

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

09|2023



SCHWERPUNKT

Wärmedämmung

Warum eine individuelle
Beratung unverzichtbar ist.

| Mieteinnahmen

Wie die Bundesregierung
Kleinstvermieter ab dem
kommenden Jahr von
Bürokratie entlasten will.

| Barrierefreiheit

Was Sie tun können, damit
Türen und Durchgänge auch
in Zukunft nicht zum Hinder-
nis werden.



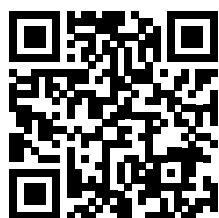
Mit der Kraft der Sonne sparen

Gehen Sie jetzt auf eon.de/solar und erfahren Sie das Solarpotenzial Ihres Hausdaches.

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

Mehr erfahren unter:

eon.de/solar



e-on

Wie lange plant man für 200 Jahre?

Ein Blick in meinen Onlinekalender ließ mich staunen. Mein Kollege Ulf Schelenz hatte dort einen Besprechungstermin eingetragen mit der Bezeichnung „200 Jahr GVH“. Tatsächlich soll es wohl um unsere 200-Jahr-Feier gehen.

Na ja, so ganz eilig kann das ja eigentlich noch nicht sein, denn der Grundeigentümer-Verband feiert sein 200-jähriges Bestehen ja erst im Jahr 2032. Also erst in neun Jahren. Und jetzt schon das Essen zu planen, macht wenig Sinn, wenn man nicht weiß, ob es den Caterer in neun Jahren noch gibt.

Bis zum großen Jubiläum sind es noch einige Jahre, aber mit der Planung muss man rechtzeitig beginnen.

Aber über den Rahmen nachzudenken, in dem man feiern möchte, über geeignete Räumlichkeiten, über einzelne Programmpunkte – das macht schon Sinn. Denn so werden wir 2032 unseren Zentralverband Haus & Grund Deutschland hier in Hamburg zu Gast haben. Der wird seinen Zentralverbandstag bei uns begehen. Den

Termin haben wir schon vor vielen Jahren festgeklopft. Man kann eben nicht früh genug anfangen. Wir haben natürlich den Ehrgeiz, dieses Jubiläum ganz besonders zu feiern. Denn immerhin sind wir die älteste Organisation privater Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in Deutschland. Und außerdem macht es Spaß, so ein Fest vorzubereiten. Auch wenn ich selbst dann wohl auch schon zwei Jahre außer Dienst bin, wenn die Party steigt.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



GLADIGAU IMMOBILIEN



Immobilien- verkauf leicht gemacht!

Sie suchen einen passenden Käufer und den richtigen Preis für Ihre Immobilie, wissen aber nicht, wie Sie beginnen sollen?

Bei Gladigau sind wir Experten, wenn es um den Verkauf Ihrer Immobilie geht!

- Unser Service ist ISO-zertifiziert für höchste Qualität
- Wir haben jahrelange Erfahrung und eine umfassende Marktkenntnis
- Wir bieten Ihnen umfangreichen Service – von der Wertermittlung bis zur Übergabe

Bereit, den Verkaufsprozess zu starten? Wir sind nur einen Anruf entfernt!

T. 040 36 90 80

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



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**

Sprechstunde

Mediation



Foto: pixelio

Sie interessieren sich für Mediation als alternative Möglichkeit der Streitbeilegung?

Sie fragen sich, wie so etwas abläuft und ob Ihr Fall sich dafür eignet?

Wir bieten Ihnen eine kostenfreie, einführende Mediationssprechstunde an, in der Sie solche Fragen unverbindlich klären können.

Dienstags von 16 bis 17 Uhr

in unserer Hauptgeschäftsstelle am Glockengießerwall 19 (telefonisch, nach Terminvergabe, nur für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes).

Für weitere Informationen und Termine sprechen Sie uns bitte an: Tel. 040/30 96 72 0.

www.grundeigentuemerverband.de

INHALT



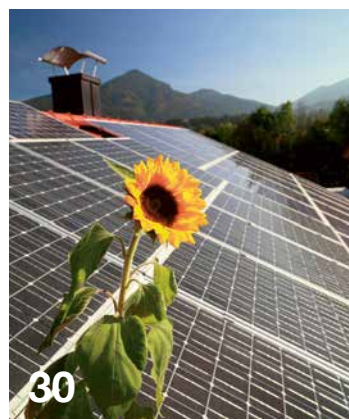
SCHWERPUNKT – Wärmedämmung

Welche Dämmmaßnahmen sich rechnen, hängt vom Einzelfall ab. Eine Energieberatung zeigt sinnvolle Möglichkeiten auf und bezieht die Finanzierung mit ein.



VERBAND & VEREINE – Rechtsschutz-Paket

ROLAND Rechtsschutz sichert Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes auf Wunsch umfassend und zu Sonderkonditionen gegen Rechtsstreitigkeiten rund um die Immobilie ab.



HAUS & LEBEN – Energieversorgung

Möglichkeiten für eine klimafreundliche Strom- und Wärmeerzeugung im Eigenheim.

SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?



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

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

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Wärmedämmung
- 13 Wohnklima-Panel
- 14 Wärmepumpen im Neubau

HAUS & KLIMA

- 16 Hydraulischer Heizungsabgleich
- 17 Regenwasserzisternen

VERBAND & VEREINE

- 12 Ganztagesseminar
- 18 Vermieterbefragung
- 18 Home² HausBauWohnen
- 19 Veranstaltungen
- 20 Geschäftsstellen
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Online-Seminare
- 24 Rechtsschutz-Paket

RECHT & STEUERN

- 25 Videoüberwachung
- 26 Leserfragen
- 27 Google Street View
- 28 Neues aus Karlsruhe
- 29 Mieteinnahmen

HAUS & LEBEN

- 31 Zukunftsweisende Energiesysteme
- 32 Photovoltaik-Anlagen warten
- 33 Mini-Solaranlagen
- 34 Wärmerückgewinnung
- 35 Heizungstausch
- 36 Photovoltaik-Installation
- 37 Klimaanpassungsgesetz
- 38 Barrierefreie Türen
- 39 Leuchtstofflampen

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Dachwartung

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Verkehrswende

Dämmen

Wärmeschutz mit Augenmaß

Welche Dämmmaßnahmen sich rechnen, hängt vom Einzelfall ab



Foto: www.co2online.de | Phil Dera

Die Wärmepumpe erhitzt seit Monaten deutschlandweit die Gemüter; was die energetische Sanierung angeht, bleibt da wenig Raum für anderes: „Durch die anhaltende Heizungsdebatte ist das Thema Wärmedämmung in letzter Zeit viel zu kurz gekommen, dabei ist sie gerade für ältere Häuser entscheidend“, moniert der Hamburger Energieberater Andreas Jatzkewitz.

Laut der Deutschen Energieagentur Dena brauchen unsanierte alte Gebäude zum Heizen und für Warmwasser das Drei- bis Fünffache von dem, was heute technisch machbar wäre. Vor allem die Häuser, die vor der ersten Wärmeschutzverordnung aus dem Jahr 1977 geplant wurden, schneiden schlecht ab. „Haben die Eigentümer danach nicht saniert, macht es Sinn, über eine verbesserte Dämmung nachzudenken“, sagt Jatzkewitz. Dabei sollte man neben der Amortisationsdauer einbeziehen, dass der Wärmeschutz den Wert der Immobilie steigert und mögliche Energiepreis-Schocks in Zukunft spürbar abfedert.

Allerdings ist Augenmaß gefragt. Schließlich hängen die Sanierungskosten an den Parametern des jeweiligen Gebäudes und der Ausführung der Dämmung. In einigen Berechnungen laufen die veranschlagten Ausgaben dann schon mal aus dem Ruder. So hat die gemeinnützige Beratungsgesellschaft Co2online erst kürzlich verschiedene Sanierungsfahrpläne untersucht und ist in manchen Fällen etwa für die Dachdämmung oder den Austausch der Fenster auf eine Amortisationsdauer von 100 Jahren und mehr gekommen. „Die Kosten einer Dämmung und die Amortisationsdauer können stark variieren und fallen teils sehr hoch aus, in vielen Fällen holt man die Investitionen aber über die Zeit durch die eingesparte Energie wieder rein“, resümiert Alexander Steinfeldt, Energie-Experte von Co2online. Der Erfolg eines Sanierungsvorhabens hänge stark davon ab, ob der Hauseigentümer fachlich gut beraten wurde. Dazu gehört in der Regel nicht nur eine Einschätzung darüber, welche Maßnahmen für das Gebäude sinnvoll sind, sondern ebenso wie hoch die Kosten

ausfallen und welchen Anteil die Förderung abdeckt. Die empfohlene Reihenfolge für die energetische Sanierung lautet immer: Erst kommt die Dämmung, dann der Austausch der Heizung. Denn wer dämmt, senkt den Energiebedarf seines Hauses, sodass die neue Heizungsanlage passgenau auf den sanierten Zustand ausgelegt werden kann. Wärmepumpen, die jetzt oft eingebaut werden, eignen sich ohnehin selten für einen schlecht gedämmten Altbau. Denn hier müssten sie mit sehr hohen Vorlauftemperaturen arbeiten und würden viel zu viel Strom verbrauchen. „Unter Umständen resultiert daraus ein äußerst ineffizienter Betrieb samt hoher Stromrechnung“, warnt Jörg Przyborowski, stellvertretender Leiter vom EnergieBauZentrum der Handwerkskammer Hamburg. Deshalb sollte, bevor eine Wärmepumpe installiert wird, ein unabhängiger Energieberater bewerten, wie es um die Gebäudehülle steht und welche Maßnahmen nötig sind. In Häusern, die nach der 3. Wärmeschutzverordnung von 1995 errichtet wurden, sollte eine Wärmepumpe allerdings wirtschaftlich laufen. Eine generelle

„Durch die anhaltende Heizungsdebatte ist das Thema Wärmedämmung in letzter Zeit viel zu kurz gekommen, dabei ist sie gerade für ältere Häuser entscheidend.“

Dämmpflicht gibt es ohnehin nicht, aber das Gebäudeenergiegesetz schreibt etwa vor, unter bestimmten Bedingungen die oberste Geschossdecke zu dämmen oder die Fassade, wenn mehr als zehn Prozent der Fläche erneuert werden.

Auf EU-Ebene und im Bund werden sich die politischen Diskussionen wohl ohnehin demnächst wieder stärker der Dämmung zuwenden. Derzeit entsteht die neue EU-Gebäuderichtlinie, das europäische Parlament hat im März einen ersten Entwurf beschlossen. Damit sollen alle Häuser im Jahr 2030 die Energieeffizienzklasse E und bis 2033 dann Klasse D schaffen. Die Klassifizierung reicht vom Goldstandard A+ mit einem jährlichen Energiebedarf unter 30 kWh pro Quadratmeter bis zur Klasse H mit einem Bedarf über 250 kWh pro Quadratmeter. Die E-Klasse, in die meist Häuser nach dem energetischen Standard der 2. Wärmeschutzverordnung von 1982 fallen, darf zwischen 130 und 160 kWh pro Quadratmeter verbrauchen. Nach einer Untersuchung des Instituts für Energie- und Umweltforschung Heidelberg (Ifeu) verfehlen 45 Prozent der Wohngebäude in Deutschland dieses Ziel, bei den Einfamilienhäusern sind es sogar 55 Prozent. Ob



WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien

LEERSTAND IN IHRER GEWERBEIMMOBILIE? MACHEN SIE ES SICH LEICHT!

Laden, Büro, Praxis, Halle oder Werkstatt – wir vermieten für Sie mit konkreten Ideen, Knowhow und persönlichem Einsatz! Schnell, zuverlässig und transparent.

Lernen Sie uns kennen und überzeugen Sie sich selbst!

☎ 040 238307284

✉ mieten@wittlinger-co.de

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

IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN

Gutachten für fundierte Immobilienbewertungen



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

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

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



Ausstellung der Hamburger Energielotsen.



Foto: EnergieBauZentrum

die ehrgeizigen Pläne der EU tatsächlich umgesetzt werden, bleibt jedoch abzuwarten. Denn längst nicht alle Mitgliedstaaten zeigen sich von der Idee begeistert. So verkündete die deutsche Bauministerin Klara Geywitz (SPD) in letzter Zeit gerne öffentlichkeitswirksam, dass immer strengere Dämmpflichten das Bauen auch teuer machen und die Kosten für mehr und mehr Wärmeschutz in einem sinnvollen Verhältnis zur eingesparten Energie stehen müssten. „Dämmung bleibt wichtig“, hält

Jatzkewitz dagegen. Selbst wenn die Heizungen künftig vermehrt mit erneuerbaren Energien betrieben und Wärmepumpen eingesetzt werden sollen, bleibt die Frage, wo man die riesigen Mengen an erneuerbarem Strom hernehmen soll. „Es macht ja einen Unterschied, ob die Wärmepumpe 3.000 oder 6.000 Kilowattstunden jährlich verbraucht“, so Jatzkewitz. So viel erneuerbarer Strom wie die zahlreichen ungedämmten Altbauten beim Heizen mit Wärmepumpen verschlingen würden, sei gar nicht lieferbar.

Die happigen Kosten für Baustoffe machen es vielen Eigentümern indes schwer, großangelegte Dämmvorhaben zu schultern. Ein Beispiel: Laut statistischem Bundesamt verteuerten sich Dämmplatten aus Kunststoff wie Polystyrol allein im Jahr 2022 um 21,1 Prozent, im Vorjahr ging es bereits um mehr als 20 Prozent nach oben. „Durch Lieferengpässe, Materialknappheit und hohe Energiepreise als Folgen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Kriegs sind die Preise für Baumaterialien in den vergangenen Jahren regelrecht explodiert; aktuell sehen wir allerdings eine leichte Beruhigung für verschiedene Produkte“, sagt Michael Seitz, Hauptgeschäftsführer der Bau-Innung Hamburg. Zusätzlich drücken noch die ebenfalls stark gestiegenen Honorare für Handwerker auf den Geldbeutel der Bauherren. „Im Neubau arbeiten die Firmen derzeit die laufenden Projekte ab, es zeichnet sich aber ab, dass der massive Anstieg der Baukosten den Wohnungsneubau erst einmal ausbremst“, beobachtet Seitz. Dieser Stillstand im Neubaubereich könnte dazu führen, dass Handwerker sich vermehrt auf Sanierungen konzentrieren. Der daraus resultierende Überhang an Kapazitäten führe voraussichtlich zu günstigeren Konditionen für Arbeiten im Bestand. Ob und wie schnell sich eine energetische Sanierung



Ihre kompetente WEG-Verwaltung mit Erfahrung:

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

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Telefon 040/300 306 80

info@esplanade-immobilien.de



www.esplanade-immobilien.de

unterm Strich rechnet, unterscheidet sich je nach Immobilie stark. Einen ersten Überblick zu möglichen Maßnahmen gibt etwa der Modernisierungskcheck von co2online mithilfe einer digitalen Bestandsaufnahme der Immobilie (www.co2online.de/modernisierungskcheck). „Das Gebäude und der finanzielle Spielraum sind immer anders, deshalb ist eine individuelle Betrachtung so wichtig“, betont Przyborowski vom EnergieBauZentrum der Handwerkskammer Hamburg. Für die Fassade besser Mineralwolle oder expandierten Polystyrolschaum nehmen? Wie ändert sich der Wärmedurchgang mit einem modernen dreifachverglasten Fenster? Und welche Förderung ist möglich? Ob direkt in der Ausstellung oder online vom Rechner aus – eine etwa einstündige Erstberatung der Hamburger Energielotsen ist kostenlos, dabei werden auch die Unterlagen des Hauses einbezogen. In der Ausstellung erläutern die Experten zudem anhand anschaulicher Modelle etwa die Wirkung verschiedener Dämmstoffe oder die Lüftungstechnik. „Wir können nach dem Gespräch meist schon grob einschätzen, ob sich die Dämmung wirtschaftlich abbilden lässt und welche Maßnahmen sinnvoll sind“, erklärt Przyborowski. Mehr in die

Erst kommt die Dämmung, dann der Austausch der Heizung.

Tiefe kann später ein Energieberater gehen. Er kalkuliert den Wärmebedarf und ermittelt, wie hoch die Heizlast für die einzelnen Räume ausfällt, wie viel Wärme über die Gebäudehülle verloren geht und zeigt so die passgenauen Sanierungsmöglichkeiten auf. „Zudem kann der Energieberater einen individuellen Sanierungsfahrplan erstellen, in dem nötige Schritte, wie eine neue Heizungsanlage, der Austausch der Fenster und die Fassadendämmung, optimal aufeinander abgestimmt werden“, so Seitz. Dafür gewährt das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) einen Zuschuss von 80 Prozent des Beratungshonorars. Später ist ein weiterer Bonus von fünf Prozent für die Maßnahmen drin, wenn diese sich auf solch einen Sanierungsfahrplan stützen. Qualifizierte und unabhängige Fachkräfte weist die Website www.energie-effizienz-experten.de aus. Dort sind alle Experten eingetragen, die für Förderprogramme des Bundes zugelassen sind und individuelle Sanierungsfahrpläne ausarbeiten. Allerdings sind viele Energieberater derzeit weitgehend ausgebucht. Jatzkewitz etwa priorisiert seine Aufträge: „Wenn es brennt, ermöglichen wir einen schnellen Termin, ist es nicht so dringend, warten

EINE SCHÖNE ANLAGE FÜR ANLEGER.

Ob als Kapitalanleger oder Eigentümer – im verkehrsberuhigten Glockenblumenweg in Hamburg-Lokstedt investieren Sie genau richtig. In der gepflegten Rotklinkeranlage bieten wir freie und vermietete Eigentumswohnungen zum Kauf an.

Auf zk-grundinvest.de finden Sie weitere attraktive Eigentumswohnungen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



Kosten und Einsparungen von Dämmmaßnahmen für ein durchschnittliches Einfamilienhaus (Bj. 1970, 110 m ²)						
Heizungsart	„Anschaffungskosten* (ohne Förderung, Preisspanne)“	Einsparung der Heizkosten in Prozent	„eingesparte Heizkosten 2023** (pro Jahr)“	eingesparte Heizkosten in 20 Jahren***	Amortisation in Jahren	maximale Förderung in Prozent (aktuelle Förderungssituation)
Fassadendämmung	2.500 – 25.000 Euro	19 %	415 Euro	10.530 Euro	3 – 38 Jahre	20 % über BAFA-Zuschuss oder bis zu 45 % Tilgungszuschuss über KfW-Kredit 261
Dämmung der obersten Geschossdecke	275 – 2.750 Euro	7 %	155 Euro	3.880 Euro	1 – 11 Jahre	
Dämmung der Kellerdecke	825 – 3.300 Euro	5 %	110 Euro	2.770 Euro	3 – 19 Jahre	
Erneuerung der Fenster	3.000 – 10.000 Euro	7 %	155 Euro	3.880 Euro	9 – 41 Jahre	
Dämmung der gesamten Außenhülle	6.600 – 41.050 Euro	38 %	835 Euro	21.060 Euro	3 – 31 Jahre	

* 100 m² Fassadenfläche, 55 m² Fläche der Geschoss- und der Kellerdecke, 10 Fenster

** Gaspreis: 12 Cent/kWh, Heizenergieverbrauch 18.000 kWh

*** Berücksichtigung der Entwicklungen der Energiepreise und des CO₂-Preises

Quelle: co2online

die Kunden auch schon mal sechs Monate“, so der Energieberater.

Zwei kostengünstige Maßnahmen rechnen sich regelmäßig für unsanierte Häuser: „Zur Dämmung einer ungedämmten obersten Geschossdecke und der Kellerdecke raten wir eigentlich fast immer“, sagt Przyborowski. Beides ließe sich für relativ wenig Geld umsetzen und wirke sich bereits positiv auf den Verbrauch aus. Und in einigen Fällen reichen diese Eingriffe bereits, damit etwa eine Wärmepumpe effizient läuft. So kostet die Dämmung der obersten Geschossdecke, die begehbar sein soll, laut Co2online für ein Einfamilienhaus im Schnitt bis zu 2.750 Euro abzüglich der staatlichen Förderung. Gegenrechnen lässt sich eine durchschnittliche Ersparnis der jährlichen Heizkosten von sieben Prozent; für das Beispielhaus aus den 70er Jahren senkt das dann die Ausgaben innerhalb von 20 Jahren um 3.880 Euro (s. Grafik). „Und die Maßnahme ist ja auch bereits seit Einführung der Energieeinsparverordnung 2002 unter bestimmten Voraussetzungen

gesetzlich vorgeschrieben, trotzdem haben sie längst noch nicht alle umgesetzt“, so Przyborowski. Steht ohnehin eine neue Eindeckung des Dachs an, kann es sinnvoll sein, dieses auch gleich zu dämmen. „Dann greift die Förderung auch für Bauteile wie die Dachziegel“, erklärt Przyborowski.

Komplizierter und teurer wird die Dämmung der Fassade. Sollen es ökologische Platten etwa aus Holzfaser sein oder lieber herkömmliche Systeme aus Mineralwolle oder Polystyrol? „Bisher habe ich noch keinen Auftrag für eine ökologische Außendämmung umgesetzt, da es den Bauherren zu teuer wird“, berichtet Jatzkewitz. Für die Außendämmung würden die meisten auf ein Wärmedämmverbundsystem mit Polystyrol oder Mineralwolle setzen. „Mineralwolle ist zwar etwas teurer als Polystyrol, den Mehrpreis kann aber die Zusatzförderung für nachhaltige Dämmstoffe (15 Euro pro Quadratmeter) der Hamburgischen Investitions- und Förderbank kompensieren“, ergänzt Przyborowski. Die Förderung unterstützt die

Dr. O. Campe & Co.

Immobilien

seit 1935

Diplom-Kaufmann

Dr. Matthias Jungclas

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

Verkauf – Verwaltung – Vermietung – Gutachten



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





Foto: BUKEA

Die Hamburger Energielotsen bieten eine kostenlose Erstberatung an.

Verwendung nachhaltiger Dämmstoffe, die etwa mit dem Blauen Engel oder dem Nature Plus Zeichen zertifiziert sind. Für ein Wärmedämmverbundsystem liegen die Preise für ein Einfamilienhaus inklusive der Verkleidung aus Putz oder Klinkerriemchen laut Jatzkewitz etwa zwischen 30.000 und 60.000 Euro – abzüglich der Förderung. „In der Regel halten solche Systeme 30 bis 40 Jahre“, so der Energieberater.

Wer in einem Klinkerbau lebt, fährt mit einer Kerndämmung möglicherweise weit günstiger. Ältere Baujahre verfügen oft über ein zweischaliges Mauerwerk, dazwischen befindet sich eine Luftschicht von teils 8 bis 10 Zentimetern. „Wenn die Fassade keine Risse aufweist, kann der Hohlraum gut mit Mineralwollflocken, Perlite oder anderen dafür zugelassenen Dämmstoffen verfüllt werden“, erklärt Przyborowski. Der Vorteil zur herkömmlichen Fassadendämmung: Es muss meist kein Baugerüst aufgestellt und der Dämmstoff nicht verkleidet werden. Zudem entfällt eine Genehmigung. Solch eine Einblasdämmung kostet laut Jatzkewitz für ein Einfamilienhaus etwa 3.000 bis 6.000 Euro. Teurer wurde es für eine Gründerzeitvilla mit besonders großer Fassadenfläche, die er kürzlich begleitete. Die Verfüllung des Luftspalts mit imprägnierten Glaswoll-Flocken summierte sich auf 10.000 Euro; gegenrechnen kann der Bauherr die eingesparte Energie von rund 20 Prozent, was für ihn bei den aktuellen Gaspreisen gut 1.200 Euro im Jahr ausmacht. Die Amortisationszeit liegt damit, selbst wenn die Gaspreise nicht weiter steigen, bei gut acht Jahren. Da sich durch die Dämmung die Bauphysik des Hauses

ändert, also etwa der Taupunkt oder die Belüftung, zieht eine falsche Ausführung im schlimmsten Fall Schimmel oder Feuchteschäden nach sich. „Auch deshalb ist es so wichtig, immer das gesamte Gebäude im Blick zu behalten“, betont Seitz. Dazu gehören auch die Fenster. „Sind die Fenster 40 Jahre oder älter, kann ein Austausch gleich mehrfach ratsam sein“, so Przyborowski. Damit ließe sich dann nicht nur Energie einsparen, sondern mit beschichteten Sonnenschutzverglasungen gleich der Hitzeschutz im Sommer verbessern, und obendrein halten neue Modelle Schall und Einbrecher besser ab.

Bettina Brüdgam



**Ihre erfahrene WEG-Hausverwaltung
für Gemeinschaften von 30 bis 200 Wohneinheiten.**

Margret Gerike

Grundstücksverwaltung — seit 1972

Habichthorst 38a • 22459 Hamburg
040 - 57 00 255 - 0 • hallo@gerike-hh.de



Wann:

Donnerstag, 2. November 2023,
10 bis 16.30 Uhr

Kosten:

220 Euro pro Person
(inklusive Umsatzsteuer)

Referenten:

Torsten Flomm, Rechtsanwalt
(Grundeigentümer-Verband)

Ulf Schelenz, Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentums-
recht (Grundeigentümer-Verband)

Jürgen Steiner, Rechtsanwalt
(Steiner & Roloff)

Barry Sankol, Richter am Amts-
gericht Hamburg-St. Georg

Carsten Küttner, Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentums-
recht (W.I.R Breiholdt Nierhaus
Schmidt)

Online-Seminar

Wohnungseigentum aktuell 2023

Das ganztägige Online-Seminar richtet sich an Wohnungseigentümer, Vermieter, Verwalter und Rechtsanwälte.

Themen:

- Balkonkraftwerke, Solaranlagen – was darf der Eigentümer?
- Neues aus der höchstrichterlichen Rechtsprechung
- Der „verständige“ Wohnungseigentümer – Heiteres und Kurioses
- Aktuelle Rechtsfragen rund um Erhaltungsmaßnahmen – Beschlusskompetenzen, Voraussetzungen, praktische Umsetzung
- Rund um die Eigentümerversammlung – praxisrelevante Themen nach der WEG-Reform 2020

Anmeldungen nur online unter:

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

Das Seminar wird über unser Veranstaltungsmodul „GoToWebinar“ angeboten.

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

Energetische Gebäudemodernisierung

WohnKlima-Panel

Unterstützen Sie Wissenschaft und gestalten Sie Politik aktiv mit

Als Gesellschaft haben wir uns ambitionierte Klimaziele gesteckt, die es umzusetzen gilt. Auch Immobilieneigentümer müssen hier Verantwortung übernehmen. Gleichzeitig sollte aber niemand damit überfordert werden. Ihre Einschätzungen und Informationen helfen uns dabei, die Probleme der Eigentümer besser zu verstehen und gezielte Lösungsansätze zu erarbeiten. Registrieren Sie sich unter hausund.co/panel1 und nehmen Sie an unserer Umfrage teil, um Politik aktiv mitzugestalten!

Die Bundesregierung hat sich das ambitionierte Ziel gesteckt, den Gebäudesektor bis 2045 klimaneutral zu bekommen. Etwa 80 Prozent der Wohnungen in Deutschland befinden sich im Eigentum von Privatpersonen. Zudem werden schätzungsweise 66 Prozent aller Mietwohnungen von Privatpersonen zur Verfügung gestellt. Private Eigentümer spielen also eine entscheidende Rolle bei der Erreichung der Klimaziele. Doch vor welchen finanziellen Herausforderungen stehen sie bei der energetischen Modernisierung ihrer Immobilien? Dieser Frage wollen wir im Rahmen des Verbundprojekts „Finanzierung der energetischen Gebäudemodernisierung“ (Financing Ecological Investments in Real Estate, FEIRE), das vom Bundesministerium für Bildung und Forschung finanziert wird, auf den Grund gehen.

Was ist das FEIRE-Projekt?

Dem Thema der Finanzierung energetischer Gebäudemodernisierungen widmet sich eine Forschungsk Kooperation der Humboldt-Universität zu Berlin, dem Mercator Research Institute on Global Commons and Climate Change und Haus & Grund Deutschland. Dabei geht es vor allem um die Fragen, vor welchen Problemen Eigentümer bei der Sanierung ihrer Immobilien stehen und wie ihnen die Politik dabei helfen kann, die Vorgaben fristgerecht zu erreichen. Wir wollen die gewonnenen Erkenntnisse über Ihre individuelle Situation dafür nutzen, Finanzprodukte zu entwickeln, die von der Politik gefördert werden können und Sie effektiv unterstützen.

Warum das Projekt unterstützen?

Die deutsche Informationswüste erschwert in vielen Bereichen eine effektive Politikgestaltung. Folglich werden Themen diskutiert, ohne auf belastbare Informationen zurückgreifen zu können. Besonders im Gebäudesektor fehlen immer wieder aussagekräftige Zahlen. Kern des FEIRE-Projekts ist deshalb die Erhebung von Informationen, die dabei helfen, den Ist-Zustand zu dokumentieren. Ein genaues Bild der Lage hilft dabei, Probleme zu identifizieren und gezielt anzugehen.

Im Rahmen des Projekts baut Haus & Grund Deutschland das WohnKlima-Panel auf. Eigentümer und Mieter haben hier die Möglichkeit, sich für die Teilnahme zu registrieren und an Umfragen teilzunehmen. Das Panel ermöglicht es uns, die Ergebnisse in einem geschützten Rahmen anonymisiert auszuwerten und der Wissenschaft zur Verfügung zu stellen.

Anmelden beim WohnKlima-Panel

Um Ihre Stimme und Ihren Erfahrungsschatz in das Projekt einzubringen, können Sie sich ganz unkompliziert im WohnKlima-Panel registrieren. Scannen Sie dazu einfach den untenstehenden QR-Code oder nutzen Sie den Link hausund.co/panel1.

Prof. Dr. Alex Stomper

Projektleiter und Professor für Finanzwirtschaft
an der Humboldt-Universität zu Berlin

Eigentümer? Vermieter? Mieter? Ihre Meinung zählt!

Unterstützen Sie die Forschung und helfen Sie mit, die Wohnungspolitik zu verbessern.



In drei Schritten zum WohnKlima-Panel:

-  **QR-Code scannen,**
-  **anmelden,**
-  **abstimmen und mitreden!**

Ein Projekt von:





Gefördert durch:



hausund.co/panel1



Erneuerbare Energien

Wärmepumpen

Einsatz im Neubau ist deutlich gestiegen

In immer mehr neuen Wohngebäuden in Deutschland sind erneuerbare Energien im Kommen. Drei Viertel (74,7 Prozent) der im Jahr 2022 fertiggestellten Wohngebäude werden ganz oder teilweise mit regenerativen Energien beheizt. Spitzenreiter: die Wärmepumpe. Das ist nicht verwunderlich, kann man doch einen Neubau von vornherein so planen, dass der Einsatz von Geo- oder Umweltthermie effektiv möglich ist. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, stieg der Anteil erneuerbarer Energien gegenüber 2021 (70,7 Prozent) um vier Prozentpunkte. Im Jahr 2015 hatte er noch bei 61,5 Prozent gelegen. Von den neu gebauten Einfamilienhäusern werden 77 Prozent ganz oder teilweise mit regenerativen Energieträgern beheizt, bei Zweifamilienhäusern sind es 80,9 Prozent und bei den Häusern mit drei oder mehr Wohnungen 58,7 Prozent. Zu den erneuerbaren Energien bei Heizungen zählen neben Erd- oder Luftwärmepumpen (Geothermie oder Umweltthermie) auch Solarthermie, Holz (zum Beispiel Pelletheizungen oder Kaminöfen), Biogas und Biomethan sowie sonstige Biomasse. Konventionelle Energieträger sind Öl, Gas und Strom. Fernwärme stellt eine weitere Energiequelle dar, die in der Statistik weder zu den erneuerbaren noch zu den konventionellen Energieträgern gezählt wird.

Wärmepumpen im Neubau am häufigsten eingesetzt

Wärmepumpen wurden im Jahr 2022 in mehr als der Hälfte der neuen Wohngebäude als primäre Heizenergiequelle genutzt. Allein von 2021 bis 2022 stieg der Anteil um mehr als sechs Prozentpunkte von 50,6 auf 57,0 Prozent. Im Jahr 2015 hatte der Anteil noch bei 31,4 Prozent gelegen. Wärmepumpen kommen vor allem in Ein- und Zweifamilienhäusern zum Einsatz: In 60,6 Prozent aller 2022 fertiggestellten Ein- und Zweifamilienhäuser wurde eine Wärmepumpe eingebaut, deutlich seltener war der Einsatz in Mehrfamilienhäusern

(35,8 Prozent), die zu 21,4 Prozent mit Fernwärme und zu 34,0 Prozent mit Erdgas beheizt werden. Die weiteren erneuerbaren Energien zusammengenommen werden in 4,7 Prozent der neuen Wohngebäude als primäre Heizenergiequelle genutzt.

Einbau von Gasheizungen weiter rückläufig

Als zweitwichtigste primäre Energiequelle wurde 2022 in 28,0 Prozent der Neubauten Erdgas eingesetzt. Der Anteil von Gasheizungen als primäre Energiequelle nahm in den vergangenen Jahren kontinuierlich ab. Im Jahr 2021 hatte er noch bei 34,4 Prozent und 2015 bei 51,5 Prozent gelegen. Primär mit Fernwärme beheizt wurden 8,0 Prozent der neuen Wohngebäude (2015: 7,8 Prozent). Ölheizungen wurden nur noch in 440 neuen Wohnhäusern als Primärheizung eingesetzt, das entspricht 0,4 Prozent der Neubauten (2015: 1.195 beziehungsweise 1,1 Prozent).

Strom, Solarthermie und Holz wichtigste sekundäre Heizenergiequellen

Wurde in neuen Wohngebäuden eine weitere (sekundäre) Energiequelle eingesetzt, waren dies bevorzugt Strom (12,9 Prozent) sowie die erneuerbaren Energieträger Solarthermie (11,9 Prozent) und Holz (11,3 Prozent).

Anna Katharina Fricke

Referentin Presse und Kommunikation

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

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

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

Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM
10/2023: 05.09.2023
Anzeigenannahme: elbbüro,
Stefanie Hoffmann,
Tel. (040) 33 48 57 11,
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com



Die Tür, die alle wichtigen Dinge im Leben schützt.

Eine Daloc Wohnungseingangstür stoppt nicht nur Langfinger, sie schützt auch vor Lärm, Feuer und Rauch – egal, ob giftig oder vom Nachbarn. Durch ihr einzigartiges Design hält die Tür über lange Zeit, ohne dabei ihre Schutzeigenschaften einzubüßen. Ein sicheres Investment für Sie und Ihre Projekte – und für jeden, der hinter der Tür leben wird.



Erfahren Sie mehr über die ultimative Wohnungseingangstür auf daloc.de

Doors with purpose.

DALOC

Geringinvestive Maßnahmen

Hydraulischer Abgleich

Energiekosten und CO₂-Ausstoß senken

Im Jahr 2045 soll ganz Hamburg klimaneutral wohnen. Bis dahin ist noch einiges zu tun, denn viele bestehende Wohngebäude sind bislang gar nicht oder nur gering saniert. Um das ambitionierte Ziel trotzdem zu erreichen, sollen laut der Machbarkeitsstudie in erster Linie Maßnahmen mit der größten Hebelwirkung umgesetzt werden. An erster Stelle steht dabei die Sanierung von Wohngebäuden der Baualterklassen 1949 bis 1978. Zusätzlich sollen private Grundeigentümer sogenannte geringinvestive Maßnahmen ergreifen. Dazu zählen neben dem Heizungscheck und der Heizungsoptimierung auch der hydraulische Abgleich von Heizungsanlagen sowie der Einsatz von Hocheffizienzpumpen. Insbesondere durch den hydraulischen Abgleich kann im Gebäude erheblich Heizenergie eingespart werden, wodurch sich auch der CO₂-Ausstoß verringert. Vereinfacht ausgedrückt sorgt der hydraulische Abgleich dafür, dass alle Heizkörper im Gebäude mit der richtigen Menge an Heizwasser versorgt werden und die Heizungsanlage insgesamt wieder effizient arbeitet. Dies ist häufig nicht der Fall, was entweder lange unbemerkt bleibt oder sich etwa daran zeigt, dass einzelne Räume weniger gut beheizt werden als andere. Häufig führt ein schlechter Abgleich dazu, dass es im Heizkörper rauscht oder pfeift. Heizwasser wählt grundsätzlich den Weg des geringsten Widerstandes und fließt deshalb eher in geringem Umfang durch Heizungsrohre, die lang und dünn sind. Folglich werden Räume, die etwas weiter vom Heizkessel weg liegen, unter Umständen mit zu wenig Heizwasser versorgt. Dafür kann in nahegelegenen Räumen der Wasserdruck sehr hoch sein, wodurch das Thermostatventil nicht mehr richtig arbeiten kann. Als Abhilfe wird häufig die Wassertemperatur oder der Pumpendruck erhöht, wodurch unnötig viel Energie verloren geht. Nach einem hydraulischen Abgleich wird das Gebäude gleichmäßig beheizt und die Thermostatventile funktionieren besser. Ein hydraulischer Abgleich ist nur möglich, wenn die Heizung über ein Zweirohr-System verfügt und wenn die einzelnen Heizkörper mit voreinstellbaren Thermostatventilen ausgestattet sind. Liegen diese Voraussetzungen vor, wird zunächst der Heizbedarf, die sogenannte Heizlast, der einzelnen Wohnräume berechnet. Dafür ist unter anderem relevant, wie groß der jeweilige Raum ist, wie gut die Wände gedämmt und ob Fenster vorhanden sind. Anhand der Ergebnisse wird für jeden Heizkörper die benötigte Wassermenge ermittelt und das Ventil entsprechend eingestellt. Nötigenfalls müssen auch die Ventile

an den Heizkörpern ausgetauscht werden. Zudem werden der Druck der Heizungspumpe und die Heizkurve optimal eingestellt.

Auch Fußbodenheizungen können hydraulisch abgeglichen werden.

Die beschriebenen Schritte lassen bereits erahnen, dass der hydraulische Abgleich nur von einer Fachfirma durchgeführt werden sollte. Außerdem sollten Eigentümer darauf achten, dass ein genauer Abgleich erfolgt. Laut Verbraucherzentrale gibt es nämlich noch ein vereinfachtes und ungenaueres „Verfahren A“, bei dem lediglich die Heizlast berechnet und anschließend vorausgesetzt wird, dass die Leistung der vorhandenen Heizkörper genau dieser Heizlast entspricht. In manchen Fällen wird auch ein pauschaler Wert aufgrund des Baujahres angenommen. Darüber hinaus sollten Eigentümer sich nach erfolgtem Abgleich neben einer Bestätigung auch die vollständigen Berechnungsunterlagen aushändigen lassen.

Wie viel ein hydraulischer Abgleich kostet, hängt von verschiedenen Faktoren wie der Art der Immobilie und dem Zustand und Aufbau der Heizanlage ab. Darüber hinaus rufen Fachbetriebe unterschiedliche Preise auf. Die Kosten für einen hydraulischen Abgleich können jedoch durch Fördermittel und Zuschüsse, beispielsweise von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank, gesenkt werden. Eine gesetzliche Pflicht zum hydraulischen Abgleich gibt es nicht. Laut der Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV) müssen Gaszentralheizungen in Wohngebäuden mit mehr als fünf Wohngebäuden jedoch hydraulisch abgeglichen werden. Für Wohngebäude mit sechs Wohneinheiten gilt eine Frist bis zum 15. September 2024, für Wohngebäude ab zehn Wohneinheiten endet die Frist schon am 30. September 2023. Ausnahmen gelten für bereits hydraulisch abgeglichene Heizsysteme, für Heizsysteme, die innerhalb von sechs Monaten nach dem jeweiligen Stichtag ausgetauscht werden sollen und wenn innerhalb von sechs Monaten nach dem Stichtag mindestens die Hälfte der Außenwände gedämmt oder das Gebäude umgenutzt beziehungsweise stillgelegt werden soll.

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Klimawandel

Trinkwasservorräte schonen

IFB Hamburg bezuschusst Regenwasserzisternen ab 2.000 Liter

Baden gehen, Fahrradfahren, Eis essen: Wer den Sommer voll auskosten möchte, kann gut und gerne auf Regen verzichten. Das dürfte sich in absehbarer Zeit ändern, denn langfristigen Wetterprognosen zufolge sollen die Sommermonate in Hamburg heißer und vor allem trockener werden. Wenn es bei großer Hitze längere Zeit nicht regnet, sinken die Wasserstände in Grund- und Oberflächenwasser, während der Wasserbedarf von Menschen und Natur steigt. Werden jedoch beispielsweise Bäume und Grün wochenlang mit Leitungswasser versorgt, besteht die Gefahr, dass das Trinkwasser knapp wird.



Foto: wirestock/FreePik

Regenwasserspeicher gewinnen vor diesem Hintergrund immer mehr an Bedeutung, denn sie sammeln ganzjährig ober- oder unterirdisch den Niederschlag von Dächern und anderen Oberflächen. Bei Bedarf kann das Wasser auch zu einem späteren Zeitpunkt noch genutzt werden, um Gärten und Grünflächen zu gießen. Laut dem Klimareport für die Stadt Hamburg soll es in den Wintermonaten zukünftig deutlich mehr Niederschläge geben. Wird dieses Regenwasser von einer Zisterne aufgefangen und gespeichert, steht in anhaltenden Hitze- und Trockenperioden genügend Wasser zur Verfügung, um den eigenen Garten oder Grünflächen zu bewässern. Auf diese Weise werden die Trinkwasservorräte geschont und die Gefahr einer Verknappung reduziert. Für die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) ist das ein guter Grund, private Eigentümer bei der Installation von Regenwasserzisternen ab 2.000 Liter finanziell zu unterstützen.

Antragsberechtigt sind private Grundeigentümer oder sonstige dinglich Verfügungsberechtigte wie zum Beispiel Erbbauberechtigte von selbst genutzten Wohngebäuden und noch nicht fertiggestellten Neubauten. In Hamburg ansässige nicht wirtschaftliche Vereine können ebenfalls einen Förderantrag stellen. Die Förderung beinhaltet sowohl die Anschaffung und Installation als auch die gegebenenfalls erforderliche Rückstausicherung eines ober- oder unterirdischen Regenwasserspeichers für die Garten- und Grünflächenbewässerung. Sie wird als nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt und beträgt 40 Prozent

der förderfähigen Ausgaben, maximal jedoch 1.500 Euro. Wichtig: Der Förderantrag muss gestellt werden, bevor Lieferungs- und Leistungsverträge zur Installation des Regenwasserspeichers geschlossen werden. Interessenten sollten sich vorab von den Experten der IFB beraten lassen und dort ein Angebot einholen. Der Antrag lässt sich anschließend bequem online einreichen.

Umfassende Informationen zum Förderprogramm erhalten Sie auf der Webseite der IFB Hamburg.

QR-Code zur Webseite



Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg

www.grundeigentuemerverband.de

KIELPINSKI & Co.
IMMOBILIEN GMBH & Co. KG

Wie viel ist meine Immobilie wert?

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



FACHKOMPETENZ SEIT 1999
VIELFACH AUSGEZEICHNET

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

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

Vermieterbefragung

Ergebnisse

Nur neun Prozent der Vermieter sind sich sicher, welche energetischen Modernisierungsmaßnahmen sie bis wann umsetzen müssen. 47 Prozent der Vermieter finden es hingegen sehr schwer, den Überblick über die geforderten Maßnahmen zu behalten. Zu diesen Ergebnissen kommt die Vermieterbefragung, die der Grundeigentümer-Verband Hamburg in Zusammenarbeit mit Haus & Grund Deutschland im Juni unter Mitgliedern durchgeführt hat. Dabei sind viele Vermieter bislang keineswegs untätig geblieben. 45 Prozent haben im Hinblick auf den Klimaschutz bereits die Fenster bei ihrer vermieteten Immobilie ersetzt, 33 Prozent die Heizung getauscht und 32 Prozent das Dach oder die oberste Geschossdecke gedämmt. Bei 29 beziehungsweise 22 Prozent der Vermieter ist ein Fenster- beziehungsweise Heizungsaustausch geplant. 20 Prozent haben zudem vor, in absehbarer Zeit eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach zu installieren. Knapp 42 Prozent der befragten Vermieter finanzieren gebäudebezogene Modernisierungsmaßnahmen nur mit Eigenkapital. Rund 23 Prozent setzen überwiegend auf Eigenkapital, knapp 17 Prozent überwiegend auf Kredite. Nur drei Prozent gaben an, die Maßnahmen ausschließlich mit Krediten zu finanzieren. 29 Prozent der Vermieter haben bislang noch keine Klimaschutzmaßnahmen durchgeführt, 18 Prozent haben dies auch zukünftig nicht vor. Nach den Hemmnissen gefragt, gaben 58 Prozent finanzielle Gründe an. Für 44 Prozent ist die Durchführung von Klimaschutzmaßnahmen technisch nicht möglich. Knapp elf Prozent sehen den Denkmalschutz als Hemmnis an. Für rund 18 Prozent sind hingegen keine Hemmnisse gegeben. Im Zuge der politischen Debatte wollen etwa 40 Prozent der befragten Vermieter die Miete konsequenter erhöhen, wenn sie ihre Immobilie in Zukunft neu vermieten. Rund 34 Prozent haben sogar vor, bestehende Mieten regelmäßig zu erhöhen. Knapp 23 Prozent reduzieren oder verzichten ganz auf jedwede Modernisierung und 15 Prozent spielt mit dem Gedanken, nicht mehr zu vermieten und ihre bislang vermieteten Wohneinheiten stattdessen zu verkaufen. Die Vermieterbefragung wurde online durchgeführt. 10.500 Mitglieder wurden allein per E-Mail mit dem Link zum Online-Fragebogen beliefert.



home² HausBauWohnen

Messe

Bald ist es wieder so weit: Vom 26. bis 28. Januar 2024 präsentiert die home² HausBauWohnen mit über 100 Ausstellern neue Ideen für innen und außen sowie nützliche Tipps rund um das Eigenheim. Dabei ist die home²-Messe mehr als nur eine Veranstaltung. Sie ist eine Plattform, die Unternehmen und Kunden in der Immobilien- und Bauindustrie miteinander verbindet. Die zahlreichen Aussteller präsentieren ihre Produkte und Dienstleistungen, die von Photovoltaik über Küchenplanung bis hin zur Finanzierung oder dem Kauf einer Immobilie reichen. Gleichzeitig bietet die Messe eine Fülle von Fachvorträgen, die von renommierten Branchenführern geleitet werden. Themen wie nachhaltiges Bauen, energetische Sanierung, altersgerechtes Wohnen und Smart Home Technologien stehen dabei im Fokus. Mit Sicherheit ist die home² ein Muss für jeden, der sich für die Zukunft des Wohnens und Bauens interessiert. Auch der Grundeigentümer-Verband Hamburg wird wieder als Aussteller auf der Messe vertreten sein und das Vortragsprogramm mitgestalten. Detaillierte Informationen zum Standort und zu den Vortragsthemen folgen zeitnah. Alle Beteiligten freuen sich schon sehr auf die Messe, denn es ist nicht nur das Haus, das ein Zuhause ausmacht – es ist das, was wir daraus machen. Freuen auch Sie sich auf inspirierende Gespräche und eine unvergessliche Messeerfahrung. Weitere Informationen finden Sie unter home² Hamburg – die Messe für Ihr schönstes Zuhause! (home-messe.de).

Harburg-Wilhelmsburg: Jahreshauptversammlung

Termin: Donnerstag, den 14. September 2023 um 19 Uhr

Ort: Theatersaal im Helms-Museum, Museumsplatz 2, 21073 Hamburg

Agenda (Auszug):

- Bericht und Entlastung des Vorstandes
- Wahl von Delegierten zur Vertreterversammlung des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg
- Vortrag von Lars Beckmannshagen von Zentrum für Energie, Bauen, Architektur und Umwelt GmbH (ZEBAU) zum Gebäudeenergiegesetz (ab circa 19.30 Uhr, auch für Nichtmitglieder)

Rahlstedt: Mitgliederversammlung

Termin: Montag, den 18. September 2023 um 19.30 Uhr

Ort: Stadteilschule Oldenfelde, Delingsdorfer Weg 6, 22143 Hamburg

Agenda:

- Aktuelle Informationen und Verschiedenes
- Ausfahrten mit dem Verein
- Fachvortrag von Hans Nolte, besser zuhause GmbH

Bergedorf: Vortragsveranstaltung

Termin: Mittwoch, den 20. September 2023 um 18.30 Uhr

Ort: Theatersaal der Lohbrügger Bürgerbühne, Neuer Weg 54, 21029 Hamburg

Thema: Energetische Sanierung im Gebäudebestand – IFB Hamburg bietet neue Programme und mehr Förderung

Referent: Kristian Hentzschel (B. A.), Leiter Energie und Qualität, IFB Hamburg

Anmeldung: Bis Donnerstag, den 14. September 2023 unter 040/724 72 73 (zu den Geschäftszeiten) oder bergedorf@grundeigentuemerverband.de.

Rahlstedt: Werksführung Airbus Hamburg

Die für Freitag, den 22. September 2023 geplante Herbstaufahrt zu Airbus fällt leider aus.

Verbraucherzentrale Hamburg: Infotag „Immobilie im Alter“

Termin: Samstag, den 7. Oktober 2023 von 10 bis 16 Uhr

Ort: Verbraucherzentrale Hamburg, Kirchenallee 22, 20099 Hamburg

Themen (Auszug):

- Teilverkauf, Immobilienverzehr, Umkehrhypothek, Wohnrecht, Verrentung und Alternativen
- Heizungsmodernisierung
- Barrierefreier Umbau
- Förderprogramme für Sanierung, Modernisierung und barrierefreien Umbau
- Einbruchschutz

Die Veranstaltung ist kostenfrei, weitere Informationen unter www.vzhh.de/infotag-immobilie-im-alter

Sasel, Poppenbüttel: Mitglieder-versammlung

Termin: Montag, den 9. Oktober 2023 um 19 Uhr

Ort: TSV Sasel von 1925 e. V., Saseler Parkweg 14, 22393 Hamburg

Eine vorherige Anmeldung ist nicht erforderlich.

Ausführliche Informationen zu den Veranstaltungen finden Sie auf www.grundeigentuemerverband.de in der Rubrik „Veranstaltungen“.

Die Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarfs



Autor: RA Dr. Hans-Reinold Horst, 2. Auflage 2017, 12,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-939787-90-7

Der Eigenbedarf des Vermieters stellt die in der Praxis mit Abstand am häufigsten vorkommende Art der fristgerechten Vermieterkündigung dar. Wegen des hoch angesiedelten sozialen Schutzes des Mieters im Bereich der Wohnungsmiete haben Gesetzgebung und Rechtsprechung hohe formelle und sachliche Anforderungen an eine wirksame Eigenbedarfskündigung des Vermieters geschaffen. Die Broschüre richtet sich an alle rechtsberatenden Berufe, die Justiz, aber vor allem an den privaten Hauseigentümer und Vermieter.

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

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 – 17.30 Uhr
Donnerstag 16 – 18 Uhr
Freitag 13 – 15.30 Uhr

Rechtliche Kurzberatung

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

Bautechnische Beratung

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

Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

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

Gartenberatung

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

Mediationsberatung

(telefonisch nach Terminvergabe)
Dienstag 16 – 17 Uhr

Steuerberatung

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

Energieberatung

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

Umwelt, Gebäude- und Anlagentechnik

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

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

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

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

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

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

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

FACHLITERATUR

**Streit im Mehrfamilienhaus**

Von Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2020, ISBN 978-3-96434-012

Es gibt heute

keinen Zweifel mehr, dass auch Mieter Träger nachbarlicher Rechte und Pflichten im Verhältnis zu ihren Mitmietern, Vermietern und eigentlichen Grundstücksnachbarn sind. Diese Broschüre arbeitet die damit neu entstandenen nachbarrechtlichen Fragen auf und behandelt alle in der Praxis häufigen Streitgründe sowie die Rechte der genannten Gruppen im Falle des „Nachbarstreits“. Die Broschüre ist für Vermieter und Mieter, Wohnungseigentümergeinschaften, Verwaltungsgesellschaften und Wohnungsunternehmen gemacht.

Preis: 21,95 Euro

Kauf und Verkauf einer Eigentumswohnung

Von Bielefeld/Christ/Sommer, 1. Auflage 2021, ISBN 978-3-96434-014-6
Der Kauf und Verkauf einer Eigentumswohnung birgt für alle Beteiligten zahlreiche Fallstricke, die es zu kennen gilt. Um vermeidbare wirtschaftliche und rechtliche Risiken zu erkennen, informiert dieser Ratgeber über alle wesentlichen Punkte, die sowohl Käufer als auch Veräußerer vor Abschluss eines Kaufvertrages prüfen sollten und erläutert hierfür relevante Begriffe des Wohnungseigentumsrechts.

Preis: 15,95 Euro

Die Mietfibel

Von Gerold Happ, 6. Auflage 2021, ISBN 978-3-96434-021-4
Die Mietfibel beinhaltet alle grundlegenden Informationen, die ein Vermieter für die Vermietung von Wohnraum benötigt. Ergänzt wird die Darstellung

durch eine Vielzahl von Praxistipps, die dem Vermieter die Vermietung erleichtern. Die Mietfibel folgt dem üblichen Ablauf eines Mietverhältnisses: Vom Wohnungsinserat und der Auswahl der Mieter über den Vertragsabschluss und das laufende Mietverhältnis bis hin zur Beendigung und Abwicklung und liefert dem Vermieter Antworten, wenn es Schwierigkeiten in einem Mietverhältnis gibt. Schließlich informiert die Mietfibel über die Beendigung des Mietverhältnisses: Kündigungen durch Mieter und Vermieter werden dargestellt.

Preis: 14,95 Euro

Alle Bücher und Broschüren sind im Online-Shop erhältlich

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie M.

Seit acht Jahren lebt die Familie M. nun schon in einer öffentlichen Unterkunft in Barmbek und ist im Stadtteil gut vernetzt. Familie M., das sind Frau M., Herr M. und ihre fünf Kinder. Die achtjährige Tochter geht in die dritte Grundschulklasse und turnt im Verein. Der sechsjährige Sohn kommt dieses Jahr in die erste Klasse und die drei jüngeren Geschwister, zwei Jungs und ein Mädchen, besuchen die Kita. In die gleiche Kita gehen auch die Kinder des ausgebildeten Wohnungslotens Herrn G. Er unterstützt die Familie seit mehreren Jahren auch intensiv bei der Wohnungssuche, Behörden-gängen und alltäglichen Dingen.

Herr M. hat im letzten Jahr seinen Führerschein gemacht und sucht nun fleißig nach einem Ausbildungsplatz in diesem Bereich. Frau M. ist vorrangig mit der Betreuung der fünf Kinder beschäftigt. Sie nutzt aber jede freie Minute, um ihre Deutschkenntnisse zu verbessern. Ihr Ehemann und die Kinder haben die neue Sprache bereits gut lernen können.

Die Wohnungssuche bleibt die große Herausforderung. Gibt es in Hamburg Vermietende, die ihr Haus oder ihre Wohnung an die Großfamilie M. vermieten möchten? Herr G. bleibt im laufenden Mietverhältnis als zusätzliche Ansprechperson erhalten. Als weiterer Kontakt steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietenden in allen

Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung. Am liebsten würde Familie M. im Bereich Barmbek wohnen bleiben, da die Kinder dort Freundschaften geknüpft haben und die Familie dort gut angekommen ist. Natürlich ein Traum, daher ist die Familie im ganzen Stadtgebiet Hamburg auf der Suche, um endlich etwas mehr Ruhe zu finden, die auch für die Weiterbildung der Eltern wichtig wäre.

Besitzen Sie eine Wohnung oder ein Haus ab vier Zimmern in Hamburg mit einer Bruttokaltmiete von maximal 1.867 Euro und würden Sie die eritreische Familie 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
Koordinierungsstelle**

Lawaetz-wohnen&leben gGmbH
Tel.: 040/466 551 433
Fax: 040/466 551 435
wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de
www.wohnbruecke.de

1

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

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

Themen (Auszug):

- Duldungspflichten von Sondereigentümern aus § 14 WEG
- Duldungspflichten von Dritten nach § 15 WEG
- die „richtige“ Ankündigung von Maßnahmen
- Praxisbeispiele (Wartung von Erfassungsgeräten, Wasserschaden etc.)
- Pflichtenprogramm der Verwaltung

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

Kosten: 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

4

Online-Seminar: Auf gute Nachbarschaft! Was ist erlaubt im Nachbarrecht?

Termin: Dienstag, den 14. November 2023 von 17 Uhr bis 18.30 Uhr

Themen:

- Gärten: Hecken- und Pflanzenhöhe, Überhang und Überwuchs
- Grenzen: Einfriedungen, gemeinsame Grenzanlagen
- Immissionen: Lärm, Blätter, Laub, Verschattung
- Konfliktvermeidung und Mediation

Referentin: Lucia Lindt, Syndikusrechtsanwältin Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

2

Online-Seminar: Richtig vermieten! Was bei der Vermietung von Wohnraum zu beachten ist.

Termin: Mittwoch, den 11. Oktober 2023 von 17 Uhr bis 18.30 Uhr

Themen:

- Mietpreisbremse – zulässige Miethöhe und Auskunftspflicht des Vermieters
- Mietzeit – wann ist eine Befristung möglich?
- Schönheitsreparaturen – wann muss ein Mieter renovieren?
- Mieterhöhungen – welche Möglichkeiten gibt es?

Referentin: Kerstin Magnussen, Rechtsanwältin Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

5

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

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

Themen (Auszug):

- Wesen und Formen von „Beschlüssen“
- Fehlerfreie Einladungen zur Versammlung
- Wichtige Vorbereitungsmaßnahmen
- (Un-)Bestimmte Beschlüsse und die Rechtsfolgen
- Pflichten und Haftung der Verwaltung bei Beschlussfehlern

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

Kosten: 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

3

Online-Seminar: Neues Gebäudeenergiegesetz (GEG), was bedeutet das für meine Heizung?

Termin: Mittwoch, den 8. November 2023 von 17 Uhr bis 19.10 Uhr

Themen (Auszug):

- Heizung kaputt, welche neue Heizung darf ich noch einbauen?
- Erläuterung der neuen Vorschriften des GEG und des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes
- Technische Umsetzung in verschiedenen Gebäudesystemen
- Liegt eine Modernisierung vor und ist eine Mieterhöhung möglich?
- Abzug beim Austausch älterer Heizungen

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

Referentin: Ulrike Schlößer, Rechtsanwältin Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 100 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

6

Online-Seminar: Praxis der Zinshausverwaltung I (auch für Einsteiger geeignet)

Termin: Dienstag, den 21. November 2023 von 17 Uhr bis 19.30 Uhr

Themen:

- Abschluss von Mietverträgen für Wohnraum
- Betriebskostenabrechnung

Referentin: Katrin Dührkohp, Rechtsanwältin Grundeigentümer-Verband Hamburg

Referent: Christian Bocklage, Rechtsanwalt Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 100 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

Ausführliche Informationen zu den Online-Seminaren finden Sie unter
www.grundeigentuemerverband.de/Seminare

7

Online-Seminar: Praxis der Zinshausverwaltung II (auch für Einsteiger geeignet)

Termin: Mittwoch, den 22. November 2023 von 17 Uhr bis 19.30 Uhr

Themen:

- Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungen oder baulichen Änderungen
- Gestaltung der Miete für nicht preisgebundenen Wohnraum

Referentin: Ulrike Schlöber, Rechtsanwältin Grundeigentümer-Verband Hamburg

Referent: Matthias Scheff, Rechtsanwalt Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 100 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

9

Online-Seminar: Höhere Miete und mehr Flexibilität dank kurzfristiger Vermietung?

Termin: Dienstag, den 28. November 2023 von 17 Uhr bis 18.30 Uhr

Themen:

- Definition „vorübergehender Gebrauch“
- Abgrenzung zum Zeitmietvertrag gem. § 575 BGB
- Kündigungsschutz?
- Welche Miete ist erlaubt? Gilt die Mietpreisbremse?
- Die möblierte Vermietung
- Wann liegt eine Zweckentfremdung vor?
- Gewerbliche Vermietung innerhalb einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer?

Referentin: Katrin Dührkohp, Rechtsanwältin Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

8

Online-Seminar: Praxis der Zinshausverwaltung III (auch für Einsteiger geeignet)

Termin: Donnerstag, den 23. November 2023 von 17 Uhr bis 19.30 Uhr

Themen:

- Beendigung von Wohnraummietverhältnissen
- Hausverwaltung und Steuerrecht

Referent: Till Heinisch Rechtsanwalt Grundeigentümer-Verband Hamburg

Referent: Benjamin Herzog, Rechtsanwalt Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 100 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

10

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

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

Themen (Auszug):

- Anforderungen an (privilegierte) bauliche Veränderungen
- Grenzen der Umgestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums
- Besonderheiten bei Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen
- „Rückbau“ alter Anlagen
- Praktische Umsetzung von „Klimamaßnahmen“ in der GdWE

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

Kosten: 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

Diese Veranstaltungen sind anerkannt im Sinne von § 34c Abs. 2 a der Gewerbeordnung i. V. m. § 15 b der Makler- und Bauträgerverordnung, Anlage 1 zur MaBV, und werden mit 1,5 bzw. 2 bzw. 2,25 Zeitstunden – ausschließlich der Pausen – bescheinigt. Anmeldungen nur online unter:

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler

BUTERFAS
B & B BUTERFAS

ALLES IN EINER HAND

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



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

Mitgliedervorteile

Umfangreiches Rechtsschutz-Paket

ROLAND Rechtsschutz sichert Eigentümer und Vermieter ab

Rechtliche Streitigkeiten rund um die Immobilie lassen sich für Eigentümer und Vermieter nicht immer vermeiden: Der Mieter zahlt die Miete nicht, Ärger mit der Verwaltungsbehörde wegen nicht geschnittener Hecke oder Stress mit dem Nachbarn wegen Lärm – mögliches Konfliktpotenzial besteht in allen Richtungen.

Als Grundeigentümer-Verband unterstützen wir unsere Mitglieder mit einer qualifizierten außergerichtlichen Beratung. Doch nicht immer lässt sich ein Rechtsstreit vermeiden.

Damit Sie auch vor Gericht bei Streitigkeiten rund um die Immobilie nicht auf Ihr gutes Recht verzichten müssen, hilft Ihnen der Rechtsschutz für Eigentümer und Vermieter weiter. ROLAND Rechtsschutz ist seit mehr als 20 Jahren unser Kooperationspartner und bietet ein umfangreiches und maßgeschneidertes Rechtsschutz-Paket zu besonders günstigen Konditionen.

Das Rechtsschutz-Paket für Ihre Immobilie umfasst fünf Leistungsbereiche:

- Wohnungs- und Grundstücks-Rechtsschutz vor Gerichten für die Wahrnehmung rechtlicher Interessen etwa aus Mietverhältnissen oder nachbarrechtlichen Streitigkeiten.
- Schadenersatz-Rechtsschutz vor Gerichten für die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen wegen Beschädigung von Grundstücken oder Gebäuden.
- Straf-Rechtsschutz (auch außergerichtlich) für die Verteidigung im Hauptverfahren vor Gericht wegen des Vorwurfs, ein Vergehen fahrlässig begangen zu haben.
- Ordnungswidrigkeiten-Rechtsschutz (auch außergerichtlich) für die Verteidigung im Hauptverfahren vor Gericht wegen des Vorwurfs einer Ordnungswidrigkeit.
- Steuer-Rechtsschutz für die Wahrnehmung rechtlicher Interessen in steuer- und abgaberechtlichen Angelegenheiten vor deutschen Finanz- und Verwaltungsgerichten.

Es sichert damit Eigentümer und Vermieter gegen Rechtsstreitigkeiten rund um die Immobilie ab. ROLAND trägt dabei im Fall der Fälle die Kosten für den Rechtsstreit vor Gericht.

Für den Rechtsschutz vor Gerichten besteht für neue Verträge und bei Einschluss von neuen Objekten eine Wartezeit von drei Monaten. Also besteht für diese Leistungsarten erst Versicherungsschutz für Rechtsschutzfälle,



Foto: pixabay

die nach Ablauf von drei Monaten nach Vertragsbeginn eintreten.

EXKLUSIV FÜR UNSERE MITGLIEDER verzichtet ROLAND bei allen Leistungsbausteinen auf die Wartezeit. Dieses Angebot gilt für alle Anträge (Neuverträge oder auch Anträge zur Mitversicherung neuer Objekte in bereits bestehende Verträge, die in diesem Zuge auf die aktuell gültigen Bedingungen umgestellt werden), die zwischen dem 1. September 2023 und 31. Dezember 2023 bei einem zugehörigen Ortsverein oder direkt beim Grundeigentümer-Verband gestellt werden.

Nähere Informationen zur Kooperation mit ROLAND Rechtsschutz finden Sie in unserem Mitgliederbereich auf unserer Homepage unter www.grundeigentuemerverband.de. Bei Fragen wenden Sie sich gerne an folgende E-Mail-Adresse des Grundeigentümer-Verbandes:

info@grundeigentuemerverband.de.

Thema mit Konfliktpotenzial

Videoüberwachung

Wohnungseigentümer können weiterhin selbst klagen

Sicherheit ist ein wichtiges Thema in Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (GdWE). Manche setzen auf Videoüberwachung, andere lehnen diese grundsätzlich ab. Aufgrund dieser gegensätzlichen Ansichten müssen sich auch immer wieder Gerichte mit der heiklen Thematik befassen.

Das Landgericht Frankfurt am Main hat unlängst in seinem Beschluss vom 10. Mai 2023 (2-13 T 33/23) entschieden, dass auch nach der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) Wohnungseigentümer weiterhin selbst verlangen können, dass Videoaufzeichnungen, auf denen sie zu sehen sind, unterlassen werden. Ihre entsprechenden Individualansprüche müssen nicht von der GdWE geltend gemacht werden.

Videoaufzeichnung im Flur

In dem konkreten Rechtsstreit verlangte eine Wohnungseigentümerin, dass andere Wohnungseigentümer es unterlassen, Videokameras aufzustellen, mit denen sie den Flur vor der Wohnung der Eigentümerin überwachen. Zugleich begehrte sie Schmerzensgeld für diesen Eingriff in ihre Privatsphäre. In dem Prozess vor dem Amtsgericht verglichen sich die streitenden Parteien. Das Gericht legte die kompletten Verfahrenskosten jedoch der Wohnungseigentümerin auf, da es die Auffassung vertrat, dass diese Ansprüche nach der WEG-Reform nicht mehr durch die Eigentümerin geltend gemacht werden können, sondern vielmehr der Gemeinschaft zustünden. Gegen diese Kostenentscheidung legte die Eigentümerin Beschwerde beim Landgericht ein.

Individualansprüche gehören nicht der Gemeinschaft

Das Landgericht hielt die einseitige Kostenbelastung für falsch. Zwar könnten seit der WEG-Reform Wohnungseigentümer Abwehransprüche aus § 1004 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) bezüglich des Gemeinschaftseigentums nicht mehr selbst geltend machen. Auch der Abwehranspruch aus § 14 Absatz 1 Nummer 1 WEG liege bei der Gemeinschaft. Die Wohnungseigentümerin verlange hier aber, dass es unterlassen wird, Videoaufnahmen von ihr beim Betreten oder Verlassen ihrer Wohnung zu fertigen. Hierbei handele es sich demnach um deliktische Ansprüche aus § 823 BGB in Verbindung mit dem Allgemeinen Persönlichkeitsrecht oder aus der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO). Dies seien aber keine Ansprüche, die nach § 9 a Absatz 2 WEG der GdWE übertragen worden sind. Vielmehr handele es sich um Indivi-

dualansprüche. Dass die Betroffene (zufällig) Wohnungseigentümerin ist, führe nicht dazu, dass die Gemeinschaft diesen Anspruch geltend machen muss. Da auch nicht die komplette Anlage betroffen ist, sei auch kein koordiniertes Verhalten der Gemeinschaft oder eine einheitliche Rechtsverfolgung erforderlich. Das Gleiche gelte für Schmerzensgeldansprüche nach Artikel 82 DS-GVO.

Kosten werden geteilt

Da die Klage somit nicht offensichtlich unzulässig und zum Zeitpunkt des Vergleichs auch ohne weitere Beweisaufnahme nicht klar war, welche Seite obsiegen würde, hob das Landgericht die einseitige Kostenbelastung auf. Aufgrund des offenen Ausgangs ordnete das Gericht an, die Kosten des Rechtsstreits gegeneinander aufzuheben.

Gerold Happ

www.hausundgrund.de

Innovative Services für nachhaltige Immobilien.

Wir unterstützen Sie dabei, Ihre Gebäude auf die Zukunft vorzubereiten. Mit passgenauen Energiedienstleistungen und smarten Technologien sorgen wir für mehr Energieeffizienz und Sicherheit in Ihren Immobilien.

- Heizkostenabrechnung
- Hausnebenkostenabrechnung
- Trinkwasseranalyse
- Energieausweis
- Rauchwarnmelder-Service



Jetzt informieren:
ista.de/portfolio

ista
SWITCH TO SMART

Fragen und Antworten

? Die Zuwegung zu meinem Haus verläuft sowohl auf meinem Grundstück als auch auf dem Grundstück meines Nachbarn. Dieser Nachbar hat nun sein Grundstück verkauft und der Erwerber will auf diesem Grundstück eine Wohnungseigentumsanlage errichten. Er verlangt die Beseitigung des auf seinem Grundstück verlaufenden Teils des Weges. Zu Recht?

Nein, denn der Weg stellt sich als eine sogenannte Grenzeinrichtung im Sinne des § 921 BGB dar. Grenzeinrichtungen dürfen nach § 922 BGB nicht beseitigt werden, solange einer der Nachbarn an den Fortbestand der Einrichtung ein Interesse hat. Das ist hier gegeben, der Weg führt zu Ihrem Haus und der Erwerber kann die Beseitigung des Teils des auf seinem Grundstück verlaufenden Weges nicht verlangen.

? Mein Nachbar und ich haben vor längerer Zeit gemeinsam einen Schuppen für Fahrräder und Gartengeräte im rückwärtigen Bereich unserer Grundstücke errichtet. Dieser Schuppen steht ungefähr hälftig auf den jeweiligen Grundstücken und muss instandgesetzt werden. Mein Nachbar will sich jedoch nicht an den Instandsetzungskosten beteiligen, weil er den Schuppen nicht mehr für sich nutzen möchte. Kann ich auf die Instandsetzung des Schuppens beziehungsweise die gemeinsame Kostentragung bestehen?

Ja, denn der Schuppen stellt sich unter der Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) als eine Grenzeinrichtung im Sinne des § 921 BGB dar. Die Art der Benutzung und Unterhaltung von Grenzeinrichtungen wird in § 922 BGB geregelt. Nach dieser Vorschrift kann jeder Nachbar die Grenzeinrichtung zu dem Zwecke, der sich aus ihrer Beschaffenheit ergibt, insoweit benutzen, als nicht die Benutzung des anderen beeinträchtigt wird.

Die Unterhaltungskosten sind überdies von den Nachbarn zu gleichen Teilen zu tragen. Daher hat sich Ihr Nachbar selbstverständlich an den Kosten der Instandhaltung hälftig zu beteiligen, er kann nicht die Beseitigung des Schuppens verlangen, denn solange Sie am Fortbestand des Schuppens ein Interesse haben, darf dieser nicht ohne Ihre Zustimmung beseitigt oder geändert werden.

? Ich habe mit dem Mieter meiner Eigentumswohnung eine Staffelmiete vereinbart. Auf der diesjährigen Wohnungseigentümerversammlung wurde die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems beschlossen. Sowohl die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als auch ich haben meinen Mieter über diese Modernisierungsmaßnahme unter Berücksichtigung der Vorschriften des § 555 c BGB drei Monate vorher unterrichtet. Er ist jedoch der Auffassung, dass er diese Modernisierungsmaßnahme wegen der Staffelmietvereinbarung nicht dulden muss. Stimmt das?

Nein, die Staffelmiete ist in § 557 a BGB geregelt. Absatz 2 Satz 2 dieser Vorschrift bestimmt, dass während der Laufzeit einer Staffelmiete eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559 b BGB ausgeschlossen ist. Dieser Ausschluss ist jedoch auf die Modernisierungsmieterhöhung beschränkt. Der Mieter ist aber selbstverständlich zur Duldung der beabsichtigten Maßnahme verpflichtet. Wegen des in § 557 a Absatz 2 vorgesehenen Ausschlusses nach Durchführung der Maßnahme können sie allerdings keinen Modernisierungszuschlag erheben.



Grundstücksgesellschaft mbH

Verwaltung • Vermietung • Verkauf

*Gemeinsam auf
Vertrauen bauen*
– Seit über 30 Jahren –
Hanseatisches Familienunternehmen

Ihre Hausverwaltung für Hamburg

Bei uns hat Ihr Name ein Gesicht,
denn die AGESA ist kein Massenverwalter

Privatsphäre

Google Street View

Widerspruch gegen aktualisierte Aufnahmen in Google Maps

Seit geraumer Zeit fahren wieder Autos für Google Street View durch die Straßen, um den Kartendienst Google Maps mit neuen Bilddaten zu füttern. Gegen die Veröffentlichung der Bilder des eigenen Wohnhauses kann Widerspruch eingelegt werden. Wurde dies bereits bei früher aufgenommenen Bildern gemacht, muss der Widerspruch nunmehr wiederholt werden. Dies kann schon vorab erfolgen: Google hat dafür eigens ein Online-Widerspruchsformular zur Verfügung gestellt, welches unter bit.ly/3YjCNeQ abgerufen werden kann.

Gegen die Veröffentlichung kann Widerspruch eingelegt werden.

Wer bereits veröffentlichte Bilder nachträglich unkenntlich machen will, wechselt bei Google Maps in die Street-View-Ansicht (über das kleine gelbe Männchen rechts unten in der Kartenansicht) und sucht das Bild, welches unkenntlich gemacht werden soll. Mit einem Klick unten rechts im Monitor auf „Problem melden“ öffnet sich ein Formular. Darin kann ausgewählt werden, ob nur einzelne Gesichter, Autokennzeichen oder das ganze Haus unkenntlich gemacht werden sollen. Anschließend wird das Formular abgesendet. Auch bei der Einbindung von Bildern des eigenen Wohnhauses auf Apple-Karten (Look Around) kann Widerspruch eingelegt werden. Das dafür vorgesehene Online-Formular ist unter <https://www.apple.com/de/privacy/contact> abrufbar.

Alternativ kann auch ein eigenes Schreiben per Mail oder Post versandt werden an:

Google:
streetview_deutschland@google.com
Google LLC, Betr.: Street View
PO Box 111607
20416 Hamburg

Apple:
MapImageCollection@apple.com
Apple Distribution International Ltd.
Data Protection Officer
Hollyhill Industrial Estate Cork
Republik von Irland

Julia Wagner
www.hausundgrund.de

home²
HausBauWohnen

26. – 28.1.2024
HAMBURG MESSE
HALLE A3

ALLES RUND UMS EIGENHEIM



Produkte
und Innovationen
vorstellen



Bekanntheitsgrad
steigern



Neukunden-
gewinnung und
Beratung



Fachvorträge
mit Experten
Know-How

www.home-messe.de

Modernisieren – Finanzieren – Bauen – Renovieren

Veranstalter:



Neues aus Karlsruhe

Mietpreisberechnung

Auskunftsanspruch des Mieters verjährt nach drei Jahren

Der unter anderem für das Mietrecht zuständige Zivilsenat des Bundesgerichtshofes (BGH) hatte in vier Verfahren (VIII ZR 375/21, VIII ZR 8/22, VIII ZR 60/ 22 und VIII ZR 125/22) über die Frage zu entscheiden, ob und gegebenenfalls ab welchem Zeitpunkt der Auskunftsanspruch des Mieters gegen den Vermieter nach den Vorschriften der sogenannten Mietpreisbremse gemäß § 556 g Absatz 3 BGB verjährt. Am 12. Juli 2023 erging die Entscheidung, dass der Auskunftsanspruch des Mieters innerhalb der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren verjährt und die Verjährung dieses Anspruchs mit dem Auskunftsverlangen des Mieters beginnt.

In den der Entscheidung zugrunde liegenden Fällen machten die Mieter von Wohnungen in Berlin über einen Rechtsdienstleister gegen ihre Vermieter Ansprüche wegen vermeintlicher Verstöße gegen die Mietpreisbremse geltend. In diesem Zusammenhang verlangte der Rechtsdienstleister von den Vermietern Auskunft gemäß § 556 g Absatz 3 BGB. Er verlangte Auskünfte über verschiedene für die Berechnung der zulässigen Miete maßgeblichen Umstände. Diese Auskunftsverlangen wurden jeweils erst drei oder mehr Jahre nach Abschluss der Mietverträge gestellt. Die Vermieter wendeten ein, dass die Auskunftsansprüche der Mieter verjährt seien und verweigerten sie mit dieser Begründung.

In drei Verfahren sind die Berufungsgerichte davon ausgegangen, dass der Auskunftsanspruch der Mieter nicht verjährt seien. Der Auskunftsanspruch könne als Hilfsanspruch nicht vor dem Hauptanspruch, also dem Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Miete gemäß § 556 g Absatz 1 Satz 3 BGB, verjähren. Nur ein Berufungsgericht war anderer Ansicht. Es war der Auffassung, dass für den Auskunftsanspruch die regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren gemäß § 195, 199 BGB, die mit Abschluss des Mietvertrages zu laufen beginne, gelte. Der Auskunftsanspruch des Mieters verjähre also unabhängig vom Rückzahlungsanspruch.

Der BGH hat entschieden, dass der Auskunftsanspruch gemäß § 556 g Absatz 3 BGB selbstständig und unabhängig vom Anspruch des Mieters auf Rückzahlung wegen überzahlter Miete nach § 556 g Absatz 1 Satz 3 BGB innerhalb der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren verjährt. Die Verjährungsfrist beginnt nach Ansicht des BGH jedoch nicht mit der Entstehung des Auskunftsanspruchs im Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses, sondern erst mit dem Auskunftsverlangen des Mieters. Bei dem Auskunftsanspruch handele es sich zwar um einen Hilfsanspruch zu dem auf Rückzahlung überzahlter Miete gerichteten Hauptanspruch des Mieters. Er unterscheide sich aber von dem Auskunftsanspruch gemäß § 242 BGB (Treu und Glauben), welcher grundsätzlich nicht vor dem Hauptanspruch verjährt, dem er diene, dadurch, dass der Mieter nicht erst auf der Grundlage der Auskunft in die Lage versetzt wird, seinen Zahlungsanspruch zu verfolgen und durchzusetzen. Der Mieter habe in einem Rückforderungsprozess neben einer ordnungsgemäßen Rüge gemäß § 556 g Absatz 2 BGB lediglich die Anwendbarkeit und die Voraussetzungen des Grundtatbestandes des § 556 d Absatz 1 BGB – das Überschreiten der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent bei Mietbeginn – darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen. Hierfür benötige er in der Regel nicht die Auskunft des Vermieters über die vom Vermieter in einem Rückzahlungsprozess darzulegenden und gegebenenfalls zu beweisenden Ausnahmetatbestände der §§ 556 e, 556 f BGB.

Kerstin Magnussen
Rechtsanwältin

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Wir suchen !

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

Lutz Winkler Immobilien
040-45 13 62

Kapital ab 800.000€ gesucht!



6% Rendite p.a. oder Beteiligung
Winterhude mit Baugenehmigung
Freier + sozialgeförderter Wohnungsbau möglich
Grundbuchliche Absicherung
4 weitere Standorte auf Anfrage.

040 / 536 300 300 auch Sa./So. | service@laue-partner.de

Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung

Freigrenze geplant

Bürokratieabbau für Kleinvermieter

Ein Mitte Juli 2023 veröffentlichter Entwurf aus dem Bundesfinanzministerium soll Kleinvermieter ab dem kommenden Jahr von Steuerbürokratie entlasten.

Im Entwurf des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) für das sogenannte Wachstumschancengesetz ist vorgesehen, bei der Einkommensteuer erstmals eine gesonderte Freigrenze für Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung einzuführen. Der neue § 3 Nummer 73 Einkommensteuergesetz soll Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung unterhalb von 1.000 Euro steuerfrei stellen. Dies soll Kleinvermieter mit geringen Einnahmen von Bürokratie entlasten. Wird die Freigrenze überschritten, sind die kompletten Einnahmen wie bisher zu versteuern.

Höhere Ausgaben trotzdem absetzbar

Übersteigen die Ausgaben die mit ihnen in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Einnahmen,

können nach den Plänen aus dem Ministerium diese Einnahmen auf Antrag als steuerpflichtig behandelt werden, um Verluste aus der Vermietung geltend zu machen. Der Antrag besteht aus der Abgabe einer Erklärung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in der Einkommensteuererklärung. Dies alles soll ab dem Veranlagungszeitraum 2024 gelten.

Steuerfreiheit der Dezemberhilfe

Weiter ist im Gesetzentwurf vorgesehen, auf die Besteuerung der Dezemberhilfe angesichts des hohen Vollzugsaufwandes und der im Verhältnis dazu geringen zu erwartenden Steuermehreinnahmen zu verzichten.

EINFACH. RICHTIG. SCHNELL.

Heizkostenabrechnung in Echtzeit – mit dem Service Abrechnung Direct von Techem.

techem



Mit unserem Service Abrechnung Direct bieten wir Ihnen eine schnelle und besonders einfache Heizkostenabrechnung an – Ihre finale Abrechnung steht in wenigen Minuten zum Download bereit. Mit Plausibilitätskontrolle und Vorschau.

Mehr unter: www.techem.de/abrechnung-direct

Zukunftsweisende Energiesysteme – Wartung von Photovoltaikanlagen –
Mini-Solaranlagen – Wärmerückgewinnung – Fördermittel

Energieversorgung

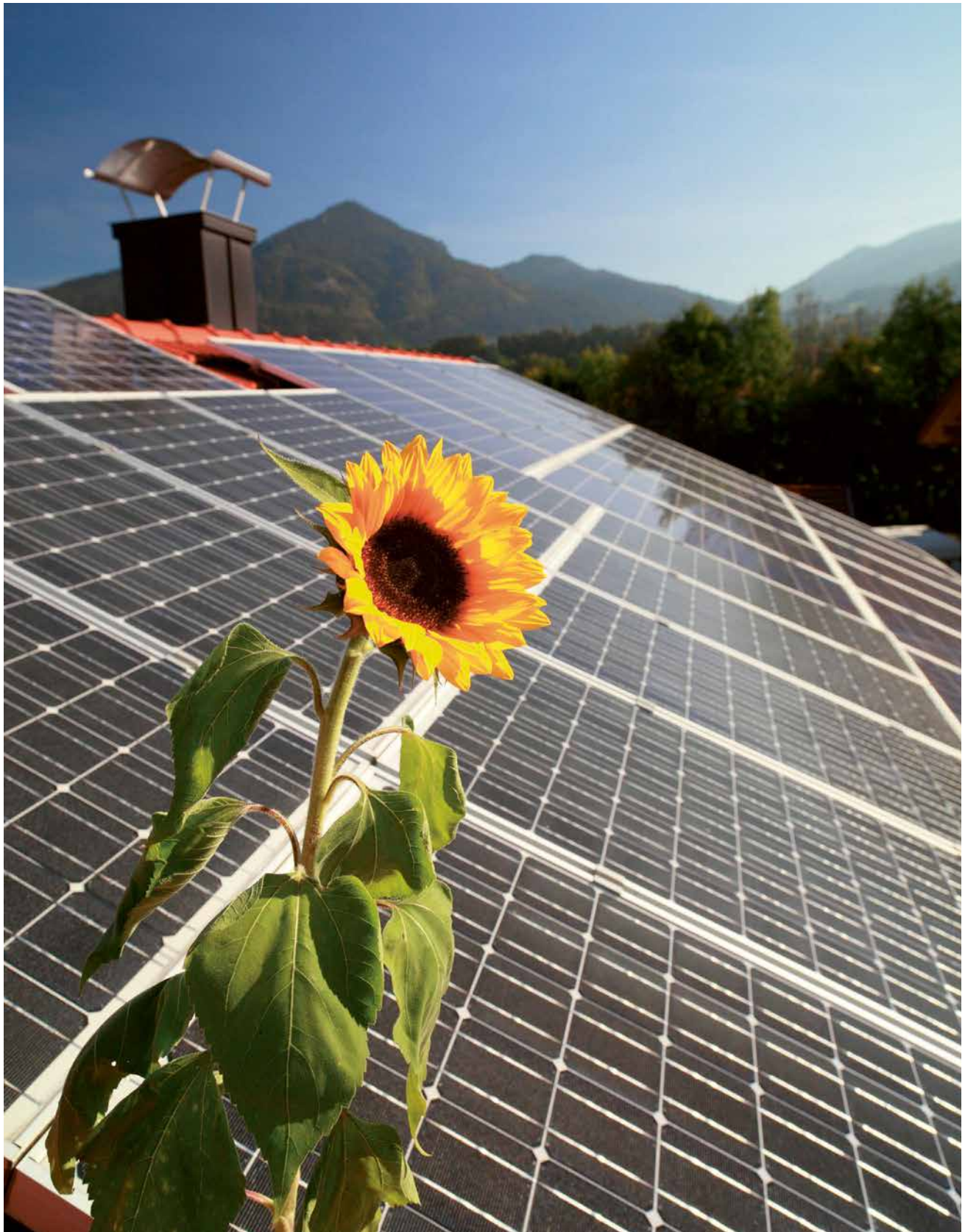


Foto: rupbilder/stock.adobe.com

Zukunftsweisende Energiesysteme

Ökologisch heizen im Eigenheim

Welches effiziente Energiesystem ist das richtige?

Ein nachhaltiges und effizientes Energiesystem zu finden, das Öl und Gas durch alternative Energiequellen ersetzt, ist für viele Eigentümer eine Herausforderung. Denn die Auswahl an Möglichkeiten ist größer denn je – und jedes System hat Vor- und Nachteile.

Solarthermie

Eine der beliebtesten Formen regenerativer Wärmege- winnung ist Solarthermie. Je nach Größe der Anlage und Intensität der Sonneneinstrahlung kann die Solarthermie einen nennenswerten Anteil zur Raumheizung beitragen und somit den Verbrauch von konventionellen Brenn- stoffen wie Öl oder Gas reduzieren. Allerdings reicht Solarthermie hierzulande in der Regel nicht aus, um den gesamten Wärmebedarf eines Hauses abzudecken. Als Back-up-System ist darum eine weitere Heizungsform erforderlich, um die Versorgung mit ausreichend Wärme sicherzustellen und zugleich die Vorgaben aus dem GEG zu erfüllen – zum Beispiel eine Wärmepumpe.

Wärmepumpen

Wärmepumpen nutzen meist Umwelt- oder Geother- mie, benötigen aber als Hilfsenergie auch Strom. Die Vorteile geothermischer Systeme liegen in ihrer Effi- zienz und Umweltfreundlichkeit. Von Nachteil sind die hohen Anschaffungs- und Installationskosten. Zudem eignen sich Wärmepumpen nicht für alle Immobilien. Voraussetzung für effizient arbeitende Wärmepumpen sind niedrige Vorlauftemperaturen von nicht mehr als 50 Grad Celsius. Diese lassen sich insbesondere in schlecht gedämmten Gebäuden jedoch kaum erreichen, vor allem dann nicht, wenn zudem die Heizflächen nur gering sind. Insbesondere in unsanierten alten Häusern ist die Effi- zienz von Wärmepumpen deutlich geringer als in moder- nen Gebäuden.

Photovoltaik und Windkraft

Sinnvoll ist es darum, auch über alternative Stromgewin- nung nachzudenken – etwa über eine Photovoltaik- oder auch eine Windkraftanlage. Bei Photovoltaik-Anlagen sind die anfänglichen Investitionskosten jedoch hoch, und die Effizienz variiert je nach Standort, Jahreszeit und Wetterbedingungen. Die Rentabilität hängt zudem von Standort, Größe der Anlage, Sonneneinstrahlung und Strompreisen ab. Außerdem sind Photovoltaik-Anlagen genehmigungspflichtig.

Auch bei kleinen Windkraftanlagen sind die Anschaf- fungskosten hoch. Wie schnell sie sich rentieren, hängt von der Windgeschwindigkeit am Aufstellort ab. Es gibt jedoch gesetzliche Bestimmungen hinsichtlich der potenziellen Aufstell-Standorte sowie der maximalen Ge- räuschbelästigung, sodass nicht jedes Grundstück für eine Mini-Windkraftanlage geeignet ist.

Biomasse

Biomasseheizungen nutzen organische Materialien wie Holzpellets als Brennstoff und können für die Beheizung des Eigenheims und die Warmwasserbereitung eingesetzt werden. Beim Verbrennungsprozess entstehen jedoch Emissionen, was hinsichtlich der Nachhaltigkeit immer wieder in der Kritik steht. Zudem erfordert die Lagerung des Brennstoffs viel Platz.

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de

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



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

Ihre Vorteile bei einer Gasleitungsinnenabdichtung:

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

G. Bohn & Sohn GmbH 

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

Photovoltaik-Anlagen

Regelmäßige Wartung ist ratsam

Damit Sahara-Staub nicht den Sonnenertrag kostet

Der Gesetzgeber schreibt Eigentümern keine Wartung ihrer privat genutzten Photovoltaik-Anlage vor. Gleichwohl ist eine regelmäßige Kontrolle durch Fachbetriebe ratsam.

Wer sich eine Photovoltaik-Anlage aufs Dach bauen lässt, sollte regelmäßig ein Auge darauf werfen und sie von Zeit zu Zeit durch einen Fachbetrieb prüfen lassen. Denn im Laufe der Zeit können in den Komponenten selbst oder durch äußere Einflüsse – wie etwa Marderverbiss – Störungen auftreten. „Damit daraus keine Schäden wie Brandrisiko oder Ertragsverlust resultieren, sollte eine Photovoltaik-Anlage regelmäßig gewartet werden“, rät Carsten Körnig, Hauptgeschäftsführer des Bundesverbandes Solarwirtschaft.

Versicherungen verlangen manchmal einen regelmäßigen Check

Genau prüfen sollten Betreiber einer Photovoltaik-Anlage auch das Kleingedruckte im Versicherungsvertrag. Teilweise wird hier die regelmäßige Wartung durch einen Fachbetrieb gefordert; anderenfalls gibt es im Schadensfall nicht die volle Leistung. Auch Hersteller verlangen teilweise für entsprechende Garantieleistungen eine solche Wartung.

Fernwartung erleichtert die Arbeit

Bevor eine Fachkraft anrücken muss, lassen sich mittels Fernwartung die elektrischen Betriebsdaten erfassen. So kann der Betreiber zum Beispiel die Betriebsanzeige des Wechselrichters überprüfen und bei Fehlermeldungen eine Elektrofachkraft hinzuziehen. „Über Portale kann man das Leistungsverhalten gut beobachten und Fehler, die zu Ertragsverlusten führen, frühzeitig entdecken“, erklärt Körnig.

Nach Hagel oder Sturm lieber gleich einen Blick aufs Dach werfen

Nach besonderen Wetterereignissen sollte man ebenfalls einen Blick auf das Dach werfen. Manchmal ist mit bloßem Auge zu erkennen, ob das Glas eines Moduls beschädigt ist. Ein prüfender Blick verrät auch, ob wegen Sahara-Staubes, hohen Verkehrsaufkommens oder anderer Verunreinigungen mal wieder eine Reinigung fällig ist. Aus Sicherheitsgründen lässt man hier besser

Profis ran. Zertifizierte Betriebe kommen mit geschulten Mitarbeitern, dem passenden Gerät und den geeigneten Putzmitteln. Mit einem Hochdruckreiniger sollten die Solarmodule auf keinen Fall gesäubert werden.

E-Check PV vom Elektrohandwerk

In regelmäßigen Abständen – empfohlen werden vier Jahre – sollte ein Fachbetrieb die Photovoltaik-Anlage prüfen. So bieten etwa die Elektrohandwerke einen sogenannten E-Check PV an. Dabei wird die Photovoltaik-Anlage genau unter die Lupe genommen. Außerdem werden verschiedene Messungen durchgeführt. „Dies ist wichtig, um festzustellen, ob es beispielsweise irgendwo Isolationsfehler gibt, die möglicherweise später zu einem elektrischen Brand führen könnten“, betont Ferdinand Weinbacher, Leiter Technische Informationsstelle beim Landesinnungsverband für das Bayerische Elektrohandwerk. Geprüft werden auch Maßnahmen gegen Blitzeinwirkung und Überspannung.

Weitere Möglichkeit: Wartungsvertrag

Wer möchte, dass seine Photovoltaik-Anlage in der sonnenreichen Zeit auf Hochtouren läuft, sollte am besten am Ende des Winters nach dem Rechten schauen lassen. Die Kosten für eine Wartung richten sich nach Größe und Zustand der Anlage. Wer nicht immer selbst daran denken möchte, kann auch einen Wartungsvertrag bei einer Fachfirma seines Vertrauens abschließen.

Karin Birk
Freie Journalistin



Foto: Clayton D/peopleimages.com/stock.adobe.com

Nachfrage steigt weiter

Mini-Solaranlagen

Eigener Strom vom Balkon


Steigende Strompreise und der Wunsch nach einer nachhaltigeren Lebensweise sorgen dafür, dass sich immer mehr umweltbewusste Verbraucher Mini-Solaranlagen – sogenannte Balkonkraftwerke – anschaffen. Dadurch haben sie die Möglichkeit, einen Teil ihres eigenen Strombedarfs zu decken und unabhängiger von ihrem Energieversorger zu werden. Gibt es keine Abnehmer für den Strom im eigenen Haushalt, lässt sich über die Einspeisevergütung für den ins Netz eingespeisten Strom sogar ein wenig Geld verdienen.

Kleine Einsparungen


Allzu euphorisch sollte man hier jedoch nicht werden: Ein typisches Steckersolarmodul hat eine Leistung von etwa 300 Watt und kann bei ganztägiger Nutzung der Sonneneinstrahlung 200 bis 300 Kilowattstunden Strom pro Jahr erzeugen. Bei einem Strompreis von 35 Cent je Kilowattstunde spart man bis zu 105 Euro im Jahr. Das setzt voraus, dass der Strom tagsüber zu Zeiten der Erzeugung zu 100 Prozent im Haushalt genutzt wird. Bei Preisen ab etwa 600 Euro für ein günstiges Steckersolarmodul-Set rentiert sich die Investition also frühestens nach sechs Jahren, in der Regel aber erst nach acht bis 15 Jahren. Dafür sind die Anlagen sehr langlebig und sollten bis zu 20 Jahre laufen. Verbraucher profitieren beim Kauf eines Balkonkraftwerks zudem seit Januar 2023 vom Wegfall der Mehrwertsteuer in Höhe von 19 Prozent.

Auf Sicherheitsstandards achten

Auch wenn die kleinen Kraftwerke einfach zu handhaben sind, gibt es einiges zu beachten. Zunächst sollte man beim Kauf auf Sicherheitsstandards achten: Orientierung bietet hier das Siegel der Deutschen Gesellschaft für Sonnenenergie e. V. (DGS), welches entsprechende Sicherheitsstandards definiert hat. Verbraucherschützer empfehlen zudem, darauf zu achten, dass das Gerät bezüglich der Energiesteckvorrichtung die Norm VDE-AR-N 4105 erfüllt. Bevor ein Steckersolargerät mit dem Haus- oder Wohnungsstromkreis verbunden wird, sollte die vorhandene Elektroinstallation von einem Fachmann überprüft werden.



**Jetzt
Gratis-
Katalog
anfordern.**



**Zäune, Toranlagen,
Sichtschutz**

Gratis-Tel. 0800 84 86 888

Hilfe vom Profi bei der Installation

Um die Balkonkraftwerke optimal zu nutzen, sollten sie an einem Ort aufgestellt oder installiert werden, der über den gesamten Tag möglichst sonnig ist. Beim Aufstellen der Geräte gilt es, die Aufstellhalterungen zu beschweren, damit sie auch bei starkem Wind standfest bleiben. Werden sie tatsächlich am Balkon oder an der Fassade installiert, sollten sie ausreichend fest montiert werden – idealerweise von einem Fachmann.

Erlaubnis einholen, Meldepflichten beachten

Bevor man ein Balkonkraftwerk kauft und installiert, ist es wichtig, sich über die gesetzlichen Vorgaben und eventuellen Meldepflichten zu informieren. Als Mieter muss die Erlaubnis zur Aufstellung einer Mini-Solaranlage beim Vermieter eingeholt werden, als Wohneigentümer bei der Gemeinschaft. Neben der verpflichtenden Anmeldung im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur müssen Steckersolarmodule auch beim Netzbetreiber angemeldet werden. Darüber hinaus gelten in vielen Bundesländern bestimmte Regulierungen für den Betrieb von Photovoltaik-Anlagen, auch in kleinem Maßstab.

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de






Beratung · Planung · Ausführung
Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung

(040) 550 75 00

Ordulfstr. 1 · 22459 Hamburg
info@bau-und-haustechnik.com

Bauen im Bestand

Energie- und Heizkosten sparen

Wärmerückgewinnung

Abwärme nutzbar machen

Unter den Begriff Wärmerückgewinnung fallen alle Verfahren, die Abwärme wieder nutzbar machen. Bei richtiger Durchführung senken diese Verfahren den Primärenergiebedarf eines Gebäudes und damit die Energiekosten. Die Wärmerückgewinnung wird als Schlüsseltechnologie für die Energiewende betrachtet.

In Privathaushalten kommt das Verfahren vor allem bei der Wohnraumlüftung zum Einsatz. Normalerweise müssen Fenster und Türen zum Lüften geöffnet werden, wobei unweigerlich Wärme verloren geht. Um ein angenehmes Raumklima zu schaffen und trotzdem Energie- und Heizkosten zu sparen, empfiehlt sich daher eine Wärmerückgewinnungsanlage.

Bei der Wohnraumlüftung sorgt eine solche Anlage dafür, dass die zugeführte kalte Außenluft durch die Wärme der abgeführten Innenluft erwärmt wird: Die Abluft gelangt in den Abluftkanal, der über einen Wärmetauscher verfügt. Dieser überträgt die Wärmeenergie an die frische Luft von draußen. Anschließend entweicht die Abluft nach außen, und die Zuluft gelangt vorgewärmt in das Gebäude. Kurzum: Lüftungen mit Wärmerückgewinnung bieten eine ökologische und energiefreundliche Ergänzung zur Heizung.

Wärmerückgewinnung mit der Wärmepumpe

Wärmepumpen können nicht nur Bestandteil einer modernen Gebäudebeheizung sein. Mit Wärmepumpen ist auch eine Wärmerückgewinnung in Lüftungsanlagen möglich. Die Wärmepumpe entzieht der Abluft Wärme und führt sie der einströmenden kalten Außenluft zu. Der Vorgang funktioniert auch umgekehrt im Sommer zum Kühlen. In Geräten zur kontrollierten Wohnungslüftung werden Luft-Luft-Wärmepumpen oder Luft-Wasser-Wärmepumpen eingesetzt.

Vor allem in gut gedämmten Gebäuden sinnvoll

Vor allem dicht schließende Gebäudehüllen in modernen Bauten eignen sich für diese Verfahren, damit die Wärmerückgewinnung effektiv genutzt werden kann. Je nach Baustandard lassen sich so 25 bis 50 Prozent der Energie- und Heizkosten einsparen. Ist die Gebäudehülle luftdurchlässig, verpufft der Effekt der Energieeinsparung durch die Wärmerückgewinnung. In einem ungedämmten Gebäude oder einem unsanierten Altbau würde die Wärmerückgewinnung daher wenig Sinn ergeben. Doch im Zuge einer Sanierung mit Wärmedämmung kann auch in Bestandsgebäuden eine Lüftungssteuerung mit Wärmerückgewinnung mit auf der Agenda stehen.

Im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) wird der Einbau von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung mit 15 Prozent der förderfähigen Ausgaben gefördert. Weitere Informationen dazu erhalten Sie unter:

t1p.de/th57k

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Sanierung und Modernisierung im Wohnungseigentum



Autor: RA Dr. Hans-Reinold Horst.
2. Auflage 2021, 16,95 Euro
inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro
Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-025-2

Es werden rechtliche Möglichkeiten sanierungsunwilliger Eigentümer beleuchtet. Bei all dem werden die vermietete Eigentums-

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

Bestellung:

Haus & Grund Deutschland
Verlag und Service GmbH
Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
T 030-2 02 16-204
F 030-2 02 16-580
mail@hausundgrundverlag.info
www.hausundgrundverlag.info



Foto: studio v-zwoelf/stock.adobe.com

Förderungen

Heizungstausch

Mit der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes ändern sich auch die Förderbedingungen für den Heizungstausch. Noch stehen die einzelnen Details nicht fest (Stand Redaktionsschluss), doch die Rahmenbedingungen zeichnen sich schon ab.

Die bestehende Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) wird leicht verändert, damit die Förderung auch künftig zu den gesetzlichen Anforderungen passt. Konkret heißt das: Es gibt weiterhin eine Förderung für den Tausch einer alten fossilen gegen eine neue klimafreundliche Heizung. Der Fördersatz beträgt künftig einheitlich 30 Prozent, unabhängig davon, für welche der im Gesetz genannten klimafreundlichen Heizformen man sich entscheidet.

Klimaboni ergänzen Grundförderung

Zusätzlich zur Grundförderung gibt es drei verschiedene Klimaboni, also erhöhte Fördersätze, um den schnelleren Umstieg von besonders alten und ineffizienten auf nachhaltige Heizungen zu fördern.

Soziale Komponente

Auch für ältere Eigentümer oder solche mit wenig Geld oder mit staatlichen Transferleistungen soll ein Heizungswechsel zu erneuerbarer Energie möglich sein. Zudem gibt es neben der Zuschussförderung neue zinsgünstige Kredite für den Heizungstausch. Alternativ bleibt ebenfalls die steuerliche Abschreibung erhalten.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de



Vorschau Oktober 2023

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

Neubau:

Grundstückskauf · Bauplanung · Nachhaltig Bauen · Fertighäuser · Innenausbau

November

Sicherheit & Haustechnik

Einbruchschutz ·
Rauchwarnmelder ·
Sicher im Smarthome ·
Smarte Türschlösser ·



Dezember

Wintertrends

Winterfestes Haus ·
Kamine & Öfen ·
Sauna ·
Infrartheizung ·
Licht richtig planen ·



Weitere Themen

Januar: Bad & Küche

Kleine Bäder modernisieren · Badmöbel ·
Küchentrends · Grundrissveränderung

Februar: Wärmewende

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

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

Schäden und Kosten vermeiden

Photovoltaik-Installation

Am besten mit Dachsanierung koppeln

Immer mehr private Haushalte in Deutschland nutzen die Energie der Sonne zur Stromerzeugung. Photovoltaik-Anlagen müssen allerdings sicher und nachhaltig installiert werden – auf geeignetem Untergrund. Auf unsanierten Dächern ist dies nicht empfehlenswert.

Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, waren im März 2023 auf Dächern und Grundstücken hierzulande gut 2,6 Millionen Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) mit einer Nennleistung von insgesamt rund 70.600 Megawatt installiert. Damit nahm die Zahl der Anlagen gegenüber dem Vorjahresmonat um 16 Prozent zu; die installierte Leistung stieg im selben Zeitraum um 21 Prozent. Die in einigen Bundesländern bestehende Photovoltaik-Pflicht sowie öffentliche Förderungen beleben den Hochlauf zusätzlich.

Dächer auf Eignung prüfen

Allerdings häufen sich beim Einbau von PV-Anlagen Schadensmeldungen durch unsachgemäßes Arbeiten. So werden die Anlagen oft auf Unterkonstruktionen montiert, die bauphysikalisch nicht geeignet sind. „Daher sollte vor der Installation einer PV-Anlage geprüft werden, ob das Dach die notwendigen Eigenschaften erfüllt. Denn wenn eine bereits aufgebrachte PV-Anlage abgebaut und während einer notwendigen Sanierungsmaßnahme außer Betrieb genommen werden muss, entstehen dem Bauherrn unnötige Kosten. Die können vermieden werden, wenn Sanierung und Aufbringen der PV-Anlage gleichzeitig vorgenommen werden“, erklärt Jan Redecker, Experte für Photovoltaik und Solarenergie beim Zentralverband des Deutschen Dachdeckerhandwerks (ZVDH).

Lohnenswertes Doppel

Es ist zudem nicht sinnvoll, ein Dach aufwendig zu sanieren, wenn es nur wenig später wieder angefasst und für Photovoltaik ertüchtigt werden muss. Da sowohl eine Dachsanierung als auch die Installation einer PV-Anlage bei guter und sachgerechter Ausführung mindestens 20 bis 30 Jahre halten, ist es ratsam, beides synchron anzugehen. Umgekehrt verschließt man sich Türen: Ist erst einmal eine PV-Anlage auf dem Dach installiert, wird dieses in den meisten Fällen auf Jahre hin nicht mehr saniert. Die Gesamtkosten bei einem gleichzeitigen Vorgehen liegen zudem insgesamt deutlich niedriger, als wenn Dachsanierung und PV-Installation getrennt voneinander erfolgen.

Sichere Installation vom Fachmann

Um grundsätzlich Schäden am Dach zu vermeiden, sollten ausgewiesene Experten zu Rate gezogen werden, die wissen, welche Auswirkungen das Aufbringen von PV-Modulen auf die Statik des Daches hat. Auch müssen die einzelnen Module der Anlage sicher befestigt werden, damit es nicht zu Schäden zum Beispiel durch Windsog oder Schneelast kommt. Dazu muss man in Erfahrung bringen, in welchem Windzonengebiet das Eigenheim steht.

Tipp



Foto: anatoly_gleb/stock.adobe.com

Auf der neuen Website des ZVDH www.pv-dachdecker.de erhalten Interessierte technische und rechtliche Hinweise sowie Informationen zu den Förderbedingungen in den einzelnen Bundesländern. Über eine bundesweite Suchfunktion finden Sie schnell Innungs-Dachdeckerbetriebe, die sich auf Solaranlagen spezialisiert haben.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Entwurf beschlossen

Klimaanpassungsgesetz

Bundesregierung plant Vorsorge gegen Klimafolgen

Den Gefahren für Leben und Gesundheit, Gesellschaft, Wirtschaft, Infrastrukturen sowie für Natur und Ökosysteme durch den Klimawandel will die Bundesregierung mit einem Klimaanpassungsgesetz (KAnG) begegnen. Ein entsprechender Entwurf wurde im Juli 2023 vom Bundeskabinett beschlossen. Das Gesetz soll im Jahr 2024 in Kraft treten und einen rechtlichen Rahmen für ein zielgerichtetes und koordiniertes Vorgehen von Bund, Ländern und Kommunen schaffen. Es verpflichtet die Beteiligten, Klimaanpassungsstrategien sowie -konzepte zu erarbeiten und umzusetzen.

Klimaanpassungsstrategie auf Bundesebene

Die neue Strategie setzt auf Vorsorge: Neben der Anpassung an die bereits erkennbaren Klimaveränderungen soll auf künftig häufiger auftretende extreme und anhaltende Folgen des Klimawandels wie Hitzewellen, Dürren, Stürme und Starkregenfälle mit geeigneten Maßnahmen reagiert werden. Die Strategie soll bis zum 30. September 2025 vorliegen und unter Berücksichtigung aktueller wissenschaftlicher Erkenntnisse alle vier Jahre fortgeschrieben werden.

Klimarisikoanalyse

Basis für die Strategie ist eine Klimarisikoanalyse. Die Bundesregierung erstellt und veröffentlicht regelmäßig nach aktuellem Stand der Wissenschaft und Forschung mindestens alle zehn Jahre eine aktualisierte Klimarisikoanalyse und stellt den Ländern und Kommunen die dafür verwendeten Daten, fachliche Grundlagen sowie methodische Leitfäden zur Verfügung. Die Klimarisikoanalyse dient der Ermittlung der Verletzlichkeit natürlicher, gesellschaftlicher und ökonomischer Systeme bezüglich der Folgen des Klimawandels.

Monitoring

Die Bundesregierung wird regelmäßig, spätestens alle vier Jahre, einen Monitoring-Bericht erstellen und publizieren,

mit dem sie die Öffentlichkeit und Entscheidungsträger in allen Bereichen über die beobachteten Folgen des Klimawandels in Deutschland informiert.

Berücksichtigungsgebot

Bei Planungen und Entscheidungen seitens der öffentlichen Hand sollen die Belange der Klimaanpassung zukünftig fachübergreifend und integriert mitberücksichtigt werden.

Klimaanpassungs- und Berichtspflicht der Länder

Auch die Länder werden gefordert, eigene Klimaanpassungsstrategien mit Maßnahmenplänen zu erarbeiten und umzusetzen. Zunächst sollen sie jedoch eine Klimarisikoanalyse anhand regionaler Daten und Analysen über die Auswirkungen der Klimakrise in ihrem Landesgebiet durchführen. Die geplante Vorschrift besteht darin, eine Struktur in bereits vorhandene Aktivitäten zu bringen. Die in den Strategien enthaltenen Maßnahmen stehen im Ermessen der Länder. Die Berichtspflichten der Länder an den Bund sollen in ein Kataster für Klimaschäden und deren Ausgaben münden, das der Bund dauerhaft implementieren wird.

Klimaanpassungskonzepte der Kommunen

Kommunen werden ebenfalls Anpassungspläne für den Umgang mit den Folgen des Klimawandels abverlangt. Die Länder sollen dafür sorgen, dass für das Gebiet jeder Gemeinde, jedes Landkreises oder jedes Kreises nach Maßgabe der Zuständigkeitsbestimmung des Landesrechts ein integriertes Klimaanpassungskonzept auf Grundlage einer Klimarisikoanalyse aufgestellt und die darin vorgesehenen Maßnahmen umgesetzt werden. Dabei können die Länder kreisangehörige Gemeinden unterhalb einer zu bestimmenden Größe oder Landkreise beziehungsweise Kreise von dieser Pflicht ausnehmen.

Corinna Kodim

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

Türen

Barrierefrei und smart

Wie schön, wenn uns alle Türen offenstehen

Wer sich schon einmal mit Kinderwagen oder Rollator durch schwere Laden- oder Brandschutztüren gekämpft hat, weiß allerdings, dass Türen auch eine Barriere darstellen können. Im Eigenheim kann man vorsorgen, damit Türen und Durchgänge in jeder Lebenslage mühelos genutzt werden können.

Gefördert von der Sozialbehörde Hamburg bietet der Verein Barrierefrei Leben kostenfreie Beratung und eine große Ausstellung für alle Hamburger*innen:

Beratungszentrum für technische Hilfen und Wohnraumanpassung
Alsterdorfer Markt 7, 22297 Hamburg
Telefon: 040-29 99 56-0
E-Mail: empfang@barrierefrei-leben.de
Web: www.barrierefrei-leben.de

auch ein Vorteil für Menschen sein, die nicht mobil oder bettlägerig sind und nicht zur Gegensprechanlage gehen können. Ist die Tür mit einem elektrischen Schließsystem ausgestattet, kann sie dann sogar über das Smartphone geöffnet werden.

Probleme beim Aufschließen?

Bei Rheuma, Arthritis oder anderen Einschränkungen der

Der barrierefreie Eingang

Ein barrierefreier Eingangsbereich heißt jeden Besucher willkommen. Dabei ist nicht nur die Tür ausschlaggebend. Eine Stufe oder gar eine Treppe vor der Haustür stellt Eltern mit Kinderwagen vor die gleichen Probleme wie Menschen, die mit dem Rollator unterwegs sind. Deshalb sollten beim Neubau oder der Sanierung die Zuwegung und der Eingangsbereich möglichst ebenerdig geplant werden.

Für Kinder oder ältere Menschen mit geringerer Muskelkraft kann das Öffnen der Haustür zum Kraftakt werden. Im Zweifelsfall kann man den vorhandenen Türschließer (der dafür sorgt, dass die Tür von alleine zufällt) überprüfen und gegebenenfalls neu einstellen lassen. Es gibt zudem spezielle „barrierefreie“ Türschließer, die das Öffnen der Tür mit geringerem Kraftaufwand ermöglichen.

Die komfortabelste Lösung ist die automatische Türöffnung: Hierbei bewegt ein Elektromotor den Öffner-Arm, der am Türblatt befestigt ist. Ob mit Rollstuhl oder schweren Einkäufen, das Öffnen der Tür per Fernbedienung oder Taster kann den Alltag erheblich erleichtern. Der automatische Antrieb kann auch im Bestand nachgerüstet werden, erfordert aber Strom an der Tür. Beim Neubau könnte man deshalb schon vorsorglich Elektrokaabel an die Tür legen lassen.

Türsprechanlagen – mit Kamera und Smartphone

Gegensprechanlagen mit Kamera erfreuen sich zunehmender Beliebtheit, da sie zusätzliche Sicherheit bieten. Neue Produkte ermöglichen sogar die Türkommunikation über das Smartphone oder ein Tablet. Hält man sich im Garten auf, kann man über das Smartphone die Türklingel hören und mit den Besuchern sprechen. Das kann

Hände kann das Aufschließen der Tür mit dem Schlüssel unangenehm und schmerzhaft sein. Einfache und kostengünstige Unterstützung bieten sogenannte „Schlüsseldrehhilfen“. Die vorhandenen Schlüssel werden an einer Griffverstärkung befestigt. Sie sind so besser zu greifen und es wird eine bessere Hebelwirkung beim Drehen des Schlüssels erzielt.

Elektronische Schließsysteme machen den Schlüssel ganz überflüssig. Sie ermöglichen viel Flexibilität, da die Tür per Fingerabdruck, Zahlencode oder Smartphone entriegelt werden kann. Anschließend lässt sich die Tür manuell oder in Verbindung mit einem elektrischen Türantrieb öffnen.

Es gibt auch smarte Automatikschlösser, die man selbst einfach nachrüsten kann. Sie können sowohl für die Wohnungs- als auch die Hauseingangstür genutzt werden. Das Aufschließen der Tür erfolgt per Smartphone. Je nach Einstellung reicht es, wenn man das Smartphone bei sich trägt, die Tür öffnet sich dann automatisch. Da diese Schlösser mit Akku arbeiten, darf das regelmäßige Aufladen der Akkus nicht vergessen werden.

Den Weg ebnen – Zutritt zur Terrasse oder Balkon

Wer kennt es nicht, der Durchgang zur Terrasse oder dem Balkon ist häufig mit einer hohen Schwelle versehen. Somit wird die Balkontür zumindest zu einer Stolperfalle. Für Menschen mit Hilfsmittel wie Rollator oder Rollstuhl, wird sie zu einer großen Barriere. Das muss nicht sein: Es gibt schwellenlose Türen, die die Abdichtung durch zwei Magnetprofile erzeugen. Bei geschlossener Tür wird das untere Profil magnetisch hochgezogen und schließt die Tür dicht ab. Eine Alternative zum Umbau sind Rampen, die es auch in elektrischer Ausführung gibt.

EU-Verordnungen

Aus für viele Leuchtstofflampen

Alternativen für Hauseigentümer

Seit dem 25. August 2023 dürfen T5- und T8-Lampen nicht mehr in den Handel gebracht werden. Eine Alternative heißt Retrofit-LED: Die Ersatzlampen sehen aus wie Leuchtstofflampen. In ihrem Inneren verbirgt sich eine effiziente Technik, die deutlich weniger Strom verbraucht und ganz ohne Quecksilber auskommt. LED-Retrofitlampen kommen als direkter Ersatz für Leuchtstoffröhren infrage, die an einem konventionellen Vorschaltgerät (KVG) oder einem kompatiblen elektronischen Vorschaltgerät (EVG) betrieben werden. Der Handel bietet dafür eine breite Palette von LED-Röhren in verschiedenen Wattagen, Lichtfarben und Qualitäten.

Umrüstung oder Neukauf?

Um den Umstieg auf energiesparende Lösungen zu erleichtern, gibt es verschiedene Möglichkeiten: „Ein Elektroinstallateur kann etwa das Vorschaltgerät entfernen oder ersetzen und die Innenverdrahtung anpassen; dieser Vorgang wird Konversion genannt. Alternativ wird das gesamte Innenleben einer Leuchte durch einen neuen LED-fähigen Einsatz ausgetauscht – das ist ein Upgrade“,

erläutert Dr. Jürgen Waldorf von der Brancheninitiative licht.de. Bei dimmbaren Leuchten muss zudem der Dimmer zusammen mit der LED funktionieren. Ansonsten kann es passieren, dass sich die Leuchte nicht mehr dimmen lässt oder flackert.

Es ist also wichtig zu wissen, was genau in der betreffenden Leuchte steckt. Am besten fotografiert man Leuchte, Fassung sowie Typenschild und fragt damit bei einem Installateur nach.

Halogen-Pins folgen

Das Aus für Leuchtstofflampen regeln zwei EU-Verordnungen: die Richtlinie zur Begrenzung gefährlicher Stoffe in Elektro- und Elektronikgeräten und die Ökodesign-Verordnung, die ineffiziente Lampen verbietet, welche zu viel Strom verbrauchen. Davon betroffen sind ab 1. September 2023 auch Halogenlampen mit den Stecksockeln G4, GY6.35, G9. Sie können ganz einfach durch eine LED-Retrofit ersetzt werden.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

ARCHITEKTEN

Aufstockungen
und Anbauten
für Wohnhäuser

040.99.99.45.73
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektn
ich mach was draus.

ENERGIEAUSWEISE

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

HEIZÖL

BERND IDEN
Heizöl
60 70 136

SPIELPLATZ

SPIELPLATZPRÜFUNG
gemäß DIN EN 1176
in ganz Norddeutschland

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

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

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



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

MALER

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

INSTANDHALTUNG & PFLEGE
von Spiel- und Außenanlagen
in ganz Norddeutschland

Tel. 040 200 1000
info@hbr-hamburg.de
www.hbr-hamburg.de

**WOHNUNGSRÄUMUNG**

**HAMBURGER
VERWERTUNGS
AGENTUR**

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

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

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

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



HAUSDIENTST

Christian W. Scheuermann
• HAUSMEISTERDIENST

- TREPPENHAUSREINIGUNG
 - GARTENPFLEGE - SONDERDIENSTE
 - SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG
- Kollaustraße 148 · 22453 Hamburg
Tel: 554 99 80 · Fax: 554 998 50

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

Gramlich G

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

– Anzeige –

Sparpläne in Aktien, ETF und Fonds

Vermögensaufbau leicht gemacht

Wertpapiere bieten neben Risiken auch Renditechancen über der Inflationsrate

Inflation, Zukunftsängste und Krisen verunsicherten in letzter Zeit viele Menschen. Kein Wunder, dass laut Bundesbank auf deutschen Bankkonten horrende 2,7 Billionen Euro liegen. Aber: Das Geld arbeitet nicht und die hohe Inflation – Stand Juli 2023: 6,2 Prozent – frisst die Zinsen vieler Anlagen wieder auf. Dabei gibt es Lösungen wie den Wertpapiersparplan, der einen schrittweisen Vermögensaufbau ermöglicht – auch für die Altersvorsorge.

„Neben Risiken bietet der Kapitalmarkt auch attraktive Gewinnchancen“, sagt Jörn-Christian Brunke, Filialdirektor der Haspa am Poppenbütteler Weg 195. Egal, ob Erstanlage oder schon mit Erfahrungen, die Haspa bietet mit kompetenter Beratung die richtigen Anlageoptionen – auch bei der Auswahl von Sparplänen. „Das geht auch ohne großes Budget oder tiefes Finanzwissen. Studien zeigen, dass Menschen nicht in erster Linie durch ein hohes Einkommen vermögend werden, sondern durch langfristig angesparte Rücklagen“, sagt Brunke. So könnten schon Studierende mit einem geringen Sparbetrag anfangen und diesen mit dem Berufseinstieg und bei Gehaltssteigerungen erhöhen. Es gibt drei Anlage-Möglichkeiten: Beim Aktien-Sparplan werden Anteile an ausgewählten Unternehmen erworben. Wenn sich diese gut entwickeln, steigt der Wert der Aktien und der Anlage. Zusätzlich kann von Dividenden profitiert werden, wenn das Unternehmen Gewinne ausschüttet. Bei dieser Anlage in Einzelwerte kann aber im ungünstigsten Fall auch alles verloren werden, wenn es schlecht läuft. Wer sein Risiko verringern und in viele Firmen gleichzeitig investieren möchte, kann auf einen ETF-Sparplan setzen. Die Abkürzung steht für Exchange Traded Funds. Dabei handelt sich um börsengehandelte Investmentfonds, die einen Index – wie DAX, Dow Jones oder MSCI World – abbilden. Der Wert des ETF entwickelt sich analog zum Index. Auf diese Weise ist die Anlage breiter aufgestellt und weniger vom Erfolg einzelner Unternehmen ab-



Mit regelmäßigen monatlichen Raten für einen Wertpapier-Sparplan kann bequem und einfach langfristig Vermögen aufgebaut werden. Dabei sollte man sich vom Auf und Ab des Kapitalmarktes nicht schrecken lassen und die Risiken realistisch einschätzen.

hängig. Aber auch hier gibt es – analog zu den Aktien – entsprechende Risiken. Dies gilt auch für die dritte Möglichkeit, den Fonds-Sparplan. Hier wird das Geld ebenfalls auf verschiedene Wertpapiere verteilt, aber der Fonds wird aktiv verwaltet. Dabei wählt das Management Vermögenswerte aus, die es als besonders vorteilhaft einschätzt. Die Fonds können auch nach Themen ausgewählt werden, zum Beispiel mit Schwerpunkt Technologie oder Nachhaltigkeit.

Bei der Haspa kann aus über 3.500 Fonds und 1.200 ETF verschiedener Emittenten sowie 1.100 Aktien gewählt werden. „Bei allen drei Sparplan-Formen kann die regelmäßige Sparrate jederzeit angepasst oder auch mal ausgesetzt werden“, sagt Brunke.

Diese Anlageform sollte nicht gewählt werden, wenn zu einem bestimmten Zeitpunkt Geld benötigt wird. Denn Kursschwankungen an den Kapitalmärkten können sich positiv und negativ auf die Anlage auswirken und die Wertentwicklungen beeinflussen. Deshalb sollte für den Ausstieg der günstigste Zeitpunkt abgewartet werden können.

Weitere Infos online: haspa.de/wertpapier-sparplaene

Prävention

Dachwartung

Ein starkes Dach schützt Ihr Zuhause

Ein intaktes Dach ist mehr als nur ein ästhetisches Element eines Wohnhauses. Es spielt eine entscheidende Rolle beim Schutz des Hauses und all dessen, was sich darin befindet. Eine regelmäßige Dachwartung ist unbedingt zu empfehlen, damit potenzielle Schäden frühzeitig erkannt und kostspielige Reparaturen vermieden werden.

Eine der Hauptgründe, warum eine regelmäßige Dachwartung von großer Bedeutung ist, liegt in der Prävention von Leckagen. Wenn das Dach beschädigt ist oder undichte Stellen aufweist, kann Wasser in das Gebäude eindringen und erhebliche Schäden verursachen. Feuchtigkeit kann die Struktur des Hauses beeinträchtigen, Schimmelbildung fördern und wertvolle Einrichtungsgegenstände beschädigen. Durch eine rechtzeitige Inspektion können potenzielle Leckstellen erkannt und behoben werden, bevor größere Schäden entstehen.

Ein weiterer Aspekt, der bei der Dachwartung berücksichtigt werden sollte, ist die Energieeffizienz. Ein gut isoliertes und abgedichtetes Dach trägt dazu bei, den Energieverbrauch zu senken. Durch eine optimale Wärmedämmung bleibt im Winter die Wärme im Haus, während im Sommer die Kühllast reduziert wird.

Darüber hinaus spielt die Sicherheit eine bedeutende Rolle. Ein vernachlässigtes Dach kann zu Gefahren führen, wie zum Beispiel herabfallende Dachteile oder lockere Dachziegel. Insbesondere, wenn Sturmwarnungen bestehen oder viel Schnee auf dem Dach liegt. Herunter-

fallende Dachteile können dann Personen gefährden und erhebliche Schäden am eigenen oder fremden Eigentum verursachen.

Grundsätzlich sollte eine Dachwartung von einer Fachfirma, also einem Dachdecker, vorgenommen werden. Dabei ist sicherzustellen, dass mögliche Schwachstellen aufgezeigt werden. Das Ergebnis der Dachinspektion sollte durch ein Protokoll dokumentiert werden, damit der Hausbesitzer einen Nachweis hat, dass sich das Dach in einem einwandfreien Zustand befand.

Wichtig zu wissen: Eine generelle Pflicht zur Durchführung einer Dachinspektion gibt es nicht. In einem Schadenfall zahlt es sich unter Umständen aus, wenn entsprechende Nachweise vorliegen.

Welcher Versicherungsschutz ist ratsam?

Die Wohngebäudeversicherung kommt für Schäden auf, die am Gebäude oder an Gebäudebestandteilen durch Sturm, Hagel, Feuer oder Leitungswasser entstehen. In diesem Fall trägt sie die Kosten für notwendige Reparaturen oder sogar den Wiederaufbau des Gebäudes.

Die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung ist ein Muss für alle Immobilieneigentümer, Grundbesitzer, Vermieter oder Verpächter von bebauten oder unbebauten Grundstücken. Vor allem für Hausbesitzer, die ihr Haus nicht selbst bewohnen, sondern vermieten. Sie kommt für Schäden auf, die durch die Immobilie oder das Grundstück Dritten gegenüber entstehen, beispielsweise wenn herunterfallende Dachteile Passanten verletzen.

Bewohnt der Eigentümer sein Einfamilienhaus selbst und kommt ein Dritter beispielsweise durch herabfallende Gebäudeteile zu Schaden, käme die Privathaftpflicht für berechnete Ansprüche auf. Haben Sie Fragen zu den genannten Versicherungen? Das Service-Team der GEV Grundeigentümer-Versicherung berät Sie gern unter 040-3766 3367.



Foto: Everyday better to do everything you love/Stock

www.gev-versicherung.de

Torsten Flomm

Es bringt uns nicht weiter, immer auf die anderen zu schauen

Von meinem Arbeitsplatz blicke ich auf die am stärksten befahrene Straße in Hamburg – auf den Glockengießerwall. Die Verkehrszählung der Freien und Hansestadt Hamburg hat ergeben, dass dort etwa 68.000 Kraftfahrzeuge in 24 Stunden fahren. Mehr als auf der Willy-Brandt-Straße, mehr als auf der Straße An der Alster.

Manchmal frage ich mich, wo die ganzen Menschen hinfahren. Nach links Richtung Westen, nach rechts Richtung Osten. PKW, LKW, Motorräder, ein nicht abbreibender Strom an Fahrzeugen. Auf dem Weg zur Arbeitsstelle, auf dem Weg in den Urlaub, auf dem Weg zu einer Freizeitbeschäftigung, auf dem Weg zum Einkaufen, auf dem Weg, Ware abzuliefern, auf dem Weg zu einer Verabredung, zu einem Familienfest, zu einer Sportveranstaltung, zu einer Beerdigung. Alles mit dem Auto. Man bekommt einen Eindruck, wie weit wir von einer autofreien oder auch nur autoarmen Innenstadt entfernt sind.

68.000 Autos am Tag sind eine gewaltige Zahl und jeder muss sich fragen, ob er wirklich mit dem Auto fahren muss.

Ist es das, was wir erreichen müssen, um unsere Klimaziele auch im Verkehrsbereich zu erreichen oder ist es das Eingeständnis, dass wir unsere Ziele realistischerweise nicht erreichen können? Ich weiß es nicht. Was ich weiß, ist, dass es wenig Sinn hat, immer die anderen zu beobachten, um zu beurteilen, ob sie sich richtig oder falsch verhalten. Sinn macht es nur, bei sich selbst anzufangen und sich die Frage zu stellen, ob es nicht netter wäre, auf anderem Weg als mit dem eigenen Auto in die Stadt zu kommen.

Torsten Flomm
Vorsitzener



Die Prognosen der Stadt gehen von einer Reduzierung des Verkehrs auf dieser Strecke um knapp zehn Prozent aus. Das ist nicht wenig, aber es bleiben dann immer noch mehr als 61.000 Fahrzeuge in 24 Stunden. Ist das die Verkehrswende, von der alle reden und manche träumen? Oder ist das am Ende nur ein Tropfen auf den heißen Stein?

IMPRESSUM

September 2023

Redaktionsleitung

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


Verlag und Gesamtherstellung

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

Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg
Tel. 040/33 48 57 11, Fax 040/33 48 57 14
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 47,
gültig ab 01.01.2023
(Druckauflage 32.310 im 2. Quartal 2023) 

Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

Titelbild

Alsterarkaden/Gerd Hoffmann

Lesen Sie das Magazin auch in der App

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

Neue Indexzahlen

Verbraucherindex (2020 = 100)
Mai: 116,5; Juni: 116,8; Juli: 117,1

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Engel & Völkes Gewerbe GmbH & Co. KG
- Grossmann & Berger GmbH
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- P!CON GmbH

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

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

Instagram: @grundeigentuemerverband_hh

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

BAUMGARTE + FIEBIG G&R
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

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

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

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

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

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

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

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

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
Stormsberg 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

LEIPE GRÖNNINGER
IMMOBILIEN
NEUBAUVERTRIEB
WOHNIMMOBILIEN
PROJEKTIERUNGEN
ANLAGEIMMOBILIEN
Schlüterstraße 14 in 20146 HH
040-41 42 93 60
info@leipe-gronniger.de

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

RICHARD E. MAIER
SOLIDE MAKLERARBEIT IN DER DRITTEN GENERATION
VERWALTUNG | VERMIETUNG | VERKAUF
Tibarg 32 b
22459 Hamburg (Niendorf)
Tel (040) 589 700-0
www.richardemaier.de

Walter Meulke GmbH
Haus- und Grundbesitzverwaltung · Immobilienmakler
in Hamburg und Umgebung
Carl-Petersen-Str. 4 · 20535 Hamburg
Tel. 68 19 74 / 75 · Mail: zentrale@meulke.de

ARTHUR TH. MEWES
HAUSMAKLER SEIT 1929
VERKAUF
VERMIETUNG
VERWALTUNG
IMMOBILIEN IM HAMBURGER OSTEN
Schillerufer 2 · 21029 Hamburg
Tel. 040/721 60 21 · Fax 040/721 98 71

MOHR & BRECHT
seit 1923
Haus- und Hypothekmakler
Vermögens- und
Grundstücksverwaltungen
Gutachter
Glockengießerwall 19, 20095 HH
Telefon 33 68 64 - 30 37 53 60

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

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

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

STROKARCK
M. J. & M. E. Strokarcck GmbH & Co. KG
Hausmakler seit 1822
Grundstücksverwaltung
Testamentsvollstreckung
Rathausstraße 12 · 20095 Hamburg
Fax 355 006-35 · Tel. 355 006-0
mail@strokarck.de · www.strokarck.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.
Treptower Straße 143
Tel.: 040/228 67 47-0 · Fax: 040/228 67 47-80
E-Mail: post@warnholz-immobilien.de
www.warnholz-immobilien.de

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

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

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

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

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

10%Rabatt für
Haus & Grund-
Mitglieder

UMFASSEND ABGESICHERT BEI ELEMENTARSCHÄDEN

Die GEV Wohngebäudeversicherung mit Elementarschutz – ausgezeichnet versichert bei:

- ✓ Überschwemmung, Starkregen
- ✓ Rückstau von Wasser aus gebäudeeigenen Ableitungsrohren
- ✓ Erdbeben, Erdsenkung, Erdrutsch
- ✓ Schneedruck, Lawinen

Informationen über unsere Produkte und die besonders günstigen Konditionen für Haus & Grund-Mitglieder erhalten Sie bei Ihrem persönlichen Beratungsteam unter der Telefonnummer 040 37663-367.



Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

GEV 
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG