

# HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

11 | 2023



SCHWERPUNKT

## Hamburger Tafel

Wie der gemeinnützige Verein  
Bedürftige in Hamburg  
unterstützt.

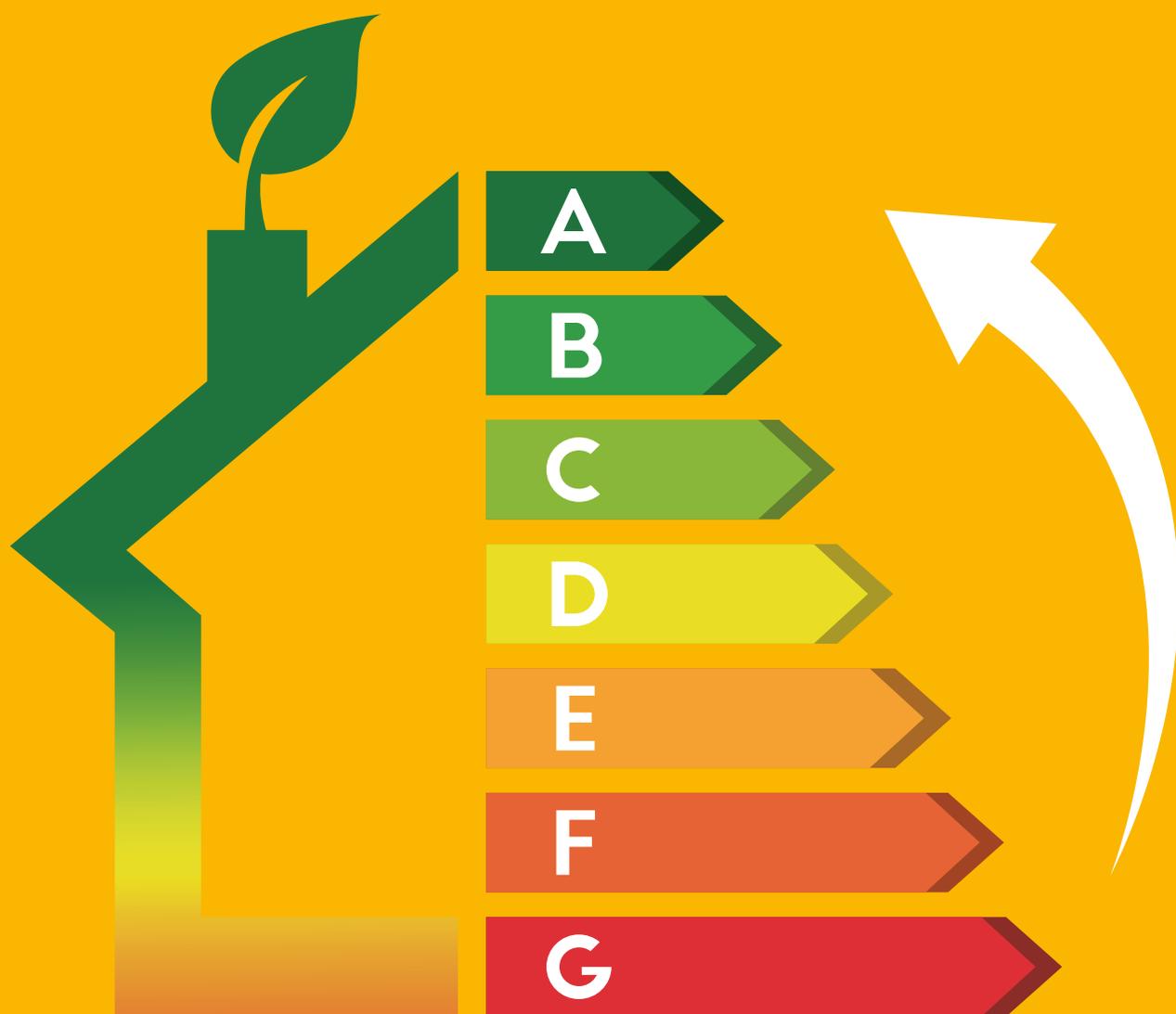
### | Immobilienkauf

Auf welche Umstände ein Verkäufer bei Kaufvertragsverhandlungen unbedingt hinweisen muss.

### | Dämmen

Welche Vorteile die Einblasdämmung bietet und worauf bei der Umsetzung zu achten ist.

# Bis 2045 soll Ihr Zinshaus klimaneutral sein!



Wie wirkt sich der aktuelle Energieeffizienzwert auf den Marktwert Ihres Zinshauses aus?

Sprechen Sie uns an!

**Grossmann & Berger macht's.**



## Vieles wird neu beim Verband

**W**ir bauen um. Unser Verbandshaus im Glockengießerwall 19 steht jetzt über 20 Jahre. Da ist es an der Zeit für eine neue Optik, für neue Möbel und für neue Nutzungsmöglichkeiten zu sorgen.

Begonnen haben wir im sechsten Obergeschoss, unserer Beratungs- etage. Dort werden wir alle Büros neu ausstatten. Unter anderem mit höhenverstellbaren Schreibtischen. Und die alten Wandschränke in den Beraterbüros werden wir ausbauen, denn die werden schlicht nicht mehr benötigt.

---

Nach 20 Jahren ist bei uns die Einrichtung in die Jahre gekommen und soll jetzt nach und nach ausgetauscht werden.

---

Das führt natürlich dazu, dass wir die Beratungsetage für einige Wochen nicht werden nutzen können. Wahrscheinlich sechs Wochen lang wird es Einschränkungen bei der persönlichen Beratung geben. Wir werden einen provisorischen Beraterplatz für einen Rechtsberater im siebten Obergeschoss einrichten. Alle anderen Beratungen werden

dann, wie ja auch schon in den Coronazeiten, telefonisch angeboten. Natürlich wie immer vormittags und am Donnerstag von 16 bis 18 Uhr mit Terminvergabe und Montag bis Donnerstag am Nachmittag in der offenen Telefonsprechstunde.

Das gilt für die Rechtsberatung ebenso wie für allen anderen Beratungen, die am Dienstag und am Donnerstag stattfinden.

Wir hoffen, dass der Umbau einigermaßen zügig vonstatten geht und die Einschränkungen für Sie sich in Grenzen halten.

Ihr  
Rechtsanwalt Torsten Flomm  
Vorsitzender des  
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



## Hanseatische Immobilien- Kompetenz

- Vermietung, Verwaltung und Verkauf von Häusern und Wohnungen
- Vermietung, Verwaltung und Verkauf von Gewerbeimmobilien
- Immobilienbewertung
- Verwaltung unbebauter Grundstücke

Wir beraten Sie zu Ihren Fragen rund um das Thema Immobilien. Gemeinsam mit Ihnen setzen wir Ihre Pläne nach Ihren Wünschen in die Tat um.

**T. 040 36 90 80**

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

# SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?



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

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



## SCHWERPUNKT – Hamburger Tafel e.V.

Immer mehr Menschen sind auf die Hamburger Tafel angewiesen, doch die Lebensmittelpenden sinken.



## VERBAND & VEREINE – Weihnachtsmärchen

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg lädt alle Kinder, deren Eltern und weitere Begleitpersonen am Sonnabend, den 25. November 2023, zum Weihnachtsmärchen ins Ohnsorg-Theater ein.



## HAUS & LEBEN – Sicherheit

Wie Sie Ihr Eigenheim wirksam gegen ungebetene Gäste und andere Gefahren schützen.

## WIRTSCHAFT & POLITIK

---

- 06 Hamburger Tafel e. V.
- 13 Tag der Wohnraumversorgung
- 14 Gebäudeenergiegesetz

## HAUS & KLIMA

---

- 16 Gasetagenheizung in der GdWE
- 17 WEGfinanz

## VERBAND & VEREINE

---

- 12 Verwaltertag 2024
- 18 Weihnachtsszuwendung
- 18 Verein „Feine Ukraine e. V.“
- 19 Veranstaltungen
- 20 Geschäftsstellen
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Online-Seminare
- 23 Online-Seminare
- 24 Weihnachtsmärchen

## RECHT & STEUERN

---

- 25 Leserfragen
- 26 Rechtsschutzversicherung
- 27 Sonderabschreibungen
- 28 Neues aus Karlsruhe

## HAUS & LEBEN

---

- 31 Einbruchschutz
- 32 Smarte Türschlösser
- 33 Rauchwarnmelder
- 34 Smarthome
- 35 ZEBAU Online-Seminar
- 36 Postbank Wohnatlas
- 37 Einblasdämmung
- 38 Vortrag zum Erneuerbaren Heizen
- 39 Wohnklima-Messgerät

## FINANZEN & VORSORGE

---

- 41 Diebstahlprävention im Garten

## THEMEN & MEINUNGEN

---

- 42 Mietenspiegel

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

W I T T H Ö F

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

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

**040 410 98 88-0**  
**[nils.witthoeft@witthoeft.com](mailto:nils.witthoeft@witthoeft.com)**

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

**[witthoeft.com](http://witthoeft.com)**

**WITTHÖFT**  
Immobilien aus gutem Hause

Hamburger Tafel e. V.

## Am Limit

Es gibt immer mehr Bedürftige, doch die Lebensmittelpenden sinken

**W**ie sich Armut anfühlt, weiß Peter Mack sehr genau. Der 35-Jährige leitet die Lebensmittelausgabestelle für die Hamburger Tafel, die die Anskar-Kirche organisiert. Vor gut zehn Jahren stand er selbst in der Schlange, um gespendetes Brot, Nudeln und Gemüse mit nach Hause nehmen zu können. „Ich verlor nach einem Schlaganfall meinen Job und musste alles neu lernen, meine Frau war zu der Zeit schwanger“, erzählt Mack. Heute verläuft sein Leben wieder in geraden Bahnen, er ist selbständig und kümmert sich ehrenamtlich um die kirchliche Ausgabestelle in Barmbek-Süd.

So wie einst Mack geht es derzeit immer mehr Menschen. Ohne die Hamburger Tafel würden sie es kaum schaffen. „Die Armut wächst, wir erleben derzeit einen enormen Andrang“, berichtet Jan Henrik Hellwege, Geschäftsführer der Hamburger Tafel. „Die Lebensmittel- und Energiepreise sind spürbar gestiegen, da reicht das Geld bei vielen nicht mehr bis zum Monatsende.“ Ihnen hilft die Organisation nach einer bestechend einfachen Idee, mit der alle

Seiten gewinnen. Statt Überschüssiges einfach wegzuerfwerfen, überlassen Supermärkte, Bäcker und Hersteller es der Tafel – und sparen damit nicht nur Entsorgungskosten, sondern verbessern auch ihr Image. Annemarie Dose, die 1994 die erste Hamburger Tafel gründete und anfangs die Lebensmittel noch persönlich abholte, baute nach und nach ein Netz an Ehrenamtlichen auf. Mithilfe von Spenden konnte sie dann Kühlfahrzeuge anschaffen und ein Lager einrichten. Im Großraum Hamburg verteilt der Verein heute Brot, Obst, Gemüse und Milch an 33 Ausgabestellen von Kirchengemeinden sowie an 65 soziale Einrichtungen wie Suppenküchen und Sozialcafés. Unter den Menschen, die die Lebensmittel dort empfangen, sind genauso Sozialhilfeempfänger und Obdachlose wie Rentner, Alleinerziehende und Studenten. Während die Hamburger Tafel sich um die Stadtteile nördlich der Elbe kümmert, übernehmen die Tafeln Wilhelmsburg, Harburg und Bergedorf den südlichen Bereich. Für alle Gebiete gilt dabei das gleiche Prinzip: Wo geholfen wird, darf eingesammelt werden. Inzwischen engagieren sich 140 Freiwill-



Foto: Bettina Brüggam

Jan Henrik Hellwege, Geschäftsführer der Hamburger Tafel e. V.

lige aktiv für die Hamburger Tafel. „Der Idealismus der ersten Stunde ist weiterhin überall zu spüren, jeder packt einfach an, wo es nötig ist“, so Hellwege. „Wir glauben an die Hilfsbereitschaft der Menschen und erleben sie ja jeden Tag, das ist sehr motivierend.“

Zu den Rotjacken – wie sich die Ehrenamtlichen der Hamburger Tafel nach der Farbe ihrer Dienstkleidung nennen – gehören auch Erich Giebel und Michaela Bock, die gemeinsam die Montagstour fahren. Giebel ist seit einem Jahr im Ruhestand, vorher arbeitete er bei einer IT-Firma als Programmierer und Berater. Jetzt holt er zweimal die Woche in einem der weißen Transporter die Lebensmittel bei den Läden ab. Fällt ein anderer Fahrer aus, übernimmt er auch Zusatzschichten. „Ich habe mir schon seit langem vorgenommen, als Rentner bei der Hamburger Tafel mitzumachen“, berichtet der 65-Jährige. Es fühle sich gut an, zu sehen, dass die Hilfe direkt dort ankommt, wo sie so dringend gebraucht wird. „Der Verschwendung von Lebensmitteln entgegenzuwirken und Menschen zu helfen – damit tut man ja gleich auf zweifache Weise Gutes“, ergänzt Bock. Die Betriebswirtin wurde von ihrer Firma freigestellt und ist seit Februar einmal die Woche dabei – inzwischen immer montags als festes Team mit Giebel. Morgens um halb acht fahren die beiden vom Hof der Geschäftsstelle in der Schimmelmannstraße, um den ersten Supermarkt anzusteuern. Nach der letzten Station ihrer Route durch die Stadtteile Eppendorf, Winterhude und Uhlenhorst bringen sie die Lebensmittel dann zur Ausgabe der Anskar-Kirche. Auf anderen Touren befördern Freiwillige die vormittags aufgenommenen Lebensmittel zuerst mittags zur Geschäftsstelle, das Areal weist ein Straßenschild am Hauptgebäude als „Annemarie-Dose-Platz“ aus. Seit gut fünf Jahren befindet sich in dem ehemaligen Baustofflager der Sitz der Hamburger Tafel. Hier werden Obst, Nudeln und Konserven teils zwischengelagert oder gleich darauf in der Nachmittagschicht verteilt. Neben den Stellplätzen für die 16 hauseigenen Transporter erstreckt sich hier eine Lagerhalle, vor der sich leere Transportkisten stapeln. Die Halle kann 800 Europaletten für Trockenware aufnehmen, darüber hinaus bieten die Kühlzellen 64 Plätze für Kühl- und Tiefkühlkost. „Aufgrund der großen Lagerkapazitäten können wir auch Tafeln der angrenzenden Bundesländer unter die Arme greifen“, berichtet Hellwege.

Die Betriebskosten, also die Ausgaben für Benzin, Energie, Miete und die sechs Angestellten, decken Geldspenden von Unternehmen, Privatpersonen und Verbänden – darunter der Grundeigentümer-Verband Hamburg, der die Hamburger Tafel vor allem im Rahmen des jährlichen Weihnachtsmärchens im Ohnsorg-Theater unterstützt. „Solch verlässliche Spenden sind existenziell für uns; sie bringen Planungssicherheit, um den laufenden Betrieb

aufrecht erhalten zu können“, betont Hellwege. Nur gut 20 Prozent der Geldmittel kommen über Fördermitgliedschaften rein, den Löwenanteil muss Hellwege über das Jahr immer wieder aufs Neue einwerben. Die Vorweihnachtszeit ist dabei besonders wichtig. In diesen Wochen kommt etwa die Hälfte der gesamten jährlichen Einnahmen zusammen.

„Die Armut wächst,  
wir erleben derzeit einen  
enormen Andrang.“

Gegen elf Uhr stoppen Giebel und Bock mit dem Transporter am Winterhuder Marktplatz vor dem Lager des Discounters Aldi. Auf der Ladefläche türmen sich bereits zahlreiche Kisten voll mit Frischkost und einigen Konserven. Bei vier Stationen haben die beiden bereits gehalten, beim letzten Supermarkt

standen unerwartet vier Paletten zum Mitnehmen bereit – und bringen jetzt den straffen Zeitplan ins Kippen. Rasch kontrollieren Giebel und Bock Salat, Tomaten, Gurken und Weintrauben am Ausgang des Aldi-Lagers, matschiges Obst und Gemüse sortieren sie gleich vor Ort aus, packen im Akkord um und nehmen das mit, was appetitlich aussieht – immerhin sieben Kisten wandern am Ende in den Transporter. Ihr nächster Halt ist die Edeka-Filiale am Mühlenkamp. „Hier bekommen wir nur 1A Ware, die wir nicht weiter sichten müssen“, so Giebel. Darunter sind



**IMMOBILIEN SERVICE**  
**ZIMMERMANN**  
WILHELM ZIMMERMANN

**Gutachten für fundierte  
Immobilienbewertungen**



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

- sichere Entscheidungen bei Verkauf/ Kauf/ Schenkung
- gütliche Einigungen bei Erbengemeinschaften/ Scheidungen
- Wertnachweise für das Finanzamt

Sachkundige Arbeit, detaillierte Erläuterungen und nachprüfbare Verkehrswertgutachten sowie praxisnahe Hilfestellungen erwarten Sie.

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

neben Obst, Gemüse und Brot auch drei Kisten mit belegten Bagels, Wraps und angerichteten Salaten aus eigener Herstellung des Händlers. Mehrere Filialen von Edeka, Lidl, Aldi, Flink, ein kleiner Bioladen, zwei Cafés, die belegte Brötchen vom Vortag abgeben, und ein Bäcker – insgesamt stehen 17 Haltestellen bei der Montagstour an. Zum Schluss stapeln sich gut 60 bis zum Rand befüllte Kisten im Laderaum. „Montag ist immer ein sehr guter Tag, da haben wir den Wagen meist voll, da die Ware am Sonntag ja nicht abgeholt wird“, erzählt Giebel. Insgesamt setzt die Hamburger Tafel durchschnittlich 90 Tonnen Lebensmittel pro Woche um. „Wir erreichen inzwischen 40.000 Bedürftige“, sagt Hellwege. Auch wenn diese Zahl erst einmal hoch erscheint, ist es doch zu wenig. „In Hamburg sind gut 370.000 Menschen von Armut bedroht“, so Hellwege. „Leider können wir unsere Kapazitäten nicht entsprechend dem Bedarf ausbauen.“ Sogar das Gegenteil ist der Fall, denn die Lebensmittel-spenden aus dem Handel sinken. Mit der Digitalisierung werden Prozess-, Logistik- und Kühlketten immer weiter optimiert, ein exakt angepasster Warenbestand und kurze Transportwege reduzieren die Anzahl der Produkte im Supermarkt, bei denen das Mindesthaltbarkeitsdatum ausläuft. Gleichzeitig werden Obst und Gemüse mit Schönheitsfehlern wieder mehr verkauft und die steigenden Preise befördern neue Ansätze, wie Apps vom Start-up



### 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)

### Wir unterstützen die Tafel

Seit 2022 ist die Hamburger Tafel der Spendenempfänger des Grundeigentümer-Verband Hamburg. Dafür hat der Verband ein eigenes Spendenkonto eingerichtet, über das Sie die Hilfsorganisation unterstützen können.

#### HypoVereinsbank

**IBAN DE87 2003 0000 0000 2361 09**

Bitte geben Sie auf der Überweisung „Spende Hamburger Tafel“, Ihren Namen, Ihre Anschrift und Ihre Mitgliedsnummer an.

Weitere Informationen zur Hamburger Tafel gibt es unter [www.hamburger-tafel.de](http://www.hamburger-tafel.de)

„Too Good To Go“, mit der Restaurants, Bäckereien und Supermärkte übrig gebliebenes Essen zum Sparpreis an Selbstholer abgeben können. „Grundsätzlich begrüßen wir es natürlich, wenn weniger Lebensmittel in der Mülltonne landen, gleichwohl fehlen diese Artikel bei den Tafeln“, erklärt Hellwege. Ausgeglichen würde die Lücke zumindest zum Teil durch die Industrie. Hersteller spenden Marmelade, die farblich nicht den Qualitätsansprüchen genügt, falsch etikettierte Konserven und Joghurts, Reis und Nudeln, deren Haltbarkeitsdatum für den Supermarkt zu kurz ausfällt oder ganze Lkw-Ladungen, die verspätet im Handel eintreffen und dort nicht mehr angenommen werden. „Solche Waren lagern wir teils ein, um Touren, die nicht genug einbringen, abpuffern zu können“, führt Hellwege aus. Trotzdem reicht es immer öfter einfach nicht aus. Ende September organisierte die Hamburger Tafel deshalb eine Sammelaktion in vier Einkaufszentren, um zusätzlich Haltbares wie Nudeln, Reis, H-Milch und Konserven einzusammeln. Zahlreiche Hamburger folgten dem Aufruf und brachten insgesamt 24 Tonnen Lebensmittel in die beteiligten Shoppingcenter – so viel kam bisher an einem Tag noch nie zusammen. „Ohne die 120 Freiwilligen hätten wir diese Rekordaktion nicht stemmen können“, so Hellwege. Aber auch die Angestellten leisten bei solchen Aktionen unbezahlte Extra-Stunden. Das Tagesgeschäft wäre ohne die engagierten Ehrenamtlichen, die für die Tafel regelmäßig in die Transporter steigen, ohnehin nicht machbar. Das Team mit den roten Jacken setzt sich aus Rentnerinnen und Rentnern, Angestellten, die sich ihre Arbeitszeit flexibel einteilen können, Arbeitssuchenden und Jugendlichen im Bundesfreiwilligendienst zusammen. „Zählt man die Helfer an den Ausgabestellen mit dazu, kommen sicherlich 1.000 Menschen zusammen, alle machen einen großartigen Job“, so Hellwege.

Die Lebensmittelausgabestelle  
in der Anskar-Kirche.

Schnell die Waren sichten, aussortieren, Kisten umpacken und einladen – Giebel und Bock arbeiten routiniert und haben bei ihrer letzten Abholstation ihre anfängliche Verspätung fast wieder aufgeholt. Als sie die Schlussfuhr bei Lidl am Winterhuder Weg aufnehmen, räumt Giebel den vollen Laderaum nochmals um, damit alle Kisten mitkommen – und steuert dann direkt die Ausgabestelle der Anskar-Kirche an. Ein weiterer Transporter der Tafel steht bereits auf dem Hof, als Giebel und Bock eintreffen und von Ausgabestellenleiter Mack empfangen werden. Geschäftig geht es auch hier zu. In einem großen Raum hantieren gut 20 Helferinnen und Helfer, sie haben Tische



Foto: Bettina Brüdgen

aufgestellt und Kisten platziert, jetzt sortieren sie nach und nach Brot, Äpfel, Pflirsiche, Blumenkohl, Kartoffeln, Salat und Exotisches wie Ananas ordentlich ein. Ein Stück weiter stehen Ketchup-Flaschen, Nudeln, gestapelte Styroporboxen mit Fleisch und veganem Essen. Einige



## HAMBURG EPP IT'S BEST

Die EPPARTMENTS in der Eppendorfer Landstraße sind eine der ganz seltenen Gelegenheiten zum Kauf einer frisch sanierten Wohnung in Hamburgs schönstem Dorf – vermietet für Kapitalanleger oder frei für Eigennutzer. Auf [zk-grundinvest.de](https://www.zk-grundinvest.de) finden Sie weitere attraktive Eigentumswohnungen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



Foto: Bettina Brüdgam

Erich Giebel und Michaela Bock fahren jeden Montag 17 Haltestellen an, um Lebensmittel einzusammeln.

Wochen nach Weihnachten werden, wie jedes Jahr, dann wieder Schoko-Weihnachtsmänner in großen Mengen auf den Tischen liegen. Gespendete Blumen und Kosmetikartikel geben Helfer dann direkt am Eingang ab, wenn die Ausgabe um 15 Uhr öffnet. Bereits zwei Stunden vorher hat sich vor der Tür eine Menschentraube gebildet. „Pro Woche kommen etwa 100 bis 150 Menschen zu uns, wir haben aber weit mehr Anfragen“, berichtet Mack. Essen kann er nur an jene abgeben, die registriert sind und einen Tafel-Ausweis haben. Den erhalten Personen, die etwa Arbeitslosengeld II, eine geringe Rente und Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz beziehen.

Um 15 Uhr ist es dann so weit, die Ausgabe öffnet. Trotz des Andrangs kommt keine Hektik auf. Mack und seine Mitstreiter führen ihre Kunden einzeln von Kiste zu Kiste, damit sie in Ruhe die nötigen Lebensmittel aussuchen können. „Uns ist es wichtig, eine angenehme Atmosphäre zu schaffen“, erklärt Mack. Niemand soll drängeln oder mit einer leeren Tasche nach Hause gehen müssen. „Wir möchten nicht nur einfach Essen mitgeben, die Menschen sollen sich willkommen fühlen – und ein Stück ihrer Würde zurückerlangen.“

Bettina Brüdgam

## **Dr. O. Campe & Co.**

### **Immobilien**

seit 1935

Diplom-Kaufmann

**Dr. Matthias Jungclas**

**Ihr Spezialist für den Verkauf und die Verwaltung von Zinshäusern,  
Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in Hamburg**

**Verkauf – Verwaltung – Vermietung – Gutachten**



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





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

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



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

**Doors with purpose.**

**DALOC**

Immobilienverband  
Deutschland  
IVD Nord e.V.



Landesverband Nord



Grundeigentümer-  
Verband  
Hamburg

mit freundlicher Unterstützung von



laden ein zum

# 17. Hamburger Verwaltertag

31. Januar 2024

Handwerkskammer zu Hamburg, Holstenwall 12, 20355 Hamburg

08.30 – 09.30 Uhr	Anmeldung, Begrüßungskaffee in der Fachausstellung
09.30 – 09.40 Uhr	<b>Begrüßung</b> – RA Ulf Schelenz, Grundeigentümer-Verband Hamburg
09.40 – 10.00 Uhr	Kurze Vorstellung der einzelnen Aussteller
10.00 – 10.55 Uhr	<b>WEG-Reform 2023 (Balkonkraftwerke und virtuelle Versammlungen)</b> RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin
10.55– 11.20 Uhr	<b>Abrechnung online</b> Michael Sevenheck, Techem Energy Services GmbH, Eschborn
11.20 – 11.50 Uhr	Kaffeepause in der Fachausstellung
11.50 – 12.45 Uhr	<b>Aktuelle BGH-Rechtsprechung zur Wohnraum- und Gewerberaummieta</b> RAin Henrike Butenberg, München
12.45 – 13.45 Uhr	Mittagsimbiss in der Fachausstellung
13.45 – 14.40 Uhr	<b>Modernisierung in Zeiten des Klimawandels: Herausforderungen für Verwalter und Immobilieneigentümer</b> Peter-M. Friemert, ZEBAU GmbH Hamburg
14.40 – 15.35 Uhr	<b>Vorbereitung und Finanzierung größerer Sanierungsmaßnahmen einschließlich WEG-Kredit und Fördermitteln – Der Verwalter als „Jongleur der vielen Player“</b> RA Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Hamburg
15.35 – 16.05 Uhr	Kaffeepause in der Fachausstellung
16.05 – 17.00 Uhr	<b>Rechtsprechungs-Update WEG – Neue Urteile und Tendenzen</b> RA Rüdiger Fritsch, Solingen

(Programmänderungen/Verschiebungen behalten wir uns vor.)

Die Veranstaltung endet ca. um 17 Uhr

Diese Veranstaltung ist als Fortbildung anerkannt i. S. v. § 34 c Abs. 2 a der Gewerbeordnung i. V. m. § 15 b der Makler- und Bauträgerverordnung, Anlage 1 zur MaBV, und wird mit 4 Stunden und 40 Minuten bescheinigt.

**Kosten:** 119 Euro bei Anmeldung bis 30.11.2023  
135 Euro bei späterer Anmeldung. (inkl. Getränke und Mittagsimbiss)  
(Anmeldeschluss: 19. Januar 2024)

**Anmeldung:** Grundeigentümer-Verband Hamburg,  
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg  
Fax: 040/309 672-44, Telefon: 040/309 672-0  
E-Mail: [info@grundeigentuemerverband.de](mailto:info@grundeigentuemerverband.de)

Bitte überweisen Sie den Betrag erst nach Erhalt der Rechnung/Bestätigung.

## Wohnraumversorgung in Hamburg

# Vermietung an Menschen in Not

Freie und Hansestadt Hamburg unterstützt mit Rat, Tat und Geld

In Hamburg suchen 13.500 Haushalte dringend ein neues Zuhause. Zu den sogenannten vordringlich Wohnungssuchenden zählen Familien, Paare oder Single-Haushalte, die beispielsweise in öffentlich-rechtlichen Unterkünften oder in zu klein beziehungsweise zu teuer gewordenen Wohnungen leben sowie deutsche Staatsbürger, Geflüchtete mit gesichertem Aufenthalt und Menschen mit schwierigen sozialen Biografien, einer Behinderung oder einer chronischen Erkrankung. Sie alle benötigen bei der Wohnungssuche auf dem Hamburger Wohnungsmarkt Unterstützung, weil sie es aus eigener Kraft nicht schaffen, eine geeignete Wohnung für sich zu finden.

Besonders die Situation in den öffentlich-rechtlichen Unterbringungen spitzt sich aktuell dramatisch zu. Der Krieg in der Ukraine hat tausende von geflüchteten Menschen innerhalb kürzester Zeit nach Hamburg geführt, wo sie Schutz und Unterkunft erhalten. Für die Freie und Hansestadt ist dies selbstverständlich, doch die Aufnahme der Geflüchteten stellt die bestehenden Unterbringungssysteme vor enorme Herausforderungen. Es müssen Notlösungen gefunden werden, um insbesondere auch in den kommenden Wintermonaten eine Unterbringung zu gewährleisten. Die dramatische Situation könnte sich entspannen, wenn wohnberechtigte Haushalte aus öffentlich-rechtlicher Unterbringung, die auf der Wohnungssuche bisher noch leer ausgegangen sind, tatsächlich eine passende Wohnung für sich finden. Um dies zu erreichen, benötigt die Freie

und Hansestadt Hamburg die Unterstützung von Vermieterinnen und Vermietern.

Im Gegenzug unterstützt die Stadt Hamburg Vermieterinnen und Vermieter auf vielfältige Weise dabei, Menschen aus Notlagen mit Wohnraum zu versorgen. Wie die (finanzielle) Unterstützung im Detail aussieht und wo die Chancen und Risiken einer Vermietung an vordringlich Wohnungssuchende liegen, erläutert die Sozialbehörde gemeinsam mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen am 17. November 2023 beim Informationsforum „Tag der Wohnraumversorgung“ von 11 bis 16 Uhr im Haus der Patriotischen Gesellschaft in Hamburg. Die Teilnahme am Forum ist kostenfrei und eine Anmeldung ist nicht erforderlich. Für das leibliche Wohl ist gesorgt.

Nina Kollar

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

**Informationsforum Tag der Wohnraumversorgung am 17. November 2023 von 11 bis 16 Uhr im Haus der Patriotischen Gesellschaft (Trostbrücke 4, 20457 Hamburg)**

**Programm:**

- 11 Uhr Grußwort der Staatsrätin Petra Lotzkat
- 12 Uhr Expertenrunde: Rund um das Mietverhältnis
- 13 Uhr Aktuelle Stunde: Bericht aus der Praxis von Vermietern für Vermieter
- 14 Uhr Expertenrunde: Was habe ich von einer Vermietung an einen Haushalt in Notlage?
- 15 Uhr Aktuelle Stunde: Bericht aus der Praxis von sozialen Trägern
- 16 Uhr Verabschiedung durch Staatsrätin Monika Thomas



**WIR FÖRDERN  
 HAMBURGS ZUKUNFT.  
 UND DAS BEREITS  
 SEIT 70 JAHREN.**

Profitieren Sie jetzt von unseren vielfältigen Förderprogrammen in den Bereichen Wohnraum, Wirtschaft, Klimaschutz und Innovation.

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

**70** JAHRE  
 HAMBURGS FÖRDERBANK  
 FEIERT JUBILÄUM

**IFB  
 HAMBURG**  
 Hamburgische  
 Investitions- und  
 Förderbank

# Gebäudeenergiegesetz

Das müssen Eigentümer ab 2024 beim Heizen beachten

**A**m 1. Januar 2024 tritt die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Kraft. Das sogenannte Heizungsgesetz soll den Umstieg auf klimafreundliche Heizungen einleiten. Neu installierte Heizungen müssen zukünftig ihre Wärme zu mindestens 65 Prozent aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme bereitstellen. Doch zunächst gilt die Pflicht nur für Neubaugebiete.

Für Bestandsgebäude und Neubauten in Baulücken wird die 65-Prozent-Vorgabe erst dann wirksam, wenn die Stadt oder Gemeinde ihre kommunale Wärmeplanung vorgelegt hat. Hier die wesentlichen Regelungen:

## Kein Betriebsverbot für funktionierende Heizungen

Das neue Gesetz beinhaltet keine neue Pflicht zum Austausch funktionierender Heizungen – mit Ausnahme des bestehenden Betriebsverbots für 30 Jahre alte Standardheizkessel.

Spätestens bis Ende 2044 müssen jedoch alle mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizungen stillgelegt werden, wenn sie nicht mit Biomasse oder Wasserstoff weiterbetrieben werden können.

## Einbau fossiler Heizungen weiterhin möglich

Bis zum Vorliegen kommunaler Wärmepläne dürfen in bestehenden Gebäuden alle bisher erlaubten Heizungen weiterhin eingebaut werden. Allerdings müssen diese ab 2029 anteilig mit 15 Prozent, ab 2035 mit 30 Prozent und ab 2040 mit 60 Prozent Biomasse oder Wasserstoff betrieben werden. Das gilt auch für Ölheizungen über das Jahr 2026 hinaus. Das bisherige Einbauverbot für Ölheizungen wurde aufgehoben, da Ölheizungen mit E-Fuels als Alternative zum Heizöl betrieben werden können.

## Beratung vor Heizungseinbau wird Pflicht

Allerdings müssen sich Eigentümer vor Einbau einer neuen Heizung, die mit festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben wird, von einer fachkundigen

Person – wie etwa dem Handwerksunternehmen oder Bezirksschornsteinfeger – beraten lassen.

Insbesondere sollen Hauseigentümer über steigende Betriebskosten infolge der CO<sub>2</sub>-Bepreisung fossiler Brennstoffe und der zu erwartenden Preisentwicklung bei Biomasse und Wasserstoff aufgeklärt und zu alternativen Lösungen beraten werden. Zudem soll auf die möglichen Auswirkungen der Wärmeplanung hingewiesen werden.

## Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energien wird mit Wärmeplanung verbindlich

Nach Vorliegen eines kommunalen Wärmeplans müssen Eigentümer die Anforderungen zur Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energien beim Einbau einer neuen Heizung erfüllen. In Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern wird die Pflicht nach dem 30. Juni 2026 verbindlich, in Gemeinden mit bis zu 100.000 Einwohnern gilt sie erst nach dem 30. Juni 2028. Liegt ein Wärmeplan früher vor, wird der Einbau von Heizungen mit 65 Prozent erneuerbaren Energien nicht automatisch verpflichtend. Erst wenn die Kommune eine gesonderte Entscheidung zur Ausweisung von Wasserstoff- oder Wärmenetzgebieten fällt, wird die Pflicht einen Monat nach Bekanntgabe dieser Entscheidung verbindlich.

## Verschiedene Erfüllungsoptionen sind möglich

Um ein Gebäude mit dem vorgeschriebenen Anteil von 65 Prozent erneuerbaren Energien zu beheizen, kommen verschiedene pauschale Erfüllungsoptionen infrage:

- Anschluss an ein Wärmenetz
- Einbau einer Wärmepumpe mit Wärmequelle Luft, Erdreich oder Wasser
- Einbau einer Biomasseheizung auf Basis fester oder flüssiger Biomasse
- Einbau einer Gasheizung unter Nutzung von grünen Gasen oder Wasserstoff
- Einbau einer Hybridheizung (Kombination aus fossilen und erneuerbaren Energien)



**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**

**Baumgutachten: für Anträge zur Baumfällung, Wertermittlung, Baumschutz, Gartengutachten**

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

**Anzeigenschluss**  
**HAMBURGER GRUNDEIGENTUM**  
**12/2023: 05.11.2023**  
Anzeigenannahme: elbbüro,  
Stefanie Hoffmann,  
Tel. (040) 33 48 57 11,  
E-Mail: s\_hoffmann@elbbuero.com

**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

- Einbau einer Stromdirektheizung in gut gedämmten Häusern sowie in Ein- und Zweifamilienhäusern, wenn der Eigentümer selbst darin wohnt

### Übergangsfristen bei Anschluss an ein Wärme- oder Wasserstoffnetz

Auch wenn die kommunale Wärmeplanung vorliegt und ein Wärme- oder Wasserstoffnetz für das entsprechende Gebiet vorsieht, ist per se noch kein Anschluss des Gebäudes vor Ort an das Netz möglich. Das neue GEG sieht bis zum endgültigen Anschluss Übergangsfristen vor, in denen Eigentümer eine Heizungsanlage ohne Einhaltung der 65-Prozent-Vorgabe einbauen und betreiben dürfen.

### Allgemeine Übergangsfristen

Bei einem Heizungsaustausch kann höchstens für fünf Jahre übergangsweise eine andere Heizung eingebaut werden, die nicht auf 65 Prozent erneuerbaren Energien basiert. Bei Gasetagenheizungen oder Einzelöfen muss der Eigentümer oder die Wohneigentümergeinschaft (GdWE) innerhalb von fünf Jahren nach Ausfall des ersten Gerätes entscheiden, ob weiterhin dezentral oder zukünftig zentral geheizt werden soll. Für die Umstellung auf eine Zentralheizung hat der Eigentümer beziehungsweise

die GdWE weitere acht Jahre Zeit. Anderenfalls muss jedes neu eingebaute Gerät die 65-Prozent-Vorgabe erfüllen. Hierfür kämen dann der Betrieb einer Gastherme mit Biomethan beziehungsweise Wasserstoff oder die Umstellung auf Luft-Luft-Wärmepumpen (sogenannte Klima-Splitgeräte) infrage.

### Ausnahmen

Eine Befreiung von diesen Pflichten ist auf Antrag durch die zuständige Behörde möglich, wenn die Anforderungen durch andere als im GEG vorgesehene Maßnahmen im gleichen Umfang erreicht werden oder im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen.

Ebenso dürfen alle vor dem 19. April 2023 (Datum des Kabinettsbeschlusses) bestellten Heizungen noch bis zum Ablauf des 1. Oktober 2024 nach altem Recht eingebaut und betrieben werden.

### Ordnungswidrigkeit und Bußgeld

Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger ist verpflichtet, nunmehr auch die Einhaltung der neuen gesetzlichen Anforderungen zu prüfen. Ein Verstoß gegen die neuen Pflichten gilt als Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld von bis zu 5.000 Euro bestraft werden kann.



**Wir finden aus über 300 Baufinanzierern die beste Finanzierung mit den besten Zinsen – selbst wenn sie nicht von uns ist. Schnell und einfach mit dem Haspa BaufinanzFinder.**



Jetzt Beratung vereinbaren:  
[haspa.de/baufinanzfinder](https://haspa.de/baufinanzfinder)

**Meine Bank heißt Haspa.**

 **Haspa**  
Hamburger Sparkasse

**Passgenau finanziert.  
Nach Vergleich mit dem  
Haspa BaufinanzFinder.**

# Gasetagenheizung

## Sonderregelungen für Wohnungseigentümergeinschaften

**A**uch Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (GdWE) müssen sich über ihre künftige Wärmeversorgung Gedanken machen.

### Mitteilungspflichten der Schornsteinfeger

GdWE mit mindestens einer Gasetagenheizung müssen bis zum 31. Dezember 2024 vom Schornsteinfeger Informationen insbesondere über die Art, das Alter, die Funktionstüchtigkeit und die Nennwärmeleistung der Anlage einfordern. Der Bezirksschornsteinfeger muss die gewünschten Informationen innerhalb von sechs Monaten vorlegen.

### Mitteilungspflichten der Eigentümer

Ebenfalls bis zum 31. Dezember 2024 muss die GdWE bei den Nutzern einer Etagenheizung insbesondere den

Zustand der Heizungsanlage, sämtliche Modifikationen sowie Ausstattungen zur Effizienzsteigerung abfragen. Diese Informationen müssen die Wohnungseigentümer innerhalb von sechs Monaten erteilen. Diese Auskünfte und die Informationen des Schornsteinfegers muss die GdWE den Wohnungseigentümern innerhalb weiterer drei Monate zur Verfügung stellen.

### Einberufung einer Eigentümerversammlung durch den Verwalter

Sobald die erste Etagenheizung ausgetauscht und eine andere eingebaut oder aufgestellt wurde, muss der Verwalter unverzüglich die Wohnungseigentümerversammlung einberufen. Die Wohnungseigentümer haben innerhalb von fünf Jahren darüber zu beschließen, wie die gesetzlichen Anforderungen aus dem GEG erfüllt werden können.

### Umstellung auf Zentralheizung

Grundsätzlich muss innerhalb von fünf Jahren nach dem Ausfall der ersten Gasetagenheizung eine Heizungsanlage eingebaut werden, die den gesetzlichen Vorschriften entspricht. Fällt die Wahl auf eine zentrale Heizungsanlage, verlängert sich diese Frist um den Zeitraum bis zur Fertigstellung der Anlage, längstens jedoch um acht auf 13 Jahre.

### Beibehaltung der Etagenheizung

Die GdWE kann mit zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile jedoch auch beschließen, eine oder mehrere Etagenheizungen beizubehalten. Hierbei müssen dann aber fünf Jahre nach Ausfall der ersten Etagenheizung alle weiterbetriebenen Etagenheizungen der 65-Prozent-Regelung entsprechen.

### Kosten werden nach Miteigentumsanteilen umgelegt

Das GEG sieht vor, dass die Kosten für den Anschluss an eine zentrale Heizungsanlage nach den Miteigentumsanteilen umgelegt werden. Diese Regelung weicht dabei maßgeblich vom Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ab. Über die Aufteilung der finanziellen Aufwendungen, die durch notwendige Maßnahmen im Sondereigentum entstehen, können die Wohnungseigentümer per Beschluss entscheiden.

– Anzeige –

### NEU: Kanäle fräsen für eine Fußbodenheizung



Eine Fußbodenheizung bietet viele Vorteile: Sie sorgt für eine angenehme Wärme im Raum, spart Energie und erhöht den Wert einer Immobilie. **Die gute Nachricht: Durch das Fräsen in den vorhandenen Estrich kann eine Fußbodenheizung auch nachträglich noch problemlos eingebaut werden.**

Dabei werden mit speziellen Maschinen in Kombination von Profiabsauganlagen Nuten in den Estrich gefräst, in welche dann die Heizrohre verlegt werden. **Das Fräsen hat mehrere Vorteile: Es ist schnell, sauber und nahezu staubfrei und die Wärme ist schnell da, wo sie hin soll. Außerdem bleibt die Raumhöhe erhalten.**

#### Vorteile für Sie:

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

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

Rufen Sie uns gern an, um Einzelheiten zu klären und ein individuelles Angebot für Ihre Fußböden zu erhalten.

#### FISCHER Abdichtung & Sanierung

Telefon: 04123-9365661 · Mobil: 0151-581 778 42  
Mail: Fischer.Abdichtungstechnik@gmail.com

Julia Wagner

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

## WEG-Modernisierung

# Hilfe bei der Finanzierung

IFB Hamburg bietet ein vereinfachtes Darlehensverfahren an

**D**ie gesetzlichen Vorgaben zur Gebäudesanierung sind nicht nur für Hauseigentümer mit hohen Kosten verbunden. Auch Gemeinschaften der Wohnungseigentümer stehen mitunter vor großen finanziellen Herausforderungen, wenn es um die energetische Sanierung und Ertüchtigung ihrer Immobilie geht. Das liegt daran, dass Sanierungsmaßnahmen trotz der attraktiven Zuschüsse des Bundes und der Stadt Hamburg für gewöhnlich nur realisiert werden können, wenn die Wohnungseigentümer einen hohen finanziellen Eigenanteil erbringen. Zudem müssen Gemeinschaften der Wohnungseigentümer bei der Realisierung von Sanierungsmaßnahmen in Vorleistung treten und abzüglich etwaiger Rücklagen eine Sonderumlage beschließen. Um Wohnungseigentümer finanziell zu unterstützen, bietet die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) den in Hamburg lebenden Gemeinschaften ein vereinfachtes Darlehensverfahren an. Das Programm „WEGfinanz“ versetzt Eigentümer in die Lage, ihren jeweiligen Anteil an den Kosten zu leisten, wobei jeder Eigentümer individuell entscheiden kann, ob und in welcher Höhe er das Darlehen in Anspruch nehmen möchte. „WEGfinanz“ sieht für die Umsetzung von energetischen Sanierungsmaßnahmen eine Darlehenssumme von bis zu 35.000 Euro je Wohnungseigentümer vor. Eine detaillierte Bonitätsprüfung erfolgt nicht und die Darlehensschuld wird nicht ins Grundbuch eingetragen. Zudem haftet jeder Eigentümer jeweils nur für seinen individuellen Darlehenswunsch, es erfolgt demnach keine Gesamthaftung der Gemeinschaft. Wohnungseigentümer, die ihren Anteil an den Sanierungskosten aus eigener Tasche zahlen können, gehen somit keinerlei Darlehensverpflichtungen ein. Das Programm „WEGfinanz“ kann mit allen Zuschüssen des Bundes und der Stadt Hamburg kombiniert und beantragt werden. Auf diese Weise profitieren die Gemeinschaften der Wohnungseigentümer von den energetischen Anreizprogrammen in Form von nicht rückzahlbaren Zuschüssen und einem schnellen und unkomplizierten Darlehensangebot.

Die IFB Hamburg steht interessierten Eigentümergemeinschaften beratend zur Seite, wenn es um die Themen Zuschüsse und Darlehen geht, und erörtert zusammen mit der Hausverwaltung, dem Ingenieurbüro und dem Energieberater die unterschiedlichen Fördermöglichkeiten des Bundes und der Stadt Hamburg. Bei Bedarf nimmt die IFB Hamburg auch an der Eigentümerversammlung teil und stellt Informationen zur Verfügung.



Weitere Informationen erhalten Eigentümer unter [www.ifbhh.de](http://www.ifbhh.de) im Bereich Privatkunden unter Eigenheim modernisieren/Gemeinschaftlich modernisieren.

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg

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

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

## Wie viel ist meine Immobilie wert?

Scannen Sie den nebenstehenden QR-Code oder besuchen unsere Internetseite ([www.kielpinski-immobilien.de/wertermittlung](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



**STURM IMMOBILIEN**  
VERWALTUNG BESONDERER IMMOBILIEN

Neuer Wall 26 - 28 · 20354 Hamburg  
Tel. 040 - 430 03 07 · [www.sturm.immobilien](http://www.sturm.immobilien)



Otto Ernst Carl  
**Gauger - Stiftung**  
**Weihnachtszuwendung**

Die vom Grundeigentümer-Verband Hamburg betreute Otto Ernst Carl Gauger Stiftung unterstützt ältere bedürftige Grundeigentümer auch in diesem Jahr wieder mit einer Weihnachtszuwendung in Höhe von 400 Euro.

**Voraussetzungen:**

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

Richten Sie Ihren Antrag bitte bis Freitag, den 8. Dezember 2023, schriftlich an: Otto Ernst Carl Gauger Stiftung, Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg.

Bitte fügen Sie dem Antrag unbedingt Kopien von Renten- oder Einkommenssteuerbescheiden bei und versichern Sie verbindlich, dass Sie sämtliche der genannten Voraussetzungen erfüllen. Außerdem benötigen wir Ihre Bankverbindung und Ihre vollständige Anschrift. Bei erfolgreicher Antragsstellung werden wir die Überweisung an die Berechtigten ohne vorherige Mitteilung vornehmen.

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

## Büroraum in Hamburg-Mitte gesucht

Der Verein „Feine Ukraine e.V.“ sucht für die Beratung von Geflüchteten aus der Ukraine zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen kleinen Büroraum zur Miete.

Benötigt wird ein etwa 30 Quadratmeter großer Raum in Hamburg-Mitte, der Platz für mehrere Arbeitsplätze bietet und in dem auch Spielenachmittage oder Gruppentreffen durchgeführt werden können. Der Raum sollte mit einer Toilette ausgestattet sein und idealerweise über einen separaten Eingang mit einer Klingel verfügen. Barrierefreiheit und eine kleine Teeküche wären wünschenswert, sind aber kein Muss. Aufgrund der Fördermittel kommen zurzeit nur Räumlichkeiten in Hamburg-Mitte in Betracht. Der Verein ist an einem Mietverhältnis interessiert, könnte die Räumlichkeiten aber auch als Sachspende entgegennehmen.

Bei Interesse an einem Mietverhältnis können Sie sich gerne direkt mit dem Verein in Verbindung setzen.

**Kontakt:**

Verein der deutsch-ukrainischen Zusammenarbeit „Feine Ukraine“ e.V.  
Redingskamp 101 E  
22523 Hamburg  
Telefon: (040) 572 419 95  
E-Mail: [verein@feineukraine.de](mailto:verein@feineukraine.de)

**Rissen: Vortragsveranstaltung**

**Termin:** Mittwoch, den 8. November 2023 um 18 Uhr

**Ort:** ASB Ortsverband Hamburg-West e.V. (Rissener Dorfstraße 40, 22559 Hamburg)

**Vortragsthema:** Schimmel in Gebäuden – Rechtsprobleme im Fokus

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

**Sonstiges:** Im Anschluss an den Vortrag können Fragen gestellt oder anliegende örtliche Probleme behandelt werden. Die Teilnahme an der Veranstaltung ist kostenfrei, eine Anmeldung ist nicht erforderlich. Getränke stehen wie immer kostenlos zur Verfügung.

**Altona, Elbvororte: Vortragsveranstaltung**

**Termin:** Montag, den 20. November 2023 um 18 Uhr

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

**Vortragsthema:** Richtig vererben, richtig verschenken

**Referentin:** Rechtsanwältin Kathrin Loose (Fachanwältin für Erbrecht)

**Sonstiges:** Die Teilnahme an der Veranstaltung ist kostenfrei, eine Anmeldung ist nicht erforderlich

**Hamburger Wohnungseigentümer-Verein: Vortragsveranstaltung**

**Termin:** Donnerstag, den 7. Dezember 2023 um 18 Uhr

**Ort:** Haus der Patriotischen Gesellschaft Hamburg, „Reimarus-Saal“ (Trostbrücke 4–6, 20457 Hamburg)

**Vortragsthema:** Die Möglichkeiten des Zutritts zum Sondereigentum – Ansprüche gegen Eigentümer, Mieter und andere Nutzer

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

**Sonstiges:** Im Anschluss an den Vortrag beantworten die Rechtsanwälte Kathrin Loose, Torsten Flomm, Jürgen Steiner und Ulf Schelenz Fragen zum Wohnungseigentum. Die Teilnahme an der Veranstaltung ist kostenfrei, eine Anmeldung ist nicht erforderlich.

**Ausführliche Informationen zu den Veranstaltungen**

finden Sie auf

[www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)  
in der Rubrik „Veranstaltungen“.

Partner der  
Immobilienwirtschaft

Anzeige

**Beim Kabelanschluss ändert sich was**

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

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

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



**Vorteil TV-Empfang über Kabelanschluss**

- Kein Internet-Anschluss notwendig
- Ohne zusätzliche Hardware möglich

**Neu bei Vodafone**

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

**Das spricht für den Wechsel in die Versorgungsvereinbarung**

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

**Gute Gründe für die Fortführung des Mehrnutzervertrags**

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

Sie möchten mehr erfahren? Weitere Infos finden Sie online unter [vodafone.de/iw/tkg](http://vodafone.de/iw/tkg)

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

Stand: Oktober 2023

## 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



### Einbruchschutz für Haus- und Grundeigentümer

Von Dr. Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2022, ISBN: 978-3-96434-030-6

Die Broschüre ist für Vermieter, Haus- und Wohnungseigentümer, Beiräte, WEG-Verwalter, Gerichte und für alle rechtsberatenden Berufe gemacht.

Beleuchtet werden rechtliche Aspekte

des Einbruchschutzes in Mehrfamilienhäusern sowie auf Grundstücken. Die Betrachtungen fächern sich auf in mietrechtliche, wohnungseigentumsrechtliche und nachbarrechtliche Blickwinkel einschließlich steuerlicher und versicherungstechnischer Hinweise. Technische Anregungen und Strategien zur Einbruchverhütung sowie zum Erkennen vorhandener Einbruchgefahren runden die Darstellung ab.

**Preis: 12,95 Euro**

### Steuern sparen ... für Hausbesitzer

Von Hagen Prühs, 8. Auflage, ISBN 978-3-936623-72-7  
Dieser Ratgeber informiert nicht nur darüber, welche Einnahmen Vermieter versteuern müssen, sondern auch darüber, was sie steuerlich absetzen können, und zwar auch schon anlässlich des Erwerbs oder der Errichtung einer

Immobilie bzw. im Zusammenhang mit ihrer Finanzierung. Der Autor kleidet seine Steuergestaltungshinweise in ein lesefreundliches ABC, das 100 Steuertipps umfasst und einen schnellen Zugriff auf die gewünschten Informationen ermöglicht. Die 8. Auflage berücksichtigt die Gesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltungsanweisungen bis zum 1. Februar 2021.

**Preis: 29,80 Euro**

### Schimmelpilz und Mietrecht

Von Prof. Jürgen Ulrich und Tim Treude, 2. überarbeitete und erweiterte Auflage 2020, ISBN 978-3-96434-009-2  
Die in dieser Broschüre gelieferten Darstellungen richten sich an in mietrechtliche Streitigkeiten um Schimmelpilzvorkommnisse involvierte Personen, mithin konkret an Mieter und die Vermieter, ihre Berater und Bevollmächtigten sowie eingeschaltete Gutachter und Sachverständige.

**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 Familie J.

Über eine Kirchengemeinde haben das Ehepaar J. und die ehrenamtliche Wohnungslotsin Frau S. sich kennengelernt. Herr J. engagiert sich selbst ehrenamtlich für Bedürftige, beispielsweise in der Kleiderkammer und als Hausmeister in der Kirchengemeinde. Für ihn ist dies eine Selbstverständlichkeit, auch wenn das Ehepaar aus dem Iran erst seit fünf Jahren in Deutschland ist. Zudem ist Herr J. aufgrund seiner Berufserfahrung im Renovierungssektor handwerklich sehr geschickt und hilft in der Gemeinde gern, wo er kann. Durch sein Engagement fielen er und seine Frau, die im Iran einen Studienabschluss erwarb, der Wohnungslotsin Frau S. von Anfang an auf und sie unterstützt seitdem das Ehepaar bei den unterschiedlichen Alltags Herausforderungen, wie zum Beispiel der Wohnungssuche. Wichtige Bezugspersonen sind außerdem die beiden erwachsenen Kinder der Mittfünfziger, die jedoch bereits ihr eigenes Leben leben.

Besonderen Gefallen haben Frau und Herr J. an den Stadtteilen Allermöhe und Bergedorf gefunden. Hier leben Freunde der Familie und ihnen gefällt die ländliche Umgebung sehr gut. Um eine Chance auf eine Wohnung zu haben, möchte die Familie ihre Suche jedoch nicht auf wenige Stadtteile begrenzen, sondern würde sich im gesamten Stadtgebiet über ein Angebot freuen. Wegen

schmerzhafter Knieprobleme von Frau J. kommen jedoch nur Wohnungen bis maximal zur ersten Etage oder in Häusern mit Aufzug in Frage. Wenn eine Wohnung gefunden werden kann, steht Frau S. als ehrenamtliche, geschulte Wohnungslotsin den Vermietenden gern als zusätzliche Ansprechperson zur Verfügung. Darüber hinaus bleibt die Wohnbrücke Hamburg im laufenden Mietverhältnis im Bedarfsfall ansprechbar.

Haben Sie eine freie Wohnung ab 1,5 Zimmern mit einer Miete von maximal 758 Euro bruttokalt in Hamburg und würden den 2-Personen-Haushalt gern kennenlernen? Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchtgeschichte passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



**Wohnbrücke Hamburg  
Koordinierungsstelle**

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

1

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

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

**Themen (Auszug):**

- Heizung kaputt, welche neue Heizung darf ich noch einbauen?
- Erläuterung der neuen Vorschriften des GEG und des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes
- Technische Umsetzung in verschiedenen Gebäudesystemen

- Liegt eine Modernisierung vor und ist eine Mieterhöhung möglich?
- Abzug beim Austausch älterer Heizungen

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

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

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

2

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

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

**Themen:**

- Gärten: Hecken- und Pflanzenhöhe, Überhang und Überwuchs
- Grenzen: Einfriedungen, gemeinsame Grenzanlagen

- Immissionen: Lärm, Blätter, Laub, Verschattung
- Konfliktvermeidung und Mediation

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

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

3

## Online-Seminar: Aktuelle Rechtsfragen rund um die 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

4

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

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

**Themen:**

- Abschluss von Mietverträgen für Wohnraum
- Betriebskostenabrechnung

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

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

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

5

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

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

**Themen:**

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

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

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

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

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

6

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

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

**Themen:**

- Beendigung von Wohnraummietverhältnissen
- Hausverwaltung und Steuerrecht

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

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

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

7

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

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

**Themen:**

- Definition „vorübergehender Gebrauch“
- Abgrenzung zum Zeitmietvertrag gem. § 575 BGB
- Kündigungsschutz?
- Welche Miete ist erlaubt? Gilt die Mietpreisbremse?

- Die möblierte Vermietung
- Wann liegt eine Zweckentfremdung vor?
- Gewerbliche Vermietung innerhalb einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer?

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

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

8

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

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

**Themen (Auszug):**

- Anforderungen an (privilegierte) bauliche Veränderungen
- Grenzen der Umgestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums
- Besonderheiten bei Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen

- „Rückbau“ alter Anlagen
- Praktische Umsetzung von „Klimamaßnahmen“ in der GdWE

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

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

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

Anmeldungen nur online unter:

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

## 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. Tipps zum Umgang mit dieser Aufgabe liefert der Ratgeber ebenfalls und bietet wie in den Voraufgaben allen Vermietern Unterstützung bei der Umlage der Betriebskosten.

**Bestellung:**

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

**T** 030-2 02 16-204

**F** 030-2 02 16-580

mail@hausundgrundverlag.info

www.hausundgrundverlag.info



## Weihnachtsmärchen 2023

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



Illustration: Kirsten Petersen

### „Rumpelstilzchen“

Ein armer Müller behauptet, dass seine Tochter Stroh zu Gold spinnen kann. In Wahrheit besitzt sie diese Fähigkeit gar nicht. Als die Müllerstochter auf Wunsch des Königs über Nacht Stroh in Gold verwandeln soll, taucht ein kleines Männlein auf, das ihr hilft. Als Bezahlung bekommt es die Kette des Mädchens. Der König ist begeistert, als er am nächsten Tag den Reichtum sieht. Prompt soll das Mädchen noch einmal Stroh zu Gold spinnen. Und wieder steht ihr das Männlein zur Seite und erhält zum Dank den Ring der jungen Frau. Als sie jedoch zum dritten Mal ihre Künste beweisen soll, hat sie nichts mehr, was sie ihrem seltsamen Helfer geben könnte. Dennoch hilft ihr das Männlein, verlangt dafür aber einen hohen Preis: ihr erstes Kind. Einziger Ausweg: Sie errät den Namen des Männleins. Herausforderung angenommen!

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

1. Vorstellung: Sonnabend, den 25. November 2022 um 11 Uhr
2. Vorstellung: Sonnabend, den 25. November 2022 um 13.30 Uhr
3. Vorstellung: Sonnabend, den 25. November 2022 um 16 Uhr

Mehr Informationen unter:



Preis der Märchenkarten\*: 17 Euro (sichtbehinderte Plätze 15 Euro).

Die Karten können ausschließlich im Online-Shop auf unserer Webseite [www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de) erworben werden. Nach Abschluss der Bestellung erhalten Sie die Karten online als PDF-Dokument zum Ausdrucken beziehungsweise als mobiles Ticket.

Es findet kein Verkauf in unserer Geschäftsstelle statt. Auch eine telefonische Bestellung oder Reservierung ist nicht möglich.

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

\* gekaufte Karten können leider nicht zurückgenommen werden.

# Fragen und Antworten

**?** Mir ist bekannt, dass Mieter in manchen Fällen die Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung einzelner Zimmer ihrer Wohnung verlangen können. Ich habe einen Mieter, der berufsbedingt einige Monate ins Ausland ziehen wird und mich deshalb um die Erlaubnis zur Untervermietung gebeten hat. Da mein Mieter aber nur eine Einzimmerwohnung hat, frage ich mich, ob ich in diesem Fall die Erlaubnis erteilen muss.

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 13. September 2023 (VIII ZR 109/22) entschieden, dass auch der Mieter einer Einzimmerwohnung einen Teil des Wohnraums an Dritte untervermieten darf, wenn der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung hat und er den Gewahrsam an der Wohnung nicht vollständig aufgibt. Ein berechtigtes Interesse an einer Untervermietung ist bei einem Auslandsaufenthalt für einige Monate regelmäßig gegeben. Den Gewahrsam an der Wohnung gibt der Mieter während des Auslandsaufenthaltes nach oben genannter Entscheidung dann nicht auf, wenn er persönliche Gegenstände in der Wohnung zurücklässt, die seiner alleinigen Nutzung vorbehalten bleiben sollen und er einen Wohnungsschlüssel behält. In einem derartigen Fall kann deshalb auch der Mieter einer Einzimmerwohnung die Erlaubnis zur teilweisen Untervermietung von seinem Vermieter verlangen.

**?** Meine Mieterin vermietet mit meiner Genehmigung ein Zimmer an einen Untermieter. Letztes Wochenende hat der Untermieter eine laute Party gefeiert und dabei mehrere Schäden an und in der Wohnung verursacht. Als ich ihm Schadenersatzansprüche androhte, teilte er mir mit, dass bei ihm nichts zu holen sei. Habe ich eigentlich auch Ansprüche gegen meine Mieterin? In § 540 Absatz 2 BGB ist geregelt, dass ein Mieter für das Verhalten seines Unter Vermieters beim Gebrauch der Mietsache gegenüber dem Vermieter haftet. Wenn also der Untermieter das Mietobjekt vorsätzlich oder fahrlässig beschädigt, kann der Vermieter grundsätzlich auch seinen Mieter auf Schadenersatz in Anspruch nehmen. Auch bei Störungen des Hausfriedens kann sich der Vermieter an seinen Mieter wenden und Unterlassung der Störungen verlangen. Dies gilt nicht nur bei ungenehmigter Untervermietung, sondern auch dann, wenn der Vermieter die Untervermietung an diesen Untermieter genehmigt hat.

**?** Ich habe einem Mieter vor einiger Zeit die Genehmigung zur Untervermietung eines Zimmers seiner Wohnung erteilt. Nachdem dort ein netter Untermieter für einige Monate gewohnt hat, habe ich jetzt festgestellt, dass er das Zimmer über Airbnb zur Vermietung anbietet. Darf er das eigentlich?

Mit Urteil vom 8. Januar 2014 hat der Bundesgerichtshof (VIII ZR 210/13) entschieden, dass ein Mieter ohne besondere Anhaltspunkte nicht davon ausgehen kann, dass eine vom Vermieter erteilte Erlaubnis zur Untervermietung auch die Erlaubnis für eine tageweise Vermietung an Touristen umfasst. Nach Ansicht des Gerichts bedeutet Untervermietung in der Regel, dass der Mieter die Wohnung oder einen Teil davon einem Dritten auf unbestimmte Zeit oder für einen befristeten Zeitraum, jedenfalls aber für eine gewisse Dauer, überlässt. Davon unterscheidet sich die kurzfristige Überlassung an Touristen, so dass die tageweise Überlassung kein Fall der Untervermietung sei. Da Sie lediglich eine Erlaubnis zur Untervermietung erteilt haben, können Sie Ihrem Mieter die kurzfristige Vermietung über Airbnb untersagen.

## Weil Energie kostbar ist – genau wie meine Zeit.

Die ista Heizkostenabrechnung hilft, den Energieverbrauch im Blick zu behalten und zu reduzieren – einfach und komfortabel.

- Rechtskonforme Abrechnung
- Fernablesung per Funk
- Monatliche Verbrauchsinformation
- Digitale Immobilienverwaltung



[ista.de/heizkostenabrechnung](https://www.ista.de/heizkostenabrechnung)

**ista**  
SWITCH to SMART

Rechtsschutz

# Tierischer Ärger

Wie ROLAND Rechtsschutz Vermieter finanziell absichert

**D**er Grundeigentümer-Verband Hamburg bietet seinen Mitgliedern in Kooperation mit ROLAND Rechtsschutz ein umfangreiches und maßgeschneidertes Rechtsschutz-Paket zu besonders günstigen Konditionen an. Welche Rechtsstreitigkeiten finanziell abgesichert sind, zeigen die nachfolgenden Schadenbeispiele.

## Hundehaltung in der Mietwohnung

Moni S. vermietet eine 100 Quadratmeter große Wohnung in einem Mehrfamilienhaus an Familie P. Im Mietvertrag ist geregelt, dass eine Haltung von Hunden und Katzen generell nicht erlaubt ist.

Familie P. schafft sich trotzdem einen Zwergpudel an. Damit ist Moni S. nicht einverstanden. Sie verweist auf die Regelung im Mietvertrag und fordert von der Familie die Abschaffung des Hundes. Die Familie wehrt sich gegen diese Aufforderung und sagt, dass der Hund ein wichtiges Familienmitglied sei. Eine Beeinträchtigung der Nachbar-

schaft und der weiteren Hausbewohner liege nicht vor, da der Hund ungefährlich, sehr freundlich und leise ist. Moni S. erhebt deshalb Klage gegen die Familie.

Für die Klage gewährt ROLAND Moni S. Rechtsschutz und tritt für Gerichts- und Anwaltskosten in Vorlage. Das Verfahren endet allerdings zu Lasten der Vermieterin, weil das Gericht den Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch ablehnt. Die Begründung: Das generelle Haltungsverbot von Tieren benachteiligt die Familie unangemessen. Ein berechtigtes Interesse von Moni S. an einem generellen Verbot ist nicht erkennbar. Auf eine Beeinträchtigung der Vermieterin oder Dritter durch die Tierhaltung kommt es daher nicht an. Die Klausel ist insgesamt unwirksam und Moni S. darf sich nicht darauf berufen.

Familie P. bekommt die Kosten ihrer Rechtsverteidigung von ROLAND erstattet. Moni S. muss die vereinbarte Selbstbeteiligung tragen.

## Freilaufender Hund im Gemeinschaftsgarten

Lieselotte B. vermietet eine Wohnung an Marek L. Die Wohnung hat einen eigenen Gartenanteil, der vom Gemeinschaftsgarten nicht abgegrenzt ist.

Marek L. besitzt einen Bullterrier, der sein tägliches Geschäft im Gemeinschaftsgarten der Wohnanlage macht. Der Hundekot wird von Marek L. nicht entfernt, weil er den Hund frei und teilweise unbeaufsichtigt laufen lässt. Die Hausordnung sieht vor, dass Hunde an der Leine geführt werden müssen und der Kot entfernt werden muss. Trotz mehrfacher Ansprache durch die Nachbarn und eine schriftliche Abmahnung durch die Vermieterin hält sich Marek L. nicht an die Anordnung. Nach wiederholten Verstößen kündigt Lieselotte B. deshalb dem Mieter. Marek L. akzeptiert die Kündigung nicht. ROLAND Rechtsschutz bevorschusst die Kosten der erfolgreichen Räumungsklage. Der Beschluss in der Hausordnung ist wirksam: Hunde müssen an der Leine geführt und der Kot entfernt werden. Den Eigentümern der Wohnanlage ist es erlaubt, Einschränkungen in der Tierhaltung zu beschließen und den freien Auslauf in den Außenanlagen zu verbieten. Eine Verunreinigung und Gefährdung der Bewohner durch freilaufende Tiere müssen sie nicht dulden. Wegen der schon erfolgten Abmahnung ist die Kündigung rechtmäßig ausgesprochen worden. Eine Fortsetzung des Mietverhältnisses ist unzumutbar.

Marek L. muss die Kosten der Rechtsverfolgung in voller Höhe erstatten. Dazu gehört auch die Selbstbeteiligung von Lieselotte B.



**mietbuchhaltung24.de**

## Immobilienbuchhaltung übersichtlich und effektiv.

Weniger Arbeit. Volle Transparenz. Mehr Rendite.

Wir entlasten Sie und übernehmen Ihre Buchhaltung. Bleiben Sie flexibel: für unseren Service brauchen Sie nur einen Internetzugang. Sie können dann Ihre Daten rund um Ihre Immobilie in einem geschützten Bereich jederzeit, weltweit abrufen.

**400 m<sup>2</sup> 5%**

**mietbuchhaltung24.de**

Wachstumschancengesetz

# Mietwohnungsneubau

Neue Sonderabschreibung in Sicht

**A**ufgrund des akuten Wohnraummangels und der anhaltenden wirtschaftlichen Belastungen durch hohe Baukosten will die Bundesregierung eine zeitlich befristete degressive Abschreibung für Gebäude einführen. Mit dieser Option soll der Steuervorteil von neu gebauten oder angeschafften vermieteten Wohnimmobilien in den ersten Jahren nach der Fertigstellung höher ausfallen und mit der Zeit niedriger werden. Bislang konnten neue Gebäude nur linear nach einem festen pauschalierten Prozentsatz abgeschrieben werden (§ 7 Absatz 4 des Einkommensteuergesetzes).

## Befristete Abschreibung in Höhe von 6 Prozent

Die Neuregelung ermöglicht eine befristete Abschreibung in Höhe von 6 Prozent für neue Gebäude. Sie gilt ausschließlich für Gebäude, die Wohnzwecken dienen und mit deren Herstellung nach dem 30. September 2023

und vor dem 1. Oktober 2029 begonnen wird. Im Fall der Anschaffung ist die degressive AfA nur dann möglich, wenn der Kaufvertrag in diesem Zeitraum rechtswirksam abgeschlossen wird. Die Abschreibung gilt somit auch für Bauvorhaben, für die bereits eine Baugenehmigung vorliegt, die aber noch nicht begonnen wurden.

Im Jahr der Anschaffung oder Herstellung erfolgt die Abschreibung zeitanteilig. Solange die degressive AfA vorgenommen wird, sind Absetzungen für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzungen nicht zulässig. Soweit diese eintreten, kann der Steuerpflichtige jedoch zur linearen AfA wechseln – wenn dies für ihn steuerlich günstiger ist.

Anna Katharina Fricke  
www.hausundgrund.de

**intratone**  
einfach.intelligent.

**Jetzt  
informieren!**

## Kopiergeschützte Transpondersysteme – Schlüsselsysteme der Zukunft

**Dank unserer fortschrittlichen  
Technologie können Sie:**

- ✓ **Komfort genießen:** Transponder-Leseinheiten sind einfach zu bedienen und bieten maximalen Komfort.
- ✓ **Sicherheit erhöhen:** Unsere kopiergeschützten Transponder verhindern illegale Duplikate.
- ✓ **Zeit und Ressourcen sparen:** Bei Verlust eines Transponders müssen keine Verriegelungssysteme ausgetauscht werden. Einfach den verlorenen Transponder sperren und weiter geht's!

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

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



Sichern Sie sich jetzt das  
Zutrittskontrollsystem der Zukunft:  
[www.intratone.de/zutrittskontrolle](http://www.intratone.de/zutrittskontrolle)

Neues aus Karlsruhe

# Kaufvertragsverhandlung

Verkäuferin muss explizit auf erhebliche Sanierungskosten hinweisen

**D**er Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 15. September 2023, V ZR 77/22, entschieden, dass ein Verkäufer verpflichtet ist, den Käufer vor dem Kauf ungefragt über einen erheblichen Kostenumfang einer bevorstehenden Sanierung in einer Gemeinschaft der Eigentümer aufzuklären. Es reichte nicht aus, drei Tage vor dem geplanten Vertragsabschluss das Protokoll in einen virtuellen Datenraum zu stellen, ohne dem Käufer hierüber einen entsprechenden Hinweis zu erteilen.

Die Verkäuferin verkaufte an die Käuferin im März 2019 mehrere Gewerbeeinheiten unter Ausschluss der Sachmängelhaftung. Die Verkäuferin versicherte im Kaufvertrag, dass keine Beschlüsse gefasst

worden seien, aus denen sich eine künftig fällig werdende Sonderumlage ergebe. Außerdem versicherte die Verkäuferin, dass nach ihrer Kenntnis außergewöhnliche, durch die Instandhaltungsrücklage nicht gedeckte Kosten nicht angefallen seien und ihr auch nicht bekannt sei, dass solche Kosten bevorstünden. Im Kaufvertrag war auch geregelt worden, dass die Verkäuferin der Käuferin die Protokolle der Eigentümerversammlungen der letzten drei Jahre übergeben und die Käuferin Kenntnis vom Inhalt der Unterlagen habe. Im Rahmen der Kaufvertragsverhandlungen hatte die Klägerin Zugriff auf einen virtuellen Datenraum erhalten, der verschiedene Unterlagen zum Kaufobjekt enthielt. Drei Tage vor Vertragsabschluss stellte die Verkäuferin unter anderem das Protokoll einer Versammlung ein, aus dem sich ergab, dass 50 Millionen Euro Sanierungskosten anfallen könnten. Nachfolgend kam es zu einem Gerichtsprozess und einem Vergleich, demzufolge von den Eigentümern der Gewerbeeinheiten eine Sonderumlage von zunächst 750.000 Euro, bei Bedarf bis zu 50 Millionen Euro, für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum erhoben werden sollte. Daraufhin focht die Käuferin den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung an und trat vorsorglich vom Kaufvertrag zurück. Die Käuferin verlangte nachfolgend Freistellung von ihren Verbindlichkeiten,

hilfsweise Zahlung von Schadenersatz von der Verkäuferin. Die Klägerin unterlag in den Vorinstanzen. Der BGH gab der Klägerin Recht. Verkäufer müssten bei Vertragsverhandlungen zwar nicht jeden Umstand, der für den anderen nachteilig sein könnte, offenbaren. Wenn der Verkäufer jedoch tatsächliche Angaben mache, die für den Kaufabschluss des anderen Teils von Bedeutung sein

können, so müssten diese richtig sein, auch wenn eine Offenbarungspflicht nicht bestanden habe. Da das Risiko bestanden habe, dass die Gewerbeeigentümer für die enormen Sanierungskosten aufkommen würden müssten, sei die Erklärung der Verkäuferin im Kaufvertrag, dass nach ihrer Kenntnis außergewöhnliche, durch die Instandhaltungsrücklage nicht gedeckte Kosten nicht bevorstünden,

falsch oder zumindest unvollständig gewesen. Die Verkäuferin habe die Käuferin ungefragt über den Kostenumfang aufklären müssen. Diese Pflicht sei auch nicht dadurch entfallen oder erfüllt worden, dass die Verkäuferin das Protokoll von der Versammlung kurzfristig in den Datenraum eingestellt habe. Dieser Kostenumfang sei für die Klägerin von erheblicher Bedeutung gewesen. Dass der Sanierungsumfang bei einer Besichtigung des Kaufobjekts ohne weiteres erkennbar gewesen war, sei nicht ersichtlich. Die Verkäuferin habe nicht erwarten und sich darauf verlassen dürfen, dass die Käuferin die Dokumente noch so kurzfristig zur Kenntnis nimmt und sich über den Umfang der Sanierung informiert. Die Verkäuferin hätte die Käuferin deshalb darauf hinweisen müssen, dass sie weitere Dokumente in den Datenraum eingestellt hat und eine erhebliche Sanierung in der Gemeinschaft bevorstehe.



Foto: Joe Mielitzki

Ulrike Schlöber  
Rechtsanwältin

Grundeigentümer-Verband Hamburg



# MEHR SICHERHEIT UND KOMFORT BEIM BRANDSCHUTZ

Ferninspizierbare Rauchwarnmelder reduzieren  
Wartungsaufwand und Haftungsrisiko

Vielen Eigentümerinnen und Eigentümern von Immobilien ist nicht bewusst, dass sie neben der Installation von Rauchwarnmeldern auch für die jährliche Inspektion und die zeitnahe Störungsbeseitigung zuständig sind. Doch der hohe Arbeits- und Verwaltungsaufwand sowie das Rechtsrisiko lassen sich einfach in den Griff kriegen. Unternehmen wie Techem bieten dazu die entsprechenden Geräte und Serviceleistungen an.

In allen Bundesländern ist die Installation von Rauchwarnmeldern in Wohnräumen und auf Fluchtwegen mittlerweile Pflicht – sowohl in Neubauten als auch in Bestandsgebäuden. Dadurch werden Brandschäden verhindert und Leben gerettet.

Laut dem Gesetzgeber sind für den ordnungsgemäßen Betrieb und die einwandfreie Funktionsfähigkeit immer die Vermietenden zuständig. Das ist eine hohe Verantwortung, verbunden mit viel Arbeits- und Zeitaufwand für die Wartung und die Verwaltung der Geräte.

Hier bietet sich die Zusammenarbeit mit einem Dienstleister wie Techem an. Dieser sorgt für einen ordnungsgemäßen und rechtssicheren Betrieb der Rauchwarnmelder. Alle notwendigen Leistungen kommen dabei aus einer Hand: Beratung, Planung, Installation, Instandhal-

tung und Störungsmanagement. Bis zu zwei Mal pro Monat werden die Rauchwarnmelder automatisch über die Funk-Ferninspektion geprüft. Bei Fehlermeldung startet ein Prozess, der dafür sorgt, dass defekte Geräte schnell ausgetauscht werden. So können sich Bewohnerinnen und Bewohner sicher fühlen und das Haftungsrisiko für Vermietende wird reduziert.

Techem bietet Interessierten eine kostenlose, individuelle Beratung zum Thema Rauchwarnmelder an. Ein unverbindliches Gespräch lohnt sich.



**Um mehr zu erfahren, scannen Sie einfach den QR-Code oder rufen Sie uns an:  
06196 522 2460 (Mo–Fr 08:00–18:00 Uhr)**

[www.techem.com/service-fuer-rauchwarnmelder](http://www.techem.com/service-fuer-rauchwarnmelder)

**techem**

Einbruchschutz – Smarte Türschlösser– Rauchwarnmelder –  
Sicher im Smarthome

# Sicherheit & Haustechnik



Foto: Robert Kreschke/stock.adobe.com

Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser

# Einbruchschutz

Gelegenheit macht Diebe

**W**ährend der Corona-Krise mit den großzügigen Homeoffice-Regelungen ist die Zahl der Einbrüche deutlich zurückgegangen. Jetzt nach der Pandemie geht es allerdings wieder in die andere Richtung. So verzeichnet die bundesweite Polizeiliche Kriminalstatistik für 2022 einen starken Anstieg bei den Wohnungseinbrüchen und Einbruchversuchen auf insgesamt 65.908 Fälle. Ein Jahr zuvor waren es nur 54.235. „Gleichwohl liegt die Fallzahl 2022 deutlich unter dem Niveau von vor der Pandemie mit 87.145 Fällen im Jahr 2019“, berichtet Joachim Schneider, Geschäftsführer der Polizeilichen Kriminalprävention der Länder und des Bundes.

## Fast die Hälfte der Einbrüche laufen ins Leere

Interessant dabei: Fast die Hälfte der Einbruchversuche scheitert. Die Polizei führt dies auf verstärkte Sicherheitsvorkehrungen der Haus- und Wohnungseigentümer zurück. „Die Mehrheit der Wohnungseinbrüche wird von Gelegenheitsdieben begangen“, weiß Schneider. „Wer zu lange braucht, um in ein Haus reinzukommen, zieht weiter“, fügt er hinzu. Oft gehe es den Tätern nur darum, Wertgegenstände wie Geld, Schmuck und Handys zu entwenden. „Die mechanische Sicherung von Fenster und Türen steht deshalb immer an erster Stelle“, betont der Experte.

Wer beim Bau oder Umbau auf Nummer sicher gehen will, kann sich bei den Polizeilichen Beratungsstellen kostenlos informieren. „Gegebenenfalls kommen die Polizisten auch nach Hause“, erklärt Schneider. Adressen der Beratungsstellen vor Ort gibt es unter [www.k-einbruch.de/beratungsstellensuche](http://www.k-einbruch.de/beratungsstellensuche).

## Bei neuen Fenstern und Türen auf Widerstandsklassen achten

Die Fachbetriebe rüsten Fenster und Türen entsprechend nach oder wechseln sie aus. „So können etwa bei Fenstern die alten Rollenzapfen gegen Pilzkopfpapfen ausgetauscht werden“, rät Sicherheitsexperte Helmut Rieche. Und wer etwa neue Fenster und Türen im Rahmen einer energetischen Gebäudesanierung einbaut, sollte auf die Sicherheitsklasse DIN EN 1627 mit der Widerstandsklasse RC 2 achten.

Auch Keller und Garagen sollten gut geschützt sein, empfiehlt der Sicherheitsfachmann. „Sie sind oft am wenigsten gut gesichert und teilweise auch nicht gut einsehbar.“ Gerade deshalb sollte man sie mit Querriegeln,

guten Schlössern und Bewegungsmeldern sichern. Wer wertvolle Gegenstände im Haus oder ein besonders hohes Sicherheitsbedürfnis hat, dem legen die Experten den Einbau einer Alarmanlage und eines Videoüberwachungssystems nahe.

## Fenster in Abwesenheit nie offen lassen

Doch die sichersten Fenster und Türen helfen nichts, wenn sich die Bewohner nicht entsprechend verhalten. „Selbst wer sein Haus nur zum Einkaufen verlässt, sollte die Fenster nicht gekippt lassen und die Balkontür richtig schließen“, mahnt Schneider. Auch sollte die Haustüre stets richtig abgeschlossen und Schlüssel niemals draußen versteckt werden.

Karin Birk

Freie Journalistin

**Ist Ihre Gasleitung undicht?  
Wir dichten von innen, danach ist die alte Gasleitung sogar Wasserstoffready**



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

**Ihre Vorteile bei einer Gasleitungsinnenabdichtung:**

- 100% Wasserstoff geeignet - problemlose Umrüstung
- deutlich geringere Kosten ca. 1/3 ggü. Neuverlegung
- kürzeste Ausführungszeiten - schnell durchführbar
- kein Schmutz durch Stemm- oder Abbrucharbeiten
- unverzichtbar bei Denkmalschutz
- gilt nach der Innenabdichtung als neue Gasleitung
- umweltfreundlich und nachhaltig
- es muss kein teurer Brandschutz hergestellt werden
- Gewährleistung 5 Jahre + Garantie 7 Jahre = 12 Jahre

**G. Bohn & Sohn GmbH**

☎ **040 - 691 66 48**

Fabriciusstraße 109, 22177 Hamburg 

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

Zukunftsweisend und multifunktional

# Smarte Türschlösser

Sicher und komfortabel wohnen

**I**ntelligente Türschlösser ermöglichen den Zutritt zu Häusern und Wohnungen ohne Schlüssel – einfach per App, Smartphone, Fingerabdruck oder Sprachassistent. Auch abwesende Bewohner können das elektronische Schloss jederzeit aus der Ferne bedienen. Ein klassisches Türschloss lässt sich mit wenigen Handgriffen in ein smartes verwandeln. Meist wird an der Türinnenseite ein Antrieb auf ein bestehendes Schloss montiert. Steuern lässt sich dieses zum Beispiel mit dem Handy oder der Smartwatch über Bluetooth. Die Tür öffnet sich dann selbsttätig, ohne lästige Suche nach dem Schlüssel. Je nach Varianten und Preisklassen bieten smarte Türschlösser mehr oder weniger Funktionen. Fest steht aber: Elektronische Schlösser können wesentlich mehr als lediglich auf- und zuschließen.

## Vielfältige Funktionen möglich

Das große Plus der smarten Geräte ist der Komfortgewinn: Einige Schlösser öffnen von selbst, wenn sich die Bewohner mit ihrem Smartphone nähern. Das Kind kann keinen Schlüssel mehr verlieren, weil es per Fingerabdruck aufschließt. Und auch andere zugangsberechtigte Personen finden Einlass: Für den Pflegedienst, die Putzhilfe oder Feriengäste lassen sich bei manchen Anbietern in der App Zutrittsrechte für ein bestimmtes Zeitfenster einrichten. Ist das smarte Türschloss mit einer Außentastatur ausgestattet, kann der Eintritt auch per PIN gewährt werden.

## Von überall alles im Blick

Eine sinnvolle Erweiterung zum elektronischen Türschloss ist eine smarte Video-Türklingel, die eine



Foto: rh2010/stock.adobe.com

direkte Kontaktaufnahme mit dem Besuch vor der Tür ermöglicht und bei ungewöhnlichen Aktivitäten eine Warnmeldung an das Smartphone schickt. So können auch spontan Handwerker oder Postboten von unterwegs aus eingelassen werden, ohne dass man selber zu Hause ist. Anhand der Videofunktion können die Bewohner auf dem Smartphone sehen, wer klingelt und mit der vor der Tür stehenden Person sprechen. So hat man selbst in der Hand, wem man wann öffnet und kann anschließend wieder verriegeln.

## Bluetooth-Funk oder WLAN?

Die Steuerung aus der Ferne ist allerdings nur mit einem WLAN-fähigen Türschloss möglich. Viele Modelle bieten neben dem Bluetooth-Funk zusätzlich die Möglichkeit zur Vernetzung über das heimische WLAN-Netzwerk an. Dann kann der elektronische Schließzylinder auch mit anderen Komponenten des Smarthomes interagieren. Einige Nutzer bevorzugen es allerdings aus Sicherheitsgründen, das elektronische Schloss nicht mit dem

Internet zu verbinden. Dann kann die Tür nur lokal per Funk mit dem Smartphone kommunizieren. Schließlich ist kein Schließsystem – egal ob elektronisch oder mechanisch – zu 100 Prozent vor Manipulation geschützt. Ob sich ein Einbrecher aber die Mühe macht, ausgerechnet die komplizierte Verschlüsselung eines smarten Türschlösses zu knacken, statt einen einfacheren Weg durch den Hintereingang oder das Aufbrechen von Fenstern ins Haus zu suchen, ist fraglich. Generell schrecken smarte Türschlösser Einbrecher eher ab als herkömmliche Modelle.

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

Gesetzlich vorgeschrieben

# Rauchwarnmelder

Zeit zum Austausch?

**D**eutschlandweit gilt die Rauchmelderpflicht. Jeder Eigentümer muss in seinem Haus oder seiner Wohnung Rauchmelder installieren – egal, ob er die Immobilie selbst bewohnt oder vermietet. Die Landesbauordnungen in den jeweiligen Bundesländern regeln die Details zu Terminen und Fristen sowie zur Rauchmelder-Installation und -Wartung. In Hamburg etwa gilt die Pflicht in Neu- und Umbauten seit 2006, in Bestandsgebäuden seit 2011.

## Zehn-Jahres-Frist beachten

Gemäß der DIN-Norm 14676 müssen Rauchwarnmelder nach zehn Jahren ausgetauscht werden, da nicht mehr gewährleistet ist, dass die sensible Messtechnik – etwa durch Verschmutzung und andere Einflüsse – einwandfrei funktioniert. Wer wissen will, wie alt sein Gerät ist, nimmt es von der Zimmerdecke ab und wirft einen Blick auf die Rückseite. Dort steht in der Regel das Herstellungsdatum.

## Viele Wohnungsbrände entstehen durch elektrische Geräte

Über die Einhaltung der gesetzlichen Pflichten hinaus sollten Eigentümer natürlich die Ursachen für Brände im Blick behalten und die Risiken minimieren: Rund ein Drittel aller Wohnungsbrände entsteht aufgrund elektrischer Defekte von zum Teil veralteten Geräten. Auch der Austausch von defekten Geräten und geflickten Kabeln kann Risiken reduzieren. Zusätzlich empfiehlt sich ein sogenannter E-Check durch einen Elektriker, um veraltete elektrische Leitungen und unsachgemäß benutzte elektrische Heizgeräte zu identifizieren.

## Senioren besonders gefährdet

Zudem haben Senioren ein doppelt so hohes Risiko, bei einem Wohnungsbrand ums Leben zu kommen. Laut Statistischem Bundesamt waren 61 Prozent der Brandtoten in Deutschland älter als 60 Jahre. Aus diesem Grund hat die Initiative „Rauchmelder retten Leben“ die kostenlose

Online-Broschüre „Brandschutz für Senioren“ erstellt. Sie klärt über die besonderen Gefahren für ältere Menschen auf und gibt wertvolle Tipps, wie sie sich zu Hause besser vor einem Brand schützen und wie Angehörige sie dabei unterstützen können.

## Rauchwarnmelder können mehr

Außerdem gibt die Broschüre Tipps zu Fluchtwegen und geeigneten Rauchmeldern. So werden beispielsweise für ältere Menschen mit Mobilitätseinschränkungen vernetzte Rauchmelder oder eine Alarmweiterleitung zu Angehörigen beziehungsweise über den Hausnotruf empfohlen. Für Menschen mit Hörbeeinträchtigungen gibt es Rauchmelder mit Blitzleuchten und zusätzlichem Vibrationsalarm. Außerdem empfehlen die Experten für die Sicherheit in der Küche Wärmemelder oder Herdwächter.

Die Broschüre „Brandschutz für Senioren“ steht zum kostenlosen Download bereit unter:

[www.rauchmelder-lebensretter.de/online-broschuere-brandschutz-fuer-senioren/](http://www.rauchmelder-lebensretter.de/online-broschuere-brandschutz-fuer-senioren/)

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



**KefaRid**  
Physikalische Schimmelprophylaxe



## Nie mehr Schimmel

Mit intelligenten KEFA-Farben  
bleiben Wände immer trocken.

Physik ohne Gift

045261706 | 0407223077 | [www.kefasytem.com](http://www.kefasytem.com)








**Beratung · Planung · Ausführung**

**Wohnungssanierung**

**Maurerarbeiten**

**Balkonsanierung**

**Fassadensanierung**

(040) 550 75 00

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

Bauen im Bestand

Komfortabel, aber risikobehaftet

# Smarthome-Geräte

So bleibt das Zuhause sicher

**S**marthome-Technologien bieten nicht nur Komfort, sondern bergen auch Risiken. Technische Defekte, Bedienungsfehler oder Manipulationsversuche durch Dritte können die Sicherheit der Bewohner und ihre Privatsphäre gefährden. So ist es zum Beispiel denkbar, dass Hacker sich Zugriff zu Smarthome-Netzwerken verschaffen. Grund genug, sich gegen Angriffe von außen zu wappnen.

## Verschiedene Netzwerke nutzen

Zunächst ist es wichtig, für ein sicheres Heimnetzwerk zu sorgen, in dem die Smarthome-Geräte aktiv sind. Der erste Schritt ist zu überprüfen, ob der Router eine integrierte Firewall hat. Ist dies der Fall, sollte sie unbedingt aktiviert und regelmäßig auf den neuesten Sicherheitsstand gebracht werden. Ansonsten ist die Anschaffung eines neueren Routers, der diese Funktion hat, ratsam. Zudem ist es wichtig, das heimische WLAN-Netzwerk mit einem starken Passwort von mindestens 20 Zeichen zu sichern, um potenzielle Schwachstellen zu minimieren. Das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik empfiehlt zudem, Smarthome-Geräte auf einem Gastnetzwerk zu isolieren, um auf diese Weise den Zugriff auf das Hauptnetzwerk zu begrenzen. Die Möglichkeit, solch ein separates WLAN einzurichten, bieten viele Heimrouter. Smarte Geräte sind dann in einem anderen Netzwerk integriert als zum Beispiel der persönliche Computer, ein Laptop oder ein Handy. So werden Smarthome-Anwendungen nicht zum Einfallstor dieser persönlichen Geräte, auf denen ja oft besonders sensible Daten gespeichert sind.

## Updates bei Geräten

Wer sein Zuhause mit Smarthome-Technologien ausrustet, sollte schon beim Kauf darauf achten, dass regelmäßige Software-Updates für die voraussichtliche Nutzungsdauer des Geräts zur Verfügung gestellt werden – und diese dann auch ausführen. Geschieht dies nicht automatisch, prüft man am Gerät oder der dazugehörigen App am besten regelmäßig selbst, ob Updates zur Verfügung stehen und ruft diese ab. Manchmal besteht auch die Möglichkeit, in den Geräteeinstellungen automatische Updates zu aktivieren, um die Sicherheitsfunktionen stets auf dem aktuellen Stand zu halten. Jedes smarte Gerät sollte zudem ebenfalls über ein einzigartiges starkes Passwort verfügen. Erfordert der Gebrauch die Erstellung von Nutzerkonten, ist eine Zwei-Faktor-Authentifizierung

für alle verfügbaren Konten und Dienste ratsam. Dadurch wird eine zusätzliche Sicherheitsebene hinzugefügt, da ein potenzieller Angreifer nicht nur das Passwort, sondern auch einen zweiten Faktor für den Zugriff benötigt.

## Datenschutz und -sicherheit

Wichtig ist es zudem, sich mit den Datenschutzrichtlinien der Hersteller vertraut zu machen, denn Smarthome-Geräte sammeln Daten, um Funktionen zu optimieren. Sich vor dem Kauf zu erkundigen, welche Informationen geteilt, ob diese Daten verschlüsselt werden und man weiterhin die Kontrolle darüber hat, ist in Sachen Datenschutz und Privatsphäre sehr empfehlenswert. Denn im schlimmsten Fall könnten Dritte die Daten abfangen, auslesen und missbräuchlich nutzen. Darum sollten Daten möglichst auch immer lokal auf dem Gerät statt in einer Cloud gespeichert werden.

Vor diesem Hintergrund ist es auch ratsam, sich bewusst zu machen, welche Daten mit der Nutzung eines Geräts überhaupt generiert werden – beispielsweise beim Einsatz von Kamera oder Mikrofon – und abzuwägen, ob der Komfort, den eine bestimmte Funktion mit sich bringt, tatsächlich die Sicherheitsrisiken wert ist.

## Überwachung der Geräteaktivität

Trotz aller Sicherheitsvorkehrungen sollte man auch auf den gesunden Menschenverstand setzen. Führen Smarthome-Geräte untypische oder fehlerhafte Aktivitäten aus, gilt es genau hinzuschauen, denn dies könnte auf eine Manipulation hinweisen. In solch einem Fall sollte das Gerät sofort vom Netzwerk getrennt und beim Hersteller nachgefragt werden.

Grundsätzlich ist es ratsam, nur solche Smarthome-Geräte mit dem Internet zu verbinden, bei denen es unbedingt erforderlich ist. Oft reicht es aus, wenn man auf eine Anwendung nur innerhalb des Heimnetzes zugreifen kann. Am Router lässt sich häufig über die Einstellung UPnP (Universal Plug and Play) deaktivieren, dass die Geräte unkontrolliert ins Internet kommunizieren. Ein Selbstverständnis dürfte zudem sein, dass Fremde keinen physischen Zugriff auf smarte Geräte erhalten; auch USB- oder LAN-Ports sollten nicht frei zugänglich sein.

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

ZEBAU Online-Seminar 2023

# Heizen

**A**nfang 2024 wird die viel diskutierte Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), die in den Medien auch „Heizungsgesetz“ genannt wird, eingeführt. Was bedeutet dies für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer, und wie wirkt sich die ebenfalls geplante Novellierung des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes ab 2024 aus?

Diesen und weiteren Fragen geht das vom Zentrum für Energie, Bauen, Architektur und Umwelt (ZEBAU) durchgeführte Online-Seminar „Das Heizungsgesetz (GEG) ist beschlossen – was kommt auf Hamburgs Hauseigentümer:innen zu?“ am Mittwoch, den 15. November 2023 von 17 bis 19 Uhr auf den Grund.

Das Online-Seminar beantwortet viele Fragen rund um die neuen Gesetzgebungen und zur Umsetzung der Kommunalen Wärmeplanung in Hamburg. So wird unter anderem geklärt, wann die Austauschpflicht gilt, wie lange fossile Heizungen noch genutzt werden können und was in Bezug auf Pelletheizungen gilt. Zudem geben die Experten zahlreiche Tipps, an wen sich Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer wenden können, wenn es um die Auswahl der richtigen Heizung und die passenden Förderangebote von Bund und Land geht.

Das Online-Seminar ist kostenfrei und wird mit Mitteln aus dem Impulsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg gefördert.

## Veranstaltungsablauf

17.00 Uhr Begrüßung und Moderation

Das neue Heizungsgesetz (GEG): einfach erklärt

Peter-M. Friemert, ZEBAU GmbH

17.30 Uhr Nachgefragt: Landesrecht und Bundesrecht  
Das Zusammenspiel des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes und des Gebäudeenergiegesetzes ab 2024

Christian Stüwe, Behörde für Umwelt, Energie, Klima und Agrarwirtschaft (BUKEA)

17.50 Uhr Erklärt: die kommunale Wärmeplanung

Lubow Hesse, Behörde für Umwelt, Energie, Klima und Agrarwirtschaft (BUKEA)

Erklärt: Transformation des Hamburger Stadtnetzes – der Pfad zur klimaneutralen Wärmeversorgung



## Vorschau Dezember 2023

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

### Sicherheit & Haustechnik:

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

### Januar

#### Bad & Küche

Kleine Bäder modernisieren ·  
Badmöbel ·  
Küchentrends ·  
Grundrissveränderung ·



### Februar

#### Wärmewende

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



### Weitere Themen

#### März: Energie sparen

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

#### April: Garten & Balkon

Automatik im Garten · Pool & Dusche ·  
Wohnzimmer im Freien · Balkonanbau

Unsere Anzeigenberatung erreichen Sie unter  
[info@elbbuero.com](mailto:info@elbbuero.com) oder auch telefonisch  
unter 040/33 48 57 11

Preise für Wohnimmobilien

# Postbank Wohnatlas

Aufpreise für energieeffizientes Wohnen ungleich verteilt

**G**esetzliche Vorgaben und gestiegene Energiepreise rücken die energetische Effizienz beim Immobilienkauf stärker in den Fokus. Das zeigt der aktuelle Postbank Wohnatlas 2023. Für diese Studie haben Forscher des Hamburgischen Weltwirtschaftsinstituts (HWWI) die Preisdifferenzen für energieeffizienten sowie sanierungsbedürftigen Wohnraum in Deutschland analysiert. Untersucht wurden Immobilienangebote aus dem Jahr 2022 in den 400 Landkreisen und kreisfreien Städten Deutschlands.

Der Anteil der angebotenen Eigentumswohnungen, die in die untersten Energieeffizienzklassen fallen und – wenn es nach der EU geht – einer künftigen Sanierungspflicht unterliegen könnten, ist in Deutschland laut Studie sehr ungleich verteilt. In 72 Regionen wären drei von vier angebotenen Wohnungen bis 2033 von einer Sanierungspflicht betroffen, darunter 13 Großstädte, zehn Mittelstädte sowie 49 Landkreise. In 51 Regionen ist der Anteil an Eigentumswohnungen mit nicht sanierungspflichtigen Effizienzklassen hingegen hoch: Zwischen 40 und 50 Prozent der angebotenen Objekte hatten hier einen relativ hohen energetischen Standard. Geografisch liegen diese energetisch effizienten Angebote vor allem im süddeutschen Raum sowie in den neuen Bundesländern, was bei Letzteren unter anderem an dem hohen Bestand an inzwischen energetisch hervorragend sanierten Plattenbauten in vielen ostdeutschen Städten sowie einem höheren Anteil an neueren Gebäuden liegt.

## Preisauflage regional unterschiedlich hoch

Insgesamt stellten die Forscher fest, dass energieeffiziente Gebäude in der Regel teurer sind als vergleichbare sanierungspflichtige Objekte. Sanierungspflichtige Immobilien sind entsprechend günstiger. In insgesamt 66 Regionen werden für Wohnungen, die bis zum Jahr 2033 nicht verpflichtend energetisch saniert werden müssen, Abschläge von mehr als 800 Euro je Quadratmeter aufgerufen. Darunter fallen 28 Regionen, in denen die Differenz sogar bei mindestens 1.000 Euro liegt. In 157 Regionen beträgt der Preisabschlag für sanierungspflichtige Wohnungen hingegen weniger als 500 Euro je Quadratmeter, in 109 Regionen liegt er sogar unter 400 Euro.

Im Durchschnitt über alle Landkreise eines Bundeslandes bestehen die höchsten Differenzen in Schleswig-Holstein (819 Euro), die niedrigsten in Sachsen (123 Euro).

Sehr unterschiedlich sind die Preisdifferenzen auch in den sieben Großstädten: So liegt der Abschlag für sanierungs-

pflichtige Immobilien in Stuttgart, das von den sieben größten deutschen Metropolen den geringsten Anteil an energieeffizienten Eigentumswohnungen bereithält, bei gerade einmal durchschnittlich 645 Euro pro Quadratmeter – dem geringsten Wert unter den sogenannten Big 7. In Frankfurt am Main hingegen beträgt die Preisdifferenz zwischen Angeboten mit und ohne Sanierungspflicht durchschnittlich 1.510 Euro. Die zweithöchste Differenz besteht mit durchschnittlich 1.392 Euro in Hamburg, dicht gefolgt von München, wo sanierungspflichtige Objekte 1.385 Euro pro Quadratmeter günstiger sind als vergleichbare energieeffiziente Wohnungen.

## Lage schlägt Energieeffizienz

In den von den HWWI-Experten ermittelten Preisdifferenzen spiegeln sich also nicht nur die tatsächlichen Mehrkosten für eine Sanierung wider, sondern auch andere marktrelevante Faktoren spielen eine Rolle, allen voran die Lage. In vielen attraktiven Altstädten gibt es kaum Neubauten, und die energieeffizienten Gebäude stehen in weniger attraktiven Außenbezirken. Das erklärt, warum in zwölf Regionen Wohnungen, für die voraussichtlich eine Sanierungspflicht besteht, mehr kosten als Objekte mit Effizienzklasse D und besser – beispielsweise in Rostock. Dort sind Eigentumswohnungen in Gebäuden mit Effizienzklassen schlechter als D im Schnitt 792,13 Euro pro Quadratmeter teurer als energetisch effiziente Objekte. Der Aufpreis für weniger energieeffiziente Eigentumswohnungen kann sich tatsächlich dann lohnen, wenn die Lage der Immobilie dies rechtfertigt, da sie ihren Wert auch künftig halten oder sogar steigern wird. Ansonsten ist ein geringfügig teurer Neubau womöglich die bessere Investition, wenn für Wohnungen älterer Baujahre tatsächlich irgendwann aufwendige energetische Sanierungen drohen. Hier können die erhobenen Daten des HWWI für Kaufinteressierte eine gute Möglichkeit bieten, um die Wahl zwischen einer energieeffizienteren Wohnung und einer Eigentumswohnung mit Verpflichtung zur energetischen Sanierung bis 2033 zu treffen. Allerdings ist es wichtig, im Einzelfall genau abzuwägen, inwiefern es sich lohnt, in einen Neubau zu investieren oder aber eine sanierungsbedürftige Bestandsimmobilie zu kaufen. Die Aufwendungen können im konkreten Sanierungsfall sehr unterschiedlich sein.

Astrid Zehbe

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

Interview

# Einblasdämmung

„Die Dämmwirkung ist nachhaltiger als bei anderen Dämmverfahren“

**M**ittels Einblasdämmung lassen sich Gebäude einfach und kostengünstig dämmen. Die dafür notwendigen baulichen Voraussetzungen sowie die Vor- beziehungsweise Nachteile des Verfahrens erklärt Arnold Drewer, Energieexperte und Geschäftsführer des Instituts für preisoptimierte energetische Gebäudemodernisierung, im Interview.

## Herr Drewer, was genau ist die Einblasdämmung?

Die Einblasdämmung wurde als Alternative zu den klassischen Wärmedämmverbundsystemen oder Aufdachdämmungen entwickelt. Dabei wird ein Dämmmaterial durch spezielle Einblasmachinen in Hohlräume eingebracht.

## Sind solche Hohlräume bei jedem Haus vorhanden?

In den Decken oder Dachschrägen ist dies bei den meisten Häusern der Fall, bei den Außenwänden nicht immer. Um herauszufinden, ob auch die Außenwände durch eine doppelschalige Bauweise Hohlräume haben, muss man sie anbohren und nachschauen, ob sich dahinter ein Hohlraum von einer Breite von etwa 5 bis 10 Zentimetern verbirgt.

## Welche Vorteile hat die Einblasdämmung im Vergleich zu herkömmlichen Dämmverfahren?

Die Dämmwirkung wird sehr effektiv erreicht und ist nachhaltiger als andere Verfahren, da viele Dämmstoffe, recyclebar sind und aus nachwachsenden Rohstoffen bestehen. Zudem sind keine großen baulichen Veränderungen notwendig. Das Verfahren ist zudem viel zeitsparender und folglich auch günstiger. Die zweischalige Wand eines Einfamilienhauses mit Einblastechnik zu dämmen kostet nur etwa 3.000 Euro.

## Wie viel Energie lässt sich denn sparen?

In der Regel können durch eine professionelle Einblasdämmung bis zu 30 Prozent der Heizkosten pro Jahr eingespart werden. Das Gebäude springt dadurch um eine bis zwei Energieeffizienzklassen nach oben und erfüllt damit die geplanten Vorgaben der EU (EPBD-Richtlinie).

## Inwiefern kann es zu Schimmelpilzbildung kommen?

Schimmelpilzprobleme entstehen nicht durch die Dämmung an sich, sondern durch Fehler bei der Planung und Ausführung. Es muss darauf geachtet werden, dass die Außenwände luftdicht sind und keine Wärmebrücken entstehen. Vor allem kommt es auch auf das richtige Heizen und Lüften an.

## Ist es sinnvoll, ein bereits mit einem Wärmeverbundsystem gedämmtes Haus nachträglich zusätzlich mit einer Einblasdämmung zu dämmen?

Auf jeden Fall, denn eine weitere Dämmschicht wirkt sich positiv auf die Dämmleistung aus und kann die Wirkung der vorhandenen Dämmung noch mal verstärken.

## Ist Einblasdämmung förderfähig?

Prinzipiell ja. 15 Prozent an Förderung gibt es vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) für selbst genutzte Immobilien. Bei Vorliegen eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) gibt es 5 Prozent obendrauf. Grundsätzlich kommen auch Förderkredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) infrage. Außerdem lassen sich die Ausgaben von der Steuer absetzen.

## Welche gesetzlichen Vorgaben sind bei der Einblasdämmung einzuhalten?

Wird die Kerndämmung von zweischaligem Mauerwerk durchgeführt, gelten die gesetzlichen Vorgaben als erfüllt, auch wenn der für ein Wärmeverbundsystem notwendige U-Wert nicht erreicht wird. Dasselbe gilt, wenn die hohl-schichtige Holzbalkendecke mit einem Zellulosedämmstoff verfüllt wird. Mit einer Einblasdämmung werden immer alle gesetzlichen Vorgaben erfüllt.

Das Interview führte Astrid Zehbe  
[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)

Vortragsveranstaltung

# Heizen mit erneuerbaren Energien

Wärmepumpe – das Heizkonzept der Zukunft?

**D**er Austausch fossiler Heizsysteme gewinnt nicht nur durch gesetzliche Vorgaben zunehmend an Bedeutung (siehe Seite 14/15). Insbesondere Wärmepumpen gelten als zukunftsträchtige Heizungstechnologie. Trotzdem gibt es eine Vielzahl an Lösungen, um den zunehmenden Forderungen der Politik nachzukommen. Doch alle Lösungen haben ihre Vor- und Nachteile – und: es kommt immer auch auf die persönlichen Wünsche und Möglichkeiten an. Die Verbraucherzentrale Hamburg e. V. bietet auf Einladung des Grundeigentümergebietes Bergedorf einen Vortrag mit umfangreichen Informationen zum Thema Heizen mit erneuerbaren Energien. Dabei wird auf folgende Fragen eingegangen:

- Welche Alternativen zu Öl und Gas gibt es?
- Bestandsgebäude und Wärmepumpe – geht das?
- Wie funktioniert das Heizsystem?
- Unter welchen Voraussetzungen ist eine Wärmepumpe geeignet?
- Welche Arten von Wärmepumpen gibt es?
- Mit welchen Kosten müssen Eigentümer rechnen?
- Gibt es Fördermittel?

Der ausgewiesene Experte und Referent Andreas Jatzkewitz zeigt verschiedene Varianten auf, wie Eigentümer ihre Immobilie in Zukunft beheizen und den gesetzlichen Bestimmungen folgen können. Mit dem Wissen aus dem

Vortrag können Eigentümer anschließend die nächsten Schritte planen, um am Ende eine Entscheidung zu treffen, die zur persönlichen Situation zur eigenen Immobilie am besten passt.

## Vortrag Energiewende: Heizen mit erneuerbaren Energien Ist die Wärmepumpe das Heizsystem der Zukunft?

Termin: Mittwoch, den 15. November 2023 von 18 bis 20.30 Uhr

Referent: Andreas Jatzkewitz, Energieberater bei der Verbraucherzentrale Hamburg e. V.

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

Anmeldung: erforderlich bis Montag, den 13. November 2023 telefonisch unter 040/724 72 73 oder per E-Mail an [bergedorf@grundeigentuemerverband.de](mailto:bergedorf@grundeigentuemerverband.de)

Weiterführende Informationen zur Veranstaltung finden Sie unter [www.grundeigentuemerverband-bergedorf.de/veranstaltungen](http://www.grundeigentuemerverband-bergedorf.de/veranstaltungen)

## Gesundes Wohnen – Energetisches Sanieren



Autor: Walter Burgtorff. 1. Auflage 2018, 16,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten  
ISBN: 978-3-939787-89-1

Die Broschüre gibt mit ihren gezielten Hinweisen und Beispielen eine Hilfe zum „richtigen Wohnverhalten“ an die Hand. Angesprochen werden sowohl Bewohner von Neubauten und sanierten Altbauten mit neuer Dämmung und neuen Fenstern als auch Eigner und Mieter von Altbauten allgemein. Für den Gebrauch jeder Wohnung sollte deshalb eine verbindliche „Gebrauchsanweisung“ erarbeitet werden, in der das auf die jeweils vorhandene Bausubstanz abgestimmte und damit erforderliche Wohnverhalten vereinbart wird.

**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)

Heizenergie sparen und Schimmel vermeiden

# Wohnklima-Messgerät

Der kleine Helfer für ein optimales Raumklima

**A**uch im kommenden Winter werden viele Verbraucher wieder darauf achten, nicht zu viel Heizenergie zu verbrauchen. Dabei sollte jedoch äußerst bedacht vorgegangen werden, da sich die Sparmaßnahmen sonst negativ auf das Raumklima auswirken können. So muss beispielsweise stets die relative Luftfeuchtigkeit in den Wohnräumen im Blick behalten werden. Diese sollte in jedem Raum zwischen 40 und 55 Prozent liegen. Kommt es zu einer Über- oder Unterschreitung der genannten Grenzwerte, entsteht Handlungsbedarf: Bei einer Luftfeuchtigkeit von mehr als 55 Prozent kann es im Raum zu Schimmelbildung kommen. Liegt die Luftfeuchtigkeit hingegen unter 40 Prozent, können die Schleimhäute belastet werden. Das Wohnklima-Messgerät DTH-1020 kann dabei helfen,



das Verhältnis von Luftfeuchtigkeit und Temperatur stets optimal zu halten.

Das sogenannte Thermo-Hygrometer misst sowohl die aktuelle Temperatur als auch die relative Luftfeuchtigkeit und zeigt auf Wunsch bei 50, 55 oder 60 Prozent Luftfeuchte per Warnsignal an, dass gelüftet beziehungsweise die Raumtemperatur erhöht werden sollte.

Das Messgerät ist zum Preis von 22,50 Euro in den Farben Weiß und Schwarz im Informationszentrum des Grundeigentümer-Verbandes im Glockengießerwall 19 oder im

Online-Shop unter [www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de) erhältlich (hier fallen gegebenenfalls Versandkosten an). Ab zehn Exemplaren gibt es einen Rabatt.

## ARCHITEKTEN

**Aufstockungen  
und Anbauten  
für Wohnhäuser**

040.99.99.45.73  
[www.heidrunohm.de](http://www.heidrunohm.de)



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

## HAUSMEISTER

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



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

## MALER



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

## SPIELPLATZ

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



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

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

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb



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

## WOHNUNGSRÄUMUNG

## ENERGIEBERATUNG



Energie und Thermografie  
Centrum Hamburg GmbH

Meiendorfer Weg 23, 22145 Hamburg  
Tel. 040/67 99 99 97 · Fax 040/67 99 98 92  
[info@etc-hamburg.de](mailto:info@etc-hamburg.de) · [www.etc-hamburg.de](http://www.etc-hamburg.de)

## HEIZÖL



**BERND IDÉN**  
Heizöl

☎ 60 70 136

## SANIERUNG



Sanierungen  
für Wohn- und Geschäftshäuser

☎ 04532 - 918 18 89



**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

Neues Girokonto für junge Leute

# Da freut sich der Nachwuchs

Schon ab 12 Jahren können viele Mehrwerte genutzt werden

**D**as eigene Zuhause wandelt sich im Laufe der Jahre: Mal wird ein zusätzliches Kinderzimmer gebraucht, mal ein Arbeitszimmer oder wenigstens eine „Büroecke“. Die eigenen vier Wände lassen sich meist an sich ändernde Bedürfnisse anpassen. Wäre es nicht schön, wenn dies auch beim Girokonto möglich wäre? Die Hamburger Sparkasse hat mit dem neuen HaspaJoker start ein Kontomodell entwickelt, dessen Leistungsangebot mit dem Alter und den dadurch steigenden Bedürfnissen und Wünschen wächst.

Wer jung ist, möchte Schule, Ausbildung oder Studium absolvieren, den Alltag entspannt genießen und auch mal etwas erleben. „Für junge Leute ist deshalb das neue Girokonto HaspaJoker start genau das Richtige. Denn es bietet neben Bankleistungen vielfältige zusätzliche Services“, erklärt Michael Schilling, Filialdirektor der Haspa in Volksdorf, Im Alten Dorfe 41. Dazu gehören ein weltweiter Handy-Schutz bis zu 500 Euro bei Diebstahl, zahlreiche Freizeit- und Shopping-Rabatte,

ein Schlüsselfund-Service und vieles mehr. Dieses Mehrwert-Jugendkonto gibt es von 12 bis 30 Jahren. Das Angebot ist altersgerecht angepasst: Für Jugendliche und deren Eltern sind Sicherheit und Kostenkontrolle wichtig. Die 12- bis 17-Jährigen können eigenständig über ihr Guthaben verfügen, eine Kontoüberziehung ist nicht möglich. Neben dem modernen Online-Banking bietet das Konto auch eine kostenlose Sparkassen-Card (Debitkarte), mit der bequem, bargeldlos und kontaktlos bezahlt werden kann. Kostenfrei ist auch das Abheben an bundesweit 23.600 Geldautomaten und das Ausdrucken von Kontoauszügen bei der Haspa und allen Sparkassen in Deutschland. Mit der Volljährigkeit erweitert sich das Angebot: Dann gibt es zusätzlich 5 Prozent Rabatt auf Konzert- und andere Veranstaltungskarten über den HaspaJoker Ticket-Shop sowie Cashback-Vorteile bei rund 10.000 Partnern vor Ort und online. Außerdem kann kostenfrei ein Wertpapier-Depot mit vergünstigten Ordergebühren genutzt werden.

Studierende können – ebenfalls kostenlos – die International Student Identity Card (ISIC) erhalten. Damit können sie 150.000 Vorteile in 130 Ländern nutzen. Und wer sich mal aussperrt, kann den Türöffnungs-Notdienst zum günstigen Festpreis von 50 Euro inklusive Anfahrt rufen.

Bis zum 23. Geburtstag ist das Girokonto HaspaJoker start übrigens kostenfrei, danach ist es bis zum 30. Geburtstag auf 4,95 Euro rabattiert. Wer älter ist, wählt das Girokonto HaspaJoker oder das Noch-mehr-drin-Girokonto HaspaJoker premium.

Weitere Informationen zu den verschiedenen Konten und deren vielfältigen Vorteilen gibt es online auf [haspa.de/meinjoker](https://haspa.de/meinjoker), bei uns vor Ort und in einer anderen der 100 Haspa-Filialen“, sagt Schilling.



Noch mehr Spaß bei Festivals: mit 5 Prozent Rabatt auf Tickets und Handy-Schutz bei Diebstahl.

Foto: Getty Images/Kentaro Tryman

Sicherheit im eigenen Garten

# Diebstähle vermeiden

Die besten Präventionstipps

**D**er eigene Garten ist ein Erholungsort und eine Erweiterung des Wohnraums und verlagert den Lebensraum nach draußen: Wäsche trocknen, auf der Gartengarnitur am Laptop arbeiten, den Kinderwagen oder das Fahrrad einfach vor der Terrassentür parken. Und wenn dann etwas gestohlen wird? Welche Versicherung kommt für den Verlust auf? Gegenstände im Garten ziehen Diebe an, selbst Wäsche, die auf der Leine trocknet, ist nicht sicher. Dies kann nicht nur Ärger und materielle Verluste verursachen, sondern auch das Sicherheitsgefühl beeinträchtigen. Daher sind präventive Maßnahmen wichtig.

## Den Garten diebstahlsicher gestalten

Die richtige Gestaltung des Gartens kann maßgeblich dazu beitragen, Diebe abzuschrecken. Ein Zaun und dichte Hecken stellen eine wirksame Barriere dar und schränken zusätzlich das Sichtfeld von außen ein. Eine Beleuchtung mit Bewegungsmeldern ist eine weitere wirksame Methode Diebe abzuschrecken. Generell gilt: Eine gut ausgeleuchtete Fläche ist weniger attraktiv für Einbrecher. Überlegen Sie sich also sorgfältig, wo Lichtquellen in Ihrem Garten angebracht werden können, um einen optimalen Schutz zu gewährleisten.

## Sicherheitstechnik nutzen

Sicherheitstechnik kann dazu beitragen, Diebstähle aus dem Garten zu verhindern oder die Chancen auf Wiedererlangung gestohlener Gegenstände zu erhöhen. Überwachungskameras schrecken nicht nur ab, sie dokumentieren auch verdächtige Aktivitäten. Alarmsysteme bei Bewegung oder Türöffnung informieren Sie und andere, wenn etwas passiert. Und GPS-Tracker für wertvolle Gegenstände erhöhen die Chancen auf Wiederbeschaffung.

## Tipps zur Prävention:

- Sicherheitsmaßnahmen aktuell halten
- Wertsachen nicht im Garten liegenlassen und aus dem Blickfeld entfernen
- Möbel mit Drahtschlössern sichern
- Garten klar umgrenzen mit Hecken und Zäunen
- Versicherung auf Gartengegenstände prüfen und gegebenenfalls erweitern

## Versicherung von Gegenständen im Garten

Viele Menschen gehen davon aus, dass ihre Hausratversicherung auch für Gegenstände im Garten gilt. Das ist



jedoch nicht immer der Fall. Oft deckt die Hausratversicherung nur Diebstähle ab, die nach einem Einbruch in der Wohnung oder dem Haus selbst stattfinden. Gartenmöbel, Werkzeuge oder andere Gegenstände im Freien können ausgenommen sein.

Es ist daher wichtig, die Versicherungsbedingungen genau zu prüfen und gegebenenfalls die Hausratversicherung um einen Diebstahlschutz von versicherten Sachen im Garten zu erweitern. Solche Versicherungen können den Diebstahl von Gartengeräten, Möbeln, Mährobotern und anderen Gegenständen abdecken, die nicht durch eine herkömmliche Hausratversicherung geschützt sind. Sie haben weitere Fragen? Lassen Sie sich von den Experten der GEV Grundeigentümer-Versicherung unter 040-3766 3367 beraten.

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

## Nachbars Garten



Autor: Hans Reinold Horst.  
6. Auflage 2021, 16,95 Euro  
inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro  
Versandkosten  
ISBN: 978-3-96434-018-4

Der beste Nachbarstreit ist der, der nicht entsteht, es ist aber bekannt, dass die Wirklichkeit anders aussieht. Dieses Buch wurde geschrieben, um Streit zu verhüten und entstandene Streitigkeiten auf sachlicher Grundlage konstruktiv lösen.

### Bestellung:

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

Torsten Flomm

# Ein Eingriff in das Mietrecht mit bösen Folgen

**D**ie Nerven scheinen bei Hamburgs Sozialdemokraten blank zu liegen. Aus Sorge vor einer Diskussion über hohe Wohnungsmieten vor der nächsten Wahl greift die sozialdemokratisch geführte Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen jetzt zu einem vermeintlich klugen Schachzug. Sie wechselt einfach die Methode der Berechnung des Mittelwerts im Mietenspiegel. Median statt arithmetisches Mittel. So what ... Berechnungsmethode ... was macht das?

Das macht, dass in der überwiegenden Zahl der Rasterfelder die zu erwartende Mietsteigerung im Hamburger Mietenspiegel 2023 deutlich niedriger ausfallen wird. In einigen Rasterfeldern werden die Mieten sogar zurückgehen. Das liegt an der neuen Berechnungsmethode. Der Median wird in den meisten Fällen unter dem arithmetischen Mittel liegen. Das bedeutet auch für die privaten Vermieterinnen und Vermieter eine deutliche Einbuße bei den Mieteinnahmen. Das ist

nicht nur ärgerlich. Es kann für einige Vermieter auch ganz erhebliche Konsequenzen haben – bis hin zu einem Zwangsverkauf des Grundstücks.

Denn wie, wenn nicht aus den Mieten sollen die Vermieterinnen und Vermieter die Kosten stemmen, die vor allem die politisch vehement vorangetriebene energetische Modernisierung mit sich bringt? Das neue Gebäudeenergiegesetz

mit der Pflicht zum Einsatz erneuerbarer Energien beim Heizen ist schon in Kraft. Das Hamburgische Klimaschutzgesetz mit der Pflicht zu Photovoltaik und Gründach wird es bald sein. Daneben sollen die Modernisierungsmieterhöhungen gekürzt werden. Und jetzt auch noch dieser Eingriff in den Mietenspiegel. Die Sozialdemokraten scheinen vergessen zu haben, dass man den Vermieterinnen und Vermietern auch Luft zum Atmen lassen muss.

Torsten Flomm  
Vorsitzender



## IMPRESSUM

November 2023

### Redaktionsleitung

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

### Verlag und Gesamtherstellung

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

### Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH  
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

### Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann  
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg  
Tel. 040/33 48 57 11, Fax 040/33 48 57 14  
E-Mail: s\_hoffmann@elbbuero.com  
Internet: www.elbbuero.com  
Anzeigenpreisliste Nr. 47,  
gültig ab 01.01.2023  
(Druckauflage 32.577 im 3. Quartal 2023) 

### Erscheinungsweise

monatlich

### Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

### Titelbild

Alster bei Poppenbüttel/Michael Zapf

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

### Neue Indexzahlen

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

### Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Engel & Völkers GmbH & Co. KG
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- Stiftung Bethel

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-baumgarthe.de  
www.immobilien-baumgarthe.de

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**RICHARD E. MAIER**  
SOLIDE MAKLERARBEIT IN DER DRITTEN GENERATION  
VERWALTUNG | VERMIETUNG | VERKAUF  
Tibarg 32 b  
22459 Hamburg (Niendorf)  
Tel (040) 599 700-0  
www.richardemaier.de

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

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

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

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

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

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

**STROKARCK**  
M. J. & M. E. 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

seit 1908 **Tiemann & Co.**  
Immobilien  
Verkauf  
Vermietung  
Verwaltung  
Schweriner Straße 8 · 22143 Hamburg  
Tel.: (040) 35 67 47 - 0  
www.tiemann-co.de

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

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

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

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

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

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

# WENN LOTTE ALS WACHHUND ZU KLEIN IST

## 10%

Rabatt für  
Haus & Grund-  
Mitglieder

## Ihr Zuhause immer gut geschützt mit der GEV Hausratversicherung:

- ✓ Best-Leistungs-Garantie
- ✓ Grobe Fahrlässigkeit
- ✓ Umfangreiche Cyberleistungen
- ✓ E-Bikes und Fahrräder
- ✓ Naturgewalten (Elementarschutz)



Informationen zu unseren Produkten und den besonders günstigen Konditionen für Haus & Grund-Mitglieder erhalten Sie von Ihrem persönlichen Beratungsteam unter der Telefonnummer 040 37663-367.

Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

**GEV**   
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG