

# HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

08|2023



SCHWERPUNKT

## Wohnungspolitik

Wie die Stadt Hamburg mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen will.

### | Mietrecht

Unter welchen Voraussetzungen Vermieter dazu berechtigt sind, die Mietwohnung zu betreten.

### | Solarenergie

Wie der Ausbau von Solarstromanlagen in Deutschland beschleunigt werden soll.



Ihre Ansprechpartner:  
Unser Team für Wohn- und Geschäftshäuser



Hier geht es  
direkt zu unserem  
Kontaktformular

## Vertrauen Sie dem Marktführer\*

Wir haben Hamburg im Herzen, unser Netzwerk im Rücken und Ihre Immobilie im Fokus! Überzeugen Sie sich in einem ersten und unverbindlichen Gespräch selbst, warum wir Marktführer\* in der Sparte Mehrfamilienhäuser sind!

\*Nettoprov. Verkauf MFH Deutschland 2021 (Immobilienmanager 11/22)

# Moderne Zeiten auch beim Verband

**H**ast Du es schon in Teams gestellt? Das ist mittlerweile bei uns in der Geschäftsleitung des Grundeigentümer-Verbandes ein geflügeltes Wort. Oder soll es lieber in das DMS? Absurde Diskussionen?

Nicht ganz. Es ist die schöne neue Welt des Dokumentenmanagements in unserer EDV. Wir wollen – wir müssen – weg vom Papier. Und in der Theorie ist das ja auch alles schön einfach. Ein oder zwei Programme anschaffen, die Kolleginnen und Kollegen daran ausbilden und schon geht es los. Geht es wirklich?

---

In der modernen Welt der Aktenführung lernt man schnell, dass die alte Welt der Aktenordnung gar nicht so schlecht war.

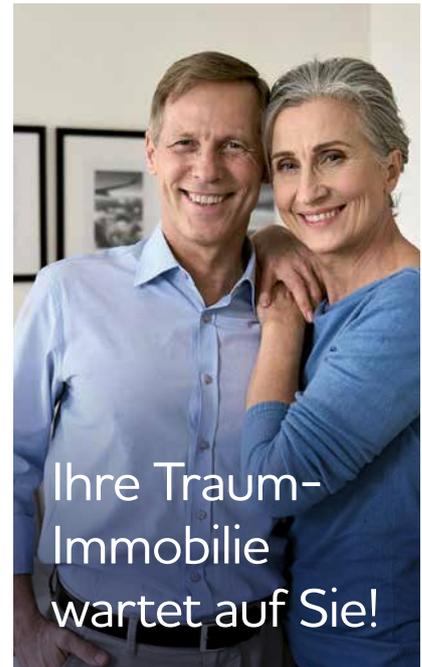
---

Ich möchte das Unternehmen sehen, dessen Altaktenbestand ohne großen Vorbereitungsaufwand auf elektronische Speichersysteme übernommen werden kann. Allein das Sortieren der Altakten ist schon ein großer Spaß für sich. Manchmal fragt man sich wirklich, ob das alles sinnvoll, ob das alles notwendig ist. Früher hat man

zwei Löcher in ein Stück Papier gemacht und das Papier in einem Aktenordner abgelegt. Der war beschriftet, das System war sortiert, man konnte alles wiederfinden und auch gleich lesen.

Heute sucht man erst den Ordner, dann den Dokumentennamen, der sich nur selten selbst erklärt, öffnet dann das Dokument oder auch das nächste und dann das übernächste, bis man endlich gefunden hat, was man sucht. Und auch die Ablage dauert deutlich länger, als das Abheften früher. Schöne neue Welt.

Ihr  
Rechtsanwalt Torsten Flomm  
Vorsitzender des  
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Ihre Traum-  
Immobilie  
wartet auf Sie!

Sie möchten eine Immobilie kaufen, finden aber nicht das Richtige?

Entdecken Sie bei Gladigau eine Vielzahl attraktiver Immobilien, die nur darauf warten, Ihr neues Zuhause zu werden.

- Wir sind Ihr Experte für den Immobilienkauf
- Unsere Service-Qualität ist ISO-zertifiziert
- Wir kümmern uns um alles: von der Suche nach der perfekten Immobilie bis zum Kaufvertrag

**Bereit für den Kauf Ihrer Traumimmobilie? Kontaktieren Sie uns noch heute!**

T. 040 36 90 80

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



**Grundeigentümer-  
Verband  
Hamburg**

Sprechstunde

# Mediation

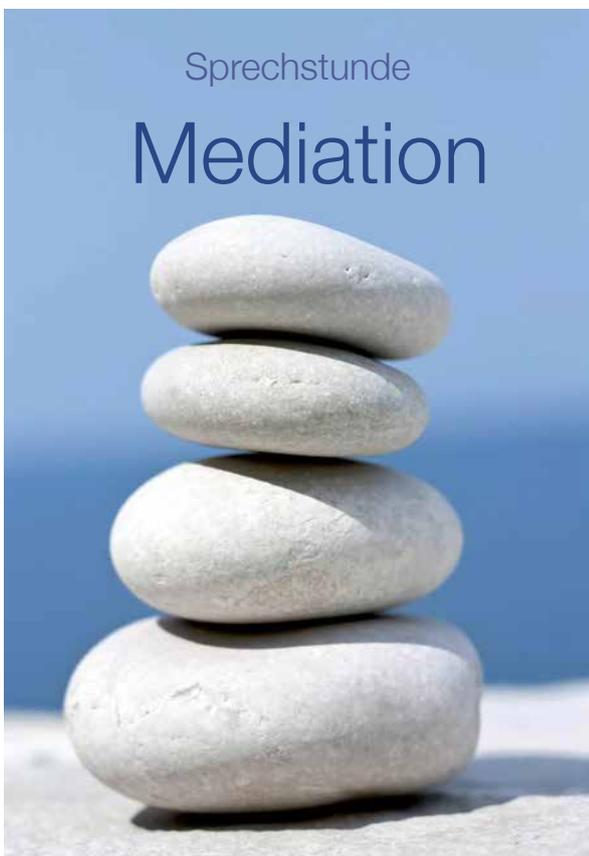


Foto: pixelio

Sie interessieren sich für Mediation als alternative Möglichkeit der Streitbeilegung?

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

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

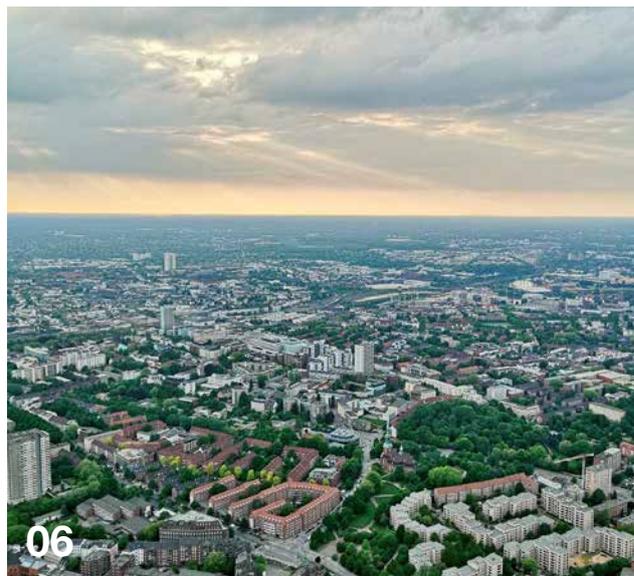
**Dienstags von 16 bis 17 Uhr**

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

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

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

## INHALT



### SCHWERPUNKT – Wohnungspolitik

Die sonnigen Zeiten für den Wohnungsbau scheinen vorerst vorbei. Die Stadt versucht auf verschiedenen Wegen gegenzusteuern, damit weiterhin genügend günstige Wohnungen entstehen.



### VERBAND & VEREINE – Michel-Veranstaltung

Am 4. September 2023 findet in der Hauptkirche St. Michaelis wieder unsere Vortragsveranstaltung statt – dieses Mal mit dem „Viva con Agua“-Gründer Benjamin Adrion.



### HAUS & LEBEN – Wohngesundheit

Schadstoffbelastung  
reduzieren – so gehts!

## WIRTSCHAFT & POLITIK

---

- 06** Wohnungspolitik
- 13** Hamburger Mietenstudie
- 14** Abwasserranking

## HAUS & KLIMA

---

- 16** Gesetze und Vorschriften
- 17** Vortrag zur IFB-Förderung

## VERBAND & VEREINE

---

- 2** Michel-Veranstaltung
- 18** Veranstaltungen und Seminare
- 20** Geschäftsstellen
- 21** Fachliteratur
- 21** Wohnbrücke
- 22** Online-Seminare
- 24** Wohnungseigentum aktuell

## RECHT & STEUERN

---

- 25** Neues aus Karlsruhe
- 26** Aus Teil- mach Wohneigentum
- 27** Steuerfalle Grundstücks-Teilverkauf
- 28** Leserfragen

## HAUS & LEBEN

---

- 31** Nachhaltige Baustoffe
- 32** Schadstoffe in Bestandsgebäuden
- 33** Wohnraumluft
- 34** Intelligent wohnen
- 35** Brandgefahr und Dämmstoffe
- 36** Erneuerbare-Energien-Gesetz
- 37** Trinkwasserverordnung
- 38** Baupreise
- 39** Fertighäuser auf dem Vormarsch

## FINANZEN & VORSORGE

---

- 41** Wärmepumpe richtig versichern

## THEMEN & MEINUNGEN

---

- 42** Bündnis für das Wohnen

# 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**

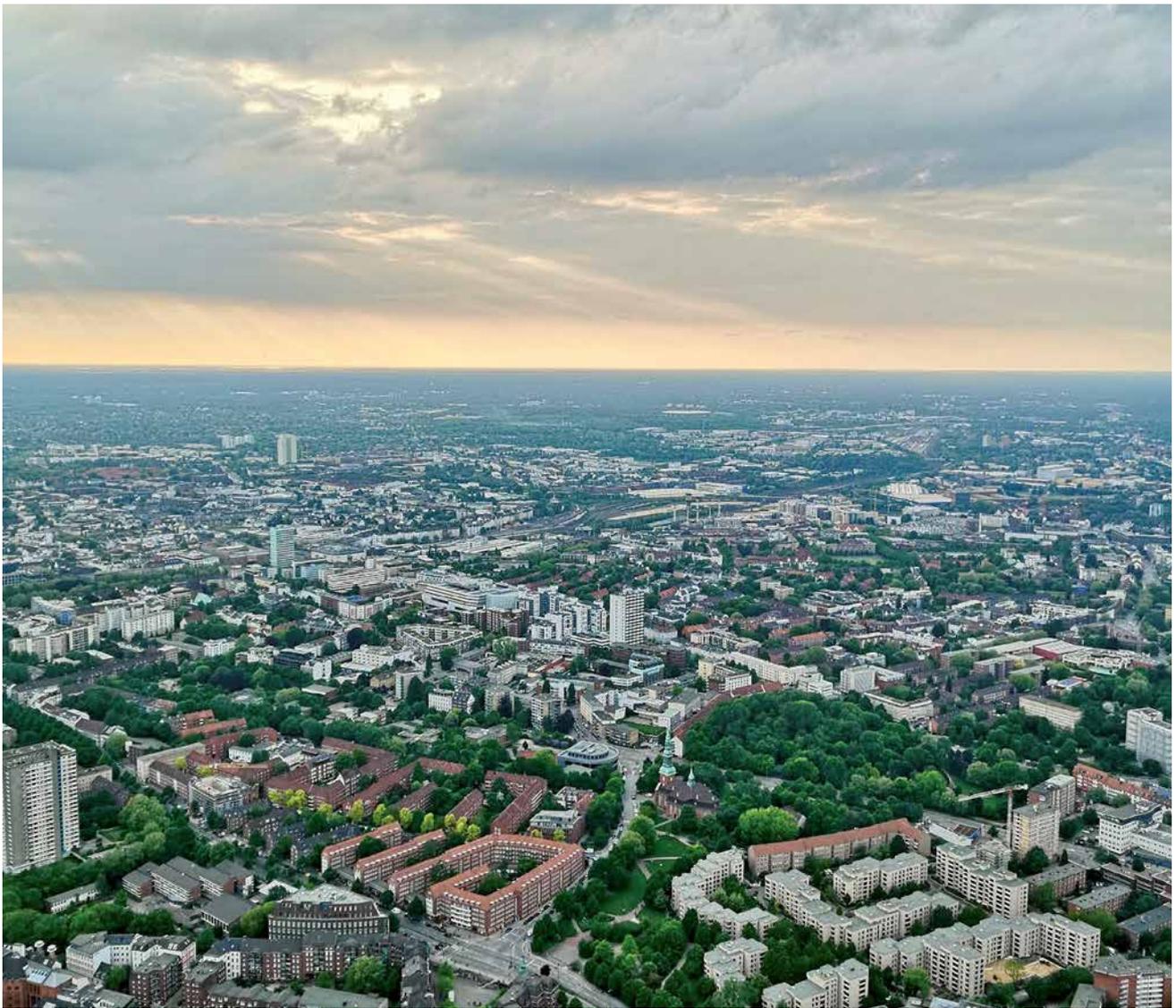


Foto: pixabay

Wohnungspolitik

## Im Gewitter

Die sonnigen Zeiten für den Wohnungsbau scheinen vorerst vorbei

**D**unkle Wolken ziehen auf: Inflation, Fachkräftemangel, höhere Baustoffpreise und gestiegene Zinsen bieten ein denkbar schlechtes Klima, um die Erfolgsstory im Hamburger Wohnungsbau fortzuschreiben. Seitdem Olaf Scholz als Hamburger Bürgermeister im Jahr 2011 den Wohnungsmangel zur Chefsache und die Zielzahl von 6.000 neuen Wohnungen jährlich festsetzte, die ab 2016 auf 10.000 Einheiten angehoben wurde, zeigte die Kurve nach oben. Seitdem sind gut 90.000 neue Wohnungen entstanden und der Bestand ist um fast zehn Prozent gestiegen – damit gilt Hamburg bundesweit als Vorbild. Doch die Schönwetter-Ära scheint vorbei. Eine „Zeitenwende im Wohnungsbau“ sieht Bürgermeister Peter

Tschentscher (SPD) aufziehen, betont aber, dass man in Hamburg weiter bauen wolle. Schließlich gäbe es auch für die nächsten zehn Jahre genügend Potenziale. Nach Berechnungen der Stadtentwicklungsbehörde hat Hamburg noch Bauflächen für mehr als 80.000 Wohnungen, rund 35.000 Einheiten davon auf städtischen Grundstücken. „Wir befinden uns derzeit in einem Gewitter, aus Veränderung und Druck können aber auch neue Chancen wachsen“, gibt sich Stadtentwicklungssenatorin Karen Pein (SPD) optimistisch. Mehr bezahlbarer Wohnraum gehöre weiterhin zu den Top-Prioritäten für Hamburg. Auch wenn es sehr schwer werde, die Zielzahlen in diesem und im kommenden Jahr zu erreichen, wolle man die Latte keinesfalls tiefer legen. Die nötigen Kapazitäten dafür hal-

te man in den Bezirken aufrecht, lote die Möglichkeiten neu aus und habe die Förderung bereits ausgebaut. Das ist auch dringend nötig, denn die Bevölkerung wächst. Nach Prognosen des Statistischen Landesamtes Nord sollen in Hamburg bis zum Jahr 2035 mehr als 2 Millionen Einwohner leben, nach aktuellen Daten sind es 1,85 Millionen Einwohner. Die Zahl der Haushalte soll von 1,04 auf rund 1,1 Millionen zunehmen. Eine Wohnung zu finden, ist schon lange schwer, die Leerstandquote dümpelt seit Jahren auf einem Rekordtief, aktuell steht sie bei 0,4 Prozent. Um auch künftig dem Wohnungsbau Auftrieb zu verleihen und dafür zu sorgen, dass Mieten und Immobilienpreise erschwinglich bleiben, gilt es, alle Hebel in Bewegung zu setzen.

Die sich nach oben schraubenden Baukosten soll die Förderung zumindest zum Teil auffangen. So wurde etwa die Unterstützung über die städtische Investitions- und Förderbank (IFB) ausgebaut – vor allem mit Blick auf den geförderten Mietwohnungsbau. Die Neubauförderung wurde in relevanten Bereichen um 12 Prozent erhöht. Um den sozialen Wohnungsbau voranzubringen, deckt die IFB zudem den gesamten Fremdkapitalbedarf mit Krediten zu 1,0 Prozent für 30 Jahre ab. Die Anfangsmieten

für neu geförderte Wohnungen steigen dann um 0,10 Euro pro Quadratmeter monatlich, im ersten Förderweg auf 7 Euro, im zweiten Förderweg auf 9,10 Euro pro Quadratmeter im Monat. „Die Hamburger Förderung ist glücklicherweise

„Wir befinden uns derzeit in einem Gewitter, aus Veränderung und Druck können aber auch neue Chancen wachsen.“

sehr gut, im Gegensatz dazu steht die katastrophale Bundesförderung“, sagt Burkhard Pawils, Vorstand des Altonaer Spar- und Bauvereins (altoba). Dass Ende Januar 2022 quasi von einem Tag auf den anderen die staatliche KfW-Förderung für energieeffiziente Gebäude eingestellt wurde, sorgte in der Branche für Unmut. „Wenn uns solche unzuverlässigen Bedingungen und Zinsausschläge serviert werden, können wir unsere Bauvorhaben nicht sicher planen und die Mieten im Neubau laufen aus dem Ruder“, kritisiert Pawils. Und selbst die aufgestockte städtische Förderung reiche kaum aus, um die ansteigenden Baukosten auszugleichen und günstige Mieten zu offerieren. Eigentum können inzwischen ohnehin die wenigsten noch finanzieren. Wer heute eine Wohnung kaufen möchte, muss überaus gut verdienen oder geerbt haben, im Schnitt zahlen Käufer 6.800 Euro pro Quadratmeter, für ein Einfamilienhaus durchschnittlich 750.000 Euro. Von Problemen, die den Wohnungsbau ausbremsen, berichtet auch Jan Behrendt, Geschäftsführer der Behrendt



WITTLINGER & CO  
Gewerbe- und Investmentimmobilien

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

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

Lernen Sie uns kennen und überzeugen Sie sich selbst!

☎ 040 238307284

✉ mieten@wittlinger-co.de

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

IMMOBILIEN SERVICE  
**ZIMMERMANN**  
WILHELM ZIMMERMANN

„Zufriedener als wir kann man nicht sein.“



Diese und andere Rückmeldungen motivieren uns täglich aufs Neue, Bestleistungen rund um die Immobilienvermittlung zu erbringen. Wann dürfen wir Sie begeistern? Die vollständige Referenz finden Sie auf unserer Homepage unter [zimmermann-ivd.de/referenzen](http://zimmermann-ivd.de/referenzen).



Frahmredder 7  
22393 Hamburg

Telefon: 040 - 600 10 60  
[www.zimmermann-ivd.de](http://www.zimmermann-ivd.de)



Wohnungsbau KG auf dem Bündnisgipfel, zu dem Expertinnen und Experten der Wohnungswirtschaft in der Stadtentwicklungsbehörde Ende Juni 2023 zusammenkamen. Die Kaufkraft der potenziellen Käufer schwinde, dazu kommen hohe Baukosten und hohe Zinsen, 50 bis 60 Prozent der Bauprojekte stelle man deshalb derzeit zurück. Realisiert würden vor allem jene Vorhaben, die noch von den inzwischen eingestellten KfW-55-Mitteln und günstigeren Zinsen profitieren konnten. „Setzen wir Projekte unter den aktuell erschwerten Bedingungen um, brauchen wir frei finanzierte Mieten, die über 20 Euro liegen“, so Behrendt, der sich eine Förderung auch für dieses Segment wünscht. Ähnliche Szenarien hat man bei der Altona errechnet. „Mieten über 20 Euro können unsere klassischen Mitglieder nicht bezahlen, deshalb stellen wir jetzt unsere laufenden Vorhaben fertig, für die wir die



Torsten Flomm begrüßt, dass in Sozialen Erhaltungsgebieten sinnvolle Umbaumaßnahmen leichter umgesetzt werden können.

Foto: Catharina Poppel

Finanzierungsmittel des Bundes gesichert haben und werden uns danach vorerst zurückhalten“, berichtet Pawils. Derzeit liegen die Mieten bei der Altona im Schnitt über den gesamten Wohnungsbestand – also frei finanziert und gefördert – noch bei knapp unter acht Euro pro Quadratmeter und teils sogar unter sechs Euro pro Quadratmeter. Für frei finanzierte Objekte, die jetzt auf den Markt kommen, wie etwa die Kolbenhöfe in Ottensen, schafft es aber auch die Baugenossenschaft nicht unter eine Miete von 13 bis 14 Euro pro Quadratmeter, einige Einheiten am Kaiser Kai in der Hafencity liegen sogar darüber. „Da erreichen wir dann langsam schon eine rote Linie“, so Pawils.

Wie weit hilft das Bauen allein, um günstige Mieten zu sichern? Das hat Christoph Haferburg,

Professor an der Universität Hamburg mit dem Schwerpunkt Stadt- und Sozialgeographie in der gerade veröffentlichten Studie „Wohnungsneubau – wer profitiert?“ mit drei weiteren Forschenden untersucht. Am Beispiel des neuen Quartiers Mitte Altona mit 3.500 Wohnungen haben sie beleuchtet, wie der sogenannte Sickerereffekt in der Praxis durchschlägt, um Wohnraum für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen zu sichern. Auf den Sickerereffekt setzt der Senat neben dem Drittelmix, also jeweils ein Drittel geförderte Sozialwohnungen, freifinanzierter Mietwohnungsbau und Eigentum, um die Mieten niedrig zu halten. „Die These ist, dass Gutverdienende in die Neubauten ziehen und ihre günstigeren vorherigen Wohnungen dadurch für Menschen mit geringerem Einkommen verfügbar werden“, erklärt Haferburg. Die Studie ergebe aber, dass bei einem knappen Angebot an Wohnraum wie in Hamburg die erwünschte Wirkung ausbleibe. Am Beispiel der Neuzugezogenen im Quartier Mitte Altona zeigt sich, dass die freigezogenen Mietwohnungen im Schnitt kaum günstiger sind als die Neubauwohnungen, wo sich die Mieten zwischen 15 und 18 Euro pro Quadratmeter bewegen. „Nach dem Mietwechsel verteuern sich im angespannten Markt die Wohnungen in der Regel dann noch“, so Haferburg: „Ein Sickerereffekt, von dem untere und mittlere Einkommen profitieren, kann unter diesen Bedingungen nicht erreicht werden.“

Dass mit den explodierenden Kosten die anvisierten Ziele im Wohnungsbau ohnehin in weite Ferne rücken, ist längst allen klar. „Weitere Belastungen und zusätzliche energetische Auflagen im Wohnungsbau sind einfach nicht mehr bezahlbar“, sagt Andreas Breitner, Direktor des



### Ihre kompetente WEG-Verwaltung mit Erfahrung:

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

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

Telefon 040/300 306 80

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



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

Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), der die Wohnungsbaugenossenschaften und die SAGA vertritt. Die Zeit sei reif, das serielle und modulare Bauen weiter voranzubringen, um die Preise im Zaum zu halten. „Da gibt es noch reichlich Luft nach oben.“ Systemhaus, Modulhaus oder Typenhaus – die SAGA ist bereits eifrig dabei, seriell zu bauen, in den kommenden Jahren sollen so gut 5.500 Einheiten entstehen. „Es wäre sinnvoll, solche bereits genehmigten Gebäude ohne langwierigen bürokratischen Aufwand auch anderswo bauen zu dürfen“, fordert Breitner. Das wäre auch im Sinne von Pawils: „Mehr serielles Bauen könnte die Kosten spürbar senken, aber gerade für innerstädtische Vorhaben schließen die Auflagen diese Möglichkeit oft aus.“ Aus Architekturwettbewerben und Sonderwünschen resultiere meist eine Olympiade zum Höher und Besser, welche komplizierte Konstruktionen, aufwändige Fassaden und komplexe Grundrisse nach sich ziehe – mit einer günstigen Bauweise ließe sich all das nicht umsetzen.

Auf Bundesebene denkt man ebenfalls darüber nach, Bauvorhaben zu vereinfachen. Von den tausenden bau-relevanten DIN-Normen in Deutschland gelten inzwischen viele als Mindeststandard für Bauwerke, obwohl sie oft einfach nur die Ausstattung betreffen und nicht immer nötig sind, um ein technisch sicheres Gebäude



Foto: Jan-Niklas Pries/Senatskanzlei Hamburg

Laut Stadtentwicklungssenatorin Karen Pein gehört mehr bezahlbarer Wohnraum weiterhin zu den Top-Prioritäten für Hamburg.

zu errichten. Für weniger Bürokratie steht der geplante Gebäudetyp E. Zwingend gelten sollen für ihn nur noch die baurechtlichen Vorgaben, die für den Umweltschutz, die Standsicherheit und den Brandschutz entscheidend sind. „Das enge Korsett etwas zu lockern, wäre eine echte Chance, um einfacher, schneller und günstiger zu bauen“, sagt Breitner vom VNW. Zudem würden sich so neue Spielräume eröffnen, um aus festgefahrenen Mustern auszubrechen und mehr zu experimentieren. Bis es so weit ist, gilt es allerdings, noch einige rechtliche Hürden

## HAMBURG IST EIN SICHERER HAFEN. WENN SIE DEN RICHTIGEN LOTSSEN AN BORD HABEN.



Als führende Experten für Immobilieninvestments in Hamburg wissen wir, in welchen Lagen und Teilmärkten Ihr Geld am besten für Sie arbeitet. Durch unser von Vertrauen und Tradition geprägtes Netzwerk bieten wir unseren Kunden exzellente Marktzugänge.

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

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

ZINSHAUSTEAM  
KENBO   
CHARTERED SURVEYORS

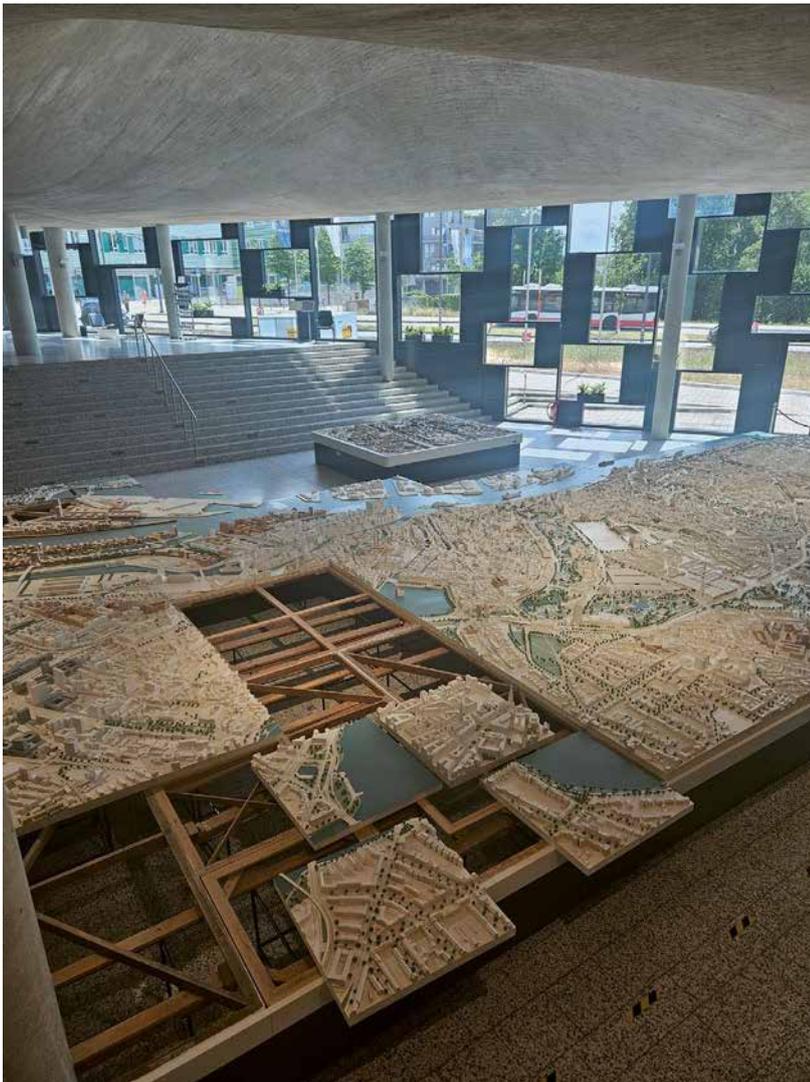


Foto: Nina Koller

In der Stadtentwicklungsbehörde traf sich die Wohnungswirtschaft Ende Juni zum Bündnisgipfel.

zu nehmen, und der Typ E muss als Standard im Bundesbaugesetz aufgenommen werden.

Dazu den Bestand bedarfsgerechter auslasten möchte Stadtentwicklungssenatorin Pein. Eine großangelegte Studie untersucht dafür, wie die Hamburgerinnen und Hamburger künftig wohnen wollen und ob Senioren sich etwa verkleinern oder junge Familien vergrößern möchten. „Durch eine effizientere Nutzung des vorhandenen Wohnraums könnten wir Flächen sparen und die begrenzten Kapazitäten optimal nutzen“, erklärt Pein. Dabei gehe es auch darum, Bewohner von eigentlich zu großen

Wohnungen zum Umzug zu motivieren. Denkbar wären etwa spezielle Förderangebote, etwa um Mietdifferenzen auszugleichen, wenn die neue Wohnung kleiner und teurer ist oder um den Bau von Einliegerwohnungen zu unterstützen.

Mit der Sozialen Erhaltungsverordnung startete die Stadt bereits 1995 in aufstrebenden Stadtteilen, um die Gentrifizierung und die Verdrängung der ansässigen Bevölkerung durch wohlhabendere Schichten zu verhindern, indem hier zu sehr aufwertende Modernisierungen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen untersagt sind. So sollen die Mieten niedrig bleiben.

15 Erhaltungsgebiete, darunter etwa St. Pauli, Sternschanze, Eimsbüttel-Süd, Altona-Altstadt, Barmbek-Nord oder die Jarrestadt in Winterhude, hat die Stadt inzwischen ausgewiesen. „Allerdings greift die Regelung meist erst, wenn viele Gebäude im Stadtteil bereits modernisiert wurden“, so Torsten Flomm, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbands Hamburg. Glücklicherweise seien die Anforderungen mit einem neuen Merkblatt für die Bezirke etwas praxisnäher ausgelegt worden, sodass zumindest einige sinnvolle Umbaumaßnahmen jetzt leichter umsetzbar sind. Dazu zählt etwa der Einbau von Fahrstühlen, für die ein besonderer Prüfungs- und Genehmigungsvorbehalt aufgenommen wurde, da manch ein Bewohner im fortgeschrittenen

Alter die Treppen nicht mehr bewältigen kann. „Auch in anderen wichtigen Belangen wird der Einzelfall jetzt intensiver geprüft, das eröffnet Eigentümern mehr Spielraum, ihre Wohnung an veränderte Bedürfnisse anzupassen“, berichtet Flomm.

Günstige Mieten möchte die Stadt darüber hinaus mit einer „sozial gerechten Bodenpolitik“ sichern. Künftig sollen städtische Grundstücke vor allem über das Erbbaurecht vergeben werden. Ausnahmen werden nur für große Stadtentwicklungsprojekte wie Oberbillwerder gemacht,

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

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

**dhi DAVID HEMPEL**  
 IMMOBILIEN • VERWALTUNG

**Kompetente Hausverwaltung gesucht?**

- Wir verwalten:
  - Wohnungseigentümergeinschaften
  - Zins-/Miethäuser
  - Eigentumswohnungen

Kompetent. Engagiert. Persönlich.

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

hier sollen die Grundstücke weiterhin teils verkauft werden. „Mit der erneuten Senkung der Erbbauzinsen für den Wohnungsbau von 1,5 auf 1,3 Prozent sowie für den Gewerbebau von 1,8 auf 1,6 Prozent optimieren wir weiter gezielt die Marktbedingungen“, so Finanzsenator Andreas Dressel. Der Zins soll für die Jahre 2024 und 2025 bestehen bleiben und dann entweder alle drei Jahre am Verbraucherpreisindex ausgerichtet werden oder – bei preisgedämpften Mieten, etwa für Sozialwohnungen – sich an den durchschnittlichen Nettokaltmieten auf dem jeweiligen Grundstück orientieren. Auf diese Weise möchte die Stadt stabile Mieten, die einer hohen Inflation trotzen, honorieren.

Die Regellaufzeit der Erbbaurechte soll zudem von 75 auf 100 Jahre aufgestockt werden – inklusive einer wiederkehrenden Option zur Verlängerung um jeweils 40 Jahre.

Für Gewerbe bleibt es bei einer Laufzeit von 60 Jahren. „Selbst solch lange Laufzeiten gestalten sich eher schwierig, da die Modernisierungszyklen in der Immobilienwirtschaft sehr langfristig ausgerichtet sind“, sagt Wolf-Georg Ringe, Direktor des Instituts für Recht und Ökonomik an der Universität Hamburg. Wird das Erbbaurecht beendet, entschädigt die Stadt die Immobilieneigentümer nach dem Verkehrswert des Gebäudes. „Die Erbbaurechtskonditionen sind hochattraktiv, vor allem, wenn man sich den Marktzins anschaut, der auf vier Prozent geht“, so Pein. Wohnungswirtschaft und Wohnungsbaugenossenschaften scheinen weniger begeistert: „Die Stadt hat wie versprochen die Konditionen verbessert, das begrüßen wir, aber wir lehnen es weiterhin ab, dass Grundstücke künftig fast ausschließlich über das Erbbaurecht vergeben werden“,

moniert Breitner vom VNW. Es sei nicht nachvollziehbar, dass selbst soziale Vermieter wie die Wohnungsbaugenossenschaften künftig keine städtischen Grundstücke mehr erwerben können. „Der Kurs ist grundfalsch und für uns eine teure Angelegenheit“, so Pawils von der altoba. „Die Banken bieten schlechte Konditionen für Unternehmen, die auf einem Erbbaugrundstück bauen und von der Steigerung der Bodenpreise profitiert am Ende nur die Stadt.“

In der Vergangenheit konnte sich die Entwicklung jedenfalls sehen lassen, so hat sich der Wert der Grundstücke der altoba in guten Lagen wie Ottensen allein in den letzten 50 Jahren verdreifacht. Da die Stadt teils ihre Grundstücke nach Ende der Laufzeit wieder an sich ziehe und dann zu neuen Bedingungen, die an den gestiegenen Bodenwert angepasst sind, wieder abgebe, sei eine sehr langfristige Planung so nicht möglich. „Das

funktioniert nur für Wohnungsunternehmen mit einer Exit-Strategie, aber nicht für uns“, erklärt Pawils. Stattdessen hätte die Stadt doch besser in den Grundbüchern Auflagen samt einem Wiederkaufsrecht festschreiben sollen, um die Mieten niedrig zu halten. Die altoba jedenfalls werde keine städtischen Grundstücke nach dem Erbbaurecht mehr erwerben. „Schwerwiegende Eingriffe in den freien Wohnungs- und Grundstücksmarkt sind immer problematisch“, weiß Ringe. Investitionen in Bauvorhaben würden so eher verhindert und die weitere Verknappung von Wohnungen dann zu höheren Kauf- und Mietpreisen führen.

Bettina Brüdgam

# ZINSHÄUSER

# SEIT 1914



**EDGAR WESSENDORF**  
Immobilien seit 1914

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

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





**Grundeigentümer-  
Verband  
Hamburg**



Foto: © Pixabay

Vortragsveranstaltung im Michel

Benjamin Adrion

**„Eine soziale Vision und freudvolles Engagement  
verändern die Welt“**

am Montag, den 4. September 2023 um 18 Uhr in der Hauptkirche St. Michaelis  
(mit musikalischem Begleitprogramm)

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



Foto: © Viva con Agua

Benjamin Adrion ist ehemaliger Profifußballer und Initiator des entwicklungspolitischen Netzwerkes Viva con Agua. Ziel der „All-Profit-Organisation“ ist die Verbesserung der WASH-Situation (Water, Sanitation & Hygiene) unter anderem in Ländern des globalen Südens. Als Gründer mehrerer Sozialunternehmen ist Benjamin Adrion aktuell Geschäftsführer des neuesten Social Business „Villa Viva“ in der Viva con Agua Familie.

Der Einlass ist ab 17 Uhr

Für das musikalische Begleitprogramm sorgt das Harvestehuder Sinfonieorchester

Der Vortrag wird live im Internet übertragen. Den Link finden Sie unter: [www.grundeigentuemerverband.de/michel](http://www.grundeigentuemerverband.de/michel)

Mit freundlicher Unterstützung der  Haspa

## Mietwohnungsmarkt

## Bestandsmieten sind erschwinglich

Die Ergebnisse der Hamburger Mietenstudie 2022 liegen vor

**I**n Hamburg wird schon länger über vermeintlich viel zu hohe Mietpreise diskutiert. Doch zahlen die Hamburgerinnen und Hamburger wirklich so viel Miete, wie in der Öffentlichkeit gerne behauptet

wird? Dieser Frage geht die Hamburger Mietenstudie nach, die der Grundeigentümer-Verband Hamburg zusammen mit weiteren Verbänden der Hamburger Wohnungswirtschaft regelmäßig beim Center for Real Estate Studies (CRES) in Auftrag gibt. 2022 wurde die wissenschaftliche Untersuchung zum vierten Mal durchgeführt. Nun stellen die Verbände der Wohnungswirtschaft und der akademische Leiter des CRES-Instituts Prof. Dr. Marco Wölflé die Ergebnisse bei einer Pressekonferenz vor.

In der Studie wurden 237.000 im Jahr 2022 bestehende Mietverträge untersucht. Die Daten lieferten unter anderem Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg. Bei der Untersuchung stellte sich heraus, dass die reale monatliche Nettokaltmiete in Hamburg im Durchschnitt 8,71 Euro beträgt. Zudem ergab sich, dass die Mieten seit der Hamburger Mietenstudie 2019 langsamer gestiegen sind als die Verbraucherpreise. 2019 lag die reale Nettokaltmiete bei durchschnittlich 8,21 Euro pro Quadratmeter, das bedeutet einen Anstieg um 1,99 Prozent pro Jahr. Die jährliche Teuerungsrate lag im vergleichbaren Zeitraum hingegen bei 4,1 Prozent.

Für die Studie stand das 22-fache der Datenmenge zur Verfügung, die dem Mietenspiegel der Hansestadt zugrunde liegt. Immobilienportale müssen für gewöhnlich ebenfalls mit erheblich weniger Daten auskommen. Die Ergebnisse der Hamburger Mietenstudie 2022 spiegeln folglich die reale Situation auf dem Hamburger Mietwohnungsmarkt wider und zeigen, dass dieser offensichtlich durch ausgesprochen moderate Mieten geprägt ist. „Die privaten Vermieterinnen und Vermieter wissen sehr genau, dass man die Mieten nicht beliebig steigern kann. Ein harmonisches Mietverhältnis mit einer maßvollen Miete ist allemal mehr wert, als ein ständiger Mieterwechsel wegen zu hoher Mieten. Die Studie bildet die Realität hervorragend ab“, sagt Rechtsanwalt Torsten Flomm, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg. Regulatorische Eingriffe und politischer Aktionismus hält

Flomm genauso wie die übrigen Spitzenvertreter der Hamburger Wohnungswirtschaft für unnötig. In der öffentlich geführten Diskussion ist man diesbezüglich aber oft anderer Meinung. Das liegt daran, dass dort vorwiegend die höheren Angebots- und Neuvertragsmieten in den Blick genommen werden. Die Neuvertragsmieten liegen aktuell bei 8,94 Euro pro Quadratmeter und damit im Durchschnitt neun Prozent über den Bestandsmieten. Allerdings machen sie nur zehn Prozent aller Mietverträge aus. Weitaus verbreiteter sind hingegen die günstigeren Bestandsmieten, die in der Hamburger Mietenstudie untersucht worden sind – sie sind in 90 Prozent aller Mietverhältnisse zu finden.

Die ausführlichen Ergebnisse der Hamburger Mietenstudie können auf der Webseite des Grundeigentümer-Verbandes in den Rubriken „Aktuelles“ und „Leistungen“ nachgelesen werden.

In der öffentlichen Diskussion werden vorwiegend die höheren Angebots- und Neuvertragsmieten in den Blick genommen.

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg  
www.grundeigentuemerverband.de



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

**Margret Gerike**  
Grundstücksverwaltung — seit 1972

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



Gebühren

# Abwasserranking 2023

Worms günstig, Mönchengladbach teuer

Im Abwasserranking 2023 wird erneut deutlich, wie groß die Unterschiede bei den Abwassergebühren für einen Musterhaushalt sind. Während in der Siegerstadt Worms nur 245 Euro jährlich fällig werden, veranschlagt Mönchengladbach als rote Laterne des Rankings 985 Euro – und damit nahezu das Vierfache. Das große Abwasserranking des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln im Auftrag von Haus & Grund Deutschland, das 2023 zum dritten Mal aufgelegt wurde, analysiert die Abwassergebühren in den 100 größten deutschen Städten. Es bestätigt neben der großen Spannweite das Nord-Süd-Gefälle der Gebühren. Alle Städte in den Top 10 liegen im Süden Deutschlands und verteilen sich auf die vier Bundesländer Hessen, Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg und Bayern. Oldenburg auf Rang 16 ist die erste Stadt, die nicht in diesen vier Bundesländern liegt. Dort werden knapp 404 Euro pro Jahr bezahlt. Unverändert fällt Nordrhein-Westfalen als teures Bundesland auf. Neben den NRW-Städten Mönchengladbach und Essen wurden aber auch für die ostdeutschen Städte Potsdam, Halle (Saale) und Cottbus Kosten von mehr als 800 Euro jährlich ermittelt. Diese fünf Städte bilden die Schlusslichter des Rankings. Seit dem Vorgängerranking 2020 sind die durchschnittlichen Gebühren um 3,9 Prozent gestiegen. Hier wird der Verbrauch einer Familie mit vier Personen zugrunde gelegt, die in einem Musterhaus wohnt. Ihr Jahresverbrauch an Wasser wird mit 182,5 m<sup>3</sup> kalkuliert, was zur Ermittlung der Schmutzwassergebühren relevant ist. Das Mustergrundstück hat eine versiegelte Fläche von 100 Quadratmetern, was für die Ermittlung der Niederschlagswassergebühren wichtig ist.

## Die Gewinner

Platz 1 für Worms liegt vor allem an der hohen Kläranlagenauslastung, die für niedrigere Preise sorgt. Seit 2020 sind die Kosten für den Musterhaushalt um nur 5 Euro gestiegen. Ludwigsburg hält die Kosten konstant und steht ein weiteres Mal auf Platz 2 mit knapp 290 Euro pro Jahr. Das hat mehrere Gründe, etwa die topografischen Vorteile sowie die einwandfreien Kläranlagen ohne hohen Sanierungsaufwand. Vergleicht man die vier Millionenstädte, liegt Köln mit Gebühren in Höhe von rund 408 Euro auf Platz 18 vorne; München (546 Euro) belegt Rang 46, gefolgt von Hamburg (602 Euro) auf Platz 57. Berlin (708 Euro) erreicht mit Platz 84 wieder nur eine Position im hinteren Drittel des Rankings. Die Gebührenspanse zwischen Köln und Berlin beträgt 300 Euro pro Jahr.

## Die Verlierer

Potsdam und Mönchengladbach erheben bei Weitem die höchsten Abwassergebühren, gegen die bereits in beiden Städten von Bürgern rechtlich vorgegangen wird. Die Klagen verweisen auf nicht nachvollziehbare und unverhältnismäßige Beitragserhöhungen. Das Verwaltungsgericht Potsdam gab den Klägern im Jahr 2019 Recht. Auch in Mönchengladbach sorgte im letzten Jahr ein Gerichtsurteil dafür, dass die Gebühren in Zukunft neu kalkuliert werden müssen. Besonders kritisiert wird die gegenseitige Quersubventionierung einzelner Stadtwerke-Unternehmen, die zu überhöhten Trink- und Abwassergebühren führt. Trotz der Urteile sind die Gebühren in beiden Städten weiterhin hoch. Potsdam wurde im letzten Ranking als die teuerste Stadt eingestuft. Seitdem sind die Abwassergebühren dort nochmals um etwa 20 Euro gestiegen. Mönchengladbach ist im diesjährigen Ranking die teuerste Stadt bei der Entsorgung von Abwasser. Die Gebühren erhöhten sich seit 2020 um weitere 46 Euro. Für die Musterfamilie ergibt sich damit eine Steigerung von

## Ranking

\* Preis pro Jahr für eine vierköpfige Musterfamilie mit einem Wasserverbrauch von 182,5 m<sup>3</sup>

Stadt	Rang	Preis in Euro*
Worms	1	245,17
Ludwigsburg	2	287,93
Hanau	3	306,50
...		
Hamburg	57	601,68
...		
Halle (Saale)	98	879,18
Potsdam	99	957,60
Mönchengladbach	100	985,15



**Hausverwaltung gesucht?**  
Preiswert und transparent!

**AAP Immobilien GmbH & Co. KG**  
Telefon: 040 28 53 06 6-0  
E-Mail: info@aap-immobilien.de  
[www.aap-immobilien.de](http://www.aap-immobilien.de)

4,9 Prozent gegenüber dem Abwassergebührenranking 2020 und eine Steigerung von sogar 17,7 Prozent im Vergleich zu 2017. Die Stadt begründet dies zum einen mit ihrer geografischen Lage als „Flächenstadt“, was die Notwendigkeit einer komplexen Kanalinfrastuktur mit sich bringt. Allerdings führt auch eine überhöhte Kalkulation der Kapitalkosten oft zu steigenden Gebührensätzen, wie vom Bund der Steuerzahler NRW kritisiert wird.

**Auf- und Absteiger**

Insgesamt haben 71 Städte die Gebührensätze erhöht. Doch nicht überall sind die Kosten gestiegen: Seit dem letzten Abwasserranking 2020 haben 17 der 100 Städte die Gebührensätze senken können. In zwölf Städten sind die Sätze immerhin konstant geblieben. Da der durchschnittliche Wasserverbrauch im Vergleich zum Vorgängerranking etwas geringer ist, zahlt der Musterhaushalt allerdings auch in diesen zwölf Städten weniger. Um ganze 30 Plätze konnte sich die Stadt Gütersloh verbessern und liegt nun auf Rang 33, was einer Gebührensenkung von fast 100 Euro entspricht. Dem vorausgegangen war ein Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster, das unter anderem den von der Stadt angesetzten kalkulatorischen Zinssatz als zu hoch ansah. Gleiches gilt auch für die Gebührensenkung in Bergisch Gladbach. München hingegen verzeichnete eine enorme Preiserhöhung.

Ein Musterhaushalt muss hier im Vergleich zu 2020 knapp 142 Euro mehr bezahlen. Dementsprechend ist der Abstieg von 23 Rängen auf Platz 46 eine logische Konsequenz. Eine deutliche Anhebung der Schmutz- und Niederschlagswassergebühren ist hierfür ausschlaggebend. Die Schmutzwassergebühr für den Musterhaushalt hat sich von 274 Euro im Jahr 2020 auf den aktuellen Betrag von 369 Euro erhöht. Für die Niederschlagswassergebühr wird eine Steigerung von 130 auf 177 Euro berechnet.

**Fazit**

Es ist nicht zwingend erforderlich, dass Bürger sowohl mit hohen Abwassergebühren als auch mit starken weiteren Kostensteigerungen konfrontiert werden. Anhand der großen Unterschiede zwischen den aktuellen Gebühren sowie den Entwicklungen seit 2020 werden Entlastungsmöglichkeiten für Verbraucher deutlich, die genutzt werden sollten. Weiter bleibt zu beachten, dass die Abwassersatzungen keine einheitlichen Standards aufweisen und ihre Systematik für die Bürger oft nicht einfach verständlich ist. Dem kann durch eine Vereinheitlichung und Vereinfachung der Satzungen durch transparente Berechnungsverfahren begegnet werden; dies würde folglich zu einem verbesserten Verständnis seitens der Bürger beitragen.

Hanno Kempermann

Institut der deutschen Wirtschaft Köln



**„Wir haben uns für Immoware24 entschieden, da mit dem Portal24, dem Mieter & Eigentümerportal, eine Plattform bereitsteht, mit der wir viel effizienter mit unseren Kunden kommunizieren und Daten austauschen können. Die Nutzerquote beträgt hierbei über 94% – das spart uns ungemein Zeit und Geld.“**

**Kai Kachelmann**  
Gesellschafter Groth & Schneider WEG Verwaltungs KG / Immoware24 Kunde seit 2020

Der große Jubiläums-Rabatt!  
**10% AUF ALLES\***

Jetzt unverbindlich testen!  
[www.immoware24.de/10-hug](http://www.immoware24.de/10-hug)



\*Rabatt-Aktion gilt für sämtliche Standardpreise von Immoware24. Die Aktion ist gültig bis Ende September 2023. Nicht kombinierbar mit anderen Rabatt-Aktionen.

## Klimaschutz

## Gebäudesanierung

Welche gesetzlichen Vorschriften grundsätzlich für Eigentümer gelten

**I**m Wettlauf gegen die Folgen des Klimawandels sind auch private Eigentümer gefragt. Allein in Hamburg müssen zehntausende Bestandsgebäude energetisch ertüchtigt werden, damit die von der Hansestadt angestrebte Klimaneutralität im Wohngebäudesektor erreicht werden kann. Dass sie aktiv werden müssen, ist Eigentümern von älteren Bestandsgebäuden inzwischen klar. Viele sind jedoch unsicher, welche Vorschriften gelten und welche Maßnahmen Sie bis wann umsetzen müssen. Das liegt daran, dass keine aktive und umfassende Informationspolitik betrieben wird und die mediale Berichterstattung sich nur auf einzelne Aspekte wie etwa auf die Diskussion um das erneuerbare Heizen konzentriert.

Was Eigentümer tun müssen, um ihre bestehende Immobilie energetisch auf Vordermann zu bringen, ist gesetzlich geregelt. Auf Bundesebene gelten die Vorschriften aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) und der Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV). Letztere gilt nach dem Wortlaut in § 1 EnSimiMaV nur für Unternehmen.

Das Gebäudeenergiegesetz legt die energetischen Anforderungen an Gebäude fest und bündelt die bisherigen drei wichtigsten Gesetze zur Energieeffizienz, nämlich das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG), in einer Vorschrift. Somit enthält das Gesetz unter anderem Vorgaben zur Instandhaltung und zum Eintausch von Heizungsanlagen, zur Nutzung von

Erneuerbaren Energien zur Wärme- und Kälteversorgung, zum Wärmedämmstandard und zum Hitzeschutz von Gebäuden. Zudem ist im Gesetz geregelt, wie Energieausweise auszustellen und zu verwenden sind.

Eigentlich sollte am 7. Juli 2023 eine geänderte Fassung des Gebäudeenergiegesetzes im Bundestag beschlossen werden. Das Bundesverfassungsgericht stoppte das geplante Gesetzgebungsverfahren allerdings kurz vorher in einem Eilverfahren, nachdem ein CDU-Bundestagsabgeordneter einen Antrag auf eine einstweilige Anordnung gestellt hatte. Der Bundestag wird nun erst nach der Sommerpause über das Gesetz entscheiden.

Die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV) regelt, wann und mit welchen Maßnahmen Eigentümer die Energieeffizienz ihrer Heizungsanlage optimieren lassen müssen. Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) richtet sich zudem an Eigentümer, die eine „größere Renovierung“ ihrer Immobilie mit mehr als fünf PKW-Stellplätzen planen. Nach der Vorschrift muss jeder Stellplatz mit Schutzrohren für Elektromobilität ausgestattet werden.

Eigentümer mit Grundbesitz in Hamburg haben bei der Gebäudesanierung zusätzlich noch das Hamburger Klimaschutzgesetz (HambKISchG) zu beachten. Das Gesetz bildet den verbindlichen rechtlichen Rahmen für den Hamburger Klimaplan, in dem die Klimaziele der Hansestadt für die Jahre 2030 und 2045 festgelegt sind. Die aktuelle Fassung sieht unter anderem eine Pflicht zur Solarstromerzeugung auf dem eigenen Hausdach mittels Photovoltaik-Anlage sowie einen Pflichtanteil von 15 Prozent erneuerbarer Energien an der Wärmeerzeugung vor. Der Hamburger Senat arbeitet aktuell an einer Novelle des Hamburger Klimaschutzgesetzes, in der die neuen Klimaziele aus der Fortschreibung des Hamburger Klimaplanes sowie neue Pflichten zu Solar- und Gründächern verankert werden sollen. Die Gesetzesänderungen sollen in der zweiten Jahreshälfte 2023 beschlossen werden. Eigentümer können sich bei Fragen zu den gesetzlichen Regelungen jederzeit an die Rechtsanwälte des Grundeigentümer-Verbandes wenden. In der Energieberatung finden Eigentümer zudem Rat, wenn es um die Umsetzung von einzelnen Sanierungsmaßnahmen geht.

Sie brauchen ihn zwingend für Vermietung oder Verkauf einer Immobilie:

## Unkompliziert zum Energieausweis

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

**Energie-  
beratung  
vom Experten**



Energie und Thermografie  
Centrum Hamburg GmbH

ETC Hamburg GmbH  
Meiendorfer Weg 23 · 22145 Hamburg  
Tel.: 040 / 679 999 97 · Mail: info@etc-hamburg.de

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

Nina Kollar

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

Durchblick im Förderdschungel

# Energetische Sanierung

IFB Hamburg informiert in einem Vortrag über Fördermöglichkeiten

**E**gal, ob eine Immobilie selbst bewohnt oder vermietet wird: Wenn es darum geht, „Dach und Fach“ zu erneuern, gelten in Hamburg Regeln, die unter Umweltaspekten zu berücksichtigen sind. Zudem sind die anfallenden Kosten oft derart hoch, dass es ohne Finanzierung und Förderung nicht geht. Hier hilft die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) weiter, die unabhängig zu öffentlichen Förderungen und zu Zuschüssen im Modernisierungsbereich informiert und berät.

Aktuell bietet die IFB Hamburg neue Programme und mehr Förderung, um die energetische Sanierung im Gebäudebestand voranzutreiben. Haus- und Wohnungseigentümer erhalten so die nötigen finanziellen Mittel, um auch ältere Immobilien energieeffizient und zeitgemäß auszustatten. Barrierefreie Umbauten werden ebenfalls mit attraktiven Zuschüssen gefördert. Von der Dämmung bis zum Einsatz erneuerbarer Energien – in Hamburg werden viele Maßnahmen gefördert und bezuschusst.

Auf Einladung des Grundeigentümergebietes Bergedorf informiert die IFB Hamburg die Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes am Mittwoch, den 20. September 2023 um 18.30 Uhr im Theatersaal der Lohbrügger Bürgerbühne umfangreich über alle Möglichkeiten der Sanierung und Förderung in Hamburg. Ziel ist es, Eigen-



Kristian Hentschel (Leiter Energie und Qualität, IFB Hamburg)

Foto: Markus Contius

tümern einen Überblick über die verschiedenen Möglichkeiten zu geben und sie aufzuklären, welche Sanierungsmaßnahmen notwendig sind und wie eine passende Förderung erfolgt. Die verfügbaren Plätze sind begrenzt. Mitglieder werden daher gebeten, sich bis Donnerstag, den 14. September 2023 beim Grundeigentümergebiet Bergedorf zur Vortragsveranstaltung anzumelden.

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

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

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

**Anmeldung:** Bis Donnerstag, den 14. September 2023 unter 040/724 72 73 (zu den Geschäftszeiten) oder bergedorf@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](http://www.kielpinski-immobilien.de/wertermittlung)) und gelangen mit nur wenigen Klicks zu einer kostenlosen Wertermittlung Ihrer Immobilie als erste Wertindikation.



FACHKOMPETENZ SEIT 1999  
VIELFACH AUSGEZEICHNET

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

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

## Innenstadt, Hafencity, St. Georg-Borgfelde: Jahreshauptversammlung

**Termin:** Mittwoch, den 24. August 2023 um 18 Uhr

**Ort:** Grundeigentümer-Verband Hamburg, Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg, 7. OG

### Tagesordnung:

- Begrüßung
- Genehmigung des Protokolls der Versammlung 2021
- Eingänge und Mitteilungen
- Bericht des Vorstandes
- Jahresabschluss 2021; Bericht der Kassenprüfer 2021
- Jahresabschluss 2022: Bericht der Kassenprüfer 2022
- Bestellung von Kassenprüfern  
Der Vorstand schlägt Bestellung von Herrn Jürgen Sohn und Herrn Bernhard Kittler vor
- Wahlen zum Vorstand
- Herr Brakel, Frau Dr. Hasche-Preuß, Herr Hinners und Herr Ruppert stehen zur Wiederwahl an. Der Vorstand schlägt Wiederwahl vor.
- Wahl von Vertretern zur Vertreterversammlung
- Verschiedenes

## Stellingen Langenfelde: Jazz-Frühshoppen

**Termin:** Sonntag, den 3. September 2023 von  
11 – 14 Uhr

**Ort:** TSV Stellingen, Sportplatzring 47, 22527 Hamburg

### Programm:

Musikalisches und geselliges Beisammensein. Für musikalische Unterhaltung sorgen vis-à-vis, die Big-Band des TSV Stellingen von 1888. Mitglieder und Gäste sind herzlich willkommen. Der Eintritt ist frei.

## Seminar der Volkshochschule Hamburg: „Betriebskostenabrechnung leicht gemacht – kompakt“

Das Seminar richtet sich an Vermieter, die mit Excel eine einfache, sehr effektive und anpassungsfähige Arbeitshilfe zur Erstellung der jährlichen Betriebskostenabrechnung suchen.

**Termin:** Freitag, den 22. September 2023 von 17 bis 21.30 Uhr und Samstag, den 23. September 2023 von 10 bis 15.30 Uhr (12 Unterrichtsstunden)

**Ort:** VHS-Zentrum West, Watzstraße 31, 22607 Hamburg (Othmarschen)

**Kosten:** 141 Euro pro Person

Die Anmeldung erfolgt direkt über die Hamburger Volkshochschule entweder telefonisch unter 040-89 05 91 43 (unter Angabe der Kursnummer 2149WWW15) oder online auf [www.vhs-hamburg.de/kurs/betriebskostenabrechnung-leicht-gemacht-kompakt/360684](http://www.vhs-hamburg.de/kurs/betriebskostenabrechnung-leicht-gemacht-kompakt/360684)

## Betriebskosten



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

Seit Jahren steigen die Preise für Energie – Heizöl und Gas sind in den vergangenen Jahren drastisch teurer geworden. Und weil die Heizkosten regelmäßig den größten Teil der Betriebskosten ausmachen, wirken sich Preissteigerungen spürbar in der Betriebskostenabrechnung aus. Den Unmut der Mieter bekommen die Vermieter zu spüren, weil die Betriebskosten an den Vermieter zu zahlen sind. Bei dieser Gemengelage sind die Betriebskosten und ihre Abrechnung eine alljährliche Belastungsprobe für ein jedes Mietverhältnis. Tatsächlich sind Betriebskosten für den 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 Staat war es auch, der dem Vermieter im Zusammenhang mit der Betriebskostenabrechnung eine weitere Last aufgebürdet hat: Die Steuerermäßigung wegen Aufwendungen für haushaltsnahe Dienstleistungen nach § 35 a EStG, zu denen die Betriebskosten zählen können, wollen viele Mieter nutzen. Voraussetzung dafür ist, dass der Vermieter bzw. Verwalter die erforderlichen Unterlagen zur Verfügung stellt. Tipps zum Umgang mit dieser Aufgabe liefert der Ratgeber ebenfalls.

### Bestellung:

Haus & Grund Deutschland  
Verlag und Service GmbH  
Mohrenstraße 33, 10117 Berlin  
T 030-2 02 16-204  
F 030-2 02 16-580  
[mail@hausundgrundverlag.info](mailto:mail@hausundgrundverlag.info)  
[www.hausundgrundverlag.info](http://www.hausundgrundverlag.info)



# Die Tür, die alles und jeden schützt.

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



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

Doors with purpose.

**DALOC**

## GESCHÄFTSSTELLEN

### Hamburg-Bergedorf

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

### Hamburg-Blankenese

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

### Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

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

### Hamburg-Rahlstedt

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

### Hamburg-Sasel

Saseler Chaussee 193, 22393 Hamburg  
Telefon: 040 - 601 05 35 Fax: 040 - 601 05 84  
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten  
Montag – Donnerstag 9 – 12 Uhr und 13 – 17 Uhr  
Freitag 9 – 12 Uhr und 13 – 15 Uhr  
Persönliche und telefonische Rechtsberatung, Bau-, Steuer-, Wertermittlungs- und Verkaufsberatung sowie Mediation nach Terminvergabe unter 040 - 601 05 35  
Dienstag 19 – 21 Uhr

## HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

### Informations-Centrum

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

### Rechtsberatung

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

### Rechtliche Kurzberatung

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

### Bautechnische Beratung

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

### Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

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

### Gartenberatung

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

### Mediationsberatung

(telefonisch nach Terminvergabe)  
Dienstag 16 – 17 Uhr

### Steuerberatung

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

### Energieberatung

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

### Umwelt, Gebäude- und Anlagentechnik

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

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

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

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

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

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

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

## FACHLITERATUR



### Wohnungsmodernisierung

Von Hans Reinold Horst, 8. Auflage 2019, ISBN 978-3-96434-005-4

Nicht nur bei vermieteten Immobilien, aber besonders dort ist es wichtig, Modernisierungen gründlich zu planen und vorzubereiten, um solche Vorhaben reibungslos durchführen zu können und Schwierigkeiten mit den Mietern zu vermeiden. Diese Broschüre zeigt den chronologischen Ablauf einer Modernisierungsmaßnahme und vermittelt notwendige Kenntnisse. Die vorliegende 8. Auflage, die das Mietrechtsanpassungsgesetz von 2019 berücksichtigt, widmet sich besonders der zweiseitigen Modernisierungsvereinbarung als Grundlage für die Planung, Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen.

**Preis: 21,95 Euro**

### Die Zweitwohnungsteuer

Von Jürgen Happ, 4. Auflage 2021, ISBN 978-3-96434-015-3

Mit keiner Steuer befassen sich die Gerichte mehr als mit der Zweitwohnungsteuer. Jürgen Happ, ehemaliger Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg und des Verbandes der Zweitwohnungsbesitzer hat in dieser überarbeiteten Broschüre viele dieser Gerichtsentscheidungen aufgenommen. Zwar beschließt jede Gemeinde eine eigene Satzung zur Erhebung der Zweitwohnungsteuer, sie sind aber inhaltlich so ähnlich, dass sie in dieser Broschüre einheitlich kommentiert werden können.

**Preis: 10,95 Euro**

### Das gesamte Immobilienrecht

Walhalla, Fachredaktion  
15. Auflage 2022, ISBN 978-3-8029-5295-1

Für Vermieter, Wohnimmobilienverwalter, Immobilienmakler, Bauträger, Baufinanzierer. Diese Gesetzes-

sammlung ist ein Muss für jeden, der beruflich aber auch privat mit Immobilien zu tun hat. Vom Wohnungseigentumsgesetz über das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz bis zur Betriebskosten- sowie der Gewerbeordnung sind alle relevanten Regelungen enthalten.

**Preis: 24,95 Euro**

Alle Bücher und  
Broschüren sind im  
Online-Shop erhältlich

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

## Wohnungsgesuch von Herrn E.

**H**err E. ist bereits seit über acht Jahren in Deutschland und lebt seither in einer öffentlichen Unterkunft. Dass er trotz der lauten und beengten Verhältnisse gut Deutsch gelernt hat, ist wohl vor allem der Vielfalt seiner alltäglichen Aktivitäten zu verdanken: Herr E. arbeitet Vollzeit in einem Betrieb für Garten- und Landschaftsbau – er liebt es, viel an der frischen Luft zu sein und sich um alte Baumbestände und Grünflächen zu kümmern. Nach der Arbeit geht es für Herrn E. selten direkt nach Hause. Meistens verbringt der junge Ägypter seine Freizeit in einem Sportverein im Hamburger Osten, um zum Beispiel Kick- oder Thaiboxen zu trainieren. Sein Chef äußere regelmäßig Verwunderung darüber, wie Herr E. abends nach der körperlich sehr anstrengenden Arbeit als Garten- und Landschaftsbauer noch Energie für Sport aufbringen kann, berichtet er unschmunzelnd. Aber Herr E. verbringt sehr gerne Zeit in seinem Verein und das nicht nur um Sport zu treiben, sondern auch um die Freunde zu treffen, die er dort mittlerweile gefunden hat.

Sehr große Unterstützung erhält Herr E. durch seine Wohnungslotsin, die er durch sein gutes Netzwerk kennengelernt hat. Frau S. wurde bei der Wohnbrücke Hamburg zur

Wohnungslotsin geschult, um ihn auch bei der Wohnungssuche und beim Ankommen im neuen Zuhause unterstützen zu können. Als weiterer Kontakt steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietern in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung. Haben Sie eine freie Wohnung ab 1 Zimmer bis maximal 624 Euro bruttokalt in Hamburg und würden Herrn E. gerne persönlich kennenlernen? Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



**Wohnbrücke Hamburg  
Koordinierungsstelle**

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

1

### Online-Seminar: Alles Wissenswerte rund um bauliche Veränderungen – Grundlagen, neueste Rechtsprechung und aktuelle Entwicklungen

**Termin:** Mittwoch, den 30. August 2023 von 15 bis 16.30 Uhr

**Themen (Auszug):**

- Anwendungsbereich und Voraussetzungen von § 20 Abs. 1 WEG
- Abgrenzung von Erhaltungsmaßnahmen
- Vorbereitung von und Anforderungen an Beschlussfassungen
- Privilegierte Maßnahmen (insbesondere E-Mobilität)
- Grenzen der baulichen „Veränderung“
- Beseitigung rechtswidriger baulicher Veränderungen

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

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

4

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

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

**Themen (Auszug):**

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

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

**Referentin:** Ulrike Schlöber, Rechtsanwältin Grundeigentümer-Verband Hamburg

**Kosten:** 100 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

2

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

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

**Themen (Auszug):**

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

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

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

5

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

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

**Themen:**

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

**Referentin:** Lucia Lindt, Syndikusrechtsanwältin Grundeigentümer-Verband Hamburg

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

3

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

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

**Themen:**

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

**Referentin:** Kerstin Magnussen, Rechtsanwältin Grundeigentümer-Verband Hamburg

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

6

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

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

**Themen (Auszug):**

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

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

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

7

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

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

**Themen:**

- Abschluss von Mietverträgen für Wohnraum
- Betriebskostenabrechnung

**Referentin:** Katrin Dührkohp, Rechtsanwältin Grundeigentümer-Verband Hamburg

**Referent:** Christian Bocklage, Rechtsanwalt Grundeigentümer-Verband Hamburg

**Kosten:** 100 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

10

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

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

**Themen:**

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

**Referentin:** Katrin Dührkohp, Rechtsanwältin Grundeigentümer-Verband Hamburg

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

8

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

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

**Themen:**

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

**Referentin:** Ulrike Schlöber, Rechtsanwältin Grundeigentümer-Verband Hamburg

**Referent:** Matthias Scheff, Rechtsanwalt Grundeigentümer-Verband Hamburg

**Kosten:** 100 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

11

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

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

**Themen (Auszug):**

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

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

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

9

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

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

**Themen:**

- Beendigung von Wohnraummietverhältnissen
- Hausverwaltung und Steuerrecht

**Referent:** Till Heinisch Rechtsanwalt Grundeigentümer-Verband Hamburg

**Referent:** Benjamin Herzog, Rechtsanwalt Grundeigentümer-Verband Hamburg

**Kosten:** 100 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

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

Anmeldungen nur online unter:

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

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

**Wann:**

Donnerstag, 2. November 2023,  
10 bis 16.30 Uhr

**Kosten:**

220 Euro pro Person  
(inklusive Umsatzsteuer)

**Referenten:**

**Torsten Flomm**, Rechtsanwalt  
(Grundeigentümer-Verband)

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

**Jürgen Steiner**, Rechtsanwalt  
(Steiner & Roloff)

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

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

## Online-Seminar

# Wohnungseigentum aktuell 2023

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

**Themen:**

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

Anmeldungen nur online unter:

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

Das Seminar wird über unser Veranstaltungsmodul „GoToWebinar“ angeboten.

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

Neues aus Karlsruhe

# Zutrittsrecht des Vermieters

Nach vorheriger Ankündigung und aus besonderem Grund

In dem Urteil vom 26. April 2023 hat sich der Bundesgerichtshof (BGH, VIII ZR 420/21) mit dem Recht des Vermieters beschäftigt, die Mietwohnung zu betreten. Er hat entschieden, dass bereits eine vertragliche, aus § 242 BGB herzuleitende Nebenpflicht des Wohnraummieters bestehe, dem Vermieter nach entsprechender Vorankündigung den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund gibt. Eine solche Pflicht könne sich ferner aus einer entsprechenden Vereinbarung im Mietvertrag ergeben. Die Beklagte war Mieterin einer Wohnung der Kläger. In dem Formularmietvertrag war eine Regelung zum Betreten der Mieträume bei besonderem Anlass nach vorheriger rechtzeitiger Ankündigung enthalten.

Die Kläger forderten die Beklagte auf, ihnen den Zutritt zu der Wohnung in Begleitung von Immobilienmaklern und Kaufinteressenten zu gestatten, da sie die Wohnung verkaufen möchten. Die Beklagte lehnte dies unter Verweis auf eine schwerwiegende psychische Erkrankung ab. Mit der Klage verlangten die Kläger im Wesentlichen Gewährung des Zutritts zur Wohnung mit den vorgenannten Personen an einem Werktag zwischen 10 Uhr und 18 Uhr nach einer mindestens drei Werktage vorhergehenden Ankündigung. Das Amtsgericht gab der Klage mit der Maßgabe statt, dass die Besichtigung mindestens eine Woche vorher angekündigt wird und sich die Anwesenheit auf maximal zwei Personen für die Dauer von 45 Minuten beschränkt.

Das Landgericht gab der Berufung statt und wies die Klage wegen des Risikos einer erheblichen Verschlechterung des Gesundheitszustandes der Beklagten bis hin zur Selbsttötung vollumfänglich ab. Die Revision war erfolgreich. Der BGH bestätigte, dass grundsätzlich eine Pflicht des Mieters bestehe, unter bestimmten Voraussetzungen Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren. Zwar sei während der Dauer des Mietverhältnisses das alleinige und uneingeschränkte Gebrauchsrecht an der Wohnung dem Mieter zugewiesen, aber es folge aus § 242 BGB und der Regelung im Mietvertrag die vertragliche Nebenpflicht,

dem Vermieter nach entsprechender Vorankündigung den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, wenn es hierfür einen sachlichen Grund gebe. Bei der Prüfung, ob ein solcher sachlicher Grund vorliege, komme es auf eine Abwägung zwischen den Rechten der Vertragsparteien an. Grundsätzlich stehe den Klägern als Vermietern im Hinblick auf die beabsichtigte Veräußerung der Wohnung ein Recht auf Betreten der Wohnung zu, da in der Regel

die lediglich geringfügige Beeinträchtigung des Mieters durch das Betreten der Wohnung hinter dem geschützten Interesse des Vermieters, über sein Eigentum frei zu verfügen und dieses bei Bedarf veräußern zu können, zurücktrete.

Unter besonderen Umständen könne dieses Recht des Vermieters beschränkt sein, wenn der Mieter durch die Besichtigung der Wohnung

der Gefahr schwerwiegender Gesundheitsbeeinträchtigung oder gar einer Lebensgefahr ausgesetzt und damit in seinem Grundrecht aus Art. 2 Absatz 2 Satz 1 Grundgesetz (GG) beeinträchtigt sei. Hierbei müssen die Gerichte ihre Entscheidung auf eine tragfähige Grundlage stellen. Zwar habe das Berufungsgericht ein Sachverständigengutachten über den Gesundheitszustand der Beklagten eingeholt. Dabei habe das Gericht jedoch nicht ausreichend gewürdigt, dass sich nach den Ausführungen des Sachverständigen das Gesundheitsrisiko verringere, wenn sich die Beklagte bei der Besichtigung durch eine Vertrauensperson vertreten lasse. Dieser Aspekt hätte berücksichtigt und näher geprüft werden müssen, weshalb die Revision erfolgreich war und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuweisen war, damit die erforderlichen weiteren Feststellungen erfolgen können.

Im Hamburger Mietvertrag für Wohnraum ist das Besichtigungsrecht des Vermieters in § 24 geregelt.



Foto: Joe Mletzki

Benjamin Herzog  
Rechtsanwalt

Grundeigentümer-Verband Hamburg

Eigentümergeinschaft

# Aus Teil- mach Wohneigentum

Anspruch auf Zustimmung nur in Ausnahmefällen

**W**ährend Wohnraum aktuell nach wie vor knapp ist, werden Büroräume insbesondere aufgrund des zunehmenden Arbeitens im Homeoffice nicht mehr so stark nachgefragt. Eine logische Konsequenz hieraus wäre es, Gewerbeflächen in Wohnungen umzuwandeln. Dass dies aber gerade in Eigentümergeinschaften nicht so einfach ist, musste ein Teileigentümer aus Wiesbaden per Urteil des Landgerichts (LG) Frankfurt/Main vom 22. Juni 2023 (2-13 S 72/22) erfahren.

Nachdem der Mietvertrag über seine beiden bisher als Steuerbüro genutzten Teileigentumseinheiten gekündigt wurde, wollte der Eigentümer diese neu vermieten oder alternativ auch verkaufen. Der von ihm eingeschaltete Makler informierte ihn, dass er ein Kaufangebot für die Teileigentumseinheiten in Höhe von 1,1 Millionen Euro vorliegen habe. Für einen Verkauf als Wohnungen wurden aber 160.000 Euro mehr geboten. Um den höheren Kaufpreis zu erzielen, wollte der Eigentümer daher das Teileigentum in Wohneigentum umwandeln. Einer entsprechenden Änderung der Teilungserklärung stimmte allerdings einer der übrigen Wohnungseigentümer nicht zu. Nachdem dieser Wohnungseigentümer nicht anderweitig zur Erteilung seiner Zustimmung gebracht werden konnte, versuchte der Teileigentümer diese klageweise zu erzwingen. Er scheiterte hiermit jedoch vor Gericht.

## Änderungspflicht nur als Ausnahme

In seiner Klage berief sich der Teileigentümer auf § 10 Absatz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), nach dem jeder Wohnungseigentümer die Anpassung einer Vereinbarung verlangen kann, soweit ein Festhalten an der bisherigen Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint. Das LG Frankfurt/Main sah in dem höheren Verkaufserlös jedoch keinen schwerwiegenden Grund. Zwar seien mit der letzten



Foto: New Africa/stock.adobe.com

WEG-Reform die Anforderungen an die Anpassung von Vereinbarungen abgesenkt worden. Es bleibe jedoch dabei, dass ein Anspruch auf Änderung einer Vereinbarung nur in Ausnahmefällen bestehe.

## Mehrerlös alleine reicht nicht aus

Zwar können wirtschaftliche Gründe hierbei eine Rolle spielen. Denn der Bundesgerichtshof (BGH) habe bereits entschieden, dass an einer Vereinbarung in der Regel nicht festgehalten werden könne, wenn diese eine wirtschaftliche Verwertung des Eigentums verhindere. Im konkreten Fall ginge es aber nur um einen Mehrerlös von 14,6 Prozent. Dies reiche nicht für die Begründung einer Ausnahme aus. Denn dass sich Wohn- und Teileigentumspreise unterschiedlich entwickeln, sei normal. Wenn dies für die Annahme einer Ausnahme ausreiche, dann würde die Ausnahme zur Regel. Daher könne allenfalls bei einer extremen Abweichung der Erlöspreise von über 25 Prozent eine Ausnahme angenommen werden, die einen Anspruch auf Zustimmung zur Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum begründen könne.

Gerold Happ

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

Achtung, Steuerfalle

# Grundstücks-Teilverkauf

Spekulationsteuer im Blick behalten

**B**ekanntlich droht bei der Realisierung eines Veräußerungsgewinns die Versteuerung, wenn zwischen Erwerb und Verkauf weniger als zehn Jahre liegen. Eine mögliche Ausnahme von der Spekulationsteuer ist aber der Verkauf einer zuvor selbst genutzten Wohnimmobilie. Wie verhält es sich jedoch, wenn ich eine Teilfläche meines großen Wohngrundstücks schon nach vier Jahren abtrenne und verkaufe, das restliche Grundstück aber weiter bewohne? Ist dann mein Veräußerungsgewinn steuerfrei, weil ich von der Ausnahme für Wohnnutzung profitiere? Das Finanzgericht Niedersachsen lehnte dies in seinem Urteil vom 20. Juli 2022 (4 K 88/21) mit Blick auf den Zweck der gesetzlichen Ausnahme für selbst genutzte Wohnimmobilien klar ab: Die Ausnahmeregelung soll nur solche Grundstücksverkäufe steuerlich verschonen, die durch einen Wohnsitzwechsel nötig werden. Das war hier aber nicht der Fall. Denn es wurde ja lediglich ein Teil des

Grundstücks abgetrennt, der andere Teil aber weiter vom Verkäufer bewohnt. Ein Wohnsitzwechsel fand also nicht statt. Das Urteil ist indes noch nicht rechtskräftig, die Revision läuft beim Bundesfinanzhof unter dem Aktenzeichen IX R 14/22.

### Fazit von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

„Die Erfolgsaussichten der Kläger dürften hier angesichts der klaren Rechtslage eher gering sein. Nachjustierungen durch Dehnung der gesetzlichen Regelung scheitern zumeist. Auch sorgt in der Praxis immer wieder die weitere Ausnahme, das Bewohnen „im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren“, für Streit zwischen Verkäufer und Finanzamt.“

# EINFACH. RICHTIG. SCHNELL.

Heizkostenabrechnung in 3 Minuten parat –  
mit dem Prime Service Techem Abrechnung Direct.



Mit unserem Prime Service Techem Abrechnung Direct für eine schnelle und besonders einfache Heizkostenabrechnung ist Ihre finale Abrechnung in 3 Minuten zum Download bereit. Mit Plausibilitätskontrolle und Vorschau. **Mehr unter: [techem.de/abrechnung-direct](https://techem.de/abrechnung-direct)**

# Fragen und Antworten

**? In meiner Eigentumswohnung ist ein Leitungswasserschaden im Badezimmer aufgetreten. Leitungswasserschäden sind durch die vom Verwalter für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abgeschlossene Gebäudeversicherung mitversichert. Der Verwalter weigert sich jedoch zur Schadensabwicklung mit der Versicherung, da nur das Sondereigentum betroffen ist. Zu Recht?**

Grundsätzlich unterscheidet die Versicherung nicht zwischen Gemeinschafts- oder Sondereigentum. Insofern sind Leitungswasserschäden am Sondereigentum auch mitversichert. Gemäß § 14 Absatz 2 WEG ist für die Erhaltung des Sondereigentums der einzelne Eigentümer zuständig. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist mithin mangels Kompetenz nicht für die Schadensabwicklung im Sondereigentum zuständig. Die Gemeinschaft, vertreten durch den Verwalter, muss den geschädigten Wohnungseigentümer bei der Schadensregulierung nur durch Information sowie Bereitstellung erforderlicher Unterlagen unterstützen (KG, Beschluss vom 9. Oktober 1991, 24 W 1484/91; OLG Oldenburg, Beschluss vom 14. Mai 2019, 11 U 35/19). Will ein Wohnungseigentümer selbst handeln, muss er durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, vertreten durch den Verwalter, ermächtigt werden. Sofern der Versicherer eine Legitimation verlangt, kann die Zustimmungserklärung des Versicherungsnehmers oder die Aushändigung des Versicherungsscheines verlangt werden. Nur wenn in den Versicherungsbedingungen vereinbart ist, dass der Versicherer sich nicht mit den Wohnungseigentümern auseinandersetzen muss, muss die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und dadurch der für sie handelnde Verwalter auch für das Sondereigentum handeln und gegebenenfalls sogar klagen.

Benachteiligung des Kaufinteressenten gemäß § 307 Absatz 1 Satz 1 Absatz 2 Nummer 1 BGB dar. So sichere sich der Makler für den Fall des Scheiterns seiner Vermittlungsbemühungen eine Vergütung zu, ohne dass gewährleistet wäre, dass sich für den Kaufinteressenten ein nennenswerter Vorteil ergebe. Auch durch die Reservierung allein sei nicht gewährleistet, dass die Verkäufer die Immobilie auch an die Kaufinteressenten verkaufe. Nach der getroffenen Reservierungsvereinbarung sei eine Rückerstattung auch dann ausgeschlossen, wenn der Makler selbst oder ein Dritter für ein Scheitern des Kaufs verantwortlich wäre.

**? Wir sind mit unserem Verwalter sehr unzufrieden, da dieser die Beschlüsse nicht umsetzt und die Kommunikation sehr schlecht ist. Laut Verwaltervertrag wurde eine Mindestvertragslaufzeit von drei Jahren vereinbart, wobei sich der Vertrag danach immer um ein Jahr verlängert, wenn nicht rechtzeitig gekündigt wird. Was können wir tun? Haben wir ein Sonderkündigungsrecht?**

Seit der WEG-Reform 2020 ist es nicht mehr notwendig, für die Kündigung des Verwalters einen Kündigungsgrund zu haben. Gemäß § 26 Absatz 3 WEG kann der Verwalter jederzeit abberufen werden. Eine im Verwaltervertrag getroffene abweichende Vereinbarung ist unwirksam. Der Verwaltervertrag endet automatisch spätestens sechs Monate nach dessen Abberufung, so dass eine Kündigung des Vertrages nach einem Abberufungsbeschluss nicht mehr erforderlich ist. Der Verwalter hat ab der Abberufung dann noch sechs Monate Anspruch auf Vergütung.

**? Ich habe mit einem Makler einen Reservierungsvertrag mit einer Reservierungsgebühr getroffen, um eine Immobilie zu reservieren. Die Gebühr habe ich bereits entrichtet. Der Kauf ist nicht zustande gekommen. Der Makler weigert sich, die Reservierungsgebühr zu erstatten und verweist auf die Vereinbarung mit dem Inhalt, dass die Rückzahlung hiernach ausgeschlossen sei. Zu Recht?**

Nein. Der BGH hat in seinem Urteil vom 20. Mai 2023 (I ZR 113/22) entschieden, dass eine in einer neben einem Maklervertrag getroffene Reservierungsvereinbarung zur Zahlung einer Reservierungsgebühr mit ausnahmslos ausgeschlossener Rückzahlung bei Nichtzustandekommen eines Kaufvertrages über eine Immobilie unwirksam ist. Die Reservierungsvereinbarung stelle eine unangemessene

The logo for e.on, featuring the lowercase letters 'e.on' in a white, bold, sans-serif font with a slight shadow effect, positioned in the upper right corner of the photograph.

## Smarte Lösung für Ihre Bestandsheizung

Mit unserem Angebot für die Wohnungswirtschaft machen Sie Ihre Bestandsheizung fit für die Zukunft. Mit einer Energiereduktion von bis zu 30 %, einer sofortigen und nachhaltigen CO<sub>2</sub>-Reduktion und einem kostengünstigen und einfachen Einbau, kann unser intelligentes Heizungssteuerungsgerät Sie aktiv beim Energiesparen unterstützen.

**E.ON One GmbH**

Kevin Bär, +49 151 29 10 85 68, [kevin.baer@eon.com](mailto:kevin.baer@eon.com)  
[one.eon.com](http://one.eon.com)



Intelligente Steuerung  
für Ihre Heizungsanlage

Nachhaltige Baustoffe – Schadstoffe in Bestandsgebäuden – Wohnraumluft –  
Smarte Helfer – Brandgefahr und Dämmstoffe

# Wohngesundheit



Foto: LStockStudio/stock.adobe.com

Holz, Stroh, Lehm

# Nachhaltige Baustoffe

Anfang und Ende mitdenken

**H**äuser aus Holz, Dämmung aus Stroh, ein Verputz aus Lehm: nachhaltige Baustoffe liegen im Trend. Das Bedürfnis nach Klimaschutz und einem gesunden Wohnumfeld lässt immer mehr Bauherren nach alternativen Baumaterialien Ausschau halten. „In den vergangenen Jahren hat das Interesse und das Angebot an nachhaltigen Baustoffen deutlich zugenommen“, berichtet Christine Lemaitre, geschäftsführender Vorstand der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen. „Auch mit Blick auf Kosten und Komfort werden nachhaltige Baustoffe immer konkurrenzfähiger“, ergänzt die Bauingenieurin. Die Entwicklung ist zu begrüßen, denn noch immer trägt der Bausektor von der Gebäudeherstellung bis zum Abriss einen beträchtlichen Teil zu den klimaschädlichen Treibhausgasemissionen bei. „Wir müssen heute den ganzen Lebenszyklus eines Gebäudes in den Blick nehmen“, betont deshalb Lemaitre. Nachhaltige Baumaterialien können hier einen wesentlichen Unterschied machen. Sie sind in der Regel nachwachsend wie Holz und gut recycelbar. Außerdem verbrauchen diese Baustoffe in der Weiterverarbeitung vergleichsweise wenig Energie. Sie sind idealerweise regional verfügbar und benötigen keine langen Transportwege. Die Materialien sind langlebig und haben keine negativen Auswirkungen auf die Gesundheit. Viele von ihnen sind alles andere als neu.

## Bauen mit Holz liegt im Trend

So wird seit Jahrhunderten mit Holz gebaut. Holz ist fast überall verfügbar. Es wächst nach und speichert dabei Kohlendioxid. Es kann von der Konstruktion über die Fasadengestaltung bis zum Innenausbau genutzt werden. Dank moderner technischer Möglichkeiten lassen sich die Bauteile heute gut vorfertigen. Dies hilft, Kosten zu sparen und macht das Bauen mit Holz immer interessanter, auch in der Kombination mit anderen Baustoffen. Bauten aus Holz sind aber nur dann nachhaltig, wenn der Rohstoff aus einer entsprechenden Forstwirtschaft stammt und die Transportwege möglichst kurz sind. Daneben ist Holz gut für das Raumklima. Es kann gut Feuchtigkeit aufnehmen und wieder abgeben. Außerdem speichert Holz länger Wärme als Stein. Wird beim Bau der konstruktive Holzschutz berücksichtigt, braucht es zum Erhalt des Gebäudes auch keine chemischen Keulen. Und auch wenn Bauteile einer Bewitterung ausgesetzt sind, können durch die Wahl von ausreichend dauerhaften Holzarten durchaus langlebige Konstruktionen errichtet werden.

## Lehm – ein echter Alleskönner

Lehm ist in vielen Regionen Deutschlands verfügbar. Lehmabaustoffe sind leicht recycelbar und besitzen nur einen Bruchteil des CO<sub>2</sub>-Fußabdruckes konventioneller Materialien wie Zement, Kalk oder Gips. Anders als Gips braucht Lehm aber mehr Zeit zum Austrocknen. Auch deshalb ist der Baustoff zwischenzeitlich etwas in Vergessenheit geraten. Heute bezeugt eine wachsende Produktpalette das zunehmende Interesse. Das hängt auch mit folgenden Eigenschaften zusammen: Lehmabaustoffe können leicht Feuchtigkeit aus der Luft aufnehmen und abgeben, und die im Putz enthaltenen Tonmaterialien binden Schad- und Geruchsstoffe. Daneben kann Lehm gut Wärme speichern. Der Baustoff ist klar durch Produktnormen geregelt und kann vom Fußboden bis zum Dach unterschiedlich als Lehmstein, Lehmplatten, Lehmfarben oder Lehmputz eingesetzt werden.

## Dämmen mit Stroh oder Hanf

Zum Dämmen dienen nachwachsende Rohstoffe wie Stroh, Schilf oder Hanf. So dringt etwa der Baustoff Stroh immer mehr in den Markt. Der Getreidestängel ist in vielen Regionen verfügbar, wächst schnell nach, bindet Kohlendioxid und hat gute Dämmeigenschaften. Die Produktpalette hat sich auch hier von Strohbauplatten aus hochverdichtetem Stroh als Alternative zu Gipskarton bis hin zu Trittschall- und Wärmedämmplatten weiterentwickelt. Auch Produkte aus Hanf lassen sich ähnlich nutzen. Teilweise werden auch Mauern aus den genannten Materialien gefertigt.

## Mehr Nachhaltigkeit in Beton

Mithilfe dieser und anderer nachhaltiger Baustoffe können Lemaitre zufolge weniger nachhaltige Baustoffe ersetzt werden. Gleichzeitig versuchen Wissenschaft und Industrie, etwa bei der Betonherstellung mehr Nachhaltigkeit zu erreichen. So geht es beispielsweise darum, bei der Zementproduktion im Prozess und bei der Energiezufuhr den sehr hohen CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu verringern. Daneben werden Betonrezepturen verändert und Zement durch andere Materialien wie etwa die Asche der Maniokschale als Bindemittel ersetzt. Potenzial sieht Lemaitre auch im Einsatz von Recyclingbeton sowie dem Einsatz materialsparender Bauteile.

Karin Birk  
Freie Journalistin

Wohngesundheit

# Schadstoffe

Welche Baustoffe und -materialien gesundheitsgefährdend sind

**R**und 42 Jahre beträgt das durchschnittliche Alter eines Mehrfamilienhauses in Deutschland – das ergab eine bundesweite Studie von Statistikern der Technischen Universität Dortmund und vom Energiedienstleister Ista. Ältere Häuser sind also ein wesentlicher Teil des Gebäudebestands in Deutschland. Sie bergen jedoch oft eine unterschätzte Gefahr für die Gesundheit der Bewohner. Hinter den Fassaden können sich Schadstoffe befinden – im schlimmsten Fall mit erheblichen Konsequenzen für die Gesundheit. Asbest, Blei oder flüchtige organische Verbindungen (VOC) – viele dieser Baustoffe und -materialien wurden über lange Zeit in Deutschland verbaut. Zwar hat man ihre potenziellen Risiken in den letzten Jahrzehnten erkannt. Dennoch sind sie in vielen Bestandsgebäuden immer noch präsent und können freigesetzt werden, insbesondere bei der Durchführung von Renovierungs-, Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten.

## Asbest

Einer der bekanntesten und gefährlichsten Schadstoffe ist Asbest. Dieses mineralische Material wurde früher häufig in Dämmungen, Bodenbelägen und Wandverkleidungen verwendet. Die Freisetzung von Asbestfasern in die Luft kann zu schweren Atemwegserkrankungen, Lungenkrebs und Asbestose (Staublung) führen. Auch wenn das Material mittlerweile verboten ist, bleibt es ein Risiko in vielen älteren Gebäuden. Wer vermutet, dass Asbest in seinem Haus vorhanden ist, sollte entsprechende Schritte unternehmen, um dem Schadstoff nicht ausgesetzt zu sein. Wichtig ist es vor allem, jegliche Beschädigungen von Materialien, die Asbest enthalten könnten, zu vermeiden, da dann die gefährlichen Fasern freigesetzt werden.

## Schwermetalle

Vor allem Blei wurde einst in Wasserleitungen, alten Lacken und Farben verwendet. Besonders für Kinder stellt das Schwermetall ein Risiko dar, da es zu einer Beeinträchtigung der neurologischen Entwicklung führen kann. Obwohl Blei in den meisten Ländern nicht mehr in Bauprodukten erlaubt ist, sind ältere Gebäude oft noch damit belastet. Wer Blei in seinem Haus vermutet, sollte eine professionelle Untersuchung vornehmen lassen.

## VOC

Flüchtige organische Verbindungen (VOC) sind in vielen Alltagsprodukten wie Farben, Reinigungsmitteln und Mö-

beln enthalten. Diese Stoffe können zu Kopfschmerzen, Reizungen der Atemwege und Allergien führen. In einigen Fällen sind bestimmte VOC auch als krebserregend bekannt. Um VOC zu vermeiden, sollten keine Produkte verwendet werden, die solche Verbindungen enthalten oder freisetzen. Eine der bekanntesten VOC ist Formaldehyd. Es wurde insbesondere in Holzwerkplatten, Klebstoffen, Brandschutzschäumen und Anstrichmitteln auf Wasserbasis verwendet und dünstet noch bis zu 30 Jahre nach Einbau aus. Der Einsatz von Produkten und Materialien, die hohe Mengen dieses Stoffes abgeben, sollte darum unbedingt vermieden werden. Stattdessen sollte man auf umweltfreundliche und formaldehydfreie Produkte sowie auf die Kennzeichnung „lösungsmittelfrei“ achten.

## Professionelle Beseitigung von Schadstoffen

Wer Schadstoffe in seinem Haus oder seiner Wohnung vermutet, sollte eine Schadstoffuntersuchung durchführen lassen. Eine gründliche Analyse des Gebäudes durch einen zertifizierten Fachmann umfasst Probenahmen und Tests auf Asbest, Blei, Formaldehyd sowie andere schädliche Substanzen und kostet etwa 1.000 Euro. Werden Schadstoffe nachgewiesen, sollten sie ordnungsgemäß entfernt oder abgesichert werden. Dies erfordert ebenfalls die Zusammenarbeit mit geschultem Fachpersonal, um von gefährlichen Materialien ausgehende Gefahren während der Sanierungsarbeiten zu minimieren. Bei Renovierungs- oder Bauprojekten sollten nach Möglichkeit umweltfreundliche Baustoffe und Materialien verwendet werden, die frei von schädlichen Chemikalien sind. Lassen sich Schadstoffe nicht sofort ohne Weiteres beseitigen, sollten zunächst wenigstens einfache Maßnahmen zur Verbesserung der Situation ergriffen werden. Eine gute Belüftung ist beispielsweise entscheidend, um die Konzentration von Schadstoffen in der Luft zu reduzieren. Hier kann auch der Einbau von Lüftungsanlagen helfen. Und auch bestimmte Zimmerpflanzen können sogar dazu beitragen, die Luftqualität zu verbessern und beispielsweise Formaldehyd abzubauen. Einige Beispiele für luftreinigende Pflanzen sind Echte Aloe (Aloe barbadensis), Bogenhanf (Sansevieria), Gemeiner Efeu (Hedera helix), Grünstilbe (Chlorophytum comosum) und Dracheneiche (Dracaena).

Astrid Zehbe

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

Gesund durchatmen

# Wohnraumluft

Maßnahmen für ein optimales Raumklima

Unser moderner Lebensstil hat dazu geführt, dass wir den Großteil unserer Zeit in geschlossenen Räumen verbringen – nicht immer unter den besten Bedingungen. Um konzentriert arbeiten zu können, das Risiko von gesundheitlichen Problemen zu reduzieren und sich einfach wohlfühlen, ist eine gute Luftqualität enorm wichtig. Die gute Nachricht: Schon mit einfachen Maßnahmen lässt sich die Raumluft erheblich verbessern.

## Schadstoffbelastung reduzieren

Zunächst einmal gilt es, die Quellen von Schadstoffen zu identifizieren und vor allem: zu minimieren. Die Verwendung von umweltfreundlichen Reinigungsprodukten ist ein erster Schritt, um die Schadstoffbelastung in Innenräumen zu reduzieren. Herkömmliche Reinigungsmittel enthalten oft eine Vielzahl von chemischen Inhaltsstoffen, die gesundheitsschädlich sein können und zur Luftverschmutzung beitragen. Umweltfreundliche Reinigungsprodukte sind dagegen biologisch abbaubar und enthalten keine gefährlichen Chemikalien.

Ein weiterer Schritt zur Reduzierung der Schadstoffbelastung besteht darin, den Einsatz von chemischen Lösungsmitteln zu begrenzen. Lösungsmittelhaltige Substanzen wie Farben, Lacke, Klebstoffe und Teppichkleber können flüchtige organische Verbindungen freisetzen, die die Raumluftqualität negativ beeinflussen und gegebenenfalls gesundheitliche Probleme verursachen. Durch die Verwendung von lösungsmittelfreien oder -armen Produkten lässt sich die Schadstoffbelastung erheblich mindern. Ebenso wichtig wie das Reduzieren von Schadstoffen sind regelmäßige Wartungs- und Reinigungsmaßnahmen, um die Luftqualität zu erhalten. Dazu gehört es, Innenräume regelmäßig zu entstauben und beispielsweise Teppiche und Polstermöbel gründlich zu reinigen. Wer feuchte Stellen oder gar Schimmel entdeckt, sollte diese umgehend beseitigen, da sie die Luftqualität erheblich beeinträchtigen können. Sind Belüftungssysteme im Einsatz, sollte man diese ebenfalls regelmäßig warten und reinigen lassen, um Ansammlungen von Schmutz und Schadstoffen zu reduzieren.

## Regelmäßiges Lüften ist A und O

Eine der wichtigsten Maßnahmen für ein gutes Raumklima ist das regelmäßige Lüften. Um eine optimale Belüftung zu gewährleisten, sollte mehrmals am Tag für kurze Zeit stoßgelüftet werden, das heißt: Heizungen im Winter

herunterdrehen und die Fenster sowie Türen für einen Zeitraum von fünf bis zehn Minuten weit öffnen. Durch diesen Luftaustausch gelangt frische Luft in die Räume, ohne dass sie zu stark auskühlen. In Gebäuden mit begrenzten Belüftungsmöglichkeiten sollten mechanische Lüftungssysteme verwendet werden, um einen kontinuierlichen Luftaustausch zu gewährleisten.

Ein weiterer Ansatzpunkt zur Verbesserung der Luftqualität ist die Installation von Luftreinigungsgeräten. Sie filtern Schadstoffe, Allergene und Partikel aus der Luft und sorgen so für eine sauberere und gesündere Raumluft. Die Verwendung solcher Geräte ist insbesondere in solchen Innenräumen sinnvoll, in denen eine hohe Belastung durch Luftverschmutzung besteht, wie beispielsweise in stark befahrenen urbanen Gebieten oder in der Nähe von Industrieanlagen.

Astrid Zehbe

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

Moderne Technologien

# Smarte Helfer

Intelligent wohnen

**E**gal, ob Saugroboter, App-gesteuerte Lichtschalter oder intelligente Heizungsthermostate – moderne Technologien haben längst Einzug in vielen deutschen Haushalten gehalten.

Smart-Home-Konzepte ermöglichen es, die Wohnumgebung bequem und personalisiert zu steuern. Durch die Integration von Technologie und Automatisierung sollen Komfort, Sicherheit und Energieeffizienz verbessert werden. Wichtig ist hierbei, dass es sich in der Regel nicht um smarte Einzellösungen handelt, sondern um verschiedene Geräte und Systeme, die im Haushalt vernetzt und zentral gesteuert werden.

Damit das funktioniert, sind verschiedene Elemente notwendig: Sensoren erfassen Informationen – etwa Helligkeit oder Temperatur – und geben diese dank der Vernetzung per Kabel oder per Funk an die zentrale Steuerungseinheit, den Gateway, weiter. Dieser sendet dann Befehle an die sogenannten Aktoren, also Endgeräte wie Heizkörperregler, Lampen oder Lüftungsanlagen, welche über Eingabegeräte wie Touchdisplays, Smartphones oder auch klassische Wandschalter gesteuert werden.

Wer Smart-Home-Technologien nutzen will, muss nicht gleich sein gesamtes Zuhause umrüsten, sondern kann in einzelnen Bereichen anfangen.

## Intelligente Beleuchtung

Licht hat einen erheblichen Einfluss auf unsere Stimmung, unser Wohlbefinden und unsere Gesundheit. Smarte Beleuchtungssysteme ermöglichen es, das Licht an die individuellen Bedürfnisse anzupassen. Durch die Verwendung von stimmungsbhängigen Lichtszenarien kann das Smart Home beispielsweise Tageslicht simulieren, um den natürlichen Schlaf-Wach-Rhythmus zu unterstützen. Zudem lässt sich die Beleuchtung je nach Tätigkeit und Stimmung anpassen, um ein angenehmes Ambiente zu schaffen. Viele smarte Beleuchtungssysteme lassen sich über Apps steuern, die auf Smartphones oder Tablets installiert werden.

## Temperaturregulierung

Smarte Thermostate ermöglichen eine präzise Kontrolle der Raumtemperatur und Feuchtigkeit. Dies gewährleistet nicht nur Komfort, sondern kann auch zur Vorbeugung von Erkrankungen beitragen.

Ein weiterer Nebeneffekt sind mögliche Energieeinsparungen, etwa wenn die Temperatur automatisch an die Wetterlage angepasst wird oder daran, ob Personen anwesend sind.

## Belüftungssysteme

Smarte Belüftungssysteme ermöglichen es, die Luftqualität kontinuierlich zu überwachen und automatisch frische Luft zuzuführen. Sensoren erfassen die CO<sub>2</sub>-Konzentration, und das System passt die Lüftungsintensität entsprechend an. Dadurch wird eine optimale Luftqualität sichergestellt und das Risiko von Schimmelbildung sowie gesundheitlichen Problemen verringert. Die Belüftung kann auf verschiedene Arten erfolgen. Eine Möglichkeit besteht darin, die Fenster automatisch zu öffnen oder zu schließen, um den Luftaustausch zu ermöglichen. Ein weiterer Ansatz ist die Verwendung von Lüftungsanlagen mit variablen Geschwindigkeiten, die je nach Bedarf die Zufuhr von Außenluft regulieren.

## Sicherheit und Gesundheitsüberwachung

Smart-Home-Technologien bieten auch eine Reihe von Lösungen zur Verbesserung der Sicherheit und Gesundheitsprävention. Von intelligenten Rauchmeldern und Einbruchssensoren bis hin zu Kameras mit Gesichtserkennung und Notfallhilfesystemen sind die Möglichkeiten nahezu unbegrenzt. So wurden im vergangenen Jahr Glühbirnen vorgestellt, die in der Lage sind, Vitaldaten wie Herzfrequenz, Blutdruck und Schlafmuster zu erfassen und somit frühzeitig auf gesundheitliche Probleme hinzuweisen.

Die Möglichkeiten sind also mannigfaltig. Dennoch sind Smart-Home-Technologien kein Allheilmittel. Eine gute Wohnqualität aus gesundheitlicher Sicht erfordert ein ganzheitliches Konzept. Smart-Home-Technologien können jedoch als wertvolle Werkzeuge dienen, um das Wohlbefinden der Bewohner zu unterstützen und ein gesundheitsförderndes Zuhause zu schaffen.

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

**Anzeigenschluss  
HAMBURGER GRUNDEIGEN-  
TUM 9/2023: 05.08.2023**  
Anzeigenannahme: elbbüro,  
Stefanie Hoffmann,  
Tel. (040) 33 48 57 11,  
E-Mail: s\_hoffmann@elbbuero.com

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

Dämmstoffe

# Brandgefahr

Ist Fassadendämmung gefährlich?

**H**etztutage unterliegen Dämmungen in Deutschland strengen Brandschutznormen. Die Auswahl des Dämmstoffes und dessen Montage ist in der Landesbauordnung gesetzlich festgelegt. Dabei unterscheiden sich die Anforderungen je nach Gebäudeklasse, die sich aus der Höhe und Fläche des Bauwerks ergibt. Um den Brandschutz zu garantieren, ist zudem eine korrekte Montage der Dämmstoffe erforderlich. Dies sollte grundsätzlich durch einen Fachmann und im Sinne der Bauvorgaben erfolgen.

## Klassifizierung

Die üblicherweise eingesetzten Wärmedämmstoffe kann man grob in Kunststoffschäume wie Polystyrol, mineralische Dämmstoffe (zum Beispiel Mineralwolle) und alternative Dämmstoffe (etwa Zellulose) unterscheiden. Mineralische Dämmstoffe sind nicht brennbar, Kunststoffschäume und die meisten alternativen Dämmstoffe sind brennbar, können aber durch Zugabe von Flammschutzmitteln in der Regel als normal oder schwer entflammbar Baustoffe produziert werden. Einen hohen Grad des Brandschutzes erreicht Mineralwolle, die aber im Vergleich recht teuer ist. Häufig kommen Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) aus Polystyrol zum Einsatz, da sie eine kostengünstige Variante darstellen.

## Wärmedämmverbundsysteme (WDVS)

Der Brandschutz von WDVS setzt immer eine bauaufsichtliche Zulassung von aufeinander abgestimmten Komponenten als System voraus. Dabei übernimmt zum Beispiel die Putzschicht für eine bestimmte Zeit die Schutzfunktion für den brennbaren Dämmstoff von außen, eine vorschriftsmäßige Befestigung auf dem Untergrund soll die Brandausbreitung zwischen Dämmung und Wanduntergrund verhindern. Bei höheren Gebäuden müssen zudem sogenannte Brandriegel im Bereich von Wandöffnungen und umlaufend alle zwei Geschosse mit nicht brennbaren Dämmstoffen eingebaut werden. In hohen Gebäuden dürfen ausschließlich nicht brennbare Dämmstoffe verwendet werden.

Anna Katharina Fricke  
www.hausundgrund.de



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

### Energieversorgung:

Energiesysteme · Wartung von PV-Anlagen · Mini-Solaranlagen · Wärmerückgewinnung · Fördermittel

### Oktober

#### Neubau

Grundstückskauf ·  
Bauplanung ·  
Nachhaltig Bauen ·  
Fertighäuser ·  
Innenausbau ·



### November

#### Sicherheit & Haustechnik

Einbruchschutz ·  
Rauchwarnmelder ·  
Sicher im Smarhome ·  
Smarte Türschlösser ·



### Weitere Themen

#### Dezember: Wintertrends

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

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

# Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)

Neues Gesetzespaket soll den Ausbau von Solarstromanlagen beschleunigen

Im Mai dieses Jahres hatte das Bundeswirtschaftsministerium (BMWK) in einer Photovoltaik-Strategie verschiedene Maßnahmen vorgelegt, um den Ausbau der Solarenergie voranzubringen. Erste Maßnahmen sind nun im Entwurf eines Gesetzes zur Steigerung des Ausbaus photovoltaischer Energieerzeugung – dem Solarpaket I – eingeflossen. Es soll bereits zum 1. Januar 2024 in Kraft treten. Weitere Maßnahmen aus der PV-Strategie – wie etwa zur Sicherung von Fachkräften und von Lieferketten durch europäische Produktion – werden in einem Solarpaket II zusammengefasst, das im Herbst folgen soll.

## Mieterstrom oder Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

Das Solarpaket I sieht vor, das bereits geltende Mieterstrommodell auch für die Belieferung von gewerblichen Stromverbrauchern zu öffnen und die bürokratischen Anforderungen weiter zu reduzieren. Zudem wird eine „Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung“ eingeführt, mit der zukünftig die gemeinsame Eigenversorgung mehrerer Letztverbraucher mit Solarstrom möglich wird. An der Versorgung aus einer gebäudeeigenen Anlage können sowohl Mieter als auch Wohnungseigentümer oder sonstige Eigentümer von Räumen teilnehmen. Sie schließen dazu einen Vertrag mit dem Betreiber der Gebäudestromanlage. Sowohl Mieterstrommodell als auch Gemeinschaftsmodell bleiben jedoch für die Mieter freiwillig und können nach einem Jahr gekündigt werden.

## Weniger Meldepflichten für Balkonkraftwerke

Balkonsolaranlagen ermöglichen es Privathaushalten, sich mit eigenem Strom zu versorgen. Die Balkonkraftwerke müssen jedoch wie Solardachanlagen im Marktstammdatenregister (MaStRV) der Bundesnetzagentur (BNA) registriert werden. Dem Gesetzentwurf zufolge sollen die Angaben auf das notwendige Maß begrenzt werden und die aufwendige Meldepflicht beim Netzbetreiber entfallen. Zukünftig können Steckersolargeräte mit einer installierten Leistung von insgesamt bis zu zwei Kilowatt (kW) und einer Wechselrichterleistung von insgesamt bis zu 800 Voltampere, die hinter dem Wohnungszähler betrieben werden, unter Beachtung der technischen Regeln einfach angeschlossen werden. Die Anlagen werden der „unentgeltlichen Abnahme“ zugeordnet und erhalten für den eingespeisten Strom keine Einspeisevergütung.

## „Solarstadt“-Regelung

Strom aus Solar-Dachanlagen auf bereits errichteten oder konkret geplanten Gebäuden außerhalb von Ortschaften – wie etwa in Land- und Forstwirtschaft oder in Gewerbe- und Industriegebieten – wird vergütet. Die Regelung wird sich allerdings auf Gebäude beschränken, für die vor dem 1. März 2023 ein Bauantrag oder eine Bauanzeige eingereicht oder im Fall eines genehmigungsfreien Bauvorhabens mit dem Bau begonnen wurde. Diese Einschränkung soll den Bau sogenannter „Solarstadt“ verhindern – also die Errichtung von Scheingebäuden oder Dächern ohne Gebäude, die nur wegen der zusätzlichen staatlichen Förderung errichtet werden.

## Beschleunigter Netzanschluss

Das bisher für Solarstromanlagen mit einer Leistung von bis zu 10,8 kW geltende vereinfachte Netzanschlussverfahren soll auf Anlagen mit insgesamt 30 kW ausgeweitet werden. Falls also der Netzbetreiber nicht innerhalb von einem Monat nach Eingang des Netzanschlussbegehrens reagiert, gilt der Anschluss als genehmigt und die Solaranlagen können unter Einhaltung der maßgeblichen Regelungen angeschlossen werden. Dabei gilt der Verknüpfungspunkt des Grundstücks mit dem Netz als günstigster Anschlusspunkt.

## Wegenutzungsrecht

Für einen beschleunigten Netzanschluss sieht der Gesetzentwurf ein neues Wegenutzungsrecht vor. Eigentümer oder Nutzungsberechtigte eines Grundstücks sollen Verlegung, Instandhaltung und Betrieb von Anschlussleitungen für Erneuerbare-Energien-Anlagen gegen Entschädigung dulden, wie es auch beim Stromnetz- oder Breitbandausbau üblich ist. Die Duldungspflicht besteht jedoch nicht, wenn dadurch die Nutzung des Grundstückes unzumutbar beeinträchtigt wird. Der Grundstückseigentümer kann zudem die Umverlegung der Leitungen verlangen, wenn diese an der bisherigen Stelle für ihn nicht mehr zumutbar sind. Der Betreiber trägt dafür dann die Kosten.

Novelle der Trinkwasserverordnung (TrinkwV)

# Trinkwasserschutz

Niedrigere Grenzwerte, Austausch von Bleileitungen

**D**ie am 24. Juni 2023 in Kraft getretene Novelle der Trinkwasserverordnung sieht unter anderem die Einführung eines risikobasierten Trinkwasserschutzes vor, führt neue Parameter ein und

legt niedrigere Grenzwerte für Schadstoffe wie Chrom, Arsen und Blei fest. Hauseigentümer werden zudem verpflichtet, alte Bleileitungen nun endgültig stillzulegen oder auszutauschen. Gleichzeitig wurde die TrinkwV neu geordnet, um deren Anwendung zu erleichtern.

Mit der Verankerung eines risikobasierten Trinkwasserschutzes setzt die novellierte TrinkwV eine zentrale Vorgabe der EU-Trinkwasserrichtlinie um. Wasserversorger sind künftig verpflichtet, frühzeitig potenzielle Risiken und Gefahren für die Wasserversorgung zu erkennen, um angemessen darauf reagieren zu können. Die neue Strategie basiert auf einer Risikoabschätzung der gesamten Wasserversorgungskette von der Wassergewinnung und -aufbereitung über die Speicherung sowie Verteilung bis hin zur Trinkwasserentnahme und ist auf Prävention ausgerichtet.

## Versorger müssen neue Grenzwerte einhalten

Die chemische Überwachung des Trinkwassers wird dabei unter anderem auf per- und polyfluorierte Alkylsubstanzen (PFAS) ausgeweitet. Zu der Chemikaliengruppe zählen geschätzt mehr als 10.000 einzelne Substanzen, die in Alltagsprodukten wie Anoraks, Pfannen und Kosmetik verarbeitet sind. Sie finden auch in Industrieprozessen Anwendung. Einige von ihnen dringen bis ins Trinkwasser vor. Der neue Grenzwert für PFAS wird in zwei Stufen eingeführt. Ab dem 12. Januar 2026 gelten 0,1 Mikrogramm pro Liter ( $\mu\text{g/l}$ ) als Summengrenzwert für eine Gruppe von 20 trinkwasserrelevanten PFAS-Substanzen. Für vier spezielle Substanzen aus der PFAS-Gruppe sieht die TrinkwV ab 12. Januar 2028 zusätzlich einen Grenz-

wert von 0,02  $\mu\text{g/l}$  für die Summe aus diesen Verbindungen fest. Außerdem werden die bereits existierenden Grenzwerte für die Schwermetalle Chrom, Arsen und Blei schrittweise abgesenkt.

Künftig müssen alte Bleileitungen grundsätzlich bis zum 12. Januar 2026 ausgetauscht oder stillgelegt werden.

## Neue Pflichten für Hauseigentümer

Künftig müssen alte Bleileitungen grundsätzlich bis zum 12. Januar 2026 ausgetauscht oder stillgelegt werden. Der bisher und noch bis 2028 geltende Grenzwert von maximal 10  $\mu\text{g/l}$  kann von Trinkwasser, das durch Bleirohre fließt, in der Regel nicht eingehalten werden. Ab 2028 wird der Grenzwert auf 5  $\mu\text{g/l}$  weiter abgesenkt. Wenn das Trinkwasser nur für den eigenen Haushalt genutzt wird

und eine Schädigung der Gesundheit der Verbraucher, die die Wasserversorgungsanlage regelmäßig nutzen, insbesondere unter Berücksichtigung von deren Alter und Geschlecht ausgeschlossen ist, kann die Frist auf Antrag beim Gesundheitsamt bis zum 12. Januar 2036 verlängert werden.

## Neue Informationspflichten

Hat das Gesundheitsamt die Frist verlängert, muss der Eigentümer diesem mitteilen, wenn hinsichtlich der Verbraucher, die die Wasserversorgungsanlage regelmäßig nutzen, eine relevante Änderung eingetreten ist. Das gilt insbesondere, wenn Minderjährige, Schwangere oder Frauen im gebärfähigen Alter neu hinzukommen. Außerdem muss dem Gesundheitsamt nach Ablauf der jeweiligen Frist die Erfüllung der Pflicht zur Entfernung oder Stilllegung schriftlich mitgeteilt werden.

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

**MAUERWERKS-  
TROCKENLEGUNG**

Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung

Telefon 038821/150000

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

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

 SANIERUNGSTECHNIK  
NORD

 040-60 77 22 333

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

Studie

# Baupreise

Hohe Baukosten werden zum Mieltreiber

**B**auherren stehen derzeit vor einer Herkulesaufgabe. Auf der einen Seite soll bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Dieser soll auf der anderen Seite den hohen gesellschaftspolitischen Erwartungen, etwa bezüglich des Klimaschutzes, entsprechen.

Ein Bauherr, der seine Immobilie zu Wohnzwecken vermietet, muss die von ihm eingesetzte Summe durch die Mieteinnahmen wieder einspielen, damit seine Investition rentabel ist. Eine aktuelle Studie von Haus & Grund Deutschland kommt zu dem Ergebnis, dass ein privater Bauherr eines kleinen Mehrfamilienhauses schon allein wegen der hohen Baukosten zwischen 14,25 Euro und 34,93 Euro pro Quadratmeter für eine auskömmliche Vermietung verlangen müsste.

Die Studie berechnet exemplarisch anhand von neun Fallbeispielen, welche Nettokaltmieten potenzielle Vermieter, die ein Haus (Baujahr 2022) gebaut oder gekauft haben, abrufen müssen, damit sich diese Investition rentiert. Zwar bieten diese Fallbeispiele natürlich nur einen kleinen Ausschnitt des Wohnungsneubausegments kleinerer Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten in Deutschland.

Die Fälle sind allerdings in der gesamten Republik weit gestreut. Sie beinhalten sowohl Neubauprojekte im Osten als auch im Westen Deutschlands. Zudem gibt es Projekte in ländlichen und in urbanen Regionen. Diese Fallbeispiele liefern also einen guten Überblick und lassen einen gemeinsamen Trend erkennen.

## Hohe energetische Standards treiben die Mieten nach oben

Wer die Wohnungen eines kleinen Mehrfamilienhauses, das im vergangenen Jahr gebaut wurde und einen hohen energetischen Standard aufweist, zu einer Nettomietrendite von mindestens 4 Prozent vermieten möchte, muss je nach Baulandkosten, Baustandard und Bundesland Nettokaltmieten zwischen 14,25 Euro und 34,93 Euro pro Quadratmeter verlangen.

## Hohe Baukosten unvereinbar mit bezahlbarem Wohnen

Laut Statistischem Bundesamt liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete bundesweit bei 7,40 Euro pro Quadratmeter. Neuvertragsmieten in Immobilien, die den energetischen Anforderungen entsprechen, müssten also deutlich über dem Bundesdurchschnitt angesetzt werden. Dieser Fakt lässt sich kaum mit dem Ziel vereinbaren, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die gesamte Studie finden Sie auf <http://hausund.co/baukosten>

oder unter folgendem QR-Code:



## Beauftragung eines Handwerkers



Autorin: Inka-Marie Storm.

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

Vielen Haus- und Wohnungseigentümern sind die Probleme bekannt, die bei der Beauftragung eines Handwerkers oder Bauunternehmers mit Arbeiten an der eigenen Immobilie entstehen können. Diese Broschüre wendet sich sowohl an Haus- und Wohnungseigentümer, die Handwerker beauftragen und sich vorab Klarheit über ihre Rechte verschaffen wollen. Die Broschüre berücksichtigt die Rechtsänderungen des Werkvertragsrechts, die seit dem 1. Januar 2018 in Kraft getreten sind. Im Anhang finden sich Mustertexte für die vom Besteller abzugebenden Erklärungen bei der Wahrnehmung seiner Rechte sowie einen Auszug der maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften.

### Bestellung:

Haus & Grund Deutschland  
Verlag und Service GmbH  
Mohrenstraße 33, 10117 Berlin

T 030-2 02 16-204

F 030-2 02 16-580

[mail@hausundgrundverlag.info](mailto:mail@hausundgrundverlag.info)

[www.hausundgrundverlag.info](http://www.hausundgrundverlag.info)

## Baupreise

# Fertighäuser auf dem Vormarsch

Fast jedes vierte Einfamilienhaus war 2022 industriell vorgefertigt

**F**ast jedes vierte 2022 fertiggestellte Einfamilienhaus ist ein Fertighaus. Die Baupreise erhöhten sich durchschnittlich um 15,2 Prozent. Den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen sich immer mehr Menschen hierzulande mit einem Fertighaus. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, war im Jahr 2022 fast jedes vierte (22,8 Prozent) fertiggestellte Einfamilienhaus ein industriell vorgefertigtes Modell. Im Jahr 2012 lag der Anteil der Fertighäuser an den Einfamilienhäusern noch bei 15,3 Prozent. Der Trend zum Fertighaus dürfte sich indes weiter fortsetzen: Im Jahr 2022 wurden mit rund 19.000 zwar deutlich weniger Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser im Fertigteilbau erteilt als im Vorjahr (- 14,6 Prozent), allerdings fiel der Rückgang geringer aus als bei den Baugenehmigungen für konventionell geplante Einfamilienhäuser (- 17,5 Prozent gegenüber 2021). Zum Rückgang der Bauvorhaben insgesamt dürften vor allem zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen und hohe Kosten für Baumaterialien wie Holz beigetragen haben.

Deutliche Preissteigerungen bei Baumaterialien, Lieferengpässe sowie Fachkräftemangel – das blieb auch bei den Fertighäusern nicht ohne Auswirkungen auf die Preise. Im Jahr 2022 stiegen die Baukosten für Einfamilienfertighäuser um 15,2 Prozent im Vergleich zum Jahresdurchschnitt 2021. Das ist die höchste gemessene Preissteigerung gegenüber einem Vorjahr seit Beginn der Erhebung im Jahr 1968. Im Zehnjahresvergleich verteuerte sich der Bau von Einfamilienfertighäusern um 65,6 Prozent.

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



Energie und Thermografie  
Centrum Hamburg GmbH

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

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

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

## HAUSMEISTER

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



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



**HAUSDienst**

Christian W. Scheuermann

• HAUSMEISTERDIENST

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

HAUS- & OBJEKTPFLEGE  
Betreuung · Reinigung · Gartenpflege

**ANDREAS ZIERACH**

Friedrich-Ebert-Damm 143

D-22047 Hamburg

Telefon 696 17 90 · Fax 696 41 681

E-Mail: Andreas@Zierach.de  
www.zierach.de

## HEIZÖL



**BERND IDEN**  
Heizöl

☎ 60 70 136

## MALER



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

**Gramlich**

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

## SPIELPLATZ

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



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

**INSTANDHALTUNG & PFLEGE**  
von Spiel- und Außenanlagen  
in ganz Norddeutschland

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



## WOHNUNGSRÄUMUNG



**HAMBURGER  
VERWERTUNGS  
AGENTUR**

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

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

– Anzeige –

Interview zu energetischer Sanierung

## „Indiana-Jones“

So verbessern Sie Ihre Chancen auf einen schnellen Beratungstermin

**D**as Thema energetische Sanierung ist in aller Munde. Selbst wer es in der Vergangenheit ignorierte, beschäftigt sich aufgrund der gestiegenen Energiepreise sowie geplanter und zum Teil bereits beschlossener neuer gesetzlicher Vorgaben mit dem Thema. Wir haben mit Michael Suer über Sanierungsfahrpläne, Wartezeiten und den „Dschungel an Fördermitteln“ gesprochen. Er ist Geschäftsführer der Hamburger Planungs- und Beratungsgesellschaft RENEWA GmbH.



Michael Suer ist Geschäftsführer der RENEWA GmbH.

Foto: RENEWA

### Was kostet solch ein Sanierungsfahrplan?

Der Preis variiert je nach Aufwand und ist – wie der Name schon sagt – individuell, also abhängig vom Gebäude, Alter, Zustand und anderen Faktoren. Üblicherweise liegt der Preis bei etwa 2.500 Euro.

### Was bekomme ich dafür?

Unsere erfahrenen Experten beraten kompetent und herstellerunabhängig. Sie schauen sich das Haus vom Keller bis zum Dach an, inklusive Fenstern,

Fassaden und Heizung. Danach ermitteln sie, welche Sanierungsmaßnahmen sinnvoll sind, was sie an Energieeinsparungen erzielen können und wie die Maßnahmen möglichst kostengünstig umgesetzt werden.

Wenn der Kunde nach Erhalt seines iSFP eine Sanierung umsetzen möchte, beantragen wir zudem das Maximum an staatlichen Fördermitteln, die gerade bei Komplett-sanierungen recht üppig ausfallen können. Wenn es an die Umsetzung geht, haben Sie immer eine feste Ansprechperson, die Ihr Projekt kennt und dafür sorgt, dass alle Maßnahmen und Gewerke sinnvoll aufeinander abgestimmt sind. Quasi nebenbei verbessern Sie außerdem Ihre Wohnqualität, steigern den Wert Ihrer Immobilie und tragen zum Schutz unseres Planeten bei.

### Warum sollte ich mich an RENEWA wenden?

Michael Suer: Wer schon grob weiß, was er sanieren möchte, bekommt aufgrund unserer Beratung Empfehlungen für sinnvolle Maßnahmen und eine kostengünstige Umsetzung sowie mit unserem individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) noch mehr Förderung. Wer noch nicht weiß, welche Maßnahmen bei der eigenen Immobilie ergriffen werden sollten, bekommt davor noch eine umfangreiche fachkundige Beratung.

### Wer einen Energieberater sucht, braucht viel Geduld. Bei Ihnen auch?

Aufgrund der Kooperation von RENEWA und Haspa können wir Haspa-Kunden, die sich über ihren Immobilienspezialisten bei uns melden, ein besonderes Angebot machen: Nach dem Beratungsgespräch stellt die Haspa einen Gutschein aus. Wenn der vorliegt, kontaktiert uns der Kunde und erhält innerhalb von zwei Werktagen einen Rückruf zur Terminvereinbarung und obendrein noch einen Preisnachlass von 150 Euro für den iSFP.

### Dieser „Fahrplan“ ist ein Sanierungskonzept?

Der individuelle Sanierungsfahrplan unterstützt Schritt für Schritt bei der Sanierungsplanung Ihres Hauses – egal, ob Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus. Er zeigt detailliert, welche Maßnahmen sinnvoll sind und wie hoch das Einsparpotenzial jeweils ist. Außerdem profitieren Sie durch den iSFP bei vielen Sanierungsmaßnahmen von höheren Fördermitteln.

### Ist RENEWA also so etwas wie der „Indiana Jones im Förder-Dschungel“?

Ein schönes Bild. [lacht] Aber es stimmt schon, denn die Fördermöglichkeiten und die jeweiligen Voraussetzungen sind sehr komplex. Es gibt viele Faktoren zu berücksichtigen, und auch die Beantragung der Fördermittel ist für Laien oft nicht einfach. Aufgrund unserer langjährigen Erfahrung wissen wir, welche Förderungen möglich sind und worauf bei der Antragstellung zu achten ist. Bei bestimmten Vorhaben ist das Einbinden von Energieeffizienz-Experten zwingend notwendig, denn sonst werden die teilweise strengen Förderrichtlinien nicht eingehalten.

### Wo kann ich mich vorab über die Fast-Lane mit Preisvorteil und guter Beratung informieren?

Ganz einfach online auf [haspa.de/renewa](https://haspa.de/renewa).

Energiewende

# Wärmepumpe richtig versichern

Worauf Eigentümer achten sollten

**D**urch die aktuellen Diskussionen um das Gebäude-Energie-Gesetz denken insbesondere viele Eigentümer von Einfamilienhäusern über die Anschaffung einer Wärmepumpe nach. Doch wie sieht es eigentlich mit dem Versicherungsschutz aus? Sind die Anlagen gegen Diebstahl und Schäden durch Extremwetter angemessen abgesichert?

Bevor über den richtigen Versicherungsschutz für die Wärmepumpe gesprochen wird, sollte sorgfältig überlegt werden, ob sich eine Anschaffung für das eigene Haus überhaupt lohnt. Eine Eignungsanalyse der Immobilie hilft dabei, die Situation richtig einzuschätzen. Entscheidend ist der energetische Zustand des Gebäudes. Je besser dieser ist, desto effizienter kann eine Wärmepumpe arbeiten.

Unter [www.energiewechsel.de](http://www.energiewechsel.de) kann eine Eignungsanalyse als erster Check durchgeführt werden. Individuelle Lösungen sollten mit einem qualifizierten Energieberater besprochen werden.

Es gibt verschiedene Arten von Wärmepumpen, die hauptsächlich nach ihrer Wärmequelle und -abgabe unterschieden werden. Die gängigsten Arten sind:

- **Luft-Wasser-Wärmepumpen:** Dieser Typ nutzt die Energie in der Außenluft und wandelt sie um, um Wasser zu erhitzen. Das erwärmte Wasser wird dann zur Beheizung von Räumen und zur Warmwasserbereitung genutzt.
- **Luft-Luft-Wärmepumpen:** Diese Variante wandelt die Außenluft in warme Innenluft um. Sie sind effektiv, benötigen aber eine besonders gute Isolierung, um wirklich effizient zu sein, da sie die warme Luft nicht speichern können wie ein Heizungssystem mit Wasser.
- **Sole-Wasser-Wärmepumpen (Erdwärme-Wärmepumpen):** Sie entziehen dem Erdreich Energie und nutzen sie zum Aufheizen von Wasser. Dies wird erreicht, indem eine flüssige Lösung durch unterirdische Rohre gepumpt wird, die Wärme aus dem Boden aufnimmt und diese dann zur Wärmepumpe transportiert.

## Fördermöglichkeiten beachten

Bei der Installation von Wärmepumpen gibt es vieles zu beachten, um die bestmögliche Leistung zu erhalten und gleichzeitig die Betriebskosten zu minimieren. Dazu zählt ein effizientes Wärmeverteilungssystem, wie Fußbodenheizungen oder spezielle Heizkörper, da diese bei niedrigeren Temperaturen am wirtschaftlichsten arbeiten. Für



Foto: iStock

bestimmte Pumpen, wie Sole-Wasser-Wärmepumpen, könnten zusätzlich Kosten für Genehmigungen oder Untersuchungen des Erdreichs nötig sein.

Zuschüsse und Förderungen wie die BEG- oder BAFA-Förderprogramme des Bundes federn die finanziellen Belastungen ab.

## Und wie sieht es mit dem Versicherungsschutz aus?

Ein guter Versicherungsschutz ist bei den Anschaffungskosten zu empfehlen. Sind Wärmepumpen ein Teil des Gebäudes, sind sie im Normalfall in der Wohngebäudeversicherung gegen die gängigen Gefahren Blitz, Sturm, Hagel, Feuer und Leitungswasser versichert. Doch was ist mit Schäden an Wärmepumpen, die sich außerhalb des Gebäudes befinden? Dies ist bei steigender Zahl der Wärmepumpen zunehmend eine Herausforderung. Hier setzt die neue Wohngebäudeversicherung der GEV Grundeigentümersversicherung an. Bei der Produktneugestaltung hat die GEV einen besonderen Fokus auf das Thema Nachhaltigkeit gesetzt. So enthält ihr neues Produkt neben vielen Leistungserweiterungen zusätzlich nachhaltige Produktbestandteile. Eine Reihe von Leistungen beschäftigt sich mit alternativer Wärme- und Energiegewinnung – etwa durch Wärmepumpen und Photovoltaik.

Freistehende Gebäudetechnik wie Außen-Wärmepumpen sind bei der neuen Wohngebäudeversicherung im Schutz eingeschlossen. Lassen Sie sich beraten. Sie erreichen das Serviceteam der GEV telefonisch unter 040-3766 3367.

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

Ulf Schelenz

# Wie geht es weiter mit dem Wohnungsbau in Hamburg?

Schon im Vorfeld genoss er großes Interesse in den Medien: der Bündnisgipfel für die Zukunft des Wohnens in Hamburg. Alles, was Rang und Namen hatte, vom Ersten Bürgermeister Peter Tschentscher und Bundesbauministerin Klara Geywitz über gleich drei Senatoren bis hin zur Hamburger Wohnungswirtschaft, war vertreten. Es ging darum, Bilanz zu ziehen und vor allem Antworten auf die Frage zu finden, wie es denn jetzt mit dem Wohnungsbau in Hamburg weitergehen soll.

Seit 2011 gibt es das Bündnis und es hat Hamburg sichtbar gut getan. Mehr als 116.000 Wohnungen wurden genehmigt, mehr als 90.000 neu gebaut. Doch die Zukunftsprognose ist düster. Inflation,

---

Eigentlich können wir uns eine längere Unterbrechung beim Wohnungsbau gar nicht leisten, aber wie vermeiden wir sie?

---

Preissteigerungen, Ukrainekrieg – jedes dieser Ereignisse hätte Auswirkungen auch auf den Wohnungsbau in Hamburg gehabt. Alle drei Ereignisse gleichzeitig lassen Böses befürchten. Auch wenn die Genehmigungszahlen und auch die Fertigstellungen zuletzt noch gut waren – der Einbruch wird kommen. Und darauf müssen sich Politik und Wohnungswirtschaft

einstellen. Die Stadt fördert weiter den sozialen Wohnungsbau. Und da wird auch weiter gebaut. Es gibt sogar Unternehmen, die überlegen, unter das Dach des sozialen Wohnungsbaus zu kriechen. Aber gerade für diejenigen Wohnungssuchenden, die da aus der Förderung herausfallen, wird es immer schwieriger, Wohnraum in Hamburg zu finden. Egal, ob als Eigentum oder zur Miete.

Natürlich hat die Wohnungswirtschaft auch noch andere Aufgaben, etwa bei der energetischen Modernisierung. Aber das ändert nichts daran, dass Wohnraum in Hamburg weiter dringend benötigt wird. Wir können uns die jetzt anstehende Atempause beim Neubau eigentlich gar nicht leisten. Hoffen wir, dass sich die Verhältnisse bald wieder normalisieren.

Ulf Schelenz  
Geschäftsführer



## IMPRESSUM

August 2023

### Redaktionsleitung

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

### Verlag und Gesamtherstellung

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

### Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH  
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

### Anzeigenverkaufsleitung

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

### Erscheinungsweise

monatlich

### Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

### Titelbild

Alsterarkaden/Gerd Hoffmann

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

### Neue Indexzahlen

Verbraucherindex (2020 = 100)  
April: 116,6; Mai: 116,5; Juni: 116,8

### Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Grossmann & Berger GmbH
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

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

**Instagram:** @grundeigentuemerverband\_hh

# Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und  
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# MUTTER-TOCHTER-VERHÄLTNIS



## IMMOBILIENVERWALTUNG MIT MEHRWERT

Als Tochterunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg nutzen wir das ganze Know-how und den Service unserer Mutter für die professionelle Verwaltung Ihrer Immobilie. Sprechen Sie uns an.

Wir machen das – seit 65 Jahren ✓

Das Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg  
PrivatBau GmbH · Glockengießerwall 19 · 20095 Hamburg  
Tel.: 040 - 320102-0 · E-Mail: [info@privatbau.de](mailto:info@privatbau.de) · [www.privatbau.de](http://www.privatbau.de)

