

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

10|2023



SCHWERPUNKT

Alternatives Heizen

Warum Fernwärme nicht immer
der beste Weg ist.

| Mieterhöhung

Was bei der Erhöhung nach Modernisierung im Hinblick auf in Anspruch genommene Drittmittel zu beachten ist.

| Vortrag

Die eigene Immobilie verschenken oder vererben – wie die Übertragung in jeder Hinsicht gelingt.



Dein Herz schlägt für Hamburgs Gewerbeimmobilien? Dann sind wir Dein Team!

Engel & Völkers Commercial Hamburg ist auf die Vermittlung von Gewerbe- und Anlageimmobilien in der Metropolregion Hamburg und Norddeutschland spezialisiert. Ganz gleich ob renditestarke Wohn- und Geschäftshäuser, flexible Industrie- oder Handelsflächen, repräsentative Büroflächen, attraktives Investment oder nachhaltige Betreiberimmobilie: Tiefe Marktkenntnis, die Nähe zu den lokalen Entscheidungsträgern sowie gute Teamarbeit sind die Grundlagen unseres Erfolgs.

Komm zu uns und schreibe Deine eigene Erfolgsgeschichte bei Deutschlands Marktführer*.

*Nettoprov. Verkauf MFH Deutschland 2021 (immobilienmanager 06/22)

HAMBURG

040-36 88 100 | HamburgCommercial@engelvoelkers.com | engelvoelkers.com/hamburgcommercial
Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG | Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH

Neue Zeiten bei den Bauämtern

Auch die öffentliche Verwaltung möchte jetzt modern werden. So sollen zum Beispiel Bauanträge künftig digital und papierlos gestellt werden können. Das ist ein großer Schritt und er geht in die richtige Richtung. Jetzt sind alle gefordert: Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Behörden genauso wie die Antragstellerinnen und Antragsteller. Denn nur, wenn alle sich auf die Anwendung der neuen Software einstellen, wird es am Ende auch funktionieren. Natürlich wird nicht alles auf Anhieb funktionieren. Auch wenn das Programm, das zum Einsatz

zur endgültigen Entscheidung soll am Ende alles papierlos funktionieren.

Das bedeutet aber eben auch, dass die Bauherren und deren Architekten die Bauanträge papierlos einreichen sollten. Und da darf man gespannt sein, wie gut die Einreichung der Bauanträge vor allem für den Normalbürger, der das ohne Architekten versucht, gestaltet ist. Das Ziel ist richtig. Ob es auch der Weg dahin ist?

Ihr

Rechtsanwalt Torsten Flomm

Vorsitzender des

Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

Bauanträge sollen künftig papierlos eingereicht und bearbeitet werden. Ein wichtiger Schritt in die Moderne.

kommt, in anderen Bundesländern schon erfolgreich eingeführt wurde, sind bei jeder neuen Anwendung zahlreiche Besonderheiten zu berücksichtigen, die eine ergänzende Programmierung erforderlich machen. Und dabei kann es natürlich zu Fehlern kommen. Aber das Ziel ist klar. Von der Einreichung des Bauantrages bis hin



Fragen zu Immobilien?

Wir beraten zuverlässig!

- Ihre Immobilienexperten seit 1930
- Persönliche Betreuung durch unsere Hamburger Ansprechpartner
- Experten für Verkauf, Vermietung und Verwaltung von Immobilien

Wir setzen Ihre Pläne mit Ihnen gemeinsam in die Tat um und beraten Sie bei all Ihren Fragen und Wünschen zum Thema Immobilien.

T. 040 36 90 80

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

SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?



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

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



SCHWERPUNKT – Alternatives Heizen

Für die persönliche Wärmewende scheint vielen das Fernwärmenetz die einfachste Lösung. Aber längst nicht für alle ist dieser Weg der beste.



VERBAND & VEREINE – Michel-Veranstaltung

Am 4. September 2023 fand in der Hauptkirche St. Michaelis wieder die „Michel-Veranstaltung“ statt. Der Referent Benjamin Adrion sprach über seine soziale Vision und freudvolles Engagement.



HAUS & LEBEN – Neubau

Vom Grundstückskauf bis zum Innenausbau – was angehende Eigentümer wissen sollten.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Alternatives Heizen
- 13 Gebäudesanierung
- 14 Digitales Bauantragsverfahren
- 15 Barrierefreies Wohnen

HAUS & KLIMA

- 16 Klimaschutzgesetz
- 17 Gebäudeenergiegesetz
- 17 Richtigstellung

VERBAND & VEREINE

- 12 Ganztagsseminar
- 18 Veranstaltungen
- 18 Ausstellung
- 19 Michel-Veranstaltung
- 20 Geschäftsstellen
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Online-Seminare
- 23 Online-Seminare
- 24 Weihnachtsmärchen
- 24 Neu im Team

RECHT & STEUERN

- 25 Photovoltaik und Steuern
- 26 Leserfragen
- 28 Neues aus Karlsruhe

HAUS & LEBEN

- 31 Grundstückskauf
- 32 Nachhaltig Bauen
- 33 Bauplanung
- 34 Innenausbau
- 36 Wärmenetze
- 38 Strategischer Energieeinkauf
- 39 Vortrag Immobilienübertragung

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Gesundes Wohnen

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Energetische Gebäudesanierung



LENTZ Gebäudeservice KG



ALL YOU NEED IS LENTZ
- saubere Lösungen für
schmutzige Probleme -
Fassadenreinigung
par excellence.

Abbeizen von Fassaden,
Fassadenreinigung, Graffiti-
entfernung, Graffitienschutz
und Klinkersanierung.

Auch ohne Chemie mittels
Sandstrahltechnik.



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





Foto: Pixabay

Alternative Wärmeerzeugung

Fernwärme oder Wärmepumpe?

Der Anschluss an das Fernwärmenetz ist nicht immer der beste Weg

Auf welche Heiztechnik bloß setzen, um die Immobilie fit für die Zukunft zu machen? Diese Frage treibt nicht nur diejenigen um, die jetzt dringend eine neue Heizung brauchen, sondern wohl so gut wie alle Grundeigentümer. Zumal sich kaum jemand den Schlagzeilen zum Hin und Her rund um das Heizungsgesetz entziehen konnte.

„Nach den Dauerdiskussionen zum neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG), den meisten eher als Heizungsgesetz bekannt, verstand am Ende ja keiner mehr, was konkret auf ihn zukommen und wie die Anforderungen an die Heizanlage langfristig aussehen sollten“, sagt Bernd Hegemann, Inhaber der Hegemann Haustechnik GmbH in Hamburg. Der erbitterte Koalitionsstreit und die unübersichtliche Gemengelage um das laut CDU „Heizungsüberwachungsgesetz der Energiestasi“ bremste den schnellen Umstieg auf erneuerbare Energien vorerst aus. Hinzu

kommt die kommunale Wärmeplanung, deren Umsetzung mitbestimmt, wann keine neuen Öl- und Gaskessel mehr eingebaut werden dürfen und wie schnell mehr Viertel an das Fernwärmenetz angedockt werden können. „Gebäudeenergiegesetz, Wärmeplanungsgesetz, kommunale Wärmeplanung – da schwirrt vielen der Kopf, sodass sie die Entscheidung für eine neue Heizung doch lieber erst einmal verschoben haben“, weiß Hegemann aus den Kundengesprächen. Das zeigen auch die Zahlen des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). Dort haben sich im ersten Halbjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr die eingegangenen Förderanträge halbiert. Mit dem kürzlich beschlossenen Heizungsgesetz steht inzwischen fest: Heizungen sollen künftig zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien laufen. Allerdings gilt dies ab 2024 erst einmal nur für Neubaugebiete. Für den Bestand richtet sich die Pflicht nach der flä-

chendeckenden kommunalen Wärmplanung, die laut Wärmeplanungsgesetz in Großstädten bis Mitte 2026 umgesetzt werden soll. Solange alte Öl- oder Gaskessel im Haus noch ordentlich funktionieren, dürfen sie aber weiterhin betrieben werden. Muss eine neue Heizung her, können die Eigentümer in einer Übergangsfrist von fünf Jahren Anlagen einbauen, die nicht den geforderten Anteil der Erneuerbaren erreichen. Danach bleibt auch im Bestand ausschließlich die Wahl zwischen verschiedenen Technologien, die die Anforderungen von 65 Prozent Erneuerbare Energien erfüllen. Dazu zählen beispielsweise eine Wärmepumpe, eine Hybridheizung und eine Pelletheizung. Selbst neue Gasheizungen können nach 2024 weiterhin installiert werden, vorausgesetzt sie sind wasserstofftauglich und umrüstbar. Zudem besteht alternativ die Möglichkeit, sich an das Fernwärmenetz anschließen zu lassen. Letzteres erscheint vielen als einfache und günstige Chance, die Auflagen des Gesetzgebers zu erfüllen. „Längst nicht für alle Eigentümer wird diese Option allerdings realisierbar sein, zudem gibt es oft bessere Wege“, weiß Lars Beckmannshagen, Energieberater beim Zentrum für Energie, Bauen, Architektur und Umwelt (ZEBAU) in Hamburg. „Und nicht zuletzt dauert es noch eine Weile, bis die Fernwärme überhaupt auf 65 Prozent Erneuerbare Energien kommt – derzeit ist es also nicht gerade die umweltfreundlichste Wahl.“

Die bundesweite Linie sieht vor, dass die Nah- und Fernwärmenetze bis 2030 zu mindestens 30 Prozent Erneuerbare Energien oder Abwärme nutzen, bis 2040 dann 80 Prozent, um bis 2045 komplett klimaneutral zu sein. Das Hamburgische Klimaschutzgesetz legt die Latte für das Jahr 2030 noch etwas höher, die Hansestadt soll die Wärme dann bereits zu 50 Prozent klimaneutral generieren. „Die Wärmenetze der städtischen Hamburger Energiewerke werden diese Ziele erreichen, das ist die Vorgabe der Stadt als Gesellschafter“, versichert Renate Pinzke, Sprecherin der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA). Maßgeblicher Treiber dafür sei der Kohleausstieg bis 2030. So sollen im ersten Schritt statt Kohle vor allem Abwärme aus thermischer Abfallbehandlung, der Industrie und der Umwelt zur Wärmeerzeugung eingesetzt werden. Das Kohlekraftwerk Wedel, welches Ende 2025 abgelöst wird und im Herbst 2026 vom Netz geht, ersetzt der „Energiepark Hafen“ an der Dradenau, der vor allem die Abwärme der Industrie einbindet. An die Stelle des Kohlekraftwerks Tiefstack rückt bis spätestens 2030 der gleichnamige Energiepark, der vor allem Wärmeenergie aus der Norderelbe und der Bille sowie Industrieabwärme und die Müllverbrennung nutzt. Mit Gas betriebene Anlagen sollen bis 2045 auf Basis klimaneutraler Brennstoffe arbeiten können. Unterm Strich soll der Anteil der leitungsgebundenen Wärmeversorgung in Hamburg bis zum Jahr 2030 von aktuell knapp unter 30 auf 35 Prozent steigen und spätestens 2045 bei mindestens 50 Prozent liegen. Das Gros dieser

wirmietendeinhaus.de



Deine Vorteile

01. Du hast mit uns einen bonitätsstarken Mieter für Deine Immobilie
02. Du bekommst eine sichere Miete ohne Aufwand und Kosten
03. Du hast keinen Leerstand
04. Keine unzähligen Besichtigungen

Vermiete zum Bestpreis an uns

- ✓ Langjährige, sichere Miete ohne Aufwand
- ✓ Renovierung durch Profis
- ✓ Keine von Mietern verwehrten Einheiten

SCAN ME








Wie verkaufe ich meine Wohnung erfolgreich?



- Privat oder mit Makler?
- Wie erreiche ich die Zielgruppe?
- Was ist rechtlich zu beachten? Wofür hafte ich?
- Welche Vorteile bringt ein Makler?

Informieren Sie sich bei uns über Ihre Möglichkeiten.



Frahmredder 7
22393 Hamburg

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



Herkulesaufgabe werden die Hamburger Energiewerke stemmen. „Bis 2030 wollen wir Neuanschlüsse mit einer Wärmeleistung von 450 Megawatt realisieren; das bedeutet rein rechnerisch, 100.000 Wohneinheiten zusätzlich an die Fernwärme anzuschließen“, berichtet Bettina Schwarz, Pressesprecherin von den Hamburger Energiewerken.

Wie die Wärmenetze in Richtung grüne Energie im Detail um- und ausgebaut werden, zeigt die kommunale Wärmeplanung, die in Großstädten spätestens Mitte 2026 vorliegen muss. Sie soll die Eigentümer über die möglichen Lösungen informieren und aufzeigen, wo diese an ein Wärmenetz angeschlossen werden könnten oder besser etwa auf eine Wärmepumpe setzen. „Mit dem Hamburger Wärmekataster existiert bereits seit 2016 ein wesentliches Instrument der Wärmeplanung“, sagt Pinzke. Eine tiefgehende Bestands- und Potenzialanalyse für eine klimaneutrale Wärmeversorgung sei in Arbeit. Derzeit identifiziere man weitere Versorgungsgebiete für leitungsgebundene Wärme und erarbeite ein Zielszenario für die komplett klimaneutrale Wärmeversorgung im Jahr 2045 – inklusive individueller Optionen für einzelne Viertel und



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



ESPLANADE IMMOBILIEN
BERATUNG GMBH

www.esplanade-immobilien.de

Tatsächlich wird das Fernwärmenetz wohl kaum in entlegene und eher locker bebaute Randlagen expandieren.

Immobilien. Die Hamburger Energiewerke stellen für ihr eigenes Stadtnetz noch in diesem Jahr einen Transformationsplan fertig. „Beim Ausbau unseres Fernwärmenetzes liegt der Fokus zunächst auf Mehrgeschossern im hochverdichteten Stadtgebiet“, erläutert Schwarz. Eigentümer und Wohnungsbaugesellschaften können dann bestimmen, welchen Weg und welchen Anbieter sie wählen. „Ob wir Gebäude schlussendlich anschließen können, hängt aber immer vom Einzelfall ab und bleibt auch eine marktliche Entscheidung seitens Eigentümer und Versorger“, sagt Schwarz.

Die Erwartungen sind nicht selten größer als die realen Perspektiven. Das erlebt auch Hegemann immer wieder bei seinen Kunden: „Eigentümer etwa aus Curslack oder Ochsenwerder setzen auf das Fernwärmenetz; dass es sicherlich gar nicht so weit kommen wird, wissen sie gar nicht“, so Hegemann. Tatsächlich wird das Fernwärmenetz wohl kaum in entlegene und eher locker bebaute Randlagen expandieren. Denn für die Erweiterung darf die Entfernung zum bestehenden Netz, welches sich einem breiten Gürtel rund um die Alster spannt, nicht zu groß ausfallen und muss eine kritische Masse von Haushalten erreichen. „Wir werden Immobilien entlang der Fernwärmeleitungen, die heute noch mit Öl oder Gas beheizt werden, an das Wärmenetz anschließen“, so Schwarz von den Hamburger Energiewerken. Der Netzausbau sei vorerst vor allem in Lokstedt, Dulsberg, Wandsbek und Altona geplant. Außerhalb des Stadtkerns würden darüber hinaus kleinere Nahwärmenetze auf- und ausgebaut, wenn die Nachfragedichte eine wirtschaftliche Umsetzung ermöglicht – so wie in Wilhelmsburg, wo solch eine Erweiterung geplant ist.

Preise für Fernwärmeanschlüsse möchte man bei den Hamburger Energiewerken nicht nennen, da der Aufwand für den Anschluss stark von den individuellen Bedingungen vor Ort abhängt. „Für Immobilien rund um die



Foto: www.co2online.de

In schlecht gedämmten Altbauten werden Wärmepumpen oder Solarthermie-Anlagen oft mit Gas-Brennwertkesseln kombiniert.



Foto: Pixabay

Für die meisten gut gedämmten kleineren Immobilien ist eine Wärmepumpe die beste Wahl.

Versorger derzeit verlaufen. „Für Einzel- und Reihenhäuser wird sich diese Option in der Regel aber nicht lohnen, da die Kosten für Fernwärme hier einfach zu hoch sind“, so Beckmannshagen. Das beginne mit den Wärmepreisen, die nur für hohe Abnahmemengen rabattiert werden. Zudem verändert sich der Bauaufwand mit der Größe der Immobilien kaum. Besonders teuer wird es etwa, wenn für die neuen Leitungen Straßen und Wege aufgebrochen werden müssen, um zum Haus zu gelangen. Obendrein

bestehenden Fern- oder Nahwärmeleitungen können Eigentümer aber bereits bei den Versorgern anfragen, ob ein Anschluss möglich ist und ein Angebot einholen“, so Beckmannshagen. Über das Hamburger Wärmekataster lässt sich einsehen, wo die Leitungen der verschiedenen

müssten die hohen Temperaturen im Fernwärmenetz für kleinere Immobilien an der Übertragungsstation auf dem Grundstück aufwendig runtergeregelt werden. Unterm Strich fallen die Fixkosten für ein kleines Einzelhaus laut Beckmannshagen dann fast genauso hoch aus wie für

WIR SCHAUEN AUCH ÜBER DEN TELLERRAND

Als führende Experten für Immobilieninvestments in Hamburg sind wir in der gesamten Metropolregion aktiv, denn das Interesse an attraktiven Anlageobjekten jenseits der Stadtgrenzen steigt kontinuierlich.

Ob bei dem Verkauf Ihres Mehrfamilienhauses oder bei Ihrer Suche nach renditestarken Investments – wir sind Ihr professioneller Partner.

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

zinshausteam-kenbo.de



ZINSHAUSTEAM
KENBO 
CHARTERED SURVEYORS

Gerade für kleinere Immobilien lässt sich die Energiewende mit einer individuellen Lösung schneller und meist auch wirtschaftlicher umsetzen.

ein sechsgeschossiges Mehrfamilienhaus mit 40 Parteien. Anschlussgesuche von kleinen Gebäuden mit einer Leistung von unter 25 kW werden derzeit ohnehin nur in Ausnahmefällen von den Versorgern bearbeitet – diese Information erscheint dann vorsorglich auch als erstes auf der Webseite des Wärmekatasters.

„Einfamilien- und Reihenhäuser stehen nicht im Fokus, wenn es um Neuanschlüsse an das Stadtnetz der Hamburger Energiewerke geht“, sagt Schwarz. Allerdings könnten die Eigentümer etwa in einer Reihenhaussiedlung neben Heizungsanlagen für einzelne Objekte auch über nachbarschaftliche Lösungen nachdenken, wie etwa eine größere Wärmepumpe samt kleinem Wärmenetz; die Kosten für den Bau tragen dann die Eigentümer. Dieses Subnetz, so Schwarz, könnte unter Umständen später mit einer Übergabestation an ein bestehendes Nah- oder Fernwärmenetz angeschlossen werden. „Solche Nachbarschaftslösungen funktionieren aber nur wirtschaftlich, wenn fast alle Eigentümer mitziehen und sich die Kosten teilen“, so Beckmannshagen. Das wiederum setze voraus, dass die verschiedenen Immobilien zeitgleich eine neue Heizung brauchen.

Für größere Einheiten könnte die leitungsgebundene Wärme jedoch eine Möglichkeit sein. „Sinn machen könnte der Anschluss aktuell vor allem für Wohnungseigentümergeinschaften, die in der Nähe bereits vorhandener Wärmenetze liegen“, sagt Beckmannshagen. Die Netze seien in der Regel bereits darauf ausgelegt, weitere Haushalte aufzunehmen. Alle anderen, die in naher Zukunft die Heizung erneuern möchten, sollten lieber nicht

auf den Netzausbau spekulieren, so sein Rat. Bis dahin könne es noch einige Jahre dauern, insbesondere für den Bestand seien die Planungsprozesse sehr komplex. Gerade für kleinere Immobilien lässt sich die Energiewende mit einer individuellen Lösung schneller und meist auch wirtschaftlicher umsetzen. Angefangen mit einer Wärmepumpe. Zwar wurde die direkte Verpflichtung zur Wärmepumpe im neuen Gebäudeenergiegesetz aufgehoben, „gleichwohl ist diese Alternative für die meisten Eigentümer die beste Wahl“, meint Hegemann von Hegemann Haustechnik. Dies gilt besonders für Gebäude, die nach der 3. Wärmeschutzverordnung aus dem Jahr 1995 errichtet wurden und somit bereits gut gedämmt sind. Bei älteren Häusern kann die Dämmung der obersten Geschossdecke und der Einbau einer Flächenheizung die Rahmenbedingungen unter Umständen schon merklich verbessern. Grundsätzlich gilt: Je weniger Strom die Wärmepumpe als Antriebsenergie benötigt, desto günstiger arbeitet sie. Geht zu viel Wärme über die Gebäudehülle verloren, frisst die Wärmepumpe beim Heizen sehr viel Strom. Das ist bei einem ineffizienten Betrieb unter Umständen vergleichbar wie der Verbrauch von Öl oder Gas der alten Heizung – „und wird dann teuer, Öl und Gas kosten immer noch weniger als Strom, bezogen auf die Kilowattstunden“, so Beckmannshagen. Wie effizient die Anlage im jeweiligen Gebäude arbeitet, errechnet ein Energieberater. Er empfiehlt nötige Maßnahmen für den Wärmeschutz, um die Wirtschaftlichkeit der Wärmepumpe entsprechend zu verbessern. „Im effizienten Betrieb benötigt sie im Vergleich zur Gasheizung nur ein Viertel der Energie“, so Hegemann. Wie sich die Strom- und Gaspreise künftig entwickeln, sei schwer absehbar, auch das verunsichere viele seiner Kunden, genauso wie die relativ hohen Kosten für eine Wärmepumpe. „Für ein Einfamilienhaus aus den 80er Jahren mit Fußbodenheizung startet der Preis für eine Luft-Wärmepumpe etwa bei 30.000 Euro“, so Hegemann. Den Umstieg auf eine klimafreundliche Heizung fördert der Staat. Mit dem neuen Heizungsgesetz sollen unter bestimmten Voraussetzungen bis zu 70 Prozent der Investition in eine klimafreundliche

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



Heizung – also nicht nur für Wärmepumpen – übernommen werden.

Erdwärmepumpen, die sich mit Wärme aus dem Erdreich speisen, statt wie eine Luft-Wärmepumpe aus der Außenluft, arbeiten zwar grundsätzlich effizienter, kosten unterm Strich aber auch ein gutes Stück mehr. „Die Tiefensonden oder Flächenkollektoren müssen unter der Erde verlegt werden, die Mehrkosten für eine 10-Kilowatt-Anlage liegen durchschnittlich bei bis zu 20.000 Euro“, berichtet Hegemann. Eine Luft-Wärmepumpe hingegen wird einfach nur draußen aufgestellt.

Ob Denkmalschutz oder das persönliche Budget: Nicht immer ist eine Dämmung der alten Gebäudehülle möglich. „Für solche Fälle kann eine Pelletheizung, die mit Holzpresslingen läuft, eine gute Alternative bieten“, sagt Beckmannshagen. Denn die Technik arbeitet – anders als

eine Wärmepumpe – wirtschaftlich mit hohen Vorlauftemperaturen. Zudem lässt sie sich besser anpassen, wenn später doch noch die Fenster ausgetauscht werden sollen oder mit einem Anbau die Wohnfläche vergrößert werden soll. Das Haus benötigt aber einen größeren Lagerraum und einen Schornstein. Die Kosten für eine Anlage starten für ein Einfamilienhaus etwa bei 35.000 Euro.

„Oft bauen wir auch in schlecht gedämmten Altbauten eine Hybridheizung ein“, ergänzt Hegemann. Dann liefert die Wärmepumpe oder die Solarthermie das Gros des Wärmebedarfs, an besonders kalten

Tagen deckt ein Gas-Brennwertkessel die Spitzenlasten ab. „Inzwischen bieten Hersteller auch praktische Lösungen, die zwei Technologien in einem Gerät verbinden“, so Hegemann. Der Preis für eine Gashybridheizung für ein Einfamilienhaus liegt etwa bei 35.000 Euro abzüglich der Förderung.

Und einfach Wasserstoff statt Gas nutzen? „Das überarbeitete Gebäudeenergiegesetz erlaubt zwar unter anderem eine H2-Ready-Gasheizung, die auf einen Wasserstoffanteil umrüstbar ist“, sagt Beckmannshagen. Auf diese Möglichkeit werden Eigentümer aber wohl nur in Ausnahmefällen zurückgreifen können, denn Wasserstoff ist knapp und teuer – und wird vorrangig von der Industrie eingesetzt werden.

Bettina Brüdgam



Foto: Pixelio

Eine Pelletheizung ist eine gute Alternative, wenn die Gebäudehülle nicht gedämmt werden kann.

ZINSHÄUSER

SEIT 1914

Deich



EDGAR WESSENDORF
Immobilien seit 1914

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

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



Wann:

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 Gebäudesanierung

Investitionen rückläufig

Reales Investitionsvolumen ist gut 13 Prozent niedriger als 2011

Von 2011 bis 2022 sind die jährlichen Ausgaben für die energetische Sanierung zwar um fast 40 Prozent auf 67 Milliarden Euro gestiegen, stellten die Forscher des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) einer Studie fest. Berücksichtigt man jedoch die gleichzeitige Preisentwicklung, liegen die realen Investitionen insgesamt deutlich unter dem Niveau Anfang der 2010er-Jahre, so die DIW-Experten. Der erste Tiefpunkt der realen Investitionen in die energetische Gebäudesanierung war laut DIW im Jahr 2015 zu verorten – zwischenzeitlich folgte eine Erholung der Investitionstätigkeit. Seit 2018 verharren die jährlichen realen Investitionssummen aber weit unter dem Niveau des Ausgangsjahres. Mit den zuletzt starken Preissteigerungen wurde 2022 ein neuer Tiefpunkt erreicht. Das reale Investitionsvolumen liegt nun gut 13 Prozent niedriger als 2011.

Ein Knick in der Dämmung

Die Autoren der Studie haben auch die einzelnen Maßnahmenbereiche getrennt voneinander betrachtet. Die Wand- und Dachdämmung ist ein wesentlicher Teil der energetischen Sanierung. Diese Maßnahmen hätten sich nach einem Abschwung im Betrachtungszeitraum bis 2022 nur leicht erholt, so die DIW-Forscher.

In die Dämmung von Wohngebäuden wurden zu laufenden Preisen im Jahr 2011 fast 12 Milliarden Euro investiert. Danach gingen die nominalen Investitionssummen stark zurück. Seit 2017 ziehen die Werte wieder an und liegen im Jahr 2022 nominal um knapp 2,5 Milliarden Euro höher als 2011.

Keine Dynamik beim Fenstertausch

Der Austausch von Fenstern und Außentüren zeigt laut Studie wenig Dynamik. Die Ausgaben in jeweiligen Preisen stiegen nahezu durchgängig von fast 12 Milliarden Euro im Jahr 2011 auf 17 Milliarden Euro 2022. Die realen Investitionszuwächse in diesem Bereich sind jedoch ebenfalls rückläufig. Real lagen die Investitionen zeitweise sogar deutlich höher als heute. Gegenüber 2017 ergibt sich ein Minus von 15 Prozent.

Ausgaben für Heizung legen unterm Strich zu

Die Ausgaben für die Erneuerung der Heizungsanlagen legten bei Wohngebäuden zu. Im Jahr 2011 wurden für die Erneuerung von Heizungsanlagen in diesem Bereich knapp 10 Milliarden Euro aufgewendet. Dagegen waren es 2022 weit mehr als 17 Milliarden Euro. Die Ausgabenzuwächse reichten sogar aus, die realen Investitionen in die Erneuerung der Heizungen zu erhöhen. Im Jahr 2022 lag die Investitionssumme preisbereinigt um rund 10 Prozent über der von 2011.

Die Forscher resümieren, dass nur schwer zu bewerten sei, in welchem Ausmaß durch die bisherigen politischen Maßnahmen Fortschritte bei der Gebäudesanierung erzielt werden konnten. Allerdings sei bei den Energiepreisschwankungen teilweise ein deutlicher Zusammenhang mit den Änderungen der Investitionen in die energetische Gebäudesanierung zu sehen.



Hausverwaltung gesucht?
Preiswert und transparent!

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



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

Bauaufsichtsbehörden in Hamburg

Fit für die Zukunft

Neue Softwarelösung für Bauantragsverfahren

Hamburgs Bauaufsichtsbehörden machen sich fit für die Zukunft und digitalisieren sämtliche Bauantrags- und Genehmigungsprozesse. Ziel ist es, vorhandene Ressourcen effizienter einzusetzen, die Bau- und Wohnungswirtschaft weiter zu entlasten und ihr den Rücken freizuhalten für das wesentliche gemeinsame Ziel: die Bereitstellung von möglichst viel bezahlbarem Wohnraum in Hamburg.

Die Beschleunigung von Bauantrags- und Genehmigungsprozessen in immer komplexer werdenden baurechtlichen Zulässigkeitsprüfungen ist ein sehr wichtiges Thema.

Eine zentrale Rolle spielt dabei Hamburgs neue Softwarelösung für Bauantragsverfahren Oktagon. Die Anwendung löst das in die Jahre gekommene Programm BACom (Behördliche Aufgaben mit Computerunterstützung) ab. Oktagon basiert auf einer Standardsoftware, die an die spezifischen Anforderungen in der Hamburger Verwaltung angepasst wurde. Die Pilotierung des Programms startete Ende 2021. Nach einer Testphase wurde das

Programm im Frühjahr 2023 in Hamburg eingeführt. Mit Oktagon wird erstmals die gesamte Genehmigungskette digital und vollständig papierlos abgebildet. Das hat erhebliche Vorteile im gesamten Bauantragsverfahren und führt zukünftig zu einer spürbaren Beschleunigung der Prozesse. Gleichzeitig wurden mit Oktagon die „E-Bauakte“ sowie eine Scanlösung zur Digitalisierung eingehender Bauanträge implementiert. Vom Upload der Bauvorlagen über die Prüfung und Validierung der gemachten Eingaben bis hin zur Nachreichung von Unterlagen ist mit Oktagon der gesamte Prüf- und Genehmigungsvorgang nun digitalisiert.

Die Softwaregrundlage, auf der auch Oktagon basiert, hat sich bereits in einigen Bundesländern und größeren Kommunen bewährt und wird auch dort erfolgreich eingesetzt. Gleichwohl ist nahezu jede Einführung eines neuen IT-Systems – genauso wie die Umstellung auf papierlose, rein digitale Prozesse – zunächst mit besonderen Herausforderungen verbunden. Die Nutzung eines neuen IT-Systems mit veränderten Arbeitsabläufen und neuen Herangehensweisen ist ungewohnt und muss eingeübt werden. Das sorgt zunächst für Mehraufwand in der Bearbeitung und es dauert bisweilen etwas Zeit,

bis sämtliche Fortschritts Effekte sichtbar sind. Typisch für derartige Softwareeinführungen sind parallel zum Einführungsprozess laufende Anpassungen, Programmoptimierungen und Fehlerbehebungen im laufenden Prozess.

In der Bearbeitung führt das zu einer besonderen Herausforderung – etwa durch die gleichzeitige Arbeit in zwei IT-Systemen, solange noch nicht alle Anträge digital eingereicht werden. Daher

Ziel ist es, vorhandene Ressourcen effizienter einzusetzen, die Bau- und Wohnungswirtschaft weiter zu entlasten und möglichst viel bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen.

kann auch die Bau- und Wohnungswirtschaft eine erfolgreiche Implementierung von Oktagon aktiv fördern: Jeder digital eingereichte Bauantrag unterstützt die Einführung der neuen Software und hilft, Bearbeitungszeiten zu reduzieren. Digitale Bauantragstellungen sollten daher von jetzt an die Regel sein. Somit ist digital der neue Standard. Am Ende des Einführungsprozesses steht die komplett digitale Genehmigungskette – mit allen Vorteilen für Unternehmen und Verwaltung gleichermaßen. Weitere Informationen unter <https://www.hamburg.de/baugenehmigung/17084264/faqshbauo/>.



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 11/2023:
05.10.2023

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

Studie

Barrierefreies Wohnen

Bedarf und Herausforderungen bei altersgerechtem Wohnraum

Mit der immer älter werdenden Gesellschaft steigt der Bedarf an barrierefreiem Wohnraum. Doch wie steht es um die tatsächliche Versorgungslage in Deutschland? Eine aktuelle Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) Köln wirft einen Blick auf

die jüngsten Entwicklungen und analysiert den Bedarf, die Verfügbarkeit und die Hindernisse bei der Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum.

Der Bedarf an barrierefreiem Wohnraum in Deutschland ist gegenüber einem Defizit von etwa 1,8 bis 2 Millionen Wohnungen alarmierend hoch. Die Untersuchung zeigt, dass es pro 100 Haushalten, die barrierefreien Wohnraum benötigen, nur etwa 33 entsprechende Wohnungen gibt. Die Unterschiede zwischen den Bundesländern und strukturelle Markthemmnisse, welche Investitionen erschweren, tragen zur Komplexität des Problems bei.

Die Zielgruppen für barrierearmes Wohnen sind breit gefächert und umfassen Senioren, Familien mit Kindern und Menschen mit Pflegebedarf oder Behinderung. Die Studie nutzt Erfahrungswerte und Daten aus der Pflegestatistik, wobei Seniorenhaushalte mit mobilitätsein-

Tipp

Das KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ bietet finanzielle Unterstützung für Umbaumaßnahmen zur Reduktion von Barrieren in bestehenden Wohnungen und Gebäuden. Ziel ist es, Eigentümer und Bauherren zu ermutigen, Umbauten vorzunehmen, die den Anforderungen an Barrierefreiheit näherkommen, ohne unbedingt alle Standards erfüllen zu müssen. Weitere Informationen unter: hausund.co/AltersgerechtUmbauen

geschränkten Mitgliedern einen Anteil von etwa 23 Prozent ausmachen. Die Studie untersucht auch die Anzahl der Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern in den einzelnen Bundesländern.

Bundesländer im Vergleich: Wer führt, wer hinkt hinterher?

Einige Bundesländer sind Vorreiter bei der Bereitstellung von barrierefreiem Wohnraum, während andere erheblichen Aufholbedarf haben. Die Unterschiede können durch verschiedene Faktoren beeinflusst werden, darunter verfügbare Fördermittel, Bauordnungen, die demografische Zusammensetzung der Bevölkerung oder ob es sich um eine städtische oder ländliche Gegend handelt. Während einige Bundesländer von einer proaktiven Politik profitieren, welche die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum vorantreibt, kämpfen andere mit strukturellen und finanziellen Herausforderungen. Die niedrigsten Versorgungsquoten finden sich in Hessen, Sachsen und Thüringen. Berlin liegt etwas über dem Bundesdurchschnitt, ebenso das bevölkerungsreichste Bundesland Nordrhein-Westfalen. Insgesamt gibt es jedoch zu wenige barriere-reduzierte Wohnungen für alle Zielgruppenhaushalte.



Sie bevorzugen eine qualifizierte Immobilienverwaltung?

Wir ebenfalls!

kfm
verwaltung

Kfm Verwaltung GmbH
Eimsbütteler Chaussee 23
20259 Hamburg

E-Mail: info@kfmverwaltung.de
Tel.: +49 40 228 588 36-0
www.kfmverwaltung.de

Klimaschutzgesetz

Photovoltaik und Gründach

Gesetzesnovelle sieht geänderte Vorschriften für Eigentümer vor

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat ihre Klimaziele weiter verschärft. Um den CO₂-Ausstoß bis 2030 um 70 Prozent im Vergleich zu 1990 zu senken und bis 2045 komplett klimaneutral zu werden, sind unter anderem neue Vorschriften zur Solarstromerzeugung auf Dächern in Planung. Ein neuer Klimaplan und das neue Klimaschutzgesetz wurden Ende August vom Hamburger Senat beschlossen und der Bürgerschaft zur Beratung und Beschlussfassung weitergeleitet.

Die Novelle des Klimaschutzgesetzes sieht nun schon ab 2024 eine Photovoltaik-Pflicht für Bestandsgebäude vor, wenn „wesentliche Umbauten des Daches“ vorgenommen werden. Um wesentliche Umbauten handelt es sich, wenn die wasserführende Schicht durch einen Dachausbau, durch eine Dachaufstockung oder durch eine grundständige Dachsanierung erheblich erneuert wird (§ 3 Nummer 27 HmbKliSchG). Bei wesentlichen Um-

bauten des Daches sollen Eigentümer anschließend mindestens 30 Prozent der Dachfläche mit Solarmodulen belegen. Für die gesetzlich vorgegebene Mindestbelegung ist die Nettodachfläche maßgebend, da viele Dächer im Bestand aufgrund ihrer Ausrichtung oder angesichts bestehender Dachaufbauten nicht uneingeschränkt nutzbar sind. Bei Neubauten ist hingegen die Bruttodachfläche relevant, da sich die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage hier in die Planung einbeziehen lässt. Um Eigentümern die Installation von Solaranlagen zu erleichtern, sind zudem Änderungen der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vorgesehen. Demnach sollen Solaranlagen nunmehr ohne Abstand bis an die Wände herangebaut werden können, sofern sie diese nicht überragen (§ 30 Absatz 5 Nummer 1 HBauO). Werden die Wände lediglich bis unter die Dachhaut geführt, soll nur noch ein Mindestabstand von einem halben Meter gelten. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass es sich um eine Solaranlage handelt, die maximal 30 Zentimeter über der Dachhaut installiert oder in das Dach integriert wird (§ 30 Absatz 5 Nummer 2 HBauO).

Ab 2027 soll für neue und bestehende Gebäude zudem eine Gründachpflicht gelten. Eigentümer von Bestandsgebäuden sind dann dazu verpflichtet, bei wesentlichen Umbauten des Daches nicht nur 30 Prozent der Nettodachfläche mit Solarmodulen auszustatten, sondern auch mindestens 70 Prozent der infrage kommenden Dachfläche zu begrünen.

Das Klimaschutzgesetz sieht alternative Erfüllungsoptionen vor. Statt des Daches sollen etwa auch die Fassade oder die Gebäudehülle dazu genutzt werden können. Zudem kann die Pflicht im Einzelfall ganz oder teilweise entfallen. So ist es etwa denkbar, dass weniger als 30 Prozent der Nettodachfläche belegt werden muss, wenn schon eine Solarthermie-Anlage auf dem Dach installiert ist, wenn das Gebäude unter Denkmalschutz steht oder wenn es sich in einem Gebiet mit städtebaulicher Erhaltungsverordnung befindet. Auch technische oder wirtschaftliche Gründe können die zu belegende Fläche verringern und sogar dazu führen, dass die Pflicht ganz entfällt.

Wir fräsen Kanäle für Ihre Fußbodenheizung

Eine Fußbodenheizung **nachträglich** in den Estrich zu fräsen ist eine nachhaltige, zukunftsorientierte und energieeffiziente Lösung.





VORTEILE FÜR SIE:

- Keine mühevollen Entfernen des alten Estrichs
- Keine wochenlange Trocknungszeit
- Kein Verlust der Aufbauhöhe
- Fertigstellung innerhalb von zwei Tagen (je nach Größe der Fläche)



FISCHER
Abdichtung & Sanierung

T: 04123-9365661 • M: 0151-581 778 42
Fischer.Abdichtungstechnik@gmail.com
www.trocknerfritze.de



Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Gebäudeenergiegesetz

Novelle ist beschlossen

Wie es mit den Heizungen im Gebäudebestand weitergehen soll

Über kaum etwas wurde in den letzten Monaten so heftig diskutiert wie über die geplante Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Für Aufruhr sorgten unter anderem das ursprünglich angedachte Betriebsverbot von fossilen Heizungen sowie die Erwägung, dass auch funktionierende Heizungen umgehend ausgetauscht werden müssen. Inzwischen ist klar: So weit wird es nicht kommen. Am 8. September 2023 wurde eine überarbeitete Fassung des Gebäudeenergiegesetzes vom Bundestag beschlossen, die am 1. Januar 2024 in Kraft treten soll. Bei Redaktionsschluss stand eine Abstimmung durch den Bundesrat noch aus. Die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes sieht vor, dass ab dem 1. Januar 2024 nur noch Heizungen neu eingebaut werden dürfen, die mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien betrieben werden. Zunächst soll diese Vorgabe ausschließlich für Neubaugebiete gelten. Funktionierende Heizungen in Bestandsgebäuden sollen erst einmal weiterlaufen und bei Bedarf repariert werden können. Erst wenn die Heizung kaputt geht und keine Reparatur mehr möglich ist, soll die 65-Prozent-Regelung greifen. Die Pflicht, eine Heizung mit einem Anteil von 65 Prozent erneuerbaren Energien einzubauen, betrifft Eigentümer aber nur dann, wenn auch eine kommunale Wärmeplanung vorliegt. Das Wärmeplanungsgesetz (WPG) soll zeitgleich mit der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes in Kraft treten. In Hamburg wird die Wärmeplanung voraussicht-

lich schon Ende 2024 abgeschlossen sein. Ist danach ein Heizungstausch notwendig, soll zunächst eine allgemeine Übergangsfrist von fünf Jahren gelten. Das heißt, dass Eigentümer höchstens für fünf Jahre übergangsweise eine Heizungsanlage neu einbauen und betreiben können, die den gesetzlich vorgeschriebenen Anteil von erneuerbaren Energien nicht erfüllt. Erst nach Ablauf der Fünfjahresfrist muss eine Heizung eingebaut werden, die den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Bis zum Anschluss an ein Wärme- oder Wasserstoffnetz sowie für Gasanlagenheizungen und Einzelöfen gelten weitere Vorschriften. Solange keine Wärmeplanung vorliegt, sollen Eigentümer auch nach dem 1. Januar 2024 alle Heizungsarten einbauen können, sofern sie sich im Vorfeld professionell beraten lassen. Voraussetzung ist allerdings, dass die ausgewählte Heizungsart ab 2029 anteilig mit Biomasse oder Wasserstoff betrieben werden können. Das gilt auch für Ölheizungen, für die das Einbauverbot aufgehoben wird, da diese mit E-Fuels betrieben werden können. Ab 2045 sind fossile Heizungen generell nicht mehr erlaubt. Detaillierte Informationen zu den in der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes enthaltenen Vorschriften erhalten Sie in den kommenden Ausgaben des Verbandsmagazins.

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Richtigstellung:

Im Hamburger Grundeigentum 08/2023 ist auf Seite 16 ein Artikel zum Thema „Gebäudesanierung“ erschienen. Darin wird unter anderem berichtet, dass die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV) nach dem Wortlaut in § 1 EnSimiMaV nur für Unternehmen gilt. Das ist nicht korrekt. Aus der Inhaltsübersicht der Verordnung geht hervor, dass Unternehmen lediglich von Titel 2 „Maßnahmen zur Energieeinsparung in der Wirtschaft“ betroffen sind. Titel 1 „Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz von Heizungsanlagen“ gelten hingegen sehr wohl für Privatpersonen und somit auch für private Eigentümer.

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

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

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

Harburg-Wilhelmsburg: Vortragsveranstaltung

Termin: Donnerstag, den 19. Oktober 2023 um 18 Uhr

Ort: Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Hamburg

Thema: Vererben – Verschenken – Verbrauchen

Referent: Peter Schlatermund, Notar a. D. und Rechtsanwalt a. D.

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

Rissen: Besuch des Montblanc Hauses (Museum und Manufaktur)

Termin: Freitag, den 27. Oktober 2023 um 9.15 Uhr

Ort: Montblanc Haus (Museum und Manufaktur), Hellgrundweg 88, 22525 Hamburg

Agenda: Die Führung durch Museum und Manufaktur/Produktion erfolgt in zwei Gruppen à 10 Personen. Zwischen den Bereichen gibt es eine kleine Kaffeepause in einem der Meeting Rooms. Insgesamt dauert die Führung etwa 2,5 Stunden.

Kosten: 15 Euro pro Person für Mitglieder, 20 Euro pro Person für Nichtmitglieder

Anmeldung: Telefonisch unter 040/24 04 24 oder per E-Mail unter grundeigentuemerrissen@t-online.de

Da nur 20 Plätze zur Verfügung stehen, ist der Ortsverein gezwungen, nach Anmeldung/Geldeingang auf dem Konto vorzugehen.

Online-Veranstaltung: Elementarschutzversicherung – wenn extreme Naturereignisse Schäden hervorrufen

Veranstalter: GEV Grundeigentümer-Versicherung

Termin: Dienstag, den 5. Dezember 2023 von 10 bis 11 Uhr

Themen: Welche Schäden deckt ein Elementar-Zusatzschutz ab, welche nicht und wann ist eine Elementarschutzversicherung sinnvoll?

Referentin: Nicole Meißner – Teamleitung Direktvertrieb – GEV Grundeigentümer-Versicherung

Anmeldung: Nur online unter <https://www.grundeigentuemerverband.de/Seminare>

Die Online-Veranstaltung ist kostenfrei.

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

Ausstellung in der Hauptgeschäftsstelle

Innehalten

Ilona Edler von der Planitz stellt bis Dezember 2023 ausgewählte Kunstwerke in den Beratungsräumen der Hauptgeschäftsstelle aus. Für die studierte Sozialpädagogin ist die Malerei eine Quelle der Kraft und Erholung. Die Themen ihrer Werke sind vielfältig und der Anlass für ein neues Bild ergibt sich vornehmlich in Momenten der Entschleunigung und des Innehaltens. Im kreativen Schaffensprozess geht es ihr jedoch



Ilona Edler von der Planitz

nicht nur darum, ein Motiv darzustellen. Genauso wichtig ist es ihr, eigene Gedanken und Gefühle in das Bild einzubringen und zu erreichen, dass

der Betrachter die Atmosphäre spürt. Ilona Edler von der Planitz hat die Malerei Ende der 1980er Jahre für sich entdeckt. Ihre Fertigkeiten konnte sie anschließend knapp zehn Jahre lang bei dem Künstler und Musiker Thomas Reich ausbilden und verfeinern. Zudem ist sie die Gründerin der Gruppe „Kunstmalheur“ in Griebenow. Ihre Werke hat Edler von der Planitz bereits in zahlreichen Ausstellungen präsentiert.

Michel-Veranstaltung

„Wasser für alle, alle für Wasser“

Benjamin Adrion über (s)eine soziale Vision und freudvolles Engagement

Am 4. September 2023 war es wieder so weit: Die Hauptkirche St. Michaelis öffnete ihre Pforten für die Vortragsveranstaltung des Grundeigentümer-Verbandes. Nachdem Torsten Flomm und Hauptpastor Alexander Röder die Teilnehmer wie gewohnt mit einleitenden Worten begrüßt hatten, folgte der Vortrag zum Thema „Wie eine soziale Vision und freudvolles Engagement die Welt verändern können“. Darin nahm der Referent Benjamin Adrion die Teilnehmer mit zu den Ursprüngen von „Viva con Agua“ und erläuterte, wie sich die „All-Profit-Organisation“ für die Mission „Wasser für alle einsetzt“.



Foto: Julia Krämer

Dabei stand weniger das „physische Wie“, wie etwa der Bau von Brunnen oder Quelleinfassungen, sondern vielmehr der gedankliche Ansatz im Vordergrund. Der Vortrag wurde dadurch zu einem beeindruckenden Plädoyer für eine Welt, die von Vertrauen und Zuversicht, Hoffnung und positivem

Denken, Aktivismus und Inspiration, Freude und Neugier sowie von Liebe zum sozialen Engagement getragen wird. Außerdem verriet Adrion, dass die als Ort der Freude und Verbindung konzipierte „Villa Viva“ auch als Vorbild für eine Stadt dienen soll, die den Bewohnern und nicht etwa ausländischen Investoren gehört. Musikalisch untermalt wurde die Vortragsveranstaltung wie immer vom Harvestehuder Sinfonieorchester. Wer weder vor Ort sein noch den Livestream nutzen konnte, findet auf der Webseite www.grundeigentuemerverband.de in der Rubrik „Aktuelles“ den Link zur Aufzeichnung.

Scrollen Sie in die Zukunft:

Innovative Gegensprechanlagen von Intratone für große Gebäudekomplexe

Die GSM-basierten Gegensprechanlagen sind nicht nur besonders **kosteneffizient und sicher** – ausgestattet mit einem innovativen **Scroll-System**, sind sie auch perfekt geeignet für **Wohnblöcke mit einer großen Anzahl an Wohnungen**.

Informieren Sie sich jetzt!



- ✓ **Müheloses Navigieren** durch das Gebäudeverzeichnis dank Pfeiltasten
- ✓ **Kontaktieren** der Bewohner **per Ruftaste** oder **programmierter Kurzwahlen**
- ✓ **Flexibles Verwalten** der Einheiten mit dem Intratone Online-Verwaltungstool

Die Unterputz-Gegensprechanlage Vendone wurde dabei speziell für **große Gebäudekomplexe** wie Studentenwohnheime konzipiert. Mit ihrem intuitiven Scroll-System, das **bis zu 1.000 Namen** speichern kann, verwandelt sie jedes umfangreiche Gebäudeverzeichnis in eine benutzerfreundliche Oberfläche.

Informieren Sie sich auch online:
www.intratone.de/gegensprechanlagen

Intratone GmbH
Niederkasseler Lohweg 191
D - 40547 Düsseldorf

T +49 (0) 211 / 601 770-0
E info@intratone.de
W www.intratone.de



intratone
einfach.intelligent.

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



Sicherung und Beitreibung von Mietforderungen

Von Hans Reinold

Horst, 5. Auflage 2018, ISBN 978-3-939787-94-5

Die Eigenkapitaldecke von privaten Vermietern reicht in den allermeisten Fällen nicht aus, um Mietforderungsausfälle abzufangen. Die Broschüre zeigt Wege aus diesem Dilemma auf. Neben Tipps zu vorbeugenden Maßnahmen etwa bei der Auswahl der Mieter und der Prüfung der Bonität werden wichtige Hinweise zur Gestaltung des Mietvertrags gegeben. Vor allem aber liegt der Schwerpunkt auf der Realisierung von ausstehenden Mietforderungen.

Preis: 14,95 Euro

Betriebskosten – Wirksam vereinbaren und erfolgreich umlegen

Von Carsten Brückner, 9. Auflage 2019, ISBN 978-3-96434-004-7

Dieser Ratgeber bietet allen Vermietern Unterstützung bei der Umlage der Betriebskosten. Von der richtigen Vereinbarung der Kostenarten, des Umlageschlüssels und der Höhe der Vorauszahlungen bis zur Abrechnung wird alles Wichtige erläutert – selbstverständlich auch die Betriebskostenarten im Einzelnen. Einen schnellen Einstieg gewährleistet der Betriebskosten-Kompass für Wohnraummiete.

Preis: 12,95 Euro

Nachbars Grenzbewuchs

Von Dr. Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2021, ISBN 978-3-96434-017-7

In dieser Broschüre geht es um das Thema „Beseitigung und Rückschnitt von Grenzbepflanzungen des Nachbarn“. Was kann ich von meinem Nachbarn verlangen, was kann ich

– ohne dass ich meinen Nachbarn einspanne – selbst tun; anders ausgedrückt: Kann ich mir selbst helfen und an des Nachbarn Pflanzen und Bäume an der Grenze Hand anlegen – habe ich ein Selbsthilferecht? Der Rückschnitt von Grenzbewuchs – Bäume, Hecken, Sträucher, Pflanzen nimmt genau wie Streitigkeiten um seine völlige Beseitigung einen großen Stellenwert ein. In der Beratungspraxis zeigen sich immer wieder „Klassiker“, die als Eingangsszenario in einer ersten Betrachtung vorgestellt werden.

Preis: 12,95 Euro

Alle Bücher und Broschüren sind im Online-Shop erhältlich

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie F.

Familie F. ist vor mehr als sechs Jahren mit ihren zwei Söhnen aus dem Irak nach Deutschland geflohen. Im Irak war der Familienvater Apotheker, leider ist die Anerkennung dieses Berufes hier in Deutschland schwierig. Herr F. lässt sich davon aber nicht unterkriegen, hat in den letzten Jahren sehr gut deutsch sprechen gelernt und arbeitet aktuell bei einer Drogeriemarktkette. Frau F. ist noch dabei, ihre Deutschkenntnisse auszubauen. Die zwei Söhne im Alter von 20 und 15 Jahren sind gut vernetzt im Hamburger Westen. Der ältere Sohn hat eine Ausbildung zum Einzelhandelskaufmann absolviert und ist bei einer Supermarktkette angestellt. In seiner Freizeit trifft er sich gerne mit Freunden oder geht ins Fitnessstudio. Der jüngere Sohn besucht die Stadtteilschule in Niendorf, sein Lieblingsfach ist Kunst. Auch in seiner Freizeit malt und zeichnet er gerne, aber genauso wichtig ist ihm das Fußballspielen mit seinen Freunden auf dem Bolzplatz. Neben den Ausflügen ins Grüne mag die gesamte Familie Kulturveranstaltungen. Die Familie wird vom ehrenamtlichen Wohnungslotsen Herrn R. unterstützt. Sie lernten sich bereits 2017 in der Alten Schule Niendorf kennen und treffen sich dort immer noch alle zwei Wochen, um gemeinsam zu klönen und eventuelle Anliegen zu besprechen. Herr R. unterstützt die Familie auch bei der Wohnungssuche. Familie F.

ist sicher, irgendwann die Nadel im Heuhaufen zu finden und mit einer eigenen Wohnung noch mehr in Hamburg anzukommen. Der Wohnungslotse Herr R. bleibt auch in einem bestehenden Mietverhältnis als Ansprechperson für Vermietende bestehen, genauso wie die Wohnbrücke Hamburg.

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


WOHNBRÜCKE
HAMBURG

Wohnbrücke Hamburg
Koordinierungsstelle

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

1

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 Schlöber, Rechtsanwältin Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 100 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

2

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

3

Online-Seminar: Aktuelle Rechtsfragen rund um die Eigentümersammlung – 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

4

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

5

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

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

6

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

7

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: 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

Weihnachtsmärchen 2023

Bieberhaus • Heidi-Kabel-Platz 1 (ehem. Hachmannplatz) • 20099 Hamburg

„Rumpelstilzchen“ im Ohnsorg-Theater



Ein armer Müller behauptet fälschlicherweise, dass seine Tochter Stroh zu Gold spinnen kann. Als die Müllerstochter auf Wunsch des Königs über Nacht Stroh in Gold verwandeln soll, taucht ein kleines Männlein auf und hilft ihr. Als Bezahlung bekommt es die Kette des Mädchens. Der König ist begeistert und fordert das Mädchen erneut auf, Stroh zu Gold zu spinnen. Wieder steht ihr das Männlein zur Seite und erhält zum Dank den Ring der jungen Frau. Als sie jedoch zum dritten Mal ihre Künste beweisen soll, hat sie nichts mehr, was sie ihrem Helfer geben könnte. Das Männlein hilft ihr trotzdem, verlangt dafür aber einen hohen Preis: ihr erstes Kind. Einziger Ausweg: Sie errät den Namen des Männleins. Herausforderung angenommen!

Auch in diesem Jahr lädt der Grundeigentümer-Verband Hamburg wieder alle Kinder, deren Eltern und andere Begleitpersonen zur Aufführung des Weihnachtsmärchens ein.

1. Vorstellung: Sonnabend, den 25. November 2023 um 11 Uhr
2. Vorstellung Sonnabend, den 25. November 2023 um 13.30 Uhr
3. Vorstellung Sonnabend, den 25. November 2023 um 16 Uhr

Preis für die Karten: 17 Euro (sichtbehinderte Plätze: 15 Euro)

Details zum Verkauf der Eintrittskarten werden im Hamburger Grundeigentum 11/2023 sowie auf unserer Webseite unter www.grundeigentuemerverband.de in der Rubrik „Veranstaltungen“ bekannt gegeben.

Die Einnahmen aus dem Verkauf einer Vorstellung fließen der Hamburger Tafel e. V. zu.

Neu im Team



Andrea Preuhs-Diroy verstärkt seit dem 1. September 2023 das Team des Grundeigentümer-Verbandes. Mitglieder, die die Beratungsleistungen des Verbandes in Anspruch nehmen, dürften die neue Kollegin bereits kennen. Als Teil des Serviceteams unterstützt sie nämlich nicht nur bei der Vereinbarung von Beratungsterminen während der telefonischen Terminvergabe, sondern bedient auch den Empfang in den Beratungsräumen der Hauptgeschäftsstelle. Gemeinsam mit ihren Kolleginnen betreut sie zudem das zentrale E-Mail-Postfach und sorgt in diesem Zusammenhang unter anderem auch dafür, dass schriftliche Beratungsanfragen an die richtigen Berater weitergeleitet werden.

Einkommensteuer

Photovoltaik-Anlagen

Kleine Anlagen können steuerfrei betrieben werden

Der Betrieb einer Photovoltaik-Anlage führte bisher grundsätzlich zu sogenannten Einkünften aus Gewerbebetrieb. Das hat sich mittlerweile geändert. Laut eines Schreibens des Bundesfinanzministeriums aus Mitte Juli 2023 gilt nun folgendes: Das Betreiben jeweils einer Anlage à 25 kWp auf drei Einfamilienhäusern ist steuerfrei. Betreiben Eheleute auf dem Dach des gemeinsamen Einfamilienhauses jeweils eine Anlage mit 16 kWp, so bleiben die Anlagen steuerfrei. Das Betreiben einer Anlage mit mindestens 34 kWp auf einem Einfamilienhaus ist steuerpflichtig. Beim Betreiben jeweils einer Anlage mit 15,1 kWp auf einem Haus mit zwei Wohneinheiten und einer dazugehörigen Garage sind beide Anlagen steuerpflichtig. Die Leistungen aller steuerbefreiten Photovoltaik-Anlagen des Steuerpflichtigen dürfen insgesamt 100 kWp nicht überschreiten. Die automatische Befreiung von der Einkommensteuer

erstreckt sich auf alle Einnahmen und Entnahmen unabhängig von der Verwendung des erzeugten Stroms. Als Einnahmen in diesem Sinne gelten Einspeisevergütungen, Entgelte für Stromlieferungen an Mieter, Entgelte für das Aufladen von Elektro- oder Hybridelektrofahrzeugen, Zuschüsse sowie vereinnahmte und erstattete Umsatzsteuer. Kehrseite der Steuerbefreiung ist, dass Ausgaben, die mit diesen steuerbefreiten Einnahmen in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang stehen, nicht mehr als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abgezogen werden können. Es greift damit das grundsätzliche Abzugsverbot für steuerbefreite Einnahmen aus § 3 c Absatz 1 Einkommensteuergesetz. Dies betrifft auch die Absetzungen für Abnutzung für die nunmehr automatisch steuerbefreiten Photovoltaik-Anlagen.

Sibylle Barent

www.hausundgrund.de



**Ihre Immobilie
klimafit gestalten.**

**Energiekosten senken und
langfristig günstige Zinsen
sichern.**



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

Meine Bank heißt Haspa.

Haspa
Hamburger Sparkasse

Fragen und Antworten

? Ich habe den Grundsteuerwertbescheid für mein Reihenhaus in Hamburg erhalten. Sowohl die Wohn- als auch die Grundstücksflächen sind richtig wiedergegeben worden. Sollte ich trotzdem Einspruch gegen den Bescheid einlegen?

Wenn der Bescheid inhaltlich richtig ist, brauchen Sie grundsätzlich keinen Einspruch einzulegen. Richtig ist der Bescheid, wenn die Flächen korrekt übernommen wurden und mit den Äquivalenzzahlen aus § 3 Hamburgisches Grundsteuergesetz multipliziert wurden. Die Äquivalenzzahl für Wohnflächen beträgt 0,50 Euro pro Quadratmeter, für den Grund und Boden beträgt sie 0,04 Euro pro Quadratmeter, soweit das Grundstück nicht über 10.000 m² groß ist oder die Grundstücksfläche das Zehnfache der Wohnfläche übersteigt. Der Experte, der für Haus & Grund Deutschland und den Bund der Steuerzahler die Verfassungswidrigkeit des Bundesmodells geprüft hat, hat wiederholt erklärt, dass seiner Ansicht nach die Grundsteuermodelle in Hamburg, Niedersachsen, Hessen und Bayern verfassungskonform sind. Ein Einspruch sollte daher grundsätzlich nur bei fehlerhaften Bescheiden eingelegt werden.

? Für meine Immobilie in Schleswig-Holstein habe ich sowohl den Grundsteuerwertbescheid als auch den Grundsteuermessbescheid erhalten. In der Presse habe ich gehört, dass gegen die Bescheide wegen der Verfassungswidrigkeit des Bundesmodells unbedingt Einspruch eingelegt werden soll. Ist das richtig?

Es wird vertreten, dass das Bundesmodell, welches unter anderem in Schleswig-Holstein gilt, verfassungswidrig sein soll. Dieses wird in den Musterverfahren von Haus & Grund Deutschland und dem Bund der Steuerzahler überprüft. Eine endgültige Entscheidung wird vermutlich erst in mehreren Jahren vorliegen. Sollte das Bundesverfassungsgericht das Bundesmodell für verfassungswidrig halten, ist es sehr wahrscheinlich, dass wie bei dem Verfahren gegen das alte Grundsteuermodell alle Eigentümer:innen betroffen sein werden, unabhängig davon, ob sie einen Einspruch eingelegt haben oder nicht. Denn das Bundesverfassungsgericht würde im Falle der Verfassungswidrigkeit wahrscheinlich

entscheiden, dass das verfassungswidrige Modell für eine Übergangszeit weiter verwendet werden darf und durch ein verfassungskonformes Modell zu ersetzen ist. Ein Einspruch wegen einer möglichen Verfassungswidrigkeit ist daher wahrscheinlich nicht erforderlich. Selbstverständlich steht es Ihnen frei, trotzdem fristwährend einen Einspruch einzulegen. Sollte der Bescheid fehlerhaft sein, sollten Sie in jedem Fall Einspruch gegen diesen einlegen.

? Auf meinem Grundstück in Hamburg befindet sich ein einzelner Walnussbaum, den ich fällen lassen möchte. Meine Nachbarin behauptet jedoch, er sei nach der Hamburgischen Baumschutzverordnung geschützt. Ich war der Meinung, dass Obstbäume nicht geschützt sind. Was ist richtig?

Zwar werden Walnussbäume regelmäßig zu den Obstbäumen gezählt, die Baumschutzverordnung wurde jedoch im Februar 2023 grundlegend überarbeitet. Dabei wurde in § 1 Absatz 3 Baumschutzverordnung geregelt, dass Obstbäume zwar nicht geschützt sind, Walnussbäume und Esskastanien wurden aber von dieser Ausnahme wieder ausgenommen. Daher ist ein Walnussbaum schützenswert, wenn er die gleichen Anforderungen erfüllt, wie sie auch für andere Bäume – außer Obstbäume – gelten. Diese Anforderungen wurden ebenfalls überarbeitet. Nunmehr gilt statt des Stammdurchmessers der Baumumfang als Bemessungsgrundlage. Sollte Ihr Walnussbaum in einer Höhe von 130 cm über dem Boden gemessen einen Stammumfang von 80 cm oder mehr haben, wäre er vom Schutz der Baumschutzverordnung erfasst und er dürfte nur mit einer Ausnahmegenehmigung nach § 6 Baumschutzverordnung bei Vorliegen eines Ausnahmegrundes gefällt werden. Zudem müsste nach dem Fällen eine Ersatzanpflanzung vorgenommen werden. Beachten Sie bitte auch, dass nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz das Fällen von Bäumen grundsätzlich nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar erlaubt ist.



STURM IMMOBILIEN
VERWALTUNG BESONDERER IMMOBILIEN

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



**Engagierte
Hausverwaltung gesucht?**

Wir verwalten:

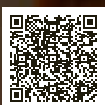
- Wohnungseigentümergeinschaften
- Zins-/Miethäuser
- Eigentumswohnungen
- Kompetent. Engagiert. Persönlich.

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



Die Tür, die alles und jeden schützt.

Eine Daloc Wohnungseingangstür stoppt nicht nur das Gebelle Ihres besten Freundes, sie schützt auch gegen 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

Neues aus Karlsruhe

Modernisierungsmieterhöhung

Erhöhungserklärung muss Angaben zu Drittmitteln enthalten

Dem praxisrelevanten Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) vom 19. Juli 2023 (VIII ZR 416/21) liegt ein Streit zwischen einer Vermieterin und ihrem Mieter über eine Modernisierungsmieterhöhung zugrunde.

Die Vermieterin hatte am 12. Januar 2018 mit einem Schreiben eine Modernisierung der Wohnung des Mieters und des Gebäudes angekündigt. In dieser Ankündigung hieß es unter anderem, dass sie beabsichtigt, zur Durchführung der Maßnahmen Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zu beantragen. Nach Abschluss der Arbeiten nahm die Vermieterin mit einem Schreiben vom 24. April 2019 eine Modernisierungsmieterhöhung vor. Diesem Schreiben war eine Anlage beigelegt, die vollumfänglich auf die Darstellungen in dem Ankündigungsschreiben Bezug nahm. Es fehlten jedoch Erklärungen etwa zu den in Anspruch genommenen Mitteln der KfW. Der Mieter hält die Modernisierungsmieterhöhung für unwirksam und verlangt mit seiner Klage die Rückzahlung der unter Vorbehalt geleisteten Erhöhungsbeträge. Die Klage war in den Vorinstanzen erfolgreich. Die Revision der beklagten Vermieterin hatte vor dem BGH keinen Erfolg. Die Modernisierungsmieterhöhung ist formell unwirksam, weil es jedenfalls unter den hier gegebenen Umständen an einer ausreichenden Erläuterung der Mieterhöhung im Hinblick auf die in § 559 b Absatz 1 Satz 2 BGB genannte Vorschrift des § 559 a BGB zur Anrechnung von Drittmitteln fehlt. Nach § 559 a Absatz 1 BGB gehören etwa Zuschüsse sowie zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten nicht zu den aufgewendeten Kosten des Vermieters im Sinne des § 559 BGB und dürfen deshalb nicht bei der Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 BGB angesetzt und auf den Mieter umgelegt werden. So soll sichergestellt werden, dass dem Vermieter solche Maßnahmen nicht zugutekommen, zu deren Durchführung er öffentliche Mittel in Anspruch genommen hat, da er andernfalls einem Vermieter ungerechtfertigt bessergestellt würde, der Modernisierungsmaßnahmen aus dem eigenen Vermögen finanziert. Eine Verringerung der Kosten des Vermieters für die Mo-



Foto: Joe Miletzki

dernisierung durch öffentliche oder private Zuschüsse oder Darlehen soll auch dem Mieter zugutekommen. Die Pflicht zur Anrechnung dieser Drittmittel hat damit Bedeutung für den Umfang der vom Vermieter nach Durchführung der Modernisierung gemäß §§ 559 ff. BGB geforderten Mieterhöhung. Dementsprechend erstreckt § 559 b Ab-

satz 1 Satz 2 BGB das Begründungserfordernis auch auf die Voraussetzungen zur Anrechnung von Drittmitteln nach § 559 a BGB. Diesen Anforderungen genügt die Mieterhöhungserklärung der Beklagten vom 24. April 2019 nicht. Denn die dort gemachten Angaben sind nicht geeignet, den Kläger als Mieter in die Lage zu versetzen, den Umfang der verlangten Mieterhöhung insoweit als plausibel nachzuvollziehen.

Im Text der Erhöhungserklärung vom 24. April 2019 und in den beigelegten Unterlagen selbst findet sich unmittelbar keine Angabe zu anrechenbaren Drittmitteln im Sinne von § 559 a BGB, obwohl die Erhöhungserklärung „vollumfänglich“ auf die Ausführungen zu den Modernisierungsmaßnahmen im Ankündigungsschreiben der Beklagten Bezug nimmt und diese Ausführungen den ausdrücklichen Hinweis der Beklagten auf die beabsichtigte Beantragung von Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau für die Durchführung der Baumaßnahmen enthält. Angesichts dieser unklaren Angaben ist für den Kläger als Empfänger der Erhöhungserklärung nicht erkennbar geworden, welche Erklärung zur Inanspruchnahme von nach § 559 a BGB anrechenbaren Drittmitteln die Beklagte letztlich hat abgeben wollen. Im Hinblick darauf ist die Mieterhöhungserklärung der Beklagten vom 24. April 2019 insoweit nicht geeignet, dem Kläger diejenigen Informationen zu geben, die dieser benötigt, um den Grund und den Umfang der Mieterhöhung auf Plausibilität überprüfen zu können.

Matthias Scheff
Rechtsanwalt

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

The logo for e.on, featuring the lowercase letters 'e.on' in a white, sans-serif font with a stylized dot for the 'o'.

Smarte Lösung für Ihre Bestandsheizung

Mit unserem Angebot für die Wohnungswirtschaft machen Sie Ihre Bestandsheizung fit für die Zukunft. Mit einer Energiereduktion von bis zu 30 %, einer sofortigen und nachhaltigen CO₂-Reduktion und einem kostengünstigen und einfachen Einbau, kann unser intelligentes Heizungssteuerungsgerät Sie aktiv beim Energiesparen unterstützen.

E.ON One GmbH

Kevin Bär, +49 151 29 10 85 68, kevin.baer@eon.com
one.eon.com



Intelligente Steuerung
für Ihre Heizungsanlage

Grundstückskauf – Bauplanung – Nachhaltig Bauen –
Fertighäuser – Innenausbau

Neubau



Foto: Robert Kreschke/stock.adobe.com

Die Basis muss stimmen

Grundstückskauf

Fachmännisches Baugrundgutachten schafft Sicherheit

Die Qualität eines Baugrunds hat maßgeblichen Einfluss auf die Bauausführung und die Baukosten. Wer diesbezüglich böse Überraschungen ausschließen möchte, sollte den Grundstückskauf durch ein fachmännisches Baugrundgutachten absichern.

Vor dem Hausbau braucht es ein geeignetes Grundstück. Ein solches zu finden, ist oft keine leichte Aufgabe. Hier sollte man keine voreilige Entscheidung treffen, denn neben Lage und Preis spielt nämlich auch die Bodenbeschaffenheit eine Rolle. Bereits Straßennamen können einen ersten Aufschluss über die geologische Struktur des Baugrunds geben. Straßen, die „In der Aue“, „Zum Steinbruch“ oder „Am Lehmberg“ heißen, tragen ihren Namen meist aus gutem Grund.

Mehrkosten und Verzögerungen möglich

Wer dort ein Baugrundstück kaufen möchte, sollte darauf vorbereitet sein, dass bestimmte bauliche Vorkehrungen zwischen Bauwerk und Boden – sogenannte Gründungsmaßnahmen – erforderlich werden können: Ein Felsboden etwa erschwert die Tiefbauarbeiten mitunter erheblich, während bei hochstehendem Grundwasser gerade auch auf eine fachmännische Abdichtung des untersten Stockwerks zu achten ist. Besonders weiche Böden müssen vor dem Hausbau entweder aufwendig behandelt oder ganz ausgetauscht werden. In Sonderfällen können auch vergleichsweise kostenintensive Spezial-Tiefbaumaßnahmen wie zum Beispiel Bohrpfähle oder andere Stützkonstruktionen anfallen, ehe der eigentliche Hausbau beginnt. „Es ist immer besser und auch günstiger für den Bauherrn, wenn er frühzeitig über die Tragfähigkeit des Bodens oder gar über gesundheitsgefährdende Altlasten im Erdreich Bescheid weiß“, rät Bernd Hetzer, Prokurist bei der Knecht Kellerbau GmbH.

Bodengutachten gibt Aufschluss

Ein geologisches Gutachten gibt Aufschluss über die Bebaubarkeit eines Grundstücks und Antworten auf alle Fragen, die unbedingt vor Baubeginn geklärt sein müssen. Dabei entnimmt der Gutachter bei Baugrundsondierungen und -bohrungen Proben, die analysiert werden. Diese Entnahmen müssen zwingend in ausreichender Tiefe erfolgen. „Das Gutachten gibt frühzeitig und detailliert Aufschluss darüber, welche Maßnahmen vor einem etwaigen Hausbau zu treffen sind und ob diese in das Budget der Baufamilie passen beziehungs-

weise aus wirtschaftlicher Sicht überhaupt Sinn ergeben“, so Hetzer.

Versteckte Altlasten

Auch wenn auf einem Grundstück bislang unentdeckte Altlasten verborgen sind, kann dies für Eigentümer zu unerwarteten Kosten führen. Der Begriff Altlast umfasst alle durch menschlichen Einfluss entstandene gesundheits- oder umweltschädlichen Veränderungen des Bodens oder des Grundwassers. Besonders betroffen sind Grundstücke, die sich auf ehemaligen Deponien oder Industrieflächen befinden.

Ob tatsächlich eine Altlast vorliegt, ist aber nicht für jede ehemalige Industriefläche abschließend geklärt. Besteht ein Verdacht, wird das Grundstück als Altlastenverdachtsfläche im örtlichen Altlastenkataster aufgeführt. Die Kataster können beim zuständigen Umweltamt des Landes oder bei den Kommunen eingesehen werden. Auch diesbezüglich kann ein Bodengutachten Aufschluss geben.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

BAU & **H**AUSTECHNIK GMBH



Beratung · Planung · Ausführung
Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung

(040) **550 75 00**

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

Bauen im Bestand

Für Umwelt und Klima

Nachhaltig Bauen

Schon heute an die Enkelgeneration denken

Klimaschutz und Ressourcenknappheit lassen immer mehr Bauherren umdenken. Seit einiger Zeit bekommt nachhaltiges Bauen mächtig Rückenwind. Das liegt zum einen an politischen Vorgaben, zum anderen an einem wachsenden Bewusstsein für Klimaschutz und knappe Ressourcen. Immer mehr Bauherren wollen zum Schutz der Umwelt und des Klimas beim Bauen und im Betrieb von Gebäuden Ressourcen schonen und den Ausstoß von schädlichen Treibhausgasen reduzieren. Dieses Umdenken ist notwendig, denn der Bausektor ist einer der größten Kohlendioxid-Emittenten. Hinzu kommt ein großer Verbrauch an Ressourcen. Doch was heißt eigentlich nachhaltig Bauen? Ein Haus sollte zunächst so geplant werden, dass es langlebig ist. Es sollte für junge Familien genauso passen wie für ältere Bewohner und daher barrierefrei sein. Zudem erleichtern flexible Grundrisse, dass Wohneinheiten leicht geteilt oder erweitert werden können. Nachhaltig Bauen bedeutet, zu überlegen, was zum Wohlbefinden wirklich nötig ist.

CO₂-Fußabdruck möglichst gering halten

Ein Haus sollte zudem so konzipiert werden, dass es möglichst wenig Energie im Winter zum Heizen und im Sommer zum Kühlen benötigt. Immer wichtiger wird es, Gebäude den Herausforderungen des Klimawandels anzupassen und extreme Wetterereignisse wie Starkregen von Anfang an mitzudenken. Letztlich geht es darum, den CO₂-Fußabdruck sowohl beim Bau als auch im Betrieb gering zu halten. Dabei spielen nachhaltige Baumaterialien und kurze Transportwege eine Rolle. Auch modulares Bauen und der Einsatz von Recyclingprodukten können helfen.

Klimaschädliche Baustoffe ersetzen und optimieren

Zu nachhaltigen Baumaterialien gehören beispielsweise Holz, Lehm oder auch Stroh und Hanf. Sie sind idealerweise regional verfügbar und bedürfen somit keiner langen Transportwege. Darüber hinaus sollten die Baustoffe so behandelt sein, dass sie keine negativen gesundheitlichen Auswirkungen haben. Anhand verschiedener Kennzeichnungen können Bauherren die Nachhaltigkeit der Materialien erkennen. Zu ihnen zählt etwa der „Blaue Engel“ oder das Siegel „Nature Plus“.

Bei Holz ist wichtig, dass es aus nachhaltiger Forstwirtschaft stammt. Es wächst nach und speichert dabei Kohlendioxid. Zudem ist Holz ein vielseitiger Baustoff, mit dem sich ganze Häuser, Fassaden und Innenräume



Foto: Halfpoint/stock.adobe.com

gestalten lassen. Andere nachwachsende Rohstoffe wie Stroh, Schilf oder Lehm werden ebenfalls vielseitig eingesetzt. So hat sich beispielsweise die Produktpalette bei Stroh von Strohauplatten aus hochverdichtetem Stroh als Alternative zu Gipskarton bis hin zu Trittschall- und Wärmedämmplatten weiterentwickelt.

Als nachhaltiger Baustoff gilt auch Lehm. Der Vorteil gegenüber Materialien wie Zement, Kalk oder Gips: Sein CO₂-Fußabdruck ist deutlich geringer. Der leicht recycelbare Baustoff ist klar durch Produktnormen geregelt und kann vom Fußboden bis zum Dach unterschiedlich als Lehmsteine, -platten, -farben oder als Lehmputz eingesetzt werden. Daneben arbeiten Wissenschaft und Industrie daran, herkömmliche Baustoffe wie Beton nachhaltiger herzustellen. So soll bei der Zementproduktion der sehr hohe CO₂-Ausstoß im Prozess und bei der Energiezufuhr verringert werden. Darüber hinaus werden Betonrezepturen verändert und Zement durch andere Materialien als Bindemittel ersetzt. Potenzial liegt auch im Einsatz von Recyclingbeton und materialsparenden Bauteilen.

Regenerativ erzeugten Strom abgeben

Um im Betrieb eines Gebäudes möglichst wenig klimaschädliche Treibhausgase zu emittieren, sollte die genutzte Energie möglichst erneuerbar sein. Im Neubau setzen deshalb schon jetzt viele auf Wärmepumpen und Photovoltaik-Anlagen. Wenn über eine solche Solaranlage dann noch mehr regenerativer Strom erzeugt als verbraucht wird, verbessert sich die Ökobilanz eines Gebäudes. Die Treibhausgase, die durch den Bau und Betrieb entstehen, können so kompensiert werden.

Nicht zuletzt geht es bei nachhaltigen Gebäuden darum, die Recyclingfähigkeit der Materialien mitzudenken. Wer nachhaltig bauen will, sollte deshalb den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes betrachten.

Gut durchdacht ist halb gewonnen

Bauplanung

Fünf Schritte für ein erfolgreiches Bauprojekt

Eine sorgfältige und gut durchdachte Bauplanung ist der Schlüssel zum Erfolg eines jeden Bauprojekts.

Schritt 1: Entwurfsplanung

Bei der Entwurfsplanung arbeiten die Bauherren eng mit einem Architekten zusammen, um ihre Ideen in einen funktionalen und ästhetisch ansprechenden Plan umzusetzen.

Schritt 2: Baugenehmigung & Ausführungsplanung

Sobald der Entwurfsplan fertiggestellt ist, müssen die erforderlichen Baugenehmigungen beantragt werden. Parallel dazu erfolgt die Aus-

führungsplanung, bei der detaillierte Pläne erstellt werden, die als Anleitung für die Bauarbeiten dienen.

Schritt 3: Rohbauphase

Jetzt beginnt die eigentliche Umsetzung des Entwurfsplans. Es werden die notwendigen Erdarbeiten durchgeführt, Fundamente gegossen, Wände hochgezogen und das Dach errichtet.

Schritt 4: Innenausbau

Beim anschließenden Innenausbau werden alle Elemente des Gebäudes gestaltet, wie beispielsweise Elektrik, Sanitär, Heizung, Bodenbeläge, Innenwände, Türen und Fenster.

Schritt 5: Bauabnahme

Schließlich wird das fertiggestellte Gebäude auf seine Vollständigkeit sowie seine Konformität mit den eingereichten Plänen und gesetzlichen Vorschriften überprüft.

Bei jedem Schritt ist die enge Zusammenarbeit mit Fachleuten notwendig, die über genügend Expertise und Erfahrung verfügen sollten. Nur so können etwa Fehler und Probleme frühzeitig erkannt werden.

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de

SORGENFREIE SICHERHEIT

Mit geprüfter Gerätequalität und unseren professionellen Services rund um Funk-Rauchwarnmelder.



techem



Rechtliche Pflichten ganz unkompliziert erfüllt, Haftungsrisiko minimiert: Die Techem Komplettlösung nimmt Ihnen viel Arbeit ab und sorgt für mehr Komfort und Sicherheit für Ihre Mieter*innen.
Um mehr zu erfahren, scannen Sie einfach den QR-Code oder rufen Sie uns an: 06196 522 2460 (Mo – Fr von 08:00 bis 18:00 Uhr)

Auf die Details kommt es an

Innenausbau

Vom Rohbau zu den eigenen vier Wänden

Der Innenausbau verwandelt die Gebäudehülle in ein funktionales, behagliches Heim mit Licht und Wärme. Auch hier ist eine sorgfältige und umsichtige Planung unverzichtbar.

Idealerweise sind alle nötigen Maßnahmen vom Architekten in den Plänen der Baubeschreibung sowie im Bauvertrag dokumentiert und werden von Fachleuten koordiniert. Dennoch ist der Innenausbau auch für Bauherren meist sehr herausfordernd, da sie für ein perfektes Ergebnis bereits in diesem Stadium viele Details festlegen müssen.

So ermöglichen beispielsweise Wände im Innenraum nicht nur eine Raumaufteilung, sondern sie sorgen auch für eine notwendige Schalldämmung. Manche Bauherren wünschen, erst nach Erstellung des Rohbaus festzulegen, wo nicht tragende Wände gesetzt werden sollen. Dabei sollte man aus Schallschutzgründen unbedingt darauf achten, dass der Estrich in den jeweiligen Räumen getrennt verlegt wird, da er wie eine Schallbrücke wirkt. „Bevor die Wände gesetzt werden, empfehle ich zu prüfen, ob beispielsweise in Schlafzimmern statt einer geraden Wand der Einbau einer Wand in Z-Form sinnvoll sein könnte“, erklärt Architektin Elinor Schües, die auch als Gutachterin für Haus & Grund tätig ist.

Möblierung als Grundlage für die Elektroplanung

Da Kabelschächte und Leitungen ihren Platz in den Wänden haben, sollten schon jetzt nicht nur die Steckdosen, sondern auch Wand- und Deckenauslässe für Leuchten festgelegt werden. Dabei ist sogar die Position einer Bilderleuchte oder eines Strahlers zur perfekten Ausleuchtung beispielsweise eines Gemäldes zu bedenken. Das Gleiche gilt für den Einsatz von Bodensteckdosen: Stehen ein Sofa oder Bett frei im Raum, ermöglicht eine bündig in den Fußboden gesetzte Steckdose den Einsatz einer Leuchte direkt am Bett oder Sofa. Wer auf Deckenleuchten oder Spots verzichten möchte, plant sogenannte schaltbare Steckdosen. Alternativ ermöglichen smarte

Steckdosen oder intelligente Leuchtmittel die Steuerung über eine App oder virtuelle Sprachassistenten.

Jedes Detail bedenken

Ein kleines, aber wichtiges Detail ist die Aufschlagrichtung der Türen. Wird sie nicht frühzeitig festgelegt oder zu einem späteren Zeitpunkt verändert, kann es passieren, dass der Lichtschalter versteckt und schwer zugänglich hinter einer geöffneten Tür an der Wand sitzt. Führt eine Treppe aus Beton in die oberen Geschosse, wird sie bereits in der Rohbauphase gegossen. Wer moderne, luftige Varianten aus Glas, Holz oder Metall favorisiert, sollte eine geschlossene Treppe mit Setzstufen planen. Soll es unbedingt eine offene Treppe ohne Setzstufe sein, muss der Abstand zwischen den Stufen weniger als 12 Zentimeter betragen.

Trocknungszeiten im Zeitplan einrechnen

Schon während der Planungsphase wird meist das Heizsystem festgelegt. Ein Wärmepumpensystem beispielsweise lässt sich optimal mit einer Fußbodenheizung kombinieren. „Es ist dann Vorschrift und essenziell wichtig, dass vor weiteren Bodenbelagsarbeiten der Estrich in mehreren Schritten kontrolliert erhitzt wird und ein sogenanntes Aufheizprotokoll dies dokumentiert“, erklärt Elinor Schües. „Die Trocknungs- und Aufheizphase des Estrichs kann einige Wochen dauern und muss dementsprechend im Zeitplan bedacht werden“, ergänzt die Architektin. Grundsätzlich empfiehlt sie, einen Neubau bis ins letzte Detail zu planen, bevor die Verträge unterschrieben sind und das Haus gebaut wird. Ein praktischer Tipp: Skizzen mit exakten Maßen und Fotos helfen noch nach vielen Jahren dem Gedächtnis auf die Sprünge, wo genau welche Leitungen und Rohre verlaufen und dementsprechend Löcher in die Wand gebohrt werden dürfen.

Susanne Speckter
Freie Journalistin



Jetzt **Gratis-Katalog** anfordern.

Zaunteam

Zäune, Toranlagen, Sichtschutz

Gratis-Tel. 0800 84 86 888

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

Anzeigenschluss

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 11/2023: 05.010.2023

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

Lust auf Wohnen!

Knutzen Wohnen führt das komplette Sortiment zur Einrichtung Ihrer Immobilie:

Mit einem herzlichen »Moin Moin« werden Kunden in den Einrichtungshäusern von Knutzen Wohnen begrüßt. Als erfahrener Partner im Bereich Inneneinrichtung und Living mit all seinen Facetten ist Knutzen Wohnen in Hamburg, Schleswig-Holstein und dem nördlichen Niedersachsen die erste Adresse.



KNUTZEN
W O H N E N

Gültig für Mitglieder
des Grundeigentümer-
Verbandes Hamburg

10% RABATT*

7% + weitere 3% bei Vorlage oder
Beantragung der Knutzen Plus-Karte.

Hier finden Bauleute alles, was sie für ein kompromissloses Wohnerlebnis brauchen können. Egal ob Neubau oder Renovierung – in den Filialen erwartet Sie das komplette Sortiment zur Einrichtung von Immobilien – inklusive kompetenter Beratung und Betreuung bis hin zur bezugsfertigen Planung und Durchführung. Alles aus einer Hand von Knutzen Wohnen.

Und das Sortiment ist riesig: Möbel, Betten, Teppichböden, Laminat, Parkett, Kork oder Designböden, Teppiche, Gardinen,

Sonnenschutz, Insektenschutz und außergewöhnliche Wohndekoration – all das macht Lust auf Wohnen und lässt kreative Ideen sprudeln.

Besonders attraktiv wird das Einkaufen bei Knutzen Wohnen, wenn Sie Ihre Mitgliedskarte des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg beim Einkauf vorzeigen. Denn bei jedem Einkauf erhalten Sie einen Rabatt in Höhe von 7% und als Knutzen Plus-Kundenkarteninhaber erhalten Sie weitere 3% Rabatt auf Ihren Einkauf.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Sie finden den Testsieger fünf Mal in Hamburg und Umgebung:

HH-Harburg: Großmooring 2, 040 - 76 73 550 | **HH-Wandsbek:** Ölmühlenweg 43, 040 - 69 42 040

Wedel: Rissener Straße 110, 04103 - 12 11 60 | **Wentorf:** Südreder 10 – 12, 040 - 72 10 50 30

Volkspark-Tebolo: Schnackenburgallee 119, 040 - 54 00 980

www.knutzen.de



www.tebolo.de



* Dienstleistungen sind von der Rabattierung ausgenommen. Rabattgewährung nur bei Vorlage der Mitgliedskarte Ihres Vereins. Nicht mit anderen Rabatten kombinierbar.

Ausbau schreitet voran

Wärmenetze

Heizen ohne eigene Heizungsanlage

Wärmenetze werden neben Wärme-pumpen eine große Rolle im Heizungsmix der Zukunft spielen. Künftig sollen sie ausgebaut und immer grüner werden. Eigentümer sollten prüfen, ob der Anschluss an ein Wärmenetz in ihrer Straße in den nächsten Jahren möglich ist.

Unter Nah- oder Fernwärme versteht man die Versorgung von Gebäuden mit Raumwärme und häufig auch Warmwasser, das durch überwiegend erdverlegte Rohre direkt in die angeschlossenen Wohngebäude geleitet wird. Wärmenetze versorgen mehrere Gebäude bis hin zu ganzen Stadtteilen effizient mit Energie für Heizung und Warmwasser. Wer an ein Wärmenetz angeschlossen wird, benötigt keine eigene Heizungsanlage und keinen Raum zur Brennstofflagerung mehr.

Woher kommt die Wärme?

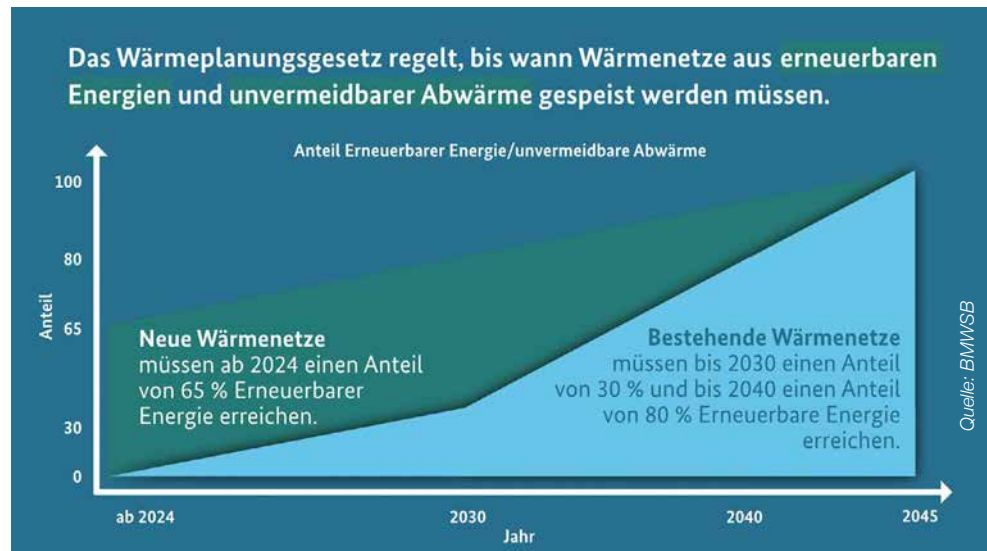
Als Erzeugungsanlagen sind häufig Heizkraftwerke im Einsatz, die nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung funktionieren. Als Trägermedium der Wärme dient Wasser, das meist mit einer Temperatur zwischen 80 und 130 Grad Celsius an die Abnehmer geliefert wird. Über gedämmte Rohre erfolgt der Transport zum Wärmetauscher, der sogenannten Hausübergabestation, zum einzelnen Haushalt. Die Technik ist äußerst wartungsarm und im Haus platzsparend.

Die dafür benötigte Primärenergie stammt aktuell noch zu rund drei Viertel aus fossilen Energieträgern wie Kohle,

Erdgas, Öl und sogar Müll. Zu rund einem Viertel kommen erneuerbare Energien wie Bioerdgas oder Geothermie hinzu. Das soll sich allerdings künftig ändern: Die Bundesregierung hat sich neben dem Ausbau der Wärmenetze zum Ziel gesetzt, diese grüner zu machen. Das Wärmeplanungsgesetz sieht vor, dass bestehende Wärmenetze bis 2040 einen Anteil von 80 Prozent erneuerbarer Energie erreichen müssen.

Für wen lohnt sich der Anschluss?

Vor allem in dicht besiedelten Gebieten mit Mehrfamilienhäusern werden Wärmenetze künftig verstärkt zum Einsatz kommen. Hier können viele große Gebäude angeschlossen werden, was das System wirtschaftlicher macht. Daher ist der Anschluss an ein Wärmenetz vor allem in Städten und Ballungszentren oft die beste Lösung, wenn Öl- und Gasheizungen ausgetauscht werden. Dies gilt umso mehr für Eigentümer von Altbauten, in denen der Einsatz von Wärmepumpen nicht ohne weitere energetische Sanierungen sinnvoll ist. Für die Wärmenetze spricht auch, dass dicht bebaute Quartiere oft nicht



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

genug Platz für Wärmepumpen zwischen den Häusern bieten.

Aber auch im ländlichen Raum kann sich die leitungsgebundene Wärmeversorgung lohnen. Hier handelt es sich oft um Nahwärmenetze, bei denen Bioenergie zum Einsatz kommt. Für einen effizienten Wärmenetzbetrieb sind ländliche Regionen aber nicht immer optimal: In dünn besiedelten Gebieten sind lange Leitungen für wenige Kunden erforderlich. Die hohen Kosten für die Leitungsinfrastruktur würden sich auf die wenigen Kunden aufteilen und damit den Anschluss an das Wärmenetz unattraktiv machen.

Wie viel kostet Wärme aus Wärmenetzen?

Die Fernwärmepreise fallen je nach Versorger sehr unterschiedlich aus. Betreibt ein Anbieter mehrere Fernwärmenetze, so hat häufig sogar jedes Netzgebiet einen anderen Preis. Das kann sogar innerhalb derselben Stadt zu unterschiedlichen Gebühren führen. Kritiker haben in der Vergangenheit den fehlenden Wettbewerb bemängelt: Jedes Fernwärmenetz ist ein lokales Monopol, der Wechsel zu einem anderen Versorger ist nicht möglich. Interessenten sollten sich daher vorab über die Kosten informieren, die sich meist aus einem Grundpreis und einem Arbeitspreis zusammensetzen. Über den Arbeitspreis wird der tatsächliche Wärmeverbrauch abgerechnet. Der Grundpreis ist ein Fixpreis pro Jahr und beinhaltet die anteiligen Kosten an Kraftwerk und Netzen. Allerdings ist der Wechsel zu einem Wärmenetz in der Regel deutlich kostengünstiger als die Anschaffung einer Wärmepumpe. Auch fallen die Preisschwankungen meist weniger stark aus, als es bei Öl oder Gas der Fall ist.

Wärmeplanungsgesetz

Mit dem Wärmeplanungsgesetz, das der Bundestag noch beschließen muss, will der Bund die Länder verpflichten, eine verbindliche flächendeckende Wärmeplanung zu erarbeiten. Für die Bürger soll das vor allem wichtige Orientierung bieten: Wenn jemand in einem Gebiet lebt, das in naher Zukunft an ein Wärmenetz angeschlossen wird, muss er keine teure Wärmepumpe installieren. Menschen in Regionen, die nicht an ein Wärmenetz angeschlossen werden, können sich darauf einstellen und müssen Alternativen erwägen. Das Wärmeplanungsgesetz soll gemeinsam mit dem novellierten Gebäudeenergiegesetz (GEG) am 1. Januar 2024 in Kraft treten.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de



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

Sicherheit & Haustechnik:

Einbruchschutz · Rauchwarnmelder · Sicher im Smarthome · Smarte Türschlösser

Dezember Wintertrends

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



Januar

Bad & Küche

Kleine Bäder modernisieren ·
Badmöbel ·
Küchentrends ·
Grundrissveränderung ·



Weitere Themen

Februar: Wärmewende

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

März: Energie sparen

Außenhülle · Wärmeverteilung optimieren ·
Energiespeicher · Lüftungsanlage mit
Wärmerückgewinnung · Förderung

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

Gas- und Strompreis-Entwicklung

Strategischer Energieeinkauf

Handlungsoptionen für Immobilienunternehmen

Zahlreiche Immobilienunternehmen haben noch keine Energie für die Jahre 2024, 2025 oder 2026 eingekauft.

Die Unsicherheit zur Einschätzung der Energiepreise ist hoch. Wann ist ein guter Zeitpunkt für den Vertragsabschluss und wie lange sollte der Gas- beziehungsweise Strompreis vertraglich fixiert werden?

Um eine höhere Sicherheit für die richtige Entscheidung zu erreichen, ist eine Analyse der Gegebenheiten vorteilhaft. Der nachfolgende Faktencheck soll dafür als Hilfestellung dienen:

1. Die konventionelle Energieerzeugung mit fossilen Energieträgern verliert in den kommenden Jahren ca. 50 Gigawatt gesicherte und steuerbare Leistung. Die Braun- und Steinkohlekraftwerke gehen nach einem gesetzlich festgelegten Fahrplan jedes Jahr Stück für Stück außer Betrieb. Ab 2038 wird keine Kilowattstunde über diese Energieträger mehr

produziert. Die letzte Kilowattstunde Strom aus deutschen Kernkraftwerken ist dieses Jahr geliefert worden.

2. Der Ausbau der erneuerbaren Energien (Wind- und Sonnenkraft) geht schleppend voran. Der Grund dafür sind Widerstände in der Bevölkerung und den Umweltverbänden sowie aufwändige Genehmigungsverfahren.

3. Zukünftig wird mehr Erdgas für die Stromerzeugung benötigt, um die Versorgungssicherheit zu gewährleisten.

4. Das Gas der „neuen“ Gaslieferanten (zum Beispiel LNG aus Übersee) hat höhere Grenzkosten als das Pipeline-Gas aus Russland.

5. Die Zunahme großer elektrischer Verbraucher wird in den kommenden Jahren weiter drastisch steigen. Das trifft insbesondere auf die Verbraucher E-Autos, Wärmepumpen und Großserveranlagen zu. Die Prognosen

gehen von einer Steigerung von aktuell rd. 500 Milliarden Kilowattstunden (TWh) auf rd. 800 Milliarden Kilowattstunden (TWh) im Jahr 2030 aus.

Der Gas-Terminmarkt bietet Chancen. Die Lieferjahre 2025, 2026 und 2027 sind zum Teil noch deutlich günstiger zu haben als das Frontjahr 2024. Der Börsenpreis am 4. August betrug für das Lieferjahr 2024 50,21 Euro/MWh, während die folgenden Jahre preisgünstiger waren:

- 2025: 46,69 Euro/MWh
- 2026: 37,2 Euro/MWh
- 2027: 31,08 Euro/MWh.

Fazit

Durch den Umbau der deutschen Energieversorgung von fossilen Brennstoffen hin zu regenerativer Energie verringert sich der Anteil an steuerbarer Leistung. Günstiges Pipeline-Gas aus Russland wurde durch LNG und Gas aus den Niederlanden, Norwegen etc. zu höheren Kosten ersetzt. Die steigende Energie-Nachfrage und die drohende Verknappung wirken preistreibend bei den Strom- und Gaspreisen.

Handlungsoptionen

Eine langfristig ausgerichtete Einkaufs-Strategie bietet Vorteile. Die Chancen am Terminmarkt sollten genutzt werden. Insbesondere die hinteren Lieferjahre für 2025, 2026 und 2027 sind preisgünstiger zu haben. Ein professionell organisiertes Ausschreibungsverfahren führt zu den bestmöglichen Preisstellungen und verhindert die Margenerhöhungsabsichten der Energieversorger.



Grafik: mbl/HES

Preiskurven Gas am Terminmarkt für die Jahre 2024 bis 2027.

Stefan Streng

Hansa Energie Service GmbH & Co. KG

Vortrag

Meine Immobilie verschenken oder vererben**Vermögensübertragung gerecht, rechtssicher und ohne steuerliche Einbußen**

Foto: Romolo Tavani/stock.adobe.com

**Informationen, Hinweise und Tipps von zwei versierten Experten**

Die Vermögensübertragung auf die nächste Generation ist keine einfache Aufgabe.

Eine Schenkung im Wege der vorweggenommenen Erbfolge zu Lebzeiten kann oft eine Alternative zum Vererben sein. Auch eine Kombination aus beiden Wegen ist denkbar.

Es entstehen viele Fragen, die vor einer Entscheidung beantwortet werden müssen, wie z. B.:

- Welche Möglichkeiten gibt es, eine Immobilie auf die Kinder zu übertragen und dennoch im Haus wohnen zu bleiben?
- Wie kann die Schenkung eines Mietobjekts so erfolgen, dass die Mieteinnahmen weiterhin die Finanzierung des Ruhestands der Schenkenden ermöglichen?
- Wie können Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuer-Freibeträge genutzt werden?
- Wie lassen sich erbrechtliche Motive wie die Steuerung von Pflichtteilsansprüchen im Erbfall realisieren?

Welcher Weg – lebzeitige Schenkung oder testamentarische Gestaltung – am Ende der richtige ist, und wie genau die jeweilige Lösung – der Vertrag beziehungsweise das Testament – inhaltlich aussehen sollte, hängt also von zahlreichen Aspekten ab. Eine eingehende und möglichst frühzeitige rechtliche und steuerliche Beratung ist unabdingbar.

Auf Einladung des Grundeigentümergebietes Bergedorf werden Notar Dr. Marius Kohler und Rechtsanwältin Kathrin Loose mit ihrem Vortrag aufschlussreiche Informationen vermitteln und Anregungen geben, wie Sie mit diesem wichtigen Thema richtig umgehen.

Termin: Mittwoch, 11. Oktober 2023 ab 18:30 Uhr

Referenten: Notar Dr. Marius Kohler, Rechtsanwältin Kathrin Loose/Fachanwältin für Erbrecht

Ort: Theatersaal der Lohbrügger Bürgerbühne, Neuer Weg 54, Bergedorf

Anmeldung: erforderlich bis 10. Oktober 2023 unter Tel 040-724 72 73 oder bergedorf@grundeigentuemerverband.de

ARCHITEKTEN

Aufstockungen
und Anbauten
für Wohnhäuser040.99994573
www.heidrunohm.de

heidrun ohm architektn
ich mach was draus.

HAUSMEISTER

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

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

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

MALER



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

SPIELPLATZ

SPIELPLATZPRÜFUNG
gemäß DIN EN 1176
in ganz Norddeutschland

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

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb



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

WOHNUNGSRÄUMUNG

HAMBURGER
VERWERTUNGS-
AGENTUR

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

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

ENERGIEBERATUNG

Energie und Thermografie
Centrum Hamburg GmbH

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

HEIZÖL

**BERND IDÉN**
Heizöl

60 70 136

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

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

– Anzeige –

Immobilienfinanzierungen

Gut beraten, passend finanziert

Auswahl aus 300 Anbietern nach eigenen Wünschen möglich

Die individuell passende Immobilienfinanzierung zu finden, ist nicht leicht. Da ist es gut, wenn man sich – nach einer ausgezeichneten Beratung – aus einer möglichst großen Auswahl seriöser Finanzierungsangebote sein eigenes nach persönlichen Kriterien auswählen kann. Am besten ohne zusätzliche Gespräche und Vergleichsrecherchen. So geht's. Wer eine (weitere) Immobilie sucht, an- oder umbauen möchte, eine energetische oder altersgerechte Sanierung plant, sein Dach neu decken muss oder eine Anschlussfinanzierung braucht, möchte die beste Beratung und passende Konditionen. „Insbesondere bei einer Anschlussfinanzierung oder einem Forward-Darlehen sollte auch über mögliche Veränderungen nachgedacht werden: Wie alt ist die Heizung? Wie alt ist die Küche? Gibt es schon länger den Wunsch nach mehr Platz, einem zusätzlichen Arbeits- oder Kinderzimmer, nach einem Wintergarten? Solche Maßnahmen erhöhen den Wohnkomfort und steigern den Wert der Immobilie“, sagt Finanzexperte Rüdiger Hahnkow. Wenn eh eine neue Finanzierung ansteht, sollte man schauen, welche möglichen weiteren Maßnahmen mit in ein solches Paket gepackt werden könnten. Denn das ist einfacher, als sich ein paar Jahre später erneut Gedanken über eine Finanzierung zu machen. Wie sieht eigentlich das Angebot des größten Baufinanzierers in der Metropolregion Hamburg aus? Die Hamburger Sparkasse verfügt über mehr als 100 Immobilienspezialisten vor Ort und ein vielseitiges Partner-Netzwerk. Sie bekam für ihre



Foto: Haspa

Auch der vierbeinige Mitbewohner freut sich, wenn mehr Platz in der Hütte ist. Foto: Haspa

Baufinanzierungsberatung in bundesweiten Bankentests wiederholt die Note „sehr gut“. Aber wie schaut es bei den Konditionen aus? „Die Haspa wird vom Produkt- zum Lösungsanbieter. Kundinnen und Kunden können ihre Baufinanzierung von oder über die Haspa abschließen. So bekommt wirklich nahezu jeder die passende Lösung“, hieß es 2022 von den Testern des Deutsche Institut für Service-Qualität (DISQ). Die hatten sich Produkte von 242 Finanzinstituten näher angeschaut und fanden den „Haspa BaufinanzFinder“ insbesondere „hinsichtlich Innovationskraft wie auch Kundennutzen überzeugend“. Deshalb wurde dieser als „Finanzprodukt des Jahres“ ausgezeichnet. Ein Jahr zuvor war dazu bereits der „Haspa Heimvorteil“, die objektunabhängige Finanzierungsbestätigung, gekürt worden. Was bietet der Haspa BaufinanzFinder? Neben den eigenen Konditionen zusätzlich Angebote von rund

300 seriösen Finanzanbietern aus ganz Deutschland. Die Konditionen können im Beratungsgespräch nach individuellen Rahmenbedingungen (wie Eigenkapitalhöhe, Höhe der monatlichen Rate, Vertragslaufzeit, Zinsbindung, Fördermittel etc.) selbst ausgewählt werden. „Es ist also möglich, sich bei der Haspa beraten zu lassen, aber anschließend mit der Finanzierung durch eine andere Bank nach Hause zu gehen“, bringt Hahnkow das ungewöhnliche Angebot auf den Punkt. In diesem Fall berate die Haspa bis zum Vertragsabschluss und übermittele dann sämtliche Daten und Dokumente an den ausgewählten Finanzierungsanbieter. Es müssten keine weiteren Gespräche mehr geführt und keine weiteren Vergleichsangebote eingeholt werden. Weitere Informationen gibt es online unter

www.haspa.de/baufinanzfinder

Gesundes Wohnen

Wohnqualität fördern

Unsichtbare Wohngifte identifizieren und eingrenzen

Gesundes Wohnen wird durch unsichtbare Wohngifte beeinträchtigt, die beim Bauen, Renovieren und Einrichten in die Raumluft gelangen. Wir halten uns bis zu 90 Prozent der Zeit in geschlossenen Räumen auf. Unzureichende Belüftung, Schimmelbildung und Schadstoffe wie Formaldehyd aus Farben und Reinigungsmitteln belasten die Innenraumluft und beeinflussen die Wohngesundheit. Diese Wohngifte werden als Aerosole in der Raumluft verteilt und können ernsthafte Gesundheitsprobleme verursachen. Folgende Schadstoffe können vorkommen:

- **Formaldehyd:** In vielen Holzwerkstoffen, zum Beispiel: in der Verklebung von Spanplatten. Formaldehyd ist in Fertighäusern der 60er- und 70er-Jahre nachweisbar.
- **Asbest:** In Fassadenplatten, Bodenbelägen, Klebstoffen für Bodenbeläge, aber auch in Spachtelmasse konnte Asbest immer wieder nachgewiesen werden.
- **Holzschutzmittel:** PCP und Lindan sind hier die bekanntesten chemischen Wirkstoffe. Sie wurden in Holzschutzmitteln in den 70ern und 80ern auch in Innenräumen eingesetzt. Einzelne handelsübliche Markenprodukte sind als toxisch eingestuft worden.
- **Parkettkleber:** Der Wirkstoff PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) ist in Parkett- und Belagklebern nachweisbar.



Diese und andere chemische Verbindungen belasten die Gesundheit erheblich. Schleimhautreizungen, allergische Reaktionen, Müdigkeit, Erkrankungen der Atemwege, Verschlechterung des Immunsystems bis hin zu Krebserkrankungen können die Folgen mangelnder Wohngesundheit sein. Gerade bei Bestandsgebäuden lohnt sich deshalb ein präziserer Blick hinter die Kulissen, um Belastungen einzugrenzen und am besten auszuschließen.

Der Einfluss von Schimmel

Neben den industriell-chemischen Schadstoffgruppen beeinträchtigen biologische Schadstoffe gesundes Wohnen. Schimmel ist die häufigste Quelle, gefolgt von Hefepilzen, Bakterien und Hausstaubmilben, oft bedingt durch mangelnde Hygiene. Sowohl chemische Schadstoffe als auch Schimmelbildung aufgrund von Feuchtigkeit und schlechter Belüftung erfordern Sanierungsmaßnahmen und sollten von Experten überprüft werden.

Um Schimmelbildung zu verhindern, sind richtige Belüftung und Heizung entscheidend. Auch die Freisetzung von Feuchtigkeit beim Kochen, Waschen und Duschen trägt zur Schimmelbildung bei, daher sollte beim Auftreten von Wasserdampf immer ausreichend gelüftet werden.

Richtig heizen

Die Raumluftqualität kann durch richtiges Heizen ebenfalls verbessert werden, wodurch das Schimmelpilzrisiko reduziert wird. Während der Heizperiode sollte die Wohnraumtemperatur mindestens 17 Grad Celsius betragen. Räume sollten nicht stark auskühlen und vor den Heizkörpern sollten keine Möbel aufgestellt sein, um die Raumluftqualität zu erhalten.

Starke Temperaturunterschiede zwischen Räumen sollten vermieden werden und Türen zwischen den Räumen geschlossen sein, um den Austausch feuchter Luft zu verhindern. Denn das könnte Schimmelbildung begünstigen.

Starke Temperaturunterschiede zwischen Räumen sollten vermieden werden und Türen zwischen den Räumen geschlossen sein, um den Austausch feuchter Luft zu verhindern. Denn das könnte Schimmelbildung begünstigen.

Haus und Wohnung richtig versichern

Wohngebäude- und/oder Hausratversicherung schützen Ihr Zuhause – das trägt zur Entspannung und somit auch zur Gesundheit bei. Lassen Sie sich von den Experten der GEV Grundeigentümer-Versicherung unter 040-3766 3367 beraten.

GEV Grundeigentümer-Versicherung
www.gev-versicherung.de

Ulf Schelenz

Ohne Förderung wird das nichts werden

Jüngst hat der Senat die Vorlagen für das neue Klimaschutzgesetz und den neuen Klimaplan beschlossen. Die Photovoltaikpflicht für Bestandsgebäude soll bei wesentlichem Umbau des Daches bereits ab 2024 und damit ein Jahr früher einsetzen. Von 2027 an soll eine kombinierte Solargründachpflicht gelten. Diese Maßnahmen sind im Interesse des Klimaschutzes. Und kostspielig sind sie auch. Der Gebäudeeigentümer wird sie zahlen müssen. Vermietende Eigentümer werden die erheblichen Kosten aus den Mieteinnahmen bestreiten wollen. Da drohen jedoch erhebliche Kürzungen: Der Bundesrat hat gerade einem Vorschlag Hamburgs zur Verschärfung der Mietpreisbremse zugestimmt. Danach sollen Mietverhältnisse zum vorübergehenden Gebrauch bereits ab einer Mietdauer von sechs Monaten der Mietpreisbremse unterworfen werden. Die Kappungsgrenze für zulässige Mieterhöhungen innerhalb von drei Jahren soll in angespannten Wohnungsmärkten von derzeit 15 Prozent auf

Die Forderung nach energetischer Sanierung und die Begrenzung des Mietanstiegs können nicht gleichzeitig funktionieren.

Ist es wirklich politischer Wille, dass Vermieter ihre Wohnungen an meistbietende ausländische Investoren verkaufen? Dies dürfte jedenfalls nicht unbedingt der größte Wunsch eines Mieters sein ... Auch wenn grundsätzlich bei gesetzlichen Pflichten eine staatliche Förderung nicht in Betracht kommt, so wird nur eine solche intensive Finanzspritze das Dilemma eines auf seine Mieteinnahmen angewiesenen Vermieters lösen können. Hoffen wir das Beste!

Ulf Schelenz
Geschäftsführer



11 Prozent laut Koalitionsvertrag der Ampel gesenkt werden. Die SPD-Bundestagsfraktion fordert sogar eine Reduzierung der Kappungsgrenze auf 6 Prozent. Der vermietende Eigentümer befindet sich also in einer klassischen Sandwichposition: Von oben drücken verpflichtende Klimaschutzmaßnahmen und von unten besteht Druck durch schwindende Mieteinnahmen. Was nun?

IMPRESSUM

Oktober 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 32.577 im 3. 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

Hamburger Stadtteil Rotherbaum/
Gerd Hoffmann

Lesen Sie das Magazin auch in der App „Haus & Grund Magazin“ mit dem Freischaltcode HHGEx2023

Neue Indexpzahlen

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

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Grossmann & Berger GmbH
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- RSD Reiseservice Deutschland GmbH

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

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

Instagram: @grundeigentuemerverband_hh

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

BAUMGARTE + FIEBIG 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

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

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

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

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

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

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

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

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

sabine kilian
kilian immobilienconsulting e. K.
(040) 46 00 79 69 | www.sabine-kilian.de
VERKAUF | VERMIETUNG | GUTACHTEN | MEDIATION

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

LEIPE GRÖNNINGER
IMMOBILIEN
NEUBAUVERTRIEB
WOHNIMMOBILIEN
PROJEKTIERUNGEN
ANLAGEIMMOBILIEN
Schlüterstraße 14 in 20346 HH
040-41 42 93 60
info@leipe-gronniger.de

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**JEDES HAUS KANN
KLIMASCHUTZ**

Zukunft beginnt zu Hause

JETZT INFORMIEREN UND

ENERGETISCH SANIEREN



www.hamburg.de/energetisch-sanieren



Hamburg