

Paint

BUS

20

25

Alles

Anders

SCHWERPUNKT

Grundsteuer

Wie Eigentümer die zukünftige Steuerbelastung ermitteln können

| Prozesskosten

Wohnungseigentümer gewinnt Klage gegen die Gemeinschaft – warum er trotzdem zahlen muss.

| Wärmepumpe

Welche kostenfreien Informationsangebote es bei der „Woche der Wärmepumpe“ in Hamburg gibt.



„Wir haben die Expertise für Zinshäuser in Hamburg!“

Markus Witt, Susanne Roß,
Georg Venghaus, Karsten
Weißer, Jesko C. Urbath

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



Wir testen die Beratung von zuhause

Die Gewohnheiten ändern sich. Früher war es üblich, zur Rechtsberatung zu uns ins Grundeigentümer-Verbandshaus zu kommen. An einigen Tagen war wenig los. Da kam man gleich dran und häufig hatte der Berater auch ein wenig Zeit und konnte das Mitglied quasi im Klönschnack beraten.

Die überwiegende Anzahl der Beratungsgespräche findet heute am Telefon statt und wir reagieren darauf

Diese Zeiten sind lange vorbei. Die Berater sind heute ganz anders ausgelastet. Und sie haben jetzt feste Beratungstermine. Diese neuen Regeln haben sich bewährt. Jetzt kommt wieder etwas Neues. Montags und freitags wird es künftig keine persönliche Sprechstunde mehr geben. Die Berater stehen den Mitgliedern weiter unvermindert zur Verfügung. Nur eben künftig an den beiden Tagen vom Telefon aus. Dienstag, Mittwoch und Donnerstag bleibt alles unverändert. Da können die Mitglieder weiterhin wie bisher wählen, ob sie am Telefon oder persönlich beraten werden wollen.

Das ist eine logische Konsequenz aus der Beratungsnachfrage. Nicht einmal mehr die Hälfte der Ratsuchenden möchte eine persönliche Beratung. Die überwiegende Zahl der Mitglieder zieht die Telefonberatung vor.

Das wiederum versetzt uns in die Lage, die Beratung an zwei Tagen in der Woche aus dem Home Office zu versuchen. Wir sind sehr gespannt, ob und wie das klappt. Wenn es nicht funktioniert, wird wieder im Büro beraten. Versprochen.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Hanseatische Immobilien- Kompetenz

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

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

T. 040 36 90 80

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



LENTZ Gebäudeservice KG



Saubere Fassade, ohne streichen.

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

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



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



INHALT



06

SCHWERPUNKT – Grundsteuer

Für Hamburg steht jetzt fest, wie die neue Grundsteuer aussieht. Eigentümer können bereits ausrechnen, ob sie in wenigen Monaten mehr oder weniger zahlen müssen.



18

VERBAND & VEREINE – Weihnachtsmärchen

Beim diesjährigen Weihnachtsmärchen im Ohnsorg-Theater am 23. November 2024 wird „Die Weihnachtsgans Auguste“ aufgeführt. Karten sind online erhältlich.



30

HAUS & LEBEN –

Sicherheit &
Haustechnik

Mit diesen Maßnahmen
haben Einbrecher keine
Chance.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Grundsteuer
- 13 PaintBus 2025
- 14 Förderprogramm „Jung kauft Alt“
- 15 Mietpreisregulierungen

HAUS & KLIMA

- 16 Extremwetter
- 17 RISA-Förderprogramm

VERBAND & VEREINE

- 12 Verwaltertag 2025
- 18 Weihnachtsmärchen
- 19 Rechtsberatung
- 19 Personalmeldungen
- 20 Geschäftsstellen
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Gauger-Stiftung
- 23 Veranstaltungen
- 24 Online-Seminare
- 25 Ganztagesseminar

RECHT & STEUERN

- 26 Neues aus Karlsruhe
- 27 Leserfragen
- 29 Erhaltungsrücklage

HAUS & LEBEN

- 31 Einbruchschutz
- 32 Beratung und Förderung
- 34 Kindersicheres Zuhause
- 35 Heizungstausch
- 36 Woche der Wärmepumpe
- 37 Hausnotruf
- 38 Smarthome-Trends
- 39 Wohnklima-Messgerät

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Nachhaltigkeit

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Wohnen im Alter

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

W I T T H Ö F

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

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

040 410 98 88-0
nils.witthoeft@witthoeft.com

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

witthoeft.com

WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause

Hurra?

Die neue Grundsteuer ist da

Eigentümer können ausrechnen, ob sie mehr oder weniger zahlen müssen



Foto: pixello

Gut sechs Jahre Vorbereitung und nun ist es so weit: Die neue Grundsteuer für Hamburg steht. Nach langer Strecke brachte der Senat im September 2024 das Gesetzespaket auf den Weg, Mitte Oktober wurden die Eckpunkte wie die neuen Hebesätze und Härtefallregeln von der Bürgerschaft verabschiedet.

Nicht für alle ein Grund zum Jubeln. Denn jetzt ist endgültig klar, für welche Immobilien die Grundsteuer steigt, und für welche sie sinkt. In Hamburg betrifft die neue Berechnung gut 415.000 Wohn- und Gewerbeflächen. Am jährlichen Gesamtaufkommen von 510 Millionen Euro soll sich nichts ändern. „Künftig wird die Verteilung entsprechend den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts aber fairer sein, dabei lässt es sich nicht vermeiden, dass einige stärker belastet werden als bisher, um andere zu entlasten“, sagt Hamburgs Finanzsenator Andreas Dressel (SPD). Wie dies im Einzelfall aussieht, können Eigentümer auf der Grundsteuer-Info-Tour, die in sieben Finanzämtern Halt macht, erfahren. Den Auftakt gab es am 15. Oktober auf dem Gänsemarkt, darauf folgen über mehrere Monate verteilt Beratungsveranstaltungen in allen sieben Bezirken. „Auf diese Weise möchten wir aus erster Hand über den

weiteren Fortgang bei der Grundsteuerreform informieren und auf ganz konkrete Anliegen von Bürgerinnen und Bürgern eingehen“, erklärt Dressel. Auch wer wissen möchte, wie sich die eigene Grundsteuer künftig berechnen lässt, wird vor Ort unterstützt. „Ich bin selber unterwegs und freue mich auf viele Fragen und Hinweise“, so Dressel. Die anstehenden Termine finden sich auf der Internetseite www.grundsteuer-hamburg.de, die zudem die wichtigsten Punkte zu der komplizierten Thematik erläutert. Darüber hinaus besucht Dressel einige Verbände. Mitgliedern des Grundeigentümer-Verbandes wird er am 3. Dezember 2024 für Fragen zur Verfügung stehen (siehe Kasten auf Seite 8).

Dass die Reform einigen Unmut hervorruft, war von Anfang an programmiert. Schließlich begleiten den Wechsel des Systems Belastungsverschiebungen. Insgesamt und ebenso jeweils in den Bereichen Wohnen und Nicht-Wohnen bleibt die neue Grundsteuer B aber aufkommensneutral. Diese Kategorie betrifft mit Abstand die meisten Grundeigentümer, gilt sie doch mit wenigen Ausnahmen für alle Grundstücke und Gebäude, die nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. Der Hebesatz steigt hier von 540 auf 975 Prozent. „Der Hebesatz wurde zwar



Dr. Andreas Dressel, Finanzsenator der Freien und Hansestadt Hamburg

erhöht, allerdings ist dies reformimmanent durch die neue Bewertung und keine Steuererhöhung. Es werden auch verschiedene Ermäßigungen eingeräumt

und nicht zuletzt schützen die Härtefallregelungen vor Verwerfungen“, erklärt Dressel. Wie hoch der individuelle Steuerbetrag dann ausfällt, hängt unter anderem an der Wohn- und Grundstücksfläche, die Nutzfläche wiederum dient betrieblichen Zwecken – für die drei Kategorien greifen unterschiedliche Messzahlen. Während etwa Grund und Boden zu 100 Prozent berücksichtigt wird, werden für Wohnflächen aufgrund der Ermäßigung von 30 Prozent nur 70 Prozent angesetzt. Von Extra-Abschlägen von 25 Prozent profitieren zudem normale Wohnlagen, Sozialwohnungen und denkmalgeschützte Immobilien, die Vorteile lassen sich kombinieren.

Für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft hingegen gilt die Grundsteuer A und damit künftig ein Hebesatz von 100 Prozent statt wie zuvor 225 Prozent. Mit einem besonders hohen Hebesatz von 8.000 Prozent wiederum hat die Finanzbehörde die Grundsteuer C bedacht, die sich auf unbebaute baureife Grundstücke fokussiert. Hierdurch möchte die Stadt einen Anreiz zum Bauen schaffen und die Grundstücksspekulation eindämmen. „Wer ein Einfamilienhaus mit großem Garten besitzt, hat natürlich nichts zu befürchten. Als bebaute Grundstücke fallen sie gar nicht erst unter die neue Grundsteuer C“, so Dressel. Ohnehin berührt die Grundsteuer C nur Grundstücke, auf denen das Baurecht Mehrfamilienhäuser mit mehr als 300 Quadratmetern Geschossfläche zulässt. Nicht betroffen sind auch Eigentümer, die nachweisen, dass eine sofortige Bebauung aus wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar wäre oder das Grundstück für Angehörige, die es später bebauen wollen, reserviert ist.

Um mögliche Härtefälle abzufedern, wird die Erlassregelung im Hamburgischen Grundsteuergesetz mit der Reform auf den Bereich Wohnen erweitert. Beantragt werden kann ein Erlass nach dem Versand der Grundsteuerbescheide beim zuständigen Finanzamt. Gutachten für den jeweiligen Einzelfall sollen dann nachweisen, ob es tatsächlich zu einer systemwidrigen Überbelastung kommt. Regelbeispiele nennen zudem Fälle, für die ein Erlass denkbar wäre. Etwa wenn die Lage erheblich von den ortsüblichen Verhältnissen abweicht, heißt es. Denkbar wäre dies etwa für eine abgelegene und schwer erreichbare Immobilie, für die die kommunale Infrastruktur nicht in dem Maße beansprucht werden kann wie



Grundeigentümer-
Verband
Hamburg



HAMBURGER TAFEL^{eV}

„Wir haben
Hamburg noch
lange nicht satt!“

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

Kreditinstitut: HypoVereinsbank
IBAN: DE87 2003 0000 0000 2361 09

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

IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN

Gutachten für fundierte Immobilienbewertungen



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

- sichere Entscheidungen bei Verkauf/ Kauf/ Schenkung
 - gütliche Einigungen bei Erbengemeinschaften/ Scheidungen
 - Wertnachweise für das Finanzamt
- Sachkundige Arbeit, detaillierte Erläuterungen und nachprüfbare Verkehrswertgutachten sowie praxisnahe Hilfestellungen erwarten Sie.

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



für andere Grundstücke. Auch ein altes Gebäude, dessen Gesamtnutzungsdauer überschritten ist, könnte in diese Kategorie fallen.

Um eine gründliche Bearbeitung der Steuererklärungen zu gewährleisten, bevor die Grundsteuermessbetrags- und Grundsteuerbescheide versendet werden, verschiebt sich in Hamburg zum Start der neuen Grundsteuer die Fälligkeit einmalig vom 15. Februar auf den 30. April 2025. Ab 2026 gilt wieder der 15. Februar als Stichtag im ersten Quartal. „Die Grundsteuerbescheide, die dann die Grundsteuer ausweisen, sollen erst im März 2025 versendet werden, das ist natürlich sehr knapp“, moniert Rechtsanwalt Benjamin Herzog, der beim Grundeigentümer-Verband Hamburg unter anderem für Fragen zur Grundsteuerreform zuständig ist. Zudem stehe schon bald darauf der nächste Zahlungstermin am 15. Mai an. Die Überarbeitung der alten Grundsteuer hatte das Bundesverfassungsgericht im April 2018 angeordnet, als es die alten Einheitswerte für die Bemessung, die auf Zahlen der letzten Hauptaufstellung im Jahr 1964 basierten, als verfassungswidrig erklärte. Diese Einheitswerte spielten bei der Ermittlung der Grundsteuer auch in Hamburg über all die Jahre eine entscheidende Rolle, obgleich sie nicht aktualisiert wurden und damit die Wertentwicklung von Immobilien lange nicht berücksichtigten. So besteuerten die zuständigen Finanzämter ältere Häuser relativ



Ihre kompetente WEG-Verwaltung mit Erfahrung:

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

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Telefon 040/300 306 80

info@esplanade-immobilien.de



www.esplanade-immobilien.de

Grundsteuer-Veranstaltung mit Dr. Andreas Dressel

Termin: Dienstag, 3. Dezember 2024 von 17.30 bis 18.30 Uhr

Ort: MARKK – Museum am Rothenbaum, Rothenbaumchaussee 64, 20148 Hamburg

Wichtiger Hinweis: Die Teilnehmerzahl ist auf 200 Personen begrenzt. Bitte melden Sie sich vorab verbindlich zur Veranstaltung an. Die Anmeldung ist nur online möglich und erfolgt über GoToWebinar.

Den Link zur Anmeldung und weitere Informationen finden Sie auf unserer Webseite unter www.grundeigentuemerverband.de/veranstaltungen.

Die Veranstaltung wird live im Internet übertragen und im Anschluss als Aufzeichnung auf unserer Webseite veröffentlicht.

niedrig, solche aus neuerer Zeit dagegen höher – trotz ähnlicher Lage und Fläche.

Hamburg geht neben Baden-Württemberg, Bayern, Hessen und Niedersachsen einen eigenen Weg, solche Sonderlösungen ermöglichte eine Öffnungsklausel des Bundesmodells. Für die Hansestadt legte Finanzsenator Dressel im September 2020 einen entsprechenden Ansatz zur Berechnung der Grundsteuer vor. Da die Immobilienpreise in Hamburg in den vergangenen Jahren und auch künftig voraussichtlich spürbar steigen, so die Begründung, hätte das Bundesmodell, welches sich für bebauten Grundstücke stark auf die Bodenwerte fokussiert, teils zu extremen Verschiebungen der Steuerbelastung geführt. Beim Hamburger Wohnlagenmodell hingegen dienen die Flächengrößen und Wohnlagen als Basis für die Kalkulation, was die dynamische Preisentwicklung des Immobilienmarktes besser auffängt. Ein weiterer Vorteil des Hamburger Modells: Als Berechnungsgrundlage dient das Hamburger Wohnlagenverzeichnis, welches für den Mietenspiegel ohnehin alle zwei Jahre aktualisiert wird. Für eine Besteuerung nach dem Bundesmodell hingegen hätten alle Grundstücke neu und später dann wieder im Sieben-Jahres-Turnus bewertet werden müssen – diesen administrativen Kraftakt umgeht Hamburg. „Es ist gut, dass Hamburg die Chance der Öffnungsklausel genutzt hat. Das Ziel, die neue Verteilung der Belastungen vergleichsweise in Grenzen zu halten, begrüßen wir“, resümiert Torsten Flomm, Vorsitzender vom Grundeigentümer-Verband Hamburg. Darüber hinaus sei das Hamburger Modell sehr klar und unbürokratisch im Vergleich zum Bundesmodell. Gleichwohl müsse man damit rechnen, dass für ältere Immobilien in guten Wohnlagen die Grundsteuer künftig tendenziell steigen wird, insbe-

sondere wenn keine Abschlüsse etwa für den Denkmalschutz oder den geförderten Wohnungsbau greifen, während die Abgabe in weniger guten Lagen eher sinkt. Solch eine komplexe Reform ist eindeutig kein Selbstläufer und forderte auch die Eigentümer. Zwischen Juli 2022 und Januar 2023 mussten alle eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts abliefern, damit die Steuerfachleute der Finanzbehörde und vom Statistikamt Nord die Hebesätze und Steuermesszahlen neu berechnen konnten. „Den Grundsteuerwertbescheid, der allerdings noch nicht die Grundsteuer ausweist, haben inzwischen die meisten Eigentümer erhalten, aber es gibt ebenso einige, die ihre Feststellungserklärung noch gar nicht abgegeben haben“, berichtet Herzog, der sich mit zwei weiteren Kollegen vom Grundeigentümer-Verband um das Thema Grundsteuerreform kümmert. Besonders kompliziert sei es für Eigentümer geworden, wenn sie Immobilien in unterschiedlichen Bundesländern besitzen. Hamburg, Schleswig-Holstein und Niedersachsen etwa haben drei verschiedene Wege für die Grundsteuerreform



Catharina Peppel Photographie

Rechtsanwalt Benjamin Herzog

eingeschlagen: „Bundesmodell, Flächen-Lage-Modell und Wohnlagenmodell – da kann es dann schon mal durcheinander gehen“, so Herzog. Auch die Formulare und die Anleitung zum Ausfüllen der Feststellungserklärung seien nicht so klar und einfach gewesen, wie er es gerne gesehen hätte. Entsprechend groß war der Andrang in Herzogs Sprechstunden und auf den zehn Vorträgen, die der Grundeigentü-

mer-Verband in den Ortsvereinen organisiert hatte. „Die Nachfrage war riesig, in den Hochzeiten hat sich bei uns fast alles nur um die Grundsteuer gedreht, es gab einfach sehr viele Unklarheiten und Fragen.“ Insbesondere bei der Ermittlung der Flächen sei es immer wieder zu Unsicherheiten und Fehlern gekommen. Einige hätten etwa Zuhörräume wie Keller, Garage und Dachboden, die nicht für die Grundsteuer angerechnet werden, der Wohn- oder der Nutzfläche zugeschlagen; andere gaben das Arbeitszimmer, welches zur Wohnfläche gehört, als Nutzfläche an oder erfassten Balkon und Terrasse als Nutzfläche, obwohl sie nur zu einem Viertel zur Wohnfläche zählen. Und manchmal wurde die Wohnfläche gleich noch ein



HAMBURGER SPEZIALITÄTEN

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

zweites Mal als Nutzfläche angemeldet. Einige hätten sogar statt der eigenen Wohnfläche die Fläche für das gesamte Mehrfamilienhaus in die Formulare eingetragen, heißt es aus der Finanzbehörde. „Wer plötzlich das Vier- oder Fünffache zahlen muss, sollte unbedingt nochmals im Grundsteuerwertbescheid prüfen, ob die Flächen richtig angegeben wurden“, rät Herzog. Seitdem im Juli der Hebesatz von 975 Prozent für die neue Grundsteuer fest-

steht, kann grundsätzlich jeder selbst ausrechnen, welche Abgaben künftig auf ihn zukommen. Falsche Angaben zur Fläche lassen sich dann relativ einfach korrigieren. Dafür reicht ein formloses Schreiben samt Steuernummer an das zuständige Finanzamt oder über das Steuerportal ELSTER. Dies ist weiterhin möglich, wenn der Grundsteuerbescheid im März eingegangen ist.

„Eine der häufigsten Fragen war zudem, wie man einen

Beispielrechnung

Eigentumswohnung, normale Wohnlage, Grundstücksfläche 1.000 qm x 1/40 Anteil = 25 qm, Wohnfläche 100 qm, Hebesatz Grundsteuer B 975 %

Bewertungsebene

(Feststellung der Grundsteuerwerte):

Grund und Boden: $25 \text{ qm} \times 0,04 \text{ Euro/qm} = 1 \text{ Euro}$

Wohnfläche: $100 \text{ qm} \times 0,50 \text{ Euro/qm} = 50 \text{ Euro}$

Messbetragsebene:

Messzahl (Grund und Boden): $1 \times 1 \text{ Euro} = 1 \text{ Euro}$

Messzahl (Wohnfläche):

$0,7 \times (\text{Lageermäßigung } 25 \%) \times 0,75 = 0,525$

$0,525 \times 50 \text{ Euro} = 26,25 \text{ Euro}$

Grundsteuermessbetrag:

$1 \text{ Euro} + 26,25 \text{ Euro} = 27,25 \text{ Euro}$

Grundsteuer:

Hebesatz 975 % x 27,25 Euro Grundsteuermessbetrag = 265,68 Euro

Quelle: Finanzbehörde Hamburg

So ermitteln Sie Ihre Steuerbelastung für Ihre Wohnimmobilie

1. Für den Grundsteuerwert „Wohnfläche“ (s. Bescheid) werden pro Quadratmeter 50 Cent veranschlagt, für den Grundsteuerwert „Grund und Boden“ zudem pro Quadratmeter Grundstücksfläche 4 Cent.
2. Der Grundsteuerwert „Wohnfläche“ wird mit der Messzahl Wohnen, die 0,7 beträgt, multipliziert.
3. Befindet sich die Immobilie in „guter Lage“, bleibt es bei dem Ergebnis aus 2, in „normaler Lage“ wird das Ergebnis hingegen mit 0,75 multipliziert. Die Lage weist das Hamburger Wohnlagenverzeichnis aus.
4. Ist es eine Sozialwohnung, wird erneut mit 0,75 multipliziert. Sonst bleibt es beim Ergebnis aus 3.
5. Handelt es sich darüber hinaus um eine denkmalgeschützte Immobilie wird wieder mit 0,75 multipliziert.
6. Zum kumulierten Ergebnis wird dann noch der Grundsteuerwert „Grund und Boden“ (Punkt 1) hinzugezogen. Auf diesen Grundsteuermessbetrag wird dann der Hebesatz von 975 Prozent angewendet. So ergibt sich dann die jährliche Grundsteuer.

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 – VEK





Torsten Flomm, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

Einspruch gegen den Bescheid einlegen kann. Dazu raten wir aber nur bei inhaltlichen Fehlern und ungerechtfertigt hohen Ausschlägen“, so Herzog weiter. Insgesamt wurden laut der

ein kleines Haus, welches bereits vor dem Krieg auf einem großen Grundstück in Rissen errichtet wurde, hier stieg die mithilfe des Wertbescheids errechnete Grundsteuer von 200 auf 600 Euro. Auf der anderen Seite würden viele Eigentümer, die neuere Immobilien in normaler Wohnlage besitzen, künftig weniger Grundsteuer bezahlen. Exzessive Ausschläge kämen laut Herzog in Hamburg vergleichsweise selten vor, da hätten Eigentümer in anderen Bundesländern, die die Öffnungsklausel nicht nutzen, weit mehr auszustehen. „Dort steigt die Grundsteuer schon mal öfter um das Zwanzigfache, ohne dass ein Fehler vorliegt. So etwas sollte in Hamburg zum Glück nur für einige wenige Ausnahmen vorkommen“, meint Herzog.

Finanzbehörde bis Anfang Oktober 48.000 Einsprüche zum Grundsteuerwertbescheid in Hamburg eingelegt, in gut 3.900 Fällen änderten die zuständigen Finanzämter daraufhin den Grundsteuerwertbescheid.

Auch Herzog unterstützte einige Mitglieder dabei, Einspruch einzulegen. So etwa einen Eigentümer, der für ein über 3.000 Quadratmeter großes Grundstück am Stadtrand, welches das Grundbuch als Wiese benennt und kein Bauland ist, bisher jährlich 70 Euro Grundsteuer gezahlt hatte. Mit den Angaben im Wertbescheid sollte sich die Abgabe auf rund 1.200 Euro hochschau-ben. „Es wäre wünschenswert, wenn für solche Extremanstiege die Härtefallregeln greifen würden“, meint Herzog. Ebenfalls empfindlich teuer werden sollte es für ein Ehepaar, welches in einem kleinen Haus auf einem größeren Grundstück in den Vier- und Marschlanden lebt. Das Areal ist als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen, womit hier nicht neu gebaut werden darf, es sei denn, die Stadt erteilt eine Sondergenehmigung. „Die Grundsteuer sollte um ein Vielfaches steigen“, berichtet Herzog, der ebenso hier zu einem Einspruch riet.

Die Abgaben gehen aber teils auch dort, wo die neue Grundsteuer ihre angestrebte Wirkung entfaltet und feststeht, dass die Härtefallregelung nicht gelten wird, spürbar nach oben. Das betrifft insbesondere ältere Häuser, die bis in die 1940er Jahre gebaut wurden, vor allem wenn sie sich in guter Wohnlage befinden“, berichtet Herzog. So wie

Bettina Brüdgam

home²
HausBauWohnen

24. -26.1.2025
HAMBURG MESSE
HALLE A4

ALLES RUND UMS EIGENHEIM



Produkte
und Innovationen
vorstellen



Bekanntheitsgrad
steigern



Neukunden-
gewinnung und
Beratung



Fachvorträge
mit Experten
Know-How

**GVH Mitglieder sparen mit dem Code:
Grundeigentümer!Verband25**

home-messe.de

Tickets ab Mitte November verfügbar

Modernisieren – Finanzieren – Bauen – Renovieren

Immobilienverband
Deutschland
IVD Nord e.V.



Landesverband Nord



Grundeigentümer-
Verband
Hamburg

mit freundlicher Unterstützung von



laden ein zum

18. Hamburger Verwalterttag

29. Januar 2025

Handwerkskammer zu Hamburg, Holstenwall 12, 20355 Hamburg

Programm:

- 08.30 – 09.30 Uhr: Anmeldung und Begrüßungskaffee in der Fachausstellung
- 09.30 – 09.40 Uhr: Begrüßung – RA Ulf Schelenz, Grundeigentümer-Verband Hamburg
- 09.40 – 10.00 Uhr: Kurze Vorstellung der einzelnen Aussteller
- 10.00 – 17.00 Uhr: Vorträge, Mittagsimbiss und Kaffeepausen

Vortragsthemen:

- Grundlagen des GEG aus Sicht der Verwaltungen
RIKG Dr. Oliver Elzer, Berlin
- Abrechnung online
Michael Sevenheck, Techem Energy Services GmbH, Eschborn
- Aktuelle BGH-Rechtsprechung zur Wohnraum- und Gewerberaummieta
RAin Henrike Butenberg, München
- Die Eigentümerversammlung; insbesondere virtuelle Eigentümerversammlung und
Versammlungszeiten
RA Carsten Küttner, Hamburg
- Die virtuelle Eigentümerversammlung in der technischen Umsetzung
tba.
- Rechtsprechungs-Update WEG – Neue Urteile und Tendenzen
RA Rüdiger Fritsch, Solingen

Diese Veranstaltung ist als Fortbildung anerkannt i. S. v. § 34 c Abs. 2 a der Gewerbeordnung i. V. m. § 15 b der Makler- und Bauträgerverordnung, Anlage 1 zur MaBV, und wird mit 3 Stunden und 40 Minuten bescheinigt.

Kosten: 119 Euro bei Anmeldung bis 30. November 2024

135 Euro bei späterer Anmeldung

Preise inklusive Getränke und Mittagsimbiss

Anmeldeschluss: 19. Januar 2025

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

Anmeldung: Online unter www.grundeigentuemerverband.de/seminare



PaintBus 2025

„Alles anders“

Kunstwettbewerb sucht Design für drei hvv Linienbusse

Kreativität kennt keine Grenzen, das wird auch beim Kunstwettbewerb „PaintBus“ immer wieder deutlich. Alle zwei Jahre haben Schülerinnen und Schüler in Hamburg die Möglichkeit, im Kunstkurs oder auf eigene Faust ein bestimmtes Thema künstlerisch umzusetzen. Im September ist der Wettbewerb „PaintBus 2025“ gestartet, bei dem erneut ein Design für die komplette Außenfläche von zwei hvv Linienbussen gesucht wird. Schülerinnen und Schüler der Klassen sieben bis 13 können ihre Designvorschläge bis zum 31. Januar 2025 beim Museum der Arbeit einreichen. Das Motto des aktuellen Wettbewerbs lautet „Alles anders“ und bezieht sich auf die vielen positiven und negativen Entwicklungen in unserer Gesellschaft und im aktuellen Weltgeschehen: Die Jahreszeiten spielen aufgrund der Erderwärmung verrückt, Insekten sterben aus. Die Schere zwischen Arm und Reich wird größer. Politische Spannungen und Kriege erschüttern die Welt. Rechtsradikale erstarken. Neue Technik stellt unsere Wahrnehmung auf den Kopf. Soziale Ungleichheit und technologischer Fortschritt prägen unsere Zeit. Social Media und KI verwischen die Grenze zwischen Wahrheit und Fälschung. Ausgehend davon ruft der Wettbewerb Schülerinnen und Schüler dazu auf, die vielen Veränderungen als Chance zu sehen, um sich stark zu machen und künstlerisch darzustellen, was sie bewegt, was ihnen Hoffnung gibt und wofür sie sich einsetzen möchten. Im Februar 2025 wählt eine Jury, zu der auch der Vorsitzende des Grundeigentümer-Verbandes Torsten Flomm gehört, aus allen Einsendungen die drei Sieger-Entwürfe aus. Diese werden anschließend auf drei hvv Linienbusse übertragen und bei der offiziellen Siegerehrung am 22. Mai 2025 im Museum der Arbeit präsentiert. 50 ausgezeichnete Entwürfe werden in einer Ausstellung gezeigt und erhalten Urkunden und Preise. Die gestalteten Busse sind anschließend mindestens ein Jahr lang im Linienverkehr des hvv unterwegs. Zwei Busse werden mit der ausgezeichneten Gestaltung beklebt, ein Bus wird von Schülerinnen und Schülern von Hand bemalt. Darüber hinaus wird es weitere Preise wie beispielsweise eine Wandbemalung und einen Workshop mit der Hamburger Comic-Zeichnerin Line Hoven geben. Die Veranstalterinnen und Veranstalter des PaintBus-



Wettbewerbs sind die Behörde für Schule und Berufsbildung, die Stadtteilschule Stellingen und die hvv Schulprojekte. Der Wettbewerb wird zudem von zahlreichen Unternehmen und Institutionen unterstützt, zu denen seit vielen Jahren auch der Grundeigentümer-Verband Hamburg gehört. Weitere Informationen zum PaintBus-Wettbewerb gibt es unter hvv-schulprojekte.de/paintbus, unter paintbus.de oder unter [@schulprojekte](https://www.instagram.com/schulprojekte) auf Instagram.

Kontakt: Cläre Bordes
Wettbewerbsleitung
Stadtteilschule Stellingen
Telefon: (040) 428 898 01
E-Mail: info@paintbus.de

WIR FÖRDERN IHRE ENERGIEWENDE

Ob klimaschonendes Bauen, die Nutzung erneuerbarer Energien oder grüne Dächer und Fassaden – planen Sie mit Fördermitteln der IFB Hamburg.

SPRECHEN SIE UNS AN:
Tel. 040 / 24846-0
www.ifbh.de

IFB HAMBURG
Hamburgische Investitions- und Förderbank

WIR FÖRDERN HAMBURGS ZUKUNFT

Neues Förderprogramm

Jung kauft Alt

KfW unterstützt Familien beim Kauf einer unsanierten Bestandsimmobilie

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) fördert den Kauf sanierungsbedürftiger Wohnimmobilien durch Familien. Das neue Programm „Jung kauft Alt“ (Wohneigentum für Familien – Bestandserwerb) ging am 3. September 2024 an den Start. Der Förderkredit richtet sich an Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind, die eine Bestandsimmobilie mit niedrigem Energiestandard erwerben und sich verpflichten, diese energetisch zu sanieren. Das maximale Haushaltseinkommen darf 90.000 Euro bei einem Kind zuzüglich 10.000 Euro je weiterem Kind nicht überschreiten. Für die günstigen Förderkredite stellt das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) Mittel zur Zinsverbilligung bereit. Der Zinssatz für ein Darlehen mit 25 Jahren Laufzeit und zehn Jahren Zinsbindung beträgt aktuell beispielsweise 1,22 Prozent effektiv. Die Zinskonditionen werden laufend angepasst, und die Festlegung für die gesamte Zinsbindungsfrist erfolgt jeweils am Tag der Förderzusage der KfW.

Energieeffizienzklasse F oder schlechter

Die zu erwerbende Wohnimmobilie muss selbst bewohnt werden und zum Zeitpunkt der Antragstellung gemäß eines Energiebedarfs- oder -verbrauchsausweises in die Energieeffizienzklasse F, G oder H eingestuft sein. Außerdem dürfen die Antragsteller bisher kein Wohneigentum haben.

Förderfähige Kosten sind der Kaufpreis inklusive Grundstückskosten. Die maximale Höhe des Kreditbetrags hängt ab von der Anzahl der im Haushalt wohnenden minderjährigen Kinder. Bei einem Kind können bis zu 100.000

Euro beantragt werden, bei zwei Kindern bis zu 125.000 Euro und ab drei Kindern bis zu 150.000 Euro. Es sind Kreditlaufzeiten ab sieben und bis 35 Jahre möglich, die Zinsen können je nach Laufzeitvariante für maximal 20 Jahre festgeschrieben werden.

Sanierungspflicht binnen 4,5 Jahren

Antragstellende verpflichten sich, die erworbene Bestandsimmobilie binnen 54 Monaten ab KfW-Förderzusage energetisch mindestens auf das Niveau eines Effizienzhauses 70 EE zu sanieren. Für die Sanierung können zusätzlich zum Beispiel zinsgünstige Kredite und Zuschüsse der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) genutzt werden, wie etwa die KfW-Heizungsförderung für den Einbau einer neuen klimafreundlichen Heizung.

Weitere Informationen erhalten Sie unter

hausund.co/3XDUSct

Einschätzung von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation:

„Die neue Förderung soll Familien mit kleinen und mittleren Einkommen den Kauf und die Modernisierung von sanierungsbedürftigen Altbauten erleichtern. Altbauten sind oft günstiger als Neubauten und damit eine gute Möglichkeit, sich den Traum von den eigenen vier Wänden zu erfüllen. Vor allem für sanierungsbedürftige Bestandsimmobilien sind die Marktpreise zuletzt etwas gesunken, was den Kauf noch interessanter macht. Darüber hinaus lässt sich das Programm gut mit anderen Fördermitteln der BEG kombinieren – und kann nicht zuletzt zum Erhalt des Gebäudebestandes beitragen. Nicht unterschätzen sollten Interessenten allerdings den geforderten energetischen Standard sowie die kurze Zeitspanne: Die Vorgabe, Gebäude der schlechtesten Energieklassen F, G oder H innerhalb von nur 4,5 Jahren vollständig auf den hohen Energieeffizienzstandard 70 EE zu sanieren, bedeutet einen hohen zeitlichen und finanziellen Druck – und könnte die eine oder andere Familie überfordern. Ob das Programm in der Praxis Wirkung zeigt, bleibt daher abzuwarten.“

Sie brauchen ihn zwingend für Vermietung oder Verkauf einer Immobilie:

Unkompliziert zum Energieausweis

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



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

www.etc-hamburg.de

Studie

Mietendeckel

Mietpreisregulierungen reduzieren das Wohnungsangebot

In Zeiten zunehmender Wohnungsknappheit und steigender Mieten in den Metropolen greifen politische Entscheidungsträger häufig auf Mietpreisregulierungen zurück, um den Preisanstieg zu bremsen – mit dem Ziel, Mieter zu entlasten. Eine aktuelle Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) beleuchtet die Effekte von Mietpreisregulierungen und zeigt, dass diese oftmals mit gravierenden Konsequenzen für den Wohnungsmarkt verbunden sind. Seit Einführung der Mietpreisbremse im Jahr 2015 sind in Deutschland verschiedene Formen der Mietpreisregulierung im Einsatz. Die Mietpreisbremse, die in stark nachgefragten Wohnungsmärkten die Erhöhungen der Neuvertragsmieten begrenzen soll, wird vor allem in großen Städten angewendet.

Auswirkungen auf das Mietwohnungsangebot

Eines der zentralen Ergebnisse der IW-Studie ist die Tatsache, dass Mietpreisregulierungen das Angebot an Mietwohnungen erheblich verringern. Ein Beispiel hierfür ist der Berliner Mietendeckel, der die Zahl der inserierten Mietwohnungen um über 50 Prozent reduzierte. Vermieter reagierten auf die Regulierung, indem sie Wohnungen entweder leer stehen ließen oder an Selbstnutzer verkauften. Dieser Rückgang des Mietangebots verschärft die ohnehin schon angespannte Marktsituation, insbesondere für Familien und Wohnungssuchende mit niedrigeren Einkommen. Die Einführung eines bundesweiten Mietendeckels nach Vorbild des Berliner Modells würde die Zahl von inserierten Mietwohnungsangeboten nach Schätzungen des Forschungsinstituts um etwa 60 Prozent reduzieren.

Investitionsanreize und Qualität des Wohnungsbestands

Ein weiteres zentrales Problem, das durch Mietpreisregulierungen verstärkt wird, ist der Rückgang von Investitionen in den Wohnungsbestand. Besonders in Regionen, in denen seit langem Mietpreisregulierungen gelten, zeigt sich ein negativer Einfluss auf die Qualität der Mietwohnungen. Die Vermieter haben weniger Anreize und auch

Einschätzung von Jakob Grimm, Referent für Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik:

„Die Studie des IW zeigt deutlich, dass Mietpreisregulierungen keine nachhaltige Lösung für die Herausforderungen des Wohnungsmarktes darstellen. Vielmehr verschärfen sie die bestehenden Probleme, indem sie das Angebot verknappen und Investitionen in den Wohnungsbestand behindern. Um den Wohnungsmarkt zu stabilisieren, bedarf es daher eines ausgewogenen Maßnahmenmixes. Neben verstärktem Wohnungsbau sowie Aufstockungen und Nachverdichtung insbesondere in den Großstädten sind auch Subjektförderungen wie das Wohngeld eine Möglichkeit, einkommensschwache Haushalte gezielt zu unterstützen. Nur so kann der Wohnungsmarkt langfristig entlastet und die Wohnsituation für alle Bevölkerungsschichten verbessert werden.“

deutlich weniger finanzielle Mittel, um in Modernisierungen und Sanierungen zu investieren. Dies steht auch im Widerspruch zu den dringend notwendigen Investitionen in den Klimaschutz, die für die Erreichung der Klimaneutralität im Gebäudesektor unabdingbar sind.

Internationale Erfahrungen und Verteilungswirkungen

Internationale Erfahrungen zeigen, dass Mietpreisregulierungen oft gegenteilige Effekte haben als ursprünglich beabsichtigt. Studien aus Spanien und Schweden belegen, dass einkommensstarke Haushalte von den Regulierungen eher profitieren, während einkommensschwache Haushalte es schwer haben, sich am Wohnungsmarkt zu behaupten. Eine Auswertung für Stockholm zeigt, dass Personen in mietkontrollierten Wohnungen Einkommen beziehen, die das Durchschnittseinkommen um etwa 30 Prozent übersteigen. Diese Fehlallokation des Wohnraums führt zu einer sozialen Segregation, die langfristig schädlich für die Gesellschaft ist.



Hausmann®
Hausverwaltung

Wir lassen Sie nicht im Regen stehen und bieten Ihnen die WEG-, Sonder Eigentums- oder Mietverwaltung an.

Tel: (040) 529 600 48

Hausverwaltung zu verkaufen

1.500 Einheiten
WEG/Zinshaus/Gewerbe

Kontakt: florian.kreutzer@yahoo.de

Anzeigenschluss

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 12/2024: 05.11.2024

Anzeigenannahme: elbbüro,

Stefanie Hoffmann,

Tel. (040) 33 48 57 11,

E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

Neue Kampagne der Hamburger Umweltbehörde

„Werde wetterwach!“

Präventions- und Verhaltenstipps für Extremwetterlagen

In Hamburg bereiten sich immer mehr Menschen auf die Folgen des Klimawandels vor, indem sie Warn- und Wetter-Apps installieren oder Lebensmittelvorräte anlegen. Zu diesem Ergebnis kommt eine aktuelle Studie zum „Risikobewusstsein für den Klimawandel“ des Helmholtz-Zentrums Hereon. Vorbereitende Maßnahmen zu treffen ist sinnvoll, denn in Hamburg kommt es immer häufiger zu Starkregen, Hochwasser, Hitze, Dürre und Sturm. Wie gefährlich diese extremen Wetterlagen für Menschen, Häuser, Straßen und Natur werden können, hat sich allein in diesem Jahr wiederholt gezeigt. Um möglichst viele Menschen in Hamburg für das Thema Extremwetter zu sensibilisieren, hat die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft im September 2024 eine breit angelegte Informationskampagne gestartet. Unter dem Titel „Werde wetterwach!“ erhalten Hamburgerinnen und Hamburger umfassende Informationen zu geeigneten Präventionsmaßnahmen sowie Verhaltenstipps, um sowohl sich selbst als auch ihr Hab und Gut wirksam gegen die Gefahren von Starkregen, Hochwasser, Hitze, Dürre und Sturm zu schützen.

Sturm: Vorsorgemaßnahmen und Verhaltenstipps

So erfahren Eigentümerinnen und Eigentümer beispielsweise, wie sie sich gut auf Stürme vorbereiten können, die insbesondere im Herbst häufig über Hamburg hinwegfegen. So sollte das Dach des eigenen Hauses regelmäßig geprüft und instandgehalten werden. Auch die Bäume auf dem eigenen Grundstück sollten regelmäßig einer fachmännischen Prüfung unterzogen und gegebenenfalls von losen sowie bruchgefährdeten Teilen befreit werden. Bei einer Sturmwarnung sind laut Kampagne zudem lose Gegenstände im Garten, auf der Terrasse oder auf dem Balkon zu entfernen und sämtliche Fenster und Türen zu schließen. Kommt es während des Sturms zu einer Überschwemmung, dürfen tieferliegende Gebäudeteile wie

Keller oder Tiefgarage unter keinen Umständen betreten werden, da ansonsten Lebensgefahr beispielsweise durch Stromschlag besteht. Ist der Sturm überstanden, sollten Eigentümerinnen und Eigentümer ihr Haus und auch ihr Grundstück auf Sturmschäden überprüfen und diese dokumentieren. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die betroffene Immobilie mit einem ausreichenden Versicherungsschutz ausgestattet ist. Bei unmittelbarer Gefahr, etwa durch lose Äste, sollte immer die 112 gewählt werden.

Ausführliche Informationen zu Extremwetter

Unter www.extremwetter.hamburg sind die Vorsorgemaßnahmen und Verhaltenstipps zu sämtlichen Extremwetterlagen ausführlich dargestellt. Auf der Webseite finden Hamburgerinnen und Hamburger zudem viele weitere Informationen wie etwa zu den Präventionsmaßnahmen der Stadt Hamburg, zum Hamburger Klima-Informationssystem oder zum RISA-Förderprogramm. Auch Hamburger Beratungsstellen und Termine rund um Extremwetter werden aufgeführt. Verlinkungen zur Warn-APP NINA und zum Deutschen Wetterdienst runden das Informationsangebot der Kampagne „Werde wetterwach!“ ab.



Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de



Nie mehr Schimmel.



Mit intelligenten KEFA-Farben bleiben Wände immer trocken.

Die Physikoberfläche überlistet Wassertropfen, und bricht diese auf. Das Wasser verflüchtigt sich sofort. Die Wände bleiben trocken. Ohne Feuchtigkeit hat Schimmel keine Chance. Selbst kalte Wände bleiben bei wenig Lüftung sauber. Kefafarben können gespritzt, gerollt und abgetönt werden.

Dauerhaft sauber durch Physik, ohne Gift!

045261706 | info@kefasytem.com | www.kefasytem.com

Extremwetter

Regeninfrastrukturanpassung

Zuschüsse für private Umbaumaßnahmen

Extremwetter sorgt auch in Hamburg für ein zunehmendes Ungleichgewicht zwischen Niederschlagsmangel und massivem Regenwasserüberschuss. Das hat nicht nur negative Auswirkungen auf die Umwelt und das Stadtklima, sondern kann langfristig gesehen auch die Trinkwasserversorgung gefährden. Starkregen verursacht zudem immer wieder massive Schäden an Gebäuden, weil die Niederschlagsmengen weder auf dem eigenen Grundstück im Boden versickern noch von den umliegenden Regenwassersielen aufgenommen werden können.

Um die eigene Immobilie vor Überflutung zu schützen, einen Beitrag zur Aufrechterhaltung der Trinkwasserversorgung zu leisten und den Klimaschutz zu fördern, können Eigentümerinnen und Eigentümer Maßnahmen ergreifen. So ist es beispielsweise denkbar, das eigene Grundstück zu entsiegeln oder sogenannte Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser wie beispielsweise Versickerungsmulden zu errichten. Auch die Installation eines Regenwasserspeichers ist denkbar, um die Gartenbewässerung während der Dürreperioden sicherzustellen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen unterstützt die Freie und Hansestadt Hamburg im Rahmen der „Regeninfrastrukturanpassung“, kurz RISA genannt, mit Zuschüssen. In diesem Zusammenhang sind bei der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) im September zum Teil neue Förderprogramme an den Start gegangen. Die neue RISA-Förderung „Entsiegelung“ begünstigt den Aufbruch von versiegelten Flächen in Verbindung mit der Herstellung eines durchlässigen und versickerungsfähigen Bodenaufbaus ab einer Fläche von zehn Quadratmetern. Ebenfalls neu ist die RISA-Förderung „Versickerung“, die die Planung und Errichtung von Flächenversickerungen, Versickerungsmulden und Mulden-Rigolen-Systemen ab 20 Quadratmeter angeschlossener Fläche bezuschusst. In beiden Programmen wird die Förderung als nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt, der 30 bis 50 Prozent der förderfähigen Ausgaben beträgt und auf 25.000 Euro begrenzt ist.

Nicht neu, aber frisch überarbeitet ist das Förderprogramm zur Installation von Regenwasserspeichern ab 2.000 Liter für die Gartenbewässerung. Gefördert wird die Anschaffung und Installation sowie die gegebenenfalls erforderliche Rückstausicherung eines ober- oder unterirdischen Regenwasserspeichers wie etwa einer Zisterne für die Garten- und Grünflächenbewässerung. Auch eventuell erforderliche Erdarbeiten zur Installation des Regen-

wasserspeichers sind in der Förderung inbegriffen. Die Förderung beträgt 40 Prozent für Privatpersonen beziehungsweise maximal 1.500 Euro je Grundstück und 30 Prozent für Unternehmen sowie sonstige Organisationen wie zum Beispiel Gemeinschaften der Wohnungseigentümer beziehungsweise maximal 3.000 Euro. Die Förderprogramme gelten sowohl für Eigentümerinnen und Eigentümer als auch für Erbbauberechtigte von Wohn- und Nichtwohngebäuden in Hamburg. Der Förderantrag ist bei allen drei Programmen vor dem Beginn des Vorhabens zu stellen, das heißt noch bevor für die zur Förderung beantragten Maßnahmen entsprechende Lieferungs- oder Leistungsverträge abgeschlossen werden.



Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

KIELPINSKI & Co.
 IMMOBILIEN GMBH

Wie viel ist meine Immobilie wert?

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



FACHKOMPETENZ SEIT 1999
 VIELFACH AUSGEZEICHNET

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

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



Weihnachtsmärchen 2024

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



©Illustrator: Kirsten Petersen

„Die Weihnachtsgans Auguste“

Opernsänger Lutz-Lüder Löwenhaupt kauft für das bevorstehende Weihnachtsfest eine lebendige Gans, die zum Festtagsbraten werden soll. Sohn Peerle schließt die Gans, die er Auguste tauft, aber sofort in sein Herz. Mit seiner Schwester beschließt er deshalb, die Gans heimlich ins gemeinsame Kinderzimmer zu verfrachten – was in heillosem Chaos endet. Am nächsten Tag stört Auguste die Gesangsprobe von Vater Löwenhaupt, der wutentbrannt beschließt, der Gans eigenhändig den Garaus zu machen. Doch das ist leichter gesagt als getan, und so geht dieses Unterfangen gründlich daneben – zur Freude der Kinder und zum großen Glück für Auguste.

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

1. Vorstellung: Sonnabend, den 23. November 2024 um 11 Uhr
2. Vorstellung: Sonnabend, den 23. November 2024 um 13.30 Uhr
3. Vorstellung: Sonnabend, den 23. November 2024 um 16 Uhr

Preis der Märchenkarten*: 18 Euro (sichtbehinderte Plätze 15 Euro).

Die Karten können ausschließlich im Online-Shop auf unserer Webseite www.grundeigentuemerverband.de erworben werden. Nach Abschluss der Bestellung erhalten Sie die Karten online als PDF-Dokument zum Ausdrucken beziehungsweise als mobiles Ticket. Es findet kein Verkauf in unserer Geschäftsstelle statt. Auch eine telefonische Bestellung oder Reservierung ist nicht möglich.

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

*gekaufte Karten können leider nicht zurückgenommen werden

Rechtsberatung: Mehr Telefonberatungen möglich

Seit Oktober 2024 gelten bei der Rechtsberatung folgende Änderungen: Am Montag und Freitag werden Beratungsgespräche telefonisch durchgeführt. Am Dienstag, Mittwoch und Donnerstag können Mitglieder weiterhin zwischen der persönlichen und telefonischen Rechtsberatung wählen.

Die Verstärkung der telefonischen Rechtsberatung geht auf die steigende Nachfrage zurück. Immer mehr Mitglieder schätzen die Flexibilität, die eine telefonische und damit ortsunabhängige Beratung bietet. Der Bedarf an persönlichen Beratungsgesprächen in der Hauptgeschäftsstelle sinkt dagegen kontinuierlich.

Hauptgeschäftsstelle: Neu im Team

Seit dem 1. August 2024 unterstützt Nicoletta Molnar das Team im Informations-Centrum unter anderem beim Formularverkauf und bei der Abwicklung des Online-Shops. Zudem steht sie Mitgliedern in allen Belangen rund um die Online-Mietverträge als Ansprechpartnerin zur Verfügung.

Im Sekretariat ist Aphrodite Stejskal seit Mitte September unter anderem für die Organisation der Mitgliederberatung mitverantwortlich. Sie unterstützt Mitglieder etwa bei der telefonischen Terminvereinbarung und bedient den Empfang in den Beratungsräumen der Hauptgeschäftsstelle. Vor ihrem Wechsel war Stejskal in der Geschäftsstelle des Haus- und Grundeigentümergevereins Hamburg-Rahlstedt tätig.



Nicoletta Molnar



Aphrodite Stejskal

Schützen, was wichtig ist

Intratone bietet hochmoderne, maßgeschneiderte Zutrittskontrolllösungen, die sich perfekt in Ihre Gebäudekonzeption integrieren lassen. Unsere digital vernetzten Produkte sorgen für höchste Sicherheitsstandards und zuverlässige Kontrollmöglichkeiten für Ihre Gebäude.



✔ Digitale Sicherheitsverwaltung

Behalten Sie die Zutrittsberechtigungen aller Personen mit dem Intratone Online-Verwaltungssystem im Blick.

✔ Flexible Zugangskontrolle

Erteilen Sie kurzzeitige Zugänge für Dienstleister mit temporären PIN-Codes über unsere Intratone Code-Tastaturen.

✔ Maximaler Schutz und Komfort

Sorgen Sie für bequemen und sicheren Zugang zum Gebäude mit der Intratone Transponder-Leseinheit.

www.intratone.de



Intratone GmbH

Niederkasseler Lohweg 191
D - 40547 Düsseldorf

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

intratone
einfach.intelligent.

GESCHÄFTSSTELLEN

Hamburg-Bergedorf

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

Hamburg-Blankenese

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

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

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

Hamburg-Rahlstedt

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

Hamburg-Sasel

Saseler Chaussee 193, 22393 Hamburg
Telefon: 040-601 05 35 Fax: 040-601 05 84
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag – Donnerstag 9 – 12 Uhr und 13 – 17 Uhr
Freitag 9 – 12 Uhr und 13 – 15 Uhr
Persönliche und telefonische Rechtsberatung, Bau-, Steuer-, Wertermittlungs- und Verkaufsberatung sowie Mediation nach Terminvergabe unter 040-601 05 35
Dienstag 18 – 20 Uhr

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

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

Rechtsberatung

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

Rechtliche Kurzberatung

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

Bautechnische Beratung

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

Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

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

Gartenberatung

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

Mediationsberatung

(persönlich oder telefonisch nach Terminvergabe)
Dienstag 16 – 17 Uhr

Steuerberatung

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

Energieberatung

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

Umwelt, Gebäude- und Anlagentechnik

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

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

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

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

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

Eidelstedt (Alte Elbgaustraße 12, 22523 Hamburg): Persönliche Rechtsberatung an jedem vierten Mittwoch im Monat 16 – 18 Uhr.

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

FACHLITERATUR



Die Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarfs

Von Hans Reinold Horst, 3. Auflage 2024, ISBN 978-3-96434-046-7
Der Eigenbedarf des Vermieters stellt die in der Praxis mit Abstand am häufigsten vorkommende Art der fristgerechten Vermieterkündigung dar. Nach dem Gesetz kann der Vermieter kündigen,

wenn er die vermietete Wohnung für sich, die zu seinem Haushalt gehörenden Personen oder für Familienangehörige benötigt. Wie dabei jedoch am besten vorgegangen wird, ist vielen unklar. Die Broschüre richtet sich an alle rechtsberatenden Berufe, aber vor allem an den privaten Hauseigentümer und Vermieter.

Preis: 14,95 Euro

Steuern sparen ... für Hausbesitzer

Von Hagen Prühs, 8. Auflage 2021, ISBN 978-3-936623-72-7

Dieser Ratgeber informiert nicht nur darüber, welche Einnahmen Vermieter versteuern müssen, sondern auch darüber, was sie steuerlich absetzen können, und zwar auch schon anlässlich des Erwerbs oder der Errichtung einer Immobilie bzw. im Zusammenhang mit ihrer Finanzierung. Der Autor kleidet seine Steuergestaltungshinweise in ein lesefreundli-

ches ABC, das 100 Steuertipps umfasst und einen schnellen Zugriff auf die gewünschten Informationen ermöglicht. Die 8. Auflage berücksichtigt die Gesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltungsanweisungen bis zum 1. Februar 2021.

Preis: 29,80 Euro

Mietverträge professionell ausfüllen – Vorbereitung, Gestaltung, Ausfüllung und Abschluss von Mietverträgen, Mieterauswahl

Von Hans Reinold Horst, 4. Auflage 2019, ISBN 978-3-96434-037-5

Diese Broschüre möchte einige Merkmale an die Hand geben, die helfen, typische Fehler bei der Vorbereitung, Verhandlung und beim Abschluss von Mietverträgen zu vermeiden. Das gilt besonders für das Widerrufsrecht des Wohnungsmieters beim Vertragsabschluss und für die Bildung der Eingangsmiete.

Preis: 16,95 Euro

Alle Bücher und Broschüren sind im Online-Shop erhältlich

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie B.

Familie B. kam im August 2022 aus der Ukraine nach Deutschland und wurde von einer Gastfamilie aufgenommen. Familie B. besteht aus Mutter und Tochter. Polina ist acht Jahre alt und geht in Altona in die Grundschule. Sie ist bereits super angekommen in Hamburg, tanzt Ballett und Hip-Hop. Auch ihre Mutter tanzt gerne, sie ist Mitglied einer ukrainischen Tanzgruppe. In der Ukraine war Frau B. als Buchhalterin tätig, hier hat sie bereits einen Minijob bei einem Steuerberater in Hamburgs Westen. Gerne möchte sie, wenn die Sprachkenntnisse ausreichen, eine Festanstellung als Buchhalterin finden. Polinas Oma und ihre Tante sind auch in Hamburg und vor kurzem in eine kleine Wohnung in Hamburgs Westen gezogen. Perfekt wäre für Familie B. deshalb eine Wohnung in der Nähe. Aber auch in anderen Bereichen Hamburgs würde sich die Familie über ein Wohnungsangebot freuen. Polina und ihre Mutter werden von der ehrenamtlich engagierten Wohnungslotsin S-B. begleitet. Sie kennen sich durch den Sonntagstreff der Ukraine-Freunde der Kirchengemeinde in Othmarschen. Frau S-B. wurde von der Wohnbrücke Hamburg geschult, um die beiden bestmöglich beim Schritt in die erste eigene Wohnung zu unterstützen. Frau S-B. würde der Familie auch in einem bestehenden Mietverhältnis weiterhin zur Seite stehen.

Genauso steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietenden in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung.

Besitzen Sie eine Wohnung ab zwei Zimmer in Hamburg mit einer Bruttokaltmiete von maximal 797,64 Euro und würden die kleine Familie gerne kennenlernen? Oder haben Sie vielleicht eine Wohnung, die für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte?

Wir informieren Sie auch gerne über finanzielle Absicherungen wie das Gewährleistungspaket der Sozialbehörde oder einer möglichen finanziellen Förderung durch die Investitions- und Förderbank Hamburg! Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



Wohnbrücke Hamburg

Lawaetz-wohnen&leben gGmbH

Tel.: 040/334 659 033

Fax: 040/334 659 015

wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de

www.wohnbruecke-lawaetz.de



Weihnachtszuwendung 2024

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

Voraussetzungen:

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

Bitte beachten Sie: Die Antragsfrist endet am Freitag, den 6. Dezember 2024.

Richten Sie Ihren Antrag daher bitte bis spätestens Freitag, den 6. Dezember 2024 schriftlich an: Otto Ernst Carl Gauger Stiftung, Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg. Nur so kann die Auszahlung noch in der Vorweihnachtszeit erfolgen.

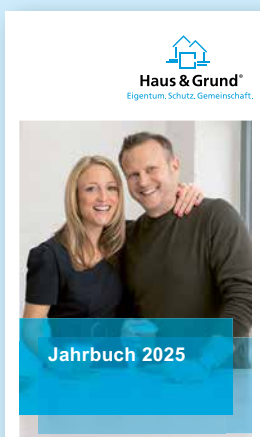
Wir bitten um Verständnis, dass nur diejenigen Personen berücksichtigt werden können, die in geeigneter Form darlegen, dass sie die oben genannten Voraussetzungen erfüllen.

Fügen Sie Ihrem Antrag also unbedingt Kopien von Renten- oder Einkommenssteuerbescheiden bei und versichern Sie verbindlich, dass Sie sämtliche der genannten Voraussetzungen erfüllen. Nennen Sie im Antrag bitte auch Ihre Bankverbindung und Ihre vollständige Anschrift. Bei erfolgreicher Antragsstellung wird die Überweisung an die Berechtigten wie üblich ohne vorherige Mitteilung vorgenommen.

Informationen zu Unterstützungsmöglichkeiten durch die Otto Ernst Gauger Stiftung erhalten Sie beim Grundeigentümer-Verband Hamburg unter (040) 30 96 72-50.

Jahrbuch 2025

10,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten, ISBN: 978-3-96434-049-8



Die Fragen, die Eigentümer bewegen, beantwortet Haus & Grund. Was Immobilieneigentümer für das Jahr 2025 wissen müssen, finden Sie im neuen Haus & Grund Jahrbuch 2025. Die wichtigen Themen haben die Experten von Haus & Grund so kompakt wie möglich und so ausführlich wie nötig zusammengestellt. Das Jahrbuch 2025 ist ein perfekter Ratgeber für Mitglieder und bei ihnen sehr beliebt.

Recht & Steuern: Mietrecht – Betriebskosten – Rund um die Immobilie – WEG – Steuern

Technik & Energie: Photovoltaik – Energiespeicher – Stromtarife – Energieausweise

Bauen & Renovieren: Bauprojekt erfolgreich planen – Wärmequellen – Fußbodenheizung

Finanzen & Versicherung: Muskelhypothek – Anschlussfinanzierung – Mietkauf – Mietnomaden – Zwangsversteigerungen

Wohnungsmarkt: Wohnklima-Panel – Mietwohnungsmarkt – Kosten des Klimaschutzes – Grundsteuerranking 2024

Fördermittel: Heizungstausch und Gebäudesanierung – Neubauförderung – Jung kauft Alt

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

Alstertal: Vortragsveranstaltung

Termin: Mittwoch, den 6. November 2024 um 18.30 Uhr

Ort: Hummelsbütteler Kirchenweg 3, 22335 Hamburg

Vortragsthema: „Einblicke in aktuelle Sanierungsprojekte, Updates zu Fördermitteln und Tipps rund um energetische Sanierung“

Referent: Florian Pehlke, RENEWA GmbH

Wohnungseigentümergebiet: Vortragsveranstaltung

Termin: Montag, den 25. November 2024 um 18 Uhr

Ort: Max-Brauer-Allee 24, 22765 Hamburg

Vortragsthema: „Der aktive Verwaltungsbeirat: Aufgaben, Pflichten, Kompetenzen“

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

Wellingsbüttel: Klärwerksführung

Termin: Mittwoch, den 13. November 2024 um 11 Uhr

Ort: Köhlbranddeich 1, 20457 Hamburg

Anmeldung: Per E-Mail an wellingsbuettel@grundeigentuemerverband.de

Sasel: Weihnachtsgeschichte

Termin: Mittwoch, den 18. Dezember 2024 um 19 Uhr

Ort: Saseler Chaussee 193, 22393 Hamburg

Thema: „Eine Weihnachtsgeschichte“ von Charles Dickens – Lesung und Musik mit Saskia Junggeburch (Text/Gesang) und Krischa Weber (Cello singende Säge)

Kosten: 15 Euro pro Person

Anmeldung: Telefonisch während der Öffnungszeiten unter 040-60 10 535

Wellingsbüttel: Herbstversammlung

Termin: Donnerstag, den 14. November 2024 um 19 Uhr

Ort: Wellingsbüttler Weg 25 a, 22391 Hamburg

Tagesordnung (Auszug):

– Vortrag „Kirchenglasmalerei in Hamburg und Schleswig-Holstein“ von Dr. Axel Lohr

Hamburger Immobilienmesse (HIM)

Termin: 9. und 10. November 2024 von 10.30 bis 17 Uhr

Ort: Van-der-Smissen-Straße 5, 22767 Hamburg
Der Eintritt ist kostenfrei

Bitte buchen Sie sich vorab ein kostenfreies Online-Ticket unter www.hamburger-immobilienmesse.de/tickets

Altona: Vortragsveranstaltung

Termin: Montag, den 18. November 2024 um 18 Uhr

Ort: Max-Brauer-Allee 24, 22765 Hamburg

Vortragsthema: „Update Grundsteuer“

Referent: Rechtsanwalt Ulf Schelenz, Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**



Foto: unsplash

Gartenberatung vor Ort Den Garten winterfit machen

Machen Sie mehr aus Ihrem Garten – wir helfen Ihnen dabei. Ob es um eine ideenreiche und optimale Gestaltung geht oder um Fragen zu speziellen Pflanzen und Gewächsen. Unsere Gartenbauingenieurin kommt zu Ihnen und berät Sie umfassend.*

* Diese Dienstleistung des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg kostet 50,- Euro. Unter der Telefonnummer 040/30 96 72-0 nimmt unsere Telefonzentrale Ihre Beratungswünsche entgegen.

1

Online-Seminar: Praxis der Zinshausverwaltung – Teil 1

Termin: Dienstag, den 19. November 2024 von 17.30 bis 19.30 Uhr

Themen Teil 1:

- Abschluss von Mietverträgen für Wohnraum
- Betriebskostenabrechnung

Referenten: Kerstin Magnussen, Rechtsanwältin
Grundeigentümer-Verband Hamburg
Christian Bocklage, Rechtsanwalt
Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 120 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

2

Online-Seminar: Praxis der Zinshausverwaltung – Teil 2

Termin: Mittwoch, den 20. November 2024 von 17 bis 19.30 Uhr

Themen Teil 2:

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

Referenten: Ulrike Schlößer, Rechtsanwältin
Grundeigentümer-Verband Hamburg
Matthias Scheff, Rechtsanwalt
Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 120 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

3

Online-Seminar: Praxis der Zinshausverwaltung – Teil 3

Termin: Donnerstag, den 21. November 2024 von 17 bis 19.30 Uhr

Themen Teil 3:

- Beendigung von Wohnraummietverhältnissen
- Hausverwaltung und Steuerrecht

Referenten: Till Heinisch, Rechtsanwalt
Grundeigentümer-Verband Hamburg
Benjamin Herzog, Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 120 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

4

Online-Seminar: Gerechte Kostenverteilung in der GdWE?

Termin: Mittwoch, den 27. November 2024 von 15 bis 16.30 Uhr

Themen (Auszug):

- Beschlussfehler
- Anspruch auf Befreiung von Kosten
- Besonderheiten bei baulichen Veränderungen

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

Kosten: 90 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

5

Online-Seminar: Energetische Sanierung im Bestand – miet- und wohnungseigentumsrechtliche Aspekte

Termin: Mittwoch, den 4. Dezember 2024 von 15 bis 16.30 Uhr

Themen (Auszug):

- Voraussetzungen der Beschlussfassung
- Möglichkeiten der Kostenverteilung
- Vorbereitung, Vorgehen und Durchführung durch die Verwaltung
- Zusammenspiel wohnungseigentums- und mietrechtlicher Vorschriften

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

Kosten: 90 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

6

Online-Seminar: Abwehr von Störungen – Voraussetzungen und Grenzen von Unterlassungs- und Beseitigungsansprüchen

Termin: Mittwoch, den 11. Dezember 2024 von 15 bis 16.30 Uhr

Themen (Auszug):

- Verstöße gegen Vereinbarungen
- Übermäßiger Lärm und unzulässige bauliche Veränderungen
- Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer
- Wie kann ein einzelner Eigentümer die Gemeinschaft zur „Störungsabwehr“ bewegen?

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

Kosten: 90 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

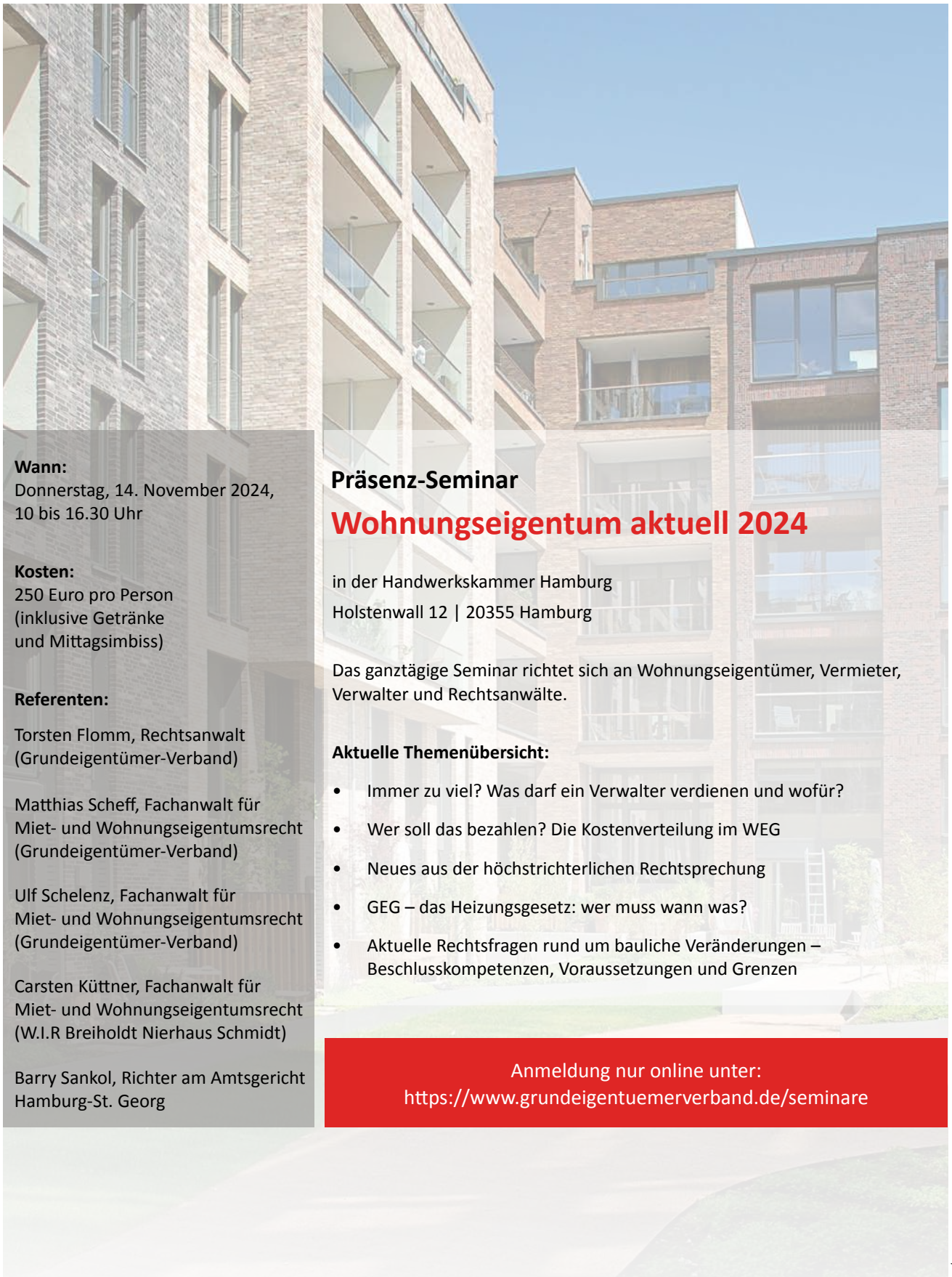
Ausführliche Informationen zu den Online-Seminaren finden Sie unter

www.grundeigentuemerverband.de/Seminare

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

Anmeldungen nur online unter:

<https://www.grundeigentuemerverband.de/seminare>
Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

**Wann:**

Donnerstag, 14. November 2024,
10 bis 16.30 Uhr

Kosten:

250 Euro pro Person
(inklusive Getränke
und Mittagsimbiss)

Referenten:

Torsten Flomm, Rechtsanwalt
(Grundeigentümer-Verband)

Matthias Scheff, Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht
(Grundeigentümer-Verband)

Ulf Schelenz, Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht
(Grundeigentümer-Verband)

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

Barry Sankol, Richter am Amtsgericht
Hamburg-St. Georg

Präsenz-Seminar**Wohnungseigentum aktuell 2024**

in der Handwerkskammer Hamburg
Holstenwall 12 | 20355 Hamburg

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

Aktuelle Themenübersicht:

- Immer zu viel? Was darf ein Verwalter verdienen und wofür?
- Wer soll das bezahlen? Die Kostenverteilung im WEG
- Neues aus der höchstrichterlichen Rechtsprechung
- GEG – das Heizungsgesetz: wer muss wann was?
- Aktuelle Rechtsfragen rund um bauliche Veränderungen –
Beschlusskompetenzen, Voraussetzungen und Grenzen

Anmeldung nur online unter:
<https://www.grundeigentuemerverband.de/seminare>

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

Neues aus Karlsruhe

Prozesskosten

Obsiegende Wohnungseigentümer müssen sich beteiligen

Wohnungseigentümer, die gegen die Gemeinschaft klagen, müssen sich auch dann an den Prozesskosten beteiligen, wenn sie gewonnen haben. Erlaubt sind allerdings abweichende Vereinbarungen, wenn sie rechtzeitig getroffen werden.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Kläger fochten in einem Vorprozess als Mitglieder einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit Erfolg einen gefassten Beschluss an. Das Amtsgericht verurteilte die beklagte Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dazu, die Kosten des Vorprozesses zu tragen. In einer späteren Eigentümerserversammlung beschlossen die Eigentümer die Kosten des Vorprozesses durch eine Sonderumlage zu finanzieren, wobei jeder Sondereigentümer, auch die obsiegenden Kläger aus dem Vorprozess, einen Betrag von 799,21 Euro zu zahlen habe. Hiergegen erhoben die Kläger aus dem Vorprozess Anfechtungsklage.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Kläger hat das Landgericht der Klage stattgegeben. Nach Auffassung des Berufungsgerichts sei die Gemeinschaftsordnung so auszulegen, dass der verwendete Begriff der „Verwaltungskosten“ einen obsiegenden Anfechtungskläger entgegen der Kostengrundentscheidung keine Prozesskosten der unterlegenen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auferlegt werden dürften. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt

die beklagte Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der obsiegende Wohnungseigentümer bei Fehlen einer abweichenden Regelung die Prozesskosten der unterlegenen

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer anteilig mitfinanzieren muss. Hierzu führt er aus, dass die Prozesskosten, welche der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auferlegt wurden, nach der zugrundeliegenden Gemeinschaftsordnung zu den Verwaltungskosten gehören. Maßgebend für die Auslegung einer Gemeinschaftsordnung sei ihr Wortlaut und Sinn, wie er sich

aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung der Eintragung ergebe. Umstände außerhalb der Eintragung dürften nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne Weiteres erkennbar seien. Dabei müssten Abweichungen von der gesetzlichen Verteilung der Aufgaben, Kompetenzen und Kosten klar und eindeutig aus der Gemeinschaftsordnung hervorgehen. Eine eindeutige Abweichung sei der zugrundeliegenden Gemeinschaftsordnung nicht zu entnehmen. Denn in der Gemeinschaftsordnung werde pauschal der Begriff der Verwaltungskosten verwendet. Eine wie auch immer geartete Differenzierung nach der Art der Kosten der Verwaltung erfolge hingegen nicht. Es komme dann nach der im Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden gesetzlichen Regelung des § 16 Absatz 2 Satz 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) an. Seit dem 1. Dezember 2020 gehören Kosten, die der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in einem Prozess auferlegt worden sind, zu den Kosten der Verwaltung gemäß § 16 Absatz 2 Satz 1 WEG, welche nach dem allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel umzulegen seien. Demzufolge müsse bei Fehlen einer abweichenden Regelung auch der obsiegende Beschlusskläger die Prozesskosten der unterlegenen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer anteilig mitfinanzieren.



Foto: Joe Miletzki

Zäune, Tore, Sichtschutz



Zaunteam



Jetzt **GRATIS-**Katalog anfordern.

Mit Sicherheit eine pflegeleichte Lösung.

Gratis-Tel. 0800 84 86 888

Katrin Dührkohp
Rechtsanwältin

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Fragen und Antworten

? Ich bin Vermieter einer Einliegerwohnung in meinem Einfamilienhaus. Die Heizkostenabrechnung erfolgte bisher aufgeteilt nach Quadratmetern. Mein Mieter und ich wollen bei dieser Aufteilung bleiben und keine CO₂-Aufteilung durchführen. Mein Haus ist gut energetisch saniert. Können wir uns so einigen?

Bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, erfolgt die Ermittlung des Mieteranteils und auch des Entlastungsbetrages (Vermieteranteil) gemäß § 7 Absatz 2 CO₂KostAufG entsprechend dem mit dem Vermieter vereinbarten Verfahren zur Abrechnung der Heizkosten. Das heißt, die Aufteilung erfolgt zunächst nach den Anteilen zwischen Heizung und Warmwasser und danach nach dem jeweils gültigen Verteilerschlüssel, nach Grund- und Verbrauchskosten. Dabei wird die jeweils zugrunde gelegte Fläche aus der Heizkostenabrechnung berücksichtigt. Die rechtlichen Fragen zum CO₂KostAufG sind bisher noch nicht von den Gerichten geklärt, es spricht aber vieles dafür, dass das Gesetz nicht durch eine Vereinbarung zwischen Ihnen und dem Mieter abbedungen werden kann.

? Mein Mieter ist Anfang des Jahres ausgezogen und hat Mängel in meiner Wohnung nicht behoben, die ich aber mittels Übergabeprotokolls nachweisen kann. Ich habe die Kautionsabrechnung nach sieben Monaten erstellt und die Schäden mit der Kautionsabrechnung. Mein Mieter ist damit nicht einverstanden und behauptet, dass die Sechs-Monats-Frist zur Anmeldung von Ansprüchen verstrichen sei. Hat er Recht?

Vermieter haben nach Rückgabe der Wohnung grundsätzlich ein halbes Jahr Zeit, Reparatur der Schäden oder Schadenersatz in Geld zu fordern. Dies folgt aus § 548 Absatz 1 BGB. Danach verjährt der Anspruch. Da es sich hierbei jedoch um keine starre Befristungs-Regelung handelt, sind Ausnahmen möglich, wie der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 10. Juli 2024 entschieden (VIII ZR 184/23) hat. Das Urteil gibt vermietenden Wohnungseigentümern mehr Flexibilität. So können Schäden auch noch nach Ablauf der Verjährung mit der Bar-Kautionsabrechnung aufgerechnet werden. Die Kautionsabrechnung muss also nicht sofort zurückgezahlt werden. Das Kautionsguthaben diene der Sicherung aller Schadenersatzansprüche des Vermieters, wobei die Kautionsabrechnung auch nicht innerhalb der kurzen Verjährungsfrist erfolgen müsse. Ob der Vermieter innerhalb der Sechs-Monats-Frist sein Wahlrecht zwischen Reparatur oder Geldersatz nutzt, spiele keine Rolle, heißt es im BGH-Urteil. Faktisch müssen Sie Ihren ehemaligen Mieter nicht mehr zur Zahlung von Reparaturkosten auffordern. Stattdessen können Sie sich um die Beseitigung der Schä-

den kümmern und die Ausgaben von der Bar-Kautionsabrechnung abziehen – auch wenn Ihr Mieter länger als sechs Monate ausgezogen ist.

? Ich habe meiner Mieterin wegen Eigenbedarfs gekündigt, weil sich die Wohnung aus altersbedingten Gründen für mich gut eignet. Nun habe ich noch vor Ablauf der Kündigungsfrist einen Platz in einem Altersheim bekommen. Kann ich weiterhin auf Räumung der Wohnung bestehen?

Fällt der Grund für den Eigenbedarf nach der Kündigungserklärung weg, müssen Sie den Mieter darüber informieren und ihm den Verbleib in dem Mietobjekt anbieten. Tun Sie das nicht, kann die Kündigung unwirksam sein und Sie können sich unter Umständen wegen Betrugs strafbar machen. Das Amtsgericht Hamburg-Bergedorf verurteilte eine Vermieterin deshalb zu 54.000 Euro Geldstrafe (Urteil vom 29. Mai 2024, 412 Ds 25/23). Sie hatte wegen eines geplanten Umzugs Eigenbedarf an einem Mehrfamilienhaus geltend gemacht. Die Vermieterin ließ die Wohnung trotz Wegfalls des Kündigungsgrundes räumen und verkaufte sie anschließend.



Wir machen Vermieten entspannter.

Mit einfachen Rundumlösungen für Verbrauchstransparenz und für den Schutz von Mietern und Immobilien.

- rechtskonforme Heizkostenabrechnung
- monatliche Verbrauchsinformation per App
- moderne Ablesung per Funk
- Rauchwarnmelder-Service
- Trinkwasseruntersuchung
- Energieausweis

Wir geben Häusern eine Zukunft.

Mehr über unsere
Lösungen auf
ista.de/zukunft



ista
Switch to Smart

MEHR-WERTSTEIGERER

IHRE IMMOBILIENVERWALTUNG VOM FACH

Ihre Immobilie ist Ihre Kapitalanlage. PrivatBau sorgt seit 65 Jahren mit professionellem Immobilienmanagement aus einer Hand für Werterhalt und Wertsteigerung. Sprechen Sie uns an.

Wir machen das – seit 65 Jahren ✓

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



PRIVATBAU

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Erhaltungsrücklage

Keine Zinsen verschenken

In Deutschland müssen Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (GdWE) laut § 19 Absatz 2 Nummer 4 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) Rücklagen bilden, um zukünftige Instandhaltungen und Modernisierungen finanzieren zu können. Die genaue Höhe und Verwaltung der Rücklagen wird von der Eigentümerversammlung beschlossen. Neben einem Giro- oder Bewirtschaftungskonto für laufende Transaktionen führen GdWE daher in der Regel ein Rücklagenkonto. Traditionell handelt es sich dabei um spezielle Tagesgeld- oder Girokonten bei Banken, auf denen Verwalter die Erhaltungsrücklagen hinterlegen. Diese Praxis war lange Zeit aufgrund der Sicherheit und der einfachen Verfügbarkeit der Gelder gängig, und es machte in den vergangenen Jahren angesichts des historisch niedrigen Zinsniveaus in Europa auf den ersten Blick wenig Unterschied, wo die Rücklagen geparkt wurden.

Es gibt wieder Zinsen

Doch seit 2022 können Sparer wieder von positiven Zinsen profitieren. Dennoch lassen viele Verwalter die Gelder ihrer GdWE weiterhin auf Konten liegen, die keine oder kaum Zinsen bieten. Die Gründe dafür sind vielfältig und reichen von einem Mangel an klaren Vorgaben über die Angst vor möglichen Verlusten bis hin zur vermeintlich fehlenden Verfügbarkeit geeigneter Konten. Doch in Zeiten stetig steigender Bau- und Materialkosten stellt sich die Frage, ob es nicht sinnvoller wäre, die Rücklagen besser zu verzinsen, damit sie nicht von der Inflation aufgefressen werden.

Riskante Anlagen scheiden aus

Die zentrale Frage lautet daher: Wie frei dürfen Verwalter die Rücklagen einer GdWE überhaupt anlegen? Tatsächlich fällt die Eigentümergemeinschaft die Entscheidung darüber, wie das Geld angelegt wird. Allgemein gilt, dass die Rücklagen sicher, schnell verfügbar und rentabel angelegt werden sollten. Das bedeutet konkret, dass das Kapital vor Verlusten geschützt sein muss und die Mittel im Bedarfsfall schnell verfügbar sein sollen.

Kontowechsel ist möglich und lohnt sich

Eine hohe Sicherheit sowie schnelle Verfügbarkeit ist bei Tagesgeldkonten gewährleistet, zumal das Geld bis zu einer Höhe von 100.000 Euro durch die Einlagensicherung abgesichert ist. Tatsächlich bietet nicht jede Bank entsprechende Konten. Bei einigen Kontoanbietern müsste

der Verwalter mit dem Finanzinstitut beispielsweise einen Rahmenvertrag abschließen, um dort Konten eröffnen zu dürfen. Nichtsdestotrotz gibt es aber zahlreiche Banken, die Konten für GdWE anbieten – und diese mittlerweile auch wieder besser verzinsen. Bei der Wahl einer Bank sollte auf möglichst niedrige Kontoführungsgebühren, Online-Banking und einen guten Kundenservice geachtet werden. Für eine effektive Kontrolle und Verwaltung durch Eigentümer und Verwaltung ist zudem wichtig, dass das Geldinstitut einen transparenten und leicht zugänglichen Überblick über alle Transaktionen bietet. In jedem Fall lohnt es sich, das Gespräch mit dem Verwalter zu suchen beziehungsweise in der Eigentümerversammlung darüber abzustimmen, wo und in welcher Form die Erhaltungsrücklage angelegt werden soll.

Astrid Zehbe

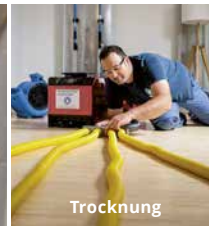
www.hausundgrund.de



**TROCKNUNGSTECHNIK
FRIEDRICH GMBH**



Leckortung



Trocknung



Schimmelsanierung

Die Trocknungsexperten

Ihre Spezialisten bei Wasserschäden

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

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

www.trocknungstechnik-friedrich.de

Einbruch & Diebstahl – Beratung & Förderung – Kindersicheres Zuhause –
Smarthome-Trends

Sicherheit & Haustechnik



Foto: Miljan Živković/stock.adobe.com

Schutzmaßnahmen

Einbruch & Diebstahl

Zum Scheitern verurteilt

Einbrecher wollen naturgemäß unbehelligt agieren. „Wohnungseinbrüche passieren deshalb häufiger im Winterhalbjahr als im Sommerhalbjahr, und sie ereignen sich mehrheitlich in Großstädten“, berichtet Julia Christiani von der Polizeilichen Kriminalprävention der Länder und des Bundes.

Entgegen der landläufigen Meinung wird meist zur Tageszeit oder am frühen Abend eingebrochen. Dabei verschaffen sich Einbrecher in Einfamilienhäusern meist über Fenstertüren und Fenster Zutritt, weniger häufig über Haus- und Kellertüren. Bei Mehrfamilienhäusern suchen die ungebetenen Gäste dagegen zumeist den Weg über die Eingangstüren zur Wohnung.

Fenster und Türen immer gründlich abschließen

Jedes Haus sollte deshalb über Einbruchschutz verfügen. Doch das allein reicht nicht: „Selbst wer nur schnell beim Nachbarn einen Kaffee trinkt oder kurz zum Einkaufen geht, sollte die Fenster und Terrassentüren ganz schließen und die Haustür richtig abschließen“, betont Christiani. Dies gilt aktuell umso mehr, da nach der Corona-Krise die Zahl der Diebeszüge wieder zugenommen hat.

Fast die Hälfte aller Wohnungseinbrüche scheitert

Einziger Trost: 2023 scheiterten rund 46 Prozent der Wohnungseinbrüche. „Das heißt, dass ein Großteil aller Einbrüche nicht über das Versuchsstadium hinauskommt“, erklärt Christiani. Dies habe auch mit sicherungstechnischen Maßnahmen zu tun. Denn wer beim Öffnen von Fenster und Türen nicht schnell zum Ziel kommt, zieht oft unverrichteter Dinge weiter.

Wer sich zum Thema Einbruchschutz und Sicherheitstechnik informieren will, findet produktneutrale Informationen auf der Internetseite www.k-einbruch.de. Darüber hinaus können sich Interessierte bei der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle beraten lassen. „Die Polizei kommt nach Bedarf auch ins Haus beziehungsweise in die Wohnung“, weiß Christiani.

Türen und Fenster lassen sich gut nachrüsten

Türen lassen sich durch Querriegel und neue Schlösser sicherer machen. In manchen Fällen empfiehlt es sich, die Haustür ganz auszuwechseln. Abschreckend wirken auf potenzielle Einbrecher auch Bewegungsmelder, die die Außenbeleuchtung einschalten.

Gerade in der dunklen Jahreszeit sei dies bei wenig einsehbaren Keller- oder Garagentüren von Vorteil, erläut-

tert die Expertin. Und wer nach vielen Jahren in seiner Immobilie die Fenster austauscht, sollte dabei nicht nur auf die Energieeffizienz, sondern auch auf die entsprechende Sicherheitsklasse DIN EN 1627 und auf die Widerstandsklasse von mindestens RC 2 achten.

Ein dickes Fensterglas allein reicht nicht

Möglicherweise können Fenster auch nachgerüstet werden. Ob sich die Fenster dafür eignen, sollte man mit der örtlichen Polizeilichen Beratungsstelle oder einem Fachbetrieb besprechen. Abschließbare Fenster oder einbruchhemmende Verbundsicherheitsgläser reichen allein nicht aus, da die Fenster von Kriminellen meist aufgehebelt werden. Wirkungsvoll wird dieser Schutz erst in Verbindung mit einem einbruchhemmenden Fensterbeschlag. Darüber hinaus können häufig gekippte Fenster wie in der Toilette, der Waschküche oder in Kellerräumen durch Gitter geschützt werden. Wichtig sind auch hier geprüfte einbruchhemmende Gitter nach DIN EN 1627 und eine fachgerechte Montage.

Zur weiteren Abschreckung lassen sich außerdem sogenannte Einbruchmeldeanlagen und Videoüberwachungssysteme installieren. Auch hier ist die Zusammenarbeit mit einem Fachbetrieb ratsam.

Karin Birk
Freie Journalistin

BAU & **H**AUSTECHNIK
GMBH

Beratung · Planung · Ausführung

**Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung**

(040) **550 75 00**

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

Bauen im Bestand

Netzwerk Zuhause

Beratung & Förderung

Einbruchschutz – in vielen Wohnungen unzureichend

Das Netzwerk Zuhause sicher berät zum Thema Einbruchschutz und hilft bei der Suche nach dem passenden Fachunternehmen. 95 Prozent der Einbrüche geschehen, wenn niemand daheim ist. Werden im Herbst die Tage kürzer, nutzen Einbrecher den Schutz der Dunkelheit. Da bieten sich den Tätern zahlreiche Gelegenheiten. Denn wir sind unterwegs – beruflich, mit den Kindern, zum Einkaufen oder zur Geburtstagsparty. Zwischen 14 und 22 Uhr sind viele Häuser und Wohnungen verlassen – mindestens 70 Prozent der Einbrüche passieren in diesem Zeitfenster. Was also kann man tun, um sein Zuhause, seine Wertsachen und seine Privatsphäre vor Einbrechern zu schützen? „Lassen Sie sich von den Fachberatern Ihrer örtlichen polizeilichen Beratungsstelle beraten. Sie informieren kompetent und neutral“, empfiehlt Carolin Hackemack, Geschäftsführerin des Netzwerkes Zuhause sicher. Der gemeinnützige Verein engagiert sich mit zahlreichen Partnern aus Polizei, Handwerk, Industrie sowie Finanz- und Versicherungswirtschaft für Einbruchschutz und Brandschutz in Häusern und Wohnungen. Die Basis für dieses Engagement bilde die polizeiliche Empfehlungspraxis, so Hackemack.

Grundlegend für die Absicherung von Haus und Wohnung ist der polizeilichen Empfehlung zufolge DIN-geprüfte mechanische Sicherheitstechnik wie abschließbare Fenstergriffe und Mehrfachverriegelungen. Sinnvoll ergänzen kann man die Mechanik bei Bedarf um DIN-geprüfte elektronische Sicherungen, zum Beispiel Alarmanlagen und Videoüberwachung. Daneben spielen Maßnahmen der Verhaltensprävention eine wichtige Rolle, um Tatgelegenheiten zu reduzieren – wie Anwesenheitssimulation oder die Beseitigung von Einstiegshilfen.

Einbruchschutz vom Fachmann

Selbst die beste DIN-geprüfte Sicherheitstechnik bleibt jedoch wirkungslos, wenn sie nicht korrekt eingebaut wurde. Für die sachkundige Umsetzung der polizeilichen Empfehlungen zum Einbruchschutz findet man das pas-

sende Fachunternehmen in den örtlichen Schutzgemeinschaften des Netzwerkes Zuhause sicher.

Drei Schritte zum sicheren Zuhause

Eigentümer können in drei Schritten Haus oder Wohnung vor Einbrechern sicherer machen.

Schritt 1: Sicherheitsberatung bei der Polizeilichen Beratungsstelle: Die polizeilichen Fachberater informieren zu Täterarbeitsweisen, richtigem Verhalten und sinnvollen Sicherungsmaßnahmen.

Schritt 2: Umsetzung der polizeilichen Empfehlungen: Experten wie die Mitglieder einer Schutzgemeinschaft des Netzwerkes Zuhause sicher sind in der Lage, für den fachgerechten Einbau geprüfter Sicherheitstechnik zu sorgen und die Maßnahmen technisch umzusetzen.

Schritt 3: Einsatz der Präventionsplakette: Sind alle Empfehlungen realisiert, kann man abschließend die Präventionsplakette des Netzwerkes erhalten. Am Haus angebracht signalisiert sie Einbrechern: „Dieses Haus ist abgesichert – ein Einbruchversuch lohnt nicht“. Plaketteninhabern gewähren die im Netzwerk Zuhause sicher engagierten Versicherungsunternehmen zudem einen Nachlass in der Hausratversicherung.



Weitere Informationen zum Netzwerk Zuhause sicher sowie Kontakte zu den Polizeilichen Beratungsstellen und Fachunternehmen finden Sie unter: www.zuhause-sicher.de

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

Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM
12/2024: 05.11.2024
Anzeigenannahme: elbbüro,
Stefanie Hoffmann,
Tel. (040) 33 48 57 11,
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

SMARTE SENSOREN FÜR EIN SICHERERES ZUHAUSE

Der Multisensor Plus warnt nicht nur vor Rauch, sondern auch vor Hitze, Kohlenmonoxid und erkennt hohe Luftfeuchtigkeit – alles in einem Gerät. Das gab es noch nie.



Stellen Sie sich vor, Sie könnten Ihrer Immobilie Sinne geben: Droht Schimmelbildung, ein Feuer oder eine zu hohe Konzentration an Kohlenmonoxid? Durch den innovativen **Multisensor Plus** weiß Ihre Immobilie das schon – und gibt Ihnen und Ihren Mietenden mehr Sicherheit und Schutz.



RAUCH

In Deutschland gilt seit 2013 eine flächendeckende Rauchwarnmelderpflicht für Wohnungen und Wohnhäuser. Wie der Deutsche Feuerwehrverband berichtet, hat diese Pflicht zu einer Reduzierung der Todesfälle in Folge von Bränden geführt. Auch Sachschäden können durch eine frühe Brandbekämpfung kleiner ausfallen. Natürlich warnt der Multisensor Plus auch vor Rauch.



LUFTFEUCHTIGKEIT

Nasse Wäsche, kochen oder ein heißes Bad – all das lässt die Luftfeuchtigkeit steigen. Wenn sie länger zu hoch ist, kann das zu Schimmelbildung führen und bei Bewohnenden Gesundheitsprobleme wie Allergien, Herz-Kreislauf-Beschwerden oder Bronchitis auslösen. Der Multisensor Plus gibt Lüftungshinweise und hilft so, vor Schimmel und Milben zu schützen.



KOHLENMONOXID

Kohlenmonoxid ist eine Gefahr, die häufig unterschätzt wird. In Deutschland erleiden jedes Jahr rund 5.000 Menschen eine Kohlenmonoxid-Vergiftung. Dabei können Kohlenmonoxid-Melder wie der Multisensor Plus Leben retten – und ganz nebenbei auch Hinweise auf defekte Geräte oder Leitungen liefern.



HITZE

In der Küche lassen sich herkömmliche Rauchwarnmelder nicht anbringen, schließlich kann schon etwas zu viel Dampf beim Kochen der Nudeln zu einem Fehlalarm führen. Zum Glück misst der Multisensor Plus auch die Hitzeentwicklung und kann so problemlos in der Küche eingesetzt werden.



Erfahren Sie jetzt noch mehr über den **Multisensor Plus** von Techem und lassen Sie sich gleich persönlich und unverbindlich beraten!
techem.de/multisensorplus

MULTISENSOR PLUS

FÜR NACHHALTIGEN WERTERHALT
IHRER IMMOBILIE

Kindersicheres Zuhause

Den Nachwuchs vor Gefahren schützen

Etwa 60 Prozent der Unfälle von Kindern passieren im eigenen Zuhause. Ob Stürze, Verbrennungen oder Vergiftungen – viele Unfälle lassen sich vermeiden, wenn man einschlägige Gefahrenquellen identifiziert und beseitigt.

Möbel befestigen

Schränke, Regale und andere schwere Möbelstücke sollten unbedingt an der Wand befestigt werden. Hierfür gibt es spezielle Winkel oder Gurte, die einfach an der Rückseite der Möbel montiert und mit der Wand verschraubt werden. Dadurch wird verhindert, dass die Möbel umkippen und auf die Kinder stürzen.

Kindersicherungen an Schranktüren und Schubladen installieren

Kindersicherungen für Schranktüren und Schubladen verhindern den ungehinderten Zugriff auf gefährliche Utensilien wie beispielsweise Messer. Es gibt verschiedene Arten von Sicherungen, von einfachen Klemmvorrichtungen bis hin zu komplexeren Systemen mit Magneten. Giftige Substanzen wie Reinigungsmittel, Chemikalien und Medikamente sollten stets in verschlossenen Schränken und außer Reichweite der Kleinen aufbewahrt werden.

Spitze Möbelecken und Türen sichern

Auch spitze Ecken von Tischen, Regalen oder Schränken stellen eine Verletzungsgefahr dar. Eckenschutzvorrichtungen aus weichem Material wie Silikon oder Kunststoff lassen sich einfach auf die Ecken aufstecken und mildern den Aufprall, falls ein Köpfchen dagegenstößt. Türstopper und -puffer verhindern zudem, dass Türen unkontrolliert zuschlagen und so Verletzungen verursachen. Es gibt spezielle Fingerklemmschutz-Vorrichtungen, die an den Scharnieren oder Kanten der Türen angebracht werden und ein Einklemmen der Kinderhände verhindern.

Steckdosen sichern

Das Hineinstecken von Gegenständen in Steckdosen kann zu lebensgefährlichen Stromschlägen führen. Eine einfache und effektive Lösung bieten Steckdosensicherungen. Diese kleinen Einsätze aus Kunststoff werden direkt in die Steckdose gesteckt und blockieren den Zugang zu den stromführenden Teilen. Alternativ gibt es auch Modelle, die fest mit der Steckdose verschraubt werden und somit noch sicherer sind. Beim Kauf der Produkte sollte man

auf die CE-Kennzeichnung achten, damit die Sicherungen den geltenden Standards entsprechen.

Treppenschutzgitter anbringen

Ein Treppensturz kann schwere Verletzungen verursachen. Treppenschutzgitter, die an den oberen und unteren Enden der Treppe montiert werden, verhindern, dass Kinder unbeaufsichtigt hinauf- oder hinuntersteigen. Es gibt Modelle, die in den Türrahmen geklemmt oder fest verschraubt werden. Wichtig ist, dass das Gitter stabil und sicher befestigt ist, damit es nicht umkippt oder sich löst. Zudem sollte es hoch genug sein, damit der Nachwuchs nicht einfach darüberklettern kann.

Keine Klettermöglichkeiten an Fenstern und Balkonen

Um zu verhindern, dass Kinder Fenster und Zugänge zu Balkonen eigenständig öffnen können, sollte man die Fenster mit abschließbaren Griffen oder Fenstersicherungen ausstatten. Für Balkone empfehlen sich außerdem hohe Brüstungen und Netze, die verhindern, dass Kinder darüberklettern können. Auch Blumenkästen und andere Gegenstände, die als Aufstiegshilfe dienen könnten, sollten außer Reichweite aufgestellt werden.

Rutschsichere Böden

Feuchte oder verschmutzte Fliesen und Laminatböden werden schnell zur Gefahrenzone. Teppiche beziehungsweise Bodenmatten mit rutschfester Unterlage können hier Abhilfe schaffen. Auch spezielle Anti-Rutsch-Pads, die unter Teppiche gelegt werden, sorgen für zusätzliche Sicherheit. In Badezimmern oder in der Küche, wo Wasser auf den Boden gelangen kann, sind besonders rutschfeste Bodenbeläge empfehlenswert. Regelmäßiges Reinigen und Trocknen des Bodens hilft ebenfalls, die Sturzgefahr zu minimieren.

Kein Glas in Reichweite

In Haushalten mit Kindern sollten Glasvitriolen oder Glas-tische vermieden werden oder zumindest aus Sicherheits-glas bestehen, das bei Bruch in kleine, weniger scharfkantige Stücke zerfällt. Dasselbe gilt auch für Glasscheiben in Türen und Fenstern.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Neuerungen

Heizungscheck und -abgleich

Gemäß den neuen Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind ältere Heizungsanlagen mit Wasser als Wärmeträger in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen einer Heizungsprüfung und -optimierung zu unterziehen, und zwar für nach dem 30. September 2009 installierte Heizungen innerhalb eines Jahres nach Ablauf von 15 Jahren nach deren Einbau oder Aufstellung und für alle vor dem 1. Oktober 2009 installierte Heizungen bis zum Ablauf des 30. September 2027. Ausnahmen gelten für Gebäude mit standardisierter Gebäudeautomation sowie für Wärmepumpen. Eine Befreiung von der Pflicht ist generell auf Antrag durch die zuständige Behörde möglich, wenn die Anforderungen im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würden.

Heizungssysteme mit Wasser als Wärmeträger sind nach Einbau oder Aufstellung ab 1. Oktober 2024 in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen hydraulisch abzugleichen. Dazu gehören eine raumweise Heizlastberechnung, eine Prüfung und nötigenfalls Optimierung der Heizflächen im Hinblick auf eine möglichst niedrige Vorlauftemperatur und die Anpassung der Vorlauftemperaturregelung. Der hydraulische Abgleich ist dabei nach Maßgabe des Verfahrens B nach der Fachregel des Zentralverbands Sanitär Heizung Klima (ZVSHK) „Optimierung von Heizungsanlagen im Bestand“, Neuauflage April 2022, oder nach einem gleichwertigen Verfahren durchzuführen. Sowohl bei der Heizungsprüfung als auch beim hydraulischen Abgleich ist das durchführende Unternehmen verpflichtet, dem Eigentümer eine Dokumentation zu übergeben. Im ersten Fall sind das Prüfungsergebnis und der etwaige Optimierungsbedarf schriftlich festzuhalten. Im zweiten Fall ist eine Bestätigung des hydraulischen Abgleichs einschließlich aller Einstellwerte, der Heizlast des Gebäudes und der raumweisen Heizlastberechnung auszuhändigen. Insbesondere müssen auch die eingestellte Leistung des Wärmeerzeugers, die Auslegungstemperaturen, die Einstellungen der Heizungsregelung und die Anlagendrücke schriftlich dokumentiert werden. Mieter haben in beiden Fällen auf Verlangen einen Anspruch auf unverzügliche Vorlage der jeweiligen Unterlagen durch den Vermieter.

Corinna Kodim
www.hausundgrund.de



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

Wintertrends:

Home Spa · Öfen & Kamine · Beleuchtung · Wintergarten · Einrichtung & Deko

Januar

Bad & Küche

Küchentrends ·
 Armaturen & Brausen ·
 Elektrogeräte ·
 Badsanierung ·



Februar

Energieversorgung

Küchentrends ·
 Heizen: erneuerbare Energien ·
 Heizungsförderung ·
 Wasser- & Energiesparen ·
 Beleuchtung



Weitere Themen

März: Renovieren & Heimwerken

Trockenbau · Bodenbelag-Trends · Wandgestaltung ·
 Fliesen · Werkzeuge für Heimwerker

April: Garten & Balkon

Rasenpflege · Bewässerung · Terrassen- & Balkonböden ·
 Outdoormöbel · Teich & Brunnen

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

Woche der Wärmepumpe

Viele kostenfreie Informations- und Beratungsangebote

Im November finden auf Initiative der Deutschen Energie-Agentur (dena) bundesweit in über 75 Landkreisen Vor-Ort- und Online-Events rund um das Thema Wärmepumpe statt. Es geht unter anderem um den Einbau von Wärmepumpen, Fördermöglichkeiten und Beratungsangebote. Besucherinnen und Besucher können sich durch Vorträge, eine interaktive Ausstellung und den Austausch mit Fachleuten und anderen Teilnehmenden informieren.

Für das Bundesland Hamburg wurde das EnergieBauZentrum beauftragt, die „Woche der Wärmepumpe“ auszurichten. Das EnergieBauZentrum bietet deshalb vom 4. bis 9. November 2024 im ELBCAMPUS in Harburg ein vielfältiges Programm an. Über die gesamte Woche werden verschiedene Formate kostenlos für verschiedene Zielgruppen angeboten. Eine Anmeldung ist möglich unter www.energiebauzentrum.de/woche-der-waermepumpe.

Angebote für Privatpersonen beziehungsweise Immobilieneigentümer

- Montag, 4. November 2024 von 16 bis 18 Uhr: Online-Veranstaltung „Wissenswertes Infos zur Installation einer Wärmepumpe und über neue Erkenntnisse aus einem aktuellen Gutachten“ (Anmeldung erforderlich).
- Täglich (Montag bis Freitag) vom 4. bis zum 8. November 2024 um 15 Uhr: Führung durch die Wärmepumpen-Ausstellung der dena mit anschließender Führung durch die Ausstellung des EnergieBauZentrums, in der mehrere Wärmepumpen ausgestellt sind (Kooperation mit den Hamburger Energielotsen, Anmeldung erforderlich). Gezeigt werden zum Beispiel eine Wärmepumpe in Betrieb, um die Geräuschentwicklung darzustellen, Schalldämmhauben für Wärmepumpen, Hybridsysteme, Funktionsmodelle sowie Luft- und Erdwärmepumpen.
- Täglich (Montag bis Freitag) vom 4. bis zum 8. November 2024 von 10 bis 11 Uhr: Offene Sprechstunde in Kooperation mit den Hamburger Energielotsen. Interessierte können sich spontan zur persönlichen Videoberatung mit sämtlichen Fragen rund um die Wärmepumpe einwählen.
Eine vorherige Anmeldung ist nicht erforderlich, der Einwahl-Link für Teams ist zu finden unter www.energiebauzentrum.de/veranstaltung/04-11-09-11-2024-offene-sprechstunde-der-hamburger-energielotsen

- Samstag, 9. November 2024 von 12 bis 20 Uhr: Zentraler Veranstaltungstag, bei dem viele Angebote ohne vorherige Anmeldung besucht werden können.

Auf dem „Markt der regionalen Energieexperten“ kommt man mit Experten ins Gespräch, die zur Wärmepumpe informieren und beraten. Dort präsentieren sich Anbieterinnen und Anbieter, Beraterinnen und Berater sowie Planerinnen und Planer von Wärmepumpen sowie namhafte Hamburger Institutionen wie die Hamburger Energielotsen und Behörden.

Stündlich, immer zur vollen Stunde, werden Führungen durch die Wärmepumpen-Ausstellung der dena angeboten, begleitet von einem Energieberater des EnergieBauZentrums, der sämtliche Fragen beantworten kann. Darüber hinaus werden mehrere Fach- und Informationsveranstaltungen über den Tag verteilt angeboten. Auch eine Live-Übertragung ist vorgesehen, zu der man sich vorab anmelden kann.

Veranstaltungen für Fachleute

- Samstag, 9. November 2024 um 16.15 Uhr: Hybrid-Fachveranstaltung „Neues aus der Wärmepumpentechnik“ (Anmeldung erforderlich).
- Dienstag, 5. November 2024 und Donnerstag, 7. November 2024 jeweils um 16 Uhr: 90-minütige Führung durch den ELBCAMPUS „Funktion und Anwendung der Wärmepumpe am Praxisbeispiel“ beziehungsweise „Wärmepumpe zum Anfassen“ (Anmeldung erforderlich).

Eine Anmeldung zu den genannten Veranstaltungen ist möglich unter <https://www.energiebauzentrum.de/woche-der-waermepumpe/>. Dort finden Sie auch weiterführende Informationen zu den einzelnen Veranstaltungen.

Dipl.-Ing. Nicola Beck
Leitung EnergieBauZentrum
Kompetenzzentrum Handwerkskammer Hamburg
www.energiebauzentrum.de

Wohnen im Alter

Hausnotruf

Der Klassiker und smarte Alternativen

In Hamburg lebt jede dritte Person über 65 Jahren alleine in einer Wohnung oder einem Haus. Im höheren Alter wächst das Bedürfnis nach Sicherheit: Was tun bei einem gesundheitlichen Notfall oder einem Unfall im Haushalt? Wie kann Hilfe organisiert werden? Merken die Nachbarn, dass etwas nicht stimmt? Eine bekannte Lösung ist der Hausnotruf. Hierbei trägt die betreffende Person eine Halskette oder ein Armband mit einem Notrufknopf. Passiert ein Notfall, kann der Knopf gedrückt werden und eine Verbindung zur Telefonzentrale des Anbieters wird hergestellt. Anbieter von Hausnotrufsystemen sind meist Hilfsorganisationen wie Malteser, ASB, DRK oder Johanniter.

Gefördert von der Sozialbehörde Hamburg bietet der Verein **Barrierefrei Leben** kostenfreie Beratung für alle Hamburger*innen: Beratungszentrum für technische Hilfen und Wohnraumanpassung
Alsterdorfer Markt 7, 22297 Hamburg
Telefon: 040-299956-0
E-Mail: empfang@barrierefrei-leben.de
Web: www.barrierefrei-leben.de

Ein System mit kleinen Schwächen

Hausnotrufsysteme haben schon unzählige Leben gerettet. Allerdings gibt es auch Einschränkungen in der Nutzung: Das Armband oder die Halskette müssen permanent getragen werden. Zudem muss die betreffende Person in der Lage sein, den Notrufknopf zu aktivieren. Hinzu kommt: Menschen mit Pflegebedarf oder Behinderungen sind oft noch mobil und wünschen sich dafür Notrufmöglichkeiten für unterwegs. Diese gibt es nicht bei allen Hausnotrufanbietern.

Neue Entwicklungen zur Notfallmeldung

Im Beratungszentrum für technische Hilfen und Wohnraumanpassung kennt man die Lücken des bisherigen Systems und verfolgt deshalb intensiv die Entwicklung neuer, innovativer Lösungen.

Gabriele Schröder, Beraterin zu digitalen Hilfsmitteln, stellt in einer Führung durch die Ausstellung einige dieser neuen Notruf-Systeme vor: „Sie melden einen Notfall in

der Wohnung, ohne dass der Bewohner oder die Bewohnerin selbst aktiv werden muss. Außerdem ist es bei diesen Systemen auch nicht notwendig, einen Sender am Körper zu tragen“, erklärt die Beraterin.

Möglich ist das durch kleine Sensoren, etwa Sturzsensoren oder Bewegungssensoren, die in der Wohnung angebracht werden. Sehr vereinfacht gesagt sind Sensoren intelligente Messgeräte. Wurde ein Sturz festgestellt, sendet das System eine Nachricht auf das Smartphone von Personen, deren Telefonnummern vorab hinterlegt wurden.

Auch die Meldung an eine Hausnotrufzentrale ist bei einigen Systemen möglich. Neben Stürzen können aber auch Erkrankungen oder medizinische Notfälle Anlass für eine Alarmierung sein. Wenn man nicht

selbst in der Lage ist, einen Notruf abzusetzen, können Bewegungssensoren helfen. Die Sensoren werden etwa an der Schlafzimmer- oder Badezimmertür installiert und erfassen, ob eine Person das Schlafzimmer verlässt und das Badezimmer betritt. Ein Notruf wird aber nur nach außen gemeldet, wenn keine der gewohnten Bewegungen stattfindet. Denn bei Inaktivität kann man davon ausgehen, dass etwas passiert ist.

Bevor sich die neuen Systeme auf dem Markt etablieren, gilt es noch einige Stolpersteine, wie etwa die Frage der Finanzierung, zu überwinden. Klassische Hausnotrufsysteme sind anerkannte Pflegehilfsmittel. Liegt mindestens Pflegegrad 1 vor und sind auch andere Voraussetzungen erfüllt, leistet die Pflegekasse einen monatlichen Zuschuss. Bei den neuen smarten Lösungen ist die finanzielle Förderung noch nicht fest abgesteckt. Das Beratungszentrum für technische Hilfen und Wohnraumanpassung hilft auch in diesen Fragen weiter.

MAUERWERKS- TROCKENLEGUNG

Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung

Telefon 038821/150000

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

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

 SANIERUNGSTECHNIK
NORD

 040-60 77 22 333

www.salpeter.de

Moderne Technologien

Smarthome-Trends

Innovation im Eigenheim

Das Zuhause der Zukunft entwickelt sich in rasantem Tempo weiter und bietet durch den Einsatz modernster Technologien nicht nur mehr Komfort, sondern auch erhöhte Sicherheit und Energieeffizienz. Wer die Trends frühzeitig erkennt und nutzt, profitiert von einem intelligenten und vernetzten Wohnraum, der sich den Bedürfnissen seiner Bewohner anpasst. Hier wird die Integration von Künstlicher Intelligenz (KI) und fortschrittlichen Energiemanagementsystemen in den kommenden Jahren eine große Rolle spielen – in verschiedenen Bereichen.

Energiemanagement

Durch den Einsatz von KI im Energiemanagement kann das eigene Heim nicht nur nachhaltiger, sondern auch kosteneffizienter werden. KI analysiert Daten wie Verbrauchsmuster, Kalendereinträge aus dem Handy und Wetterprognosen, um den Energiefluss zu optimieren. Mithilfe von sogenannter KNX-Technologie, welche die Gewerke eines Gebäudes miteinander vernetzt, kann dann beispielsweise das Energiemanagement im Haus zentral gesteuert werden. Das System entscheidet selbstständig, wie und wann selbst produzierter Strom genutzt wird – und wann der Einsatz von Netzstrom sinnvoll oder notwendig ist.

Weiß das Smarthome beispielsweise dank eines Kalendereintrags, dass am nächsten Tag eine lange Fahrt mit dem Elektrofahrzeug ansteht, würde es dessen Aufladung priorisieren. Steht kein selbst produzierter Strom zur Verfügung, würde es Netzstrom nutzen – und zwar dann, wenn dieser dank dynamischer Stromtarife besonders günstig ist.

Steuerbare Verbrauchseinrichtungen & Energiemanagement

Seit 2024 haben Netzbetreiber die Möglichkeit, bei drohender Netzüberlastung den Stromfluss zu bestimmten Geräten – sogenannte steuerbare Verbrauchseinrichtungen (SteuVE) wie Ladestationen oder Wärmepumpen – vorübergehend zu drosseln. Mit einem intelligenten Energiemanagement lässt sich jedoch sicherstellen, dass solche kritischen Geräte auch bei reduzierter Stromversorgung effizient arbeiten. Denn das Energiemanagementsystem priorisiert den Eigenverbrauch von erneuerbaren Energien und sorgt dafür, dass im Fall einer Netzüberlastung zuerst auf den gespeicherten Strom aus der eigenen Batterie oder Photovoltaik-Anlage zurückgegriffen wird.

Energiemanagement in Miet- und Mehrfamilienhäusern

Während Einfamilienhäuser bereits vielfach mit Solaranlagen und Ladestationen ausgestattet sind, stellt dies in Mehrfamilienhäusern eine größere Herausforderung dar. Hier geht es darum, den erzeugten Solarstrom gerecht auf alle Parteien zu verteilen und gleichzeitig eine effiziente Abrechnung der Energiekosten zu gewährleisten. Dank moderner Technologien wird auch dies möglich. Mit speziellen Zählern und einem intelligenten Energiemanagementsystem können Stromverbräuche sicher erfasst und entsprechend verteilt werden. Die Abrechnung erfolgt fair und transparent, wodurch sowohl Vermieter als auch Mieter profitieren. Das System ermöglicht es außerdem, Spitzenlasten zu managen und den Eigenverbrauch zu optimieren.

Gesundheit & Wohlbefinden

Mittlerweile lassen sich eine Vielzahl an Umweltdaten erheben, etwa Pollenflug, Luftfeuchtigkeit oder CO₂-Belastung, die auch im Smarthome integriert werden können. Gleichzeitig sind persönliche Gesundheitswerte messbar wie Schlafqualität, Blutdruck oder die Sauerstoffsättigung im Blut. KI kombiniert Daten aus dem Smarthome mit den persönlichen Gesundheitsinformationen. Durch die Analyse von Mustern erkennt das System Auffälligkeiten und gibt Ratschläge zur Verbesserung des Wohlbefindens. Ein selbstlernendes System sorgt zudem dafür, dass individuelle Bedürfnisse erkannt und erfüllt werden.

Cybersicherheit

Mit der zunehmenden Vernetzung der Haushalte wächst allerdings auch die Gefahr von Cyberangriffen. Durch den Einsatz moderner Sicherheitslösungen können Eigentümer jedoch vorbeugen. Daten werden dabei nicht mehr in einer Cloud gespeichert, sondern bleiben lokal und verschlüsselt auf den verschiedenen Geräten, was vor dem unbefugten Zugriff auf sensible Informationen schützt. Aber Smarthomes bieten auch Schutz vor physischen Einbrüchen, indem sie suggerieren, dass im Haus oder der Wohnung reges Leben herrscht – dank automatisierter und KI-gestützter Steuerung von Licht, Rollläden sowie Geräten wie Fernseher.

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de

Heizenergie sparen und Schimmel vermeiden

Wohnklima-Messgerät

Der kleine Helfer für ein optimales Raumklima

Auch in der aktuellen Heizperiode achten viele Haushalte wieder darauf, nicht zu viel Heizenergie zu verbrauchen. Damit die Sparmaßnahmen nicht zulasten der Gesundheit gehen, sollte das Raumklima stets im Blick behalten und erreicht werden, dass die relative Luftfeuchtigkeit in jedem Raum zwischen 40 und 55 Prozent liegt. Kommt es zu einer Über- oder Unterschreitung dieser Werte, besteht Handlungsbedarf, denn bei einer Luftfeuchtigkeit von mehr als 55 Prozent kann es im Raum zu Schimmelbildung kommen. Liegt die Luftfeuchtigkeit dagegen unter 40 Prozent, besteht die Möglichkeit, dass die Schleimhäute belastet werden. Das Wohnklima-Messgerät DTH-1020 kann dabei helfen, stets ein optimales Verhältnis von Luftfeuchtigkeit und Raumtemperatur zu gewährleisten.



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

Das Messgerät ist zum Preis von 22,50 Euro in den Farben Weiß und Schwarz im Informationszentrum des Grundeigentümer-Verbandes im Glockengießerwall 19 oder im Online-Shop unter www.grundeigentuemerverband.de erhältlich (hier fallen gegebenenfalls Versandkosten an). Ab zehn Exemplaren gibt es einen Rabatt. Das Messgerät eignet sich auch als Geschenk für Mieterinnen und Mieter.

Ab zehn Exemplaren gibt es einen Rabatt. Das Messgerät eignet sich auch als Geschenk für Mieterinnen und Mieter.

ALTBAUSANIERUNG

Nasse Wände, feuchte Keller, Schimmelpilz?

Beseitigt preiswert und schnell
– kleiner Fachbetrieb –

Putz- u. Mauerwerk-Sanierung,
Isolierungen, Dränagen

☎ 67 58 08 95 oder 0177-340 4521
HPWestphal Bausanierung

ENERGIEAUSWEISE



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

HAUSMEISTER



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

HEIZÖL



BERND IDÉN
Heizöl
☎ 60 70 136

MALER



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

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb



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

WOHNUNGSRÄUMUNG



HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR

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

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

ARCHITEKTEN

Aufstockungen
und Anbauten
für Wohnhäuser

040.99 99 45 73
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektn
ich mach was draus.

**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

Jetzt Vorsorge-Check machen

Wie leben Sie im Ruhestand?

Haspa bietet Beratung zur Altersvorsorge an

Ein Blick in die Zukunft kann manchmal etwas nervös machen. Denn die staatliche Rente allein wird künftig nicht reichen, um den Lebensstandard im Alter zu halten. Während Oma und Opa häufig noch gut abgesichert leben können, sieht es für die nachfolgenden Generationen anders aus. Wobei laut einer Studie selbst 61 Prozent der heute in Deutschland Rente Beziehenden mehr privat vorsorgen würden, wenn sie die Zeit zurückdrehen könnten. „Deshalb ist es wichtig, mit privater Vorsorge den Grundstein für eine finanziell abgesicherte Zukunft zu legen – je früher desto günstiger“, sagt Guido Dittkuhn, Filialdirektor der Haspa St. Georg an der Langen Reihe 14.

Seit der Rentenreform 2001 ist die gesetzliche Rente nur noch als „Sockelabsicherung“ vorgesehen, die durch private und betriebliche Altersvorsorge flankiert werden sollte. Das Rentenniveau sinkt seit Jahren. Nach aktueller



Foto: Haspa

Mit dem Ich in der Zukunft sprechen? Dank künstlicher Intelligenz ist das möglich. Einfach mal ausprobieren unter haspa.de/zukunft

Gesetzeslage darf es bis zum nächsten Jahr nicht unter 48 Prozent des Durchschnittslohnes fallen. Und ab 2026? Bisher ging die Bundesregierung selbst von einem Absinken auf unter 43 Prozent bis 2030 aus. „Für die Zeit nach 2030 ist bislang keine Untergrenze für die Entwicklung des Rentenniveaus vorgesehen“, heißt es bei der Deutschen Rentenversicherung.

Parallel wird seit Jahren immer wieder über eine Anhebung des Renteneintrittsalters diskutiert. „Immer mehr Experten einig: Rente mit 70 unausweichlich“, titelte im März die „Frankfurter Rundschau“. Von verschiedenen Seiten wird in Deutschland und anderen nordeuropäischen Ländern eine regelmäßige Anpassung des Renteneintritts an die steigende Lebenserwartung gefordert. Studien, unter anderem des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW), gehen für 2041 von einem Renteneintrittsalter von 73 Jahren aus. Fazit: Länger arbeiten, mehr einzahlen, weniger rausbekommen. „Nur zusammen mit einer privaten Vorsorge kann also der Lebensstandard im Alter erhalten werden. Das geht schon mit kleinen Beträgen, wenn früh angefangen wird. Denn je eher der Start, desto länger kann das Vermögen anwachsen“, betont Dittkuhn. Und noch besser als Gespartes, das irgendwann aufgebraucht ist, ist eine garantierte lebenslange zusätzliche Rente. Für die kann es – je nach persönlicher Situation – schon während des Arbeitslebens auch Steuervorteile geben.

„Wir analysieren die finanzielle Situation und entwickeln gemeinsam mit Ihnen eine durchdachte Zukunftsstrategie. Dabei beziehen wir, wenn möglich, auch Lösungen mit staatlicher Förderung, attraktiven Steuervorteilen und Zuschüssen vom Arbeitgeber ein“, sagt Dittkuhn. Weitere Infos und Terminvereinbarung unter haspa.de/zukunft

Einbruchschutz für Haus- und Grundeigentümer



Autor: RA Dr. Hans-Reinold Horst.
2. Auflage 2022, 12,95 Euro
inklusive MwSt., zzgl. 3,50 Euro
Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-030-6

Bundesweit zeigt sich die Kriminalitätsrate bei den Einbruchdelikten weiterhin alarmierend. Einbruchschutz in technischer und elektronischer Hinsicht ist deshalb geboten. Beleuchtet werden rechtliche Aspekte des Einbruchschutzes in Mehrfamilienhäusern und auf Grundstücken. Die Broschüre ist für Vermieter, Haus- und Wohnungseigentümer,

Beiräte, WEG-Verwalter, Gerichte und für alle rechtsberatenden Berufe gemacht.



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

Haus und Garten

Nachhaltigkeitstipps

Mit kleinen Veränderungen viel bewirken

Mit nachhaltigen Lösungen für Haus und Garten schonen Sie nicht nur die Umwelt, sondern auch Ihren Geldbeutel. Im Alltag können Sie im Handumdrehen viel bewirken. Jedes Zimmer Ihres Hauses bietet dabei Möglichkeiten, den Alltag nachhaltiger zu gestalten. Hier einige Tipps für die verschiedenen Wohnbereiche:

Wohnzimmer

Im Wohnzimmer, dem Herzstück des Hauses, können Sie mit LED-Beleuchtung und der Nutzung von Tageslicht Energie sparen. Achten Sie bei der Unterhaltungselektronik auf Energieeffizienz.

Küche

Die Küche bietet großes Einsparpotenzial. Moderne, sparsame Geräte können den Stromverbrauch erheblich senken. Kleine Verhaltensänderungen wie das Kochen mit Deckel oder die optimale Befüllung des Geschirrspülers machen sich bald positiv bemerkbar.

Badezimmer

Im Badezimmer helfen wassersparende Armaturen und Duschköpfe, den Verbrauch zu reduzieren. Die richtige Wahl von Körperpflegeprodukten und die Vermeidung von Mikroplastik tragen zusätzlich zur Nachhaltigkeit bei.

Schlafzimmer

Für ein nachhaltiges Schlafzimmer empfehlen sich Matratzen und Bettwäsche aus natürlichen Materialien. Eine effiziente Raumtemperaturregulierung verbessert nicht nur die Schlafqualität, sondern spart auch Energie.

Home Office

Im Home Office lohnt sich der Einsatz energieeffizienter Geräte. Die richtige Beleuchtung und ein durchdachtes Raumkonzept steigern die Produktivität und schonen die Umwelt.

Grüne Oase: Der nachhaltige Garten

Mit diesen fünf Nachhaltigkeitstipps schützen Sie aktiv die Umwelt:

- Bevorzugen Sie heimische Pflanzen. Sie sind an unser Klima angepasst, benötigen weniger Pflege und bieten

heimischen Insekten und Vögeln Nahrung und Lebensraum.

- Nutzen Sie Regenwasser clever. Regentonnen oder -zisternen fangen Niederschläge auf, die sich hervorragend zur Bewässerung eignen.
- Kompostieren Sie Gartenabfälle und organische Küchenreste. Der resultierende Kompost ist ein hochwertiger, natürlicher Dünger.
- Schaffen Sie insektenfreundliche Räume. Ein Insektenhotel oder wilde Ecken bieten vielen Arten Unterschlupf und Nistmöglichkeiten.
- Verzichten Sie auf chemische Pflanzenschutzmittel. Setzen Sie stattdessen auf biologische Schädlingsbekämpfung und natürliche Stärkungsmittel.

Gibt es auch nachhaltige Versicherungen?

Ja, es gibt inzwischen Versicherungen, die Nachhaltigkeit in die Verträge schreiben. Zum Beispiel erweitern Sie mit dem Pro-Klima-Modul der GEV Ihre Wohngebäude- und Hausratversicherung nachhaltig:

- Kostenübernahme für energieeffiziente Haushaltsgeräte nach Schäden
- Schutz für Balkonkraftwerke und E-Auto-Ladekabel
- Für jeden Vertrag wird ein Baum gepflanzt

Ein umfassender Versicherungsschutz für Gebäude und Hausrat sorgt für Ihre finanzielle Absicherung im Schadenfall.

Fazit: Nachhaltigkeit lohnt sich im Alltag

Mit den genannten Tipps sparen Sie Energie und Wasser, reduzieren Ihre Kosten und schaffen ein gesünderes Lebensumfeld. Damit profitieren Sie von einem bewussteren, autonomen und kostengünstigeren Lebensstil.

Sie haben weitere Fragen? Lassen Sie sich von den Experten der GEV Grundeigentümer-Versicherung unter 040-3766 3367 beraten.

Torsten Flomm

Die Zahl der Seniorinnen und Senioren nimmt zu

Etwa 450.000 Menschen in Hamburg sind über 60 Jahre alt. Diese Zahl soll bis 2030 auf 493.000 und bis 2040 auf 525.000 anwachsen. Aus diesen Zahlen lässt sich eines ableiten: Der Anteil der Alten (ist man mit 60 wirklich schon alt?) nimmt in den kommenden Jahren zu. Was sich aus diesen Zahlen nicht unmittelbar ableiten lässt, sind die Aufgaben, die sich für die Gesellschaft zwangsläufig ergeben werden.

Denn mit der Zahl der Seniorinnen und Senioren wird die Zahl derjenigen zunehmen, die sich nicht mehr vernünftig selbst versorgen können. Wer soll ihnen dann helfen? Natürlich gibt es Pflegedienste, aber die haben ihren Preis und sind für viele nicht erschwinglich. Und außerdem muss erst einmal jemand merken, wer im Haus alleine

nicht mehr zurechtkommt. Der alte freundliche Herr, der seine Wohnung regelmäßig fein zurechtgemacht verlässt, dessen Wohnung aber hinter der verschlossenen Tür total verwahrlost ist, ist beileibe kein Einzelfall. Gerade nicht in den anonymen Miethäusern der Großstadt.

Und dann ist da das Problem der Belegung von zu viel

Wohnraum. Wie viele Einfamilienhäuser, aber auch wie viele Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern werden von Seniorinnen oder Senioren allein bewohnt? Wohlgermerkt: Hier soll keine Neiddebatte geführt werden. Es geht vor allem um Zweckmäßigkeit. Ist es wirklich sinnvoll, in einem Haus mit sechs Zimmern zu wohnen, wenn man von den sechs Zimmern (und zwei Bädern plus Gäste-WC) nur zwei Zimmer, Küche und ein Bad nutzt? Andererseits: Wo sollen die Senioren hin? In eine Einzimmerwohnung in einem völlig anderen Stadtteil? Das sind nur zwei Probleme, für die es keine adäquaten Lösungen gibt, mit denen wir uns aber dringend beschäftigen müssen.

Torsten Flomm
Vorsitzender



IMPRESSUM

November 2024

Redaktionsleitung

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


Verlag und Gesamtherstellung

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

Druck

Strube Druck & Medien GmbH
Stimmerswiesen 3, 34587 Felsberg

Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg
Tel. 040/33 48 57 11, Fax 040/33 48 57 14
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 48,
gültig ab 01.01.2024
(Druckauflage 32.893 im 3. Quartal 2024) 

Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

Titelbild

Kai D. Röwer

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

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2020 = 100)
Juli: 119,8; August: 119,7; September: 119,7

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- BETHEL
- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- Remember Wohndesign, KF Design GmbH

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

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

Instagram: @grundeigentuemerverband_hh

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

BAUMGARTE + FIEBIG GAR
Ihre Immobilienmakler aus Hamburg

Hofweg 12 · 22085 Hamburg · Tel.: 040/30067567
E-Mail: info@immobilien-baumgarde.de
www.immobilien-baumgarde.de

BAUWERK HAMBURG

Vermittlung · Verwaltung
Haustechnik · Planung

Ehrenbergstr. 54 · HH-Altona

SCHWERIN
Metropolregion HH

Thomas Franck
• Verkauf · Vermietung
• Kapitalanlagen

www.thomas-franck-immobilien.de

IHR PARTNER AUF ALLEN GEBIETEN
DES GRUNDBESITZES

CARLO FRANZEN SEIT 1927

BEIM STROHHAUSE 27 · 20097 HAMBURG
TEL. 040-320 22 66 · FAX 040-320 22 600
IVD · VHH · Fiabci

**Exzellente Vermarktung
in Hamburgs Norden!**

FRÜNDT
IMMOBILIEN

Seit mehr als 60 Jahren
Saseler Markt 1 · 22393 Hamburg

6001 6001 - www.fruendt.de

GERSTELKG
Immobilienmanagement seit 1913

Immobilien-Verwaltungsgesellschaft (GmbH & Co.)

Sportallee 47 · 22335 Hamburg
Tel.: 51 48 42-0 · Fax: 51 48 42-11
www.gerstel-kg.de

VERWALTEN • VERKAUFEN • VERMIETEN

GRUHN IVD
IMMOBILIEN

VERWALTUNG
VERKAUF · VERMIETUNG

Mundsburger Damm 45, 22087 Hamburg
Tel. 411 88 433

GRUNDSTÜCKS-
VERWALTUNG **G/W**

NORD GMBH & CO. KG

Verwaltung · Vermietung · Verkauf

Beselerstraße 2a · 22607 Hamburg
Tel. (040) 800 4080
Fax 8907133
www.gvn-hamburg.de

JÜRÆENS
HAUSVERWALTUNG

Kronsäolsweg 70 | 22525 Hamburg
info@hausverwaltung-juergens.de
040 | 55 111 65

VERKAUF | VERMIETUNG | VERWALTUNG

Hausmann®
Immobilien Beratung

Makler & Hausverwalter seit 1954
Hamburg · Norderstedt

hausmann-makler.de
hausmann-hausverwaltung.de
(040) 529 6000

DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN · VERWALTUNG

Verwaltung · Vermietung · Verkauf
Kompetent. Engagiert. Persönlich.

DAVID HEMPEL Immobilien GmbH
Stormsberg 8 · 22085 Hamburg
Tel: 040 181209230 info@dhi-verwaltung.de

Energetisch sanieren,
Zukunft sichern. **kfm**
verwaltung

040 / 228 588 360
www.kfmverwaltung.de

Immobilienmanagement
Vermietung & Verkauf
Energetische Sanierung

sabine kilian
kilian immobilienconsulting e. K.

(040) 46007969 | www.sabine-kilian.de
VERKAUF | VERMIETUNG | GUTACHTEN | MEDIATION

LAMBERT
IMMOBILIEN SEIT 1985

Ihr Partner in Rahlstedt.
Tel. 040-60 90 47 00

Rahlstedter Bahnhofstr. 11 · 22143 HH
www.makler-lambert.de

Lütt Immobilien

Vermietung
Verwaltung
Verkauf

Tel: 040 355 85 155
www.luettt-immobilien.com

**RICHARD E
maier**
SOLIDE MAKLERARBEIT IN DER DRITTEN GENERATION

VERWALTUNG | VERMIETUNG | VERKAUF

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
Carl-Petersen-Str. 4 · 20535 Hamburg
Tel. 68 19 74 / 75 · Mail: zentrale@meulke.de

**ARTHUR TH.
MEWES** VERKAUF
VERMIETUNG
VERWALTUNG

HAUSMAKLER SEIT 1929

IMMOBILIEN IM HAMBURGER OSTEN

Schillerufer 2 · 21029 Hamburg
Tel. 040/721 60 21 · Fax 040/721 98 71

MOHR & BRECHT seit 1923

Haus- und Hypotheklenmakler
Vermögens- und
Grundstücksverwaltungen
Gutachter

Glockengießerberwall 19, 20095 HH
Telefon 33 68 64 - 30 37 53 60

Rathjens & Mandellas
Immobilien GmbH

Sierichstraße 38 · 22301 Hamburg · Tel 040 360 9999 6
info@rathjens-immobilien.de
www.rathjens-immobilien.de

ERICH ROHLFFS
IMMOBILIEN GMBH

Hausmakler seit 1932

VERWALTUNG · VERKAUF · VERMIETUNG

Paul-Nevermann-Platz 2-4
22765 Hamburg
Tel. 30 69 49 - 0 · Fax 30 69 49 - 49

SONNEK IMMOBILIEN
BERATUNG · GUTACHTEN · VERKAUF

Tel. 040 - 714 98 111
info@sonnek-immobilien.de
Schiffbeker Höhe 19, 22119 Hamburg

STROKARCK

M. J. & M. E. Strokarck GmbH & Co. KG
Hausmakler seit 1822
Grundstücksverwaltung
Testamentsvollstreckung

Rathausstraße 12 · 20095 Hamburg
Fax 355 006-35 · Tel. 355 006-0
mail@strokarcck.de · www.strokarcck.de

Tiemann & Co.

Immobilien | Verkauf
Vermietung
Verwaltung

Schweriner Straße 8 · 22143 Hamburg
Tel.: (040) 35 67 47 - 0
www.tiemann-co.de

WARNHOLZ Immobilien GmbH
— gegründet 1995 —

Wir suchen laufend
Grundstücke, Häuser und Wohnungen
zum Verkauf und zur Vermietung.

Treptower Straße 143
Tel.: 040/228 67 47-0 · Fax: 040/228 67 47-80
E-Mail: post@warnholz-immobilien.de
www.warnholz-immobilien.de

EDGAR WESSENDORF
Immobilien seit 1914

040 / 3609 169 - 0
info@edgarwessendorf.de
Deichstraße 29 · 20459 Hamburg

WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause

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

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

10%Rabatt für
Haus & Grund-
Mitglieder

OPTIMALER SCHUTZ FÜR IHR ZUHAUSE

Ausgezeichnet versichert: Die GEV Hausratversicherung.

- ✓ »Fairster Schadenregulierer«
laut FOCUS-MONEY
- ✓ »Top Preis« sagt Euro
zur Hausratversicherung



Infos unter 040 37663-367 oder unter gev-versicherung.de/hausratversicherung

Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

GEV 
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG