschaften oder Schenkungen. Da ist es gut, wenn zum Beispiel über einen Bausparvertrag noch zusätzliches Geld in der Hinterhand bereitsteht. Weitere Infos, Terminvereinbarung oder Direkt-Abschluss online unter [haspa.de/bausparen](https://haspa.de/bausparen).

Pucic hat für alle Eltern und Großeltern noch einen Tipp, den sie an den Nachwuchs weitergeben können:

„Besonders attraktiv ist Bausparen für Jugendliche und junge Erwachsene, selbst wenn sie sich aktuell noch keine Gedanken über eigene vier Wände machen. Denn neben den bereits genannten Vorteilen und einer längeren Ansparmöglichkeit, gibt es für Bausparende unter 25 Jahren noch einen besonderen Pluspunkt: Für sie entfällt die mit der Wohnungsbauprämie verknüpfte wohnwirtschaftliche Verwendung. Sie können einmalig frei über das geförderte Guthaben verfügen.“

Mit Bausparen für Kinder können Eltern, Großeltern oder Pat:innen dem Nachwuchs schon in jungen Jahren mit kleinen regelmäßigen Beträgen die Zukunft ebnen. Dabei sind im Rahmen der vertraglichen Höchstgrenzen jederzeit Einzahlungen möglich. Bereits ab 16 Jahren kann das Kind gegebenenfalls staatliche Förderungen für seinen Bausparvertrag erhalten. Dabei kommt vor allem die Wohnungsbauprämie mit bis zu 70 Euro pro Jahr infrage. Wer (noch) nicht langfristig in eine Immobilie investieren möchte, kann also das bis dahin angesparte Geld auch für andere Zwecke verwenden – vom Auslandsaufenthalt über den Kauf oder Ausbau eines Campervans bis zu Hochzeitskosten. Interessierte unter 25 Jahren informieren sich online unter [haspa.de/junge-bausparer](https://haspa.de/junge-bausparer).



Foto: LBS

Die eigenen vier Wände sind auch für junge Leute ein Traum. Schon ab 16 Jahren kann diese besondere Sparform genutzt werden.



## Glasversicherung

# Schutz vor Glasbruch

Was ist eine Glasversicherung und was leistet sie?

**E**ine Glasversicherung deckt in der Regel Schäden an Glasflächen ab, die sich im Hausrat oder am Wohngebäude befinden. Zu den typisch versicherten Gegenständen gehören Fenster, Glastüren und Wintergärten. Diese Versicherung ersetzt nicht nur unmittelbare Schäden, sondern erstattet auch zusätzliche Kosten für Reparaturen und Notdienste.

## Arten von Glasversicherungen:

- **Haushaltsglasversicherung:** Schützt Glas in privaten Wohnungen und Häusern, wie Fenster und Möbelerglasungen.
- **Gewerbliche Glasversicherung:** Deckt Glasflächen in Geschäftsräumen, etwa Schaufenster und Glastrennwände.
- **Sonderverglasungsversicherung:** Versichert teure Verglasungselemente wie Glasdächer und Lichtkuppeln.

## Ist Glas bei Hausrat- und Wohngebäudeversicherung mitversichert?

Glas ist oft nur unter bestimmten Bedingungen in Hausrat- und Wohngebäudeversicherungen mitversichert, hauptsächlich bei Schäden durch Leitungswasser, Feuer, Sturm oder Hagel. Eine Glas-Zusatzversicherung erweitert diesen Schutz erheblich und deckt Glasbruchschäden ab. Dieser Schutz gilt unabhängig von der Ursache.

## Wann zahlt die Glasversicherung nicht?

In folgenden Situationen reguliert die Glasversicherung den Schaden nicht:

- **Abnutzung:** Schäden durch Verschleiß oder Alterung.
- **Oberflächliche Schäden:** Kratzer oder Trübungen.
- **Höhere Gewalt:** Erdbeben, innere Unruhen, Sturmfluten.
- **Vorsätzliche Beschädigung:** Absichtlich verursachte Schäden.

## Wann ist eine Glasversicherung sinnvoll?

Eine Glasversicherung ist empfehlenswert, wenn Sie kostspieliges Glasmobiliar oder teure Glasfenster besitzen.



Foto: callum redgrave-close

zen. Eine Glasbruchversicherung ist auch dann sinnvoll, wenn in Ihrem Haushalt ein erhöhtes Risiko für Glasbruch besteht, wie etwa durch kleine Kinder oder größere Haustiere.

## Zusätzliche Vorteile der Glasversicherung

Mit einer Glas-Zusatzversicherung sind auch spezielle Glaselemente wie künstlerisch bearbeitete Scheiben oder Glasdächer abgesichert. Die Versicherung übernimmt zudem Kosten für Reparaturen und Notdienste. Das ist insbesondere bei umfangreichen Glasflächen in modernen Wohngebäuden von großem Wert.

## Fazit: Bei viel und wertvollem Glas ist eine Glasversicherung sinnvoll

Eine Glasversicherung schützt umfassend vor den finanziellen Folgen von Glasbruchschäden. Daher ist diese Zusatzversicherung eine sinnvolle Ergänzung zu Ihrer bestehenden Wohngebäude- oder Hausratversicherung. Sie stellt sicher, dass Sie im Schadenfall nicht auf hohen Kosten sitzen bleiben.

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

[www.gev-versicherung.de](http://www.gev-versicherung.de)  
GEV Grundeigentümer-Versicherung

Torsten Flomm

# Am Ende muss jeder den Kompromiss finden

**S**ieben Parteien kamen bei der Europawahl auf mehr als fünf Prozent. Die Wahlbeteiligung lag bei 65,7 Prozent und damit um 2,7 Prozentpunkte über der bei der letzten Bürgerschaftswahl. Ach ja und das Bündnis Sahra Wagenknecht lag bei 4,9 Prozent, also knapp unter der Prozentzahl, die zum Einzug in die Bürgerschaft reichen würde. Das heißt, wir können uns möglicherweise darauf einrichten, dass 2025 sieben (oder acht) Parteien in die Hamburgische Bürgerschaft einziehen werden.

Ich halte das nicht für gut. Politische Stabilität braucht verlässliche Blöcke mit definierten Inhalten und gutem Personal. Sie braucht auch das Vertrauen der Wählerinnen und Wähler. Und das scheint auf Dauer verloren gegangen zu sein. 35 Prozent der Wählerinnen und

Wähler haben nicht eine der drei großen Parteien gewählt. Gerade die großen Parteien stecken in einer Dauerkrise. Die SPD hangelt sich vor allem außerhalb Hamburgs von einem Tiefpunkt zum nächsten, die GRÜNEN haben deutliche Stimmverluste hinnehmen müssen und die CDU hat in Hamburg ihr schlechtes Ergebnis von 2019 kaum verbessert

---

Woran liegt es, dass die großen Parteien seit Jahren bei wichtigen Wahlen immer schlechter abschneiden?

---

und ist im Bund zwar die Siegerin, aber mit Ergebnissen, die von den 40plus-Werten früherer Jahre weit entfernt sind.

Woran mag das liegen? Am Personal? Eigentlich nicht, denn Tschent-scher, Fegebank und Thering machen ihren Job nicht schlechter als frühere Generationen. Oder sind wir alle zu ungeduldig mit unseren Politikern geworden? Wollen wir „etwas anderes“? Aber was soll dieses andere sein? Spätestens, wenn sie mitregieren will, muss sich auch jede andere Partei mit den unterschiedlichsten Zielen und Absichten auseinandersetzen und Kompromisse finden. Genau wie die großen es seit vielen Jahren tun.

Torsten Flomm  
Vorsitzender



## IMPRESSUM

**Juli 2024**

**Redaktionsleitung**

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


**Verlag und Gesamtherstellung**

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

**Druck**

Strube Druck & Medien GmbH  
Stimmerswiesen 3, 34587 Felsberg

**Anzeigenverkaufsleitung**

elbbüro, Stefanie Hoffmann  
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg  
Tel. 040/33 48 57 11, Fax 040/33 48 57 14  
E-Mail: s\_hoffmann@elbbuero.com  
Internet: www.elbbuero.com  
Anzeigenpreisliste Nr. 48,  
gültig ab 01.01.2024  
(Druckauflage 32.156 im 1. Quartal 2024) 

**Erscheinungsweise**

monatlich

**Abonnement- und Adressverwaltung**

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

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

**Titelbild**

Große Wallanlagen Hamburg/Gerd Hoffmann

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

**Neue Indexzahlen**

Verbraucherindex (2020 = 100)  
März: 118,6; April: 119,2; Mai: 119,3

**Beilagenhinweis**

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

**Facebook:** Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1832 e. V.

**Instagram:** @grundeigentuemerverband\_hh

# Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und  
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

**SCHWERIN**  
Metropolregion HH  
thomas frank  
Immobilien mit Aussicht:  
• Verkauf · Vermietung  
• Kapitalanlagen  
www.thomas-franck-immobilien.de

**CARL C. FRANZEN**  
HAUSMAKLER SEIT 1927  
VERWALTUNG Beim Strohhaus 27  
20097 Hamburg  
VERMIETUNG Tel. 040 320 22 66  
VERKAUF www.ccfrazen.de  
IVD · VHH · Fiabci

**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

**GRUNDSTÜCKS-  
VERWALTUNG  
NORD GMBH & CO. KG**  
Verwaltung · Vermietung · Verkauf  
Beselerstraße 2a · 22607 Hamburg  
Tel. (040) 8004080  
Fax 8907133  
www.gvn-hamburg.de

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

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

**dH DAVID HEMPEL**  
IMMOBILIEN · VERWALTUNG  
Verwaltung · Vermietung · Verkauf  
Kompetent. Engagiert. Persönlich.  
DAVID HEMPEL Immobilien GmbH  
Stormsweg 8 · 22085 Hamburg  
Tel: 040 181209230 info@dhi-verwaltung.de

**sabine kilian**  
kilian immobilienconsulting e. K.  
(040) 4600 79 69 | www.sabine-kilian.de  
VERKAUF | VERMIETUNG | GUTACHTEN | MEDIATION

**LAMBERT**  
IMMOBILIEN SEIT 1985  
Ihr Partner in Rahlstedt.  
Tel. 040-60 90 47 00  
Rahlstedter Bahnhofstr. 11 · 22143 HH  
www.makler-lambert.de

**Lütt Immobilien**  
Vermietung  
Verwaltung  
Verkauf  
Tel: 040 355 85 155  
www.luettt-immobilien.com

**RICHARD E. MAIER**  
SOLIDE MAKLERARBEIT IN DER DRITTEN GENERATION  
VERWALTUNG | VERMIETUNG | VERKAUF  
Tibarg 32 b  
22459 Hamburg (Niendorf)  
Tel (040) 569 700-0  
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 GbR  
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

**Tiemann & Co.**  
Immobilien  
Verkauf  
Vermietung  
Verwaltung  
Schweriner Straße 8 · 22143 Hamburg  
Tel.: (040) 35 67 47 - 0  
www.tiemann-co.de

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

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

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

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

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

# NACHHALTIGER UND OPTIMALER SCHUTZ FÜR IHR ZUHAUSE

## 10%

Rabatt für  
Haus & Grund-  
Mitglieder

Mit der **leistungsstarken Hausratversicherung** sind Sie optimal geschützt.

- ✓ Schutz bei grober Fahrlässigkeit
- ✓ Tägliches Kündigungsrecht
- ✓ Fahrräder bis 20.000 € versicherbar
- ✓ Nachhaltiger Zusatzbaustein

Infos dazu unter 040 37663-367 oder [gev-versicherung.de/hausundgrund](https://www.gev-versicherung.de/hausundgrund)



Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

**GEV**   
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG