

# HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

9|2021



SCHWERPUNKT

## Bundestagswahl

Welche Lösungen halten die Parteien für Immobilienbesitzer in Hamburg bereit?

### | Eigenbedarf

Der BGH hat die Anforderungen an die Begründung einer Eigenbedarfskündigung noch einmal klargestellt.

### | Wertsteigerung

Die KfW-Bankengruppe startet einen neuen und kostenfreien Service rund um die Immobilie.

ALTER VERWALTER



## IHRE IMMOBILIEN-VERWALTUNGSEXPERTEN

PrivatBau Techniker und sorgfältig ausgewählte Vertragspartner übernehmen die komplette technische Betreuung Ihrer Immobilie. Sprechen Sie uns an.

Wir machen das – seit 65 Jahren ✓

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



# Michel-Veranstaltung einmal ganz anders

**D**as haben wir auch noch nicht erlebt. Eine Michel-Veranstaltung, die wir erst in dem Heft ankündigen können, von dem wir nicht wissen können, ob, sondern hoffen müssen, dass es Sie als Leser überhaupt noch rechtzeitig erreicht. Eine Michel-Veranstal-

---

In diesem Jahr findet sie irgendwie wieder statt: Unsere Veranstaltung in der Hauptkirche St. Michaelis.

---

tion, von der ich in diesem Moment, wo ich diese Zeilen schreibe, noch nicht weiß, ob wir 100 Gäste oder vielleicht 400 Gäste in der Kirche begrüßen dürfen. Eine Michel-Veranstaltung, von der man auch nicht weiß, ob man sie nicht am Ende kurzfristig doch wieder absagen und als reine Online-Veranstaltung abhalten muss. Auch in diesem Jahr ist coronabedingt fast nichts so, wie man es aus der Vergangenheit gewohnt ist. Wir müssen improvisieren. Das sind wir mittlerweile ja auch schon gewohnt. Diejenigen, die uns ihre Mailadresse gegeben haben, sind in

diesem Moment schon schlauer, denn sie haben wir schon vor einigen Tagen per Mail darüber informiert, was geht und wie wir unsere diesjährige Michel-Veranstaltung denn nun wirklich ausrichten können (dürfen, sollen).

Vielleicht ist das ja eine Gelegenheit für Sie, uns doch auch Ihre Mailadresse zu geben, wenn Sie es noch nicht getan haben. Es erleichtert die Kommunikation mit Ihnen ganz gewaltig. Und wenn Sie sich für die Inhalte einzelner Mails nicht interessieren, dann löschen Sie sie einfach. Aber Sie sind zumindest immer gut informiert.

Ihr  
Rechtsanwalt Torsten Flomm  
Vorsitzender des  
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



## Vielfalt statt Einfalt

**Unser Leistungsspektrum  
bietet Ihnen alles, was  
Sie als Hausbesitzer oder  
-verkäufer brauchen.**

Und weil es heißt, wer  
alles kann, kann nichts  
richtig gut, bekommen Sie  
von uns immer genau  
die Spezialisten, die Sie für  
Ihre individuellen Bedürf-  
nisse benötigen.

Damit Sie immer bestens  
beraten sind.

**GLADIGAU**  
IMMOBILIEN

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

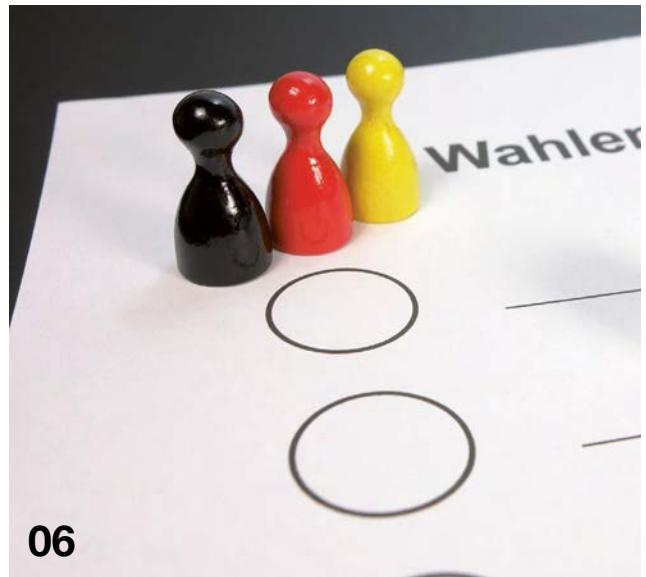
[www.gladigau-immobilien.de](http://www.gladigau-immobilien.de) IVD

# 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 – Bundestagswahl

Bei der Bundestagswahl am 26. September wird die Immobilie wieder einmal im Fokus stehen. Welche Positionen beziehen die Parteien mit Blick auf Hamburg? Der Grundeigentümer-Verband hat nachgefragt.



12

## VERBAND & VEREINE – Andacht im Michel

Hamburg als Modellstadt? Dieser Frage geht der Experte für Stadtentwicklung und Vorstandsvorsitzender der ZEIT-Stiftung Professor Dr. Michael Göring am 6. September 2021 im Michel auf den Grund.



30

## HAUS & LEBEN – Grüne Wärme

Heizen mit erneuerbaren Energien ist klimaschonend und wird staatlich gefördert. Welche Heizung darf es sein?

## WIRTSCHAFT & POLITIK

---

- 06 Wahl und Wohnungspolitik
- 13 Paul Ziemiak im Interview
- 16 Die Wahlprogramme im Vergleich

## RECHT & STEUERN

---

- 18 Leserfragen
- 19 Gewerbemiete im Lockdown
- 25 Neues aus Karlsruhe
- 26 Mietkautionen
- 28 Eigenmächtige Instandhaltung
- 29 Wasseranschluss in der WEG

## VERBAND & VEREINE

---

- 12 Michel-Veranstaltung
- 20 Wohnungseigentum aktuell
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Öffnungszeiten
- 23 Online-Seminare
- 24 Reisen

## HAUS & LEBEN

---

- 31 Welche Heizung darf es sein?
- 33 Solarthermie
- 34 Blockheizkraftwerk
- 37 KfW-Service für Immobilien
- 38 Wallbox-Förderung aufgestockt
- 39 Mehr Wohnfläche pro Kopf

## FINANZEN & VORSORGE

---

- 41 Absicherung vor Naturgefahren

## THEMEN & MEINUNGEN

---

- 42 Elementarschutz als Pflicht?



**GUSTAFSEN & CO**

IMMOBILIEN SEIT 1931

# Sondergesuch!

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

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

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

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

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

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



**Besuchen Sie uns auf unserer Website!**

**Telefon 040-41 40 95-0 · zentrale@gustafsen.de**

**Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe**

**HOCHALLEE 2 | 20149 HAMBURG**

**FAX: 41 40 95 49 | WWW.GUSTAFSEN.DE**



Was Immobilienbesitzer in Hamburg bewegt

## Wahl und Wohnungspolitik

Mit der Bundestagswahl werden die Weichen für künftige Entscheidungen rund um die Immobilie gestellt. Die Positionen der Parteien mit Blick auf Hamburg.



Dr. Christoph Ploß, Landesvorsitzender CDU Hamburg



Michael Kruse, Landesvorsitzender und Spitzenkandidat FDP Hamburg



Aydan Özoguz, Spitzenkandidatin SPD Hamburg



Katharina Beck, Spitzenkandidatin Die Grünen Hamburg



Zaklin Nastic, Abgeordnete die LINKE



Dr. Bernd Baumann, AfD Hamburg

Die Bundestagswahl am 26. September beendet die Ära Merkel und öffnet die Türen für Veränderungen. Ob die Fortführung der Mietpreisbremse, der Klimaschutz im Gebäudesektor oder der Wohnungsmangel – die Immobilie wird dabei wieder einmal im Fokus stehen. Der Grundeigentümer-Verband Hamburg hat die Hamburger Spitzenkandidaten zu wichtigen Themen, die Immobilienbesitzer in der Hansestadt umtreiben, befragt.

### WOHNUNGSBAU

In Metropolen wie Hamburg ist Wohnraum weiterhin Mangelware. Wie lässt sich der Neubau und der Ausbau im Bestand voranbringen?

CDU: Gerade für Menschen mit geringerem und mittlerem Einkommen werden viel mehr Mietwohnungen dringend gebraucht. Wir fordern, bürokratische Auflagen zu reduzieren und Prozesse zu beschleunigen, um die private

Wohnungswirtschaft und die Genossenschaften nicht mit weiteren Kosten zu belasten.

FDP: Wir wollen private Investoren motivieren, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und dafür höhere Abschreibungssätze für Investitionen sowie einen Grunderwerbsteuerfreibetrag einführen. Für den Ausbau im Bestand brauchen wir mehr Flexibilität und mehr Tempo bei den Baugenehmigungen sowie eine Digitalisierung der Antragsverfahren.

SPD: Auf Bundesebene benötigen wir jährlich 400.000 neue Wohnungen, davon 100.000 Sozialwohnungen. Um das zu schaffen, muss der Bund den Ländern weiterhin eine Milliarde Euro pro Jahr für den sozialen Wohnungsbau bereitstellen. Zudem bedarf es einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit, die sozial verantwortliche Wohnungsunternehmen stärkt. Die Bodenpolitik muss sich am Gemeinwohl orientieren und die Spekulation mit Grund und Boden eindämmen. Das durch die SPD voran-

gebrachte neue Baulandmobilisierungsgesetz ist hier ein weiterer wichtiger Baustein.

**Die Grünen:** In Metropolen wie Hamburg sollte besonders entlang der Magistralen eine höhere Bebauung ermöglicht werden. In den letzten Jahren haben Änderungen in der Hamburgischen Bauordnung Aufstockungen erleichtert. Mitunter ist das durch Holzbau oder den Verzicht auf Fahrstühle bei über vier Geschossen machbar. Diese Möglichkeiten sollten auch bundesweit noch stärker genutzt werden.

**Die Linke:** Sozialwohnungen müssen gebaut und angekauft werden – mindestens 250.000 Einheiten im Jahr, vor allem durch gemeinnützigen kommunalen Wohnungsbau. Dafür braucht es öffentliche Investitionen. Die Wohnungen müssen Sozialwohnungen bleiben: Öffentlich geförderter Wohnungsbau darf nicht mehr aus der Sozialbindung entlassen werden.

**AfD:** Die Wohneigentumsquote sollte erhöht, die Wohnkosten durch Entrümpelung der kostentreibenden Bauvorschriften reduziert, die Grunderwerbsteuer drastisch gesenkt und die Grundsteuer abgeschafft werden.

**Der Bezirk Hamburg-Nord weist in neuen Bebauungsplänen keine Ein- und Zweifamilienhäuser mehr aus. Sollte man den Bau von Einfamilienhäusern grundsätzlich einschränken?**

**CDU:** Dem rot-grünen Kampf gegen das Einfamilienhaus stellt sich die CDU entschieden entgegen. Diese familienfeindliche Politik führt dazu, dass gerade junge Familien Hamburg verlassen und ins Umland ziehen.

**FDP:** Ein Verbot von Einfamilienhäusern in neuen Bebauungsplänen lehnen wir ab.

**SPD:** Natürlich ist besonders in Ballungsräumen und Innenstädten eine effiziente Nutzung von Flächen wichtig. Die Erstellung von B-Plänen und die Genehmigung von Bauanträgen liegen in der Hoheit der Kommunen. Wo planungs- und baurechtlich Einfamilienhäuser zu genehmigen sind, sollte das so bleiben, auch um die Vielfalt der Wohnformen zu erhalten.

**Die Grünen:** Den Bau von Einfamilienhäusern generell einzuschränken, wird den örtlichen Gegebenheiten nicht gerecht. Es macht aber wenig Sinn, dort, wo der Raum äußerst knapp ist, neue Einfamilienhausgebiete auszuweisen.

**Die Linke:** Aus Platz-, Klimaschutz- und sozialen Gründen müssen wir gerade in den Städten den Flächenverbrauch reduzieren. Wir können mit Einfamilienhäusern



**WITTLINGER & CO**  
Gewerbe- und Investmentimmobilien

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

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

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!  
040 254010-27

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



**IMMOBILIEN SERVICE  
ZIMMERMANN**  
WILHELM ZIMMERMANN

**Ist der richtige Zeitpunkt  
mein Zinshaus zu verkaufen?**



- Privat oder mit Makler?
- Wie erreiche ich die Zielgruppe?
- Was ist rechtlich zu beachten? Wofür hafte ich?
- Welche Vorteile bringt ein Makler?

Informieren Sie sich bei uns über Ihre Möglichkeiten.




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

also nicht so weitermachen wie bisher. Eine Ausnahme sollte dort bestehen, wo der mangelnde Platz ausschließlich eine Nachverdichtung mit Einfamilienhäusern zulässt.

**AfD:** Ein- und Zweifamilienhäuser in neuen Bebauungsplänen nicht mehr stattfinden zu lassen, kritisieren wir als Übergreif in die Selbstbestimmung und Eigentumsfreiheit.

### KOOPERATION

Sollte das Hamburger Bündnis für das Wohnen bundesweit als Vorbild dienen?

**CDU:** Es ist sehr sinnvoll, dass sich Politik und Immobilienwirtschaft in solchen Bündnissen über Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau austauschen. Zur Wahrheit gehört aber auch, dass die Einheitsgemeinde Hamburg andere Durchgriffsmöglichkeiten hat als andere Städte. Notwendiger Wohnungsbau wird zudem nur gemeinsam mit den Bezirken und der Bevölkerung vor Ort funktionieren.

**FDP:** Das Hamburger Bündnis für das Wohnen hat Vorbildcharakter für den Baubereich. In seiner dritten Auflage ist es allerdings nicht mehr von Augenhöhe geprägt, die Anforderungen an die Wohnungswirtschaft steigen kontinuierlich. Vor allem erschwert der Senat durch die

Vergabe vieler Flächen in Erbpacht die Bebauung, dabei sollte das Bündnis den Neubau erleichtern.

**SPD:** Das Hamburger Bündnis ist eine echte Erfolgsgeschichte, was die Kooperation auf Landesebene mit der Wohnungswirtschaft unter partnerschaftlicher Beteiligung der Mietervereine angeht. Uns schwebt ein neues Bündnis für bezahlbares Wohnen auf Bundesebene vor, an dem sich alle beteiligen können, die sich im Wohnungsbau engagieren.

**Die Grünen:** Das Bündnis für das Wohnen wird vielfach als vorbildlich bezeichnet. Dennoch ist es nicht eins zu eins auf jede Stadt und jeden Landkreis übertragbar, weil die Voraussetzungen unterschiedlich sind. Das Bündnis bietet allerdings eine Orientierung für ein kooperatives Modell in angespannten Wohnungsmarktsituationen, zudem möglicherweise dafür, klima- und generationengerecht umzugestalten.

**Die Linke:** In den zehn Jahren des Bündnis für das Wohnen wurden vor allem teure Neubauwohnungen geschaffen, ihr Anteil liegt bei mehr als zwei Dritteln, damit ist das Bündnis am wesentlichen Ziel gescheitert. Anstatt mehr Sozialwohnungen für den ersten Förderweg (6,80 Euro/qm nettokalt) zu schaffen, den 40 Prozent der Hamburger Haushalte beanspruchen könnten, setzt der Senat auch noch verstärkt auf den zweiten Förderweg (8,90 Euro/qm nettokalt).

**AfD:** Die rot-grüne Wohnungsbaupolitik des Hamburger Senats ist kontraproduktiv. Seit einem Jahrzehnt versucht der Senat erfolglos mit dem Bündnis für das Wohnen und immer gleichen Mitteln, die Wohnungsknappheit zu beheben. Das kann nicht als Vorbild dienen.

### MIETEN

In Hamburg wurde die bundesweit gültige Mietpreisbremse bis 2025 verlängert, den Mietendeckel in Berlin hat das Bundesverfassungsgericht inzwischen gekippt. Wie sinnvoll sind solche Instrumente?

**CDU:** Gegen steigende Mietpreise hilft nur der Bau von neuen Wohnungen. Der rot-grüne Senat muss die private Wohnungswirtschaft und die Genossenschaften von bürokratischen Fesseln befreien, statt immer neue Auflagen zu ersinnen. Dem Ziel von fairen Mieten kommt man mit verfassungswidriger und die Gesellschaft spaltender Politik wie dem Mietendeckel in Berlin nicht näher.

**FDP:** Wir lehnen die Mietpreisbremse und einen Mietendeckel ab, sie verfehlen das Ziel. Kleinere Hauseigentümer und Genossenschaften werden so faktisch enteignet und das Vertrauen in Planungssicherheit und Rechtsstaat un-



**Tradition  
Vertrauen  
Seriosität**

Vermittlung von Anlageimmobilien ist Vertrauenssache. Haueisen blickt auf 100 Jahre Zusammenarbeit mit Hamburger Immobilieneigentümern zurück. Unser Team von Fachleuten bewertet und beobachtet alle Marktentwicklungen – damit die Hamburger uns auch in Zukunft ihre Anlageimmobilien anvertrauen.

**Haueisen**  
Immobilien seit 1914

Tel. 040 32 91 91 | [www.haueisen.de](http://www.haueisen.de)



tergraben. Preise senkt man nur durch ein größeres Angebot, also muss das Bauen schneller und günstiger werden.

**SPD:** Wir müssen Maßnahmen ergreifen, um Mietwucher zu unterbinden. Wir wollen die Mietpreislöscher entfristen und weiter verbessern, um Schlupflöcher zu schließen. In angespannten Wohnlagen möchten wir zudem ein befristetes Mietmoratorium ermöglichen: Mieten könnten dann für bestimmte Zeit nur im Rahmen der Inflationsrate erhöht werden. Dass eine Deckelung nicht einfach ist, hat sich in Berlin gezeigt. Das Instrument des qualifizierten Mietspiegels wollen wir stärken und weiterentwickeln.

**Die Grünen:** Auch die Nachbesserungen der Mietpreislöscher haben die Mietpreisentwicklung nicht wirklich gedämpft, zumal sie nur für Wohnungen gilt, die vor 2014 gebaut wurden. Für eine nachhaltige Dämpfung bedarf es einer umfassenderen Strategie – von Änderungen beim Mietspiegel über engere Grenzen bei der Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Neuvermietung bis hin zum verstärkten Bau dauerhaft günstiger Mietwohnungen. Den Mietendeckel sehen wir kritisch.

**Die Linke:** Wir stellen uns hinter den Mietendeckel. Die Mietsteigerungen der vergangenen Jahre müssen zu-

rückgenommen und die Modernisierungumlage muss abgeschafft werden. Konzerne, die nicht sanieren oder die Mieten hochtreiben, müssen enteignet werden und es darf keine Spekulation mehr mit Wohnraum an der Börse geben. Das Urteil des Bundesverfassungsgerichts zum Mietendeckel verstehen wir als Handlungsauftrag für den Bundesgesetzgeber.

**AFD:** Durch Mietendeckel oder Mietpreislöscher entsteht keine einzige Wohnung. Auch der bisherige soziale Wohnungsbau führt zu Problemen wie die hohen Fehlbelegungsquoten zeigen. Wir schlagen vor, kurzfristig einkommensschwache Mieter mit Wohngeld zu unterstützen. Mittel- und langfristige setzen wir uns für eine Senkung bzw. Abschaffung der Grunderwerb- und der Grundsteuer ein.

#### KLIMA

Bis 2030 will Hamburg die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Vergleich zu 1990 mehr als halbieren. Müssen die gesetzlichen Vorgaben für den Gebäudebereich künftig weiter verschärft werden?

**CDU:** Auch der Gebäudesektor muss zum Klimaschutz

## KLEIN DENKEN. GROSS ABSAHNEN.

Die Aufteilung Ihres Zinshauses in Eigentumswohnungen kann im Vergleich zur Komplettveräußerung deutlich mehr Gewinn bringen. Und das Beste daran: Sie müssen es noch nicht einmal selbst machen. Die ZK Grundinvest GmbH ist Ihr erfahrener Partner von der ersten Analyse bis zum Verkauf der letzten Wohnung.

JETZT  
ONLINE: UNSER  
MARKTBERICHT  
FÜR EIGENTUMS-  
WOHNUNGEN  
2021

beitragen. Diese gesamtgesellschaftliche Aufgabe sollte wirtschaftlich und technologieoffen möglich sein und die Mieter nicht noch stärker belasten. Der Staat sollte daher Anreize durch Förderung schaffen und insbesondere den Bestand stärker in den Fokus nehmen.

**FDP:** Wir setzen auf innovative Lösungen – auch zur Energieeinsparung im Gebäudesektor. Dafür müssen Beratungsangebote für Bauherren verbessert und ökonomisch vorteilhafte Investitionen in Erneuerbare Energien erleichtert werden.

**SPD:** Der Gebäudesektor braucht einen verbindlichen CO<sub>2</sub>-Reduktionspfad, um die Klimaschutzziele zu erreichen. Mit dem CO<sub>2</sub>-Preis wollen wir auch Investitionen lenken und Modernisierungsmaßnahmen für Vermieterinnen und Vermieter attraktiver machen. Bis 2030 soll die Versorgung von fünf Millionen Häusern über innovative Heiz- und Energiesysteme erfolgen. Zugleich werden wir Investitionen in Wärmenetze und Quartierskonzepte staatlich fördern.

**Die Grünen:** Je weniger Energie benötigt wird, desto schneller schaffen wir 100 Prozent erneuerbare Energien. Deshalb ist vor allem die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden wichtig. Zudem kann erneuerbare Wärme in sanierten Gebäuden durch geringere Heizkreistemperaturen kostengünstiger verwendet werden.

**Die Linke:** Der Gebäudesektor muss dringend ökologisch umgebaut werden, um den Klimawandel zu begrenzen und lebenswerte Städte zu schaffen. Nach einer energetischen Modernisierung darf die Mieterhöhung aber nicht die eingesparten Heizkosten übersteigen.

**AfD:** Um den Mangel an Wohnraum zu beseitigen, müssen unter anderem die Baukosten gesenkt werden. Wir fordern deshalb, die Reduktion der überzogenen Stan-

dards und Vorgaben, die Streichung der Energieeinsparverordnung sowie den Brand-, Wärme- und Schallschutz auf ein notwendiges Mindestmaß zurückzuführen.

**Wie würden Sie die Energiewende im Gebäudebereich und dabei speziell auch Photovoltaik-Anlagen fördern?**

**CDU:** Der Ausbau regenerativer Energien, insbesondere in Privathaushalten, sollte zukünftig verstärkt gefördert werden. Dies gilt für Photovoltaik, Geothermie und Wind. Einen Zwang zur Installation lehnen wir aber entschieden ab! Die Stadt sollte als Vorbild vorangehen und zunächst auf allen eigenen geeigneten Dächern Photovoltaik-Anlagen installieren.

**FDP:** Das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) muss drastisch reformiert werden. Die gerade neu aufgebaute Bürokratie für Altanlagen muss abgebaut werden, damit es sich weiter lohnt, sie am Netz zu lassen. Außerdem möchten wir Mieterstrommodelle forcieren. Öffentliche Gebäude müssen zum Vorbild beim Photovoltaikausbau werden.

**SPD:** Die Photovoltaik nimmt eine besondere Stellung bei der Energiewende ein. Wir wollen, dass alle geeigneten Dächer eine Solaranlage bekommen – zuerst öffentliche Gebäude und gewerbliche Neubauten. Zudem möchten wir innovative Formen wie integrierte Photovoltaik in der Gebäudehülle und auf landwirtschaftlichen Flächen gezielt fördern und neue strategische Energiepartnerschaften aufbauen.

**Die Grünen:** Wir wollen mit dem sogenannten Drittelmodell die Kosten für klimafreundliche Modernisierungen fair zwischen Vermietern, Staat und Mietern verteilen. Neben der Fernwärme sollen Wärmepumpen zur zentralen Säule grüner Wärmeversorgung werden. Dach-Photovoltaik wollen wir für Gebäudeeigentümer profitabel, aber

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

**Immobilien**

seit 1935

Diplom-Kaufmann

**Dr. Matthias Jungclas**

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

**Verkauf – Verwaltung – Vermietung – Gutachten**



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



auch zur Pflicht machen. Steuerliche Vereinfachungen und verlässliche Einspeisevergütung sind hierfür der Schlüssel.

**Die Linke:** Wir möchten ein Bundesprogramm von fünf Milliarden Euro pro Jahr. Mieterinnen und Mieter sollen einen Rechtsanspruch erhalten, dass die Vermieter diese Förderung in Anspruch nehmen. Außerdem wollen wir Hindernisse für ökologische Baumaterialien im Baurecht beseitigen, Innovationen fördern, zudem günstige Kredite für ökologische Bauweisen und dafür Mindeststandards festschreiben.

**AfD:** Unser Land kann es sich nicht leisten, in eine Energiewirtschaft zu investieren, die ohne erhebliche Subventionen nicht überlebensfähig ist. Wir brauchen eine effiziente Kombination der herkömmlichen Kohlekraftwerke, Kernenergie und weiterentwickelter volatiler Energie.

#### BARRIEREFREIHEIT

Bundesweit fehlen altersgerechte Wohnungen. Im Ländervergleich tun sich dabei in Hamburg und in Berlin besonders große Lücken auf. Wie lässt sich gegensteuern?

**CDU:** Wichtig ist, verstärkt auch Flächen für altersgerechte Wohnungen und Pflegeeinrichtungen auszuweisen. Zudem müssen mehr Wohnungen barrierefrei und altersgerecht gebaut beziehungsweise umgebaut werden. Dazu gilt es, die Förderung über die Hamburgische Investitions- und Förderbank zu verstärken.

**FDP:** Die Förderangebote für altersgerechte Sanierung und Barriereabbau müssen zugänglicher und übersichtlicher gestaltet und bei der Bebauungsplanung im Bezirk auf Barrierefreiheit geachtet werden.

**SPD:** Wir müssen das KfW-Programm zum barrierefreien Umbau fortsetzen und die barrierefreie Erschließung und Ausstattung von Gebäuden und Wohnungen gewährleisten. Pflegebedürftige sollen so lange wie möglich zuhause leben können. Dazu müssen die Rahmenbedingungen der Hilfe zum Wohnen überprüft und ein Bundesprogramm Barrierefreiheit ins Leben gerufen werden.

**Die Grünen:** Beim Neubau müssen Inklusion mitgedacht und barrierearme oder barrierefreie Bauweisen grundsätzlich eingeplant werden. Auf städtischen Grundstücken müssen in Zukunft standardmäßig barrierearme aber auch einige barrierefreie Wohnungen errichtet werden. Analoges gilt für Modernisierungen im Bestand. Die bestehenden Fördermittel sollten überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

**Die Linke:** Auch im Bestand muss es ein bedarfsdeckendes Angebot an barrierefreien Wohnungen geben. Öffentliche Investitionen, Fördergelder und Vergabe müssen an Barrierefreiheit gebunden werden, der behindertengerechte Umbau von Mietwohnungen auch ohne Zustimmung erfolgen können. Die Städtebauförderung ist zudem auf die Entwicklung von inklusiven und umfassend barrierefreien Quartieren auszurichten.

**AfD:** Wohnungen müssen altersgerecht ertüchtigt und das Konzept der häuslichen Pflege gestärkt werden. Zudem müssen Stellplätze für das eigene Auto oder für Pflegedienste zur Verfügung stehen. Eine autofreie Stadtplanung ist aus unserer Sicht seniorenfeindlich.

Bettina Brüdgam

INFO@MIETSHAUSMAKLER.COM | BREMER STR. 181 | HAMBURG

**HAFERKAMP**  
— MIETSHAUSMAKLER

# IHR MAKLER FÜR DEN VERKAUF VON MIETSHÄUSERN



MIETSHAUSMAKLER.COM

T. 040 | 766 500-2



**Grundeigentümer-  
Verband  
Hamburg**



Foto: pixabay



## Andacht mit Vortrag im Michel Professor Dr. Michael Göring „Hamburg als Modellstadt“

am Montag, den 6. September 2021 um 18.00 Uhr in der Hauptkirche St. Michaelis

(Eine vorherige Anmeldung unter [www.grundeigentuemerverband.de/michel](http://www.grundeigentuemerverband.de/michel) ist zwingend erforderlich.)

### Zur Veranstaltung:

Trotz anhaltender Pandemie findet in diesem Jahr eine Andacht mit Vortrag des Grundeigentümer-Verbandes im Michel statt, bei der Prof. Dr. Michael Göring über die Entwicklung und Zukunft unserer Stadt sprechen wird.

Göring ist Vorsitzender des Vorstandes der ZEIT-Stiftung Ebelin und Gerd Bucerius in Hamburg und ein gefragter Experte auf dem Gebiet der Stadtentwicklung.

Musikalisch untermalt wird die Andacht durch das Harvestehuder Sinfonieorchester.

Der Eintritt ist frei, Einlass ist ab 17.00 Uhr.

Die Andacht kann auch online über YouTube verfolgt werden:

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

### Wichtige Hinweise:

Alle Teilnehmer im Michel müssen (bis zum 22. August 2021) vollständig geimpft, genesen oder mit einem PCR- bzw. Antigen-Schnelltest getestet sein, der nicht älter als 48 Stunden ist (kein Selbsttest). Während der Andacht ist durchgängig eine medizinische Maske zu tragen. Der Einlass erfolgt nur unter Vorlage der Anmeldebestätigung mit Sitzplatzangabe und eines Impf-, Genesungs- oder Testnachweises.

**Wir freuen uns auf eine gelungene Veranstaltung und auf Sie!**

Interview mit Paul Ziemiak, CDU

# „Wir brauchen einen Bau-Turbo in Deutschland“

Bezahlbarkeit und staatliche Förderungen sind ein großes Thema.

**A**nlässlich der Bundestagswahlen am 26. September 2021 führt Haus & Grund Interviews mit ausgewählten Spitzenpolitikern der großen Parteien. Zu guter Letzt kommt Paul Ziemiak MdB, Generalsekretär der CDU, in dieser Ausgabe zu Wort. Mit Kai H. Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland, diskutiert er über die umstrittene Berliner Wohnungspolitik, über die Bezahlbarkeit von Bauen und Wohnen in Zeiten der Energiewende sowie über staatliche Förderungen für Immobilieneigentümer.



Foto: Jörg Steck

ben wollen, weiterhin dabei unterstützen. Ein Problem sind die hohen Kaufnebenkosten. Allein schon die Grunderwerbsteuer treibt diese enorm in die Höhe. Unser Vorschlag ist: Wer erstmals Wohnraum zur Selbstnutzung kauft, soll einen Freibetrag erhalten – 250.000 Euro pro Erwachsenen plus 100.000 Euro pro Kind. Ein

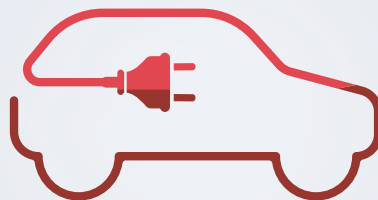
weiterer wichtiger Punkt: Die staatlichen Vorgaben dürfen nicht weiter in dem Maße verschärft werden, dass Bauen nicht mehr bezahlbar ist. Fertighäuser im modularen Baustil können hier ein Mittel sein, Individualität und Ressourceneffizienz gleichermaßen zu verbinden.

**Jeder in Deutschland soll sich Eigentum leisten können. Das sagten Sie, Herr Ziemiak, auf dem Zentralverbandstag von Haus & Grund im Juni. Im Moment macht die Politik dies aber eher schwerer als leichter. Wie wollen Sie diesen Konflikt lösen?**

**Ziemiak:** Da muss ich Ihnen direkt zu Beginn leider widersprechen. Wir haben vor allem mit dem Baukindergeld – einer Idee von CDU und CSU – dafür gesorgt, dass viele Familien sich den Traum vom Eigenheim erfüllen konnten. Richtig ist aber auch, dass es noch weiteren Verbesserungsbedarf gibt. Im europäischen Vergleich hat Deutschland eine sehr geringe Quote von Wohneigentum. Wir werden daher diejenigen, die Eigentum erwer-

**Warnecke:** Zum Stichpunkt Bezahlbarkeit: Die kürzlich viel diskutierte Solardachpflicht ist erst einmal vom Tisch. Aber genau eine solche Pflicht würde den Neubau verteuern und damit erschweren. Deshalb hat Haus & Grund diesen Vorstoß auch strikt abgelehnt. Wir begrüßen zwar Technologien, die auf erneuerbaren Energien beruhen. Aber eine Photovoltaikanlage ist nun einmal nicht für jedes Dach geeignet und nicht überall rentabel. Außerdem würde eine Solarpflicht andere Technologien verdrängen, die sich vielleicht viel besser eignen würden für das jeweilige Objekt.

&gt;&gt;&gt;



## Wir machen Sie e-mobil.

Ihr direkter Weg zu unseren qualifizierten Partnern aus den Bereichen E-Mobilität und Ladeinfrastruktur: [eghh.de/E-Mobilität](https://eghh.de/E-Mobilität)



**STARK. SICHER. SERVICE.**  
Elektro-Gemeinschaft Hamburg

**Ziemiak:** Da bin ich bei Ihnen. Starre Pflichten sind im Einzelfall nicht immer effektiv. Und wenn wir staatliche Vorgaben machen, dann müssen diese auch von den Eigentümern finanziert werden können. Das bedeutet, dass der Staat die geforderten Maßnahmen dann auch fördern muss – etwa über Zuschüsse oder Kredite von der KfW oder über steuerliche Absetzbarkeit und die Möglichkeit zu Abschreibungen. Wir haben bereits viele Förderprogramme der KfW im Bereich der Sanierung, die sehr nachgefragt sind, und ich kann mir gut vorstellen, dass wir auch bei der Ausstattung von erneuerbaren Energien diesen Weg weitergehen und durch spezielle Förderprogramme unterstützen.

### **Herr Warnecke, reichen die aktuellen staatlichen Förderprogramme oder sehen Sie hier Verbesserungsbedarf?**

**Warnecke:** Die Förderprogramme, die in den letzten Jahren aufgelegt wurden, sind schon recht gut. Ein Verbesserungsbedarf, den wir sehen und der auch relativ leicht umzusetzen wäre, ist der Gebäudesanierungsfahrplan. Dieser Fahrplan wird von der KfW bereits jetzt mit 80 Prozent gefördert. Für noch sinnvoller halten wir eine 100-prozentige Förderung, sodass jeder Eigentümer bis 2025 einen solchen Fahrplan in der Hand halten kann. Damit wüsste man genau, welche Sanierungsschritte in welcher Reihenfolge in den nächsten ein, zwei Jahrzehnten erfolgen sollten, um die Immobilie möglichst wirtschaftlich auf den bestmöglichen energetischen Stand zu bringen. Das ist besser als irgendwelche Vorschriften wie die Solardachpflicht. Eigentümer wissen dann, wie sie ihr Geld effizient einsetzen und gleichzeitig das Klima schützen können. Das fänden wir toll, wenn Sie das für die kommende Legislaturperiode mitnehmen könnten.

### **Der hälftigen Aufteilung des CO<sub>2</sub>-Preises zwischen Vermieter und Mieter hatte die CDU zunächst eine Absage erteilt. Dann trat Unions-Kanzlerkandidat Armin Laschet mit der Aussage auf den Plan, dass die jetzige Lösung keinen Bestand haben wird. Worauf müssen sich Vermieter nun gefasst machen?**

**Ziemiak:** Es ist wichtig, dass wir gerade im Gebäudesektor eine bessere Klimabilanz erreichen. Wenn es aber um die daraus entstehende Belastung geht, müssen wir eine gute Lösung finden. Im Regierungsprogramm haben wir dazu klar formuliert, dass wir entstehende Mehrbelas-

tungen mit gezielten Entlastungen im Bereich Wohnen kompensieren wollen. Da ist die Entlastung beim Strompreis ein wichtiger Schritt. Bei der Frage des CO<sub>2</sub>-Preises müssen wir eine neue und vernünftige Lösung finden; da bin ich bei Armin Laschet. Auf der einen Seite kann ein Vermieter nicht beeinflussen, wenn ein Mieter in einem gut gedämmten Haus die Heizung ständig laufen lässt. Auf der anderen Seite hat ein Mieter in einer älteren Wohnung, wo in Sachen energetische Sanierung nie etwas getan wurde, auch ein Problem. Für diese berechtigten Sorgen aller Beteiligten müssen wir einen Ausgleich finden.

**Warnecke:** Haus & Grund hat die Einführung des CO<sub>2</sub>-Preises mitgetragen. Aber wir haben von Anfang an gesagt, dass es eine Art Rückerstattung geben muss, um finanziell Schwächeren zu helfen – die der CO<sub>2</sub>-Preis ja besonders trifft. Deshalb haben wir eine sogenannte Kopfpauschale vorgeschlagen, und zwar dergestalt, dass zwei Drittel der Einnahmen aus der CO<sub>2</sub>-Bepreisung an die Bürger pro Kopf zurückgezahlt werden. Ein Drittel wird in einen Fonds eingezahlt, damit die energetische Sanierung von Gebäuden vorangetrieben werden kann. Wäre das nicht auch eine Option, Herr Ziemiak?

**Ziemiak:** Selbstverständlich bin ich dafür, dass wir die Mittel, die der Staat durch die CO<sub>2</sub>-Bepreisung einnimmt, an die Bürgerinnen und Bürger zurückgeben. Ich bin aber skeptisch, wenn es um eine solche Kopfpauschale geht. Bisher konnte mir niemand sagen, wie das unbürokratisch funktionieren kann. Daher wollen wir die EEG-Umlage abschaffen und so die Menschen beim Strompreis spürbar entlasten.

### **Herr Ziemiak, was halten Sie von der Berliner Wohnungspolitik angesichts des gescheiterten Mietendeckels, der Knappheit an Wohnraum und dem Ruf nach Enteignungen in der Hauptstadt?**

**Ziemiak:** Die Berliner Wohnungspolitik ist eine Katastrophe und alles andere als ein Vorbild für den Rest der Republik. Trotz des Mangels an Wohnraum existiert noch nicht einmal ein Baulückenkataster. Anstatt neue Wohnungen zu bauen, hat die Politik den Mietendeckel eingeführt – der ja bekanntlich vor dem Bundesverfassungsgericht gescheitert ist, da er verfassungswidrig war. Darauf hatte unter anderem die CDU frühzeitig hingewie-

#### **Wir suchen Eigentumswohnungen zum Kauf**

Gerne renovierungs-/sanierungsbedürftig

040 - 228 611 16

Kerstin und Sebastian Schröder

#### **Anzeigenschluss HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 10/2021: 05.09.2021**

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

#### **Kleine Wohnung zum Kauf gesucht**

mit  
Balkon, Terrasse oder Garten

**Myfairy@gmx.de**  
**040/ 368 244 01**

sen. Die rot-rot-grüne Regierung blieb aber stur bei ihrer ideologisch geprägten Scheinlösung. Denn neben allen negativen Effekten, die der Mietendeckel auf den Mietwohnungsmarkt hatte, löst er vor allem auch das Problem nicht, dass zu wenig Wohnraum vorhanden ist. Kurzum: Berliner Wohnungspolitik als Maßstab für Deutschland zu nehmen, wäre schlichtweg verheerend.

**Warnecke:** Beim Mietendeckel haben wir gesehen, dass viele Eigentümer ihre Wohnungen verkauft haben. Die Zahl der Verkäufe ist sprunghaft gestiegen und die Zahl der angebotenen Mietwohnungen ist nach unten gegangen. Das war das beste Beispiel, dass ein Mietendeckel nicht funktioniert. Nun haben aber die SPD und auch die Grünen in ihren Wahlprogrammen einen bundesweiten Mietendeckel beziehungsweise einen Mietstopp aufgenommen. Ich frage mich nun, könnte das in den Koalitionsverhandlungen zur Verhandlungsmasse werden für die Union?

**Ziemiak:** Wir wollen auch in der Wohnraumpolitik zielgenaue Lösungen. Der Mietendeckel gehört ganz klar nicht dazu. Daher bin ich recht zuversichtlich, dass wir das verhindern können.

**Wohneigentum ist eine der besten Möglichkeiten für das Alter vorzusorgen. Gleichwohl ist das Bild des reichen Vermieters, der seine Mieter abzockt, heutzutage allgegenwärtig. Wie sehen Sie das?**

**Ziemiak:** Dieses Bild wird ja leider immer wieder von politischer Seite, aber auch medial, anhand von Einzelbeispielen geschürt. Eigentum ist eine Frage von Unabhängigkeit, von Sicherheit und ein guter Weg, um für das Alter vorzusorgen. Leider haben wir ein Narrativ, dass mit Wohnraum kein Geld verdient werden darf. Der Spruch „keine Rendite mit der Miete“ ist falsch, da er eine Abzocke unterstellt. Die absolute Mehrheit der Vermieter hat ein gutes Verhältnis zu ihren Mietern und bietet Wohnraum zu fairen Preisen an. Und natürlich muss sich

eine vermietete Wohnung – die ja häufig über ein Darlehen abbezahlt werden muss oder die Rente aufbessern soll – auch rechnen.

**Warnecke:** Genau. Wenn man mit Wohnraum kein Geld verdienen kann, dann muss man das Eigentum ja letztlich aufgeben, weil sich eine Vermietung nicht mehr lohnt. Wie vorhin bereits erwähnt, war das ja eine der negativen Folgen des Berliner Mietendeckels, dass private Vermieter vermehrt das Handtuch geworfen haben.

**Herr Warnecke, was wünschen Sie sich von Herrn Ziemiak für die kommende Legislaturperiode?**

**Warnecke:** Die Baupolitik war in letzter Zeit immer nur ein Anhängsel an ein Ministerium. In den letzten Jahren haben wir gesehen, dass das Thema Bauen als Teil des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat oft zur Verhandlungsmasse wurde und schlechte Kompromisse eingegangen wurden. Wir fänden es schön, wenn es in der nächsten Legislaturperiode wieder einen Bauminister geben würde, der dieses Thema prioritär vorantreibt. Können Sie sich vorstellen, aus den nächsten Koalitionsverhandlungen mit einem starken Bauminister herauszukommen?

**Ziemiak:** Das nehme ich als Anregung mit, glaube aber nicht, dass wir die Probleme beim Wohnraum mit der Schaffung eines neuen Ministeriums lösen können. Wichtig ist aber natürlich, dass gute Arbeit geleistet wird und dass wir beim Thema Bauen vorankommen. Und das hat das unionsgeführte Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat mit der erfolgreichen Wohnraumoffensive getan.

*Herr Ziemiak, wir danken Ihnen herzlich für das Gespräch!*

Anna Katharina Fricke  
www.hausundgrund.de

Auf der Suche nach einer transparenten und preiswerten Hausverwaltung?

**Sprechen Sie uns an!**



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

**Zu Hause bleibt es am schönsten**

Mit unserer lebenslangen Immobilienrente



Bekannt aus der TV-Werbung

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

☎ 040.55 61 07 40  
✉ [hamburg@deutsche-leibrenten.de](mailto:hamburg@deutsche-leibrenten.de)



[www.deutsche-leibrenten.de](http://www.deutsche-leibrenten.de)

Bundestagswahl 2021

# Die Wahlprogramme im Vergleich

Die Positionen der Parteien rund um die Themen Bauen und Wohnen

		<b>Bündnis 90/Die Grünen</b>	<b>SPD</b>	<b>FDP</b>	<b>CDU/CSU</b>
<b>Mietrecht</b>	Bundesweite Deckelung der Mieten	Ja, Bundesgesetz für regionale Mietobergrenzen für alle Wohnungen	Ja, regionales Mietmoratorium – Mieten sollen eingefroren werden	Nein, kein Mietendeckel	Nein, kein Mietendeckel
	Mietpreisbremse	Mietpreisbremse unbefristet gelten lassen und weitere Verschärfung	Mietpreisbremse unbefristet gelten lassen und weitere Verschärfung	Abschaffung der Mietpreisbremse	Keine Veränderung der geltenden Mietpreisbremse
	Mieterhöhungen	Modernisierungsmieterhöhung auf höchstens 1,50 Euro pro qm begrenzen	Modernisierungsmieterhöhung von 8 % auf 4 % einschränken		
		Mieterhöhung nach Mietspiegel auf maximal 2,5 % pro Jahr begrenzen			
	Mietspiegel	Vergleichsmiete senken, indem die Mieten der letzten 20 Jahre berücksichtigt werden (heute: 4 Jahre) Einführung eines Mietspiegels für Gewerbe zur Begrenzung der Miethöhe	Vergleichsmiete senken, indem die Mieten der letzten 8 Jahre berücksichtigt werden (heute: 4 Jahre) Einführung eines Mietspiegels für Gewerbe zur Begrenzung der Miethöhe		
	Wohnungstausch	Mietern den Tausch von Wohnungen ohne Zustimmung des Vermieters erlauben			
<b>Steuern</b>	Energetische Sanierung	Steuerliche Förderung energetischer Sanierungen für Selbstnutzer			Steuerliche Förderung für vermietete Immobilien verbessern
	Erbschaftsteuer	Erbschaften umfassender besteuern, indem Ausnahmen verboten werden	Reform der Erbschaftsteuer, leistungsloses Vermögen (Erbe) abschöpfen	keine Verschärfung, Administrierbarkeit und Kosten-Nutzen-Verhältnis prüfen	
	Grunderwerbsteuer	keine Umgehung mit Share Deals, den Bundesländern ermöglichen, den Steuersatz für Selbstnutzer zu senken	Share Deals beenden	Missbrauch durch Share Deals verhindern, wiederauffüllbarer Freibetrag bis zu 500.000 Euro für selbstgenutztes Wohneigentum	Bundesländern einen Freibetrag von 250.000 Euro für Erwachsene plus 100.000 Euro pro Kind beim erstmaligen Erwerb von selbstgenutzten Wohnraum erlauben
	Grundsteuer	Abschaffung der Umlagefähigkeit – Grundsteuer muss vom Vermieter bezahlt werden			
	Haushaltsnahe Dienstleistungen		Besondere Absetzbarkeit, wenn familien- oder pflegebezogen	Absetzbarkeit verbessern	Absetzbarkeit verbessern
	Mietwohnungsneubau			Erhöhung der linearen Abschreibung von zwei auf drei Prozent	Steuerliche Förderung über 2021 hinaus verlängern
	Verkaufsgewinne bei Immobilien	Abschaffung der zehnjährigen Frist, d. h. immer volle Besteuerung für alle Immobilien	Abschaffung der zehnjährigen Frist, d. h. immer volle Besteuerung nur für vermietete Immobilien		
	Vermögenssteuer	Einführung einer Vermögenssteuer für Vermögen größer als 2 Mio. Euro, Steuersatz pro Person 1 % pro Jahr	Einführung einer Vermögenssteuer für „sehr hohe“ Vermögen	Keine Vermögenssteuer, keine Vermögensabgabe	Keine Vermögenssteuer
<b>Energie- und Klimapolitik</b>	EEG-Umlage	Senkung der EEG-Umlage	Abschaffung der EEG-Umlage bis 2025	EEG-Umlage abschaffen	EEG-Umlage (und langfristig die Stromsteuer) soll abgeschafft werden
	CO <sub>2</sub> -Preis	CO <sub>2</sub> -Kosten der Mieter muss der Vermieter zahlen	CO <sub>2</sub> -Kosten der Mieter muss der Vermieter zahlen		CO <sub>2</sub> -Preis soll zwischen Mieter und Vermieter geteilt werden
		CO <sub>2</sub> -Preis soll 2023 60 Euro betragen			
	Mieterstrom	Mieterstromregelungen sollen vereinfacht werden			Mieterstrom soll besser gefördert werden
	Förderung	Investitionsprogramm für 2 Mio. Wärmepumpen bis 2025			Bessere Förderung auch kleiner Modernisierungsmaßnahmen
	Ziele	Strenge Vorgaben in Form von Grenzwerten, CO <sub>2</sub> -Reduktionszielen und Produktstandards 1 Mio. neue Solardächer in 4 Jahren	5 Mio. Gebäude bis 2030 mit Wärmepumpen ausstatten		



		Bündnis 90/Die Grünen	SPD	FDP	CDU/CSU
<b>Bauen</b>	Baurecht/Bauantrag			Genehmigungsverfahren vereinfachen und beschleunigen Bauordnungen harmonisieren Digitalen Bauantrag einführen	Anzahl der Bauvorschriften halbieren
	Baukosten			Baukosten-TÜV, um Kostensteigerungen zu reduzieren	
	Immobilienregister	Einführung eines Immobilienregisters, damit die Eigentümer aller Immobilien für jedermann erkennbar sind	Einführung eines Immobilienregisters, damit die Eigentümer aller Immobilien für jedermann erkennbar sind		
	Bauland/-flächen	Flächenverbrauch reduzieren	Kommunales Bauland soll nicht mehr verkauft werden; Bürger dürfen nur noch Erbpacht erhalten	Aktivierung von mehr Bauland	Mehr Brachflächenentwicklung
		Nachverdichtung statt neuer Flächen	Mehr öffentliches Eigentum	Vereinfachung von Dachausbau und -aufstockung	Dachgeschossauf- und -ausbau vereinfachen
	Baupflicht	Baupflicht auch für private Eigentümer auf unbebauten Grundstücken			
	Vorgaben	Baustandard KfW 4 für Neubauten und KfW 55 bei Sanierungen; Verpflichtender Sanierungsfahrplan bei Eigentümerwechsel			
<b>Wohneigentumsbildung</b>	Makler	Bestellerprinzip beim Kauf Maklercourtage maximal 2%			
	Mietkauf	Mietkauf stärken	Mietkauf stärken		Unterstützung von Mietkaufmodellen
	Förderung	Keine Förderung von privatem Eigentum, sondern Stärkung von Genossenschaften	Programm „Jung kauft Alt“ und Stärkung nur von genossenschaftlichem Wohnen		Bildung von Wohneigentum soll erleichtert werden; Baukindergeld verlängern
<b>Stadtentwicklung</b>	Planung			Baulücken- und Potenzialflächenkataster	Innenstadtfächen schneller entwickeln und bebauen Flexible Baulandausweisung durch Kommunen
	Internet	Ländliche Räume stärken; u. a. mit einem Rechtsanspruch auf schnelles Internet	Versorgung aller Haushalte mit mindestens 1 Gbit/s		
	Förderung				Förderung von Dorfkernsanierungen
	Erhaltungssatzungen			Erhaltungssatzungen einschränken	

## PERSÖNLICH - KOMPETENT - VERTRAUENSVOLL

Ganzheitliche Verwaltungsleistungen kleiner und mittlerer Objekte im Großraum Hamburg

Traditionell nimmt die **REA MANAGEMENT** die Sicht der Eigentümer ein.

Unter dem Dach eines Family Offices stellen wir ein Team aus kaufmännischen und technischen Fachleuten. Wir entlasten Sie in allen Belangen des klassischen Immobilienmanagements und auf Wunsch bei strategischen Vermögensaufbau.

**Wir schaffen echten Mehrwert für Eigentümer und Mieter – vertrauensvoll und sicher.**



Ihre Ansprechpartnerin: Jutta Schimmelpfeng  
 Telefon: +49 40 368800732 - Mail: [media@reamanagement.de](mailto:media@reamanagement.de) - Web: [media.reamanagement.de](http://media.reamanagement.de)

# Fragen und Antworten

**?** Ich habe einen Kirschbaum im Garten stehen, dessen Wurzeln inzwischen in das Grundstück meines Nachbarn vorgedrungen sind. Mein Nachbar ist davon gar nicht begeistert und droht damit, die Wurzeln abzuschneiden. Darf mein Nachbar die zu ihm vorgedrungenen Wurzeln meines Kirschbaumes einfach kapfen, obwohl dadurch die Standfestigkeit des Baumes gefährdet wird?

Mit Urteil vom 11. Juni 2021 hat der BGH (V ZR 234/19) entschieden, dass ein Grundstücksnachbar vorbehaltlich naturschutzrechtlicher Beschränkungen von seinem Selbsthilferecht aus § 910 BGB auch dann Gebrauch machen darf, wenn durch das Abschneiden überhängender Äste das Absterben des Baumes oder der Verlust seiner Standfestigkeit droht.

Nach § 910 BGB kann ein Eigentümer eines Grundstücks Wurzeln eines Baumes, die vom Nachbargrundstück

eingedrungen sind, abschneiden und behalten, wenn der Eigentümer dem Besitzer des Nachbargrundstücks eine angemessene Frist zur Beseitigung bestimmt hat und die Beseitigung nicht innerhalb dieser Frist erfolgt ist. Dieses Recht steht dem Eigentümer nur dann nicht zu, wenn die Wurzeln oder die Zweige die Benutzung des Grundstücks nicht beeinträchtigen.

Da der BGH im oben genannten Urteil entschieden hat, dass das Selbsthilferecht nach § 910 BGB auch dann besteht, wenn eine Gefahr für die Standfestigkeit des Baumes besteht, darf also Ihr Nachbar die von Ihrem Baum auf sein Grundstück eingedrungenen Wurzeln selbst dann entfernen, wenn dadurch gegebenenfalls der Kirschbaum zerstört wird.

## Nachbars Grenzbewuchs



Autor: Hans-Reinold Horst, 2. Auflage 2021, 12,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten  
ISBN: 978-3-96434-017-7

In dieser Broschüre geht es um das Thema „Beseitigung und Rückschnitt von Grenzbepflanzungen des Nachbarn“. Was kann ich von meinem Nachbarn verlangen, was kann ich – ohne dass ich meinen Nachbarn einspanne – selbst tun; anders ausgedrückt: Kann ich mir selbst helfen und an des Nachbarn Pflanzen und Bäume an der Grenze Hand anlegen – habe ich ein Selbsthilferecht? Der Rückschnitt von Grenzbewuchs – Bäume, Hecken, Sträucher, Pflanzen nimmt genau wie Streitigkeiten um seine völlige Beseitigung einen ungeheuer großen Stellenwert ein. Woran liegt das? Grundstücke werden kleiner, die Wohnverhältnisse beengter. Sachliche und persönliche Missliebigkeiten unter Nachbarn treten hinzu. In der Beratungspraxis zeigen sich immer wieder „Klassiker“, die als Eingangsszenario in einer ersten Betrachtung des Themas vorgestellt werden. Dem widmet sich der erste Teil. In einem zweiten Teil werden die gesetzlichen Grundlagen erarbeitet, um eine Basis für die gesuchten Antworten zu finden. Der dritte Teil vermittelt diese Antworten auf die im Eingangsszenario gestellten Fragen. Einzelne vertiefende Themen werden in einem vierten Teil behandelt. Der fünfte und sechste Teil widmet sich den Verhältnissen in der Wohnungseigentümergeinschaft und Rechten, die der Inhaber eines Wegerechts gegen störenden Bewuchs hat. Eingestreute Übersichten zu den notwendigen Formalien, Ansprüchen und Rechten im Einzelnen sowie viele Beispiele aus der Rechtsprechung zum besseren Verständnis sollen zusätzliche Hilfestellungen geben. Die Broschüre richtet sich an alle rechtsberatenden Berufe, die Justiz, aber vor allem an den privaten Hauseigentümer und seine Nachbarn.

**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

Gewerbemiete

# Lockdownmaßnahmen sind kein Sachmangel

Mieter müssen weiterhin die volle Miete zahlen

**I**m Rahmen der Corona-Pandemie verhängte Maßnahmen wie die Schließung von Verkaufsstellen stellen keinen Sachmangel dar, der eine Mietminderung im Rahmen des Mietverhältnisses rechtfertigt. Dies entschied das Landgericht Stuttgart in seinem Urteil vom 19. November 2020, 11 O 215/20.

Im konkreten Fall hatte der Kläger an die Beklagte eine zu Verkaufszwecken genutzte Gewerbeeinheit vermietet. Aufgrund von behördlichen Maßnahmen im Rahmen des ersten Corona-Lockdowns musste die Beklagte für einen längeren Zeitraum schließen. Nach schriftlicher Ankündigung behielt sie aus diesem Grund einen Teil der Miete ein, welche der Kläger nun klageweise zurückverlangt. Dies bejahte das Landgericht Stuttgart und gab dem Kläger recht. Es läge weder ein Sachmangel noch ein Fall der Vertragsanpassung aufgrund Störung der Geschäftsgrundlage vor, sodass der Mieter nach Auffassung des Gerichts die volle Miete zu zahlen habe.

## Schließungsanordnung ist kein Sachmangel

Insbesondere sei die Tauglichkeit der Mietsache zum vertraglichen Gebrauch durch die behördliche Anordnung nicht aufgehoben worden. Dies sei jedoch notwendig, um einen mietmindernden Sachmangel zu bejahen. Ein solcher Mangel sei erst dann gegeben, wenn der tatsächliche Zustand der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand abweiche.

Zwar können hier grundsätzlich auch behördliche Anordnungen ursächlich sein. Allerdings muss die Beschränkung der Mietsache ihren Ursprung gerade in deren Beschaffenheit und der Beziehung zur Umwelt und nicht in den persönlichen Umständen des Mieters haben. Behördliche Eingriffe können nach Auffassung des Gerichts nur dann einen Mangel darstellen, wenn sie unmittelbar mit der Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage des Mietobjekts im Zusammenhang stehen. Dies sei hier jedoch nicht der Fall. Die Maßnahmen knüpften einzig daran an, dass Publikumsverkehr stattfindet und dadurch Infektionen begünstigt würden.

Daran ändere auch die Tatsache nichts, dass die Gewerbeeinheit nach dem Mietvertrag zur Nutzung als Einzelhandelsstätte für den Verkauf und die Lagerung von Textilien vermietet wurde. Die Mietsache sei dazu weiterhin genauso geeignet wie vor dem Lockdown. Untersagt sei

lediglich die Benutzung, aber das liege im Risikobereich des Mieters.

## Existenzbedrohung fraglich

Laut dem Landgericht habe der Beklagte auch keinen Anspruch auf Vertragsanpassung nach § 313 BGB aufgrund einer Störung der Geschäftsgrundlage. Es begründet seine Entscheidung damit, dass das unveränderte Festhalten am Vertrag nicht unzumutbar sei und nicht ausreichend dargelegt wurde, dass die Folgen existenzbedrohend seien.

## Gesetzesanpassung unnötig

Die Bewertung des Gerichts erfolgte, bevor die Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB gesetzlich angepasst und klargestellt wurde, dass behördliche Maßnahmen eine Störung im Sinne des Paragraphen darstellen können. Aber auch nach der neuen Rechtslage hätte sich die Bewertung des Gerichts nicht geändert. Denn die Zweifel an den existenziellen Folgen hätten auch nach neuer Rechtslage bestanden und einen Anspruch auf Anpassung der Geschäftsgrundlage ausgeschlossen. Dieses Urteil zeigt wieder einmal, dass diese Gesetzesänderung nicht notwendig war.

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

### Planen Sie den Verkauf Ihrer Immobilie? Kennен Sie den Wert Ihrer Immobilie? Wie findet man den geeigneten Käufer?

Gerne unterstützen wir Sie bei allen Fragen rund um die Vermittlung Ihrer Immobilie im Großraum Hamburg mit unserer langjährigen Erfahrung, unserem fundierten Fachwissen und unserem herausragenden Engagement.

Vereinbaren Sie gerne einen für Sie unverbindlichen Beratungstermin inkl. kostenloser Bewertung Ihrer Immobilie.



FACHKOMPETENZ SEIT 1999  
VIELFACH AUSGEZEICHNET

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

**Wann:**

Donnerstag, 18. November  
2021, 10.00 bis 16.30 Uhr

**Kosten:**

195 Euro pro Person  
(inkl. Umsatzsteuer)

**Referenten:**

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

**Ulf Schelenz**, Rechtsanwalt  
(Grundeigentümer-Verband)

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

**Barry Sankol**, Richter  
(Amtsgericht Hamburg  
St. Georg)

**Carsten Küttner**, Rechtsanwalt  
(W.I.R Breiholdt Nierhaus  
Schmidt)

**Online-Seminar für Eigentümer und Vewalter**

**Wohnungseigentum aktuell 2021**

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

**Themen:**

- Alleine oder gemeinsam – die (energetische) Modernisierung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums
- Update Praxiswissen – Grundsatzentscheidungen im Überblick
- High Heels oder Hüttenschuhe – der Trittschall in der Eigentumswohnung
- Ein Jahr Rechtsprechung nach der WEG-Reform 2020 – Erfahrungen, Entwicklungen und Ausblicke
- Die Vertretung der (verwalterlosen) Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Anmeldungen nur online unter:

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

Das Seminar wird über unser Veranstaltungsmodul „GoToWebinar“ angeboten

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

## FACHLITERATUR

**Die Mietfibel**

Von Gerold Happ,  
6. Auflage 2021,  
ISBN

978-3-96434-021-4

Die Mietfibel  
beinhaltet alle  
grundlegenden  
Informationen, die

ein Vermieter für die Vermietung von Wohnraum benötigt. Ergänzt wird die Darstellung durch eine Vielzahl von Praxistipps, die dem Vermieter die Vermietung erleichtern. Die Mietfibel folgt dem üblichen Ablauf eines Mietverhältnisses: Vom Wohnungsinserat und der Auswahl der Mieter über den Vertragsabschluss und das laufende Mietverhältnis bis hin zur Beendigung und Abwicklung und liefert dem Vermieter Antworten, wenn es Schwierigkeiten in einem Mietverhältnis gibt. Schließlich informiert die Mietfibel über die Beendigung des Mietverhältnisses: Kündigungen durch Mieter und Vermieter werden dargestellt.

**Preis: 14,95 Euro**

**Geld und Mietende**

Von Hans Reinold Horst, 5. Auflage 2019, ISBN 978-3-96434-002-3  
Auszug, Renovierung, Abnahme, Abrechnung und Rückzahlung der Kautions, sonstige Zahlungsansprüche und Schadensersatz, Mieterinvestitionen, Nachmieter, direkte Wohnungsübergabe vom Vermieter an den Nachmieter.

Um unnötigen Ärger bei und nach dem Ende des Mietverhältnisses zu vermeiden, müssen Vermieter und Mieter ihre Rechte und Pflichten auch im nachvertraglichen Bereich genau kennen. Hierüber informiert die vorliegende Broschüre.

**Preis: 21,95 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 Mietverhält-

nisses 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 von Vermieter und Mieter unterschrieben werden.

**2,50 Euro für Mitglieder**

**4,00 Euro für Nichtmitglieder**

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

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

## Wohnungsgesuch von Familie A.

**W**er Familie A. kennenlernt spürt sofort: Sie fühlen sich längst als echte Hamburger. Die Stadt an der Elbe ist für die alleinstehende Mutter, ihre sechs Kinder im Alter von acht bis 19 Jahren und die Großmutter ein Zuhause geworden. Sie haben die neue Sprache schnell gelernt und Freundschaften geknüpft – nicht zuletzt auch durch die Sportbegeisterung der Kinder. Zwei Söhne spielen bei St. Pauli und beim ETV auf Leistungsniveau Fußball, der älteste Sohn engagiert sich ehrenamtlich als Thai-Box-Trainer für Kinder. Das Vereinsleben ist fester Bestandteil ihres Alltags. Nun fehlt ihnen in Hamburg noch die eigene Wohnung. Die erfahrene Friseurin Frau A. möchte wieder arbeiten, wenn die Wohnungssuche bewältigt ist. Die afghanische Familie sucht in ganz Hamburg nach einer Wohnung. Die dreiundsiebzigjährige Großmutter würde gern nicht zu viele Treppenstufen bewältigen müssen, aber bis in die 2. Etage könnte sie es schaffen. Eine gute Bus- und Bahnanbindung wäre toll, damit die Jugendlichen „ihre“ Sportvereine weiterhin regelmäßig besuchen können. Die Familie wird unterstützt durch den ehrenamtlich engagierten Wohnungslotsen Herrn K. Die Freundschaft entstand über die Fußballabteilung des FC

St. Pauli. Perspektivisch steht Herr K. auch im laufenden Mietverhältnis als Ansprechpartner für Vermieter zur Verfügung und möchte den Ankommensprozess der Familie weiter begleiten. Zudem steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietern in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Seite.

Haben Sie eine Wohnung ab sechs Zimmern in Hamburg mit einer Bruttokaltmiete von maximal 1.933 Euro und würden Familie A. gerne kennenlernen? Oder haben Sie eine Wohnung, die für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



**Wohnbrücke Hamburg  
Koordinierungsstelle**

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

### HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

#### Informations-Centrum

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

#### Telefonische Beratungen

##### Rechtsberatung nach Terminvergabe

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

##### Offene telefonische Rechtsberatung

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

Alle weiteren Beratungen nur nach Terminvergabe!

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

##### Bautechnische Beratung

Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr  
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

##### Wertermittlung von Grundbesitz

Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

##### Mediationsberatung

Dienstag 16.00 – 17.00 Uhr

##### Finanzierungs- und Förderberatung

Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

##### Gartenberatung

jeden 1. Dienstag im Monat 15.00 – 17.00 Uhr

##### Umwelt, Energie und Gebäudetechnik

Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr

##### Steuerberatung

Dienstag 16.00 – 18.00 Uhr  
Mittwoch 16.00 – 18.00 Uhr

Zu kurzfristigen Änderungen informieren Sie sich bitte auch auf unserer Homepage: [www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)

### GESCHÄFTSSTELLEN

Zu den Öffnungszeiten der (Außen-)geschäftsstellen informieren Sie sich bitte unter [www.grundeigentuemerverband.de/ortsvereine](http://www.grundeigentuemerverband.de/ortsvereine)

### Wann ist nach der Krise? Öffnungszeiten

Wann können wir wieder für unsere Mitglieder öffnen? Das hängt natürlich von der Entwicklung der Pandemie im Allgemeinen und von dem Impfstatus unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ab. Auf die Pandemie haben wir keinen Einfluss. Den Impfstatus unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kennen wir. Wir gehen davon aus, dass wir ab dem **1. Oktober 2021 unsere Geschäftsstellen wieder vollständig öffnen können.**

Bis dahin werden wir in Etappen wieder zum Normalbetrieb zurückkehren.

Das bedeutet: Die Außengeschäftsstellen Bergedorf und Rahlstedt sind wieder zu den üblichen Zeiten geöffnet. Allerdings wird es auch in diesen Geschäftsstellen noch keine persönliche Beratung geben. Die Beratung erfolgt bis auf weiteres telefonisch.

Im Glockengießerwall, in Sasel und Am Soldatenfriedhof in Harburg sollen die Geschäftsstellen am 1. Oktober wieder für den Publikumsverkehr geöffnet werden.

Wir gehen davon aus, dass die **persönliche Sprechstundenberatung** ebenfalls am 1. Oktober wieder aufgenommen wird; **im Glockengießerwall** noch nicht als offene Sprechstunde, sondern **nur mit vorheriger Terminvereinbarung.** Dasselbe **gilt auch für die Harburger Geschäftsstelle.** Über das Verfahren in den anderen Geschäftsstellen werden wir sobald wie möglich berichten.

Denken Sie bitte daran, dass die „3G“-Regelung (Zutritt nur für Geimpfte, Getestete oder Genesene) für sämtliche Geschäftsstellen gilt. Außerdem gilt nach heutigem Stand der Dinge dann auch noch weiterhin die Maskenpflicht. Sollte sich daran etwas ändern, werden wir unsere Mitglieder über das Hamburger Grundeigentum und über das Internet darüber informieren.

Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Grundeigentümerverbandes Hamburg freuen sich auf ein Wiedersehen mit den Mitgliedern.

**Online-Seminar:  
Wohnungseigentum Spezial: Aktuelle  
rechtliche Herausforderungen in der  
Wohnungseigentümerschaft**

Der erste Teil der Veranstaltung stellt die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer dar. Im zweiten Teil wird der Umgang mit der Corona-Pandemie in der Wohnungseigentümergeinschaft behandelt und erste Entscheidungen zu dem Wohnungseigentümergeinschaftsmodernisierungsgesetz vorgestellt.

**Referenten:** Rechtsanwalt Matthias Scheff  
Barry Sankol – Richter am Amtsgericht

**Themen:**

- Störungen des Sonder- und Gemeinschaftseigentums: Gegen wen bestehen Unterlassungs-, Beseitigungs- und Schadensersatzansprüche und wer kann diese Ansprüche geltend machen?
- Ausgleichsansprüche nach § 44 Abs. 3 WEG
- Umgang mit der Corona-Pandemie: Durchführung von Eigentümerversammlungen, sonstige Verwaltungstätigkeiten, Verwalter(weiter-)bestellung, einstweilige Verfügungen
- Erste Erfahrungen nach und mit dem WEMoG: Bauliche Veränderungen (§§ 20, 21 WEG), Übergangs- und Verfahrensrecht, Ausblick zertifizierter Verwalter (§ 26a WEG)

**Termin:** Mittwoch, den 8. September 2021 von 15.00 Uhr bis 17.10 Uhr

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

**Online-Seminar:  
Betriebskostenabrechnung –  
gewusst wie!**

Betriebskosten werden zu Unrecht häufig als das notwendige Übel bezeichnet. Das Seminar ist darauf ausgerichtet, die Grundlagen des Betriebskostenrechts in der Wohnraummiete strukturiert und verständlich unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung darzustellen – inklusive Tipps und Tricks für eine möglichst rechtssichere und unangreifbare Abrechnung. Ziel des Seminars ist es, den Umgang mit der sog. zweiten Miete zu erleichtern und den Vermieter davor zu bewahren, Geld unnötig und leichtfertig zu verschenken.

**Referent:** Rechtsanwalt Christian Bocklage

**Themen:**

- Was gehört zu den Mindestangaben einer Betriebskostenabrechnung?
- Welche Gestaltungsspielräume bietet eine Nebenkostenabrechnung und wo liegen die Risiken?
- Können Eigenleistungen in der Betriebskostenabrechnung berücksichtigt werden?
- Innerhalb welcher Fristen kann eine Nebenkostenabrechnung mit welchen Folgen korrigiert werden?
- Wie kann ich Instandsetzungskosten vermeiden und stattdessen umlagefähige Betriebskosten in der Abrechnung in Ansatz bringen?

**Termin:** Dienstag, den 26. Oktober 2021 von 17.00 Uhr bis 18.30 Uhr

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

**Online-Seminar:  
Zahlungsverzug des Mieters – von der fristlosen  
Kündigung über die Räumungsklage bis zur  
Räumung**

In dem Seminar sollen die Voraussetzungen der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs vorgestellt, das gerichtliche Verfahren dargestellt und dargelegt werden, wer bei Personalmehrheiten zu verklagen ist. Ferner werden kostengünstige Räumungsalternativen zur herkömmlichen Räumung aufgezeigt.

**Referent:** Rechtsanwalt Matthias Scheff

**Themen:**

- Wann ist die Miete zur Zahlung fällig?

- Wann besteht ein kündigungsrelevanter Mietrückstand?
- Wem ist bei Mietermehrheiten zu kündigen?
- Wie wirken sich nachträgliche Zahlungen auf die fristlose Kündigung aus?
- Welches Gericht ist für eine Räumungsklage zuständig?
- Wer ist zu verklagen, wenn mehrere Personen die Wohnung nutzen?
- Welche Räumungsalternativen bestehen neben der herkömmlichen Räumung?
- Kann vollstreckt werden, wenn sich noch Dritte in der Wohnung befinden?

**Termin:** Mittwoch, den 10. November 2021 von 17.00 Uhr bis 18.30 Uhr

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

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

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

**Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler**

**BUTERFAS**  
**&**  
**B & B BUTERFAS**

**ALLES IN EINER HAND**

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



**Der Fachbetrieb mit Komplettlösungen für Fassaden, Balkone und Keller**  
**Telefon 040 - 229 55 00 • [www.buterfas.de](http://www.buterfas.de)**

12. bis 19. Juli 2022

## Höhepunkte Südnorwegens

### Kreuzfahrt mit der Ocean Majesty ab Warnemünde bis Hamburg

Die schönsten Fjorde Norwegens locken auf dieser Reise mit atemberaubenden Wasserfällen und einmalig schönen Steilküsten. Tauchen Sie ein in das Naturschauspiel der Fjordküste, wenn MS Ocean Majesty in den Sognefjord hineinfährt. Genießen Sie die herrlichen Panoramaausblicke,

wenn Sie mit der Flambahn zwischen Hochgebirge und Fjord unterwegs sind oder von Olden aus den berühmten Geirangerfjord bestaunen. Unbegreiflich scheint, was die Natur hoch im Norden Europas geschaffen hat. Kommen Sie am 12. Juli 2022 mit auf eine Reise zu den Höhepunkten Südnorwegens.

Wir starten in Warnemünde und die Reise endet in Hamburg.

8. bis 17. August 2022

## Karibisches Flair im Ärmelkanal

### Kreuzfahrt mit der Ocean Majesty ab Hamburg bis Kiel

Entdecken Sie auf dieser Kreuzfahrt die Schönheiten und das milde Klima des Ärmelkanals. Lassen Sie sich von dem Charme der Kanalinseln beeindrucken. Sie sind ein echter Geheimtipp. Entdecken Sie das ländlich verträumte Guernsey, die kleine autofreie Inselperle Sark, den versteckten Juwel Alderney und das vielfältige Jersey mit Steilküsten und Dünen, mittelalterliche Burgen sowie prächtigen Gärten. Jede Insel hat ihren eigenen Charakter bewahrt und bietet ein unverwechselbares und abwechslungsreiches Landschaftsbild. Der Besuch von St. Malo, dem Tor zur Bretagne, den Isle of Wight und Belgiens

Lieblingsstadt Antwerpen runden diese Reise ab. Wir starten in Hamburg und die Reise endet in Kiel.

**Fordern Sie gern unsere ausführlichen Reisebeschreibungen an.**

## Kontakt

Wenn Sie Interesse an diesen Reisen haben, setzen Sie sich gern mit Frau Marion Kruck, Tel. 30 96 72 14, Fax 30 96 72-40, Mail: [kruck@grundeigentuemerverband.de](mailto:kruck@grundeigentuemerverband.de) in Verbindung



Neues aus Karlsruhe

# Streit um Eigenbedarfskündigung

BGH hielt den Eigenbedarf für den Sohn ordnungsgemäß begründet

**M**it Beschluss vom 9. Februar 2021 (Aktenzeichen VIII ZR 346/19) hat der Bundesgerichtshof (BGH) noch einmal klargestellt, dass es für eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ausreicht, den Grund im Kündigungsschreiben so zu bezeichnen, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann und er das Interesse der im Kündigungsschreiben genannten Person an der Erlangung der Wohnung darlegt. Die Vermieter (Kläger) hatten die Mieterin (Beklagte) aufgrund einer Eigenbedarfskündigung auf Räumung der von ihr im Jahr 2016 gemieteten Wohnung von 62 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Im Kündigungsschreiben vom 30. Juli 2017 wurde ausgeführt, dass der Sohn die Wohnung benötige, weil er einen größeren Wohnraumbedarf habe und insbesondere für seine regelmäßigen Homeoffice-Tätigkeiten ausreichend Platz brauche. Das Amtsgericht Köln wies die Klage mangels ausreichender Begründung als formell unwirksam ab. Auch das Landgericht Köln hielt den Kündigungsgrund für nicht ausreichend, da konkrete Angaben zur Größe der bisherigen Wohnung erforderlich gewesen wären. Gegen diese Entscheidung legten die Kläger Nichtzulassungsbeschwerde ein. Der Rechtsstreit wurde im Verfahren für erledigt erklärt. In der Kostenentscheidung kam der BGH zu dem Ergebnis, dass die Nichtzulassungsbeschwerde der Kläger voraussichtlich zur Zulassung der Revision geführt hätte, da das Berufungsgericht die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Begründung überspannt habe. Die Kläger hätten den Kündigungsgrund ausreichend individualisiert, indem sie die Bedarfsperson und deren Interesse an der Wohnung benannt hätten.

Mit dem Urteil vom 28. April 2021 (Aktenzeichen VIII ZR 6/19) bestätigt der BGH diese Rechtsprechung. Der Vermieter (Kläger) hatte im September 2016 gegenüber dem Mieter (Beklagter) die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs für seine Tochter, die dort nach dem Abitur einen eigenen Hausstand gründen wolle, ausgesprochen. Die Räumungsklage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg. Mit der Revision

war der Kläger hingegen erfolgreich. Die Kündigung sei ausreichend begründet worden. Der Zweck der Begründung einer Eigenbedarfskündigung bestehe darin, dem Mieter frühestmöglich Klarheit über seine Rechtsposition zu verschaffen und ihn in die Lage zu versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen. Mit den Angaben zur Tochter habe der Vermieter die Person und deren Interesse an der Erlangung der Wohnung identifizierbar gemacht und es dem Mieter ermöglicht, seine Verteidigung auf den angegebenen Kündigungsgrund auszurichten. Überlegungen der Tochter, die Wohnung zusammen mit einem Freund oder als Wohngemeinschaft zu nutzen, begründeten demgegenüber keine unterschiedliche Eigenbedarfslage und erst recht keinen „anderen Kündigungsgrund“. Vielmehr seien dies zusätzliche Tatsachen

zur näheren Erläuterung, Ergänzung und Ausfüllung des Kündigungsgrunds, die grundsätzlich noch nachgeschoben werden könnten. Auch Angaben zu anderen Immobilien des Klägers seien nicht notwendig.

Ulrike Schlöber  
Rechtsanwältin

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



Foto: Joe Milezki

## Dichtheitsprüfung für Abwasserleitungen?

### Wir erledigen das für Sie!

Sie sind Grundstückseigentümer/in in Hamburg und haben noch keine Dichtheitsprüfung nach DIN 1986-30 durchgeführt?

Dann melden Sie sich gerne bei uns. Wir haben noch Termine frei!

Tel: 040/18 16 98 60  
info@tecka-kanaltechnik.de  
[www.tecka-kanaltechnik.de](http://www.tecka-kanaltechnik.de)



Mietkautionen

# Anlage in Zeiten von Niedrigzinsen

Alternativen zum klassischen Kautionskonto



Foto: Butch/stock.adobe.com

**G**rundsätzlich sind Vermieter verpflichtet, die vom Mieter geleistete Kautions bei einem Kreditinstitut mit dreimonatiger Kündigungsfrist zum üblichen Zinssatz getrennt vom eigenen Vermögen anzulegen. In Zeiten von Niedrigzinsen bringt das Probleme wie steigende Kontoführungsgebühren mit sich. Doch was sind die Alternativen?

Wer eine Wohnung oder ein Haus vermietet, sollte sich vom Mieter immer eine Mietkaution stellen lassen. Diese dient dazu, Ansprüche des Vermieters aus dem Mietvertrag abzusichern. Nach dem Gesetz (§ 551 BGB) darf die Mietsicherheit maximal drei Monatskaltmieten betragen.

## Auswirkung der Niedrigzinsen

Früher war es für Vermieter also ganz einfach: Sie legten ein Kautionskonto bei der Bank ihres Vertrauens an und zahlten dort das vom Mieter erhaltene Geld ein. Mit den Jahren wuchs die Kautionssumme kontinuierlich an und alle waren zufrieden. Doch in Zeiten von Niedrigzinsen funktioniert diese Rechnung nicht mehr. Nicht nur die Zinsen sind so niedrig, dass die Kautions nicht mehr anwächst. Die meisten Banken sind inzwischen dazu übergegangen, wiederkehrende Gebühren für Kautionskonten zu verlangen. Diese dürfen jedoch nicht von der Kautionssumme abgezogen werden, sondern müssen von

dem Kontoinhaber – also dem Vermieter – bezahlt werden. Die angelegte Kautions wird also nicht mehr, sondern sie kostet den Vermieter inzwischen etwas. Verständlich, dass das vielen Vermietern nicht passt. Doch was sind die Alternativen? Das Gesetz ist hier ziemlich offen.

## Alternative Anlagen des Vermieters

Sogar im Gesetz wird erwähnt, dass Vermieter und Mieter sich darauf einigen können, dass der Vermieter das Geld anderweitig anlegt. Denkbar wären hier beispielsweise Aktien oder Fonds. Hierbei gilt es jedoch zu beachten, dass die exakte Anlageform vereinbart werden muss. Es müssen also die konkreten Aktien oder der konkrete Aktienfonds bezeichnet werden. Eine Umschichtung während der Mietzeit geht nur über eine erneute Vereinbarung. Zudem muss die Kautions so angelegt werden, dass sie dem Mieter bei Auszug rechtzeitig wieder ausgezahlt werden kann. Eine lange Bindung der Anlage geht also nicht. Außerdem muss die Anlage auch hier wieder getrennt vom Vermögen des Vermieters erfolgen. Gewinne und Verluste wirken sich auf die Kautions aus. Bei Gewinnen wächst sie an, bei Verlusten wird sie geringer und muss vom Mieter auch nicht wieder aufgefüllt werden. Bei einem Totalverlust steht dem Vermieter also für die Dauer des Mietverhältnisses keine Sicherheit mehr zur Verfügung.

**Anlage durch den Mieter**

Alternativ kann der Vermieter auch den Mieter die Kauti- on anlegen und sich diese verpfänden lassen. Das hat den Vorteil, dass der Vermieter sich nicht um die Anlage küm- mern muss und auch nicht die Kosten der Anlage trägt. Gerade bei Kautionskonten, mit denen aktuell eigentlich keine Rendite zu erzielen ist, aber inzwischen dennoch Kosten anfallen, scheint dies eine gute Lösung zu sein. Allerdings hat der Vermieter – anders als bei einer eigenen Anlage – keinen direkten Zugriff auf das Geld. Hier ist entscheidend, was zum Zugriff des Vermieters vereinbart wurde. Dieser sollte „auf erste Anfrage“ möglich sein und nicht erst bei Nachweis eines titulierten Anspruchs.

**Bürgschaften und Versicherungen**

Eine weitere Möglichkeit sind Bürgschaften oder so- genannte Kautionsversicherungen. Hierbei wird nicht der Kautionsbetrag irgendwo hinterlegt oder angelegt. Stattdessen schließt der Mieter einen Bürgschafts- oder Versicherungsvertrag ab und bezahlt in der Regel an den Bürgen oder Versicherer regelmäßige Beträge, damit die- ser im Falle eines Zugriffs des Vermieters auf die Kauti- on einspringt. Bei langen Mietverhältnissen können die zu zahlenden Beträge den eigentlichen Kautionsbetrag auch übersteigen. Da der Mieter diese Beträge jedoch bezahlen muss, kann das dem Vermieter eigentlich egal sein. Für

ihn zählt wieder nur, wie schnell er im Fall der Fälle an die Kautionssumme herankommt. Daher muss auch hier darauf geachtet werden, dass dies möglichst unbürokrati- sch erfolgt.

**Fazit: die Qual der Wahl**

Welche Kautionsart man nutzen sollte, muss jeder Ver- mieter für sich entscheiden. Alle haben ihre Vor- und Nachteile. Das selbstangelegte Kautionskonto ist nach wie vor eine sichere Anlage, lässt die Kauti- on aber nicht mehr steigen und kostet inzwischen etwas. Aktien oder Fonds – egal ob vom Vermieter oder Mieter angelegt – bergen für beide Seiten die Chance auf höhere Renditen, aber auch das Risiko eines Ausfalls. Die vom Mieter angelegten Kautionskonten oder Bürgschaften und Versicherungen weisen den Nachteil auf, dass man als Vermieter nie direkt auf das Geld zugreifen kann, dafür sind sie für den Vermieter aber kostenneutral.

Dass sich der Gesetzgeber aufgrund der Niedrigzinsen mit der Kauti- on auseinandersetzen und Besserungen für den Vermieter einführen wird, damit ist übrigens eher nicht zu rechnen.

Gerold Happ

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

**Kauti- on**



Autor: Hans-Reinold Horst.  
2. Auflage 2018, 11,95 Euro inklusive MwSt.,  
zzgl. 3,00 Euro Versandkosten  
ISBN: 978-3-939787-95-2

Umgangssprachlich als „Kauti- on“ bezeichnet, trägt die Mietsicher- heit dem Sicherheitsbedürfnis des Vermieters Rechnung, auf eine zusätzliche Haftungsmasse zur Befriedigung seiner Ansprüche gegen den Mieter aus dem Mietverhältnis zugreifen zu können. Konträr zum Sicherheitsbedürfnis des Vermieters wird das Interesse des Mieters an einer insolvenzfesten Anlage „seiner“ Mietkauti- on sowie an einem Ausschluss von Pfandrech- ten Dritter schon durch den Gesetzgeber besonders betont.

**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

**Nasse Keller, Schimmel und feuchte Wände müssen nicht sein**



**Sanieren  
Trockenlegen  
Verputzen**

**Top Service für unsere Kunden  
Kostenlose Schadensanalyse**

**QUALITÄT MADE  
25 Jahre  
garantierte Wirkung  
für SP-KiPro  
SchimmelPeter  
GmbH  
IN GERMANY**



SchimmelPeter®  
Abdichtungstechnik Fischer

Max-Weber- Str. 34 • 25451 Quickborn  
E-Mail: [r.fischer@schimmelpeter.de](mailto:r.fischer@schimmelpeter.de)  
[www.schimmelpeter.de](http://www.schimmelpeter.de)

**Telefon: 04106 – 80 59 346**

Instandhaltung

# Eigenmächtig gehandelt

WEG-Verwalter muss zahlen

**W**enn der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) Instandhaltungsarbeiten eigenmächtig – und damit anders als von der Gemeinschaft beschlossen – beauftragt, muss er für deren Kosten aufkommen. Das hat das Landgericht Lüneburg mit Urteil vom 2. Februar 2021 (3 S 36/60) entschieden. Wohnungseigentümer können über das Ob und Wie von Instandhaltungsarbeiten entscheiden. Entsprechende Beschlüsse kann der Verwalter nicht eigenmächtig abändern. Hierbei spielt es keine Rolle, ob die beauftragte Instandhaltung bei gleichwertigem Erfolg kostengünstiger war. Auch eine getroffene Abmachung mit dem Verwaltungsbeirat ändert hieran nichts, da auch diese nicht eigenmächtig Beschlüsse der Gemeinschaft abändern kann.



Foto: ilan.Amth/stock.adobe.com

Die für die Bezahlung der Instandhaltung verwendeten Mittel der Gemeinschaft sind dementsprechend nicht bestimmungsgemäß verwendet worden und müssen vom Verwalter erstattet werden. Der Verwalter kann sich auch nicht auf eine Bereicherung der Gemeinschaft durch die erbrachte Instandhaltung berufen. Denn – genauso wie einem Wohnungseigentümer – steht auch einem Verwalter bei eigenmächtigen Instandhaltungsarbeiten kein Ersatzanspruch zu.



**Nasse Wände?  
Feuchter Keller?**

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

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

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

**ISOTEC®**  
Wir machen Ihr Haus trocken



## Hinweis

Auch nach dem neuen WEG-Recht wäre die Entscheidung vom Grundsatz her nicht anders ausgefallen. Denn auch wenn der Verwalter nun mehr Befugnisse hat, so ist er dennoch an die Beschlüsse der Gemeinschaft gebunden.

Gerold Happ

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

WEG: Sonder- und Gemeinschaftseigentum

# Wasseranschluss muss wiederhergestellt werden

Das Hamburger Landgericht hat entschieden

**H**at ein sondernutzungsberechtigter Wohnungseigentümer seinen Anschluss für die Gartenbewässerung eigenmächtig abgetrennt und Rohrleitungen entfernt, muss er diesen wieder funktionsfähig machen, wenn die Gemeinschaft dies verlangt. Gehört der Anschluss nämlich zu wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes, können diese auch nicht durch die Teilungserklärung zu Sondereigentum erklärt werden. Dies entschied das Landgericht Hamburg mit Urteil vom 28. Oktober 2020 (318 S 32/20).

Die Beklagte ist Wohnungseigentümerin einer Sondereigentumseinheit, zu der unter anderem Räume im Kellergeschoss gehören. Gleichzeitig

steht der Beklagten das Sondernutzungsrecht an einem an ihre Sondereigentumseinheit angrenzenden Grundstücksteil zu. Laut Teilungserklärung sind ihrem Sondereigentum unter anderem die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung zugewiesen.

## Eigentümerin baute Wasseranschluss zurück

Nach dem Erwerb der Wohnung nahm die Beklagte im Kellergeschoss Umbauten vor. Unter anderem entfernte sie Wasserleitungen für einen Außenwasserhahn auf ihrer Sondernutzungsfläche und demontierte diesen. Die Gemeinschaft verlangte jedoch, den Wasseranschluss wiederherzustellen. Das Landgericht bestätigte die Entscheidung des Amtsgerichts und verurteilte die Beklagte dazu, den Wasseranschluss wieder funktionsfähig zu machen.



Foto: Marina Lohrbach/stock.adobe.com

## Wasseranschluss muss sich räumlich im Sondereigentum befinden

Nach Auffassung des Landgerichts sind Versorgungseinrichtungen wie ein Wasseranschluss und die dazugehörigen Leitungen nur dann dem Sondereigentum zuzurechnen, wenn sie sich auch im räumlichen Bereich des Sondereigentums befinden. Dies sei in Bezug auf den

Außenwasserhahn jedoch nicht der Fall, da er sich zwar im Sondernutzungsrecht befände, er jedoch dem Gemeinschaftseigentum zuzurechnen sei.

## Wasserleitungen ohne Absperrventil bleiben Gemeinschaftseigentum

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) verlieren Wasser-

leitungen ihre Zugehörigkeit zum Gesamtnetz erst dann, wenn sie sich durch ein im Sondereigentum befindliches Absperrventil davon trennen ließen. Ansonsten verbleibt die Versorgungsleitung im Gemeinschaftseigentum. Eine Absperrmöglichkeit in einem gemeinschaftlichen Hausanschlussraum genügt nicht. Da im verhandelten Fall kein Absperrventil vorhanden war, seien auch die Leitungen weiterhin dem Gemeinschaftseigentum zuzurechnen. Dass sich der Außenwasserhahn im Sondernutzungsgebiet der Beklagten befände, sei für den Ausgang der Klage ebenso unerheblich. Denn im Zweifel bestünde ein Duldungsanspruch, damit auch die anderen Eigentümer diesen Wasserhahn nutzen können.

Julia Wagner

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

ONLINE-FACHVERANSTALTUNGEN

28. SEPTEMBER - 10:00 UHR UND 14:30 UHR



Sichern Sie sich Ihre kostenlose Teilnahme an unserem ISOTEC-Architectus Livestream und freuen Sie sich auf interessante Vorträge von Experten:

10:00 Uhr - Feuchteschäden und Rissanierung  
14:30 Uhr - Schimmel - Ursachen & Lösungen



Jetzt kostenlos anmelden unter:  
[www.isotec.de/livestream](http://www.isotec.de/livestream)

**ISOTEC**<sup>®</sup>  
Wir machen Ihr Haus trocken

Heizen mit erneuerbaren Energien – Solarstrom und -wärme – BHKW

# Energieversorgung



Foto: anatoly\_gleb/stock.adobe.com

Heizen mit erneuerbaren Energien

# Welche Heizung darf es sein?

Die Auswahl hängt von verschiedenen Faktoren ab

**W**er einen Heizungstausch plant, sollte über einen möglichen Einsatz von erneuerbaren Energiequellen nachdenken. Der Tausch wird – im Idealfall und bei Beachtung aller Voraussetzungen – mit bis zu 55 Prozent der Investitionskosten gefördert.

Geht es um eine neue Heizung, spielen erneuerbare Energien eine immer wichtigere Rolle. Gut zwei Drittel (68,8 Prozent) der im Jahr 2020 in Deutschland neu gebauten Wohngebäude werden ganz oder teilweise mit erneuerbaren Energien beheizt. Doch auch in Bestandsgebäuden sind sie auf dem Vormarsch. Wer heute seine alte Heizung gegen eine effiziente und klimafreundliche ersetzt, kann dank der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) im Rahmen der „Sanierung für Einzelmaßnahmen“ attraktive Zuschüsse erhalten.

## Welche Energiequelle soll es werden?

Zu den erneuerbaren Energien bei Heizungen zählen Wärmepumpen (Geothermie oder Umweltthermie), Solarthermie, Holz, Biogas sowie sonstige Biomasse. Soll eine neue Heizung her, stellt sich die Frage, welche Technologie beziehungsweise Wärmequelle eigentlich zu einem passt. Das ist leider nicht einfach zu beantworten, denn viele verschiedene Faktoren spielen dabei eine Rolle: Der Zustand des Gebäudes ist zu berücksichtigen, genauso wie das individuelle Heizverhalten oder der mögliche Zugang zu bestimmten Energieträgern. Ebenso sind die Anschaffungs- und laufenden Kosten, das persönliche Umweltbewusstsein oder der verfügbare Lagerplatz bei bestimmten Energieträgern genauso wie der Platzbedarf für die Heizungsanlage in Betracht zu ziehen.

## Hybride Lösungen

Häufig ist eine Hybridheizung, die zwei oder mehr Energiequellen nutzt, die Lösung. Am häufigsten ist die Gas-Solar-Heizung. Auf der einen Seite nutzt diese Anlage die Vorteile der Verbrennung von Gas und auf der anderen Seite kommt die Solarthermie zum Einsatz. Damit kann ein großer Teil des Warmwasserverbrauchs

abgedeckt werden. Wer sich für eine Gas-Hybridanlage entscheidet, profitiert von einer Förderung in Höhe von 30 Prozent der förderfähigen Investitionskosten. Wird dabei eine Ölheizung abgelöst, sind es sogar 40 Prozent.

Unter dem Begriff „Renewable Ready“ verstehen Experten eine Gas-Brennwertheizung, die auf den künftigen Einsatz von erneuerbaren Energien vorbereitet ist. Ein Wärmeerzeuger auf Basis erneuerbarer Energien kann dann innerhalb von zwei Jahren einfach nachgerüstet werden. Diese Option wird mit 20 Prozent der förderfähigen Kosten bezuschusst.

## Heizbedarf kennen

Generell gilt: Bevor man eine Entscheidung für oder gegen ein neues Heizsystem trifft, sollte man den eigenen Wärmebedarf kennen und mit einer Heizlastberechnung genau ermitteln. Die Heizlastberechnung liefert Angaben

Wer seine alte Heizung gegen eine effiziente und klimafreundliche ersetzt, kann attraktive Zuschüsse erhalten.



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

### Ihre Vorteile bei einer Gasleitungsinnenabdichtung:

- deutlich geringere Kosten
- schnell durchführbar
- kein Schmutz durch Wandaufbrüche o.ä.
- keine nachträglichen Renovierungsarbeiten
- gilt nach der Innenabdichtung als neue Gasleitung
- gleiche Gewährleistung wie bei einer neuen Gasleitung
- bleibt im Bestandschutz
- es muss kein teurer Brandschutz hergestellt werden

**G. Bohn & Sohn GmbH**

☎ 040 - 691 66 48

Fabriciusstraße 109, 22177 Hamburg  
www.BohndundSohn.de



## Förderübersicht: Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Einzelmaßnahmen zur Sanierung von Wohngebäuden (WG) und Nichtwohngebäuden (NWG)		Fördersatz	Fördersatz mit Austausch Ölheizung	Fachplanung und Baubegleitung
Gebäudehülle <sup>1)</sup>	Dämmung von Außenwänden, Dach, Geschossdecken und Bodenflächen; Austausch von Fenstern und Außentüren; sommerlicher Wärmeschutz	20 %		50 %
Anlagentechnik <sup>1)</sup>	Einbau/Austausch/Optimierung von Lüftungsanlagen; WG: Einbau „Efficiency Smart Home“; NWG: Einbau Mess-, Steuer- und Regelungstechnik, Raumkühlung und Beleuchtungssysteme	20 %		
Heizungsanlagen <sup>1)</sup>	Gas-Brennwertheizungen „Renewable Ready“	20 %	20 %	
	Gas-Hybridanlagen Solarthermieanlagen	30 % 30 %	40 % 30 %	
	Wärmepumpen Biomasseanlagen <sup>2)</sup> Innovative Heizanlagen auf EE-Basis EE-Hybridheizungen <sup>3)</sup>	35 % 35 % 35 % 35 %	45 % 45 % 45 % 45 %	
	Anschluss an Gebäude-/Wärmenetz mind. 25 % EE mind. 55 % EE	30 % 35 %	40 % 45 %	
Heizungsoptimierung <sup>1)</sup>		20 %		

<sup>1)</sup> iSFP-Bonus: Bei Umsetzung einer Sanierungsmaßnahme als Teil eines im Förderprogramm „Bundesförderung für Energieberatung für Wohngebäude“ geförderten individuellen Sanierungsfahrplanes (iSFP) ist ein zusätzlicher Förderbonus von 5 % möglich.

<sup>2)</sup> Innovationsbonus: Bei Einhaltung eines Emissionsgrenzwertes für Feinstaub von max. 2,5 mg/m<sup>3</sup> ist ein zusätzlicher Förderbonus von 5 % möglich.

Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)

Dieses Werk ist lizenziert unter einer Creative Commons Namensnennung - Keine Bearbeitungen 4.0 International Lizenz (CC BY-ND4.0)

Stand: 1. Januar 2021

zur nötigen Leistung, die die neue Heizung erbringen muss. Außerdem wird sie im Rahmen der Förderung von Fachplanung und Baubegleitung zu 50 Prozent gefördert.

### Beratung einholen

Die finale Entscheidung für die richtige Heizung ist ohne den fachkompetenten Rat von Experten, die die individuellen Voraussetzungen kennen, kaum zu treffen. Helfen kann zum Beispiel ein Heizungsinstalleur vor Ort, der auch die Heizlast berechnen kann. Eine weitere

Möglichkeit: eine vom Bund geförderte umfassende Gebäudeenergieberatung mit Ausstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP).

Diese wird mit bis zu 80 Prozent der Kosten gefördert. Wer daraufhin einen der vorgeschlagenen Sanierungsschritte – wie den Heizungstausch – umsetzt, erhält weitere fünf Prozentpunkte auf die jeweilige Basisförderung (iSFP-Bonus).

### Im Idealfall bis zu 55 Prozent Förderung

Zur Verdeutlichung hier ein Beispiel: Käufer von Erneuerbare-Energien-Heizungen wie Wärmepumpen erhalten 35 Prozent Zuschuss. Bei besonders emissionsarmen Biomasseanlagen greift der sogenannte Innovationsbonus und die Förderung erhöht sich sogar auf 40 Prozent. Wenn im Zuge des Heizungstauschs eine Ölheizung ersetzt wird, steigt der Betrag um zehn Prozent auf 50 Prozent. Kommt dann noch der iSFP-Bonus hinzu, gibt es maximal 55 Prozent Förderung. Kostet eine besonders emissionsarme Hackschnitzelheizung zum Beispiel 18.000 Euro, gibt es bis zu 9.900 Euro Zuschuss. Weitere Informationen zu den Förderbedingungen erhalten Sie unter: <https://t1p.de/bafa39>

**WIR SANIEREN IHR ABWASSERSYSTEM  
NACHHALTIG & WEITGEHEND GRABENLOS!**



**DR. PIPE**  
ROHRSANIERUNG ZUM FESTPREIS

Liebigstraße 64  
22113 Hamburg

☎ 040 - 710 06 600  
[www.dr-pipe-hamburg.de](http://www.dr-pipe-hamburg.de)

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



Solarthermie

# Kraft der Sonne auf dem Vormarsch

Attraktive Zuschüsse und vielfältige Kombinationsmöglichkeiten

**D**as Heizen und die Warmwasserbereitung mit Sonnenenergie befand sich in den vergangenen Jahren in einem Abwärtstrend. Das hat sich 2020 geändert. Grund dafür sind auch die attraktiven Förderbedingungen.

Im Jahr 2020 wurden rund 83.000 neue Solarwärmeanlagen installiert gegenüber rund 71.000 im Vorjahr, so die Zahlen des Bundesverbands der Deutschen Heizungsindustrie (BDH) und des Bundesverbands Solarwirtschaft (BSW). Damit hat die Installation von Solarheizungen im vergangenen Jahr einen kräftigen Aufschwung erlebt. Mit einem Plus von 26 Prozent und 643.500 Quadratmetern neu installierter Solarkollektorfläche wurde der Abwärtstrend der vergangenen Jahre gestoppt und eine Trendwende eingeleitet. Grund dafür sind auch die attraktiven Förderbedingungen, mit denen die Amortisationszeiten einer Solarthermie-Anlage deutlich geringer ausfallen.

## Hybridheizungen – einfach kombinieren

Solarthermische Anlagen lassen sich mit beinahe jedem erdenklichen Wärmeerzeuger kombinieren, etwa mit einem Holzheizkessel, einer Wärmepumpe oder einem Gasbrennwertkessel. Bei einer üblichen Kollektorfläche von zehn bis 15 Quadratmetern und guter Dämmung des Hauses können bis zu 30 Prozent des Wärmebedarfs gedeckt werden. Mithilfe großer Warmwasserspeicher und größerer Kollektorflächen kann eine Deckung von 50 Prozent erreicht werden.

## Neuregelung der staatlichen Förderung

Seit Januar 2021 hat die Bundesregierung sämtliche Förderungen für energieeffiziente Gebäude und klimafreundliche Heizungen in der neuen Bundesförderung

für effiziente Gebäude (BEG) zusammengeführt. Für die Förderung von Solarheizungen ist das Teilprogramm BEG Einzelmaßnahmen relevant. Investitionszuschüsse erhalten Sanierer vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA).

## 30 bis 40 Prozent Förderung

Wird beispielsweise eine bestehende Heizungsanlage mit einer Solarthermie-Anlage nachgerüstet, erhält der Betreiber einen Zuschuss von 30 Prozent der förderfähigen Kosten. Diese Kosten umfassen nicht nur die Sonnenkollektoren, sondern auch sämtliche Kosten der Solarthermie-Anlage wie zum Beispiel auch der Speicher und die Solarstation. Wer sich für die Kombination aus einem neuen Gas-Brennwertgerät und einer Solarheizung entscheidet, erhält für diese sogenannte Gas-Hybridheizung ebenfalls die Förderquote von 30 Prozent. Wird ein alter Ölkessel gegen eine effiziente Gas-Solar-Heizung getauscht, winkt eine Förderung von 40 Prozent der Anschaffungs- und Installationskosten.

Weitere Informationen zur Förderung erhalten Sie unter: <https://t1p.de/bafa40>

Seit Juli 2021 fördert die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) die Maßnahmen auch durch einen zinsgünstigen Kredit.

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

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

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

Hohenfelder Allee 11 \* 22087 Hamburg  
E-Mail: [info@fahland.de](mailto:info@fahland.de)



Jetzt persönliches Angebot anfordern.

**Zaunteam**

- Größte Auswahl
- Persönliche Beratung
- Fachgerechte Montage

Mit Zufriedenheitsgarantie ★★★★★

**BAUBETRIEB**  
seit 1907



solide-zuverlässig

**PENTZIN & NÄGELER**  
BAUUNTERNEHMEN

Ausführung sämtlicher Bauarbeiten  
Bramfelder Str. 102 a • 22305 Hamburg

**Telefon 040 - 690 52 53**

Internet: [www.pentzin-naegeler.de](http://www.pentzin-naegeler.de)  
E-Mail: [info@pentzin.de](mailto:info@pentzin.de)

## Blockheizkraftwerk

# Das Kraftwerk im Keller

Ideal für größere Gebäudekomplexe

**W**ärme und Strom aus einem Gerät – ein Blockheizkraftwerk macht das möglich. Damit sich die Anschaffung am Ende aber auch rentiert, heißt es genau planen und kalkulieren. Denn nicht in jedem Fall ist das Kraftwerk im Keller wirklich rentabel.

Bislang galt: Wärme wird im Heizkessel produziert, Strom im Kraftwerk – oder in der Photovoltaikanlage auf dem Dach. Blockheizkraftwerke (BHKW) erzeugen jedoch Strom und Wärme zur gleichen Zeit – und sind dabei weit effizienter als bloße Brennwertgeräte zum Heizen. Betrieben wird das BHKW mit einem Brennstoff – das können Gas oder Öl, aber auch Hackschnitzel oder Pellets, Biomasse oder gar Wasserstoff sein. Richtig bewährt haben sich jedoch für Wohngebäude BHKW, die mit Erdgas oder Biogas betrieben werden. Ein Generator wandelt die bei der Verbrennung des Brennstoffs erzeugte Energie in elektrischen Strom um; die anfallende Abwärme wird durch den Wärmetauscher als Heizenergie nutzbar gemacht.

### Ohne Wärme kein Strom

Das Problem: Strom erzeugen BHKW nur dann, wenn auch die Wärme abgenommen wird. Wird im heißen Sommer keine Wärme benötigt, steht der Generator still. So lohnten sich BHKW bisher vor allem in größeren Gebäudekomplexen mit konstantem Wärmebedarf über Tageszeit und Jahr – zum Beispiel in Krankenhäusern oder Schwimmbädern. In Wohnquartieren kommen BHKW dagegen vor allem zur Grundsicherung des Wärmebedarfs zum Einsatz; an kalten Wintertagen sorgen Spitzenlastkessel für zusätzliche Wärme. Der nebenbei erzeugte und genutzte Strom sorgt für die schnellere Amortisation der Kosten.

### Auch im Kleinen einsetzbar

Heute gibt es aber auch BHKW – sogenannte Mikro-KWK-Anlagen – für kleine Mehrfamilienhäuser und sogar Ein- und Zweifamilienhäuser. Die kompakten, kleinen Kraftwerke, die zu einem kühlschrankgroßen Block verbaut sind, lassen sich in jedem Keller oder Technikraum unterbringen. Doch auch hier gilt: Das BHKW lässt sich nur dann wirtschaftlich betreiben, wenn es möglichst das ganze Jahr voll ausgelastet ist. Heiz- und Warmwasser-Grundbedarf des Gebäudes müssen dazu genau ermittelt und das BHKW so ausgelegt werden, dass es diesen Bedarf abdeckt. Der als Nebenprodukt anfallende

Strom kann im Haus genutzt oder ins Netz eingespeist werden. Ein BHKW lohnt sich immer dann, wenn die Erlöse und Einsparungen durch die Nutzung der vom BHKW erzeugten Wärme und des Stroms die Anschaffungs-, Betriebs- und Wartungskosten des Kraftwerks binnen weniger Jahre übertreffen.

### Experten hinzuziehen

Ob das immer funktioniert, lässt sich nicht pauschal beurteilen – zu unterschiedlich sind die Gegebenheiten der Immobilien sowie Wärmebedarf und Nutzungsgewohnheiten der Bewohner. Deshalb ist es umso wichtiger, vor Anschaffung des BHKW genauestens zu planen: Spezialisierte Installateure analysieren die über das Jahr anfallenden Energieverbräuche und erstellen ein Lastprofil. Dieses zeigt, wie lange welche Heizleistung benötigt wird und wie groß das BHKW dimensioniert werden muss. Mittels Simulationsrechnung können die zu erwartenden Betriebsstunden sowie Einsparungen vorhergesagt und eine zuverlässige Aussage zur Wirtschaftlichkeit getroffen werden.

### Wärmespeicher erforderlich

Damit das BHKW möglichst oft läuft und auch im Hochsommer nicht stillsteht, ist ein Wärmespeicher erforderlich. Der nimmt die thermische Energie des BHKW kontinuierlich auf und verteilt sie zeitversetzt bei Bedarf an Heizung oder Warmwasserbereitung. Das BHKW sollte auch im Ein- und Mehrfamilienhaus mit einem Spitzenlastkessel, zum Beispiel einer Gasbrennwerttherme, kombiniert werden. Diese schaltet sich automatisch zu, wenn das BHKW an kalten Wintertagen mit dem Heizen nicht hinterherkommt und der Pufferspeicher leer ist.

### Tipp

In kleinen Haushalten oder gut gedämmten Immobilien ist der Wärmebedarf meist überschaubar. Hier lohnen sich BHKW nicht. Da wenig thermische Energie benötigt wird, steht das Minikraftwerk meist still und produziert auch keinen Strom.

Katharina Lehmann  
Freie Journalistin



## INNOVATIVE ROHRSANIERUNG von der P&N Kanaltechnik GmbH

### ROHRSANIERUNG OHNE STEMM- UND AUFBRUCHARBEITEN.

Durch das innovative Sprüh-Sanierungsverfahren von Proline gehören Hammer, Meißel und aufgestemmte Wände der Vergangenheit an.

Sind in der eigenen Wohnung die Wände feucht oder es bildet sich Schimmel, bedeutet das für Immobilienbesitzer und -bewohner meist eine enorme Minderung der Wohnqualität und damit einhergehende hohe Sanierungskosten. Oftmals können diese auf marode Abwasserleitungen zurückgeführt werden.

Sind Leitungen defekt oder undicht, dringt Ab- und Niederschlagswasser in Decken und Wände ein, was massive Schäden an der Gebäudestruktur nach sich ziehen kann.

Um Stemm- und Aufbrucharbeiten zu vermeiden sowie Zeit und Kosten zu sparen, setzt das Unternehmen **P&N Kanaltechnik GmbH** auf die innovative InHouse Sanierungsmethode von Proline!

### DIE VERFAHRENSWEISE.

Das Proline Spray-Coating Verfahren dient dazu, alte Abwasserleitungen zuverlässig und kostengünstig von innen zu sanieren. Es werden vorhandene Zugangspunkte im Haus, wie beispielsweise ein Sanitäranschluss am Waschbecken oder am WC genutzt, um von dort aus die defekten Leitungen mittels innovativem Sprühverfahren zu sanieren.

Dabei werden die Leitungen zunächst schonend mechanisch gereinigt und anschließend mit einem zwei Komponenten Polyester-Harz in drei Schichten besprüht. Auf diese Weise können Abwasserrohre schnell und dauerhaft wieder abgedichtet werden. Das System eignet sich für alle abwasserführenden Rohrleitungen mit Abzweigen und Bögen im Haus ab einem Durchmesser von 40 Millimetern. Die Kostenersparnis, Schnelligkeit und Sauberkeit überzeugt Immobilienbesitzer und -betreiber. Mit dem Spraycoatingverfahren ist kein Eingriff in die Bausubstanz mehr nötig und erfolgt nahezu ohne Einschränkungen in den laufenden Betrieb.

Mit dem Sanierungssystem werden die üblichen Schadensbilder wie mechanischer Verschleiß, Fehlstellen, Radial- oder Längsrisse, Undichtigkeiten oder Korrosion beseitigt. Es wird ein neues Leitungsnetz aus Kunststoff in der vorhandenen Leitungsinfrastruktur geschaffen, mit einer **Lebensdauer von ca. 50 Jahren**.

**Zugelassen vom Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt)**  
Zertifiziert nach Brandschutzverordnung.  
Haltbarkeit mindestens **50 Jahre**



**JETZT KOSTENLOS BERATEN LASSEN: 035954 522 805**

### Fünf Tipps für ein wirtschaftliches Blockheizkraftwerk (BHKW)

**1** Lassen Sie von einem Experten (Fachplaner, Heizungsbauer, Hersteller) prüfen, ob das Haus für den Einsatz eines kleinen BHKW geeignet ist.

**2** Der Experte analysiert die Energieverbräuche und erstellt anhand der Daten ein Lastprofil. Nur so kann die richtige Leistungsgröße der Strom erzeugenden Heizung ermittelt werden.

**3** Überlegen Sie, ob das BHKW mit fossilen Brennstoffen, Biogas oder mit einer zukunftsfähigen Brennstoffzelle arbeiten soll. Für Niedrigenergiehäuser eignet sich eher eine Brennstoffzelle.

**4** Fördermittel müssen bereits vor dem Kauf des BHKW beantragt werden.



Foto: Gerdi/stock.adobe.com

**5** Vergleichen Sie mehrere Angebote und lassen Sie sich von den Anbietern auch über die laufenden Wartungskosten informieren, die bei einem BHKW recht hoch ausfallen können.

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

## Gesundes Wohnen – Energetisches Sanieren



Autor: Walter Burgtorff, 1. Auflage 2018, 16,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten

ISBN: 978-3-939787-89-1

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

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

**T** 030-2 02 16-204  
**F** 030-2 02 16-580  
[mail@hausundgrundverlag.info](mailto:mail@hausundgrundverlag.info)  
[www.hausundgrundverlag.info](http://www.hausundgrundverlag.info)

KfW Bankengruppe

# Neuer Service rund um die Immobilie

Jetzt exklusiv testen und mitgestalten

**D**en Wert einer Immobilie steigern, sie dabei klimafreundlicher machen und sogar noch staatliche Förderung erhalten. Geht nicht? Geht doch! Und zwar mit dem neuen KfW-Service für Immobilien.

Um den Wert einer Immobilie zu erhalten oder zu steigern, sind Instandhaltungen und Modernisierungen notwendig. Dabei unterstützt Sie nun die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Mit dem neuen Service erfahren Sie exklusiv und kostenlos, was Ihre Immobilie aktuell wert ist und welche Sanierungsmaßnahmen ihren Wert noch steigern können. Zusätzlich verbessern Sie den Wohnkomfort Ihrer Immobilie und unterstützen aktiv die Einsparung von umweltschädlichem CO<sub>2</sub>. Die Klimafreundlichkeit von Wohngebäuden liegt der KfW und auch vermehrt Ihren Mietern am Herzen.

## Sanierungen planen, Kosten einschätzen

Zusätzlich bietet der Service die Möglichkeit, Ihren langfristigen Sanierungsbedarf zu planen und eine entsprechende Kostenschätzung zu erhalten. Ebenfalls erhalten Sie Tipps, Informationen und Unterstützung für die Planung und Durchführung der Sanierung. Die passenden Förderungen hierfür werden Ihnen auch angezeigt.

## Testen und Feedback geben

Eine erste Testversion ist bereits gestartet und unter [www.kfw.de/SARA](http://www.kfw.de/SARA) zu finden. Die KfW bietet Ihnen als

Haus & Grund-Mitglied exklusiv die Möglichkeit, diesen Service mitzugestalten, und lädt Sie ein, diesen ausgiebig zu testen. Natürlich profitieren Sie auch schon in der Testversion von der kostenlosen Wertermittlung und Sanierungsempfehlung für Ihre Immobilie.

Mit Ihrem Feedback kann die KfW den Service noch weiter verbessern und auf Ihre Bedürfnisse hin optimieren. Vielen Dank für Ihre Mithilfe!

## So einfach funktioniert der neue KfW-Service

1. Immobilie anlegen: Geben Sie die Adresse der Immobilie an und machen Sie Angaben zu Ihrem Gebäude.
2. Wert und Empfehlungen erhalten: Auf Grundlage Ihrer Angaben ermittelt die KfW sofort den aktuellen Wert Ihrer Immobilie und sagt Ihnen, welche Sanierungen in den kommenden Jahren anstehen und wie Sie diese bestmöglich umsetzen können.
3. Sanierung starten: Wenn Sie sich für eine Sanierung entscheiden, können Sie in der Anwendung direkt den nächsten Schritt starten – egal, ob Sie sich von einem Fachmann beraten lassen wollen, einen Handwerker suchen oder eine Förderung beantragen wollen.

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

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

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

 **SANIERUNGSTECHNIK  
NORD**

[www.salpeter.de](http://www.salpeter.de)  
Winklers Platz 4  
22767 Hamburg  
Tel. 040 / 60 77 22 333  
E-Mail: [sanierungen@salpeter.de](mailto:sanierungen@salpeter.de)

**B**AU & **H**AUSTECHNIK  
GMBH

Ordulfstr. 1 • 22459 Hamburg (040) **550 75 00**  
Fax (040) 550 91 71 [www.bau-und-haustechnik.com](http://www.bau-und-haustechnik.com)

**Beratung • Planung • Abwicklung**

**Wohnungssanierung  
Maurerarbeiten  
Balkonsanierung  
Fassadensanierung**

Elektromobilität

# Wallbox-Förderung aufgestockt

Der Staat erhöht den Etat um 800 Millionen Euro

**W**er eine eigene E-Ladestation in der Tiefgarage möchte, den unterstützt jetzt erneut der Staat. Die KfW-Förderung wurde nochmals verlängert.

Neues Geld für die eigene E-Ladestation: Die KfW-Förderung für den Erwerb und die Installation von heimischen Wallboxen wurde Ende Juli um 300 Millionen Euro erhöht. Nachdem Anfang Juli 2021 mit 620.000 Anträgen die Mittel abermals aufgebraucht waren, stellt das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) jetzt erneut Gelder zur Verfügung, um das KfW-Programm 440 „Ladestationen für Elektroautos – Wohngebäude“ fortzuführen. Insgesamt ist der Etat nun auf 800 Millionen Euro angewachsen.

„Über eine halbe Million Anträge zeigen die enorme Nachfrage nach dieser Förderung“, so Bundesverkehrsminister Andreas Scheuer. Eine flächendeckende und nutzerfreundliche Ladeinfrastruktur sei Voraussetzung dafür, dass mehr Menschen auf klimafreundliche E-Autos umsteigen. Die Elektromobilität spielt eine wichtige Rolle, um die Klimaziele im Verkehrssektor zu erreichen. Für den Kauf und die Installation gibt es pro Ladepunkt einen Zuschuss von 900 Euro. Umfasst die Station mehrere Ladepunkte, erhöht sich der Betrag entsprechend. Unterschreiten die Kosten die Pauschale von 900 Euro, werden keine Mittel vergeben. Die KfW bezieht in ihrer Rechnung neben der Ladestation auch das Energiemanagementsystem zur Steuerung, den Netzanschluss und die notwendigen Installationsarbeiten mit ein. „Im Schnitt

deckt die Förderung 30 bis 50 Prozent der Gesamtkosten ab, diese liegen nur sehr selten unter 900 Euro“, so die Erfahrung von Julius Herr, Geschäftsführer der Firma Tankmüller, die Lösungen für die Energieversorgung von Fahrzeugen plant und umsetzt. Welche Stationen förderfähig sind, weist eine Liste der KfW aus.

Für die Unterstützung vom Bund gilt es, einige Voraussetzungen zu erfüllen: Den KfW-Zuschuss erhalten unter anderem Eigentümer, Wohnungseigentümergeinschaften, Mieter und Vermieter in selbstgenutzten oder vermieteten Wohngebäuden. Keinen Anspruch hingegen haben Unternehmen, die Ladestationen beispielsweise auf Mitarbeiterparkplätzen oder für Kundenfahrzeuge aufstellen möchten.

Eine förderfähige Anlage muss fabrikneu und darf nicht öffentlich zugänglich sein. Zudem darf die Normalleistung der Ladestation nicht über 11 Kilowatt (kW) liegen und der Strom muss zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energien kommen. „Wir installieren oft Wallboxen mit 22 kW und drosseln dann die Ladeleistung, auch das ist erlaubt“, berichtet Herr. Außerdem verlangt die KfW, dass die Wallbox intelligent und steuerbar ist. So kann die Station mit anderen Komponenten im Stromnetz kommunizieren.

Der Investitionszuschuss von 900 Euro wird zwar erst überwiesen, nachdem das Vorhaben abgeschlossen ist, muss aber unbedingt beantragt werden, bevor die Arbeiten beginnen. Das heißt: Erst wenn der Förderantrag genehmigt wurde, die Wallbox bestellen und die Hand-

werker beauftragen. Die Fachbetriebe beraten oft aber auch telefonisch vorab.

Die Förderung lässt sich im Internet über das KfW-Zuschussportal beantragen. Weitere Informationen unter [www.kfw.de/440](http://www.kfw.de/440)



Foto: pixabay

Statistik

# Mehr Wohnfläche pro Kopf

2,4 Quadratmeter mehr seit 2010

**E**nde 2020 gab es in Deutschland 42,8 Millionen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte, stieg der Wohnungsbestand im Vergleich zum Vorjahr um 0,7 Prozent oder 290.966 Wohnungen. Im Vergleich zum Jahr 2010 erhöhte sich der Wohnungsbestand um 5,7 Prozent beziehungsweise 2,3 Millionen Wohnungen. Somit kamen Ende 2020 auf 1.000 Einwohner 515 Wohnungen und damit 20 Wohnungen mehr als zehn Jahre zuvor.

betrug Ende 2020 durchschnittlich 92 Quadratmeter, die Wohnfläche je Einwohner 47,4 Quadratmeter. Damit hat sich die Wohnfläche je Wohnung seit dem Jahr 2010 um 1,1 Quadratmeter und die Wohnfläche je Einwohner um 2,4 Quadratmeter erhöht.

Die durchschnittliche Zahl der Bewohner je Wohnung nahm ab: von 2,02 auf 1,94.

## Durchschnittswohnung ist 92 Quadratmeter groß

Die Wohnfläche des Wohnungsbestands belief sich Ende 2020 auf insgesamt etwas über 3,9 Milliarden Quadratmeter. Damit vergrößerte sie sich gegenüber dem Jahr 2010 um sieben Prozent. Die Wohnfläche je Wohnung

Anna Katharina Fricke  
www.hausundgrund.de

### ARCHITEKTEN

Aufstockungen  
und Anbauten  
für Wohnhäuser

040.99994573  
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektin  
ich mach was draus.

### BAUGESCHÄFTE

**A. Kraft Bautenschutz**

Meisterbetrieb für GmbH  
Fassaden · Balkone · Fliesenarbeiten  
Aus- u. Umbauten · Kellertrockenlegung  
Karnapp 31 · 21079 Hamburg  
Telefon 0171 / 372 01 35

### HAUSMEISTER

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



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



**HAUSDienst**  
Christian W. Scheuermann  
• HAUSMEISTERDIENST

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

HAUS- & OBJEKTPFLEGE  
Betreuung · Reinigung · Gartenpflege  
**ANDREAS ZIERACH**  
Friedrich-Ebert-Damm 143  
D-22047 Hamburg  
Telefon 696 17 90 · Fax 696 41 681  
E-Mail: Andreas@Zierach.de  
www.zierach.de

### HAUSVERWALTUNG

**Frommann**  
Hausverwaltung

Wir sind für Ihre Immobilie da!  
T. 040/ 766 268 - 66 F. 766 268 - 18  
info@frommann-hausverwaltung.de  
www.frommann-hausverwaltung.de

### HEIZÖL

**BERND IDEN**

Heizöl

60 70 136

### MALER

**Ahrens**  
Malereibetrieb

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

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

**Gramlich**

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

### SPIELPLATZ

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



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

**INSTANDHALTUNG & PFLEGE**  
von Spiel- und Außenanlagen

in ganz Norddeutschland

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



### WOHNUNGSRÄUMUNG



**HAMBURGER**  
VERWERTUNGS  
AGENTUR

• RÄUMEN • PFANDRECHT  
• VERWERTEN • VERSTEIGERN  
• UMLAGERN • EINLAGERN

HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR  
CHRISTIAN W. SCHEUERMANN E.K.  
TEL.: 040-554 99 828  
KOLLAUSTR. 148 · 22453 HAMBURG  
VEREIDIGTER UND ÖFFENTLICH  
BESTELLTER AUKTIONATOR

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

– Anzeige –

Haspa ZahnSchutz

# Entspannt beim Zahnarzt

Damit Zahnarztkosten Sie zukünftig nur noch ein Lächeln kosten

**W**er mehr als nur die Regelversorgung der Krankenkasse möchte, muss oft tief in die eigene Tasche greifen. Aber mit dem Haspa ZahnSchutz kann man sich günstig vor hohen Kosten für Zahnersatz schützen.

Zum guten Aussehen gehört auch ein schönes Lächeln, gesunde Zähne sind wie die Visitenkarte des Menschen. Auch wer regelmäßig Zähne putzt, Zahnseide benutzt sowie Vorsorgetermine konsequent wahrnimmt, kann nicht ausschließen, dass es zu teuren Eingriffen des Zahnarztes kommt. Wenn eine Krone, Brücke oder ein Implantat fällig wird, kommt auf einen Schlag eine hohe Rechnung. „Davor kann man sich schützen: mit dem Haspa ZahnSchutz“, empfiehlt Jörn-Christian Brunke, Filialdirektor der Haspa am Poppenbütteler Weg 195. Diese Zahnzusatzversicherung wurde wiederholt von der Stiftung Warentest mit der Note „sehr gut“ bewertet.

Wenn ein Zahn ersetzt werden muss, zahlt die gesetzliche Krankenversicherung grundsätzlich nur 60 Prozent der Kosten für die Regelversorgung. Selbst bei Standard bleiben also 40 Prozent Eigenanteil. Wenn das Bonusheft mindestens fünf Jahre lang lückenlos gepflegt ist, gibt es 70 Prozent, bei mehr als zehn Jahren 75 Prozent. So weit, so gut – in der Theorie.

In der Praxis kann das anders aussehen. Beispiel: Für die gesetzliche Krankenkasse reicht als Zahnersatz eine Brücke aus einer Metall-Legierung. Wer aus ästhetischen oder gesundheitlichen Gründen lieber hochwertigeren Zahnersatz möchte, zahlt viel drauf: Auf 4.213 Euro beläuft sich die Zahnarzt-Rechnung für ein Implantat mit vollständig verblendeter Metall-Keramik-Krone (Kostenbeispiel: Finanztest 4/2021). Die Kasse zahlt selbst beim Höchstbonus nur 576 Euro

Zuschuss. Verbleiben also 3.637 Euro als Eigenanteil für den gesetzlich Versicherten.

Wer rechtzeitig den Haspa ZahnSchutz abgeschlossen hat, kann sich entspannen: Dieser übernimmt zusätzlich bis zu 3.216 Euro als Leistung und die Eigenbeteiligung schmilzt auf übersichtliche 421 Euro.

„Mit dem Haspa ZahnSchutz sind Sie auf der sicheren Seite: Bei der Regelversorgung werden bis zu 100 Prozent des Eigenanteils erstattet. Bei privat Zahnärztlicher Versorgung mit Verwendung von höherwertigen Materialien sowie für Inlays und Implantate werden zusammen mit der Leistung der gesetzlichen Krankenversicherung bis zu 90 Prozent des Rechnungsbetrages übernommen“, erläutert Brunke. „Künftig kosten Sie Zahnarztrechnungen nur noch ein Lächeln. Denn den Haspa ZahnSchutz gibt es für Erwachsene schon ab 23,58 Euro pro Monat.“

Bei Abschluss bis zum 30. September 2021 entfällt sogar die sonst übliche Wartezeit. „Das bedeutet, Sie können zum Zahnarzt gehen, sobald der Versicherungsschutz gilt“, betont der Filialdirektor.

Weitere Infos und Online-Abschluss unter [haspa.de/zahnschutz](https://haspa.de/zahnschutz)



Foto: Getty Images/Westend61

Hohen Zahnarzt-Rechnungen einfach die Zunge rausstrecken. Denn mit der Zahnzusatzversicherung der Haspa reduzieren sich die Kosten sehr deutlich.



Extremwetter

# Hochwasser und Überschwemmung

Was ist zu tun?

**D**ie Wucht der Natur wird insbesondere in den Sommermonaten deutlich. Heftige Gewitter und Starkregen führen immer wieder zu Hochwasser und Überschwemmungen. Damit Ihre Immobilie gegen die finanziellen Folgen solcher Ereignisse richtig abgesichert ist, empfiehlt die GEV Grundeigentümer-Versicherung eine Elementarschadenversicherung. Hochwasser und Überschwemmungen können unerwartet entstehen. Richtig vorzubeugen ist schwierig, gerade deshalb ist ein passender Versicherungsschutz wichtig. Doch welche Police umfasst Schäden durch Hochwasser und Überschwemmung? Reicht die Wohngebäudeversicherung? Kann jede Immobilie gegen diese Gefahren abgesichert werden?

## Schützt die Gebäudeversicherung ausreichend vor Naturgefahren?

Viele Immobilieneigentümer gehen davon aus, dass die vorhandene Wohngebäudeversicherung Gefahren durch Hochwasser und Überschwemmung abdeckt. Doch dies ist ein Irrtum. Richtig ist, dass die Wohngebäudeversicherung leistet, wenn die Schäden an der Immobilie durch Sturm (ab Windstärke 8), Blitz oder Hagel entstanden sind. Allerdings leistet sie nicht, wenn die Schäden durch Überschwemmung aufgrund von Hochwasser oder Dauer- und Starkregen entstehen. In diesem Fall muss eine Elementarschadenversicherung vorliegen. Sie kann als Zusatzbaustein zur bestehenden Wohngebäude- und/oder Hausratversicherung abgeschlossen werden. Liegt ein solcher Schutz nicht vor, muss man die Schäden aus eigener Tasche bezahlen.

## Welche Schäden ersetzt die Elementarschadenversicherung?

Der Elementarschutz in der Wohngebäudeversicherung übernimmt unter anderem die Kosten für

- Reparaturen im und am Haus und an Nebengebäuden wie zum Beispiel der Garage,
- die Trockenlegung und Sanierung des Gebäudes,
- die Konstruktion und den Bau eines gleichwertigen Hauses,
- eine alternative Unterkunft beziehungsweise Mietausfälle, wenn das Haus unbewohnbar ist.



Der Elementarschutz in der Hausratversicherung sichert den kompletten Hausrat ab und

- übernimmt die Reparaturkosten für das gesamte beschädigte Inventar
- erstattet den Wiederbeschaffungspreis, wenn das Hab und Gut zerstört ist.

## Kann jede Immobilie vor Naturgefahren abgesichert werden?

Grundsätzlich kann jede Immobilie in Deutschland von Überschwemmungen und Hochwasser betroffen sein. Insbesondere Starkregenfälle können überall auftreten. Insbesondere Städte und Gemeinden, die in unmittelbarer Nähe zu Flüssen oder Bächen liegen oder in Senken und Tälern, sind bei extremen Wetterereignissen natürlich besonders gefährdet. Befindet sich die Immobilie in einer stark gefährdeten Region, kann es sein, dass keine Elementarschadenversicherung für die Immobilie abgeschlossen werden kann oder die Kosten für den Police höher ausfallen. Für die meisten Gebäude gibt es allerdings einen passenden Versicherungsschutz, es lohnt sich Angebote einzuholen. Es sind in Deutschland nur rund 43 Prozent aller Gebäude vor den finanziellen Folgen von Naturgefahren richtig geschützt.

Das Team der GEV berät Sie zu Ihrem Versicherungsschutz telefonisch unter 040-3766 3367 oder informieren Sie sich über den Leistungsumfang auf der Webseite unter [www.gev-versicherung.de](http://www.gev-versicherung.de).

GEV Versicherung

Torsten Flomm

# Elementarschäden- kein Fall für eine Pflichtversicherung

**A**uch in Hamburg steigt die Zahl der sogenannten Starkregenereignisse. Immerhin 180 Fälle gab es in den letzten zehn Jahren und an die Auswirkungen in Bergedorf vor drei Jahren können wir uns gut erinnern. Mittlerweile gibt es eine Karte, auf der die potenziellen Starkregengefahren abgebildet sind, herausgegeben von der Umweltbehörde. Auch mein Kellereingang ist dort als besonderer Gefahrenpunkt gut zu erkennen.

Es geht nicht um Eitelkeiten, sondern um die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Hamburger\*innen

Eine Elementarschadenversicherung hilft, die Risiken zu minimieren. Die normale Gebäudeversicherung hilft zwar bei Sturm und Hagel, aber eben nicht bei Starkregen. Also ist jedermann gut beraten, über den Abschluss einer Elementarschadenversicherung nachzudenken.

Auch die Politik und die Versicherungswirtschaft sind zur Zeit am Nachdenken: Darüber ob eine Elementarschadenversicherung künftig für jeden Gebäudeeigentümer eine Pflichtversicherung sein soll. Man geht wohl davon aus, dass von den zuletzt in Rheinland-Pfalz und NRW auf 20 Milliarden Euro geschätzten Schäden ungefähr acht Milliarden nicht von Versicherungen getragen werden. Da helfen dann nur staatliche Gelder und private Spenden, um im Einzelfall die Not zu lindern. Aber ist eine Pflichtversicherung der richtige Weg? Normalerweise steht es doch jedem frei, sich zu versichern. Und wer das nicht tut, der kann eben im Schadenfall nur auf freiwillige Hilfen hoffen. Andererseits: Wer in einem besonders gefährdeten Gebiet wohnt, hat dann eben auch höhere Prämien zu zahlen, wenn er denn überhaupt für sein Grundstück eine Versicherung findet, die bereit ist, das Risiko zu übernehmen.

Aber das ändert an der grundsätzlichen Frage nichts, denn auch den Wohnort kann jeder frei wählen und entscheiden, ob er in ein Risikogebiet zieht. Es spricht viel dafür, die Folgen dieser privaten Entscheidung nicht zu vergemeinschaften. Denn sonst wäre ja die Folge auch, dass für alle die Versicherung teurer wird, weil eigentlich nicht versicherbare Risiken in den Schutz der Pflichtversicherung mit aufgenommen werden.

Torsten Flomm  
Vorsitzender



## IMPRESSUM

September 2021

### Redaktionsleitung

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


### Verlag und Gesamtherstellung

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

### Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH  
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

### Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann  
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg  
Tel.: 040/33 48 57 11, Fax: 040/33 48 57 14  
E-Mail: s\_hoffmann@elbbuero.com  
Internet: www.elbbuero.com  
Anzeigenpreisliste Nr. 45,  
gültig ab 01.01.2021  
(Druckauflage 32.338 im 2. Quartal 2021) 

### Erscheinungsweise

monatlich

### Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

### Titelbild

Wohnquartier Schilfpark am Schleusen-  
graben Bergedorf, Michael Zapf

### Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)  
Mai: 108,7, Juni: 109,1, Juli: 110,1

### Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

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

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

# Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und  
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

**BÄUMGARTEN + 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

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

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

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

**ALSTERTAL UND  
WALDDÖRFER:**  
Verkauf mit  
Heimvorteil!  
**FRÜNDT**  
IMMOBILIEN  
040 / 6001 6001  
Internet: www.fruendt.de

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Walter  
Meulke**  
GmbH  
Haus- und Grundbesitzverwaltung · Immobilienmakler  
in Hamburg und Umgebung  
Schloßstraße 6 · 22041 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 & Mandell**  
Immobilien GmbH  
Sierichstraße 38 · 22301 Hamburg · Tel 040 360 9999 6  
info@rathjens-immobilien.de  
www.rathjens-immobilien.de

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

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

**Tiemann & Co.**  
Immobilien  
Verkauf  
Vermietung  
Verwaltung  
Lehmweg 7 · 20251 Hamburg  
Tel.: (040) 35 67 47 - 0  
www.tiemann-co.de

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

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

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

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

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

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

# WOHNGEBÄUDE UND HAUSRAT

# ZUSAMMEN VERSICHERN



**10%**  
Rabatt für  
Haus & Grund-  
Mitglieder

- ✓ **Testsieger** laut Stiftung Warentest für die Wohngebäudeversicherung
- ✓ **„Beste Hausratversicherung“** laut FOCUS-MONEY

**TESTSIEGER**

Stiftung Warentest	<b>SEHR GUT (0,6)</b>
Finanztest	Tarif: HomeCare Max
	Im Test: 178 Wohngebäudeversicherungen
	Ausgabe 03/2021
	www.test.de

21PN30

**FOCUS MONEY**

**BESTE HAUSRAT-VERSICHERUNG**

Top-Schutz  
Ausgabe 50/2020  
HomeCare Max-Tarif

Infos unter 040 37663-367 oder unter [gev-versicherung.de/hausundgrund](http://gev-versicherung.de/hausundgrund)

Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

