

Wissen rund um die Immobilie

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 06|2024



SCHWERPUNKT

Europawahl

Warum die EU-Politik auch für Immobilieneigentümer und Vermieter relevant ist.

| BGH-Urteil

Auf welcher Grundlage Eigentümergemeinschaften eine abweichende Kostenverteilung beschließen können.

| Naturgarten

Wo es eine qualifizierte Beratung für die naturnahe Gestaltung von Gärten, Balkonen und Freiflächen gibt.

ENGEL & VÖLKERS

COMMERCIAL



Stefanie Bahr, Geschäftsführerin,
Jan Witte und Oliver D. Ihrt,
Bereichsleitung Wohn- und Geschäftshäuser



Hier Kontakt
aufnehmen

Ihr Vorteil? Unser Netzwerk!

HAMBURG

040-36 88 10 300 | HamburgWGH@engelvoelkers.com | engelvoelkers.com/hamburgcommercial
Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG | Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH

Überflüssige Aufregung

Die Reaktion war ein wenig wie erwartet. Kaum hatten wir angekündigt, den Hamburger Mietvertrag gendern zu wollen, gab es einige wütende Proteste – und teilweise auch angekündigte oder umgesetzte Austritte aus dem Grundeigentümer-Verband. Die Frage ist: warum?

Gendern ist der Versuch, durch Sprache Gleichberechtigung zu schaffen – nicht weniger, aber auch nicht mehr

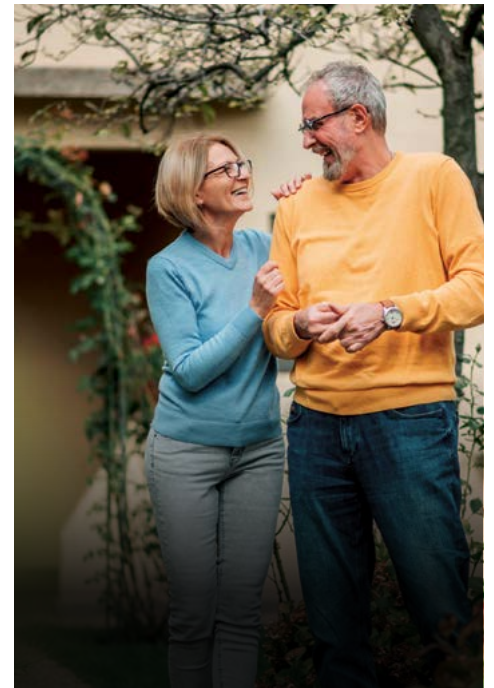
Zunächst einmal hatte keiner der Protestierenden den „gegenderten“ Mietvertrag überhaupt gesehen. Denn dieser neue Mietvertrag wurde erst am 22. Mai überhaupt veröffentlicht. Da fällt es schon schwer, mit der Kritik umzugehen. Außerdem haben wir im Vertragsformular auf Gendersternchen und sprachliche Doppelungen verzichtet. Statt vom Vermieter sprechen wir künftig von der vermietenden Partei und statt vom Mieter von der mietenden Partei. Das soll sie alle meinen, Männer, Frauen und alle anderen.

Der Mietvertrag ist genauso einfach zu lesen wie bisher.

Die Schwierigkeiten liegen weiter im Juristischen. Und genau da wollen und werden wir weiterhin helfen.

Sprache lebt und entwickelt sich. Das war schon immer so. Auch ohne zu gendern, schreiben und sprechen wir heute anders als im 19. Jahrhundert. Die gegenderte Sprache wird möglicherweise genauso in die Jahre kommen und sich irgendwann auch überholt haben. Gendern ist nicht der Ausdruck übersteigerten Selbstwertgefühls, sondern nur der Versuch, alltäglich Gleichberechtigung zu schaffen.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



**Angespannter
Markt und hohe
Zinsen? Wir finden
den richtigen Preis
für Ihre Immobilie!**

- Ihre Experten für Verkauf, Vermietung und Verwaltung
- ISO-zertifizierte Service-Qualität
- Optimaler Verkaufspreis dank jahrelanger Erfahrung
- Rundum-Service von Wertermittlung bis Übergabeprotokoll

Jetzt Kontakt aufnehmen

T. 040 36 90 80

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

SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?



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

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



06

SCHWERPUNKT – Europawahl

Die Europawahl wird die EU-Gesetzgebung in den kommenden fünf Jahren beeinflussen. Wie diese sich für Grundeigentümer auswirken kann, zeigt die EU-Gebäude-richtlinie.



12

VERBAND & VEREINE – MARKK-Veranstaltung

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



30

HAUS & LEBEN – Fassade & Fenster

Tipps für Fenstertausch
und Fassadenauffri-
schung

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Europawahl
- 13 Aktuelles Mietrecht
- 14 Wohnungsmarktstudie

HAUS & KLIMA

- 16 FEIRE-Forschungsprojekt
- 17 Solarpaket I

VERBAND & VEREINE

- 12 Vortragsveranstaltung im MARKK
- 18 Podcast
- 18 E-Paper
- 19 Klimaschutz im Gebäudebestand
- 19 Veranstaltungen Ortsvereine
- 20 Geschäftsstellen
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke

RECHT & STEUERN

- 22 Möblierte Wohnungen
- 23 Eigenbedarfskündigung
- 24 Leserfragen
- 26 Bettwäsche auslüften
- 27 Neues aus Karlsruhe
- 28 Markise auf dem Balkon
- 29 Wachstumschancengesetz

HAUS & LEBEN

- 31 Hightech-Fenster
- 32 Sonnenschutz
- 34 Putz und Farbe
- 36 Klinker ausbessern
- 37 Grundlüftung bei Fenstern
- 38 Ökologische Gartengestaltung
- 39 Wohnklima-Panel

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Moderner Hausratschutz

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Kosten für den Klimaschutz

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

W I T T H Ö F

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

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

040 410 98 88-0
nilswitthoeft@witthoeft.com

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

witthoeft.com

WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause



Foto: Pixelio

Die Europapolitik in Brüssel spielt eine entscheidende Rolle für die Gesetzgebung in Deutschland.

EU-Gesetzgebung

Europa wählt

EU-Gebäuderichtlinie zeigt mögliche Auswirkungen auf Grundeigentümer

Die Europawahl wird die EU-Gesetzgebung in den kommenden fünf Jahren beeinflussen. Wie diese sich für Grundeigentümer auswirken kann, zeigt die EU-Gebäuderichtlinie.

In wenigen Tagen ist es so weit: Am 9. Juni stimmen Wahlberechtigte in ganz Deutschland ab, wie sich das neue Europaparlament zusammensetzt. Damit haben die Bürgerinnen und Bürger die Chance, das einzige direkt gewählte EU-Organ mitzugestalten und so über wichtige Fragen mitzuentcheiden.

Noch immer scheint vielen die Europapolitik in Brüssel weit weg, dabei spielt sie eine entscheidende Rolle für die Gesetzgebung in Deutschland und bestimmt, wie sich die Wirtschaft und die Märkte entfalten und ob Wohlstand, Freiheit und Sicherheit auf wichtigen Feldern stabil bleiben und erstarben. Damit ist die EU-Politik auch für die Immobilieneigentümer und Vermieter hochrelevant. „In den vergangenen Jahren haben EU-Richtlinien die nationale Energie- und Klimaschutzpolitik beeinflusst und wirken sich damit unmittelbar auf die Wohnungswirtschaft

sowie die Rechte und Pflichten der Grundeigentümer aus“, sagt Torsten Flomm, Vorsitzender vom Grundeigentümer-Verband Hamburg. Das berühre genauso energetische Standards für die Immobilien wie die CO₂-neutrale Energieerzeugung.

„Der Wohnungsbau und die Transformation des Gebäudebestands hin zur Klimaneutralität sind im Querschnitt wichtige EU-Themen, Entscheidungen aus Brüssel treffen Eigentümer und Vermieter in vielerlei Hinsicht“, sagt Andreas Breitner, Chef des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), der die Interessen von Wohnungsgenossenschaften, kommunalen und sozial orientierten privaten Wohnungsgesellschaften aus Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein vertritt. Das reiche von der Dämmung und einer emissionsreduzierten Wärmeerzeugung über die Infrastruktur für E-Mobilität in der Tiefgarage bis hin zur CO₂-Bepreisung und der EU-Taxonomie, die Banken dazu anhält, die Kreditvergabe an Nachhaltigkeitskriterien zu knüpfen. „Wohnungsunternehmen, die keinen grünen Investitionspfad

einschlagen, müssen dann höhere Zinsen zahlen oder bekommen erst gar kein Geld“, so Breitner. Der Einfluss der EU auf das, was Eigentümer und Vermieter bewegt, steige sichtlich. „Viele Mitgliedstaaten schieben verstärkt die Verantwortung auf die europäische Ebene, statt selbst unpopuläre Entscheidungen zu treffen und ihren Wählerinnen und Wählern zu präsentieren“, beobachtet Flomm. Das wirke sich im Immobilienbereich insbesondere auf die Themen Energieeffizienz und Klimaschutz aus. Schließlich sind die geforderten Maßnahmen in der Regel mit hohen Kosten verbunden, die dann etwa bei der Gebäudesanierung zum Großteil Eigentümer und Mieter schultern müssen. „Nicht selten sind Deutschland und vor allem Hamburg allerdings der EU schon zwei Schritte voraus und verpflichtet zu strengeren Standards“, so Flomm. „Was den Immobilienmarkt betrifft, gehen die Voraussetzungen in den europäischen Ländern in wichtigen Belangen stark auseinander“, erläutert Christian Oberst, Senior Economist für Wohnungspolitik und Immobilienökonomik beim Institut der Deutschen Wirtschaft (IW Köln), der an einer Studie zur aktuellen Europawahl mitarbeitet. Deutschland ist nach wie vor Mieterland, das sei in der EU untypisch. Andere Nationen weisen eine wesentlich höhere Wohnungseigentumsquote auf. „Die besonderen Belange von Mietern und Vermietern finden bei EU-Organen daher wenig Beachtung“, so Oberst. Zudem sei der Gebäudebestand hierzulande bereits vergleichsweise gut gedämmt. „In Deutschland wird anders als in Nachbarländern verstärkt der hohe Energieeffizienzstandard 40 im Neubau angestrebt statt der geringere 55er-Standard“, ergänzt Oberst. So lege die EU die Messlatte für Deutschland auch schon mal höher – wie zuletzt in der EU-Gebäuderichtlinie.

Welche Fragen in der kommenden Legislaturperiode bis zum Jahr 2029 vorangebracht werden, hängt im großen Maße davon ab, wie sich die Europäische Kommission und das Parlament nach der Wahl zusammensetzen. Im



Foto: Catharina Peppel

Europaparlament verbinden sich dann erneut die von den Nationen gewählten Kandidatinnen und Kandidaten je nach ihren partei-

Torsten Flomm,
Vorsitzender des
Grundeigentümer-
Verbandes Hamburg



Grundeigentümer-
Verband
Hamburg



HAMBURGER TAFEL^{eV}

„Wir haben
Hamburg noch
lange nicht satt!“

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

Kreditinstitut: HypoVereinsbank
IBAN: DE87 2003 0000 0000 2361 09

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

IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN

**Immobilienverkauf
Abwarten oder handeln?**



Individuelle Beratung und Fachkompetenz erwarten Sie in einem unverbindlichen Gespräch. Rufen Sie uns gern an!



Frahmredder 7
22393 Hamburg



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

politischen Ideen und Zielen in den europäischen Gruppen – dabei verteilen sie sich auf maximal 704 Sitze, plus des Präsidenten. „Im Jahr 2019 haben wir eine Klimawahl erlebt, vor allem in Deutschland konnten die Grünen für Europa ein Rekordergebnis einfahren“, erzählt Oberst.

Insgesamt wurde die EU-Gruppe Grünen/Freie Europäische Allianz (Grüne/EFA) mit 75 Abgeordneten aus 16 Ländern viertstärkste Kraft unter den sieben Fraktionen im Parlament und hatte die Möglichkeit, starke Akzente zu setzen. „Das Ziel der Klimaneutralität und der Energieeffizienz für einschlägige Sektoren erfuhr damit massiven Rückenwind, das könnte sich künftig ändern“, meint Oberst. Derzeit gehen die Prognosen davon aus, dass die konservativen und rechtspopulistischen Parteien in vielen europäischen Ländern bei der Wahl zulegen – und im Europaparlament die rechtsgerichteten Gruppen EKR (Europäische Konservative und Reformier) sowie ID-Fraktion (Identität & Demokratie) merklich mehr Sitze erhalten werden. „Damit nimmt dann wohl der Rückhalt für Gesetze zur CO₂-Einsparung ab;



Foto: Berthold Fabricius

Andreas Breitner, Chef des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW)

ohnehin verschiebt sich derzeit der Fokus auf Themen wie die EU-Erweiterung, Zuwanderung, Sicherheit und Verteidigung – auch vor dem Hintergrund der aktuellen bewaffneten Konflikte“, berichtet Oberst. Hinzu komme, dass sich mit der Bauflaute und den gestiegenen Baukosten nicht nur in Deutschland derzeit kaum noch höhere Energiestandards durchsetzen ließen, schließlich gehen diese mit hohen Investitionen im Bestand und einem teureren Neubau einher. „Das könnte man der Bevölkerung aktuell schwer vermitteln“, urteilt Flomm. „Mit dem Zielkonflikt von Klimaschutz und bezahlbarem Wohnen sollte sich doch der Blick auf neue Vorgaben zu einer strikten energetischen Gebäudemodernisierung verändern.“ Wenn für die meisten Eigentümer auch direkt kaum spürbar: Mit Zuschüssen für Forschungsvorhaben etwa zur CO₂-Einsparung oder zur Digitalisierung unterstützt Brüssel auch innovative Methoden, um die energetische Sanierung voranzubringen. „Die EU fördert etwa das Energiesprung-Konzept, welches derzeit in Deutschland mit Pilotprojekten ausleuchtet, wie der Wohnungsbestand im großen Stil seriell saniert werden kann“, sagt Oberst. Im Mittelpunkt des Prinzips stehen regenerative Energien und vorgefertigte Fassaden- und Dachelemente, mit denen die großangelegte Modernisierung von Mehrfamilienhäusern in den kommenden Jahren schneller und günstiger umgesetzt werden soll. Der europäische Green Deal wird wohl Grundeigentümer, Vermieter und Bauwirtschaft weiterhin beschäftigen. Das übergeordnete Programm, welches die EU-Kommission 2019 vorlegte, zeigt auf, wie die EU bis 2050 klimaneutral werden soll und zielt darauf ab, dass Gesellschaft und Wirtschaft einen grünen Wandel vollziehen. Im Rahmen des Programms „Fit for 55“ veröffentlichte die EU-Kommission im Sommer 2021 zwölf Vorschläge, wie die CO₂-Emissionen sich bis 2030 um 55 Prozent gegenüber 1990 reduzieren lassen, damit Europa bis 2050 klimaneutral werden kann.



Ihre kompetente WEG-Verwaltung mit Erfahrung:

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

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Telefon 040/300 306 80

info@esplanade-immobilien.de



www.esplanade-immobilien.de

Die zuletzt vieldiskutierte EU-Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie oder kurz EU-Gebäuderichtlinie resultiert ebenfalls aus dem „Fit for 55“-Paket. Nach den anfänglichen Plänen, die inzwischen überarbeitet wurden, sollten es bis zum Jahr 2030 alle Wohnimmobilien der schlechtesten Effizienzklassen G und F – bis auf einige Ausnahmen – zumindest in die Kategorie E, bis 2033 die Klasse D schaffen. Je nach Energieverbrauch fallen die Gebäude in die schlechteste Kategorie G bis in die Top-Klasse A. „Die Richtlinie hätte eine Zwangssanierung für einen großen Teil des Bestands der Wohnungsgenossenschaften bedeutet, schließlich stammen ihre Häuser meist aus den 1950er, 1960er und 1970er-Jahren“, sagt Breitner. Die G-Klasse entspricht jeweils den 15 Prozent des Gebäudebestands mit den schlechtesten Werten eines EU-Mitgliedstaates, „aufgrund ihrer Strukturen fallen von den Gebäuden der Wohnungsgenossenschaften allerdings gut 20 Prozent in diese Kategorie“, führt Breitner aus. Auf das Gemeinwohl ausgerichtete Vermieter, wie Baugenossenschaften oder kommunale Wohnungsunternehmen, konnten zudem in der Vergangenheit aufgrund ihrer günstigen Mieten keine

Der Einfluss der EU auf das, was Eigentümer und Vermieter bewegt, steigt sichtbar

hohen Gewinne erzielen und so über die Jahre kaum Rücklagen bilden, so Breitner weiter. Eine gesetzlich vorgeschriebene kostspielige Sanierung hätte sie reihenweise in den Konkurs getrieben und gravierende Auswirkungen auf die Mieter gehabt. Welche Investitionssummen in die Hand genommen werden müssen, hat das kommunale Wohnungsunternehmen Trave in Lübeck für

seinen Bestand errechnet. Sollen die 6.000 Wohnungen des Unternehmens CO₂-neutral werden, wären dafür 835 Millionen Euro nötig, „das kann sich das Unternehmen ebenso wenig leisten wie die Mieter“, moniert Breitner. Kostspielig würde es aber überall werden. Wenn man den Bestand für ganz Hamburg betrachte, summieren sich die Kosten für die energetische Sanierung bis zum Jahr 2045 auf 35 Milliarden Euro. „Wie sich das im Einzelnen auswirkt, ist ja noch gar nicht absehbar“, warnt Breitner.

Darauf, dass die EU-Gebäuderichtlinie das Wohnen erheblich verteuern wird und von den Eigentümern finanziell schlicht nicht zu stemmen sei, wiesen neben dem VNW ebenso der Grundeigentümer-Verband Hamburg und der Bundesverband Haus & Grund sowie weitere Vereinigun-



HAMBURGER SPEZIALITÄTEN

Hamburg ist speziell. Das gilt nicht nur für das Wetter und die Mentalität seiner Bewohner, sondern auch für den Immobilienmarkt. Manchmal macht allein die richtige Straßenseite den feinen Unterschied – und wir kennen ihn. ZINSHAUSTEAM & KENBO ist Ihr Spezialist für große und kleine Immobilieninvestments in Hamburg – von der Eigentumswohnung bis hin zu ganzen Portfolios. Wir zeigen Ihnen gerne, wo Ihr Geld in der schönsten Stadt der Welt am besten angelegt ist. Rufen Sie uns an: **040.411725-0**



Foto: Pixelio

Hamburg ist der EU schon zwei Schritte voraus und verpflichtet zu strengeren Standards.

gen aus der Immobiliensparte immer wieder hin. Selbst per Darlehen können viele Eigentümer die hohen Modernisierungskosten nicht aufreiben. „Bereits 50-Jährige bekommen in der Regel kaum einen Bankkredit, um ein 50.000 oder sogar 100.000 Euro schweres Sanierungsvorhaben umzusetzen und die Ersparnisse reichen bei den wenigsten dafür aus“, so Flomm. Noch weit unattraktiver als in den pulsierenden Großstädten ist es oft in den ländlichen Regionen, die zurückgehende Bevölkerungszahlen verbuchen, zu sanieren oder eine neue Heizung zu installieren. „Niemand weiß, ob sich diese Investitionen dort jemals

auszahlen werden und ein Haus in einem schrumpfenden Ort in 20 Jahren überhaupt noch einen Käufer findet“, so Oberst. Statt sinnvoller Anreize würden oft Zwänge gesetzt, die die Menschen verunsichern würden. „Soziale Aspekte finden leider, bis auf spezielle Härtefallregelungen, kaum Beachtung in den EU-Vorgaben“, sagt Flomm. „Eine Überforderung der Menschen hilft am Ende Niemandem, sie erzeugt Politik-Verdrossenheit und der EU-verordnete Klimaschutz verliert an Akzeptanz in der Bevölkerung.“ Das schein man aber in Brüssel am Ende bei der EU-Gebäudeleitlinie doch verstanden zu haben.

Dr. O. Campe & Co.
Immobilien
 seit 1935

**Baugrundstück Loogestraße 2
 in Hamburg-Eppendorf**
 zu verkaufen mit Hilfe des Bieterverfahrens

**Baugrundstück Eske Wai 6
 in Wenningstedt-Braderup auf Sylt**
 zu verkaufen mit Hilfe des Bieterverfahrens

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

Ihr Ansprechpartner:

Diplom-Kaufmann Dr. Matthias Jungclas

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



Letztendlich lenkte die EU in Sachen Gebäuderichtlinie ein und verabschiedete eine überarbeitete Fassung für eine höhere Effizienz von Gebäuden. Mit der neuen Variante, die der Rat im April 2024 durchwinkte, wird der Energieverbrauch des gesamten Gebäudebestands betrachtet. Der durchschnittliche Primärenergieverbrauch von Wohnhäusern soll bis 2030 im Schnitt um 16 Prozent im Vergleich zu 2020 sinken und um 20 bis 22 Prozent bis zum Jahr 2035. Erbringen müssen wenigstens 55 Prozent der Energieeinsparung die Gebäude, die am schlechtesten energetisch saniert sind. Zudem sollen bis 2040 keine fossilen Brennstoffe mehr in Gebäuden verwendet und bis 2030 Solaranlagen in neuen Wohngebäuden zur Pflicht werden. Explizite Mindeststandards, wie nach den ursprünglichen EU-Plänen, sind nicht mehr vorgeschrieben, sondern können freiwillig von den Mitgliedstaaten angewendet werden, um die allgemeinen Ziele zu erreichen. Jetzt gilt es noch, die Vorgaben innerhalb von zwei Jahren in nationale Gesetze zu gießen und entsprechende Sanierungsfahrpläne festzuzurren. „Auch wenn die neue Fassung akzeptabler ist, werden wir uns an der Gebäuderichtlinie weiter abarbeiten. Wir wissen ja noch nicht, wie die Regelung in deutsches Recht umgesetzt wird“, so Breitner, der damit rechnet, dass für den Immobiliensek-



Foto: Pixello

Viele Eigentümer die hohen Modernisierungskosten selbst per Darlehen nicht aufreiben.

tor auch künftig einschneidende Vorgaben aus Brüssel kommen. „Statt die Gebäudehülle in den Mittelpunkt zu stellen, wäre es für alle Beteiligten wirtschaftlicher, wenn die EU die CO₂-Neutralität stärker an einer nachhaltigen Energieerzeugung festmachen

würde“, so Flomm. Dieser Meinung ist auch Breitner: „Wenn regenerative Energien zum Heizen eingesetzt werden, fällt die Wärmedämmung nicht mehr so stark ins Gewicht.“ Vor allem helfen könnte nach seiner Meinung die nachhaltige Transformation der Nah- und Fernwärmenetze samt einem raschen weitläufigen Ausbau, um so möglichst viele Gebäude mit klimaneutraler Wärme zu versorgen. Allerdings sei derzeit noch zu wenig grüne Energie verfügbar, damit die Wirtschaft und der Immobiliensektor im großen Umfang zeitnah darauf zugreifen könnten. Umso wichtiger sei es, innovative Technologien stärker zu fördern. „Der Klimaschutz als übergeordnetes Ziel der EU bleibt ja unerlässlich und wenn wir später die verheerenden Auswirkungen des Klimawandels zahlen müssen, wird es weit teurer“, resümiert Flomm. Die nötigen Richtlinien und Vorgaben müsse man in der EU teils aber noch besser ausgestalten und justieren.

„Statt die Gebäudehülle in den Mittelpunkt zu stellen, wäre es für alle Beteiligten wirtschaftlicher, wenn die EU die CO₂-Neutralität stärker an einer nachhaltigen Energieerzeugung festmachen würde“

Bettina Brüdgam

ZINSHÄUSER

SEIT 1914



EDGAR WESSENDORF
Immobilien seit 1914

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

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





Grundeigentümer-
Verband
Hamburg



© MARKK Foto Paul Schirweg

Vortragsveranstaltung im MARKK, Museum am Rothenbaum

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

„Energiewende und Modernisierungspflichten – worauf sich Eigentümer vorbereiten sollten“

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

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



Rechtsanwalt Dr. Kai H. Warnecke

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

Ampelkoalition

Aktuelles Mietrecht

Offenbar keine weiteren Verschärfungen geplant

Neben der Verlängerung der Mietpreisbremse hatten SPD, Grüne und FDP in ihrem Koalitionsvertrag vereinbart, die Kappungsgrenzen bei Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen zu senken und für die ortsübliche Vergleichsmiete im Mietspiegel die neu abgeschlossenen Mietverträge sowie die geänderten Mieten der letzten sieben anstatt sechs Jahre heranzuziehen.

Beide Verschärfungen würden insbesondere private Kleinvermieter treffen. Denn die Kappungsgrenze gilt nur für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Ihre Senkung auf 11 Prozent träfe nur Vermieter, die jahrelang zum Wohle ihrer Mieter keine Mieterhöhungen ausgesprochen haben und mit der Miete mindestens 11 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Ausweitung des Betrachtungszeitraumes soll die Dynamik der ortsüblichen Vergleichsmiete, die Grundlage für Mieterhöhungen ist, drosseln. Nun plant die Ampelregierung offenbar vorerst doch keine weiteren Mietrechtsverschärfungen.

Keine Absenkung der Kappungsgrenze

Laut § 558 III des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) darf der Vermieter die Miete in einem Zeitraum von drei Jahren bis zu 20 Prozent bis zum Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen. In 418 Städten und Gemeinden wurde diese Grenze auf 15 Prozent gesenkt. Mit der Kappungsgrenze darf also die Miete binnen drei Jahren um nicht mehr als 20 beziehungsweise 15 Prozent steigen, selbst wenn die ortsübliche Vergleichsmiete eine höhere Miete erlauben würde. Unerheblich bleibt, ob der Vermieter in den Jahren zuvor die Miete nicht erhöht hat. Gerade Kleinvermieter, die oft viele Jahre keine Mieterhöhungen durchführen, erzielen lediglich Mieten unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete – und nur dort kämen Kappungsgrenzen zum Tragen, erklärt Warnecke. Zudem seien diese mangels Vergleichswohnung bei Mieterhöhungen auf örtliche Mietspiegel angewiesen. Wohnungsunternehmen stünden andere Möglichkeiten zur Begründung von Mieterhöhungen offen. „Dass die Ampelkoalition bei diesen Plänen noch einmal in sich gehen und prüfen will, ist wichtig und richtig“, stellte Warnecke fest.

Betrachtungszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete

Bereits seit 2021 war der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete im Mietspiegel von vier auf

sechs Jahre verlängert worden (§ 558 Absatz 2 BGB). Damit sollte der Anstieg bei bestehenden und künftigen Mieterhöhungen künstlich gedämpft werden. Eine Ausweitung des Betrachtungszeitraumes auf sieben Jahre hätte zu einer weiteren Verzerrung der modifizierten Marktmiete durch möglichst viele veränderte Bestandsmieten geführt.

Klage gegen Mietpreisbremse wird geprüft

Die Mietpreisbremse gilt seit 2015 und begrenzt Mietpreissteigerungen bei Neuverträgen. Diese dürfen in sogenannten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten regelmäßig maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Nun soll die Bremse erneut bis 2029 verlängert werden. Die nochmalige Verlängerung hält Warnecke für schädlich und verfassungsrechtlich höchst bedenklich: „Wer die notwendigen Investitionen in den Wohnungsbestand mit Blick auf die Energiewende und den altersgerechten Umbau ermöglichen will, muss angemessene Mietpreise zulassen. Die Mietrechtspolitik der vergangenen zehn Jahre hat die Investitionsfähigkeit der privaten Vermieter unterminiert.“ Die geplante Verlängerung der Mietpreisbremse wird Haus & Grund Deutschland einer Prüfung durch das Verfassungsgericht zuführen.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de



Hausverwaltung gesucht?
 Preiswert und kompetent
 - seit 1969 -

AAP Immobilien GmbH & Co. KG
 Telefon: 040 28 53 06 6-0
 E-Mail: info@aap-immobilien.de
www.aap-immobilien.de

Hamburger Wohnungsmarktstudie 2024

Angebotsmieten sinken

Gymnasium Ohmoor hat über 4.000 Wohnungsinserate ausgewertet

Auch dieses Jahr hat der Geografiekurs des Gymnasiums Ohmoor wieder eine Wohnungsmarktstudie durchgeführt. Um herauszufinden, wie sich die Mietpreise in Hamburg entwickeln, werteten die Schülerinnen und Schüler der Jahrgangsstufe elf im Februar und März 2024 etwa 4.000 Anzeigen auf der Online-Plattform immowelt.de aus. Ergänzend wurden etwa 200 Inserate von anderen Immobilienplattformen für Stadtteile untersucht, die auf immowelt.de unterrepräsentiert waren.

Der aktuellen Studie zufolge sind die Angebotsmieten in Hamburg um 1,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr gesunken. Während Mieterinnen und Mieter 2023 noch mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 14,75 Euro rechnen mussten, wenn sie in der Hansestadt eine Wohnung anmieten wollten, lag die ausgeschriebene Nettokaltmiete zuletzt bei 14,58 Euro pro Quadratmeter. Die Tendenz zur leichten Abnahme der Mietforderungen betrifft laut der Studie 48 Stadtteile und damit 55 Prozent der Ortsteile, für die eine Aussage getroffen werden kann.

In Stadtteilen wie Wilhelmsburg oder Billstedt lässt sich den Schülerinnen und Schülern zufolge schon seit längerer Zeit eine Stagnation bei den geforderten Mieten beobachten. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liege dort bei etwa 10 Euro pro Quadratmeter. In den Stadtteilen Altenamme, Billwerder, Hausbruch, Neuenfelde und Langenbek lagen die Angebotsmieten bei unter 10 Euro.

Die Hafencity ist laut der Untersuchung zwar nach wie vor der Spitzenreiter bei den geforderten Mieten, allerdings ist die durchschnittliche Nettokaltmiete dort in den letzten zwölf Monaten deutlich um 12,8 Prozent von 24,04 Euro auf 21,01 Euro gesunken. Demgegenüber sind die Angebotsmieten in anderen Stadtteilen deutlich gestiegen. Dazu zählen unter anderem Langenhorn mit 14,21 Euro pro Quadratmeter, Niendorf mit 16,09 Euro pro Quadratmeter und Fuhlsbüttel mit 16,71 Euro pro Quadratmeter. Unverändert hohe Angebotsmieten rufen Vermieterinnen und Vermieter in den Stadtteilen Harvestehude, Blankenese, Nienstedten und der Sternschanze auf.

Im Hamburger Umland legten die Angebotsmieten weiterhin kräftig zu. Für die sechs Umlandkreise ermittelten die Schülerinnen und Schüler eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 11,89 Euro, das sind satte 8,5 Prozent mehr als im vergangenen Jahr. Damit sei das Wohnen im Umland jetzt nur noch 20 Prozent günstiger als in Hamburg. Laut der Studie ist der erneute Anstieg der Angebotsmieten auf die Wohnungsnot in Hamburg zurückzuführen, die Mieterinnen und Mieter zunehmend dazu veranlasst, ihren Lebensmittelpunkt in die umliegenden Landkreise zu verlagern.

Insgesamt fiel den Macherinnen und Machern der Studie auf, dass das Wohnungsangebot im Vergleich zum Vorjahr stark zurückgegangen ist. Dr. Rolf Bosse vom Mieterverein zu Hamburg, der die Wohnungsmarktstudie begleitet, erklärt dies mit einer „historisch niedrigen Umzugsquote“. Ein Grund dafür ist zweifellos auch die in der Hansestadt herrschende Wohnungsknappheit, die den im Rahmen der Studie ermittelten Rückgang bei den Angebotsmieten zu einem kurzfristigen Phänomen werden lässt. „Auch wenn es derzeit noch günstigere Wohnungen gibt, erwarten wir, dass der Wohnungsmarkt noch enger wird und dass die Mieten wahrscheinlich noch ein bisschen steigen werden. In Hamburg wird zurzeit so gut wie gar nicht gebaut, dabei ist die Zahl der Zuzügler immer noch größer als die Zahl der Menschen, die Hamburg verlassen“, sagte Ulf Schelenz, Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes, dem Hamburger Abendblatt. Ohnehin sind die Ergebnisse der Wohnungsmarktstudie zwar aufschlussreich, aber nicht repräsentativ. Grund dafür ist die Tatsache, dass ein Großteil der zu vergebenden Wohnungen es gar nicht erst auf den offiziellen Wohnungsmarkt und damit auch auf die Online-Portale schafft. Karten und Diagramme zur Hamburger Wohnungsmarktstudie finden Sie unter www.ohmoor.de in der Rubrik „Aktuelles“.

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

dh DAVID HEMPEL
 IMMOBILIEN • VERWALTUNG

Persönliche Hausverwaltung gesucht?

Wir verwalten:

- Wohnungseigentümergeinschaften
- Zins-/Mietshäuser
- 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

Hausmann®
Hausverwaltung

Wir lassen Sie nicht im Regen stehen und bieten Ihnen die WEG-, Sonder- eigentums- oder Miet- verwaltung an.

Tel: (040) 529 600 48

Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM
7/2024: 05.06.2024
 Anzeigenannahme: elbbüro,
 Stefanie Hoffmann,
 Tel. (040) 33 48 57 11,
 E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com



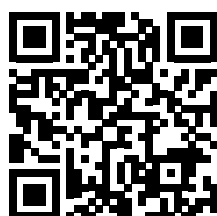
Mit der Kraft der Sonne sparen

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

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

Mehr erfahren unter:

eon.de/solar



e-on

Energetische Gebäudesanierung

FEIRE-Forschungsprojekt

Gebäudetypologie anhand von CO₂-Emissionen

Das Europäische Parlament hat im vergangenen Jahr beschlossen, den Zertifikatehandel auf Treibhausgasemissionen des Verkehr- und Gebäudesektors auszuweiten. Dieser soll den Transformationsprozess zur Treibhausgasneutralität mit den volkswirtschaftlich geringsten Kosten ermöglichen. Eine im Rahmen des FEIRE-Forschungsprojekts entstandene Studie analysiert die gesellschaftlichen Kosten von CO₂-Emissionen, die durch das Heizen deutscher Wohngebäude verursacht werden.

Diese Studie bietet eine Typologie des Gebäudebestands basierend auf seinen durch Heizen entstandenen Emissionen. Dabei werden sowohl traditionelle statistische Methoden als auch Künstliche Intelligenz eingesetzt, um die Emissionen und die daraus resultierenden Kosten auf Haushalts- und Gebäudeebene zu bewerten.

Die Studie prognostiziert, dass die gesamten CO₂-Kosten von 2023 bis 2045 bei einem unveränderten Emissionsausstoß etwa 580 Millionen Euro betragen werden. Das

entspricht durchschnittlich 148 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche je Haushalt. Energetische Maßnahmen werden als wirtschaftlich betrachtet, wenn sie diese Kosten nicht überschreiten. Weiterhin werden die Gebäude und Haushalte nach Merkmalen wie Gebäudetyp, Baualter, Heizsystem sowie soziodemografischen Aspekten der Bewohner typologisiert. Die Analyse zeigt, dass insbesondere freistehende Einfamilienhäuser, die mit Öl oder Gas beheizt werden, hohe Emissionen aufweisen. Zudem fällt auf, dass Mieterhaushalte einen durchschnittlich höheren Emissionsverbrauch vorweisen. Dies liegt unter anderem an der unterschiedlichen energetischen Beschaffenheit der Gebäude. Die Untersuchung zeigt aber auch, dass der Verbrauch seitens der Mieter selbst in Immobilien, die seit 2001 gebaut wurden und in der Regel einen hohen energetischen Standard aufweisen, höher ist als bei vergleichbaren Eigentümerhaushalten. Dieses Ergebnis deutet klar auf unterschiedliche Heizverhalten zwischen Mietern und Selbstnutzern hin. Eine Tatsache, die gegen eine stufenweise Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Mietern und Vermietern spricht, da Vermieter keinen Einfluss auf das Heizverhalten der Mieter haben.



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

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

Ihre Vorteile bei einer Gasleitungsinnenabdichtung:

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

G. Bohn & Sohn GmbH
 ☎ 040 - 691 66 48
 Fabriciusstraße 109, 22177 Hamburg
 www.BohndundSohn.de



Kapitalisierte Kosten der Nichtsanierung

Die Autoren führen in der Studie den Begriff der kapitalisierten Kosten des Nicht-Sanierens ein. Als kapitalisierte CO₂-Kosten wird das Kapital bezeichnet, das erforderlich wäre, um bei einer Rendite von 3 Prozent Zahlungen zu generieren, die den jährlichen CO₂-Kosten der heizbedingten Emissionen deutscher Wohngebäude bis 2045 entsprechen. Die kapitalisierten Kosten variieren regional und sind in Gebieten mit einem hohen Fernwärmeanteil, wie in Ostdeutschland, tendenziell geringer. Für Vermieter ergibt sich die Herausforderung, dass potenzielle Investitionen in energetische Maßnahmen im Verhältnis zu den Mieteinnahmen finanzierbar bleiben müssen. Wenn die tatsächlichen Investitionskosten die kapitalisierten CO₂-Kosten übersteigen, sind sie gesellschaftlich nicht effizient und es empfiehlt sich, Emissionsreduktionen außerhalb des Gebäudesektors zu suchen.

Die gesamte Studie können Sie abrufen unter dem Link hausund.co/gebaedetypologie

Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes

Solarpaket I

Solarstrom auf Dächern und Balkonen soll ausgebaut werden

Ende April wurde das als Solarpaket I bekannt gewordene Gesetz zur Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes und weiterer energiewirtschaftsrechtlicher Vorschriften zur Steigerung des Ausbaus photovoltaischer Energieerzeugung vom Bundesrat gebilligt. Die für Haus- und Wohnungseigentümer wesentlichen Regelungen des Solarpakets sind:

Mieterstrom auch für gewerblichen Stromverbrauch geöffnet

Mieterstrom wird zukünftig auch gefördert, wenn er auf gewerblichen Gebäuden und Nebenanlagen wie Garagen erzeugt wird. Zudem dürfen Mieterstromverträge nunmehr mit einer Laufzeit von zwei Jahren abgeschlossen werden.

Neue gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

Das neue Modell ermöglicht die gemeinsame Eigenversorgung mehrerer Letztverbraucher mit Solarstrom in einem Mehrfamilienhaus. An dieser Versorgung können sowohl Mieter als auch Wohnungseigentümer teilhaben. Sie schließen dazu einen Gebäudestromnutzungsvertrag mit dem Betreiber der Gebäudestromanlage. Im Unterschied zum Mieterstrom muss der Betreiber beim Gemeinschaftsmodell nicht die Vollversorgung der teilnehmenden Letztverbraucher sicherstellen. Außerdem darf der in einer gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung gewonnene Strom auch zwischengespeichert werden. Ein Anspruch auf den Mieterstromzuschlag besteht nicht. Dafür können teilnehmende Letztverbraucher mit den Betreibern für den genutzten Strom einen Preis in Cent pro Kilowattstunde vereinbaren.

Vereinfachungen für Balkonkraftwerke

Balkonkraftwerke (Steckersolargeräte) müssen nur noch im Marktstammdatenregister (MaStRV) der Bundesnetzagentur (BNA) registriert werden und können zukünftig mit bis zu 800 W Wechselrichterleistung hinter dem Wohnungszähler angeschlossen und betrieben werden. Es muss nicht mehr auf den Einbau eines modernen Stromzählers gewartet werden. Kann der alte Stromzähler rückwärts laufen, wird das zumindest vorübergehend geduldet. Für den eingespeisten Strom gibt es keine Einspeisevergütung.

„Solarstadt“-Regelung

Strom aus Solardachanlagen auf bereits errichteten oder konkret geplanten Gebäuden außerhalb von Ortschaften

wird zukünftig vergütet. Die Regelung beschränkt sich auf Gebäude, für die vor dem 1. März 2023 ein Bauantrag oder eine Bauanzeige eingereicht oder im Fall eines genehmigungsfreien Bauvorhabens mit dem Bau begonnen wurde.

Schneller Netzanschluss für kleine Solarstromanlagen

Das vereinfachte Netzanschlussverfahren wird auf Anlagen mit insgesamt 30 kW ausgeweitet. Falls also der Netzbetreiber nicht innerhalb von einem Monat nach Eingang des Netzanschlussbegehrens reagiert, gilt der Anschluss als genehmigt und die Solaranlagen können unter Einhaltung der maßgeblichen Regelungen angeschlossen werden.

Wegenutzungsrecht nur für öffentliche Grundstücke

Die Duldungspflicht wird auf Grundstücke im Eigentum der öffentlichen Hand beschränkt, besteht jedoch nicht, wenn dadurch die Nutzung des Grundstückes unzumutbar beeinträchtigt wird. Der Betreiber der Anlage zahlt dem Grundstückseigentümer bei Inbetriebnahme einmalig 5 Prozent des Verkehrswertes der in Anspruch genommenen Schutzstreifenfläche.

Corinna Kodim

www.hausundgrund.de

KIELPINSKI & Co.
IMMOBILIEN GMBH

Wie viel ist meine Immobilie wert?

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



FACHKOMPETENZ SEIT 1999
VIELFACH AUSGEZEICHNET

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

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



GRUNDGedanken: Das müssen Sie gehört haben



**"Der teuerste Weg ist, nichts zu tun!"
Hamburgs Umweltsenator im Gespräch**

Torsten Flomm, Anette Bethune und Jens Kerstan

Worauf ist beim Immobilienkauf zu achten, wie lauten die gesetzlichen Vorgaben für die energetische Gebäudesanierung und welche Urteile sollten Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer unbedingt kennen? Diese und weitere Fragen beantwortet der Grundeigentümer-Verband Hamburg in seinem Podcast „GRUNDGedanken“. Jeden zweiten Dienstag beleuchten Torsten Flomm und Ulf Schelenz im lockeren Austausch mit der freien Journalistin Anette Bethune relevante Aspekte rund um die Themen Immobilien und Wohneigentum. Je nach Thema kommen regelmäßig auch externe Gesprächspartnerinnen und Gesprächspartner zu Wort. Im ersten Halbjahr 2024 waren beispielsweise schon die Präsidentin der Hamburgischen Architektenkammer Karin Loosen, der Geschäftsführer der Hamburg Kreativ Gesellschaft Egbert Rühl, die Innenstadtkoordinatorin Prof. Elke Pahl-Weber und Hamburgs Umweltsenator Jens Kerstan (Foto) im Podcast-Studio zu Gast.

Bei Fragen und Anregungen zu den im Podcast besprochenen Themen können die Zuhörerinnen und Zuhörer sich per E-Mail an podcast@grundeigentuemerverband.de wenden. Auch Themenwünsche nimmt der Grundeigentümer Verband auf diesem Wege gerne entgegen.

Die einzelnen Folgen der „GRUNDGedanken“ können auf der Webseite www.grundeigentuemerverband.de in der Rubrik „Podcast“ abgerufen werden. Wer die Folgen lieber mobil hören möchte, findet die Folgen auch auf Spotify und Amazon Music unter „GRUNDGedanken – Immobilien Podcast“.

In eigener Sache: Hamburger Grundeigentum als E-Paper

Print oder online? An dieser Frage scheiden sich auch im Hinblick auf das „Hamburger Grundeigentum“ die Geister. Eines steht jedoch fest: Die Nachfrage nach der digitalen Ausgabe des Verbandsmagazins nimmt weiter zu.

Mitglieder, die das „Hamburger Grundeigentum“ lieber online lesen möchten, finden die Ausgaben entweder auf der Webseite www.grundeigentuemerverband.de in der Rubrik „Verbands-Magazin“ oder in der App „Haus & Grund Magazine“. Wer sich für die App entscheidet, muss einmalig einen Freischaltcode eingeben, um die Ausgaben des „Hamburger Grundeigentum“ abrufen zu können.

Hamburger Grundeigentum in der App lesen – so geht's:

1. Laden Sie die App „Haus & Grund Magazin“ im Google Play Store oder im App-Store herunter
2. Öffnen Sie die App
3. Klicken Sie links oben auf das sogenannte Burger-Menü (drei übereinander liegende Striche) und wählen Sie anschließend „Freischaltcode“ aus.
4. Geben Sie den Code HHGE2024 in das vorgesehene Feld ein

Selbstverständlich wird das „Hamburger Grundeigentum“ auch weiterhin noch als Print-Magazin produziert und per Post an Mitglieder ausgeliefert. Leser des Online-Magazins haben die Möglichkeit, ihr Print-Abonnement abzubestellen. Dazu reicht eine formlose E-Mail an info@grundeigentuemerverband.de.

<https://play.google.com/store/apps/details?id=com.pressmatrix.hausundgrundmag>



<https://apps.apple.com/de/app/haus-grund-magazin/id1378993421>



Klimaschutz im Gebäudebestand

Effizient sanieren

Beratungsangebot

Kaum ein Thema beschäftigt Eigentümerinnen und Eigentümer aktuell wohl so sehr wie die energetische Gebäudesanierung. Auf dem Weg zur klimaneutralen Immobilie muss allerdings so manche Hürde genommen werden. Nicht immer lassen sich die gesetzlich vorgeschriebenen Sanierungsmaßnahmen ohne Weiteres umsetzen. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn das betreffende Gebäude unter Denkmalschutz steht oder wenn es sich in einem Gebiet mit sozialer oder städtebaulicher Erhaltungsverordnung befindet. Häufig ist zudem unklar, wo es auf Bundes- wie auf Landesebene welche Förderungen für die geforderten Maßnahmen gibt.

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg unterstützt seine Mitglieder dabei, alle Fragen rund um die energetische Sanierung zu beantworten und das Projekt insgesamt erfolgreich umzusetzen. Während die Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte die gesetzlichen Vorschriften erläutern, geben die technischen Beraterinnen und Berater Aufschluss darüber, wie sich die gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen bei der eigenen Immobilie umsetzen lassen. Dabei kann auf Wunsch und im Rahmen einer bautechnischen Beratung vor Ort eine ganzheitliche Betrachtung der Immobilie erfolgen und ein Konzept verschiedener, aufeinander abgestimmter Maßnahmen besprochen werden.

Die bautechnische Beratung vor Ort ist gegen Aufpreis möglich, eine Beratung ohne Besichtigung der Immobilie ist für Mitglieder kostenfrei. Letzteres gilt auch für die Rechtsberatung.

Beratungstermine können online im Mitgliederbereich unter www.grundeigentuemerverband.de und montags bis freitags von 9 bis 12 Uhr telefonisch unter 040/30 96 720 vereinbart werden.

Wer mehr zum Beratungsangebot im Bereich der energetischen Gebäudesanierung erfahren möchte, findet auf der Webseite des Grundeigentümer-Verbandes in der Rubrik „Aktuelles“ den erst kürzlich veröffentlichten Serviceflyer „Klimaschutz im Gebäudebestand“. Der Flyer ist auch als sechsseitiges Falblatt erhältlich.

Bei Interesse an dem Falblatt wenden Sie sich bitte telefonisch unter 040/30 96 720 oder per E-Mail an info@grundeigentuemerverband.de an uns.

Harburg: Vortragsveranstaltung

Termin: Donnerstag, den 11. Juli 2024 um 18 Uhr**Ort:** Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg e. V., Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Hamburg**Vortragsthema:**

„Auf gute Nachbarschaft! Was ist erlaubt im Nachbarrecht?“

Referentin:

Lucia Lindt, Syndikusanwältin beim Grundeigentümer-Verband Hamburg

Vortragsveranstaltung für Zweitwohnungsinhaber

Termin: Sonnabend, den 27. Juli 2024 ab 15 Uhr**Ort:** Café Marienhof, Rosengarten 10, 23730 Neustadt/Ostsee**Themen:**

- „Zweitwohnungsteuer gekippt, was kommt nun?“ (Rechtsanwalt Jürgen Happ)
- „Mängel der neuen Grundsteuer, die deutlicher sichtbar werden“ (Rechtsanwalt Tom Kemcke)
- Aktuelle Hinweise und Fragen

Heizungstausch nach dem GEG



Autor: Hans Reinold Horst.
1. Auflage 2024, 19,95 Euro
inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro
Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-043-6

Gerade am 1. Januar 2024 in Kraft getreten, zeigt sich das novellierte Gebäudeenergiegesetz (Heizungsgesetz) als sehr spröde und schwer erfassbare Materie. Die Fragen in der Beratungspraxis: Besteht für mich eine Umtauschpflicht? Kann ich mich auf Ausnahmeregelungen berufen? Kann ich das Thema mit Übergangsregelungen und -fristen zeitlich schieben? Wie kann ich meinen Mieter an den Kosten beteiligen? Bin ich umgekehrt zum Heizungstausch verpflichtet, wenn mein Mieter eine neue Heizung „will“? Was gilt für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer? Was muss die Verwaltung vorbereiten? Die Broschüre ist für Vermieter und Sachbearbeiter in Wohnungsunternehmen, für Mieter und für alle rechtsberatenden Berufe konzipiert.

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

GESCHÄFTSSTELLEN

Hamburg-Bergedorf

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

Hamburg-Blankenese

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

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

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

Hamburg-Rahlstedt

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

Hamburg-Sasel

Saseler Chaussee 193, 22393 Hamburg
Telefon: 040 - 601 05 35 Fax: 040 - 601 05 84
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag – Donnerstag 9 – 12 Uhr und 13 – 17 Uhr
Freitag 9 – 12 Uhr und 13 – 15 Uhr
Persönliche und telefonische Rechtsberatung, Bau-, Steuer-, Wertermittlungs- und Verkaufsberatung sowie Mediation nach Terminvergabe unter 040 - 601 05 35
Dienstag 19 – 21 Uhr
Noch bis einschließlich 25. Juni 2024 gelten folgende Geschäftszeiten:
Montag, Mittwoch, Donnerstag, Freitag 9 – 12 Uhr
Dienstag 13 – 17 Uhr

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

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

Rechtsberatung

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

Rechtliche Kurzberatung

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

Bautechnische Beratung

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

Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

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

Gartenberatung

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

Mediationsberatung

(telefonisch nach Terminvergabe)
Dienstag 16 – 17 Uhr

Steuerberatung

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

Energieberatung

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

Umwelt, Gebäude- und Anlagentechnik

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

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

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

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

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

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

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

FACHLITERATUR



Sicherung und Beitreibung von Mietforderungen

Von Hans Reinold Horst, 5. Auflage 2018, ISBN 978-3-939787-94-5

Mietrückstände bringen insbesondere den privaten Vermieter in eine bedrohliche Situation. Seine Eigenkapitaldecke reicht in den allermeisten Fällen nicht aus, um Mietforderungsausfälle abzu-

fangen. Die Broschüre zeigt Wege aus diesem Dilemma auf. Neben Tipps zu vorbeugenden Maßnahmen etwa bei der Auswahl der Mieter und der Prüfung der Bonität werden wichtige Hinweise zur Gestaltung des Mietvertrags gegeben. Vor allem aber liegt der Schwerpunkt auf der Realisierung von ausstehenden Mietforderungen.

Preis: 14,95 Euro

Abnahme-/Übergabeprotokoll

Viele Probleme zwischen Vermietern und Mietern bei der Wohnungsübergabe lassen sich durch das Erstellen eines schriftlichen Abnahmeprotokolls lösen. Der Grundeigentümer-Verband empfiehlt daher, ein solches Protokoll bei der Wohnungsübergabe am Anfang und am Ende des Mietverhältnisses anzufertigen, um den Zustand der Wohnung detailliert zu dokumentieren. Dadurch können Streitigkeiten vermieden werden. Nach der Besichtigung

und vor der Schlüsselübergabe sollten zwei gleichlautende Ausfertigungen des Protokolls leserlich und eigenhändig vom Vermieter und Mieter unterschrieben werden.

3,50 Euro für Mitglieder

5,50 Euro für Nichtmitglieder

Die Patientenverfügung und Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers

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

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

Preis: 12,95 Euro

Alle Bücher und Broschüren sind
im Online-Shop erhältlich

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie M.

Seit nunmehr fünf Jahren lebt die aus Ghana stammende Familie M., bestehend aus der Mutter sowie ihren drei Kindern im Alter von 6, 4 und 3 Jahren, in Deutschland. Sie haben sich gut eingelebt in Hamburg, die kleineren Kinder besuchen eine KiTa, die älteste Tochter bereits die Grundschule in Farmsen. Sehnsüchtig wünschen sie sich eine eigene Wohnung, sodass vor allem die Kinder endlich einen ruhigen Ort zum Lernen, Spielen und Ankommen haben. In ihrer Freizeit verbringt die Familie viel Zeit an der frischen Luft, die Kleinen begeistert vor allem Fußball spielen und Trampolin springen. Darüber hinaus lernen alle vier fleißig Deutsch. Frau M. ist gelernte Diplom-Buchhalterin und möchte nach der Anerkennung Ihrer Abschlüsse gerne wieder in diesem Beruf tätig sein. Sie ist sehr aufgeschlossen und freut sich darauf, durch den hoffentlich baldigen Umzug in ihre erste eigene Wohnung in Deutschland, noch mehr am Leben der Stadt Hamburg teilhaben zu können. Was die Gegebenheiten und die Lage der Wohnung betrifft zeigt sich die Familie äußerst flexibel.

Die Familie wird vom Bruder der Mutter, der gleichzeitig als ehrenamtlicher Wohnungslosensekretär fungiert, unterstützt. Dieser wurde von der Wohnbrücke Hamburg geschult, um

die Familie bestmöglich beim Schritt in die erste eigene Wohnung zu unterstützen. Er würde der Familie natürlich auch in einem bestehenden Mietverhältnis weiterhin zur Seite stehen. Genauso steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietenden in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung.

Besitzen Sie eine Wohnung ab 2,5 Zimmern in Hamburg mit einer Bruttokaltmiete von maximal 1.127,12 Euro und würden die Familie M. gerne kennenlernen? Oder haben Sie vielleicht eine Wohnung, die für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



Wohnbrücke Hamburg

Lawaetz-wohnen&leben gGmbH

Tel.: 040/334 659 033

Fax: 040/334 659 015

wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de

www.wohnbruecke-lawaetz.de

Vermietung

Möbel inklusive

Vorteile für Vermieter

Das Vermieten möblierter Wohnungen erlebt einen regelrechten Boom. Was einst als Nische für Studierende und Berufseinsteiger galt, hat sich zu einem Trend entwickelt, der alle Altersgruppen und Lebensphasen umfasst. Dabei ist die Möblierung von Mietobjekten nicht nur für Mieter interessant, sondern auch für Vermieter.

Im Gegensatz zu unmöblierten Mietobjekten, die nur die leeren Räume zur Verfügung stellen, sind möblierte Mietobjekte mit grundlegenden Möbeln und Einrichtungsgegenständen ausgestattet. Das umfasst Betten, Schränke, Tische, Stühle, Sofas und anderes Mobiliar. Aber auch Elektrogeräte gehören dazu. So sind Küchen mit Kühlschrank, Herd, Ofen und manchmal auch mit Geschirrspüler und Waschmaschine ausgestattet. Elektronische Geräte wie Fernseher oder Textilien wie Gardinen oder Teppiche sind in der Regel ebenfalls enthalten. Nicht zur Möblierung gehören dagegen Küchenelemente wie Besteck und Geschirr. Werden zusätzlich Haushaltsgegenstände wie Geschirr, Bettwäsche, Handtücher und Dekorationen vermietet, ist die Wohnung im Grunde bezugsfertig. Diese Form der möblierten Vermietung ist typischerweise auf einen bestimmten Zeitraum ausgerichtet, beispielsweise in Ferien- oder Monteurwohnungen.

Zahlreiche Vorteile bei möblierter Vermietung

Vor allem in größeren Städten mit hoher Wirtschaftskraft oder großen Universitäten ist die möblierte Vermietung beliebt und stößt auf hohe Nachfrage bei Studierenden, Pendlern oder Montagearbeitern. Der Bedarf an kurz- oder mittelfristigen möblierten Mietoptionen sorgt dafür, dass sich eine solche Wohnung in der Regel schneller vermieten lässt, was wiederum den Zeitraum minimiert, in dem sie leer steht. Gleichzeitig ist das Mietverhältnis bei möblierten Objekten in der Regel zeitlich begrenzt. Das bietet Vermietern die Möglichkeit schneller Mieterwechsel und rascher Mietzinsanpassung – zumal Mieterinteressenten ohnehin oft bereit sind, einen Aufschlag für die sofortige Nutzbarkeit und den Komfort möblierter Räumlichkeiten zu zahlen.

Oft besteht die Annahme, dass möblierte Wohnungen nicht der Mietpreisbremse unterliegen – dem ist bis auf einige Ausnahmen aber nicht so. Die Mietpreisbremse gilt auch für möblierte Objekte und wird genauso angewandt wie bei unmöblierten. Ausnahmen gelten hier lediglich, wenn eine Wohnung vorübergehend vermietet wird, umfassend saniert wurde oder es sich um eine möblierte

Wohnung in einem Neubau oder Studentenwohnheim handelt. Auch wenn ein möbliertes Zimmer als Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung vermietet wird – sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt –, besteht keine Verpflichtung für Vermieter, die Mietpreisbremse einzuhalten.

Extra-Miete für Möbel

Möblierte Wohnungen können also nicht zu einem willkürlichen Preis angeboten werden. Dennoch haben Vermieter aufgrund des zusätzlichen Nutzens für potenzielle Mieter hier die Option, eine höhere Miete anzusetzen als bei einer leerstehenden Wohnung.

Zur Bestimmung des Mietzinses für die Möbel haben sich zwei häufig angewendete Verfahren etabliert: Gemäß dem sogenannten Berliner Modell nimmt der Vermieter 2 Prozent des Zeitwerts der Möbel, die über zehn Jahre linear abgeschrieben werden, als kleine Extra-Miete für die Möblierung. Beim Hamburger Modell setzt sich der Möblierungszuschlag aus Abschreibung und Kapitalverzinsung zusammen.

Die Ausgaben für die Einrichtung und anfallende Reparaturen können zudem von der Steuer abgesetzt werden. Möbel, die weniger als 800 Euro gekostet haben, lassen sich sogar vollständig als Werbungskosten geltend machen.

Grundsätzlich ist es ratsam, eine detaillierte Liste aller in der Wohnung vorhandenen Möbel und vermieteten Gegenstände zu erstellen – inklusive einer genauen Beschreibung sowie Fotos, um mögliche Schäden oder Defekte zu identifizieren. Der Mieter ist für über normale Abnutzung hinausgehende Schäden verantwortlich, sofern nachgewiesen werden kann, dass der Gegenstand bei der Wohnungsübergabe intakt war. Allerdings muss der Vermieter die Möbel instand halten. Geht also ein Einrichtungsgegenstand – vom Mieter unverschuldet – kaputt, muss der Vermieter diesen ersetzen.

Landgericht Berlin

Eigenbedarfskündigung

Mieter darf Mietverhältnis für zwei Jahre fortsetzen

Weil der Mieter nachweislich keine andere Wohnung finden kann, darf er das Mietverhältnis für weitere zwei Jahre fortsetzen, obwohl die Vermieterin die Wohnung wirksam wegen Eigenbedarfs gekündigt hat. Allerdings muss er dafür die ortsübliche Neuvertragsmiete bezahlen. Das hat das Landgericht Berlin mit Urteil vom 25. Januar 2024 (67 S 264/22) entschieden.

Die Entscheidung hat bundesweit viel Aufmerksamkeit in der Presse gefunden. Es war von einem politischen Urteil und Ausweitung des Mieterschutzes die Rede. Zur Einordnung: Das Gesetz sieht ein Kündigungsrecht des Vermieters vor, wenn er beispielsweise die Wohnung selbst nutzen möchte oder sie für seine Familienangehörigen oder Angehörigen seines Haushalts benötigt (Eigenbedarf). Dieser (ordentlichen) Kündigung kann der Mieter widersprechen, wenn der Verlust der Wohnung für ihn oder seiner Haushaltsangehörigen eine Härte bedeutet. Vorgetragen werden als Härtegründe unter anderem regelmäßig hohes Alter, langjährige Mietdauer und feste Verwurzelung mit der Umgebung, Verschlechterung des bereits beeinträchtigten Gesundheitszustands des Mieters beziehungsweise seine haushaltsnahen Angehörigen oder auch dass der Mieter keinen Ersatzwohnraum finden kann. Im Streitfall muss dann der Richter entscheiden, welches Interesse überwiegt – das des Vermieters an der Selbstnutzung oder das des Mieters an der Fortsetzung des Mietverhältnisses unter Berücksichtigung der vorgebrachten Härtegründe.

Eigentümerin kommt bei Verwandten unter

In dem vom Landgericht Berlin zu entscheidenden Fall

hatte die bisher nicht in Berlin lebende Vermieterin ihren Mietern gekündigt, weil sie beruflich unter der Woche die Wohnung in Berlin nutzen wollte. Sie war Mitinhaberin eines Berliner Restaurants, in dem sie arbeitete. In der Zwischenzeit sei sie bei Verwandten untergekommen, wenn sie im Restaurant arbeite. Sie möchte aber in eine eigene Wohnung ziehen. Der in der Wohnung verbliebene Mieter hatte der Kündigung widersprochen mit der Begründung, auf dem angespannten Wohnungsmarkt in Berlin keinen Ersatzwohnraum finden zu können. Er konnte darlegen, dass er sich seit mehr als einem Jahr in nahezu allen Bezirken erfolglos auf mehrere Hundert Wohnungen beworben habe.

Mieter findet keine Ersatzwohnung

Das Gericht hat festgestellt, dass die Mietenoberbegrenzungsverordnung das gesamte Stadtgebiet als angespannten Wohnungsmarkt ausweise und der Mieter habe nachgewiesen, dass er sich ernsthaft bemüht habe, Ersatzwohnraum zu beschaffen. Dabei habe er sich nahezu im gesamten Stadtgebiet umgesehen. Das Interesse der Vermieterin an der Selbstnutzung der Wohnung sei zwar ebenfalls von Gewicht. In der Abwägung habe aber das Interesse des Mieters vorübergehend Vorrang. Insoweit sei die Kündigung der Vermieterin zwar wirksam, aber der Mieter erhalte zwei weitere Jahre Zeit, sich nach neuem Wohnraum umzusehen. Sollten sich seine persönliche Situation oder der Wohnungsmarkt zu seinem Nachteil weiter verschlechtern, könne er eine über die Befristung hinausgehende Fortsetzung des Mietverhältnisses geltend machen. Da die Kündigung aber wirksam sei, müsse der Mieter eine ortsübliche Neuvertragsmiete zahlen.

Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler

BUTERFAS
B & B BUTERFAS
ALLES IN EINER HAND GmbH & Co KG gegr. 1963



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

Fragen und Antworten

? In unserer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wurde beschlossen, dass ein defektes Fenster in meiner Wohnung ausgetauscht wird. Als weiterer Tagesordnungspunkt wurde beschlossen, dass die Kosten für den Austausch von mir zu tragen sind. In unserer Teilungserklärung ist hierzu nichts geregelt; ein Beschluss, dass die Kosten in allen Fällen des Austauschs von Fenstern der jeweils betroffene Eigentümer zu tragen hätte, liegt nicht vor. Wäre ein solcher Beschluss nicht notwendig, bevor im Einzelfall die Kosten einem Eigentümer auferlegt werden?

Da in der Teilungserklärung nichts geregelt ist, sind die Kosten für den Austausch gemäß § 16 Absatz 2 Satz 1 WEG von allen Eigentümern nach ihren Miteigentumsanteilen zu tragen. Nach § 16 Absatz 2 Satz 2 WEG können solche Kosten abweichend von einer Vereinbarung oder dem Gesetz per Beschluss anders verteilt werden. Ein solcher Beschluss muss ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen (Bundesgerichtshof, Urteil vom 20. März 2024, V ZR 81/23). Mit gleichem Datum hat der Bundesgerichtshof in einem anderen Verfahren (V ZR 87/23) entschieden, dass bei einem Beschluss über die Änderung der Kostenverteilung für eine einzelne Erhaltungsmaßnahme nicht zugleich eine entsprechende Regelung für alle zukünftigen gleich gelagerten Fälle beschlossen werden muss. Dies betrifft auch Ihren Fall. Es muss nicht vorher ein Beschluss über die generelle Kostentragung getroffen werden. Bei künftigen Fällen ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung gegebenenfalls die zuvor bei Ihnen angewandte Kostenverteilung zu berücksichtigen.

? Ein Eigentümer möchte auf seinem Sondernutzungsrecht im Garten einen Pavillon bauen. Kann über § 16 Absatz 2 Satz 2 WEG beschlossen werden, dass der Eigentümer die Kosten der Errichtung des Geräteschuppens allein zu tragen hat?

Die Errichtung eines Geräteschuppens stellt eine bauliche Veränderung dar. Für die Kosten und Nutzungen bei baulichen Veränderungen gilt gemäß § 16 Absatz 3 WEG § 21 WEG. § 16 Absatz 2 WEG ist hier daher nicht

anwendbar. In § 21 Absatz 1 WEG ist geregelt, dass die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet wurde, von dem Wohnungseigentümer zu tragen sind. Nach § 20 Absatz 1 WEG kann dem Wohnungseigentümer per Beschluss gestattet werden, dass er den Pavillon errichten darf. Gemäß § 21 Absatz 1 WEG hat der Wohnungseigentümer dann die Kosten zu tragen. Klarstellend kann in dem Beschluss der baulichen Veränderung aufgenommen werden, dass dem Wohnungseigentümer die bauliche Veränderung auf dessen Kosten gestattet wird.

? In unserer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer soll die erstmalige Errichtung eines Fahrradschuppens auf dem Gemeinschaftsgrundstück beschlossen werden. Kann die Kostenverteilung nach § 16 Absatz 2 Satz 2 WEG so gefasst werden, dass ich keine Kosten zu tragen habe?

Für die Kosten der Errichtung eines Fahrradschuppens als bauliche Veränderung gilt § 21 WEG. Gemäß § 21 Absatz 3 WEG sind die Kosten anderer als der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen von den Wohnungseigentümern zu tragen, die sie beschlossen haben. Sollten nicht mehr als zwei Drittel der abgegebenen Stimmen oder weniger als die Hälfte der Miteigentumsanteile die Errichtung des Fahrradschuppens beschließen, wären Sie nach § 21 Absatz 3 WEG, wenn Sie nicht zugestimmt haben, nicht an den Kosten der Errichtung des Fahrradschuppens zu beteiligen. Sollten mehr als zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und mindestens die Hälfte aller Miteigentumsanteile die bauliche Veränderung beschlossen haben, so hätten zunächst alle Wohnungseigentümer die Kosten nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen. Gemäß § 21 Absatz 5 WEG können die Wohnungseigentümer jedoch eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen. Es ist denkbar, einzelne Eigentümer von der Kostentragungspflicht auszunehmen, wenn diese auch keine Nutzung möchten. Einen Anspruch darauf, von den Kosten ausgenommen zu werden, haben einzelne Eigentümer jedoch nicht.

Wir suchen !

Mehrfamilienhäuser für vorgemerkte Interessenten im gesamten Hamburger-Raum
Gerne auch mit Sanierungsstau
Kp. bis 5 Mio.

Lutz Winkler Immobilien
040-45 13 62

Erfahrung und Kompetenz seit 1991

BEHRENS
Immobilien

Verkauf Häuser und Wohnungen:

Courtage: 1,5 % des beurkundeten Kaufpreises - jeweils für Käufer und Verkäufer

Vermietung je Wohnung:

Festpreis: 795,- € Komplettabwicklung inkl. Besichtigungen, Mietvertrag, Übergabe

Thomas Behrens (Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft)

(040) 600 99 125 info@behrens-immo.de www.behrens-immo.de

KALDEWEI

Vollendet geborgen



MEISTERSTÜCK OYO DUO

Gefertigt in Deutschland aus glasiertem Titanstahl

PHOTOGRAPHER
BRYAN ADAMS

Nachbarschaftsstreit

Bettwäsche auslüften

Kein erheblicher Nachteil für die übrigen Wohnungseigentümer

Darf trockene Bettwäsche am offenen Fenster ausgelegt werden? Mit dieser Frage musste sich das Landgericht Karlsruhe auseinandersetzen. In einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) kam es zum Streit, weil ein im ersten Obergeschoss wohnendes Paar die Bettwäsche zum Auslüften ins geöffnete Schlafzimmerfenster hängt. Der unterhalb des Schlafzimmerfensters wohnende Kläger wehrte sich aus hygienischen Gründen dagegen. Zudem darf laut Hausordnung nichts aus den Fenstern geschüttelt und in den Fenstern keine Wäsche aufgehängt werden. Das Amtsgericht Freiburg wies die Klage ab. Ein Aufschütteln könne nicht bewiesen werden und das bloße Auslegen der Bettwäsche am Fenster verstoße nicht gegen die Hausordnung. Auf die Berufung folgte ein Hinweisbeschluss (11 S 85/21) des Landgerichts Karlsruhe: Das Auslegen von trockener

Wäsche am offenen Fenster zum Zwecke des Auslüftens stelle keinen erheblichen Nachteil für die übrigen Wohnungseigentümer dar. Auch wenn sich dabei in geringem Umfang lose Bestandteile wie etwa Haare lösen und in das Sondereigentum des Klägers gelangen könnten, stelle dies eine geringfügige Beeinträchtigung dar und ändere an der Sozialadäquanz nichts, argumentierten die Richter. Die Berufung wurde daraufhin zurückgenommen. Anders hätte der Sachverhalt eventuell ausgesehen, wenn feuchte Wäsche zur Trocknung aus dem Fenster gehängt wird. Dies berge eine wesentlich höhere Gefahr, andere Bewohner erheblich zu beeinträchtigen. Diese Gefahren bestünden aber beim Auslegen (trockener) Bettwäsche nicht, so die Richter.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

NASSE WÄNDE? FEUCHTER KELLER?



Der Haussockel - die Visitenkarte eines jeden Hauses

Neben der Fassade ist der Haussockel das nach außen auffälligste Bauteil und gibt einen ersten oberflächlichen Eindruck über den Zustand eines Objektes. Er ist anfällig für Feuchteschäden, da er dauerhaft den Witterungsbedingungen und Spritzwasser ausgesetzt ist. Eindringende Feuchtigkeit oder Schäden am Haussockel zeigen sich in erster Linie durch abplatzenden Putz oder den typischen Verfärbungen bei einem Feuchteschaden. Eine fachmännische Abdichtung ist Pflicht, um Feuchteschäden zu verhindern. Abgestimmt auf die baulichen Begebenheiten wird die ISOTEC-Sockelabdichtung geplant und mit speziellen Materialien fertiggestellt.

ISOTEC GmbH
☎ 0800 - 112 112 9
www.isotec.de

ISOTEC®
IMMER BESSER.

Neues aus Karlsruhe

Kostenverteilung

Wohnungseigentümer können Umlageschlüssel nachträglich ändern

In dem Urteil vom 22. März 2024 hat sich der Bundesgerichtshof (BGH, V ZR 81/23) mit der Vorschrift des § 16 Absatz 2 Satz 2 WEG beschäftigt, wonach die Kompetenz der Wohnungseigentümer begründet wird, für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) eine von dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung zu beschließen. Dies gelte nach Ansicht des BGH auch dann, wenn dadurch der Kreis der Kostenschuldner verändert werde, indem Wohnungseigentümer von den Kosten gänzlich befreit oder umgekehrt erstmals mit Kosten belastet werden.

Der Kläger ist Mitglied der beklagten GdWE. Zu der Anlage gehört eine Tiefgarage, in der sich 20 Kfz-Doppelparker befinden; vier von diesen Doppelparkern stehen im Teileigentum des Klägers. Nach der Teilungserklärung sind grundsätzlich alle Erhaltungskosten nach den jeweiligen Miteigentumsanteilen von sämtlichen Wohnungs- beziehungsweise Teileigentümern zu tragen. In einer Eigentümerversammlung fassten die Wohnungseigentümer den Beschluss, den Verteilungsschlüssel dahingehend zu ändern, dass die Kosten für etwaige Sanierungs-, Reparatur-, Unterhaltungs- und Modernisierungsarbeiten an den Doppelparkern allein deren Teileigentümer gemeinschaftlich tragen. Mit seiner Anfechtungsklage wendet sich der Kläger gegen diesen Beschluss. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, die Berufung des Klägers ist erfolglos geblieben.

Die Revision war nicht erfolgreich. Der BGH bestätigte, dass die Wohnungseigentümer die Kompetenz hatten, den angefochtenen Beschluss zu fassen. Anders als die bis zum 30. November 2020 geltende Regelung des § 16 Absatz 3 WEG alter Fassung begründe die Vorschrift des § 16 Absatz 2 Satz 2 WEG nicht nur die Beschlusskompetenz für das „Wie“ der Kostenverteilung, sondern auch die Kompetenz für das „Ob“ der Kostentragungsverpflichtung. Nach dem seit dem 1. Dezember 2020 geltenden Recht könne der Kreis der Kostenschuldner verändert werden, indem Wohnungseigentümer von der

Kostentragung gänzlich befreit oder umgekehrt erstmals mit Kosten belastet werden. Eine abweichende Verteilung sei nicht nur bei einer Veränderung des bisherigen Kostenverteilungsschlüssels gegeben, sondern auch dann, wenn bei gleichbleibendem Verteilungsschlüssel der Kreis der von der Kostenverteilung erfassten Wohnungseigentümer verändert werde.

Dieses weite Verständnis der Norm entspreche dem gesetzgeberischen Ziel des § 16 Absatz 2 Satz 2 WEG. Durch diese Regelung sollen die Wohnungseigentümer einfacher als bisher über eine nach den Umständen des Einzelfalls angemessene Kostenverteilung entscheiden können. Der Beschluss über eine Kostenverteilung müsse lediglich ordnungsmäßiger

Verwaltung entsprechen. Werden Kosten von Erhaltungsmaßnahmen, die nach dem zuvor geltenden Verteilungsschlüssel von allen Wohnungseigentümern zu tragen sind, durch Beschluss einzelnen Wohnungseigentümern auferlegt, entspreche dies jedenfalls dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die beschlossene Kostenverteilung den Gebrauch oder die Möglichkeit des Gebrauchs berücksichtigt. Daran gemessen entspreche die Änderung der Kostenverteilung für die Doppelparker nach ordnungsmäßiger Verwaltung.

Benjamin Herzog
Rechtsanwalt

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de



Foto: Joe Miletzki

KefaRid
Physikalische Schimmelprophylaxe



Nie mehr Schimmel

Mit intelligenten KEFA-Farben
bleiben Wände immer trocken.

Physik ohne Gift

045261706 | 0407223077 | www.kefasystem.com



Mietrecht

Markise auf dem Balkon

Wann Vermieter zustimmen müssen

Das Landgericht Berlin hatte sich in einem Urteil vom 13. September 2023, 64 S 322/20, mit der Frage befasst, ob Wohnungsmieter eine Markise auf dem Balkon anbringen dürfen.

Im hier entschiedenen Fall hatte das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg entschieden, der Mieterin einer Wohnung einen Anspruch auf die Erlaubnis zur Anbringung einer Markise auf dem Balkon zu gewähren. Ein gerichtlich bestellter Sachverständiger hatte zuvor ausgeführt, dass dadurch keine Schäden am Außenputz, dem Wärmeverbundsystem und dem Mauerwerk verursacht würden. Die Vermieterin legte Berufung ein.

Das Landgericht Berlin bestätigte die erstinstanzliche Entscheidung, weil das Interesse der Mieterin an der Herstellung eines ausreichenden Sonnenschutzes auf dem Balkon das Interesse der Vermieterin am Schutz der Bausubstanz sowie dem Schutz vor optischen und ästhetischen Beeinträchtigungen überwiege. Der Schutz vor

Sonne auf dem Balkon gehöre als sozialübliches Verhalten zum berechtigten Wohngebrauch der Mieterin. Eine optische Beeinträchtigung durch die Markise konnte das Gericht nicht erkennen, jedenfalls keine größere optische Beeinträchtigung als durch das Aufstellen eines Sonnenschirms. Außerdem gewähre eine Markise einen besseren Sonnenschutz als ein Sonnenschirm, ohne dass die Nutzung des Balkons unzumutbar eingeschränkt werde. Allerdings hat das Landgericht betont, dass die Erlaubnis zur Anbringung von der fachgerechten Montage sowie dem Abschluss einer entsprechenden Versicherung und einer zusätzlichen Kautions zur Absicherung der voraussichtlichen Kosten der Entfernung der Markise abhängig gemacht werden könne.

Stefan Engelhardt

Rechtsanwalt

stefan.engelhardt@roggelin.de



**AUS EINFACH LÄSTIG
WIRD EINFACH FERTIG.**

Heizkostenabrechnung:
Schneller gelöst als geärgert.

techem



Durch die gesetzlichen Anforderungen wird die Heizkostenabrechnung immer komplizierter und macht viel Arbeit. Es geht aber auch anders: Mit der einfachen Heizkostenabrechnung von Techem erledigen Sie diese Aufgabe schnell und zuverlässig.

Mehr Infos unter techem.com/heizkostenabrechnung

Wohnungsneubau

Wachstumschancengesetz

Erweiterte Abschreibungsmöglichkeiten

Am 22. März 2024 hat der Bundesrat den Weg für eine befristete Erweiterung der Abschreibungsmöglichkeiten auf Gebäude freigemacht. Das Wachstumschancengesetz, in dem die neuen Regelungen enthalten sind, erweitert für einen begrenzten Zeitraum in Teilen sogar rückwirkend die Abschreibungsmöglichkeiten für den Wohnungsneubau.

Ein „Wohnungsbau-Turbo“ soll die jetzt beschlossene befristete Wiedereinführung einer degressiven Gebäudeabschreibung (Absetzung für Abnutzung, AfA) in fallenden Jahresbeträgen sein.

Befristete degressive Abschreibung für Wohngebäude

Es besteht ein Wahlrecht zur Inanspruchnahme der degressiven Gebäudeabschreibung nach § 7 Absatz 5 a Einkommensteuergesetz anstatt der linearen Abschreibung nach typisierten Prozentsätzen für Gebäude, mit deren Erstellung nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029 begonnen wurde beziehungsweise wird. Der Erwerb von nicht selbst hergestellten Gebäuden ist begünstigt, wenn der Kaufvertrag über die Anschaffung nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029 rechtswirksam geschlossen wurde sowie die wirtschaftliche Verfügungsmacht (Übergang Eigenbesitz, Gefahr, Nutzen und Lasten) tatsächlich im Jahr der Fertigstellung auf den Erwerber übergeht.

Der AfA-Satz beträgt 5 Prozent des jeweiligen Buch- oder Restwerts des Gebäudes. Im Jahr der Anschaffung oder Erstellung ist die Abschreibung zeitanteilig zu ermitteln. Solange das Wahlrecht zur AfA in fallenden Jahresbeträgen ausgeübt wird, sind darüber hinaus Absetzungen für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzungen nicht zulässig. Jedoch ist jederzeit ein Übergang zur linearen AfA zulässig, wobei sich diese Abschreibung sodann aus dem Restwert des Gebäudes und einem unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer maßgebenden Prozentsatz ermittelt.

In der Regel wird hierfür von der nach § 7 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 a des Einkommensteuergesetzes (EStG) typisierten Gesamtnutzungsdauer von 33 Jahren abzüglich des bereits abgelaufenen Abschreibungszeitraumes auszugehen sein, sofern nicht eine tatsächlich kürzere Nutzungsdauer nachgewiesen wird (§ 7 Absatz 4 Satz 2 EStG). Die Regelung gilt auch für Eigentumswohnungen. Sie ist mit Wirkung vom 1. Januar 2023 an in Kraft getreten und ist also rückwirkend bereits für 2023 anwendbar.

Anpassungen der Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau (§ 7 b EStG)

Die lineare Sonderabschreibung für neugeschaffene Mietwohnungen wurde verlängert. Sie gilt nun auch für Wohnungen, die aufgrund eines vor dem 1. Oktober 2029 (bisher vor dem 1. Januar 2027) gestellten Bauantrages oder einer in diesem Zeitraum abgegebenen Bauanzeige erstellt wurden. Die Baukostenobergrenze von bisher 4.800 Euro wurde auf 5.200 Euro je Quadratmeter Wohnfläche angehoben. Die Höchstgrenze für die Bemessungsgrundlage wurde von bisher maximal 2.500 Euro auf 4.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche angehoben. Die Anforderung „Effizienzhaus 40“ bleibt unverändert. Die Neuregelungen treten mit Wirkung vom 1. Januar 2023 in Kraft und sind damit rückwirkend bereits für das Jahr 2023 anwendbar. Sie gelten für Mietwohnungen, die aufgrund eines nach dem 31. Dezember 2022 gestellten Bauantrages oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige hergestellt werden.



**TROCKNUNGSTECHNIK
FRIEDRICH GMBH**



Leckortung



Trocknung



Schimmelsanierung

Die Trocknungsexperten

Ihre Spezialisten bei Wasserschäden

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

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

www.trocknungstechnik-friedrich.de

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

Fassade & Fenster



Foto: js-photo/stock.adobe.com

Mehr als Durchblick

Hightech-Fenster

Technische Fortschritte bei Verglasung und Rahmen

Fenster sind entscheidende Bauteile in der Gebäudehülle. Wie viele andere Lebensbereiche werden auch Fenster heutzutage smarter und lassen sich in die gesamte Haustechnik integrieren.

Um für Gebäude und Nutzer die passende Lösung zu finden, sollten Fensterbauunternehmen hinzugezogen werden. Dies gilt umso mehr, da der Klimawandel und Starkwetterereignisse wachsende Anforderungen an Fenster stellen. Auch ist die Zusammenarbeit mit Fachbetrieben oft die Voraussetzung für Fördergelder.

Technisch hat sich in den vergangenen Jahren bei Verglasung und Rahmen viel getan. „Moderne Fenster sind heute durch Wärmeschutzverglasung und moderne Rahmen echte Energie- und Hightech-Bauteile“, erklärt Frank Lange, Geschäftsführer vom Verband Fenster + Fassade (VFF). Fenster und Fenstertüren seien heute so gut, dass sie nicht nur wenig Wärme nach außen abgeben, sondern auch das Sonnenlicht für die Innenräume nutzen.

U-Wert beachten

Der entscheidende Kennwert für die Wärmedämmung ist der sogenannte U-Wert, genauer gesagt UW-Wert (w steht für window, also Fenster). Bei der Auswahl neuer Fenster sollte man darauf schauen. „Denn je kleiner der U-Wert, desto geringer der Wärmeverlust“, erläutert Lange. „Dieser Wert steht für Wärmedurchgangskoeffizient und beschreibt den Wärmestrom, der durch ein Bauteil fließt.“ Beschrieben wird damit die Wärmemenge pro Quadratmeter, die über den Rahmen und die Verglasung der Fenster von der warmen zur kalten Seite verloren geht. Daneben ist der U-Wert ein wichtiges Kriterium für die staatliche Förderung über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) oder die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Denn um eine staatliche Förderung des Bundes beispielsweise bei der energetischen Sanierung mit neuen Fenstern zu erhalten, dürfen diese einen UW-Wert von höchstens 0,95 W/(m²K) aufweisen.

Guter Wärmeschutz mit Vakuum-Isolierglas

Einen solchen Wert erreicht man beispielsweise mit Vakuum-Isolierglas. „Derlei Gläser sind leichter und dünner als eine Dreifachverglasung, allerdings auch teurer und deshalb ein Nischenprodukt“, weiß Jürgen Benitz-Wildenburg vom Institut für Fenstertechnik (IfT) Rosenheim. Aber auch mit einer Dreifachverglasung lässt sich ein Wert von 0,95 W/(m²K) oder besser erreichen. Vorgeschrieben ist im Neubau derzeit ein U-Wert von 1,3.

Nicht zu vergessen der Sonnenschutz. Hier können alternativ zu mechanischen Varianten moderne Sonnenschutzgläser verhindern, dass sich die Räume im Sommer zu sehr aufheizen. Dabei lassen die Gläser das Tageslicht in das Innere des Raumes, gleichzeitig wird durch hauchdünne auf das Glas aufgebraute Sonnenschutzschichten, die für Reflexion und Absorption sorgen, eine zu starke Sonneneinstrahlung in den Raum verhindert.

Besserer Einbruchschutz durch Hightech

Hightech-Fenster zeichnen sich nicht nur durch hochmoderne Gläser, sondern vor allem auch durch moderne Fensterrahmen aus Kunststoff, Aluminium oder Holz aus. Daneben bieten sie einen noch besseren Einbruchschutz. Hier sollte man die Widerstandsklasse beachten. Im Fensterglas integrierte Glasbruchmelder können zudem Alarm schlagen, wenn ein Fenster gewaltsam geöffnet wird. Auch sonst hat im Fensterbau längst die smarte Technik Einzug gehalten. So werden Fenster ganz selbstverständlich mit der gesamten Haustechnik verbunden: Wird beispielsweise das Fenster geöffnet, schaltet sich die Heizung automatisch ab.

Karin Birk
Freie Journalistin



BAU & HAUSTECHNIK
GMBH

Beratung · Planung · Ausführung

Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung

(040) 550 75 00

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

Bauen im Bestand

Spiel mit Licht und Schatten

Sonnenschutz

Lösungen für neue und bestehende Gebäude

Sonnenschutzsysteme sind Meister der Anpassung. Als Hitze-, Blend- und Sichtschutz schützen sie vor grellem Licht sowie vor neugierigen Blicken, und im Sommer sorgen sie für erträgliche Temperaturen in den eigenen vier Wänden.

Grundsätzlich unterscheidet man zwischen innenliegenden und außenliegenden Systemen. Für den Außenbereich entwickelte Systeme fangen die Wärme der Sonne bereits außerhalb der äußeren Fensterscheibe ab und verhindern so, dass sich die Luft im Inneren des Raumes aufheizt. Sie sind der effektivste Hitzeschutz.

Wohlfühlklima mit Einbau- und Vorbausystemen

So ist bei der Planung eines Neubaus die Integration eines außenliegenden Sonnenschutzes empfehlenswert. Wer dagegen in Bestandsbauten die Fenster austauscht, kann Sonnenschutzsystem und Fenster – quasi als Einheit – in die Rohbauöffnung setzen. Allerdings verkleinert sich dadurch die Größe des Fensters. Eine sehr elegante Lösung sind Fenster, bei denen sich Jalousien zwischen den Fensterscheiben befinden. Der Hitzeschutz ist hier allerdings nicht optimal, da die Sonnenstrahlen auf die äußere Fensterscheibe scheinen und sie aufheizen können. Ebenso bietet sich die Integration eines Sonnenschutzsystems bei der Montage eines Wärmedämmverbundsystems an. Die

seitlichen Schienen verschwinden dabei in der Dämmung. Aber auch sogenannte Vorbausysteme, die nachträglich auf die bestehende Fassade montiert werden, sorgen für effektiven Hitzeschutz. Sehr verbreitet sind speziell für den Außenbereich entwickelte Raffstores. Sie ähneln in ihrer Form Jalousien, sind jedoch größer dimensioniert und deutlich stabiler, um Witterungsbelastungen standzuhalten. Auch senkrecht vor dem Fenster laufende Markisen bieten effizienten Hitzeschutz. Sie gleiten an filigranen Seilen oder in schmalen Führungsschienen, die auf die Fassade gesetzt werden. Innovative Gewebe kombinieren unterschiedliche funktionale Vorteile hinsichtlich der persönlichen Anforderungen an den Hitzeschutz, den Grad der Durchsicht nach außen sowie den Blend- und Sichtschutz.

Solarzellen statt Strom

Zunehmend kommen solarbetriebene Systeme in den Fokus, da sie weder Strom benötigen noch für die Steuerung Stromkabel verlegt werden müssen. Ein Akku sorgt dafür, dass das System auch bei schlechtem Wetter funktioniert. Entscheidend ist natürlich, dass ausreichend Sonnenlicht die Solarzellen erreicht, der Akku genügend Speicherkapazität aufweist und das System modular aufgebaut ist, sodass sich Bestandteile wie Motor, Akku oder

Solarpanel einzeln austauschen lassen. „Einer Studie zufolge sind ganzjährige Energieersparnisse zwischen 20 und 30 Prozent durch den Einsatz fachmännisch geplanter Sonnenschutztechnik möglich. Deswegen fördert auch die Bundesregierung über die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) den Einbau in bestehende Häuser“, erläutert Ingo Plück, Hauptgeschäftsführer des Bundesverbandes Rollläden + Sonnenschutz (BVRS).



Foto: Markilux

Auch senkrecht vor dem Fenster laufende Markisen bieten effizienten Hitzeschutz

Weniger aufwendig in der Montage und Planung ist der Einsatz von Markisen. Die wetterfesten und UV-beständigen Spezialstoffe schützen nicht nur vor der Sonne, sondern

geben durch die farbigen Dessins dem Umfeld eine wohliche Atmosphäre. Hierbei gilt natürlich: je gedeckter die Farbe des Markisenstoffes, desto dunkler ist es im Inneren. Dies ist besonders bei sogenannten Pergola-Markisen, die Wintergärten verschatten, zu beachten. Grundsätzlich sind bei allen Systemen Wind- und Regensensoren, die auf die Witterungsverhältnisse reagieren sowie die Einbindung in Smarthome-Systeme, die per App gesteuert werden, sehr hilfreich und bequem in der Handhabung. Wird das Fenster ausgetauscht, kann auch sogenanntes Sonnenschutzglas zum Einsatz kommen. Es sieht wie normales Fensterglas aus, hat aber eine dünne, fast unsichtbare Edelmetallbeschichtung, die den Wärmedurchlass verringert und die Sonnenstrahlen filtert.

Fensterdeko und Hitzeschutz

Wer höhere Kosten und Planungsaufwand vermeiden möchte, entscheidet sich für einen innenliegenden Sonnenschutz. Er sorgt nicht nur für ein gutes Raumklima, sondern gibt dem Raum eine optische Prägung. Hier kommen Rollos, Raff- und Falstores, Jalousien, Paneelvorhänge oder innenliegende Fensterläden infrage. Rollos eignen sich je nach Ausführung für fast jede Fenstergröße. Insbesondere für kleinere Fensterflächen bieten sich sowohl Raff- als auch Falstores an, die eine wohliche Atmosphäre schaffen und einfach zu montieren sind. Der ziehharmonikaartig zusammengeschobene Stoff kann perfekt auf die Lichtverhältnisse eingestellt werden. Jalousien punkten durch ihre Anpassungsfähigkeit. Bei vielen Modellen kann man den Lichteinfall im Raum per App oder Funksender individuell dosieren, sodass ein angenehmes Wechselspiel von Licht und Schatten erzeugt wird.

Susanne Speckter
Freie Journalistin



LENTZ Gebäudeservice KG



Saubere Fassade, ohne streichen.

Fassadenreinigung ohne Druck ist umweltschonender und 70% günstiger als ein Neuanstrich (mit bis zu 5 Jahren Garantie vor erneutem Algenbefall).

Testen Sie uns mit Ihrer **kostenlosen Probefläche** und sparen als Leser des Hamburger Grundeigentum danach 5% (bei der Anfrage „HGE“ angeben).



Telefon: 0800 788 02 90
info@lentz-gs.de
www.lentz-gs.de



Fassade

Putz & Farbe

Neuer Anstrich für das Haus

Die Fassade ist das Gesicht eines Hauses und prägt seinen Charakter. Wenn sie in die Jahre gekommen ist und nicht mehr schön aussieht, wird es Zeit für Ausbesserungen und einen neuen Anstrich. Putzfassaden sind der Klassiker schlechthin. Ihr Putz ist im Gegensatz zum Innenraumputz speziell für den Außenbereich entwickelt. Eine Putzfassade kann ein- oder zweilagig sein. Der Unterputz (Putzgrund) besteht aus mineralischem Putz und bildet die Basis. Der Oberputz ist die äußere Schicht und kann aus verschiedenen Materialien wie Kalk, Silikat oder Dispersion bestehen. Die Farben für die Putzfassade können ebenfalls variieren, von traditionellen mineralischen bis zu modernen Kunststoffdispersionsfarben.

Vorteile von Putzfassaden

Putzfassaden schützen das Gebäude vor Witterungseinflüssen wie Regen, Wind und UV-Strahlung. Durch verschiedene Strukturen und Farben können individuelle

Gestaltungswünsche umgesetzt werden. Und auch die Integration einer Wärmedämmung ist bei Putzfassaden gut durchführbar.

Pflicht zur Fassadendämmung

Wer die Fassade lediglich neu streichen möchte oder nur ein paar Risse in der Außenwand ausbessert, für den gilt die Pflicht zur Fassadendämmung noch nicht. Sobald aber an mehr als 10 Prozent der Außenfläche Hand angelegt wird, gilt die Fassadendämmungspflicht. § 48 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bildet die gesetzliche Grundlage dieser Pflicht. Bei älteren Gebäuden oder sichtbaren Schäden empfiehlt sich eine professionelle Schadenanalyse, um den nötigen Aufwand der Sanierung abschätzen zu können.

Fassadenfarben

Die Wahl der richtigen Farbe hängt vom gewünschten Look, dem Untergrund und den Umwelteinflüssen ab,

– ANZEIGE –

Mit dem Solarzaun nachhaltig Sonnenenergie nutzen

Der Sommer bringt Wärme, Licht und lange Tage, die perfekt sind, um die Schönheit und Funktionalität des eigenen Außenbereiches zu maximieren. Mit dem Solarzaun von Zaunteam wird dem Garten nicht nur eine stilvolle Note verliehen, sondern auch die Kraft der Sonne nachhaltig genutzt.

Der Solarzaun ermöglicht es, eigenständig Solarstrom zu produzieren, ohne zusätzlichen Platz zu beanspruchen. Er dient als eleganter Sicht- und Windschutz und integriert sich nahtlos in das Design des Gartens. Durch die Kombination aus Ästhetik und Ökoeffizienz werden die externen Energiekosten reduziert und der Umweltschutz aktiv unterstützt. Bei Zaunteam steht Nachhaltigkeit im



Mittelpunkt des Handelns, wie nicht nur der Solarzaun oder das Sortiment an Holzzäunen zeigt. Dieser Ansatz,

der fest in der Unternehmensphilosophie verankert ist, leistet durch ökologisches Denken und Handeln einen positiven Beitrag zur Nachhaltigkeit. Das Engagement für eine nachhaltige Zukunft ist im neuesten Nachhaltigkeitsbericht dokumentiert, den Zaunteam auf der Website präsentiert.



Der Solarzaun steht für eine energieeffiziente Ökobilanz.

Um den idealen Zaun für Ihr Projekt zu finden, lohnt sich die Inspiration durch die Vielfalt der Referenzbilder und das Durchstöbern der Online-Kataloge bei Zaunteam. An rund 80 Standorten in ganz Deutschland steht Zaunteam mit Rat und Tat gerne zur Seite. Holen Sie sich jetzt Ihre Informationen unter [zaunteam.de](https://www.zaunteam.de) und kontaktieren Sie das Zaunteam in Ihrer Nähe für die Umsetzung Ihres ganz persönlichen Zaunprojektes.

KONTAKT: ☎ 0800 84 86 888 (gebührenfrei)
[zaunteam.de](https://www.zaunteam.de) · E-Mail: info@zaunteam.de

und eine fachgerechte Ausführung ist entscheidend für eine lang anhaltende Putzfassade. Natürliche Kalkfarben sind umweltfreundlich und atmungsaktiv. Sie verleihen der Fassade ein mattes mineralisches Aussehen. Dispersionsfarben sind wasserabweisend sowie langlebig und in vielen Farbtönen erhältlich. Silikatfarben sind mineralisch und besonders beständig gegenüber Witterungseinflüssen.

Harmonisches Gesamtbild

Auch bei den Außenwänden und Fassaden ihrer Häuser wünschen sich viele Menschen etwas Besonderes – etwa eine Farbgestaltung, die jedem Betrachter sofort auffällt, deutlich aus der Menge heraussticht und so die Individualität und Persönlichkeit der Bewohner unterstreicht. Doch nicht jedes Haus gewinnt dadurch: Vor allem Laien schätzen die Farbwirkung auf großen Flächen häufig falsch ein, und auch die jeweiligen Landesbauordnungen können Vorschriften machen. Knallrot, sattgrün oder leuchtend blau – was als schön empfunden wird, können die einzelnen Eigentümer nicht einfach nach Geschmack und persönlichen ästhetischen Vorlieben entscheiden, sondern nur in Übereinstimmung mit den entsprechenden Regeln. Farbe und Stil einer Fassade müssen sich harmonisch ins Gesamtbild einfügen, also zum Haustyp, in die Häuserreihe, den Straßenzug, das jeweilige Viertel und den gesamten Ort passen, in dem das Gebäude steht. Oft soll so ein bestimmtes Quartier-, Orts- oder Stadtbild erhalten werden. Das betrifft nicht nur die Farbgestaltung von Hauswänden und Fassaden, sondern auch Fassadenverkleidungen und Dächer, etwa die Farbe der Dachziegel. Bevor Eigentümer einfach drauflosstreichen oder intensiv in die persönliche Planung einsteigen, sollten sie sich über die Regelungen informieren, die in der jeweiligen Stadt oder Gemeinde gelten. Was Eigentümer bei der Fassadengestaltung dürfen und was nicht, steht im Baugesetzbuch beziehungsweise der Landesbauordnung. Außerdem gilt es zu berücksichtigen, was im Bebauungsplan oder der Gestaltungssatzung der Gemeinde jeweils festgelegt ist.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de



Vorschau Juli 2024

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

Barrierearm wohnen:

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

August

Wohngesundheit

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



September

Energieversorgung

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



Weitere Themen

Oktober: Neubau

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

November: Sicherheit & Haustechnik

Einbruch & Diebstahl vorbeugen · Beratung & Förderung · Smart Home-Trends · Kindersicheres Zuhause

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

Für eine höhere Lebensdauer

Klinker ausbessern

Ästhetik und Funktionalität erhalten

Klinker als Fassadengestaltung sind bei vielen Eigentümern dank ihrer natürlichen Schönheit und Vielseitigkeit äußerst beliebt. Doch auch wenn Klinker für ihre Widerstandsfähigkeit bekannt sind, erfordern sie dennoch regelmäßige Pflege und Reinigung. Denn im Laufe der Zeit können sie durch Witterungseinflüsse wie Regen, Frost und UV-Strahlung beschädigt und damit in ihrer Funktion und Optik beeinträchtigt werden.

Eine angemessene Pflege hilft, diesen Einflüssen entgegenzuwirken und die Lebensdauer der Klinker zu verlängern. Sie trägt außerdem dazu bei, dass Farben und Texturen und damit die Ästhetik der Fassade erhalten bleiben. Eine gepflegte Fassade verleiht dem Gebäude ein angenehmes Erscheinungsbild und kann so auch den Wiederverkaufswert erhöhen.

Schäden erkennen

Um Schäden zu erkennen, ist es ratsam, die Klinkerfassade zunächst zu reinigen und Schmutz, Staub, Flecken und andere Ablagerungen zu entfernen. Dafür lässt sich eine milde Seifenlösung und eine weiche Bürste verwenden. Auch ein Hochdruckreiniger mit niedrigem Druck kann genutzt werden, allerdings sollte man hier darauf achten, keine Beschädigungen zu verursachen.

Inspezieren Sie im nächsten Schritt die Klinkersteine auf Risse, Absplitterungen oder andere Beschädigungen. Kleine Risse können mit Klinkerfugenmörtel oder einer speziellen Klinkerreparaturmasse ausgebessert werden. Reinigen Sie dafür zunächst den Bereich um den Riss herum gründlich, um Schmutz und Ablagerungen zu entfernen. Tragen Sie dann den Fugenmörtel oder die Reparaturmasse – beides gibt es im Baumarkt – gemäß den Anweisungen des Herstellers auf und glätten Sie die Oberfläche mit einem Spachtel oder einer Kelle. Lassen Sie die Reparaturmasse vollständig aushärten, bevor Sie mit weiteren Schritten fortfahren.

Austausch einzelner Steine

Sind Klinker stark beschädigt und nur noch schwer zu reparieren, empfiehlt sich der Austausch des beschädigten Steins gegen einen neuen. Entfernen Sie zunächst vorsichtig den beschädigten Stein mit einem Hammer und einem Meißel. Reinigen Sie dann die Fugen um diesen Bereich herum, bevor Sie den neuen Klinkerstein einsetzen. Verwenden Sie Mörtel, um den neuen Stein in Position zu halten, und achten Sie darauf, die Oberfläche



Foto: Ingo Bartussek/stock.adobe.com

gleichmäßig zu glätten. Die Fugen zwischen den Klinkersteinen spielen eine wichtige Rolle bei der Aufrechterhaltung der strukturellen Integrität der Fassade.

Überprüfen Sie die Fugen regelmäßig auf Lockerungen oder Risse und reparieren Sie sie bei Bedarf mit frischem Fugenmörtel. Achten Sie darauf, den alten Mörtel gründlich zu entfernen, bevor Sie neuen Mörtel auftragen, um eine feste Verbindung zu gewährleisten. Bei größeren Schäden oder komplexeren Reparaturen kann es ratsam sein, professionelle Hilfe in Anspruch zu nehmen. Ein Experte kann die Ursache von Schäden genauer diagnostizieren und die Reparaturen mit Fachkenntnissen und spezialisierten Werkzeugen durchführen.

Versiegelung

Tragen Sie nach der Reinigung und Reparatur eine Klinkerversiegelung auf, um die Oberfläche vor Feuchtigkeit, Verschmutzung und UV-Strahlung zu schützen. Wählen Sie eine hochwertige Versiegelung, die für Klinker geeignet ist, und tragen Sie sie gemäß den Anweisungen des Herstellers auf.

Verhinderung von Schäden

Vernachlässigte Klinker können Risse, Absplitterungen und andere Beschädigungen entwickeln, die nicht nur das Erscheinungsbild beeinträchtigen, sondern auch strukturelle Probleme verursachen. Achten Sie besonders auf Anzeichen von Feuchtigkeit, Rissen oder Verfärbungen. Durch regelmäßige Inspektionen und Wartungsarbeiten können potenzielle Schäden frühzeitig erkannt und behoben werden, bevor sie sich verschlimmern.

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de

Fenster modernisieren

Grundlüftung

Wichtig für Feuchteschutz und Raumhygiene

Bei der Modernisierung von Fenstern ist der stetige, ungesteuerte Luftaustausch über Undichtigkeiten auf ein möglichst geringes Maß zurückzuführen. Da aber eine Belüftung zum Feuchteschutz und zur Raumhygiene sowie bei Nutzung durch die Bewohner absolut notwendig sind, muss bei einer Modernisierung auch das Thema Lüftung betrachtet werden. So ist bereits beim Austausch von einem Drittel der vorhandenen Fenster eine Lüftungsplanung durchzuführen. Diese Planung erfordert spezielle Kenntnisse, die das Einschalten eines Fachingenieurs oder Sachverständigen erforderlich machen. Bei der Modernisierung sind die individuellen Gegebenheiten des Gebäudes zu berücksichtigen.

Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich auf eine Lüftung mit Lüftungseinrichtungen im Fenster, um die Grundlüftung entweder mit Unterstützung einer vorhandenen Schachtlüftung oder über Querlüftungen bei gegenüber liegenden Fassaden sicherzustellen. Antriebe für die Luftbewegung sind Temperaturdifferenzen zwischen innen und außen und Winde mit den Druck-Sog-Wirkungen.

Die Lüftung zum Feuchteschutz – ein Dreipersonenhaushalt produziert sechs bis acht Liter Wasser pro Tag – und zur Raumhygiene sollte als Grundlüftung nutzerunabhängig sichergestellt werden. In der windstarken Region Norddeutschland kann dies bei offenen, mehrstöckigen Einfamilienhäusern oft durch die vorhandene Infiltration erreicht werden. Da Schlafräume und Badezimmer sehr häufig im Obergeschoss angeordnet sind, die Feuchtigkeit zu einem großen Teil bei geschlossenen Fenstern und reduzierter Temperatur im Raum verbleibt, sind auch bei Häusern dieser offenen Bauart Lüftungsvorrichtungen als „Auspuff“ bei ansonsten geschlossenen Fenstern sinnvoll. Dies sind zum Beispiel Falzlüfter im Fensterrahmen. Ansonsten steigt die Gefahr der Kondensat- und Schimmelpilzbildung auf der Glasabdichtung und kritischen Eckbereichen des Fensteranschlusses. Bei 60 Prozent relativer Luftfeuchtigkeit, was in Fensternischen hinter

Vorhängen keine Seltenheit ist, reicht eine Oberflächen-temperatur von 15 Grad Celsius aus, damit sich Schimmelpilz bilden kann. Wenn im Winter die Raumtemperatur aufgrund des Wunsches, Energie zu sparen, auf 16 bis 17 Grad Celsius abgesenkt ist, wird deutlich, wie groß die Gefahr für Fensternischen wird, die je nach Wärmedämmung des Fensters wesentlich kühler sind. Zwingend notwendig ist also eine Absenkung der relativen Luftfeuchtigkeit auf unter 50 Prozent entweder über das nutzerabhängige Kippen des Fensters oder etwa mit Hilfe eines nicht verschließbaren Fensterfalzlüfters.

Im Geschosswohnungsbau sind aus Sicht des Autors zwei Varianten für die Grundlüftung gegeben: Bei Wohnungen mit Schachtlüftungen als Abluft mit Zuluft über die Fensterfalzlüfter, bei Wohnungen ohne Schachtlüftungen als Zu- und Abluft über die Fensterfalzlüfter. Die Anzahl der Lüfter kann über die Größe und Nutzung der Räume berechnet werden. Tools hierzu sind online nutzbar. Voraussetzung ist die Schaffung eines Raumverbundes in einer Wohnung, etwa durch Kürzen der Innentüren, damit ein Luftaustausch innerhalb einer Wohnung erreicht wird. Eine nicht zu beeinflussende Grundlüftung ist notwendig, um das Schimmelpilzrisiko zu minimieren.

Bei Häusern an Hauptverkehrsstraßen ist das Lüften aufgrund der Lärmsituation zu prüfen. Mit Falzlüftern kann unter Einbeziehung der lärmabgewandten Fassade des Hauses oft eine befriedigende Lösung auch für die Räume an der Straße erreicht werden, um beispielsweise den Einsatz von Wandlüftern mit Kernbohrungen in der Wand zu vermeiden. Ansonsten ist der Einbau von Schalldämm-lüftern oft mit baulichen Maßnahmen oder mit optischen Beeinträchtigungen verbunden.

Die Bedarfslüftung wird über das Öffnen der Fenster erreicht. Zusatzeinrichtungen zum Lüften werden in den nächsten Ausgaben vorgestellt.

Rolf Menck

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

**MAUERWERKS-
TROCKENLEGUNG**
Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung
Telefon 038821/150000

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

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

 SANIERUNGSTECHNIK
NORD

 040-60 77 22 333

www.salpeter.de

Mehr als nur Grün

Naturnahe Gartenflächen

Ein wichtiger Beitrag für lebendige Vielfalt für Mensch, Flora & Fauna

Der Artenverlust in Deutschland ist enorm: Rund 75 Prozent der Insektenmasse ist verschwunden, knapp ein Drittel aller Tier- und Pflanzenarten gelten als gefährdet und gut 200 Blütenpflanzenarten stehen auf der „Roten Liste“ für gefährdete Pflanzen (Quelle Leopoldina). Das sollte uns bei der Gestaltung von Grünflächen und Gärten zum Umdenken veranlassen.

Viele Gartenflächen weisen eine hohe Monotonie von Zierrasen und exotischen Gehölzen auf. Zum Teil ist uns gar nicht bewusst, dass diese Gestaltung ökologisch weitestgehend wertlos ist. Die gute Botschaft: Wir können durch die Pflanzenauswahl und Gestaltung von Grünflächen auch wieder gegensteuern. Denn naturnah ist weit mehr als nur Grün. Hier blüht es fast das ganze Jahr über. Im Winter gibt es natürliche Futterquellen und Unterschlüpfen für Groß und Klein. Die Annahme, dass eine Gartenfläche mit heimischen Wildpflanzen „wild“ und unordentlich ist, ist ein Trugschluss. Organisch angelegte Wege und Beete können optisch durchaus ansprechend sein. Eine ökologisch wertvolle Gartenfläche ist nebenbei auch ein toller Hingucker und eine Aufwertung des eigenen Grundstücks.

Wenn heimische Wildpflanzen einmal standortgerecht angelegt sind, ist bei richtiger Pflege in der Regel kein Pflanzenaustausch mehr notwendig. Hinzu kommt, dass es für jeden Standort geeignete Pflanzen gibt und die



MOIN STADTNATUR ist ein Projekt der Loki Schmidt Stiftung gefördert durch die Hamburger Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA). Kooperationspartner sind der NABU Hamburg und der NaturGarten e. V. Hamburg.

Mehrheit auch den Klimaveränderungen trotz. Viele Wildpflanzen sind Hungerkünstler und freuen sich über pralle Sonne und wenig Wasser. Der Garten wird mit jedem Jahr schöner – benötigt jedoch wie jede andere Freifläche Pflege und dafür Artenkenntnis und Wissen zu den Kreisläufen der Natur. Viele Gartenbaubetriebe spüren bereits die erhöhte Nachfrage nach ökologisch wertvollen Gärten. Mit einem qualifizierten Galabau-Partner

oder Hausmeister an der Seite muss die Fläche nur noch zwei- bis dreimal im Jahr gepflegt werden.

Wer jetzt Lust auf einen naturnah blühenden Garten bekommen hat, kann nicht nur die Gartenberatung des Grundeigentümer-Verbandes konsultieren. Auch MOIN STADTNATUR, Hamburgs Beratungsstelle für naturnahe Gärten, Balkone und Freiflächen, bietet Eigentümerinnen und Eigentümern eine qualifizierte und kostenfreie Beratung. Die Beratung erfolgt nach Terminabstimmung im eigenen Garten. Dort werden die Wünsche der Eigentümerin oder des Eigentümers sowie mögliche Herausforderungen besprochen. Im Anschluss an das Gespräch stellt MOIN STADTNATUR der Eigentümerin oder dem Eigentümer ein Beratungspaket mit Vorschlägen zu den besprochenen Bereichen inklusive Pflanzenauswahl, Bezugsquellen und Pflegehinweisen zur Verfügung. Nach spätestens einem Jahr erfolgt eine erneute Kontaktaufnahme, um über die umgesetzten Ideen zu sprechen.

Beratungsanfragen können über das Kontaktformular auf www.moinstadtnatur.de, per E-Mail an post@moinstadtnatur.de oder telefonisch unter 040-2840998-18 gestellt werden. MOIN STADTNATUR ist auch auf Instagram unter [@moinstadtnatur.de](https://www.instagram.com/moinstadtnatur.de) zu finden.

Zäune, Tore, Sichtschutz

Zaunteam

Jetzt **GRATIS-**Katalog anfordern.

Mit Sicherheit elegant umzäunt.

Gratis-Tel. 0800 84 86 888

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

Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM
7/2024: 05.06.2024
 Anzeigenannahme: elbbüro,
 Stefanie Hoffmann,
 Tel. (040) 33 48 57 11,
 E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

WohnKlima-Panel

Extremwetter

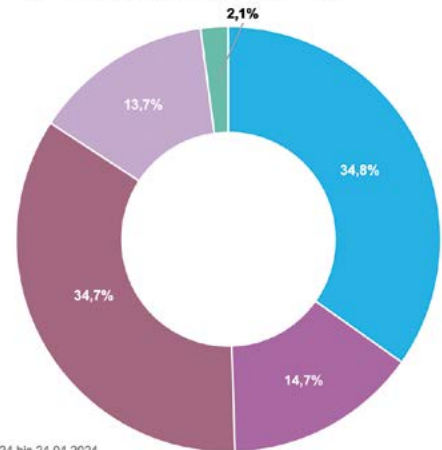
Starkregen, Hochwasser und deren Folgen

Extremwetterereignisse können jeden treffen, egal ob Sommergewitter oder Wintersturm. Generell deuten die Daten darauf hin, dass Extremwetterereignisse in einigen Teilen Deutschlands in den kommenden Jahren häufiger und intensiver auftreten werden. In unserer letzten Umfrage wollten wir darum wissen, ob die Befragten sich schon mit dem Thema Starkregen und Hochwasser und den Folgen, die diese Ereignisse auf ihre Immobilien haben könnten, auseinandergesetzt haben. 34,8 Prozent der Befragten haben bereits Schutzmaßnahmen ergriffen, 14,7 Prozent wollen sich künftig intensiver mit dem Thema auseinandersetzen und 34,7 Prozent haben ein Bewusstsein für die Risiken, bisher allerdings noch keine Maßnahmen getroffen. Nur 13,7 Prozent gaben an, das Thema bisher nicht als relevant betrachtet zu haben und 2,1 Prozent haben sich zu diesem Thema noch keine Meinung gebildet.



Haben Sie sich schon mit dem Thema Starkregen und Hochwasser und den Folgen, die diese Ereignisse auf Ihre Immobilie(n) haben könnten, auseinandergesetzt?

- Ja, ich habe bereits Schutzmaßnahmen getroffen.
- Nein, ich habe aber Interesse daran, mich zu informieren.
- Ich habe Bewusstsein für die Risiken, aber noch keine Maßnahmen ergriffen.
- Ich habe das Thema bisher nicht als relevant betrachtet.
- Weiß Ich nicht.



Haus & Grund Umfrage | Stichprobengröße: 95 | Befragungszeitraum 08.04.2024 bis 24.04.2024

Mit unserem WohnKlima-Panel wollen wir analysieren, mit welchen Hürden Eigentümer bei der energetischen Sanierung konfrontiert sind, um zu helfen, die Wohnungspolitik zu verbessern. Wenn auch Sie sich an Umfragen beteiligen möchten, registrieren Sie sich unter hausund.co/panel und werden Sie Teil des Projekts.

ARCHITEKTEN

Aufstockungen
und Anbauten
für Wohnhäuser
040. 99 99 45 73
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektin
ich mach was draus.

HAUSMEISTER

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

MALER



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

WOHNUNGSRÄUMUNG



**HAMBURGER
VERWERTUNGS
AGENTUR**

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

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

ENERGIEAUSWEISE



Energie und Thermografie
Centrum Hamburg GmbH

Meiendorfer Weg 23, 22145 Hamburg
Tel. 040/67 99 99 37 · Fax 040/67 99 98 92
info@etc-hamburg.de · www.etc-hamburg.de

HEIZÖL



BERND IDÉN
Heizöl

☎ 60 70 136

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb



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

Eine Rubrik zu Ihrer Fachrichtung fehlt?

Wir eröffnen diese für Sie –
bitte sprechen Sie uns gern an!
elbbüro · Stefanie Hoffmann · Tel. (040) 33 48 57 11 oder
s_hoffmann@elbbuero.com

Geldanlage

So einfach ist der Einstieg

Mit einem Wertpapier-Sparplan schrittweise in den Vermögensaufbau

Wer ausschließlich auf kurzfristige Geldanlagen setzt, wird selten Zinsen oberhalb der Inflationsrate erzielen. Deshalb kann es sinnvoll sein, durch regelmäßiges Sparen auch kleinerer Beträge langfristig eine größere Rücklage aufzubauen, z. B. für die Altersvorsorge. Hier ermöglichen Wertpapier-Sparpläne den einfachen Einstieg in den Vermögensaufbau.

„Neben Risiken bietet der Kapitalmarkt auch attraktive Renditechancen. Egal, ob Erstanlage oder schon mit Erfahrungen – bei der Haspa gibt es kompetente Beratung für alle Anlageoptionen sowie eine große Auswahl von Sparplänen“, sagt Christian Kuschma, Filialdirektor der neu eröffneten Haspa-Filiale am Gänsemarkt, Valentinskamp 95. Dafür sind weder ein großes Budget noch tiefes Finanzwissen nötig. Studien zeigen, dass Menschen nicht in erster Linie durch ein hohes Einkommen vermögend werden, sondern durch langfristig angesparte Rücklagen. So können zum Beispiel Studierende mit einem geringen Sparbetrag anfangen und diesen mit dem Berufseinstieg und bei Gehaltssteigerungen erhöhen.

Es gibt drei Anlage-Möglichkeiten: Beim Aktien-Sparplan werden Anteile an ausgewählten Unternehmen erworben. Wenn sich diese gut entwickeln, steigt der Wert der Aktien. Zusätzlich kann von Dividenden profitiert werden, wenn das Unternehmen Gewinne ausschüttet. Bei dieser Anlage in Einzelwerte kann aber im ungünstigsten Fall

auch alles verloren werden, zum Beispiel bei einer Unternehmensinsolvenz.

Wer sein Risiko verringern und in viele Firmen gleichzeitig investieren möchte, kann auf einen ETF-Sparplan setzen. Die Abkürzung steht für Exchange Traded Funds. Dabei handelt es sich um börsengehandelte Investmentfonds, die einen Index – wie DAX, Dow Jones oder MSCI World – abbilden. Auf diese Weise ist die Anlage breiter aufgestellt und weniger vom Erfolg einzelner Unternehmen abhängig. Aber auch hier gibt es – analog zu den Aktien – entsprechende Risiken.

Dies gilt auch für die dritte Möglichkeit, den Fonds-Sparplan. Hier wird das Geld ebenfalls auf verschiedene Wertpapiere verteilt, aber der Fonds wird aktiv verwaltet. Dabei wählt das Management Vermögenswerte aus, die es als besonders vorteilhaft einschätzt. Die Fonds können auch nach Themen ausgewählt werden, zum Beispiel mit Schwerpunkt Technologie oder Nachhaltigkeit.

„Bei der Haspa kann aus mehr als 3.500 Fonds und 1.200 ETFs verschiedener Emittenten sowie 1.100 Aktien gewählt werden“, sagt Kuschma. Bei allen drei Sparplan-Formen kann die regelmäßige Sparrate jederzeit angepasst oder auch mal ausgesetzt werden.

Diese Anlageform sollte nicht gewählt werden, wenn kurzfristig Geld benötigt wird. Denn Kursschwankungen an den Kapitalmärkten können sich positiv oder negativ auf die Anlage auswirken und die Wertentwicklungen beeinflussen. Deshalb sollte für den Ausstieg ein günstiger Zeitpunkt abgewartet werden können.

Weitere Infos online: haspa.de/wertpapiersparplan

Übrigens: In der neuen Haspa-Filiale im Deutschlandhaus am Gänsemarkt werden die bisherigen Filialen am Großen Burstah/Ecke Adolphsplatz, Eiffestraße und Dammtorstraße unter einem Dach vereinigt. Hier gibt es – neben Service und Beratung – auch einen „Gold-Shop“, in dem verschiedene Edelmetall-Münzen und -Barren gekauft werden können. Wer einen Urlaub außerhalb des Euro-Raumes plant, bekommt hier außerdem alle gängigen Fremdwährungen zum aktuellen Kurs.



Foto: Torsten Borchers unterstützt durch KI

Regelmäßiges Sparen in Wertpapieren – über einzelne Aktien oder breiter gestreut in Fonds oder ETFs – kann ein einfacher Einstieg in den Vermögensaufbau sein.

Versicherungsschutz

Moderne Wohn- und Lebenswelten

Neue Möglichkeiten und Risiken müssen abgesichert werden

Unser Lebensstil ist im ständigen Wandel: Das Homeoffice ist eingerichtet, das E-Bike wird immer beliebter, Online-Shopping ist Standard. Solarenergie und Smart-Home-Technologien optimieren unseren Energieverbrauch. Diese Realität erfordert einen zeitgemäßen Versicherungsschutz, der Schritt hält mit den neuen Möglichkeiten und Risiken.

Steckersolaranlagen: Nachhaltige Energiegewinnung leicht gemacht

Steckersolaranlagen sind eine einfache Möglichkeit, um Energiekosten zu sparen und einen Beitrag zum Umweltschutz zu leisten. Sie können leicht an verschiedenen Orten installiert werden, von Balkonen und Terrassen bis hin zu Gärten und Flachdächern. Die jüngsten Entscheidungen der Bundesregierung zur Vereinfachung von Balkonkraftwerken machen sie noch attraktiver. Moderne Versicherungsprodukte sollten diese Technologie als Teil des Hausratsschutzes abdecken.

Energieeffizienz: Investitionen in eine nachhaltige Zukunft

Elektrogeräte wie Fernseher, Waschmaschinen und Küchengeräte machen einen beträchtlichen Teil des Energieverbrauchs aus. Neue Geräte sind zwar energieeffizienter, aber auch teurer. Bei Schäden, die den Austausch erfordern, decken klimabewusste Versicherungstarife die Mehrkosten für energieeffiziente Geräte.

E-Mobilität: Die Zukunft auf zwei Rädern

E-Bikes sind nicht mehr nur für Freizeitaktivitäten gedacht, sondern werden immer häufiger als alternatives Transportmittel genutzt. Konventionelle Versicherungstarife berücksichtigen oft nicht die Bedürfnisse von Fahrrad- und E-Bike-Nutzern. Daher lohnt es sich, moderne Tarife mit einem Fokus auf Nachhaltigkeit zu prüfen.

Home Office: Flexibilität und neue Risiken

Das Arbeiten von zu Hause spart Kosten und schafft Flexibilität. Gefahren wie der Verlust von sensiblen Daten



Foto: iStock

werden dabei oft unterschätzt. Moderne Hausratversicherungen bieten einen umfassenden Schutz, der auch berufliche Daten einschließt.

Online-Shopping: bequem und riskant

Online-Shopping bietet Bequemlichkeit, aber auch Risiken wie den Verlust von bezahlter Ware. Starke Hausratversicherungen berücksichtigen solche Szenarien und decken auch Gefahren wie Phishing und Bitcoin-Entwendung ab.

Nachhaltige Versicherungslösungen: Schutz für moderne Lebensstile

Die neue Hausratversicherung der GEV Grundeigentümer-Versicherung bietet zeitgemäßen Schutz für moderne Lebenswelten. Mit verschiedenen Leistungspaketen und optionalen Modulen werden aktuelle Bedürfnisse abgedeckt, von Fahrraddiebstahl bis hin zur Absicherung von Steckersolaranlagen. Im Zusatzmodell Pro Klima werden durch die Zusammenarbeit mit dem Kooperationspartner bessergrün zudem nachhaltige Kapitalanlagen garantiert und ökologische Projekte gefördert.

Lassen Sie sich beraten

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

Ulf Schelenz

Die Modernisierung muss nun einmal bezahlt werden

Klimaschutz geht alle an. Keiner kann und sollte sich wegducken. Gleichwohl muss die Frage nach den Kosten gestellt werden. Jüngst wurden die Investitionskosten für Hamburg im Gebäudesektor auf 39,4 Milliarden Euro beziffert, und zwar im Zeitraum von 2021 bis zur Klimaneutralität im Jahr 2045. Innerhalb der letzten zwei Jahre sind die Kosten um 6,7 Milliarden Euro gestiegen. Ein schwindelerregend hoher Betrag, der auf die Gebäudeeigentümer zukommen wird. Unweigerlich stellt sich die Frage, wie das bezahlt werden soll. Vermietende Gebäudeeigentümer werden die Kosten aus den Mieten bestreiten wollen. Koalitionsvereinbarungen der Berliner Ampel zur Verschärfung des Mietrechtes, insbesondere zur Absenkung der Kappungsgrenze, haben da keinen Platz. Dem

Es geht nun einmal nicht, den Vermieter zu Investitionen zu zwingen und ihm zugleich die Einnahmen zu begrenzen

soll. Dagegen will Haus & Grund klagen. Grund ist, dass schon die erste Mietpreisbremse nur durch das Gericht akzeptiert worden ist, weil sie auf fünf Jahre befristet war. Es bleibt also spannend, wie es mit der Mietpreisbremse weitergeht. Dieser Umstand lässt unsere Nachbarn in Schleswig-Holstein kalt. Die Schleswig-Holsteiner gelten bekanntlich als die glücklichsten Menschen Deutschlands. Vielleicht auch, weil in Schleswig-Holstein im Jahr 2019 die Mietpreisbremse abgeschafft worden ist. Auch die Kosten für den Klimaschutz haben die Stimmung der Nachbarn offensichtlich nicht getrübt. Nehmen wir uns daran ein Beispiel.

Ulf Schelenz
Geschäftsführer



Einen oder Anderen huschte ein Lächeln über das Gesicht, als er vor Kurzem vernahm, dass die Ampel-Regierung den Koalitionsvertrag im Hinblick auf das Mietrecht nicht vollständig umsetzen wird. Die Koalition hat sich „lediglich“ auf die Verlängerung der Mietpreisbremse geeinigt, die den Anstieg der Mieten in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt verhindern

IMPRESSUM

Juni 2024

Redaktionsleitung

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


Verlag und Gesamtherstellung

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

Druck

Strube Druck & Medien GmbH
Stimmerswiesen 3, 34587 Felsberg

Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg
Tel. 040/33 48 57 11, Fax 040/33 48 57 14
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 48,
gültig ab 01.01.2024
(Druckauflage 32.156 im 1. Quartal 2024) 

Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

Titelbild

Kirchturm der Hauptkirche St. Michaelis, Heinrich-Hertz-Turm und Strafjustizgebäude/ Michael Zapf

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

Neue Indexzahlen

Verbraucherindex (2020 = 100)
Februar: 118,1; März: 118,6; April: 119,2

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- Hausmeisterei Bergmann
- KG HANSEATA Gesellschaft für Uebersee-handel mbH & Co.

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

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

Instagram: @grundeigentuemerverband_hh

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

SCHWERIN
Metropolregion HH
Thomas Franck
Immobilien mit Aussicht:
• Verkauf • Vermietung
• Kapitalanlagen
www.thomas-franck-immobilien.de

CARL C. FRANZEN
HAUSMAKLER SEIT 1927
VERWALTUNG Vermietung
VERMIETUNG Tel. 040 320 22 66
VERKAUF www.ccfrazen.de
IVD · VHH · Fiabci

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

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

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

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

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

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

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

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
Tiberg 32 b
22459 Hamburg (Niendorf)
Tel (040) 589 700-0
www.richardemaier.de

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



„Wir haben die Expertise für Zinshäuser in Hamburg!“

Markus Witt, Karsten Weißer,
Georg Venghaus, Felix Kuhn,
Jesko C. Urbath

040 350 80 2-460
zinshaus@grossmann-berger.de

**Menschen Immobilien
erleben lassen.**

Nutzen Sie gern das Kontaktformular auf unserer Website:

Grossmann & Berger | Zinshaus | Bleichenbrücke 9
20354 Hamburg | 040 3508020 | grossmann-berger.de

