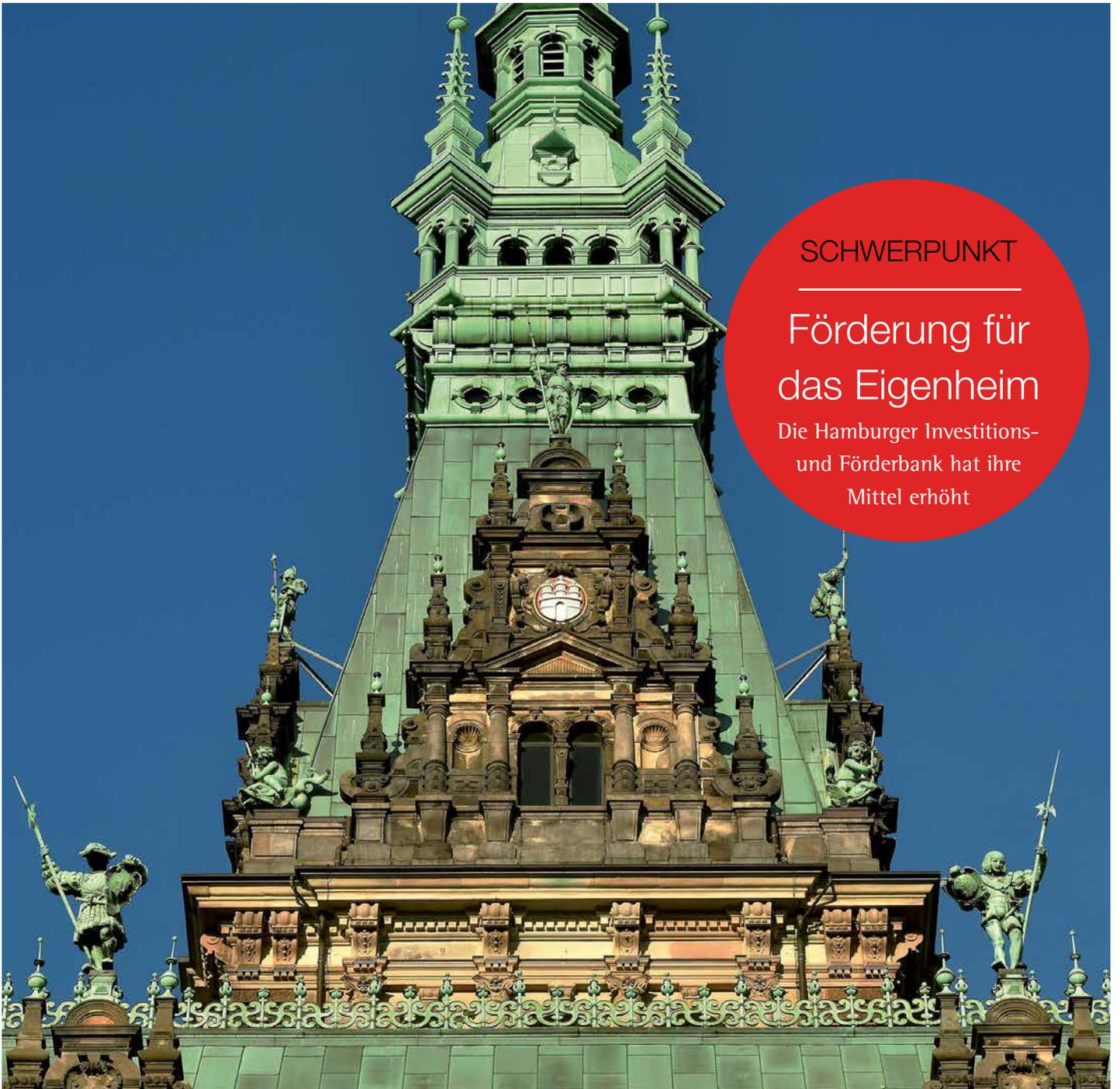


# HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

03|2023



SCHWERPUNKT

## Förderung für das Eigenheim

Die Hamburger Investitions-  
und Förderbank hat ihre  
Mittel erhöht

### | WEG-Recht

Warum die Gemeinschaft  
und nicht der Verwalter zur  
Umsetzung von Beschlüssen  
verpflichtet ist.

### | Barrierefreiheit

Welche Aspekte bei der  
langfristigen Küchenpla-  
nung berücksichtigt werden  
sollten.



# 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**

# Das Ziel ist klar: Mehr Klimaschutz

**E**s ging – natürlich – um Klimaschutz, um Energieeinsparung und um die öffentliche Förderung der Maßnahmen, deren Ausführung sich die Politik so dringend auch von den privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern wünscht. Eigentlich war es eine Fortbildungsveranstaltung der

Die privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer davon überzeugen, wie wichtig Klimaschutz ist.

Hamburger Sparkasse, doch auch die Banker kommen heute um eine ständige Beschäftigung mit diesem Thema nicht mehr herum. An drei Tagen versammelten sich die Immobilienfachleute der Hamburger Sparkasse im Verbandshaus des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg, um sich auf den neuesten Stand bringen zu lassen. Neben dem Verbandsgeschäftsführer Ulf Schelenz referierten noch ein Mitarbeiter der Investitions- und Förderbank und ein Vertreter des Energieberaters Renewa. Geboten wurde ein bunter Strauß rund um die dringend gebotene Modernisierung von Wohnge-

bäuden in Hamburg. Einige Tage vorher hatten Vertreterinnen der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und der Investitions- und Förderbank zu dem gleichen Thema vor den Mitgliedern des Beirats des Grundeigentümer-Verbandes und vor den bautechnischen Beratern referiert.

Verschiedene Wege zum selben Ziel: Am Ende sind es vor allem auch die privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die darüber entscheiden, ob die Wende hin zu mehr Klimaschutz gelingt.

Ihr  
Rechtsanwalt Torsten Flomm  
Vorsitzender des  
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Lust auf ein Haus mit Terasse oder eine Wohnung mit Balkon?

Nutzen Sie die Chance und entdecken Sie jetzt die neuesten Angebote bei Gladigau Immobilien.

Mit unserem erfahrenen Team und unserem breiten Portfolio an hochwertigen Immobilien sind wir der perfekte Partner für Ihre Wohnträume.

Lassen Sie sich von der Frühlingssonne inspirieren und finden Sie jetzt Ihr neues Zuhause.

Kontaktieren Sie uns am besten gleich heute und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

**T. 040 36 90 80**

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



Gartenberatung vor Ort

## Den Garten frühlingsfit machen

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

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

## INHALT



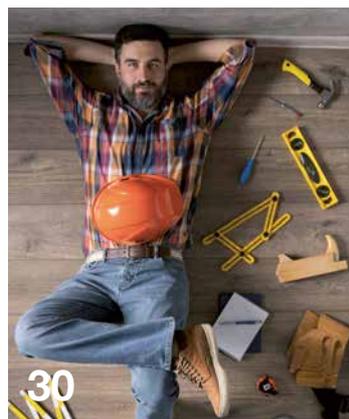
### SCHWERPUNKT – Sanierungsförderung

Energetische Maßnahmen, die Aufstockung oder ein Aufzug: Die Hamburgische Investitions- und Förderbank hat ihre Mittel erhöht, damit mehr Wohnungen modernisiert werden.



### VERBAND & VEREINE – GRUNDGedanken

Der Immobilien-Podcast des Grundeigentümer-Verbandes informiert mit spannenden Gesprächen und Diskussionen rund um die Themen Immobilie und Wohneigentum.



### HAUS & LEBEN – Energetisch sanieren

Ob Fassadendämmung oder Heizungstausch: Das müssen Eigentümer wissen.

## WIRTSCHAFT & POLITIK

---

- 06** Sanierungsförderung
- 13** Wohneigentumsbildung
- 14** Verbraucherpreisstatistik
- 15** Energiehilfen
- 16** Suburbanisierung

## RECHT & STEUERN

---

- 17** Mietminderung
- 18** Leserfragen
- 19** Barrierereduzierung
- 26** Neues aus Karlsruhe
- 27** Rauchwarnmelder
- 28** Digitale Unterschrift
- 29** Absetzung für Abnutzung (AfA)

## VERBAND & VEREINE

---

- 12** Mietrecht aktuell
- 20** Geschäftsstellen
- 21** Fachliteratur
- 21** Wohnbrücke
- 22** Podcast
- 22** Energiezuwendung
- 23** Online-Seminare
- 24** Hamburger Verwaltungertag
- 25** Veranstaltungen
- 25** Kunstausstellung in Rahlstedt

## HAUS & LEBEN

---

- 31** Sanierungsfahrplan
- 32** Fassadendämmung
- 33** Niedertemperatur-ready
- 34** Flächenheizkörper
- 35** Smart-Meter-Rollout
- 36** Barrierefreie Küche
- 37** Immobilie im Alter
- 38** Anschlussfinanzierung

## FINANZEN & VORSORGE

---

- 41** Erste eigene Wohnung

## THEMEN & MEINUNGEN

---

- 42** Klimaschutz

# 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**

Förderung für das Eigenheim

# Hilfe beim Sanieren

Die Hamburgische Investitions- und Förderbank hat ihre Mittel erhöht

**N**euere Programme und mehr Förderung: Um die energetische Sanierung im Wohnungsbestand voranzutreiben, hat die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) ihre Programme für Immobilieneigentümer ausgebaut. Es stehen nicht nur klimafreundliche Maßnahmen im Fokus, sondern auch weitere Modernisierungen vor allem für günstige ältere Mietwohnungen. Damit möchte die Stadt Hamburg erreichen, dass für das Jahr 2023 insgesamt 10.000, im Folgejahr dann sogar 13.000 Einheiten modernisiert werden – verkündeten Karen Pein, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, und Ralf Sommer, Vorstandsvorsitzender der Hamburgischen Investitions- und Förderbank, auf der Landespressekonferenz im Januar 2023. „Das Ziel wird damit massiv hochgeschraubt“, so Sommer. Zum Vergleich: Im Jahr 2022 wurden rund 3.300 Einheiten modernisiert.

Auf Bundesebene hat der Staat seine finanzielle Unterstützung im vergangenen Jahr für den energieeffizienten Neubau und auch für die Sanierung teils zusammenge-

strichen. Programme wie etwa Energieeffizient Bauen (153) oder Energieeffizient Sanieren (151, 152) hat die KfW-Förderbank eingestellt. Bereits zuvor wurde die Förderung der KfW und des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) zusammengefasst und in die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) überführt.

„Auf Bundesebene besteht der Trend, die Förderung weg vom energieeffizienten Neubau und hin zum Bestand zu lenken, um die Klimaziele zu erreichen“, sagt Kristian Hentzschel, Leiter Energie & Qualität in der Abteilung Immobilienfinanzierung bei der IFB Hamburg.

Den Bestand hat man auch in Hamburg im Fokus: Die Modernisierungsförderung der IFB Hamburg wurde jetzt um zwölf Prozent erhöht, um trotz explodierender Baukosten auch künftig bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Besonders gestiegen sind die Zuschüsse für Energieeffizienzmaßnahmen. Der finanzielle Schub für die energetische Sanierung resultiert auch aus der Machbarkeitsstudie zu diesem Thema, die der Senat im Oktober 2022 präsentierte. Sie legt fest, alle Gebäude in Hamburg bis



Foto: Markus Contius

Kristian Hentzschel, Leiter Energie & Qualität in der Abteilung Immobilienfinanzierung bei der IFB Hamburg

zum Jahr 2045 so zu ertüchtigen, dass die „Klimaneutralität des Wohnens“ erreicht wird. Möglichst die gesamten rund 262.000, aber mindestens 87.000 Wohngebäude in Hamburg sollen danach in den kommenden Jahren energetisch auf Vordermann gebracht werden.

Wer dafür die Gelder von Stadt und Staat in Anspruch nehmen möchte, sollte einige Dinge beachten. Grundsätzlich wichtig: Die Unterstützung ist zu beantragen, bevor der Handwerker den Auftrag unterschreibt. „Unsere Experten entwickeln mit den Immobilieneigentümern dann teils einen individuellen Finanzierungsplan“, sagt Hentzschel. Dabei beziehen sie neben den IFB-Mitteln auch die Angebote der KfW-Bankengruppe ein, denn in den meisten Fällen lassen sich die unterschiedlichen Fördertöpfe kombinieren. Immer hilfreich bei größeren Projekten: „Eine Energieberatung kann frühzeitig mögliche K.O.-Kriterien für die Förderung sondieren und das Vorhaben entsprechend anpassen“, so Hentzschel. Ist eine neue Fassadendämmung geplant oder soll die Anlagentechnik optimiert werden, mache ohnehin ein individueller Sanierungsfahrplan vom Energieberater Sinn,

Der finanzielle Schub für die energetische Sanierung resultiert auch aus der Machbarkeitsstudie zu diesem Thema.

dieser weist aufeinander abgestimmte Maßnahmen aus. Den individuellen Sanierungsfahrplan unterstützt das BAFA mit einem Zuschuss von 80 Prozent des Honorars. Zudem eröffnet der Plan etwa für die neue Heizungsanlage oder der Fassadendämmung nochmals einen Extra-Bonus von 5 Prozent bei der Förderung.

#### Zuschüsse für geringinvestive Maßnahmen

Bereits im November 2022 hat die IFB Hamburg das neue Programm für geringinvestive Maßnahmen zur Heizungsoptimierung aufgelegt. „Es zahlt direkt auf die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie ein“, erklärt Hentzschel. Die Gutachter hatten in der Studie empfohlen, zuerst Wohngebäude, die zwischen 1949 und 1987 errichtet wurden, anzugehen, wobei sie hervorhoben, dass bereits geringe Investitionen wie ein hydraulischer Abgleich der Heizungen oder eine Hocheffizienzpumpe bis zu 20 Prozent der Heizenergie einsparen könnten. Das neue Programm gewährt Eigentümern von Wohngebäuden Zuschüsse, wenn sie einen Heizungscheck, einen hydraulischen Abgleich nach Verfahren B oder weitere Maßnahmen, die die Wärmeverteilung im Heizkreislauf optimieren, beauftragen. Dazu gehören der Austausch der Umwälz- und Zirkulationspumpe, neue voreinstellbare Thermostatventile, die Dämmung von Wärmeleitungen, neue Niedertem-

peramenten, die die Wärmeverteilung im Heizkreislauf optimieren, beauftragen. Dazu gehören der Austausch der Umwälz- und Zirkulationspumpe, neue voreinstellbare Thermostatventile, die Dämmung von Wärmeleitungen, neue Niedertem-



WITTLINGER & CO  
Gewerbe- und Investmentimmobilien

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

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

Lernen Sie uns kennen und überzeugen Sie sich selbst!

☎ 040 238307284

✉ mieten@wittlinger-co.de

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

## IMMOBILIEN SERVICE ZIMMERMANN WILHELM ZIMMERMANN

### Gutachten für fundierte Immobilienbewertungen



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

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

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

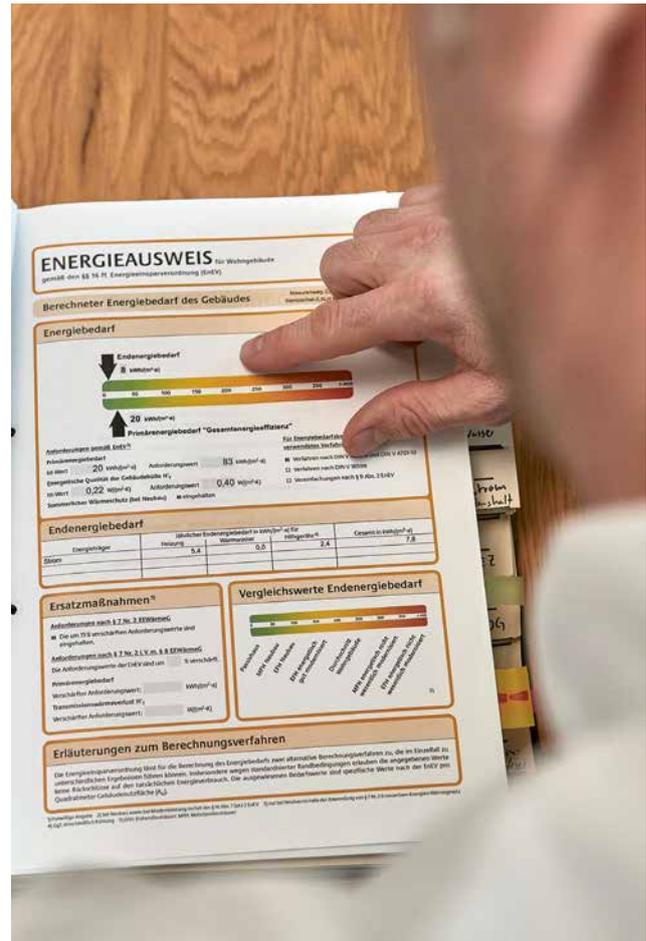


peraturheizkörper und Flächenheizsysteme, der Einbau von Smart Metering Systemen sowie die flankierende Fachplanung und Baubegleitung.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Wohnungseigentümergeinschaften beträgt der Zuschuss 60 Prozent der Kosten (maximal 6.000 Euro pro Wohneinheit). „Aufgrund der sehr hohen Förderung ist die Kombination mit anderen Fördermitteln ausgeschlossen und es braucht nur ein Antrag gestellt werden“, so Hentzschel. Für Mietwohngebäude übernimmt die IFB Hamburg 30 Prozent der Investition (max. 3.000 Euro pro Wohneinheit). Förderfähig sind Heizungsanlagen, für den Energieträger Gas nur eingeschränkt, die mindestens fünf Jahre alt sind.

**Sauber heizen**

Ein Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Hamburg gehen auf das Konto von Heizen und Warmwasserbereitung in Gebäuden. Entsprechend großzügig werden Grundeigentümer unterstützt, wenn sie die Anlagentechnik auf erneuerbare Energien umstellen. Dafür muss ihr Anteil dann mindestens bei 15 Prozent liegen – so sieht es auch das Hamburgische Klimaschutzgesetz vor, welches seit Juli 2021 zu erneuerbaren Energien verpflichtet, wenn eine zentrale Heizungsanlage in einem Objekt ab Baujahr 2009 ausgetauscht wird. „Eine Kombination mit Bundesmitteln ist in der Regel möglich, damit können sich die Zuschüsse



In Hamburg sollen mindestens 87.000 Wohngebäude energetisch auf Vordermann gebracht werden.



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

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

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

Telefon 040/300 306 80

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



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

für selbstgenutzte oder vermietete Wohnungen bis auf 60 Prozent der Investitionskosten kumulieren“, sagt Hentzschel. So gewährt das BAFA für die meisten nachhaltigen Varianten zusätzlich zur IFB-Förderung einen Zuschuss von 25 Prozent der Investitionskosten plus einen Austauschbonus von 10 Prozent.

Als besonders sauber gelten Wärmepumpen, die derzeit auch in bestehende Gebäude am häufigsten eingebaut werden. Die IFB Hamburg bezuschusst für den Bestand Luft/Wasser- (mindestens 3.000 Euro), Sole/Wasser- sowie Wasser/Wasser-Wärmepumpen (jeweils mindestens 4.200 Euro), für den Einbau von Niedertemperaturheizkörpern gibt es dann nochmals 400 Euro pro Stück obendrauf. 90 Prozent der Kosten für PVT-Kollektoren werden zudem mit einem Zuschuss von 15 Prozent bedacht, wenn diese aus Sonnenenergie Strom und Wärme für die Pumpe erzeugen. Ebenfalls auf der IFB-Förderliste stehen Geothermieanlagen, „im Bestand lassen sich allerdings nicht immer die nötigen Bohrungen setzen und im Wasserschutzgebiet sind sie erst gar nicht erlaubt“, sagt Hentzschel.

Mit Blick auf Mehrfamilienhäuser winken ab einer Kollektorfläche von 20 Quadratmetern zudem Zuwendungen für die Heizungsmodernisierung mit einer Solarthermie-Anlage – für Einfamilienhäuser wäre solch eine Anlage

überdimensioniert. Mittel fließen, wenn die Solaranlage eine neue oder bestehende Heizung, die Energie ins Wärmenetz eingespeist oder der Warmwasserbereitung dient, versorgt. Außerdem mitfinanziert werden vollautomatisch arbeitende Biomasse-Verbrennungsanlagen und Biogasanlagen ab einer Größe von 100 kW. „Eine Pelletheizung unterstützen wir allerdings nur, wenn keine anderen Alternativen umsetzbar sind“, sagt Hentzschel. Schließlich gelten die Feinstaubemissionen, die beim Verbrennen von Holzpellets entstehen als gesundheitsschädlich. Das BAFA hat die Förderung für Pelletheizungen Anfang des Jahres bereits auf 10 Prozent plus Austauschbonus abgesenkt.

#### Dämmen im Bestand

Oder einen warmen Mantel fürs Wohngebäude? Wer die Dämmung verbessern möchte, kann das IFB-Programm Wärmeschutz im Gebäudebestand nutzen, „wir übernehmen dann im Schnitt 15 bis 20 Prozent der Investitionskosten“, sagt Hentzschel. Die Förderung wurde spürbar aufgestockt. Das Programm bezuschusst die energetische

---

Wer die Gelder von Stadt und Staat in Anspruch nehmen möchte, sollte einige Dinge beachten.

---

Modernisierung der Gebäudehülle, also etwa der Fassade jetzt mit 36,50 Euro pro Quadratmeter, des Dachs (Steildächer 37,70 Euro pro Quadratmeter) oder den Austausch der Fenster (141,50 Euro pro Quadratmeter) sowie den Einsatz nachhaltiger Dämmstoffe. Voraussetzung: Die Baugenehmigung ist älter als 20 Jahre. Werden gleich mehrere Bauteile angegangen, wird dies extra belohnt: Ab drei Maßnahmen erhöht sich die Förderung um 20 Prozent, ab vier Maßnahmen um 30 Prozent. Eine Kombination mit KfW- oder BAFA-Mitteln bei der Sanierung der Gebäudehülle ist grundsätzlich erlaubt.

So gewährt das BAFA für die Dämmung der Gebäudehülle einen Zuschuss von 15 Prozent und nochmals 5 Prozent, wenn ein individueller Sanierungsfahrplan vorliegt.

„Wer ohnehin mehrere Maßnahmen verbinden möchte, erreicht nicht selten den Effizienzhausstandard, den wiederum die KfW-Bank unterstützt“, so die Erfahrung von Hentzschel. Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (261) hilft mit Krediten bis zu 150.000 Euro für Sanierungen zum Effizienzhaus, aber auch für den Kauf und den Bau für einen Zins ab 0,59 Prozent und gewährt

## EINE SCHÖNE ANLAGE FÜR ANLEGER.

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

Auf [zk-grundinvest.de](https://www.zk-grundinvest.de) finden Sie weitere attraktive Eigentumswohnungen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



Tilgungszuschüsse von bis zu 20 Prozent, die sich an der jeweiligen Effizienzhaus-Stufe orientieren. „Die niedrigen Kreditkosten der KfW lohnen sich natürlich beim aktuell hohen Zinsniveau“, so Hentzschel.

### Grüne Dächer und Wände

In verdichteten Metropolen wie Hamburg zählt jeder Quadratmeter Grün. Den nötigen Raum dafür bieten Dächer und Fassaden. Vor gut neun Jahren hat die Stadt Hamburg ihre Gründachstrategie gestartet – und unterstützt seitdem entsprechende Projekte. Derzeit subventioniert die Stadt über die IFB Hamburg die freiwillige Dach- und Fassadenbegrünung für selbstgenutztes Wohneigentum – dazu gehören auch Garagen, Schuppen und Carports – zwischen 20 und 100 Quadratmetern Fläche pauschal mit 40 Prozent der förderfähigen Kosten. Der maximale Zuschuss liegt bei 100.000 Euro pro Gebäude. Für Maßnahmen in der inneren Stadt und im zentralen Bereich von Bergedorf erhöht sich die Basisförderung um 15 Prozent. „Die Kombination von Gründach und Photovoltaik-Anlage bringt nochmals 10 Euro pro Quadratmeter zusätzlich“, sagt Hentzschel. Damit gewinnt man doppelt, denn die Pflanzen kühlen die Module und sorgen so für einen höheren Sonnenertrag der Anlage.

### Barrierefrei umbauen

In den eigenen vier Wänden alt werden – das wünschen sich die meisten. Dafür gilt es allerdings meist, Haus oder Wohnung entsprechend anzupassen. Ob ein Treppenlift,

### Kontakt

Hamburgische Investitions- und Förderbank  
Besenbinderhof 31  
20097 Hamburg  
Tel.: 040-24 84 60  
E-Mail: [info@ifbhh.de](mailto:info@ifbhh.de)  
[www.ifbhh.de](http://www.ifbhh.de)

Öffnungszeiten: Montag bis Donnerstag: 8 bis 17 Uhr, Freitag: 8 bis 15 Uhr

breitere Türen, um auch mit dem Rollstuhl passieren zu können, ein barrierefreies Badezimmer oder Zuwege ohne Stufen – für solche Maßnahmen gewährt die IFB Hamburg Zuschüsse zwischen 3.000 und 20.000 Euro. Die Gelder sind zudem mit anderen IFB-Programmen und mit KfW-Darlehen kombinierbar. Derzeit vergibt die KfW-Bank dafür und für Maßnahmen, die vor Einbrüchen schützen, Kredite von bis zu 50.000 Euro mit einem Jahreszins von 2,84 Prozent.

### Mietwohnung modernisieren

Für Mietwohnungen mit Belegungsbindung hat die IFB Hamburg ihre Mittel ausgebaut. Ob der barrierefreie Umbau, ein neuer Aufzug, der Ausbau des Dachgeschosses oder die Aufstockung, eine Verbesserung der Ausstattung und natürlich energetische Maßnahmen – das Programm

## Einbruchschutz für Haus- und Grundeigentümer



Autor: Hans Reinold Horst. 2. Auflage 2022, 12,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten  
ISBN: 978-3-96434-030-6

Bundesweit zeigt sich die Kriminalitätsrate bei den Einbruchdelikten nach dem „Bericht zur Polizeilichen Kriminalstatistik (PKS) 2020“ des Bundeskriminalamts weiterhin alarmierend. Einbruchschutz in technischer, elektronischer, aber auch in soziologischer Hinsicht (Vorsicht: wachsamer Nachbar!) ist deshalb geboten. Beleuchtet werden rechtliche Aspekte des Einbruchschutzes in Mehrfamilienhäusern sowie auf Grundstücken. Die Betrachtungen fächern sich auf in mietrechtliche, wohnungseigentumsrechtliche und nachbarrechtliche Blickwinkel einschließlich steuerlicher und versicherungsrechtlicher Hinweise. Technische Anregungen und Strategien zur Einbruchverhütung sowie zum Erkennen vorhandener Einbruchgefahren runden die Darstellung ab. Die Broschüre ist für Vermieter, Haus- und Wohnungseigentümer, Beiräte, WEG-Verwalter, Gerichte und für alle rechtsberatenden Berufe gemacht. Ihre Neubearbeitung wurde aufgrund des Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von Kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften – Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG vom 16.10.2020) notwendig.

**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](mailto:mail@hausundgrundverlag.info)  
[www.hausundgrundverlag.info](http://www.hausundgrundverlag.info)



Foto: pixelio

„Umfassende Modernisierung von Mietwohnungen“ berücksichtigt eine große Bandbreite von Möglichkeiten. Voraussetzung: In einem Mietshaus mit mindestens drei Wohneinheiten wird mehr als die Hälfte der Wohnungen modernisiert. Um das typische Hamburger Stadtbild mit den Klinkerfassaden zu erhalten und dem höheren Aufwand bei der Sanierung gerecht zu werden, erfahren schützenswerte Backsteinbauten eine Extra-Förderung. A, B, C: Mit dem Modernisierungsprogramm A flankiert die IFB Hamburg energetische Sanierungen abhängig vom erreichten energetischen Standard und der Energieeinsparung mit einem einmaligen Zuschuss – eine Mietpreisbindung wird nicht vorausgesetzt, aber mit 50 Prozent höheren Zuschüssen bedacht. Die Basisförderung pro Wohneinheit beläuft sich auf 2.500 Euro, für schützenswerte Fassaden auf 3.000 Euro, für die Energieberatung gibt es 820 Euro beziehungsweise 2.170 Euro. Ein guter Energiestandard, eine nachhaltige Dämmung, Lüftungsanlagen und eine Backsteinfassade bringen weitere Zuwendungen.

Die Programme B und C hingegen beziehen sich auf die Verbesserung der Ausstattung, umfassende Modernisierungen und Erweiterungen von Wohnraum und sind an eine Mietpreis- und Belegungsbindung über zehn Jahre gekoppelt. Die Zuschüsse werden jeweils über zehn Jahre ausgezahlt. Dabei übernimmt die IFB Hamburg für Wohngebäude, deren Baugenehmigung länger als 20 Jahre zurückliegt, die Hälfte der Investitionskosten – hinsichtlich der Maßnahmen sind jeweils Mindestanforderungen vorgegeben. Den ersten Förderweg deckt das

Programm B mit einer Förderquote von 50 Prozent ab. Dann darf die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete in den ersten zwei Jahren 7,15 Euro pro Quadratmeter nicht überschreiten. Zudem ergänzt das neue Modernisierungsprogramm C jetzt einen zweiten Förderweg, um bei Anfangsmieten von bis zu 9,10 Euro monatlich pro Quadratmeter ebenfalls eine Mietpreisdämpfung zu erreichen. Hier liegt die Förderquote bei 40 Prozent. Eine spätere Mieterhöhung, die dann alle zwei Jahre erlaubt ist, ist in beiden Fällen auf maximal 0,20 Euro pro Quadratmeter begrenzt.

Bettina Brüdgam



Eigentümer aufgepasst!

Jetzt noch schnell die Anschlussfinanzierung sichern, bevor es weitere Zinserhöhungen gibt. Auch Bausparen ist wieder gefragt!

Selbstverständlich ist auch eine Beratung bei Ihnen möglich!

Wir bieten die Lösungen:

- Neu- sowie Anschlussfinanzierung
- Bausparen - jetzt niedrige Zinsen sichern
- Zinsvergleich von über 400 Banken
- Umschuldung von Ratenkrediten



HANSE  
FINANZMAKLER

Schillerufer 2 • 21029 Hamburg  
Tel 040 601747-60 • Fax 040 601747-72



André Ritter

Fachwirt für Finanzberatung  
ritter@hanse-finanzmakler.de  
www.hanse-finanzmakler.de



**Wann:**  
Mittwoch, den 5. April 2023,  
10 bis 16.30 Uhr

**Kosten:**  
220 Euro pro Person  
(inklusive Umsatzsteuer)

**Referenten:**

**Ulf Schelenz**, Rechtsanwalt  
(Grundeigentümer-Verband)

**Christian Bocklage**, Rechts-  
anwalt (Grundeigentümer-  
Verband)

**Martin Spörl** Rechtsanwalt  
(Stenger Rechtsanwälte)

**Christian Putschäw** Rechtsan-  
walt (Breitholdt & Voscherau)

**Matthias Scheff** Rechtsanwalt  
(Grundeigentümer-Verband)

## Ganztägiges Online-Seminar

### Mietrecht aktuell

Das Online-Seminar ist für Wohnungseigentümer, Vermieter, Verwalter und Rechtsanwälte gedacht.

**Themen:**

- Highlights der aktuellen Rechtsprechung im Wohnraummietrecht
- Energiekrise – gesetzliche Neuerungen und ihre Auswirkungen auf das Mietrecht
- Aktuelle Rechtsprechung im Gewerberaummietrecht
- Verhandeln, prozessieren oder kapitulieren? Strategien zur Konfliktbewältigung in Mietverhältnissen
- Beschränkt oder doch erfolgreich? Der beschränkte Vollstreckungsauftrag nach § 885a ZPO

Anmeldungen nur online unter:  
<https://www.grundeigentuemerverband.de/seminare>  
Das Seminar wird über unser Veranstaltungsmodul „GoToWebinar“ angeboten

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

Studie

# Wohneigentum

Wohneigentumsbildung im Bestand nimmt zu

**I**mmer mehr Haushalte entscheiden sich für den Kauf einer gebrauchten Immobilie. Dabei hat die Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern zugenommen und Familien dominieren die Wohneigentumsbildung. Das geht aus einer Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hervor.

79 Prozent der Haushalte, die im Zeitraum 2018 bis 2021 Wohneigentum bildeten, erfüllten sich ihren Wunsch nach Wohneigentum im Bestand. Davon kauften 56 Prozent eine Immobilie und 23 Prozent erbten ein Objekt oder erhielten es durch Schenkung. Nur 21 Prozent der befragten Haushalte erwarben ihr Wohneigentum im Neubau. Der Zeitreihenvergleich zeigt, dass sich die Entwicklung hin zu gebrauchten Immobilien erheblich verstärkt, während der Anteil der Neubauten an der Eigentumsbildung abgenommen hat. Gerade vor dem Hintergrund steigender Grundstücks- und Baupreise sind Bestandsimmobilien für viele die bessere Alternative zum Neubau.

## Einfamilienhaus ist beliebteste Wohnform

Das freistehende Einfamilienhaus als Wohnform dominiert die Wohneigentumsbildung. Während in den

1990er-Jahren noch 25 Prozent der befragten Haushalte Wohneigentum in diesem Segment bildeten, waren es zuletzt 45 Prozent. 19 Prozent verwirklichten der aktuellen Befragung zufolge ihren Wunsch nach Wohneigentum in Form einer Doppelhaushälfte, 13 Prozent mit einem Reihenhaus und 17 Prozent mit einer Eigentumswohnung.

Obwohl in den letzten Jahren immer mehr Eigentumswohnungen fertiggestellt wurden, hat der Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum in diesem Segment abgenommen.

## Familien prägen die Wohneigentumsbildung

55 Prozent der eigentumsbildenden Haushalte waren Familien, von denen die meisten ihren Wunsch nach Wohneigentum in Häusern realisierten. Je mehr Personen in einem Haushalt leben, desto eher wurden Häuser erworben oder gebaut, und desto geringer fällt der Anteil der Eigentumswohnungen aus. Bei einem Fünf- und Mehrpersonenhaushalt wurde in 99 Prozent der Fälle Eigentum in Form eines Hauses gebildet, darunter 57 Prozent in freistehenden Einfamilienhäusern.

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

„Haushalte bilden Wohneigentum im Bestand. Warum die geplante Wohneigentumsförderung von Bundesbauministerin Klara Geywitz nur auf den Neubau abzielt, ist vor diesem Hintergrund nicht erklärlich. Die neue Eigentumsförderung der Bundesbauministerin sollte dringend auch den Kauf bestehender Häuser umfassen.“



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)

# Neues Basisjahr

Die Umstellung wirkt sich auch auf Indexmieten aus

**D**er Verbraucherpreisindex (VPI) wird turnusmäßig – in der Regel alle fünf Jahre – auf ein neues Basisjahr umgestellt und somit aktualisiert. Was das konkret für Indexmieten bedeutet, erklärt das Statistische Bundesamt (Destatis).

## Warum sind eine Revision der Verbraucherpreisstatistik und die Umstellung auf ein neues Basisjahr erforderlich?

Die Verbraucherpreisstatistik misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die private Haushalte in Deutschland für Konsumzwecke erwerben. Sie muss damit dem Wandel in den Verbrauchs- und Einkaufsgewohnheiten Rechnung tragen und neue Entwicklungen berücksichtigen. Im Mittelpunkt der Überarbeitung des Verbraucherpreisindex steht die Aktualisierung des Wägungsschemas für Waren und Dienstleistungen mithilfe neuer Daten über die Verbrauchsgewohnheiten der privaten Haushalte. Darüber hinaus bieten die Revisionen auch die Gelegenheit für die Umsetzung methodischer Änderungen, die außerhalb von Revisionen die Vergleichbarkeit der Ergebnisse im Zeitablauf beeinträchtigen würden. In regelmäßigen Zeitabständen, hierzulande üblicherweise alle fünf Jahre, ist eine Anpassung daher erforderlich.

## In welcher Weise wirkt sich die Umstellung auf Indexmietverträge aus?

Mit der Umstellung auf das neue Basisjahr können sich teilweise auch deutliche Änderungen der Teuerungsraten ergeben. Die turnusmäßigen Überarbeitungen beeinträchtigen somit die Vergleichbarkeit der Ergebnisse im Zeitablauf und damit deren Verwendung in Miet- und Pachtverträgen oder bei Wertsicherungsklauseln (WSK). Um die zeitliche Vergleichbarkeit wiederherzustellen, erfolgt eine Neuberechnung von Vergangenheitswerten für den VPI zurück bis zum Beginn des neuen Basisjahres. Damit können regelmäßige Anpassungen für Indexmieten ohne Beeinträchtigung durch die Indexumstellungen erfolgen. Ergebnisse mit der neuen Basis 2020 liegen aktuell nur für die Jahre 2020 bis aktuell vor. Rückrechnungen für einen längeren Zeitraum werden erst später eingestellt.

## Welche Serviceleistungen gibt es für die Umsetzung von Indexmietverträgen?

Für Vermieter, die Indexmieten abgeschlossen haben, kann die Umstellung auf ein neues Basisjahr eine

Herausforderung darstellen. Der Grundeigentümer-Verband Hamburg bietet Eigentümern deshalb einen kostenlosen Indexrechner an, mit dem sich einfach und schnell Preissteigerungsraten für beliebige Zeiträume ermitteln lassen. Der Indexrechner kann auf der Webseite des Grundeigentümer-Verbandes direkt auf der Startseite über das blaue Icon „Indexrechner“ sowie in der Rubrik „Leistungen“ abgerufen werden. Auch das Statistische Bundesamt bietet eine kostenfreie Rechenhilfe an. Diese ist auf der Webseite [www.destatis.de](http://www.destatis.de) auf der Themenseite „Preise“ zu finden.

Als weitere Serviceleistung – gegen Kostenerstattung in Höhe von 30 Euro – besteht das Angebot, die Berechnung durch das Statistische Bundesamt durchführen zu lassen. Dazu ist ein Formblatt auszufüllen, zu finden unter [bit.ly/3wqDt10](https://bit.ly/3wqDt10).

Mitglieder beim Grundeigentümer-Verband Hamburg können bei Fragen die kostenfreie Rechtsberatung in Anspruch nehmen.

## Was tun bei Neuverträgen?

Um Klarheit über die Grundlage eines Indexmietvertrags oder ähnlicher Verträge zu schaffen, empfiehlt sich eine Nennung des genauen Preisindex, auf den sich der Vertrag bezieht, zum Beispiel auf den „Verbraucherpreisindex für Deutschland“. Dieser sehr umfassende Index, der die Veränderung des Preisniveaus aller von privaten Haushalten für Konsumzwecke erworbenen Waren und Dienstleistungen berücksichtigt, ist zur Nutzung von Indexmietverträgen zu empfehlen. Denn Teilindizes sind anfälliger für Brüche im Zeitvergleich, zum Beispiel durch sich ändernde Abgrenzungen. Außerdem sollte der Vertrag auf eine Veränderung des Index in Prozent (nicht zu verwechseln mit Prozentpunkten!) abstellen. Möglich sind spezielle Vertragsgestaltungen zum Zeitpunkt des Anpassungstermins, wie zum Beispiel „Jährlich im Februar wird die Miete entsprechend der jahresdurchschnittlichen Veränderung des Verbraucherpreisindex aus dem abgelaufenen Jahr angepasst“. Dies hat den Vorteil, dass eine regelmäßige Anpassung auf der Grundlage der veröffentlichten Ergebnisse zum festen Zeitpunkt vorgenommen werden kann ohne zusätzliche eigene Berechnung und frei von saisonalen Beeinträchtigungen.

Rahmenbedingungen für weitere Entlastungen

# Energiehilfen

Härtefallfonds für nicht-leitungsgebundene Brennstoffe

**M**it der Einführung von Strom- und Gaspreisbremse werden auch Verbraucher mit anderen Heizungssystemen rückwirkend entlastet. Zum Redaktionsschluss sind nur die aktuellen Rahmenbedingungen bekannt; das Antragsverfahren lässt noch auf sich warten.

Private Haushalte, die mit nicht-leitungsgebundenen Brennstoffen wie beispielsweise Heizöl, Pellets, Flüssiggas oder Kohle heizen, können Rechnungen aus dem Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis zum 1. Dezember 2022 geltend machen. Es wird ein Entlastungsbetrag von maximal 2.000 Euro pro Privathaushalt gewährt. Voraussetzung für die Antragstellung ist ein Erstattungsbetrag von mindestens 100 Euro. Bei Mehrfamilienhäusern soll der Vermieter eine entsprechende Erklärung abgeben dürfen und die Weitergabe der Entlastung an die Mieter garantieren. Zum Redaktionsschluss wird zwischen Bund und Ländern an einer Verwaltungsvereinbarung gearbeitet, welche die

Zuschusskriterien regelt und Fragen nach zuständigen Stellen und Antragsmodalitäten klärt. Wie und wann also die Antrags- und Auszahlungsverfahren ablaufen werden, ist derzeit noch nicht bekannt. Für die Umsetzung sind die Länder verantwortlich.

Laut Matthias zu Eicken, Leiter Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik bei Haus & Grund Deutschland, sollten Verbraucher nicht allzu große Erwartungen an den Härtefallfonds knüpfen. Die Entlastungshöhe lehne sich an die Systematik der Gas- und Wärmepreisbremse an. Der Härtefallfonds greife erst ab einer Verdoppelung des tatsächlich gezahlten Brennstoffpreises, und dieser Preisanstieg werde nur zu 80 Prozent aufgefangen. Da die betreffenden Brennstoffe im Vergleich zum Gaspreis oft noch deutlich günstiger waren, werden auch nur wirkliche Härtefälle den Fonds in Anspruch nehmen können.



## Wer sie einmal getestet hat, weiß, was den anderen fehlt.

Genau!

Testen also auch Sie unsere webbasierte Hausverwaltungssoftware Immoware24 mit vielen effizienzsteigernden Funktionen. Natürlich kostenlos und unverbindlich.

- ✓ Keine Einrichtungsgebühr\*
- ✓ 50% Rabatt auf die Datenübernahme\*

**Wer sich jetzt anmeldet, profitiert also doppelt!**

Mehr unter [www.immoware24.de/genau-hug](http://www.immoware24.de/genau-hug)



\* Aktion gültig bis 31. März 2023.

Binnenwanderung

# Suburbanisierung

Fallen bald die Angebotsmieten in den deutschen Großstädten?

In vielen Großstädten ist Wohnraum knapp. Die Tatsache, dass die Nachfrage nach Wohnungen aufgrund des Bevölkerungswachstums der vergangenen Jahre dort höher ist als das Angebot, führte zu steigenden Angebotsmieten. Dieser Trend könnte allerdings bald zu Ende gehen. Eine Veröffentlichung des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung (BiB) zeigt, dass die Fortzüge aus den Großstädten in den letzten Jahren deutlich zugenommen haben. Die Zahlen belegen einen anhaltenden und sich verstärkenden Trend zur Suburbanisierung in Deutschland.

Nachdem die Zuzüge in die Großstädte seit Mitte der 1990er-Jahre deutlich zunahmen und Mitte der 2000er-Jahre ihren Höhepunkt erreichten, gingen diese Zahlen anschließend stetig zurück. Im Jahr 2015 kam es – ausgelöst durch die Flüchtlingskrise – erneut zu einer deutlichen Zunahme der Bevölkerung in den Großstädten. Seither sinkt der Trend aber weiter. In dem Maße, in dem die Zuzüge in die Großstädte abnehmen, steigen sie in den ländlichen und städtischen Kreisen.

### Deutliche Suburbanisierung

Das BiB teilte nun mit, dass im Jahr 2021 mehr als 100.000 Einwohner die deutschen Großstädte verlassen haben. Ein so starker Rückgang wurde zuletzt 1994 verzeichnet. Im Vergleich zu 2019 zogen insgesamt 1,8 Prozent aus den Großstädten in kleinere Städte oder in ländliche Kreise. Die Zahl der Zuzüge in die Großstädte ging im selben Zeitraum um 5,4 Prozent zurück. Hieraus ergibt sich ein Binnenwanderungssaldo der Großstädte, das ein Niveau erreicht, welches zuletzt vor 30 Jahren gemessen wurde. Diese Ergebnisse belegen einen eindeutigen Trend zur verstärkten Suburbanisierung in Deutschland. Nach der Landflucht in den vergangenen Jahren kommt es zuletzt also wieder vermehrt zur Stadtflucht. Von der verstärkten Abwanderung der Jahre 2020 und 2021 profitierte vorwiegend das städtische Umland, aber auch kleinere Städte und ländliche Regionen.

### Wanderungen nach Altersgruppen

Vor allem Familien mit Kindern scheinen die Städte zu verlassen. Dies zeigen Auswertungen verschiedener Altersgruppen. Seit 2019 zogen vor allem 30- bis 49-Jährige und

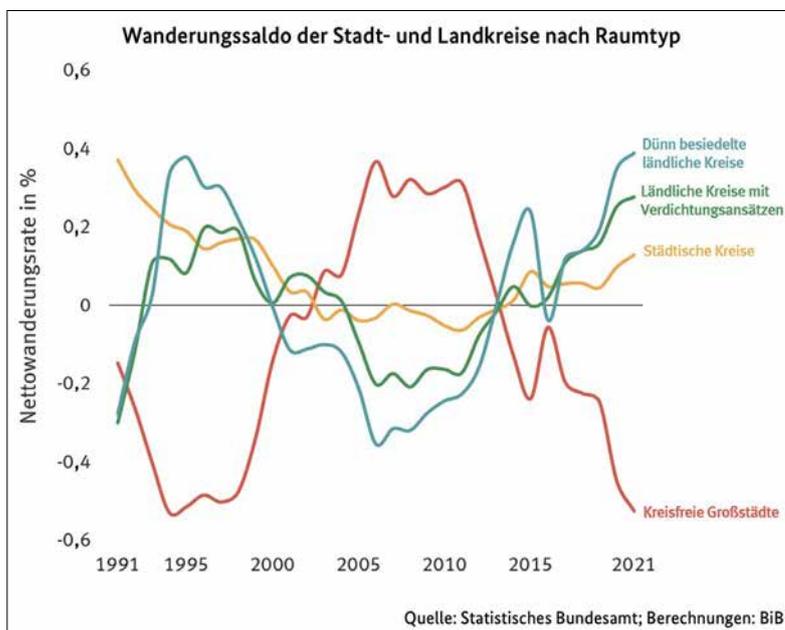
Minderjährige aus den Großstädten weg. Doch auch die Fortzüge jüngerer Personen aus den ländlichen Kreisen und den kleinen Städten in die Großstädte nahmen ab. Die Berechnungen, die die Grundlage dieser Ergebnisse bilden, hat das BiB auf Basis von aktuellen Daten des Statistischen Bundesamtes vorgenommen.

### Einfluss der Binnenwanderung auf die Mieten

Welchen Einfluss haben die vom BiB ausgewerteten Zahlen auf die Angebotsmieten in den Großstädten? Die überdurchschnittlichen Angebotsmieten vieler deutscher Großstädte resultieren aus einem Nachfrageüberschuss. Die Wohnraumverknappung führt dazu, dass immer mehr Interessenten um die gleiche Wohnung buhlen. Das hat zu einem Anstieg der Angebotsmieten auf den einschlägigen Immobilienportalen geführt.

Ob sich diese inserierten Mietpreise auch tatsächlich in den Mietverträgen wiederfinden, steht allerdings auf einem anderen Blatt. Die Bauwirtschaft reagiert auf eine verstärkte Nachfrage immer antizyklisch, sprich zeitverzögert – nicht zuletzt, da vom Bauantrag bis zur Fertigstellung eines Objekts einige Zeit ins Land geht. Wenn die Bevölkerungszahlen in den Großstädten künftig weiter zurückgehen und zusätzlich neue Wohnungen gebaut werden, dürfte es bald zur Entspannung auf den Märkten kommen.

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



## Baulärm in der Nachbarschaft

# Mietminderung

Zwei Gründe sprechen dagegen

**I**mmer wieder stellt sich die Frage, ob wegen Baulärms eine Mietminderung durchgesetzt werden darf. Das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg hat sich in einem Urteil vom 3. November 2022, 205 C 248/21, mit einem solchen Verfahren beschäftigt.

Die Mieterin einer Wohnung machte gegenüber ihrer Vermieterin eine Mietminderung wegen Beeinträchtigungen durch Baulärm und Staub durch eine benachbarte Baustelle geltend. Diese Mietminderung zog sich über etwa zwei Jahre, die Vermieterin war damit nicht einverstanden. Das Gericht wurde eingeschaltet.

Das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg konnte ein Recht zur Mietminderung nicht erkennen. Es hielt zwei Aspekte für maßgeblich. Zum einen gab es keine ausdrückliche Beschaffenheitsvereinbarung dahingehend, dass eine Freiheit von Baulärm besteht. Das Gericht hat betont, dass eine entsprechende Sollbeschaffenheit auch regelmäßig nicht konkludent anzunehmen sei. Zum anderen sei dem Vermieter nicht einseitig das Risiko einer zu Beeinträchtigungen führenden Baustelle auf einem Nachbargrundstück zuzuweisen.

Nur dann, wenn Emissionen wesentlich im Sinne des § 906 Absatz 1 BGB sind, wäre eine Mietminderung gemäß § 536 Absatz 1 BGB im Zusammenhang mit Lärm und Staubemission durch Baustellen in der Nachbarschaft zu bejahen.

Eine unwesentliche Beeinträchtigung liegt gemäß § 906 Absatz 1 BGB hingegen vor, wenn die in Gesetzen oder Rechtsverordnungen festgelegten Grenz- oder Richtwerte von den nach diesen Vorschriften ermittelten und bewerteten Einwirkungen nicht überschritten werden. Gleiches gilt für Werte in allgemeinen Verwaltungsvorschriften, die nach § 48 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erlassen worden sind.

Das Gleiche gilt laut § 906 Absatz 2 BGB insoweit, als eine wesentliche Beeinträchtigung durch eine ortsübliche Benutzung des anderen Grundstücks herbeigeführt wird und nicht durch Maßnahmen verhindert werden kann, die Benutzern dieser Art wirtschaftlich zumutbar sind. Hat der Eigentümer eine Einwirkung zu dulden, kann er vom Benutzer des anderen Grundstücks einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen, wenn die Einwirkung eine ortsübliche Benutzung seines Grundstücks oder dessen Ertrag über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt. Die entsprechende Darlegungs- und Beweislast hierfür liegt bei der Mieterin, die im entschiedenen Verfahren die notwendigen Voraussetzungen jedoch nicht vorzutragen in der Lage war.

Rechtsanwalt Stefan Engelhardt  
Sozietät Roggelin & Partner  
stefan.engelhardt@roggelin.de

HAUS- UND GRUNDSTÜCKSVERWALTUNGEN Herbert Meier mit Sitz in HH-Finkenwerder ist ein seit über 50 Jahren erfolgreiches Familienunternehmen, welches ausschließlich eigene Immobilien verwaltet.

Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir eine/n kompetente/n

### Buchhalter/in (m/w/d)

Ihr Aufgabengebiet umfasst alle mit der Verwaltung von Immobilien anfallenden Buchhaltungsaufgaben sowie vorbereitende Arbeiten für die Erstellung der jährlichen E/Ü-Abrechnung. Wir wünschen uns fundierte Kenntnisse in der Buchhaltung sowie EDV-Kenntnisse. Sie arbeiten selbständig und strukturiert und Sie sind versiert im Umgang mit MS Office. Von Vorteil wären Erfahrungen in der Immobilienbranche.

Wir bieten Ihnen einen unbefristeten, interessanten und abwechslungsreichen Voll- oder Teilzeit-Arbeitsplatz sowie ein gutes Betriebsklima.

Auf Ihre Bewerbung freuen wir uns. Wenn Sie sich angesprochen fühlen, rufen Sie uns gerne an oder senden Sie uns Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe von Gehaltsvorstellungen und Ihres möglichen Eintrittstermins.

**Herbert Meier HAUS- UND GRUNDSTÜCKSVERWALTUNGEN GbR**



Auedeich 61 B, 21129 Hamburg  
Tel. 040 / 742 42 02, Mo – Fr 9-15 Uhr  
personal@hausverwaltungen-hm.de

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

### Wie viel ist meine Immobilie wert?

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



FACHKOMPETENZ SEIT 1999  
VIELFACH AUSGEZEICHNET

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

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

# Fragen und Antworten

**? Ich habe gehört, dass Vermieter zukünftig einen Anteil der CO<sub>2</sub>-Kosten nach einem Stufenmodell tragen müssen. Gilt diese Regelung eigentlich auch, wenn ich in meinem Gebäude ausschließlich Gewerbeeinheiten vermiete?**

Am 1. Januar 2023 ist das CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetz in Kraft getreten. Danach gilt für sogenannte „Nichtwohngebäude“ zunächst eine Pauschalregelung, nämlich eine hälftige Kostenaufteilung. Ein Nichtwohngebäude in diesem Sinne ist ein Gebäude, das nach seiner Zweckbestimmung nicht überwiegend dem Wohnen dient. In Ihrem Fall wäre es deshalb so, dass Sie 50 Prozent der anfallenden Kohlendioxidkosten zu tragen hätten. Es ist jedoch geplant, bis Ende 2025 auch für diese Gebäude ein Stufenmodell zu erarbeiten und einzuführen.

**? Mein Mieter hat eine Gasheizung und selbst einen Versorgungsvertrag mit den Gaswerken abgeschlossen. Muss ich mich als Vermieter in dem Fall auch an den Kohlendioxidkosten beteiligen?**

Versorgt sich der Mieter selbst mit Wärme, so hat der Vermieter dem Mieter den Anteil der Kohlendioxidkosten zu erstatten, den der Vermieter nach dem Stufenmodell

zu tragen hat. Haben die Parteien eine Betriebskostenvorauszahlung vereinbart, so kann der Vermieter einen vom Mieter geltend gemachten Erstattungsbetrag im Rahmen der nächsten Betriebskostenabrechnung verrechnen. Erfolgt keine Betriebskostenabrechnung oder findet keine Verrechnung statt, so hat der Vermieter dem Mieter den Betrag spätestens zwölf Monate nach der Anzeige des Mieters zu erstatten.

**? Ich bin Vermieterin eines Gebäudes mit drei vermieteten Wohnungen. Im Rahmen der Soforthilfe wurde mir von meinem Gaslieferanten ein Betrag erlassen. Wann muss ich diesen Betrag meinen Mietern erstatten? Außerdem interessiert mich, wie die Gaspreisbremse für 2023 umgesetzt wird.**

Der Entlastungsbetrag, den der Erdgaslieferant seinem Kunden erlässt oder gutschreibt, ist den Mietern vom Vermieter in der Heizkostenabrechnung für das Jahr 2022 weiterzugeben. Er ist in der Abrechnung gesondert auszuweisen und in voller Höhe zu berücksichtigen. Sie brauchen Ihren Mietern den Betrag also nicht bereits jetzt zu erstatten.

Die zum 1. März 2023 eingeführte Gaspreisbremse wird die Kunden rückwirkend zum 1. Januar 2023 entlasten. Sie werden deshalb voraussichtlich im März 2023 einmalig eine individuelle Entlastung rückwirkend für die Monate Januar und Februar erhalten. Außerdem werden fortlaufende Zahlungen gegebenenfalls entsprechend reduziert. Die Lieferanten sollen den Kunden dann alle in diesem Zusammenhang erforderlichen Informationen zur Verfügung stellen.

**? Mir ist bekannt, dass ich als Vermieter meine Mieter zukünftig darüber informieren muss, welchen Anteil an den Kohlendioxidkosten die Mieter tragen müssen. Was passiert eigentlich, wenn ich meine Mieter nicht entsprechend informiere?**

Ein Vermieter ist verpflichtet, in der Heizkostenabrechnung den auf den Mieter entfallenden Anteil an den Kohlendioxidkosten, die Einstufung des Gebäudes oder der Wohnung sowie die Berechnungsgrundlagen auszuweisen. Bestimmt der Vermieter den auf den einzelnen Mieter entfallenden Anteil nicht oder weist er die erforderlichen Informationen nicht aus, so hat der Mieter das Recht, den gemäß Heizkostenabrechnung auf ihn entfallenden Anteil an den Heizkosten um drei Prozent zu kürzen.

## Betriebskosten



Autor: RA Dr. Carsten Brückner.  
9. Auflage 2019, 12,95 Euro  
inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro  
Versandkosten  
ISBN: 978-3-96434-004-7

Seit Jahren steigen die Preise für Energie – Heizöl und Gas sind in den vergangenen Jahren drastisch teurer geworden. Und weil die

Heizkosten regelmäßig den größten Teil der Betriebskosten ausmachen, wirken sich Preissteigerungen spürbar in der Betriebskostenabrechnung aus. Den Unmut der Mieter bekommen die Vermieter zu spüren, weil die Betriebskosten an den Vermieter zu zahlen sind. Tipps zum Umgang mit dieser Aufgabe liefert der Ratgeber ebenfalls und bietet wie in den Voraufgaben allen Vermietern Unterstützung bei der Umlage der Betriebskosten.

### 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

Wohnungseigentümergeinschaften (WEG)

# Barrierereduzierung

Umfang und Grenzen des privilegierten Anspruchs

**B**ei der letzten Reform des Wohnungseigentumsgesetzes wurde unter anderem die Barrierefreiheit gestärkt. Unter diesem Blickwinkel hat sich auch das Landgericht München I in seinem Urteil vom 8. Dezember 2022 (36 S 3944/22 WEG) mit der Thematik befasst. Das Gericht vertritt die Auffassung, dass sich die gesetzliche Privilegierung in § 20 Absatz 2 WEG auf alle Maßnahmen erstreckt, die für eine Nutzung durch körperlich und geistig eingeschränkte Personen förderlich sind. Die Maßnahmen können ohne einen konkreten Anlass verlangt werden. Begründet wird dies damit, dass Maßnahmen der Barrierereduzierung im gesamtgesellschaftlichen Interesse liegen.

## Kein Anspruch ohne Grenzen

Laut Gesetzgeber können jedoch keine Maßnahmen verlangt oder beschlossen werden, die die Wohnanlage

grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen.

Sind die gesetzlichen Voraussetzungen jedoch gegeben, dann hat der einzelne Wohnungseigentümer einen unbedingten Anspruch darauf, dass ihm die Barrierereduzierung von den übrigen Wohnungseigentümern per Beschluss erlaubt wird. Allerdings dürfen diese in dem Beschluss bestimmen, auf welche Weise die Reduzierung erreicht wird. Das gilt selbst dann, wenn der Vorschlag des betroffenen Eigentümers die günstigste oder subjektiv schönste Lösung ist.

Gerold Happ

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

**intratone**  
einfach.intelligent.

## Kabellose Gegensprechanlagen von Intratone

In Sachen Gebäudekommunikation steht das Unternehmen Intratone für Innovation und Zukunft und ihre Gegensprechanlagen spiegeln genau diese Eigenschaften wider:

- ✔ **Digitale Namensschilder:** Klingelschilder können in Echtzeit und aus der Ferne angepasst werden.
- ✔ **Kabellos und kostengünstig:** Der geringe Materialverbrauch und die schnelle Montage spart Kosten, Zeit und schont die Umwelt.
- ✔ **Induktive Höranlage:** Geeignete Hörgeräte werden automatisch verbunden für barrierefreien Zugang.
- ✔ **Handsfree Transponder & Code-Pad:** Ermöglicht eine einfache Zugangskontrolle ohne Schlüsselsuche.
- ✔ **Smartphone-Anbindung:** Besucher per Video-Übertragung identifizieren und Zutritt über das Smartphone gewähren.



**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)

Sonderanfertigungen auf Anfrage  
möglich - erfragen Sie Ihr Angebot!  
[www.intratone.de/gegensprechanlagen/ditacreate](http://www.intratone.de/gegensprechanlagen/ditacreate)

## GESCHÄFTSSTELLEN

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

### Hamburg-Bergedorf

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

### Hamburg-Blankenese

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

### Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Hamburg  
Telefonnummer 040-77 41 44 Fax 040-76 75 20 30  
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten  
Montag – Donnerstag 9 – 13 Uhr  
Montag 14 – 16 Uhr  
Dienstag und Donnerstag 14 – 18 Uhr  
Persönliche und telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe  
Montag und Mittwoch 9 – 12 Uhr  
Dienstag und Donnerstag 16.30 – 18.30 Uhr  
Bautechnische Beratung nach Terminvergabe  
An einem Donnerstag im Monat 9.30 – 11.30 Uhr  
(aktuelle Termine bitte telefonisch erfragen)

### Hamburg-Rahlstedt

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

### Hamburg-Sasel

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

## HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

### HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

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

#### Informations-Centrum

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

#### Rechtsberatung

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

#### Rechtliche Kurzberatung

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

#### Bautechnische Beratung

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

#### Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

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

#### Gartenberatung

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

#### Mediationsberatung

(telefonisch nach Terminvergabe)  
Dienstag 16 – 17 Uhr

#### Steuerberatung

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

#### Energieberatung

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

#### Umwelt-, Gebäude- und Anlagentechnik

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

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

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

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

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

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

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

## FACHLITERATUR

**Der Wohnraumvermieter**

Von Dr. Carsten Brückner, 1. Auflage 2023, ISBN: 978-3-96434-034-4  
In 20 Abschnit-

ten wird das Wohnraummietrecht systematisch und verständlich dargestellt. Von Abmahnung bis Zurückbehaltungsrechte finden allen den Vermieter täglich beschäftigten Themen Erwähnung. Am Ende eines jeden Abschnitts findet sich für den schnellen Überblick eine kurze Zusammenfassung. Ein Ausblick wagt die Betrachtung der nahen Zukunft betreffend das Schicksal des privaten vermietenden Eigentümers und berücksichtigt dabei die aktuelle Situation der kritischen Energielage

und die Vorhaben der die Mehrheit im Bundestag stellenden Parteien anhand der Vereinbarung im Koalitionsvertrag.

**Preis: 29,95 Euro**

**Die Patientenverfügung und Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers**

Von Ludger Bornewasser und Manfred Hacker, 4. Auflage 2022, ISBN: 978-3-96434-026-9

Durch eine Vorsorgevollmacht können Immobilieneigentümer einer Vertrauensperson die Befugnis einräumen, im Ernstfall für sie zu entscheiden und zu handeln. Diese Broschüre soll das Hintergrundwissen verschaffen, um die Notwendigkeit einer Patientenverfügung und Vorsorgevollmacht zu erkennen und diese rechtsfehlerfrei zu formulieren.

**Preis: 12,95 Euro**

**Handbuch Smarthome**

Von Frank-Oliver Grün, 1. Auflage 2022, ISBN: 978-3-7471-0489-7  
Dieses Handbuch bietet Baufamilien, Eigenheimbesitzern, Wohnungseigentümern und Mietern den kompetenten Überblick über alle aktuellen Systeme zur Hausautomatisierung. Checklisten und Beispiele aus der Praxis zeigen, wie man smarte Haustechnik am besten für sich nutzt.

**Preis: 39,90 Euro**

Alle Bücher und Broschüren sind im Online-Shop erhältlich

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

## Wohnungsgesuch von Familie Y.

**S**tolz legt Frau Y. ihren Deutschen Personalausweis auf den Tisch im Beratungsraum der Wohnbrücke Hamburg. Um so weit zu kommen, hat die alleinstehende Mutter aus Afghanistan mit ihrer Tochter bereits einige Hürden im deutschen Bürokratiedschungel erfolgreich überwinden können. Mit einem Baby auf dem Arm floh Frau Y. vor elf Jahren vor den Taliban nach Deutschland. Heute besucht ihre mittlerweile zwölfjährige Tochter eine Hamburger Stadtteilschule und strebt das Abitur an. Die Mutter wünscht sich, ihrer Tochter endlich eine eigene Wohnung in einer regulären Nachbarschaft anbieten zu können – mit einem Kinderzimmer, wo sie sich mit ihren Freundinnen zurückziehen und in Ruhe Hausaufgaben machen kann. Wie ihre Tochter hat auch Frau Y. gut Deutsch gelernt. In ihrem Herkunftsland war sie als Biologielehrerin tätig und würde in Hamburg gerne als Sozialpädagogin eine Anstellung finden. Um dieses Ziel zu erreichen, besucht sie Weiterbildungen. Und obgleich ihr selbst noch eine Wohnung zum richtigen Ankommen in unserer Stadt fehlt, engagiert sich Frau Y. ehrenamtlich als sogenannte „Elternlotsin“, um andere geflüchtete Familien bei der Orientierung in Hamburg zu unterstützen.

Den ehrenamtlichen Wohnungslotsen Herrn P. hat Frau Y. über die Angebote einer Stadtteilinitiative kennenge-

lernt. Herr P. ist seit vielen Jahren in der Geflüchtetenhilfe aktiv und hat schon einigen Familien beim Ankommen in unserer Stadt zur Seite gestanden. Der erfahrene Wohnungslotse wird die Familie auch im laufenden Mietverhältnis gerne weiter unterstützen und bleibt für Vermieter ansprechbar. Auch das Team der Wohnbrücke Hamburg ist im Bedarfsfall ein zusätzlicher Ansprechpartner für Vermieter.

Haben Sie eine freie Wohnung ab zwei Zimmern mit einer Miete von maximal 758 Euro bruttokalt in Hamburg und würden den Zwei-Personen-Haushalt gern kennenlernen? Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchtgeschichte passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



**Wohnbrücke Hamburg  
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)

Podcast

# GRUNDGedanken

Informationen rund um Immobilie und Wohneigentum

**E**in persönliches Beratungsgespräch beim Grundeigentümer-Verband Hamburg sollte für Eigentümer immer die erste Wahl sein, um konkrete Fragen zur selbst bewohnten oder vermieteten Immobilie zu klären. Wer sich einfach nur auf dem Laufenden halten möchte, findet unter anderem im Immobilien-Podcast „GRUNDGedanken“ eine verlässliche Informationsquelle. Im Podcast informiert der Grundeigentümer-Verband seine Mitglieder mit spannenden Gesprächen und Diskussionen rund um die Themen Immobilie und Wohneigentum. Jeden zweiten Dienstag erscheint eine neue Folge, in der Torsten Flomm und Ulf Schelenz im lockeren Austausch mit der freien Journalistin Anette Bethune relevante Fragestellungen rund um die Immobilie besprechen. Regelmäßig werden auch externe Gesprächspartner ins Studio eingeladen, wie zum



Beispiel der Vorsitzende des Mietervereins zu Hamburg Dr. Rolf Bosse, der Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen Dietmar Walberg, die Staatsrätin der Hamburger Sozialbehörde Petra Lotzkat, Gartenexpertin Martina Buttjes und der Hamburger Finanzsenator Dr. Andreas Dressel. Zuhörer können sich aktiv in den Podcast einbringen, indem sie Fragen und Anregungen per E-Mail an [podcast@grundeigentuemerverband.de](mailto:podcast@grundeigentuemerverband.de) richten. Auch Themenwünsche nimmt der Grundeigentümer-Verband Hamburg gerne per E-Mail

entgegen.

Die einzelnen Folgen der „GRUNDGedanken“ können auf der Webseite [www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de) in der Rubrik „Podcast“ abgerufen werden. Darüber hinaus sind die Folgen auch auf Spotify und Amazon Music unter „GRUNDGedanken – Immobilien Podcast“ abrufbar.

## Otto Ernst Carl Gauger - Stiftung Energiezuwendung

### Antragsfrist läuft Ende März aus

Nur noch bis Ende März können ältere und bedürftige Eigentümerinnen und Eigentümer die sogenannte Energiezuwendung bei der Otto Ernst Carl Gauger Stiftung beantragen. Für Alleinstehende beträgt die Zuwendung 300 Euro und für Paare 500 Euro. Um die Zuwendung beantragen zu können, müssen folgende Voraussetzungen vorliegen:

- 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.

Bitte beachten Sie: Die Erfüllung der oben genannten Voraussetzungen muss bei der Antragsstellung verbindlich versichert und belegt werden. Fügen Sie dem Antrag deshalb unbedingt auch eine Kopie Ihres Renten- oder Einkommensteuerbescheids bei. Um den Antrag bearbeiten zu können, werden zudem die Bankverbindung und die vollständige Anschrift benötigt. Bei erfolgreicher Antragsstellung erfolgt eine Überweisung ohne vorherige Mitteilung.

Die Anträge sind schriftlich an folgende Adresse zu richten:

Otto Ernst Carl Gauger Stiftung, Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg.

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

1

**Online-Seminar: E-Mobilität in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer****Termin:** Mittwoch, den 22. März 2023 von 15 bis 16.30 Uhr**Themen (Auszug):**

- Welche gesetzlichen Voraussetzungen gelten für Ladeinfrastruktur nach dem WEG?
- Wie ist der Anspruch des Einzelnen gegenüber den übrigen Eigentümern durchsetzbar?
- Wie werden Kosten und Nutzen verteilt?
- Wie ist mit Kapazitätsproblemen – intern und extern – umzugehen?

- Besteht das Risiko einer Rückbauverpflichtung?
- Haben Mieter einen Anspruch auf Schaffung einer Lademöglichkeit? Wie wird der durchgesetzt?
- Was ist bei Beschlussanfechtungsklagen zu beachten?

**Referent:** Barry Sankol, Richter am Amtsgericht (St. Georg)**Kosten:** 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

2

**Online-Seminar: Typische Probleme bei der Beendigung des Mietverhältnisses****Termin:** Mittwoch, den 29. März 2023 von 17 bis 18.30 Uhr**Themen:**

- Wann ist die Mietsache zurückzugeben und in welchem Zustand?
- Von wem kann die Herausgabe der Mietsache verlangt werden?
- Bestehen Ansprüche gegenüber dem Untermieter?

- Was gilt, wenn Mängel nicht in das Überprotokoll aufgenommen wurden?
- Wann verjähren die Ansprüche des Mieters?

**Referent:** Matthias Scheff, Rechtsanwalt Grundeigentümer-Verband Hamburg**Kosten:** 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

3

**Online-Seminar: Lärm, zweckwidrige Nutzung etc. – Rechtliche Abwehrmöglichkeiten in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer****Termin:** Mittwoch, den 24. Mai 2023 von 15 bis 16.30 Uhr**Themen:**

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

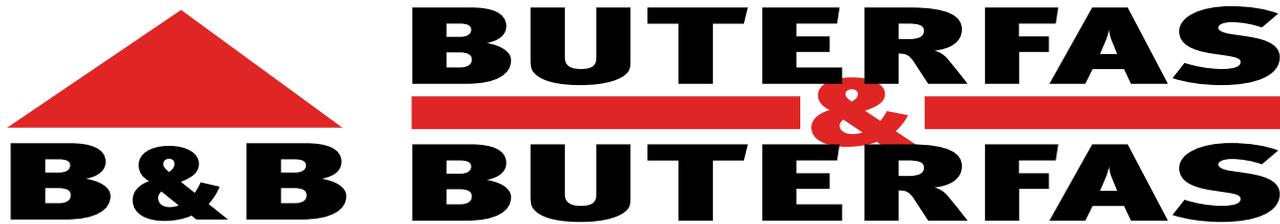
- Wie kann ein einzelner Eigentümer die Gemeinschaft zur „Störungsabwehr“ bewegen?

**Referent:** Barry Sankol, Richter am Amtsgericht (St. Georg)**Kosten:** 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer**Ausführliche Informationen zu den Online-Seminaren finden Sie unter [www.grundeigentuemerverband.de/Seminare](http://www.grundeigentuemerverband.de/Seminare)**

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

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

**Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler**


**BUTERFAS**  
**&**  
**BUTERFAS**

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

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

Rückblick

# Hamburger Verwalterttag

Erstmals wieder als Präsenz-Veranstaltung

**A**m 25. Januar 2023 läutete der Grundeigentümer-Verband Hamburg das Weiterbildungsjahr mit dem 16. Hamburger Verwalterttag ein. Nach zwei Online-Ausgaben konnte die in Zusammenarbeit mit dem IVD Nord und dem BFW Landesverband Nord initiierte Ganztagesveranstaltung erstmals wieder in der Handwerkskammer zu Hamburg stattfinden. Die Möglichkeit zum persönlichen Austausch, das abwechslungsreiche Vortragsprogramm zu aktuellen Fragestellungen sowie die Fachausstellung erzeugten einen regen Zulauf. 280 Teilnehmerinnen und Teilnehmer füllten den Vortragsraum nahezu vollständig aus. Auf dem Vortragsprogramm standen aktuelle Themen wie Klimaschutz in Wohnungseigentümergeinschaften oder die energetische Fassadensanierung im Bestand als Bewährungsprobe für die Versammlungsleitung. Auch die aktuelle Rechtsprechung zur Wohnraum- und Gewerberaummieta und neue Urteile und Tendenzen im Wohnungseigentumsrecht durften nicht fehlen. Aufgrund der hohen Teilnehmerzahl war auch die Fachausstellung äußerst gut besucht. Dort präsentierten sich neben dem IVD Nord auch Techem, GEV Grundeigentümer-Versicherung, Merck Monitoring, Objektus GmbH, Croneos Immobilien Service, DKB Bank, Pantaenius Versicherungsmakler und Webesan GmbH. An kleinen Ständen konnten sich die Besucher über die Leistungen und Services der Aussteller informieren. Der Grundeigentümer-Verband Hamburg bedankt sich bei allen



Beteiligten für die gelungene Veranstaltung und sieht dem Verwalterttag im kommenden Jahr schon mit Freude entgegen.

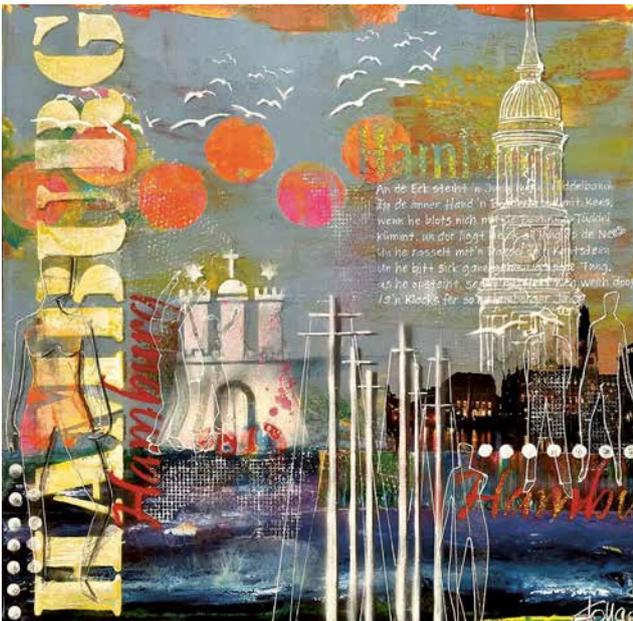


Life is KOLLARful:

# Kunstaussstellung

„Wäre Fantasie realistisch, wäre Realität fantastisch.“ Diesen vielversprechenden Eindruck vermitteln die Werke der freischaffenden Künstlerin und Dozentin Ines Kollar. Die Hamburgerin, die seit 2008 in Pinneberg lebt und arbeitet, hat sich Mitte der 1990er Jahre ganz der Kunst verschrieben. Die künstlerische Tätigkeit von Ines Kollar umfasst ein breites Spektrum an kreativen Themen vorwiegend in Acryl – auch in den von ihr angebotenen Kursen.

Die Techniken sind vielfältig und es darf, soll und muss alles ausprobiert werden. Nichts steht vorab fest, alles wird spontan entschieden. Es gilt, sich einzulassen, sich etwas zuzutrauen und die Malweise, die „Handschrift“ sowie das „Handwerk“ zu vertiefen oder zu verfeinern. Kurzum: Es wird experimentiert, was die Materialien hergeben.



Ines Kollar präsentiert ihre Kunstwerke auf dem Gebiet der gegenständlichen Malerei bis heute sehr erfolgreich in regionalen, nationalen und internationalen Einzel-, Gruppen- oder Gemeinschaftsausstellungen. Bis heute war sie an über 200 Ausstellungen beteiligt.

Ab Mittwoch, den 16. März 2023, ist ein kleiner Teil ihrer Werke auch im Haus- und Grundeigentümergebiet Hamburg-Rahlstedt zu sehen. Die Ausstellung dauert drei Monate.

Weitere Informationen zu Ines Kollar sind unter [www.ines-kollar.de](http://www.ines-kollar.de) zu finden.

## Rahlstedt: Mitgliederversammlung und Vortrag

Termin: Montag, den 27. März 2023 um 19.30 Uhr

Ort: Aula der Stadtteilschule Oldenfelde, Delingsdorfer Weg 6, 22143 Hamburg-Rahlstedt

### Tagesordnung:

1. Bericht des Vorstandes und der Kassenprüfer 2022
2. Beschluss über den Jahresabschluss 2022 sowie Haushaltsplan 2023
3. Entlastung des Vorstandes
4. Vorstandswahlen
5. Wahl der nächsten Kassenprüfer
6. Wahl zur Vertreterversammlung des Grundeigentümer-Verbandes
7. Aktuelle Informationen und Verschiedenes
8. Fachvortrag zum Thema:  
Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes;  
CO<sub>2</sub>-Abgabe, Heizungs-Check und hydraulischer Abgleich

Die Teilnahme an der Veranstaltung ist kostenfrei, eine vorherige Anmeldung ist nicht erforderlich.

## Eilbeck, Hohenfelde, Hamm: Jahreshauptversammlung

Termin: Mittwoch, den 29. März 2023 um 18 Uhr

Ort: Grundeigentümer-Verband Hamburg, 7. OG (großer Sitzungssaal), Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg

### Tagesordnung:

1. Begrüßung und Mitteilungen
2. Vortrag von Michael Suer, Geschäftsführer der RENEWA GmbH, zum Thema:  
Vollumfängliche Energieberatung mit der RENEWA GmbH – nachhaltiges Konzept für die höchstmöglichen Fördermittel  
Die RENEWA GmbH ist der neue Partner des Grundeigentümergebietes für die Energieberatung.
3. Geschäfts- und Kassenbericht über das Geschäftsjahr 2022, Bericht zur Kassenprüfung, Wahl Kassenprüfer
4. Verschiedenes
5. Die Niederschrift der Mitgliederversammlung vom 11. Mai 2022 liegt zur Einsichtnahme aus.

Die Teilnahme an der Veranstaltung ist kostenfrei, eine vorherige Anmeldung ist nicht erforderlich.

Neues aus Karlsruhe

# Beschlüsse in der WEG

Die Gemeinschaft ist zur Umsetzung verpflichtet

**D**er Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 16. Dezember 2022, V ZR 263/21, entschieden, dass die Wohnungseigentümergeinschaft, und nicht wie bisher der Verwalter, zur Durchführung der Beschlüsse nach dem neuen Wohnungseigentumsgesetz verpflichtet ist.

Der Kläger ist Eigentümer einer Wohnung im Erdgeschoss, die über eine Terrassentür verfügt. Die Tür konnte von außen abgeschlossen werden und war schwellenlos. Da die Tür erneuerungsbedürftig war, fasste die Gemeinschaft 2017 den

Beschluss, dass der Verwalter drei Angebote für die Erneuerung einholen und einen Vertrag in Abstimmung mit dem Beirat abschließen sollte. Der Verwalter setzte den Beschluss in der Weise um, dass in der Wohnung des Klägers eine Terrassentür mit einer zehn Zentimeter hohen Türschwelle eingebaut wurde, die nicht

von außen abgeschlossen werden konnte. Hiermit war der Eigentümer nicht einverstanden. Er beantragte, dass der Verwalter eine ebenerdige und abschließbare Außentür einbauen und die Gemeinschaft, und nicht der Verwalter, aus den vorliegenden Angeboten eine Tür auswählen sollte. Dies lehnte die Eigentümergeinschaft ab. Daraufhin erhob der Eigentümer Beschlussersetzungsklage mit dem Antrag, anstelle der Wohnungseigentümergeinschaft aus den vorliegenden Vergleichsangeboten über eine abschließbare Terrassentür ein Angebot auszuwählen und den Verwalter mit der Umsetzung zu beauftragen. Hilfsweise beantragte er eine in das Ermessen des Gerichts gestellte Entscheidung, die sicherstellen sollte, dass eine Tür mit den gleichen Sicherheitsstandards wie ursprünglich vorhanden eingebaut wird.

Der BGH stellte klar, dass nach dem neuen Wohnungseigentumsrecht die Gemeinschaft die Pflicht zur Umsetzung von Beschlüssen trifft, nicht mehr den Verwalter. Vollziehe der Verwalter einen gefassten Beschluss nicht oder fehlerhaft, müsse ein Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümergeinschaft in Anspruch nehmen. Dies sei jedoch nicht Gegenstand des Klageantrags gewesen.

Der BGH stellte außerdem fest, dass der Kläger keinen Anspruch auf eine Beschlussersetzung hatte. Die Wohnungseigentümer hätten schon mit Beschluss von 2017 beschlossen, wie die Außentür des Klägers zu erneuern sei. Der gefasste Beschluss sei so auszulegen, dass die Tür in gleicher Ausführung wie bisher zu erneuern war. Dafür spreche der Wortlaut des Beschlusses, nach dem die Tür „erneuert“ werden sollte. Der Begriff der „Erneuerung“ impliziere, dass die neue Tür in ihren Maßen und in ihrer Funktionalität der alten Tür zu entsprechen habe.

Da die neue Tür über eine Schwelle verfüge und nicht abschließbar sei, sei sie optisch verändert worden. Der Verwalter habe demgemäß den gefassten Beschluss nicht ordnungsgemäß umgesetzt. Der Kläger habe daher einen Anspruch darauf, dass der Beschluss von 2017 ordnungsgemäß vollzogen werde. Die Umsetzung des Beschlusses von 2017 sei jedoch nicht

Gegenstand des Hauptantrags gewesen. Der Kläger habe beantragt, dass nicht mehr der Verwalter, sondern die Gemeinschaft aus den vorliegenden Angeboten eine Tür auswählen sollte. Auf eine solche geänderte Beschlussfassung habe der Kläger jedoch keinen Anspruch gehabt. Einen Anspruch auf Abänderung eines Mehrheitsbeschlusses habe ein Wohnungseigentümer nur in besonderen Ausnahmefällen. Der Hilfsantrag auf Beschlussersetzung gemäß § 44 Absatz 1 Satz 2 WEG durch einen klarstellenden Beschluss zur Art und Weise der Instandsetzung sei hingegen zulässig und begründet. Mit dem Antrag verfolge der Kläger das Ziel, eine ebenerdige und von außen abschließbare Tür zu erhalten. Zwar habe die Gemeinschaft bereits 2017 einen solchen Beschluss gefasst. Über den Inhalt des Beschlusses bestehe jedoch Streit. Wenn der Beschlussinhalt klargestellt werde, wie hier durch das Gericht geschehen, sei das Rechtsschutzziel erreicht.



Foto: Joe Mitejzki

Ulrike Schlöber  
Rechtsanwältin

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

Brandgefahr

# Rauchwarnmelder

Stets zu Diensten?

**B**ei Brandgefahr frühzeitig Alarm schlagen – das ist die Aufgabe von gesetzlich vorgeschriebenen Rauchwarnmeldern. Doch sind sie auch einsatzbereit und funktionieren, wenn es darauf ankommt? Und wann muss ein Gerät ausgetauscht werden? Wie bei allen Elektrogeräten ist

auch die Lebensdauer eines Rauchwarnmelders begrenzt. Anders als bei der Waschmaschine sollte man hier jedoch nicht warten, bis der Defekt eintritt. Schließlich handelt es sich um ein Sicherheitsgerät, das im Brandfall Leben retten soll. Damit Rauchwarnmelder im Ernstfall funktionieren, wird eine jährliche Wartung sowie ein Austausch nach zehn Jahren empfohlen. Darauf weisen die Hersteller hin.

## Geltende Regelungen beachten

Zunächst gilt es zu prüfen, ob die bundesweit geltende gesetzliche Mindestanforderung von je einem Gerät pro Schlafraum, Kinderzimmer und als Rettungsweg dienendem Flur überhaupt erfüllt ist. In manchen Bundesländern ist zusätzlich die Installation in sämtlichen Aufenthaltsräumen vorgeschrieben. Unabhängig von länderspezifischen Vorgaben sollte idealerweise auch im Wohnzimmer ein Rauchmelder installiert sein. Hier befinden sich in den meisten Haushalten Elektrogeräte wie Fernseher, W-LAN-Router, Musikanlagen oder Ladestationen – und elektrische Defekte sind die Hauptursache für Wohnungsbrände.

## Verunreinigungen entfernen

Damit die Geräte optimal funktionieren, muss etwaiger Rauch ohne Beeinträchtigung in den Melder einströmen können. Die Raucheintrittsöffnungen sollten daher frei von Staub und Insekten sein. Kleinere Verunreinigungen können vorsichtig mit einem feuchten Tuch entfernt



Foto: Andrey Popov/stock.adobe.com

werden, bei stark verschmutzten Geräten empfiehlt sich ein Austausch. Zudem gilt es zu prüfen, ob der Melder korrekt platziert ist. Laut Montageempfehlungen sollte er sich mittig an der jeweiligen Zimmerdecke mit mindestens 50 Zentimeter Abstand zu den Wänden oder Hindernissen wie Schränken oder Leuchten befinden.

## Funktionsfähigkeit testen

Einmal pro Jahr ist die Funktionsfähigkeit der Rauchwarnmelder per Testknopf zu überprüfen. Ertönt ein Signal, ist alles in Ordnung. Hersteller empfehlen, die Rauchwarnmelder spätestens nach zehn Jahren auszuwechseln. Denn mit dem Alter der Geräte steigt die Wahrscheinlichkeit für Fehlalarme.

Wer sich unsicher ist, ob seine Rauchmelder veraltet sind, kann das anhand des auf dem Gerät angebrachten empfohlenen Austauschdatums überprüfen. Bevor man dafür auf Leiter oder Stuhl steigt, kann auch das Datum der Einführung der Rauchmelderpflicht im jeweiligen Bundesland als erster Richtwert genutzt werden. So musste etwa in Rheinland-Pfalz bis Mitte 2012 in allen Bestandsbauten die Nachrüstung von Rauchwarnmeldern erfolgen. Hier ist die Wahrscheinlichkeit folglich hoch, dass es aktuell Zeit für einen Wechsel ist. Infos zu den Daten der Einführung der Rauchmelderpflicht in jedem Bundesland finden sich unter [www.rauchmelder-sind-pflicht.de](http://www.rauchmelder-sind-pflicht.de).

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

Jetzt  
Gratis-  
Katalog  
anfordern.





Zaunteam

Zäune, Toranlagen,  
Sichtschutz

Gratis-Tel. 0800 84 86 888

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](http://www.pentzin-naegeler.de)

E-Mail: [info@pentzin.de](mailto:info@pentzin.de)

Mietverträge

# Digitale Unterschrift

Vorsicht bei Verträgen, die der Schriftform bedürfen

**F**reud und Leid liegen für Vermieter oft nah beieinander. Schon zu Beginn eines Mietverhältnisses kann die Freude, einen passenden Mieter für die eigene Immobilie gefunden zu haben, getrübt werden. Denn der Abschluss eines schriftlichen Mietvertrages birgt so manchen Aufwand. Schließlich muss er allen Unterzeichnern in Papierform vorliegen und häufig per Post hin- und hergeschickt werden. Noch aufwändiger wird es, wenn der Vermieter den unterzeichneten Mietvertrag anschließend noch in ein digitales System einspeisen muss. Immer mehr Vermieter fragen sich daher, ob sich Mietverträge nicht schon von vornherein digital unterzeichnen lassen. Immerhin werden auch Alltagsprozesse zunehmend digitalisiert.

Was unproblematisch klingt, lässt sich nur sehr schwer in die Praxis umsetzen. Der Gesetzgeber schreibt in § 550 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) für bestimmte Verträge die Schriftform vor. Dazu zählen Mietverträge mit einer zeitlichen Befristung von mehr als einem Jahr, Mietverträge mit Kündigungsausschlüssen von mehr als einem Jahr und Gewerbemietverträge mit mehr als einem Jahr Laufzeit. Werden diese Verträge lediglich digital unterschrieben, etwa durch Hinzufügen einer eingescannten Unterschrift, hat dies für den Vermieter fatale Folgen: Die Schriftform geht mangels eigenhändiger Unterschrift verloren, wodurch der betreffende Vertrag gemäß § 550 BGB für unbestimmte Zeit gilt und ordentlich gekündigt werden kann. Alle im Vertrag fixierten Regelungen zur Laufzeit und zu den Kündigungsmodalitäten verlieren somit ihre Gültigkeit.

Zwar ist es nicht unmöglich, auch schriftformbedürftige Mietverträge elektronisch wirksam abzuschließen. Um die gesetzlich vorgeschriebene Schriftform zu wahren, muss der Vermieter das elektronische Dokument allerdings mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen (§ 126a BGB). Eine solche Signatur unterliegt strengen Form- und Sicherheitsanforderungen, denn die Identität der Unterzeichnenden muss zweifelsfrei festgestellt wer-

den können. Zudem muss gewährleistet sein, dass nachträglich keine Veränderungen am Vertrag vorgenommen werden können. Die Form- und Sicherheitsanforderungen sind in der europaweit gültigen eIDAS-Verordnung geregelt (Artikel 3 Nummer 12 und Artikel 26). Um die gesetzlich vorgeschriebene Schriftform wirksam durch die elektronische Form zu ersetzen, muss der Vermieter also bei einem Zertifizierungsanbieter ein qualifiziertes Zertifikat beantragen, das aus zwei asymmetrischen Kryptographieschlüsseln besteht, von denen der eine Schlüssel nur dem Vermieter als Inhaber der Signatur zugänglich ist. Diese kryptographischen Schlüssel sind auf einer Chipkarte gespeichert. Um zu signieren, muss der Vermieter die Chipkarte dann über ein spezielles Zusatzgerät mit dem PC oder dem mobilen Endgerät verbinden, auf dem der digitale Mietvertrag gespeichert ist. Die Umsetzung der qualifizierten elektronischen Signatur ist demnach eine umständliche und auch kostspielige Prozedur. Es gibt eine Reihe von Softwareanbietern, die zwar bei der Umsetzung unterstützen, dafür aber eine monatliche Gebühr verlangen.

Unbefristete Mietverträge, die keine besonderen Regelungen etwa zur Laufzeit enthalten, können durchaus mit einer sogenannten einfachen elektronischen Signatur versehen werden. Allerdings ist auch hier Vorsicht geboten. Im Streitfall dürfte nämlich die Beweisführung schwerer fallen, wenn der Mieter behauptet, die digitale Unterschrift stamme nicht von ihm. Im Gegensatz zum „nass“ unterschriebenen Mietvertrag ist hier ein Identitätsnachweis mithilfe eines graphologischen Gutachtens oft sehr viel schwieriger, da bei digitaler Unterzeichnung in der Regel eher undeutlich oder andersartig unterschrieben wird.

Nina Kollar

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

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

**Haus oder Wohnung zum Kauf in den Elbvororten von solventer Hamburger Familie gesucht.**  
**Wir freuen uns über Ihren Anruf, U. Boysen,**  
**Tel.: 0160-95 43 37 56.**

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

**Anzeigenschluss HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 4/2023: 05.03.2023**  
 Anzeigenannahme: elbbüro,  
 Stefanie Hoffmann,  
 Tel. (040) 33 48 57 11,  
 E-Mail: [s\\_hoffmann@elbbuero.com](mailto:s_hoffmann@elbbuero.com)

## Abschreibung

# Absetzung für Abnutzung (AfA)

Wer profitiert von der AfA?

**D**er Fiskus geht davon aus, dass sich ein Gebäude mit der Zeit abnutzt und somit Jahr für Jahr ein wenig an Wert verliert. Immobilienkäufer können deshalb die Anschaffungs- und Herstellungskosten im Laufe vieler Jahre von der Steuer absetzen.

**Wer profitiert von der AfA?**

Die Abschreibung für Abnutzung (AfA) gilt für alle, die eine Immobilie vermieten oder verpachten. Abgesetzt werden kann stets nur das Gebäude an sich, nicht aber das Grundstück. Umfasst der Kaufpreis beides, muss also der Grundstückswert abgezogen werden. Für Eigentümer, die ihre denkmalgeschützte Immobilie sanieren, gilt eine Sonder-AfA, wobei es keine Rolle spielt, ob diese selbst genutzt oder vermietet beziehungsweise verpachtet wird.

**Wie viel, wie lange?**

Grundsätzlich kommt die lineare Abschreibung nach § 7 Absatz 4 Einkommensteuergesetz (EStG) zum Zuge. Das bedeutet, dass der Prozentsatz für die Abschreibung über den gesamten Abschreibungszeitraum gleich hoch bleibt. Dabei kommt es aber auf das Alter des Gebäudes an: Für alle Immobilien, die nach dem 31. Dezember 1924 gebaut wurden, sind es in der Regel 2 Prozent der Kosten bei einem Absetzungszeitraum von 50 Jahren. Für sogenannte Wirtschaftsgebäude, die zum Betriebsvermögen gehören und keinem Wohnzweck dienen, gelten höhere Abschreibungswerte.

**Kürzere Restnutzungsdauer, höhere Abschreibung**

Weist die Bausubstanz eines Gebäudes starke Mängel auf und besteht ein Instandhaltungs- und Modernisierungstau, kann die Restnutzungsdauer verkürzt und die jährliche Abschreibung dadurch erhöht werden. Dann kann beim Finanzamt eine schnellere Abschreibung mit höheren Abschreibungssätzen nach § 7 Absatz 4 Satz 2 EStG beantragt werden.

**3 Prozent Abschreibung bei Mietwohnungsneubau**

Der lineare AfA-Satz für neue Wohngebäude wurde ab diesem Jahr von 2 auf 3 Prozent jährlich angehoben. Die Regelung gilt für ab dem 1. Januar 2023 fertiggestellte Wohngebäude.

**Wie verhält es sich bei Erbe oder Schenkung?**

Der Erbe beziehungsweise der Beschenkte übernimmt

den Stand der Abschreibung der Immobilie des Erblassers oder des Schenkenden. Bei einem teilentgeltlichen Grundstückserwerb tritt der Erwerber bezüglich des unentgeltlich erworbenen Teils in die Rechtsstellung des Vorgängers ein. Bezüglich des entgeltlich erworbenen Teils hat er eigene Anschaffungskosten, für die er die lineare AfA nach § 7 Absatz 4 EStG in Anspruch nehmen kann. Für den unentgeltlich und den entgeltlich erworbenen Teil des Gebäudes gelten zwei unterschiedliche Abschreibungszeiträume.

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



**Nasse Wände?  
Feuchter Keller?**

TEAM  
**ISOTEC**  
HANDWERK  
AUF HÖCHSTEM  
NIVEAU

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

**ISOTEC®**  
Wir machen Ihr Haus trocken

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

Sanierungsfahrplan – Fassadendämmung – Niedertemperatur-ready –  
Flächenheizkörper

# Energetisch sanieren

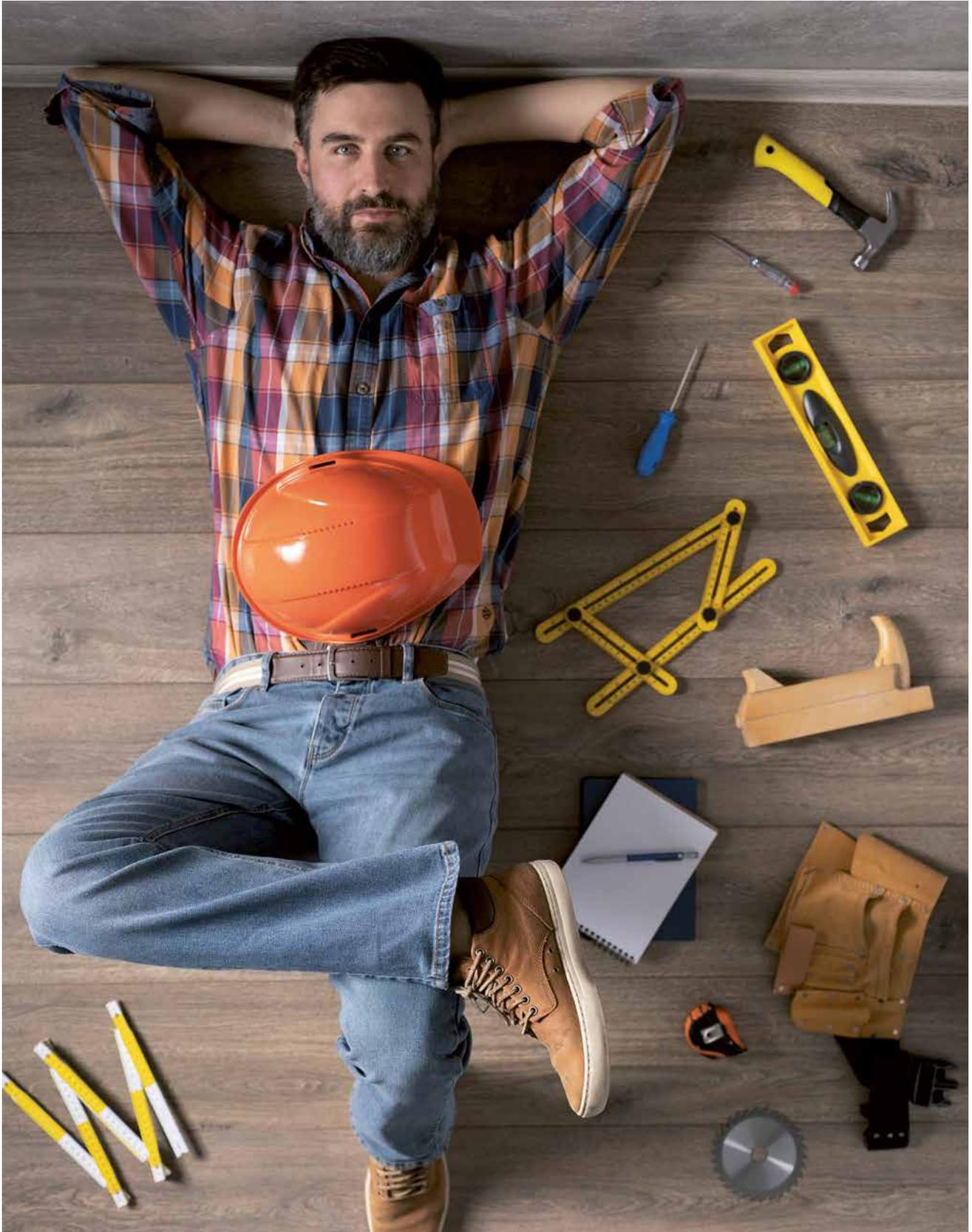


Foto: Sergij Moscalluk/stock.adobe.com

## Energetische Modernisierung

# Individueller Sanierungsfahrplan

Schritt für Schritt zu mehr Energieeffizienz

**W**er sein Ein- oder Mehrfamilienhaus energetisch besser aufstellen will, sollte sich vorab mit einem zugelassenen Energieberater besprechen und einen individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) erstellen lassen.

## Große Nachfrage nach Energieberatern

Da das Interesse an einer Energieberatung derzeit groß ist, empfiehlt es sich, zeitnah einen Termin zu vereinbaren. Der erste Termin mit dem Energieberater umfasst eine Bestandsaufnahme der Immobilie vor Ort. Gebäudehülle, Fenster, Außentüren und Heizung werden dabei genau unter die Lupe genommen und dokumentiert.

## Erstes Gespräch vor Ort

Ausgehend vom energetischen Ist-Zustand entwickelt der Experte verschiedene Handlungsempfehlungen für eine energetische Gebäudesanierung. Deren Umsetzung wird in einem zweiten Gespräch besprochen. Entsprechend den zeitlichen und finanziellen Voraussetzungen der Eigentümer erstellt der Energieberater dann einen individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) für eine Schritt-für-Schritt-Sanierung.

## Individueller Sanierungsfahrplan

Der individuelle Sanierungsfahrplan kann bis zu fünf Sanierungsschritte mit jeweils mehreren Maßnahmen enthalten. Der Kunde erhält dazu die Dokumente „Mein Sanierungsfahrplan“ und „Umsetzungshilfen für meine Maßnahmen“. In Ersterem werden die vereinbarten Schritte mit zeitlichem Ablauf, Kosten und Einsparpotenzialen präsentiert. Das zweite Dokument enthält detaillierte Informationen über Primär- und Endenergiebedarf, die Treibhausgas-Emissionen, Energiekosten, geschätzte Gesamtinvestitionskosten sowie Instandhaltungskosten und Fördermöglichkeiten des Bundes.

## Kosten und Förderung

Die Kosten eines iSFP liegen im Schnitt bei rund 1.600 bis 2.500 Euro und hängen von der Größe und Form des Gebäudes ab. Sie werden jedoch mit bis zu 80 Prozent gefördert. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Förderung allerdings bei 1.300 Euro und bei Mehrfamilienhäusern bei 1.700 Euro gedeckelt.

Eine Förderung gibt es auch nur dann, wenn der Fahrplan den BAFA-Anforderungen entspricht und die beratende Person auf der Liste des BAFA-Förderprogramms

„Energieberatung Wohngebäude“ sowie der Energieeffizienz-Expertenliste aufgeführt ist. Außerdem muss der Bauantrag mindestens zehn Jahre alt sein und die Immobilie überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden.

## Zusätzliche Bonuspunkte nicht verschenken

Wer eine im Fahrplan festgelegte Sanierungsmaßnahme umsetzt, bekommt je nach Maßnahme noch einen zusätzlichen Bonus von fünf Prozentpunkten. Voraussetzung ist, dass die Sanierungsmaßnahmen von einem Fachhandwerker ausgeführt und die beschriebenen Effizienzinsparungen erzielt werden. Seit dem 1. Januar 2023 gibt es finanzielle Hilfen auch dann, wenn Eigenleistung erbracht wurde. Die Sanierungsleistungen müssen allerdings von einem Energieberater abgenommen werden.

Karin Birk

Freie Journalistin



**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



Heizkosten senken

# Fassadendämmung

Gegen die Energiekrise andämmen

**U**m bis zu 65 Prozent sind die Heizkosten in 2022 gegenüber dem Vorjahr gestiegen, so die Prognose der Beratungsgesellschaft co2online. Energetische Sanierungen seien nun wichtiger denn je.

Die Energiekrise treibt die Heizkosten 2022 auf ein Rekordhoch, zeigt eine aktuelle Prognose der Beratungsgesellschaft co2online: Im Schnitt müssten Eigentümer aufgrund der stark gestiegenen Energiepreise mit einer Mehrbelastung von 65 Prozent gegenüber dem vergangenen Jahr rechnen – und schon damals waren die Heizkosten aufgrund der CO<sub>2</sub>-Abgabe deutlich angestiegen. „Kurzfristig helfen zwar bewährte Tipps wie richtiges Lüften und Heizen. Aber langfristig können nur energetisch sanierte Gebäude mit Heizsystemen auf Basis erneuerbarer Energien vor solch hohen Kosten schützen“, meint co2online-Geschäftsführerin Tanja Loitz. Eigentümern empfiehlt sie, so bald wie möglich eine Energieberatung in Anspruch zu nehmen, um die Modernisierung des Gebäudes zeitnah anzugehen – ließen sich doch laut co2online-Berechnungen je nach Gebäudezustand und -größe mehrere Tausend Euro im Jahr sparen. Genaue Einsparpotenziale lassen sich allerdings nur individuell ermitteln.

## Einsparungen im ungedämmten Altbau möglich

Grundsätzlich gilt: Ein ungedämmter Altbau verliert bis zu 35 Prozent der erzeugten Wärme über die Fassade und bis zu 20 Prozent über das Dach. Diese Wärmeverluste ließen sich zwar nicht komplett vermeiden – wohl aber deutlich senken. So entstünden nach Berechnungen der Beratungsgesellschaft Einsparpotenziale von im Schnitt

22 Prozent bei der Fassadendämmung, 15 Prozent bei der Dachdämmung und 10 Prozent bei der Dämmung der Kellerdecke.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang: Damit die Dämmung eine möglichst große Wirkung erzielt, muss die gesamte Gebäudehülle eingepackt werden. „Erst wenn all diese Flächen gedämmt sind, bleibt die Wärme im Haus“, erklärt Hans-Joachim Riechers vom Verband für Dämmsysteme, Putz und Mörtel.

Relevant seien zudem die Dicke der Dämmschicht und der Ausgangszustand des Gebäudes. Denn in einem ungedämmten Altbau lassen sich wesentlich höhere Einsparungen erzielen als in einem bereits wärmeisolierten Gebäude – grundsätzlich bringen die ersten Zentimeter Dämmung die höchsten Energieeinspareffekte.

Wer zum Beispiel eine ungedämmte Altbauwand mit einer zehn Zentimeter dicken Dämmschicht versieht, senkt den Wärmedurchgang der Wand, auch U-Wert genannt, um mehr als 85 Prozent.

Ist die Wand dagegen bereits mit einer zehn Zentimeter dicken Schicht gedämmt, senkt die Verstärkung auf 20 Zentimeter den U-Wert lediglich um weitere 6 Prozent. „Es ist also nicht so, dass sich mit der Verdopplung der Dämmstoffdicke die Dämmwirkung verdoppelt“, differenziert Riechers. Ein vernünftiges mittleres Maß liege bei üblichen Dämmstoffen und je nach Gebäudezustand bei 14 und 20 Zentimetern Dämmschichtdicke.

## Experte unterstützt bei der Wahl der Fassadendämmung

Eigentümer, die nun also die Dämmung der eigenen vier Wände angehen wollen, müssen sich zunächst einmal einen Überblick über den Ist-Zustand und die Bedürfnisse ihres Hauses verschaffen. Dabei hilft ein Experte wie zum Beispiel ein zertifizierter Energieberater. Er weiß, worauf zu achten ist, ermittelt die Schwachstellen des Gebäudes und berät bezüglich der Vorgehensweise. Zudem hat der Fachmann die Förderangebote im Blick. Denn grundsätzlich fördert das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) die Dämmung der Gebäudehülle mit 15 Prozent.

Weitere Informationen dazu finden Sie unter: [bit.ly/3vkDR4J](https://bit.ly/3vkDR4J)

Sie brauchen ihn zwingend für Vermietung oder Verkauf einer Immobilie:

## Unkompliziert zum Energieausweis

Sie benötigen ihn schon bei der Anzeigenschaltung: den Energieausweis. Von den Experten des ETC erhalten Sie dieses Dokument, das mit entscheidend ist für Ihren Erfolg – schnell, zuverlässig und rechts-sicher. Sprechen Sie uns an, wenn es um das Thema „Energieausweis & Energieberatung“ geht.



ETC Hamburg GmbH  
Meiendorfer Weg 23 · 22145 Hamburg  
Tel.: 040 / 679 999 97 · Mail: [info@etc-hamburg.de](mailto:info@etc-hamburg.de)  
[www.etc-hamburg.de](http://www.etc-hamburg.de)



Energie und Thermografie  
Centrum Hamburg GmbH

Katharina Lehmann  
Freie Journalistin

## Heizungstausch

## Niedertemperatur-ready

## Ready or not?

**I**st ein Gebäude Niedertemperatur-ready, ist es bereit für den Einsatz einer Wärmepumpe. Doch was genau verbirgt sich hinter dem Begriff? Nach dem Willen der Bundesregierung sollen bis 2045 in Deutschland alle Gebäude klimaneutral sein. Schon ab 2024 ist vorgesehen, dass keine neuen Gas- oder Ölheizungen mehr eingebaut werden dürfen. Neu eingebaute Heizungen sollen dann voraussichtlich zu mindestens 65 Prozent aus erneuerbaren Energien gespeist werden. Doch was tun, wenn die alte Heizung kaputtgeht und irreparabel ist? Heizung raus, Wärmepumpe rein? Ganz so einfach ist es leider nicht, vor allem bei Bestandsgebäuden.

#### Wärmepumpe arbeitet mit niedrigen Vorlauftemperaturen

Wärmepumpen heizen Räume, indem sie die Umweltwärme aus der Luft, dem Erdreich oder dem Grundwasser nutzen. Für die Umwandlung dieser Umweltenergien wird allerdings Strom als Hilfsenergie benötigt. Damit der Stromverbrauch und damit die Heizkosten im Rahmen bleiben, ist es wichtig, dass die Vorlauftemperatur des Heizungswassers möglichst niedrig ist. Oder in anderen Worten: Eine Wärmepumpe funktioniert nur im sogenannten Niedertemperatur-Bereich wirklich wirtschaftlich. Als Faustregel gilt: Die benötigte Vorlauftemperatur darf nicht höher als 55 Grad Celsius sein, sonst ist die Wärmepumpe unwirtschaftlich. Und damit muss die Wohnung auch in der kältesten Periode des Jahres warm werden,

sonst friert man in den Räumen oder bekommt eine exorbitante Stromrechnung – im schlimmsten Fall beides. Im Idealfall liegt die Vorlauftemperatur deutlich unter 55 Grad Celsius.

#### Fußbodenheizung ist ideal

Eine Wärmepumpe lässt sich optimal mit Flächenheizungen wie einer Fußbodenheizung betreiben. Schließlich zählt diese zu den Niedertemperatursystemen und benötigt dank der großen Heizfläche nur relativ geringe Vorlauftemperaturen. Wer also bereits mit einer Fußbodenheizung ausgestattet ist, für den sollte der Umstieg auf eine Wärmepumpe ohne größere Sanierungsmaßnahmen machbar sein.

#### Gebäude vorbereiten

Im Altbau kann es dagegen sein, dass sich die Wärmepumpe ohne Zusatzmaßnahmen nicht sinnvoll einsetzen lässt. Dann muss das Gebäude Niedertemperatur-ready gemacht werden. In einigen Fällen reicht es, kleine Heizkörper durch großflächigere zu ersetzen. In sehr schlecht gedämmten Gebäuden müssen erst umfangreiche – und damit kostspielige – energetische Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle vorgenommen werden, bevor der Einsatz von Wärmepumpen sinnvoll ist.

Anna Katharina Fricke  
www.hausundgrund.de

## So werden Vermieter & Mieter glücklich



### STREITEN MUSS MAN NICHT MEHR.

**Z.B. SCHIMMEL**, nicht nur ein gesundheitliches Problem! Eine Lösung herbeizuführen, kann zudem auch mit Mietinbehaltungen, hohen Anwalts- und Gutachterkosten verbunden sein. Wie vermeidet man das? Gewusst wie – wir lösen Ihr Problem:

Mit einem schon sehr lange funktionierenden Produkt: **KefaRid!**

1 x sanieren-Schimmelproblem gelöst. **KefaRid** ist eine intelligente Oberfläche und dauerhaft.

### KefaRid macht sich die Physik zunutze, funktioniert ohne Giftstoffe durch die vergrößerte Oberflächenstruktur.

Es ist so einfach Mieter und Vermieter glücklich zu machen. Einmal sanieren und der Schimmel bleibt weg. Eine intelligente, dauerhafte Lösung! Keiner muss sein Wohnverhalten großartig ändern und trotzdem kommt der Schimmel nicht wieder. **KefaRid** funktioniert nicht mit Bioziden (Gift), sondern allein durch die Gesetze der Physik. Durch die Farbbeschichtung entsteht eine sehr große Oberflächenstruktur, die in der Lage ist, entstehendes Kondensat in der Struktur aufzunehmen und schnell wieder abzugeben. Das hält die Oberflächen so trocken, dass Schimmel nicht mehr leben kann. Das ist alles. Ist einfach!

Auch nimmt die **Kefa-Oberfläche** überschüssige Feuchtigkeit aus der Wand. Kapillarkräfte!



grafik: www.formfee.de

KEFA System GmbH | Idstedt 6 | 24326 Dersau  
Tel.: (+49) 4526 - 1706 | Fax: (+49) 4526 - 527  
E-Mail: info@kefasystem.com

**EINFACH & EFFEKTIV**  
Lokale Partner finden Sie unter:  
**www.kefasystem.com**

Große Nachfrage

# Flächenheizkörper

Radiatoren für die Niedertemperatur

**E**ine Wärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung ist das perfekte Duo. Doch auch mit großflächigen Heizkörpern kann das Haus ausreichend warm werden.

Der Wärmepumpen-Boom beschert vor allem den Herstellern von Flächenheizungen eine große Nachfrage. Denn nur in diesen sogenannten Niedertemperatur-Heizsystemen arbeiten Wärmepumpen wirtschaftlich. Im Vergleich zu herkömmlichen Heizkörpern nutzen Flächenheizungen wie die Fußbodenheizung eine größere Fläche zur Wärmeübertragung, weswegen schon geringe Temperaturen ausreichen, um einen Raum behaglich warm zu heizen. Während bei klassischen Heizkörpern das Heizwasser auf mindestens 60 Grad Celsius erwärmt werden muss, reichen hier oft weniger als 45 Grad Celsius im Heizungsvorlauf.

## Kompromiss in Altbauten

Wenn bei der Modernisierung von Bestandsgebäuden keine Flächenheizung infrage kommt und die Wärmepumpe als Alleinsystem betrieben werden soll, können Heizkörper dennoch eine Kompromisslösung bilden. Wie wirtschaftlich eine Wärmepumpe damit betrieben werden kann, hängt aber zuletzt auch vom Dämmstatus der Immobilie ab.

## Moderne Flachheizkörper sind eine gute Wahl

Sogenannte Niedertemperatur-Flachheizkörper eignen sich besonders für das Heizen mit einer Wärmepumpe. Sie zeichnen sich durch eine flache Bauweise sowie eine große Oberfläche aus und können somit auch mit niedrigeren Vorlauftemperaturen die gleiche Heizwirkung erzielen. Der Nachteil: Je größer die Fläche, desto teurer und platzintensiver werden die Heizkörper – zumindest in der Breite und Höhe, in der Tiefe sind sie hingegen sehr platzsparend.

## Strahlungswärme versus Konvektionswärme

Flachheizkörper arbeiten zum größten Teil mit Strahlungswärme – genau wie die Fußbodenheizung. Nur ein kleiner Teil der Wärmeenergie wird wie bei herkömmlichen Heizkörpern als Konvektionswärme in den Raum abgegeben.

Bei der Konvektion strömt kalte Luft von unten zum Heizkörper und verlässt ihn erwärmt nach oben. Die war-

me Luft steigt zur Decke, kühlt dort ab und fällt zurück zum Boden. So entsteht ein Kreislauf, der nicht zuletzt auch zu Staubaufwirbelungen führt. Bei der Strahlungswärme wird nicht die Luft erwärmt, sondern Festkörper, auf die die Strahlen treffen – also Wände, Boden, Decke, aber auch andere Gegenstände wie Möbel und Menschen. Ein Raum, der hauptsächlich mit Strahlungswärme geheizt wird, verbreitet eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Es entstehen kaum Luftwirbelungen, und die Luft wird nicht so schnell trocken.

---

Flächenheizkörper eignen sich besonders für das Heizen mit einer Wärmepumpe.

---

## Modernes Design

Ein moderner Flachheizkörper unterscheidet sich in seinem inneren Aufbau nicht von einem klassischen Heizkörper. In Heizschlangen zirkuliert warmes Wasser und erhitzt den Metallkörper. Der größte Unterschied zu den klassischen Heizkörpern mit gerippter Struktur ist, dass die Oberfläche meist glatt ist. Allerdings ist die Begriffsdefinition nicht ganz trennscharf, da auch flache

gerippte Modelle häufig als Flachheizkörper bezeichnet werden. Es gibt sie in den unterschiedlichsten Designs, mit Aufdruck, in Farbe oder in klassischem Weiß, und sie lassen sich unauffällig oder – je nach Design – dekorativ in die Wohnung einpassen. Neben diesem ästhetischen Aspekt lassen sich Flachheizkörper natürlich auch wesentlich leichter reinigen. Die glatte Oberfläche kann einfach mit einem feuchten Tuch abgewischt werden. Sie sind in nahezu allen Standardmaßen erhältlich, sodass auch die alten Halterungen bei einem Austausch teilweise weiterverwendet und die Flachheizkörper gegebenenfalls direkt an den vorhandenen Anschlüssen installiert werden können.

Neues Gesetz

# Smart-Meter

Austausch alter Stromzähler bis 2030

**D**ie Bundesregierung will den zuletzt schleppenden Einbau von intelligenten Stromzählern vorantreiben und hat dafür das Gesetz zum Neustart der Digitalisierung der Energiewende vorgelegt. Durch variable Stromtarife und die Begrenzung der jährlichen Zählerkosten sollen nun auch private Haushalte profitieren. Das Gesetz soll im 1. Quartal 2023 vom Bundestag verabschiedet werden und noch in diesem Jahr in Kraft treten.

Der gesetzliche Zeitplan sieht für den Rollout verbindliche Einbauziele bis 2030 vor. Beim sogenannten agilen Rollout sollen aufwendige Funktionen wie das Steuern sowie das Zu- und Abschalten von Geräten nachträglich durch Updates zur Verfügung gestellt werden. Zertifizierte Geräte können dadurch bei Verbrauchern bis 100.000 Kilowattstunden (kWh) – optional mit weniger als 6.000 kWh – und Erzeugern bis 25 Kilowatt (kW) – optional 1 bis 7 kW – sofort eingebaut werden. Der Datenschutz wird durch die vorgeschriebene Anonymisierung beziehungsweise Pseudonymisierung der Messdaten ausgebaut. Künftig zahlen Privathaushalte mit einem Jahresstromverbrauch bis 10.000 kWh und Kleinanlagenbetreiber von Anlagen mit einer installierten Leistung bis 15 kW nicht mehr als 20 Euro pro Jahr für das intelligente Messsystem. Die Netzbetreiber werden zugleich stärker an den Kosten beteiligt, können diese aber über die Netzentgelte auf die Gesamtheit der Stromkunden umlegen. Stromlieferanten müssen ihren Kunden ab 2025 mit intelligenten Messsystemen einen dynamischen Stromtarif anbieten, damit diese Strom zu Zeiten mit günstigem Preis nutzen und ihre Kosten senken können. Als weitere Neuerung wird es möglich, ein Smart-Meter-Gateway am Netzanschlusspunkt einzubauen. Über weitere Schnittstellen können dann mehrere Verbraucher über das Smart-Meter-Gateway am Netzanschluss gebündelt werden.

Corinna Kodim  
www.hausundgrund.de

## Vorschau April 2023



Erscheinungs-  
termin:  
**5. April**

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

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

### Mai Dach

Dachausbau ·  
Dämmung & Fördermittel ·  
Moderne Dachziegel ·  
Dachbodentreppe ·  
Solaranlagen ·



### Juni

#### Fassade & Fenster

Fassade sanieren ·  
Panoramafenster ·  
Schimmel vermeiden ·  
Fördermittel ·



#### Weitere Themen

##### Juli: Außenanlagen

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

##### August: Wohngesundheit

Nachhaltige Baustoffe · Schadstoffe in Bestands-  
gebäuden · Wohnraumluft · Smarte Helfer ·  
Brandgefahr und Dämmstoffe

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

Kochen, backen, spülen

# Eine Küche fürs Leben

Vorausschauend zu planen zahlt sich aus

**E**ine neue Küche ist eine besondere Investition. Durchschnittlich kauft sich jede/r Deutsche nur zwei Küchen im Leben. Es lohnt sich also, vorab genau zu planen, in welcher Ausstattung die nächsten 20 Jahre gekocht, gebacken, gespült und vielleicht gegessen wird.

## Gute Ergonomie

Will man gemeinsam mit der Küche alt werden, sollten ergonomische Aspekte bei der Küchenplanung im Vordergrund stehen: Lassen sich länger dauernde Arbeiten wie Spargel schälen im Sitzen durchführen? Wie kann man unnötige Wege und häufiges Bücken vermeiden? Gibt es Alternativen zu Hochschränken, deren oberste Regale nur über den wackeligen Küchenstuhl erreicht werden können? Küchenstudios unterstützen bei der Planung. Die Anordnung von Geräten und Schränken, die Höhe der Arbeitsplatte und die Aufteilung des Stauraums sind bei jeder Planung zu bedenken und an die individuellen Anforderungen anzupassen. Heute ist es üblich, häufig genutzte Geräte wie Kühlschrank oder Backofen in guter Greifhöhe zu positionieren.

Vor der professionellen Beratung sollten Eigentümer sich über ihre eigenen Bedürfnisse und Gewohnheiten im Klaren sein. Die folgenden Hinweise sollen Anregungen dazu bieten:

## Einfache Lösungen: Beschläge und Auszüge

Besonders im Bereich der Unterschränke sind Auszüge und Schubladen einfachen Regalböden vorzuziehen. Schubladen kommen dem Nutzer entgegen und gewährleisten eine Übersicht über den gesamten Inhalt. Damit ist es nicht mehr notwendig, auf dem Fußboden zu knien, um den Topf in der hintersten Ecke hervorzuholen. Das gilt besonders für Eckschränke. Hier gibt es schon seit vielen Jahren Rondell- oder Karussellbeschläge. Noch komfortabler sind Eckschranksysteme mit nierenförmigen, voll ausfahrbaren Tablett-Auszügen. Für die Vorratshaltung haben sich auch Apothekerschranke bewährt. Hier wird die gesamte Front mitsamt Auszügen oder Körben hervorgezogen. Das gewährt eine gute Übersicht und die verstaute Lebensmittel können von beiden Seiten erreicht werden.

Stauraum ist in kleinen Küchen knapp. Um den verfügbaren Raum zu maximieren, werden nicht selten Oberschränke bis unter die Raumdecke genutzt. Obere Regale erreicht man dann über einen Tritt oder einen

Küchenstuhl. Aber Achtung, laut Statistik sind Stürze vorprogrammiert. Eine Lösung kann der Einbau eines manuellen Liftsystems sein. Über einen Griff lassen sich ein oder zwei Ablageebenen gleichzeitig nach unten und nach vorne ziehen. Dafür ist jedoch ein erhöhter Kraftaufwand notwendig. Vor der Anschaffung empfiehlt es sich deshalb zu prüfen, ob man das System problemlos bedienen kann.

## Barrierefreie Küchen

Auch für Köchinnen und Köche, die mit dem Rollator oder einem Rollstuhl in der Küche tätig sind, gibt es gute, erprobte Lösungen. Zunächst sollte in der Küche ausreichend Platz sein. Empfohlen wird eine Bewegungsfläche von mindestens 120x120 Zentimeter, für Rollstuhlnutzer\*innen 150x150 Zentimeter.

Um in sitzender Position arbeiten zu können, sollten Herd, Spüle und Arbeitsfläche auf einer mit dem Rollstuhl unterfahrbaren Arbeitsplatte vorgesehen werden. Für Mehrpersonenhaushalte eignen sich manuelle oder elektrische Liftsysteme, mit denen sich die Höhe der Arbeitsplatte an die Größe der Bewohner anpassen lässt. Bei wenig Platz in der Küche ermöglicht ein Unterschrank mit ausziehbarer Tischplatte eine zusätzliche, ebenfalls unterfahrbare, Arbeitsfläche.

Für Rollstuhlnutzer\*innen gibt es zudem unterschiedliche elektrische Liftsysteme, die Oberschränke nach unten fahren lassen. Wandhängende Liftsysteme benötigen allerdings tragfähige Küchenrückwände. Das sollte vorab geprüft werden.

Diese Küchenlösungen und noch viel mehr können im Beratungszentrum für technische Hilfen und Wohnraumanpassung ausprobiert werden.

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

Beratungszentrum für technische Hilfen und Wohnraumanpassung  
Alsterdorfer Markt 7, 22297 Hamburg  
Telefon: 040-299956-0  
E-Mail: empfang@barrierefrei-leben.de  
Web: www.barrierefrei-leben.de

Vortrag

# Immobilie im Alter

Was tun?

**L**eibrente, Teilverkauf, Umkehrhypothek – es gibt eine Vielzahl an Lösungen, um mit der eigenen Immobilie das Alter zu finanzieren. Doch alle Lösungen haben ihre Vor- und Nachteile. Zudem kommt es immer auf die persönlichen Wünsche und Möglichkeiten an. Der Grundeigentümergeverein im Bezirk Bergedorf e. V. bietet in Kooperation mit der Verbraucherzentrale Hamburg einen Vortrag und viele Tipps zum Thema an. Im Rahmen des Vortrags erhalten Ratsuchende Antworten auf folgende Fragen:

- Soll ich meine Immobilie verkaufen?
- Welche Alternativen gibt es, wenn ich in meiner Wohnung bleiben möchte?
- Wie kann ich den altersgerechten und barrierefreien Umbau finanzieren?
- Bekomme ich dafür im Bedarfsfall noch eine Finanzierung?
- Ich habe Erben beziehungsweise keine Erben. Was kann ich machen?
- Ich habe eine kleine Rente und brauche einmalig oder regelmäßig Geld. Was tun?

Der ausgewiesene Experte Alexander Krolzik von der Verbraucherzentrale Hamburg zeigt verschiedene Varianten



auf, wie Interessierte mit ihrer Immobilie im Alter umgehen können. So wird er beispielsweise erläutern, wie Haus oder Wohnung zu Geld gemacht werden können und wie dort trotzdem weiter gewohnt werden darf. Mit dem Wissen aus dem Vortrag können die nächsten Schritte geplant werden, um am Ende eine Entscheidung zu treffen,

die zur persönlichen Situation am besten passt.

Termin: Mittwoch, den 22. März 2023 von  
18 bis 20.30 Uhr

Referent: Alexander Krolzik, Verbraucherzentrale Hamburg e. V.; Leiter Immobilienfinanzierung, Bau- und Kaufvertrag/Jurist und Baufinanzierungsberater

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

Kosten: 35 Euro (60 Euro für Paare)  
25 Euro (40 Euro für Paare) für Mitglieder  
des Grundeigentümergevereins  
zahlbar in bar an der Abendkasse ab 17.30 Uhr

Anmeldung: bis zum 15. März 2023 telefonisch unter  
040-724 72 73 oder per E-Mail an  
info@grundeigentuemerverein-bergedorf.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

## **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**

Böse Überraschungen vermeiden

# Anschlussfinanzierung

Darlehen bis zur Abzahlung durchplanen

**W**er vor wenigen Jahren eine Immobilienfinanzierung startete, profitierte von traumhaft niedrigen Zinsen. Um künftige böse Überraschungen zu vermeiden, sollten Kreditnehmer sich jetzt schon über die Anschlussfinanzierung Gedanken machen.

Bei Abschluss einer Baufinanzierung vereinbart der Darlehensnehmer mit der kreditgebenden Bank einen Zeitraum, für den die Zinsen festgeschrieben werden. Oft läuft dieser über zehn Jahre oder mehr.

Wer nun vor einigen Jahren eine Immobilie finanzierte, konnte sich dank historisch niedriger Zinsen relativ viel leisten: Das persönliche Budget lag noch deutlich höher als in der jetzigen Marktphase mit Zinsen um die 3 Prozent. Gleichzeitig waren die Immobilienpreise aber auch – beflügelt durch die Niedrigzinsphase – auf einem Allzeithoch. Kurzum: Viele Käufer haben sehr hohe Summen zu niedrigen Zinsen finanziert.

## Problem bei künftig steigenden Zinsen

Die Crux: Oft ist das Darlehen nach Ablauf der Zinsbindung nur zu einem Teil abbezahlt – dann muss eine Anschlussfinanzierung her. Dabei bietet der Kreditgeber

einen neuen Zinssatz an, der sich nach dem aktuellen Zinsniveau auf dem Finanzmarkt richtet. Dies kann für den Kreditnehmer vor allem dann schwierig werden, wenn der nun gültige Zinssatz signifikant über dem Zins der Erstfinanzierung liegt und eine noch relativ hohe Restschuld vorhanden ist, beispielsweise aufgrund von niedrigen Tilgungssätzen.

Bereits in der Vergangenheit haben Darlehensnehmer bei der Anschlussfinanzierung eine böse Überraschung erlebt, weil durch eine ungünstige Zinsentwicklung ein deutlich höherer Sollzins berechnet wurde als für den ursprünglichen Kredit. In diese Falle könnten nun insbesondere die bisherigen Profiteure der Niedrigzinsen tappen, die erst vor wenigen Jahren einen Kredit aufgenommen haben. Hier gilt es, sich bereits jetzt Gedanken um die Anschlussfinanzierung zu machen und genau zu kalkulieren.

## Aktuelle Zinsen sichern

Mit Prognosen über das zukünftige Zinsniveau halten sich die Experten zwar eher zurück – auch wegen der derzeit unsicheren politischen und wirtschaftlichen Situation. Aber über das Ende der Niedrigzinsphase und dass



Foto: Fokussiert/stock.adobe.com

die Zeichen eher auf Zinssteigerung stehen, darin ist man sich einig.

Eine Lösung zur Sicherung niedriger Zinsen kann ein Forward-Darlehen sein. Dieses kann der Kreditnehmer schon mehrere Jahre vor Ablauf der Zinsbindungsfrist abschließen. Damit sichert er sich aktuelle Zinsen für die zukünftige Finanzierung und genießt finanzielle Planungssicherheit über einen langen Zeitraum.

**Je später die Auszahlung, desto mehr Zinsaufschlag**

Wer sich für ein solches Annuitätendarlehen mit Zinsbindung im Voraus entscheidet, unterschreibt also heute den Vertrag, ruft das Geld aber erst in einigen Monaten oder gar Jahren ab. Die Vorlaufzeit – die sogenannte Forward-Periode – bis zur Auszahlung des Darlehens kann bis zu fünf Jahre nach Vertragsabschluss dauern, üblich sind eher 36 Monate. Währenddessen fallen weder Kredit- noch Bereitstellungszinsen an. Allerdings lassen sich die Banken Forward-Darlehen durch Zinsaufschläge von etwa 0,01 bis 0,05 Prozent pro Monat Vorlaufzeit bezahlen. Hier lohnt ein Vergleich der Angebote verschiedener Banken.

**Lebenshaltungskosten im Blick behalten**

Käufer, die etwa vor zehn Jahren eine Baufinanzierung abgeschlossen haben, die nun ausläuft, sehen sich noch keiner dramatischen Zinssteigerung gegenüber – und damit dem Problem, die Raten nicht mehr bedienen zu können. Die derzeitige Diskrepanz zwischen heutigem Zins und dem aus dem Jahr 2013 ist bis dato relativ

**Praxistipp**

Gerade bei einer Anschlussfinanzierung sollten Kreditnehmer nicht darauf warten, bis ihnen die Bank ein Angebot für die Prolongation schickt, sondern sich rechtzeitig um die Planung kümmern. In jedem Fall sollten sie nicht allein auf das Angebot der Hausbank vertrauen, sondern sich auch Offerten anderer Geldinstitute einholen. Oft bieten diese günstigere Konditionen an, sodass Kreditnehmer mit einer Umschuldung viel Geld sparen können.

gering, denn auch zum damaligen Zeitpunkt betragen die Zinssätze bereits zwischen 2 und 3 Prozent. Doch auch hier gilt es, sich zügig um die Anschlussfinanzierung zu kümmern und genau zu kalkulieren. Schließlich haben sich die Lebenshaltungskosten maßgeblich verteuert und stellen Darlehensnehmer auch bei geringer Zinssteigerung vor bisher ungeahnte Herausforderungen.

**Hinweis**

Durchschnittliche Zinsangaben sind stets mit Vorsicht zu genießen. Der finale Finanzierungszinssatz hängt von der individuellen Situation des Kunden, dem Eigenkapitalanteil, der Beschaffenheit und Lage der Immobilie sowie den Konditionen der jeweiligen Bank ab.

Anna Katharina Fricke  
www.hausundgrund.de

**ARCHITEKTEN**

**Aufstockungen und Anbauten für Wohnhäuser**  
040.99.99.45.73  
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektin  
ich mach was draus.

**ENERGIEBERATUNG**



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

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

**HAUSMEISTER**

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



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



**HAUSDienst**  
Christian W. Scheuermann  
• HAUSMEISTERDIENST  
• TREPPENHAUSREINIGUNG  
• GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE  
• SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG  
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  
www.zierach.de

**HEIZÖL**



**BERND IDEN**  
Heizöl  
60 70 136

**MALER**



Malermeister Thorsten Ahrens berät kompetent u. gern bei Malerarbeiten, Schimmelprävention u. Wohnungsrenov.  
Tel 040-45 03 76 47  
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  
www.ghg-hamburg.de

**INSTANDHALTUNG & PFLEGE von Spiel- und Außenanlagen**

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



**WOHNUNGRÄUMUNG**



**HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR**

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

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

– Anzeige –

Bausparen

# Die Modernisierung stemmen

So gelingen energetische Sanierung und altersgerechter Umbau

**W**er eine Immobilie sein Eigen nennt, ist sich in der Regel bewusst, dass das Zuhause von Zeit zu Zeit Pflege benötigt. Laut aktuellen Umfragen haben 86 Prozent der heutigen Eigentümer die Absicht, in Zukunft eine Modernisierung durchzuführen. Angesichts steigender Heizkosten und der gesellschaftlichen Fokussierung auf eine nachhaltige Lebensführung spielen dabei energetische Sanierungsmaßnahmen eine immer wichtigere Rolle.

„Auch wir registrieren bei unseren Kundinnen und Kunden verstärkt den Wunsch, das eigene Zuhause schöner und nachhaltiger zu gestalten“, sagt Roman Angert, Immobilienspezialist bei der Haspa in Rahlstedt, Rahlstedter Bahnhofstraße 31. „Kommen Sie zu uns in die Beratung. Dann besprechen wir, welche Finanzierungsmöglichkeiten und welche staatlichen Förderungen es gibt.“ Ganz einfach geht dies zum Beispiel gemeinsam mit der Bausparkasse LBS und der Haspa. „Wer zügig handeln will oder muss, kann sich mit dem LBS-Modernisierungskredit schnell und einfach eine Finanzierung bis zu 50.000 Euro ohne Grundbucheintrag sichern. Wer langfristig plant, kann über einen Bausparvertrag vorsorgen und sich die aktuellen Zinsen heute schon für morgen sichern – unabhängig vom Auf und Ab am Kapitalmarkt“, empfiehlt er. Gerade angesichts der steigenden Zinsen ein wichtiger Aspekt. Laut einer Analyse des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung erfolgen 94 Prozent der Projekte als Teilmodernisierungen. Häufig handelt es sich dabei auch nur jeweils um eine Einzelmaßnahme. Dementsprechend sind die benötigten Finanzierungsmittel hier erheblich geringer als bei einer Komplettsanierung. „Solche kleineren Darlehenssummen lassen sich mit einem Bausparvertrag ideal finanzieren“, betont Angert.



Foto: LBS

Für viele ein Traum: das Flachdach als grüne Terrasse mit nachhaltiger Energieversorgung. Manche lassen ihn im Rahmen einer Modernisierung wahr werden.

Einen Grund für Sanierung, An- oder Umbau gibt es öfter, denn das Leben verändert sich stetig: Zuwachs in der Familie, Kinder ziehen aus oder das Zuhause soll altersgerecht gestaltet werden. Auch die Technik entwickelt sich weiter und bietet immer mehr Möglichkeiten, etwa beim Thema Energiesparen oder Smart Home. Nicht zuletzt ist es ab und zu nötig, eine Immobilie zu modernisieren, gerade wenn es sich um ein älteres Haus handelt. Denn nur so kann der Wert erhalten werden oder sogar steigen. „Auch wenn Sie zur Miete wohnen, kann ein Bausparvertrag sinnvoll sein. Denn Sie können sich selbst einen Grundstock aufbauen, aber auch das gesamte Guthaben oder nur den Darlehensanspruch später an direkte Angehörige, zum Beispiel die Kinder, übertragen“, sagt Angert. Weitere Informationen gibt es online unter

[www.haspa.de/modernisieren](http://www.haspa.de/modernisieren).

Risiken absichern

# Erste eigene Wohnung

Welche Versicherung wird gebraucht?

**W**er in seine erste eigene Wohnung zieht, freut sich über die neu erlangten Freiheiten. Der Aufbruch ins eigene Leben beginnt aber auch mit Pflichten, so muss beispielsweise der Strom angemeldet, die Hausordnung gelesen und auch Versicherungen abgeschlossen werden. Doch welche sind die wichtigsten Policen für junge Menschen? Es gibt kein Abenteuer ohne Risiko. Das gilt auch für das Leben selbst. Der Auszug aus dem Elternhaus, die erste eigene Wohnung und der Einstieg in den Beruf sind einschneidende Lebensphasen. Niemand denkt hier gerne an mögliche Gefahren. Doch es ist wichtig, Risiken richtig einzuschätzen und vor allem, sie entsprechend abzusichern. Dafür sind Versicherungen da. Sie sind helfend und regulierend zur Stelle, wenn etwas schief läuft.

## Privathaftpflichtversicherung ist unverzichtbar

Eine Privathaftpflichtversicherung ist ein wichtiger Schutz – nicht nur für junge Menschen. Sie kommt für Kosten durch Schäden an Dritten auf, die man selbst verursacht hat. Sie kommt für Personen-, Sach- und Vermögensschäden auf.

Besonders bei Personenschäden, also wenn durch das eigene Handeln Personen verletzt werden, können die Folgekosten schnell im sechsstelligen Bereich oder darüber liegen und ohne entsprechende Absicherung in den finanziellen Ruin führen, denn in Deutschland haften die Verursacher von Schäden vollständig für den Schadensersatz. Eine Haftpflichtversicherung bietet hier umfassenden Schutz in Form einer Deckungssumme, im Vertrag enthaltenen Leistungen und der Abwehr von unberechtigten Ansprüchen. Es zieht ein Hund mit ein, dann kann meist als zusätzlicher Schutz eine Tierhalterhaftpflicht abgeschlossen werden.

## Hausrat besser absichern

Eine Hausratversicherung schützt Gegenstände, die im Haushalt genutzt werden. Schäden am Fernseher, der Waschmaschine oder dem Soundsystem hinterlassen Kosten, gegen die Sie sich absichern können.

Entsteht ein Schaden am Hausrat, wird dieser normalerweise zum Neuwert erstattet. Die Hausratversicherung deckt Schäden durch Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel, Einbruchdiebstahl, Vandalismus und Raub ab. Zur richtigen Ermittlung der Deckungssumme wird als Richtwert 650 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gerechnet. Hiermit wird der durchschnittliche Wert des Hausrats berücksichtigt und eine Unterversicherung ausgeschlossen.

## Absicherung über die Eltern möglich

Ob man noch über seine Eltern versichert ist, wenn man ausgezogen ist und selbst Geld verdient, hängt von der Versicherung, dem Alter und dem Einkommen ab. Bei einer Haftpflichtversicherung sind Kinder noch über die Eltern versichert, wenn sie sich im Studium oder in der Ausbildung befinden – auch mit der ersten eigenen Wohnung. Bei einer Hausratversicherung hingegen bleibt die Familienversicherung nur dann bestehen, wenn sie für Ausbildung und Studium zeitweise in eine Wohngemeinschaft ziehen – bei einer eigenen Wohnung mit eigenem Hausstand fällt dieser Familienschutz weg.

## Lassen Sie sich beraten

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

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



Foto: iStock

Torsten Flomm

# Hinrechnen alleine ist noch kein guter Klimaschutz

So ganz habe ich das System, in dem wir über Klimaschutzmaßnahmen entscheiden und sie entweder gut oder nicht ganz so gut finden, noch nicht verstanden. Wenn ein privater Grundeigentümer sein Haus dämmt, dann ist das gut. Die Energieeinsparung und die Reduzierung schädlicher Stoffe werden unmittelbar dem Wohnbereich zugeschrieben. Wenn ein privater Grundeigentümer sich ein Elektroauto zulegt, ist das grundsätzlich auch gut; jedenfalls wenn man unterstellt, dass er das Auto braucht und dafür einen Benziner oder Diesel abschafft. Nur diese Verbesserung des Klimas wird nicht „seinem“ Konto als Grundeigentümer gutgeschrieben, sondern wird im Sektor Verkehr

---

Die große Rechnung kommt zum Schluss und wir alle werden sie bezahlen müssen. Klimaschutz hat seinen Preis.

---

gebucht. Obwohl es dem privaten Grundeigentümer ja eigentlich relativ wurscht ist, wo seine Investition gutgeschrieben wurde. Denn er hat den Euro jeweils nur einmal und kann ihn daher auch nur einmal ausgeben. Nun ist allerdings das Problem, dass der private Grundeigentümer, der sich ein Elektroauto angeschafft hat, noch immer

an seiner privaten Immobilie etwas tun muss, um sie energetisch zu verbessern. Dass er jetzt einiges Geld für ein neues Fahrzeug ausgegeben hat, entbindet ihn nicht von dieser anderen Pflicht.

Ebenso spannend wird dann die Frage, was passiert, wenn er sich mit seiner Immobilie an ein kommunales Wärmenetz anschließt. Werden die dadurch ersparten Emissionen nun dem Wohnbereich zugeschrieben oder werden sie wiederum einem anderen Bereich zugerechnet? Wie gesagt, dem privaten Grundeigentümer ist das doch eigentlich vollkommen egal. Nur der Politik ist das nicht egal. Sie legt die Sektoren und die Einsparziele fest – und kümmernt sich allenfalls am Rande darum, wer die Maßnahmen am Ende wirklich bezahlt. Die große Rechnung aber kommt zum Schluss und wir alle werden sie bezahlen müssen.

Torsten Flomm  
Vorsitzender



## IMPRESSUM

März 2023

### Redaktionsleitung

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

### Verlag und Gesamtherstellung

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

### Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH  
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

### Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann  
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg  
Tel. 040/33 48 57 11, Fax 040/33 48 57 14  
E-Mail: s\_hoffmann@elbbuero.com  
Internet: www.elbbuero.com  
Anzeigenpreisliste Nr. 47,  
gültig ab 01.01.2023  
(Druckauflage 32.879 im 4. 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

Hamburger Rathaus/Michael Zapf

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

### Neue Indexzahlen

Verbraucherindex (2020 = 100)  
November: 113,7; Dezember: 113,2;  
Januar: 114,3

### Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
- Gladigau Immobilien – Karl Gladigau GmbH
- Grossmann & Berger GmbH
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

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

**Instagram:** @grundeigentuemerverband\_hh

# Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und  
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

**BAUMGARTE + FIEBIG 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 GRUNDBESITZES  
**CARL FRANZEN**  
BEIM STROHHAUSE 27 · 20097 HAMBURG  
TEL. 040-320 22 66 · FAX 040-320 22 600  
IVD · VHH · Fiabci

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**10%**

Rabatt für  
Haus & Grund-  
Mitglieder

## IMMER DA, WENN ETWAS SCHIEF GEHT

Ausgezeichneter Schutz mit der GEV Privathaftpflichtversicherung.

- ✓ »Fairster Schadenregulierer«  
laut FOCUS-MONEY
- ✓ »Sehr gut« und »Top Preis-Leistung«  
bei Stiftung Warentest



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

Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

**GEV**  
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG