

# HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

11 | 2022



SCHWERPUNKT

## Neue Räume für Handwerker

Im Stadtgebiet soll es wieder  
mehr bezahlbare Gewerbe-  
flächen geben.

### | Modernisierung

Der Bundesgerichtshof (BGH) stärkt Vermieter bei der Durchsetzung von Modernisierungsmieterhöhungen.

### | Klimawandel

Wie Verbandsmitglieder vom Klimaanpassungs-Check der Hamburger Energielotsen profitieren.



Markus Witt, Jesko C. Urbath, Georg Venghaus, Karsten Weißer

# Über 60 Jahre Markterfahrung. Wir bieten Ihnen höchste Sicherheit beim Zinshausverkauf.

Wir sind gerne für Sie da. Kontaktieren Sie uns ganz einfach:



**040 - 350 80 2-DW**

**Markus Witt**

Gutachter f. Grundstücksbewertung | DW -60

**Jesko C. Urbath**

Dipl.-Immobilienökon. (ADI) | DW -95

**Georg Venghaus**

Dipl.-Kaufmann | DW -567

**Karsten Weißer**

Immobilienfachwirt | DW -459



**zinshaus@grossmann-berger.de**

# Neustart bei der Spendensammlung

**D**ie Hamburger Tafel ist neuer Partner der alljährlichen Spendensammlung des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg. Warum der Wechsel? Diese Frage mag sich manches Mitglied stellen. Immerhin hat der Grundeigentümer-Verband 25 Jahre lang die Stiftung phönixx unterstützt.

---

Hilfe für Menschen in Not. Die Hamburger Tafel ist unser neuer Partner bei unserer jährlichen Spendenaktion.

---

Da stimmte am Ende die Chemie nicht mehr. Dazu mehr zu sagen, ist hier nicht der Platz, aber wer mehr wissen möchte, kann mir gerne schreiben. Warum die Hamburger Tafel und keine andere der vielen Hamburger Hilfsorganisationen? Wir haben im Vorstand ausführlich darüber diskutiert, auch mit anderen Organisationen Gespräche geführt. Alle waren gut und alle haben Unterstützung verdient. Doch uns haben am Ende die Idee und das Konzept der Hamburger Tafel überzeugt. Hilfe leisten zum täglichen Lebensunterhalt in diesen Zeiten, wo das

Geld für immer mehr Menschen nicht zum Leben reicht. Das war am Ende für uns ausschlaggebend. Und warum nur eine Organisation? Das hat zwei Gründe. Zum einen wollen wir einer Organisation richtig helfen und das auch dauerhaft. Und zum anderen ganz praktisch: Wir können bei Spenden, die bei uns eingehen, nicht unterscheiden, an wen die Spenden weitergeleitet werden sollen. Auch wenn das auf der Überweisung steht. Denn dafür reichen unsere Kapazitäten einfach nicht.

Ihr  
Rechtsanwalt Torsten Flomm  
Vorsitzender des  
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



## Individualität statt Standard

**Aktuell verwalten wir über  
10.000 Wohn- und Gewerbe-  
einheiten im Großraum  
Hamburg und Kiel.**

Jede davon mit ihren eigenen Bedingungen. Deshalb verfahren wir nie nach gleichem Schema, sondern immer individuell.

Mit einem verlässlichen Team aus Fachleuten und langjähriger Erfahrung sind Sie entlastet und haben mehr Zeit für die schönen Dinge des Lebens.

**GLADIGAU**  
IMMOBILIEN

Brandstwierte 1, 20457 Hamburg  
Telefon (0 40) 36 90 80  
Fax (0 40) 36 65 74

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

# 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 – Neue Räume für Handwerker

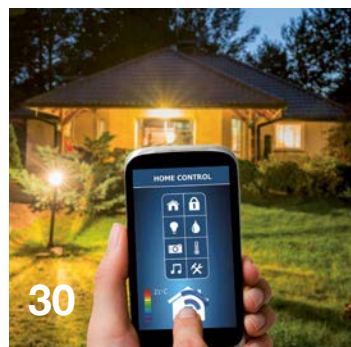
Mit der steigenden Nachfrage nach Wohnungen bleibt immer weniger Platz für Handwerker in der Stadt. Das soll sich jetzt ändern.



Foto: pixabay

## VERBAND & VEREINE – Zuwendungen

Die Otto Ernst Carl Gauger Stiftung unterstützt ältere bedürftige Eigentümer in diesem Jahr mit einer (erhöhten) Weihnachts- und erstmals auch mit einer Energiezuwendung.



## HAUS & LEBEN – Smart Home

Modernste Technologien machen das Wohnen komfortabler und sicherer.

### WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Neue Räume für Handwerker
- 13 PaintBus
- 14 Machbarkeitsstudie
- 16 Sinkende Baugenehmigungen

### RECHT & STEUERN

- 17 Leserfragen
- 18 Grundsteuererklärung
- 19 Fotovoltaik-Anlagen
- 26 Neues aus Karlsruhe
- 27 Selbstbehalt im Versicherungsfall
- 28 Energieversorgung
- 29 Vermögensbericht in der WEG

### VERBAND & VEREINE

- 12 Weihnachtsmärchen
- 20 Geschäftsstellen
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Stellenausschreibungen
- 23 Gauger-Stiftung
- 23 Beratung in den Ortsvereinen
- 24 Reisen
- 25 Online-Seminare/Veranstaltungen

### HAUS & LEBEN

- 31 Mechanischer Einbruchschutz
- 32 Smarthome
- 33 Smarte Haustüren
- 34 Smarter Brandschutz
- 35 Zukunftsfähige Elektrik
- 36 Klimaanpassungs-Check
- 38 Emissionsschutz
- 39 Wohnklima-Messgerät

### FINANZEN & VORSORGE

- 40 Hausratversicherung

### THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Machbarkeitsstudie

## IMMOBILIE GEERBT & ZU VIELE OPTIONEN?

Wir sortieren das Chaos mit Ihnen.

Sie haben eine oder gar mehrere Immobilien geerbt? Das überlassene Objekt ist ein vermietetes Zinshaus, eine Gewerbeimmobilie oder auch ein Grundstück?

So individuell wie Ihre persönlichen Anforderungen sowie die von Ihnen geerbte Immobilie selbst sind auch die Chancen, die Ihnen offenstehen:

- Die Immobilie jetzt an eine **IMMOBILIENVERWALTUNG** übergeben?
- Sie streben einen **IMMOBILIENVERKAUF** an, kennen den Marktwert aber noch nicht?
- Eine **SANIERUNG** würde eine **VERMIETUNG** möglich machen?
- Ein **TEILVERKAUF** der **IMMOBILIE** ist für Sie denkbar, um liquide Mittel freizusetzen?

MIT DEM LEISTUNGSSPEKTRUM DER PIPPING-GRUPPE - **ALLES MÖGLICH.**

## SOLLEN WIR UNS MAL ZU IHREN OPTIONEN AUSTAUSCHEN?



**PHILIPP SCHÖNEMANN**  
Leiter Anlageimmobilien

Tel.: 040 / 40 11 33 6-71  
Mobil: 0172 / 200 20 21  
p.schoenemann@pipping.de

PIPPING Immobilien GmbH  
Große Bleichen 19  
20354 Hamburg



Foto: Philipp Bernstorf

Das Kolbenschmidt-Gelände in Hamburg-Ottensen.

„Masterplan Handwerk 2030“

## Neue Räume für Handwerker

Mehr zentral gelegene und bezahlbare Gewerbe- und Handwerkerhöfe

**D**as Kolbenschmidt-Gelände war für Tobias Trapp Anfang 2011 die Rettung. Völlig unerwartet hatte er für seine Motorradwerkstatt in der Bahrenfelder Stahltwiete, die er dort 15 Jahre zuvor gegründet hatte, eine Kündigung erhalten. „Bezahlbare Gewerberäume in der Stadt zu finden, war zu der Zeit fast schon unmöglich, überall, wo machbar, wurden schließlich Wohnungen gebaut“, erzählt Trapp. Ein Glücksfall, dass er mit anderen Betrieben als Zwischenmieter auf das Areal der gerade geschlossenen Kolbenschmidt-Werke in Ottensen ziehen konnte. Auf solch eine günstige Fügung kann längst nicht jeder Handwerker bauen. Flächen, auf denen Mechatroniker, Klempner, Tischler oder Glaser werkeln, sind in Hamburg wie auch in anderen Großstädten in den letzten Jahrzehnten zusehends weniger geworden. Fanden sich die betriebsamen Unternehmen früher ganz selbstverständlich in den Hinterhöfen von Ottensen, Winterhude oder Eppen-

dorf, galten Lärm und Schmutz später nur noch schwer vereinbar mit der Vorstellung von Schöner Wohnen in der Stadt. Nach dem 2. Weltkrieg trieben die Stadtplaner mehr und mehr die Funktionstrennung voran, in den kommoden Wohnvierteln störten laute Produktionsapparate und Zulieferfahrzeuge. Später kamen die ehrgeizigen Wohnungsbauziele Hamburgs, mit denen das Handwerk dann um die knappen Flächen konkurrierte und dabei meist den Kürzeren zog. „Die über Jahre steigenden Immobilien- und Mietpreise in den zentralen Lagen können sich viele Betriebe längst nicht mehr leisten“, sagt Trapp. Nicht nur wer expandieren möchte, müsse deshalb oft an den Stadtrand weichen. Der Senat hat das Problem inzwischen im Blick. So beleuchtet der aktuelle „Masterplan Handwerk 2030“ vom September 2022 Ansätze, die mehr Räume für das Handwerk schaffen. Und bereits der „Masterplan Handwerk 2020“ aus dem Jahr 2011 beschäftigt sich mit dem Thema. Mit der Meistermeile am

Lokstedter Offakamp, dem Werkhof Rissen an der Alten Sülldorfer Landstraße oder dem „Built in Barmbek“ am Holsteinischen Kamp haben die ersten urbanen Gewerbe- und Handwerkerhöfe eröffnet, weitere Gebäude dieser Art sind in Planung. „Die Stadt treibt entsprechende Projekte voran, insbesondere für neue Quartiere lassen sich solche Möglichkeiten gut umsetzen“, schildert Christian Hinz, Projektkoordinator der städtischen Entwicklungsgesellschaft IBA Hamburg.

Vor zehn Jahren musste Trapp hart dafür kämpfen, dass er und seine Mitstreiter in der Halle 7 der Kolben-schmidt-Produktionsstätte als eingetragene Genossen-schaft Kolbenwerk eG bleiben durften. „Da gab es großen Widerstand, mit Wohnungen hätte der Investor natürlich weit mehr Geld verdient“, so Trapp. Erst nach sechs Jahren als Zwischenmieter, unzähligen Gesprächen mit der Handwerkskammer, Parteivertretern und öffentlichkeits-wirksamen Aktionen war klar, dass die Handwerker auf dem Gelände dauerhaft einziehen können, kurz darauf wurde die historische Halle als Gewerbefläche in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Dependance fürs Gewerbe in bester Lage machte erst ein spezielles Konstrukt möglich: Die Betriebe gründeten eine Genossenschaft und konnten die Halle so Ende 2017 zu einem vom Investor subventionierten Preis gemeinsam kaufen. Mit einer Miete von 6,50 Euro pro Quadratmeter und der Unterstützung weiterer Mitglieder auch aus der Umgebung zahlen sie den Kredit von 8,5 Millionen Euro über 20 Jahre ab. Von verschiedenen Kfz-Betrieben und Tischlern über eine Surfboard-Manufaktur bis zur Schmiede – heute arbeiten 26 Handwerksfirmen in der roten Backsteinhalle. „Der Bedarf für günstige Gewerbe-räume ist einfach riesig – nur aus den Anfragen, die uns erreichen, könnten wir gut sieben weitere Hallen füllen“, erzählt Trapp. Daneben entstehen auf dem Areal gut 420 Wohnungen, eine Kita, Büros, Einzelhandel und Gastronomie.

„Es ist ja gerade die bunte Mischung aus Gewerbe und Wohnen, die ein Quartier attraktiv macht, eintönige Viertel möchte heute doch fast niemand mehr“, meint Silke Kok, Sprecherin vom Altonaer Spar- und Bauverein (altoba). Die Wohnungsbaugenossenschaft hat die ersten 55 Wohnungen auf dem Gelände fertiggestellt, die Einheiten sind inzwischen bezogen. Bereits früh habe man von Seiten der Mitglieder, die sich für die neuen Wohnungen beworben haben, eine sehr positive Resonanz erfahren. „Die Arbeiten in der Gewerbehalle gehen derzeit noch im Lärm der Baustellen unter“, berichtet Kok. Aber

„Für eine lebendige Stadt mit funktionierenden Zentren ist die urbane Produktion ein wichtiger Baustein.“



WITTLINGER & CO  
Gewerbe- und Investmentimmobilien

## LEERSTAND IN IHRER GEWERBEIMMOBILIE? MACHEN SIE ES SICH LEICHT!

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

Lernen Sie uns kennen und überzeugen Sie sich selbst!

☎ 040 238307283

✉ mieten@wittlinger-co.de

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

## IMMOBILIEN SERVICE ZIMMERMANN WILHELM ZIMMERMANN

### Gutachten für fundierte Immobilienbewertungen



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

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

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



Die Motorradwerkstatt von Tobias Trapp in Halle 7 der ehemaligen Kolben-schmidt-Produktionsstätte.

ohnehin seien die an das Grundstück grenzende S-Bahn und die mehrspu- rige Straße wohl am Ende lauter als das Hämmern und Sägen.

„Einige der neuen Bewoh- ner gehören bereits zu un- seren Kunden und freuen sich, dass sie uns schnell erreichen“, erzählt Trapp.

So habe der ansässige Tischler schon Küchen in der Nachbarschaft angepasst, Trapp repariere Motorroller aus dem Quartier. „Es ist doch einfach ein gutes Gefühl, Teil der lokalen Ökonomie zu sein.“ Während die Geschäfte vielerorts gleichförmig und



Foto: Piet Niemann

austauschbar geworden seien, stehe das Handwerk noch für Individualität und ein persönliches Miteinander: „Hier kennt und schätzt man sich gegenseitig.“

„Für eine lebendige Stadt mit funktionierenden Zentren ist die urbane Produktion ein wichtiger Baustein“, unter- streicht Anke Hunold, stellvertretende Pressesprecherin der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW). Daher stärke und entwickle man geeignete Flächen für das Handwerk sowohl in etablierten urbanen Lagen als auch an gewerblichen Standorten, um den differenzierten Anforderungen gerecht zu werden. Der Ausbau der digita- len, dienstleistungsorientierten und CO<sub>2</sub>-armen Ökonomie ermögliche es dabei, die handwerkliche Produktion noch enger mit bestehenden Nutzungen zu verzahnen und neue Mischungen in den Stadtquartieren zu befördern.

„Die Stadt der kurzen Wege, ohne die die Mobilitätswen- de nicht denkbar ist, lässt sich ohnehin nur erreichen, wenn sich die Gewerke wieder stärker in der inneren Stadt ansiedeln“, sagt Linda Lichtenstein von der Stadtentw-icklungsgesellschaft steg Hamburg. Arbeiten die Handwer- ker statt in Rellingen oder Pinneberg nur zwei Straßen weiter im Quartier, spart das Fahrtkilometer und senkt die CO<sub>2</sub>-Emissionen. Der „Masterplan Handwerk 2030“, mit dem der Hamburger Senat gemeinsam mit der Hand- werkskammer Hamburg eine Strategie für die kommenden Jahre aufgestellt hat, weist dafür Ziele und Maßnahmen aus. Danach soll ein städtisches Gewerbehofkonzept be- zahlbare zentrale Standorte schaffen, den Verdrängungs- druck auf Betriebe mindern und die Versorgungslage der Bevölkerung mit Handwerksleistungen verbessern. Ob in neuen Vierteln und Stadtteilen wie Oberbillwerder oder dem Holsten-Quartier, bei der Entwicklung der Magis- tralen oder mit der Vision eines Innovationsstadtteils auf



### Ihre kompetente WEG-Verwaltung mit Erfahrung:

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

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

Telefon 040/300 306 80

[info@esplanade-immobilien.de](mailto:info@esplanade-immobilien.de)



**ESPLANADE IMMOBILIEN**  
BERATUNG GMBH

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



dem Kleinen Grasbrook – überall sollen Gewerbehöfe und Flächen für Handwerker mitgedacht werden. Die Handwerkerhofstrategie 2030 der Handwerkskammer Hamburg weist auf einer Karte bereits 19 Möglichkeiten für Handwerkerhöfe quer durch die Stadt aus.

Mit dem urbanen Gewerbehof „Built in Barmbek“, welcher Anfang 2022 offiziell startete, hat die steg Hamburg eines der ersten Gebäude für Produktion und Arbeit, das direkt an ein Wohngebiet grenzt, entwickelt. Das Haus beherbergt über 50 Firmen aus dem Handwerk, der Dienstleistung und der Kreativwirtschaft – darunter etwa das Start-up Nüwiel, welches elektrische Fahrradanhänger herstellt oder die Firma Ahoi Marie, die Geschirr und Wohnaccessoires mit modernen maritimen Motiven versieht, aber auch klassische Firmen wie der Heizungs- und Sanitärtechnikerbetrieb, der Tischler und die Werkstatt eines Sanitätshauses.

Der flache Gewerberiegel von einst gehört in der heutigen Stadtplanung der Vergangenheit an. Denn wo Flächen knapp sind, gilt es, in die Höhe zu gehen. So verteilen sich die Räume in Barmbek über fünf Geschosse, „dabei haben wir uns auch an der Meistermeile in Lokstedt orientiert“, berichtet Lichtenstein, die das Projekt „Built in Barmbek“ begleitet hat. Die im Sommer 2019 eröffnete Meistermeile in Lokstedt bietet rund 100 kleinen

und mittleren Handwerks- und Produktionsbetrieben Platz. Auf vier Etagen stapeln sich hier die Gewerbeflächen. Schalldämmung, verstärkte Geschossdecken und große Lastenaufzüge ermöglichen dabei die Produktion auf mehreren Ebenen. Das Kellergeschoss bietet zudem Lager- und Technikräume.

Rücken Wohnungen und Gewerbe enger zusammen, setzt das natürlich neben Vorgaben beispielsweise zum zulässigen Geräuschpegel auch gegenseitiges Verständnis voraus. „Bestimmte Betriebe, die etwa unangenehme Gerüche emittieren oder zu laut sind, schließt der Bebauungsplan aus“, erklärt Lichtenstein. Keine Chance ins „Built in Barmbek“ zu ziehen, hatten so etwa Lackierereien oder Räuchereien. Tagsüber zwischen 6 und 22 Uhr darf der Lärmpegel bis auf kurzzeitige Geräuschspitzen bei maximal 55 Dezibel, nachts höchstens bei 40 Dezibel liegen – das entspricht den Obergrenzen für ein allgemeines Wohngebiet. Türen, Fenster und Tore der Werkstätten müssen bei lärmenden Arbeiten zudem geschlossen bleiben. Die Tore samt Lieferzone wurden außerdem nach Westen ausgerichtet, so dass die Anwohner in den umliegenden Häusern, die östlich und nördlich des Gewerbehofes leben, vom Lieferverkehr möglichst unberührt bleiben. „Das funktioniert gut, bisher gab es keine Beschwerden“, schildert Lichtenstein.

## DA GEHT DOCH NOCH MEHR!



Als führende Experten für Immobilieninvestments in Hamburg sind wir Ihr professioneller Partner beim Verkauf Ihres Mehrfamilienhauses. Wir ermitteln den optimalen Verkaufspreis und finden den passenden Käufer für Sie.

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

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

ZINSHAUSTEAM  
KENBO   
CHARTERED SURVEYORS



Bild: IBA Hamburg GmbH/moka-studio

Für das Wilhelmsburger Spreehafenviertel ist ein lebendiger Mix von Wohnen, Handwerk und Kreativwirtschaft geplant.

Für die Planungen des Quartiers Kolbenhöfe spielten die Lärmemissionen ebenfalls eine wichtige Rolle. Die Höchstgrenzen für die Halle, für die ein kleines Gewerbegebiet ausgewiesen ist, liegen bis zehn Meter über dem Dach bei 65 Dezibel tags und 50 Dezibel nachts. Nördlich befindet sich das ehemalige Magazingebäude, in das das Hamburger Konservatorium einzieht. Im Osten schirmt eine langgestreckte Neubauhalle mit Büros, Gastronomie und Läden die dahinterliegenden Wohnungen ab. Die Südseite des Handwerkerhofs grenzt zwar an Wohnungen, sie befinden sich aber in einem Mischgebiet, welches einen höheren Geräuschpegel als ein Wohngebiet erlaubt. Wo in großen Dimensionen Neues entsteht, berücksichtigt man jetzt ohnehin verstärkt den urbanen Mix. Das gilt auch für die grauen Hauptverkehrsadern Hamburgs, die

mit Grünflächen, Radwegen, Wohnungen und kleinen Betrieben zu vitalen Stadträumen werden sollen. „Entlang der Magistralen gibt es eine Vielzahl von Potenzialen für die Verdichtung, Neuordnung und Mischung etwa von Wohnen und Arbeiten“, sagt Hunold von der BSW. Hier hätten die Handwerksbetriebe wichtige Funktionen zu erfüllen. „Auch sie sorgen gerade in den Erdgeschossen für eine Belebung.“ Und die mögliche Verdichtung und Stapelung an den Straßenseiten würde die rückwärtig gelegenen Räume obendrein vom Verkehrslärm abschirmen und zusätzliche Flächen schaffen.

Während die Planer für die Kolbenhöfe sich noch kreativ zwischen den Kategorien Gewerbe-, Misch- und allgemeinem Wohngebiet bewegen mussten, agiert man künftig wohl öfter in einer ganz anderen Klasse: dem urbanen

## **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



Gebiet. Dieser neue Typus wurde 2017 in der Baunutzungsverordnung aufgenommen und soll ein abwechslungsreiches Zusammenspiel von Gewerbe und Wohnen genauso erleichtern wie den Wohnungsbau auf weiteren Arealen. Dabei darf es noch ein Stück enger und lauter werden als im Mischgebiet.

In Wilhelmsburg nutzt die städtische Entwicklungsgesellschaft IBA Hamburg die neue Variante bereits. Etwa im Spreehafenviertel, wo jetzt die Gewerbeflächen vor allem an Handwerker gehen sollen. „Wir wollten keine strikte Back-to-back Lösung wie in den Kolbenhöfen, sondern einen lebendigen Mix von Wohnen, Handwerk und Kreativwirtschaft“, erklärt IBA Hamburg-Projektordinator Hinz. Der kleine Bootsbauer oder der Klempner, die ihre Werkstatt im Innenhof betreiben, seien hier ausdrücklich erwünscht. „Die Bewohner müssen dann mehr Lärm, zumindest bis zu einem gewissen Grad, tolerieren“, ergänzt Hinz. Sonst gehe der Ansatz nicht auf. Wohnen und Arbeiten gehören aber schließlich zusammen. Ein urbanes Quartier sollte alle Nutzungen mit kleinteiligen

Ein städtisches Gewerbehofkonzept soll bezahlbare zentrale Standorte schaffen, den Verdrängungsdruck auf Betriebe mindern und die Versorgungslage der Bevölkerung mit Handwerksleistungen verbessern.

Strukturen abbilden – so die Linie für das Spreehafenviertel. „Die Menschen wünschen sich diese Mischung, das erleben wir durchweg in unseren Beteiligungsverfahren“, berichtet Hinz. In Wilhelmsburg weise man auch in den anderen Quartieren, die unter Federführung der IBA Hamburg entstehen,

urbane Gebiete in den Bebauungsplänen aus. Im Quartier Fischbeker Reethen etwa ist ein größeres Gewerbegebiet direkt an der Bahnstrecke geplant, zudem entsteht an der 700 Meter langen Gründerstraße ein urbanes Gebiet. Während die Erdgeschosse für Büros, Produktions- und Handwerksbetriebe vorgesehen sind, sollen direkt darüber Wohnungen gebaut werden. Im neuen Stadtteil Oberbillwerder wiederum ist ein Handwerkerhof geplant. „In Zukunft werden wir sicherlich noch weitere Variationen für die zentrale Ansiedlung von Gewerbe sehen“, meint Hinz. Schließlich setze sich die Überzeugung mehr und mehr durch, dass alle Nutzungen, die das Leben ausmachen, ein Quartier nur bereichern können.

Bettina Brüdgam

**intratone**  
einfach.intelligent.



## Kostengünstig & nachhaltig

Nicht nur das **optimale Preis-Leistungs-Verhältnis** unserer Produkte selbst bietet Ihnen einen enormen Kostenvorteil. Sie sparen auch aufgrund unserer Leistung im Bereich Online-Verwaltung: Die Plattform ermöglicht Ihnen schnelles und ortsunabhängiges Aktivieren, Modifizieren wie auch Deaktivieren der Intratone Einheiten, Tastaturen oder Empfänger. So sind **keine kraftstoffaufwändigen Anfahrten** zu den Geräten nötig und Sie sparen Zeit sowie Geld.

Zudem ist auch die Montage unserer Gegensprechanlagen durch die **drahtlose GSM-Technologie** kostengünstiger und umweltschonender als bei herkömmlichen Anlagen, da keine aufwendigen Einzelverkabelungen nötig sind und somit große Installationsabfälle gemieden werden.

Erleben Sie die digitalen Innovationen von Intratone und informieren Sie sich auch online unter: [www.intratone.de/zutrittskontrolle](http://www.intratone.de/zutrittskontrolle)

Mehr Infos über die Zutrittskontrolle

## Mit Intratone zur Zutrittskontrolle von morgen!

Entdecken Sie die Produktwelt von Intratone rund um das Thema Zutrittskontrolle! Sie erhalten modernste und anwenderfreundliche Innovationen sowie einen allumfassenden Service.

Ihr zuverlässiger Partner für:

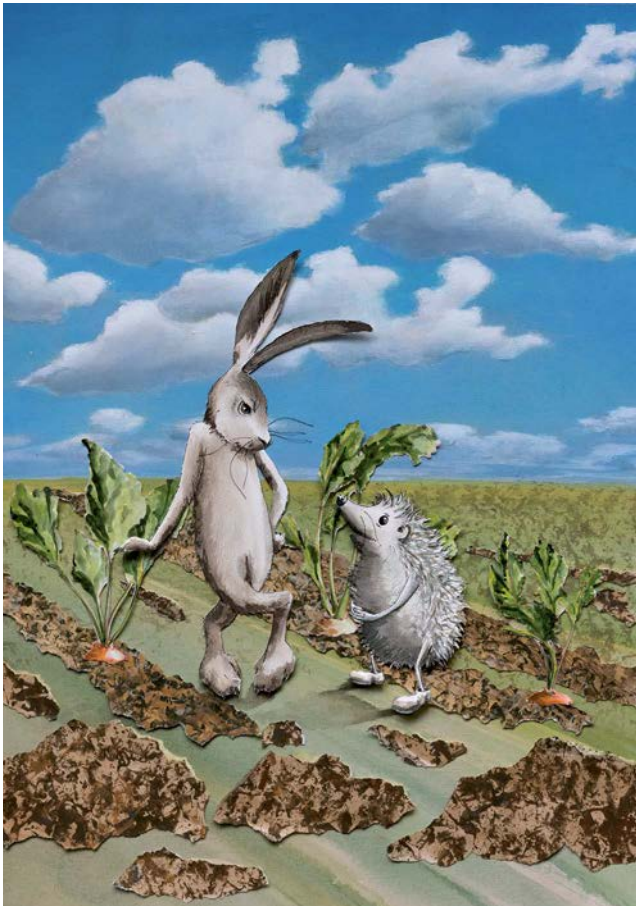
- ☑ **Transponder-Leseinheiten:** Ob rund oder als *Handsfree*-Version – die Transponder-Leseinheiten erhalten Sie in den verschiedensten Ausführungen. Zudem sind sie flexibel in die Intratone Gegensprechanlagen integrierbar und ermöglichen dabei einen schlüsselfreien Zutritt.
- ☑ **Code-Tastaturen:** Kombinieren Sie diese mit einer Transponder-Leseinheit oder einer Klingeltaste und verwalten Sie sie aus der Ferne und in Echtzeit! Sie können Codes generieren, modifizieren oder löschen – und das zentral und bequem über die Online-Verwaltungsplattform.
- ☑ **Hochfrequenz-Funkempfänger:** Zur Innen- und Außenmontage. Besonders geeignet für Zugänge zu Parkplätzen oder -häusern – Fernverwaltung inklusive!

**Intratone GmbH**  
Niederkasseler Lohweg 191  
D - 40547 Düsseldorf

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

## Weihnachtsmärchen 2022

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



### „Hase und Igel“

Was für eine Frechheit! Da kommt der Hase angehoppelt und hat nichts Eiligeres zu tun, als wieder einmal mit Unfreundlichkeiten um sich zu werfen. Mauli, der Maulwurf, ist entsetzt, denn diesmal trifft es seinen neuen Freund, den gutmütigen Igel: Nicht nur üppige Rundungen soll er haben, sondern auch noch viel zu kurze und krumme Beine. Mauli platzt der Kragen: Wenn der Igel nur will, ist er schnell wie der Blitz! Wie wäre es also mit einem Wettrennen zwischen Hase und Igel? Gewinnt das Langohr, so bekommt er den heiß geliebten Rübenacker von Mauli. Verliert er, muss er zukünftig zu allen nett sein. Top, die Wette gilt! Für den eitlen Hasen ist der Sieg reine Formsache – allerdings hat er nicht mit dem Einfallsreichtum von Igeline, des Igels Freundin, gerechnet ...

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 26. November 2022 um 11 Uhr
2. Vorstellung: Sonnabend, den 26. November 2022 um 13.30 Uhr
3. Vorstellung: Sonnabend, den 26. November 2022 um 16 Uhr

Preis der Märchenkarten: 15 Euro (sichtbehinderte Plätze 12 Euro).

Der Kartenverkauf findet am Donnerstag, den 10. November 2022 ab 9 Uhr statt. Die Eintrittskarten können im Informations-Centrum des Grundeigentümer-Verbandes am Glockengießerwall 19 ausschließlich gegen Barzahlung und persönlich abgeholt werden. Eine telefonische Reservierung ist nicht möglich.

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

Es gelten die zum Zeitpunkt der Aufführungen aktuellen Hygienevorschriften.

PaintBus

# Wandbemalung realisiert

Der drittplatzierte Entwurf schmückt den S-Bahnhof Neuwiedenthal

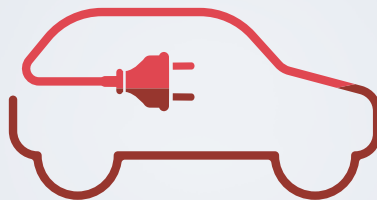
„Wir alle für eine neue Welt“ – unter diesem Motto stand der diesjährige Schüler-Kunstwettbewerb PaintBus, an dem sich mehr als 900 Schülerinnen und Schüler aus Hamburg und Umgebung beteiligten. Auch die 14-jährige Andrea Valentina Schubert vom Gymnasium Süderelbe schickte einen Entwurf ins Rennen und sicherte sich damit den dritten Platz „PaintBus für eine Wandbemalung“. Im September durfte die Schülerin ihren Entwurf gemeinsam mit ihrem Kunstkurs auf einer 20 Meter langen Mauer im Eingangsbereich des S-Bahnhofs Neuwiedenthal anbringen. Die Aktion wurde von der Kunstlehrerin am Gymnasium Süderelbe Josephine Pasura und vom Wandbild-Künstler Kai Teschner begleitet, der Teil der „PaintBus“-Jury war und auch die Bemalung der HVV-Busse leitete. Nach einer Woche, in der 21 Schülerinnen und Schüler von 9 bis 13 Uhr malten, war der Entwurf vollständig auf der Mauer angebracht.

## PaintBus 2023

Inzwischen steht auch das Motto für den kommenden „PaintBus“-Wettbewerb fest: „Vier Busse für den Tag der Deutschen Einheit 2023 in Hamburg“. Im Rahmen des Wettbewerbs sind die Hamburger Schülerinnen und Schüler dazu aufgerufen, die Hansestadt in ihrer Innovation, Diversität, Vielfalt, Toleranz, Weltoffenheit und in ihrem Fortschritt künstlerisch darzustellen. Die Entwürfe können bis zum 1. April 2023 im Museum der Arbeit abgegeben werden, die vier HVV-Busse werden im September 2023 mit den ausgezeichneten Siegerentwürfen foliert. Zum Bürgerfest, das Hamburg aufgrund der zum 1. November 2022 übernommenen Bundesratspräsidentschaft ausrichten wird, werden die 50 weiteren ausgezeichneten Entwürfe auf dem Rathausmarkt ausgestellt. Auch die folierten PaintBusse sind für das Bürgerfest im Einsatz, sie fungieren unter anderem als Shuttle-Busse für die Delegationen aus den 16 Bundesländern.



Fotos: Cläre Bordes



## Wir machen Sie e-mobil.

Ihr direkter Weg zu unseren qualifizierten Partnern aus den Bereichen E-Mobilität und Ladeinfrastruktur: [eghh.de/E-Mobilität](https://eghh.de/E-Mobilität)



**STARK. SICHER. SERVICE.**  
Elektro-Gemeinschaft Hamburg

Klimaneutrales Wohnen in Hamburg

# Machbarkeitsstudie vorgestellt

87.000 Wohngebäude müssten auf jeden Fall bis 2045 saniert werden

**H**amburg hat ambitionierte Ziele, was den Klimaschutz betrifft. Bis 2045 sollen die Stadt und damit auch der Wohngebäudebestand klimaneutral werden. Ob und wie sich dieses Vorhaben realisieren lässt, will nun eine Machbarkeitsstudie aufzeigen, die am 11. Oktober 2022 von Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeldt vorgestellt wurde. Die Machbarkeitsstudie besteht aus fünf Gutachten und liefert Erkenntnisse, in welchem energetischen Zustand die Hamburger Wohngebäude sind, welche potenziellen Sanierungsmaßnahmen es gibt und wie sich diese Maßnahmen auf Kosten, Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emission auswirken. Aus der Studie geht etwa hervor, dass Mehrfamilienhäuser zwar zwei Drittel aller CO<sub>2</sub>-Emissionen bei Hamburger Wohngebäuden verursachen und einen ebenso hohen Anteil am Energieverbrauch haben, ein Drittel dieser Gebäude aber entweder gar nicht oder nur gering saniert sind. Laut Studie müssten demnach 87.000 Wohngebäude zwingend bis 2045 energetisch saniert werden, um die angepeilte Klimaneutralität zu erreichen. Außerdem müsste die Sanierungsrate von derzeit einem auf 1,7 Prozent erhöht werden.

In den Fokus stellt die Studie zunächst die Sanierung von Wohngebäuden der Baualtersklassen 1949 bis 1978. Daneben sollen vorrangig „geringinvestive Maßnahmen“ umgesetzt werden, wie etwa der hydraulische Abgleich von Heizungsanlagen oder der Einsatz von Hocheffizienzpumpen. Damit lässt sich bis zu 20 Prozent Heizenergie einsparen. Weiterhin sollen Bauteile erst dann ersetzt und energetisch saniert werden, wenn sie nicht mehr einsatzfähig sind. In der Studie ebenfalls vorgesehen ist unter anderem eine schnelle Umstellung der Wärmeversorgung

auf erneuerbare Energien, etwa indem Bestandsgebäude mit Wärmepumpen ausgestattet oder Quartiere an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

Um die Klimaziele im Wohngebäudebestand zu erreichen, müssten der Studie zufolge Investitionen von mindestens 32 Milliarden Euro getätigt werden. Inzwischen dürfte sich das Investitionsvolumen jedoch auf 40 Milliarden Euro belaufen, da die Schätzung aus dem letzten Jahr stammt. Eine Sanierungspflicht für Eigentümer ist aktuell nicht vorgesehen, stattdessen will der Senat die Fördermittel in den kommenden vier Jahren um zusätzlich 210 Millionen aufstocken. Dazu sind neue Förderprogramme etwa für die Umsetzung geringinvestiver Maßnahmen, für die Erstellung von Sanierungsfahrplänen für ganze Wohngebäudeportfolios und für die Modernisierung von Mietwohnungen in Planung. Zudem sollen bestehende Förderhöhen für den Wärmeschutz im Gebäudebestand angehoben werden. Um Eigentümern und Wohnungswirtschaft vor Augen zu führen, wie wichtig die energetische Sanierung ist und welche Unterstützung sie bei der Umsetzung erhalten, soll 2023 eine gezielte Kommunikationskampagne durchgeführt werden.

Die Machbarkeitsstudie ist zweifellos ein erster Schritt auf dem Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand. Einige der abgeleiteten Maßnahmen sind jedoch etwas zu kurz gedacht. Die hoch priorisierten geringinvestiven Maßnahmen etwa bieten zwar Energieeinsparpotenzial, 20 Prozent reichen aber bei weitem nicht aus, um die Klimaziele zu erreichen. Darüber hinaus sind Wärmepumpen nicht für jedes Haus und insbesondere nicht für Wohngebäude aus der Nachkriegszeit geeignet. Auch in Einfamilienhaussiedlungen könnte der Einsatz von Wärmepumpen beispielsweise aufgrund ihres Geräuschpegels schwer umzusetzen sein. Bei der Versorgung von Einfamilienhaussiedlungen mit Fernwärme ergibt sich eine andere Problematik: Gerade in unzureichend gedämmten Einfamilienhäusern kann es bei kalten Außentemperaturen auf dem Weg durch die hauseigenen Leitungen zu deutlichen Wärmeverlusten kommen, da in der Regel jeder Raum über eine Außenwand verfügt. Dies wirkt sich aufgrund der geringen Rücklauftemperatur in den Leitungen nachteilig auf die Wärmeversorgung der anderen Häuser aus.



## Einfach wohnfühlen!

**Sie wollen eine Qualitätsimmobilie verkaufen? Dann schalten Sie uns ein!**

Wir suchen das Besondere für hohe Ansprüche – schöne Häuser und 3-6 Zi.-Wohnungen mit Klasse und Komfort für vorgemerkte Kunden.

Mitglied im VDIV · Tel. 040 7691945-0  
[info@goodland.hamburg](mailto:info@goodland.hamburg), [www.goodland.hamburg](http://www.goodland.hamburg)

Nina Kollar

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



# Die Tür, die alle wichtigen Dinge im Leben schützt.

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

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

**Doors with purpose.**

**DALOC**

Statistisches Bundesamt

# Sinkende Baugenehmigungen

## Deutlicher Rückgang bei Einfamilienhäusern

**I**m Juli 2022 gingen die Baugenehmigungen um 2,2 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat zurück. Dies geht aus einer aktuellen Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) hervor.

Vergleicht man den Zeitraum von Januar bis Juli der Jahre 2021 und 2022, so sank die Zahl der Baugenehmigungen insgesamt um 2,1 Prozent oder 4.690 Wohnungen. Bei den Zweifamilienhäusern hat sich die Zahl der Genehmigungen nur marginal verändert.

So wurden in diesem Jahr bis zum Monat Juli nur zwei Anträge weniger bewilligt als im Vorjahreszeitraum.

Die Zahl genehmigter Bauanträge für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nahm im Vergleich zum Vorjahr sogar um 7,1 Prozent und somit um 116.096 Wohnungen zu. Der deutliche Rückgang der Baugenehmigungen ist auf die Einfamilienhäuser zurückzuführen. Hier sank die

Zahl der Genehmigungen von Januar bis Juli im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 16,1 Prozent.

### Baukindergeld ausgelaufen

Destatis nennt als Ursache dieses drastischen Rückgangs das Auslaufen des Baukindergeldes. Alle Familien mit Kindern, die bis Ende März 2021 eine Baugenehmigung vorliegen hatten, konnten diese staatliche Fördermaßnahme beantragen. Das führte dazu, dass bis März 2021 fast 7.400 Einfamilienhäuser mehr genehmigt wurden als in den ersten drei Monaten 2022.

### Steigende Kosten und Lieferengpässe

Auch wenn das Auslaufen des Baukindergeldes sicherlich der Hauptgrund für den deutlichen Rückgang der Baugenehmigungen von Einfamilienhäusern ist, sind die aktuellen Entwicklungen der Material- und Energiekosten, der Bauzinsen sowie der Lieferengpässe als negative Effekte nicht von der Hand zu weisen. Auch der weiterhin vorherrschende Fachkräftemangel und die wirtschaftlichen Probleme einiger kleiner und mittlerer Handwerkerbetriebe dürften sich dämpfend auf die Bauwirtschaft ausgewirkt haben.

### Folgen der Ukraine-Krise schwer vorhersehbar

Die künftige Entwicklung hängt maßgeblich vom Verlauf des Krieges in der Ukraine und der Corona-Pandemie ab. Die wirtschaftlichen Folgen dieser Krisen sind jedoch aufgrund zu vieler Unsicherheiten bisher nur schwer prognostizierbar. Es bleibt daher abzuwarten, ob und wie lange sich der aktuelle Trend in der Bauwirtschaft weiter fortsetzt. Jüngste Zahlen des Verbands deutscher Pfandbriefbanken zeigen aber, dass der Ukraine-Krieg im ersten Quartal des Jahres 2022 definitiv noch keinerlei Auswirkungen auf die Entwicklung der Immobilienpreise hatte. Diese stiegen von Januar bis April um 8,8 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum an. Der vielfach prognostizierte Preisrückgang aufgrund steigender Bauzinsen ist bisher empirisch somit noch nicht nachweisbar.

## Sanierung und Modernisierung im Wohnungseigentum



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

Es werden rechtliche Möglichkeiten sanierungsunwilliger Eigentümer beleuchtet. Fragen und Antworten zur Abwicklung von

Schäden im Gemeinschaftseigentum sowie im Sondereigentum nach vorgenommenen Sanierungen und Modernisierungen, der Kostenumlage bei tätig werdender Gemeinschaft sowie die Behandlung von Aufwendungsersatzansprüchen berechtigt tätig werdender einzelner Wohnungseigentümer werden ebenfalls erläutert. Die Broschüre ist für Wohnungseigentümer, Beiräte, Verwalter, Gerichte und für alle rechtsberatenden Berufe gemacht.

### Bestellung:

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

Jakob Grimm

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



# Fragen und Antworten

**? Mein Gasversorger erhöht die monatlichen Abschlagszahlungen erheblich. Kann ich den mit meinem Mieter vertraglich vereinbarten Heizkostenzuschlag anpassen?**

Grundsätzlich erlaubt das Gesetz dem Vermieter die Anpassung vereinbarter Vorauszahlungen für Heiz- und Betriebskosten nur auf der Grundlage einer kürzlich ergangenen Abrechnung, § 560 Absatz 4 BGB. Auf der Grundlage bereits bekannter Kostensteigerungen des Gasversorgers besteht aber das Recht, unter Darlegung der Mindestbeträge im Rahmen des nächsten Abrechnungszeitraums den prognostisch zu erwartenden Kostenbetrag als Bemessungsgrundlage für eine Anpassung heranzuziehen. Ein pauschaler Sicherheitszuschlag ist hingegen nicht zulässig (BGH vom 28. September 2011, VIII ZR 294/10). Auch gilt es zu beachten, dass die Anpassung nur einmal pro Abrechnungszeitraum vorgenommen werden kann. Es empfiehlt sich aber stets auch, mit dem Mieter eine angemessene Anpassung der Vorauszahlungen zu vereinbaren.

**? Ich bin Alleineigentümer und Vermieter eines Mehrfamilienhauses mit 24 Mietwohnungen und habe aus den Medien erfahren, dass ich nach einer neuen Verordnung des Bundesgesetzgebers dazu verpflichtet bin, Informationen meines Gasversorgers an die Mieter weiterzugeben. Ist das korrekt?**

Ja. Nach der Kurzfristenergieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnung (EnSikuMaV) sind alle Vermieter, deren Gebäude, Wohnungen beziehungsweise Eigentumswohnungen leitungsgebunden mit Gas oder Wärme versorgt werden, seit dem 31. Oktober 2022 dazu verpflichtet, Mietern individualisierte Informationen ihrer Gas- und Wärmelieferanten weiterzuleiten. Die Gas- und Wärmelieferanten sind verpflichtet, diese Informationen bis spätestens 30. September 2022 an ihre Endkunden zu übermitteln. Es sind Angaben zu dem Energieverbrauch und Energiekosten des Gebäudes oder der Wohnung in der letzten Abrechnungsperiode, zu den voraussichtlichen Energiekosten des Gebäudes oder der Wohnung für die aktuelle Abrechnungsperiode und zu dem rechnerischen Einsparpotenzial in Kilowattstunden und Euro bei Reduktion der durchschnittlichen Raumtemperatur um ein Grad Celsius zu erteilen. Zusätzlich sind Vermieter von Gebäuden mit mehr als zehn Wohneinheiten verpflichtet, spezifische Informationen über den Verbrauch der jeweiligen Wohneinheit, über die bei unverändertem Energieverbrauch zu erwartenden Energiekosten und Kostensteigerungen sowie über die für ihre jeweilige Wohneinheit spezifischen Reduktionspotenziale bei einer Temperaturreduktion mitzuteilen. Es sind also die individualisierten

Informationen des Gas- und Wärmelieferanten nochmals auf die jeweilige Wohnung herunterzurechnen, wobei auf den individuellen Verbrauch in der vorhergehenden Abrechnungsperiode abzustellen ist. Ergänzend ist ein Hinweis auf die Informationskampagne „80 Millionen gemeinsam für Energiewechsel“ und deren Effizienz- und Einspartipps unter [www.energiewechsel.de](http://www.energiewechsel.de) zu erteilen.

**? Was ist, wenn mein Gas- und Wärmelieferant mir die individualisierten Informationen nicht bis 31. Oktober 2022 mitgeteilt hat?**

Kann der Gas- und Wärmelieferant die individualisierten Informationen nicht erbringen, muss er seinen Endkunden allgemeine Informationen auf der Grundlage typischer Verbräuche unterschiedlich großer Gebäude oder Haushalte bekanntgeben. Diese allgemeinen Informationen sind dann an die Mieter weiterzuleiten und die vorbenannten Hinweise zu erteilen. Der Versorger hat Ihnen die individualisierten Informationen aber bis spätestens zum 31. Dezember 2022 nachzuliefern, damit Sie Ihrer Pflicht zum Herunterrechnen der Informationen auf die einzelnen Wohnungen nachkommen können. Der Verordnungsgeber gewährt Vermietern für diesen Fall eine verlängerte Frist bis zum 31. Januar 2023. Für alle Vermieter existiert im Übrigen die Pflicht, Informationen des Gas- und Wärmelieferanten zu erheblichen Preissteigerungen an ihre Mieter weiterzuleiten.

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

## Wie viel ist meine Immobilie wert?

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



FACHKOMPETENZ SEIT 1999  
VIELFACH AUSGEZEICHNET

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

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

## Grundsteuererklärung

# Was kommt danach?

## Bescheid prüfen und Steuermesszahlen kontrollieren

**W**er seine Grundsteuererklärung noch nicht eingereicht hat, kann dies nun bis zum 31. Januar 2023 nachholen, denn die Finanzminister der Länder haben sich auf eine einmalige Fristverlängerung geeinigt. Eigentümer können ihre Erklärung kostenfrei über das Online-Portal ELSTER oder eine ELSTER-kompatible Software einreichen. Die Stadt Hamburg stellt Eigentümern zudem digital ausfüllbare graue PDF-Vordrucke zum Selbstdrucken sowie grüne Papiervordrucke zum handschriftlichen Ausfüllen zur Verfügung, die anschließend per Post an das zuständige Finanzamt geschickt werden können. Die grauen PDF-Vordrucke können unter [www.hamburg.de/fb/grundsteuer](http://www.hamburg.de/fb/grundsteuer) heruntergeladen werden, die grünen Papiervordrucke sind bei den Regionalfinanzämtern, in der Hauptgeschäftsstelle des Grundeigentümer-Verbandes und in den Geschäftsstellen Bergedorf, Harburg, Rahlstedt und Sasel erhältlich. Bei Fragen können Eigentümer sich ebenfalls an den Grundeigentümer-Verband wenden. Die Experten beraten nach vorheriger Terminvereinbarung in einem persönlichen oder telefonischen Gespräch sowohl zum Hamburger Wohnlagenmodell als auch zu den in den anderen Bundesländern geltenden Grundsteuermodellen.

### Bescheid prüfen

Die ersten Eigentümer haben bereits einen Grundsteuerbescheid erhalten. Dieser sollte eingehend geprüft werden, da die darin enthaltene Bewertung die Grundlage für den späteren Zahlbescheid bildet. Zu prüfen sind ins-

besondere die Angaben zum Grundstück, die Wohn- und Nutzflächen und die Grundstücksfläche. Gegen fehlerhafte Bescheide können Eigentümer innerhalb eines Monats nach Eingang formlos Einspruch erheben. Eine Begründung kann nachgereicht werden.

### Steuermesszahl kontrollieren

In Hamburg werden die Grundsteuermessbescheide voraussichtlich erst 2024 an die Eigentümer verschickt. In der Hansestadt gibt es nicht nur eine, sondern verschiedene Steuermesszahlen, die für einzelne Objekte unterschiedlich sein können. Für das Grundstück selbst beträgt die Steuermesszahl stets 100 Prozent. Bei denkmalgeschützten Objekten, Ensembles und sozial geförderten Wohnbauprojekten wird die Steuermesszahl um 25 Prozent, für Wohnnutzung um 30 Prozent ermäßigt. Befindet sich die wirtschaftliche Einheit in einer normalen Wohnlage, kommt eine Ermäßigung von 25 Prozent hinzu. Wichtig: Die Ermäßigungen für denkmalgeschützte Gebäude und Ensembles sowie für sozial geförderte Wohnbauprojekte sind im Rahmen der Grundsteuererklärung zu beantragen. Ist dies erfolgt, sollte bei Zustellung des Grundsteuermessbescheides überprüft werden, ob die angewandte Steuermesszahl korrekt ist.

Nina Kollar

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

### Professionelle Nebenkostenabrechnung

**Nur 40€ je Wohneinheit und Abrechnungszeitraum**

- Bundesweiter Service
- Alles zum Festpreis, keine versteckten Kosten
  - Kein Abo oder Grundgebühren
- Korrekte, verständliche und übersichtliche Abrechnung
  - Sicherheit Ihrer vertraulichen Daten
  - Persönlicher-Kontakt
- Von der Eigentumswohnung bis zum Mehrfamilienhaus

E-Mail: [info@betriebskosten-service.de](mailto:info@betriebskosten-service.de)  
Telefon: 0881-92566083

[www.betriebskosten-service.de](http://www.betriebskosten-service.de)

### MuTiG - Mensch und Tier in Gemeinschaft

Wir suchen tierliebe Grundeigentümer, die nicht mehr allein in ihrem Haus oder ihrer Wohnung leben möchten.

Da wir nicht betreut, sondern selbstbestimmt unsere Zukunft gestalten wollen, haben wir unseren Einzelbesitz verkauft und ein großes Anwesen vor den Toren Hamburgs am Alsterlauf erworben.

Hier planen wir ein Mehrgenerationenwohnprojekt mit Haustieren und den Zielen:

Selbstbestimmung, Toleranz und gegenseitige Unterstützung.

[www.refugium-mensch-und-tier.de](http://www.refugium-mensch-und-tier.de)

Fotovoltaik-Anlagen

# Steuervorteile ab 2023

Umsatz- und Ertragssteuer entfallen



Foto: anatoly\_gleb/stock.adobe.com

Das Bundeskabinett hat den Entwurf eines Jahressteuergesetzes 2022 beschlossen. Darin ist unter anderem der Abbau steuerlicher und bürokratischer Hürden bei Fotovoltaik-Anlagen vorgesehen.

Zwei wichtige Änderungen für alle, die eine Fotovoltaik-Anlage anschaffen wollen, sind für 2023 geplant:

## 1. Anschaffung „brutto für netto“

Bislang verzichten viele Betreiber von Fotovoltaik-Anlagen auf die eigentlich praktische, weil Bürokratie ersparende Kleinunternehmerregelung, die sie von der Umsatzsteuer befreit. Denn als sogenannte Kleinunternehmer hätten sie auch den Vorsteuerabzug auf die Anschaffungskosten der Anlage nicht nutzen können und volle Umsatzsteuer auf den Kaufpreis zahlen müssen. Eine solche Regelung ist künftig wohl nicht mehr nötig: Ab 2023 soll für die Lieferung, den Erwerb und die Installation von Fotovoltaik-Anlagen und Stromspeichern ein Nullsteuersatz bei der Umsatzsteuer gelten. Dies gilt, wenn es sich

um eine Leistung an den Betreiber der Fotovoltaik-Anlage handelt und die Anlage auf oder in der Nähe von Privatwohnungen, Wohnungen sowie öffentlichen und anderen Gebäuden, die für dem Gemeinwohl dienende Tätigkeiten genutzt werden, installiert wird.

## 2. Ertragsteuerbefreiung

Für Einnahmen aus dem Betrieb von Fotovoltaik-Anlagen bis zu einer Bruttonennleistung (laut Marktstammdatenregister) von 30 Kilowatt (kW) auf Einfamilienhäusern und Gewerbeimmobilien beziehungsweise 15 kW je Wohn- und Gewerbeeinheit bei übrigen, überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden (zum Beispiel Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Immobilien) soll ab 1. Januar 2023 eine Ertragsteuerbefreiung gelten.

Das Gesetz muss noch vom Bundestag verabschiedet werden.

Sibylle Barent  
www.hausundgrund.de



Groth & Schneider  
WEG Verwaltungs KG

TRADITION WIRD DIGITAL

GEMEINSAM WERTE  
SCHAFFEN, ERHALTEN  
UND STEIGERN

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

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

Lernen Sie uns und unsere  
Arbeitsweise kennen.

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

Kai Kachelmann  
Telefon +49 40 278 478 – 86  
kachelmann@grothschneider.de

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

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

## GESCHÄFTSSTELLEN

(es gilt weiterhin die (FFP2-)Maskenpflicht)

### 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 unter 040-72 47 273  
Dienstag und Donnerstag ab 17 Uhr

### Hamburg-Blankenese

Erik-Blumfeld-Platz 7, 22587 Hamburg  
Telefon: 040-866 44 90 Fax: 040-866 35 90  
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten  
Montag – Donnerstag 10 – 12 Uhr  
Persönliche und telefonische Rechtsberatung  
nach Terminvergabe  
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 – 18.30 Uhr  
Persönliche Rechtsberatung nach Terminvergabe  
Montag und Mittwoch 9 – 12 Uhr  
Dienstag und Donnerstag 16.30 – 18.30 Uhr

### Hamburg-Rahlstedt

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

### Hamburg-Sasel

Saseler Chaussee 193, 22393 Hamburg  
Telefon: 040-601 05 35 Fax: 040-601 05 84  
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten  
Montag - Donnerstag 9 – 12 Uhr und 13 – 17 Uhr  
Freitag 9 – 12 Uhr und 13 – 15 Uhr  
Persönliche und telefonische Rechts- und Bauberatung,  
Erb- und Steuerrecht nach Terminvergabe unter 040-601 05  
35 oder per E-Mail unter info@haus-und-grund-sasel.de  
Dienstag 19 – 21 Uhr

## HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

(es gilt weiterhin die (FFP2-)Maskenpflicht)

### 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 unter  
040-30 96 720)  
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

(telefonisch nach Terminvergabe unter 040-30 96 720)  
Dienstag 15 – 17 Uhr  
Donnerstag 16 – 18 Uhr

### Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

(telefonisch nach Terminvergabe unter 040-30 96 720)  
Donnerstag 16 – 18 Uhr

### Gartenberatung

(telefonisch nach Terminvergabe unter 040-30 96 720)  
Jeden 1. Dienstag im Monat 15 – 17 Uhr

### Mediationsberatung

(telefonisch nach Terminvergabe unter 040-30 96 720)  
Dienstag 16 – 17 Uhr

### Steuerberatung

(telefonisch nach Terminvergabe unter 040-30 96 720)  
Dienstag und Mittwoch 16 – 18 Uhr

### Umwelt, Energie und Gebäudetechnik

(telefonisch nach Terminvergabe unter 040-30 96 720)  
Dienstag 15 – 17 Uhr

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

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

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

## FACHLITERATUR

**Gasschock – was tun?**

Von Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2022, ISBN 978-3-96434-033-7

Angesichts der explodierenden Energiepreise verteuern sich auch die Betriebskosten rasant. Die sich daraus ergebenden Fragen und Auswirkungen auf laufende Mietverhältnisse sind Gegenstand dieser Broschüre. Dabei werden nicht nur originäre Mietverhältnisse, sondern auch vermietetes Sondereigentum (Wohnungs- und Teileigentum) in den Blick genommen. Sie gibt den aktuellen Rechtsstand – Stand 25. August 2022 – wieder.

**Preis: 12,95 Euro**

**Immobilienübergabe zu Lebzeiten**

Von Agnes Fischl-Obermayer, Birgit Funke und Thomas Maulbetsch, 4. Auflage 2022, ISBN 978-3-96434-031-3

Der Ratgeber beantwortet alle erbrechtlichen Fragen rund um die Immobilienübergabe zu Lebzeiten. Durch Gestaltungsempfehlungen und Expertentipps erhält der Leser Anregungen und Hinweise, wie er bereits zu Lebzeiten durch eine vorausschauende Immobilienübergabe seinen Nachkommen die Immobilie erhalten und steuergünstig verschenken kann. Die Absicherung des Übergebers und seines Ehepartners steht dabei im Vordergrund.

**Preis: 12,95 Euro**

**Die Mietfibel**

Von Gerold Happ, 6. Auflage 2021, ISBN 978-3-96434-021-4

Die Mietfibel beinhaltet alle grundlegenden Informationen, die ein Vermieter für die Vermietung von Wohnraum benötigt. Ergänzt wird die Darstellung durch Praxistipps, die dem Vermieter die Vermietung erleichtern. Die Mietfibel folgt dem üblichen Ablauf eines Mietverhältnisses und liefert dem Vermieter Antworten, wenn es Schwierigkeiten in einem Mietverhältnis gibt. Schließlich informiert die Mietfibel über die Beendigung des Mietverhältnisses: Kündigungen durch Mieter und Vermieter werden dargestellt.

**Preis: 14,95 Euro**

Alle Bücher und Broschüren sind im Online-Shop erhältlich

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

## Wohnungsgesuch von Familie A.

„Ich möchte in die Schule gehen“, erzählt Frau A. und es glitzern Neugier und Freude in den dunklen Augen der schüchternen Frau. In ihrem Herkunftsland war der jungen Afghanin der Schulbesuch verwehrt gewesen. Einen Schulabschluss zu absolvieren, ist der große Traum der 33-Jährigen, der nun endlich Wirklichkeit werden kann. Bildung erlangen, eigene Fähigkeiten entdecken und später eine Ausbildung wählen – sie hat noch viel vor und geht jeden Schritt mit Bedacht. Als erstes müssen jedoch noch ihre zweijährigen Zwillinge einen Kita-Platz bekommen. Ihr Ehemann hat ebenfalls das Ziel, einen Schulabschluss nachzuholen. Er war bereits über eine Zeitarbeitsfirma in diversen Gelegenheitsjobs beschäftigt – seine Hoffnung, in dem Kontext seine Deutschkenntnisse zu verbessern, gingen jedoch nicht ganz auf. Nun möchte er zunächst wieder einen Deutschkurs besuchen und seine Sprachkenntnisse vertiefen.

Familie A. ist aktuell im Nordosten unserer Stadt in einer öffentlichen Unterkunft untergebracht. Farmsen und Sasel kennen sie besonders gut und sie freuen sich darauf, Hamburg weiter zu erkunden. Die erfahrene ehrenamtliche Wohnungslotsin Frau M. hat die Familie im Jahr 2019 über ihr Engagement in einer lokalen Stadtteilinitiative kennengelernt. Frau M. unterstützt den Vier-Personen-Haushalt seitdem nicht nur bei der

Wohnungssuche, sondern steht ihnen bei allen Fragen rund um das Ankommen in der Hansestadt zur Seite. Im laufenden Mietverhältnis steht sie Vermietern als zusätzliche Ansprechperson zur Verfügung. Ebenso ist das Team der Wohnbrücke Hamburg für Vermieter in allen Fragen vor und während des laufenden Mietverhältnisses gerne ansprechbar.

Verfügen Sie über eine freie Wohnung ab drei Zimmern mit einer Miete von maximal 1.078 Euro bruttokalt in Hamburg und würden die afghanische Familie gerne 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  
Koordinierungsstelle**

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



Verstärkung gesucht

## Sachbearbeiter (m/w/d) für den (Online-)Mitgliederservice (Teil- oder Vollzeit)

Sie unterstützen uns mindestens 30 Stunden in der Woche im Informations-Centrum am Glockengießerwall unweit der Hamburger Binnenalster.

**Das erwartet Sie:**

Zu Ihren Aufgabenbereichen zählt unter anderem die Abwicklung des Online-Shops. Sie bearbeiten die eintreffenden Online-Bestellungen, versenden die bestellten Produkte, unterstützen unsere Shop-Kunden telefonisch bei der Lösung einfacher technischer Probleme und fungieren als Schnittstelle zwischen Shop-Kunde und IT-Dienstleister. Darüber hinaus sind Sie Ansprechperson für alle Belange rund um die durch den Verband angebotenen Online-Mietverträge. Sie stellen im Team sicher, dass die Online-Mietverträge reibungslos ausgefüllt werden können und unterstützen Mitglieder telefonisch bei auftretenden Fragen und technischen Problemen. Des Weiteren betreuen Sie unsere Mitglieder auch persönlich im Informations-Centrum und führen den Formularverkauf durch.

**Das erwarten wir:**

Um das Tätigkeitsprofil ausfüllen zu können, sind gute EDV-Kenntnisse und ein gutes technisches Verständnis notwendig. Zudem sollten Sie Freude am telefonischen und am persönlichen Umgang mit Kunden haben und serviceorientiert sein. Wenn Sie darüber hinaus noch belastbar sind und in jeder Situation einen kühlen Kopf bewahren, möchten wir Sie unbedingt kennenlernen!

---

## Studentische Aushilfe (m/w/d) für den telefonischen Terminservice und Empfang (20 Stunden/Woche)

**Das erwartet Sie:**

Zu Ihren Aufgabenbereichen zählen primär die telefonische Vereinbarung von Beratungsterminen, der Empfang von Gästen sowie der „Check-in“ von Mitgliedern, die zur persönlichen Beratung kommen. Daneben übernehmen Sie kleinere administrative Aufgaben wie die Bearbeitung von Eingangspost oder die Betreuung des zentralen E-Mail-Postfachs.

**Das erwarten wir:**

Sie sind aufgeschlossen und kommunikativ, haben Freude am telefonischen und persönlichen Umgang mit Kunden und zeichnen sich durch eine serviceorientierte Art aus. Wenn Sie darüber hinaus noch flexibel und belastbar sind und in jeder Situation einen kühlen Kopf bewahren, möchten wir Sie unbedingt kennenlernen!

**Sie sind interessiert?**

Dann senden Sie bitte Ihre aussagekräftige Bewerbung per E-Mail an:

[bewerbung@grundeigentuemerverband.de](mailto:bewerbung@grundeigentuemerverband.de)

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



## Weihnachts- und Energiezuwendung

Die vom Grundeigentümer-Verband Hamburg betreute Otto Ernst Carl Gauger Stiftung unterstützt ältere bedürftige Grundeigentümer in diesem Jahr sowohl durch eine auf 400 Euro erhöhte Weihnachtszuwendung als auch durch eine separate Energiezuwendung (300 Euro für Alleinstehende, 500 Euro für Paare).

### Voraussetzungen:

- Sie sind Hamburger Grundeigentümer
- Sie haben das 61. Lebensjahr überschritten
- Ihr jährliches Bruttoeinkommen beträgt maximal 24.540 Euro (Einzelpersonen) beziehungsweise 39.744 Euro (Ehepaare).
- Ihr Immobilieneigentum besteht ausschließlich aus einem Ein- oder Zweifamilienhaus beziehungsweise einer selbstgenutzten Eigentumswohnung.
- Ihr sonstiges Vermögen beträgt maximal 15.500 Euro.

Richten Sie Ihren Antrag bitte bis zum 15. Dezember 2022 schriftlich an: Otto Ernst Carl Gauger Stiftung, Glocken-  
gießerwall 19, 20095 Hamburg.

Bitte legen Sie die Erfüllung der oben genannten Voraussetzungen in geeigneter Form dar, etwa indem Sie dem Antrag Kopien von Renten- oder Einkommensteuerbescheiden beilegen und verbindlich versichern, dass Sie sämtliche der genannten Voraussetzungen erfüllen. Um den Antrag bearbeiten zu können, benötigen wir auch Ihre Bankverbindung und ihre vollständige Anschrift. Wir bitten um Verständnis, dass nur diejenigen Personen berücksichtigt werden können, die ihrem Antrag die genannten Nachweise beifügen. Bei erfolgreicher Antragstellung werden wir die Überweisung an die Berechtigten ohne vorherige Mitteilung vornehmen.

Informationen zu Unterstützungsmöglichkeiten durch die Otto Ernst Gauger Stiftung erhalten Sie beim Grundeigentümer-Verband Hamburg unter (040) 30 96 72-56.

## Ortsvereine

### Neues zum Beratungsangebot

#### Persönliche Rechtsberatung, Garten- und Steuerberatung

Der Grundeigentümerverschein Lokstedt-Niendorf-Schnelsen bietet seinen Mitgliedern wieder eine persönliche Rechtsberatung an. Diese findet an jedem ersten Mittwoch im Monat in der Zeit von 17 bis 19 Uhr bei der Richard E. Maier GmbH, statt (Tibarg 32b, 22459 Hamburg). Die Beratungen werden von Rechtsanwältin Ulrike Schlößer vom Grundeigentümer-Verband Hamburg durchgeführt, eine vorherige Anmeldung ist nicht erforderlich.

Auch der Haus- und Grundbesitzer-Verein von 1892 zu Hamburg-Eidelstedt e. V. nimmt die persönliche Rechtsberatung wieder auf. Mitglieder können sich an jedem 2. und 4. Mittwoch im Monat von 17 bis 18 Uhr persönlich von Rechtsanwalt Christian Bocklage vom Grundeigentümer-Verband Hamburg beraten lassen. Die Beratungen finden zukünftig im Kulturhaus Eidelstedt statt (Alte Elbgaustraße 12, 22523 Hamburg). Die Beratung kann ohne vorherige Anmeldung in Anspruch genommen werden.

Das Beratungsangebot des Haus- und Grundeigentümerverscheins Hamburg-Rahlstedt e. V. beinhaltet neuerdings wieder die Steuer- und Gartenberatung, wobei letztere gärtnerische Fragen sowie die Neuanlage und Umgestaltung des eigenen Gartens umfasst. Sowohl die Steuer- als auch die Gartenberatung finden ausschließlich nach vorheriger und individueller Terminvereinbarung statt. Termine können telefonisch unter 040-677 88 66 vereinbart werden. Weitere Informationen finden Sie unter [www.hug-rahlstedt.de/service](http://www.hug-rahlstedt.de/service).

Bitte beachten Sie: Genau wie in der Hauptgeschäftsstelle kann auch die persönliche Beratung in den Ortsvereinen nur unter Einhaltung der Maskenpflicht (FFP2) erfolgen. Details zu den genannten Beratungen sowie zum Beratungsangebot der übrigen Ortsvereine finden Sie auf der Webseite des Grundeigentümer-Verbandes [www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de) in der Rubrik „Beratung“.

1. bis 13. Juli 2023

## Küstenzauber Frankreichs

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

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

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



18. Juli bis 7. August 2023

## Abenteuer Grönland

Foto: Hansa Touristik

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

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

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

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

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

## Kontakt

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



1

### Online-Seminar: Der Zahlungsverzug des Mieters – von der fristlosen Kündigung über die Räumungsklage bis zur Räumung

**Termin:** Mittwoch, 9. November 2022 von 17 bis 18.30 Uhr

**Themen (Auszug):**

- Wann ist die Miete zur Zahlung fällig?
- Wann besteht ein kündigungsrelevanter Mietrückstand?
- Wem ist bei Mietermehrheiten zu kündigen?
- Wie wirken sich nachträgliche Zahlungen auf die fristlose Kündigung aus?
- Welche Räumungsalternativen bestehen neben der herkömmlichen Räumung?

**Referent:** Rechtsanwalt Matthias Scheff

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

2

### Online-Seminar: Praxis der Zinshausverwaltung – auch für Einsteiger geeignet

**Termine:** Dienstag, 22. November 2022 von 17 bis 19.30 Uhr; Mittwoch, 23. November 2022 von 17 bis 19.30 Uhr; Donnerstag, 24. November 2022 von 17 bis 19.30 Uhr

**(diese Termine sind zusammenhängend und werden mit 7,5 Stunden bescheinigt)**

**Themen:**

- Abschluss von Mietverträgen für Wohnraum und Betriebskostenabrechnung
- Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungen oder baulichen Änderungen
- Gestaltung der Miete für nicht preisgebundenen Wohnraum
- Beendigung von Wohnraummietverhältnissen
- Hausverwaltung und Steuerrecht

**Referenten:** Rechtsanwälte des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg: Kerstin Magnussen – Christian Bocklage – Ulrike Schlößer – Matthias Scheff – Till Heinisch – Benjamin Herzog

**Kosten:** 225 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

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

Die Veranstaltungen sind anerkannt im Sinne von § 34 c Abs. 2 a Gewerbeordnung i. V. m. § 15 b der Makler- und Bauträgerverordnung, Anlage 1 zur MaBV. Das erste Online-Seminar wird mit 1,5 Stunden, das Online-Seminar 2 mit insgesamt 7,5 Stunden – ausschließlich der Pausen – bescheinigt.

Anmeldungen nur online unter:

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

### Hamburger Wohnungseigentümer-Verein: Vortragsveranstaltung

**Termin:** Donnerstag, 1. Dezember 2022 um 18 Uhr

**Ort:** ‚Reimarus-Saal‘ der Patriotischen Gesellschaft, Trostbrücke 4–6, 20475 Hamburg

**Thema:** „Die Geschäftsführung des Verwalters gemäß § 27 WEG“

**Referent:** Rechtsanwalt Jürgen Steiner

Der Eintritt ist frei, eine vorherige Anmeldung ist nicht erforderlich.

### Altona: Vortragsveranstaltung

**Termin:** Montag, 28. November 2022 um 18 Uhr.

Ab 17.30 Uhr werden im Foyer ein Getränk und ein kleiner Imbiss gereicht.

**Ort:** Altonaer Hanse Villa (Veranstaltungsraum), Max-Brauer-Allee 24, 22765 Hamburg

**Thema:** „Mieterhöhungen – was geht und was nicht?“

**Referent:** Rechtsanwalt Ulf Schelenz, Grundeigentümer-Verband Hamburg

Der Eintritt ist frei, eine vorherige Anmeldung ist nicht erforderlich. Es gelten die zur Zeit der Veranstaltung geltenden Corona-Regeln.



### Gartenberatung vor Ort

## Den Garten winterfest machen

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

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

Neues aus Karlsruhe

# Modernisierungsmieterhöhung

Bundesgerichtshof (BGH) stärkt Vermieter

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat die Klagen dreier Mieter wegen der formellen Unwirksamkeit von Modernisierungsmieterhöhungen abgewiesen (BGH-Urteile vom 20. Juli 2022, VIII ZR 337/21, VIII ZR 339/21 und VIII ZR 361/21). Die Kläger sind jeweils Mieter derselben Vermieterin. Nach Durchführung umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen (Wohnungen und Gebäude) hatte die Vermieterin die Mieten erhöht. Den Mieterhöhungsschreiben war jeweils eine Anlage unter anderem mit Angaben zu den einzelnen Modernisierungsmaßnahmen, zu den angefallenen Gesamtkosten, zu dem jeweils nach Abzug der Instandhaltungskosten verbleibenden umlagefähigen Modernisierungskostenanteil sowie zu der sich daraus ergebenden Berechnung der jeweiligen Mieterhöhung beigefügt. Nach Ansicht der Kläger mangle es den Erklärungen an der erforderlichen Transparenz, zudem forderten sie teilweise die Rückzahlung von ihrer Auffassung nach überzahlten Mieten.

Die Klagen waren in der Vorinstanz (Landgericht Bremen) erfolgreich. Der BGH hingegen hat der Vermieterin Recht gegeben, die Urteile aufgehoben und zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht Bremen zurückverwiesen.

Nach Ansicht der Vorinstanz waren die Mieterhöhungen bereits aus formellen Gründen unwirksam, da sie nicht die zumindest bei kostenintensiven und umfassenden Modernisierungsmaßnahmen erforderliche nähere Konkretisierung der betreffenden Kostenpositionen aufwiesen. Nur durch Konkretisierung könnten nicht umlagefähige Instandhaltungskosten im Sinne des § 559 Absatz 2 BGB vom Mieter nachvollzogen werden und nur so sei eine Modernisierungsmieterhöhung für ihn transparent. Der BGH widerspricht der Vorinstanz grundlegend. Die Anforderungen an die formelle Wirksamkeit einer Modernisierungsmieterhöhung dürften nicht überspannt werden; der Anreiz zur Durchführung gesetzgeberisch gewollter Modernisierungsmaßnahmen dürfe nicht unnötig erschwert werden. Es reiche aus, wenn der Mieter den Grund und den Umfang der Mieterhöhung anhand

der Erläuterung als plausibel nachvollziehen könne. Eine Modernisierungsmieterhöhung genüge daher bereits den formellen Anforderungen des § 559 b Absatz 1 Satz 2 BGB, soweit diese eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme bezeichne und die hierfür angefallenen Kosten als Gesamtsumme und einen in den Gesamtkosten gegebenenfalls enthaltenen Instandsetzungsanteil (quotaal oder beziffert) ausweise. Das gelte erst recht, wenn der Vermieter – wie hier – die Ermittlung der Höhe

des Instandsetzungsanteils zusätzlich erläutere. Auch in Fällen umfangreicher und kostenintensiver Modernisierungsmaßnahmen und in den Fällen der modernisierenden Instandsetzung, bei der neben einer in § 559 BGB erfassten Modernisierungsmaßnahme (§ 555 b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB) auch eine Erhaltungsmaßnahme im Sinne von § 555 a Absatz 1 BGB vorgenommen

werde, sei daher eine nähere Aufgliederung der Gesamtkosten nach Gewerken oder anderen Leistungsbereichen nicht erforderlich. Weder der Wortlaut des § 559 b Absatz 1 BGB noch der Sinn und Zweck dieser Vorschrift erfordere eine nähere Aufschlüsselung der Gesamtkosten. Es sei auch nicht ersichtlich, welchen zusätzlichen Erkenntnisgewinn ein Mieter bei weiterer Aufschlüsselung nach Gewerken oder anderen Bauleistungsbereichen erziele. Um die Angaben des Vermieters über dessen Aufwendungen auf ihre sachliche Richtigkeit hin zu prüfen, stehe dem Mieter materiell-rechtlich ein umfassendes Auskunfts- und Einsichtsrecht in die Belege zur Verfügung. Zudem stehe ihm bei Zweifeln an der Begründetheit des Mieterhöhungsverlangens der Klageweg offen. Dem Vermieter obliege die volle Darlegungs- und Beweislast dahingehend, dass es sich bei den umgelegten Kosten um Modernisierungsmaßnahmen und nicht um bloße Erhaltungsmaßnahmen handele. Insoweit sei ein Mieter hinreichend geschützt.



Foto: Joe Mletzki

Christian Bocklage

Rechtsanwalt

Grundeigentümer-Verband Hamburg

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

## Gebäudeversicherung

# Selbstbehalt im Versicherungsfall

Wohnungseigentümer tragen Selbstbehalt gemeinschaftlich

**V**ersicherungen sind häufig mit Selbsthalten ausgestattet. Das heißt, dass in einem Schadensfall eine bestimmte Summe vom Versicherungsnehmer selbst getragen werden muss, bevor die Versicherung einspringt. Was bei Einzelpersonen höchstens ärgerlich und teuer ist, kann in einer Wohnungseigentümergeinschaft äußerst kompliziert werden.

Deswegen hat nun der Bundesgerichtshof (BGH) darüber entschieden, wer bei einer Gebäudeversicherung mit Selbstbehalt diesen zu zahlen hat (V ZR 69/21): die Gemeinschaft – und nicht etwa nur der geschädigte Eigentümer.

## Gebäudeversicherung deckt häufig Schäden im Gemeinschafts- und Sondereigentum ab

Im entschiedenen Fall hatte ein Eigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) einen Leitungswasserschaden in seiner Sondereigentumseinheit erlitten. Die Gemeinschaft unterhält eine für diese Schäden eintretende Gebäudeversicherung, die nicht zwischen Schäden im Sonder- und Gemeinschaftseigentum unterscheidet. Bisher handhabte die Gemeinschaft die Schadensbegleichung so, dass die Reparaturkosten abzüglich der Versicherungsleistung anteilig auf alle Eigentümer umgelegt wurde, selbst wenn der Schaden nur im Sondereigentum eingetreten war. Nun verlangte eine Miteigentümerin, dass abweichend von der bisherigen Praxis nur noch diejenigen am Selbstbehalt beteiligt werden, in deren Sphäre der Schaden eingetreten ist.

## Selbstbehalt kann wie Versicherungsprämie auf alle Eigentümer verteilt werden

Die BGH-Richter sahen es genauso wie die Amts- und Landgerichtsrichter: Den Selbstbehalt zahlt die Gemeinschaft, nicht der einzelne Eigentümer; die WEG darf dies so handhaben.

Ein im Versicherungsvertrag vereinbarter Selbstbehalt ist genau wie eine Versicherungsprämie nach dem anwendbaren Verteilungsschlüssel zu verteilen. Es würde der Interessenlage der Wohnungseigentümer bei Abschluss eines solchen Versicherungsvertrages nicht gerecht werden, wenn der geschädigte Sondereigentümer den Selbstbehalt allein tragen müsste. Eine solche Vereinbarung ist nämlich regelmäßig auch mit einem verringerten Beitrag verbunden, der ebenfalls allen Eigentümern zugute kommt.

## Beschlussersetzung für die Zukunft nur bei unbilligem Nachteil

Auch eine zukünftige Änderung im Rahmen eines gerichtlich ersetzten Beschlusses kommt nach Ansicht der Richter lediglich dann in Betracht, wenn es durch die gemeinschaftliche Verpflichtung zu einer unbilligen Benachteiligung der Klägerin käme. Dafür müssten jedoch die Umstände des Einzelfalles berücksichtigt werden. In diesem Fall untersucht das nun erneut das Berufungsgericht.

Julia Wagner

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

Nasse Keller, Schimmel  
und feuchte Wände  
müssen nicht sein

Top Service für unsere Kunden  
Kostenlose Schadensanalyse

Sanieren  
Trockenlegen  
Verputzen

INFLATIONSTOPP:  
8% Rabatt für Aufträge  
im November/Dezember



ABDICHTUNGSTECHNIK FISCHER  
Telefon: 0151 - 581 778 42  
[trocknerfritze@gmail.com](mailto:trocknerfritze@gmail.com)  
[www.trocknerfritze.de](http://www.trocknerfritze.de)

Erhaltung des üblichen Wohnstandards

# Steigende Energiepreise

Vermieter bleiben zur Wärme- und Warmwasserversorgung verpflichtet

**A**uch bei steigenden Gaspreisen müssen Vermieter den Betrieb der Gasheizung sicherstellen und ihre Mieter mit Warmwasser versorgen. Die Warmwasserversorgung ist Teil des üblichen Wohnstandards, den Vermieter bereitstellen müssen. Dies hat das Verwaltungsgericht Frankfurt am Main mit Beschluss vom 22. August 2022 (8 L 1907/22.F) entschieden. Vermieter mit zentralen Anlagen zur Wärme- und Warmwasserversorgung sind regelmäßig verpflichtet, die Anlage mangelfrei zu halten und für die Gaszufuhr – soweit die Anlage mit Gas betrieben wird – zu sorgen. Eine Ausnahme bildet die Gasetagenheizung. Hier muss der Vermieter dafür Sorge tragen, dass die Anlage funktioniert. Um die Gaslieferung kümmert sich der Mieter selbst. Der Fall: Der Eigentümer eines Mehrfamilienhauses mit Mietwohnungen in Frankfurt am Main klagte gegen den Bescheid des Amtes für Wohnungswesen, in welchem er verpflichtet wurde, die mit Gas betriebene Heizungsanlage in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen.

## Gashahn abgedreht

Der Eigentümer hatte seinen Mietern mit Schreiben vom 10. Juni 2022 angekündigt, dass er ab dem 1. Juli 2022 das Gebäude nicht mehr mit Gas versorgen werde. Am 30. Juni wurde dem Amt für Wohnungsaufsicht gemeldet, dass die Warmwasserversorgung seit diesem Tag unterbrochen sei. Nach Anhörung des Eigentümers und einem

Vor-Ort-Termin wurde festgestellt, dass die Gaszufuhr unterbrochen war. Ob die Heizungsanlage darüber hinaus Mängel aufwies, konnte nicht festgestellt werden. Tags darauf erhielt der Eigentümer den Bescheid. Mit der Verpflichtung zur Inbetriebnahme wurde auch die sofortige Vollziehung angeordnet und die Ersatzvornahme – also die Inbetriebnahme durch einen Dritten auf Kosten des Eigentümers – angedroht, sollte der Eigentümer der Verpflichtung nicht umgehend nachkommen.

## Einstweiliger Rechtsschutz erfolglos

Der Eigentümer legte Widerspruch beim Amt für Wohnungswesen ein, den er unter anderem mit dem enormen Preisanstieg für Gas begründete. Zugleich beantragte er bei Gericht vorläufigen Rechtsschutz. Sein Gesuch blieb ohne Erfolg, das Gericht wies den Antrag ab. Die Entscheidung: Das Gericht begründet die Rechtmäßigkeit des Bescheides unter anderem damit, dass der Vermieter die Warmwasserversorgung aufrechterhalten müsse. Sie sei gängiger Mindeststandard in Mietwohnungen. Die Entwicklung der Gaspreise vor dem Hintergrund des Ukraine-Krieges ändere nichts daran, dass der Vermieter die Anlagen betriebsfähig halten muss. Denn schließlich handele es sich bei diesen Kosten um Betriebskosten, die regelmäßig vom Mieter nach individuellem Verbrauch zu zahlen seien.

algenfix®

**Reinigen statt Streichen!**

- Einzigartiges Komplett-System
- Ohne Gerüst bis 30m Höhe
- Effizient, schnell & kostengünstig

Putzfassadenreinigung vom Profi  
Meisterbetrieb seit 1937

Adam Willgeroth & Co. GmbH  
An der Packhalle V Nr.9  
27572 Bremerhaven  
0471/9811020

www.algenfix-willgeroth.com

Fällt die Heizung im Winter längere Zeit aus oder ist die Warmwasserversorgung nicht nur vorübergehend unterbrochen, ruft dies in einigen Bundesländern auch die Behörden auf den Plan. In Bremen, Berlin, Hessen und Sachsen-Anhalt gibt es landeseigene Wohnungsaufsichtsgesetze zur Beseitigung von Wohnungsmisständen. In Nordrhein-Westfalen existiert das Wohnraumstärkungsgesetz. Auch wenn sich bereits die Behörde eingeschaltet hat, können sich betroffene Mieter auch zivilrechtlich gegen die Verletzung vertraglicher Pflichten zur Wehr setzen. So war es auch in diesem Fall. Das Amtsgericht Frankfurt am Main hat auf Antrag der Mieterin den Vermieter im Wege der einstweiligen Anordnung verpflichtet, die Warmwasserversorgung wiederherzustellen (AG Frankfurt am Main, Beschluss vom 5. Juli 2022, 33 C 2065/22 (76)).

Inka-Marie Storm  
www.hausundgrund.de

## Wohnungseigentümergeinschaft

# Vermögensbericht

Eigentümer können Korrektur verlangen

Seit der letzten Reform des Wohnungseigentümergegesetzes (WEG-Reform) müssen die WEG-Verwalter nach § 28 Absatz 4 WEG den Wohnungseigentümern einen Vermögensbericht zur Verfügung stellen. Dieser muss mindestens den Stand der Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens der Gemeinschaft enthalten. Stichtag für den Vermögensbericht ist immer der 31. Dezember des Vorjahres. Eine Frist für die Erstellung ist gesetzlich zwar nicht geregelt, aber hier wird der gleiche Zeitrahmen wie bei der Jahresabrechnung – also drei bis sechs Monate – einzuräumen sein.



Foto: Andrey Popov/stock.adobe.com

### Fehlerhafte Vermögensberichte

Sollte der Vermögensbericht nicht korrekt oder nicht verständlich sein, dann ist dieser laut einer Entscheidung des Landgerichts Dortmund vom 13. September 2022 (1 S 64/22) mangelhaft. Jeder Eigentümer kann dann verlangen, dass ihm ein neuer, korrigierter Vermögensbericht zur Verfügung gestellt wird.

Im konkreten Fall beanstandete ein Eigentümer den von der Verwaltung vorgelegten Vermögensbericht. Zwar entsprach die aufgeführte IST-Erhaltungsrücklage der SOLL-Erhaltungsrücklage, jedoch korrespondierte dieser Wert nicht mit dem genannten IST-Kontostand der Erhaltungsrücklage. Gründe hierfür ließen sich dem Vermögensbericht nicht entnehmen. Zwar sei es laut den Richtern durchaus denkbar, dass diese Differenz auf buchhalterische Gründe zurückzuführen und der Differenzbetrag in dem Stand des Liquiditätskontos enthalten sei.

Sollte dies der Fall sein, wäre es aber aus dem zur Verfügung gestellten Vermögensbericht nicht ersichtlich, wodurch dieser mangelhaft sei. Der Eigentümer konnte daher von der Verwaltung verlangen, den Vermögensbericht zu korrigieren und ihm dann erneut zur Verfügung zu stellen.



Nasse Wände?  
Feuchter Keller?

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

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

[www.isotec-hamburg.de](http://www.isotec-hamburg.de)



**ISOTEC®**  
Wir machen Ihr Haus trocken

Einbruchschutz – Smart Home – Smarte Haustüren – Brandschutz

# Sicherheit & Haustechnik



Foto: REDPIXEL/stock.adobe.com

Sicheres Wohnen

# Mechanischer Einbruchschutz

Fenster und Türen sind Schwachstellen

Im Jahr 2021 wurden in Deutschland insgesamt 54.236 Wohnungseinbruchdiebstähle erfasst. Bei 77 Prozent der Einbrüche hebeln Diebe Fenster und Türen auf. Vor allem bei Terrassentüren und leicht erreichbaren oder bodentiefen Fenstern im Erdgeschoss, im Keller oder der Garage lohnt es sich daher, auf einen erhöhten Einbruchschutz zu setzen.

## Beim Kauf auf Sicherheitsklasse achten

2011 trat mit der DIN EN 1627 eine europaweit gültige Norm in Kraft, die Haustüren und Fenster hinsichtlich ihrer Einbruchhemmung klassifiziert. Maßgeblich sind die verwendeten Werkzeuge und die Zeit, die ein Einbrecher braucht, um die Sicherheit der Tür zu überwinden. Zu der Einteilung gehört neben dem Material auch die entsprechende Montage, um die Sicherheitsklasse zu erreichen. Für die für private Haushalte polizeilich empfohlene Sicherheitsklasse RC2 gehört neben Sicherheitsbeschlägen zusätzlich auch eine einbruchhemmende Verglasung. Eine etwas günstigere Alternative sind Fenster mit der Sicherheitsklasse RC2N. Sie verfügen über die gleichen Sicherheitseinrichtungen sowie einen abschließbaren Fenstergriff, allerdings besteht die Scheibe aus normalem Glas.

## Sicherheitsbeschläge nachrüsten

Auch bei bestehenden Fenstern und Türen gibt es verschiedene Lösungen der Nachrüstung, wie etwa spezielle Schließzylinder oder Schutzbeschläge. Einbruchhemmende Beschläge sind zusätzlich gesicherte Beschläge im Fensterrahmen, die den Rahmen des Fensterflügels und den Blendrahmen fest miteinander verbinden, sodass ein schnelles Aufhebeln verhindert wird. Eine Pilzkopfverriegelung bietet dabei deutlich mehr Sicherheit: Das Verhaken der Pilzköpfe mit den im Fensterrahmen befindlichen Aussparungen in der Sicherheitsschließplatte sorgt für ein erschwertes Aufhebeln der Fenster. Je nach Sicherheitsstufe und Größe des Fensters variiert die Anzahl der Pilzkopfzapfen mit Sicherheitsschließplatte.

## Zusätzliche Elemente

Fenster im Erdgeschoss und ersten Stock können zudem durch eine Vergitterung geschützt werden. Hier sollten Produkte gewählt werden, die eine hohe Stabilität aufweisen und gegen Demontage geschützt sind. Einbruchhemmende Gitter fallen ebenfalls unter die DIN EN 1627, und auch hier erhält man mit der Widerstandsklasse RC2 einen soliden Einbruchschutz. Weitere Möglichkeiten sind

Roll- und Scherengitter und einbruchhemmende Rollläden, die bei Fenstern und Türen nachgerüstet werden können.

Haus- und Wohnungstüren können zudem mit einem Stangenschloss oder einer Querverriegelung geschützt werden. Bei einem Querriegelschloss handelt es sich um einen verschließbaren Riegel, der horizontal über die gesamte Breite einer Tür verläuft und an beiden Seiten des Türrahmens verankert ist. Ein Stangenschloss verläuft vertikal an der Griffseite einer Tür oder eines Fensters und wird an dessen Ober- und Unterseite befestigt.

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



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

### Ihre Vorteile bei einer Gasleitungsinnenabdichtung:

- deutlich geringere Kosten
- schnell durchführbar
- kein Schmutz durch Wandaufbrüche o.ä.
- keine nachträglichen Renovierungsarbeiten
- gilt nach der Innenabdichtung als neue Gasleitung
- gleiche Gewährleistung wie bei einer neuen Gasleitung
- bleibt im Bestandschutz
- es muss kein teurer Brandschutz hergestellt werden

**G. Bohn & Sohn GmbH**

☎ 040 - 691 66 48

Fabriciusstraße 109, 22177 Hamburg  
[www.BohndundSohn.de](http://www.BohndundSohn.de)



Leichter und bequemer leben

# Smarthome

Für ein Plus an Sicherheit

**S**marthome-Technologien machen das Leben leichter, bequemer – und vor allem sicherer. Wichtig ist jedoch, auf den Datenschutz zu achten.

Im Smart-TV läuft das Spiel der Lieblingsfußballmannschaft. Landet das Team einen Treffer, leuchten – passend zum Torjubel – im ganzen Haus die Lichter in den Vereinsfarben auf. Durch den Flur surrt leise der Saugroboter und putzt den Schmutz des Tages weg. Wird es zur Nacht hin kälter, schließen sich automatisch die Rollläden, die Heizung bringt die gerade benutzten Räume auf eine angenehme Temperatur. Klar, ein Smarthome macht das Leben leichter und bequemer. Vier von zehn Deutschen nutzten im vergangenen Jahr entsprechende Anwendungen, wie eine Umfrage des Digitalverbands Bitkom ergab. Waren es 2020 noch 37 Prozent, besaßen 2019 gar nur 31 Prozent der Deutschen ab 16 Jahren vernetzte Geräte im eigenen Haushalt. Doch Smarthome-Technologien bringen mehr als nur Bequemlichkeit: Sie schenken auch ein Plus an Sicherheit.

## Rundum sicher

So erkennen Smarthome-Systeme, wenn die Bewohner das Haus verlassen und schalten den vergessenen Herd aus oder schließen das Fenster und schicken im Notfall eine Meldung auf das Smartphone. Möglich macht das ein Netz aus miteinander verknüpften Sensoren und smarten Geräten, die Veränderungen in der Umgebung wahrnehmen, unablässig Daten auswerten, über WLAN miteinander kommunizieren und so Unregelmäßigkeiten erkennen. Smarte Schließsysteme sichern Türen und Fenster und gewähren nur autorisierten Personen Zugang. Hilfreich ist das gerade für Familien – Kinder sind nicht mehr auf Schlüssel angewiesen, können diese nicht verlieren – oder für Senioren und Pflegebedürftige, denn Nachbarn und Pflegepersonal können dank smarter Türsysteme einfach ins Haus gelangen. Sie schließen offen gelassene Fenster – gerade im Keller oder auf dem Dachboden werden diese oft vergessen. Einbrecher wissen das und suchen gerade hier nach Einstiegsmöglichkeiten. Smarte Beleuchtungssysteme, kombiniert mit Bewegungsmelder und Überwachungskamera, leuchten im Störfall jeden Winkel des Hauses aus und filmen, wenn Unbefugte sich an Türen oder Fenstern zu schaffen machen und einzudringen versuchen. Zudem schlagen die smarten Sicherheitssysteme Alarm. Je nach Konfiguration erscheint eine Warnung auf dem Smartphone des Bewohners, oder die Meldung geht direkt an die örtliche Polizeidienststelle.

## Smart Lights simulieren Anwesenheit

Gerade in Herbst und Winter nutzen Einbrecher den Schutz der Dunkelheit für ihre Raubzüge. Dabei verbergen sie sich nicht nur in den Schatten der früh hereinbrechenden Nacht. Sie spähen Häuser und Wohnungen im Vorfeld aus; helle oder unbeleuchtete Fenster verraten ihnen, wann die Bewohner zu Hause sind oder ob das Haus gerade unbewacht ist. Hier helfen sogenannte Smart Lights. Per Smartphone-App lässt sich die vernetzte Beleuchtung auch aus der Ferne ein- und ausschalten – und das nicht nur zentral, sondern auch für einzelne Räume. So simulieren Smart Lights Anwesenheit und Bewegungen in der Wohnung. Andere Systeme inszenieren Fernsehflimmern zu einer Zeit, in der es sich viele Menschen vor dem TV-Gerät gemütlich machen. So wirkt es, als wäre jemand im Haus – Einbrecher werden abgeschreckt.

## Auf Datenschutz und Cybersicherheit achten

So viele Vorteile ein Smarthome in puncto Sicherheit auch hat, birgt es aber auch Risiken. Das gilt vor allem dann, wenn viele unterschiedliche Geräte über öffentlich zugängliche Netzwerke, vor allem via Internet, miteinander kommunizieren. Dann stellt jedes Gerät potenzielles Einfallstor für Hacker dar, die so fremde Behausungen ausspähen oder die Einstellungen der Smarthome-Komponenten für ihre Zwecke verändern können. Hier hilft es nur, bereits beim Kauf smarter Produkte auf die Sicherheitskonfiguration und Datensouveränität zu achten, Herstellerpasswörter direkt zu ändern und Smarthome-Geräte am besten in einem separaten Netzwerk zu betreiben. Klar ist aber: Smarthome-Systeme erfreuen sich immer größerer Beliebtheit. Hersteller werden daher unter Druck gesetzt, Sicherheit und Datenschutz von Anfang an effektiv in das Gesamtdesign der Geräte zu integrieren. Diejenigen, die der Sicherheit und Privatsphäre ihrer vernetzten Produkte Priorität einräumen, werden sich langfristig einen Wettbewerbsvorteil verschaffen; unsichere Geräte werden vom Markt verdrängt.

Katharina Lehmann  
Freie Journalistin



Schlüssel war gestern

# Smarte Haustüren

Sesam, öffne dich!

**R**eine Funktionalität, um ins Haus oder nach draußen zu gelangen, war gestern. Immer mehr Bauherren und Sanierer sehen die Haustür als Visitenkarte der eigenen vier Wände und damit als elementares Gestaltungselement an. Ganz oben auf der Prioritätenliste stehen Sicherheit und Energieeffizienz. Aber auch Haustüren mit intelligenten Türschlössern setzen sich vermehrt durch.

## Schlüssel sind passé

Im Bereich der digitalen Sicherheitstechnik hat sich viel getan. Intelligente Technologien wie Fingerprint-Systeme, Einlasskontrollen oder Videosysteme, die dezent in den Türgriff integriert werden, liegen im Trend. Zusätzlich sind ausgeklügelte Automatik-Verriegelungen erhältlich. Diese werden aktiviert, sobald die Haustür ins Schloss fällt. Die Sorge, nicht abgeschlossen zu haben, gehört damit der Vergangenheit an.

## Einlass per Fingertipp oder automatisch

Bei smarten Türschlössern können das Smartphone, eine Smartwatch, ein Tastencode, ein codiertes Armband oder ein Schlüsselanhänger den Zutritt regeln. Klingelt es an der Tür, muss sich der Bewohner nicht einmal mehr zur Tür oder zur Sprechanlage bewegen. Ist eine Türsprechanlage mit Kamera installiert, sieht man auf dem Smartphone, wer da ist. Die Tür lässt sich dann mit einem einzigen Fingertipp öffnen. Manche Schlösser kann man sogar so einstellen, dass sie per Geofencing automatisch entriegelt werden, wenn sich ein Bewohner mit seinem Smartphone oder einem digitalen Schlüssel nähert.

## Bedienung über das Internet

Über das Internet funktioniert das Entriegeln sogar aus der Ferne. So kann man beispielsweise einem Handwerker oder der Reinigungskraft öffnen, während man gar nicht

vor Ort ist. Und wer will, der gibt seinen Bekannten ebenfalls diese Möglichkeit – mit einer digitalen Eintrittskarte, mal eben versendet per E-Mail oder Messenger.

Ebenfalls lassen sich in manchen Apps der jeweiligen Schlossanbieter Zeitfenster einrichten, in denen bestimmten Personen Zutritt gewährt wird. Das ist besonders praktisch, etwa für den täglichen Pflegedienst oder für Ferienappartements mit wechselnden Urlaubsgästen. Der schnelle, einfache und schlüsselfreie Zugang trägt im Notfall auch dazu bei, dass Rettungskräfte schneller helfen können.

## Türen einfach nachrüsten

Ein smartes Schloss lässt sich bei fast jeder Tür installieren oder nachrüsten. Bei manchen Lösungen wird einfach ein batteriebetriebener Antrieb auf das vorhandene Türschloss gesteckt und dreht dann den steckenden Schlüssel. Bei anderen Modellen muss der Schließzylinder komplett ausgetauscht werden. Das ist etwas aufwendiger, aber auch hier ist die Montage meist unkompliziert und kann von geübten Heimwerkern vorgenommen werden.

## Weitere Komponenten

Kommen weitere Komponenten wie Videosysteme hinzu, ist meist ein Experte gefragt. Video-Türsprechanlagen bestehen aus einer Türstation mit integrierter Kamera und einer Innenstation mit Monitor. Sollen das Türschloss und die Video-Anlage auch aus der Ferne gesteuert werden, dann ist bei einigen Systemen eine WLAN-Bridge erforderlich, die die Tür über den Router mit dem Internet verbindet. Die Außenstation verfügt in der Regel zusätzlich über eine Klingeltaste, ein Namensschild und bei manchen Modellen auch über ein Keypad. Besonders smarte Innenstationen haben einen Touchscreen.

Anna Katharina Fricke  
www.hausundgrund.de

**FAHLAND GmbH** Tel.: 040-25 54 68  
Fax: 040-250 74 16

**Fenster + Türen**  
aus Kunststoff, Holz und Aluminium  
**Klingel- + Briefkastenanlagen**  
**Montage \* Reparatur \* Wartung**

Hohenfelder Allee 11 \* 22087 Hamburg  
E-Mail: info@fahland.de

BAUBETRIEB  
seit 1907



solide-zuverlässig

**PENTZIN & NÄGELER**  
BAUUNTERNEHMEN

Ausführung sämtlicher Bauarbeiten  
Bramfelder Str. 102 a • 22305 Hamburg

Telefon 040 - 690 52 53

Internet: www.pentzin-naegeler.de  
E-Mail: info@pentzin.de

Smarter Brandschutz

# Intelligente Rauchmelder

Wenn das Smartphone vor Feuer warnt

**I**ntelligente Rauchmelder warnen nicht nur vor Qualm und Feuer. In das smarte Zuhause eingebunden helfen sie auch beim Einbruchschutz und verbessern die Luftqualität.

Schocknachricht auf dem Handy: Die Smarthome-App meldet Feuer! Der intelligente Rauchmelder in der Küche hat einen Brand entdeckt. Die im Gerät verbaute Kamera streamt ein Video der Küche auf das Smartphone. Und tatsächlich sind Flammen zu sehen. Gleichzeitig gehen im ganzen Haus die Lichter an, leuchten mögliche Fluchtwege aus. Die Rollläden fahren automatisch hoch, sodass Nachbarn und Feuerwehr den Brand auch von außen erkennen und notfalls über die Fenster eindringen können. Der Bewohner allerdings ist gar nicht zu Hause, er sieht nur aus der Ferne über sein Smartphone, wie es in der Küche brennt. Untätig bleiben muss er aber nicht. Der Hausherr alarmiert die Feuerwehr und schildert dank der übermittelten Informationen des smarten Rauchwärmelders Ort und Art des Brandes. Die Feuerwehr ist schnell zur Stelle, löscht das Feuer – außer einem Sachschaden in der Küche ist nichts Schlimmeres passiert. Die Technik hat dies verhindert.

## Rauchmelder als Teil des Smarthome

Klingt nach Zukunftsmusik – ist es aber nicht. Smarte Rauchmelder können heute deutlich mehr, als nur mit einem akustischen Signal vor Rauch und Feuer zu warnen. Die intelligenten Geräte lassen sich per Funk oder WLAN in die Smarthome-Umgebung integrieren und kombinieren den Brandschutz mit zusätzlichen Features.



Foto: New Africa/stock.adobe.com

Je nach verbauten Sensoren registrieren sie zum Beispiel Bewegungen, Licht oder andere Umwelteinflüsse und senden die Daten direkt auf das Smartphone. In der App lassen sich übrigens auch die Ladestände der Akkus in den Geräten überprüfen. Smarte Rauchmelder mit CO-Sensor messen nicht nur

die Partikeldichte in der Luft und warnen vor Qualm. Sie erkennen auch schädliches Kohlenmonoxid und machen sich bemerkbar, wenn der CO-Gehalt in der Luft ansteigt. So verbessern sie die Luftqualität. Einige Geräte registrieren Bewegungen und dienen damit als Einbruchsdetektoren. Und mancher smarte Rauchmelder kommt gar mit Kamera und Gegensprechanlage daher. So sehen Hausherren immer, was in ihren vier Wänden gerade vor sich geht.

## Auf die Kompatibilität kommt es an

Doch auch smarte Geräte ohne diese zusätzlichen Sensoren lassen sich in das intelligent vernetzte Zuhause integrieren. Wichtig ist, dass die Rauchmelder mit den bereits bestehenden Smarthome-Komponenten kompatibel sind und sich idealerweise über die gleiche App steuern lassen. So können die Melder mit bereits installierten Kameras, der smarten Beleuchtung, der Rollladensteuerung und gegebenenfalls mit Tür- und Fensterschlössern verbunden werden. Und mehr noch: Umfassende Smarthome-Systeme vernetzen auch Elektrogeräte wie Herd oder Bügeleisen. Diese lassen sich aus der Ferne kontrollieren und abschalten, damit ein Brand gar nicht erst entstehen kann.

Katharina Lehmann  
Freie Journalistin

**ONLINE-FACHVERANSTALTUNGEN**

**24. NOVEMBER - 10:00 UHR UND 14:30 UHR**

Sichern Sie sich Ihre kostenlose Teilnahme an unserem ISOTEC-Architectus Livestream und freuen Sie sich auf interessante Vorträge von Experten:

10:00 Uhr - Zeitgemäße Bauwerksabdichtung  
14:30 Uhr - Schimmel - Entstehung und Beseitigung



Jetzt kostenlos anmelden unter:  
[www.isotec.de/livestream](http://www.isotec.de/livestream)



Sicherheitsrisiken minimieren und Energieeffizienz steigern

# Zukunftsfähige Elektrik

Beim Sanieren nicht die Elektroinstallationen vergessen!

In Altbauten ist die vorhandene Elektroinstallation dem technischen Fortschritt oft nicht mehr gewachsen. Bei Sanierungen gilt: Die Zukunft gleich mitdenken. Fast elf Millionen Wohnungen in Deutschland sind laut dem Statistischen Bundesamt vor 1949 errichtet worden, weitere 17 Millionen vor 1978. In vielen Altbauten ist die Elektroinstallation noch niemals rundum erneuert worden und hat einen völlig veralteten Standard. Beim Bau galten noch andere Sicherheitsbestimmungen und Vorschriften für die Elektroinstallation, die mittlerweile längst überholt sind. Kurzum: Im Zuge von Sanierungen muss die Elektrik überprüft und erneuert werden.

## Drohende Gefahren

Jede veraltete Elektroinstallation ist eine Gefahrenquelle: Fehlende Stromkreise und Sicherheitseinrichtungen oder verschlissene Leitungen stellen Sicherheitsrisiken dar. Hinzu kommt, dass früher pro Zimmer zwei bis drei Steckdosen für die vorhandenen Elektrogeräte ausreichten. Heute sind zumeist mehrere Fernseher, Soundanlagen, Computer, Drucker, viele Küchengeräte und diverse Ladegeräte im Einsatz. An fast jeder Steckdose hängt eine Mehrfachsteckdosenleiste, um das Heer an Elektrogeräten zu versorgen. Es hängen also viele Geräte an einem Stromkreis, der damit schnell überlastet wird. In der Regel schaltet dann die Sicherung (Leitungsschutzschalter) ab. Entfällt die Abschaltung, können die Leitungen überhitzen. Schwachstellen sind dabei auch oft die Mehrfachsteckdosen. Es entsteht Wärme, oder Kontakte beginnen zu schmoren – mit der Folge von potenziellen Kabel- und letztlich Wohnungsbränden.

## Spätestens nach 40 Jahren sanierungsbedürftig

„Bei Sanierungsvorhaben sollten Bauherrinnen und -herren auf keinen Fall die Elektroinstallation vergessen; alles, was älter als 40 Jahre ist, ist sanierungsbedürftig“, weiß Andreas Habermehl vom Zentralverband der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke (ZVEH). „Hier bedeutet Sanieren nicht nur, die Anlage auf den neusten Stand der Technik zu bringen. Sanieren ist in dem Fall auch eine Vorsorge, um die Energieeffizienz im Gebäude langfristig zu verbessern und die Energiekosten so gering wie möglich zu halten. Dafür bedarf es einer sorgfältigen Planung, die auch zukünftige Anforderungen und Wünsche einschließt – damit nicht kurze Zeit später schon die nächste Sanierung fällig wird“, führt Habermehl weiter aus.

## Vorausschauend planen

Diese Planung nehmen Sanierungswillige am besten gemeinsam mit einem Innungsfachbetrieb vor: Was soll die Elektroinstallation leisten können? Welche Veränderungen in der Lebenssituation sind absehbar? Soll das Haus über kurz oder lang immer smarter werden? Gibt es Überlegungen, ein E-Auto anzuschaffen? Möchte man im Alter noch möglichst lange selbstbestimmt im Haus wohnen und dann gegebenenfalls Systeme für altersgerechtes Wohnen nutzen? All das sollte in die Planung einfließen – denn ist eine Sanierung erst einmal abgeschlossen, sind nachträgliche Umbauten zeit-, ressourcen- und kostenaufwendig. Besonders nachhaltig wird die elektrische Anlage durch den Einbau von leeren Elektroinstallationsrohren, damit auch Jahre später noch unkompliziert zusätzliche Leitungen verlegt werden können, ohne Wände aufstemmen zu müssen.

Anna Katharina Fricke  
www.hausundgrund.de

## App hier übernehmen wir.

Egal, wie viele Seiten die Heizkostenverordnung hat, mit unserer **komfortablen Verbrauchsinformation** sind Sie immer auf der rechtssicheren Seite. Angefangen bei der sicheren Eingabe aller Bewohner-Daten bis hin zur datenschutzkonformen Registrierung Ihrer Bewohner. Das ist EcoTrend.

Erfahren Sie jetzt mehr:  
[ista.de/ecotrend](http://ista.de/ecotrend)



**ista**

Klimaanpassungs-Check der Hamburger Energielotsen

# Für Verbandsmitglieder kostenfrei

Wie gut ist Ihr Gebäude vor Starkregen und Sommerhitze geschützt?

**E**gal, ob Ein- oder Mehrfamilienhaus, Nichtwohngebäude, Bestandsgebäude oder Neubau – für jedes Gebäude ist der „Klimaanpassungs-Check“ geeignet, den die Hamburger Energielotsen im Auftrag der Stadt Hamburg kostenfrei und unabhängig anbieten. Die Beratung im Rahmen dieses Checks findet ganz bequem bei Ihnen zuhause oder in Ihrem Betrieb statt. Der Klimaanpassungs-Check wird im Rahmen der Hamburger Energielotsen von Experten des EnergieBauZentrums durchgeführt. Das EnergieBauZentrum wurde für Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel aktuell mit dem Bundespreis Blauer Kompass ausgezeichnet, der höchsten staatlichen Anerkennung auf Bundesebene für dieses Themengebiet.



Foto: BMUV/Toni Kretschmer

## Beauftragung eines Handwerkers



Autorin: Inka-Marie Storm.  
4., aktualisierte Auflage 2018,  
12,95 Euro inklusive MwSt., zzgl.  
3,00 Euro Versandkosten  
ISBN: 978-3-939787-96-9

Vielen Haus- und Wohnungseigentümern sind die Probleme bekannt, die bei der Beauftragung eines Handwerkers oder Bauunternehmers mit Arbeiten an der eigenen Immobilie entstehen können. Diese Broschüre wendet sich sowohl an Haus- und Wohnungseigentümer, die Handwerker beauftragen und sich vorab Klarheit über ihre Rechte verschaffen wollen. Die Broschüre geht auf die je nach Vertragstypus unterschiedlichen Rechte und Pflichten der Haus- und Wohnungseigentümer ein. Im Anhang finden sich Mustertexte für die vom Besteller abzugebenden Erklärungen bei der Wahrnehmung seiner Rechte sowie einen Auszug der maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften.

### Bestellung:

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

Der Klimawandel führt bereits zu spürbaren Folgen. In Hamburg haben Starkregenereignisse und Stürme bereits zu hohen Schäden geführt. In Zukunft ist zunehmend mit Extremwetterereignissen zu rechnen. Außerdem kann es vor allem in innerstädtischen Quartieren im Sommer zu hoher Hitzebelastung kommen. Es ist daher wichtig und ratsam, sich mit geeigneten Maßnahmen vor den Folgen des Klimawandels zu schützen, und zwar bevor das nächste Extremwetter kommt. Immobilieneigentümer und Bauherren können dafür eine ganze Reihe Vorkehrungen treffen, um sich und das Gebäude zu schützen. Für den Umgang mit vermehrten Niederschlägen und für den Hitzeschutz gibt es zahlreiche technische Maßnahmen, die gerade auch im Gebäudebestand einfach nachgerüstet werden können und mit denen sich bei künftigen Extremwetterereignissen große Schäden vermeiden lassen. So läuft der für Sie kostenlose Beratungs-Check ab: Nach erfolgter Terminvereinbarung für einen Vor-Ort-Termin zur Klimaanpassung kommt ein Experte der Hamburger Energielotsen zu Ihnen nach Hause. Die Schwerpunkte der Begutachtung liegen auf den Themen Starkregen, sommerlicher Hitzeschutz und gegebenenfalls Solarenergienutzung. Wenn nur ein Thema für Sie relevant ist, wird der Schwerpunkt darauf gelegt. Anhand der Hamburger Starkregenhinweiskarte wird mit Ihnen analysiert, inwieweit das Gebäude schon allein aufgrund der Lage wegen Senken, Gefällen und Wasserläufen in der Stadt gefährdet ist. Danach erfolgt eine Einschätzung der Gefährdung durch Starkregen anhand einer Datenaufnahme zum Gebäude. Dabei geht es um bautechnische Aspekte, etwa aufgrund des Baujahres des

Gebäudes oder die Überprüfung des Vorhandenseins von Rückstausicherungen. Aber es werden auch Gefahrenquellen von außerhalb in Augenschein genommen, zum Beispiel topografische Merkmale und der Versiegelungsgrad des Grundstücks. Entscheidend sind neben dem Zustand der Bausubstanz vor allem auch Konstruktionen und der Einbauzustand von Fenstern und Türen sowie die Anordnung von Räumlichkeiten im Gebäude.

Zur Einschätzung des sommerlichen Überhitzungsschutzes erfolgt eine Sichtung der Gebäudehülle, um die möglichen Ursachen der Überhitzung eingrenzen zu können. Soweit möglich und falls vorhanden, wird Einsicht in die Unterlagen für den Konstruktionsaufbau des Daches genommen, um abschätzen zu können, inwieweit die Auswahl der Baustoffe Einfluss auf die Überhitzung hat. Es können Empfehlungen für Baustoffe mit höherer Wärmespeicherkapazität gegeben werden, um eine Überhitzung durch Temperaturphasenverschiebung zu reduzieren. Darüber hinaus wird überprüft, welche internen Wärmequellen vorhanden sind. Die Experten geben Tipps, wie diese reduziert werden können. Zusätzlich wird die Lüftungssituation in den Räumlichkeiten überprüft und es werden entsprechende Empfehlungen abgegeben. Auch die Möglichkeiten für Vorrichtungen zum möglichst außenliegenden Sonnenschutz werden besprochen.

Im Rahmen einer gemeinsamen Begehung werden Risiken bewertet und Maßnahmen zum Schutz der Bewohner oder der gewerblichen Nutzer und des Gebäudes besprochen. Bei Bedarf werden darüber hinaus Kontakte zu Anbietern oder Sachverständigen vermittelt. Die Dauer eines Vor-Ort-Termins ist abhängig von der Komplexität und den Bedingungen vor Ort und wird etwa einen Zeitraum von 45 Minuten einnehmen.

Wenn anschließend noch Fragen offen sind, kann zusätzlich eine Beratung in der Ausstellung der Energielotsen in

Anspruch genommen werden, bei der die vorgeschlagenen Maßnahmen anhand von Modellen nochmals detaillierter erläutert werden können. Auch kann in diesem Zuge besprochen werden, ob für die geplanten Maßnahmen auch Fördergelder in Anspruch genommen werden können.

Dieses ergänzende Angebot ist ebenfalls kostenfrei.

Besonderes Highlight: Unter allen interessierten Kunden, die im November einen Klimaanpassungs-Check anfragen, verlost das EnergieBauZentrum fünf Sparduschköpfe.

Weitere Informationen und Anmeldung unter:

Tel. 040-24832-252 oder [beratung@energielotsen.hamburg.de](mailto:beratung@energielotsen.hamburg.de)

Die Hamburger Energielotsen sind eine Kooperation von Handwerkskammer Hamburg (EnergieBauZentrum), Verbraucherzentrale Hamburg, der Bundesförderung für Energieberatung der Verbraucherzentrale und ZEBAU gGmbH. Die Energielotsen arbeiten im Auftrag der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft der Freien und Hansestadt Hamburg.

Weitere Informationen unter:

<https://hamburg.de/energielotsen>

Dipl.-Ing. Nicola Beck

Hamburger Energielotsen/Standort ELBCAMPUS/

EnergieBauZentrum

Kompetenzzentrum Handwerkskammer Hamburg

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

## MAUERWERKS- TROCKENLEGUNG

Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung

Telefon 038821/150000

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

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



SANIERUNGSTECHNIK  
NORD

040-60 77 22 333

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

**B** AU & **H** AUSTECHNIK  
GMBH

Ordulfstr. 1 • 22459 Hamburg (040) **550 75 00**

Fax (040) 550 91 71 [www.bau-und-haustechnik.com](http://www.bau-und-haustechnik.com)

Beratung • Planung • Abwicklung

**Wohnungssanierung**  
**Maurerarbeiten**  
**Balkonsanierung**  
**Fassadensanierung**

## Erste Bundesimmissionsschutzverordnung

# Kaminöfen

### Ausnahmen bei nachträglichem Einbau eines Schornsteins

**D**er Wunsch nach einem eigenen Kaminofen hat angesichts aktuell steigender Energiepreise und drohender Engpässe bei der Gasversorgung infolge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine deutlich zugenommen.

Kaminöfen sind außerdem als Biomasseheizung akzeptiert und können das Heizen mit einer Wärmepumpe an besonders kalten Tagen unterstützen, um teuren Strom einzusparen. Zumeist scheidet das Vorhaben nicht am geeigneten Kaminofen oder an fehlenden Fachkräften, sondern am Schornstein. Denn die seit 2022 geltenden Regelungen für die Ableitung der Abgase sind streng. Bei bestehenden Gebäuden darf der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger über eine Ausnahme entscheiden.

Wie die Abgase aus Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, beispielsweise Holzkaminöfen, abgeleitet werden müssen, regelt die Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV – 1. Bundesimmissionsschutzverordnung).

#### Ableitbedingungen bei neuen Kaminöfen

Die seit 2022 geltende Änderung der 1. BImSchV sieht gemäß § 19 Absatz 1 drei alternative Erfüllungsoptionen bei der Errichtung von Schornsteinen für neue Kaminöfen vor:

1. Firstnahe Anordnung, wobei die Schornsteinmündung den First um mindestens 40 Zentimeter überragen muss. Bei einer Dachneigung von weniger als 20 Grad muss die Höhe der Austrittsöffnung auf einen fiktiven Dachfirst bezogen werden, wobei eine Dachneigung von 20 Grad zugrunde zu legen ist.

2. Ausführung des Schornsteins gemäß VDI 3781 Blatt 4 (Ausgabe Juli 2017), sofern durch die erste Erfüllungsoption schädliche Umwelteinwirkungen nicht verhindert werden können.

3. Bei bestehenden, vor 2022 errichteten oder genehmigten Gebäuden ist die alte Regelung nach § 19 Absatz 2 der 1. BImSchV anzuwenden, wenn die beiden zuvor genannten Anforderungen im Einzelfall unverhältnismäßig sind.

Außerdem ist die Austrittsöffnung des Schornsteins je nach Wärmeleistung der Feuerstätte in ausreichender Entfernung zu Lüftungsöffnungen, Fenstern und Türen anzuordnen.

#### Bestandsschützende Regelungen

Die Modernisierung oder der Austausch bestehender Kaminöfen, aber auch der Umstieg von einer alten Gas- oder Ölheizung auf einen Biomassekessel werden durch bestandsschützende Regelungen nicht erschwert. Hierfür gelten die bisherigen einfacheren Regeln für die Errichtung von Schornsteinen weiter. Diese finden sich in § 19 Absatz 2. Danach muss die Austrittsöffnung der Schornsteine bei einer Dachneigung

- bis einschließlich 20 Grad den First um mindestens 40 Zentimeter überragen oder von der Dachfläche mindestens einen Meter entfernt sein,
- von mehr als 20 Grad den First um mindestens 40 Zentimeter überragen oder einen horizontalen Abstand von der Dachfläche von mindestens 2,30 Metern haben.

Bestimmte Abstandsregelungen zu Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen sind ebenfalls einzuhalten.

#### Schornsteinfeger darf über Ausnahme entscheiden

Wer einen Kaminofen in einem vor 2022 bestehenden oder genehmigten Haus nachträglich einbauen will, scheidet oft an den Neuregelungen für den Einbau des Schornsteins. Was viele nicht wissen: Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger darf im Einzelfall über die Unverhältnismäßigkeit entscheiden und die Errichtung des Schornsteins nach den alten Regelungen erlauben. Der Ordnungsgeber hat explizit auf dieses gesonderte Verfahren im Rahmen des Rechtsetzungsprozesses hingewiesen. Anders als sonst muss für diese Ausnahme kein Antrag nach § 22 der 1. BImSchV bei der zuständigen Behörde gestellt werden. Es reicht aus, wenn der Ausnahmetatbestand nach Beratung durch und in Absprache mit dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger in Anspruch genommen wird. Ein unverhältnismäßiger Aufwand dürfte vorliegen, wenn zur Sicherung der ausreichenden Wärmeversorgung in einem bestehenden Gebäude kein geeigneter Platz für den Einbau eines Kaminofens gefunden werden kann, um die strengen neuen Ableitbedingungen einzuhalten.

Schimmel vermeiden

# Wohnklima-Messgerät

Nützliches Hilfsmittel für ein gesundes Raumklima

**I**m kommenden Winter möglichst viel Heizenergie zu sparen, hat sich angesichts der explodierenden Energiepreise wohl nahezu jeder Eigentümer vorgenommen. Damit die Sparmaßnahmen nicht zulasten eines gesunden Raumklimas gehen, sollte jedoch bedacht vorgegangen werden. So muss beispielsweise die relative Luftfeuchtigkeit in den Wohnräumen im Blick behalten werden, denn diese sollte in jedem Raum stets zwischen 40 und 55 Prozent liegen. Kommt es zu einer Über- oder Unterschreitung der genannten Grenzwerte, entsteht Handlungsbedarf: Bei einer Luftfeuchtigkeit von mehr als 55 Prozent kann es im Raum zu Schimmelbildung kommen. Liegt die Luftfeuchtigkeit hingegen unter 40 Prozent, können die Schleimhäute



belastet werden. Das Wohnklima-Messgerät DTH-1020 kann dabei helfen, das Verhältnis von Luftfeuchtigkeit und Temperatur stets optimal zu halten. Das sogenannte Thermo-Hygrometer misst sowohl die aktuelle Temperatur als auch die relative Luftfeuchtigkeit und zeigt auf Wunsch bei 50, 55 oder 60 Prozent Luftfeuchte per Warnsignal an, dass gelüftet beziehungsweise die Raumtemperatur erhöht werden sollte. Das Messgerät ist zum Preis von 22,50 Euro in den Farben

Weiß und Schwarz im Informationszentrum des Grundeigentümer-Verbandes im Glockengießerwall 19 oder im Online-Shop unter [www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de) erhältlich (hier fallen gegebenenfalls Versandkosten an). Ab zehn Exemplaren gibt es einen Rabatt.

## ARCHITEKTEN

**Aufstockungen und Anbauten für Wohnhäuser**  
 040.99.99.45.73  
[www.heidrunohm.de](http://www.heidrunohm.de)



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

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

elbbüro  
 Stefanie Hoffmann  
 Tel. (040) 33 48 57 11  
 oder  
[s\\_hoffmann@elbbuero.com](mailto:s_hoffmann@elbbuero.com)

## HAUSMEISTER

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



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

**HAUSDIENT**  
 Christian W. Scheuermann  
 • HAUSMEISTERDIENST

- TREPPENHAUSREINIGUNG
- GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE
- SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG

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

**HAUS- & OBJEKTPFLEGE**  
 Betreuung · Reinigung · Gartenpflege

**ANDREAS ZIERACH**  
 Friedrich-Ebert-Damm 143  
 D-22047 Hamburg  
 Telefon 696 17 90 · Fax 696 41 681  
 E-Mail: [Andreas@Zierach.de](mailto:Andreas@Zierach.de)  
[www.zierach.de](http://www.zierach.de)

## HEIZÖL



**BERND IDEN**  
 Heizöl  
 ☎ 60 70 136

## MALER



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

**Ihr kompetenter Malereifachbetrieb**

**Gramlich** 

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

## SPIELPLATZ

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



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

## INSTANDHALTUNG & PFLEGE

**von Spiel- und Außenanlagen**  
 in ganz Norddeutschland

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



## WOHNUNGSRÄUMUNG



**HAMBURGER VERWERTUNGSGENTUR**

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

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

– Anzeige –

Bausparen

# Jetzt günstige Zinsen für später sichern

Mit dem Haspa BaufinanzFinder zum besten Angebot

„Der Bausparvertrag ist wieder zurück“, titelten Medien angesichts der steigenden Immobilienzinsen. Denn mit einem Bausparvertrag können sich künftige Kauf- oder Bauinteressierte eine Eigenkapital- und Finanzierungsbasis schaffen und wer bereits eine eigene Immobilie hat, kann sich damit günstig Geld für künftige energetische Sanierungen, einen altersgerechten Umbau, Modernisierung, An- oder Umbau oder andere Maßnahmen sichern.

Das Thema Bauen & Wohnen beschäftigt Eltje Reimers-Booms beruflich in mehrfacher Hinsicht. Die Filialdirektorin der Haspa Iserbrook ist im August mit ihrem Team an die Schenefelder Landstraße 183 gezogen, weil das bisherige Gebäude an der Sülldorfer Landstraße abgerissen wird. Ein moderner Neubau soll Platz für zusätzlichen Wohnraum im Stadtteil und eine neue moderne Haspa-Filiale schaffen.

Alle Beschäftigten und Services sind am neuen Standort zu finden. „Auch wenn wir hier weniger Platz haben als bisher, sind wir froh, dass wir gleich um die Ecke geeignete Flächen gefunden haben“, sagt die Filialdirektorin. Und so haben sie sowie ihre Kolleginnen und Kollegen auch immer einen guten Aufhänger, um mit der Kundschaft über Themen wie Immobilienfinanzierung oder Bausparen zu sprechen.

So funktioniert Bausparen: „Bei Vertragsabschluss legen Sie die Bausparsumme fest, die Sie später abrufen wollen. Sie setzt sich aus dem angesparten Guthaben plus Zinsen und dem zinsgünstigen Bauspardarlehen zusammen“, erläutert Reimers-Booms. Der Clou ist, dass die Darlehenszinsen bereits bei Vertragsabschluss feststehen, was für

eine sehr langfristige Planungssicherheit sorgt. Weiterer Pluspunkt: Bausparen kann vom Staat gefördert werden. Wer als Single auf ein zu versteuerndes Jahreseinkommen von bis zu 35.000 Euro kommt (Ehepaare: 70.000 Euro) und bis zu 700 Euro (Verheiratete: bis zu 1.400 Euro) in einen Bausparvertrag einahlt, erhält eine Wohnungsbauprämie von zehn Prozent pro Jahr. „Das Bruttoeinkommen kann über diesen Grenzen liegen, da bei der Berechnung Werbungskosten (wie Fahrten zur Arbeit),

Sonderausgaben, Vorsorgeaufwendungen, Kinderfreibeträge und bestimmte Versicherungsbeiträge abgezogen werden“, betont die Filialdirektorin. Bei einer Familie mit zwei Kindern können daher bis zu 105.000 Euro zugrunde gelegt werden. Übrigens: Ein Bausparvertrag wächst mit vermögenswirksamen Leistungen des Arbeitgebers viel schneller an. Bis zu 40 Euro monatlich kann der Chef beisteuern.



Foto: Torsten Borchers

Egal ob Altbau-Wohnung oder Reihenhaus, ein Bausparvertrag ist mehr als nur ein Handschlag für den Weg in die eigenen vier Wände. Denn damit kann man sich langfristig günstigere Zinsen für den Immobilienkauf sichern.

„Natürlich können sich bei uns auch alle melden, die eine Immobilie kaufen oder bauen wollen und eine Finanzierung benötigen. Wir suchen mit dem Haspa BaufinanzFinder das beste Angebot von 300 Baufinanzierern heraus“, sagt Reimers-Booms. „Nutzen Sie die mit ‚sehr gut‘ ausgezeichnete Beratung des größten Baufinanzierers in der Metropolregion und vereinbaren Sie ein Beratungsgespräch – in der Filiale oder per Videokonferenz. Dabei erfahren Sie auch, welche zusätzlichen nützlichen Services wir noch für Sie haben.“

Weitere Infos und Terminvereinbarung unter [www.haspa.de/baufi](http://www.haspa.de/baufi). Und Ihre Traumimmobilie finden Sie vielleicht auf [www.haspa.de/immobilien](http://www.haspa.de/immobilien).



## Hausratversicherung

# Die fünf wichtigsten Fragen

Welche Gefahren sind versichert und welche Leistungen sind unverzichtbar?

## 1. Was ist eine Hausratversicherung?

Eine Hausratversicherung schützt Sie vor dem finanziellen Risiko bei Schäden Ihrer beweglichen Gegenstände in Ihrem Haushalt, dem Hausrat. Im Schadensfall ersetzt die Versicherung Ihr Eigentum zum Neuwert und unterstützt Sie bei der Bewältigung des Schadens.

## 2. Was sollte in einem guten Schutz enthalten sein?

Entscheidend für einen guten Versicherungsschutz sind die Leistungen und eine ausreichende Deckungssumme. Diese sollte mindestens 650 Euro pro m<sup>2</sup> Fläche betragen.

## 3. Was ist versichert und was nicht?

In einer Hausratversicherung sind Schäden an Ihrem Hausrat abgesichert. Zum Hausrat zählen: Einrichtung (zum Beispiel Möbel, Gardinen), Gebrauchsgegenstände (zum Beispiel Fernseher, Musikinstrumente), Wertsachen (zum Beispiel Bargeld, Antiquitäten), Verbrauchsgegenstände (zum Beispiel Nahrung und Vorräte). Die Versicherung greift bei Schäden durch Brand, Blitzschlag, Sturm, Hagel, Leitungswasser, Einbruchdiebstahl, Vandalismus und Raub. Sie können bei Bedarf Ergänzungen zum Versicherungsschutz vereinbaren, zum Beispiel Glasbruch, Naturgewalten und Fahrräder. In allen Fällen ist der gesamte Hausrat versichert. Außerdem sind Reisegegenstände bis zu einem bestimmten Prozentsatz der Versicherungssumme mit abgesichert. Grundsätzlich nicht abgedeckt werden Schäden, die mit Vorsatz entstehen. Auch werden Schäden durch einfachen Diebstahl nicht abgesichert, wenn etwa die Haustür zum Tatzeitpunkt einfach offenstand oder das Fahrrad nicht abgeschlossen war.

## 4. Kann der Partner oder die Partnerin und Kinder mitversichert werden?

Ja, Partner\*innen und minderjährige Kinder sind grundsätzlich mitversichert. Deren Hausrat wird somit im Schadensfall ebenfalls ersetzt. Erwachsene Kinder, die für Studienzwecke in eine Wohngemeinschaft außerhalb des Elternhauses ziehen, sind ebenfalls mitversichert.



## 5. Beahlt die Hausratversicherung, wenn ich die Haustür nicht abschließe?

Das hängt vom Einzelfall ab. Grundsätzlich sollten Sie alles tun, um Schaden von sich und Ihrem Hausrat abzuwenden. Lassen Sie die Tür einfach zufallen, haben Einbrecher es leichter, in Ihre Wohnung einzudringen. In solchen Fällen können Versicherer unter Umständen nur einen Anteil der vereinbarten Versicherungssumme auszahlen. Um das zu verhindern, sollten Sie Türen und Fenster richtig sichern.

## 6. Gilt die Hausratversicherung im Ausland und auf Reisen?

Ja, die Hausratversicherung übernimmt auch Schäden am Hausrat, die bei Auslandsaufenthalten entstehen. Das erfolgt im Rahmen der Außenversicherung, die Hausratgegenstände bis zu drei Monate lang weltweit mitversichert. Der Schutz besteht hierbei meist im Umfang von zehn Prozent der Versicherungssumme. Für Wertsachen und Bargeld gelten andere Entschädigungsgrenzen, die im Versicherungsvertrag vereinbart sind. Idealerweise sollten teure Wertgegenstände extra versichert werden. Lassen Sie sich beraten. Sie haben Fragen zur Hausratversicherung? Sie erreichen das Serviceteam der GEV Grundeigentümer-Versicherung telefonisch unter 040 3766 3367.

Torsten Flomm

# War das jetzt der große Wurf oder nur kleines Karo?

**E**in Satz in der Pressemeldung zur Machbarkeitsstudie für die energetische Gebäudesanierung macht das ganze Dilemma deutlich, in dem die Bemühungen um mehr Klimaschutz stecken. Der lautete: „Bauteile sollten bevorzugt erst dann ersetzt und energetisch saniert werden, wenn sie nicht mehr einsatzfähig sind.“ Zum einen ist dieser Satz schon unsinnig, denn was nicht mehr einsatzfähig ist, kann auch nicht energetisch saniert werden. Zum anderen ist er aber auch verräterisch. Denn er zeigt, wer nach Ansicht des Senats die Kosten für die energetische Modernisierung allein tragen soll. Die Idee ist nämlich, dass der Vermieter dann für die Maßnahmen keinen Modernisierungszuschlag auf die Miete aufschlagen darf, weil es sich ja um Instandhaltungen handele.

Ein verräterischer Satz in der Pressemeldung zeigt das Dilemma, in dem die Klimapolitik vor allem in Hamburg derzeit steckt.

werden von Mietern und Vermietern gleichermaßen verursacht. Da ist es vollkommen verfehlt, über die Hälfte der Bevölkerung von den Kosten für die energetische Modernisierung befreien zu wollen. Und den Eigentümern wiederum wird Sand in die Augen gestreut, indem viel von Freiwilligkeit und geringinvestiven Maßnahmen fabuliert wird. 20 Prozent der Heizenergie könnten durch geringinvestive Maßnahmen gespart werden. Aber wenn Deutschland bis 2045 klimaneutral sein will, wird das kaum ausreichen. Was also soll diese Politik der Minischritte? Es wird doch wohl Zeit, dass die Politik sich aufrafft und uns sagt, was jeden einzelnen – auch die Mieter – die Klimaneutralität kosten wird. Oder man erspart uns allen die weitere Beschäftigung mit diesem Thema.

Torsten Flomm  
Vorsitzender



Zunächst einmal ist das Unfug, denn der Aufwand, der über die Wiederherstellung des alten Zustandes hinausreicht, darf selbstverständlich als Modernisierungszuschlag auf die Miete aufgeschlagen werden. Zum anderen zeigt es das ganze Dilemma, in dem die Diskussion um Energieeinsparung und Klimaschutz seit langem steckt. Denn die Umweltbelastungen

## IMPRESSUM

November 2022

### 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  
T 030-202 16-204, F 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. 46,  
gültig ab 01.01.2022  
(Druckauflage 32.576 im 3. Quartal 2022) 

### 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

Botanischer Garten Hamburg/  
Gerd Hoffmann

**Lesen Sie das Magazin auch in der App „Haus & Grund-Magazin“ mit dem Freischaltcode HH-GE2022**

### Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)  
Juli: 118,4; August: 118,8; September: 121,1

### Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Bethel
- EDGAR WESSENDORF e.K.
- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sibylle Kircher REV  
von der IHK bestellte und vereidigte  
Sachverständige (Mieten, Pachten,  
Bewertung von Grundstücken)  
Recognised European Valuer (REV)  
Telefon 04152/2765  
svkircher@t-online.de  
www.immobilienkircher.de

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

**LEIPE**  
IMMOBILIEN  
Verkauf · Vermietung · Verwaltung  
LEIPE IMMOBILIEN GmbH & Co KG  
Schlüterstraße 14, 20146 Hamburg · Rotherbaum  
Tel.: 040 - 41 42 93 60 info@leipe-immobilien.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  
Tiberg 32 b  
22459 Hamburg (Niendorf)  
Tel (040) 589 700-0  
www.richardemaier.de

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

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

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

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

**ERICH ROHLFFS**  
HAUSMAKLER SEIT 1932  
VERWALTUNG · VERKAUF · VERMIETUNG  
Paul-Nevermann-Platz 2-4  
22765 Hamburg  
Tel. 30 69 49 - 0 · Fax 30 69 49 - 49

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

**Tiemann & Co.**  
Immobilien | Verkauf  
Vermietung  
Verwaltung  
Lehmweg 7 · 20251 Hamburg  
Tel.: (040) 35 67 47 - 0  
www.tiemann-co.de

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

**EDGAR WESSENDORF**  
Immobilienkompetenz seit 1914  
Tel. 040 / 36 10 10 · Fax: 040 / 37 35 65  
Deichstraße 29 · 20459 Hamburg  
www.edgarwessendorf.de

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

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

# DER BESTE SCHUTZ FÜR IHR ZUHAUSE

10%

Rabatt für  
Haus & Grund-  
Mitglieder

## Die GEV Hausratversicherung: Top Preis sagt Stiftung Warentest.

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

Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

**GEV**   
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG