

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

6|2021

SCHWERPUNKT

Wohnbrücke

Flüchtlingen zu Wohnraum
zu verhelfen – das ist das Ziel
der Wohnbrücke.

| Grundsteuer

Das neue Grundsteuer-Ranking von Haus & Grund zeigt Hamburg im Mittelfeld der Städte.

| Außen

Stellplätze für Autos und zunehmend auch für Fahrräder beherrschen unsere Außenanlagen.



Natürliche Energie für Ihre Zukunft

Entscheiden Sie sich für 100 %
regenerativen Strom - zum fairen Preis.

Schließen Sie gleich ab unter
www.vattenfall.de/hamburg-natur oder
telefonisch unter 040 657 988 000.

Halbe-halbe bei der CO₂-Abgabe

Kurz vor Redaktionsschluss hat Bundesumweltministerin Svenja Schulze verkündet: Die Vermieter sollen künftig 50 Prozent der CO₂-Bepreisung zahlen. Entsprechend heftig war die Reaktion der Vermieterverbände.

Jeder Euro kann nur einmal ausgegeben werden, entweder für eine neue Heizung oder für eine neue Abgabe

Dabei haben Umweltverbände sogar gefordert, dass den Vermietern der CO₂-Preis zu 100 Prozent auferlegt werden solle. Denn schließlich habe ja nur der Vermieter es in der Hand, eine neue Heizung einzubauen, dabei umweltfreundliche Technik einzusetzen und dadurch die Abgabe zu sparen.

Dieser Gedanke ist ja zunächst einmal nicht falsch. Aber wenn man hört, wie wenig sich die Erneuerung der Heizung tatsächlich auf den Energieverbrauch ausgewirkt hat, dann ist man ernüchtert und kommt zu einem anderen Ergebnis. Denn ganz offensichtlich sparen viele Mieter durch die neuen Hei-

zungen gar nichts, sondern heizen nur deutlich mehr als vorher. Daher auch der Vorschlag des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen, den Vermieter, der die Heizung erneuert hat, von der Abgabe freizustellen, den Vermieter, der bisher nichts investiert hat, hingegen zur Kasse zu bitten. Eines darf man dabei aber nicht vergessen: Auch wenn die Abgabe dem Vermieter auferlegt wird, möchte man doch vor allem, dass er investiert. Und investieren kann er jeden Euro nur einmal, entweder in eine neue Heizung oder in eine Abgabe.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Wertsteigerung statt Stillstand

Oft ist es wie im Märchen:

Küsst man den Frosch, erscheint der Prinz.

Das ist bei Immobilien nicht anders. Deshalb geben wir Ihnen nicht nur eine objektive Bewertung Ihres Objektes, sondern mobilisieren auch die Wertreserven!

Und helfen Ihnen, diese zum Vorschein zu bringen!

GLADIGAU
IMMOBILIEN

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

www.gladigau-immobilien.de IVD



IHR MAKLER FÜR DEN VERKAUF VON MIETSHÄUSERN

BREMER STRASSE 181
21073 HAMBURG
INFO@MIETSHAUSMAKLER.COM

T. 040 | 766 500-2

MIETSHAUSMAKLER.COM

INHALT



06

SCHWERPUNKT – Wohnbrücke

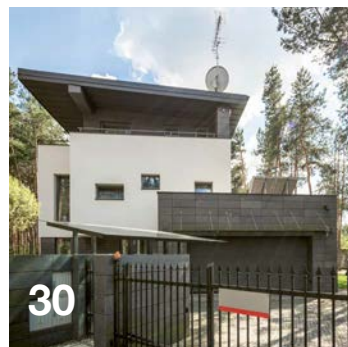
Die Zahl der Flüchtlinge ist deutlich zurückgegangen. Doch noch immer sind viele Flüchtlinge nicht angemessen untergebracht. Eine Aufgabe auch für private Grundeigentümer. Die Wohnbrücke hilft.



12

WIRTSCHAFT & POLITIK – Interview

Die Bundestagswahl wirft ihre Schatten voraus. Und anders als in den Vorjahren gibt es diesmal keine Wahlprüfsteine mehr, sondern Interviews mit Politikern aller demokratischen Parteien.



30

HAUS & LEBEN – Außenanlagen

Vor allem der Fuhrpark beherrscht die Außenanlagen unserer Häuser. Autos und zunehmend auch Fahrräder müssen untergebracht werden.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Wohnbrücke
- 12 Interview Christian Lindner
- 14 Grundsteuer-Ranking
- 16 Studie Immobilienpreise
- 18 Prominent und digital

RECHT & STEUERN

- 19 Leserfragen
- 25 Neues aus Karlsruhe
- 26 Steuerrecht
- 28 Lebensversicherung geerbt
- 29 Erwerb einer Wohnung

VERBAND & VEREINE

- 20 Seminare
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Öffnungszeiten
- 23 Aktuelle Änderungen
- 24 Reisen

HAUS & LEBEN

- 31 Stellplätze
- 33 E-Mobilität
- 35 Müllboxen
- 36 Smarte Garagen
- 37 Fahrradgarage
- 38 Intelligente Zähler

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Cybercrime

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Staatliche Eingriffe



GUSTAFSEN & CO

IMMOBILIEN SEIT 1931

Sondergesuch!

- **Wilhelmsburg**
- **Harburg**
- **südlich der Elbe**

Tragen sie sich mit dem Gedanken, in diesen Stadtteilen Ihr MEHRFAMILIENHAUS eventuell zu verkaufen?

Kapitalstarke, exklusiv von uns vertretene seriöse Familienstiftung möchte Ihren Bestand zeitnah erweitern. **Größenordnung von € 1,0 bis € 10,0 Mio.**

Geboten werden sehr attraktive Kaufpreise und hanseatische Abwicklung. Wir sagen Ihnen gern, mit welchem Kaufpreis Sie rechnen können.

Gustafsen & Co gehört seit Jahrzehnten – inhabergeführt und bankenunabhängig – zu den führenden Maklerhäusern am Hamburger Zinshausmarkt. Seriös und professionell begleiten wir die Abwicklung.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf. Oder schicken Sie uns gern eine E-Mail. Ansprechpartner in unserem Hause sind die Herren **Dieter Maass** und **Philip Wex**.

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe

HOCHALLEE 2 | 20149 HAMBURG
FAX: 41 40 95 49 | WWW.GUSTAFSEN.DE



Foto: Wohnbrücke Hamburg

Wohnbrücke Hamburg

Endlich ankommen

Ohne Wohnung ist der Neuanfang für Geflüchtete kaum zu schaffen. Die Wohnbrücke Hamburg vermittelt den Kontakt zu Vermietern und bleibt für alle Beteiligten im laufenden Mietverhältnis ansprechbar.

Was für die meisten einfach selbstverständlich ist, schien für Diko (26) und Thamer Yazdeen (25) lange Zeit unerreichbar: eine Wohnung. Kaum etwas wünschten sich die Brüder mehr, nachdem sie drei Jahre in verschiedenen Flüchtlingsunterkünften in Hamburg gelebt hatten. „Eine eigene Wohnung ist alles, sie bedeutet Halt und die Chance auf einen Neuanfang“, sagt Diko Yazdeen. Auch wenn die Flüchtlingsströme abgenommen haben: Allein in Hamburg haben derzeit fast 13.000 Geflüchtete, die in öffentlichen Unterkünften leben, das Recht auf eine Wohnung. Hinter ihnen liegen Verfolgung und Unterdrückung in ihrer Heimat, dann die gefährvolle Flucht. Diko und Thamer Yazdeen gelangten im Lkw unter Planen versteckt aus dem Irak über die Süd-Türkei nach Deutschland. Dort ging es für sie über Nordrhein-Westfalen nach Hamburg, von Niendorf nach Bergedorf, anschließend in die Hafencity: Immer wieder mussten sie in neue Flücht-

lingsunterkünfte umziehen, teilten sich Küche und Bad mit wechselnden Mitbewohnern. „Oft war es sehr eng und laut, die Stimmung in den Unterkünften gereizt“, berichtet Thamer Yazdeen. Unter solchen Bedingungen Deutsch zu lernen oder eine neue berufliche Perspektive zu verfolgen, lässt sich nur schwer bewältigen. Die Versuche der Brüder über die SAGA und verschiedene Immobilienportale im Internet, eine Wohnung zu finden, blieben erfolglos. „Einmal hatten wir einen Besichtigungstermin in Billstedt, die Wohnung hat aber doch jemand anders bekommen“, erzählt Diko Yazdeen. Endlich geklappt mit den eigenen vier Wänden hat es dann vor gut einem Jahr – und zwar über die Wohnbrücke Hamburg. Das Projekt bringt Geflüchtete aus öffentlichen Unterkünften in Wohnungen und unterstützt beim Ankommen im neuen Umfeld. Träger ist die Lawaetz-wohnen&leben gGmbH. „Um sich zu integrieren und neue Bekanntschaften zu schließen, bilden eine feste Wohnung und die Nachbar-

schaft die Basis“, betont Alena Thiem von der Wohnbrücke Hamburg. Das Projekt akquiriert und vermittelt abgeschlossene Wohnungen – also keine WG-Zimmer – mit unbefristeten Mietverträgen im Stadtgebiet von Hamburg. „Wir suchen für Haushalte von einer Person bis zu Großfamilien und möchten Nachfrage und Angebot zusammenbringen“, sagt Thiem, die über verschiedene Kanäle für das Projekt trommelt, damit sich Vermieter bei ihr melden. Keine einfache Aufgabe, schließlich ist der Wohnungsmarkt in Hamburg weiterhin angespannt, Vorurteile gegen Zuwanderer beeinträchtigen die Suche zusätzlich. Bei mehreren Bewerbern ziehen die Geflüchteten oft den Kürzeren oder werden gleich abgewiesen. Besonders schwer haben es neben großen Familien

In der aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt ist es für Geflüchtete besonders schwer, eine Wohnung zu finden.

vor allem Einzelpersonen, in der Single-Hochburg Hamburg eine passende Bleibe zu finden. Nargis Sadat suchte zweieinhalb Jahre nach einem kleinen Appartement. Die 32-Jährige war im Dezember 2015 von Afghanistan nach Deutschland geflüchtet, in Hamburg wohnte auch sie in verschiede-

nen öffentlichen Unterkünften, die letzten Jahre in der Hafencity. „Das ist auf Dauer kein Leben, es fehlt einfach eine private Rückzugsmöglichkeit“, erklärt Nargis Sadat. Also fragte sie Freunde, bewarb sich bei der SAGA, fuhr immer wieder zu Wohnungsbesichtigungen und stand seit November 2018 auf der Liste der Wohnbrücke – ihre Anstrengungen blieben wie bei den Brüdern Yazdeen lange ohne Ergebnis. Bis dann Ende Januar 2021 ein Gesuch für Nargis Sadat in der Zeitschrift Hamburger Grundeigentum erschien. Um die Arbeit der Wohnbrücke zu unterstützen, veröffentlicht der Grundeigentümer-Verband Hamburg in jeder Ausgabe seiner Mitgliederzeitschrift ein



Alena Thiem mit Familie G. nach erfolgreicher Wohnungsbesichtigung

Foto: Wohnbrücke Hamburg



WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien

MOIN MOIN! SCHON GEHÖRT? WIR SUCHEN IMMOBILIEN!

Wir suchen exklusiv mandatiert für Hamburger Investorenfamilien nach Mehrfamilienhäusern und Gewerbeimmobilien in der Metropolregion Hamburg und Norddeutschland zum Kauf.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen? Wir kennen den Markt und die Käufer. Gerne erstellen wir Ihnen unverbindlich eine kostenlose Wertanalyse für Ihre Immobilie. Unsere Stärken sind Ihr Gewinn!

Scannen Sie dazu einfach den Barcode oder sprechen Sie uns an!



Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG | Lübecker Straße 128
22087 Hamburg | Telefon +49 40 254010-85
moin@wittlinger-co.de | www.wittlinger-co.de



Zu welchem Preis will ich verkaufen?



Ganz klar: Zum Optimalen!

- Was ist meine Immobilie wert?
- Kann ich mit einem höheren Preis an den Markt gehen?
- Wie soll der Preis kommuniziert werden?

Profitieren Sie von unseren Erfahrungen.



Frahmredder 7
22393 Hamburg

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



Thamir und Diko Yazdeen



Foto: Bettina Brüggam

entsprechendes Wohnungsgesuch. Nach der Anzeige ging es plötzlich ganz schnell: Bereits einige Tage später erreichte die Wohnbrücke ein Angebot für eine Einzimmerwohnung in Wandsbek. Nargis Sadat stellte sich vor, konnte schon im Februar die Wohnung besichtigen und kurz darauf einziehen.

40 Quadratmeter, eine kleine Küche, ein eigenes Badezimmer und ein Balkon: „Dafür bin ich einfach unendlich dankbar“, sagt Nargis Sadat, die in Hamburg zur Fachinformatikerin Systemintegration umschulte und vor gut zwei Monaten über eine Zeitarbeitsfirma ihre erste Stelle bei einem IT-Unterneh-

men antrat. „Ich möchte in meinem Job unbedingt mein Bestes geben, das wäre in der unruhigen Gemeinschaftsunterkunft sehr schwer geworden.“

Auch für Diko und Thamir Yazdeen hat sich, seitdem sie in ihrem Zuhause nahe der Osterstraße angekommen sind, einiges verändert. Diko Yazdeen startete im August 2020 eine Ausbildung zur Pflegefachkraft, „in der Wohnung habe ich jetzt endlich Ruhe zum Lernen“. Zudem hat er sich im nahegelegenen Sportverein ETV Hamburg zum Karatetraining angemeldet. Sein Bruder Thamir ist dabei, sein Deutsch zu verbessern, um das vorgegebene Niveau für eine Ausbildung zum sozialpädagogischen Assistenten zu erreichen. Im Irak wollte Diko Yazdeen ein Lehramtsstudium beginnen, Thamirs Traum war es, Fußballprofi zu werden. „In Deutschland haben wir uns neue Ziele gesteckt. Neben der Wohnung ist vor allem ein Job wichtig, um unabhängig zu sein.“

Die positive Wendung in ihrem Leben verdanken sie auch ein Stück dem Zufall. Vor gut fünf Jahren blieb ihre heutige Vermieterin Saskia Samariter in einem Café vor den Werbepostkarten stehen und wurde so auf die Wohnbrücke aufmerksam. „Ich dachte mir damals, wenn meine Mieterin irgendwann mal ausziehen sollte, wäre das eine schöne Möglichkeit zu helfen“, erzählt Samariter. Als ihre kleine Dachgeschosswohnung in Eimsbüttel dann tatsächlich vor gut einem Jahr frei wurde, erinnerte sie sich an die Karte der Wohnbrücke, die sie in der Schreibtischschublade aufbewahrt hatte. Kurzenschlossen rief sie bei der Wohnbrücke an und vereinbarte einen Termin. „Ich fühlte mich gleich vom ersten Gespräch an gut aufgehoben“, so Samariter.

„Wir möchten, dass am Ende alle zufrieden sind“, erklärt Thiem von der Wohnbrücke.

So achte ihr Team etwa darauf, dass die neuen Mieter gut

**Werte
Vertrauen
Seriosität**

Verwaltung von Grundeigentum heißt für uns Werte erhalten und mögliche Potentiale optimal ausschöpfen. Eine Tradition, auf die wir seit nunmehr 100 Jahren zurückblicken und der wir mit unserem Team von Fachleuten auch in Zukunft treu bleiben werden.

Haueisen
Immobilien seit 1914

Tel. 040 32 91 91 | www.haueisen.de

ins Umfeld passen. Dafür besichtigt sie in der Regel vorab die Wohnung zuerst allein, sieht sich die Aufteilung der Räume an und informiert sich beim Immobilieneigentümer, wie sich die Nachbarschaft zusammensetzt. „Es zeigt sich dann schnell, ob beispielsweise eher ein Alleinstehender oder eine junge Familie mit der Hausgemeinschaft harmoniert.“ Vermittelt werden nur Geflüchtete mit Bleibeperspektive, die langfristig in Hamburg leben werden. Erste Deutschkenntnisse bringen die meisten mit, einige sprechen die Sprache auch bereits fließend. „Wir treffen immer eine Vorauswahl für den Vermieter, meist entscheiden sie sich für unseren ersten Vorschlag, damit reicht dann schon ein Besichtigungstermin“, berichtet Thiem. Unterstützung bei der Wohnungssuche und danach erfahren die Geflüchteten zudem von Wohnungslotsen.



Sammelunterkünfte in Wohncontainern können keine Dauerlösung sein.

Foto: pixabay

Die ehrenamtlichen Helfer stehen ebenso als Ansprechpartner für die Vermieter zur Verfügung, die außerdem das Team der Wohnbrücke auch im laufenden Mietverhältnis weiter kontaktieren können. Inzwischen hat die Wohnbrücke rund 1.000 Wohnungslotsen geschult. Bei den Kursen geht es genauso um Mietrechtsaspekte wie um Anträge beim Sozialamt und interkulturelle Besonderheiten. Zudem sollen die Helfer künftig noch intensiver begleiten, dass die Zuwanderer in ihrer neuen Nachbarschaft ankommen. „Ich gehe mit den Geflüchteten etwa zur Wohnungsbesichtigung oder zum Grundsicherungsamt, prüfe die Anträge, kümmere mich um die Übernahme von Möbeln und bin für die Vermieter zu allen Belangen rund um die Wohnung erreichbar“, berichtet Barbara Lange, die den Brüdern Yazdeen und auch Nargis Sadat zur Seite steht. Sie hat ihre Schützlinge in der Unterkunft in der

WIR SCHAUEN AUCH ÜBER DEN TELLERRAND



Als führende Experten für Immobilieninvestments in Hamburg sind wir in der gesamten Metropolregion aktiv, denn das Interesse an attraktiven Anlageobjekten jenseits der Stadtgrenzen steigt kontinuierlich.

Ob bei dem Verkauf Ihres Mehrfamilienhauses oder bei Ihrer Suche nach renditestarken Investments – wir sind Ihr professioneller Partner.

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

zinshausteam-kenbo.de

ZINSHAUSTEAM
KENBO 
CHARTERED SURVEYORS



Foto: Wilhelmine Wulff/pixelio.de

Ob Kleiderspenden, Unterstützung beim Deutsch lernen oder als ehrenamtliche Wohnungslotsen: Hamburg hilft.

Hafencity kennengelernt und unterstützt sie seitdem, wo immer es nötig ist. „Frau Lange hat uns anfangs Deutsch beigebracht und sich dann für die Wohnung eingesetzt, sie ist so etwas wie unser Engel“, sagt Thamir Yazdeen. „Die Wohnungslotsin war auch bei der Wohnungsbesichtigung dabei und hat Diko und Thamir Yazdeen unter anderem erklärt, wie die Gastherme funktioniert“, berichtet Samariter. In den folgenden E-Mails setzte sie Barbara Lange jedes Mal mit in Kopie, „Rückfragen gab es nie, die Kommunikation läuft sehr unkompliziert ab.“ Lediglich bei der ersten Überweisung für den halben April 2020 bestand Klärungsbedarf: Bei der Mietzahlung durch das Amt wunderte sich Samariter über den krummen Betrag, der ihr zudem zu hoch erschien. Schnell ließ sich aber über Lange klären, dass dies durch die tagesgenaue Abrechnung zustande kam, die dann etwas höher ausfiel als Samariter kalkuliert hatte.

Die Miete ist für die Geflüchteten, die die Wohnbrücke vermittelt, ohnehin immer abgedeckt. „Wir prüfen dies vorab und lassen es uns nochmals von den zuständigen Stellen schriftlich bestätigen“, schildert Thiem. Für Diko und Thamir Yazdeen erbringt das Sozialamt die Miete, „nach meiner Ausbildung werden wir die Wohnung aber selber bezahlen können, wir möchten so schnell wie

möglich auf eigenen Beinen stehen“, sagt Diko Yazdeen. Nargis Sadat begleicht die Zahlungen für ihre Wohnung seit April von ihrem Gehalt. Grundsätzlich übernimmt der zuständige Sozialleistungsträger die Wohnkosten bis Geflüchtete einen Job haben (s. auch Kasten). Der Betrag darf dann aber nicht höher liegen als die festgelegte Angemessenheitsgrenze. „Um den Schlüssel zu erreichen, bin ich ein wenig mit der Miete heruntergegangen, das ist mein Gewissenbeitrag“, sagt Samariter. Die Einnahmen würden ja trotzdem ausreichen, um die Wohnung wie geplant abzubezahlen.

Bettina Brüdgam

Wir suchen Eigentumswohnungen zum Kauf

Gerne renovierungs-/sanierungsbedürftig

040 - 228 611 16

Kerstin und Sebastian Schröder

**Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 7/2120:
05.06.2021**

Anzeigenannahme: elbbüro,
Stefanie Hoffmann,
Tel. (040) 33 48 57 11, E-Mail:
s_hoffmann@elbbuero.com

Kleines Grundstück von privat gesucht

Ist Ihnen Ihr Grundstück mittlerweile zu groß? Sie möchten es gern teilen, aber der verkaufte Teil soll nicht bebaut werden? Dann passen wir eventuell zusammen!

Über Ihre Kontaktaufnahme freuen wir uns unter:
040/ 368 244 01 oder **KleinerGrund@gmx.de**



Foto: Wohnbrücke Hamburg

Alena Thiem präsentiert die Wohnbrücke auf der Hamburger Immobilienmesse

Die Wohnbrücke

Die Wohnbrücke Hamburg (www.wohnbruecke-lawaetz.de) vermittelt Wohnungen an Geflüchtete, die in öffentlichen Unterkünften leben. Seit Gründung im November 2015 hat das Projekt 2.533 Personen in 835 Wohnungen gebracht (Stand: 31.12.2020). Allein im Jahr 2020 fand die Wohnbrücke gemeinsam mit den engagierten Wohnungslotsen für 853 Geflüchtete ein Zuhause. Seit Anfang 2021 wird die Wohnbrücke durch die Deutsche Fernsehlotterie gefördert und nimmt die Unterstützung der Ankommensprozesse der Neumieter im Wohnumfeld verstärkt in den Fokus. Angemeldet sind derzeit 400 wohnungssuchende Haushalte. Für Geflüchtete ohne eigenes Einkommen übernimmt der Staat die Kosten für die Wohnung. Dann darf die nach Hartz IV geltenden Angemessenheitsgrenze jedoch nicht überschritten werden. Akut wohnungslose Personen, zu denen auch in Unterkünften untergebrachte Geflüchtete zählen, erhalten zudem ein Dringlichkeitszuschlag von 15 Prozent. Für eine Person liegt die Grenze demnach aktuell bei 576,73 Euro bruttokalt, für eine vierköpfige Familie bei 1.045,35 Euro bruttokalt. Darüber hinaus werden die Heizkosten übernommen.

**WOLLEN SIE IHR
ZINSHAUS VERKAUFEN?**


EDGAR WESSENDORF
Immobilienkompetenz seit 1914

Für unsere Kunden sind wir laufend auf der Suche nach Mehrfamilienhäusern in Hamburg. Profitieren Sie von der zurzeit sehr hohen Nachfrage auf dem Hamburger Zinshausmarkt. Gern stehen wir Ihnen für eine vertrauliche Beratung sowie eine für Sie kostenlose und unverbindliche Bewertung zur Verfügung. Ihr Zinshausexperte in unserem Haus ist Herr Hannes Rohde.

rohde@edgarwessendorf.de • www.edgarwessendorf.de

Tel. 040 / 360 916 916 • Fax: 040 / 37 35 65

Deichstraße 29 • 20459 Hamburg



Interview mit Christian Lindner

„Endlich trifft man mal wieder Freunde des Eigentums“

Der Parteivorsitzende der FDP über Eigentum und Wohnungspolitik

Anlässlich der Bundestagswahlen am 26. September 2021 führt Haus & Grund Interviews mit ausgewählten Spitzenpolitikern der großen Parteien. Zum Auftakt begrüßen wir Christian Lindner, Bundesvorsitzender der FDP, der mit Kai H. Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland, über Eigentum sowie die aktuelle und zukünftige Wohnungspolitik diskutiert. Moderiert von Maximilian Flügge wurde das Gespräch aufgezeichnet und ist als vierte Folge unseres Podcasts „Wohnen in Deutschland“ erschienen.

Flügge: Heute sind wir zu Gast bei Christian Lindner, Herrn Warnecke und mir ist es eine besondere Freude, Sie in unserer Podcast-Reihe begrüßen zu dürfen und ein persönliches Gespräch hier im Bundestag mit Ihnen zu führen – natürlich mit Abstand und Negativtest.

Lindner: Ich habe mich sehr über die Einladung gefreut. Endlich trifft man mal wieder Freunde des Eigentums hier. Dafür gibt es keine Mehrheit mehr im Deutschen Bundestag – momentan.

Warnecke: Da haben Sie leider Recht. Aber hoffentlich ändert sich das in der Zukunft – wir zählen auf Sie.

Lindner: Und ich hoffe auf Sie. Denn 2021 werden mit der Bundestagswahl die Weichen neu gestellt – für die Zwanzigerjahre und darüber hinaus.

Flügge: Ich höre da eine gewisse Nähe der FDP zu den Werten von Haus & Grund heraus. Aber Sie beide liegen sich noch nicht kumpelhaft in den Armen. Warum?

Warnecke: Das mag an meiner spröden norddeutschen Art liegen – oder an Corona. Aber im Ernst: Inhaltlich gibt es eine parallele Ausrichtung. Eigentum und Freiheit, das sind zwei Seiten derselben Medaille, die einfach zusammengehören. Das sind zwei Grundrechte und die Grundlage der Demokratie in unserem Land, für die sowohl die FDP als auch Haus & Grund stehen.

Lindner: Wir setzen uns für das Eigentum ein, aber nicht aus Liebdienererei mit Eigentümern, sondern aus einer

gesellschaftspolitischen Grundüberzeugung. Im Zusammenhang mit dem Denkanstoß aus der grünen Partei, es möge keine Einfamilienhäuser mehr geben, ist bekanntlich eine Debatte entbrannt. In diesem Zusammenhang las ich neulich, dass das Streben nach Eigentum im Grunde völlig überkommen sei. Das passe nicht mehr in unsere Zeit, die von Nachhaltigkeit, Klimaschutz und der Sharing Economy geprägt ist. Und ich habe eine Gegenposition aus einer gesellschaftspolitischen Sicht.

Flügge: Und die Gegenposition lautet?

Lindner: Zunächst einmal ist das mietfreie Wohnen im selbstgenutzten Eigentum die beste Absicherung gegen Altersarmut oder die Furcht vor sozialem Abstieg im Alter. Es ist zugleich eine sichere Form der Vorsorge für schwierige Lebensphasen. Und mehr noch: Wer im Eigentum lebt, interessiert sich für seine Nachbarn, er pflegt sein Eigentum, er interessiert sich für die anderen Menschen in seiner Straße, für seine Gemeinde und das Gemeinwesen insgesamt.

Wir machen aber nicht nur für Eigentümer Politik, sondern auch für Mieter. Nur wir ziehen eine andere Konsequenz aus diesem Einsatz, als das unsere geschätzten Mitbewerber machen. Die Mitbewerber glauben, sie machen eine gute Politik für die Mieter mit der Mietpreisbremse. Wir sagen, wir machen eine gute Politik für sie, wenn es ein umfängliches Angebot gibt und jeder Mietinteressent zwischen unterschiedlichen Vermietern wählen kann, weil nämlich viele neue Wohnungen gebaut werden, weil Bauflächen ausgewiesen werden, weil das Erstellen von neuem Wohnraum nicht so teuer ist, weil es Möglichkeiten der Nachverdichtung gibt.

Flügge: Warum wird eigentlich nicht mehr gebaut, um das Wohnraumangebot zu erhöhen?

Lindner: An manchen Stellen wird nicht genug Siedlungsfläche ausgewiesen. Manche Kommunen streiten über Jahrzehnte, ob an einer Stelle ein neuer Stadtteil entstehen darf. Eine Rolle spielt aber auch die politische Vorgabe, den Flächenverbrauch in Deutschland massiv zu begrenzen. Ich halte das für etwas kurzsichtig, weil wir Bereiche in Deutschland haben, wo wir viele ungenutzte

Flächen haben; auf der anderen Seite erleben wir eine Urbanisierung. Da müssen neue Räume erschlossen werden.

Flügge: In breiten Teilen der Gesellschaft erleben wir eine ablehnende Position gegen Vermieter. Wie kann man das ändern?

Lindner: Ja, da muss man Aufklärungsarbeit leisten. Die größten Preistreiber bei den Wohnkosten sind ja nicht die Vermieter. Der größte Preistreiber ist der Staat, der nicht genügend Flächen bereitstellt, der immer höhere Baustandards fordert, der bei der Warmmiete durch steigende Energiepreise das verfügbare Einkommen der Menschen schmälert. Und das abzuwälzen auf die Eigentümerinnen und Eigentümer, das ist falsch.

Flügge: Herr Lindner, eine letzte Frage, was erwarten Sie sich eigentlich von Haus & Grund?

Lindner: Haus & Grund sollte auch weiterhin eine ganz wahrnehmbare Stimme in der gesellschaftspolitischen Diskussion sein und sich für den Gedanken des Eigentums, der sozialen Marktwirtschaft und für die Berechenbarkeit staatlichen Handelns einsetzen – auch im Hinblick auf die Mietpreisbremse und den Mietendeckel. Und ich wünsche mir ein Engagement für diejenigen, die noch keine Mitglieder sind, sprich mitzuwirken, dass noch mehr Menschen den Weg ins Eigentum finden. Dafür brauchen wir ein anderes Steuerrecht, das erlaubt, Eigenkapital aufzubauen, und eine Nachbesserung bei der Wohnimmobilienkreditlinie, damit mehr Familien in die Lage versetzt werden, mit Banken Gespräche führen zu können. Und zum Abschluss noch etwas ganz Grundsätzliches:

Wenn es nach mir geht, bekommen wir nach der Bundestagswahl einen Bauminister, der sich eingehend um die Fragen rund ums Wohnen kümmert. Ein Ministerium, in dem Inneres, Heimat und Bau zusammengefasst sind, hat nur zu einem geführt: In Wahrheit hat es niemanden gegeben, der sich ums Thema Wohnen, Bauen und Immobilien gekümmert hat.

Warnecke: Da setze ich noch einen drauf: Leider mussten wir erleben, dass der Bundesminister Horst Seehofer das Thema manchmal als Verhandlungsmasse von innenpolitischen Fragen benutzt hat – und zwar nicht zum Vorteil für das Bauen und Wohnen. Ich schließe mit der Bitte ab: Packen Sie die Themen an und vor allem – übernehmen Sie das Ressort auch!

Dies ist eine redigierte, gekürzte Fassung des Gesprächs. Den gesamten Austausch können Sie als Podcast unter <https://t1p.de/eigentum2021> hören.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de



Foto: Anne Huhnagl



Der schnellste Draht zum Handwerker: eghh.de

Sie suchen einen qualifizierten Fachbetrieb in Ihrer Region? Einfach auf eghh.de unter „Fachbetriebsuche“ den richtigen Handwerker in Ihrer Nähe finden.



STARK. SICHER. SERVICE.
Elektro-Gemeinschaft Hamburg

Grundsteuerranking 2021

Große Unterschiede im Städtevergleich

Hamburg liegt im Mittelfeld

Mit welchen Kosten müssen Hauseigentümer im Jahr 2021 für die Grundsteuer B rechnen? Dieser Frage ging das Institut der Deutschen Wirtschaft (IW Consult) im Auftrag von Haus & Grund nach. Die Unterschiede in den 100 größten Städten Deutschlands sind teilweise enorm. Wie bereits im Grundsteuerranking 2018 bestehen zwischen den einzelnen Städten und Gemeinden weiterhin große Unterschiede in den zu zahlenden Grundsteuerbeträgen. Im Vergleich zu 2018 hat sich der durchschnittlich zu zahlende Betrag um 1,6 Prozent leicht erhöht. Gemessen an einem Standard-Einfamilienhaus muss 2021 eine durchschnittliche Jahresgrundsteuer von 478 Euro gezahlt werden.

Sieger Gütersloh

Sieger des Rankings ist erneut die nordrhein-westfälische Stadt Gütersloh mit einer gleichbleibend niedrigen Jahresgrundsteuer von 323 Euro. Die gute Haushaltssituation der Stadt ermöglichte es, den Hebesatz der Grundsteuer B weiterhin auf dem niedrigen Niveau von 381 Prozent zu belassen. Attraktiv für Hauseigentümer sind aber auch die Städte Regensburg (Rang 2 mit 335 Euro), Reutlingen und Ratingen (beide Rang 3 mit jeweils 339 Euro) und Konstanz (Rang 5 mit 347 Euro).

Schlusslicht Witten

Auf dem letzten Platz landet – wie bereits vor drei Jahren – die, wie der Sieger, ebenfalls in Nordrhein-Westfalen liegende Stadt Witten. Hier zahlen Hauseigentümer stolze 771 Euro Jahresgrundsteuer – und damit mehr als das Doppelte als in der Siegerstadt Gütersloh. Offenbach am Main hätte Witten jedoch beinahe vom „Thron“ als teuerste Großstadt gestoßen. Mit einer teilweisen Rück-

nahme der drastischen Grundsteuer-Erhöhung von 2019 landet die Stadt jedoch nur auf dem vorletzten Platz. Hier müssen Eigentümer 758 Euro für ein Einfamilienhaus bezahlen. Auf dem dritten Platz landet die Stadt Mühlheim an der Ruhr mit 754 Euro, die ebenfalls den Hebesatz 2019 stark erhöhte.

Anna Katharina Fricke
Referentin Presse und Kommunikation

„Die Grundsteuer ist in erster Linie dafür da, den Kommunen Geld in die Kassen zu bringen, damit diese ihren Bürgern öffentliche Dienstleistungen anbieten können. Sie ist aber auch ein Instrument, um die Attraktivität einer Kommune zu steigern – und zwar mit niedrigen Sätzen. Viele Kommunen, die in unserem Ranking schlecht abgeschnitten haben, sollten zwischen diesen beiden Zielen eine neue Balance suchen.“

KAI H. WARNECKE,
PRÄSIDENT HAUS & GRUND DEUTSCHLAND

dh DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN • VERWALTUNG

Persönliche Hausverwaltung gesucht?

- Wir verwalten:
 - Wohnungseigentümergeinschaften
 - Zins-/Miethäuser
 - Eigentumswohnungen
- Kompetent. Engagiert. Persönlich.

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

Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 7/2021: 05.06.2021

Anzeigenannahme: elbbüro, Stefanie Hoffmann,
Tel. (040) 33 48 57 11, E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

Rang	Stadt	Einwohner (31.12.2019)	GrStB Hebesatz in %	Jahres- grund- steuer in Euro
1	Gütersloh	100.861	381	323
2	Regensburg	153.094	395	335
3	Reutlingen, Stadt	115.865	400	339
3	Ratingen	87.520	400	339
5	Konstanz, Universitätsstadt	84.911	410	347
6	Ludwigshafen am Rhein, Kreisfreie Stadt	172.253	420	356
6	Koblenz, Kreisfreie Stadt	114.052	420	356
8	Erlangen	112.528	425	360
8	Esslingen am Neckar, Stadt	94.145	425	360
8	Villingen-Schwenningen, Stadt	85.707	425	360
11	Ulm, Stadtkreis	126.790	430	364
12	Düsseldorf, Kreisfreie Stadt	621.877	440	373
13	Paderborn	151.633	443	375
14	Oldenburg (Oldenburg), Kreisfreie Stadt	169.077	445	377
14	Ludwigsburg, Stadt	93.584	445	377
16	Heilbronn, Stadtkreis	126.592	450	381
17	Osnabrück, Kreisfreie Stadt	165.251	460	390
17	Ingolstadt	137.392	460	390
17	Kaiserslautern, Kreisfreie Stadt	100.030	460	390
20	Karlsruhe, Stadtkreis	312.060	470	398
20	Heidelberg, Stadtkreis	161.485	470	398
20	Worms, Kreisfreie Stadt	83.542	470	398
23	Würzburg	127.934	475	402
24	Mainz, Kreisfreie Stadt	218.578	480	407
24	Kreisfreie Stadt Rostock, Hansestadt	209.191	480	407
24	Trier, Kreisfreie Stadt	111.528	480	407
27	Mannheim, Stadtkreis	310.658	487	413
28	Kassel, Kreisfreie Stadt	202.137	490	415
29	Wiesbaden, Landeshaupt- stadt, Kreisfreie Stadt	278.474	492	417
30	Magdeburg, Kreisfreie Stadt	237.565	495	419
30	Neuss, Stadt	153.896	495	419
30	Wolfsburg, Kreisfreie Stadt	124.371	495	419
30	Jena, krsfr. Stadt	111.343	495	419
34	Iserlohn	92.174	496	420
35	Frankfurt am Main, Kreisfreie Stadt	763.380	500	424
35	Braunschweig, Kreisfreie Stadt	249.406	500	424
35	Kiel, Landeshauptstadt, Kreisfreie Stadt	246.794	500	424
35	Halle (Saale), Kreisfreie Stadt	238.762	500	424
35	Lübeck, Hansestadt, Kreis- freie Stadt	216.530	500	424
35	Cottbus, Kreisfreie Stadt	99.678	500	424
41	Münster, Kreisfreie Stadt	315.293	510	432
41	Saarbrücken, Landeshaupt- stadt	180.374	510	432
41	Zwickau, Stadt	88.690	510	432
44	Köln, Kreisfreie Stadt	1.087.863	515	436
45	Stuttgart, Landeshauptstadt, Stadtkreis	635.911	520	441
46	Aachen, Kreisfreie Stadt	248.960	525	445
46	Siegen	102.770	525	445
48	Krefeld, Kreisfreie Stadt	227.417	533	452
49	München, Landeshauptstadt	1.484.226	535	453
49	Darmstadt, Kreisfreie Stadt	159.878	535	453
51	Hamburg	1.847.253	540	458
51	Salzgitter, Kreisfreie Stadt	104.291	540	458
51	Hildesheim	101.693	540	458
54	Potsdam, Kreisfreie Stadt	180.334	545	462
55	Erfurt, krsfr. Stadt	213.981	550	466
55	Pforzheim, Stadtkreis	125.957	550	466
57	Nürnberg	518.370	555	470
57	Augsburg	296.582	555	470
57	Fürth	128.497	555	470

Rang	Stadt	Einwohner (31.12.2019)	GrStB Hebesatz in %	Jahres- grund- steuer in Euro
60	Tübingen, Universitätsstadt	91.506	560	474
61	Bergisch Gladbach	111.846	570	483
62	Chemnitz, Stadt	246.334	580	491
63	Göttingen, Stadt	118.911	590	500
63	Düren	91.216	590	500
65	Hanau	96.492	595	504
65	Kreisfreie Stadt Schwerin, Landeshauptstadt	95.653	595	504
67	Hannover, Landeshauptstadt	536.925	600	508
67	Freiburg im Breisgau, Stadtkreis	231.195	600	508
67	Hamm, Kreisfreie Stadt	179.916	600	508
67	Gera, Kreisfreie Stadt	93.125	600	508
67	Gießen	89.802	600	508
72	Dortmund, Kreisfreie Stadt	588.250	610	517
73	Wuppertal, Kreisfreie Stadt	355.100	620	525
73	Mönchengladbach, Kreisfreie Stadt	261.034	620	525
73	Remscheid, Kreisfreie Stadt	111.338	620	525
76	Dresden, Stadt	556.780	635	538
77	Bochum, Kreisfreie Stadt	365.587	645	546
77	Bremerhaven, Kreisfreie Stadt	113.643	645	546
79	Leipzig, Stadt	593.145	650	551
80	Bielefeld, Kreisfreie Stadt	334.195	660	559
81	Essen, Kreisfreie Stadt	582.760	670	568
81	Oberhausen, Kreisfreie Stadt	210.764	670	568
83	Gelsenkirchen, Kreisfreie Stadt	259.645	675	572
84	Bonn, Kreisfreie Stadt	329.673	680	576
84	Boitrop, Kreisfreie Stadt	117.565	680	576
86	Solingen, Kreisfreie Stadt	159.245	690	585
86	Flensburg, Kreisfreie Stadt	90.164	690	585
88	Bremen, Kreisfreie Stadt	567.559	695	589
88	Recklinghausen	111.397	695	589
90	Moers	103.902	740	627
91	Herne, Kreisfreie Stadt	156.449	745	631
92	Hagen, Kreisfreie Stadt	188.686	750	635
92	Leverkusen, Kreisfreie Stadt	163.729	750	635
94	Lünen	86.348	760	644
95	Marl, Westf.	84.067	790	669
96	Berlin	3.669.491	810	686
97	Duisburg, Kreisfreie Stadt	498.686	855	724
98	Mülheim an der Ruhr, Kreis- freie Stadt	170.632	890	754
99	Offenbach am Main, Kreis- freie Stadt	130.280	895	758
100	Witten	96.459	910	771

Zu Hause bleibt es am schönsten

**Mit unserer lebenslangen
Immobilienrente**



Bekannt
aus der TV-
Werbung

**Unverbindlich und kostenlos beraten lassen:
telefonisch, online und vor Ort bei Ihnen Zuhause.
Es beraten Sie unsere Experten der Niederlassung Hamburg
Sandra Tesch und Alexander Gehrmann:**

☎ **040.55 61 07 40**
✉ **hamburg@deutsche-leibrenten.de**



www.deutsche-leibrenten.de

Hamburger Grundeigentum 06|2021 15

Studie zu Immobilienpreisen

Kräftige Preissteigerungen

Weiterhin steigen die Preise am stärksten in den Metropolen und deren Umland

Die Nachfrage nach Wohneigentum in Deutschland ist ungebrochen, die Kaufpreise verzeichnen auch im Corona-Jahr 2020 einen Anstieg. Gefragt sind vor allem die Städte und ihr Umland. In mehr als 94 Prozent aller deutschen Landkreise und kreisfreien Städte wurden im vergangenen Jahr Wohnimmobilien teurer. Im Durchschnitt über alle Regionen lag das Plus bei Eigentumswohnungen im Bestand gegenüber 2019 inflationsbereinigt bei 9,6 Prozent – und war damit noch höher als im Vorjahr. Dies sind Ergebnisse der Studie „Postbank Wohnatlas 2021“ zur Preisentwicklung im Immobilienmarkt. Niedrige Zinsen, große Nachfrage und knappes Angebot – das waren auch 2020 die bestimmenden Faktoren auf dem Immobilienmarkt. Die Corona-Pandemie hat daran nichts geändert, die Konjunkturdelle konnte dem Wohnungsmarkt nichts anhaben, so lautet das Fazit der Studienautoren.

München bleibt Spitzenreiter beim Preis

Deutschlands teuerstes Pflaster ist nach wie vor München. Nirgendwo müssen Käufer für den Quadratmeter so viel bezahlen wie in der bayerischen Landeshauptstadt. Der Preis für Eigentumswohnungen stieg um weitere 6,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr und lag 2020 bei durchschnittlich 8.613 Euro. Zweitteuerste Großstadt ist Frankfurt am Main, hier werden im Schnitt 6.050 Euro pro Quadratmeter fällig. Hamburg rangiert im Ranking der sieben größten deutschen Metropolen beim Quadratmeterpreis mit 5.569 Euro auf Platz drei vor Berlin mit Wohnungspreisen von im Schnitt 4.973 Euro pro Quadratmeter. Generell haben in allen Großstädten ab 100.000 Einwohnern Wohnimmobilien an Wert gewonnen, die durchschnittliche Preissteigerung lag bei rund neun Prozent.

Teuerster Landkreis liegt an der Nordsee

Deutschlands teuerste Landkreise finden sich fast ausnahmslos im Süden der Republik. Unter den Top Ten sind neun bayerische Kreise. In allen zehn Kreisen hat der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Wohneigentum

die 5.000-Euro-Marke geknackt, vier von ihnen liegen jenseits der 6.000 Euro. Der bundesweit teuerste Landkreis findet sich allerdings nicht in Bayern: Im Landkreis Nordfriesland, zu dem unter anderem die beliebten Inseln Sylt, Föhr und Amrum, aber auch Ferienorte wie Sankt Peter-Ording gehören, kostete der Quadratmeter im vergangenen Jahr im Schnitt 6.796 Euro.



Foto: moodboard/stock.adobe.com

Hohe Preise in den Metropolen ziehen auch das Umland mit

Auf Platz zwei im Ranking der teuersten Landkreise liegt Miesbach (Bayern) mit durchschnittlich 6.756 Euro pro Quadratmeter. Auch die bayerischen Landkreise Starnberg und München

haben die 6.000-Euro-Marke durchbrochen. Mittlerweile findet sich fast das gesamte Umland der bayerischen Landeshauptstadt in den deutschen Top Ten. Die hohen Preise in der Metropole ziehen das Umland mit: Einerseits profitiert der Speckgürtel von der guten Anbindung auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, andererseits bietet er ansprechende Wohnlagen mit mehr Grün und Ruhe. Vergleichsweise eher hochpreisige Regionen finden sich neben den Küstenregionen auch in den Speckgürteln der anderen Metropolen. Der Trend ist ungebrochen: Die Nachfrage ist weiter groß, angebotene Wohnungen und Häuser werden schnell verkauft.

Die Sehnsucht nach Wohnen im Grünen

So ist es auch im Berliner Umland. Viele Hauptstädter zieht es mit dem Wunsch nach einem neuen Zuhause mit mehr Platz drinnen wie draußen raus aufs Land. In allen acht an Berlin angrenzenden Landkreisen stiegen die Kaufpreise zweistellig. Zur neuen Landlust trägt auch die Corona-Pandemie bei: Schließlich haben die Menschen im Lockdown die Erfahrung gemacht, dass eine Stadtwohnung schnell zu klein werden kann. Der Wunsch nach einem Garten oder aber zumindest mehr Platz, möglicherweise einem Arbeitszimmer für das Homeoffice, ist größer geworden.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Mit der Kraft der Sonne sparen

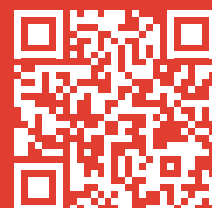
e-on

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

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

Mehr erfahren unter:

eon.de/solar





Warnecke: Die Hoffotografen | Laschet: CDU/Laurence Chaperon | Ziemiak: CDU/Steffen Böttcher | Giffey: Jonas Holthaus | Wegner: Yves Sucksdorff | Palmer: Manfred Grohe | Föst: Tobias Koch | Thomaes: Sonja Thürwächter | Kühn: Chris Kühn | Kühnert: Nadine Stegemann | Luczak: Yves Sucksdorff | Graichen: Agora Energiewende | Glück: Andreas Glück | Bareiß: Jan Kopetzky

Prominent und digital

Beim Zentralverbandstag am 10. und 11. Juni 2021 erwarten die Teilnehmer viel Prominenz aus der Politik sowie spannende Diskussionen mitten im Wahlkampf – und das erstmalig online. Verfolgen Sie das Event im Live-Stream!

Der 135. Zentralverbandstag wird ein ganz besonderer. Zum ersten Mal führen wir die Veranstaltung vollständig online durch – und liegen damit ganz im Zeichen der Zeit von Corona und der Digitalisierung. Das zukunftsweisende Format ermöglicht es erstmalig Haus & Grund-Mitgliedern und auch der breiten Öffentlichkeit, die spannenden Podiumsdiskussionen zu verfolgen.

Zur Eröffnung sprechen Armin Laschet, Kanzlerkandidat und Bundesvorsitzender der CDU, sowie Paul Ziemiak, Generalsekretär der CDU.

In der Podiumsdiskussion „Perspektive Eigentum“ erwarten wir gespannt, wie Bundesministerin Franziska Giffey (SPD) Stellung bezieht zu Themen wie dem Einfamilienhaus und der Vermögensbesteuerung – und welche Gegenpositionen von CDU und FDP vertreten werden. Wie teuer wird die Energiewende noch? Und wie steht es mit der Solarpflicht? Wenn Sie sich diese Fragen stellen, verfolgen Sie die Podiumsdiskussion „Energiepolitik“. Brisant wird es auch beim „Mietrecht“: Erfahren Sie, welche Versprechungen Kevin Kühnert (SPD) für Mieter be-

reithält und welche Gegenpositionen Haus & Grund vertritt.

Wir freuen uns auf anregende und kontroverse Diskussionen, kritische Blickwinkel und neue Erkenntnisse. Seien Sie beim 135. Zentralverbandstag von Haus & Grund Deutschland dabei!

Zum Live-Stream gelangen Sie zu den angegebenen Uhrzeiten über unsere Homepage auf



www.hausundgrund.de

Donnerstag, 10. Juni 2021

10:30 – 11:30 Uhr

ERÖFFNUNGSVERANSTALTUNG

Dr. Kai H. Warnecke

Präsident Haus & Grund Deutschland

Armin Laschet MdL (CDU)

Vorsitzender der CDU Deutschlands

Kanzlerkandidat von CDU und CSU

Paul Ziemiak MdB (CDU)

Generalsekretär der CDU Deutschlands

11:30 – 12:30 Uhr

PODIUMSDISKUSSION

PERSPEKTIVE EIGENTUM

Franziska Giffey (SPD)

Bundesministerin für Familie, Senioren, Frauen und Jugend und Spitzenkandidatin der SPD für die Wahl zum Berliner Abgeordnetenhaus

Kai Wegner MdB (CDU)

Spitzenkandidat der CDU für die Wahl zum Berliner Abgeordnetenhaus

Baupolitischer Sprecher der CDU/CSU-

Bundestagsfraktion

Boris Palmer (Bündnis 90/Die Grünen)

Oberbürgermeister Tübingen

Daniel Föst MdB (FDP)

Bau- und wohnungspolitischer Sprecher

der FDP-Bundestagsfraktion

Freitag, 11. Juni 2021

11:30 – 12:30 Uhr

PODIUMSDISKUSSION

ENERGIEPOLITIK

Thomas Bareiß MdB (CDU)

Parlamentarischer Staatssekretär beim

Bundesminister für Wirtschaft und

Energie

Dr. Patrick Graichen

Direktor der Agora Energiewende

Andreas Glück MdEP (FDP)

Mitglied des Umweltausschusses

14:00 – 15:00 Uhr

PODIUMSDISKUSSION MIETRECHT

Dr. Jan-Marco Luczak MdB (CDU)

Rechtspolitischer Sprecher der CDU/CSU-

Bundestagsfraktion

Kevin Kühnert (SPD)

Stellvertretender Parteivorsitzender der SPD

und Zuständiger im Parteivorstand für den

Bereich Immobilien, Bauen und Wohnen

Chris Kühn MdB (Bündnis 90/Die Grünen)

Sprecher der Grünen-Bundestagsfraktion

für Bau- und Wohnungspolitik

Stephan Thomaes MdB (FDP)

Stellvertretender Vorsitzender der FDP-Bun-

destagsfraktion

Fragen und Antworten

? Unsere Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) trifft als Anlieger nach § 29 ff. des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) die Pflicht, die anliegenden Geh- und Fahrradwege (geschlossene Ortslage) in der erforderlichen Breite von Schnee und Eis zu räumen. Diese Verpflichtung wurde auf einen privaten Dienstleister übertragen. Dieser ist seinen Pflichten nicht nachgekommen, wodurch es im Februar 2021 zu dem Sturz eines Fußgängers gekommen war. Dieser nimmt die WEG nun auf Zahlung von Schmerzensgeld und Schadensersatz in Anspruch. Zu Recht?

Es kommt darauf an. Zwar trifft grundsätzlich auch Wohnungseigentümergeinschaften nach §§ 29 Absatz 2, 31 HWG als Anlieger die Pflicht, den Winterdienst für die öffentlichen Geh- und Radwege zu übernehmen. Bei Verletzung dieser Verkehrssicherungspflicht kann diese nach § 9 a Absatz 1, 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Regress genommen werden. Hierzu müsste ihr aber ein Verschulden nachgewiesen werden können. Im zugrundeliegenden Fall hat die WEG im Rahmen der ihr obliegenden Verkehrssicherungspflicht die Pflichten aus §§ 29, 31 HWG wirksam an einen fachlich geeigneten Dritten (Dienstleister) delegiert. Die Verkehrssicherungspflicht beschränkte sich daher nur auf eine reine Kontrolle und Überwachung dieses Dritten im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren. Der WEG müsste also ein Verschulden dergestalt nachgewiesen werden, dass sie den Dritten falsch ausgewählt oder unzureichend überwacht hat, § 823 BGB. Dies ist nicht dargetan und wird auch nur schwer möglich sein. Eine bloße Zurechnung des Verschuldens des Dritten (Dienstleisters) über § 831 BGB auf die WEG scheidet aus. Der Dritte ist als selbstständiger Dienstleister nicht weisungsgebundener Verrichtungsgehilfe. Folglich scheidet ein Anspruch gegen die WEG aus. Der Geschädigte müsste sich daher an den privaten Dienstleister wegen des erlittenen Schadens richten.

? In unserer Wohnungseigentümergeinschaft steht im Juni 2021 eine Eigentümerversammlung an. Ist nun jede Eigentümerversammlung – ohne Rücksicht auf die Anzahl der anwesenden Eigentümer – beschlussfähig?

Ja. Nach dem alten Recht musste zu Beginn der Eigentümerversammlung und auch während der Versammlung für jeden einzelnen Tagesordnungspunkt vom Versammlungsleiter überprüft werden, ob überhaupt die gemäß § 25 Absatz 3 WEG a. F. notwendige Beschlussfähigkeit vorhanden war. Diese war nur gegeben, wenn in der Versammlung durch die anwesenden oder vertretenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die

Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten war, es sei denn, eine Regelung in der Teilungserklärung oder eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer sah hierzu abweichende Mehrheiten vor.

In der Praxis kam es häufig dazu, dass Eigentümerversammlungen mangels Beschlussfähigkeit nicht durchgeführt werden konnten und mit erheblichem Zeitverlust zu einer Wiederholungsversammlung eingeladen werden musste. Diese war dann ohne Rücksicht auf die Anzahl der erschienenen oder vertretenen Stimmberechtigten beschlussfähig.

Im Gegensatz hierzu soll nunmehr nach dem neuen Recht grundsätzlich jede Eigentümerversammlung unabhängig von der Anzahl der anwesenden Stimmberechtigten beschlussfähig sein, es sei denn, eine Regelung in der Teilungserklärung (sogenannte Altvereinbarung) stellt in Abweichung zum alten Recht besondere Voraussetzungen an die Beschlussfähigkeit.

? Ist ein Umlaufbeschlussverfahren nach dem neuen Recht nun auch in Textform und mit einfacher Mehrheit möglich?

Nach dem neuen § 23 Absatz 3 Satz 1 WEG ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären. Nach § 23 Absatz 3 Satz 2 WEG können die Eigentümer aber hiervon abweichend beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.

„Syndikat“ von aktiv verwaltenden Wohn-Immobilien Eigentümern in Hamburg will sich vergrößern.

Wir vermieten eine Teil-Bürofläche (Co Working Space).

Unsere Büromanagerin/Buchhalterin (Software: VILLA) erledigt zuverlässig die Basics für uns.

Wir Eigentümer kümmern uns verantwortlich, fair und nachhaltig um die Verwaltung unserer Immobilie: Technik, Bauprojekte, solide Vermietung.

Dazu nutzen wir die Kompetenz und das Netzwerk der Bürogemeinschaft als Unterstützung.

Interessiert? Kontakt: jensgeri@web.de



1. bis 8. Dezember 2021

Teneriffa einmal auf besondere Weise entdecken

Bereisen Sie Teneriffa mal anders ... mit Marie Theres Relin

Auf dieser Reise wird Sie – die Ihnen aus Presse, Film, Funk und Fernsehen bekannte – Marie Theres Relin begleiten. Die Tochter des berühmten Hollywood-Stars Maria Schell wird Ihnen ihre „zweite Heimat“ Teneriffa auf eine ganz besondere Art und Weise näher bringen.

Sie werden Orte besuchen, die vom Tourismus noch völlig unberührt sind. Dabei werden Sie auch die Liebenswürdigkeit und Gastfreundschaft der Einheimischen kennen-, schätzen-, und lieben lernen. Selbstverständlich besuchen Sie auch die ein oder andere bekannte Sehenswürdigkeit.

Um eine zweifelsohne weltberühmte Sehenswürdigkeit handelt es sich bei dem Observatorium am „Teide“.

Dafür lohnt es sich einmal sehr früh aufzustehen, um einen grandiosen Sonnenaufgang zu erleben. Auch leichte Wanderungen, zum Beispiel im atemberaubenden „Baranco Ruiz“, sind geplant. Wem es zu viel wird, der kann sich bequem im immer zur Verfügung stehenden Kleinbus chauffieren lassen.

Ein großartiges Erlebnis wird eine „Chuletada“ sein.

Hierbei handelt es sich um ein gemütliches, typisch kanarisches Grillfest mit Musik und Wein in freier Natur, bei dem man sich die zuvor am Markt eingekauften Steaks selbst zubereitet.

Bei einem Besuch der Inselhauptstadt Santa Cruz können Sie tolle Museen besuchen, über einen originellen Flohmarkt bummeln oder günstig „shoppen“.

Ein abendlicher Höhepunkt könnte ein Konzertbesuch im „Auditorio de Tenerife“ sein. Diese am Atlantik gebaute Konzerthalle gilt als heimliches Wahrzeichen der Hauptstadt.

Viel Spaß werden Sie auch haben, wenn Sie auf einem lokalen Bauernmarkt erst die frischen Lebensmittel einkaufen und dann unter Mithilfe von einheimischen Köchinnen selbst zubereiten.

Aber nicht nur das, Marie Theres Relin wird Ihnen in Bildern und Geschichten das Leben ihrer Mutter und der Familie Schell näher bringen und dabei auch aus dem „Nähkästchen“ plaudern.

Darüber hinaus können Sie mit einem Glas Wein unter Bananenstauden und dem kanarischen Sternenhimmel sitzen und Lesungen von Marie Theres Relin lauschen.

**Der Reisepreis beträgt pro Person in einem
Doppelzimmer
Einzelzimmer**

**1.889 Euro
2.279 Euro**

Kontakt

Wenn Sie Interesse an dieser Reise haben, setzen Sie sich gern mit Frau Marion Kruck,
Tel. 30 96 72 14, Fax 30 96 72-40,
Mail: kruck@grundeigentuemerverband.de
in Verbindung

FACHLITERATUR



Betriebskosten – Wirksam verein- baren und erfolg- reich umlegen

Von Carsten
Brückner, 9. Auf-
lage 2019,

ISBN 978-3-96434-004-7

Betriebskosten sind für Vermieter Arbeit ohne Lohn: Verursacht werden die Kosten vom Mieter, bei dem der Vermieter sie für Dritte einkassieren muss.

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

Preis: 12,95 Euro

Schönheitsreparaturen und In- standsetzung bei Wohn- und Gewerberaum

Von Dr. Hans-Herbert Gather, 4. Auflage 2016, ISBN 978-3-939787-77-8
Die Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter und ihre Durchführung gehören zu den streitanfälligsten mietrechtlichen Gebieten. Ziel dieser Broschüre ist es, die Rechtslage der Schönheitsreparaturen bei Wohn- und Gewerberaum darzustellen. Darüber hinaus werden unter anderem die angrenzenden Gebiete der Erhaltungspflicht des Vermieters, des Gewährleistungsrechts, der Ansprüche wegen Beschädigung der Mietsache sowie die Fragen der Rückgabepflicht bei Vertragsende einbezogen.

Preis: 14,95 Euro

Die Patientenverfügung und Vor- sorgevollmacht des Immobilien- eigentümers

Von Ludger Bornewasser und
Manfred Hacker 3. Auflage 2016,
ISBN 978-3-939787-78-5

Jeder kann betreuungsbedürftig werden. Wenn der Immobilieneigentümer für einen solchen Fall keine Vorsorge getroffen hat, wird ein gerichtlich bestellter Betreuer die Verwaltung seines Vermögens sowie seine Vertretung in Gesundheits- und Aufenthaltsfragen übernehmen. Diese Broschüre soll das Hintergrundwissen verschaffen, dies zu verhindern.

Preis: 10,95 Euro

Alle Bücher und
Broschüren sind im
Grundeigentümer-
Verbandshaus
erhältlich oder im
Online-Shop

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zzgl. Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie N.

Frau N. und Herr F. haben sich in Deutschland kennengelernt. Wenn man dem jungen afghanischen Paar gegenüber sitzt, fällt direkt auf, wie selbstverständlich sich die beiden miteinander in der neugelernten Sprache unterhalten. Hamburg ist der Ort, wo sie sich als Familie gemeinsam mit Frau N.'s sechsjährigem Sohn ein Zuhause schaffen wollen. Die Grundsteine dafür legen sie bereits: Herr F. absolviert aktuell seine Ausbildung zum Hotelfachmann in einem großen Hamburger Hotel. Frau N. plant eine Ausbildung in der Altenpflege, besucht jedoch aktuell noch den Deutschkurs, während ihr Sohn in die Kita geht. Auch dass sie bereits einige Kontakte zu alteingesessenen Hamburgern knüpfen konnten, hat sehr geholfen, sich in der Stadt und mit dem Leben in Deutschland heimisch zu fühlen.

Auf der Suche nach einer eigenen Wohnung zeigt sich die kleine Familie sehr flexibel und wäre bereits mit zwei Zimmern zufrieden. Wichtig ist ihnen bei der Wohnlage nur, dass eine Grundschule für den Sohn gut erreichbar ist. Die engagierte Ehrenamtliche Frau U. kennt Frau N. und Herrn F. bereits seit 2018 und unterstützt sie dabei, Hamburg als neuen Wohnort kennenzulernen. Bei der Wohnbrücke Hamburg hat sie sich zur Wohnungslotsin

schulen lassen, um der Familie bei der Wohnungssuche zur Seite zu stehen. Zudem steht sie Vermietern als zusätzliche Ansprechperson zur Verfügung. Als weiterer Kontakt ist das Team der Wohnbrücke Hamburg für Vermieter da und berät gerne zu allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses.

Besitzen Sie eine Wohnung ab zwei Zimmern in Hamburg mit einer Bruttokaltmiete von maximal 868 Euro und würden die afghanische Familie gerne kennenlernen? Oder haben Sie vielleicht eine Wohnung, die für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



**Wohnbrücke Hamburg
Koordinierungsstelle**

Lawaetz-wohnen&leben gGmbH
Tel.: 040/466 551 433
Fax: 040/466 551 435
wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de
www.wohnbruecke.de

GESCHÄFTSSTELLEN

Zu aktuellen Änderungen beachten Sie bitte die Hinweise auf Seite 23!

Hamburg-Bergedorf

Neuer Weg 54, 21029 Hamburg
Telefonnummer 040-724 72 73 Fax 040-721 19 52
[Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten](#)
Montag und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 9.00 – 17.00 Uhr
[Persönliche Rechtsberatung \(mit vorheriger Anmeldung\)](#)
Dienstag und Donnerstag ab 17.00 Uhr

Hamburg-Blankenese

Erik-Blumenfeld-Platz 7, 22587 Hamburg
Telefonnummer 040-866 44 90 Fax: 040-866 35 90
[Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten](#)
Montag – Donnerstag 10.00 – 12.00 Uhr
Zur Zeit keine persönliche Rechtsberatung

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Hamburg
Telefonnummer 040-77 41 44 Fax 040-76 75 20 30
[Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten](#)
Montag, Dienstag, Donnerstag 9.00 – 16.00 Uhr
Mittwoch 9.00 – 13.00 Uhr
[Telefonische Rechtsberatung](#)
Montag und Mittwoch 9.00 – 12.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 16.30 – 18.30 Uhr
Terminvereinbarung vorab unter 040-77 41 44 erforderlich
[Telefonische Bauberatung](#)
20. Mai 9.30 – 11.30 Uhr

Hamburg-Rahlstedt

Schweriner Straße 27, 22143 Hamburg
Telefonnummer 040-677 88 66
E-Mail: info@hug-rahlstedt.de
Internet: www.hug-rahlstedt.de
[Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten](#)
Montag, Mittwoch und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 13.00 – 18.00 Uhr
Nach Terminvereinbarung und zur Zeit nur telefonisch:
Rechtsberatung, Bau-, Steuer-, Finanzierungs-,
Wertermittlungs-, Verkaufs- und Gartenberatung,
Mediation/Coaching

Hamburg-Sasel

Saseler Chaussee 193, 22393 Hamburg
Telefonnummer 040-601 05 35 Fax 040-601 05 84
[Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten](#)
Montag bis Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr und
13.00 – 17.00 Uhr
Freitag 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 15.00 Uhr
[Persönliche Rechtsberatung nach Terminvergabe](#)
Dienstag 19.00 – 21.00 Uhr

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Montag – Mittwoch 9.00 – 17.00 Uhr
Donnerstag 9.00 – 18.00 Uhr
Freitag 9.00 – 14.00 Uhr

Telefonische Beratungen

Rechtsberatung nach Terminvergabe

Tel.: 040-30 96 72-0 • Fax: 040-32 13 97
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de
Montag 9.00 – 12.00 Uhr und 16.00 – 17.30 Uhr
Dienstag und Mittwoch 9.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr und 16.00 – 18.00 Uhr
Freitag 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 15.30 Uhr

Offene telefonische Rechtsberatung

Tel.: 040-30 96 72-0
Montag – Donnerstag 14.00 – 16.00 Uhr
Freitag 9.00 – 11.00 Uhr

Alle weiteren Beratungen nur nach Terminvergabe!

Tel.: 040-30 96 72-0 • Fax: 040-32 13 97
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de

Bautechnische Beratung

Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Wertermittlung von Grundbesitz

Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Mediationsberatung

Dienstag 16.00 – 17.00 Uhr

Finanzierungs- und Förderberatung

Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Gartenberatung

jeden 1. Dienstag im Monat 15.00 – 17.00 Uhr

Umwelt, Energie und Gebäudetechnik

Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr

Steuerberatung

Dienstag 16.00 – 18.00 Uhr
Mittwoch 16.00 – 18.00 Uhr

**Zu kurzfristigen Änderungen informieren Sie sich bitte auch über unsere Homepage:
www.grundeigentuemerverband.de**

Hinweise zu Öffnungs- und Geschäftszeiten

Sämtliche Geschäftsstellen bleiben bis auf Weiteres für den Publikumsverkehr geschlossen, persönliche Beratungen entfallen.

Die Hauptgeschäftsstelle Glockengießerwall 19 bleibt weiterhin zu den üblichen Zeiten erreichbar, Beratungen finden telefonisch nach Terminvereinbarung statt (siehe Übersicht Seite 22, rechte Spalte).

Die telefonische Erreichbarkeit der weiteren Geschäftsstellen entnehmen Sie bitte der folgenden Übersicht.

Geschäftsstelle Bergedorf (Tel.: 724 72 73):

Montag und Freitag 9 bis 14 Uhr

Dienstag und Donnerstag 9 bis 17 Uhr

Telefonische Rechtsberatung Dienstag und Donnerstag ab 17 Uhr nach Terminvereinbarung

Geschäftsstelle Blankenese (Tel.: 866 44 90):

Montag bis Donnerstag 10 bis 12 Uhr für Vereinsangelegenheiten, Rechtsberatung ausschließlich über die Hauptgeschäftsstelle.

Geschäftsstelle Harburg (Tel.: 77 41 44):

Montag, Dienstag, Donnerstag 9 bis 16 Uhr

Mittwoch 9 bis 13 Uhr

Telefonische Rechtsberatung Montag und Mittwoch 9 bis 12 Uhr, Dienstag und Donnerstag 16.30 bis 18.30 Uhr nach Terminvereinbarung

Geschäftsstelle Rahlstedt (Tel. 677 88 66):

Montag, Mittwoch und Freitag 9 bis 14 Uhr

Dienstag und Donnerstag 13 bis 18 Uhr

Telefonische Rechtsberatung nach Terminvereinbarung
Am 14. Mai bleibt die Geschäftsstelle geschlossen.

Geschäftsstelle Sasel (Tel.: 601 05 35):

Montag bis Donnerstag 9 bis 12 Uhr und 13 bis 17 Uhr

Freitag 9 bis 12 Uhr und 13 bis 15 Uhr

Telefonische Rechtsberatung nach Terminvereinbarung

Online-Seminar:**Betriebskostenabrechnung – selbst gemacht!**

In diesem Online-Seminar wird Ihnen als kleinerer Privatvermieter von bis zu in etwa zehn Wohneinheiten eine übersichtliche und anpassungsfähige Vorlage zur Erstellung einer Betriebskostenabrechnung an die Hand gegeben und die einfache Handhabung erläutert.

Diese Muster-Vorlage berücksichtigt die gesetzlichen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung. Auch ist eine Anlage zum Nachweis von haushaltsnahen Dienstleistungen integriert.

Im Seminar wird die Excel-basierte Vorlage mit folgenden Themenschwerpunkten erläutert:

- Aufbau der Betriebskostenabrechnung
- Wie wird aufgrund des Verteilerschlüssels der jeweilige Mieteranteil berechnet?
- Welche Verbrauchskosten enthält die Abrechnung?
- Ausweisung des Gesamtergebnisses der Betriebskostenabrechnung unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen
- Was ist bei Mieterwechsel zu beachten?

Zum Erstellen Ihrer Abrechnung sind nur geringe Excel-Kenntnisse erforderlich. Der Umgang mit der Excel-Vorlage wird im Einzelnen demonstriert. Es wird gezeigt, wie Sie diese Vorlage auf Ihr individuelles Mietverhältnis anpassen können.

Nach Ende des Seminars erhalten alle Teilnehmer die Muster-Vorlage als Excel-Version und schon können Sie selbst loslegen.

Referent: Bernd Jochmann – Dipl.-Ing. (FH)

Termin: Dienstag, 17. August 2021 von 15.00 Uhr bis 17.10 Uhr

Kosten: 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

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

Anmeldungen nur online unter:

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler

BUTERFAS
&
B & B BUTERFAS

ALLES IN EINER HAND

G m b H & C o K G g e g r . 1 9 6 3



Der Fachbetrieb mit Komplettlösungen für Fassaden, Balkone und Keller
Telefon 040 - 229 55 00 • www.buterfas.de



9. bis 16. Oktober 2021

Goldener Herbst in Österreich

Bunte Wälder, erste weiße Bergspitzen, Kultur und Erholung, hervorragende Gastronomie und vieles mehr erleben Sie bei unserer Herbstreise ins Salzburger Land, nach Leogang. Wir fliegen zuerst nach München, wo der hoteleigene Bus auf uns wartet. Auf der kurzweiligen Fahrt nach Leogang erblicken Sie schon bald die tiefen Täler mit ihren gewaltigen Felsbergen.

Dort erwartet uns das familiengeführte Vier-Sterne-Hotel LEONHARD mit allen Annehmlichkeiten. Am Frühstücksbuffet wählen wir aus regionalen und internationalen Produkten, in der Wellnesslandschaft erwartet uns neben einem großen Pool eine Innen- und Außensauna, Dampfsauna und ein Tepidarium, ebenso können wir Massagen und Beautyanwendungen genießen. Ein Vier-Gang-Menü mit reichhaltigem Salatbuffet und dazu die hervorragenden österreichischen Weine, beschließen einen erlebnisreichen Tag.

Die kommenden Tage verbringen wir mit Ausflügen in die nahegelegene Mozartstadt Salzburg mit Stadtführung, sowie einer Rundfahrt durch das Salzkammergut mit Kaffeepause im bekannten „Weißen Rössl“ am Wolfgangsee. Wir besuchen die Krimmler Wasserfälle – die höchsten Fälle in Österreich – im Nationalpark Hohe Tauern und genießen die Fahrt auf der „Großglockner Hochalpenstraße“.

So schön können Herbsttage im Salzburger Land sein. Fordern Sie gern unsere ausführliche Reisebeschreibung an.

Der Reisepreis beträgt pro Person in einem Doppelzimmer	1.750 Euro
Einzelzimmerzuschlag	270 Euro

Kontakt

Wenn Sie Interesse an dieser Reise haben, setzen Sie sich gern mit Frau Marion Kruck, Tel. 30 96 72 14, Fax 30 96 72-40, Mail: kruck@grundeigentuemerverband.de in Verbindung

Neues aus Karlsruhe

Ausflug ins Werkvertragsrecht

WEG durfte Vorschuss für neue Abrechnungen verlangen

In diesem Heft ist über das lesenswerte Urteil des Bundesgerichtshofes vom 26. Februar 2021 (V ZR 290/19) zu berichten. Die klagende Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nahm die Beklagte auf Zahlung eines Vorschusses in Anspruch. Die Jahresabrechnungen für mehrere Jahre wurden gerichtlich für ungültig erklärt und die daraufhin von der Beklagten neu erstellten Jahresabrechnungen wurden von den Wohnungseigentümern nicht genehmigt. Sie beschlossen, einen Rechtsanwalt zu beauftragen, die Beklagte aufzufordern, die streitgegenständlichen Jahresabrechnungen schlüssig und nachvollziehbar neu zu erstellen. Das ist von der Beklagten abgelehnt worden und die Klägerin verlangte den Vorschuss für die Neuerstellung der Jahresabrechnung. Dieses Begehren war in zweiter Instanz vor dem Landgericht erfolgreich und die dagegen gerichtete Revision des Beklagten zeitigte vor dem Bundesgerichtshof keinen Erfolg. Denn die Klägerin konnte von der



Foto: Joe Miletzki

Beklagten nach § 637 Absatz 3 BGB einen Vorschuss für die Neuerstellung der Jahresabrechnungen verlangen. Diese werkvertragliche Vorschrift ist auf die Verpflichtung des Verwalters einer Wohnungseigentümergeinschaft zur Aufstellung einer Jahresabrechnung anwendbar, denn der Verwalter schuldet im Fall der Aufstellung der Jahresabrechnung eine erfolgsbezogene Tätigkeit; er hat die Belege auszuwerten und als Ergebnis dieser Auswertung eine Jahresabrechnung aufzustellen, die dieses Ergebnis in beschlussfähiger Form darstellt, und diese Jahresabrechnung den Wohnungseigentümern vorzulegen. Dieser Teil seiner Tätigkeit hat damit einen werkvertraglichen Charakter. Der Anspruch auf Vorschuss nach § 637 Absatz 3 BGB setzt allerdings voraus, dass die Erstellung der Jahresabrechnung eine vertretbare Handlung ist. Andernfalls wäre die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Bestellerin nicht imstande, sie selbst aufzustellen oder durch einen kundigen Dritten aufstellen zu lassen. Dann käme auch ein Vorschuss nicht in Betracht. Die Beantwortung der Frage, ob die Aufstellung der Jahresabrechnung durch den Verwalter eine vertretbare oder eine nicht vertretbare Handlung ist, richtet sich danach, ob der

Verwalter nur das Zahlenwerk der Abrechnung erstellen oder auch versichern soll, die bei seiner Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums angefallenen Einnahmen und Ausgaben nach bestem Wissen vollständig angegeben zu haben. Strebt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit der Vorlage der Jahresabrechnung durch den Verwalter auch oder nur die Rechnungslegung zur Kontrolle seiner Amtsführung an und verlangt sie von ihm uneingeschränkt die Aufstellung der Jahresabrechnung und damit auch die Versicherung, alle Einnahmen und Ausgaben nach bestem Wissen angegeben zu haben,

ist die Aufstellung der Jahresabrechnung eine unvertretbare Handlung, auf die § 637 Absatz 3 BGB keine Anwendung findet. Soll der Verwalter die Jahresabrechnung dagegen nur vorlegen, um den Wohnungseigentümern die Beschlussfassung über die Einforderung von Nachschüssen und die Anpassung von Vorschüssen zu ermöglichen, und wird deshalb nur die Erstellung des Zahlenwerks verlangt, ist die Aufstel-

lung der Jahresabrechnung eine vertretbare Handlung, auf die § 637 Absatz 3 BGB anzuwenden ist. So liegt es hier, die Klägerin verlangt von der Beklagten die Erstellung der Jahresabrechnung nur noch als Zahlenwerk zur Beschlussvorbereitung. Hierfür kann sie unter den Voraussetzungen des § 637 Absatz 3 BGB einen Vorschuss verlangen. Einer Fristsetzung bedurfte es nach § 637 Absatz 2 Satz 1 BGB nicht, weil die Beklagte die Neuerstellung der Jahresabrechnung ernsthaft und endgültig abgelehnt hat. Die Geltendmachung des Vorschussanspruchs setzte auch nicht die Abnahme der Jahresabrechnungen voraus. Denn die Beklagte hat die aufgehobenen Jahresabrechnungen neu erstellt und der Klägerin als fertiggestellt angeboten. Sie hat es allerdings endgültig und ernsthaft abgelehnt, die von der Klägerin erläuterten Mängel der neu erstellten Jahresabrechnungen zu beseitigen.

Erbschaftsteuer

Was heißt unverzüglich?

Kinder können erbschaftsteuerfrei die Immobilie der Eltern erben, wenn sie sie unverzüglich beziehen. So steht es in § 13 Absatz 1 Nummer 4 c des Erbschaft- und Schenkungsteuergesetzes. Was aber heißt unverzüglich genau und welche Umstände dürfen den Einzug verzögern, ohne dass die Steuerbefreiung entfällt?

Das Finanzgericht Düsseldorf verhandelte jüngst einen Fall (Urteil vom 10. März 2021, 4 K 2245/19 Erb), in dem die Mutter der Erbin im Juli 2016 verstarb.

Die Tochter hatte die Absicht, nun in die von der Mutter bis zu deren Tod bewohnte Wohnung einzuziehen. Die Wohnung war aber stark renovierungsbedürftig.

Die Tochter ließ die Wohnung von einer Privatperson leerräumen. Diese Hilfsperson konnte nur an den Wochenenden tätig werden und beendete die Räumarbeiten Anfang 2017.

Es folgten Planungen mit den Handwerkern und schließlich – mit Zeitverzögerung aufgrund Handwerker mangels – eine Beauftragung. Erst Ende 2017 war eine neue Küche eingebaut. Anfang 2018 zog die Tochter ein.

Nicht unverzüglich im Sinne des Gesetzes

Das Finanzamt und in der Folge auch das Finanzgericht Düsseldorf sahen diesen Einzug 18 Monate nach dem Erbfall als nicht mehr unverzüglich im Sinne des Gesetzes an und verweigerten die Steuerbefreiung. Das verzögerte Ausräumen und Renovieren läge im Einflussbereich der Erbin.

Der erhebliche Renovierungs- und Instandhaltungsrückstand der Wohnung sei ihr spätestens nach dem Erbfall bekannt gewesen. Vorzuwerfen sei ihr, dass sie mit dem Ausräumen der Wohnung kein Unternehmen beauftragt habe. Dann hätten auch die Handwerker früher beauftragt werden können. Auch sei die Küche zu spät geordert worden.

Grundwerbsteuer

Verschärfungen für Share Deals

Die Bundesregierung hat die Regelungen für Immobiliendeals verschärft. Haus & Grund erinnert an ein politisches Versprechen und fordert, die Grunderwerbsteuer auch für private Immobilienkäufer zu senken.

Bundestag und Bundesrat haben im April 2021 die Verschärfung der Grunderwerbsteuer bei sogenannten Share Deals beschlossen.

Bei dieser Art von Transaktion werden Immobilien nicht direkt verkauft, sondern lediglich die Anteile von Gesellschaften, die die Immobilie halten. Diese bislang steuerfreien Übertragungen, die bei großen Wohnungspaket-Verkäufen sehr verbreitet sind, sollen damit erschwert werden.

Bereits ab Übertragung der Anteile in Höhe von 90 und nicht mehr erst ab 95 Prozent der Anteile an einer immobilienhaltenden Gesellschaft wird jetzt die Grunderwerbsteuer fällig. Die notwendige Haltedauer der Anteile beim Erwerber bis zur Steuerfreiheit des Übergangs wird von fünf auf zehn Jahre erhöht.

Steuersenkungen auch für private Immobilien fällig

Was aber bedeutet das alles für private Immobilienkäufer, die das Haus oder die Wohnung direkt und nicht über einen Erwerb von Anteilen kaufen?

Direkte Auswirkungen dieser Bundesregelung einer Steuer, deren Steuersatz die Länder bestimmen, hat das Gesetz auf sie zunächst nicht. Es soll vor allem große gewerbliche Immobilientransaktionen stärker besteuern helfen.

Aber: Die Verschärfung bei den Share-Deal-Transaktionen ist eine gute Gelegenheit, auf eine Absenkung des Steuersatzes für Normalbürger vor allem in den „hochpreisigen“ Bundesländern zu drängen. Deren Eigentumserwerb darf nicht weiter unnötig verteuert werden. Die Mehreinnahmen aus der Schließung der Share-Deal-Steuerlücke müssen deshalb an die Normalbürger weitergegeben werden. So sah es übrigens auch schon der Koalitionsvertrag im Jahre 2017 vor. Haus & Grund fordert daher die Einlösung dieses politischen Versprechens.

A young girl with long brown hair in two braids, wearing glasses and a maroon sweater over a white collared shirt, is playing a golden trumpet. She is looking intently at the instrument. The background is a softly blurred indoor setting with light coming from a window.

Doors with purpose.

Wie man das musikalische Talent seiner Kinder fördern kann, ohne es sich mit den Nachbarn zu verderben? Mithilfe der richtigen Wohnungseingangstür.

Unsere allererste Tür wurde gebaut, um Feuer standzuhalten. Das war 1942. Seitdem erfüllen alle von uns hergestellten Türen wichtige Aufgaben. Sie stoppen Einbrecher und Lärm, Brände und giftige Gase sowie Zugluft

und Zigarettenrauch. Sie helfen den Bewohnern, ein sicheres, geborgenes und glückliches Leben zu führen.

Auch unser Unternehmen hat eine klare Aufgabe: Wir stellen sicher, dass Sie für Ihr Projekt Wohnungseingangstüren erhalten, die alle Anforderungen erfüllen.

Lesen Sie mehr auf daloc.de

Es gibt noch viele alte Verträge

Lebensversicherungen im Erbrecht

Was darf der Pflichtteilsberechtigte verlangen?

Lebensversicherungen sind zwar durch den Zinsverfall und die damit verbundenen Renditeeinbußen aus der Mode gekommen, aber in der Abwicklung werden sie noch lange eine erhebliche Rolle spielen, und das insbesondere in Erbfällen. Das erscheint auf den ersten Blick wenig störungs- und streitanfällig, weil die meisten ja auf den Todesfall abgeschlossen werden und die meist enthaltene Begünstigung eines Dritten scheinbar klar ist. Es gibt dabei aber doch eine Vielzahl von Problemen, mit denen wir uns in diesem Beitrag beschäftigen wollen. Kapitallebensversicherungen sind in den letzten Jahrzehnten hauptsächlich aus vier Gründen abgeschlossen worden: Als zusätzliche Altersvorsorge, oft auch mit

Verrentungsalternative, als Absicherung gegen vorzeitigen Tod des Alleinverdieners (meist aber als reine Risikolebensversicherung), als Polster für die Bedienung von Pflichtteilsansprüchen, um einen sonst drohenden Immobilienverkauf abzuwenden, oder als diskrete Alternative zur Absicherung des Partners ohne Trauschein. Die meisten Abschlüsse enthalten eine Begünstigungsanweisung. Darin können entweder Personen namentlich genannt oder bestimmbar („mein Ehemann“, „meine Erben“) sein, und in aller Regel sind sie widerrufbar. Eine unwiderrufliche Lebensversicherung sollte man nur abschließen, wenn dem Berechtigten oder den Erben eine Insolvenz droht, um damit eine Anfechtung durch den Insolvenzverwalter auszuschließen. Dann ist ein Widerruf durch die Erben nämlich ausgeschlossen (BGH NJW 2013, 232). Nur wenn kein Begünstigter benannt ist, fällt die Lebensversicherung in den Nachlass und damit den Erben zu.

Immobilienübergabe zu Lebzeiten



Autoren: Fischl-Obermayer/Funke/Maulbetsch. 3. Auflage 2021, 12,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-020-7

Der vorliegende Ratgeber beantwortet umfassend alle erbrechtlichen Fragen rund um die Immobilienübergabe zu Lebzeiten. Er zeigt insbesondere auf, dass bei einer lebzeitigen Immobilienübertragung neben dem Zivilrecht auch das Sozialrecht und das Steuerrecht eine sehr große Rolle spielen. Der Leser erhält Hinweise, wie er bereits zu Lebzeiten durch eine vorausschauende Immobilienübergabe seinen Nachkommen die Immobilie erhalten und steuergünstig verschenken kann. Die Absicherung des Übergebers sowie seines Ehepartners steht dabei im Vordergrund. Der Ratgeber behandelt in weiteren Schwerpunkten Steuerspartipps und sozialrechtliche Folgen der Immobilienübergabe sowie die möglichen Inhalte eines Übergabevertrages und die dadurch entstehenden Kosten.

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

Was aber muss man bei Lebensversicherungen im Erbfall beachten?

Da ist es zunächst wichtig zu wissen, wie diese gegenüber Pflichtteilsberechtigten zu berücksichtigen sind. Jahrelang waren sich die Instanzgerichte nicht einig darüber, mit welchem Betrag diese einzustellen sei. Dann aber schaffte der BGH durch ein Urteil vom 28. April 2010 Klarheit dahingehend, dass der sogenannte Rückkaufswert zu Grunde zu legen sei. Eine sehr wichtige Entscheidung, die immer wieder übersehen wird! Dieser ist nämlich meist erheblich niedriger als der Auszahlungsbetrag. Die Versicherungen teilen diesen Wert auf Anfrage ohne Kosten mit, also bitte nicht vergessen, wenn Sie Pflichtteilsansprüche bedienen müssen. Eine wichtige Konsequenz ist auch, dass bei Risikolebensversicherungen gar nichts in den Pflichtteilergänzungsanspruch fällt, da diese systembedingt keinen Rückkaufswert haben. Für die Berechnung der Erbschaftssteuer kommt es allerdings immer auf den Auszahlungsbetrag an. Und in der nächsten Folge geht es spannend zu – es geht um einen Wettlauf zwischen Erben und Begünstigten! Bei Berechnung des Pflichtteils werden immer wieder Fehler gemacht.

Michael Pommerening
Rechtsanwalt

Sozietät Pommerening & Breitenbach
www.rae-wandsbek.de

Erwerb einer Eigentumswohnung

Schadensersatz für Mängel

Das Recht besteht neben dem Mangelbeseitigungsanspruch

Wer eine gebrauchte Eigentumswohnung erwirbt, die nachträglich Mängel aufweist, kann vom Verkäufer nach einer Fristsetzung statt der Beseitigung des Mangels auch Schadensersatz verlangen.

Hierbei darf der Wohnungserwerber die voraussichtlich für die Behebung erforderlichen Kosten veranschlagen, auch wenn er den Mangel noch nicht beseitigt hat. Allerdings muss die Umsatzsteuer nur dann ersetzt werden, wenn und soweit sie tatsächlich angefallen ist. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 12. März 2021 (V ZR 33/19) bestätigt.

Der Mangel

Die Käufer erwarben im Februar 2014 eine Eigentumswohnung. In dem Kaufvertrag wurde die Sachmängelhaftung ausgeschlossen. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass es an der Schlafzimmerwand in der Vergangenheit Feuchtigkeit gab. Der Verkäufer verpflichtete sich daher, erneut im Schlafzimmer auftretende Feuchtigkeit auf eigene Kosten zu beseitigen, falls diese sich bis zum 31. Dezember 2015 zeigen sollte.

Nun trat Ende 2014 tatsächlich erneut Feuchtigkeit im Schlafzimmer auf. Die Wohnungskäufer forderten den Verkäufer allerdings vergeblich zu deren Beseitigung auf. Daraufhin holten sie selber einen Kostenvoranschlag für die notwendigen Arbeiten ein und verlangten gerichtlich vom Verkäufer die Zahlung der voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten ohne Umsatzsteuer.

Ersatz fiktiver Kosten

Die Richter gaben den Erwerbern recht. Die Käufer dürfen nach erfolglos gesetzter Frist zur Beseitigung des Man-

gels Schadensersatz statt der Leistung verlangen. Hierbei könnten die voraussichtlich erforderlichen Kosten für die Beseitigung des Mangels angesetzt werden. Die Richter hielten diesen Anspruch auf die „fiktiven“ Mängelbeseitigungskosten unter anderem darum für erforderlich, da ansonsten die Erwerber für die Beseitigung des Mangels immer in Vorkasse gehen müssten. Allerdings stellten die Richter klar, dass die in einem Kostenvoranschlag enthaltene Umsatzsteuer natürlich nur dann bezahlt werden müsse, wenn diese auch wirklich angefallen sei, also die Arbeiten auch wirklich durchgeführt wurden.

Gerold Happ

www.hausundgrund.de

Nasse Keller, Schimmel und feuchte Wände müssen nicht sein



Sanieren
Trockenlegen
Verputzen



SchimmelPeter®
Abdichtungstechnik Fischer

Max-Weber-Str. 34 • 25451 Quickborn
E-Mail: r.fischer@schimmelpeter.de
www.schimmelpeter.de

Telefon: 04106 – 80 59 346

Tipp

Wer eine Eigentumswohnung erwirbt und nachträglich Mängel entdeckt, muss dem Verkäufer zunächst eine Frist zur Beseitigung der Mängel einräumen. Sollte der Verkäufer darauf nicht reagieren, muss der Erwerber sich Gedanken machen, ob er eine finanzielle Entschädigung oder die Mängel tatsächlich beseitigt haben will. Im zweiten Fall empfiehlt es sich, erst die notwendigen Arbeiten durchführen zu lassen und dann Schadensersatz zu fordern. Denn so kann man auch gleich die Umsatzsteuer ersetzt bekommen.

Autostellplatz – Garagen und Garagentore – E-Mobilität –
Fahrradcontainer – Mülltonnenboxen

Außenanlagen



Foto: Photophee.eu/stock.adobe.com

Stellplatz für das Auto

Ein Parkplatz – viele Gestaltungsmöglichkeiten

Ein befestigter PKW-Stellplatz am Haus bringt viele Vorteile. Ob Schotter, Kies, Gehwegplatten oder Rasengitterstein als Untergrund, ob mit oder ohne Carport-Überdachung: Wie dieser gestaltet wird, hängt von persönlichen Vorlieben ab. Doch es gibt auch Rechtliches zu beachten.

Unbefestigte Stellplätze auf Rasen oder Co. eignen sich für Fahrzeuge eher weniger. Die meisten Autos bringen ein großes Gewicht auf die Waage, sodass es vor allem bei Regen schnell zu tiefen, matschigen Fahrrollen kommen kann. Ein befestigter Parkplatz ist da nicht nur praktischer, sondern sorgt auch für ein gepflegtes Gesamtbild im Vorgarten oder in der Auffahrt.



Foto: Patryk Kosmider/stock.adobe.com

serdurchlässig ist. Ebenfalls eine günstige und einfache Lösung ist Kies, der auch optisch punktet. Bei beiden Varianten kann das Setzen von Rasenkantensteinen an den Seiten verhindern, dass die Steine in die Beete oder auf den Rasen rollen. Gehwegplatten aus Beton oder Naturstein können ebenfalls als Grundlage für einen Parkplatz fungieren. Bei der Auswahl geeigneter Platten

sollte man allerdings darauf achten, dass diese den Anforderungen eines PKWs standhalten. Meist geben die Hersteller Hinweise zur möglichen Belastung und Verwendung. Beliebte sind auch Rasengittersteine, die für eine natürliche, begrünte Optik sorgen. Auch bei dieser Variante kann das Regenwasser problemlos versickern.

Rechtliche Aspekte beachten

Bevor der neue Stellplatz in Angriff genommen wird, sollten jedoch die baurechtlichen Fragen geklärt werden. Hier verfügt jedes Bundesland über eigene Regelungen, die auch auf kommunaler Ebene nochmals variieren können. Teilweise verlangen die Kommunen sogar die verbindliche Errichtung von Stellplätzen unter bestimmten Voraussetzungen oder machen diese von einer Baugenehmigung abhängig. Aufschluss darüber, ob, wo und wie ein Parkplatz gebaut werden darf, gibt unter anderem der örtliche Bebauungsplan. Hier kann zum Beispiel auch geregelt sein, ob die Fläche fest versiegelt, also asphaltiert sein darf oder wasserdurchlässig sein muss. Und auch wer eine Einfahrt mit Straßenanschluss auf einer bisher anders genutzten Fläche errichten will, muss sich vorab schlau machen, was erlaubt ist und was nicht.

Qual der Wahl beim Bodenbelag

Nachdem klar ist, dass der PKW-Stellplatz auch tatsächlich errichtet werden darf, geht es an die Planung. Hier haben die zukünftigen Parkplatzinhaber die Qual der Wahl, was den Untergrund angeht. Eine simple und effektive Lösung ist der Schotter-Parkplatz, der regenwas-

Fundament muss tragfähig sein

Egal welcher Bodenbelag gewählt wird, dem Fundament kommt stets eine große Bedeutung zu. Dieses muss sorgfältig und fachmännisch vorbereitet werden, damit der Stellplatz der Beanspruchung nachhaltig standhält. Dazu gehört, dass der Boden genügend tief ausgehoben wird, damit ein stabiler Untergrund entstehen kann. Je

Ihr Fachmann für Abwasser

- Dichtheitsprüfung
- Störungsbeseitigung
- Rohruntersuchung
- Rohrreinigung

Rufen Sie uns an: 04521-79 00 60



Reinhardt GmbH

info@reinhardt-gmbh.net • www.reinhardt-gmbh.net

nach gewähltem Bodenbelag sind auch Zwischenschichten, zum Beispiel aus Sand, Sand-Zement-Gemisch oder Edelsplitt, nötig, die dann gegebenenfalls mit einer Rüttelplatte verdichtet werden und so für einen festen, tragfähigen Untergrund sorgen.

Carport schützt vor Wettereinflüssen

Wer sich zusätzlich ein Dach über dem Stellplatz wünscht, wählt einen Carport. Dieser bietet einen gewissen Schutz vor Witterungseinflüssen wie Schnee und Hagel sowie vor Verschmutzung durch Laub oder Vogelkot. Im Sommer schützt er das Fahrzeug vor extremer Sonneneinstrahlung und Erhitzung des Inneren. Ob naturnah aus Holz, kühl und modern aus Stahl oder klassisch-funktional aus Aluminium – je nach persönlichem Geschmack lässt sich auch das Design des Carports entsprechend wählen. Gleiches gilt auch für die Dach-



Foto: ThomBal/stock.adobe.com

eindeckung – ob klassisches Flachdach oder alternativ geformte Dächer, ob eingedeckt mit Kunststoff, Metallblech, Dachpappe oder Glas: In seiner Gesamtheit trägt der Carport auch zum Bild des Hauses bei und ergänzt dieses – oder bildet einen interessanten Kontrapunkt.



**Nasse Wände?
Feuchter Keller?**

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

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

www.isotec-hamburg.de

ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken



Tipp

In Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) muss der Bau von PKW-Stellplätzen in der Regel durch einen Beschluss gefasst werden. Grundsätzlich können bauliche Veränderungen seit der WEG-Reform mit einfacher Mehrheit beschlossen werden (§ 20 Absatz 2 WEG).

Anna Katharina Fricke
Referentin Presse und Kommunikation

E-Mobilität

Die Tankstelle zu Hause

Eigene Ladestation bei Bau oder Sanierung mitplanen

Wer ein Elektro-Auto fährt, möchte es auch gerne daheim laden. Private Ladestationen in der Garage oder im Carport sollten deshalb von Anfang an eingeplant werden. Die Elektromobilität nimmt in Deutschland deutlich an Fahrt auf. Die Zulassungszahlen steigen von Monat zu Monat. Beflügelt wird der Boom nicht zuletzt durch umfangreiche Förderprogramme von Bund und Ländern für Elektrofahrzeuge und Ladestationen. Eine moderne Ladeinfrastruktur sollte deshalb bei jedem Bau- oder Sanierungsprojekt von vornherein mitgedacht werden. „Wer heute eine Garage oder einen Carport plant, sollte gleich die Voraussetzungen für eine Ladestation oder deren spätere Nachrüstung mit einplanen“, sagt Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt und Technik bei Haus & Grund Deutschland.

Ohne spezielle Ladestationen geht es nicht

Selbst wenn man noch nicht sofort an den Kauf eines E-Autos denkt, sollten Leerrohre, der Anschluss an das Stromnetz sowie Platz für Zähler und Ladebox schon eingeplant werden. Dies ist deutlich günstiger als später Wand oder Decke zu öffnen, um Leitungen neu zu verlegen. Und bei größeren Wohneinheiten ist die Installation der nötigen Leitungsinfrastruktur seit Neuestem sowieso Pflicht (siehe Kasten).

Und eines ist auch klar: Wer sein E-Auto zu Hause laden möchte, braucht dafür mehr als eine normale Steckdo-



Foto: TheSupporter/stock.adobe.com

se. „Nötig ist eine spezielle Ladestation, die sogenannte Wallbox“, sagt Kodim. Die im Haushalt üblichen Schuko-Steckdosen seien für E-Bikes, nicht aber für das Laden von E-Autos geeignet. Durch die Dauerbelastung kann es zu Überlastung, Erhitzung und schließlich zum Kabelbrand kommen. Mit der Installation der Ladestation oder Wandladestation (Wallbox) sollte auch immer ein Elektrofachbetrieb beauftragt werden.

Wallboxen müssen beim Netzbetreiber angemeldet werden

Die Elektrofachkraft muss vor dem Einbau auch prüfen, ob die vorhandene elektrische Hausinstallation den Anforderungen genügt. Es gibt Ladestationen mit unterschiedlicher Ladeleistung. Je höher die Leistung, desto kürzer die Ladedauer. Danach richtet sich auch, ob ein Wechselstrom- (230 Volt) oder Drehstromanschluss (400 Volt) benötigt wird. Wallboxen ab einer Ladeleistung von 11 Kilowatt (kW) brauchen einen dreiphasigen Anschluss

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

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

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

BAUBETRIEB
seit 1907



solide-zuverlässig

PENTZIN & NÄGELER
BAUUNTERNEHMEN

Ausführung sämtlicher Bauarbeiten
Bramfelder Str. 102 a • 22305 Hamburg

Telefon 040 - 690 52 53

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

(400 Volt). Darüber hinaus muss eine Ladestation immer beim Verteilnetzbetreiber vor Ort angemeldet werden. Eine Genehmigung ist erst bei größeren Wallboxen über 11 kW Ladeleistung erforderlich.

Wer im Freien oder am Carport eine Ladestation installiert, sollte eine geschützte Stelle und eine Wallbox mit entsprechendem Spritzwasserschutz auswählen. Generell kann eine Ladestation an der Wand hängen oder auf einem Metallpfosten stehen und über einen oder mehrere Ladepunkte verfügen.

Zuerst den Förderantrag stellen, danach einbauen

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) fördert Ladestationen mit einer Leistung von 11 kW. Dabei wird jeder Ladepunkt mit 900 Euro bezuschusst. Dies gilt allerdings nur, solange noch genügend Mittel vorhanden und entsprechende Voraussetzungen erfüllt sind. So muss ein Antrag auf Förderung immer vor Bestellung der Ladestation oder Vertragsabschluss gestellt und der Antrag von der KfW bestätigt werden. Den Zuschuss gibt es dann für den Kauf und alle mit der Installation der förderfähigen Ladestation verbundenen Kosten. Betragen die Gesamtkosten weniger als 900 Euro pro Ladepunkt, wird der Zuschussbetrag entsprechend reduziert. Darüber hinaus gilt die Förderung nur für Ladestationen, die zu bewohnten Wohngebäuden gehören. Sie dürfen nur privat zugänglich sein.

Außerdem muss die Ladestation über eine intelligente Steuerung verfügen. Eine solche Steuerung soll es beispielsweise möglich machen, den Ladevorgang aus der Ferne zu steuern. Außerdem muss sich der Antragsteller verpflichten, im ersten Jahr der Nutzung ausschließlich Strom aus erneuerbaren Energien zu laden.

Am besten den Strom vom eigenen Dach nutzen

Wirtschaftlich und ökologisch besonders interessant ist es, das E-Auto mit dem selbst produzierten Strom zu laden. Nötig dafür sind eine Fotovoltaikanlage und ein Energiemanagementsystem. Soll der Eigenverbrauch noch erhöht werden, sollte auch ein Speicher dazukommen. Der Strom vom Dach kann so noch am Abend oder in der Nacht für das Laden des E-Autos genutzt werden. „Das macht das Ganze noch interessanter, aber auch deutlich teurer“, sagt Kodim. Am wirtschaftlichsten sei es, den tagsüber selbst erzeugten Solarstrom auch gleich zu verbrauchen.

Weitere Informationen zum KfW-Zuschuss erhalten Sie unter: <https://t1p.de/440>

Karin Birk
Freie Journalistin

Gebäude-Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz

Wer ein größeres Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen oder Nichtwohngebäude mit mehr als sechs Stellplätzen plant, ist nach dem neuen Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) dazu verpflichtet, die Immobilien gleich mit der nötigen Leitungsinfrastruktur auszustatten. Bei Wohngebäuden gilt dies für jeden einzelnen Stellplatz und bei Nichtwohngebäuden für jeden dritten Stellplatz. Auch bei Sanierungen von größeren Wohn- und Nichtwohngebäuden sind entsprechende Vorschriften zu beachten.

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

„Für die Ermordung seiner drei Nachbarn in einer ... Laubenkolonie soll ein 66-Jähriger lebenslang ins Gefängnis. Zudem beantragte die Staatsanwaltschaft vor dem Landgericht Hildesheim die Feststellung der besonderen Schwere der Schuld. Die Anklage ist überzeugt, dass der Rentner seine 64 und 59 Jahre alten Gartennachbarn sowie deren 33-jährigen Sohn erschlagen hat. Es war ein an Brutalität kaum zu überbietendes Verbrechen. Drei Menschen mussten wegen eines Haufens Reisig sterben, sagte Staatsanwalt Sch. Vorausgegangen war ein jahrelanger Streit über Gartenabfälle“ (Die WELT vom 5. Mai 2009, Seite 36). Soweit muss es nicht kommen. Denn der beste Nachbarstreit ist der, der nicht entsteht. Dieses Buch zeigt neben der sachlichen Information auch Wege zur Vermeidung und Lösung von Nachbarkonflikten auf, die nicht im Gesetz stehen, sondern sich erst aus der Beratungspraxis erschließen.

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

Mülltonnenboxen

Wie der Müll geschickt verschwindet

Größe und Standort müssen stimmen

Heute haben viele Haushalte zwei, drei oder noch mehr Abfalltonnen für Restmüll, Wertstoffe, Bioabfälle oder Papier. Mal stehen sie in der Garage, mal im Keller, meist im Vorgarten – schön ist anders. Boxen für Mülltonnen aus verschiedenen Materialien wie Holz, Edelstahl oder Beton können hier Abhilfe schaffen. Damit sie gut zur Gesamtarchitektur von Haus und Garten passen, plant man sie am besten von Anfang an mit ein. Aber auch später lassen sich noch gute Lösungen finden.

Doch bevor es um Design und einen passenden Standort geht, sollten sich die Hauseigentümer Gedanken über Abfallmengen, regionale Abfallentsorgungsbestimmungen und übliche Tonnengrößen machen. Platz für zwei oder drei Tonnen sollte eine solche Box bieten. Ihre Höhe und Tiefe werden durch die üblichen Tonnengrößen von 120 oder 240 Litern für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt. Die Boxen sollten dabei immer auf einem ebenen Fundament stehen, das etwas größer als die Box selbst ist.

Der Vielfalt sind keine Grenzen gesetzt

Mit Blick auf Aussehen und Material gibt es je nach Geldbeutel und Geschmack sehr viele Gestaltungsmöglichkeiten. Zu den günstigeren Varianten zählen die Müllboxen aus wetterbeständigem Holz – angefangen bei Kiefernholz bis hin zu Eukalyptus, Zeder oder Douglasie. Je nach Art wird das Holz nur eingeeilt, gebeizt oder in den unterschiedlichsten Farben bemalt. Sehr witterungsbeständig und ohne weiteren Pflegebedarf sind Mülltonnenboxen aus Kunstharzplatten.

Manche Hersteller bieten auch Metallgestelle mit Wänden aus Lärchenholz oder anderen Hölzern an. Daneben gibt es reine Metall-Boxen ganz aus Edelstahl oder mit Türen aus pulverbeschichtetem Aluminium. Auch sie gibt es in den unterschiedlichsten Farben. Mülltonnenboxen aus Metall sind sehr widerstandsfähig, allerdings auch

teurer als die Varianten aus reinem Holz. Je nach Kundenwunsch und Aufpreis bieten manche Hersteller auch Türen oder Wände mit ausgewählten Mustern an.

Klassiker aus Beton in vielen Farben

Zu den Klassikern gehören die Mülltonnenboxen aus Waschbeton mit Türen aus Edelstahl oder verzinktem Stahl sowie Boxen aus Sichtbeton in verschiedenen Farben und Dekoren. Auch sie sind langlebig, widerstandsfähig und bedürfen keiner weiteren Pflege. Allerdings sind sie auch schwerer und weniger flexibel.

Sesam öffne dich

Wird die Mülltonnenbox über den Deckel geöffnet, empfiehlt sich ein Deckel mit Gasdruckfedern; damit wird das Öffnen und Schließen einfacher. Bei allen Varianten sollten sich die Türen leicht und geräuscharm öffnen und die Mülltonne bequem befüllen lassen. Die Türen werden je nach Hersteller oder Ausführung mit einem Drehknopf oder über Griffstangen geöffnet. Zu einem Aufpreis gibt es auch abschließbare Varianten.

Damit sich kein Wasser auf den Müllboxen ansammelt, werden die Dächer der Mülltonnenboxen oft mit einer leichten Schräge angefertigt. Eine weitere Option ist das begrünte Dach. Bepflanzt mit Gräsern und Blumen wird die Mülltonnenbox so zu einer Erweiterung des Gartens.

Karin Birk
Freie Journalistin

Jetzt anfordern:
Gratis-Katalog!



Zaunteam

Neuheit:
Solar-Sichtschutz

Zäune | Toranlagen | Sichtschutz



PIETSCH

BAUWERKSERHALTUNG

Feuchtigkeitsprobleme?

Abdichtung von nassen Kellern, Fassaden und Balkonen

- Putz- und Mauerwerkssanierung
- Injektionen

Heisterweg 12 • 22869 Schenefeld • Tel (040) 830 67 68
www.pietsch-bauwerkserhaltung.de



MAUERWERK-
TROCKENLEGUNG

Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung

Telefon 038821/150000

Garagen und Garagentore

Smarte Garagen

Auch beim PKW-Stellplatz wird Smarthome zum Thema

Eine Garage ist heute weit mehr als ein sicherer Stellplatz für das Auto. Sie mausert sich zu einem Designobjekt, in das auch die cleveren Zukunftstechnologien Einzug halten.

Die Vorteile liegen auf der Hand: Wer eine Garage sein Eigen nennt, parkt sein Auto nicht nur geschützt vor der Witterung, sondern auch vor Vandalismus und Diebstahl. Außerdem ist sie der ideale Lagerplatz für Reifen, Werkzeuge und verschiedenes Zubehör. Doch wer sich eine Garage zulegen möchte, steht – wie bei allen Projekten rund um Haus und Garten – vor so einigen Überlegungen.

Welche Bauweise darf es sein?

Blech zum Beispiel ist ein ausgesprochen günstiges Baumaterial. Für Blechgaragen spricht, dass sie recht leicht zu transportieren sind und der Aufbau schnell von der Hand geht. Allerdings kann es in diesen Bauten im Sommer sehr heiß und im Winter frostig sein. Eine isolierte und verputzte Blechgarage hat diese Nachteile nicht. Dafür kostet sie aber etwa so viel wie eine Holzgarage und ist nur unwesentlich günstiger als eine Fertiggarage aus Beton. Holz passt in nahezu jede Umgebung und wirkt klimaausgleichend. Sofern es keine Probleme wegen des Brandschutzes gibt, sind diese Garagen eine gute Lösung. Fertigbetongaragen gibt es heutzutage in den verschiedensten Ausführungen von klassisch bis individuell. Eine solche Fertiggarage punktet durch den schnellen Aufbau; sie ist stabil und bietet daher viel Sicherheit. Durch einen farbigen Anstrich kann sie dem Haus individuell angepasst werden. Da die fertigen Bauteile meist groß und sperrig sind, sollte vorab geklärt werden, ob ein großes Spezialfahrzeug zum Aufstellungsort fahren kann.



Foto: U. J. Alexander/stockadobe.com

Individualität hat ihren Preis

Eine gemauerte Garage bietet sich an, wenn ein individuelles Bauwerk entstehen soll. Bei dieser Lösung gibt es die größte gestalterische Freiheit. Sie lässt sich zum Beispiel auch auf schwierigen Grundstücken, beispielsweise in Hanglagen, realisieren. Eine individuell gemauerte Garage ist aber in der Regel auch die kostspieligste Variante.

Das Garagentor wird intelligent

Tor auf per Klick, Auto rein, Tor zu – Smarthome wird auch bei Garagen zunehmend ein Thema. Inzwischen gibt es verschiedene Systeme, meist bestehend aus Steuerungstechnik, Empfänger und App, die eine komfortable Bedienung von elektrischen Garagentorantrieben via Smartphone ermöglichen. Meist handelt es sich bei diesen elektrischen Garagentoren um Sektionaltore, die senkrecht öffnen und platzsparend unter der Decke verschwinden. Bei dem Bedienungssystem sollte aber darauf geachtet werden, ob der Kontakt zwischen App und Tor über Bluetooth oder das WLAN zu Hause aufgebaut wird. Während Bluetooth nur eine Verbindung herstellt, wenn man sich in der Nähe des Tors befindet, kann über das Heimnetzwerk das Tor auch von unterwegs bedient werden. Zum Beispiel kann dann auch eingestellt werden, dass man benachrichtigt wird, falls man versehentlich das Tor offengelassen hat.

Auch kann eine Lichtschranke eingebaut werden, die bei einer Bedienung von unterwegs ein Schließen verhindert, wenn sich eine Person oder ein Gegenstand im Torbereich befindet.

Von der Lichthupensteuerung bis hin zur intelligenten Lüftung

Eine weitere smarte Alternative ist die Steuerung des Tors per Lichthupe. Hier kann man über ein stationäres Funk-Sendemodul mit Lichtsensoren das Tor öffnen und schließen, indem man eine individuell festgelegte Lichtimpulsfolge über die Lichthupe erzeugt. Interessant ist das zum Beispiel für Motorrad- oder Fahrradfahrer, die das Smartphone nicht zur Hand haben. Selbst eine intelligente Garagenlüftung ist möglich. Hierbei wird ein Feuchtigkeitssensor in die Garage eingebaut, der zu hohe Luftfeuchtigkeit erkennt und automatisch die Lüftungstellung des Tores aktiviert.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Fahrradgarage

Hier steht der Drahtesel sicher

Neue Räder und E-Bikes sind teuer. Ein sicherer Abstellplatz ist daher wichtig.

Ist kein Platz in Keller oder Garage, helfen Fahrradgaragen. Sie sind schnell montiert und schützen das Zweirad vor Witterungseinflüssen und Dieben. In größeren Modellen haben auch noch die Gartengeräte Platz.

Wer sein Fahrrad liebt, möchte es gerne sicher aufbewahrt wissen. Doch nicht immer reicht der Platz in Garage oder Keller für den Drahtesel. Abhilfe schafft da eine Fahrradgarage. Die gibt es in ganz verschiedenen Ausführungen und Materialien. Und die Luxusvariante lässt sich gar im Boden versenken. Per Funkfernbedienung öffnet sich der Betondeckel, das Fahrrad fährt automatisch nach oben.

Sicherheit im Fokus

Wichtiger als die technischen Spielereien ist aber der Sicherheitsaspekt. So rät der Allgemeine Deutsche Fahrradclub (ADFC) von Kunststoffgaragen aus durchsichtigem Material ab. Der Grund: Potenzielle Diebe können nicht nur einsehen, ob die Garage belegt ist und welches Modell darin parkt. Sie können zudem auch den Schließmechanismus selbst erkennen. Der sollte bei allen Fahrradgaragen nicht hervorstehen und über eine hohe Sicherheitsstufe verfügen. So haben Diebe keine Chance. Ein wichtiger Sicherheitsaspekt ist auch die Belastbarkeit. Zwar reicht in Deutschland im Hinblick auf die Schneelast des Daches eine Stützkraft von 25 Kilogramm pro Quadratmeter meist aus. Damit potenzielle Diebe Dach oder Seitenwände der Fahrradgarage aber nicht mit dem Vorschlaghammer einschlagen können, empfiehlt

sich eine Belastbarkeit von 50 Kilogramm pro Quadratmeter.

Verschiedene Materialien

Das gilt vor allem bei Fahrradgaragen aus Kunststoff. Die sind zwar leicht und schnell aufgestellt, allerdings nicht so stabil wie Modelle aus Holz oder Metall. Die Holzgaragen brauchen dagegen viel Pflege. Und auch beim Aufbau ist handwerkliches Geschick gefragt. Als stabil und sicher gelten Metallgaragen. Doch Achtung: Das Material sollte verzinkt oder aluminiumbeschichtet sein, damit es nicht rostet. Neben der Sicherheit ist natürlich auch die Größe wichtig. Die bemisst sich einerseits an der zur Verfügung stehenden Fläche, andererseits an der Zahl der Räder, die in der Garage geparkt werden sollen. Bikeboxen sind kaum größer und höher als ein einzelnes Rad; in größeren Fahrradgaragen finden dagegen auch Gartengeräte oder Kinderwagen Unterschlupf.

Genehmigung prüfen

Einfach auf Gutdünken eine Fahrradgarage kaufen und aufstellen sollten Eigentümer allerdings nicht. Denn je nach Gemeinde gibt es Vorschriften zur Größe, Standsicherheit und Statik – mitunter kann eine Baugenehmigung erforderlich sein. Eigentümer sollten sich deshalb vor dem Kauf beim zuständigen Amt über die rechtlichen Bedingungen erkundigen.

Katharina Lehmann
Freie Journalistin

Anzeigenschluss

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 7/2021: 05.06.2021

Anzeigenannahme: elbbüro, Stefanie Hoffmann,
Tel. (040) 33 48 57 11,
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

FEUCHTE WÄNDE? NASSER KELLER? WIR FINDEN LÖSUNGEN! 100% SICHER!

Trockene Wände bedeuten gesundes, behagliches Wohnen.
Mit unserem Edelstahlabdichtungssystem sanieren wir erfolgreich.
Sicherer geht's nicht: einmal eingebracht – 100% dicht gemacht!



Winklers Platz 4
22767 Hamburg
Tel. 040 / 60 77 22 333
E-Mail: sanierungen@salpeter.de

www.salpeter.de

B AU & H AUSTECHNIK
GMBH

Beratung · Planung · Abwicklung

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

Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung

Fax (040) 550 91 71 www.bau-und-haustechnik.com



Foto: pixarno/stock.adobe.com

Smart Meter-Rollout vorerst gestoppt

Intelligente Stromzähler auf dem Prüfstand

Laut Oberverwaltungsgericht Geräte nicht rechtskonform zertifiziert

Mit dem „Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende“ hat die Bundesregierung 2016 die Pflicht zum Einbau von intelligenten Stromzählern beschlossen.

Anfang 2020 hat das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) grünes Licht für die am Markt verfügbaren intelligenten Messsysteme gegeben und damit den Start des bundesweiten Smart-Meter-Rollouts ausgelöst. Nun hat das Oberverwaltungsgericht (OVG) für Nordrhein-Westfalen in einem Eilbeschluss die Einbaupflicht vorerst gestoppt.

Nach Ansicht des Gerichts würden die aktuell verfügbaren intelligenten Messsysteme nicht den gesetzlichen Anforderungen genügen und seien nicht rechtskonform zertifiziert. Vorübergehend dürfen nun auch andere Stromzähler eingebaut werden. Bereits installierte intelligente Messsysteme müssen jedoch nicht ausgebaut werden.

Smart Meter sollen Energiewende voranbringen

Intelligente Messsysteme – sogenannte Smart Meter – bestehen aus einem modernen (digitalen) Stromzähler und einer Kommunikationseinheit, dem Smart-Meter-Gateway. Sie können nicht nur die Zählerstände automatisch an die Stromanbieter übermitteln und den Letztverbrauchern mehr Kontrolle über den Stromverbrauch ermöglichen,

sondern zukünftig auch dazu beitragen, Energieverbrauch und -erzeugung aufeinander abzustimmen. Stromnetze können dadurch besser ausgelastet und der Energieverbrauch gesenkt werden. Nach dem Digitalisierungsgesetz zur Energiewende werden bis 2032 alle alten analogen Stromzähler gegen digitale Messgeräte ausgetauscht. Bei größeren Stromverbrauchern und Stromerzeugern werden Smart-Meter zur Pflicht.

Ursprünglich sollten die zuständigen Messstellenbetreiber bereits ab 2017 mit dem verpflichtenden Einbau von intelligenten Messgeräten bei den großen Unternehmen mit einem Jahresstromverbrauch von mehr als 10.000 Kilowattstunden (kWh) beginnen. Ab 2020 sollten dann größere Haushalte mit über 6.000 kWh Jahresstromverbrauch folgen. Ebenso sollten die Messstellen von Betreibern einer Fotovoltaik- oder KWK-Anlage ab sieben Kilowatt Leistung sowie von Nutzern einer Wärmepumpe oder Nachtspeicherheizung, die der Netzbetreiber fernsteuern kann, mit intelligenten Messsystemen ausgestattet werden.

Smart Meter müssen höchsten Sicherheitsanforderungen entsprechen

Für den Beginn dieses flächendeckenden Smart-Meter-Rollouts mussten jedoch zunächst die intelligenten Mess-

systeme von mindestens drei verschiedenen Herstellern ein Zertifizierungsverfahren durchlaufen. Erst Anfang 2020 konnte das zuständige Bundesamt BSI die Marktverfügbarkeit erklären. Mit dieser Allgemeinverfügung stellte das BSI fest, dass die am Markt verfügbaren intelligenten Messsysteme den gesetzlichen Anforderungen an Datenschutz, Datensicherheit und Interoperabilität genügen. Das war der Startschuss für die verpflichtende Ausstattung mit intelligenten Messsystemen.

Messstellenbetreiber vorerst nicht mehr zum Einbau intelligenter Stromzähler verpflichtet

Gleichzeitig führte dies zum Verwendungsverbot für alle anderen am Markt verfügbaren Zähler. Dagegen haben sich mehrere Messstellenbetreiber – zumeist Stadtwerke – gewandt. Die Beschwerde eines Unternehmens aus Aachen, das auch andere Stromzähler vertreibt, hatte derweil Erfolg. Das OVG Nordrhein-Westfalen hat in einem einstweiligen Rechtsschutzverfahren per Eilbeschluss Anfang März die Vollziehung der Allgemeinverfügung des BSI ausgesetzt. Messstellenbetreiber sind nun vorläufig nicht mehr zum Pflichteinbau intelligenter Messsysteme verpflichtet.

Verfügbare intelligente Zähler genügen nicht den gesetzlichen Anforderungen






In der Begründung zum Beschluss führt das Gericht aus,

dass die Allgemeinverfügung des BSI voraussichtlich rechtswidrig sei. Zum einen sei die Zertifizierung der intelligenten Zähler auf Basis einer technischen Richtlinie erfolgt, die das BSI erlassen habe, ohne das vorgeschriebene Gremium für Gateway-Standardisierung anzuhören. Neben diesem formalen Fehler bleiben nach Ansicht der Richter auch die Vorgaben aus der BSI-Richtlinie selbst hinter den gesetzlich vorgeschriebenen Mindeststandards hinsichtlich der Interoperabilität zurück. Das bedeutet, dass die derzeit vom BSI zertifizierten und am Markt verfügbaren intelligenten Messsysteme nicht den gesetzlichen Anforderungen zum Datenaustausch (Interoperabilität) erfüllen. Zudem müsse nach Auffassung des OVG der Gesetzgeber und nicht das BSI tätig werden, wenn die Mindestanforderungen zu hoch seien.

Folgen des Beschlusses noch nicht absehbar

Das BSI hat die Entscheidung des OVG überrascht. Es hat angekündigt, die Entscheidungsgründe des OVG zu prüfen. Im Hauptverfahren will das BSI die Bedenken des OVG entkräften. Bis zur endgültigen Entscheidung dürfte der von den grundzuständigen Messstellenbetreibern geplante oder bereits angekündigte Austausch der vorhandenen Zähler gegen Smart Meter verschoben werden.

Dipl.-Ing. Corinna Kodim
www.hausundgrund.de

<p>ARCHITEKTEN</p> <p>Aufstockungen und Anbauten für Wohnhäuser 040. 99 99 45 73 www.heidrunohm.de</p>  <p>heidrun ohm architektn ich mach was draus.</p>	<p>HAUSMEISTER</p> <p>Fullservice um Haus, Garten, Immobilie und Grundstück, Hausmeisterdienste von A-Z</p>  <p>Tel. (040) 3 19 19 - 08 info@ghg-hamburg.de www.ghg-hamburg.de</p>	<p>HEIZÖL</p>  <p>BERND IDEN Heizöl 60 70 136</p>	<p>SPIELPLATZ</p> <p>SPIELPLATZPRÜFUNG gemäß DIN EN 1176 in ganz Norddeutschland</p>  <p>Tel. (040) 3 19 19 - 08 info@ghg-hamburg.de www.ghg-hamburg.de</p>
<p>BAUGESCHÄFTE</p> <p>A. Kraft Bautenschutz Meisterbetrieb für GmbH Fassaden · Balkone · Fliesenarbeiten Aus- u. Umbauten · Kellertrockenlegung Karnapp 31 · 21079 Hamburg Telefon 0171 / 372 01 35</p>	<p>HAUSDienst Christian W. Scheuermann • HAUSMEISTERDIENST • TREPPENHAUSREINIGUNG • GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE • SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG Kollastraße 148 · 22453 Hamburg Tel: 554 99 80 · Fax: 554 998 50</p>	<p>Eine Rubrik zu Ihrer Fachrichtung fehlt? Wir eröffnen diese für Sie – bitte sprechen Sie uns gern an!</p> <p>elbbüro Stefanie Hoffmann Tel. (040) 33 48 57 11 oder s_hoffmann@elbbuero.com</p>	<p>INSTANDHALTUNG & PFLEGE von Spiel- und Außenanlagen in ganz Norddeutschland</p> <p>Tel. 040 200 1000 info@hbr-hamburg.de www.hbr-hamburg.de</p> 
<p>FENSTER + TÜREN</p> <p>Fenster Türen Einbruchschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> • erneuern • reparieren • nachrüsten <p>040 520 43 68 04101 77 92 48 AB Sicherheitstechnik</p> <p>Rollläden Markisen</p>	<p>HAUS- & OBJEKTPFLEGE Betreuung · Reinigung · Gartenpflege</p> <p>ANDREAS ZIERACH Friedrich-Ebert-Damm 143 D-22047 Hamburg Telefon 696 17 90 · Fax 696 41 681 E-Mail: Andreas@Zierach.de www.zierach.de</p>	<p>MALER</p> <p>Ahrens Malereibetrieb</p> <p>Malermester Thorsten Ahrens berät kompetent u. gern bei Malerarbeiten, Schimmelprävention u. Wohnungsrenov.</p> <p>Tel 040-45 03 76 47 www.ahrens-malereibetrieb.de</p>	<p>WOHNUNGSRÄUMUNG</p> <p>HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR</p> <ul style="list-style-type: none"> • RÄUMEN • VERWERTEN • UMLAGERN • PFANDRECHT • VERSTEIGERN • EINLAGERN <p>HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR CHRISTIAN W. SCHEUERMANN E.K. TEL.: 040-554 99 826 KOLLAUSTR. 148 · 22453 HAMBURG VEREIDIGTER UND ÖFFENTLICH BESTELLTER AUKTIONATOR</p>
<p>HAUSVERWALTUNG</p> <p>Frommann Hausverwaltung</p> <p>Wir sind für Ihre Immobilie da! T. 040/ 766 268 - 66 F. 766 268 - 18 info@frommann-hausverwaltung.de www.frommann-hausverwaltung.de</p>	<p>Ihr kompetenter Malereifachbetrieb</p> <p>Gramlich</p> <p>Ausführung sämtl. Maler- und Tapezierarbeiten · Bodenbeläge · Stuckarbeiten Telefon 040 / 41 62 67 41 Innungsbetrieb</p>		

– Anzeige –

HaspaJoker

Girokonto macht mobil

Vielfältige Mehrwert-Leistungen des HaspaJoker sind inklusive. Gewinnspiel bietet Chancen für Elektromotor bei Auto oder Rad.

Ein gutes Girokonto bietet neben vielen inklusiven Bankleistungen auch besondere Services – wie beim HaspaJoker. „Es sind so viele zusätzliche Leistungen, dass der Platz nicht ausreicht, um hier alle zu nennen. Deshalb schauen wir uns heute mal das Thema Mobilität an und was das Mehrwert-Girokonto der Hamburger Sparkasse da bietet“, sagt Dörte Paulsen, Filialdirektorin der Haspa im Alstertal-Einkaufszentrum in Poppenbüttel, Heegberg 31.

Auf das Swapfiets Fahrrad-Abonnement gibt es bis zum Jahresende in den ersten acht Monaten 15 Prozent Rabatt und die Startgebühr entfällt. Wer mit dem HaspaJoker bis zum 30. September ein E-Bike bei der Bikefactory Hamburg kauft, erhält Zubehör im Wert von bis zu 250 Euro gratis dazu. Außerdem gibt es hier zehn Prozent Rabatt auf Wartungs- und Reparaturleistungen. Mit dem weltweiten S-Bike Fahrradschutz inklusive Pannenhilfe sind Räder und E-Bikes zum Vorteilspreis versichert. Wer Auto fährt, kann bei DIE REIFENWECHSLER bis zum 30. Juni beim FullService-Paket 30 Euro sparen. Drei Pflegeprogramme zum Vorzugspreis gibt es mit dem HaspaJoker bei BEST Carwash dauerhaft, über 40 Prozent Rabatt auf die Pflegeprogramme Schutz & Glanz bis zum 30. Juni. „Sie haben gar kein Auto? Dann mieten Sie sich doch eines, wenn Sie zwischendurch mal eines brauchen. Bis zum 30. Juni gibt es bei der SIXT Autovermietung bis zu 15 Prozent Rabatt“, empfiehlt Paulsen.

„Das reicht Ihnen noch nicht? Dann nutzen Sie doch die Chance und werden Sie dank des HaspaJoker elektromobil. Gewinnen Sie ein E-Auto, ein E-Las-

tenrad oder jeweils ein E-Bike für Damen und Herren. Ja, richtig gelesen, wir verlosen vier super Preise mit Elektromotor“, sagt die Filialleiterin und zählt auf: einen Renault ZOE als Sondermodell Riviera R135 Z.E. 50 in der Farbe Quarz-Weiß (mit freundlicher Unterstützung der Renault Lüdemann & Zankel Gruppe), ein E-Lastenrad I:SY Cargo N 3.8 ZR mit Transportbox, ein E-Damenrad Diamant Juna Deluxe+ 500 Wh und ein E-Herrenrad Cannondale Quick Neo EQ 2021. „Die Räder unterstützen Sie beim Treten bis 25 km/h, als ob sie dauerhaft Rückenwind hätten. Mitmachen können Sie vom 17. Mai bis 30. Juni unter haspajoker-gewinnspiel.de, wo auch alle Details zu finden sind.“

Ihr Tipp: „Der HaspaJoker begleitet Sie durch den Tag, sichert Sie ab und bietet viele Vorteile. Am einfachsten und bequemsten nutzt man diese über die HaspaJoker-App, die kostenlos im App Store und auf Google Play heruntergeladen werden kann.“ Infos zu den vielfältigen Leistungen gibt es in den Haspa-Filialen und auf haspa.de/joker. Dort kann man übrigens in nur zehn Minuten mit dem Kontowechsel-Service zur Haspa kommen.

Mit etwas Glück zum Elektromotor: Auto, Lastenrad und Fahrrad können gewonnen werden.



Foto: Haspa

Cybercrime

So sichern Sie sich ab

Hackerangriffe und Betrugsversuche richten sich nicht nur gegen Unternehmen

Fast täglich wird über Internetbetrug oder Hackerangriffen berichtet. Nicht nur Unternehmen sind vom digitalen Datenklau betroffen, auch private Haushalte sind vermehrt Opfer von kriminellen Machenschaften. Wie können Sie sich vor solchen Angriffen schützen oder wenigstens die finanziellen Folgen solcher Übergriffe absichern?

Vorsicht geboten ist vor allem beim Empfang von E-Mails. Gerade private E-Mail-Accounts bieten die größten Angriffsflächen. Spam-Filter sorgen dafür, dass ein Teil dieser Mails unbekanntem Ursprungs gleich im Spamordner landen. Dies ist allerdings kein ausreichender Schutz. Das kann nur eine komplette End-to-end-Verschlüsselung leisten. Volle Datenintegrität und Authentizität leisten ausschließlich Cloud-Services, die mit persönlichen Zertifikaten arbeiten.

Das Angeln nach Daten

Die bekannteste Form von Online-Betrug ist das Phishing. Der Begriff geht auf das englische Wort für „Angeln“ zurück: Kriminelle fischen im Netz nach persönlichen Daten. Das Muster ist dabei immer identisch. Über nachgebaute Webseiten, E-Mails aber auch Kurznachrichten wird versucht, die Identität eines Internetnutzers zu stehlen. Die Angreifer versuchen so an Passwörter zu gelangen, um Bankkonten zu plündern. Typisch ist hier die per E-Mail verschickte Aufforderung, persönliche Kontodaten infolge einer nicht weiter definierten „Umstellung“ noch einmal zu bestätigen.

Wie identifiziert man eine verdächtige E-Mail?

Ist eine E-Mail, die Sie empfangen, nicht vertrauenswürdig, sollten Sie diese gleich löschen. Doch woran erkennt man eine gefährliche E-Mail?

Misstrauen ist immer dann angebracht, wenn Passwörter, PINs oder ganz unverfroren Kontodaten abgefragt wer-

den. Weitere Indizien sind eine fehlende Anrede, unvollständige Sätze, viele Rechtschreib- und Grammatikfehler. Das gilt vor allem auch für die verlinkten Fake-Webseiten. Wichtig: Laden Sie auf keinen Fall Dateien herunter oder klicken auf angegebene Links.

Weitere Gefahren: Pharming und Skimming

Pharming ist eine Weiterentwicklung des Phishings. Ziel ist es hier, Nutzer auf gefälschte Webseiten zu locken.

Das geschieht unter Zuhilfenahme eines „Trojanischen Pferdes“ oder eines Virus. Fatale Folgen: Der User wird systematisch auf gefälschte Webseiten geleitet, zum Beispiel die einer Bank – obwohl er die korrekte Webadresse eingegeben hat. Um Pharming-Angriffe zu entdecken, gilt zunächst die Faustregel: Vertrauenswürdige Seiten müssen mit

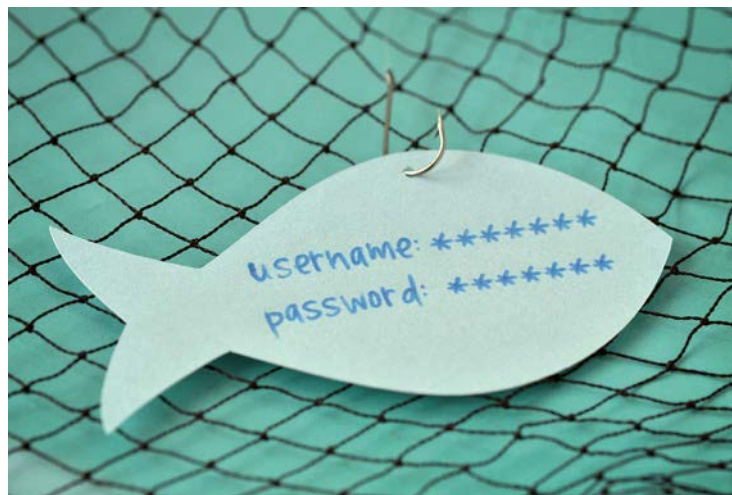


Foto: iStock.com/CalyptoArt

„https://“ beginnen. Denn hier muss sich ein Server mit Hilfe eines Zertifikats authentifizieren.

Eine weitere Betrugsmethode ist das Skimming („abschöpfen“). Die Manipulation findet direkt am Geldautomaten statt, indem Daten auf Magnetstreifen oder Chips von EC-Karten unbefugt ausgelesen werden. Ziel ist es, Zugriff auf Konten zu erlangen und diese zu leeren.

Hausratversicherung mit Cyber-Schutz

Die GEV Grundeigentümer-Versicherung bietet im Rahmen der Hausratversicherung (im Max-Tarif) eine Absicherung gegen Vermögensschäden durch Phishing, Pharming und Skimming.

Sie haben Fragen zum richtigen Versicherungsschutz? Das Beratungsteam der GEV hilft Ihnen gerne und ist unter 040-3766 3367 für Sie erreichbar.

Ulf Schelenz

Es wird allerhöchste Zeit für Klarheit beim Klimaschutz

Anfang Dezember 2019 hat der Hamburger Senat sein neues Klimaschutzgesetz auf den Weg gebracht. Ambitionierte Ziele sind darin enthalten: Bis 2030 will Hamburg die CO₂-Emissionen um 55 Prozent senken. Bis 2050 soll Klimaneutralität erreicht werden. Das Hamburgische Klimaschutzgesetz regelt, dass ab dem Jahr 2023 bei neu errichteten Gebäuden Fotovoltaikanlagen auf allen geeigneten Dachflächen errichtet werden müssen. Bei bestehenden Gebäuden gilt dasselbe, wenn nach dem

1. Januar 2025 mit der vollständigen Erneuerung der Dachhaut begonnen wird. Beim Austausch oder dem nachträglichen Einbau einer Heizungsanlage nach dem 30. Juni 2021 sind Eigentümer, deren Gebäude vor dem 1. Januar 2009 errichtet wurden, verpflichtet, mindestens 15 Prozent des jährlichen Wärmeenergiebedarfs mit erneuerbaren Energien zu decken. Damit nicht genug, Eigentümer werden auch weitere einschneidende Maßnahmen

ergreifen müssen, damit die guten, aber ehrgeizigen Klimaszutzziele erreicht werden können. Welche konkreten Maßnahmen das im Einzelfall sein müssen und wie die jeweiligen Maßnahmen bei der Verringerung des CO₂-Ausstoßes für den Eigentümer bilanziert werden, ist noch völlig unklar. Beauftragte städtische Gutachten sollen Klarheit bringen. Wann die Gutachten tatsächlich und mit welchem Ergebnis vorliegen, liegt noch im Dunkeln, obwohl die auf fünf vor zwölf stehende Uhr tickt. Da stellt sich die Frage: Wie soll ein vorausschauend planender Grundeigentümer die von ihm erwarteten, in naher Zukunft zu erbringenden Klimaszutzziele erreichen, wenn er auf dem Weg dorthin im Dunkeln gelassen wird?

Vielleicht hätte man sich als Erstes über den Weg/die Wege zur Erreichung der Klimaszutzziele ausführlich Gedanken machen sollen, bevor man das konkret einzusparende Ziel zuvorderst benennt. Das Pferd von hinten aufzuzäumen, ist noch nie eine gute Idee gewesen, wie selbst diejenigen wissen, die keine Pferdefreunde sind. Bleibt zu hoffen, dass es alsbald Licht werde.

Ulf Schelenz
Geschäftsführer



Die meisten Grundeigentümer wissen noch immer nicht, was da eigentlich auf sie zukommt

IMPRESSUM

Juni 2021

Redaktionsleitung

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


Verlag und Gesamtherstellung

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

Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg
Tel.: 040/33 48 57 11, Fax: 040/33 48 57 14
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 45,
gültig ab 01.01.2021
(Druckauflage 32.442 im 1. Quartal 2021) 

Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

Grundeigentümer-Verband Hamburg
v. 1832 e.V.
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg

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

Laeiszhof/Gerd Hoffmann

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)
Feb 107; März 107,5; April 108,2

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Bodelschwingh-Haus Hamburg
- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
- Grossmann & Berger GmbH
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

ASTRON
Immobilien-Kontor GmbH
Rothenbaumchaussee 11 20148 Hamburg
tel 040/41 17 05-0

BAUMGARTE + FIEBIG GbR
Immobilienmakler aus Hamburg
Hofweg 12 · 22085 Hamburg · Tel.: 040/3067567
E-Mail: info@immobilien-baumgarte.de
www.immobilien-baumgarte.de

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

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

Dr. O. Campe & Co.
Immobilien
seit 1935
Vermittlung · Verwaltung · Gutachten
www.dr-campe-immobilien.de
Tel.: 040 - 32 54 32 0

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

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

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

**ALSTERTAL UND
WALDDÖRFER:**
Am besten ver-
kaufen Sie
mit uns!
FRÜNDI
IMMOBILIEN
040 / 6001 6001
Internet: www.fruendi.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

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

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

LEIPE
IMMOBILIEN
Verkauf · Vermietung · Verwaltung
LEIPE IMMOBILIEN GmbH & Co KG
Schlüterstraße 14, 20146 Hamburg - Rotherbaum
Tel.: 040 - 41 42 93 60 info@leipe-immobilien.de

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

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

Walter A. Meulke
HH-WANDSBEK
Hausmakler SEIT 1949
Hausverwaltungen
Schlossstraße 6
22041 Hamburg
Tel. 68 19 74 / 75 · Fax 65 23 330

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

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

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

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

STROKARCK
M. J. & M. E. 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

TR
TREPTE
IMMOBILIEN
erfolgreich seit 1978
gut beraten, gut verkauft
www.treppe-immobilien.de

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

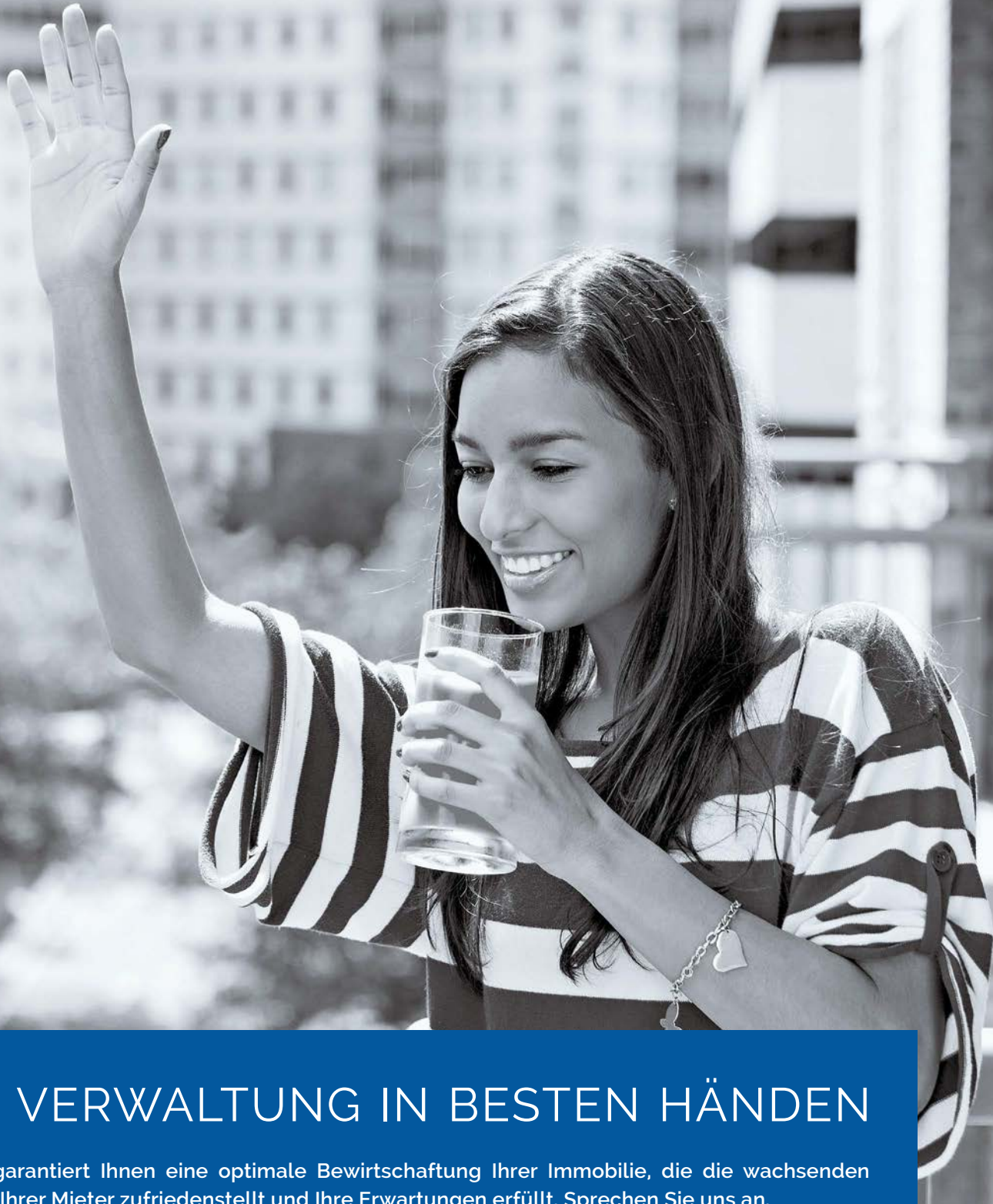
WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause
Saseler Chaussee 203 · 22393 Hamburg
Rolfinkstraße 15 · 22391 Hamburg
Tel.: (040) 63 64 63-0 · www.witthoef.com

WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien
Tel. +49 40 254010-85 | info@wittlinger-co.de
www.wittlinger-co.de

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

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

MIET-EINANDER



IHRE VERWALTUNG IN BESTEN HÄNDEN

PrivatBau garantiert Ihnen eine optimale Bewirtschaftung Ihrer Immobilie, die die wachsenden Ansprüche Ihrer Mieter zufriedenstellt und Ihre Erwartungen erfüllt. Sprechen Sie uns an.

Wir machen das – seit 65 Jahren ✓

Das Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg
PrivatBau GmbH · Glockengießerwall 19 · 20095 Hamburg
Tel.: 040 - 320102-0 · E-Mail: info@privatbau.de · www.privatbau.de

