

# HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

12|2019



SCHWERPUNKT

## Digitalisierung

Alles wird digital. Doch was bedeutet dieses Zauberwort für den Alltag der Menschen?

### | Inspiration

Ein Mann mit Ideen: Oberbaudirektor Franz-Josef Höing hat in Hamburg noch viel vor. Was, verriet er im Radisson.

### | Korruption

Wieviel Geld wird in der Wohnungswirtschaft gewaschen? Transparency klärt auf.



# Natürliche Energie für Ihre Zukunft

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

Schließen Sie gleich ab unter  
[www.vattenfall.de/hamburg-natur](http://www.vattenfall.de/hamburg-natur) oder  
telefonisch unter 040 657 988 000.

# Die Wahl wirft ihre Schatten voraus

**N**un liegen auch die ersten Umfragen vor, die die GRÜNEN bei der nächsten Bürgerschaftswahl vorne sehen. Und gäbe es nicht die Querelen um die zur SPD übergetretenen Bezirksabgeordneten in Mitte und die leichten Missstimmungen an der Universität, wäre der Vorsprung der

sinnung auf ein Jahr, an dessen Ende man immer noch froh sein kann, in Deutschland zu leben. Nicht allen, aber doch den allermeisten geht es in diesem Land gut. Und wir sind alle aufgerufen, dafür zu sorgen, dass das so bleibt.

Ihr

Rechtsanwalt Torsten Flomm

Vorsitzender des

Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

Den allermeisten geht es in diesem Land gut, und es ist Aufgabe für alle, dafür zu sorgen, dass das auch in Zukunft so bleibt.

GRÜNEN wahrscheinlich deutlicher, als er es zur Zeit ist. Und die Ankündigung der SPD, nicht als „Juniorpartner“ in eine Koalition mit den GRÜNEN einsteigen zu wollen, heizt die Diskussion weiter an. Denn dann kommen eigentlich nur noch CDU und FDP als Partner für die GRÜNEN infrage. Denn alle anderen Koalitionen scheitern im Zweifel daran, dass die zumindest zwei Parteien gar nicht miteinander können. Das wird spannend. Doch jetzt wird es erst einmal Weihnachten. Zeit der Besinnung und hoffentlich auch Zeit für Ruhe und für Frieden. Für die Rückbe-



## Es ist wieder soweit!

**Spätestens alle 2 Jahre ist das Thema „Mieterhöhung“ in aller Munde.** Denn dann wird der Mietenspiegel aktualisiert und Mieter können vergleichen. Als Vermieter kein Grund zur Sorge! Denn der Mietenspiegel bietet auch die Gelegenheit, Mieten zu überprüfen und zu erhöhen.

Doch Vorsicht, schon so mancher Immobilienbesitzer ist dabei an Formalien gescheitert.

Wir von Gladigau kennen uns bestens in den Gesetzen und Verordnungen aus und unterstützen Sie bei der Durchführung von Mieterhöhungen.

Kompetent, zuverlässig und – gegenüber Ihren Mietern – natürlich mit dem nötigen Fingerspitzengefühl.

**GLADIGAU**  
IMMOBILIEN

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

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



**Grundeigentümer-  
Verband  
Hamburg**

## Sprechstunde Mediation

Sie interessieren sich für Mediation als alternative Möglichkeit der Streitbeilegung?

Sie sind sich nicht ganz sicher, wie so etwas abläuft und ob Ihr Fall sich dafür eignet?

Wir bieten Ihnen eine kostenfreie, einführende Mediationssprechstunde an, in der Sie unverbindlich solche Fragen klären können!

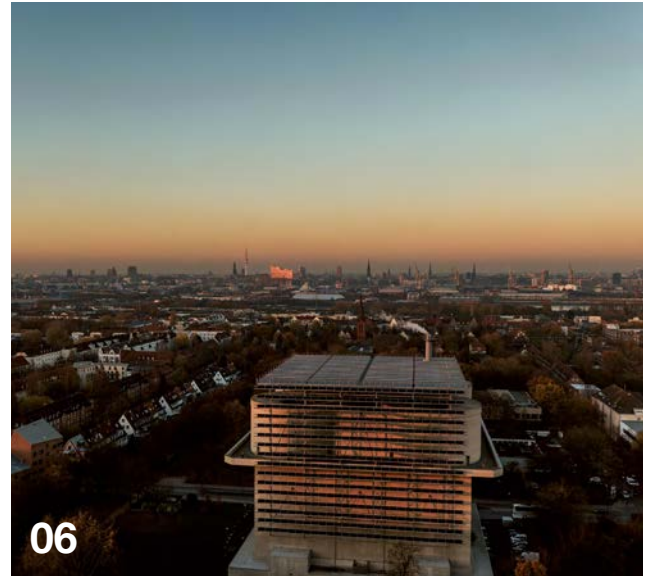
Dienstags von 16 bis 17 Uhr  
in unserer Hauptgeschäftsstelle Glockengießerwall 19 (persönlich, nach Terminvergabe, nur für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes)

Für weitere Informationen und Termine sprechen Sie uns bitte an: Tel. 040/30 96 72 0

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



## INHALT



### SCHWERPUNKT – DIGITALISIERUNG

Jeder hat schon einmal von Digitalisierung gesprochen. Doch was bedeutet das eigentlich? Und beherrschen wir am Ende die Technik oder beherrscht die Technik uns?



### VERBAND & VEREINE – Reisen

Venedig von seiner schönsten Seite zeigen. Das ist das Ziel unserer Reise. Auch wenn Venedig in diesem Winter schon früh unter dem Wetter gelitten hat.



### HAUS & LEBEN – Großprojekte

Ein Wintergarten ist ein schöner Ort. Worauf sollte beim Anbau geachtet werden?

## WIRTSCHAFT & POLITIK

---

- 06 Digitalisierung
- 13 Höing im Radisson
- 14 Grundsteuer
- 16 phönikks
- 17 Christian Lindner
- 19 CRES-Studie

## RECHT & STEUERN

---

- 20 Fragen & Antworten
- 25 Klimapaket
- 26 BGH-Seite
- 27 Nachbarschutz
- 28 Verkauf durch Fachmann
- 28 Maklerauswahl
- 29 Energetische Modernisierung

## VERBAND & VEREINE

---

- 12 Verwaltungstag
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Beratungszeiten
- 23 Veranstaltungen
- 24 Reisen
- 38 Reisepräsentation

## HAUS & LEBEN

---

- 30 Großprojekte
- 31 Barrierefreiheit
- 32 home<sup>2</sup> 2020
- 33 Wohnbrücke
- 34 Energielotsen
- 36 Transparency
- 37 Obstbaumschnitt
- 39 Klimatherm – Messgeräte

## FINANZEN & VORSORGE

---

- 41 Dunkle Jahreszeit

## THEMEN & MEINUNGEN

---

- 42 Helfen Sie phönikks



# GUSTAFSEN & CO

IMMOBILIEN SEIT 1931



**Unser Haus steht für hohe Kaufpreiserlöse und eine sichere Abwicklung!**

**Immer mehr Grundeigentümer entscheiden sich für unser Haus und setzen auf Kompetenz und eine professionelle Abwicklung.**

Sie wollen eventuell Ihr Zinshaus verkaufen? Und wünschen sich den bestmöglichen Kaufpreiserlös?

Sprechen Sie doch einmal mit uns und lassen Sie sich unverbindlich und ausführlich beraten. Wir zeigen Ihnen gern verschiedene Wege zur bestmöglichen Verwertung Ihres Objektes auf und sagen Ihnen, mit welchem Kaufpreiserlös Sie rechnen können.

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

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

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

**Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe**

HOCHALLEE 2 | 20149 HAMBURG

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



Foto: www.mediaserver.hamburg.de/Geheimtipp Hamburg

## Digitalisierung

# Wie smart ist Hamburg?

Digitale Technologien durchdringen die Städte zunehmend in verschiedenen Bereichen. Auch in Hamburg möchte man so Prozesse vereinfachen und die Lebensqualität steigern.

**D**en Termin im Bezirksamt im Internet vereinbaren, per Smart Meter die heimische Energiebilanz verbessern oder online in der Schule lernen – die Digitalisierung durchdringt mehr und mehr den Alltag und fordert die Städte, den Wandel voranzutreiben. „Hamburg hat den Weckruf gehört und ist teils schon gut aufgestellt“, berichtet Prof. Gesa Ziemer, Vizepräsidentin Forschung an der HafenCity Universität (HCU).

Digitalisierung lautet die Losung der Zukunft, auch wenn sie oft noch abstrakt und schwer greifbar scheint. „Viele meinen, es sei damit getan, Dokumente und Informationen online zur Verfügung zu stellen“, erklärt Volker Skwarek, Professor für Technische Informatik an der Hochschule für Angewandte Wissenschaften Hamburg (HAW Hamburg). Es gehe aber darum, Abläufe komplett zu automatisieren und einen echten Mehrwert zu schaffen. Bis allerdings Schlagworte wie Industrie 4.0 oder

Blockchain im Alltag aufgehen, verstreichen wohl noch mindestens zehn Jahre, glaubt der Experte. Wo Großstädte und Länder bei der Digitalisierung stehen, wird inzwischen immer wieder vermessen. So vergleicht der IT-Branchenverband Bitkom mit seinem im Oktober 2019 veröffentlichten Smart City Index insgesamt 81 deutsche Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern. Hamburg schneidet besonders gut ab und landet mit 79,5 von 100 erreichbaren Punkten auf dem ersten Platz. Danach folgen mit einigem Abstand Karlsruhe (69 Punkte), Stuttgart (68,6), Berlin (68,1) und München (67,7). Untersucht hat der Verband Bitkom die fünf Bereiche Verwaltung, IT und Kommunikation, Energie und Umwelt, Mobilität sowie Gesellschaft. Ob Online-Bürgerservices, die City-App, das Glasfasernetz, intelligente Straßenlaternen, die Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge oder Bürgerplattformen – insgesamt 35 Einzelindikatoren mit weiteren Unterpunkten wurden seziert. „Bei der Untersuchung ging

es nicht nur um die IT-Infrastruktur, sondern auch um Themen wie Transparenz und Bürgerbeteiligung“, erklärt Svenja Hampel, Projektleiterin für den Smart City Index. Hier sei Hamburg besonders gut aufgestellt, „die Stadt ermöglicht es beispielsweise den Bürgern, auf verschiedenen Online-Plattformen über aktuelle Planvorhaben zu diskutieren und abzustimmen, das Transparenzportal stellt zudem zahlreiche Informationen zur Verfügung“, so Hampel. Bei der Infrastruktur liegt Hamburg ebenso vorn, das engmaschige Glasfasernetz gehört deutschlandweit zu den bestausgebauten. Im Bereich Verwaltung hingegen belegt die Hansestadt lediglich den neunten Platz. „In anderen Städte funktioniert die Online-Terminvergabe der Behörden bereits für mehr Bereiche“, erklärt Hampel. Außerdem ließe sich anderswo ein neuer Personalausweis zumindest im Netz vorbereiten und bei der Vergabe von Kitaplätzen seien andere ebenfalls weiter. Der Wille, die Verwaltung technisch zu ertüchtigen, ist da. Anfang 2018 richtete der Senat eigens das neue Amt IT und Digitalisierung ein. Die über 100 Mitarbeiter unterstehen dem Chief Digital Officer, der die Modernisierung vorantreiben und unter anderem die Behördengänge

Laut Smart City Index liegt Hamburg an der Spitze der deutschen Großstädte, führend besonders bei der Bürgerbeteiligung.

online ermöglichen soll. „Es tun sich aber insbesondere rund um die Verwaltung noch zahlreiche Baustellen auf“, moniert Michael Kruse, Digitalisierungsexperte und Fraktionsvorsitzender der FDP in der Bürgerschaft. Dies erlebe er gerade selbst beim

Hausbau: „Ein nervenaufreibender Papierkrieg mit den verantwortlichen Mitarbeitern an unterschiedlicher Stelle.“ Langwierig vereinbare er telefonisch Termine, trage Kopien der Unterlagen von Amt zu Amt und müsse dort meist doch erst einmal wieder warten. „Solche Abläufe sind einfach nicht mehr zeitgemäß“, ärgert sich Kruse. Digitalisierte Akten und Prozesse könnten das Verfahren spürbar vereinfachen, bei einem Ansprechpartner liefen dann alle Informationen zusammen, Wege und Wartezeiten entfielen. „Um einen guten Schritt vorwärts zu kommen, brauchen wir eine Änderung des Systems, dafür müssen unterschiedliche Digitalstrategien stringent aufeinander abgestimmt werden“, so Kruse.

„Bei der Digitalisierung der Verwaltung besteht noch reichlich Luft nach oben“, weiß auch Ziemer, die mit dem City Science Lab der HCU erforscht, wie sich die Digitalisierung in Hamburg und anderen Städten optimieren lässt. Dafür werden entsprechende Zukunftsszenarien modelliert und die Auswirkungen untersucht. „Hamburg

## StöbenWittlinger

IMMOBILIEN · INVESTMENT · VERWALTUNG



### Gute Zeiten für den Verkauf

ANSTEHENDE MIETRECHTSREFORM ODER SOZIALE ERHALTUNGSVERORDNUNG – WIR BERATEN SIE GERNE!

Rufen Sie uns an! Wir bieten professionellen Immobilienservice rund um die Themen Verkauf, Vermietung und Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

StöbenWittlinger GmbH · Lübecker Str. 128 · 22087 Hamburg  
Tel.: 040 25 40 10-85  
www.stoeben-wittlinger.de

Mitglied im IVD, BFW und Grundeigentümer-Verband



### Verstärkung gesucht!



Wenn Sie mit einer kaufmännischen oder immobilienwirtschaftlichen Ausbildung ein motiviertes Team engagiert unterstützen möchten, freuen wir uns über Ihre Bewerbung. Ein interessantes Arbeitsgebiet in Voll- oder Teilzeit im Innen- und/ oder Außendienst erwartet Sie.



Frahmredder 7  
22393 Hamburg



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

Hamburg hat eine eigene App, die Touristen und Einheimischen nützliche und spannende Infos gebündelt zur Verfügung stellt.

stellt eine breite Datenlage öffentlich bereit und bietet so eine stabile Basis, verschiedene Bereiche digital zu durchdringen“, sagt Ziemer. Obendrein binden unterschiedliche Plattformen die Lokalexpertise von Anwohnern und andere beteiligte Gruppen mit ein. Das Online-Partizipationssystem DIPAS in Kooperation mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen etwa ermöglicht es Bürgern, jederzeit und von überall aus bei Planungen mitzureden. Sie können ihre Ideen online oder über digitale Datentische vor Ort einbringen, Kritik loswerden und Fragen stellen, der Beteiligungsprozess ist dabei von jedem einsehbar. „Früher haben 300 Personen über neue Wohnquartiere diskutiert, über das Internet sind es heute manchmal 5.000 Menschen“, so Ziemer. Anschließend ließen sich die Anregungen und Meinungen feiner rastern und gründlicher auswerten.

Ein weiteres Beispiel für die Möglichkeiten: Mit der Plattform des Urban Data Hub, ein Baustein der Hamburger Strategie „Digitale Stadt“, bündeln die HCU und der Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung städtische Daten und machen sie intensiver nutzbar. Informationen



## Werte Vertrauen Seriosität

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

**Haueisen**  
Immobilien seit 1914

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

rund um Verkehr, Umwelt, Soziales und Wirtschaft fließen zusammen und lassen sich in Echtzeit per Mausklick abrufen und analysieren. Erforscht werden dabei, wie die möglichen Verknüpfungen solcher Daten Wissenschaft, Verwaltung oder Bürger unterstützen können. Als ein Projekt wurde der webbasierte Kartenservice Geo-Online der Stadt Hamburg entwickelt, über den etwa die aktuelle Verkehrslage, Bebauungspläne oder gerade freie Elektroladestationen abgefragt werden können. „Es gibt ein riesiges Potenzial für neue Services, die das Leben komfortabler machen“, so Ziemer, die derzeit in einem Projekt für die sozialen Infrastruktur arbeitet. Hier entsteht eine Karte, die etwa Kitas, Sportvereine und Seniorentreffs für Hamburg ausweisen soll, „damit können die Verantwortlichen über die Bezirksgrenzen hinaus arbeiten, effektiver zusammen planen und Gemeinschaftsprojekte initiieren.“ Im Rahmen der Stadtentwicklung etwa sei dies überaus wertvoll, beispielsweise um einen besseren Überblick über öffentliche Grünräume zu erhalten oder Faktoren wie die Infrastruktur mit Schulen und Kindergärten, das Verkehrsaufkommen vor Ort oder die Emissionen durch Gewerbebetriebe effizient in Planungen einzubeziehen. In den Metropolen gehört Mobilität längst zu einem der wichtigsten Themen. Mit der stetig wachsenden Einwohnerzahl wird der Verkehr mit Pkws und Lieferfahrzeugen immer dichter, Busse und U-Bahnen sind überfüllt und die Radler drängeln sich auf den Fahrradwegen. Auch



hier soll die Digitalisierung helfen. „Um die Verkehrswende zu schaffen, müssen wir Mobilität ganz neu denken“, sagt Kruse. So könnte beispielsweise eine zentrale Plattform den HVV mit Bus und Bahn, den Service von MOIA, Car-Sharing, E-Roller und Stadträder vernetzen und den schnellsten Weg zum Ziel aufzeigen. Das würde die Attraktivität dieser Verkehrsmittel gegenüber dem Auto erhöhen, in denen oft nur eine Person sitzt, Straßen und Umwelt würden entlastet. „In Hamburg stehen die Chancen gut, dass innovative Vorhaben den Verkehr bald schon effizienter und umweltfreundlicher machen“, meint Skwarek von der HAW Hamburg. Denn mit dem ITS-Weltkongress (Intelligent Transport Systems), der 2021 in Hamburg stattfindet, werden zahlreiche digitale Lösungen vorangetrieben. Die Vorhaben fokussieren sich unter anderem auf die Themen automatisiertes Fahren, intelligente Infrastruktur, nachhaltige Mobilität und digitale Hafен- und Logistklösungen. Ein Projekt etwa analysiert Verkehrsströme, um Staus besser in den Griff zu bekommen und die Verkehrsplanung langfristig zu optimieren. Dafür werden bis Ende nächsten Jahres insgesamt 2.000 Wärmebildkameras an Ampeln angebracht. Die anonymisierten Daten stehen dann offen auf der „Urban Data Platform Hamburg“ zur Verfügung. Des Weiteren wurde eine neun Kilometer lange innerstädtische Teststrecke

abgesteckt, auf der autonome Fahrzeuge kombiniert mit Laser-Abstandsmessern, Radar- und Ultraschallsensoren erprobt werden – solche selbstfahrenden Autos sind auf Europas Straßen noch eine echte Ausnahme. In Lauenburg wiederum verkehrt seit kurzem ein automatisiert fahrendes Shuttle der Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein auf einem ein Kilometer langen Rundkurs. „Der ITS-Weltkongress schafft eine positive Aufbruchsstimmung“, beobachtet Skwarek. Es sei jedoch entscheidend, dass die angestoßenen Projekte auch weiterlaufen, nachdem die Stände des ITS-Weltkongresses abgebaut worden sind.



Foto: Bernd Kasper/pixello.de

Auch bei der Infrastruktur wie dem Glasfasernetz steht Hamburg gut da.

# HAMBURGER HIMMELSRICHTUNGEN: NÖRDLICH UND SÜDLICH DER ELBE, ÖSTLICH UND WESTLICH DER ALSTER.

Als führende Experten für Immobilieninvestments in unserer Heimatstadt kennen wir das Potenzial der unterschiedlichen Lagen und Teilmärkte ganz genau. Davon profitieren unsere Kunden beim Verkauf und beim Investment gleichermaßen.

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



Foto: UHH/Schell

Das Deutsche Klimarechenzentrum an der Bundesstraße ist mit seinen Hochleistungsrechnern wichtiger Partner der Klimaforschung.

In den Schulen und Universitäten hat man ebenso neue Zeiten eingeläutet. Laut einer aktuellen Auswertung des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) verfügen 444 von 480 Hamburger Schulen über einen Breitbandanschluss – und belegen damit den ersten Platz unter den Bundesländern. Bis zum Jahr 2023 erhält Hamburg 128 Millionen Euro aus dem Digitalpakt Schule des Bundes. Damit sollen alle Klassenräume der staatlichen Lehranstalten ein leistungsfähiges WLAN in Gigabit-Technik bekommen. Außerdem möchte die Schulbehörde 45.000 neue Computer anschaffen – zusätzlich zu den 30.000 Geräten, mit denen die Schüler bereits arbeiten. „Die technische Infrastruktur ist das eine, die Lehrer müssen aber auch kompetent damit umgehen können“, gibt Kruse zu Bedenken. Dies sei längst nicht immer der Fall. Im nächsten Schritt gehe es dann darum, das Lernen in der digitalen Welt zu verankern. „Damit verändern sich die Rollen im Klassenzimmer, Schüler können im

Unterricht auf viele Quellen zurückgreifen und gewinnen so einen Wissensvorsprung gegenüber dem Lehrer“, so Kruse. An den Hochschulen sitzen die Studenten ohnehin längst mit ihrem Laptop in der Vorlesung oder laden wo immer sie möchten Inhalte aus digitalen Lehrräumen hoch. In einem Verbundprojekt wurde auch ein digitaler Campus für alle entwickelt: Vor zwei Jahren startete die gemeinsame Internetplattform Hamburg Open Online University, mit der die staatlichen Hochschulen die wissenschaftliche Lehre mit Texten, Podcasts und Videos online öffentlich zugänglich machen. Alle Nutzer können Inhalte bearbeiten und teilen.

„Die Plattform eröffnet überdies ganz neue Perspektiven für die gemeinschaftliche Forschung“, erläutert Ziemer. Mehr Transparenz und eine bessere Versorgung für



Foto: Dieter Schütz/pixello.de

Auch in immer mehr Grundschulen gehören Computerräume zum Standard.

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

### **Immobilien**

seit 1935

Diplom-Kaufmann

**Dr. Matthias Jungclas**

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

**Verkauf – Verwaltung – Vermietung – Gutachten**



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



Dienstleistung	Kundenzentrum	Datum	Uhrzeit	Kontakt	Bestätigung
Für folgende Dienstleistungen bieten wir <b>kostenfrei</b> Termine an. Bitte wählen Sie Ihre Anliegen und deren Anzahl aus.					
Bitte beachten Sie, dass Ihre Anliegen nur abschließend bearbeitet werden können, wenn uns alle erforderlichen Unterlagen vorliegen. Informieren Sie sich bitte vorab (durch einen Klick auf die Dienstleistung) und bringen Sie notwendige Formulare ausgefüllt zu Ihrem Termin mit.					
<b>Hinweis: Für die Nutzung des Terminmanagements müssen in Ihrem Browser Cookies zugelassen sein.</b>					
Bitte wählen Sie Ihre Dienstleistung aus			Ihre bisherigen Angaben		
<b>Ausweise und Pässe</b> <input type="checkbox"/> Personalausweis <input type="checkbox"/> Personalausweis (vorläufig) <input type="checkbox"/> Reisepass <input type="checkbox"/> Express Reisepass <input type="checkbox"/> Kinderreisepass <b>Meldewesen</b> <input type="checkbox"/> Anmeldung bei Zuzug nach HH (Anzahl Personen) Hinweis: Sie benötigen eine Wohnungsgeberbestätigung. <input type="checkbox"/> Ummeldung bei Umzug innerhalb HH (Anzahl Personen) Hinweis: Sie benötigen eine Wohnungsgeberbestätigung. <b>Sonstiges</b> <input type="checkbox"/> Anmeldung eines Hundes <input type="checkbox"/> Fischereischein <input type="checkbox"/> Führerscheintausch <input type="checkbox"/> Verpflichtungserklärung / Einladung (bis zu 3 Monaten); Keine freie Wahl des Kundenzentrums, die Zuständigkeit ist ortsgebunden. Wenn Sie auf diesen Text klicken, erhalten Sie im Behördenfinder weitere Informationen.			<b>Dienstleistung</b> - <b>Datum</b> - <b>Uhrzeit</b> - <b>Termindauer in Minuten</b> 5 <b>Folgende Dienstleistungen sind ohne Termin in jedem Kundenzentrum verfügbar:</b> <a href="#">Änderung der Online-Ausweisfunktion inkl. PIN-Änderung</a> <a href="#">Abmeldung in das Ausland oder Aufgabe einer Nebenwohnung</a> <a href="#">Aufenthaltsbescheinigung</a> <a href="#">Auskunft aus dem Melderegister</a> <a href="#">Beglaubigung</a> <a href="#">Bescheinigung Steuer-ID</a> <a href="#">Fischereiabgabe</a> <a href="#">Führungszeugnis</a> <a href="#">Haushaltsbescheinigung</a> <a href="#">Kfz-Schein-Änderung</a> <a href="#">Lebensbescheinigung</a> <a href="#">Ledigkeitsbescheinigung</a>		
<input type="button" value="Weiter"/>					

Online-Terminvergabe bei Behörden ist zwar möglich, allerdings hinkt Hamburg im Bereich Verwaltung anderen Großstädten hinterher.

Patienten, eine intensive Kommunikation zwischen den Ärzten und niedrigere Kosten: Ein digitales Gesundheitswesen verspricht gleich ein ganzes Bündel von Vorteilen – und wird von der Gesundheitsbehörde mit der Initiative „Hamburg Health Harbour“ (H3) befördert. Digitale Angebote sollen unterstützt werden, so soll etwa eine gemeinsame Plattform für alle medizinischen Einrichtungen

entstehen. Geplant ist weiterhin eine Handy-App, die Eltern an die Impftermine und Untersuchungen ihrer Kinder erinnert und Schulungen für Patienten zum Umgang mit ihrer elektronischen Patientenakte. Auch in den Krankenhäusern zeigt man sich offen für die Zukunft: Um wertvolle Zeit zu sparen, werden Diagnosen im Rettungswagen teils per Tablet an die Krankenhäuser geschickt und so direkt in die digitale Patientenakte übernommen. Für noch präzisere Ergebnisse wiederum unterstützen bei einigen Operationen bereits Roboter die Chirurgen. „Die Digitalisierung bietet enorme Chancen für Therapie und Heilung“, unterstreicht Kruse. Bislang bremse das Thema Datensicherheit jedoch noch viele Möglichkeiten aus, sollen doch zahlreiche Regularien die Patienten davor schützen, dass Informationen an falscher Stelle landen. „Daneben gilt es nicht nur für das Gesundheitswesen sehr genau zu definieren, welche digitalen Dienste tatsächlich einen Mehrwert bringen“, ergänzt Skwarek. So stelle sich etwa die Frage, inwieweit Pflegeroboter oder eine elektronische Sprechstunde für Senioren den menschlichen Kontakt ersetzen sollten. „Innovative Technologien sind ja nicht per se ein Segen, man muss immer sehr genau schauen, wo der Nutzen am Ende konkret liegt“, so Skwarek.



Foto: www.mediaserver.hamburg.de/Geheimtipp\_Hamburg

# DIE NACHFRAGE IST HOCH, VERKAUFEN SIE JETZT!

**EDGAR WESSENDORF**  
Immobilienkompetenz seit 1914

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

[rohde@edgarwessendorf.de](mailto:rohde@edgarwessendorf.de) • [www.edgarwessendorf.de](http://www.edgarwessendorf.de)  
 Tel. 040 / 360 916 916 • Fax: 040 / 37 35 65  
 Deichstraße 29 • 20459 Hamburg

Immobilienverband  
Deutschland  
IVD Nord e.V.



Landesverband Nord



Grundeigentümer-  
Verband  
Hamburg

mit freundlicher Unterstützung von



laden ein zum

## 13. Hamburger Verwalterttag

29. Januar 2020

Handwerkskammer zu Hamburg, Holstenwall 12, 20355 Hamburg

8.45 – 9.30 Uhr	<i>Anmeldung, Begrüßungskaffee in der Fachausstellung</i>
9.30 – 9.40 Uhr	<b>Begrüßung</b> RA Ulf Schelenz, Grundeigentümer-Verband Hamburg
9.40 – 9.55 Uhr	<i>Kurze Vorstellung der einzelnen Aussteller</i>
9.55 – 10.20 Uhr	<b>Klimaschutz und Digitalisierung – Mit Funk bereit für die Energieeffizienz-Richtlinie</b> Michael Sevenheck, Techem Energy Services GmbH, Hamburg
10.20 – 11.15 Uhr	<b>Wohnungseigentum: Überblick zur Heizkostenverordnung und aktuelle Probleme</b> RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin
11.15 – 11.45 Uhr	<i>Kaffeepause in der Fachausstellung</i>
11.45 – 12.40 Uhr	<b>Zweckentfremdung von Wohnungs- und Teileigentum aus zivilrechtlicher Sicht – z. B. Kurzzeitvermietung (Airbnb, Co-Living, Serviced Apartments, „Medizin- und Safttouristen“), Wohnen im Ärztehaus, heimähnliche Unterbringung im Laden, Schutz vor Obdachlosigkeit usw.</b> RA Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Hamburg
12.40 – 13.40 Uhr	<i>Mittagsimbiss in der Fachausstellung</i>
13.40 – 14.35 Uhr	<b>Zweckentfremdung von Wohnraum aus öffentlich-rechtlicher Sicht</b> Nele Dröschner, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg
14.35 – 15.30 Uhr	<b>Aktuelle Rechtsprechung zur Wohnraummiete</b> RAin Henrike Butenberg, München
15.30 – 16.00 Uhr	<i>Kaffeepause in der Fachausstellung</i>
16.00 – 17.00 Uhr	<b>Rechtsprechungs-Update WEG – Neue Urteile und Tendenzen</b> RA Rüdiger Fritsch, Solingen
17.00 Uhr	<b>Ende der Veranstaltung</b>

**Diese Veranstaltung ist anerkannt i.S.d. § 34c Abs. 2a der Gewerbeordnung i.V.m. § 15b der Makler- und Bauträgerverordnung, Anlage 1 zur MaBV, und wird mit 5 Zeitstunden bescheinigt.**

**Kosten: 99 Euro bei Anmeldung bis 13.12.2019**

115 Euro bei späterer Anmeldung Anmeldeschluss: 17. Januar 2020  
(inkl. Getränke und Mittagsimbiss)

**Anmeldung:** Grundeigentümer-Verband Hamburg, Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg

**Fax: 040/309 672-44** Telefon: 040/309 672-0,

E-Mail: [info@grundeigentuemerverband.de](mailto:info@grundeigentuemerverband.de)

(Programmänderungen/-verschiebungen behalten wir uns vor.)

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

Vortrag im Radisson

# Was treibt Franz-Josef Höing an?

Hamburgs neuer Oberbaudirektor



Höing den zahlreichen Gästen bei der Vortragsveranstaltung der Eimsbütteler Grundeigentümer-Vereine. Und dann erläuterte er seine Visionen für eine weiter wachsende Stadt.

Und Visionen wird er auch brauchen. Denn die Entwicklung einer bestehenden Stadt ist ein Feld, auf dem man nicht nur Lorbeeren erntet, sondern auch zahlreiche Widerstände zu überwinden hat. Gleich ob es dabei um die Errichtung komplett neuer Stadtteile geht, wie etwa auf dem Grasbrook, oder um die Neuentwicklung

**M**an merkte es ihm an. Der Mann ist mit großer Leidenschaft dabei. Franz-Josef Höing ist seit 2017 Hamburgs Oberbaudirektor. „Eine Stadt ist niemals fertig gebaut“, sagte

bestehener Quartiere, wie etwa an den Hamburger Magistralen.




**Der schnellste Draht zu Fachbetrieben in Ihrer Nähe:  
[www.eghh.de](http://www.eghh.de)**

Sie suchen einen qualifizierten Fachbetrieb in Ihrer Nähe? Auf [www.eghh.de](http://www.eghh.de) finden Sie unter „Fachbetriebssuche“ alle Unternehmen verschiedener Fachrichtungen. Einfach Fachbereich wählen, die Postleitzahl eingeben und über die Kartenansicht den Fachbetrieb in Ihrer Nähe aussuchen.

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

Bundestag

# Grundsteuerreform durchgewunken

Scholz-Modell oder Alternativen: die Länder entscheiden

**A**m 18. Oktober 2019 hat der Bundestag das Reformpaket zur Grundsteuer verabschiedet. Sibylle Barent, Referentin Recht und Steuern bei Haus & Grund Deutschland, erläutert, was im Paket drinsteckt.

## 1. Grundgesetzänderung

Um den Bundesländern die freie Wahl eines Grundsteuermodells zu ermöglichen, musste das Grundgesetz geändert werden. Die Grundsteuer ist Teil des Länderfinanzausgleichs. Deshalb bestand die Gefahr, dass in den Ländern, die von dem vom Bundesfinanzminister vorgeschlagenen wertabhängigen Scholz-Modell abweichen, zur korrekten Ermittlung der Ausgleichsbeträge beide Modelle durchgerechnet werden müssen. Die FDP, deren Stimmen für die Grundgesetzänderung benötigt wurden, setzte eine gesetzliche Regelung durch, wonach diese Länder – und damit auch der Steuerzahler – nicht zu einer doppelten Steuerveranlagung nach beiden Modellen zum Zweck des Länderfinanzausgleichs gezwungen werden. Einige Länder – allen voran Bayern, aber auch Niedersachsen und Sachsen – haben bereits angekündigt, statt des Scholz-Modells ein eigenes, wertunabhängiges Modell für ihre Gemeinden anzustreben.

## 2. Scholz-Modell als Angebot

Die Grundsteuer nach dem Scholz-Modell soll auch zukünftig in drei Schritten berechnet werden: Wert  $\times$  Steuermesszahl  $\times$  Hebesatz. Der Wert setzt sich aus dem Grundstückswert, der anhand des Bodenrichtwerts ermittelt wird, sowie dem Gebäudewert zusammen. Der Gebäudewert wird anhand von statistischen, bundesländerweit geltenden Miet-Tabellen sowie der Mietstufenniveau-Einordnung der Gemeinde unter Einbeziehung des Baualters alle sieben Jahre neu ermittelt. Immobilien des sozialen Wohnungsbaus, kommunale sowie gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsgenossenschaften werden in diesem Modell durch einen 25-prozentigen Abschlag auf die bundeseinheitlich vorgegebene

Steuermesszahl bei der Grundsteuer bevorzugt. Das Hebesatzrecht verbleibt bei der Gemeinde und wird die absolute Höhe der Steuer maßgeblich bestimmen. Benötigt werden demnach für diese – trotz einiger Pauschalierungen nach wie vor sehr komplizierte – Angaben zur Grundstücksfläche, zum Bodenrichtwert, zur Immobilienart, zum Alter des Gebäudes sowie eine Einordnung in die Mietwerttabelle und die jeweilige Mietniveaustufe. Wie hoch die Grundsteuer nach dem Scholz-Modell künftig sein wird, wird nach Aussage des Bundesfinanzministeriums erst in einigen Jahren feststehen, da zunächst die Werte der Grundstücke und der Gebäude festgestellt werden müssen. Erst im Anschluss daran könnten die Gemeinden mit einer Anpassung ihrer Hebesätze erreichen, dass sich die Grundsteuerlast aller Einwohner einer Gemeinde insgesamt nicht erhöht.

## 3. Gemeinden können künftig erhöhte Baulandsteuer erheben

Teil des Reformpakets ist auch die bereits im Koalitionsvertrag festgeschriebene (Wieder-)Einführung einer Baulandsteuer, auch als „Grundsteuer C“ bezeichnet. Diese Steuer kann von der Gemeinde als eine Art Strafsteuer auf unbebaute, aber baureife Grundstücke in Form eines erhöhten Hebesatzes auf die Grundsteuer erhoben werden. Betroffen sind unbebaute Grundstücke, die der Grundsteuerpflicht unterliegen und innerhalb oder außerhalb eines Plangebiets trotz ihrer Baureife nicht baulich genutzt werden.

## 4. Ausblick

Der Bundesrat wird voraussichtlich im November der Reform zustimmen. Erfolgt die Verkündung des Gesetzespakets bis 31. Dezember 2019 im Bundesgesetzblatt, wären zumindest die formalen Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts an die neue Grundsteuer erfüllt. Die nach den neuen Regeln zu berechnende Grundsteuer wäre dann ab dem 1. Januar 2025 zu zahlen. Um auf der sicheren Seite zu sein, müssen sich die Bundesländer bis Jahresende für ein Modell der Grundsteuerbemessung entscheiden.

**Ihre Immobilie in gute Hände! Arzt sucht langfristige Kapitalanlage**  
 – vermietete Wohnungen und Gewerbe –  
 – Mehrfamilienhäuser –  
 – Fairer Umgang mit den Mietern –  
 – Kurzfristige Abwicklung noch in 2019 möglich –  
 Tel.: 0171/2 65 60 54  
 Dr.med.T.Wiechmann@gmx.de

**dh DAVID HEMPEL**  
 IMMOBILIEN • VERWALTUNG

**Persönliche Hausverwaltung gesucht?**

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

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

**Immobilie für privaten Bestand gesucht**  
 Wir führen unsere Häuser nach hanseatischen Werten.

**040 – 850 57 30**

So einfach mit und zu E.ON  
**Strom und Erdgas**  
online



**Einfach und bequem**



[www.eon.de/grundeigentuermer](http://www.eon.de/grundeigentuermer)



**Energieversorgung auswählen**



**Vorteile sichern und sparen**



**Zusätzlich rundum betreut**



**Gut und Sicher mit E.ON versorgt**

# Mit einem Klick

# e.on

Zusammen mit Ihrem Verband bieten wir Ihnen als Mitglied exklusive Produkte für Strom und Erdgas. Damit Sie es so einfach wie möglich haben, können Sie unsere Grundeigentümerprodukte 24 Std. und sieben Tage die Woche, bequem und direkt online bestellen.

Und sollten Sie dennoch Fragen haben, ist unser Serviceteam Wohnungswirtschaft gerne für Sie da.

**040-55 55 47 46**

**Unser  
Betreuungs-  
verprechen  
für Grund-  
eigentümer**

[www.eon.de/grundeigentuermer](http://www.eon.de/grundeigentuermer)

Stiftung phönikks

# Die Familie steht im Zentrum

Jubiläum: 30 Jahre phönikks Beratungsstelle – Hamburgs Anlaufstelle für Familien mit Krebs

**D**ie Diagnose Krebs bringt die wichtigsten Säulen des Familienlebens ins Wanken: Gesundheit, Beständigkeit und Sicherheit. Dabei spielt der Erhalt der psychischen und sozialen Lebensqualität eine wichtige Rolle für Menschen, die mit der Krebserkrankung leben. In dieser schweren Zeit stehen die Fachleute von phönikks den hilfesuchenden Familien stärkend zur Seite.

Die Einbeziehung der ganzen Familie gehörte von Beginn an zum festen Grundsatz der psychoonkologischen Arbeit bei phönikks. „Eine Krebserkrankung kann das Gleichgewicht in der Familie von einem Tag auf den anderen ins Wanken bringen, ähnlich einem Mobile, welches in eine

Schiefelage gerät, wenn an einer Stelle etwas verändert wird“, sagt Diplom-Psychologin Silke Meier, die seit 2010 bei phönikks arbeitet. Zutiefst persönlich, im geschützten Raum eines Gesprächs oder in der Gemeinschaft helfen die erfahrenen Kolleginnen und Kollegen der Beratungsstelle den Familien, wieder Mut zu fassen. Die vielfältigen Beratungsangebote der Stiftung wie zum Beispiel kunstpädagogische Projekte oder Musiktherapie für Kinder und Jugendliche sind kostenfrei und werden über Spenden finanziert.

Rückblick: Am 15. Oktober 1989 wurde die phönikks Beratungsstelle von Christl Bremer eröffnet, drei Jahre zuvor die Stiftung gegründet. Auch 30 Jahre später steht der familienorientierte Ansatz im Zentrum der Beratungs-

arbeit – auch wenn sich die Methoden weiterentwickelt haben. Zuletzt ergänzte die systemische Familientherapie das phönikks Angebot. Ein wissenschaftlich anerkanntes Verfahren, dass alle Familienmitglieder vom Kind bis zur Großmutter in die Gespräche einbezieht.

Regelmäßig trifft sich das Team der Beratungsstelle, um über die beste Versorgung Ihrer Klienten und Klientinnen

zu sprechen. Neben den rund 250 Familien, die fest an die Stiftung angebunden sind, werden 150 Erstgespräche im Jahr geführt, die es vor- und nachzubereiten gilt.

So arbeitet phönikks: Nach telefonischer Kontaktaufnahme werden Erstgesprächstermine innerhalb von ein bis zwei Wochen vergeben.



Aufgrund der Informationen zu Erkrankung, familiärer und Lebenssituation sowie zu Problembereichen und Ressourcen klären die Berater\*innen mit den Hilfesuchenden das Unterstützungsanliegen. Erste Fragen können bereits im Erstgespräch geklärt werden, an dessen Ende dann auch eine Entscheidung steht, wer in der Familie in welchem Rahmen betreut und begleitet werden soll. Grundeigentümer helfen: Der Grundeigentümer-Verband Hamburg unterstützt phönikks seit 24 Jahren. Im Rahmen der jährlichen Weihnachtsmärchenaktion, darüber hinaus sind natürlich Spenden äußerst willkommen. Das Spendenkonto des Grundeigentümer-Verbandes für die Stiftung phönikks lautet:

HypoVereinsbank IBAN DE87 2003 0000 0000 2361 09

**Anzeigenschluss  
HAMBURGER  
GRUNDEIGENTUM 1/2020:  
05.15.2018**

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

## Wir suchen zum Kauf!

Ein Mehrfamilienhaus in Hamburg und näherer Umgebung, 6 -14 Wohneinheiten, gerne auch Sanierungsobjekte. Kaufpreis bis 3,2 Mio.

Lutz Winkler Immobilien

Telefon: 040 / 45 13 62 · Mobil: 0171 / 644 46 19 · winkler.lutz@t-online.de

**Privat sucht zum Kauf  
kleine helle Wohnung  
in zentraler Lage.**

Über Angebote freuen wir uns:  
eMail [docflat@gmx.de](mailto:docflat@gmx.de)  
mobil 0171/ 75 37 913



Spitzengespräch

# Die privaten Eigentümer und die Liberalen

Christian Lindner im Gespräch

**D**irekt nach den entscheidenden Bundestagsabstimmungen zur Grundsteuer trafen sich Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke und FDP-Fraktionschef Christian Lindner. Chefredakteurin Eva Neumann sprach mit ihnen über die Grundsteuer und die aktuelle Bau-, Mieten- und Klimapolitik.

**E. Neumann: Herr Lindner, die FDP hat nun letztlich doch einer Grundgesetzänderung zugestimmt.**

**Warum?**

**C. Lindner:** Wir wollen den Ländern ermöglichen, eine bürokratiearme Grundsteuer ohne zusätzliche Belastung umzusetzen. Dem Scholz-Modell, das wir für bürokratisch halten und das viele ungewollte Belastungswirkungen hat, haben wir ausdrücklich nicht zugestimmt. Wir haben die Vorlage der Regierung jetzt so verbessert, dass die Länderöffnungsklausel wirklich eine Chance bietet. Bei dem ursprünglichen Vorschlag von CDU/CSU und SPD hätte es darauf hinauslaufen können, dass Länder, die vor dem Scholz-Modell fliehen wollen, den Eigentümern zwei Steuerrechnungen hätten abverlangen müssen. Das hätte letztlich die Idee einer Länderöffnung, eines Länderwettbewerbs bei der Grundsteuer ad absurdum geführt.

**E. Neumann: Wohnen und Wohnungsbau ist wohl eines der wichtigsten aktuellen politischen Themen. Wenn man Herrn Seehofer hört, ist es eine Erfolgsgeschichte. Wie sieht Ihre Bilanz zur Halbzeit der Legislaturperiode aus?**

**C. Lindner:** Gemessen an den Aufgaben sind die Ergebnisse noch zu bescheiden. Wenn ich es richtig sehe, fehlen uns in Deutschland 1,5 bis zwei Millionen Wohnungen, je nachdem, wie man rechnet. Das ist ein Investitionsvolumen von 250 bis 300 Milliarden Euro, das noch verbaut werden muss. Ich glaube, da müssen wir anders ran, damit das möglich ist.

**E. Neumann: Wie zum Beispiel?**

**C. Lindner:** Erstens Rechtssicherheit und Garantie des privaten Eigentums. Wenn fortwährend in privates Eigentum eingegriffen wird, wenn Vermieterinnen und Vermieter diskreditiert werden als Miethäie, dann macht das die Investition in neuen Wohnraum nicht attraktiv. Zweitens muss schneller gebaut werden. Ein Aspekt dabei wäre die Digitalisierung der Genehmigungsverfahren in Verbindung mit einer Beschleunigung der Behördengänge. Vorschlag: Jeder Bauantrag, der nach einem halben Jahr von der Behörde nicht beschieden ist, gilt als genehmigt. Dritter

**Bis zu 5.000 €  
Zuschuss fürs Dach**  
mit dem BauderPIR Zuschussdach

- › Verschenken Sie keine Fördergelder
- › Entscheiden Sie sich für die hochwertige BauderPIR Aufsparrendämmung
- › Senken Sie Ihre Kosten bei der Sanierung
- › Sparen Sie jahrzehntelang beim Heizen

Weitere Informationen finden Sie unter:

[www.zuschussdach.de](http://www.zuschussdach.de) oder [www.ratgeberdach.de](http://www.ratgeberdach.de)



Punkt: Zusätzliches Bauland müssen wir ausweisen. Dort, wo die Menschen hinziehen, in die urbanen Zentren, muss es möglich sein, Baulücken zu schließen oder höher zu bauen.

**K. Warnecke:** Bei allen drei Punkten können Sie von Haus & Grund die volle Unterstützung erwarten. Bei dem dritten hätten wir noch einen Vorschlag: Wir erleben es an vielen Stellen, dass die Kommunen sehr zögerlich sind mit der Baulandausweisung, obwohl das Land vorhanden ist. Deswegen würden wir uns wünschen, dass man die Kommunen verpflichtet, Bauland tatsächlich auszuweisen. Das wäre eine Gesetzesänderung im BauGB, die interessant sein könnte. Dass es funktioniert, sieht man beim Bau von Flüchtlingsheimen – qualitativ hochwertige Gebäude, die in kürzester Zeit gebaut werden, weil die rechtlichen Rahmenbedingungen maximal gelockert sind. Das könnte man auch auf die aktuelle Wohnraumsituation übertragen.

**E. Neumann: Bei allen Beschleunigungsmaßnahmen – selbst, wenn die sofort anlaufen würden – 1,5 Millionen neue Wohnungen kann man nicht aus dem Boden stampfen. Akutmaßnahmen sind notwendig, sagt die große Mehrheit des Bundestages und strebt daher die Verlängerung der Mietpreisbremse an. Ist die große Mehrheit auf dem Holzweg?**

**C. Lindner:** Ausweislich der Ergebnisse hat sich die große Mehrheit offenbar geirrt. Auch der wissenschaftliche Beirat beim Bundeswirtschaftsministerium hat ja die Wirkung der Mietpreisbremse stark in Zweifel gezogen. Ich leugne nicht, dass es bisweilen Probleme gibt. Das Mittel der Wahl wäre aber die individuelle Unterstützung von dauerhaft oder zeitweilig Bedürftigen, die sich eine bestimmte Miete gegenwärtig nicht leisten können. Also ein individuelles kommunales oder staatliches Wohngeld zu zahlen als Zuschuss.

**K. Warnecke:** Auch da haben wir eine große Übereinstimmung. Wir haben mit Freude zum einen gesehen, dass die FDP-Fraktion unter Ihrer Führung im Bundestag ein Bund-Länder-Streitverfahren anstrengen will mit Blick auf den Berliner Mietendeckel. Jetzt wäre es ja auch denkbar, dass die FDP-Fraktion mit Blick auf die Verlängerung der Mietpreisbremse noch einmal nach Karlsruhe geht. Im Verfassungsgerichtsurteil zu der ursprünglichen Mietpreisbremse steht ziemlich klar, dass einer der Gründe die jetzige Form, die nicht verlängerte, für verfassungskonform zu erklären, ist, dass die jetzige Mietpreisbremse auf fünf Jahre befristet ist. Durch die Verlängerung würde genau dieses Verfassungsgerichtsurteil konterkariert werden.

Daher die Frage: Sehen Sie auch eine Chance, dass die FDP vielleicht ventiliert, gegen dieses Verlängerungsgesetz vorzugehen?

**C. Lindner:** Das ist eine gute Idee. Das werden wir mal prüfen, wie da die Erfolgsaussichten tatsächlich wären.

**K. Warnecke:** Für uns ist die Mietpreisbremse auch ein Element, das rein psychologisch ein ganz erheblicher Eingriff ist. Wir haben zurzeit eine Mitgliederbefragung laufen, in der gut ein Viertel der privaten Eigentümer sagt, sie werden die Vermietung aufgeben, sie machen es einfach nicht mehr. Und zwar nicht, weil sie unzufrieden sind mit den Mietern oder den Mieten, sondern weil die Rahmenbedingungen und die politischen Diskussionen dazu führen.

**C. Lindner:** Das war genau mein Punkt: Rechtssicherheit. Die Leute veräußern die Eigentumswohnung oder lassen sie gegebenenfalls leer stehen. Eine weitere Konsequenz: Die gesetzlichen Möglichkeiten zur Erhöhung, die es jetzt gibt, werden alle ausgeschöpft, während man früher auch einmal auf eine rechtlich mögliche Mieterhöhung verzichtete. Weil man aber heute nicht weiß, ob vielleicht übermorgen der Staat eingreift, wird jede Möglichkeit ausgenutzt, die es noch gibt. Also ganz negative Auswirkungen aufgrund der Mietpreisbremse.

**E. Neumann: Ein weiterer Aspekt ist die Modernisierung. Wie ist Ihre Prognose – wie werden sich die unterschiedlichen Mietenregulierungsbestrebungen auf das Modernisierungsverhalten der Eigentümer auswirken? Und welche Folgen hat das für die klimapolitischen Ziele?**

**C. Lindner:** Es konterkarieren sich zwei Effekte. Einerseits sagen wir, wir wollen nicht, dass Wohnen teurer wird. Andererseits ist der schlafende Riese des Klimaschutzes der gesamte Gebäudebereich, der Bestand der alten Immobilien. Hier muss es einen fairen Deal geben. Wenn modernisiert wird und die Nebenkosten dadurch sinken, muss es eine Möglichkeit geben, dass sich das auch in der Miete abbildet.

**K. Warnecke:** Ich muss Ihnen an einer Stelle allerdings ein wenig widersprechen. Ich glaube, alle demokratischen Parteien im Deutschen Bundestag hätten den Satz genauso gesagt: Der schlafende Riese ist der Gebäudebestand. Was auch daran liegt, dass es die deutsche Industrie gut geschafft hat, immer wieder zu kommunizieren, dass 35 Prozent des Endenergieverbrauchs im Gebäude verbraucht wird.

Dabei ist der Wohngebäudebestand für 22 Prozent des gesamten Endenergieverbrauchs verantwortlich. Außerdem sind die privaten Haushalte der einzige Sektor, der die 2020-Ziele zum Thema CO<sub>2</sub> und Energieeinsparung erfüllt hat. Insofern glauben wir, dass die Wohngebäude eigentlich Vorreiter sind und eben kein schlafender Riese. Das würden wir uns wünschen, dass das hier versachlicht wird.

Ergebnisse der CRES-Studie 2019

# Hamburger Mietwohnungsmarkt

Die Durchschnittsmiete liegt bei 8,21 Euro pro Quadratmeter

Im Auftrag der Verbände der Hamburger Wohnungswirtschaft untersuchte das Center für Real Estate Studies (CRES) zum wiederholten Male den Hamburger Mietmarkt. In unserer Mai-Ausgabe baten wir die Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes dafür um ihre Mithilfe.

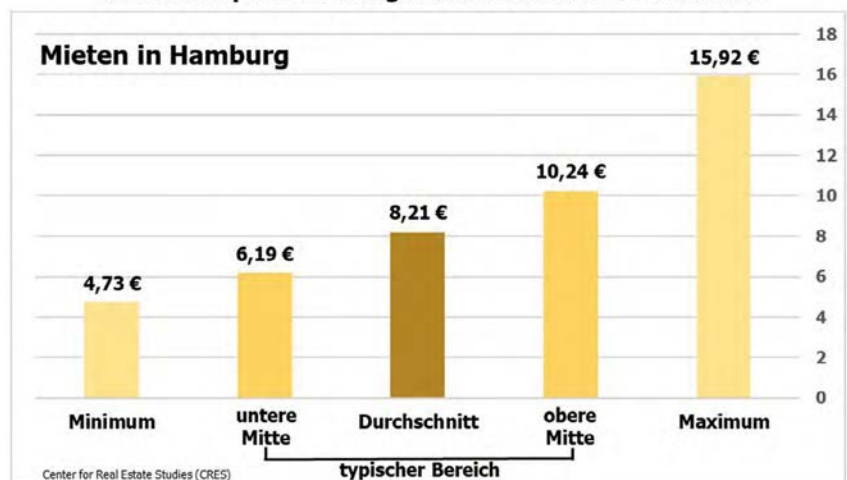
Nun liegen die Ergebnisse der Studie vor und zeigen ein Bild, das längst nicht so düster ist, wie es verschiedenste Medienberichte der letzten Jahre vermuten lassen. Die Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Dorothee Stapelfeld stellt zusammenfassend fest:

„Die neue CRES-Studie liefert einen guten Überblick über die derzeitige Mietstruktur des ungebundenen Mietwohnungsmarktes und des öffentlich geförderten preisgebundenen Wohnungsbestandes in Hamburg. Die Daten der Studie verdeutlichen auch, dass in vielen Teilen der Stadt ein breites Angebot an bezahlbarem Wohnraum für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen vorhanden ist ...“ Für die Untersuchung wurden rund 270.000 Mietverhältnisse erfasst, etwa ein Drittel des gesamten Mietmarktes – und damit die 22-fache Datenmenge, die für den Mietenspiegel berücksichtigt wird. Aus diesen Daten konnte herausgearbeitet werden, dass die durchschnittliche Nettokaltmiete in Hamburg bei 8,21 Euro pro Quadratmeter liegt, 90 Prozent aller Mieten liegen unter 10,89 Euro.

Besonders erstaunlich ist, dass Neuvertragsmieten mit 8,49 Euro im Schnitt nur geringfügig über dem Durchschnitt aller Mieten liegen. Die Angebote aus den Immobilienportalen liegen mehr als 3,50 Euro darüber und prägen die öffentliche Wahrnehmung von hohen Mietforderungen bei Neuvermietung – sind aber nicht repräsentativ, wie die Untersuchung jetzt zeigen konnte. Ebenso zeigte die Untersuchung, dass man bei über 52.430 Neuvertragsmieten in 2018 und damit einer jährlichen Fluktuation von knapp 7,4 Prozent

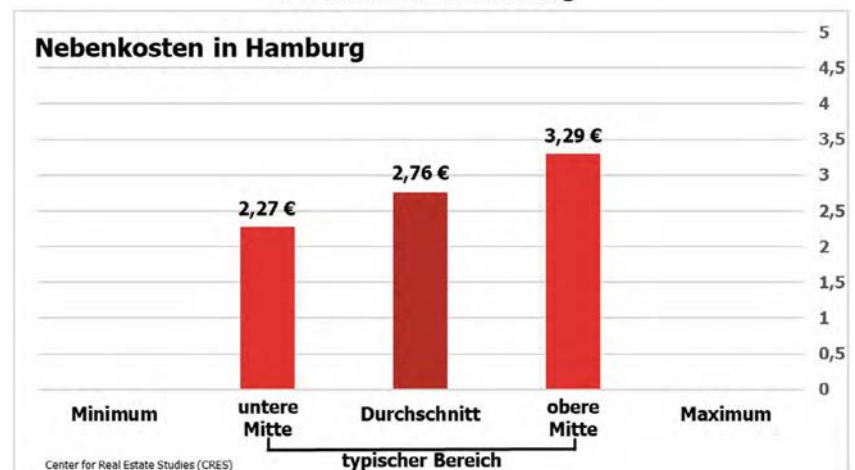
durchaus einen funktionierenden Mietmarkt vorfindet. Die komplette Auswertung der Studie mit Erläuterungen zur Vorgehensweise und einer detaillierten Aufschlüsselung nach Stadtteilen steht unter [www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de) als PDF zum Download zur Verfügung. Der Grundeigentümer-Verband dankt allen Mitgliedern, die durch Bereitstellung ihrer Daten die Studie mit ermöglicht haben.

**Verteilung der Mieten mit Anpassung  
der Anteile privater und genossenschaftlicher Vermieter**



68 Prozent aller Mieten liegen zwischen 6,19 Euro und 10,24 Euro

**Nebenkosten in Hamburg**



Zur Nettokaltmiete kommen für die Mieter im Schnitt noch 2,76 Euro Nebenkosten – also rund ein Drittel – hinzu

# Fragen und Antworten

**?** Ein Mieter, dessen Mietverhältnis endete, verlangt von mir die vollständige Rückzahlung der Mietkaution. Da er in den letzten Jahren immer Betriebskostennachzahlungen hatte, ich aber die Vorauszahlungen nicht angepasst habe, möchte ich einen Teil der Kautions als Sicherheit für eine eventuelle Nachzahlung behalten. Der Mieter sagt, ich müsse jetzt vollständig abrechnen und auszahlen. Ist dies richtig?

Dies ist nicht richtig. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat bereits im Jahre 2006 (VIII ZR 71/05) klargestellt, dass die Mietkaution sich auch auf noch nicht fällige Ansprüche, die sich aus dem Mietverhältnis und seiner Abwicklung ergeben, erstreckt und damit auch auf Nachforderungen aus einer nach Beendigung des Mietverhältnisses noch vorzunehmenden Abrechnung der Betriebskosten. Der Vermieter darf hier einen angemessenen Teil der Mietkaution bis zum Ablauf der ihm zustehenden Abrechnungsfrist einbehalten. Angemessen ist in diesem Zusammenhang ein Betrag, der sich ergibt, wenn man die Beträge der letzten Betriebskostenabrechnung als zu erwartende Betriebskostenbeträge des noch abzurechnenden Jahres, heruntergerechnet auf den tatsächlichen Nutzungszeitraum, zugrunde legt und diesem Betrag die geleisteten Vorauszahlungen entgegensetzt. Sollte sich hier ein Negativsaldo zulasten des Mieters ergeben, wäre dieser Betrag der angemessene Einbehalt.

**?** Nachdem mein Mietverhältnis beendet ist, möchte ich Mietaußenstände und eine Betriebskostennachforderung mit der Kautions verrechnen. Mein Mieter bestreitet die Berechtigung dieser Forderungen und behauptet, dass eine Aufrechnung nach der Rechtsprechung unzulässig sei. Ist dies richtig?

In der Tat hatte das Amtsgericht Dortmund in einem Urteil vom 13. Juli 2018 (425 C 5350/17) ausgeurteilt, dass die Kautions lediglich Sicherungs- und keine Verwertungsfunktion habe und daher eine Aufrechnung des Kautionsguthabens mit streitigen Forderungen auch nach beendetem Mietverhältnis unzulässig sei. In diesem Fall müsse der Vermieter eben klagen und dürfe erst dann aufrechnen, wenn die Forderungen rechtskräftig festgestellt seien. Dieses ist allerdings durch den Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 24. Juli 2019 (VIII ZR 141/17) anders beurteilt worden. Der BGH lässt hier unproblematisch die Aufrechnung des Kautionsguthabens des Mieters mit streitigen Forderungen des Vermieters zu. Soweit der Mieter dies nicht akzeptieren möchte, da er die Forderung für unberechtigt hält, müsste er dann auf Kautionsauszahlung klagen, weil nach seiner Auffassung die Aufrechnung unberechtigt war.

**?** Mein Mieter hat gekündigt, mir aber gleichzeitig mitgeteilt, dass er die Rückgabe der Wohnung bei Mietende verweigern würde, soweit ich ihm nicht sofort und gleich seine volle Kautions auszahle. Bin ich denn zur sofortigen Auszahlung verpflichtet?

Nein, zur sofortigen Auszahlung der Mietkaution sind Sie nicht verpflichtet. Der Vermieter ist verpflichtet, eine vom Mieter geleistete Kautions nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben, sobald er diese zur Sicherung seiner Ansprüche nicht mehr benötigt. Fällig wird dieser Anspruch des Mieters jedoch nicht bereits im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses. Vielmehr ist dem Vermieter eine angemessene Frist einzuräumen, innerhalb derer er sich zu entscheiden hat, ob und in welcher Weise er die Kautions zur Abdeckung seiner Ansprüche verwenden will. Erst danach wird der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kautions fällig (BGH, Urteil vom 18. Januar 2006 – VIII ZR 71/05). Wie viel Zeit hier dem Vermieter zuzubilligen ist, hängt allerdings von den Umständen des Einzelfalls ab. Hier ist von einer angemessenen Frist auszugehen. Angemessen ist die Frist, die der Vermieter bei ordnungsgemäßer Bearbeitung der Mietvertragsabwicklung benötigt, um seine Ansprüche zu klären und dann eine Abrechnung zu erstellen. Dies kann ein kurzer Zeitraum von wenigen Wochen, aber auch ein Zeitraum von sogar mehr als sechs Monaten sein (BGH, VIII ZR 71/05).

**?** In einem von mir geerbten Gebäude zieht jetzt ein Mieter aus, der vor 15 Jahren eine Mietkaution geleistet hat. Meine Eltern als Voreigentümer haben die Mietkaution allerdings nicht verzinslich angelegt. Nunmehr verlangt der Mieter die Rückzahlung der Kautions inklusive Zinsen seit Zahlung vor 15 Jahren. Muss ich inklusive Zinsen abrechnen und auszahlen?

Dem Mieter steht ein Anspruch auf Rückzahlung der Kautions inklusive Zinsen zu. Gemäß § 551 Absatz 3 BGB hat der Vermieter eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Geschieht dies nicht, stellt dies eine Vertragsverletzung dar und der Vermieter schuldet die Abrechnung der Kautions inklusive der eigentlich angefallenen Zinsen. Diesen Gesamtbetrag hat er bei Mietende abzurechnen und auszuzahlen.

## FACHLITERATUR



### Nachbarstreit im Wohnungseigentum

Von Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2014,

ISBN 978-3-939787-69-3

Neben einer hohen Wohndichte ist in einer Wohnungseigentümergeinschaft häufig von großer Bedeutung, dass sich jeder als Eigentümer fühlt und den Kontrahenten dominieren will. Genauso häufig geht es innerhalb von Gemeinschaften um Geld. Diese Broschüre vermittelt alle Antworten auf Fragen, die sich aus den nachbarlichen Beziehungen von Wohnungseigentümern innerhalb der Gemeinschaft und aus dem Nachbarschaftsverhältnis zu externen Grundstückseigentümern als Nachbarn entwickeln.

**Preis: 14,95 Euro**

### Profi-Handbuch

#### Wertermittlung von Immobilien

Von Wilfried Mannek, 11., aktualisierte Auflage 2018, ISBN 978-3-8029-3961-7

Wer den aktuellen Verkehrswert von Immobilien aller Bauformen möglichst präzise bestimmen will, findet in diesem Buch die entscheidenden Informationen einschließlich umfassender Tabellen mit den entsprechenden Werten und Indexzahlen sowie der neuen Ertragswertrichtlinie.

Ein zuverlässiges Nachschlagewerk für Immobilienbesitzer, Erbengemeinschaften, Steuerberater, Rechtsanwälte und Grundstücksmakler.

**Preis: 29,95 Euro**

### Die Mietfibel

Von Gerold Happ, 4. Auflage 2018, ISBN 978-3-939787-97-6

Die Mietfibel beinhaltet alle grundlegenden Informationen, die ein Vermieter für die Vermietung von Wohnraum

benötigt. Ergänzt wird die Darstellung durch eine Vielzahl von Praxistipps, die dem Vermieter die Vermietung erleichtern. Vom Wohnungsinserat und der Auswahl der Mieter über den Vertragsabschluss und das laufende Mietverhältnis bis hin zur Beendigung und Abwicklung werden alle relevanten Stationen eines solchen Vertragsverhältnisses in den Blick genommen.

**Preis: 12,95 Euro**

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

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

## Wohnungsgesuch der Brüder Y.

2014 mussten die Brüder D. und T. mit ihrer Familie vor den Angriffen des Islamischen Staates fliehen. Als jesidische Kurden wurden sie von der Terrororganisation als Ungläubige verfolgt. Erst 2017 kommen die beiden Brüder schließlich nach Hamburg. Ihre Familie ist da schon länger in Kleve. Doch die 23 und 25 Jahre alten Männer wollen in der Hansestadt bleiben, sie sind hier gut angekommen. Beide sprechen mittlerweile fließend Deutsch, sogar untereinander. Sie haben Freunde gefunden und kennen sich aus. Ihr Abitur haben sie im Irak absolviert. In Deutschland zieht es sie in den sozialen Bereich. T. möchte nach Abschluss seines Deutschkurses eine Ausbildung zum Krankenpfleger beginnen. Weil er gern Anderen helfen möchte, wie er sagt. D. absolviert ein Praktikum in der Altenpflege und kann sich eine Ausbildung in diesem Bereich sehr gut vorstellen. Zurzeit teilen sich die Brüder ein Zimmer in einer Flüchtlingsunterkunft der Stadt. Eine richtige Wohnung, mit eigenem Bad und eigener Küche, wäre für sie ein großer Schritt nach vorn – auch, um sich noch besser auf ihre Zukunftspläne konzentrieren zu können.

Die Brüder werden von der engagierten Ehrenamtlichen Frau L. unterstützt. Sie hat auch D.'s Praktikum vermittelt. Von der Wohnbrücke Hamburg hat sich Frau L. zur

Wohnungslotsin schulen lassen, um die Brüder beim Ankommen in der ersten eigenen Wohnung kompetent zu unterstützen. Als weiterer Kontakt steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietern in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung. Besitzen Sie eine freie Wohnung ab 1,5 Zimmern bis maximal 693,45 Euro bruttokalt in Hamburg und würden die aufgeweckten Brüder gerne kennenlernen? Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



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

## GESCHÄFTSSTELLEN

### Grundeigentümer-Verband Hamburg

Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg  
Öffnungs- und Beratungszeiten unter  
[www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)

### Hamburg-Altona

Ehrenbergstraße 39, 22767 Hamburg  
Formularverkauf bei Steiner & Roloff  
Montag bis Donnerstag 10.00 – 16.00 Uhr  
Persönliche Rechtsberatung  
Montag 16.30 – 17.30 Uhr  
jeden ersten Montag im Monat zur selben Zeit  
auch Bauberatung

### Hamburg-Bergedorf

Neuer Weg 54, 21029 Hamburg  
Telefonnummer 040-724 72 73 Fax 040-721 19 52  
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten  
Montag und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr  
Dienstag und Donnerstag 9.00 – 17.00 Uhr  
Persönliche Rechtsberatung (mit vorheriger Anmeldung)  
Dienstag und Donnerstag 17.00 – 19.00 Uhr  
Energie- und Finanzierungsberatung:  
nach Terminvereinbarung

### Hamburg-Blankenese

Erik-Blumenfeld-Platz 7, 22587 Hamburg  
Telefonnummer 040-866 44 90 Fax: 040-866 35 90  
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten  
Montag – Donnerstag 10.00 – 12.00 Uhr  
Mittwoch 14.00 – 16.00 Uhr  
Persönliche Rechtsberatung  
Mittwoch 17.00 – 18.00 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 9.00 – 13.00 Uhr  
Montag 14.00 – 16.00 Uhr, Dienstag und  
Donnerstag 14.00 – 18.30 Uhr  
Persönliche Rechtsberatung  
Montag und Mittwoch 9.00 – 12.00 Uhr  
Dienstag und Donnerstag 16.30 – 18.30 Uhr

### Hamburg-Rahlstedt

Schweriner Straße 27, 22143 Hamburg  
Telefonnummer 040-677 88 66 E-Mail: [info@hug-rahlstedt.de](mailto:info@hug-rahlstedt.de)  
Internet: [www.hug-rahlstedt.de](http://www.hug-rahlstedt.de)  
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten  
Montag, Mittwoch und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr  
Dienstag und Donnerstag 15.00 – 20.00 Uhr  
Nach Terminvereinbarung: Persönliche Rechtsberatung,  
Bau-, Steuer-, Finanzierungs-, Wertermittlungs-,  
Verkaufs- und Gartenberatung, Mediation

### Hamburg-Sasel

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

## HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

### Informations-Centrum

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

### Beratungen

(persönliche Beratungen im 6. OG)  
Tel.: 040 - 30 96 72 - 0 • Fax: 040 - 32 13 97  
E-Mail: [info@grundeigentuemerverband.de](mailto:info@grundeigentuemerverband.de)

### Rechtsberatung

(persönlich, ohne Terminvergabe)  
Montag bis Freitag 9.00 – 12.00 Uhr  
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

### Rechtsberatung

(persönlich, mit Terminvergabe)  
Montag bis Freitag 8.00 – 9.00 Uhr  
Montag 16.00 – 17.30 Uhr  
Freitag 13.00 – 15.30

### Rechtsberatung

(telefonisch, 040 – 30 96 72 - 0)  
Montag bis Donnerstag 14.00 – 16.00 Uhr  
Freitag 9.00 – 11.00 Uhr

### Bautechnische Beratung

(nur persönlich)  
Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr  
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

### Wertermittlung von Grundbesitz

(nur persönlich)  
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

### Mediationsberatung

(nur persönlich nach Terminvergabe)  
Dienstag 16.00 – 17.00 Uhr

### Finanzierungs- und Förderberatung

(nur persönlich nach Terminvergabe)  
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

### Gartenberatung

(nur persönlich nach Terminvergabe)  
jeden 1. Dienstag im Monat 15.00 – 17.00 Uhr

### Umwelt, Energie und Gebäudetechnik

(nur persönlich nach Terminvergabe)  
Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr

### Steuerberatung

(nur persönlich nach Terminvergabe)  
Dienstag 16.00 – 18.00 Uhr  
Mittwoch 16.00 – 18.00 Uhr

**Mittwoch, 4. Dezember 2019 (19.00 Uhr)**

ASB-Raum, Wedeler Landstraße 36

**„Meine Hecke, sein Baum – Neues aus dem Nachbarrecht“**

Rissener Haus- und Grundeigentümergeverein  
Vortragsveranstaltung. Es referiert Rechtsanwalt  
Torsten Flomm, Vorsitzender des Grundeigentümer-  
Verbandes Hamburg.

**Mittwoch, 11. Dezember 2019 (18.00 Uhr)**

Grundeigentümer-Verbandshaus, Sitzungssaal 7. OG,  
Glockengießerwall 19

**„Neuer Mietenspiegel 2019 – Wie entwickelt sich der Mietmarkt“**

Grundeigentümer-Verein von Eilbeck, Hohenfelde und Hamm  
Mitgliederversammlung mit Vortrag von Rechtsanwalt Torsten  
Flomm, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes  
Hamburg.

**Mittwoch, 11. Dezember 2019 (19.00 Uhr)**

Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27

**„Geht es ohne Spannungen in der WEG?“**

Haus- und Grundeigentümergeverein Hamburg-Rahlstedt  
Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 677 88 66, Kosten für  
Mitglieder 12 Euro, für Gäste 24 Euro.

**Donnerstag, 12. Dezember 2019 (10.00 Uhr)**

Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8

**Bautechnische Beratung**

Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg  
Bautechnische Beratung von 10.00 bis 12.00 Uhr.  
Info unter Tel. 040/77 41 44.

**Dienstag, 14. Januar 2020 (18.30 Uhr)**

Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8

**„Dichtheitsnachweis für Grundstücksentwässerung“**

Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg  
Vortragsveranstaltung mit Lokman Topbas und Marcus  
Ziehm von der Firma Dr. Pipe Hamburg GmbH. Anmeldung  
erbeten unter Tel. 040/77 41 44.

**Donnerstag, 16. Januar 2020 (19.00 Uhr)**

Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27

**„Neujahrstreffen der Mitglieder“**

Haus- und Grundeigentümergeverein Hamburg-Rahlstedt  
Mit einem kleinen Umtrunk für Erfahrungsaustausch unterein-  
ander und Gespräche mit Vorstandsmitgliedern. Anmeldung  
unter Tel. 677 88 66.

**Dienstag, 4. Februar 2020 (18.30 Uhr)**

Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8

**„Horrormietten oder Horrorerwartungen“**

Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg  
Vortragsveranstaltung mit Rechtsanwalt Heinrich Stüven,  
ehemaliger Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes.  
Anmeldung erbeten unter Tel. 040/77 41 44.

**Ausfall Beratungen/Änderung Öffnungszeiten**

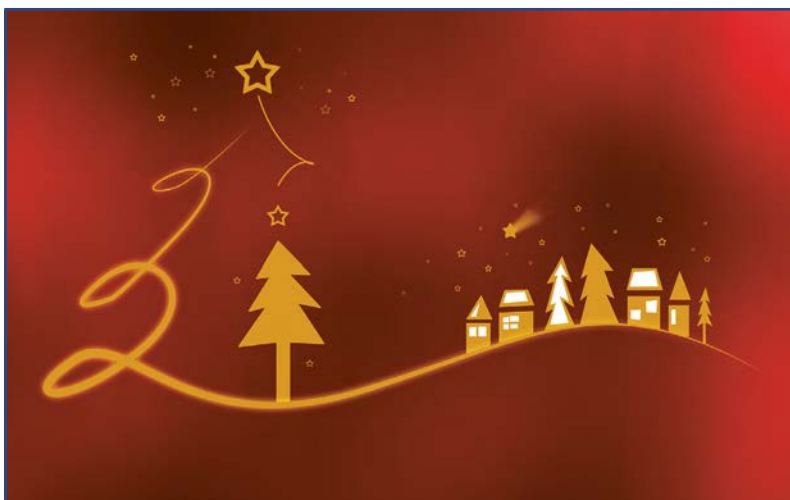
In der Geschäftsstelle Am Soldatenfriedhof 8 entfällt am  
23. Dezember die Rechtsberatung.

Am 24. und 31. Dezember bleiben sämtliche Geschäftsstel-  
len geschlossen.

Die Geschäftsstelle in der Schweriner Straße 27 bleibt auch  
vom 27. bis zum 30. Dezember geschlossen.

**Die aktuellen Beratungszeiten der Geschäftsstellen  
und der Ortsvereine erfahren Sie unter [www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)**

Bild: Erika Czajlis/pixello.de



*Wir wünschen  
all unseren Lesern  
eine schöne Advents-  
zeit, frohe Weihnachten  
und einen guten Start  
in das Jahr 2020!*



26. bis 30. Mai 2020

## Oper – Gärten – Paläste – Entdeckungen in Venedig

**Die Serenissima – die Lagunenstadt – wirkt wie eine Stein gewordene Sinfonie. Ihre Geschichte ist eng verwoben mit Musik, mit Oper und Chorgesang.**

Wir werden auf unserer Reise im prächtigen Opernhaus La Fenice Verdis Rigoletto genießen, wir besichtigen des Museo della Musica, den Dogenpalast und den Markusdom. Hier ist der Ursprung der venezianischen Mehrchörigkeit.

Zur Prachtentfaltung Venedigs gehörten luxuriöse Kleidungsstücke und die üppige Ausstattung der Paläste. Wir besichtigen die Herstellung dieser besonderen Stoffe auf historischen Webstühlen.

**Gärten sind etwas sehr besonderes in Venedig.** Im wunderschönen Garten auf der Insel Giudecca ist der Tisch für unseren Lunch reserviert.

Unser Programm ist vielfältig, lässt Raum für Entspannung und Genuss. Entspannung findet man zum Beispiel im schönen Garten unseres Hotels.

**Selbstverständlich werden wir auch die beeindruckenden Zeugen vergangener machtvoller Zeiten erkunden.** Prachtentfaltung auf der Piazza San Marco und wunderschöne Palazzi am Canal Grande lassen uns staunen. Auf dem Rialto-Markt erleben wir munteren Alltag. Stille Gassen und kleine Plätze ohne Hektik auf einem interessanten Stadtspaziergang sind Teil des Zaubers der Lagunenstadt.

**Im Rahmen des „Kennenlernetreffens“ lernen Sie Ihre Mitreisenden und Ihre Reiseleiterin kennen.**

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

**1.980 Euro**

**Einzelzimmer**

**2.190 Euro**

**– zuzüglich circa 200 Euro für Opernkarten –**

## Kontakt

Wenn Sie Interesse an dieser Reise haben, setzen Sie sich gern mit Frau Marion Kruck, Tel. 30 96 72 14, Fax 32 65 06, Mail: [kruck@grundeigentuemerverband.de](mailto:kruck@grundeigentuemerverband.de) in Verbindung

**Ein frohes Weihnachtsfest und einen guten Rutsch ins neue Jahr wünschen wir unseren reisefreudigen Mitgliedern.**

**Auf diesem Wege danken wir Ihnen für die Treue und das Interesse an unseren Reisen. Wir werden auch im nächsten Jahr wieder exklusive Reisen für Sie zusammenstellen.**



**In diesem Sinne wünschen wir Ihnen fröhliche und harmonische Feiertage im Kreise Ihrer Familien und ein gesundes und sorgenfreies neues Jahr!**

Im Namen  
des Grundeigentümer-Verbandes  
Ihre Marion Kruck



## Klimapaket

# Förderung von Klimaschutz im Gebäudebestand wird gebündelt

Einfacher und flexibler

**D**ie Bundesregierung will im Rahmen ihres Klimapakets die Förderung von Klimaschutzmaßnahmen attraktiver gestalten. Das soll durch eine Bündelung der bereits bestehenden Förderprogramme im Gebäudebereich zu einem einzigen, umfassenden Förderangebot geschehen, der „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG). Durch diese Bündelung soll die Förderung für alle verständlicher und einfacher werden.

## Förderprogramme werden zusammengelegt

Aus den aktuell teils vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle und teils von der KfW abgewickelten Förderprogrammen – CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm, Marktanzreizprogramm, Anreizprogramm Energieeffizienz und Heizungsoptimierung mit insgesamt zehn Teilprogrammen – soll in Zukunft ein einziges Programm mit drei Teilprogrammen entstehen. Die Förderung von Energieeffizienz und erneuerbaren Energien soll so unter einem inhaltlichen Dach zusammengeführt werden. Die angekündigten Teilprogramme unterscheiden zunächst zwischen einer systemischen Maßnahme – also einer Vollsanierung oder einem Neubau auf Effizienzhausniveau – oder einer Einzelmaßnahme, um das energetische Niveau in kleineren Schritten zu verbessern.

Bei den systemischen Maßnahmen wird dann noch unterschieden, ob Wohngebäude oder Nichtwohngebäude adressiert werden. So entstehen drei Teilprogramme.

## Ein Antrag für alle

Bei aufwendigen Sanierungen sollten weiterhin qualifizierte und neutrale Energieberater in Anspruch genommen werden sowie im Anschluss daran eine Fachplanung und Baubegleitung. Fachplanung und Baubegleitung sind bei systemischen Maßnahmen generell förderfähig. Bei Einzelmaßnahmen besteht die Förderfähigkeit nur in Kombinationen von mindestens zwei Einzelmaßnahmen, bei denen wenigstens zwei Gewerke beteiligt sind. In der neuen BEG sollen Antragsteller eine Förderung für alle relevanten Teilaspekte ihres Neubau- oder Sanierungsvorhabens auf Grundlage eines einzigen Förderantrags erhalten können.

## Förderung von Effizienzhausanierungen

Effizienzhausanierungen betreffen nur Bestandsgebäu-

de. Hier soll die Regelung flexibilisiert werden, indem zukünftig alle Gebäude förderfähig sind, deren Bauantrag vor mehr als zehn Jahren gestellt wurde. Bislang gelten Gebäude mit einem Bauantrag vor dem 1. Februar 2002 als Bestandsgebäude. So werden über die Laufzeit des Programms nach und nach mehr Gebäude förderfähig. Weitere Voraussetzung für die Förderfähigkeit ist das Erreichen eines höheren Effizienzhausniveaus. Künftig gibt es nur noch die Effizienzhausstufen EH 100, EH 70, EH 55 und neu EH 40. Die Effizienzhausstufen 115 und 85 sollen entfallen.



**Vermieten in Hamburg.**  
Möbliert. Auf Zeit.  
Mit Sicherheit.

**HomeCompany**  
Wohnen auf Zeit

**Behalten Sie alle Trümpfe Ihrer Immobilie in der Hand.**  
Vermieten zum vorübergehenden Gebrauch ist nicht nur eine **Frage des Lifestyles**, sondern eröffnet Vermietern auch **alle Optionen und Möglichkeiten für heute und für die Zukunft ihrer Immobilie.**  
Mit modernsten Konzepten und flexibler Preisgestaltung bei einem stetig wachsenden Bedarf an temporären Business-Wohnungen gestalten wir gemeinsam mit Ihnen **das Heute und das Morgen Ihrer Immobilie.**  
Als hanseatische Agentur mit fast 30 Jahren Erfahrung sind wir Vermieter-Partner für kompetente Analyse, Beratung, Planung, Vermarktung und Vermietung von Businesswohnungen.

[www.hamburg.homecompany.de](http://www.hamburg.homecompany.de)

HomeCompany Hamburg, MWZ Immobilien GmbH  
Telefon: 040 / 19 44 5 / [hamburg@homecompany.de](mailto:hamburg@homecompany.de)  
Impressum: <https://hamburg.homecompany.de/de/impressum>

Anrechnung von Balkonflächen

# Es darf auch mehr sein

Viertel ist Regelfall, Hälfte ist möglich

**A**n dieser Stelle soll das Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) vom 17. April 2019 (V ZR 33/18) vorgestellt werden, denn die Berichterstattung über dieses Urteil in Hamburger Tageszeitungen führte zu Irritationen. Sie erweckte den Eindruck, die Fläche von Balkonen sei immer mit einem Viertel bei der Wohnfläche anzusetzen und diesen Prozentsatz übersteigende Festsetzungen würden Rückforderungsansprüche der Mieter auslösen. Das ist nicht richtig. Der BGH bestätigte mit diesem Urteil seine bisherige Rechtsprechung zur Flächenabweichung. Der Mieter verlangte von dem Vermieter die Erstattung überzahlter Mieten, weil die Fläche seiner Wohnung um 12,46 Prozent von der vertraglich vereinbarten Fläche von circa 94,48 Quadratmeter abweiche. Dabei kam der Bewertung der Grundfläche des Balkons streiterhebliche Bedeutung zu. Würde die Grundfläche des Balkons zu einem Viertel berücksichtigt werden, bestünden Rückforderungsansprüche des Mieters. Würde die Grundfläche des Balkons hingegen zur Hälfte berücksichtigt werden, bestünden keine Rückforderungsansprüche. Der Bundesgerichtshof erkannte auf einen Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Mieten, denn die tatsächliche Wohnfläche weiche von der im Mietvertrag angegebenen um mehr als zehn Prozent ab, so dass ein erheblicher Mangel im Sinne von § 536 Absatz 1 BGB vorgelegen habe. Die in einem Wohnraummietvertrag angegebene Wohnfläche, auch bei einer „circa“-Angabe, beinhalte eine dahingehende vertragliche Festlegung der Sollbeschaffenheit der Mietsache im Sinne einer Beschaffenheitsvereinbarung. Danach sei hier eine Wohnfläche von 94,48 Quadratmeter vereinbart gewesen. Ein zur Minderung der Miete führender Mangel der Wohnung läge vor, wenn die tatsächliche Wohnfläche um mehr als zehn Prozent von der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche abweiche. Dieser Fall sei gegeben, denn die tatsächliche Wohnfläche betrage nur 84,01 Quadratmeter, weil der straßenseitige Balkon nach der anzuwendenden Wohnflächenverordnung nur mit einem Viertel anzurechnen sei, so dass sich eine Abweichung um 11,08 Prozent ergäbe. Dabei sei der Begriff der „Wohnfläche“ im Wohnraummietrecht auch bei frei finanziertem



Foto: Joe Mitezki

Wohnraum grundsätzlich anhand der im Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses geltenden Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu ermitteln. Etwas anderes gelte nur dann, wenn die Parteien dem Begriff der Wohnfläche im Einzelfall eine abweichende Bedeutung beimäßen oder ein anderer Berechnungs-

modus örtlich üblich oder nach der Art der Wohnung naheliegender sei. Das sei hier nicht der Fall gewesen und die Wohnfläche sei mithin nach der Wohnflächenverordnung zu bemessen gewesen. Der BGH hat in dem konkreten Fall die Grundfläche des Balkons wegen der straßenseitigen Lage nur zu einem Viertel berücksichtigt. Dieser Wert von einem Viertel ist allerdings kein starrer Wert, denn die Wohnflächenverordnung lässt eine Spanne von einem Viertel bis zur Hälfte der Grundfläche zu. Die in dem Verordnungsgebungsverfahren zunächst erwogene einfache Lösung einer einheitlichen und ausnahmslosen Anrechnung der Balkonflächen von 25 Prozent ist unter anderem verworfen worden, weil sie dem im Einzelfall sehr unterschiedlichen Wohnwert von Balkonen nicht Rechnung getragen hätte. Die in die Wohnflächenverordnung aufgenommenen Regelanrechnung zu einem Viertel berücksichtigt zum einen, dass ein Balkon auf Grund seiner witterungsabhängigen Nutzbarkeit einen deutlich geringeren Wohnwert hat als beispielsweise ein Wintergarten, der zu 50 Prozent angerechnet wird. Sie berücksichtigt zum anderen, dass Balkone im Einzelfall einen sehr hohen (Balkon zum Garten mit Südwestlage) oder sehr geringen Wohnwert (Balkon im Erdgeschoss an einer stark befahrenen Straßenkreuzung) haben können. Damit gilt: Ein „normaler“ Balkon ist mit 25 Prozent seiner Fläche auf die Wohnfläche anzurechnen. Eine Abweichung nach oben (bis zu maximal 50 Prozent) oder nach unten kommt in Betracht, wenn besondere Umstände des Einzelfalls dies rechtfertigen.

Matthias Scheff  
Rechtsanwalt

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

Baurecht in der WEG

# Nachbarschutz für Eigentümer

**D**er baurechtliche Nachbarschutz des Sondereigentümers nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist auf das Sondereigentum beschränkt. Das und Weiteres entschied das Verwaltungsgericht Düsseldorf mit Beschluss vom 29. Juli 2019 (9 L 1328/19).

Die Antragsteller sind jeweils hälftige Sondereigentümer einer Wohnung. Auf dem Nachbargrundstück, welches unterhalb der terrassenförmigen Anlage liegt, soll ein Mehrfamilienhaus errichtet werden. Dagegen wehren sich die Antragsteller. Insbesondere rügten sie, dass Abstandsflächen nicht eingehalten und der eigene freie Blick verbaut werde.

Zunächst stellten die Verwaltungsrichter fest, dass die Antragsteller als Sondereigentümer grundsätzlich berechtigt seien, mittels einer Nachbarklage Beeinträchtigungen des Sondereigentums durch öffentlich-rechtliche Genehmigungen abzuwehren, soweit nachbarschützende Normen betroffen seien. Allerdings könne sich ein einzelner Sondereigentümer nicht auf eine Verletzung des Gemeinschaftseigentums berufen; dazu sei nur die Gemeinschaft berechtigt.

Eine solche Nachbarklage könne grundsätzlich nur dann Erfolg haben, wenn das Interesse an der Aufhebung der angegriffenen Baugenehmigung gegenüber dem öffentlichen Interesse oder dem Interesse des Bauherrn an deren Vollziehung überwiege. Dafür müsse die Baugenehmigung ersichtlich gegen Rechtsvorschriften verstoßen, die auch dazu bestimmt seien, den Nachbarn zu schützen. Die im konkreten Fall erteilte Baugenehmigung verstoße jedoch weder in bauordnungsrechtlicher noch in bauplanungsrechtlicher Hinsicht gegen nachbarschützende Vorschriften. Abstandsflächen seien nämlich nicht verletzt worden, da die Grenzen des Sondereigentums weit genug entfernt seien. Eventuelle abstandsrechtliche Verstöße im Hinblick auf das Gemeinschaftseigentum müssten außer Betracht bleiben. Sie könnten nur durch die Gemeinschaft geltend gemacht werden.

Die Richter führten zudem aus, dass die Festsetzung einer gestaffelten Hangbebauung keinen Nachbarschutz zur Gewährleistung eines freien Blicks in ein Flusstal rechtfertige.

Julia Wagner

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

# home<sup>2</sup>

MESSE FÜR IMMOBILIEN,  
BAUEN & MODERNISIEREN



## Die Messe für Ihr neues Zuhause

**24.-26. JAN. 2020**

**Jetzt günstige  
Online-Tickets  
sichern!**

8 € statt 11 €  
Gutschein-Code: HO2013  
[home-messe.de](http://home-messe.de)

**H** Hamburg  
Messe + Congress

Immobilienverkauf durch Fachmann

## Arglistige Täuschung nur bei Vorsatz

**W**er eine Immobilie kauft, vereinbart mit dem Verkäufer oft einen Ausschluss der Sachmängelhaftung. Zeigen sich später Mängel, steht dem Käufer nur dann Schadensersatz zu, wenn der Verkäufer ihn zuvor arglistig über die Mängel getäuscht hatte.

Doch kann einem Verkäufer Arglist unterstellt werden, nur weil er selbst vom Fach ist? Hierzu entschied der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 14. Juni 2019 (V ZR 73/18) und vermeinte dies.

Ein fachkundiger Verkäufer täusche nicht über einen Mangel mit der Angabe, das Kaufobjekt fachgerecht nach anerkannten Vorschriften errichtet zu haben, wenn er lediglich unbewusst von DIN-Vorschriften abgewichen sei.

### Der Fall:

Die Kläger kauften unter Ausschluss der Sachmängelhaftung ein Einfamilienhaus. Der Verkäufer war Maurermeister und zugleich Inhaber eines bauwirtschaftlichen Unternehmens, welches das Haus errichtet hatte. Bei der Besichtigung zeigte sich bereits ein Wasserfleck an einer Rückwand der an das Haus angebauten Garage. Der Verkäufer erklärte dies mit einer abgelösten Bitumenbahn. Diese hatte er zuvor bereits mehrfach verklebt. Später stellte sich heraus: Ursächlich für den Wasserfleck war eine Drainage, die nicht den damals geltenden DIN-Vorschriften entsprach.

Der BGH wies auf die deutliche Unterscheidung zwischen fahrlässiger Unkenntnis eines Sachmangels und der Annahme einer arglistigen Täuschung hin. Der Verkäufer könne sich auf einen Haftungsausschluss nicht berufen, wenn er vorsätzlich Falschangaben tätige und mithin über den Sachmangel täusche. Für Angaben „ins Blaue“ hafte der Verkäufer nur, wenn er mit der Unrichtigkeit seiner Angaben gerechnet hätte. Im streitigen Fall habe der Verkäufer die eigentliche Ursache der Feuchtigkeiterscheinung aber nicht gekannt. Er rechnete folglich auch nicht mit einem Sachmangel, der aus einem Abweichen der Drainage von den einschlägigen Normen rühre.

Diese fahrlässige Unkenntnis reiche aber auch bei einem fachkundigen Verkäufer nicht für eine arglistige Täuschung.

Immobilienverkauf

## Vorsicht bei der Maklerauswahl

**D**er Wunsch, im Alter in einem den aktuellen Bedürfnissen entsprechenden Umfeld zu leben, der Antritt eines neuen Jobs in einer anderen Stadt, ein Familienzuwachs, der eine Vergrößerung des Zuhauses erfordert, oder auch ein Erbfall – solch grundlegende Änderungen der Lebensumstände können für einen Eigentümer Anlass sein, seine Wohnimmobilie zu verkaufen. Der Betroffene steht dann vor der Frage, ob er sich selbst um den Verkauf kümmern will oder lieber einen Makler beauftragt.

Da die Eigentümer zumeist über wenig Erfahrung auf dem Immobilienmarkt verfügen, den Aufwand nicht bewältigen können oder sich den eigenhändigen Verkauf emotional nicht zutrauen, entscheiden sich die meisten privaten Eigentümer für einen Makler.

Ausschlaggebend für die Wahl eines Maklers sollte nicht in erster Linie der Preis sein. Ein Immobilienverkauf ist für private Eigentümer eine wichtige Angelegenheit. Schließlich geht es in der Regel um den größeren Teil ihres Vermögens. Vertrauen ist daher wichtig. Die meisten privaten Verkäufer verlassen sich voll und ganz auf die Expertise der Makler. Dies betrifft sowohl die Findung eines angemessenen Kaufpreises als auch die Art der Vermarktung. Gesucht ist also ein Makler, der sich zum einen auf die individuelle Situation des Verkäufers einstellt. Zum anderen muss er die Immobilie bis ins Detail kennen und alle erforderlichen, nicht offensichtlichen Informationen bei dem Verkäufer erfragen. Denn dieser weiß oft gar nicht, welche Sachverhalte relevant sind. Zudem sollte der Makler seinen Kunden auch über alle gesetzlichen Verpflichtungen und Kosten aufklären, die auf Verkäufer zukommen können. Dazu gehört beispielsweise die Erstellung eines Energieausweises, falls keiner vorhanden ist. Meistens wird ein Eigentümer auch gerne die konkrete Unterstützung des Maklers annehmen. Gerade in einer persönlichen Umbruchsituation und angesichts der emotionalen Komponente des Verkaufs erwarten die meisten privaten Verkäufer ein individuell auf sie abgestimmtes „Rundum-Sorglos-Paket“ von ihrem Makler.

Das hat natürlich seinen Preis. Allerdings sollte der sich an den individuell zu erbringenden Leistungen und nicht an „ortsüblichen Beträgen“ bemessen.

Teurer Klimaschutz

# Energetische Modernisierung

Grundsätze zu Härtefalleinwendungen

**U**mfassende energetische Modernisierungen sollen helfen, das Klima zu schützen. Doch diese gehen zur Refinanzierung oftmals mit hohen Modernisierungsmieterhöhungen einher. Finanzschwache Mieter berufen sich dann auf den Härtefalleinwand nach § 559 Absatz 4 Satz 1 BGB. In seinem Urteil vom 9. Oktober 2019 (VIII ZR 21/19) hat der Bundesgerichtshof nun ein paar Grundsätze zum Härtefalleinwand bestimmt.

Zunächst legten die BGH-Richter fest, dass Härtefälle immer sorgfältig und im Einzelfall geprüft werden müssen. So spielt die Angemessenheit der Wohnungsgröße bei der Abwägung zwar eine Rolle, es müssen aber auch andere Kriterien, wie die Verwurzelung



Foto: matthias21/stock.adobe.com

im Wohnumfeld und gesundheitliche Aspekte, beachtet werden. Im Falle einer vom Vermieter nicht zu vertretenden Modernisierung ist der Härtefalleinwand nach § 559 Absatz 4 Satz 2 Nummer 2 BGB ausgeschlossen. Bei energetischen Modernisierungen ist dies aber nur dann der Fall, wenn der Vermieter hierzu durch die gesetzlichen Vorgaben gezwungen wird. Er wird dies aber nur, wenn die Maßnahme unbedingt erforderlich ist und wenn die energetischen Vorgaben nicht überschritten werden. Entscheidet sich der

Vermieter freiwillig für die Modernisierung oder überschreitet er hierbei die energetischen Vorgaben, hat er die Modernisierung zu vertreten, und der Härtefalleinwand ist zulässig.

Anzeige

## Mit SchimmelPeter gegen feuchte Wände

Es war einfach perfekt. Die Lage, die Aufteilung der Zimmer und natürlich der Preis. Dann die Ernüchterung: Der Sachverständige diagnostiziert Feuchtigkeit im Keller. Damit schien der Traum vom Eigenheim erst einmal passé. Dann aber kam der Kontakt zu den Profis von SchimmelPeter zustande und das Traumhaus konnte gerettet werden. Dass alles so einfach gehen würde, damit hatte niemand gerechnet. Der erste Kontakt lief über einen Sachverständigen von SchimmelPeter. Der Beratungstermin sowie die gesamte Ursachenforschung ist bei SchimmelPeter völlig kostenfrei. So kann der Kunde in Ruhe entscheiden, ob er das Angebot annehmen möchte. Dank der innovativen Produkte, die Schimmel-

Peter nutzt, ist keine Ausschachtung nötig und die Arbeiten verlaufen für den Kunden stressfrei. Die Männer haben gerade einmal drei Stunden gebohrt und waren schon nach nur einem Tag fertig. 25 Jahre Ruhe – garantiert. Feuchtigkeit und der daraus resultierende Schimmel bedrohen nicht nur die Bausubstanz des Hauses,

### 25 Jahre Ruhe – garantiert.

sondern auch die Gesundheit seiner Bewohner. Die Fachmänner von SchimmelPeter nutzen verschiedene Verfahren, die sich seit über 40 Jahren bewährt haben. SchimmelPeter erklärt: „Wir garantieren eine bauphysikalisch korrekte und dauerhafte Austrocknung.“ Das Mauerwerk erhält seine natürliche Fähigkeit zur Wärmedämmung zurück. Die Verfahren funktionieren sogar bei besonders starker Durchfeuchtung. Sie sind langlebig und gesundheitlich unbedenklich. SchimmelPeter ist von seinen Produkten so überzeugt, dass sie darauf bis zu 25 Jahre Garantie geben. Wer ist

SchimmelPeter? Der Firmenname SchimmelPeter macht neugierig, wurde aber keineswegs einzig zu diesem Zweck gewählt. Wir haben uns für den bekannten deutschen Namen „Peter“ entschieden, weil dieser verkörpert, wofür wir stehen, Innovation und Qualität aus Deutschland. Schimmel musste natürlich auch noch in den Namen, so dass jeder gleich darauf kommen kann, dass wir in der Feuchte- und Schimmelsanierung tätig sind. SchimmelPeter ist ein Verbund



**Ihre saubere und dauerhafte Lösung.** Foto: schimmelpeter

verschiedener Abdichtungsfirmen aus ganz Deutschland. Besonderheit: Alle Mitglieder haben einen Ehrenkodex unterschrieben, dieser beinhaltet u.a. die für den Kunden stets kostenfreie Ursachenforschung sowie die Verpflichtung aller Mitglieder und deren Mitarbeiter regelmäßige Weiterbildungen zu besuchen. Dazu kommen weitere Punkte, die heutzutage leider nicht immer selbstverständlich sind. Wenn ein Fachmann von SchimmelPeter vor Ihrer Tür steht, hat er immer einen Staubsauger dabei, denn wir verlassen die Baustelle so, wie wir sie vorgefunden haben. Ehrensache.



**Hauströckenlegung**  
 · Horizontal & Vertikalsperren  
 · Schimmelbeseitigung  
**Kostenlose Schadensanalyse im ganzen Großraum Hamburg**  
 Ziegeleiweg 11, 19057 Schwerin  
 Tel. 0385/48597882  
 E-Mail: r.fischer@schimmelpeter.gmbh



[www.schimmelpeter.gmbh](http://www.schimmelpeter.gmbh)

Wintergärten, Homelifte und mehr

# Großprojekte im Visier

Mehrwert durch An- und Umbauten

**W**er eine Wohnimmobilie baut oder erwirbt, muss meist mit jedem Euro rechnen. Nach ein paar Jahren ist dann vielleicht wieder finanzieller Spielraum, um eine umfangreichere Baumaßnahme in Angriff zu nehmen. Mit einem Wintergarten schaffen Sie eine lichtdurchflutete Oase. Durch den Dachgeschossausbau entsteht zusätzlicher Wohnraum. Eine Garage gehört für Autobesitzer dazu. Und eine gestaltete Zufahrt sorgt für einen harmonischen Gesamteindruck. Gemeinsam ist all diesen Bauvorhaben: Sie erhöhen den Wert der Immobilie.

## Mehr als ein Glashaus: Unser Wintergarten

Der eine träumt von einem ganzjährig nutzbaren lichtdurchfluteten Wohnraum mitten in der Natur, der andere von einem behaglichen gartennahen Sitzplatz für die Vor- und Nachsaison und der nächste von einem Winterquartier für empfindliche Kübelgewächse. Mit einem Wintergarten lässt sich jeder dieser Träume verwirklichen. Allerdings muss er in Abhängigkeit von der gewünschten Nutzung geplant und konstruiert werden.

## Der rechtliche Rahmen

Mit einer Bauvoranfrage lässt sich schnell und rechtsicher klären, ob und für welche Bauweise es Einschränkungen von den Behörden gibt oder ob eine Genehmigung erforderlich ist. Grundflächen- und Geschossflächenzahl müssen immer berücksichtigt werden. Soll der Wintergarten ganzjährig als Wohnraum dienen, ist eine richtig dimensionierte Heizung unverzichtbar. Wird diese mehr als vier Monate im Jahr genutzt, dann muss der Wintergarten die Vorgaben der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) erfüllen.

---

Wintergärten sollten auf das Aussehen der Immobilie und die geplante Nutzung abgestimmt werden.

---

## Ausrichtung

Unterm Strich hat man als Bauherr damit in der Regel nicht unbegrenzte Möglichkeiten. Dennoch sollte man bei der Gestaltung eine Orientierungslinie im Blick haben. Zum Beispiel, wenn es um die Ausrichtung des Wintergartens geht. „Wenn Sie vorwiegend den Wintergarten als Frühstücksraum wünschen, dann bietet sich natürlich ein Ostanbau an. Wenn hier der Feierabend genossen werden soll, dann wäre eine Westlage zu bevorzugen. Für einen Arbeitsraum ist die Nordlage günstiger, weil dann die solare Aufheizung geringer ist. Ein wichtiges Auswahlkriterium ist häufig die Aussicht aus dem Wintergarten“, sagt Experte Spenke.

## Informationen

Auf den Internetseiten der beiden großen Unternehmensorganisationen, Bundesverband Wintergarten und Fachverband Wintergarten, sind umfangreiche Informationen zu finden und Fachbetriebe, Lieferanten und Sachverständige aufgelistet. Mithilfe von Katalogen und im nächsten Schritt Angeboten können sich Kunden einen Überblick verschaffen. Hilfreich sind auch Referenzobjekte, die mehr als eine Saison hinter sich haben. Deren Bauherren können zumindest Auskunft über ihre Erfahrungen mit einer Firma geben.

Weitere Informationen, Fachfirmen, Sachverständige ...  
<https://bundesverband-wintergarten.de/>  
<http://www.wintergarten-fachverband.de/>

Eva Neumann

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



Foto: bofotolux/stock.adobe.com

Homelift

# Barrierefreiheit

Nächster Stopp: Obergeschoss

**F**rüher oder später stellt sich für die meisten Hauseigentümer die Frage, wie lange sie in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben können. Spätestens dann geht es um die Überlegung, wie die Treppenstufen ins Obergeschoss oder in den Keller bewältigt werden. Ein einfacher Senkrecht-Plattformlift, auch Homelift genannt, kann eine interessante Mobilitätshilfe sein, um die Selbständigkeit zu bewahren. Einkäufe, Wäsche, Getränkeboxen und vieles mehr lassen sich über diese Plattformlifte leicht über mehrere Stockwerke hinweg transportieren. Und anders als bei einem normalen Personenaufzug braucht es dafür keine großen baulichen Veränderungen. Die Kabine fährt in einem mitgelieferten Schacht, der nicht separat gemauert werden muss. „Man braucht nur ein Loch in der Decke“, erklärt Udo Niggemeier von der Vereinigung mittelständischer Aufzugsunternehmen (VmA). Manchmal reiche auch ein geräumiges Treppenhaus. Und eine Baugenehmigung sei im Innenbereich auch nicht nötig.

## Lifte je nach Größe auch für Rollstuhlfahrer geeignet

Susanne Moog von der Beratungsstelle Barrierefreiheit der bayerischen Architektenkammer in München spürt ein wachsendes Interesse: „Für alle, die lange in der eigenen Immobilie wohnen bleiben wollen, ist es eine Alternative zum Treppenlift mit Sessel oder Plattform“, sagt sie. Der Homelift sei zwar teurer als ein Treppenlift. „Je nach Größe kann er aber auch von Rollstuhlfahrern ohne Umsetzen genutzt werden“, fügt sie hinzu. Für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung könne dies ein großer Vorteil sein.

Im Vergleich zu einem normalen Personenaufzug ist der Homelift platzsparender und kostengünstiger. „Der Einbau eines Homelifts über zwei Etagen und einfacher Ausstattung ist alles in allem schon ab 25.000 Euro zu haben“, sagt Aufzugsexperte Niggemeier. Die Installation sei im Normalfall in zwei Tagen erledigt, wenn es sich um keine tragende Decke handele. Dies gelte es im Vorfeld mit einem Statiker oder Architekten zu klären. Maximal sei eine Höhe von 13 Metern erlaubt. Je nach Traglast und Anzahl der Haltepunkte und Stockwerke können die Kosten dann auch deutlich höher ausfallen. Hinzu kommen noch die jährlichen Wartungskosten und die Kosten für das Notrufsystem.

Wer einen Homelift einbauen lassen will, sollte sich vorher überlegen, wie viele Personen im Normalfall mitfahren. „Wenn jemand einen Rollstuhl braucht, sollte

gegebenenfalls auch Platz für eine Begleitperson mit eingerechnet werden“, rät Innenarchitektin Moog von der Beratungsstelle Barrierefreiheit der bayerischen Architektenkammer in München. Sie empfiehlt dann zu einem Innenmaß von mindestens 1,10 Meter auf 1,40 Meter, wie sie die DIN 18040-2 vorschreibt.

## Langsam von Stockwerk zu Stockwerk gleiten

Angetrieben werden die Lifte durch einen hydraulischen Antrieb oder einen Seilzug. Sie sind meist in der Kabinendecke versteckt und laufen mit normalem Haushaltsstrom aus der Steckdose. Mehr als die normalen 230 Volt brauchen sie nicht. „Laut sind die Homelifte nicht“, erklärt Niggemeier. Teilweise gibt es auch noch Spindelantriebe. Und für alle gilt: Mehr als 15 Zentimeter pro Sekunde dürfen sie nicht fahren, heißt es in der Maschinenrichtlinie. Damit die Homelifte auch bei einem Stromausfall funktionieren, sind sie meist mit einem Akku ausgestattet. „Darüber hinaus müssen sie über ein funktionierendes Notrufgerät nach aktuell geltender Norm verfügen“, sagt Dirk Blettermann, Leiter des Fachbereiches Aufzug und Fördertechnik der Dekra.

## Ohne regelmäßige Wartung geht es nicht

Wer sichergehen will, dass alles richtig funktioniert, sollte seinen selbstgenutzten fahrbaren Untersatz regelmäßig von der Dekra, dem TÜV oder anderen Überwachungsstellen kontrollieren lassen. Bei Liften mit bis zu drei Metern Höhe kann dies von einem sachkundigen Techniker übernommen werden. „Je nach Bundesland muss dies bei Liften von mehr als drei Metern Höhe ein Sachverständiger einer zugelassenen Überwachungsstelle übernehmen“, sagt Blettermann.

In den vergangenen Jahren hat sich nicht nur das Angebot der Homelifte verbessert. Ihr Design ist insbesondere durch Impulse aus Skandinavien deutlich vielfältiger geworden. In ganz unterschiedlicher Weise lassen sie sich so in die jeweilige Wohnumgebung integrieren. Mal sind sie transparent und unauffällig und verschwinden nahezu in den Ecken eines Zimmers, im Flur oder Treppenhaus. Mal werden sie als buntes Stahlgehäuse mit matt glänzender Oberfläche mitten im Raum regelrecht in Szene gesetzt. Gerade für junge Leute darf der Homelift gern ein Hingucker sein. Und in der Ecke verschwinden braucht er dann auch nicht.

Karin Birk  
Freie Journalistin

Eine für alles

# home<sup>2</sup> in den Messehallen

Hamburger Immobilienmesse geht in die nächste Runde

**O** b Grundstücks-suche, Hauskauf oder Neubau, ob Renovierung, Sanierung oder Modernisierung – es gibt viele Aspekte, wenn es um das eigene Heim geht. Vom 24. bis 26. Januar 2020 präsentiert die home<sup>2</sup> auf dem Hamburger Messegelände wieder ein umfassendes Informations- und Beratungsangebot rund um die eigenen vier Wände. Von der Finanzierung einer Immobilie über attraktive Baugebiete in der Metropolregion Hamburg bis hin zur Gestaltung einzelner Räume und der Außenanlagen erhalten die Besucher auf rund 15.000

Quadratmetern Antworten und kompetente Beratung sowie jede Menge Ideen und Inspiration. Großen Raum wird das Thema Altersgerechtes Wohnen einnehmen. Neben umfangreichen Beratungen und Dienstleistungen erwarten die Besucher zahlreiche Produkte, mit denen die eigenen vier Wände nachgerüstet werden können, um auch im Alter oder mit einer Beeinträchtigung zu Hause leben zu können. Ein Stichwort ist hier neben dem Smart Home und der Gebäudeautomation das Ambient Assisted Living, das sich als „Alltagstaugliche Assistenzlösungen für ein selbstbestimmtes Leben“ übersetzen lässt. Was es damit auf sich hat, erläutern Fachleute in Foren. Bislang sind nur ein bis zwei Prozent des gesamten Wohnungsbestands in Deutschland altersgerecht. Entsprechend groß ist der Bedarf, die Wohnsituation an die sich ändernde Situation anzupassen. Welche Lösungen es hierfür gibt, veranschaulicht Barrierefrei Leben e.V. auf der home<sup>2</sup>. Die Besucher können die Vorzüge einer ergonomisch gestalteten Küchenzeile kennenlernen, in einem Treppenlift Platz nehmen und eine barrierefreie Tür ohne Schwelle ausprobieren. Technologische Innovationen, die das Wohnen im Alter bequemer machen und Hinweise auf DIN-Normen, Standards und



Foto: Hamburg Messe und Congress/Hartmut Zielke

# home<sup>2</sup>

MESSE FÜR IMMOBILIEN, BAUEN & MODERNISIEREN

**24.-26.01.2020**  
HOME-MESSE.DE

Planungshilfen runden das Angebot ab.

Die Hamburger Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz präsentiert gemeinsam mit dem Diakonischen Werk Hamburg und der Diakonie-Stiftung MitMenschlichkeit das Thema „Leben im Alter“ mit dem Schwerpunkt „Leben mit Demenz in Hamburg“. Unter anderem können die Besucher eine demenzgerechte Wohnung erkunden und mit dem Alterssimulationsanzug „GERT“ am eigenen Leib erfahren, wie sich Alter „anfühlt“.

Aber auch zu vielen weiteren Themen innerhalb der Ausstellungsbereiche

„Immobilien, Finanzierung, Beratung“, „Neubau, Modernisieren, Sanieren und Renovieren“ sowie „Garten- und Landschaftsbau“ wird sich wieder viel Sehenswertes für Alt und Jung finden. Wie in den vergangenen Jahren rundet ein umfangreiches Rahmenprogramm das Angebot ab, auch der Grundeigentümer-Verband Hamburg wird wieder mit Vorträgen im Forum und einem eigenen Stand vertreten sein. Das Programm findet sich in Kürze unter [www.home-messe.de/programm](http://www.home-messe.de/programm). Geöffnet ist die home<sup>2</sup> vom 24. bis zum 26. Januar 2020 täglich von 10 bis 18 Uhr auf dem Hamburger Messegelände. Das Tagesticket für Erwachsene kostet an der Tageskasse 11 Euro, Kinder und Jugendliche bis einschließlich 16 Jahre haben freien Eintritt. Weitere Preise unter [www.home-messe.de](http://www.home-messe.de)



Wohnraum für Geflüchtete

# Wohnbrücke Hamburg

Der Weg zu einem neuen Zuhause

**E**in alleinerziehender Vater, drei Söhne, aus dem Irak geflüchtet, untergebracht in einer öffentlichen Flüchtlingsunterkunft – als Grundeigentümer-Verbandsmitglied Axel R. das Wohnungsgesuch in der August-Ausgabe des HAMBURGER GRUNDEIGENTUM liest, kommt ihm ein Gedanke: Kürzlich sind die bisherigen Mieter seiner Wohnung in Hamburg-Fuhlsbüttel ausgezogen. Vielleicht könnte er die Drei-Zimmer-Wohnung an die irakische Familie vermieten? Herr R. greift zum Telefon und ruft die angegebene Nummer der Wohnbrücke Hamburg an, um sich zu informieren. Mit der Mitarbeiterin Alena Thiem verabredet er sich für den nächsten Tag direkt in der Wohnung. „Wir bieten Vermietern gerne eine Erstbesichtigung ohne Mietinteressierte an, damit wir die Wohnung und den Vermieter persönlich kennenlernen, offene Fragen besprechen und anschließend möglichst passgenau Mietinteressierte vorschlagen können“, erläutert Wohnbrückenmitarbeiterin Thiem. Für Axel R. zählt der erste Eindruck: „Bei der Wohnbrücke haben mich von Anfang an die Verbindlichkeit und die Begeisterung überzeugt. Die Mitarbeiter schauen sehr genau darauf, dass alles passt.“, berichtet er. Wenig später kann an einem Dienstagvormittag der Besichtigungstermin mit dem wohnungssuchenden Vater und dessen ehrenamtlich unterstützenden Wohnungslotsen stattfinden. Ahmed A. ist sichtlich aufgeregt, als die Wohnbrückenmitarbeiterin alle einander vorstellt und man in die erste Etage des Mehrfamilienhauses hinaufsteigt. Die ruhige Wohnlage kann sich der gelernte Elektroingenieur gut als neues Zuhause für sich und seine drei Söhne vorstellen und auch die Zimmeraufteilung



passt für die Bedürfnisse der Familie: Ein Zimmer soll das Wohnzimmer werden, eines das Schlafzimmer des Familienvaters und das dritte Zimmer bietet ausreichend Platz für die drei Söhne.

Der ehrenamtliche Wohnungslotse Michael M. kennt die Familie gut: „Die drei Jungen gehen so gerne schwimmen. Als das Wohnungsangebot kam, habe ich zuerst geschaut, wie weit das nächste Schwimmbad ist.“ Nach den langen Monaten der erfolglosen Wohnungssuche ging plötzlich alles ganz schnell: Vermieter R. vertraute auf seine Menschenkenntnis und sagte Herrn Ahmed A. die Wohnung kurzfristig zu. In den kommenden Wochen wurden mit Unterstützung des Wohnungslotsen Michael M. der Umzug, Möbel und Mietzahlung organisiert. Zum Oktober konnte die Familie die Zeit in der beengten Unterkunft hinter sich lassen und in die eigenen vier Wände ziehen. „Endlich haben wir ein richtiges Zuhause in Hamburg“, freut sich Herr A. heute und ergänzt: „Ich bin der Wohnbrücke, unserem Vermieter Herrn R. und Michael sehr dankbar.“

## Ganz entspannt dank E-CHECK

**Wichtig für Vermieter: Jedes zweite Haus der Baujahre 1950 bis 1979 hat ein Elektroproblem\*.**



Noch wichtiger: Als Vermieter sind Sie verpflichtet, den verkehrssicheren Zustand Ihrer Mietsache zu erhalten. Lassen Sie elektrische Anlagen und Geräte regelmäßig innerhalb der Prüffristen und umlagefähig prüfen. Spätestens nach jedem Mieterwechsel. Machen Sie den E-CHECK! Jetzt bei Ihrem E-CHECK-Fachbetrieb. [e-check.de](http://e-check.de)

E | HANDWERK



Für Sie im Einsatz

# Hamburger Energielotsen

Für wen ist die Beratung?



**D**ie individuelle Beratung der Hamburger Energielotsen richtet sich sowohl an Privatpersonen als auch Gewerbetreibende. Wichtig ist, dass die Immobilie in Hamburg steht. Zu den Hamburger Energielotsen kommen unter anderem:

- Handwerkerinnen und Handwerker, Planerinnen und Planer sowie Energieberaterinnen und Energieberater
- private und gewerbliche Bauherrinnen und Bauherren
- private und gewerbliche Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer



**Nasse Wände?  
Feuchter Keller?**

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

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

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

**ISOTEC®**  
Wir machen Ihr Haus trocken



- Wohnungsunternehmen und Hausverwaltungen
- Wohnungseigentümergeinschaften
- Vermieterinnen und Vermieter
- Mieterinnen und Mieter

## Welche Fragen kann ich stellen?

Wir geben Antworten zu Themen des energiesparenden Bauens und Modernisierens, zum Beispiel:

- nachhaltiges Bauen und Bauen mit Holz
- effiziente Heizungen und Solaranlagen
- Wärmedämmung, Fenster und Lüftung
- Schimmelbildung und vielen weiteren Aspekten

Sowohl die Gebäudehülle als auch die Anlagentechnik spielen eine Rolle für die Energieeffizienz eines Gebäudes. Besonders bei Gewerbebauten wird unter anderem auch zu folgenden Themen beraten:

- Anlagentechnik mit Potenzial zum Einsatz erneuerbarer Energien
- Wärmespeicherung und -verteilung
- energieeffiziente Baustandards und Lüftungstechnik

Ergänzend stellen wir Maßnahmen zum Schutz der Gebäude vor Starkregen und sommerlicher Überhitzung vor. Natürlich informieren die Hamburger Energielotsen auch zu weiterführenden Beratungsangeboten und den attraktiven Förderangeboten von Bund und Land.

## Beratungshotline

**Tel. (040) 248 32 250**

Mo. + Di. 9.00 – 18.30 Uhr  
Mi., Do., Fr. 9.00 – 16.00 Uhr

oder informieren Sie sich auf  
[www.hamburg.de/energielotsen](http://www.hamburg.de/energielotsen)



Infos zum energiesparenden Bauen und Modernisieren

# Neue Energieberatung

Dipl.-Ing. Architekt Peter-M. Friemert,  
Geschäftsführer ZEBAU GmbH im Gespräch

## Herr Friemert, die halböffentliche Energieagentur ZEBAU hat die Koordination der Hamburger Energielotsen übernommen. Warum gibt es dieses neue Angebot?

Friemert: Die Hamburger Energielotsen sind seit Oktober 2019 am Start. Mit den am Markt bekannten Einrichtungen der Verbraucherzentrale Hamburg e. V., der Handwerkskammer Hamburg und der bald 20 Jahre bestehenden Energieagentur ZEBAU GmbH verbünden wir uns zu einem in diesem Format bundesweit erstmaligen Kooperationsnetzwerk, damit alle Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer in Hamburg eine zentrale Anlaufstelle für die Energieberatung finden. Über die Hotline (040) 248 32 250 ([www.hamburg.de/energielotsen](http://www.hamburg.de/energielotsen)) und dem Erstgespräch gelangen Sie mit Ihren Anliegen schon an die entsprechenden Experten. Das erleichtert allen den Einstieg in die Modernisierung Ihres Eigenheims. Die Beratung ist unabhängig, herstellerneutral und kostenfrei, weil sie mit Bundesmitteln und Landesmitteln gefördert wird. Nur zugelassene Berater der Energieeffizienz-Expertenliste des Bundes bzw. mit Zulassung bei der Verbraucherzentrale Hamburg e. V. kommen zum Einsatz.

## Auf Bundesebene ist die Diskussion um die verpflichtende Energieberatung von HauskäuferInnen in Gespräch. Drohen jetzt Kosten für die Käufer beziehungsweise Verkäufer von Immobilien? Wie stehen Sie dazu?

Information tut wirklich not. Viele Hauskäufer wissen gar nicht, was sie nach dem Erwerb eines gebrauchten Hauses energetisch modernisieren könnten beziehungsweise müssen. Ein Energiepass allein reicht offensichtlich nicht aus, dass ein Käufer auch die Optionen erkennt, was und wie er sein Haus modernisieren kann. Der Gesetzgeber wünscht sich daher eine aktive Inanspruchnahme der Gebäudeenergieberatungen und das begrüßen wir ausdrücklich.

Noch ist das ja nicht entschieden (Stand 1. November). Und wenn eine Energieberatung beim Eigentümerwechsel wirklich gesetzlich vorgeschrieben wird, können Sie diese Beratung dann kostenfrei bei den Hamburger Energielotsen erhalten. Dafür sind unsere Energieberater da.

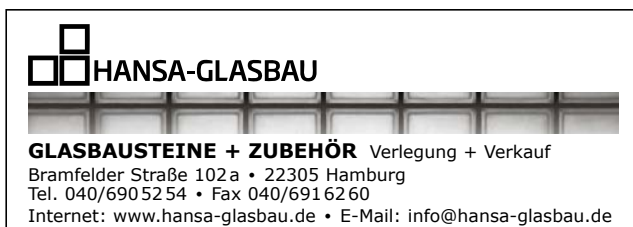
## Vielen Dank, Herr Friemert, für diese ermutigenden Antworten.



**Zaunteam**  
Zäune | Tore | Sichtschutz

- kompetenter Service
- größte Auswahl

Gratis-Tel. 0800 84 86 888



**HANSA-GLASBAU**  
GLASBAUSTEINE + ZUBEHÖR Verlegung + Verkauf  
Bramfelder Straße 102a • 22305 Hamburg  
Tel. 040/690 52 54 • Fax 040/691 62 60  
Internet: [www.hansa-glasbau.de](http://www.hansa-glasbau.de) • E-Mail: [info@hansa-glasbau.de](mailto:info@hansa-glasbau.de)



BAUBETRIEB seit 1907  
**PENTZIN & NÄGELER**  
BAUUNTERNEHMEN  
Ausführung sämtlicher Bauarbeiten  
Bramfelder Str. 102a, 22305 Hamburg  
Tel. 040/690 52 53, Fax 040/691 62 60  
Internet: [www.pentzin-naegeler.de](http://www.pentzin-naegeler.de)  
E-Mail: [info@pentzin.de](mailto:info@pentzin.de)

**B AU & H AUSTECHNIK**  
GMBH

Beratung • Planung • Abwicklung

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

**Wohnungssanierung**  
**Maurerarbeiten**  
**Balkonsanierung**  
**Fassadensanierung**

# Geldwäsche als Treiber für Immobilienpreise und Mieten?

Transparenzregister deckt Immobilienbesitz nicht ab

**O**rganisierte Kriminalität wie Drogen-, Menschen- und illegaler Waffenhandel sind uns als Gelddruckmaschinen schon lange geläufig. In der jüngsten Geschichte wurden uns aber neue Varianten der Finanzmärkte in Form von Panama und Paradise Papers, Cum-ex und Cum-cum vorgeführt. Große Beträge sammeln sich da ohne Kontrolle und intransparent an. Die Kriminellen haben alle ein gemeinsames Problem: Wohin mit dem vielen Geld? Für die Zahl der Luxus-PKWs und Yachten gibt es natürliche Grenzen, mehr als ein paar Anzüge und Kleider pro Tag kann man kaum ausführen und Juwelen haben auch ihr Gewicht. Zinsen gibt es nicht und so landet man auf der Suche nach sicheren Anlagen bald bei der Lösung „Betongold“. Zuvor muss das schmutzige Geld jedoch durch die Waschanlage. Durch mehrere Transaktionen in Folge durch verschachtelte Unternehmens- und Treuhandnetzwerke, vorzugsweise in Steuerparadiesen, in denen Bankgeheimnis ein hohes Gut und Transparenz von Finanztransaktionen verpönt ist, kann niemand mehr nachvollziehen, woher das Geld stammt. Das Geld ist „rein“ und muss jetzt zurück in den Wirtschaftskreislauf, zum Beispiel in Immobilienerwerb. Der Preis für die Immobilie ist sekundär, Hauptsache das Geld kommt in den Kreislauf. Vor allem in wachsenden Metropolen, wo die rege Nachfrage die Preise ohnehin hochtreibt, fällt ein überhöhter Preis für eine Luxusimmobilie kaum auf. So treiben die Geldwäscher die Immobilienpreise zusätzlich hoch – und die Mieten folgen mit etwas Verzögerung.

Laut Schätzung einer Studie, die Transparency Deutschland bei WEED – Weltwirtschaft Ökologie und Entwicklung e.V., in Auftrag gab, werden 15 bis 30 Prozent aller kriminellen Vermögenswerte in Immobilien investiert. Dort werden große Beträge mit wenigen Transaktionen bewegt. So dürften mehrere Milliarden Euro jährlich auf dem deutschen Immobilienmarkt gewaschen werden, von deutschen und ausländischen Schwermkriminellen.



Deutschland gilt als Geldwäsche-Paradies, weil die Wirtschaft stabil und der Bedarf an Immobilien groß ist. Eine Rendite für Betongold in guter Lage kann als sicher gelten, und das Risiko erwischt oder gar bestraft zu werden ist relativ gering, denn die Zentralstelle für Untersuchungen von Finanztransaktionen (FIU), die für Bekämpfung der Geldwäsche zuständig ist, hat bisher nur relativ wenige Verdachtsmeldungen aus dem Immobiliensektor oder von den Notaren erhalten, obwohl die Zahl der Meldungen sonst stark gestiegen ist. Die Verlagerung der Zuständigkeit vom Bundeskriminalamt zum Zoll und Personalmangel beim FIU haben zu Bergen unbearbeiteter Verdachtsmeldungen geführt und eine überlastete Justiz käme ohnehin mit Ermittlungen nicht nach. Fünf Richtlinien gegen Geldwäsche hat die EU bereits verabschiedet. Die jüngste müssen die Mitgliedsstaaten bis Januar 2020 umsetzen. Der vorliegende Gesetzentwurf der Bundesregierung verschärft zwar die Meldevorschriften für Makler und Notare und verpflichtet

auch Edelmetallhändler und Auktionshäuser ihre Kunden genauer zu kennen und Verdachtsfälle zu melden. Gerade im Immobilienbereich bleibt die Transparenz noch mangelhaft, weil das zur Bekämpfung der Geldwäsche geschaffene Transparenzregister den Immobilienbesitz nicht abdeckt und kein Abgleich mit den Grundbüchern möglich ist. So können ausländische Unternehmen weiterhin die tatsächlichen Eigentümer hinter verschachtelten Strukturen verstecken. Auch sollen die Notaranderkonten nicht (wieder) eingeführt werden, was ein wichtiger Schutz wäre.

Im Interesse des Gemeinwohls empfiehlt es sich für jeden Beteiligten bei Immobiliengeschäften wachsam zu sein, einen kritischen Blick auf die Kaufinteressenten zu werfen und verdächtiges Verhalten zu melden.

Die Autorin Helena Peltonen-Gassmann, Diplom-Kauffrau, ist Stellvertretende Vorsitzende der Antikorruptionsorganisation Transparency International Deutschland e. V.

Die Autorin Helena Peltonen-Gassmann, Diplom-Kauffrau, ist Stellvertretende Vorsitzende der Antikorruptionsorganisation Transparency International Deutschland e. V.

Jetzt ist die richtige Zeit

# Obstbaumschnitt

Damit die Erträge auch im nächsten Jahr noch stimmen

**D**as Laub ist gefallen, die Scheren werden geschärft, die Sägeblätter ausgetauscht und die warmen Anzihsachen aus dem Schrank geholt. Die Obstbäume sind „schnittbereit“. Um einen langlebigen Obstbaum zu erhalten ist es ratsam ihn schon als Jungbaum in „Form“ zu bringen.

Aus Oeschberg (Schweiz) kommend, von Dr. Hans Sprenger dort entwickelt durch Helmut Palmer weiterentwickelt und nach Deutschland importiert, hat sich der „Oeschberg – Schnitt“ bei jungen Obstbäumen, auch hier in Deutschland durchgesetzt. Ein Kronenaufbau bei jungen Obstbäumen dauert in der Regel zwischen dem siebten und zehnten Standjahr. Die Krone besteht aus einem Mitteltrieb und zwei bis fünf Leitästen (Seitenäste), meist vier Leitästen mit den dazu gehörigen Fruchtästen und dem Fruchtholz. Der Mitteltrieb wird gefördert, Seitenäste mit einem Winkel unter 45 Grad werden weggeschnitten und tragfähige Seitenäste aufgebaut. Um Verschattungen im Kronenbereich zu vermeiden, und einen guten Ertrag und einen guten Zugang für die Ernte zu haben, werden nach Innen und quer wachsende Äste entfernt. Mit der „Oeschberg – Schnittmethode“ nach Palmer wird eine lichtdurchflutete und stabile Kronenstruktur geschaffen, für eine ertragreiche Ernte und einen langlebigen Baum. In der Ertragsphase werden Obstbäume auf Ertrag geschnitten, das heißt die Krone wird „offen“ gehalten und Verschattungen vermieden, damit ein ausreichender Lichteinfall eine gute Fruchtentwicklung ermöglichen kann.

Das alternde Fruchtholz wird entfernt um die Energie in das jüngere Fruchtholz zu leiten. In dieser Lebensphase eines Obstbaumes empfiehlt sich ein fachgerechter Obstbaumschnitt alle drei bis vier Jahre.

Alte Obstbäume werden auf Erhaltung und/oder Vitalisierung geschnitten. Um die Bruchgefahr von überlangen sowie spröden Ästen zu verhindern, werden diese zurückgeschnitten und verschlankt. Absterbende Äste oder Kronenteile werden entfernt, mitunter können diese Schnittmaßnahmen einen stärkeren Eingriff für den Baum bedeuten, was jedoch die Vitalisierung anregt. Obstbäume werden nach dem Laubabfall und dem Neuaustrieb geschnitten. Die in dieser Zeit eingelagerten Reservestoffe werden für einen gezielten Kronenaufbau, Stärkung des Fruchtholzes oder eine Vitalisierung genutzt.

Anette Michel

[www.obstbaumpflege-hamburg.com](http://www.obstbaumpflege-hamburg.com)

Die Baumsachverständige Anette Michel ist auch im Rahmen der sogenannten Bauberatung-vor-Ort für den Grundeigentümer-Verband tätig. Nähere Informationen unter [www.grundeigentuemerverband.de/bautechnische-beratung-vor-ort](http://www.grundeigentuemerverband.de/bautechnische-beratung-vor-ort) oder Tel. 30 96 72-0.

**PIETSCH** BAUWERKERHALTUNG  
GMBH

**Feuchtigkeitsprobleme?**

Abdichtung von nassen Kellern, Fassaden und Balkonen

- Putz- und Mauerwerkssanierung
- Injektionen

Heisterweg 12 • 22869 Schenefeld • Tel (040) 830 67 68  
[www.pietsch-bauwerkserhaltung.de](http://www.pietsch-bauwerkserhaltung.de)

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

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

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

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

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

**SANIERUNGSTECHNIK NORD**

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

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

**MAUERWERKSTROCKENLEGUNG**  
Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung  
**Telefon 038821/150000**

## Wir laden Sie am 1. Februar 2020 herzlich ein zu einer Präsentation/ Vortrag unserer geplanten Japanreise.

Bei einem ausführlichen Vortrag können wir Ihnen unsere für Oktober/ November 2020 geplante Reise vorstellen.

Termin der Präsentation: Samstag, 1. Februar 2020 um 11:00 Uhr

Veranstaltungsort: Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1832 e.V., Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg, Sitzungssaal im 7. Stock

Reisedatum: Oktober/November 2020

Nur rechtzeitige schriftliche oder telefonische Anmeldungen können berücksichtigt werden!

Die Teilnahme an dieser Präsentation ist kostenfrei!

Anmeldung: Wenn Sie an dieser Präsentation teilnehmen möchten, senden (an: [kruck@grundeigentuemerverband.de](mailto:kruck@grundeigentuemerverband.de)) oder faxen (30 96 72 40) Sie den u. a. Abschnitt ausgefüllt und unterschrieben an uns zurück.

Eine gesonderte Benachrichtigung erfolgt nur, wenn die Präsentation zum Zeitpunkt Ihrer Anmeldung bereits ausgebucht war und Sie nicht daran teilnehmen können.

### Anmeldung Vortragsveranstaltung „Japanreise“ am 01.02.2020 um 11 Uhr

Name, Vorname

Mitgliedsnummer

E-Mail

Anzahl der Personen

Straße, Hausnummer

PLZ

Ort

Telefon-Nr. (wo Sie tagsüber zu erreichen sind!)

Datum, Unterschrift

**Bitte füllen Sie die Anmeldung in Druckbuchstaben aus!**

[kruck@grundeigentuemerverband.de](mailto:kruck@grundeigentuemerverband.de)

Richtiges Heizen und Lüften

# Schimmel verhindern

Wohnklimamessgerät hilft

**D**as Wohnklima-Messgerät DTH-1020 ist ein sogenanntes Thermo-Hygrometer. Es zeigt Temperatur und Luftfeuchtigkeit an und kann sich bemerkbar machen, wenn bestimmte Feuchtigkeitswerte überschritten sind. Wer damit das Raumklima im Blick behält und rechtzeitig heizt oder lüftet, kann Schimmelbildung verhindern. Das DTH-1020 ist zum Preis von 22,50 Euro (zehn Prozent Rabatt ab zehn Exemplaren) im Informationszentrum des Grundeigentümer-Verbandes im Glockengießerwall 19 erhältlich oder kann über den Onlineshop unter [www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de) bestellt werden (hier fallen gegebenenfalls Versandkosten an).



Das Messgerät DTH-1020 gibt es in schwarz und weiß

## ARCHITEKTEN

Wohnhäuser mit Würde und Feingefühl.

040. 99 99 45 73  
info@heidrunohm.de



heidrun ohm architektin

## ENERGIEAUSWEISE

**etc GmbH**  
Energie und Thermografie  
Centrum Hamburg GmbH  
Meiendorfer Weg 23, 22145 Hamburg  
Tel. 040/67 99 99 97 · Fax 040/67 99 96 92  
info@etc-hamburg.de · www.etc-hamburg.de

## FORTS. HAUSMEISTER

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

## MALER

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

## BAUGESCHÄFTE

**H.-W. Hengfoß**  
MAURERMEISTER  
• Maurer- und Fliesenarbeiten  
• Altbau- und Balkonsanierung  
• Wärmedämmung und Innenausbau  
www.baugeschaeft-hengfoss.de  
Tel. 040/84 07 98 93, Fax 84 07 93 91

## FENSTER + TÜREN

**Fenster Türen Einbruchschutz**  
• erneuern ☎ 040 520 43 68  
• reparieren ☎ 04101 77 92 48  
• nachrüsten AB Sicherheitstechnik  
**Rollläden Markisen**

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

**Suchen Sie kurzfristig eine Malerlösung?**  
**Malermester Kersten NK**  
Tel. 040/38 31 76  
www.malermeister-kersten.de

## BALTIC HAUSSERVICE

– Hausmeisterservice  
– Treppenhausreinigung  
– Gartenpflege  
– Winterdienst  
040/257 397  
service@balticgmbh.de

## WOHNUNGSRÄUMUNG

## BAUGESCHÄFTE

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

## HAUSMEISTER

**GHG** Gesellschaft für Haus und Grundstückspflege mbH  
Fullservice um Haus, Garten, Immobilie und Grundstück  
Hausmeisterdienste von A-Z  
(040) 3 19 19 08 · Fax 3 19 19 73  
Lademannbogen 39 · 22339 Hamburg  
www.ghg-hamburg.de

## HEIZÖL

**BERND IDEN**  
Heizöl  
☎ 60 70 136



## 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

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](mailto:s_hoffmann@elbbuero.com)

– Anzeige –

GoldSparplan

# Glänzende Aussichten mit einer Geldanlage in Gold

Egal ob sicher bei der Bank verwahrt oder greifbar zuhause

**G**old steht zurzeit wieder hoch im Kurs. Der Preis für das Edelmetall profitiert derzeit von den zunehmenden politischen Verunsicherungen und der anhaltenden Niedrigzinsphase. „Auch unsere Experten bescheinigen dem Goldpreis ein Potenzial bis zu den historischen Höchstständen im Bereich um 1.900 US-Dollar“, sagt Guido Dittkuhn, Leiter der Haspa-Filiale im Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) am Heegbarg 31. Wer seine Vermögensanlage breit aufstellen möchte, sollte daher auch Gold berücksichtigen. Historisch betrachtet bietet es Schutz vor Inflation, Finanz- und Währungskrisen. Ein regelmäßiger und zugleich flexibler Vermögensaufbau ist bequem und einfach mit dem Haspa GoldSparplan möglich. „Mit selbst gewählten monatlichen Sparbeträgen ab 50 Euro können Sie Gramm für Gramm ein Goldvermögen aufbauen“, sagt Dittkuhn. Auf Wunsch sind auch einmalige Käufe ab 5.000 Euro möglich.

Ein Vorteil, Gold schrittweise zu kaufen, ist das Ausgleichen von Preisschwankungen.

Der Haspa GoldSparplan ist sehr flexibel, denn es gibt keine Mindestvertragslaufzeit. „Sie können jederzeit die Sparraten ändern, auch mal pausieren oder Ihr Gold zum aktuellen Kurs verkaufen. Das Beste: Sie müssen sich keine Sorgen um Aufbewahrung, Diebstahl, Transport oder

Echtheit machen. Denn das Gold bleibt sicher verwahrt“, betont der Filialleiter. Auf Wunsch sei aber auch eine physische Auslieferung in Goldbarren möglich.

„Sie sparen mit einem kostenlosen Konto, das in Gramm Gold geführt wird“, so Dittkuhn weiter. Bei Bedarf kann also einfach und schnell zum aktuellen Kurs zugekauft oder verkauft werden. Die Abrechnung erfolgt transparent auf Basis des sogenannten London Fixing Mittelkurses.

„Die Details erfahren Sie gern im persönlichen Gespräch“, sagt der Filialleiter.

Apropos: Gold ist auch ein ideales Geschenk – zur Taufe, zum Geburtstag, zur Konfirmation, zu Weihnachten, zum Schulabschluss, zum Hochzeitstag oder zu anderen Anlässen. Denn Gold bleibt immer wertvoll.

Weitere Informationen gibt es in den Haspa-Filialen oder online unter [haspa.de/goldsparplan](https://haspa.de/goldsparplan).



Foto: fotolia/Gina Sanders

Hier ist alles Gold, was glänzt: mit dem Haspa GoldSparplan kann man Gramm für Gramm ein Vermögen aufbauen.



Sicherheit

# Licht für die dunkle Jahreszeit

Damit Grundstück und Treppenhaus nicht zur Stolperfalle werden

**E**ine richtige Außen- und Treppenbeleuchtung ist wichtig – zu jeder Jahreszeit. Aber gerade im Herbst und Winter dient die Beleuchtung nicht nur dazu, Akzente zu setzen, sondern bringt – im wahrsten Sinne des Wortes – Licht ins Dunkle. Wenn die Ausbeleuchtung von Treppen, Fluren und Kellerräumen nicht funktioniert, besteht immer die Gefahr, dass jemand stürzt und sich verletzt. Wie sieht es dann mit der Haftung aus?

Hauseigentümer, die selbst ihre Immobilie bewohnen, sind genauso dazu verpflichtet, für eine funktionierende Beleuchtung zu sorgen, wie Vermieter. Schließlich können Besucher oder der Zeitungszusteller am frühen Morgen über etwas stolpern, das sie im Dunkeln nicht sehen. Dann muss der Hauseigentümer für den entstandenen Schaden haften und zahlen. Die Privathaftpflichtversicherung des Eigentümers – sofern eine vorhanden ist – steht für Schadensersatzansprüche gerade. Die Versicherung wehrt aber auch unberechtigte Ansprüche ab.

Bei vermieteten Häusern ist die Verpflichtung, die Haus- und Flurbeleuchtung funktionsfähig zu halten, noch größer. Zum einen gilt die Verkehrssicherungspflicht: Hierzu zählt auch eine ausreichende Beleuchtung vor und im Haus. Außerdem bestehen für Treppenhäuser von Wohngebäuden besondere Regelungen (DIN-Normen). Beispielsweise müssen die Lichtschalter im Flur mit sogenannten Glimmleuchten versehen sein. Diese leuchten im dunklen Flur und bieten den Bewohnern eine Orientierungshilfe. Hier lohnt es, sich von Fachfirmen beraten zu lassen, damit die richtige Flurbeleuchtung installiert wird. Funktioniert die Innen- und Außenbeleuchtung nicht, schafft der Vermieter Stolperfallen. Kommt es zu einem



Die Beleuchtung muss stimmen, damit das Treppenhaus nicht zur Stolperfalle wird.

Unfall, haftet er. Allerdings nur, wenn der Vermieter etwas fahrlässig getan oder unterlassen hat (sogenanntes Verschuldensprinzip). Kommt jemand durch die Immobilie zu Schaden, greift die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung des Vermieters für berechnete Ansprüche. Tipp: Sind im Garten LED-Leuchten vorhanden, sollten diese bei Minustemperaturen lieber hereingenommen werden, da die Leuchtmittel die kalten Temperaturen unter Umständen nicht vertragen. Natürlich muss es auch bei Minusgraden eine ausreichende Beleuchtung geben.

## Sie haben Fragen zum richtigen Versicherungsschutz?

Wir beraten Sie gern zu unserer Privathaftpflicht- oder Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung. Die Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht der GEV Grundeigentümer-Versicherung ist übrigens laut Stiftung Warentest (Ausgabe 09/2019) der Schutz mit dem besten Preis unter den getesteten Policen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus unserem Beratungs-Team stehen Ihnen telefonisch unter (040) 3766 3367 mit Rat und Tat zur Seite.

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

Ulf Schelenz

# Helfen Sie mit, denn jeder Euro zählt

Wenn in den vorweihnachtlichen Tagen bereits überall Kinderlachen zu hören ist und glückliche Augen strahlen, wird die Freude bei der einen oder anderen Familie eher verhalten sein. Grund kann die Erkrankung eines Familienmitgliedes an Krebs sein. Mit dem Zeitpunkt der Diagnose ist nichts mehr so, wie es einmal war. Die Angst, eine geliebte Person zu verlieren, wird zum ständigen Begleiter der gesamten Familie. Die Stiftung phönix widmet seit mehr als 30 Jahren ihre gemeinnützige Arbeit solchen Familien mit Krebserkrankung. phönix unterstützt dabei, das Gleichgewicht durch psychologische und sozialtherapeutische Maßnahmen wiederzufinden. Im letzten

---

Hilfe in schweren  
Zeiten: Die Stiftung  
phönix will von  
Krebs betroffenen  
Familien wieder  
Lebensmut geben.

---

Jahr kamen 300 Familien in die Beratungsstelle, um die wertvolle Hilfe in Anspruch zu nehmen. Es wird ein reichhaltiges Beratungs- und Begleitangebot angeboten. Das Spektrum umfasst Einzel- und Familiengespräche über Kinder-Kunstprojekte bis zur Musiktherapie, um die Lebenssituation von betroffenen Familien in dieser schweren Zeit zu stabilisieren und um ihnen wieder

zu Lebensmut zu verhelfen. Da sich die Stiftung ausschließlich durch Spenden finanziert, benötigt sie unsere Hilfe. Der Grundeigentümer-Verband Hamburg unterstützt phönix seit 24 Jahren. Mittlerweile konnte die stolze Spendensumme von über 1.5 Millionen Euro zusammengetragen werden. Ich freue mich, wenn auch Sie helfen! Jeder Betrag zählt, jeder Euro leistet einen wichtigen Beitrag dort, wo er tatsächlich gebraucht wird. Das Spendenkonto des Grundeigentümer-Verbandes lautet:

HypoVereinsbank IBAN DE87 2003  
0000 0000 2361 09

Eine Spendenbescheinigung wird Anfang des nächsten Jahres erstellt. Ihnen und Ihrer Familie wünsche ich ein glückliches und friedliches Weihnachtsfest sowie ein gesundes Jahr 2020.

Ulf Schelenz  
Geschäftsführer



## IMPRESSUM

Dezember 2019

### Redaktionsleitung

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


### Verlag und Gesamtherstellung

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

### Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH  
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

### Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann  
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg  
Tel.: 040/33 48 57 11, Fax: 040/33 48 57 14  
E-Mail: s\_hoffmann@elbbuero.com  
Internet: www.elbbuero.com  
Anzeigenpreisliste Nr. 43,  
gültig ab 01.01.2019  
(Druckauflage 32.547 im 3. Quartal 2019) 

### Erscheinungsweise

monatlich

### Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

### Titelbild

Kleine Alster/Michael Zapf

### Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)  
Aug. 106; Sep. 106; Okt. 106,1

### Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Dt. Fernsehlotterie
- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
- Großmann & Berger GmbH
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

# Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und  
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vermittlung und Verwaltung  
von Zinshäusern und Wohnanlagen  
**RICHARD GROBMANN**  
Immobilien seit 1913  
Jungfernstieg 34 · 20354 Hamburg  
Telefon (040) 35 75 88 - 0  
www.richardgrossmann.de

**GRUHN**  
IMMOBILIEN  
VERWALTUNG  
VERKAUF · VERMIETUNG  
Uhlenhorster Weg 21 · 22085 Hamburg  
Tel. 411 88 433 · Fax 411 88 43 44

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

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

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

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

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

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

**PEPER**  
**GERHARD PEPER**  
HAUS- UND GRUNDSTÜCKSMAKLER  
VERKAUF • VERMIETUNGEN  
VERWALTUNGEN • ALTBAUSANIERUNG  
DEICHSTRASSE 29 • 20459 HH  
TELEFON 040/36 10 00

**PROBST & RIXEN**  
GRUNDSTÜCKSVERTWALTUNGSGES. MBH & CO. KG  
IHRE IMMOBILIE IN BEWÄHRTEN HÄNDEN  
VERKAUF-VERMIETUNG-VERWALTUNG  
Rothenbaumchaussee 114  
20149 Hamburg  
Tel. 040-41462323  
www.probst-rixen.de

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

**StöbenWittlinger**  
IMMOBILIEN • INVESTMENT  
VERWALTUNG  
Hamburger Welle | Lübecker Str. 128  
www.stoeben-wittlinger.de

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

**WITTHÖFT**  
Immobilien aus gutem Hause  
Rolfinckstraße 15 · 22391 Hamburg  
Saseler Chaussee 205 · 22395 Hamburg  
Tel.: (040) 65 64 65-0 · www.witthoeft.com

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

Beratung zu einer Anzeigenschaltung  
innerhalb der IVD-Gemeinschaftswerbung unter

**040 / 33 48 57 11**

# MUTTER-TOCHTER-VERHÄLTNIS



## IMMOBILIENVERWALTUNG MIT MEHRWERT

Als Tochterunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg nutzen wir das ganze Know-how und den Service unserer Mutter für die professionelle Verwaltung Ihrer Immobilie. Sprechen Sie uns an.

Wir machen das – seit 65 Jahren ✓

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



**PRIVATBAU**