

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

05|2024



SCHWERPUNKT

Rissen

Der Stadtteil punktet mit viel Natur und dörflichem Zusammenhalt.

| Mietvertrag

Nach welchen Regeln die Wohnfläche bei frei finanziertem Wohnraum zu berechnen ist.

| Fenster

Wie das richtige Fensterglas sowohl den Wohnkomfort als auch die Wärmedämmung verbessert.



Mit der Kraft der Sonne sparen

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

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

Mehr erfahren unter:

eon.de/solar



e-on

Wenn das eine zum anderen führt

Eigentlich wollten wir nur im Erdgeschoss auch ein wenig umbauen. Mehr Platz für die Arbeitsplätze schaffen. Weniger Raum für Verkehrsflächen, weniger auch für Schränke. Doch damit ging es erst richtig los.

Eigentlich wollten wir nur einige Wände neu streichen – wie ein paar Umbauten einen großen EDV-Einsatz auslösen können

Denn in den Schränken befinden sich Akten und die müssten erst einmal elektronisch erfasst und abgelegt werden, bevor man die Schränke abbauen kann. Und für die elektronische Erfassung der Akten benötigt man ein Ablagesystem.

Das heißt, wir brauchen mindestens zwei. Denn zum einen haben wir ja unser Mitgliederverwaltungsprogramm. Da sollen alle Vorgänge rein, die die Mitglieder betreffen. Anfragen, Adressänderungen – all so etwas. Ach ja – und der Hersteller des Programms hat da jetzt eine neue Programmversion auf dem Markt und auf die sollten wir dann doch praktischerweise gleich umstellen. Und für alles, was nicht

die Mitglieder betrifft, also etwa unsere politische Tätigkeit, unser Personal, unsere Büroorganisation, da müssen wir auf eine anderes Programm zurückgreifen. Und das haben wir zurzeit noch nicht. Oder jedenfalls noch nichts wirklich Geeignetes. Und da müssen wir jetzt auch ran.

Neben dem Alltagsgeschäft. Und dabei wollten wir doch eigentlich nur streichen und ein wenig neu möblieren. Na ja, aber Spaß macht das natürlich auch.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Sie möchten
Ihre Immobilie
verkaufen?

**Sichern Sie sich
eine kostenlose
Wertermittlung.**

- Mit unserer professionellen Wertermittlung erzielen Sie garantiert einen optimalen Verkaufspreis.
- Verlassen Sie sich auf unsere ISO-zertifizierte Service-Qualität und über 90 Jahre Erfahrung auf dem Hamburger Immobilienmarkt.

T. 040 36 90 80

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

SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?



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

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



06

SCHWERPUNKT – Rissen

Rissen punktet mit viel Natur und dörflichem Zusammenhalt. Vereine und Initiativen arbeiten eng zusammen, um den Stadtteil voranzubringen.



19

VERBAND & VEREINE – MARKK-Veranstaltung

Am 12. Juni 2024 spricht der Präsident von Haus & Grund Deutschland Dr. Kai H. Warnecke im Museum am Rothenbaum über die Energiewende und Modernisierungspflichten.



30

HAUS & LEBEN – Dach & Photo- voltaik

Dachformen, Instandhaltungsmaßnahmen, Energieeffizienz.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Rissen
- 13 PaintBus-Wandbemalung
- 14 Europawahlen 2024
- 15 Mikrozensus 2022

HAUS & KLIMA

- 16 Wärmedämmung
- 17 Mietwohngebäude

VERBAND & VEREINE

- 12 Vortragsveranstaltung im MARKK
- 18 Veranstaltungen Ortsvereine
- 19 Online-Seminar
- 20 Geschäftsstellen
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Hamburger Mietvertrag
- 23 Mediation
- 14 Bautechnische Beratung vor Ort

RECHT & STEUERN

- 24 Leserfragen
- 25 Immobilienkauf
- 26 Neues aus Karlsruhe
- 27 Eigenbedarfskündigung
- 28 Mietverwaltung

HAUS & LEBEN

- 31 Integrierte Photovoltaik
- 32 Dachfenster
- 33 Dachwartung
- 34 Dachbegrünung
- 36 Flachdach
- 37 Fenster dämmen
- 38 Energieausweis
- 39 Heizen

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Klimaneutrales Wohnen

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Europawahlen 2024

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

W I T T H Ö F

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

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

040 410 98 88-0
nils.witthoeft@witthoeft.com

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

witthoeft.com

WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause

Rissen

Idylle mit Elbe und Wald

Der Stadtteil punktet mit viel Natur und dörflichem Zusammenhalt

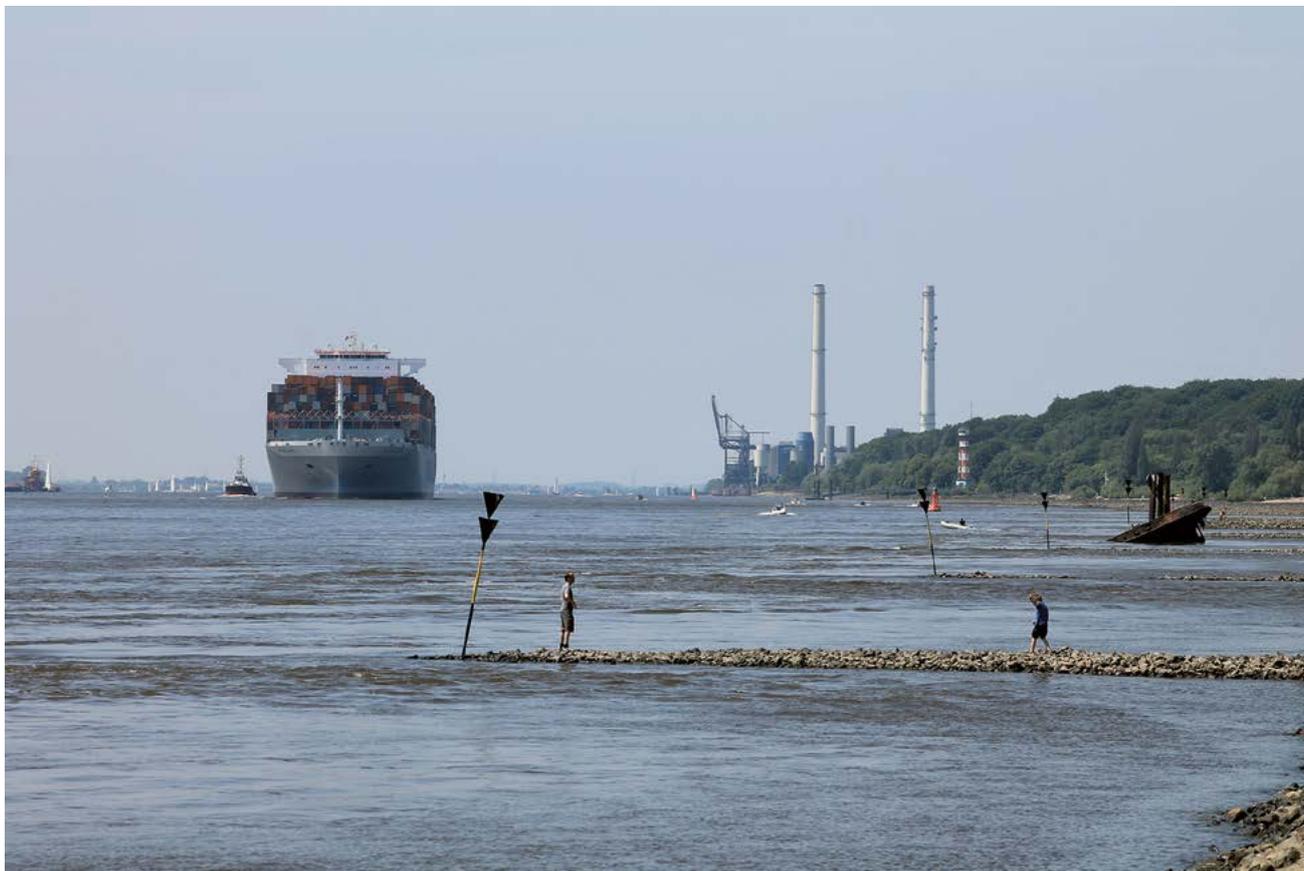


Foto: Pixelio

Blick auf den Leuchtturm und die Landungsbrücke Wittenbergen.

Heide, Elbstrand, Wald und Moor: Die Großstadtheftik ist in Rissen meist weit weg, dafür sorgen die ausgedehnten Naturschutzgebiete und idyllischen Flecken im westlichsten Stadtteil Hamburgs. Dauerlärm breitet sich nur am Rissener Canyon aus. So nennen die Anwohner die Sülldorfer Landstraße, die die Viertel in Nord und Süd zerschneidet. Aber auch hier könnte es in Zukunft ruhiger werden, denn die Rissener setzen sich dafür ein, dass die vielbefahrene Umgehungsstraße nach Vorbild der A7 mit einem Deckel überbaut wird.

Größe zeigt Rissen schon in der Fläche, mit 16,6 Quadratkilometern lässt er andere Elbvororte hinter sich. Im Westen und Norden grenzt das ländlichere Schleswig-Holstein, im Südosten und östlich liegen das feine Blankenese und Sülldorf. Die Geschichte von Rissen beginnt als armes Bauerndorf, viele der reetgedeckten Katen brannten nieder oder wurden in den 1960er Jahren abgerissen und durch schlichte Betonbauten ersetzt. Sichtbare Spuren

der bäuerlichen Vergangenheit lassen sich heute kaum mehr ausmachen. Der dörfliche Gemeinsinn allerdings ist geblieben – vor allem wenn es darum geht, die Dinge vor Ort zum Besseren zu wenden.

Zum Einkaufen gehen die Rissener ohnehin weiter ins Dorf, so nennen sie ihren Ortskern. „Man kennt und grüßt sich, die Kunden halten ihren Läden die Treue und haben noch Zeit für ein Gespräch“, berichtet Wiebke Strelow, die seit gut 35 Jahren den Teeladen an der Wedeler Landstraße führt und auch eigene Teemischungen kreiert. Viele der Kunden kommen bereits in zweiter Generation zu ihr. Trotz einiger Leerstände zwischen Haushaltsgeschäft, Supermarkt, Boutique, Gemüse- und Fischhändler shoppen die Rissener lieber in ihrem Ortszentrum, statt in die Hamburger City zu fahren. So hält es ebenso Strelow: „Ich kaufe selbst so viel wie möglich im Dorf. Es macht einfach Spaß, dort treffe ich immer auf Bekannte und Kunden. Außerdem möchten wir unsere Einzelhändler unterstützen.“

Größe zeigt Rissen schon in der Fläche, mit 16,6 Quadratkilometern lässt er andere Elbvororte hinter sich

Selbst wenn Rissen nicht so gediegen auftritt wie Blankenese, prägen neben einigen mehrstöckigen Wohnbauten im Nagelshof oder Nifflandring doch vor allem schmutzige Einzelhäuser die Straßenzüge. Nahe der Elbe und dem Forst Klövensteen wechseln sich herrschaftliche Villen auf parkähnlichen Grundstücken mit adretten Altbauten ab – nicht wenige stehen unter Denkmalschutz.

Veränderung gibt es aber natürlich überall. „Auch unser Stadtteil wandelt sich im Zuge der wachsenden Stadt“, sagt der gebürtige Rissener Thorsten Junge, der sich an vielen Stellen engagiert. So entsteht am Asklepios Westklinikum ein neues Wohnquartier mit Reihenhäusern, Geschosswohnungen und einer Kita, 360 Wohnungen werden errichtet. 2018 wurde bereits der erste Bauabschnitt mit zehn Mehrfamilienhäusern und rund 140 Wohnungen fertiggestellt. Zudem sollen ganz in der Nähe zwei große Hallen des Arbeiter Samariter Bunds in der Straße Suurheid zum Begegnungszentrum für Nachbarn und Geflüchtete umgebaut werden. Ein Haus für Jung und Alt wiederum ist am Klövensteenweg geplant, eine Seniorenwohnanlage, eine Kita und eine Familienbaugemeinschaft werden dort zwei Bestandsbauten ersetzen.

Nach wie vor bestimmt Natur den Stadtteil aber fast überall. Angefangen mit der Elbe und dem Strand, beides kommt in Rissen so malerisch wie kaum anderswo in Hamburg daher. Wenn auf dem Wasser Containerschiffe und Segler vorüberziehen, und sich vor alten Bäumen der rot-weiße Leuchtturm Wittenbergen, das Wahrzeichen des Stadtteils, in den blauen Himmel reckt, bricht schnell Ferienlaune durch. An warmen Tagen stecken Sonnenschirme im hellen Sand, zahlreiche Menschen sitzen auf ihren Decken und die Kinder planschen im Wasser. Am hinteren Abschnitt des Elbstrands befindet sich zudem der Anleger Wittenberge, einer der Lieblingsplätze von Joachim Dreessen, der nicht weit entfernt wohnt und regelmäßig mit dem Fahrrad hierher radelt. „Diese Stelle hat zu jeder Jahreszeit ihren besonderen Reiz“, so Dreessen. Der Strand gehört wiederum zum 67 Hektar großen Naturschutzgebiet Wittenbergen, welches mit Elbwiesen, Heideflächen, kleinen Binnendünen und dem Eichkrattwald aufwartet und von abgeschiedenen Wanderwegen durchzogen wird – teils mit Blick auf die Elbe.

Wer den Elbblick länger genießen möchte, wird bald ausgiebig die Gelegenheit dazu haben. Denn derzeit ist der Panoramaweg, der neue „Otto-Schokoll-Höhenweg“, in Planung, der eine atemberaubende Dauersicht auf Elbe und die grüne Insel Neßsand freigeben wird. Nachdem ein Erdbeben den einstigen Elbwanderweg vor gut sie-



Grundeigentümer-
Verband
Hamburg



HAMBURGER TAFEL^{eV}

„Wir haben
Hamburg noch
lange nicht satt!“

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

Kreditinstitut: HypoVereinsbank
IBAN: DE87 2003 0000 0000 2361 09

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

IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN



35 Jahre in Poppenbüttel!

Individuell und zuverlässig seit 1989. Wir freuen uns, mit Engagement und neuen Ideen unsere Kunden auch in Zukunft zu begeistern.



Frahmredder 7
22393 Hamburg



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

ben Jahren mitgenommen hatte, entsteht nach einigen Unstimmigkeiten jetzt ein 15 Meter hoher Steg aus Stahl, der dann mehrere hundert Meter über die einstige Route führt.

Sogar Urlaub kann man in Rissen direkt in den Dünen machen – und zwar auf dem lauschigen Campingplatz Elbecamp, welcher etwas versteckt am Waldrand direkt am Falkensteiner Ufer liegt. Auf dem Gelände sind zwischen den Bäumen Hängematten aufgespannt, auf dem großen Spielplatz toben die Kinder und alle Wege führen irgendwann an die Elbe – im Sand sitzend beobachtet man die vorbeiziehenden Containerschiffe und sieht zu später Stunde zu, wie die Sonne langsam versinkt. Mehr Naturidylle und gleichzeitig Stadtnähe bietet wohl selten ein Campingplatz.

Beliebtes Ausflugsziel ist neben dem Elbstrand auch der 513 Hektar große Forst Klövensteen, den Strelow oft in ihrer Mittagspause ansteuert. Von ihrem Teeladen in der Wedeler Landstraße aus erreicht sie ihn in wenigen Minuten. „Eine Runde im Forst macht den Kopf frei und gibt mir jedes Mal einen regelrechten Energieschub“, erzählt Strelow. Das Gebiet wird nicht nur gerne von Spaziergängern, sondern auch von Reitern genutzt. Zahlreiche Reitwege schlängeln sich durch das Waldgebiet. Die Pferdedichte im Stadtteil ist hoch. Vier Reitställe hat Rissen, ein Pferdehof nahe dem Klövensteen ist dazu neu geplant.

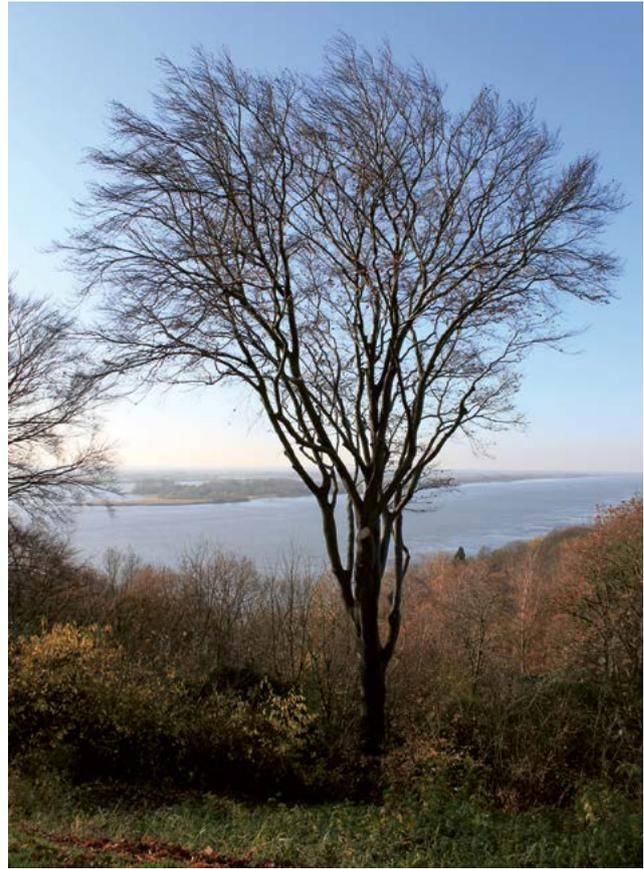


Foto: Pixello

Blick auf die Insel Neßsand



Ihre kompetente WEG-Verwaltung mit Erfahrung:

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

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Telefon 040/300 306 80

info@esplanade-immobilien.de



www.esplanade-immobilien.de

Zuvor hatte Rissens letzter Milchbauer 15 Jahre den Hof, der zwischenzeitlich verkauft wurde, gepachtet. Kaffeekönig Albert Darboven betreibt außerdem am Tinsdaler Heideweg das Gestüt Idee mit rund 30 Vollblütern. Mit seinen Koppeln erstreckt sich der 500 Jahre alte restaurierte Bauernhof über 45 Hektar.

Reiten kann man im Forst Klövensteen auch bis zur Pony-Waldschänke – das gut 95 Jahre alte Traditionslokal mit benachbartem Ponyhof und Streichelzoo hat in den letzten Jahren einige Turbulenzen erlebt und wurde vor einem Jahr von einem neuen Pächter übernommen. Nicht weit entfernt liegt das Naturschutzgebiet Schnaakenmoor im Klövensteen. Die ausgedehnte Moor- und Heidelandschaft dient seltenen Tier- und Pflanzenarten als Lebensraum, lässt sich über drei Entdecker Routen erkunden – und zeigt, wie das Gebiet einst aussah, denn vor der Aufforstung im 19. Jahrhundert breitete sich weitläufig Moor und Heide aus.

Ein weiterer Anziehungspunkt im Forst: das Wildgehege. Es beherbergt unter anderem Wildschweine, Hirsche und Mufflons, Uhus und Fasane. Außerdem locken ein Spiel- und ein Grillplatz, Interessierte können zudem ein Bienenschauhaus und ein Waldpädagogik-Informationszentrum besuchen. Um einen naturnahen Lebensraum für heimische Tierarten zu sichern und die Natur über Umweltbildung noch intensiver erfahrbar zu machen, haben Anwohner mit zwei Bürgerbegehren ein Zukunftskonzept für das Wildgehege angeschoben.

Der Leuchtturm Wittenbergen ist das Wahrzeichen des Stadtteils

Auch sonst sind die Rissener aktiv, wenn es um ihren Stadtteil geht. „Ehrenamtlich passiert bei uns einfach sehr viel, schon weil kaum behördliche Anlaufstellen im Stadtteil sitzen“, sagt Dreessen. Lediglich ein Stadtteilmanager des Bezirks Altona kümmere sich vor Ort vorrangig um die Integration geflüchteter Menschen. „Sein Büro befindet sich aber ebenfalls in Altona“, so Dreessen. Um den Stadtteil voranzubringen, müssten die Anwohner schon selbst das Heft in die Hand nehmen. Die zahlreichen Initiativen handeln dabei oft gemeinsam und stimmen sich intensiv ab. „Das funktioniert so gut, weil sich Vereine und Institutionen regelmäßig in der Rissener Runde treffen“, berichtet Dreessen. Vertreter der Kirche, vom Sportverein, den Schulen, dem Arbeiter Samariter Bund, dem Bürgerverein,



Foto: Pixabay

der Gemeinschaft Rissener Kaufleute und Ehrenamtliche aus weiteren Vereinen und Institutionen kommen alle drei Monate zusammen und besprechen etwa Ideen für das nächste Stadtteilfest oder wie sich eine Demo gegen Rechts organisieren lässt. Dreessen nimmt regelmäßig für die Initiative Zukunftsforum Rissen, welche das nachhal-



Natur vor der Tür. Die Stadt ums Eck.

Die LOTTBEK LODGES sind ein kleines, privates Wohnensemble an der Grenze zu Hamburg-Bergstedt, eingebettet in die einzigartige Wald- und Wasserlandschaft von Hamburgs grünem Norden. Mit vier Doppelhaushälften, einer Stadtvilla und einem Kapitäns Haus bieten sie eine einzigartige Möglichkeit für junge Familien, durch Eigentumserwerb ihren Traum vom eigenen Haus im Grünen zu verwirklichen – mit kurzen Wegen in die City.

040.41 17 25 53
lottbek-lodges.de

Verkauf durch
ZINSHAUSTEAM & KENBO



LOTTBEK  LODGES

tige Handeln im Stadtteil stärken möchte, teil. „Wenn wir bis 2035 klimaneutral werden wollen, müssen wir direkt in den Stadtteilen ansetzen“, umreißt Dreessen seine Motivation als Mitgründer.

Direkt am Rissener Bahnhof steht das Pop-up-Zukunfts- haus der Initiative, welches als eine Art Stadtteilhaus fun- giert. „Hier setzen wir den Sharing-Ansatz ganz praktisch um, fördern die Solidarische Landwirtschaft, tauschen uns mit anderen Rissener Akteuren aus und entwickeln neue Projekte“, schildert Dreessen. So hat die Initiative etwa vor Geschäften Blumenkübel mit heimischen Stauden aufgestellt, um die Straßen zu begrünen und gleichzei- tig Insekten und Vögeln Nahrung und Unterschlupf zu bieten. „Die Rissener engagieren sich für ihren Stadtteil und das meist über verschiedene Institutionen hinweg“,

sagt Dreessen. Ob es nun um einen intensiveren Takt der S-Bahn, den Ausbau der Buslinie, den Ortskern oder die Erweiterung des Wochenmarkts geht.

Auch dafür, dass das spendenfinanzierte Hospiz „Sternen- brücke“, welches unheilbar erkrankte Kinder und Jugend- liche bis zum Tod begleitet, in der Rissener Godeffroy-Vil- la einziehen konnte, haben sich die Anwohner stark gemacht. 2003 konnte die Kinderkrankenschwester und Mitbegründerin Ute Nerge das Hospiz mit dem Regenbo- gen eröffnen. „Der Zusammenhalt funktioniert hier noch wie auf einem Dorf, wenn es drauf ankommt, agieren wir geschlossen“, sagt Thorsten Junge.

Bei dem Rissener Importunternehmer laufen viele Fäden zusammen. Ende der 1980er Jahre hat er die Rissener Runde mit initiiert, gibt außerdem das Online-Stadt- teilmagazin Rissen.de heraus und managt die Volksspielbühne Rissen. Das Theater bringt jedes Jahr drei eigene Inszenierungen auf die Bühne, teils auch auf Plattdeutsch, dazu Gastspiele und betreut ein Kinder- und Jugendtheater. „Wir möchten das Plattdeutsche leben- dig halten, veranstalten aber genau- so Comedy Nights oder führen Kriminalstücke und Komödien auf Hochdeutsch auf“, erklärt Junge, der selbst immer wieder Rollen übernimmt – ehrenamtlich, so wie alle Amateur-Schauspieler, Techni- ker und Bühnenbauer des Hauses. Als erster Regisseur unterstützte Ohnsorg-Schauspieler Otto Schröder die Bühne von Anfang an, noch heute besteht eine enge Kooperati- on mit dem Theater am Heidi-Ka- bel-Platz.



Foto: Joachim Dreessen

Das Zukunftsforum Rissen will den ökologischen Fußabdruck des Stadtteils verringern und das Zusammenleben stärken.

Dr. O. Campe & Co.

Immobilien

seit 1935

Baugrundstück Loogestraße 2 in Hamburg-Eppendorf

zu verkaufen mit Hilfe des Bieterverfahrens

Baugrundstück Eske Wai 6 in Wenningstedt-Braderup auf Sylt

zu verkaufen mit Hilfe des Bieterverfahrens

Weitere Informationen erhalten Sie unter Telefon 040/325432-0 oder jungclas@dr-campe-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner:

Diplom-Kaufmann Dr. Matthias Jungclas

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



Kultur bietet Rissen ebenfalls anderswo: Im Landhaus Michalisen am Grotiusweg befindet sich das Puppenmuseum Falkenstein, welches mit historischen Puppen das bürgerliche Leben vom ausgehenden 18. Jahrhundert bis in die 1960er Jahre darstellt. Immer im Frühjahr wird „das Dorf“ dann zur Kunstmeile. Organisatoren um die Künstlerin Bibi Gündisch stellen mit der Vernissage Rissen-Art in den Schaufenstern der Läden und in der Hamburger Sparkasse spannende Kunstwerke aus der Region aus. Die Johanneskirche wiederum zeigt Filme, veranstaltet Konzerte und Vorträge. Vorträge und Veranstaltungen zu politischen Themen bietet zudem das Haus Rissen, in dem über Sicherheitspolitik, Europa oder Globalisierung diskutiert wird und welches sich der politischen Bildungsarbeit für Schulen aus ganz Deutschland verschrieben hat.



Das Zukunftshaus am Rissener Bahnhof

Foto: Joachim Dreessen

Wer sich in der Freizeit lieber sportlich betätigen möchte, muss sich in Rissen nicht unbedingt aufs Pferd schwingen, sondern kann ebenso gut zum Golfschläger greifen. Der Golfclub am Falkenstein blickt auf eine hundertjährige Tradition zurück, liegt in einem Landschaftsschutzgebiet und führt durch hübsche Heidelandschaften. Auch sonst halten die Risser beim Sport gerne einen Schläger, sei es beim Hockey, Cricket oder Tennis. Zudem ist die Fußballabteilung im Rissener Sportverein stark aufgestellt. „Einen Segelverein haben wir trotz Elblage in Rissen allerdings nicht, vor Ort gibt es keinen Hafen“, berichtet Dreessen. Ansässige Segler bringen ihre Boote auf einem Liegeplatz im benachbarten Wedel oder Blankenese unter.

Bettina Brüdgam



Grundeigentümer-Verband Hamburg

Sprechstunde

Mediation

Foto: pixelio

Sie interessieren sich für Mediation als alternative Möglichkeit der Streitbeilegung und fragen sich, wie so etwas abläuft und ob Ihr Fall sich dafür eignet?

Wir bieten Ihnen dienstags von 16 bis 17 Uhr eine kostenfreie, einführende Mediationsprechstunde an, in der Sie solche Fragen unverbindlich klären können. Die Beratung erfolgt nur nach Terminvergabe.

Weitere Informationen finden Sie unter:
www.grundeigentuemerverband.de/beratung



wiroptimierendeinhaus.de

WIR OPTIMIEREN DEIN HAUS

Bist Du mit Zinsen, politischer Unsicherheit und Bewirtschaftung überfordert?

WIR SIND DEINE LÖSUNG!

PROJEKTENTWICKLUNG ALS SERVICE

- ✓ **Expertenwissen:** Zugang zu unserem Expertenteam mit Erfahrung aus über 100 Transaktionen p.a. zur nachhaltigen Wertsteigerung Deiner Immobilie.
- ✓ **Umfassende Betreuung:** Wir setzen dort an, wo die Hausverwaltung endet – von Leerstandsbekämpfung und Mietenoptimierung bis hin zu energetischen Maßnahmen.

- ✓ **Hebung unentdeckter Potenziale:** Durch Nutzung von Synergien, die über das hinausgehen, was Privatpersonen und Verwaltungen leisten können.
- ✓ **Hol Dir Hilfe:** Wir maximieren Deine Rendite im Bestand und im Verkauf!



Gerlach Immobilien Gruppe

✉ info@gerlachgroup.de

☎ +49-40-60 94 21 964

www.wiroptimierendeinhaus.de



Grundeigentümer-
Verband
Hamburg



© MARKK Foto Paul Schirweg

Vortragsveranstaltung im MARKK, Museum am Rothenbaum

Rechtsanwalt Dr. Kai H. Warnecke,
Präsident von Haus & Grund Deutschland e. V.

„Energiewende und Modernisierungspflichten – worauf sich Eigentümer vorbereiten sollten“

Am Mittwoch, den 12. Juni 2024 um 18 Uhr (Einlass: 17.30 Uhr)
im Großen Hörsaal des Museums am Rothenbaum, Kulturen und Künste der Welt
(ehemals Museum für Völkerkunde)

(Der Eintritt ist frei, eine Anmeldung ist nicht erforderlich)



Rechtsanwalt Dr. Kai H. Warnecke

Dr. Kai H. Warnecke ist Präsident von Haus & Grund Deutschland mit inzwischen über 920.000 Mitgliedern sowie Vizepräsident des Zusammenschlusses der europäischen Eigentümerverbände UIPI, die gemeinsam die privaten Eigentümer gegenüber der EU-Kommission und dem Europäischen Parlament vertreten. Warnecke ist Mitglied im Vorstand des Deutschen Verbands für Wohnungswesen und als Vertreter der Immobilienwirtschaft im Verwaltungsrat der KfW. Nach dem Studium der Rechtswissenschaften wurde er als Rechtsanwalt zugelassen und wurde nach mehreren Stationen bei Haus & Grund Deutschland 2016 zum Präsidenten des Verbandes gewählt.

PaintBus 2023

Wandbemalung realisiert

Durchgang wird zur Hommage an Hamburg

Beim „PaintBus“-Wettbewerb können Schülerinnen und Schüler aus Hamburg alle zwei Jahre ihr künstlerisches Talent unter Beweis stellen. Die besten Gestaltungsentwürfe werden nicht nur auf Bussen des HVV realisiert, die ein Jahr lang im Linienverkehr durch Hamburg fahren. Bei jedem Wettbewerb wählt die Jury auch einen Entwurf aus, der großflächig auf eine Wand aufgetragen wird. 2023 konnte eine Gemeinschaftsarbeit von 23 Schülerinnen und Schülern der Stadtteilschule Bergstedt die Kategorie „Wandbemalung“ für sich entscheiden. Der Gestaltungsentwurf ist in frischen Farben gehalten und würdigt Hamburger Originale wie beispielsweise den Hamburger Michel, das Hamburger Rathaus oder den Sänger Udo Lindenberg. Mit der Unterstützung des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg konnte erfreulicherweise schnell eine passende Wandfläche gefunden werden. Ein Mitglied war im „Hamburger Grundeigentum“ auf den gelungenen Entwurf aufmerksam geworden und bot an, diesen in einem Durchgang in der Sierichstraße zu realisieren, der zum Eigentum des Mitgliedes gehört.

Anfang April 2024 konnten die Schülerinnen und Schüler ihren Entwurf schließlich auf die Wandflächen des Durchgangs übertragen. Angeleitet wurden sie dabei von dem Künstler Kai Teschner, der die Realisierung der Wandbemalungen seit Jahren betreut. Er lobte später die Zielstrebigkeit und das Durchhaltevermögen der Schülerinnen und Schüler. Die Bemalung war nach zwei Tagen und damit außergewöhnlich schnell fertig – und das, obwohl es während der Bemalung viel regnete. Das Ergebnis kann sich sehen lassen: Wo vorher unzusammenhängende Graffiti aufgesprüht waren, finden sich nun zu einem stimmigen Gesamtbild zusammengefügte Hamburg-Motive. Bei der Einweihung des neu gestalteten Durchgangs am 5. April 2024 zeigten sich auch die Eigentümer sowie die in dem Gebäude lebenden Mieterinnen und Mieter äußerst angetan: Es sei jetzt geradezu eine Freude, den Durchgang zu nutzen.

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg

www.grundeigentuemerverband.de



Foto: Nina Kollar

Cläre Bordes (Wettbewerbsleitung, links) und Torsten Flomm (rechts) mit der Eigentümerin des zum Durchgang gehörenden Gebäudes.

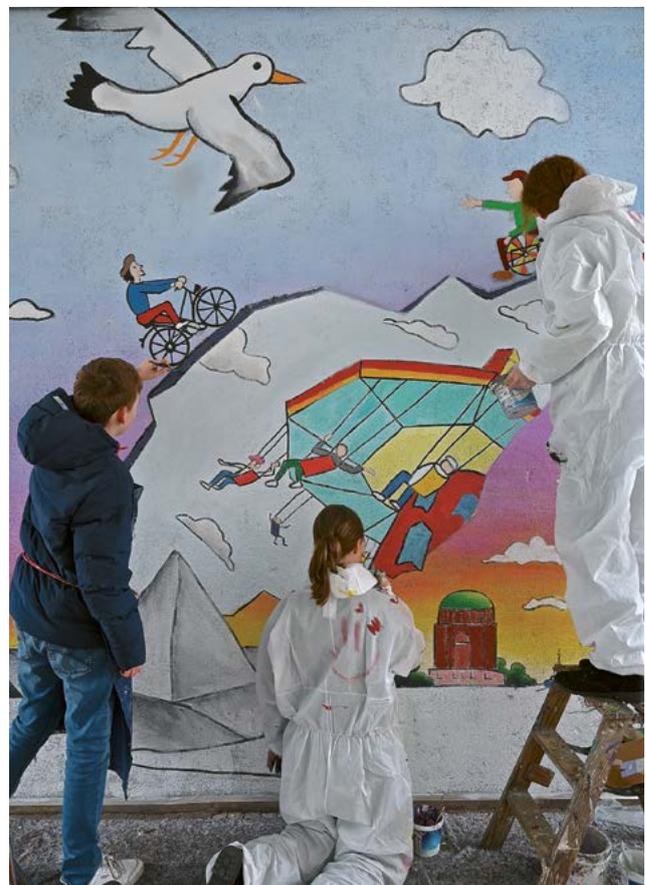


Foto: Juli M.

Der Gemeinschaftsentwurf wurde auch gemeinschaftlich realisiert.

Interview

Europawahlen

„Die EU-Wahlen 2024 sind ein entscheidender Schritt“

Die nächsten Europawahlen finden in Deutschland am Sonntag, den 9. Juni 2024, statt. Auf europäischer Ebene vertritt die UIPI (International Union of Property Owners) die Interessen von Immobilieneigentümern. Ein Interview mit der Generalsekretärin der UIPI Emmanuelle Causse.



Emmanuelle Causse, Generalsekretärin der UIPI

Foto: Emmanuelle Causse

waren diese Flexibilisierungen das Hauptziel der UIPI, und wir haben – im Rahmen der Möglichkeiten – das bestmögliche Ergebnis erreicht.

Mit welchen für Eigentümer relevanten Themen wird sich die UIPI in der nächsten Legislaturperiode beschäftigen?

Natürlich hängt viel von der neuen Zusammensetzung der Europäischen Kommission ab und welche Themenprioritäten diese setzen wird. Es zeichnet sich aber bereits ab, dass wir uns in der nächsten Legislaturperiode mit dem Thema Asbest beschäftigen werden. Hier werden wir uns zum Beispiel dafür einsetzen, dass es keine Sanierungspflicht für Asbest gibt und eine Einkapselung möglich sein sollte, wenn keine Risiken bestehen. Auch die Themen Wärmepumpen und Wasserresilienz beziehungsweise -effizienz könnten uns beschäftigen. Außerdem wird uns der sogenannte Green Deal auch die gesamte nächste Legislaturperiode bis 2029 und noch weit darüber hinaus beschäftigen. Ein Teil dieses Green Deals ist die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD), die uns in dieser Legislaturperiode viel Kraft und Nerven gekostet hat – aber bei der wir auch viele Erfolge erzielen konnten.

Welche Erfolge waren das?

Die endgültige Fassung näherte sich dem Standpunkt des Rates an, der die Mitgliedstaaten vertritt. Vor allem bei den sogenannten Minimum Energy Performance Standards, kurz MEPS (Artikel 9), hat die UIPI viele Erfolge erzielt. In dem sehr langwierigen Verhandlungsprozess haben wir erreicht, dass die MEPS nun ein freiwilliges Instrument sind, das die Mitgliedstaaten anwenden können, um die Ziele im Wohnungssektor zu erreichen. Es wird nun der gesamte Gebäudebestand betrachtet, der allgemeine Reduktionsziele erfüllen muss: Bis 2030 soll der durchschnittliche Primärenergieverbrauch von Wohngebäuden im Vergleich zum Jahr 2020 um 16 Prozent und bis 2035 um 20 bis 22 Prozent sinken. Im Endeffekt

Wie geht es nun mit der EPBD weiter?

Auf europäischer Ebene ist der Gesetzgebungsprozess seit April beendet. Nun ist es an den Mitgliedstaaten, die Richtlinie in nationales Recht umzusetzen. Die Frist für die Umsetzung beträgt 24 Monate nach Inkrafttreten.

Die Mitgliedstaaten müssen nun nationale Renovierungsfahrpläne im Einklang mit den Reduktionszielen für 2030 und 2040 erarbeiten – bis schließlich im Jahr 2050 der Gebäudebestand emissionsfrei sein soll. Außerdem müssen die Mitgliedstaaten sicherstellen, dass mindestens 55 Prozent der Senkung des durchschnittlichen Primärenergieverbrauchs durch die Renovierung von Wohngebäuden mit der schlechtesten energetischen Leistung erreicht werden.

Lässt sich schon ein Trend erkennen, wie sich die Zusammensetzung des Europäischen Parlamentes ändern wird?

Prognosen sind schwierig, aber es sieht so aus, dass die Grünen (The Greens/EFA) etwas verlieren, die Konservativen (EPP – European People's Party Group) weiterhin stark bleiben und die Sozialisten (S&D – Socialists & Democrats) ebenfalls leichte Verluste haben könnten. Außerdem rechnen wir mit einem Rechtsruck. Wenn der politische Wille da ist, mehr für den Klimaschutz im Gebäudesektor zu regeln, müssen auch Kostenbelastungen und soziale Härten beachtet werden. Die Partei, die sich in der Vergangenheit neben Klimaschutz und Wirtschaftsinteressen auch offen für die Sorgen und Nöte der privaten Eigentümer gezeigt hat, ist die EPP. Auch die FDP-Abgeordneten im Europaparlament, die Teil der Renew-Europe-Fraktion sind, haben die mit dem Kommissionentwurf verbundene Kostenbelastung für private Eigentümer im Blick behalten und um flexiblere Regelungen gerungen.

Das Interview führte
Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Wohnungsmarkt in Deutschland

Die Zukunft des Wohnens

Einsichten aus dem Mikrozensus 2022

Im Zusatzprogramm „Wohnen in Deutschland“ des Mikrozensus wurden im Jahr 2022 rund 1 Prozent der Haushalte in Deutschland zu Themen rund ums Wohnen befragt. Die Ergebnisse, die im ersten Quartal dieses Jahres veröffentlicht wurden, zeichnen ein umfassendes Bild des Wohnungsmarktes in Deutschland, das sowohl die Verhältnisse der Mieter- und Eigentümerhaushalte als auch spezifische Details zu Energieversorgung, Mietpreisen und Vermietergruppen unter die Lupe nimmt.

Fast 60 Prozent der Haushalte, die im Rahmen der Mikrozensus-Zusatzerhebung befragt wurden, leben zur Miete. Dieses Ergebnis unterstreicht die Bedeutung des Mietsektors im deutschen Wohnungsmarkt. Die Eigentümerquote steigt mit zunehmendem Alter, während jüngere Haushalte vermehrt zur Miete wohnen. Auch der Anteil von Singles und Paaren, die zur Miete leben, ist höher, während Familien mit Kindern vermehrt in die eigenen vier Wände ziehen.

Energieversorgung und Nachhaltigkeit

Bei der Energieversorgung der Gebäude in Deutschland spielt Gas noch immer die zentrale Rolle, sowohl bei der Beheizung als auch bei der Warmwasserbereitung. Dies stellt nicht nur eine Herausforderung für die Energiewende dar, sondern wirft auch Fragen hinsichtlich der Umsetzung der im Gebäudeenergiegesetz verankerten Ziele auf. Eine gut ausgestaltete kommunale Wärmeplanung gewinnt somit nochmals an Bedeutung, da fossile Energien auf Basis von Kohle, Öl und Erdgas in Deutschland heute noch bis zu 80 Prozent der Energieversorgung ausmachen. Auch die Zukunft der Gasverteilernetze bei der Transformation bis 2045 sollte vor diesem Hintergrund zunehmend in den politischen Fokus rücken.

Mietpreise und Wohnungsgrößen

Die Untersuchung zeigt, dass Nettokaltmieten in ländlichen Regionen am niedrigsten sind, während die höch-

sten Mieten in den Top-7-Metropolen zu finden sind. Die Mietpreise bewegen sich je nach Region durchschnittlich zwischen 6,10 und 9,40 Euro pro Quadratmeter. Dabei sind die Mieten in städtischen Kreisen höher als in kreisfreien Großstädten.

Mieterhaushalte leben überwiegend in mittelgroßen Mehrfamilienhäusern, wobei etwa zwei Drittel der Mietwohnungen in Gebäuden vor 1979 errichtet wurden. Angesichts der angestrebten Klimaneutralität im Gebäudesektor müssen sich viele Mieter von nicht-sanierten Gebäuden auf umfangreiche Modernisierungsarbeiten in ihren Wohnhäusern einstellen. Dies bedeutet insbesondere für private Vermieter, die den größten Teil der Mietwohnungen in Deutschland zur Verfügung stellen, eine Herausforderung: Häufig besitzen sie nur wenige Wohnungen und es ist ihnen meist nicht möglich, ein gesamtes Mehrfamilienhaus für die Modernisierung zu entmieten und den Mietern Alternativwohnungen anzubieten. Daher sind Modernisierungen, die wohnungsweise und in kleinen Etappen durchgeführt werden, oft die einzige Option, um die Energieeffizienz der Immobilien schrittweise zu verbessern.

Vermietergruppen und Mietbelastung

Private Vermieter bieten ihre Wohnungen im Schnitt für dieselben Preise an wie öffentliche Einrichtungen und sind somit günstiger als privatwirtschaftliche Unternehmen. Diese Thematik gewinnt insbesondere in der Debatte über den Einfluss privater Vermieter auf den Wohnungsmarkt an Bedeutung, da diese Gruppe tendenziell zu einer Mäßigung der Marktdynamik beiträgt. Die Erkenntnisse aus der Befragung unterstreichen somit die Wichtigkeit, geeignete Rahmenbedingungen zu etablieren, die private Vermieter in ihrer Rolle bestärken und unterstützen.

Jakob Grimm

www.hausundgrund.de

Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM
6/2024: 05.05.2024
Anzeigenannahme: elbbüro,
Stefanie Hoffmann,
Tel. (040) 33 48 57 11,
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

 **Hausmann®**
Hausverwaltung

Wir lassen Sie nicht im Regen stehen und bieten Ihnen die WEG-, Sonderigentums- oder Mietverwaltung an.
Tel: (040) 529 600 48 

Pflegeheim zu verkaufen
Schleswig-Holstein,
Metropolregion Hamburg,
ca. 50 Pflegeplätze,
seit Jahrzehnten etabliert.
Email: pflegeheim-sh@t-online.de

Mietwohnung in Altona gesucht!
Glück in der Liebe, doch mit Distanz (Berlin-HH).
Zuverlässiges & nettes Paar im mittleren Alter sucht dringend eine gemeinsame Wohnung (hell/ ca. 75qm / gerne Altbau)
Mobiltelefon 0157 58196325

Wärmedämmung

Gut isoliert

Mögliche und verpflichtende Maßnahmen

Wer sein Einfamilienhaus energetisch sanieren möchte, sollte auch das Thema Wärmedämmung in den Blick nehmen. Besonders bei unsanierten Altbauten kommt es im Winter oft zu großen Wärmeverlusten, weil Bauteile wie die Fassade, das Dach oder die Kellerdecke entweder gar nicht oder nur unzureichend isoliert sind. Aber auch im Sommer macht sich eine fehlende oder unzureichende Dämmung bemerkbar. So kann Hitze leichter ins Gebäudeinnere gelangen und die Raumtemperatur erhöhen. Während also im Winter viel Heizenergie nötig ist, um die Innenräume warm zu halten, muss im Sommer zusätzlicher Strom erzeugt werden, um für Abkühlung zu sorgen. Sowohl das Heizen als auch der Betrieb etwa einer Klimaanlage erhöht die Energiekosten und wirkt sich negativ auf den CO₂-Ausstoß des Gebäudes aus.

Ein ungedämmter Altbau verliert in der Regel bis zu 35 Prozent der erzeugten Wärme über die Fassade. Mit einer Fassadendämmung lässt sich der Wärmeverlust im Schnitt um 22 Prozent reduzieren. Grundsätzlich sind die Einspareffekte bei einem ungedämmten Altbau wesentlich höher als bei einem Gebäude, das bereits wärmeisoliert ist. Das liegt daran, dass die ersten Zentimeter Dämmung grundsätzlich die größten Energiespareffekte bringen. Wird eine ungedämmte Außenwand beispielsweise mit einer zehn Zentimeter dicken Dämmschicht versehen, sinkt der Wärmedurchgangskoeffizient, auch U-Wert genannt, um mehr als 85 Prozent. Verfügt die Wand hingegen schon über eine zehn Zentimeter dicke Dämmschicht, die nachträglich auf 20 Zentimeter verstärkt wird, sinkt der U-Wert lediglich um weitere 6 Prozent. Es ist folglich falsch, zu denken, dass sich mit der Verdoppelung der Dämmstoffdicke automatisch auch die Dämmwirkung verdoppelt. Trotz des hohen Einsparpotenzials kann die Fassadendämmung nicht bei allen Gebäuden problemlos umgesetzt werden – bei Denkmalschutz und in Gebieten mit städtebaulicher Erhaltungsverordnung etwa gelten besondere Regelungen.

Auch eine Dachdämmung kann zu deutlichen Energieeinsparungen führen – immerhin gehen bei ungedämmten Altbauten 15 bis 20 Prozent der erzeugten Wärme über das Dach verloren. Das Einsparpotenzial liegt bei durchschnittlich 15 Prozent. Eine Dachdämmung lohnt sich vor allem, wenn das Dachgeschoss beheizt ist. Sollte dies nicht der Fall sein, kommt alternativ die Dämmung der obersten Geschossdecke in Betracht. Unter bestimmten Umständen sind Eigentümer sogar gesetzlich dazu verpflichtet, entweder das Dach oder die oberste Geschossdecke zu dämmen. Das ist der Fall, wenn Dach beziehungsweise Obergeschossräume vier Monate im Jahr auf mindestens 19 Grad Innentemperatur beheizt werden. Gemäß § 47 Gebäudeenergiegesetz (GEG) müssen oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2_2013-02 genügen, so gedämmt werden, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin (W/(m²·K)) nicht überschreitet. Wenn das Dach jedoch bereits einen Wärmedurchgangskoeffizienten von maximal 0,90 W/(m²·K) aufweist, besteht hingegen keine Dämmpflicht.

Sofern der eigene Keller nicht beheizt ist, besteht in der Kellerdeckendämmung eine weitere Möglichkeit, den Wärmeverlust zu reduzieren. Hier liegt das Einsparpotenzial bei 10 Prozent. Anders als bei der Fassade, beim Dach und bei der obersten Geschossdecke lässt sich diese Dämmmaßnahme auch in Eigenleistung durchführen. Grundsätzlich gilt: Wenn mehr als zehn Prozent einer Bauteilgruppe verändert werden, sind Vorgaben an die energetische Qualität dieser Bauteile einzuhalten. Welche Dämmmaßnahmen für das eigene Haus sinnvoll sind, hängt vom energetischen Zustand des Gebäudes ab. Eigentümer sollten sich daher an einen zertifizierten Energieberater wenden, um den Ist-Zustand ihres Gebäudes zu ermitteln und passende Maßnahmen zu identifizieren.

Mehr zum Thema Wärmedämmung finden Sie auch unter www.hamburg.de/energetisch-sanieren.

KefaRid
Physikalische Schimmelprophylaxe

Nie mehr Schimmel

Mit intelligenten KEFA-Farben
bleiben Wände immer trocken.

Physik ohne Gift

045261706 | 0407223077 | www.kefasystem.com

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Treibhausgasemissionen reduzieren

Mietwohngebäude

IFB Hamburg gewährt Zuschüsse

Die Stadt Hamburg will 2045 klimaneutral sein. Um das zu erreichen, müssen auch die Treibhausgasemissionen im Wohngebäudesektor drastisch gesenkt werden. Dafür müssen vor allem ältere Bestandsgebäude energetisch modernisiert werden. Um Eigentümer finanziell bei der Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen zu unterstützen, stellt die Stadt Hamburg über die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) Fördergelder zur Verfügung. So gibt es zum Beispiel Zuschüsse für energetische Modernisierungsmaßnahmen, die im Rahmen des Klimaschutzprogramms an Mietwohngebäuden durchgeführt werden (Modernisierung A). Voraussetzung für die Förderung ist, dass das betreffende Mietwohngebäude sich in Hamburg befindet und über mindestens drei Wohneinheiten verfügt. Die Baugenehmigung muss zudem älter als 20 Jahre sein. Auch Wohneinrichtungen gemäß § 2 Absatz 4 Hamburgisches Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz (HmbWBG) fallen unter die Förderung. Antragsberechtigt sind sowohl die Eigentümerin oder der Eigentümer als auch Erbbauberechtigte. Förderfähig sind alle energetischen Modernisierungsmaßnahmen, durch die sich die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes um mindestens 20 Prozent verbessert. In diesem Zusammenhang ist ein schlüssiges energetisches Gesamtkonzept vorzulegen.

Die Förderung ist modular aufgebaut und erfolgt in Form eines Einmalzuschusses. Es gibt eine Basisförderung je Wohneinheit sowie verpflichtende Grundmodule, ohne die eine Förderung nicht möglich ist. So muss eine Energieberatung bei einer von der IFB Hamburg autorisierten Energieberaterin oder einem Energieberater erfolgen und ein Testat einer oder eines von der IFB Hamburg autorisierten energetisch Qualitätssichernden vorliegen. Die Förderhöhe richtet sich nach dem erreichten energetischen Standard. Mindestanforderung (Stufe 1) ist ein Energiebedarf von $\leq 90 \text{ kWh/m}^2\text{a}$. Je höher die erreichte Einsparung und je besser die Stufe, desto höher fällt der Zuschuss aus. Insgesamt gibt es acht Stufen. Die Zuschusshöhe der Stufen eins bis vier richtet sich nach der erreichten Einsparung (Jahres-Endenergiebedarf und Jahres-Heizwärmebedarf) auf Grundlage der energetischen Bilanzierungen. Bei den höheren Stufen bemisst sich die Zuschusshöhe auf Basis der Wohnfläche. Optional kann die Förderung auch mit einer Mietpreisbindung über sechs beziehungsweise zehn Jahre kombiniert werden. Die Option einer Förderung mit Mietpreisbindung erhöht die

Förderung um etwa 50 Prozent. Zu den Grundmodulen können frei wählbare Ergänzungsmodule hinzugewählt werden, für die es zusätzliche Zuschüsse gibt. Dazu gehören der Einbau von Lüftungsanlagen, die Verwendung von nachhaltigen Dämmstoffen, die Innendämmung bei schützenswerter Fassade sowie der Erhalt und die Rekonstruktion von Backsteinfassaden. Die Wiederherstellung oder der Erhalt von Backsteinfassaden wird nur gefördert, wenn diese Maßnahme im Rahmen der sogenannten Qualitätssicherung Backstein vereinbart oder von der für den Denkmalschutz oder der Stadtplanung zuständigen Stelle gefordert wurde.

Das Klimaschutzprogramm für Mietwohngebäude der IFB Hamburg ist kombinierbar mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude über die KfW oder das Bafa und weiteren IFB-Förderangeboten, zum Beispiel die Programme Erneuerbare Wärme für Heizungsmodernisierungen oder Gründachförderung. Eine Förderung ist generell ausgeschlossen, wenn ohne Zustimmung der IFB Hamburg mit einer Maßnahme begonnen wird.

Weitere Informationen zur energetischen Modernisierung von Mietwohnungen (Mod. A) finden Sie unter www.ifb-hh.de in der Rubrik „Immobilienwirtschaft“ unter „Mietwohnungen modernisieren/Energetisch modernisieren“.

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

KIELPINSKI & Co.
 IMMOBILIEN GMBH & Co. KG

Wie viel ist meine Immobilie wert?

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



FACHKOMPETENZ SEIT 1999
 VIELFACH AUSGEZEICHNET

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

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

Rissen: Jahreshauptversammlung

Termin: Mittwoch, den 8. Mai 2024 um 18 Uhr

Ort: Seniorentreff des Arbeiter-Samariter-Bundes,
Rissener Dorfstraße 40, 22559 Hamburg

Tagesordnung (Auszug):

1. Vortrag von Rechtsanwalt Ulf Schelenz, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg zum Thema „Streit am und über den Gartenzaun“

Altona: Jahreshauptversammlung und Vortragsveranstaltung

Termin: Montag, den 13. Mai 2024 um 18 Uhr

Ort: Altonaer Hanse Villa, Max-Brauer-Allee 24,
22765 Hamburg

Tagesordnung (Auszug):

Vortrag von Rechtsanwalt Ulf Schelenz, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg zum Thema „Streit am und über den Gartenzaun“

Vor der Veranstaltung wird ein kleiner Imbiss inklusive Getränke gereicht.

Billstedt: Jahreshauptversammlung

Termin: Dienstag, den 28. Mai 2024 um 19 Uhr

Ort: Hotel Panorama, Billstedter Hauptstraße 44,
22111 Hamburg-Billstedt

Tagesordnung (Auszug):

Erfahrungsaustausch und Diskussion über
– Dichtigkeitsnachweis Abwasserleitungen
– Gebäudeenergiegesetz

Zur Stärkung wird ein Imbiss gereicht.

Wellingsbüttel: Stadtrundgang „Treppenhäuser von Kontorhäusern in der Innenstadt“

Termin: Montag, den 17. Juni 2024 von 15 bis 17 Uhr

Kosten: Mitglieder 7,50 Euro, Gäste 10,00 Euro

Anmeldung: Per E-Mail an wellingsbuettel@grundeigentuemerverband.de

Die Teilnehmerzahl ist begrenzt, der Treffpunkt wird in der Anmeldebestätigung mitgeteilt.

Eidelstedt: Besuch des Deutschen Elektronen-Synchrotron (DESY)

Termin: Freitag, den 7. Juni 2024 um 16 Uhr

Ort: DESY, Notkestraße 85, 22607 Hamburg

Wichtige Informationen:

Der Besuch dauert insgesamt zwei bis drei Stunden. Die Tour zu den Experimentierstätten ist etwa 1,5 Kilometer lang und führt größtenteils über Außengelände und viele Treppen.

Anmeldung: Verbindlich bis spätestens 24. Mai 2024 per E-Mail an info@haus-und-grund-eidelstedt.de oder telefonisch unter 040/57 67 77 (Montag bis Donnerstag 15 bis 18 Uhr)

Stellingen-Langenhelde: Sommerausfahrt

Termin: Samstag, den 8. Juni 2024 von 8 bis 18 Uhr

Ort: Freilicht-Museum Molfsee bei Kiel

Programm:

- 8.15 Uhr: Abfahrt in Stellingen
- Gegen 10 Uhr: Frühstücksbuffet mit Aussicht auf den Nord-Ostsee-Kanal
- Gegen 12 Uhr: Führung im Freilicht Museum Molfsee
- Anschließend ist genug Zeit, das Museumsgelände auf eigene Faust zu erkunden und dabei vielleicht bei Emil & Lies'chen im Jahr 100 Haus Café Kaffee und Kuchen zu genießen.
- Gegen 18 Uhr: Ankunft in Stellingen

Kosten: 72 Euro pro Person

Anmeldung: Bis zum 17. Mai 2024 bei Frau Lange oder Herrn Lange telefonisch unter 040/540 27 59 oder per E-Mail an stellungen@grundeigentuemerverband.de

Lokstedt: Flussfahrt auf Aller und Weser ab Verden

Termin: Sonntag, den 16. Juni 2024 ab 9 Uhr

Programm:

- 11.30 Uhr Mittagessen in der Waldgaststätte Eckernworth
- 14.30 Uhr Schifffahrt ab Verden
- 18 Uhr Abendbrot im Heidenauer Hof
- 20.15 Uhr Ankunft in Schnelsen/Niendorf

Kosten: 50 Euro und 55 Euro für Gäste.
Getränke müssen selbst bezahlt werden.

Kartenverkauf: 22. bis 24. Mai 2024 ausschließlich im Büro der Firma Richard E. Maier, Tibarg 32 b, täglich ab 10 Uhr

1

Online-Seminar: Der aktive Verwaltungsbeirat

Welche Aufgaben, Pflichten und Kompetenzen hat der Verwaltungsbeirat, etwa bei der Erstellung der Jahresabrechnung? Und welche Voraussetzungen gelten für die Bestellung (und Abwahl) der Beiratsmitglieder und wie ist deren Miteinander mit der WEG-Verwaltung und innerhalb des Beirates rechtlich ausgestaltet?

Diese und weitere Fragen werden in dem Webinar beleuchtet, etwa Möglichkeiten zur Delegation von Entscheidungsbefugnissen der Eigentümer auf den Beirat, Kompetenzen bei der Einberufung zur Eigentümerversammlung oder bei der Vertretung der Gemeinschaft gegenüber der Verwaltung beleuchtet. Von praktischer Relevanz für einen „aktiven Verwaltungsbeirat“ sind ferner Fragen rund um Vergütung, Haftung oder einen Entlastungsbeschluss.

Termin: Mittwoch, den 15. Mai 2024 von 15 Uhr bis 16.30 Uhr

Themen:

- (Ab-)Wahl des Beirats
- Innere Ordnung
- Gesetzliche Rechte und Pflichten
- Überwachung/Kontrolle der WEG-Verwaltung
- Mitwirkung bei der laufenden Verwaltung
- Delegation von Entscheidungsbefugnissen
- Haftung und Entlastung

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

Kosten: 90 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

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



HEUTE:
Grund 15:
Wir sorgen für
effizientes Arbeiten.

2024:
24 Gründe für
IMMOWARE24
 Immobilien einfach online verwalten.

Kostenloses Webinar am 21.06. nicht verpassen:
Mit Immoware24 die
Effizienz steigern!

Erleben Sie einen kleinen Einblick in unsere Effizienz-Features und erfahren Sie, wie leicht es sein kann, den Arbeitsalltag produktiver und nachhaltiger zu gestalten.

Hier für das kostenlose & unverbindliche Webinar anmelden:
www.immoware24.de/24-effizienz

Entdecken Sie unsere Effizienzfeatures, dank derer Sie Ihren Arbeitsalltag optimieren können.

Ob unsere zahlreichen Mustervorlagen oder der KI-basierte Posteingang. Ob unser Ticketsystem mit KI-basiertem Anrufbeantworter oder die digitale Unterschrift für Dokumente aller Art. Oder unsere E-Postbrief-Funktion und sämtliche Features in unserem Portal24.



GESCHÄFTSSTELLEN

Hamburg-Bergedorf

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

Hamburg-Blankenese

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

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

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

Hamburg-Rahlstedt

Schweriner Straße 27, 22143 Hamburg
Telefon: 040-677 88 66, E-Mail: info@hug-rahlstedt.de
Internet: www.hug-rahlstedt.de
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag, Mittwoch, Freitag 9 – 14 Uhr
Dienstag und Donnerstag 13 – 18 Uhr
Persönliche und telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe
Montag bis Donnerstag 18 – 20 Uhr
Weitere Beratungen telefonisch nach Terminvergabe
Termine telefonisch unter 040-677 88 66
Am Freitag, den 10. Mai 2024 bleibt die Geschäftsstelle geschlossen.

Hamburg-Sasel

Saseler Chaussee 193, 22393 Hamburg
Telefon: 040-601 05 35 Fax: 040-601 05 84
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag – Donnerstag 9 – 12 Uhr und 13 – 17 Uhr
Freitag 9 – 12 Uhr und 13 – 15 Uhr
Persönliche und telefonische Rechtsberatung, Bau-, Steuer-, Wertermittlungs- und Verkaufsberatung sowie Mediation nach Terminvergabe unter 040-601 05 35
Dienstag 19 – 21 Uhr
Am Freitag, den 10. Mai 2024 bleibt die Geschäftsstelle geschlossen.
Vom 21. Mai bis einschließlich 25. Juni 2024 ändern sich die Geschäftszeiten wie folgt:
Montag, Mittwoch, Donnerstag, Freitag 9 – 12 Uhr
Dienstag 13 – 17 Uhr

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

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

Rechtsberatung

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

Rechtliche Kurzberatung

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

Bautechnische Beratung

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

Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

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

Gartenberatung

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

Mediationsberatung

(telefonisch nach Terminvergabe)
Dienstag 16 – 17 Uhr

Steuerberatung

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

Energieberatung

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

Umwelt, Gebäude- und Anlagentechnik

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

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

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

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

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

Eidelstedt (Alte Elbgaustraße 12, 22523 Hamburg): An jedem zweiten und vierten Mittwoch im Monat 17 – 18 Uhr persönliche Rechtsberatung ohne Voranmeldung. Keine Beratung am 22. Mai 2024.

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

FACHLITERATUR



Betriebskosten wirksam vereinbaren und erfolgreich umlegen

Von Dr. Carsten Brückner, 10. Auflage 2024, ISBN 978-3-96434-040-5

Betriebskosten sind für Vermieter Arbeit ohne Lohn: Verursacht werden die Kosten vom Mieter, bei dem der Vermieter sie für Dritte – wie dem Staat und den Versorgungsunternehmen – einkassieren

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

Preis: 14,95 Euro

Die Mietfibel. Ein Leitfaden für Vermieter

Von Gerold Happ, 7. Auflage 2024, ISBN 978-3-96434-041-2

Die Mietfibel beinhaltet alle grundlegenden Informationen, die ein Vermieter für die Vermietung von Wohnraum benötigt. Ergänzt wird die Darstellung durch eine Vielzahl von Praxistipps, die dem Vermieter die Vermietung erleichtern. Ein Schwerpunkt liegt auf der Darstellung der erfolgreichen Wohnungsvermarktung, dem Schutz vor Mietnomaden und der Wohnungsübergabe. Auch die typischen Schwierigkeiten in einem laufenden Mietverhältnis werden thematisiert. Von der Zahlung der Miete, über die Abrech-

nung der Betriebskosten bis hin zum ordnungsgemäßen Gebrauch der Wohnung durch den Mieter: Wer darf in die Wohnung einziehen? In welchem Umfang ist die Tierhaltung gestattet und kann die Wohnung als Büro genutzt werden? Daneben werden die Möglichkeiten der Mieterhöhung erläutert und über die Beendigung des Mietverhältnisses informiert. Des Weiteren gibt es praktische Informationen zum Auszug und der Wohnungsrückgabe.

Preis: 16,95 Euro

Energetische Sanierung in der Eigentümergemeinschaft

Von Eva Kafke, 1. Auflage 2022, ISBN 978-3-7471-0547-4

Dieser Ratgeber von Stiftung Warentest enthält alle nötigen Informationen für die energetische Sanierung in der Wohnungseigentümergeinschaft von der Beschlussfassung über Finanzierung und Planung bis hin zu Umsetzung und Gewährleistung. Wie das Projekt gut startet, viele überzeugt und am Ende alle profitieren, wird anhand vieler praktischer Beispiele in diesem Buch erklärt. Dabei werden auch juristische, bautechnische, ökologische und finanzielle Aspekte berücksichtigt.

Preis: 39,90 Euro

Alle Bücher und Broschüren sind
im Online-Shop erhältlich

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie B.

Die beiden afghanischen Schwestern Sa. und Si. wünschen sich nichts mehr, als gemeinsam in eine eigene Wohnung zu ziehen. Ihre Eltern sowie ihre jüngeren Geschwister wohnen bereits in einer eigenen Wohnung im Hamburger Osten. Unter der Woche sind die beiden stark in ihren C1-Sprachkurs involviert und Si. macht aktuell ein Praktikum in der Hamburger Bürgerschaft – sie ist gelernte Politikwissenschaftlerin. Als gelernte Allgemeinmedizinerin möchte Sa. schnellstmöglich wieder in ihrem alten Beruf praktizieren. Sobald sie sich den dafür benötigten (deutschen) Wortschatz erarbeitet hat, wird das wieder möglich sein. Viel Zeit bleibt da nicht, aber am Wochenende erkunden die beiden am liebsten gemeinsam oder mit der gesamten Familie die Hamburger Umgebung. Als weitere Hobbies vereint die beiden das Lesen und die Musik.

Die zwei Schwestern werden von zwei ehrenamtlich engagierten Wohnungslots_innen begleitet, Frau K. und Herrn S. Beide wurden von der Wohnbrücke Hamburg geschult, um die beiden bestmöglich beim Schritt in die erste eigene Wohnung zu unterstützen. Frau K. und Herr S. würden

der Familie auch in einem bestehenden Mietverhältnis weiterhin zur Seite stehen. Genauso steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietenden in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung. Besitzen Sie eine Wohnung ab zwei Zimmern in Hamburg mit einer Bruttokaltmiete von maximal 797,64 Euro und würden die beiden Schwestern gerne kennenlernen? Oder haben Sie vielleicht eine Wohnung, die für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



Wohnbrücke Hamburg

Lawaetz-wohnen&leben gGmbH

Tel.: 040/334 659 033

Fax: 040/334 659 015

wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de

www.wohnbruecke-lawaetz.de

Hamburger Mietvertrag

Generalüberholung

Die wichtigsten Änderungen im Überblick

Im Mai 2024 wird er endlich erscheinen, der Hamburger Mietvertrag im neuen Gewand. Wir haben uns viel Zeit genommen und den Vertrag grundlegend überarbeitet.

Der Vertrag wurde geschlechtsneutral formuliert. Die im Gesetz verwendeten Begriffe „Vermieter“ und „Mieter“ wurden in „vermietende Partei“ und „mietende Partei“ geändert. Wir haben im Interesse der Lesbarkeit weitestgehend auf Doppelpunkte und vollständig auf Gendersternchen verzichtet.

Der Hamburger Mietvertrag konnte schon immer auch für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften verwendet werden. Als vermietende Partei können Sie zukünftig unter § 1 ankreuzen, was sie vermieten wollen. Darüber hinaus wurden beispielsweise folgende Änderungen vorgenommen:

Erstmals wurden in § 9 Ziffer 3 als sonstige Betriebskosten die Kosten für die Wartung und den Betrieb von Gründächern und Dächern vereinbart.

Unter § 12 besteht jetzt die Möglichkeit, für die Mietsicherheit etwa die Verpfändung eines Sparbuches zu vereinbaren.

Ob die vermietende Partei oder die mietende Partei die Wegereinigung und den Winterdienst oder die Treppenhausreinigung vorzunehmen hat, muss nicht mehr gesondert unter § 30 vereinbart werden. Sie haben nun die Wahl, die zur Ausführung der Reinigungspflichten zuständige Partei bei § 13 anzukreuzen.

Wir haben in § 27 Absatz 3 erstmalig zu Gunsten der vermietenden Partei geregelt, dass die Rückgabe der Räume spätestens am letzten Tag des Mietverhältnisses bis 18 Uhr zu erfolgen hat.

Auch die Online-Version des Hamburger Mietvertrags wurde grundlegend überarbeitet.

Das Ausfüllen des Mietvertrags wurde wesentlich einfacher gestaltet. Es kann beim Ausfüllen mühelos in der Auswahlleiste der Felder vor- und zurückgesprungen werden. Durch das Auswählen bestimmter Vorgaben fallen andere Auswahlmöglichkeiten weg. Diese werden im ausgedruckten Vertrag nicht mehr angezeigt. Die Nummerierung der einzelnen Paragraphen bleibt jedoch erhalten.

Das Sepa-Lastschriftmandat ist nicht mehr in den Text des Online-Mietvertrags eingebunden, sondern separat auszufüllen. Die Vorgaben aus dem Mietvertrag werden automatisch in das Dokument übernommen. Auch bei gleichzeitigem Abschluss eines Garagenmietvertrags werden die Daten aus dem Wohnraummietvertrag übertragen. Bei fehlenden oder fehlerhaften Eingaben werden Sie vor der endgültigen Erstellung des Vertrags automatisch an die Stelle des Fehlers im Vertrag geleitet, um diesen Fehler schnell beheben zu können.

Bei rechtlichen Fragen zum Mietvertrag stehen wir Ihnen wie immer gerne im Rahmen der Rechtsberatung zur Verfügung. Technische Fragen zum Ausfüllen des Online-Mietvertrags gibt Ihnen der Online-Support des Grundeigentümergeverbandes.

Wohnflächenberechnung



Autoren: RA Dr. Kai H. Warnecke/Julia Wagner. 5. Auflage 2021, 10,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,50 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-023-8

Die Wohnfläche ist eine der wichtigsten Eigenschaften einer Wohnung. Mietinteressenten sondieren und sortieren Wohnungsangebote in der Regel schon im ersten Schritt auch nach der Wohnfläche in Exposé oder Inserat. Vermieter brauchen die Fläche häufig als Berechnungsgrundlage für die Betriebskostenabrechnung. Und auch auf die Miethöhe hat die Wohnfläche erhebliche Auswirkungen: Maßgeblich für die ortsübliche Vergleichsmiete ist der Preis pro Quadratmeter. Diese Broschüre informiert über die Wohnflächenverordnung und gibt eine detaillierte Anleitung zur Berechnung der Wohnfläche mit vielen praktischen Tipps.

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

Konfliktlösung rund ums Eigentum

Mediation

Beratungsangebote

Es gibt viele Gründe, warum etwa Nachbarn, Wohnungseigentümer oder Mietvertragsparteien miteinander in Streit geraten können. Häufig ist der Weg bis zur gerichtlichen Auseinandersetzung nicht weit. Ein Gerichtsverfahren ist jedoch nicht nur kostspielig, sondern schädigt das Verhältnis der Streitparteien oft so nachhaltig, dass anschließend kein normaler Umgang mehr möglich ist.

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg unterstützt seine Mitglieder in diesem Zusammenhang mit kostengünstigen Mediationsmöglichkeiten. Dafür stehen ausgebildete Mediatoren bereit, die in einer oder mehreren Sitzungen ein Mediationsverfahren auf neutralem Boden ausführen. Interessierte Mitglieder können sich in der Mediationsprechstunde vorab kostenfrei und unverbindlich näher über die Mediation als alternative Form der Streitbeilegung informieren. In der Beratung werden das Verfahren und die Hintergründe vorgestellt und geprüft, ob der bestehende Konflikt sich überhaupt für eine Mediation eignet.

Ein Mediationsverfahren kann schneller zu einem Ergebnis führen als ein Gerichtsverfahren und ist im Schnitt auch kostengünstiger. Zudem sorgt es für Frieden, da die Parteien ihren Konflikt selbst und einvernehmlich regeln und lösen. Ausführliche Informationen zum Ablauf und zu den Kosten einer Mediation finden Sie unter www.grundeigentuemerverband.de in der Rubrik „Beratung“.

Bautechnische Beratung vor Ort

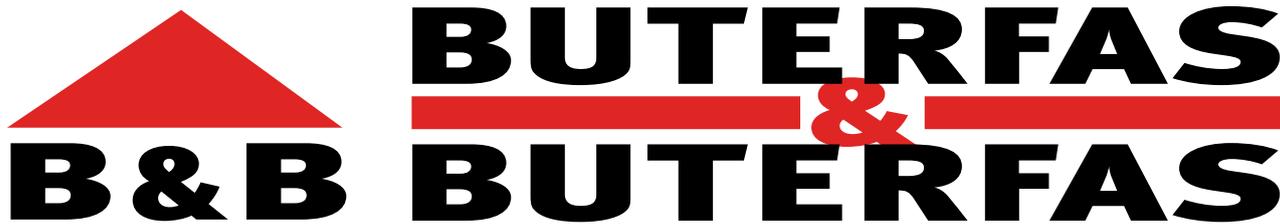
Preisanpassung

Neue Konditionen für Mitglieder

Zum 1. Juli 2024 werden die Bruttopreise für die bautechnische Beratung vor Ort angepasst. Die Kosten der mündlichen Erstberatung steigen von 74 Euro auf 80 Euro je volle Zeitstunde, für jede weitere beginnende halbe Stunde werden 40 Euro statt 34 Euro berechnet. Die Mindestberatungsgebühr erhöht sich von bisher 109 Euro auf 130 Euro und die Pauschale für An- und Abfahrten im Stadtgebiet Hamburg von 35 Euro auf 50 Euro.

Fahrten außerhalb des Stadtgebietes werden in Zukunft mit 80 Euro berechnet. Die Gebühr muss jedoch vorab separat zwischen Berater und Mitglied besprochen und vereinbart werden.

Die bautechnische Beratung vor Ort wird von hochqualifizierten Architekten, Ingenieuren und Handwerkern durchgeführt. Sie inspizieren die Immobilie und helfen Eigentümern unter anderem dabei, herauszufinden, ob etwa der feuchte Fleck im Keller gefährlich ist, ob die Fenster dicht sind oder welche Heizung geeignet ist. Bei den Mitgliedern des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg ist die Beratungsleistung äußerst gefragt. Umso bedauerlicher ist es, dass die nun schon seit mehreren Jahren konstant gebliebenen Preise nicht länger aufrechterhalten werden können. Angesichts des aktuellen Marktumfeldes ist eine Anpassung jedoch unumgänglich. Weitere Informationen zur bautechnischen Beratung vor Ort finden Sie auf unserer Webseite www.grundeigentuemerverband.de in der Rubrik „Beratung“.

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

Fragen und Antworten

? Ich vermiete zum ersten Mal. Die Wohnung soll meinem Mieter zum 1. Mai überlassen werden. ■ Nun hat mein Mieter mir mitgeteilt, die Kautionsrate nicht zahlen zu können. Muss ich ihm die Wohnung zum 1. Mai übergeben?

Nein. Der Mieter ist zwar berechtigt, die Kautionsrate in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen zu leisten, die erste Teilzahlung ist jedoch zu Beginn des Mietverhältnisses zur Zahlung fällig. Unter dem Beginn des Mietverhältnisses ist nicht der Vertragsschluss, sondern derjenige Zeitpunkt zu verstehen, zu dem das Mietverhältnis vereinbarungsgemäß beginnen soll. Das ist hier der 1. Mai und dem Vermieter steht ein Zurückbehaltungsrecht an der Wohnung zu, wenn der Mieter die erste Kautionsrate nicht bezahlt. Sie können mithin die Übergabe der Schlüssel von der Zahlung der ersten Kautionsrate abhängig machen und behalten gleichwohl in diesem Fall den Anspruch auf die Zahlung der Miete, denn der Mieter ist in Annahmeverzug geraten.

? Ich streite mit meinem Mieter über die Rückzahlung der Kautionsrate und hatte mit ihm als Sicherheit eine sogenannte Barkautionsrate vereinbart. Die Sicherheit ist von meinem Vermögen getrennt angelegt worden. Mein Mieter hatte zum 31. Oktober 2023 gekündigt und mir ist bei der Abrechnung der Kautionsrate im Januar 2024 aufgefallen, dass noch die Miete für Februar 2020 aussteht. Kann ich die Miete für diesen Monat mit der Kautionsrate verrechnen?

Das ist bei der Barkautionsrate möglich. Die Miete ist zwar verjährt, denn die Verjährungsfrist begann nach § 195 BGB in Verbindung mit § 199 BGB mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste. Das war in diesem Fall der 31. Dezember 2020 und die Verjährung ist mit Ablauf des 31. Dezember 2023 eingetreten. § 215 BGB schließt die Aufrechnung mit verjährten Forderungen allerdings nicht aus, wenn der Anspruch in dem Zeitpunkt noch nicht verjährt war, in dem erstmals aufgerechnet werden konnte. Die Voraussetzungen einer Aufrechnung müssen mithin zu einem Zeitpunkt vorgelegen haben, als die Zahlungsforderung noch nicht verjährt war. Für die Anwendung des § 215 ist nur die Aufrechnungserklärung in unverjährter Zeit entbehrlich und im Jahr 2023 bestand eine Aufrechnungslage; sie verlangt zunächst Gegenseitigkeit, das heißt, die Gläubiger der wechselseitigen Forderungen müssen personenidentisch sein. Außerdem müssen die Forderungen gleichartig sein, das

heißt, sie müssen auf denselben Gegenstand gerichtet sein. Diese Voraussetzungen sind erfüllt: Sie haben gegen ihren Mieter den Anspruch auf Zahlung der Miete und ihr Mieter hat gegen sie einen Anspruch auf Rückerstattung der Barkautionsrate. Damit bestand in unverjährter Zeit eine Aufrechnungslage und Sie können noch die Aufrechnung mit der rückständigen Miete für Februar 2020 gegen den Anspruch Ihres Mieters auf Rückzahlung der Kautionsrate erklären.

? Meine Tochter bezieht ihre erste Wohnung und sie soll nun nicht nur die Kautionsrate in einer Summe, ■ sondern auch noch auf das eigene Konto ihres Vermieters zahlen. Ist das zulässig?

Nein, denn der Vermieter ist verpflichtet, eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Frist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Anlage muss vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen. Dadurch soll der Mieter auch vor der Insolvenz des Vermieters und den Zugriffen der Gläubiger des Vermieters geschützt werden. Aus dieser Regelung wird von dem Bundesgerichtshof in dem Urteil vom 13. Oktober 2010 (VIII ZR 98/10) hergeleitet, dass der Vermieter ein solches Kautionskonto einzurichten und gegenüber dem Mieter vor der Einzahlung der Kautionsrate dieses Konto zu benennen hat. Der Mieter hat dann die Möglichkeit, schon die erste Kautionsrate direkt auf dieses Konto einzuzahlen; er ist nicht verpflichtet, die Kautionsrate auf das gewöhnliche Privat- oder Geschäftskonto des Vermieters zu zahlen. Der Mieter darf die Kautionsrate zudem zurückbehalten, bis ihm der Vermieter ein insolvenzfestes Konto nachgewiesen hat. Ihm stünde überdies ein Zurückbehaltungsrecht an der Miete (bis zur Höhe der Kautionsrate) zu, bis der Vermieter die Kautionsrate gesetzkonform angelegt hat. Die Kautionsrate ist ohnehin in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen zu leisten.

Immobilienkauf

Nebenkosten

Steuerrechtliche Fallen vermeiden

Beim Immobilienkauf fallen Nebenkosten an – etwa durch die Erhebung der Grunderwerbsteuer oder die Beurkundung durch einen Notar. Da diese Nebenkosten anteilig zum Kaufpreis erhoben werden, könnte so mancher Käufer einer teuren Immobilie auf den Gedanken kommen, nur einen Teil des vereinbarten Kaufpreises zu beurkunden und die Restsumme auf anderem Weg zu begleichen.

Falle 1 – Schwarzbeurkundung

Dieses als Unterverbriefung oder Schwarzbeurkundung bezeichnete Vorgehen ist sehr riskant. Es kann dazu führen, dass der Kauf rechtlich unwirksam ist. Hintergrund: Der über die zu niedrige Kaufsumme beurkundete Vertrag ist ein nichtiges Scheingeschäft. Über den tatsächlichen Kaufpreis hat keine Beurkundung stattgefunden, und somit ist auch dieser Vertrag aufgrund Formmangels nichtig. Die Folge in der Praxis: Eventuell bereits geleistete Zahlungen an den Verkäufer können verloren gehen und sind gerichtlich kaum mehr einklagbar. Das gilt sowohl für Vorschüsse des Käufers als auch für Zahlungen von Differenzbeträgen zum „echten“ Kaufpreis an den Verkäufer nach der Beurkundung. Außerdem droht ein Verfahren wegen Steuerhinterziehung.

Falle 2 – Schenkung als Verkauf tarnen

Verkäufe deutlich unter Verkehrswert werden von Finanzämtern gerne genauer unter die Lupe genommen. Das gilt besonders, wenn ein Näheverhältnis zwischen den Vertragsparteien besteht. Die Rechtsprechung (Bundesfinanzhof vom 5. Juli 2018, II B 122/17) hat hier bereits vor Jahren eine grobe Grenze gezogen: Liegt der Wert der Gegenleistung 20 bis 25 Prozent unter dem Üblichen, wird aus dem Verkauf eine – zumindest – gemischte Schenkung. Der Vorgang wird in einen entgeltlichen und

einen unentgeltlichen – schenkungssteuerpflichtigen – Teil aufgeteilt. Das greift auch dann, wenn der Immobilienübertragung Rentenzahlungen oder weitere Leistungen wie Pflege, Fahrdienste oder Verköstigung des Immobilienübertragers gegenübergestellt werden. Hier schaut das Finanzamt genau hin und bewertet die vereinbarten Leistungen im Hinblick auf ihre Wertigkeit im Verhältnis zum Wert der Immobilie. In dem oben genannten Urteil kam hinzu, dass der Übertragende kurz nach der Übertragung verstarb. Dadurch kam es nicht zu einer Bewertung der vereinbarten Gegenleistungen nach der voraussichtlichen Lebenserwartung, sondern nach der tatsächlichen Laufzeit der übernommenen Verpflichtungen. Dies kann in Abhängigkeit vom Ausgangsalter des Übertragenden geschehen, wenn er quasi aus Sicht des Bewertungsrechtes „zu früh“ verstirbt.

Fazit von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

„Die Abgrenzung zwischen Schenkung und Verkauf ist komplex, vor allem, wenn bei Immobilien Wohn- oder Nießbrauchsrechte oder Pflegeverpflichtungen mit einbezogen werden. Entsprechende Vereinbarungen sollten als Teil einer gesamten Nachfolgeplanung einer gründlichen zivil- und steuerrechtlichen Vorprüfung unterzogen werden.“



**„Warum ista?
Never change
a winning team.“**

Hubertus P. Vermieter und ista Kunde seit 2000

Gemeinsam mit uns machen Sie Ihre Gebäude fit für die Zukunft. Wir bringen mehr Energieeffizienz und Sicherheit in Ihre Immobilien – dank smarterer Technik und individueller Energiedienstleistungen wie:

- Heizkostenabrechnung
- Nebenkostenabrechnung
- Trinkwasseranalyse
- Energieausweis
- Rauchwarnmelder-Service

ista.de



Neues aus Karlsruhe

Wohnflächenberechnung

Es sind die Vorschriften der Wohnflächenverordnung zu beachten

Mit Urteil vom 17. Oktober 2023 hat der Bundesgerichtshof (BGH), VIII ZR 61/23, erneut bestätigt, dass die Wohnfläche auch bei frei finanziertem Wohnraum grundsätzlich nach den Regeln für preisgebundenen Wohnraum, also nach den Bestimmungen, die zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses gelten, zu berechnen ist.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Klägerin war seit 2014 Mieterin einer Wohnung der Beklagten. Die Wohnfläche war im Mietvertrag mit 49,18 Quadratmetern vereinbart. Sie ist bei der Erbauung des Gebäudes in den sechziger Jahren nach den damals gültigen Berechnungsgrundlagen

ermittelt worden, wobei die Fläche des Balkons zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt worden ist.

Aus Anlass eines Mieterhöhungsverlangens der Vermieterin ließ die Mieterin die Wohnung neu vermessen. Die Neuvermessung ergab eine Wohnfläche von 42,64 Quadratmeter. Sie wich also um 13,3 Prozent von der vereinbarten Wohnfläche ab. Die Mieterin verlangte daraufhin Rückzahlung der in der Vergangenheit überzahlten Miete von der Vermieterin.

Nach Einholung eines Sachverständigengutachtens ist das Amtsgericht von einer Wohnfläche von 43,3 Quadratmetern ausgegangen, wobei es dabei die Fläche des Balkons zu einem Viertel berücksichtigt hat. Aufgrund der sich danach ergebenden Flächenabweichung von 11,96 Prozent hat das Amtsgericht der Klage im Wesentlichen stattgegeben. Die dagegen gerichtete Berufung der Vermieterin wurde vom Berufungsgericht zurückgewiesen. Das Berufungsgericht hat die zwischen den Parteien streitige Frage, ob der Balkon mit lediglich einem Viertel der Fläche anzurechnen sei und dadurch eine Abweichung von der vertraglich vereinbarten Wohnfläche um mehr als 10 Prozent vorliege, bejaht.

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgte die Vermieterin ihren Klageabweisungsantrag weiter. Der BGH hat entschieden, dass die Mieterin von der Vermieterin Rückzahlung der infolge einer Minderung

in Höhe von 11,69 Prozent überzahlten Miete für den geltend gemachten Zeitraum verlangen kann. Das Berufungsgericht sei richtigerweise davon ausgegangen, dass die Angabe einer Wohnfläche im Mietvertrag als Beschaffensvereinbarung anzusehen sei und dass eine Abweichung hiervon um mehr als 10 Prozent zum Nachteil des

Mieters einen Mangel der Mietsache darstelle, der nach § 536 Absatz 1 Satz 2 BGB zu einer entsprechenden Minderung der Miete führe.

Der Begriff der „Wohnfläche“ sei im Wohnraummietrecht auch bei frei finanziertem Wohnraum grundsätzlich anhand der für den preisgebundenen Wohnraum geltenden Bestimmungen auszulegen und vorliegend aufgrund

der im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses geltenden Wohnflächenverordnung zu ermitteln. Etwas anderes könnte nur dann gelten, wenn die Parteien dem Begriff der Wohnfläche im Einzelfall eine abweichende Bedeutung beigemessen oder ein anderer Berechnungsmodus örtlich üblich oder nach der Art der Wohnung nahe-liegender sei. Nach Ansicht des BGH entspreche es der typischen Interessenlage der Parteien eines Mietvertrages über preisfreien Wohnraum, den Begriff der Wohnfläche an die Vorschriften der jeweils im Zeitpunkt des Mietvertragschlusses geltenden Vorschriften für preisgebundenen Wohnraum zu bestimmen. Die Überleitungsvorschrift des § 5 WoFIV sei in diesen Fällen nicht anwendbar. Für Mietverhältnisse, bei denen der Mietvertrag nach Inkrafttreten der Wohnflächenverordnung am 1. Januar 2004 abgeschlossen worden ist, sei die Wohnfläche deshalb nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung zu ermitteln. Ein Schutzbedürfnis des Vermieters bestehe nicht, da es ihm freistehe, mit dem Mieter eine abweichende Vereinbarung zu treffen.



Foto: Joe Miletzki

Kerstin Magnussen

Rechtsanwältin

Grundeigentümer-Verband Hamburg

www.grundeigentuemerverband.de

Mietrecht

Eigenbedarfskündigung

Ausschluss – was heißt das genau?

Mietern ist häufig daran gelegen, die Eigenbedarfskündigung auszuschließen. Dass dies zu Streitigkeiten führen kann, zeigt ein Urteil des Amtsgerichts Neunkirchen vom 4. Dezember 2023, 4 C 307/23 (02).

Im entschiedenen Fall hatten die Vertragsparteien einen formularmäßigen Nachtrag zum Mietvertrag formuliert, wonach der Vermieter auf sein Recht zur Eigenbedarfskündigung verzichtete. Diese Regelung wurde getroffen, weil das Haus an neue Eigentümer verkauft werden sollte. Außer der Wohnung der Mieterin im Erdgeschoss gab es noch eine Wohnung im Obergeschoss, in der die neuen Eigentümer wohnen. Im Oktober 2022 sprachen die neuen Eigentümer eine Kündigung des Mietvertrages aus und stützten dies auf § 573 a BGB. Die Mieterin weigerte sich, die Kündigung zu akzeptieren und verwies auf den Nachtrag, mit dem eine Eigenbedarfskündigung ausgeschlossen war. Die Vermieter vertraten hingegen die Auffassung, dass sich der Ausschluss der Eigenbedarfskündigung aus-

schließlich auf § 573 BGB bezogen hat, jedoch nicht auf § 573 a BGB. Sie erhoben Räumungsklage und scheiterten damit vor dem Amtsgericht Neunkirchen. Ein Räumungsanspruch bestehe nicht, weil sich der vereinbarte Kündigungsausschluss auch auf eine Kündigung gemäß § 573 a BGB bezieht. Nach dem Wortlaut des Nachtrages zum Mietvertrag war nur die Eigenbedarfskündigung gemäß § 573 Absatz 2 Nummer 2 BGB ausgeschlossen. Allerdings hat das Gericht im Wege der Auslegung die Auffassung vertreten, dass ein solcher Ausschluss im Regelfall dahingehend auszulegen sei, dass der Vermieter nur bei Vertragsverletzungen des Mieters kündigen dürfe. Andernfalls könne der beabsichtigte Schutz des Mieters nicht erreicht werden, nämlich ihm die Wohnung zu erhalten.

Stefan Engelhardt

Rechtsanwalt

stefan.engelhardt@roggelin.de

Anzeige

Partner der
Immobilienwirtschaft

Beim Kabelanschluss ändert sich was

TKG-Novelle: Gestalten Sie mit Vodafone die TV-Grundversorgung weiterhin einfach und günstig für Ihre Mieter.

Für viele Mieter und Vermieter ist die Abrechnung der TV-Kosten über die Betriebsnebenkosten ein bewährter Weg der TV-Versorgung. Mit der Reformierung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) endet diese Möglichkeit zum 30. Juni 2024.

Grundsätzlich gilt: Bestehende Verträge bleiben weiterhin gültig. Ab 01.07.2024 müssen die TV-Kosten bei einem Mehrnutzervertrag jedoch vom Immobilieneigentümer getragen bzw. müssen verschiedene Aspekte bei der Weiterberechnung berücksichtigt werden. Wohnen Sie in einer Eigentumswohnung und haben einen gemeinsamen Vertrag mit Ihren Miteigentümern, ist dieser günstige Zentraleinkauf weiterhin sinnvoll.



Vorteil TV-Empfang über Kabelanschluss

- Kein Internet-Anschluss notwendig
- Ohne zusätzliche Hardware möglich

Anbieter in NRW, BW und HE:
Vodafone West GmbH · Ferdinand-Braun-Platz 1 · 40549 Düsseldorf
Anbieter in allen übrigen Bundesländern:
Vodafone Deutschland GmbH · Betastr. 6–8 · 85774 Unterföhring

Stand: Januar 2024

Neu bei Vodafone

Neben dem bestehenden Mehrnutzervertrag gibt es nun die Versorgungsvereinbarung. Auch damit bleibt es bei einer sicheren TV-Grundversorgung für alle Bewohner.

Das spricht für den Wechsel in die Versorgungsvereinbarung

- Keine Kosten für Vermieter/Hausverwalter
- Geringer Verwaltungsaufwand: Buchung/Abrechnung erfolgt direkt zwischen Vodafone und Bewohnern
- Sonderkonditionen für TV-Grundversorgung

Gute Gründe für die Fortführung des Mehrnutzervertrags

- Günstiger Zentraleinkauf des TV-Signals
- Komfort- und Wohnwertsteigerung: TV-Signal für alle Bewohner sofort verfügbar

Sie möchten mehr erfahren? Weitere Infos finden Sie online unter vodafone.de/iw/tkg



Together we can



Vermietung einer Immobilie

Mietverwaltung

Wann sich ein Profi lohnt

O b Nebenkostenabrechnung, die Kommunikation mit Mietern oder die Instandhaltung – die Vermietung einer Immobilie ist mit allerlei Aufgaben und Pflichten verbunden.

Eigentümer haben zwei Möglichkeiten, um ihre Objekte zu vermieten: Sie können die Immobilie selbst verwalten oder aber eine Hausverwaltungsgesellschaft mit der Betreuung beauftragen. Letzteres wird auch als Mietverwaltung bezeichnet und bedeutet, dass sämtliche Aufgaben, die normalerweise vom Vermieter selbst zu erfüllen wären, von einem professionellen Dienstleister übernommen werden. Beide Optionen haben ihre Vor- und Nachteile.

Direkter Einfluss

Wer seine Immobilie selbst verwaltet, hat als Eigentümer volle Kontrolle über seine Immobilie – mit dem Vorteil, direkten Einfluss auf die verschiedenen Verwaltungsaspekte nehmen zu können. Darüber hinaus lassen sich durch den Verzicht auf eine professionelle Verwaltung erhebliche Kosteneinsparungen erzielen, da keine zusätzlichen Verwaltungsgebühren anfallen. Ein weiterer wichtiger Pluspunkt ist der persönliche Kontakt zu den Mietern. Wer als Eigentümer und Vermieter selbst mit seinen Mietern kommuniziert, kann leichter eine gute Beziehung zu ihnen aufbauen, was wiederum das Verständnis für individuelle Anliegen auch in schwierigen Situationen fördert. Die Aufgaben als Vermieter sind mit den richtigen Hilfsmitteln, einem guten Netzwerk aus Dienstleistern und etwas Einarbeitung gut zu bewältigen, zumal moderne Softwarelösungen die Verwaltung mittlerweile erheblich erleichtern können.

Herausforderung für den Eigentümer

Allerdings: Die Verwaltung einer Immobilie – und sei es auch nur eine einzige Einheit – erfordert es, immer am Ball zu bleiben. Schließlich will man die Wohnung oder das Haus ja auch noch in zehn oder 20 Jahren gut vermieten können. Das erfordert Zeit, oft auch Nerven sowie die Bereitschaft, immer auf dem Laufenden beispielsweise über die neuesten rechtlichen oder technischen Aspekte zu sein. Das Fehlen solcher Ressourcen und der Mangel an Wissen kann sich negativ auf die Rentabilität der Immobilie auswirken. Insbesondere für Eigentümer ohne entsprechende Vorkenntnisse und ohne Erfahrung kann die Vermietung eine Herausforderung darstellen. Auch kann die Kommunikation mit den Mietern zur Belastung

werden – nicht nur finanziell, sondern auch emotional, wenn es beispielsweise zu Streitigkeiten kommt.

Zeitersparnis und Distanz

Wer diesen Aufwand und persönlichen Einsatz scheut, kann eine Hausverwaltung einsetzen, also einen professionellen Dienstleister, der im Auftrag des Vermieters ein Mietobjekt betreibt, instand hält und dessen Betrieb überwacht. Der Hausverwalter fungiert zudem als Vermittler zwischen Mieter und Vermieter und wird oft als Vertreter des Vermieters angesehen. Der Vorteil liegt auf der Hand: Als Profis verfügen Hausverwaltungen über die notwendigen Ressourcen und die entsprechende Infrastruktur für die Verwaltung und Vermietung, etwa Tools für den Einzug der Mieten, Software für Eigentümerportale, Marketingstrategien, Unterlagen für die Vermietung, Verfahren für die Mieterauswahl sowie ein Netzwerk an Dienstleistern und Technikern.

Gerade für Eigentümer, die beruflich stark eingespannt sind oder die mehrere Immobilien zu verwalten haben, kann eine professionelle Verwaltung eine enorme Zeitersparnis bedeuten und gleichzeitig sicherstellen, dass die Bedürfnisse der Mieter etwa bei Problemen zeitnah erfüllt werden. Auch für Eigentümer, die eine professionelle Distanz zu ihren Mietern bevorzugen, um potenzielle Konflikte zu vermeiden, ist eine professionelle Immobilienverwaltung eine gute Lösung. Laut dem 6. DDIV-Branchenbarometer des Dachverbands Deutscher Immobilienverwalter Deutschland e. V. zahlt man für die Mietverwaltung einen durchschnittlichen Regelsatz von 22,24 Euro pro Monat, wobei der Preis von verschiedenen Faktoren wie Lage oder Größe abhängt. Sonderleistungen werden separat abgerechnet. Wer nicht die gesamte Mietverwaltung abgeben will, kann auch gezielt in bestimmten Bereichen externe Unterstützung suchen, etwa die Nebenkostenabrechnung an eine Steuerberatung abgeben oder die Erstellung eines Mietvertrags durch einen Haus & Grund-Verein vornehmen lassen.

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de

NEUE STUDIE ZUM UMGANG MIT RAUCHWARNMELDERN.

MIT TECHEM HABEN VERMIETENDE DIE GESETZLICHEN AUSTAUSCHFRISTEN SICHER IM BLICK.

Vermietenden in Deutschland ist die Sicherheit ihrer Mietenden sehr wichtig. Zu diesem Ergebnis kommt eine aktuelle Umfrage* aus dem Februar 2024. So investieren 95 % in die Installation von Rauchwarnmeldern** und somit aktiv in den Brandschutz.

Unsicherheit bei Austauschterminen

Bei der Studie hat sich aber auch herausgestellt, dass nur 12 % der Vermieterinnen und Vermieter wissen, wann der nächste gesetzlich verpflichtende Austauschtermin für die aktuell verbauten Rauchwarnmelder in ihren Immobilien ist. Als Hauptgründe für dieses Versäumnis wurde ein genereller Zeitmangel sowie die Abwägung weiterer Möglichkeiten genannt, wie z.B. die Wahl eines potenziellen Dienstleisters. Es ist zu vermuten, dass durch diese Parameter auch der geringe Stand von nur 77 % korrekt ausgetauschter Rauchwarnmelder in vermieteten Bestandsgebäuden erklärt werden kann.

Demgegenüber wiederum steht das klare Bekenntnis, von mehr als 50 % der Vermietenden in Zukunft aktiv mehr für den Brandschutz ihrer Mietenden leisten zu wollen, als gesetzlich gefordert. Diesen Weg haben bereits rund ein Viertel der Vermietenden eingeschlagen, die aktuell Service, Wartung und Tausch von Rauchwarnmeldern von externen Dienstleistern übernehmen lassen.

Rauchwarnmelder werden bald mehr können

Nicolai Kuß, CSO von Techem, unterstreicht die Bedeutung der Installation und des Regelaustausches von Rauchwarnmeldern: „Vermietende sind sich ihrer Verantwortung bewusst, in Maßnahmen für die Sicher-

heit ihrer Mietenden zu investieren. Techem kann hier mit seinen Rauchwarnmelder-Services einen wichtigen Beitrag leisten, indem wir Vermietende bei der Erfüllung ihrer gesetzlichen Pflichten beraten und sie bei der Installation sowie Inspektion funkfernauslesbarer Rauchwarnmelder unterstützen. Mit der konsequenten Weiterentwicklung unserer Multifunktions-Rauchwarnmelder arbeiten wir außerdem bereits heute an innovativen Produkt- & Serviceangeboten der nächsten Generation.“



Aufklärung zu allen Fristen und gesetzlichen Anforderungen bietet Techem übrigens auf techem.com/de/de/rauchwarnmelder-service

* Die Umfrage wurde im Zeitraum von Januar bis Februar 2024 online durchgeführt. Dabei wurden 297 private Vermietende mittels einer quantitativen Befragung zu ihrer Einstellung und ihrem Verhalten in Bezug auf Rauchwarnmelder befragt.
** Bezogen auf Vermietende von Bestandsgebäuden.

Integrierte Photovoltaik – Dachfenster – Dachwartung – Dachbegrünung –
Flachdach

Dach & Photovoltaik



Foto: Halfpoint.eu/stock.adobe.com

Alternative zu Aufdach-Systemen

Integrierte Photovoltaik

Zwei Varianten, viele Pluspunkte

Bei der dachintegrierten Photovoltaik werden die Solarmodule direkt in die Dachkonstruktion des Hauses integriert. Dabei unterscheidet man zwei Varianten: die Indach-Photovoltaik und Solardachziegel.

Indach-Photovoltaik oder Solardachziegel?

Bei einer Indach-Lösung ersetzen Solarmodule flächig die Eindeckung mit Dachziegeln und bilden mit diesen eine homogene Dachhaut. Die Solarmodule werden direkt auf den Dachlatten installiert, eine Unterkonstruktion ist häufig nicht nötig. Solardachziegel ersetzen hingegen einzelne Dachziegel. Das eigentliche Verlegen der Photovoltaik-Ziegel ist relativ unkompliziert, doch alle einzelnen Ziegel müssen elektrisch miteinander gekoppelt werden. Da es pro Quadratmeter gedeckter Fläche viel mehr Verbindungen gibt, steigt auch die Zahl der potenziellen Fehlerquellen im Vergleich zu Solarmodulen. Bei Indach-Lösungen ist die Verschaltung deutlich weniger komplex.

Weil bei der Verwendung von dachintegrierten Solarmodulen der wichtigste Teil der Dachhaut entfällt, müssen die Module neben der Stromerzeugung auch noch die Aufgabe des Witterungsschutzes mit übernehmen. Deshalb werden sie in aller Regel auch vom Dachdecker und nicht von einem Solarmonteur installiert.

Viele Pluspunkte

Einer der Hauptvorteile liegt in der Ästhetik: Die harmonische Dachintegration der Photovoltaik-Anlage sorgt für ein unauffälliges und ansprechendes Erscheinungsbild. Dies ist besonders interessant für denkmalgeschützte Gebäude, bei denen eine Aufdach-Anlage nicht infrage kommt. Ein weiterer Pluspunkt ist das geringe Gewicht, das die Installation auch auf Gebäuden mit geringer Traglast ermöglicht. Da bei der dachintegrierten Photovoltaik die Solarmodule fest mit dem Dach verbunden sind, sind sie vor starken Windböen und anderen Wettereinflüssen geschützt.

Kosten abwägen

Der Anschaffungspreis der dachintegrierten Solartechnologie liegt über dem der gewöhnlichen Aufdach-Variante, und auch die Planungs- und Montagearbeiten sind aufwendiger. Dabei sind Solarziegel in der Regel noch einmal teurer als die Indach-Lösung. Bei der Installation entfällt allerdings auch Material zur Dacheindeckung, was

eine Kostenersparnis darstellt – zumindest wenn das Dach ohnehin neu eingedeckt werden muss. Eine dachintegrierte Photovoltaik-Anlage lohnt sich finanziell deshalb vor allem bei einer anstehenden Dachsanierung oder wenn sie beim Neubau gleich eingeplant wird.

Nicht für jedes Dach geeignet

Auf Flachdächern ist die Installation nicht möglich. Bei Schrägdächern muss die optimale Ausrichtung des Daches zur Sonneneinstrahlung gegeben sein, damit der Stromertrag lohnt. Schlussendlich ist die Auswahl bei den Optionen und Anbietern für Indach-Lösungen und Solarziegel begrenzter als bei herkömmlichen Aufdach-Anlagen. Marktreife Solardachziegel werden bislang nur von einigen wenigen Herstellern angeboten.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de



**TROCKNUNGSTECHNIK
FRIEDRICH GMBH**



Leckortung



Trocknung



Schimmelsanierung

Die Trocknungsexperten

Ihre Spezialisten bei Wasserschäden

Bei einem Wasserschaden ist professionelles Handeln gefragt, um Aufwand, Schaden und Kosten so gering wie möglich zu halten. Als **Experten für Leckortung, Trocknung und Schimmelsanierung** unterstützen wir Sie im Falle eines Falles schnell, effektiv und unbürokratisch. In Hamburg und in der Metropolregion.

Trocknungstechnik Friedrich GmbH
An der Strusbek 32 b
22926 Ahrensburg
Telefon: 04102 218 43 73
info@trocknungstechnik-friedrich.de

www.trocknungstechnik-friedrich.de

Aus Alt mach Neu

Fenstertausch

Ausblick mit Komfort

Mehr Licht? Besserer Schallschutz? Optimierte Wärmedämmung? Es gibt einige gute Gründe, alte Dachfenster auszutauschen. Wenn Dachfenster schon etwas in die Jahre gekommen sind und beispielsweise Schäden am Rahmen aufweisen oder gar undicht sind, ist es an der Zeit, sie gegen neue auszutauschen. Doch moderne Fenster bieten noch mehr. Einer der wichtigsten Vorzüge ist das Energiesparen, aber auch Wohnqualität und Optik spielen eine Rolle. So haben alte Dachfenster oft einen hohen Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert, speziell für Fenster Uw-Wert genannt), was zu Wärmeverlusten führt. Dieses Problem machte es in früheren Zeiten zudem notwendig, Dachfenster möglichst klein zu dimensionieren – und da wären wir beim Thema Optik und Wohnqualität.

Mehr Tageslicht gefällig?

Als ersten Schritt in der Planung sollte man sich daher die Frage stellen, ob die neuen Fenster die gleiche Größe haben sollen wie die alten, was natürlich die einfachste Art des Austauschs darstellt. Bei einem reinen Fenstertausch kann die Innenverkleidung erhalten bleiben, lediglich die Laibungen werden neu verkleidet und beschichtet. Die Innenverkleidung kann aber bei Bedarf mit ausgetauscht und im gleichen Zuge rund um das Fenster eine neue Wärmedämmung eingebaut werden.

Vielleicht besteht aber auch der Wunsch nach mehr Licht im Raum, sodass sich die Größe und eventuell auch Anzahl der Fenster ändern. Vor allem wer sein Dach energetisch saniert oder komplett erneuert, kann diesen Anlass gleich zur Neuplanung von Dachflächenfenstern nutzen. Arbeiten am Dach sind dabei Sache des Fachmannes, das heißt des Dachdeckers – und dazu gehört in aller Regel auch der Austausch der Dachfenster. So wird sichergestellt, dass Dach und Fenster eine bauphysikalisch perfekt aufeinander abgestimmte Fläche bilden, die hohe Dämmwerte aufweist.

Welche Art von Fenster darf es sein?

Ist über die Größe und Anzahl entschieden, stellt sich die nächste Frage nach der Öffnungsart und dem Material. Für Schrägdächer gibt es standardmäßig zwei mögliche Optionen: Schwingfenster und Klapp-Schwing-Fenster. Das Schwing-Dachfenster wird mithilfe eines obenliegenden Griffs geöffnet wie verriegelt und erlaubt dank der Mitteldrehachse die manuelle Öffnung in verschiedenen Winkeln. Sie können auch bei höheren Dachneigungen

bis 90 Grad eingebaut werden und sind in der Regel etwas kostengünstiger als Klapp-Schwing-Fenster. Letztere haben ihre Drehachse im oberen Rahmen und werden mit einer sogenannten Untenbedienung nach oben aufgeklappt. Die Klapp-Schwing-Variante gewährt einen besonders ungehinderten Ausblick, denn durch den großen 45-Grad-Öffnungswinkel stört kein Fensterteil den weiten Blick ins Freie. Der Fensterflügel bleibt als schützendes Dach über der Öffnung. Bei beiden Varianten ist auch das elektrische Öffnen und Schließen möglich. Dies ist vor allem sinnvoll, wenn die Fenster schlecht erreichbar sind, etwa weil sie zu hoch liegen, um sie manuell zu bedienen. Elektrisch steuerbare Fenster sind natürlich mit deutlich höheren Kosten verbunden.

Die Frage nach dem Material

Auch beim Material gibt es zwei gängige Optionen: Kunststoff oder Holz. Da Holz als organischer Werkstoff sowohl einem natürlichen Alterungsprozess unterliegt und auch witterungsanfälliger ist, kommt es hier auf die hochwertige Verarbeitung an; wichtig sind vor allem eine fäulnishemmende Imprägnierung und wasserresistente Lackierung. Kunststoffrahmen gelten allgemein als witterungsbeständiger und pflegeleichter.

Hinweis

Werden die Dachflächenfenster lediglich ausgetauscht, ist dafür grundsätzlich keine Baugenehmigung nötig. Dies gilt in der Regel auch, wenn die Fenster vergrößert oder zusätzliche Dachflächenfenster eingebaut werden. Anders liegt der Fall, wenn es zu Veränderungen an der Dachfläche kommt, zum Beispiel beim Einbau von Dachgauben, -balkonen oder -terrassen.

Tipp: Förderung für den Fenstertausch

Der Austausch von Fenstern kann – bei Einhaltung aller Fördervoraussetzungen – vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) mit 15 Prozent der Investitionssumme gefördert werden. Wird die Maßnahme im Rahmen eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) umgesetzt, erhöht sich der Fördersatz auf 20 Prozent. Mehr Informationen zu den Förderbedingungen unter: hausund.co/3OSQCxn

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Mehr als nur eine Frage der Ästhetik

Wartung

Glanz auf der Hütte

Hausdächer sind ständig wechselnden Umwelteinflüssen ausgesetzt, die im Laufe der Zeit erhebliche Schäden verursachen können. Umso wichtiger ist eine regelmäßige Wartung, um Schäden zu vermeiden und die Energieeffizienz zu steigern, aber auch um das Gesamterscheinungsbild des Hauses zu verbessern. Das gilt insbesondere dann, wenn ein Verkauf der Immobilie geplant ist. Ein gepflegtes Dach signalisiert potenziellen Käufern, dass das Haus gut gewartet wurde, und steigert damit seinen Wiederverkaufswert. Doch wie geht man eine Dachwartung am besten an? Wichtig sind eine sorgfältige Planung und Vorgehensweise.

Inspektion des Daches

Planen Sie regelmäßige Inspektionen Ihres Dachs mindestens zweimal im Jahr ein, idealerweise im Frühjahr und Herbst. Überprüfen Sie es dabei auf lose oder beschädigte Dachziegel, Risse in der Dachabdichtung, undichte Stellen, Ansammlungen von Laub und Schmutz sowie mögliche Anzeichen von Schimmel oder Fäulnis. Finden sich im Zuge der Inspektionen beschädigte oder lose Dachziegel, Risse oder Undichtigkeiten, sollten diese so schnell wie möglich repariert werden.

Reinigung

Entfernen Sie bei Ihren Inspektionen Laub, Äste, Moos und andere Ablagerungen von der Dachoberfläche. Denn diese können die Entwässerung behindern und Feuchtigkeit einschließen, was zu Schäden und Undichtigkeiten führen kann. Zudem empfiehlt es sich, ein Dach alle zwei bis fünf Jahre zu reinigen. Dächer in trockeneren Gegenden mit weniger Baumbewuchs sind oft weniger anfällig für Verschmutzung und benötigen daher seltener eine Reinigung.

Das Material des Daches spielt ebenfalls eine wichtige Rolle. Zum Beispiel bleibt Schiefer länger sauber als Asphaltshindeln, die anfälliger für Algen- und Moosbefall sind. Zudem neigen flachere Dächer dazu, mehr Schmutz und Wasser anzusammeln als steilere Dächer, was häufigere Reinigungen erforderlich macht.

Abhängig vom Material und dem Grad der Verschmutzung des Daches können verschiedene Reinigungsmethoden angewandt werden. Bei leichten Verschmutzungen reicht oft schon das Abspritzen mit einem Gartenschlauch.

Fachleute beauftragen

Stärkerer Befall kann eine chemische Behandlung oder die Verwendung eines Niederdruckwaschers erforderlich machen. Auf jeden Fall ist Vorsicht angebracht, um die Dachoberfläche nicht zu beschädigen. Spülen Sie das Dach im Anschluss an die Reinigung gründlich mit Wasser ab, um Reinigungsmittel und den gelösten Schmutz zu entfernen. Manche Dächer erfordern spezielle Reinigungsverfahren. Ist das Dach schwer zugänglich oder man selbst nicht in der Lage zu einer Wartung, sollte ein professioneller Dachreinigungsdienst beauftragt werden. Ein erfahrener Dachdecker kann potenzielle Probleme frühzeitig erkennen und beheben, bevor sie sich zu größeren Schäden entwickeln. Darüber hinaus kann ein Fachmann auch prüfen, ob die Dachisolierung und Belüftung ordnungsgemäß funktionieren.

Dachentwässerung

Stellen Sie sicher, dass Dachrinnen, Abflussrohre und Fallrohre frei von Verstopfungen sind und ordnungsgemäß funktionieren. Halten Sie die Entwässerungssysteme sauber und entfernen Sie regelmäßig Blätter, Zweige und andere Ablagerungen, um den reibungslosen Abfluss von Regenwasser zu gewährleisten.

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de

B AU & H AUSTECHNIK
GMBH

Beratung · Planung · Ausführung

**Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung**

(040) **550 75 00**

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

Bauen im Bestand

Gut für Mensch und Natur

Pflanzen statt Ziegel

Es grünt so grün

Bepflanzte Dächer sind nicht nur schön anzusehen, sie haben auch sonst allherhand Vorteile für Mensch und Natur zu bieten. Auch deshalb steigt das Interesse an einer Dachbegrünung.

In den vergangenen Jahren hat sich das Wetter zunehmend verändert.

Die Sommer werden heißer, gleichzeitig nehmen starke Regenfälle zu. Begrünte Dächer können diesen Extremen die Wucht nehmen. „Mit einer Dachbegrünung

kann man mit relativ wenig Aufwand viel für Mensch und Natur bewirken“, erklärt Gunter Mann, Biologe und Präsident des Verbandes GebäudeGrün e. V. Auch deshalb interessieren sich nach seinen Worten immer mehr Privatleute dafür, die Dächer ihres Anbaus, Carports oder des ganzen Hauses zu begrünen.

Ein solches Dach ist nicht nur schön anzusehen, es schützt auch vor zu viel Sonne, Kälte und Lärm. Und bei starkem Regen nimmt es Wasser auf. Ein Teil des Regenwassers läuft hier nicht direkt ab, es wird vielmehr gespeichert und verdunstet später langsam wieder. Insbesondere in urbaner Umgebung mit stark versiegelten Flächen ist das ein großer Vorteil. Manche Kommunen ermäßigen in solchen Fällen deshalb die Abwassergebühren.

Begrüntes Dach strahlt weniger Hitze ab

Darüber hinaus schützt eine Dachbegrünung das Dach selbst. Ist die sogenannte Dachdichtungsbahn durch weitere darüberliegende Schichten abgedeckt, wird sie weniger extremen Temperaturen und Witterungsbedingungen wie Sturm oder Hagel ausgesetzt – ein echtes Plus, was ihre Lebensdauer anbelangt.

Ein weiterer Vorteil: Begrünte Dächer strahlen weniger Hitze ab. Hinzu kommt, dass die Pflanzen auf dem Dach Feinstaub und andere Luftschadstoffe filtern. Nicht zuletzt bieten derlei Flächen auch Lebensraum für zahlreiche Tiere wie Wildbienen, Schmetterlinge oder Vögel.



Foto: Tomasz Zajda/stock.adobe.com

„Gerade in Städten kann ein solches Umfeld für Mensch und Tier sehr wertvoll sein“, betont der Biologe Mann. Wer mit einer Dachbegrünung liebäugelt, sollte zuerst einmal mit einem Experten ausloten, ob das Dach dafür stabil und tragfähig genug ist. Die Fachleute wissen auch, welche Aspekte mit der Kommune vor Ort zu klären sind und ob es Bauvorschriften zu beachten gilt. Generell können auch Dächer mit einer gewissen Neigung begrünt werden. Ab 10 Grad Dachneigung muss allerdings eine entsprechende Schubsicherung eingebaut werden.

Extensive Variante besonders beliebt

Die Wahl der meisten Hauseigentümer fällt auf die extensive Dachbegrünung. Sie ist weniger aufwendig und braucht auch weniger Pflege. Zum Einsatz kommen auf einer relativ dünnen Substratschicht von 8 bis 15 Zentimetern robuste, niedrige Pflanzen mit wenig Wasserbedarf. Besonders beliebt dafür ist die Sedumpflanze, auch Fetthenne genannt. Sie hat relativ dicke Blätter und kann Feuchtigkeit gut speichern. Bei einer solchen Bepflanzung rechnet man mit einem Gewicht von 50 bis 180 Kilogramm pro Quadratmeter. „Die Kosten liegen zwischen 50 und 90 Euro pro Quadratmeter“, erläutert Mann. Hinzu kommen jährlich ein paar Stunden an Pflege. Hält das Dach mehr Gewicht aus, ist eine intensive Dachbegrünung möglich. Sie erfordert aber mehr Pflege und Bewässerung an heißen Tagen. Auf einer dickeren Schicht

Das Hamburgische Klimaschutzgesetz sieht eine Gründachpflicht vor. Danach müssen Eigentümer von Bestandsgebäuden in Hamburg ab 2027 bei einer Dachsanierung nicht nur 30 Prozent der Dachfläche mit Solarmodulen ausstatten, sondern auch mindestens 70 Prozent der infrage kommenden Dachfläche begrünen. Um Eigentümer finanziell zu entlasten, stellt die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft Fördergelder von insgesamt drei Millionen Euro zur Verfügung, die über die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) beantragt werden können. Details zur Förderung finden Sie unter www.ifbh.de/foerderprogramm/hamburger-gruendachfoerderung.

Hinweis: Staatliche Zuschüsse werden grundsätzlich nur so lange gewährt, wie die umzusetzende Maßnahme noch nicht gesetzlich verpflichtend ist. Eigentümer sollten das Dach ihres Bestandsgebäudes also möglichst noch vor 2027 begrünen, wenn sie von der staatlichen Förderung profitieren möchten.

von 25 bis 30 Zentimetern können dann größere Pflanzen wie Stauden wachsen. Bei Flachdächern ist sogar ein Rasen möglich. Das zusätzliche Gewicht beginnt hier bei rund 300 Kilogramm pro Quadratmeter. Die Kosten liegen je nach Bepflanzung höher als bei einer extensiven Begrünung und fangen bei 100 Euro pro Quadratmeter an.

Guter Unterbau ist wichtig

Entscheidend bei der Bepflanzung von Dächern ist der Unterbau, also alles zwischen wurzelfester Dachabdichtung und dem Substrat für die Pflanzen. Hier sollten Profis ans Werk, damit die Freude am grünen Dach von Dauer ist.

Vereinfacht gesagt kommt auf die wurzeldichte Dachabdichtung zuerst einmal eine Faserschutzmatte. Sie soll die Dachabdichtung vor mechanischer Beschädigung wie spitzen Steinen schützen. Es folgt eine Drainageschicht. „Sie kann man sich wie einen Schwamm vorstellen, der sich mit Wasser vollsaugt und nur das überschüssige Wasser an die Kanalisation abgibt“, erklärt Mann. Darüber liegt ein wasserdurchlässiges Filterfließ als Schutz vor Feinanteilen aus dem Substrat.

Erst wenn dieser Unterbau steht, kann die Substratschicht aufgebracht werden. Ganz wichtig ist eine sichere Entwässerung des Überschusswassers, um Staunässe zu verhindern. Wer sich bei alledem fachlich beraten lässt, kann über verschiedene Fördertöpfe bei Bund, Ländern und Kommunen finanziell unterstützt werden.

Karin Birk
Freie Autorin



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

Fassade & Fenster:

Hightech-Fenster · Sonnenschutz ·
Putz & Farbe · Klinker ausbessern

Juli

Barrierearm wohnen
Außenlift nachrüsten ·
Barrierefreie Außenanlagen ·
Barrierefrei kochen ·
Beratung und Förderung ·



August

Wohngesundheit
Gesunde Luft ·
Schallschutz ·
Bauen mit Holz ·
Öle und Lacke für Holzböden ·
Arbeitszimmer ·



Weitere Themen

September: Energieversorgung

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

Oktober: Neubau

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

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

Top oder Flop?

Flachdach

Modern und praktisch – aber mit Tücken

Lange Zeit galten sie als Inbegriff moderner Architektur, doch sind sie wirklich die beste Wahl fürs nächste Bauprojekt? Obwohl Flachdächer für ihren modernen Look bekannt sind, passen sie nicht unbedingt zu jedem Baustil oder jeder Umgebung. Eine sorgfältige Überlegung, wie das Dach das Gesamtbild des Gebäudes beeinflusst, ist daher unerlässlich. Auch wenn Flachdächer weitere Herausforderungen mit sich bringen, sind auch die Vorteile nicht von der Hand zu weisen.

Einer der größten Vorzüge von Flachdächern ist die vielseitige und effiziente Raumnutzung. Richtig angelegt bieten sie zusätzlichen Platz, der für verschiedene Zwecke genutzt werden kann, sei es als Dachterrasse, als Garten oder zur Installation von Solarmodulen. Vor diesem Hintergrund praktisch ist vor allem der erleichterte Zugang im Vergleich zu geneigten Dächern. Auch Wartungs- und Reparaturarbeiten werden dadurch wesentlich vereinfacht.

Günstig und gut

Aus finanzieller Sicht ist die Konstruktion eines Flachdachs zudem oft kostengünstiger als die eines geneigten Dachs. Die Bauweise ist in der Regel einfacher und erfordert weniger Material, was die Gesamtkosten zumindest in der Anschaffung reduzieren kann. Die Instandhaltungskosten liegen jedoch in der Regel höher als bei anderen Dachformen. Eine sorgfältige Planung und regelmäßige Wartung sind bei Flachdächern darum umso wichtiger. Eine der größten Herausforderungen ist die Anfälligkeit für Wasserschäden. Je nach Beschaffenheit besteht die Gefahr, dass Wasser leichter stehen bleibt, was ohne adäquate Drainage zu Wasserpfützen und in der Folge zu Feuchtigkeitsschäden führen kann.

Dachneigung und Drainage

Eines der wichtigsten Dinge, auf die es zu achten gilt, ist darum die Neigung. Denn obwohl Flachdächer, wie der Name schon sagt, relativ eben erscheinen, benötigen sie dennoch eine gewisse Neigung, um einen effektiven Wasserablauf zu gewährleisten. Diese Neigung, oft auch als Gefälle bezeichnet, ist entscheidend, um Wasseransammlungen und daraus resultierende Probleme wie Undichtigkeiten, Wasserschäden und die Belastung durch stehendes Wasser zu vermeiden.

Die ideale Neigung eines Flachdachs hängt von verschiedenen Faktoren ab, einschließlich der Größe des Dachs, der lokalen Wetterbedingungen und der Art des Mate-

rials. Laut einem der Hauptregelwerke für die Planung von Flachdächern – der sogenannten Flachdachrichtlinie des Deutschen Dachdeckerhandwerks – sollte das Mindestgefälle 2 Prozent betragen. Das entspricht einem Dachneigungswinkel von 1,15 Grad. Diese Neigung ist groß genug, um das ästhetische Erscheinungsbild eines Flachdachs zu bewahren, und zugleich ausreichend, um einen effizienten Wasserablauf zu gewährleisten. Bei der Planung des Gefälles müssen auch die Art und Position der Drainage berücksichtigt werden. Ein gut durchdachtes Drainagesystem, das strategisch platzierte Abflüsse und Ablaufwege umfasst, ist unerlässlich, um zu verhindern, dass sich Wasser auf der Dachfläche sammelt. Die Neigung sollte so gestaltet sein, dass das Wasser zu diesen Abflüssen geführt wird. Zusätzlich zur Grundneigung des Dachs können weitere Maßnahmen für eine angemessene Entwässerung erforderlich sein, insbesondere bei größeren Dachflächen. Dazu gehören beispielsweise interne Ablaufrinnen oder zusätzliche externe Abflüsse.

Hilfe vom Profi ist ratsam

In Bezug auf die Langlebigkeit können Flachdächer, abhängig von den verwendeten Materialien und der Qualität der Konstruktion, eine kürzere Lebensdauer haben als geneigte Dächer. Insbesondere in Gebieten mit starken Niederschlägen oder häufigem Schneefall können Flachdächer mehr Herausforderungen mit sich bringen als in trockeneren Klimazonen. Es ist darum wichtig, hochwertige Materialien zu wählen und einen erfahrenen Fachmann für die Planung und Installation zu beauftragen – auch um alle technischen und rechtlichen Anforderungen zu erfüllen. Denn tatsächlich kann es sein, dass lokale Bauvorschriften spezifische Anforderungen an die Neigung und das Drainagesystem von Flachdächern stellen. Um die Lebensdauer des Flachdachs zu erhöhen, ist es unbedingt ratsam, regelmäßig Zeit und Ressourcen in die Wartung zu investieren. Vernachlässigung kann zu kostspieligen Reparaturen führen.

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de

Energieeffizienz

Fenster dämmen

Das Glas entscheidet

Die Eisblumen auf einfach verglasten Fenstern sollten der Vergangenheit angehören. Das Isolierglas mit einem Luftzwischenraum und Metallrand setzte sich vor mittlerweile 60 Jahren durch, erfüllt aber nicht mehr die Anforderungen des Wohnkomforts und der Wärmedämmung. Kondensat auf der Innenscheibe, Schimmelpilzbildung an der Glasabdichtung und eine Kälteabstrahlung in Fensternähe sind nicht mehr zeitgemäß.

Die Entwicklung der Isolierglastechnik muss als der entscheidende Beitrag der heutigen Fenstertechnik gesehen werden. Damit ist der Flächenanteil von häufig über 70 Prozent der Elemente bezüglich der Wärmedämmung bezogen auf das alte Isolierglas um bis zu 80 Prozent verbessert worden. Der Wärmedämmwert wurde von 3,0 auf 0,6 W/m²k dramatisch verbessert.

Deutlich wird dies bei Vergleich der Oberflächentemperaturen bei 20 °C innen, - 5 °C außen:

| | |
|------------------------|------------|
| Einfachglas | -1 – 2 °C |
| Altes Isolierglas | 4 – 6 °C |
| 2-fach Wärmeschutzglas | 12 – 13 °C |
| 3-fach Wärmeschutzglas | 16 – 18 °C |

Bestandteil der Wärmeschutzgläser ist ein hochwertiger Randverbund, der früher aus Metall hergestellt wurde. Ohne „Warme Kante“ sollten im Fensterbereich keine Gläser mehr eingesetzt werden, da hierdurch die Kondensatbildung im Randbereich und damit die Gefahr von Schimmelpilzbildung auf der Glasabdichtung reduziert wird. Bei hochdämmenden Gläsern ist die Bildung von Kondensat auf der Außenseite gerade in den frühen Morgenstunden nicht zu vermeiden.

Das 2-fach-Wärmeschutzglas kann bei gut erhaltenen und neuen Fenstern eingesetzt werden. Die Dreifachgläser sind sinnvoll, haben aber eine Gesamtdicke ab 36 Millimeter und mehr. Insofern sind Bauelemente mit einer entsprechenden Tiefe über 70 Millimeter notwendig.

Zur Vorbereitung einer Modernisierung muss die Gesamtsituation der Außenwand, insbesondere der Fensterlaibung, betrachtet werden, um die Gefahr von Schimmelpilzbildung zu reduzieren.

Zur Betrachtung der Energieeffizienz von Gläsern gehört die Erwärmung durch Sonnenbestrahlung, also insbesondere an der Süd- und Westfassade. Im Winter wird dies oft als wohltuend empfunden und führt dazu, dass wir tagsüber die Heizungsleistung reduzieren können. Im Sommer stört die Aufheizung. Nicht selten wird ein Aufwand zur Kühlung notwendig. Zur Reduzierung der Sonneneinstrahlung kann das Glas mit einer weiteren Beschichtung versehen werden, die allerdings eine Reduzierung der Lichtdurchlässigkeit bewirkt. Bei Wärmeschutzgläsern werden Lichtdurchlässigkeiten Lt von 70 bis 80 Prozent erreicht, bei Sonnenschutzgläsern sinkt dieser Wert auf unter 50 Prozent ab.

Energieeffiziente Fenster sind aus allen Rahmenmaterialien herstellbar. Gestalterisch ist von gegliederten Fenstern der verschiedenen Baustile bis zu großflächigen Elementen der modernen Architektur alles realisierbar.

Eine Herausforderung sind dabei die Glasgewichte von 20 – 60 kg/m² für Rahmen und Beschlagtechnik.

Die Wärmedämmung von Fensterelementen wird mit dem U-Wert angegeben. Je kleiner dieser Wert ist, umso besser ist die Wärmedämmwirkung. Die erreichbaren Werte werden von vielen Faktoren beeinflusst: Größe, Anteil Glas und Rahmen, Rahmenmaterial, Randverbund Glas (warme Kante), weitere nicht transparente Bereiche wie zum Beispiel Paneele.

Rolf Menck

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

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

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Energieausweis

Nur wenig Aussagekraft

Wer in Deutschland eine Immobilie verkaufen oder vermieten möchte, muss seit 2014 einen Energieausweis gemäß des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vorlegen – entweder als Verbrauchs- oder als Bedarfsausweis. Der Energieausweis soll potenziellen Käufern und Mietern von Häusern beziehungsweise Wohnungen helfen, den Energieverbrauch verschiedener Gebäude zu vergleichen. Die Eigentümer der Immobilie müssen diesen Ausweis spätestens auf Nachfrage bei der Besichtigung vorlegen können. Geschieht dies nicht, droht ein Bußgeld von bis zu 15.000 Euro.

Bekanntermaßen sind Energieausweise oft alles andere als aussagekräftig: Mehrere Praxistests haben gezeigt, dass die Anfertigung eines Energiebedarfsausweises durch verschiedene Ersteller zu erheblichen unterschiedlichen Ergebnissen führt. Der Primärenergiebedarf ein und desselben Gebäudes wies dabei bis zu 60 beziehungsweise 80 Prozent Unterschied auf. Die Studie „Energiebedarf versus Energieverbrauch oder Theorie versus Realität“ von Prof. Dr.-Ing. Thomas Ackermann von der Fachhochschule Bielefeld aus dem Jahr 2019 stellte ebenso immense Abweichungen zwischen den auf Verbrauchsmessungen beruhenden Energieverbrauchswerten und den berechneten Energiebedarfswerten fest: Die Bedarfswerte lagen bis zu 173 Prozent über den Verbrauchswerten.

Vielfältige Gründe für mangelnde Zuverlässigkeit

Die Realität ist vielschichtiger als die Farbskala auf dem Energieausweis vermuten lässt. Energieausweise bieten lediglich eine Momentaufnahme des Energieverbrauchs und vernachlässigen insgesamt die Komplexität der Materie.

So werden das individuelle Nutzerverhalten, Wetterbedingungen oder Unterschiede in der Gebäudenutzung nicht erfasst. Auch fehlende oder unkorrekte Informationen in den Angaben über Baumaterialien, Isolierung und Heizungsanlagen können die Zuverlässigkeit der Ausweise erheblich beeinträchtigen. Zudem sind die Wechselwirkungen zwischen Heizungs- und Kühlsystemen, Belüftung und Lage von Geschosswohnungen nur schwer in standardisierten Ausweisen zu erfassen.

Alternative

Wer also eine halbwegs realistische Einschätzung über den tatsächlichen Energieverbrauch einer Immobilie haben möchte, sollte unabhängig vom Energieausweis recherchieren. Gegebenenfalls lassen sich historische Energieverbrauchsdaten der Immobilie hinzuziehen, um den durchschnittlichen Verbrauch zu ermitteln.

Vor diesem Hintergrund ist es auch wichtig zu überlegen, ob es Unterschiede in der künftigen Nutzung geben wird, durch die sich der Energieverbrauch verändert. Auch die Lage der Wohnung spielt eine nicht unerhebliche Rolle. Wohnungen im oberen Teil eines Gebäudes profitieren von der Wärme anderer Wohnungen, da diese immer nach oben zieht. Wohnungen auf der Südseite eines Gebäudes profitieren im Vergleich zu Wohnungen mit nördlicher Ausrichtung von intensiverer Sonneneinstrahlung. Auch Baujahr und Bauweise der Immobilie sollte man sich genau ansehen, wobei hier eine große Rolle spielt, ob, wann und wie das Objekt saniert worden ist.

Wer ganz sicher gehen will, sollte ein professionelles Energieaudit in Auftrag geben, um den Energieverbrauch einer Immobilie detailliert analysieren und potenzielle Einsparungen identifizieren zu lassen.

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de

Zäune, Tore, Sichtschutz




Jetzt GRATIS-Katalog anfordern.

Mit Sicherheit ein gutes Gefühl.

Gratis-Tel. 0800 84 86 888

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

Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM
5/2024: 05.04.2024
 Anzeigenannahme: elbbüro,
 Stefanie Hoffmann,
 Tel. (040) 33 48 57 11,
 E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

Heizen

CO₂-Emissionen gesunken

Worauf der Rückgang zurückzuführen ist

Im Jahr 2021 wurden deutschlandweit knapp 147 Millionen Tonnen CO₂ emittiert, um Wohnräume zu beheizen, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt. 2001 waren es noch knapp 167 Millionen Tonnen CO₂. Dieser Rückgang hat mehrere Gründe: Zum einen wird seltener Öl eingesetzt, dafür kommen die emissionsärmeren Energieträger Gas, Fernwärme oder Strom stärker zum Tragen. Darüber hinaus spielen erneuerbare Energien für die Beheizung von Wohnräumen eine zunehmende Rolle. Zum anderen ist im selben Zeitraum auch der Energieverbrauch beim Heizen zurückgegangen: um knapp 13 Prozent im Jahr 2021 gegenüber 2001.

Gasverbrauch sinkt weiter

Außerdem sinkt der Gasverbrauch in Deutschland – 2023 um 5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Das zeigen aktuelle Daten, die die Bundesnetzagentur auf ihrer Informationsplattform SMARD bereitgestellt hat. Seit Anfang 2021 sank der Gasverbrauch um rund 21 Prozent von 1.029.056 Gigawattstunden (GWh) auf 810.412 GWh Ende 2023. Etwa 41 Prozent des Gasverbrauchs ging

2023 auf das Konto von Haushalts- und Gewerbekunden. 59 Prozent der verbrauchten Gasmenge entfiel auf die Industrie.

Milde Temperaturen, gestiegene Gaspreise

Wie viel Gas verbraucht wird, hängt insbesondere bei Haushalts- und Gewerbekunden von der Außentemperatur ab. Ihr Verbrauch sinkt in den Sommermonaten und steigt naturgemäß während der Heizperiode im Winter. Die niedrigeren Temperaturen wirkten im Vergleich zu den Vorjahren insgesamt verbrauchsmindernd. Auch die Energieeinsparkampagne der Bundesregierung und die seit dem Lieferstopp von russischem Gas gestiegenen Gaspreise haben zu den Verbrauchseinsparungen beigetragen.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

ARCHITEKTEN

Aufstockungen
und Anbauten
für Wohnhäuser

040. 99 99 45 73
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architekthin
ich mach was draus.

ENERGIEBERATUNG



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

HAUSMEISTER

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

MALER



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

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb



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

WOHNUNGRÄUMUNG



**HAMBURGER
VERWERTUNGS
AGENTUR**

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

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

ALTBAUSANIERUNG

Nasse Wände, feuchte Keller, Schimmelpilz?

Beseitigt preiswert und schnell
– kleiner Fachbetrieb –

Putz- u. Mauerwerk-Sanierung,
Isolierungen, Dränagen

☎ 67 58 08 95 oder 0177-340 4521
HP Westphal Bausanierung

HEIZÖL



BERND IDÉN
Heizöl

☎ 60 70 136

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

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

Vermögensstrukturierung

Gutes Zusammenspiel

Wie verschiedene Finanzinstrumente richtig eingesetzt werden

„Stellen Sie sich vor, Sie kennen eine Person, die ein Instrument spielt, zum Beispiel Geige. Das klingt schon gut, aber in Begleitung eines Klaviers klingt es noch besser. Je mehr Instrumente hinzukommen, desto größer wird der Hörgenuss. So kann aus einem kurzen Lied eine ganze Sinfonie werden“, sagt Axel Baake, Filialdirektor der Haspa Dulsberg, Straßburger Straße 38. „Und weil alle Stücke auf Ihre persönlichen Vorlieben abgestimmt sind, können Sie die Musik aus vollem Herzen genießen. Ähnlich wie bei einem Orchester kann auch das harmonische Zusammenspiel von verschiedenen Finanzinstrumenten für Freude und Begeisterung sorgen – und zum finanziellen Erfolg führen.“

So wie das Orchester nach und nach erweitert wurde, sollte auch die Strukturierung der Geldanlage beziehungsweise des Vermögens Schritt für Schritt erfolgen. „Zunächst verschaffen Sie sich einen Überblick über Ihre Einnahmen und Ausgaben. Damit wissen Sie, wie viel Geld Sie monatlich beiseitelegen können, um sich Finanzinstrumente zulegen zu können“, rät der Filialdirektor. Auf dem Girokonto liegt das Geld, das für die alltägliche Lebensführung benötigt wird – also für die regelmäßigen Ausgaben. Die „eiserne Reserve“, nach alter Währung auch „Notgroschen“ genannt, sollte drei Nettogehälter betragen und steht für unerwartete Ausgaben (wie Arztrechnungen, plötzlich notwendige Reparaturen) auf dem Tagesgeldkonto zur Verfügung.

Da es ja immer mal wieder Wünsche gibt, die in einem überschaubaren Zeitraum erfüllt werden sollen (von Reisen über neue Möbel bis zu größeren Anschaffungen), wird dieses Geld befristet und gut verzinst auf dem Festgeldkonto geparkt. Es steht dann plus Zinsen und Zinseszins zu einem konkreten Zeitpunkt wieder zur Verfügung. Geld, das nicht absehbar benötigt wird, kann in mittelfristige Anlagen investiert werden, zum Beispiel über ein Wertpapierdepot – von Sparplänen über Fonds und ETF bis zu Einzelaktien. Da der Kapitalmarkt Schwankungen unterliegt, gibt es sowohl Renditechancen als auch das Risiko von Verlusten. Deshalb ist es wichtig, dass dieses Geld nicht zu einem bestimmten Zeitpunkt benötigt wird, sondern der richtige Zeitpunkt für den Ausstieg abgewartet werden kann.

Beträge, die für die Altersvorsorge und Immobilien gespart werden, sind langfristige Investitionen. „Wobei selbst bewohntes Wohneigentum natürlich sofort genutzt werden kann und die ersparte Miete im Alter einen zusätzlichen Effekt hat“, wie Baake betont. Sein Tipp: „Schauen Sie sich gern unsere ausführlichen Informationen auf haspa.de/struktur an. Dort können Sie auch gleich einen Beratungstermin vereinbaren, bei dem wir gemeinsam nach den Finanzinstrumenten schauen, die am besten zu Ihrem ‚Wunschkonzert‘ passen.“



Foto: Adobe Stock/One

Das gekonnte Zusammenspiel verschiedener Musikinstrumente in einem Orchester ist ein Hörgenuss. Das Zusammenspiel ausgewählter Finanzinstrumente kann zu finanziellem Erfolg führen.

Nachhaltigkeit

Energieeffizienz

Die Zukunft des Wohnens ist klimaneutral

Ein Zuhause ist ein Ort zum Entspannen und Wohlfühlen. Möglich gemacht wird das auch durch Energie. Sie sorgt für wohltemperierte Räume, angenehmes Licht und das Heimkino-Erlebnis. Für eine nachhaltige Lebensweise ist es von entscheidender Bedeutung, dass diese Energie effizient erzeugt und eingesetzt wird. In neuen Bauprojekten ist vieles bereits Standard.

Was genau bedeutet Energieeffizienz?

Es ist die Verbindung aus einem geringen Energiebedarf und einem sparsamen Verbrauch. Sowohl bauliche als auch technische Maßnahmen spielen eine entscheidende Rolle. Angefangen von der Beheizung über die Lüftung bis hin zur Dämmung eines Gebäudes, sowie dem Einbau von Solaranlagen oder Wärmepumpen – all diese Faktoren können die Energieeffizienz erheblich steigern, auch nachträglich.

Eine zentrale Stufe auf dem Weg zur nachhaltigen Zukunft des Wohnens ist die Energieneutralität. Dies bedeutet, dass die benötigte Energie ausschließlich aus klimaneutralen Quellen gewonnen, effizient eingesetzt und durch eine hochwertige Dämmung im Haus gehalten wird. Ein sogenanntes Nullenergiehaus mag zwar in der Errichtung aufwendig sein, aber es ist langfristig kostengünstiger im Unterhalt. Erklärtes Ziel der EU ist, dass bis 2050 alle Häuser klimaneutral sind. Ältere Gebäude sollen schrittweise saniert werden, um diesem Ziel näher zu kommen. Öffentliche Fördergelder sollen Hauseigentümer bei der klimafreundlichen Modernisierung unterstützen.

Welche energetischen Modernisierungen sind sinnvoll?

Schon die Dämmung von Kellerdecken und Heizungsrohren oder die Isolierung von Fenstern kann sich positiv auf Energieverbrauch und Klimaschutz auswirken. Größere Effekte ergeben sich durch die Erneuerung von Fenstern und Heizungsanlagen, die Dämmung der Außenwände oder den Einbau von Solaranlagen.

Wichtige Tipps auf einen Blick:

1. Regelmäßige Wartung der Heizungsanlage und Einstellung der Thermostate.
2. Abdichtung undichter Stellen an Fenstern und Türen, um Wärmeverluste zu minimieren.
3. Ineffiziente Geräte durch energieeffiziente Modelle ersetzen.
4. Bewusster Umgang mit Elektrizität und Wasser.




NACHHALTIGE WOHNGBÄUDEVERSICHERUNG

DAS ZUHAUSE SCHÜTZEN,
DIE ZUKUNFT SICHERN



5. Hochwertige Dämmmaterialien verwenden für Wände, Dach und Boden, um den Energiebedarf zu senken.
6. Erneuerbare Energien nutzen: zum Beispiel Investition in Solaranlagen zur nachhaltigen Energieversorgung und Kosteneinsparung.

Was ist beim Versicherungsschutz fürs nachhaltige Wohnen und Bauen zu beachten?

Auch beim Versicherungsschutz ergeben sich neue Entwicklungen. Moderne Wohngebäudeversicherungsprodukte bieten zunehmend Lösungen für nachhaltiges Wohnen und Bauen. Die Absicherung von Anlagen alternativer Wärme- und Energiegewinnung ist nur ein Beispiel dafür. Ein optimaler Versicherungsschutz berücksichtigt im Schadenfall auch die Mehrkosten durch energetische und nachhaltige Modernisierungen.

Fragen zum Versicherungsschutz?

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

www.gev-versicherung.de

Quelle: GEV Grundeigentümer-Versicherung

Torsten Flomm

Wir alle sind Europa und für Europa verantwortlich

Ich kann mich noch erinnern, wie es früher war. Zur Europawahl ging man eigentlich nicht. Man hatte kaum eine Beziehung zu diesem Europäischen Parlament, das in Straßburg residierte und in das zu meist abgehalfterte Politiker entsandt wurden.

Das hat sich in den letzten Jahren gründlich verändert. Denn heute hat das Europäische Parlament eine ganz andere Bedeutung. Es ist ein wesentlicher Faktor bei den wichtigen Entscheidungen der europäischen Politik geworden.

Neben dem Rat und der Kommission wirkt das Parlament zwar immer noch ein wenig zahnlos. Aber das liegt wohl auch daran, dass wir uns noch immer nicht so ganz an die Spielregeln in der Europäischen Union gewöhnt haben. Dort müssen in der Gesetzgebung ja

Die Europa-Wahl ist wichtig, denn das Europäische Parlament muss die Mehrheiten in den Staaten repräsentieren

das Parlament und der Rat zusammenwirken. Und der Rat, in dem die Vertreter der Regierungen der Mitgliedsstaaten sitzen, beraten und entscheiden, wirkt schon noch als das mächtigere Gremium. Dabei darf man aber nicht übersehen, dass das Parlament vielen Richtlinien und Beschlüssen ebenfalls zustimmen muss. Und dass das Parlament ein Gremium ist, dessen

Bedeutung und dessen Selbstbewusstsein in den vergangenen Jahren deutlich gewachsen sind.

Daher ist es wichtig, dass das Europäische Parlament in seiner Zusammensetzung die politischen Meinungen, die in den europäischen Staaten vertreten werden, möglichst gut repräsentiert. Kaum etwas wäre schlimmer als ein Europäisches Parlament, das von extremistischen Parteien dominiert wird, weil die gemäßigten Wählerinnen und Wähler nicht zur Wahl gegangen sind. Lassen Sie es nicht so weit kommen.



Torsten Flomm
Vorsitzender

IMPRESSUM

Mai 2024

Redaktionsleitung

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

Verlag und Gesamtherstellung

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

Druck

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. 48,
gültig ab 01.01.2024
(Druckauflage 32.156 im 1. Quartal 2024) 

Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

Titelbild

Wandbemalung im Rahmen des PainBus-Wettbewerbs/Juli M.

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

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2020 = 100)
Januar: 117,6; Februar: 118,1; März: 118,6

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Bethel
- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- RSD Reise Service Deutschland GmbH

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

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

Instagram: @grundeigentuemerverband_hh

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

BAUMGARTE + FIEBIG 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FERIENHAUS MIT WEITBLICK VERSICHERN

10%

Rabatt für
Haus & Grund-
Mitglieder

- ✓ **Grobe Fahrlässigkeit**
- ✓ **Mehrkosten** für Ihre Ersatzunterkunft oder Rückreise
- ✓ **Mietausfall** für die Ferienimmobilie ab Schäden in Höhe von 5.000 €



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

Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

GEV 
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG