

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

12|2024



SCHWERPUNKT

Wohnungslosigkeit

Immer mehr untergebrachte
Menschen in Hamburg
suchen dringend eine
Wohnung

| BGH-Urteil

Wann Wohnungseigentümer eine abweichende Kostenverteilung zulasten Einzelner beschließen können.

| Fensterbeschlag

Welche Faktoren bei der Planung neuer Fenster unbedingt beachtet werden sollten.

ENGEL & VÖLKERS

COMMERCIAL



Ihr Geschenk zum Fest: Der passende Käufer für Ihr Hamburger Zinshaus.

Manchmal ist es das Schönste, Wertvolles in neue Hände zu geben.

HAMBURG

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

Dann wünschen wir uns bessere Zeiten

Bald ist Heilige Nacht. Es ist schon lustig, wenn man solche Zeilen am 11. November schreibt. Aber die Produktionszeiten unseres Verbandsmagazins erfordern rechtzeitige Ablieferung der Texte. Und das Wetter ist genauso, wie wir es am Heiligabend auch schon oft genug erlebt haben: dunkelgrauer

Hoffen wir alle gemeinsam auf bessere, friedlichere Zeiten. Denn so wie jetzt sollte es nicht weitergehen.

Himmel, Nieselregen, zehn Grad. Irgendwie passt dieses Wetter zur politischen Situation in unserem Land. Der Wohnungsbau liegt darnieder, die Bauvorschriften sind noch immer zu kompliziert, die Zinsen noch immer zu hoch, die Quote der energetisch sanierten Häuser ist noch immer zu niedrig und in dieser Situation geben uns Olaf Scholz und Christian Lindner mit ihrem theatralisch inszenierten Ende der Koalition den Rest. Man fragt sich, wie das weitergehen soll und es fällt einem dazu nicht all zuviel ein. Denn wer soll uns nach der nächsten Wahl regieren? Ein Bündnis aus CDU, SPD

und GRÜNEN oder eines aus SPD, CDU und GRÜNEN oder eines aus GRÜNEN, CDU und SPD oder wie sich die Anteile an der Mehrheit dieser drei Parteien auch immer zusammensetzen werden? Zurück zum Anfang. Das Wetter ist weihnachtlich. Die Stimmung sollte es auch sein. Vielleicht sollten wir gelassen und mit Humor auf den Irrsinn reagieren, der uns umgibt. Ändern können wir ihn sowieso nur zu einem ganz geringen Teil. Aber zumindest eines können wir: hoffen auf bessere Zeiten.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Sichern Sie sich eine kostenlose Wertermittlung.

- Mit unserer professionellen Wertermittlung erzielen Sie garantiert einen optimalen Verkaufspreis.
- Verlassen Sie sich auf unsere ISO-zertifizierte Service-Qualität und über 90 Jahre Erfahrung auf dem Hamburger Immobilienmarkt.

T. 040 36 90 80

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

SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?



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

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



SCHWERPUNKT – Wohnungslosigkeit

Die Zahl der untergebrachten wohnungslosen Menschen in Hamburg steigt. Um die Situation zu verbessern, braucht die Stadt dringend mehr Wohnungen für diesen Bereich.



VERBAND & VEREINE – Informations-Centrum

Ab dem 1. Januar 2025 ist das Informations-Centrum am Glockengießerwall 19 an vier statt bisher fünf Tagen für Mitglieder geöffnet.



HAUS & LEBEN –

Wintertrends

So wird es Zuhause noch gemütlicher.

✓
**1.000 €
 Nachlass**
 beim Kauf
 für Haus & Grund
 Mitglieder*



Der private Aufzug für Ihr Zuhause

✓
Platzsparendes System:

Ein Lifton-Homelift benötigt nur
 knapp 0,8 m² bis 1,3 m² Stellfläche.

✓
Günstiger Betrieb:

Ein Lifton-Homelift benötigt nur eine
 haushaltsübliche 230-Volt-Steckdose.

✓
Flexibel einsetzbar:

Es ist kein Aufzugsschacht nötig und er ist
 nahezu überall einfach zu installieren.

✓
Alles aus einer Hand:

Ihr persönlicher Ansprechpartner begleitet
 Sie während des gesamten Einbaus.

Jetzt kostenlos und unverbindlich beraten lassen unter:



0800 20 33 171

(kostenfrei) Stichwort: Haus & Grund

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Wohnungslosigkeit
- 13 Hamburgische Bauordnung
- 14 Grundsteuerranking 2024

HAUS & KLIMA

- 16 Themenwoche Lüftung
- 17 Klimafreundlicher Neubau

VERBAND & VEREINE

- 12 Walverttag 2025
- 18 Kooperation mit Liftstar GmbH
- 19 Kooperation mit E.ON
- 19 Klimafolgenanpassung
- 20 Geschäftsstellen
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Jahreshauptversammlung Harburg
- 22 Spendenaktion Walddörfer
- 22 Informations-Centrum
- 23 Veranstaltungen Ortsvereine
- 23 Energetische Modernisierung

RECHT & STEUERN

- 24 Mediation
- 25 Datenschutz
- 26 Neues aus Karlsruhe
- 28 Sondervergütung für Verwalter
- 29 Leserfragen

HAUS & LEBEN

- 31 Home Spa
- 32 Öfen und Kamine
- 33 Einrichtung und Deko
- 34 Garagen und Carports
- 36 Beleuchtung
- 37 Wintergarten
- 37 Hausnotruf
- 38 Fensterbeschlag
- 39 Wohnklima-Messgerät

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Adventskranz & Co.

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Hamburger Tafel

Hamburg

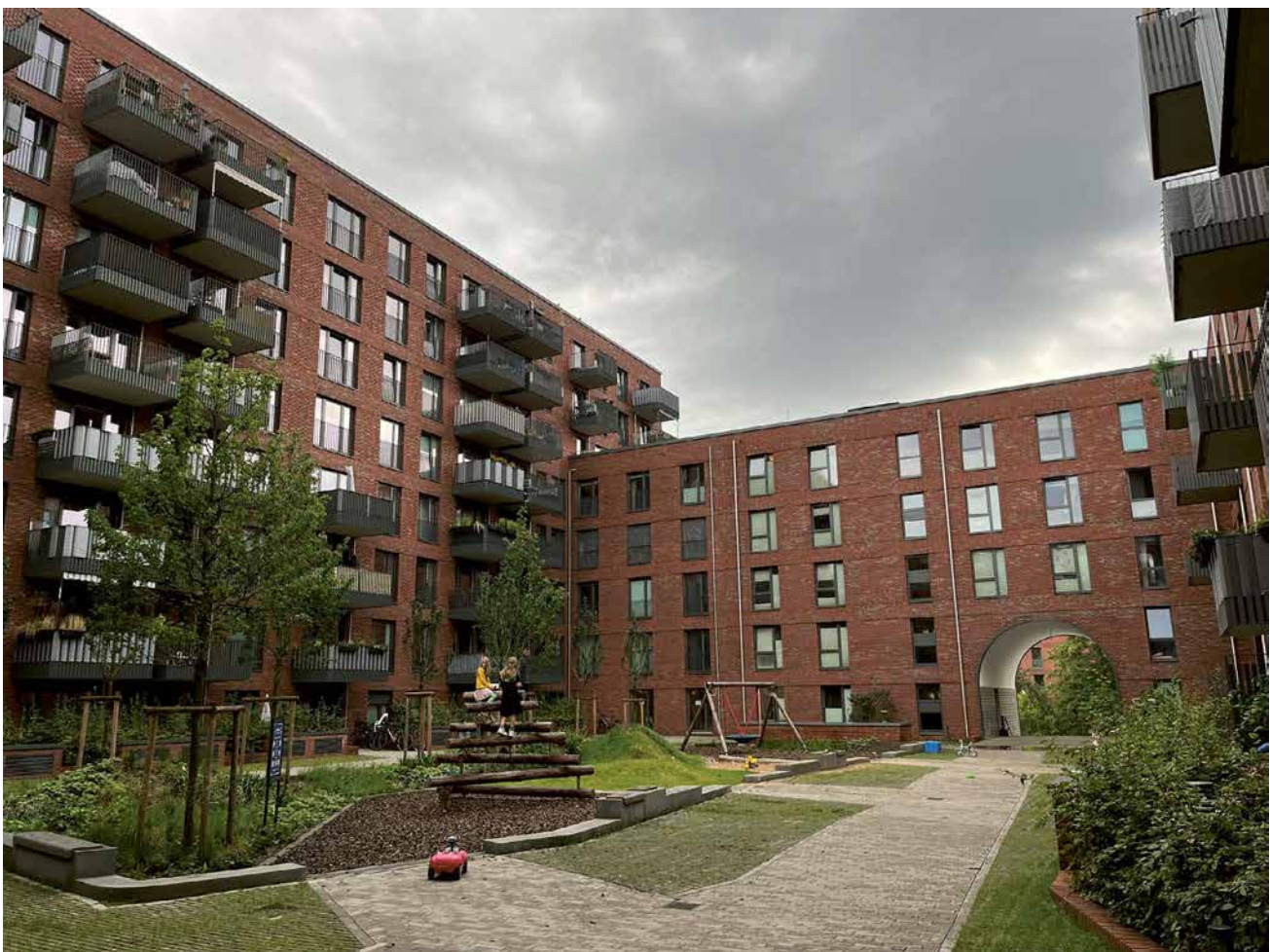
Wohnung dringend gesucht

Die Zahl der untergebrachten wohnungslosen Menschen steigt

Bis 2030 soll es keine Wohnungslosigkeit in der EU mehr geben, jedenfalls lautet so der Wille des Europaparlaments. Die Bundesregierung hat für Deutschland bereits einen nationalen Aktionsplan gegen die Wohnungslosigkeit aufgestellt. Vorerorts scheint das ehrgeizige Ziel jedoch in weiter Ferne. Vor allem in gefragten Metropolen wie Hamburg, wo Wohnraum ohnehin knapp ist, bleibt die Lage angespannt. Das Angebot ist zu klein und der Andrang zu groß. Die Hintergründe derer, die dringend eine Wohnung suchen, sind sehr unterschiedlich. So dürften von den insgesamt rund 47.000 Flüchtlingen, die in den öffentlichen Unterkünften der Stadt untergebracht sind, gut ein Viertel – die allerdings nicht alle über einen Dringlichkeitsschein verfügen – in eine eigene Wohnung ziehen, wenn es nur genug davon gäbe. Die Frauenhäuser der Stadt bewegen sich ebenfalls am Limit. Im vergangenen Jahr fanden hier

rund 900 Frauen, teils mit Kindern, Schutz vor häuslicher Gewalt – auch sie benötigen danach eine dauerhafte Unterkunft. Gleiches gilt für ältere Jugendliche, die aus problematischen Milieus in betreute Jugendwohnungen wechseln, Bewohner aus der Eingliederungs- oder Behindertenhilfe sowie Menschen, die aus dem Gefängnis entlassen wurden, Wohnungslose oder auch Familien, die rasch auf eine passende Wohnung angewiesen sind. Die Liste derer, die sich verzweifelt um eine Bleibe bemühen, ist lang. Oft belastet dabei Armut die ohnehin dramatische Situation zusätzlich.

Von Amts wegen als vordringlich wohnungssuchend anerkannt gelten in Hamburg aktuell mehr als 13.000 Haushalte. Dabei handelt es sich um Menschen, die es nicht allein schaffen, ein geeignetes Zuhause zu finden, es aber unbedingt brauchen und einen Dringlichkeitsschein vorweisen können. Weit höher lag mit mehr als 32.000



Die Wohnungen des Bauvereins der Elbgemeinden im Pergolenviertel

Foto: Bauverein der Elbgemeinden eG

Mehr als 13.000 Haushalte gelten in Hamburg als vordringlich wohnungssuchend

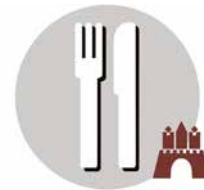
die Zahl der in öffentlichen Unterkünften untergebrachten Wohnungslosen, die die Statistik im vergangenen Jahr erfasste; ein Jahr zuvor fielen knapp 19.000 Personen in diese Kategorie – der rasante Anstieg geht auch auf die aus der Ukraine Geflüchteten zurück.

Zumindest für anerkannt vordringlich Wohnungssuchende sind eigentlich bezahlbare Wohnungen mit sogenannter WA-Bindung (Wohnungsamtsbindung) vorgesehen. „Davon gibt es aber einfach viel zu wenige“, sagt Ilka von Engel von der Lawaetz-wohnen&leben gGmbH (www.lawaetz-ggmbh.de). Die Gesellschaft unterstützt Menschen mit besonderen Zugangsproblemen zum Hamburger Wohnungsmarkt bei der Suche nach einer Wohnung und später im Mietverhältnis – und ist damit nicht allein. Mit ähnlichem Ansatz bringt die Stiftung To Huus Wohnungslose, oft mit Fluchthintergrund, und Vermieter zusammen. Die Behrens-Stiftung wiederum konzentriert sich auf obdachlose Personen, das Rauhe Haus kümmert sich um Wohnungen für Jugendliche sowie Menschen mit Behinderung – das sind nur einige derer, die auf diesem Gebiet aktiv sind.

Die Stadt versucht seit 2016, mit dem „Gesamtkonzept zur besseren Versorgung vordringlich Wohnungssuchender“ gegenzusteuern. Dafür arbeitet der Senat auch mit einschlägigen Verbänden, der SAGA und den Wohnungsbaugenossenschaften zusammen. Ein Sieben-Punkte-Programm, das der Senat im Jahr 2022 vorlegte, ergänzt die Strategie und setzt neue Impulse, um der Linie der Bundesregierung folgend bis 2030 die widrige Situation deutlich zu verbessern. Das Programm konkretisiert Ziele aus dem im Bündnis für das Wohnen verankerten Sonderprogramm. „Dafür hat die Stadt neue Angebote geschaffen, die bestehende Förderung ausgebaut und ein Bündel an Unterstützungsleistungen sowohl für die Vermieter als auch für die Mieterseite kreiert“, sagt André Stark, Sprecher der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. Ohne zusätzliche Anreize lassen sich die ambitionierten Ziele kaum umsetzen – vor allem mit der misslichen Lage auf dem Wohnungsmarkt im Rücken. Eigentlich sollten seit 2016 jährlich 300 WA-Wohnungen gebaut werden – das heißt bis 2023 insgesamt 2.400 Wohnungen. Tatsächlich fertiggestellt wurden seit 2016 insgesamt nur 1.018 Wohnungen. Für weitere 803 Einheiten ist allerdings bereits eine Förderung bewilligt. Darüber hinaus benennen die Bezirke seit 2019 potenzielle Flächen und haben Möglichkeiten für weitere 1.400 Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende ausgemacht, heißt es von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. Im



Grundeigentümer-
Verband
Hamburg



HAMBURGER TAFEL^{eV}

„Wir haben
Hamburg noch
lange nicht satt!“

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

Kreditinstitut: HypoVereinsbank
IBAN: DE87 2003 0000 0000 2361 09

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



Immobilienverkauf Abwarten oder handeln?



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



Frahmredder 7
22393 Hamburg



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

Bestand wurden mit dem Ankauf von Belegungsbindungen von 2017 bis 2023 insgesamt 571 Wohnungen bereitgestellt.

Über Kooperationsverträge versorgen die städtische Wohnungsgesellschaft SAGA und 13 Genossenschaften rund 2.350 vordringlich Wohnungssuchende. Der Bauverein der Elbgemeinden (BVE), zu dem 14.480 Wohnungen in Hamburg, Norderstedt, Pinneberg und Seevetal gehören, hat mit der Stadt solch einen Kooperationsvertrag abgeschlossen und vereinbart, 160 sozialwohnungsberechtigten Haushalten, darunter 60 mit Dringlichkeitschein, Wohnraum bereitzustellen. Derzeit sind zirka ein Drittel davon Geflüchtete etwa aus Syrien, Afghanistan und Georgien, ein weiteres Drittel kommt aus der Ukraine, das letzte Drittel ist breit ausgerichtet und umfasst etwa Jugendliche aus betreuten Einrichtungen, Frauen aus prekären Verhältnissen, Menschen mit Handicap oder resozialisierte Straffällige. „Wir erreichen jedes Jahr unser vereinbartes Soll und liegen teils auch darüber. Allerdings ist das nicht einfach bei der aktuell niedrigen Fluktuation im Bestand“, berichtet Peter Finke, der beim Bauverein für den Bereich Mitgliederförderung zuständig ist. Im Neubau plant die Genossenschaft Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende oft aber gleich mit. Im neuen Pergolenviertel in der Nähe des Hamburger Stadtparks etwa wurden von den 34 gebauten Wohnungen



Foto: Wohnbrücke Hamburg

Lotsenschulung der Wohnbrücke



Ihre kompetente WEG-Verwaltung mit Erfahrung:

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

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Telefon 040/300 306 80

info@esplanade-immobilien.de



www.esplanade-immobilien.de

neun Einheiten an den Sozialdienst katholischer Frauen vermietet, der dort in Wohngemeinschaften Mütter und ihre Kinder aus kritischen Verhältnissen und aus Frauenhäusern unterbringt. In der Wohnanlage Baakenhafen in der Hafencity wiederum hat man die Inklusion mit im Blick, hier gingen 28 Wohnungen über die Pestalozzi-Stiftung an Personen mit geistiger Behinderung und mit psychischen Erkrankungen. „Den sozialen Zusammenhalt und das Verantwortungsbewusstsein gegenüber anderen tragen wir als Genossenschaft in unserer DNA“, resümiert Finke.

Trotz der Anstrengungen von unterschiedlichen Seiten reicht das Angebot bei weitem nicht aus, um den enormen Bedarf aufzufangen. Wie belastend das für die Betroffenen ist, erlebt von Engel von der Lawaetz-wohnen&leben gGmbH über die gesamte Bandbreite: „Die Einrichtungen und öffentlichen Unterkünfte sind immer nur als Zwischenlösung gedacht. Eine feste Wohnung ist die Basis für alles im Leben, sonst sind Integration und gesellschaftliche Teilhabe kaum möglich.“ In sieben verschiedenen Projekten begleitet die gemeinnützige Organisation unterschiedlichste Gruppen, die selbst mit der systematischen Unterstützung nur schwer eine Wohnung finden. Dazu zählt etwa das Projekt „Vivienda“, das Frauen mit Kindern, die in Frauenhäusern in Hamburg und Schleswig-Holstein Zuflucht gefunden haben, begleitet oder „Jugend & Wohnen“, welches sich auf junge Menschen fokussiert, die aus betreuten Jugendwohnun-

Mehr Unterstützung für Vermieter

Die Stadt Hamburg unterstützt mit verschiedenen Leistungen, damit mehr Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende bereitgestellt werden.

1. Vermieterinnen und Vermieter erhalten beim Ankauf von Belegungsbindungen Zuschüsse, wenn sie sich für einen bestimmten Zeitraum verpflichten, Wohnraum an vordringlich Wohnungssuchende zu vermieten.
2. Vermieterinnen und Vermieter erhalten von der Stadt eine Gewährleistung von bis zu 90 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Kautions verursachte Schäden nicht deckt.
3. Die städtische F&W Fördern & Wohnen kann auf Wunsch für die ersten zwei Jahre das Mietverhältnis für einen wohnungslosen Haushalt aus einer öffentlich-rechtlichen Unterkunft übernehmen.
4. Einzugs- und Begleitteams von Fördern & Wohnen stehen allen Seiten zwölf Monate nach Abschluss des Mietvertrags als Ansprechpartner zur Verfügung und schlichten auch Konflikte.
5. Der Verfahrenslotse der Sozialbehörde berät individuell zu Förderkonditionen und Verfahrensabläufen.
6. Träger, die wohnungslose Haushalte in Wohnraum vermitteln und ein Jahr nach Abschluss des Mietvertrages im Rahmen einer sozialen Wohnbegleitung unterstützen, erhalten Prämien. Diese sind nach der Anzahl der vermittelten Haushalte gestaffelt und beginnen bei 1.980 Euro für einen Haushalt.



WIR BEWEGEN WERTE

Bei Immobilien bewegt sich mehr, als ihr Name vermuten lässt: Eigentümerwechsel sind dynamische Prozesse, die viel Fingerspitzengefühl, Detailkenntnisse und Diskretion verlangen. Ob beim Verkauf oder der Aufteilung von Mehrfamilienhäusern, ob bei der Vermarktung von Neubauprojekten oder als Anbieter von Eigentumswohnungen – als erfahrener Immobilienlotse führen wir unsere Kunden sicher durch den gesamten Transaktionsprozess. Rufen Sie uns an: **040.411725-0**

gen oder Mutter-Vater-Kind-Einrichtungen kommen. Das Projekt „Wohnsteg“ wiederum dreht sich um ehemalige obdachlose und wohnungslose Männer – und die „Wohnbrücke“, gefördert durch die Deutsche Fernsehlotterie, vermittelt Geflüchtete, die in öffentlichen Unterkünften leben. Auch der Grundeigentümer-Verband Hamburg unterstützt das Projekt und veröffentlicht in jeder Ausgabe der Zeitschrift Hamburger Grundeigentum kostenlos ein individuelles Wohnungsgesuch für die Wohnbrücke.

Mit dem Krieg in der Ukraine hat sich die Lage weiter zugespitzt. „Wir erhalten jede Woche mehrere Anfragen, mussten aber inzwischen einen Anmeldestopp verhängen. Das ist das erste Mal in der Geschichte der Wohnbrücke“, berichtet Katharina Bükers, die die Geflüchteten in Mietverhältnisse bringt. Dafür arbeitet sie überwiegend mit privaten Vermietern und Vermieterinnen zusammen, außerdem mit Wohnungsbaugenossenschaften und der SAGA: „In den Unterkünften leben die Menschen in der

Förderung für Belegungsbindungen

Die IFB Hamburg bietet zwei Förderwege für den Ankauf von Belegungsbindungen.

Das Programm „Ankauf von Belegungsbindungen für Haushalte mit besonderen Marktzugangsschwierigkeiten“ unterstützt Menschen mit besonderem Integrationsbedarf. Hierzu zählen unter anderem Frauen aus Frauenhäusern, Menschen mit psychischen Erkrankungen oder geistigen Behinderungen, unterstützungsbedürftige Jugendliche und Inhaftierte, deren Entlassung bevorsteht. Die Bindung läuft über die Dauer des Mietverhältnisses, mindestens ein Jahr und maximal zehn Jahre.

Infrage kommen abgeschlossene Wohnungen mit einer Fläche ab 25 Quadratmetern (meist bis 50 Quadratmeter).

Förderung: Ein einmaliger Zuschuss von 15.000 Euro für den Ankauf von einmaligen Belegungsrechten. Die Mindestbindungsfrist beträgt ein Jahr.

Das Programm „Ankauf von Belegungsbindungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte“ fokussiert sich auf Menschen mit gültigem Dringlichkeitsschein oder einer Dringlichkeitsbestätigung. Möglich ist es, eine einmalige Bindung (Programm A) oder die Bindung für einen Zeitraum von 20 Jahren einzugehen (Programm B). Ausgenommen in Variante B sind Wohnungen in den Freistellungsgebieten Mümmelmannsberg, Steilshoop und Neulermöhe-West sowie Wilhelmsburg. Der Erwerb von langfristigen Belegungsbindungen im Programm B ist auf 10 Wohnungen pro Objekt begrenzt.

Gestaffelte Förderung:

A (Bindung 10 Jahre): von 10.000 Euro (Wohnung bis 40 Quadratmeter, eine Person) bis zu 38.000 Euro (mehr als 105 Quadratmeter, ab sechs Personen); Einmalzahlung.

B (Bindung 20 Jahre): von 25.000 Euro (Wohnung bis 40 Quadratmeter, eine Person) bis zu 92.000 Euro (mehr als 105 Quadratmeter, ab sechs Personen); Auszahlung in Raten über die Bindungsdauer von 20 Jahren.

Für den Neubau (Bindung 40 Jahre) wird optional eine gebündelte Auszahlung der Zuschüsse statt einer Raten-Auszahlung angeboten.

Für die Programme gilt: Die zulässige Miete ergibt sich anhand der ortsüblichen Vergleichsmiete laut Hamburger Mietenspiegel und der Grenzen für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung. Der Mietvertrag muss grundsätzlich unbefristet sein, eine Zwischenmiete von bis zu zwei Jahren an einen anerkannten Träger ist aber möglich.

Mehr dazu: <https://www.ifbhh.de/programme/immobilienwirtschaft/geofoerdertes-wohnen-im-bestand/geofoerdertes-wohnen-bestand>

Beratung unter:

Hamburgische Investitions- und Förderbank
Ansprechpartnerin: Kirsten Wörmcke
Telefon: 040/ 24846 365
E-Mail: k.woermcke@ifbhh.de

dh DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN • VERWALTUNG

Engagierte Hausverwaltung gesucht?

Wir verwalten:

- Wohnungseigentümergeinschaften
- Zins-/Miethäuser
- Eigentumswohnungen

Kompetent. Engagiert. Persönlich.

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

Hausmann®
Hausverwaltung

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

Tel: (040) 529 600 48



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

Wohnungslotse und Mieterin



Foto: Wohnbrücke Hamburg

Regel auf sehr engem Raum miteinander, oft ist es laut und die angespannte Stimmung führt immer wieder zu Streitigkeiten.“ In solch einer Umgebung sei es für Kinder kaum möglich, sich auf die Schulaufgaben zu konzentrieren, Freunde könnten sie ohnehin nicht zu sich einladen und für Erwachsene sei es schwierig, mit Elan in einen Job zu starten. Für viele Geflüchtete ist dies jedoch ihr normaler Alltag, der sich nicht selten über viele Jahre zieht. „Im Schnitt beträgt die Verweildauer in der öffentlichen Unterbringung vier Jahre – Tendenz steigend“, so Bükers. Und Familien müssten in der Regel noch weit länger warten, bis sie eine passende Wohnung finden, neun Jahre seien keine Ausnahme.

Kord Schoeler, Pastor der Kirchengemeinde St. Andreas, gehört zu jenen, die eines dieser Schicksale zum Guten

wenden konnten. Vor rund drei Jahren hat er eine Dreizimmerwohnung der Kirchengemeinde im Stadtteil Rotherbaum an eine vierköpfige Familie aus Afghanistan vermietet; zuvor lebte das Ehepaar mit seinen beiden Kindern mehrere Jahre in

öffentlichen Unterkünften. „Als unsere Wohnung damals frei wurde, haben wir uns an die Wohnbrücke gewendet und gleich beim zweiten Vorstellungsgespräch hat es für beide Seiten gepasst“, erzählt Schoeler. Dass ebenso danach alles reibungslos funktioniert hat, sei auch dem Wohnungslotse zu verdanken, der vor allem anfangs als Dolmetscher einsprang und die Familie beispielsweise bei Behördengängen unterstützt. Die ehrenamtlichen Wohnungslotse, die von der Wohnbrücke geschult werden, sind ein wichtiger Baustein des Konzepts und begleiten die Geflüchteten bei der Wohnungssuche und auch später in ihrem neuen Zuhause. „Über die drei Jahre gab es keinerlei Probleme, das Mietverhältnis läuft völlig unkompliziert“, erzählt Schoeler. Die gesamte Familie sei inzwischen gut in die sozialen Strukturen eingebunden und in der Nachbarschaft integriert. „Das wäre ohne eine feste Wohnung wohl kaum möglich gewesen.“

„Die Einrichtungen und öffentlichen Unterkünfte sind immer nur als Zwischenlösung gedacht“

Bettina Brüdgam

ZINSHÄUSER

SEIT 1914



EDGAR WESSENDORF
Immobilien seit 1914

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

Edgar Wessendorf e.K.
Neue Gröningerstraße 13
20457 Hamburg

T 040 360 916 950
E info@edgarwessendorf.de
W edgarwessendorf.de



Immobilienverband
Deutschland
IVD Nord e.V.



Landesverband Nord



Grundeigentümer-
Verband
Hamburg

mit freundlicher Unterstützung von



laden ein zum

18. Hamburger Verwalterttag

29. Januar 2025

Handwerkskammer zu Hamburg, Holstenwall 12, 20355 Hamburg

Programm:

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

Vortragsthemen:

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

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

Kosten: 135 Euro

Preis inklusive Getränke und Mittagsimbiss

Anmeldeschluss: 19. Januar 2025

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

Anmeldung: Online unter www.grundeigentuemerverband.de/seminare



Hamburgische Bauordnung (HBauO)

Neufassung

Änderungen sollen schnelleres Bauen ermöglichen

In Hamburg sollen Bauvorhaben zukünftig schneller umgesetzt werden können. Dafür hat der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg Ende Oktober einer Neufassung der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) zugestimmt. Neben einem beschleunigten Baugenehmigungsverfahren sieht die Neufassung unter anderem auch Erleichterungen für Umbauten an Bestandsgebäuden vor. Bei wesentlichen baulichen Änderungen und Nutzungsänderungen soll beispielsweise der Bestandsschutz ausgeweitet werden. Grundeigentümer müssen ihr Bestandsgebäude dann nicht mehr auf Neubaustandard ertüchtigen, um etwa eine Aufstockung oder Umwandlung in Wohnraum realisieren zu können. Im Rahmen der Neufassung sind zudem auch Anpassungen an die Musterbauordnung vorgesehen. Der Grundeigentümer-Verband Hamburg steht den geplanten Änderungen zwar grundsätzlich positiv gegenüber, hätte sich an vielen Stellen jedoch mehr Mut zu

weitergehenden Änderungen gewünscht. Kritisch sieht der Verband insbesondere die weiterhin zulässige „Salami-taktik“ im Baugenehmigungsverfahren. Die Möglichkeit der Bauprüfteilungen, Unterlagen stückchenweise und zeitlich auseinandergezogen nachzufordern, führt gerade nicht zu einer wirksamen Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens. Dafür bedarf es vielmehr einer klaren Frist, innerhalb derer festgestellt werden muss, ob die eingereichten Unterlagen vollständig sind oder nicht. Die Neufassung der Hamburgischen Bauordnung muss noch von der Bürgerschaft beschlossen werden und soll Anfang 2026 in Kraft treten. Ausführliche Informationen zu den geplanten Änderungen finden Sie auf www.hamburg.de. Geben Sie dazu einfach „Neue Bauordnung“ in das Suchfeld ein.

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de



Scannen Sie den QR-Code
und kommen Sie direkt auf
grundsteuer-hamburg.de



**JETZT
BESCHIED
WISSEN!**

BESCHIED ERHALTEN,

INFORMIERT HANDELN

Jetzt informieren: Die neue Grundsteuer für Hamburg. Erhalten Sie auf grundsteuer-hamburg.de alle neuen Informationen und handeln Sie informiert. Sie finden dort alles zur neuen Grundsteuer, zum Beispiel Berechnungshilfen zur neuen Grundsteuer und Informationen zum weiteren Ablauf.

Grundsteuerranking 2024

Alarmierender Trend für Immobilieneigentümer

Das Grundsteuerranking 2024, veröffentlicht von Haus & Grund Deutschland in Zusammenarbeit mit dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW), wirft erneut ein Schlaglicht auf die teils drastischen Unterschiede in der Grundsteuerbelastung in den 100 größten Städten Deutschlands. Im deutschlandweiten Vergleich beträgt die durchschnittliche Grundsteuer in den 100 größten Städten 499 Euro im Jahr. Das entspricht einem Anstieg von 4,5 Prozent im Vergleich zum vorherigen Ranking aus dem Jahr 2021. Am günstigsten zeigt sich die bayerische Stadt Regensburg, wo für ein typisches Einfamilienhaus im Durchschnitt 335 Euro an Grundsteuer fällig werden. Am anderen Ende des Spektrums steht erneut die Stadt Witten. Hier zahlen Eigentümer für ein vergleichbares Objekt 771 Euro jährlich an Grundsteuer. Dies verdeutlicht den erheblichen Unterschied von fast 130 Prozent zwischen der teuersten und der günstigsten Stadt. Besonders auffällig: In 26 Städten wurde der Hebesatz seit der letzten Untersuchung angehoben, während Duisburg als einzige Stadt eine Senkung vorgenommen hat.

Dramatische Unterschiede auch in den Bundesländern

Bayern gehört zu den günstigsten Kandidaten – mit einem durchschnittlichen Grundsteuerbetrag von 419 Euro. Hauseigentümer in Berlin zahlen hingegen durchschnittlich 686 Euro. Beim Grundsteuerhebesatz verzeichnete Rheinland-Pfalz eine besonders drastische Entwicklung: Der sogenannte Nivellierungssatz, der als Orientierungswert für die Kommunen dient, wurde um 100 Punkte von 365 auf 465 Prozent erhöht.

Ranking 2024	Ranking 2021	Stadt	Grundsteuer (Euro p. a.)
1	2	Regensburg	334,66
2	6	Koblenz	355,84
3	8	Erlangen	360,08
4	11	Ulm	364,31
5	12	Düsseldorf	372,78
6	3	Ratingen	372,78
7	14	Oldenburg (Oldenburg)	377,02
8	14	Ludwigsburg	377,02
9	8	Villingen-Schwenningen	385,49
10	8	Esslingen am Neckar	388,03
...
42	51	Hamburg	457,51
...
90	92	Leverkusen	635,43
91	94	Lünen	643,9
92	73	Remscheid	652,37
93	95	Marl	669,32
94	96	Berlin	686,26
95	91	Herne	703,21
96	97	Duisburg	715,91
97	49	Darmstadt	741,33
98	98	Mülheim an der Ruhr	754,04
99	99	Offenbach am Main	758,28
100	100	Witten	770,98

Hohe Belastungen im Norden und im Ruhrgebiet

Während Städte im Süden Deutschlands tendenziell niedrige Grundsteuerhebesätze aufweisen, sind die Belastungen im Norden und im Ruhrgebiet deutlich höher. Die finanzielle Not vieler Kommunen führt dazu, dass sie die Grundsteuerhebesätze regelmäßig anpassen, um ihre Haushalte zu stabilisieren – was jedoch zulasten der Eigentümer geht.

Was auf Eigentümer künftig zukommt

Es ist zu befürchten, dass insbesondere in wachsenden Städten und Ballungsräumen, in denen der finanzielle Druck auf die öffentlichen Haushalte hoch ist, die Hebesätze weiter steigen könnten. Viele Kommunen schöpfen bereits jetzt ihre Möglichkeiten zur Steuererhöhung voll aus. Diese Entwicklung wird vor allem in finanzschwachen Gebieten zu einer zunehmenden Belastung für Eigentümer führen.

Das neue Grundsteuerranking, das Haus & Grund Deutschland gemeinsam mit dem Institut der deutschen Wirtschaft in Köln angefertigt hat, steht hier zum Download bereit: hausund.co/grundsteuerranking

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de



Hausverwaltung gesucht?
Preiswert und kompetent
- seit 1969 -

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



Neue Energie in die Wohnungswirtschaft bringen: *it's on us*

Entdecken Sie, wie auch Ihr Unternehmen von der Energiewende profitieren kann. Mit Energielösungen von E.ON verbessern Sie Ihre Klimabilanz, stellen Ihr Unternehmen zukunftssicher auf und sparen langfristig Kosten. Mehr auf eon.de/energiewende

E.ON Energie Deutschland GmbH

☎ +49 89 95 46 98 64

✉ eon.de/solaranlage-berechnen

🗨 eon.de/gk

e-on

Themenwoche am ELBCAMPUS

Lüftungsanlagen

Sonderausstellung, kostenfreie Führungen und unabhängige Beratung

Dicke Luft möchte in den eigenen vier Wänden niemand haben. Auf Bestandsimmobilien oder Neubauten angepasste Lüftungsanlagen sind daher die erste Wahl, wenn es darum geht, Heizenergie einzusparen, für hygienisch einwandfreie Luft zu sorgen, Feuchtigkeits- und damit auch Bauschäden zu vermeiden und ein behagliches Raumklima zu erzeugen. In der Themenwoche Lüftung im EnergieBauZentrum Hamburg vom 9. bis 13. Dezember 2024 am ELB-CAMPUS in Hamburg-Harburg können Eigentümerinnen und Eigentümer kostenfrei individuelle Beratungsgespräche mit dem Team der Hamburger Energielotsen vereinbaren. Die



Foto: EnergieBauZentrum

Führungen:

Dienstag, den 10. Dezember 2024 um 10, 12 und 14 Uhr
Mittwoch, den 11. Dezember 2024 um 10 und 13.30 Uhr

Anmeldung zu den Führungen unter www.energiebauzentrum.de/veranstaltungen

Individuelle Beratung:

Anmeldung entweder telefonisch unter 040-2 48 32-252 oder per Mail an energielotsen@hwk-hamburg.de

Expertinnen und Experten beraten nicht nur zu Lüftungsanlagen, sondern auch zu weiteren energetischen Themen wie Heizung, Erneuerbare Energien oder Dämmung. Wer sich im Rahmen der Themenwoche für einen kostenfreien Beratungstermin anmeldet, wird mit Glühwein, Punsch und Gebäck versorgt. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, an Führungen durch die Dauerausstellung teilzunehmen. Die Führungen bieten tiefere Einblicke in die Funktionsweise von zentralen und dezentralen Lüftungsanlagen mit und ohne Wärmerückgewinnung. Auf der parallel stattfindenden „Minimesse“ präsentieren Hersteller und Handwerksbetriebe ihre


neuesten Technologien und stehen für Fragen zur Verfügung. Die Führungen finden am 10. und 11. Dezember 2024 statt. Eine Teilnahme an den Führungen ist nur nach vorheriger Anmeldung möglich. Auch für die individuelle Beratung durch die Hamburger Energielotsen ist eine Anmeldung erforderlich. Die Sonderausstellung steht Interessierten hingegen ohne Voranmeldung offen. Die Themenwoche Lüftung spricht alle an, die sich für Energieeffizienz am Gebäude interessieren.

Nina Versäumer
EnergieBauZentrum
www.energiebauzentrum.de



KefaRid

Nie mehr Schimmel.



Mit intelligenten KEFA-Farben bleiben Wände immer trocken.

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

Dauerhaft sauber durch Physik, ohne Gift!

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

Energieeffizienz

Klimafreundlicher Neubau

Neue Förderung im Niedrigpreissegment

Seit dem 1. Oktober 2024 können Anträge für das Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“ (KNN) der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gestellt werden. Die Förderung richtet sich an Investoren, die den Effizienzhausstandard 55 erreichen. Je 1 Milliarde Euro stehen für zinsverbilligte Kredite in den Jahren 2024 und 2025 bereit. Die Förderung ist befristet bis zum 31. Dezember 2025. Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hat je 1 Milliarde Euro zur Förderung des Wohnungsbaus für dieses und das kommende Jahr bereitgestellt und zahlreiche Anforderungen an die Vergabe dieser Mittel geknüpft. Damit zielt die Bundesregierung darauf ab, den Energieverbrauch von Wohngebäuden nachhaltig zu senken und gleichzeitig kostengünstigen Wohnraum zu schaffen.

Zinsgünstige Kredite für den klimafreundlichen Neubau

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) setzt diese Mittel nun ein, um zinsgünstige Kredite zu ermöglichen. Interessenten können die Förderung für Neubauten mit kleinen bis mittleren Einheiten in Anspruch nehmen, vorausgesetzt, sie erfüllen die technischen Mindestanforderungen des Effizienzhausstandards 55 sowie weitere Anforderungen. Das Programm ist befristet bis zum 31. Dezember 2025.

Voraussetzungen für die Förderung

Um eine Förderung im Rahmen des KNN-Programms zu erhalten, müssen zahlreiche technische Mindestanforderungen erfüllt werden. Neben der Einhaltung des Effizienzhausstandards 55 soll die Wohnflächennutzung effizient gestaltet sein. Dies bedeutet, dass Wohnungen je nach Größe der Wohnfläche eine bestimmte Mindestanzahl an Zimmern aufweisen müssen. Zudem gelten Grenzwerte für bestimmte Kosten im Lebenszyklus des Gebäudes. Zusätzlich sind folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Ausschluss fossiler Brennstoffe und Biomasse für die zentrale Wärmeerzeugung im Gebäude oder gebäudenah,
- Einhaltung der Anforderung an die Treibhausgasemissionen im Gebäudelebenszyklus entsprechend dem „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude PREMIUM“ (QNG-PREMIUM) beziehungsweise „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude PLUS“ (QNG-PLUS),

- Einhaltung der Flächengrenzwerte gemäß den „Technischen Mindestanforderungen“ sowie
- Einhaltung der Grenzwerte von ausgewählten gebäudebezogenen Kosten im Lebenszyklus gemäß den „Technischen Mindestanforderungen“.

Die Einhaltung dieser Standards muss von einem Experten für Energieeffizienz bestätigt werden. Die Bestätigung ist sowohl bei der Antragstellung als auch nach Fertigstellung des Baus oder Kaufs des Gebäudes erforderlich.

Wer kann die Förderung beantragen?

Die Förderdarlehen können über die jeweilige Hausbank beantragt werden. Der maximale Kreditbetrag beträgt 100.000 Euro pro Wohneinheit, und es stehen unterschiedliche Laufzeiten zur Verfügung – von vier bis zu 35 Jahren. Der Zinssatz ist verbilligt und wird in der Regel für zehn Jahre festgeschrieben. Antragsberechtigt sind Investoren und Ersterwerber von neu errichteten Wohngebäuden. Dazu gehören Privatpersonen, Wohneigentumsgemeinschaften, gewerbliche und kommunale Unternehmen, Verbände und Kammern sowie Wohnungsbaugenossenschaften. Die Umsetzung des Bauvorhabens muss spätestens 36 Monate nach Vollausszahlung des Kredits abgeschlossen sein.

Matthias zu Eicken
www.hausundgrund.de


Wie viel ist meine Immobilie wert?

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



FACHKOMPETENZ SEIT 1999
VIELFACH AUSGEZEICHNET

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

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

Mitgliedervorteile

Mobilitätslösungen

Grundeigentümer-Verband Hamburg kooperiert mit Liftstar GmbH

Die meisten Menschen möchten am liebsten bis ins hohe Alter in ihrem geliebten Zuhause wohnen. Doch die wenigsten Häuser und Wohnungen sind barrierefrei. Für beeinträchtigte und pflegebedürftige Menschen können so bereits die kleinsten Schwellen zu großen Hürden werden. Aber ein aufwendiger Umbau oder Umzug sind deswegen nicht unbedingt notwendig. Es gibt viele Hilfsmittel, die den Alltag zu Hause erleichtern, sicherer machen und dafür sorgen, dass die Selbstständigkeit erhalten bleibt. Der neue Kooperationspartner des Grundeigentümer-Verbandes Liftstar GmbH bietet individuelle Mobilitätslösungen unterschiedlicher Marken an. Eigentümerinnen und Eigentümer können über Liftstar sowohl Treppenlifte und Homelifte als auch Plattform- und Hublifte beziehen.

Treppenlift

Ein Treppenlift kann sowohl innen als auch außen an der eigenen Treppe installiert werden und erleichtert so den Etagenwechsel. Mit dem richtigen Modell lassen sich auch schwierige Treppensituationen wie sehr enge, sehr kurvige oder sehr steile Treppen meistern. Liftstar bietet beispielsweise die Treppenlifte der Marke Lifta an.

Homelift

Eine Alternative zum herkömmlichen Treppenlift stellt der sogenannte Homelift dar. Hierbei handelt es sich um einen privaten kleinen Lift im eigenen Haus. Zur Überwindung der Etagen fährt der Lift an zwei Schienen entlang durch eine Aussparung in der Decke, dem Treppenauge oder der Galerie. Der Antrieb erfolgt über den normalen Haushaltsstrom aus der Steckdose. Ein Homelift kann in der Regel recht problemlos installiert werden, es gibt Modelle, die weniger als einen Quadratmeter als Stellfläche benötigen. Auch Modelle, die spezielle Anforderungen beispielsweise für Rollstuhlfahrer erfüllen, hält der Markt bereit. Über Liftstar können Eigentümerinnen und Eigentümer beispielsweise die Modelle der Marke Lifton beziehen.

Individuelle Liftlösungen

Rollstuhlfahrer benötigen im Innen- wie auch im Außenbereich spezielle Lifte, die sie im Rollstuhl sitzend sicher und komfortabel transportieren. Ein Plattform- oder Hublift ist hier die richtige Wahl. Es gibt Modelle mit verschiedenen Leistungsmerkmalen, Antriebstechniken und Bedienungssystemen, die an individuelle bauliche Voraus-

setzungen angepasst werden können. Liftstar arbeitet in diesem Bereich mit der Marke sani-trans zusammen.

Jetzt Zuschüsse sichern

Für die von Liftstar angebotenen Mobilitätslösungen können Zuschüsse aus der Pflegeversicherung in Anspruch genommen werden. Der Zuschuss wird ausschließlich bei Vorliegen eines Pflegegrades gewährt und kann pro Person bis zu 4.000 Euro betragen.

Preisnachlass für Mitglieder

Mitglieder beim Grundeigentümer-Verband Hamburg und ihre Angehörigen erhalten beim Kauf eines neuen Lifta-Treppenlifts oder eines Speziallifts aus dem Hause sani-trans einen Preisnachlass in Höhe von 500 Euro sowie einen Nachlass in Höhe von 1.000 Euro, wenn sie einen Homelift von Lifton erwerben.*

Liftstar bietet darüber hinaus eine kostenlose und unverbindliche Beratung für Interessierte an. Beratungstermine können direkt bei Liftstar vereinbart werden.

Telefon: 0800/101 25 18
Stichwort: Haus & Grund
E-Mail: beratung@lifta.de/beratung@lifton.de/beratung@sani-trans.de

Internet:
www.lifta.de
www.lifton.de
www.sani-trans.de

* Rückwirkende Nachlässe und Zuschüsse können nur bis zu drei Monate nach dem Kaufdatum berücksichtigt werden. Ausgenommen davon sind die Lifta Basic Modelle und gebrauchte Treppenlifte. Der Mitgliedervorteil versteht sich als Bruttosumme.

Kooperation mit E.ON endet

Am 31. Dezember 2024 endet die langjährige Kooperation zwischen dem Grundeigentümer-Verband Hamburg und dem Energiekonzern E.ON.

Schon seit 2023 konnten Verbandsmitglieder keine neuen Strom- und Gasverträge mehr zu den angebotenen Sonderkonditionen bei E.ON abschließen. Im Juli 2024 wurde die Neuauflage von Strom- und Gasverträgen über den Grundeigentümer-Verband Hamburg offiziell pausiert.

Für Mitglieder mit laufenden Verträgen bis zum Ende der ursprünglichen Laufzeit am 31. Dezember 2024 sollte sich nichts ändern. Inzwischen steht fest, dass diese Verträge zum 1. Januar 2025 preislich angepasst werden. Nach Informationen des Grundeigentümer-Verbandes werden in den entsprechenden Informationsschreiben an Kunden zum Teil erhebliche Preissteigerungen aufgerufen. Der Grundeigentümer-Verband Hamburg rät Mitgliedern, sich in diesem Fall insbesondere im Internet über günstigere Tarife zu informieren und von ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch zu machen.

Klimafolgenanpassungscheck

Wie gut ist mein Gebäude vor Starkregen, Sturm und sommerlicher Hitze geschützt?

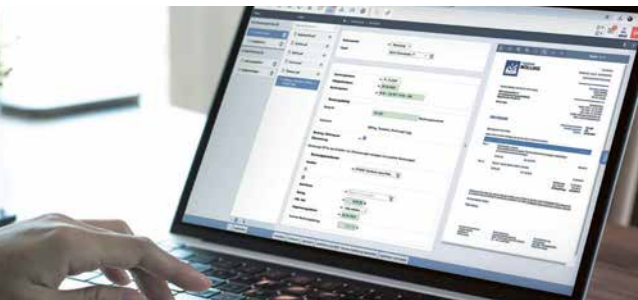
Eine Antwort auf diese Frage liefert der von den Hamburger Energielotsen angebotene Klimafolgenanpassungscheck. Im Rahmen des Checks können Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Immobilie von einer Expertin oder einem Experten in Augenschein nehmen lassen.

Bei einer gemeinsamen Begehung werden Risiken bewertet und Maßnahmen zum Schutz der Bewohnerinnen und Bewohner besprochen.

Der Klimafolgenanpassungscheck dauert in der Regel etwa 45 Minuten und ist für Eigentümerinnen und Eigentümer kostenfrei.

Anmeldung: Telefonisch unter 040/24832-252 oder per E-Mail an beratung@energielotsen-hamburg.de

Unter allen Interessierten, die bis Ende 2024 noch einen Termin für den Klimafolgenanpassungscheck vereinbaren, werden drei Duschsparköpfe verlost.



HEUTE:

Grund 22: Die KI-basierte Dokumenten- verarbeitung.

Immoware24 hat neue Technologien immer im Blick. So auch das Thema KI, das natürlich schon Einzug in unsere Software gefunden hat und in diversen Bereichen das Arbeiten unterstützt.

Dank KI werden z. B. Dokumente im Posteingang automatisiert weiterverarbeitet. Rechnungen werden als solche selbständig erkannt und automatisch in die Buchungsmaske übertragen. Auch Tickets können erstellt und zur Weiterverarbeitung entsprechend zugeteilt werden.



Interesse an Immoware24?
Testen Sie uns – natürlich
kostenlos & unverbindlich.

www.immoware24.de/24-doku



GESCHÄFTSSTELLEN

Hamburg-Bergedorf

Neuer Weg 54, 21029 Hamburg
Telefon: 040-72 47 273 Fax 040-721 19 52
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag 9 – 13 Uhr
Dienstag und Donnerstag 9 – 17 Uhr
Persönliche und telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe
Dienstag und Donnerstag ab 17 Uhr
Die Geschäftsstelle bleibt vom 23. Dezember 2024 bis einschließlich 3. Januar 2025 geschlossen

Hamburg-Blankenese

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

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

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

Hamburg-Rahlstedt

Schweriner Straße 27, 22143 Hamburg
Telefon: 040-677 88 66, E-Mail: info@hug-rahlstedt.de
Internet: www.hug-rahlstedt.de
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag, Mittwoch, Freitag 9 – 14 Uhr
Dienstag und Donnerstag 13 – 18 Uhr
Persönliche und telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe
Montag bis Donnerstag 18 – 20 Uhr
Weitere Beratungen telefonisch nach Terminvergabe
Termine telefonisch unter 040-677 88 66
Aktuell ist die Geschäftsstelle montags von 9 – 14 Uhr und donnerstags von 13 – 18 Uhr besetzt. Vom 23. Dezember 2024 bis zum 1. Januar 2025 bleibt die Geschäftsstelle geschlossen.

Hamburg-Sasel

Saseler Chaussee 193, 22393 Hamburg
Telefon: 040-601 05 35 Fax: 040-601 05 84
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag – Donnerstag 9 – 12 Uhr und 13 – 17 Uhr
Freitag 9 – 12 Uhr und 13 – 15 Uhr
Persönliche und telefonische Rechtsberatung, Bau-, Steuer-, Wertermittlungs- und Verkaufsberatung sowie Mediation nach Terminvergabe unter 040-601 05 35
Dienstag 18 – 20 Uhr
Die Geschäftsstelle bleibt vom 23. Dezember 2024 bis zum 1. Januar 2025 geschlossen

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Montag – Mittwoch 9 – 17 Uhr
Donnerstag 9 – 18 Uhr
Freitag 9 – 14 Uhr
Ab dem 1. Januar 2025 bleibt das Informations-Centrum freitags geschlossen

Rechtsberatung

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

Rechtliche Kurzberatung

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

Bautechnische Beratung

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

Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

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

Gartenberatung

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

Mediationsberatung

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

Steuerberatung

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

Energieberatung

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

Umwelt, Gebäude- und Anlagentechnik

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

Terminvereinbarung: Online über die Webseite www.grundeigentuemerverband.de oder telefonisch unter 040-30 96 720 (montags bis freitags 9 – 12 Uhr).
Fuhlsbüttel (Hummelsbütteler Kirchenweg 3, 22335 Hamburg): Dienstag 17 – 18 Uhr persönliche Rechtsberatung ohne Voranmeldung.
Altona (Ehrenbergstraße 39, 22769 Hamburg): Montag 16.30 – 17.30 Uhr persönliche Rechtsberatung. Jeden ersten Montag im Monat auch bautechnische Beratung. Beide Beratungen ohne Voranmeldung.
Niendorf (Tibarg 32 b, 22459 Hamburg): An jedem ersten Mittwoch im Monat von 17 – 19 Uhr persönliche Rechtsberatung ohne Voranmeldung.
Eidelstedt (Alte Elbgaustraße 12, 22523 Hamburg): Persönliche Rechtsberatung an jedem vierten Mittwoch im Monat 16 – 18 Uhr.
Weitere Informationen auch zu kurzfristigen Änderungen finden Sie auf unserer Homepage www.grundeigentuemerverband.de

FACHLITERATUR

**Renovierung von gemieteten Räumen**

Von Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2024, ISBN: 978-3-96434-045-0
Die Broschüre zeigt auf, unter welchen Voraussetzungen Renovierungsklauseln wirksam sind, wie Ansprüche auf Durchführung von Renovierungen insbesondere zum Vertragsende erkannt und durchgesetzt werden können und

wie sich Gegenforderungen zum Beispiel auf Kostensatz im Falle durchgeführter Renovierungsarbeiten trotz Unwirksamkeit einer vertraglichen Klausel oder sonstigen Vereinbarung abwehren oder zumindest in der Höhe mindern lassen. Ein eigener Abschnitt ist den in der Praxis häufig vorkommenden Fragen zur Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung einer Rücknahme vermieteter Räume bei Vertragsende gewidmet. Die Broschüre ist für Vermieter, Sachbearbeiter in Wohnungsunternehmen und für alle rechtsberatenden Berufe konzipiert.

Preis: 16,95 Euro

Übertragung und Vererbung von Grundbesitz

Von Hans Reinold Horst, 4. Auflage 2022, ISBN 978-3-96434-032-0

Die Broschüre widmet sich neben der lebzeitigen Übertragung des eigenen Vermögens an die (späteren) Erben und der Darstellung des gesamten Erbrechts auch der Abfassung von Patientenverfügung, Vorsorge- und Betreuungsvollmacht. Besonderes Gewicht wird auch auf Probleme-

reiche wie Auswirkungen von Trennung und Scheidung, den Eintritt von Pflegebedürftigkeit, Unterhaltsverpflichtungen und Sozialhilferegress, sowie den Versuch des Zugriffs auf das Vermögen des noch lebenden Erblassers gelegt. Die aktualisierte und überarbeitete 4. Auflage beinhaltet viele erweiterte Ausführungen, etwa zur Familiengesellschaft, zur Stiftung als Sonderformen vorweggenommener Erbfolge sowie zu erbrechtlichen Bezügen von Auslandsimmobilien.

Preis: 29,95 Euro

Das gesamte Immobilienrecht

Walhalla, Fachredaktion

16. Auflage 2022, ISBN 978-3-8029-5309-5

Für Vermieter, Wohnimmobilienverwalter, Immobilienmakler, Bauträger, Baufinanzierer. Diese Gesetzessammlung ist ein Muss für jeden, der beruflich aber auch privat mit Immobilien zu tun hat. Vom Wohnungseigentumsgesetz über das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz bis zur Betriebskosten- sowie der Gewerbeordnung sind alle relevanten Regelungen enthalten.

Preis: 24,95 Euro

Alle Bücher und Broschüren sind
im Online-Shop erhältlich

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie K.

Familie K. aus Afghanistan lebt seit 2018 in einer öffentlichen Unterkunft in Neugraben. Familie K., das sind die beiden Eltern und fünf Kinder, die alle in Wilhelmsburg zum Gymnasium und in Neugraben zur Grundschule gehen. Die älteste Tochter macht gerade ihr Abitur und hat nebenbei bereits ein Juniorstudium im Fachbereich Jura begonnen. Die Mutter will nach dem Bestehen ihres B2 Deutschkurses gerne eine Ausbildung zur Pharmazeutisch-Technischen Assistentin beginnen. Der Vater hat in Afghanistan 30 Jahre lang als Schneider und Lehrer gearbeitet. Er sucht hier nun eine Arbeitsstelle als Lagerist oder Postfahrer. Die Familie wird durch die Wohnungslotsin Frau K. begleitet. Frau K. ist die ehemalige Deutschlehrerin der ältesten Tochter und unterstützt die Familie seit mehreren Jahren intensiv bei der Wohnungssuche, bei Behördengängen und bei anderen alltäglichen Dingen. Sie bleibt im laufenden Mietverhältnis als zusätzliche Ansprechperson erhalten.

Als weiterer Kontakt steht das Team der Wohnbrücke in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung.

Die Familie würde am liebsten eine Wohnung im Hamburger Süden finden, sich aber auch über Angebote aus anderen Hamburger Stadtteilen freuen.

Besitzen Sie eine Wohnung oder ein Haus ab vier Zimmern mit einer Bruttokaltmiete von maximal 1.999,62 Euro und würden Sie die afghanische Familie gerne kennenlernen?

Wir informieren Sie auch gerne über finanzielle Absicherungen wie das Gewährleistungspaket der Sozialbehörde oder einer möglichen finanziellen Förderung durch die Investitions- und Förderbank Hamburg.



Wohnbrücke Hamburg

Lawaetz-wohnen&leben gGmbH

Tel.: 040/334 659 033

Fax: 040/334 659 015

wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de

www.wohnbruecke-lawaetz.de

Harburg: Rückblick Jahreshauptversammlung

Am 17. Oktober 2024 fand die diesjährige Jahreshauptversammlung des Haus- und Grundbesitzervereins Harburg-Wilhelmsburg statt. Zum ersten Mal wurde die Versammlung im Stellwerk Harburg abgehalten, was eine neue und einladende Atmosphäre für die Mitglieder und Gäste bot.

Nach dem offiziellen Teil der Versammlung gab es ein besonderes Highlight: Der Harburger Gospel Train trat auf und begeisterte das Publikum mit Musikklassikern der letzten 40 Jahre. Der fast 90-minütige Auftritt sorgte für eine ausgelassene Stimmung und rundete den Abend perfekt ab.

Die gutbesuchte Veranstaltung war ein voller Erfolg und endete in einer positiven und stimmungsvollen Atmosphäre. Der Grundeigentümergeverband Har-



burg-Wilhelmsburg freut sich bereits auf die nächste Jahreshauptversammlung und bedankt sich bei allen Teilnehmern und Gästen für ihr Kommen.

Walddörfer: Spendenaktion

In der Mitgliederversammlung des Haus- und Grundeigentümer-Vereins Walddörfer e. V. am 8. Oktober 2024 wurde auf Initiative des Vorstandes beschlossen, verschiedene gemeinnützige Einrichtungen insbesondere mit regionalem Bezug zu den Walddörfern zu unterstützen. Die Spendenaktion erfolgte im 65. Jahr des Bestehens und war aufgrund der guten und soliden Kassenlage des Vereins möglich.

Im Rahmen der Spendenaktion wurden verschiedene Einrichtungen begünstigt wie der Förderverein der freiwilligen Feuerwehr Volksdorf, die Martha Stiftung-Er-

lenbusch, die Stiftung Zukunft Amalie (zugunsten des bekannten Krankenhauses), der DLRG Hamburg, die Hamburger Tafel e. V. sowie die Hospizeinrichtungen Diakonie-Hospiz Volksdorf, Malteser Hospiz-Zentrum Bruder Gerhard Volksdorf sowie die Hans Schniedewind Hospiz Stiftung. Insgesamt erfolgte eine Zusage in Höhe von 20.000 Euro.

Der gesamte Vorstand des Haus- und Grundeigentümergeverbandes Walddörfer und insbesondere auch der Erste Vorsitzende Babo von Rohr bedankt sich bei seinen Mitgliedern für ihre bereitwillige Unterstützung.

Öffnungszeiten im Informations-Centrum ab 1. Januar 2025

Ab dem 1. Januar 2025 ist das Informations-Centrum im Glockengießerwall an vier Tagen in der Woche für Mitglieder geöffnet. Der Formularverkauf findet von Montag bis Mittwoch jeweils von 9 bis 17 Uhr und am Donnerstag von 9 bis 18 Uhr statt. Freitags sind ausschließlich Online-Käufe über den Shop auf der Webseite des Grundeigentümergeverbandes möglich, das Informations-Centrum bleibt an diesem Tag geschlossen.

Die Änderung der Öffnungszeiten geht auf das veränderte Kaufverhalten der Mitglieder zurück. Mietverträge und andere Formulare werden zunehmend online bestellt, während der persönliche Formularverkauf im Informations-Centrum abnimmt. Die bestehende Nachfrage nach einer persönlichen Betreuung lässt sich demnach auch an vier Tagen in der Woche vollumfänglich abdecken.

Harburg: Vortragsveranstaltung

Termin: Donnerstag, den 12. Dezember 2024 um 18 Uhr

Ort: Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Hamburg

Vortragsthema: „Grundsteuer – wie geht es jetzt weiter?“

Referent: Rechtsanwalt Benjamin Herzog, Grundeigentümer-Verband Hamburg

Anmeldung: Telefonisch unter 040-77 41 44 oder per E-Mail an harburg@grundeigentuemerverband.de

Eidelstedt: Werkstour bei Airbus

Termin: Samstag, den 4. Januar 2024 von 12.30 bis etwa 15.20 Uhr

Ort: Airbus Periport, Kreetslag 7, 21129 Hamburg

Anmeldung: Verbindliche Anmeldung bis zum 20. Dezember 2024 ausschließlich im Büro der Fahrschule „Der Fahrercoach“ (Kieler Straße 713, 22527 Hamburg) von Montag bis Donnerstag in der Zeit von 15 bis 18 Uhr

Kosten: 17 Euro (statt 25 Euro) für Mitglieder und eine Begleitperson. Nur Barzahlung möglich.

Sasel: Vortragsveranstaltung (ohne Anmeldung)

Termin: Donnerstag, den 16. Januar 2025

Ort: Saseler Chaussee 193, 22393 Hamburg

Vortragsthema: „Mieterhöhung: Besser einseitig oder einvernehmlich?“

Referent: Rechtsanwalt Ulf Schelenz, Grundeigentümer-Verband Hamburg

Hamburger Energielotsen: Online-Sprechstunden zu Fragen der energetischen Modernisierung

Interessierte Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer können sich in den Online-Sprechstunden kostenfrei zu den Fokusthemen Heizung, Dämmung, PV/Solar sowie Fördermittel informieren und dem Experten der Hamburger Energielotsen/ Verbraucherzentrale Hamburg, Dipl.-Ing. Architekt Lars Beckmannshagen, live ihre Fragen stellen. Peter-M. Friemert von der ZEBAU GmbH wird die Sprechstunden moderieren.

Termine:

- Mittwoch, den 11. Dezember 2024 von 17 bis 19 Uhr (Vor Anmeldung bis zum 9. Dezember 2024)
- Mittwoch, den 18. Dezember 2024 von 17 bis 19 Uhr (Vor Anmeldung bis zum 16. Dezember 2024)

Eine Teilnahme ist nur nach vorheriger Anmeldung möglich und die Teilnehmerzahl ist jeweils auf 30 Personen begrenzt.



Anmeldung 11. Dezember 2024:



Anmeldung 18. Dezember 2024:

Heizungstausch nach dem GEG



Autor: Hans Reinold Horst.

1. Auflage 2024, 19,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten

ISBN: 978-3-96434-043-6

Gerade am 1. Januar 2024 in Kraft getreten, zeigt sich das novellierte Gebäudeenergiegesetz (Heizungsgesetz) als sehr spröde und schwer erfassbare Materie. Das liegt vor allem an den oft widersprüchlichen wirtschaftlichen Auswirkungen, aber auch an einer sehr komplexen und oft in sich widersprüchlichen Informationslage während des Gesetzgebungsverfahrens. Die Broschüre vermittelt das wesentliche Rüstzeug zum Thema und versteht sich als Wegweiser. Sie arbeitet die bislang veröffentlichte Fachliteratur und die bislang erschienene einschlägige Rechtsprechung in ausgewählter Form auf. Die Broschüre ist für Vermieter und Sachbearbeiter in Wohnungsunternehmen, für Mieter und für alle rechtsberatenden Berufe konzipiert.



Bestellung:

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

T 030-2 02 16-204

F 030-2 02 16-580

mail@hausundgrundverlag.info

www.hausundgrundverlag.info

Immobilieigentum

Konflikte lösen

Wann eine Mediation sinnvoller ist als ein Gerichtsverfahren

Wer Immobilienigentum hat, kennt es: Konflikte können schnell entstehen, etwa mit einer Mietpartei, mit Miteigentümern, Nachbarn oder innerhalb der eigenen Familie. Nicht selten müssen die Konfliktparteien auch in Zukunft miteinander auskommen. In diesen Fällen ist eine Einigung unumgänglich, damit das Zusammenleben oder -arbeiten wieder funktioniert.

Der Weg zur Lösung

Der erste und wichtigste Schritt besteht darin, alle Parteien an einen Tisch zu bringen. Was einfach klingt, ist insbesondere bei verhärteten Fronten eine Herausforderung. Eine neutrale Person – die Mediatorin oder der Mediator – sorgt dafür, dass alle Beteiligten miteinander ins Gespräch kommen und unterstützt sie dabei, den Konflikt strukturiert und sachlich anzugehen. In einem moderierten Gespräch kann jede beteiligte Person ihre Sichtweise und Interessen darlegen. Dabei kommen häufig Missverständnisse ans Licht oder falsche Annahmen werden geklärt. Die Beteiligten beginnen, die Beweggründe der anderen Partei zu verstehen. Gemeinsam werden erste Ideen für praktikable und einvernehmliche Lösungen entwickelt, die dann in verbindlichen Vereinbarungen festgehalten werden, die von allen getragen werden.

Praxisbeispiel: Geschwister im Erbstreit

Zwei Geschwister, ein Bruder und eine Schwester, haben von ihren Eltern ein Mehrfamilienhaus geerbt. Während der Bruder das Haus verwaltet, zeigt die Schwester keinerlei Interesse daran. Der Bruder kämpft jedoch mit dem Sanierungsstau und sieht die Notwendigkeit für umfangreiche Reparaturen. Die Schwester und ihr Ehemann hingegen halten eine Sanierung für überflüssig und sehen keinen Handlungsbedarf. Es kommt zu gegenseitigen Vorwürfen und Schuldzuweisungen, die Gespräche eskalieren, bis die Geschwister schließlich nur noch per E-Mail kommunizieren, ohne Aussicht auf eine Lösung.

Auf Initiative des Bruders findet bei einer Mediatorin nach langer Zeit das erste sachliche Gespräch statt. Dabei wird der Schwester bewusst, wie viel Arbeit und Engagement der Bruder in die Verwaltung des Hauses investiert hat, ohne dafür Anerkennung zu erhalten. Gleichzeitig erfährt der Bruder von einem lange zurückliegenden und sehr emotionalen Konflikt der Schwester mit dem Vater, der ihr Desinteresse an der Immobilie erklärt. Beide Geschwister beginnen, das Verhalten der jeweils anderen Person zu verstehen. Am Ende dieser Gespräche stehen nicht nur gegenseitiges Verständnis, sondern auch erste konkrete Schritte zur Lösung des Konflikts: Etwa regelmäßige Treffen zu vereinbaren, um sich über die Entwicklung des Hauses auszutauschen oder sich fachlichen Rat für die Sanierung einzuholen. Eine Grundlage für das zukünftige Miteinander ist geschaffen.

Fazit: Mediation als Weg zur Einigung

Dieses Beispiel zeigt, wie Mediation funktionieren kann: Ein Konflikt, der von Schuldzuweisungen, Vorwürfen und emotionalen Verletzungen geprägt ist, wird auf eine sachliche Ebene gebracht. Es entsteht ein Raum, in dem beide Parteien ihre Interessen und Sichtweisen darlegen konnten. Durch die Unterstützung einer neutralen Person entsteht eine Atmosphäre, die es ermöglicht, sich auf konstruktive und einvernehmliche Lösungen zu konzentrieren.

Mediation ist kein Zaubertrick, der alle Konflikte löst, aber sie bietet einen Weg, verhärtete Fronten zu öffnen und Gespräche wieder auf eine produktive Ebene zu bringen. Anstatt langwierige Gerichtsverfahren zu führen, die nicht nur Nerven, sondern auch viel Geld kosten, ermöglicht die Mediation, dass beide Seiten sich in einer gemeinsamen Lösung wiederfinden. Besonders in Situationen, in denen die Konfliktparteien auch zukünftig miteinander zu tun haben werden, ist dies von unschätzbarem Wert.

Büroräume von Steuerberaterkanzlei gesucht

Zum 1.3.2025 suchen wir innerhalb Hamburgs
neue helle Büroräume 200 bis 250 m².
Bevorzugt östlich und nördlich der Alster.

Wir freuen uns über Angebote unter: STBK-HH@gmx.de

Katja Remme
Dipl.-Ing. Architektin
Zertifizierte Mediatorin
info@katja-remme-mediation.de

Steuererklärung

Datenschutz

Mietdaten müssen vorgelegt werden

Üblicherweise sind im Rahmen von Steuererklärungen Belege nur auf Aufforderung des Finanzamtes einzureichen. Beim Anfordern von Mietverträgen kann es allerdings zum Konflikt mit dem Datenschutz kommen. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat jetzt entschieden, dass der Datenschutz für sich genommen kein Grund ist, die Vorlage von Belegen zu verweigern.

Im vorliegenden Fall reichte die Steuerpflichtige nur eine Aufstellung der Brutto- und Nettomieteinnahmen mit geschwärzten Namen der Mieter sowie der Betriebskosten für verschiedene Wohnungen und Unterlagen über die Instandhaltungsaufwendungen beim Finanzamt ein. Dessen Anforderung der Mietverträge und Nebenkostenabrechnungen verweigerte sie mit Hinweis auf die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und die fehlende Einwilligung ihrer Mieter. Zudem sei das Finanzamt zur

Unterlagenanforderung nicht berechtigt, da die Mietverträge zur Prüfung der tatsächlichen Einkünfte unerheblich seien.

Der BFH bestätigte hingegen die Auffassung des Finanzgerichts Nürnberg: Die Vermieterin durfte – und musste – die personenbezogenen Daten ihrer Mieter auch ohne deren Zustimmung gegenüber dem Finanzamt offenlegen. Allerdings muss das Finanzamt bei der Anforderung unter anderem von Mietverträgen beim Vermieter als Steuerpflichtigen nach § 97 der Abgabenordnung die Vorgaben der DSGVO beachten. Eine Einwilligung der Mieter in die Weitergabe an das Finanzamt ist aber nicht erforderlich, weil die Verarbeitung nach Artikel 6 Absatz 1 Unterabsatz 1 c DSGVO gerechtfertigt ist. Die Übersendung der Mietverträge an das Finanzamt ist als Zweckänderung nach Artikel 6 Absatz 4 DSGVO regelmäßig zulässig.

– Anzeige –

STUDIENREISE-VERANSTALTER RSD:

Vorteilsreisen mit Niveau

Im Urlaub die Wunder der Welt erleben. Bestens organisiert, aber bitte zum echten Vorteilspreis. Kann das funktionieren? RSD – der Reise Service Deutschland – beweist seit nunmehr fünfzehn Jahren: Ja, das klappt!

Da ist zunächst das weltumspannende RSD-Sortiment an attraktiven Vorteilsreisen. Gespickt mit Natur- und Kultur-Highlights aus der UNESCO-Welterbe-Liste. Oft ergänzt mit entspannten Badeaufenthalten. Ganz weit weg führen die Urlaubs-Abenteuer, wie etwa nach Südafrika, Kambodscha, Indien oder China. Mit beliebten Bildungsreisen, unter anderem nach Zypern oder Griechenland, nach Großbritannien oder Kroatien. Dass RSD-Reisen oft in den angenehm milden Wintermonaten durchgeführt werden, empfinden die Gäste als klaren Vorteil: keine Hitze, weniger Menschen, mehr Ruhe. Ebenso geschätzt wird das Erlebnis, gemeinsam mit Gleichgesinnten in einer Gruppe unterwegs zu sein.

Hinzu kommt die engagierte Rundum-Betreuung der Kunden aus mittlerweile 8 europäischen Ländern. Vor Ort warten ausgebildete RSD-Reiseleiter. Natürlich be-



Foto: iStock/az66

herrschen sie die Sprache der Urlauber und die des Reiselandes. Dazu in jedem Zielgebiet eine professionelle Reise-Organisation: mit modernen Bussen, Komfort-Hotels und klug arrangierten Ausflugsprogrammen. Das Preis-Leistungs-Verhältnis gilt bei RSD als einzigartig – Ergebnis einer konsequent umgesetzten Unternehmens-Strategie:

- RSD konzentriert sich auf eine begrenzte Zahl ausgewählter Destinationen.
- Den kooperierenden Touristik-Partnern werden deshalb saisonal gleichbleibend hohe Auslastungen garantiert.
- Die stark genutzten Nebensaison-Zeiten bieten zusätzliches Einspar-Potential.

- Folge: Top-Einkaufspreise für RSD, von denen auch die Kunden profitieren.
- Außerdem: Kunden buchen **direkt und günstig bei RSD** als Reiseveranstalter.
- RSD und seine Kunden profitieren preislich auch von Projekten der regionalen Tourismusförderung.

Interesse an den RSD Vorteilsreisen? Fordern Sie gleich den aktuellen RSD Reisekatalog kostenlos an unter 0800-503 53 32 67

Die europäische RSD-Gruppe – Fakten einer Erfolgsgeschichte

- Die RSD-Gruppe mit der RSD Reise Service Deutschland GmbH (www.rsd-reisen.de) zählt zu den größten Studienreise-Veranstaltern Europas
- Die RSD-Gruppe ist aktiv in 8 Ländern Europas mit rund 40 Vorteilsreisen auf der ganzen Welt (Bildungsreisen, Fernreisen, Luxusreisen, Schiffsreisen)
- Rund 500 zertifizierte Reiseleiter sind für die RSD-Gruppe im Einsatz
- Mehr als 2.000 Kooperationspartner in ganz Europa

Neues aus Karlsruhe

Abweichende Kostenverteilung

Wohnungseigentümer können den Kreis der Kostenschuldner verändern

Diesen Monat ist über das Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) vom 22. März 2024 (VZR 87/23) zu berichten. Dieses Urteil baut auf das im Juni-Heft vorgestellte Urteil auf (VZR 81/23) und befasst sich gleichfalls mit der Neuregelung des § 16 Absatz 2 Satz 2 WEG, wonach Wohnungseigentümer für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von der gesetzlichen Regelung oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen können.

Der BGH hatte über folgenden Sachverhalt zu befinden: Die Wohnungseigentümer hatten auf einer Wohnungseigentümerversammlung

beschlossen, die defekten Dachflächenfenster in der Wohnungseigentumseinheit des Klägers auf dessen Kosten instand zu setzen. Seine Klage war weder vor dem Amts- noch vor dem Landgericht erfolgreich. Die Revision hatte auch keinen Erfolg, denn der angefochtene Beschluss entsprach nach der Auffassung des BGH ordnungsmäßiger Verwaltung.

§ 16 Absatz 2 Satz 2 WEG begründet die Kompetenz der Wohnungseigentümer, für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung zu beschließen. Das gilt entgegen der Rechtslage bis zum Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes selbst dann, wenn dadurch der Kreis der Kostenschuldner verändert wird, indem Wohnungseigentümer von der Kostentragung gänzlich befreit oder umgekehrt erstmals mit Kosten belastet werden. Den Wohnungseigentümern ist bei Änderungen des Umlageschlüssels aufgrund des Selbstorganisationsrechts der Gemeinschaft ein weiter Gestaltungsspielraum eingeräumt. Sie dürfen jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt. Werden Kosten von Erhaltungsmaßnahmen, die nach dem zuvor geltenden Verteilungsschlüssel von allen Wohnungseigentümern zu tragen sind, durch Beschluss einzelnen Wohnungseigentümern auferlegt, entspricht

dies jedenfalls dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die beschlossene Kostenverteilung den Gebrauch oder die Möglichkeit des Gebrauchs berücksichtigt. An diesen Grundsätzen gemessen ist die beschlossene Änderung für den Austausch der Fenster nicht zu beanstanden. Der

Beschluss entspricht auch insoweit ordnungsmäßiger Verwaltung, als die Wohnungseigentümer entgegen der früheren Rechtslage allein über die Kostentragung für den Austausch der Dachflächenfenster im Bereich des Sondereigentums des Klägers entschieden haben, ohne zugleich eine Regelung für die Behandlung künftiger gleich gelagerter Fälle zu treffen.

Aus dem Wortlaut und der

Entstehungsgeschichte des § 16 Absatz 2 Satz 2 WEG ergibt sich nicht, dass bei einer erstmaligen Änderung der Kostenverteilung für einzelne Kosten zugleich eine entsprechende Regelung für alle gleich gelagerten Fälle beschlossen werden muss, denn durch die Neuregelung des Gesetzes sollen die Wohnungseigentümer einfacher als bisher eine nach den jeweiligen Umständen sinnvolle und gerechte Kostenverteilung beschließen können. Daher hat der Gesetzgeber bewusst auf die bisherigen nach § 16 Absatz 3, Absatz 4 WEG a. F. bestehenden Beschränkungen verzichtet – von besonderen inhaltlichen Vorgaben für die Beschlussfassung abgesehen. Eine andere Betrachtung ist auch nicht im Hinblick auf einen wirkungsvollen Rechtsschutz der Wohnungseigentümer geboten. Ob und in welcher Art und Weise in Folgebeschlüssen die zuvor für eine einzelne Instandsetzungsmaßnahme beschlossene Änderung der Kostenverteilung zu berücksichtigen ist, kann ohnehin nur für eine konkrete Maßnahme oder einen bereits gefassten, konkreten Beschluss beurteilt werden, da hierfür die jeweiligen Umstände des Einzelfalles in den Blick zu nehmen sind.



Foto: Joe Mielzki

Matthias Scheff
Rechtsanwalt

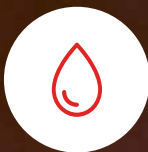
Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de



WARNT BEI
RAUCHENTWICKLUNG



MELDET KOHLENMONOXID-
ENTWICKLUNG



GIBT LÜFTUNGSHINWEISE
ZUM SCHUTZ VOR SCHIMMEL



MELDET HITZE-ENTWICKLUNG
IN DER KÜCHE



FÜR DIE ZUKUNFT UND DEN WERTERHALT IHRER IMMOBILIE

Der Multisensor Plus. Das erste Gerät, das Rauch, Hitze, Kohlenmonoxid und Feuchtigkeit misst – und noch viel mehr Funktionen hat.



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

MULTISENSOR PLUS

FÜR NACHHALTIGEN WERTERHALT
IHRER IMMOBILIE

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Verwaltervergütung

Ist eine Sonderzahlung wegen DSGVO-Umsetzung zulässig?

Welche Sondervergütung darf ein Verwalter in Anspruch nehmen? Zu dieser Frage hat das Amtsgericht München am 7. Juni 2023, 1292 C 17051/22 WEG, eine interessante Entscheidung getroffen. Im entschiedenen Fall hatte die Verwalterin einer Wohnungseigentümergeinschaft vom Konto der Gemeinschaft einen Betrag in Höhe von etwa 2.500 Euro auf ihr Geschäftskonto überwiesen. Auf Nachfrage aus der Eigentümergeinschaft begründete sie dies damit, dass durch die Umsetzung der Datenschutzgrundverordnung Kosten für einen externen Datenschutzbeauftragten aufgewendet und sämtliche Mitarbeiter geschult werden müssten, so dass ihr eine Sondervergütung zu zahlen sei.

Die Eigentümer sahen dies anders und die Wohnungseigentümergeinschaft erhob Klage. Die Eigentümer sahen sich hier im Recht, weil der Verwaltervertrag eine

Sondervergütungsregelung für die Umsetzung der DSGVO nicht enthielt, auch entsprechende Beschlüsse waren nicht vorhanden.

Das Amtsgericht München hat der Eigentümergeinschaft Recht gegeben. Es bejahte einen Rückzahlungsanspruch aus § 812 Absatz 1 BGB, weil der Verwalterin ein Anspruch auf eine Sondervergütung wegen der Umsetzung der DSGVO-Vorgaben nicht zustand. Diese Tätigkeit gehört in den Bereich der sogenannten Grundleistungen. Die Umsetzung der Datenschutzgrundverordnung, dies sei zu beachten, erfolgt aufgrund gesetzlicher Vorgaben und nicht aufgrund einer behördlichen Anordnung.

Stefan Engelhardt

Rechtsanwalt

Sozietät Roggelin & Partner

stefan.engelhardt@roggelin.de



Für Sie, Sie und für Sie.

Der neue ista Showroom in der Hafencity

Zukunftsfähige Messtechnik, digitale Lösungen für Immobilien und ein neuer Standard bei der Kundenberatung: Besuchen Sie uns und erleben Sie ista jetzt live im ersten ista Showroom in der Hamburger Hafencity.

Freuen Sie sich auf:

- Produkte und Services zum Anfassen
- digitale Reisen durch die ista Lösungswelten für Wohn- und Gewerbeimmobilien
- Räumlichkeiten zur Anmietung für Trainings, Verbandsveranstaltungen oder WEG-Versammlungen mit
 - modernster Veranstaltungstechnik
 - Organisationssupport und Cateringoptionen
 - 700 m² für maximal 60 Personen

Lassen Sie uns die Zukunft von Immobilien gemeinsam an der Überseeallee 12 in Hamburg gestalten. Buchen Sie schon heute Ihre Top-Eventlocation für morgen. Wir freuen uns auf Sie.

Wir sind für Sie da:

@ Showroom.Hamburg@ista.com

+49 172 6175795

ista.de/showroom

Fragen und Antworten

? Mein Mieter will nach sieben Jahren kündigen. Die Wohnung wurde bei Mietbeginn unrenoviert übergeben, jedoch hat sich der Mieter gegenüber dem vorigen Mieter zur Renovierung verpflichtet. Im Mietvertrag ist vereinbart, dass Schönheitsreparaturen vom Mieter durchzuführen und nach fünf Jahren in der Regel fällig sind. Habe ich einen Anspruch darauf, dass der Mieter die Wohnung in einem frisch gestrichenen Zustand zurückgibt?

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 22. August 2018 (VIII ZR 277/16) entschieden, dass eine Formulklausel, die dem Mieter einer unrenoviert übergebenen Wohnung die Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich auferlegt, auch dann unwirksam ist, wenn sich der Mieter gegenüber dem vorigen Mieter zur Renovierung verpflichtet hat. Soweit der Mieter keinen angemessenen Ausgleich bei Mietbeginn bekommen hat, beispielsweise indem ihm zwei Monatsmieten erlassen wurden, muss der Mieter keine Schönheitsreparaturen durchführen und kann die Wohnung unrenoviert zurückgeben.

? Mein Mieter will nach drei Jahren ausziehen. Nach dem Mietvertrag ist der Mieter zu Schönheitsreparaturen verpflichtet, die in der Regel nach fünf Jahren fällig werden. Zusätzlich ist geregelt, dass bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses der Mieter sich anteilig an noch nicht fälligen Schönheitsreparaturen beteiligen muss. Kann ich vom Mieter einen entsprechenden Betrag verlangen, da er ja erst drei Jahre die Wohnung bewohnt hat?

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 6. März 2024 (VIII ZR 79/22) entschieden, dass eine formularmäßige sogenannte Quotenabgeltungsklausel in einem Wohnraummietvertrag wegen unangemessener Benachteiligung nach § 307 Absatz 1 Satz 1 BGB unwirksam ist, da sie von dem Mieter bei Vertragsschluss verlangt, zur Ermittlung der auf ihn bei Vertragsbeendigung zukommenden Kostenbelastung mehrere hypothetische Betrachtungen anzustellen, die eine sichere Einschätzung der tatsächlichen Kostenbelastung nicht zulassen. Es ist jedoch grundsätzlich möglich, dass die Mietvertragsparteien individualvertraglich eine Abgeltungsklausel wirksam vereinbaren.

? Aufgrund eines unstreitigen Verwalterverschuldens ist mir ein erheblicher finanzieller Schaden entstanden. Ich würde daher gerne den Verwalter in Anspruch nehmen und auch den Klageweg beschreiten. Kann ich den Verwalter direkt verklagen?

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 5. Juli 2024 (V ZR 34/24) entschieden, dass nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes zum 1. Dezember 2020 Ansprüche des einzelnen Wohnungseigentümers wegen der Verletzung von Pflichten des Verwalters aus dem zwischen diesem und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geschlossenen Vertrag nur gegenüber der Gemeinschaft bestehen. Der zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und dem Verwalter geschlossene Vertrag entfaltet keine drittschützende Wirkung zugunsten des einzelnen Wohnungseigentümers. Mithin müssen Sie Ihre Ansprüche gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltend machen und, im Falle einer Klageeinreichung, auch die Gemeinschaft verklagen.



**TROCKNUNGSTECHNIK
FRIEDRICH GMBH**



Leckortung



Trocknung



Schimmelsanierung

Die Trocknungsexperten

Ihre Spezialisten bei Wasserschäden

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

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

www.trocknungstechnik-friedrich.de

Home Spa – Öfen und Kamine – Einrichtung und Deko –
Garagen und Carports – Beleuchtung – Wintergarten

Wintertrends



Foto: Elena Kratovich/stock.adobe.com

Erholung pur

Home Spa

So wird das Zuhause zur Wellness-Oase

Mit ein wenig Planung, Kreativität und handwerklichem Geschick lässt sich das eigene Zuhause auch mit einfachen Mitteln in eine Oase des Wohlbefindens verwandeln.

Ein Home Spa sollte in erster Linie entspannend sein, daher ist eine minimalistische Einrichtung empfehlenswert. Sanfte, natürliche Töne wie Beige, Cremefarben, Pastellblau oder Salbeigrün wirken beruhigend und harmonisch. Wer mit Farbakzenten arbeiten will, sollte darauf achten, dass die Farbtöne zusammenpassen und die entspannende Atmosphäre unterstützen. In einem Home Spa sollte zudem das Licht dimmbar sein. Hier ist es ratsam, alte Badezimmerleuchten gegen LED-Lampen mit warmweißen Tönen auszutauschen und auf eine indirekte Beleuchtung zu setzen.

Home Spa mit wenig Aufwand

Pflanzen verbessern nicht nur das Raumklima, sondern verleihen dem Badezimmer eine frische, natürliche Ausstrahlung. Besonders gut geeignet sind hier Feuchtigkeit liebende Pflanzen wie Orchideen, Farne oder Bambus. Eine weitere einfache, aber effektive Möglichkeit für die Düfte sind ein weiterer wichtiger Punkt für ein gelungenes Home Spa. Ätherische Öle oder Duftkerzen verwandeln das Badezimmer in einen duftenden Rückzugsort. Spezielle Diffusoren füllen die Luft mit ätherischen Ölen und sind eine einfache und wirkungsvolle Methode, eine angenehme Atmosphäre zu generieren. Massagematten, die mittlerweile in ganz verschiedenen Ausführungen zu haben sind, runden das Spa-Erlebnis ab.

Lohnende Investments

Wer bereit ist, etwas tiefer in die Tasche zu greifen, kann mit Natursteinen oder Holzverkleidungen eine beruhigende und erdverbundene Atmosphäre ins heimische Bad bringen. Besonders beliebt sind Natursteinfliesen oder Paneele aus Holz, die Feuchtigkeit gut vertragen. Sie lassen sich mit etwas Geschick sogar selbst verlegen und vermitteln das Gefühl, in einem exklusiven Spa-Resort zu residieren.

Ein relativ überschaubares Investment ab niedrigen vierstelligen Beträgen sind beispielsweise Dampfduschen, die das Badezimmer in ein Dampfbad verwandeln. Auch Whirlpool-Badewannen mit Massage- und farbigen Beleuchtungsfunktionen versprechen Entspannung pur in den eigenen vier Wänden. Gute Produkte sind ebenfalls ab niedrigen vierstelligen Beträgen zu haben. Der Vorteil

von Whirlpool-Badewannen und Dampfduschen ist, dass hierfür nicht zwingend zusätzlicher Platz geschaffen werden muss, wenn ohnehin Dusch- und Wannenbad vorhanden sind.

Infrarot-Kabine für den Sauna-Effekt

Wer zusätzlichen Platz hat, kann über den Einbau einer Infrarotsauna nachdenken. Infrarotsaunen gelten als eine gute Alternative zur klassischen Sauna, da sie weniger Platz einnehmen und oft auch kostengünstiger in der Anschaffung sind. Die Wärme dringt tief in die Muskeln ein, fördert die Durchblutung und trägt zu einem Gefühl der absoluten Entspannung bei. Auch hier gibt es Modelle mit Farb- und Aromatherapiefunktionen, die das Wellness-Erlebnis noch intensiver machen.

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de

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



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

Ihre Vorteile bei einer Gasleitungsinnenabdichtung:

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

G. Bohn & Sohn GmbH 

☎ **040 - 691 66 48**

Fabriciusstraße 109, 22177 Hamburg 

www.BohndundSohn.de **seit 1904**

Moderne Wohnkonzepte

Öfen und Kamine

Mehr als eine Heizung

Kamine oder Öfen werden längst nicht mehr nur als wohlige Wärmequellen in kalten Wintermonaten wahrgenommen, sondern gelten zunehmend auch als zentrale Gestaltungselemente in modernen Wohnkonzepten.

Es gibt eine Vielzahl von Modellen, die sich hinsichtlich Bauweise, Brennstoff und Funktionsweise unterscheiden. Die Wahl sollte sowohl an den ästhetischen Vorstellungen als auch an den funktionalen Anforderungen ausgerichtet werden:

Offene Kamine

Offene Kamine eignen sich eher als dekorative Wärmequelle, da ein Großteil der Energie durch den Schornstein entweicht. Zudem ist diese Variante aufgrund der ineffizienten Wärmenutzung und den erhöhten Feinstaubemissionen in modernen Häusern oder Wohnungen weniger zu empfehlen.

Kaminöfen

Kaminöfen mit einer geschlossenen Brennkammer sind deutlich effizienter als offene Kamine und können – je nach Modell und Leistung – einen Raum oder sogar ein ganzes Haus beheizen. Kaminöfen sind vielseitig einsetzbar, da sie in verschiedenen Größen, Formen und Designs erhältlich sind und oft mit unterschiedlichen Brennstoffen (Holz, Pellets) betrieben werden können.

Pelletöfen

Eine moderne Alternative zum klassischen Kaminofen sind Pelletöfen, die mit gepressten Holzpellets betrieben werden. Diese Öfen sind besonders energieeffizient,

lassen sich leicht befüllen und bieten eine automatische Steuerung der Wärmeleistung. Viele Modelle lassen sich sogar per App steuern, was den Komfort deutlich erhöht. Zudem verursachen Pelletöfen weniger Emissionen und gelten als umweltfreundlichere Option.

Gaskamine

Gaskamine bieten eine praktische Alternative für alle, die nicht auf den Charme eines Kamins verzichten, aber den Aufwand der Lagerung und Handhabung von Brennholz vermeiden wollen. Der Gaskamin lässt sich per Knopfdruck ein- und ausschalten und bietet dank moderner Technologie eine täuschend echte Flammenoptik. Gaskamine sind zudem sehr sauber, was vor allem in Wohnungen von Vorteil ist.

Elektrokamine

Wer die Atmosphäre eines Kamins schätzt, aber keinen Schornstein oder keine Möglichkeit zur Lagerung oder Zufuhr des benötigten Brennstoffs hat, greift zum Elektrokamin. Diese Geräte simulieren ein täuschend echtes Feuer und sorgen so für eine gemütliche Stimmung.

Genehmigungen und Vorschriften

In Deutschland ist der Einbau von Kaminen und Öfen genehmigungspflichtig, da die Abgase sicher über einen Schornstein abgeleitet werden müssen. Ein Schornsteinfeger sollte frühzeitig in die Planungen einbezogen werden. Dieser prüft, ob der Schornstein den gesetzlichen Anforderungen entspricht und die Einhaltung von Abstandsregelungen gewährleistet ist. Ohne die Abnahme durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger darf der Ofen nicht betrieben werden.

Standortwahl

Idealerweise sollte der Ofen so platziert werden, dass er nicht nur einen Raum, sondern bei offener Bauweise auch angrenzende Räume mitbeheizen kann. Es sollte zudem ausreichend Platz um den Ofen herum sein, um die Brandschutzvorschriften einzuhalten und sicherzustellen, dass Möbel oder Vorhänge nicht in die Nähe des heißen Ofens geraten.

Energiemanagementsysteme machen Gesamtlösungen der Gebäudetechnik einfach und effizient

HEA

Ob selbst erzeugter Strom, Heizung oder Wallbox – die moderne Technologie integriert, vernetzt und steuert Ihre Haustechnik perfekt.



HEA.de
Informieren Sie sich online.



Die HEA ist die Fachgemeinschaft für die effiziente Energieanwendung e. V.

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de

Winterfreuden

Einrichtung und Deko

So wird's gemütlich

Unser Leben spielt sich während der Herbst- und Wintermonate vorzugsweise in den eigenen vier Wänden ab. Die Sinne stehen in dieser Jahreszeit eher auf Ruhe und Gemütlichkeit.

Unkomplizierte Ideen lassen sich schnell umsetzen

Egal, ob man einen lässig urbanen oder ungezwungenen Wohnstil favorisiert: Für dieses Gefühl der Wärme sorgen Relax-Möbel, kuschelige Teppiche und Accessoires, die eine entspannte Auszeit auf dem Sofa garantieren. Loun-gesessel, Schaukelstühle und tiefe Sofas, aber auch Kissen und Tablett in warmen Farben gehören dazu. Für Wärme sorgen eben nicht nur Heizung und Kamin, sondern auch die passende Einrichtung und sinnliche Deko. Das heißt freilich nicht, dass gleich das ganze Mobiliar ausgetauscht werden muss.

Hochflorige Teppiche sorgen für Gemütlichkeit

Entspannt wohnen bedeutet, flexibel und ungezwungen die Accessoires arrangieren zu können, die sich problemlos jedem neuen Bedürfnis anpassen. Eine unkomplizierte Idee und ein Garant für Gemütlichkeit ist beispielsweise ein lässig auf dem Stuhl arrangiertes Schaffell, das selbst den coolsten Designerstuhl in einen Ort der Entspannung verwandelt. Esther Fingerle, Obermeisterin der Raumausstatter- und Sattlerinnung, setzt zu dieser Jahreszeit auf hochflorige Teppiche. „Ein Flachgewebet Teppichboden, der in den Sommermonaten eine eher kühle Atmosphäre ausstrahlt, bietet für die Wintermonate eine wunderbare Grundlage für einen runden oder eckigen hochflorigen Teppich, der einfach auf den Teppichboden gelegt wird. So erhält der Raum eine ganz neue Aussage. Besonders angesagt sind in dieser Wintersaison hochflorige Glanz-garnteppiche, die meist aus Kunstfaser bestehen“, erklärt die Expertin.

Zurücklehnen bei Kerzenschimmer

Zu dieser Jahreszeit gehören natürlich auch Windlichter oder gleich ein ganzes Lichtermeer aus Kerzen. Eine besondere Wirkung haben großformatige Windlichter, die man mit Tannenzapfen oder Herbstlaub dekorieren kann. Dabei sollte aus Sicherheitsgründen unbedingt ein kleines Windlicht in das größere Modell gestellt werden, sodass die Deko kein Feuer fangen kann. Das Nonplusultra: Duftkerzen. Sie verstärken das Wohlgefühl und lassen alle Sinne zur Ruhe kommen. Von Saison zu Saison gibt es immer wieder neue Düfte. So riecht beispielsweise

ein Kaminfeuerduft nach einer Mischung aus Holz und Rauch und lässt an prasselndes Kaminfeuer denken, oder aber die Kerzenhersteller imitieren den Duft eines frisch geschlagenen Tannenbaumes. Zur Adventszeit gehören natürlich auch stimmungsvolle Dekos, die nicht nur hin-reißend aussehen, sondern auch unkompliziert gelingen.

Weihnachtskugeln punkten in der Adventszeit

Weihnachtsbaumkugeln oder -figuren beispielsweise müssen nicht zwingend ihre Daseinsberechtigung im Tannenbaum finden. Über dem Esstisch – an einem Ast mit Nylonfäden aufgehängt – setzen sie einen festlich gedeckten Tisch zusätzlich in Szene. Oder aber man funktioniert die Christbaumkugeln im Handumdrehen zu kleinen Tischvasen um. Werden die Anhänger vorsichtig entfernt und die Kugeln mit Wasser gefüllt, sind sie ein originelles Behältnis für Einzelblüten. Dazu passend: eine winterliche Tischdekoration mit weißem Geschirr. Die Farbe Weiß ist eine ideale Grundlage, um sehr unterschiedliche Stimmungen zu erzeugen. Kombiniert man beispielsweise das Geschirr mit Silber- und Goldaccessoires sowie einer Akzentfarbe wie beispielsweise Lila, wirkt der Tisch besonders elegant. Eher ländlich und rustikal und trotzdem winterlich stimmungsvoll besticht hingegen eine Kombination aus Moos, Tannenzapfen, kleinen knorrigen Zweigen und Glasteelichtern.

Susanne Speckter
Freie Autorin

**Steuerbare Verbrauchseinrichtungen
nach § 14a EnWG – was bedeutet das
in der Praxis?**

HEA

Was passiert, wenn künftig Netzbetreiber die Leistung elektrischer Geräte und Anlagen temporär dimmen können? Welche finanziellen Vorteile können sich ergeben? Was sollten Eigentümer und Mieter dazu wissen?

HEA.de
Informieren Sie sich online.

Die HEA ist die Fachgemeinschaft für die effiziente Energienutzung e. V.



Bauliche Anlagen

Garagen und Carports

Schutz fürs Fahrzeug und Platz für erneuerbare Technik

Gerade im Winter bieten Garage und Carport perfekten Schutz für das eigene Fahrzeug. Sie tragen erheblich zur Wertsteigerung der eigenen Immobilie bei. Aber auch sonst haben diese baulichen Anlagen einige Vorteile. Sind Garage oder Carport mit Solaranlage und Ladestation ausgerüstet, wird die Immobilie auch zukünftig besonders nachgefragt sein. Im Folgenden finden Sie Antworten auf die Fragen zu den Vorteilen und zu den baulichen Unterschieden von Garage und Carport, was bei deren Bau und Nutzung zu beachten ist und welche aktuellen Trends und Innovationen es gibt.

Worin unterscheiden sich Garagen und Carports?

Baurechtlich sind Garagen Gebäude oder Gebäudeteile, die ausschließlich zum Abstellen von Fahrzeugen dienen. Sie sind zumeist abschließbar und von festen Wänden inklusive des Garagentors umschlossen. Ein Carport wird juristisch als offene Garage definiert, die allseitig, drei-, zwei- oder einseitig offen sein kann.

Warum sind Garagen und Carports für Hausbesitzer eine nützliche Investition?

Mit einer Garage oder einem Carport steigt der Wert einer Immobilie. Die Nutzung einer Garage oder eines Carports erfüllt zudem das Bedürfnis nach gesicherter Abstellung des eigenen Fahrzeugs. Kosten für die Autoreinigung und auch für die Kfz-Versicherung lassen sich dadurch minimieren. Im Fall einer Vermietung können zusätzliche Einnahmen erzielt werden. Außerdem kann eine Garage oder ein Carport für die Einrichtung einer Wallbox zum Laden eines E-Autos genutzt werden, und bei sonniger Lage bietet sich sogar die Installation einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach zur eigenen Stromerzeugung an.

Welche Vorteile bieten Garagen und Carports im Vergleich zum Abstellen des Autos auf der Straße oder einem Stellplatz?

Kfz-Versicherer bieten großzügige Rabatte, wenn das Fahrzeug in einer Garage oder unter einem Carport abgestellt wird. Denn das Auto ist dann besser vor Vandalismus und Diebstahl geschützt. Ebenso verringert sich das Risiko für Schäden durch Wettereinflüsse wie etwa Hagel oder durch Bäume deutlich. Unter dem schützenden Dach bleibt das Fahrzeug zudem länger sauber, heizt sich im Sommer weniger auf und im Winter bleibt es schnee- und

frostfrei. Das leidige Schneefegen oder Eiskratzen der Fensterscheiben des Autos entfällt.

Welche aktuellen Trends und Innovationen gibt es bei Garagen und Carports? Existieren umweltfreundliche Optionen?

Beliebt sind Garagen- und Carport-Lösungen, die neben dem eigentlichen Fahrzeugstellplatz zusätzliche Funktionen bieten. Dabei spielt der Wunsch nach mehr Unabhängigkeit oder Klimaschutz eine wichtige Rolle. Solaranlagen zur Deckung des eigenen Strombedarfs und Wallboxen für das Laden eines E-Autos mit günstigem Strom stehen hoch im Kurs. Aber auch Dachbegrünungen sind eine beliebte Option. Begrünte Dächer bieten eine gute Möglichkeit zur Aufnahme von Regenwasser und verbessern das Klima rund um Haus und Garten.

Wie wichtig sind Solarenergie und Ladestationen für Elektrofahrzeuge bei Planung und Bau moderner Garagen und Carports?

Neue Garagen und Carports werden kaum noch ohne die Möglichkeit der Nutzung von Solarenergie und Ladestationen für Elektrofahrzeuge geplant. Selbst wenn diese Einrichtungen zunächst nicht installiert sind, so werden doch zumindest Kabel oder Leerrohre für eine spätere Nachrüstung verlegt.

Welche Materialien und Bauweisen sind bei Garagen und Carports gängig?

Ob naturnah aus Holz, konventionell gemauert, kühl und modern aus Stahl oder klassisch-funktional aus Aluminium – je nach persönlichem Geschmack lässt sich das Design von Garage oder Carport frei wählen. Gleiches gilt auch für die Dachgestaltung – klassisch als Schräg- oder Flachdach oder rund geformt, eingedeckt mit Dachziegeln, Metallblech, Dachfolie, verglast oder begrünt: In seiner Gesamtheit trägt die Garage oder der Carport zum Erscheinungsbild des Hauses bei, ergänzt dieses oder bildet einen interessanten Kontrast.

Wie unterscheiden sich die Baukosten von Garagen im Vergleich zu Carports?

Carports gelten als günstige Alternative zur Garage. Garagen sind gegenüber Carports mindestens drei- bis fünfmal teurer. Je nach Ausstattung können die Preisunterschiede variieren. Die preiswertesten Ausführungen für

Carports liegen bei 1.000 Euro und für Garagen bei etwa 5.000 Euro.

Welche rechtlichen Vorschriften und Genehmigungen sind bei Planung und Bau einer Garage oder eines Carports zu beachten?

In welchen Fällen eine Garage oder Carport ohne Baugenehmigung errichtet werden darf, regelt die jeweilige Landesbauordnung. Zumeist darf eine bestimmte Grundfläche nicht überschritten werden. Die Landesbauordnung gibt auch vor, welche Abstände zur Straße und Grundstücksgrenze eingehalten werden müssen. Vielerorts wird bei der Bebauung eines Grundstückes ein Pkw-Stellplatz gefordert und von der Baugenehmigung abhängig gemacht. Die Gestaltung des Stellplatzes bleibt dann aber dem Eigentümer überlassen. Aufschluss darüber, ob, wo und wie ein Parkplatz gebaut werden darf, gibt eventuell auch der örtliche Bebauungsplan. Fast überall gilt aber, dass das Regenwasser vom Dach einer Garage oder eines Carports auf dem eigenen Grundstück versickert werden muss.

Wie wirken sich Garagen und Carports auf den Wert einer Immobilie aus?

Garage und Carport können den Wert einer Immobilie deutlich steigern. Die entsprechende Höhe ist regional unterschiedlich. In vielen Regionen lassen sich 15.000 bis 30.000 Euro auf den Hauspreis aufschlagen. In sehr gefragten Großstadtlagen können nochmals 10.000 Euro hinzukommen.

Welche regelmäßigen Pflege- und Wartungsarbeiten maximieren die Lebensdauer von Garagen und Carports?

Pflege- und Wartungsarbeiten sind abhängig von der jeweiligen Ausstattung und den verwendeten Materialien. Holzkonstruktionen benötigen anders als steinerne oder metallene Varianten von Zeit zu Zeit eine Oberflächenbehandlung, um den ursprünglichen Holzcharakter oder Farbanstrich zu erhalten. Bei den anderen Modellen reicht in der Regel die Oberflächenreinigung. Technische Einrichtungen wie Garagentor, dessen elektrischer Antrieb und zugehörige Steuerung oder eine Garagenlüftung sind je nach den Herstellervorgaben in der Regel jährlich zu warten.

Corinna Kodim
www.hausundgrund.de



Vorschau Januar 2025

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

Bad & Küche:

Küchentrends · Armaturen & Brausen ·
Elektrogeräte · Badsanierung

Februar

Energieversorgung

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



März

Renovieren & Heimwerken

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



Weitere Themen

April: Garten & Balkon

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

Mai: Photovoltaik & Dach

Elektroauto & Wallbox · Balkonkraftwerke ·
Dachsanieerung · Gaube oder Dachfenster

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

Raumgestaltung

Beleuchtung

Licht bestimmt das Wohlbefinden

Beim Hausbau oder der Renovierung wird der Beleuchtung oft zu spät Beachtung geschenkt. Dabei ist sie ein bedeutender Faktor für das Wohlbefinden. Umso wichtiger ist es, früh bei der Gestaltung oder Umgestaltung von Räumen oder ganzen Häusern an die Lichtplanung zu denken.

Die Realität sieht leider oft anders aus: „Die Beleuchtung kommt oft erst zum Schluss“, bemängelt Jürgen Waldorf, Geschäftsführer der ZVEI Brancheninitiative licht.de. Dies sei ein Fehler. Denn dann sei die Chance vertan, die elektrischen Leitungen unter Putz zu verlegen und für die entsprechenden Stromauslässe zu sorgen. Auf diese Fragen kommt es an: Wo und wofür?

Gute Lichtplanung ist essenziell

Doch was heißt eigentlich gute Lichtplanung? „Es geht darum, Licht als Gestaltungsmittel des Raumes zu verstehen, über die gewünschte Atmosphäre nachzudenken, um danach die geeignete Beleuchtungstechnik auszuwählen“, erläutert Torsten Müller, Architekt mit einem eigenen Büro für Lichtplanung in Weimar. Damit das klappt, geht es immer um die Fragen, wo wie viel Licht wofür und in welcher Art benötigt wird.

Dies gilt umso mehr, da Räume heute oft vielseitig genutzt werden. Wohn- und Esszimmer sind nicht nur Räume der Entspannung. Sie können auch zum Homeoffice mutieren. Eine Küche ist nicht nur der Ort zum Kochen und Schnippeln, hier wird auch gemütlich zusammen gegessen und mit Freunden ein Glas Wein getrunken. Eine gute Planung berücksichtigt genau diese Umstände. „Jeder versteht den Unterschied, ob im Esszimmer eine helle Deckenleuchte strahlt oder eine Pendelleuchte direkt über dem Tisch für gemütliches Licht sorgt“, erklärt Müller.

Wechselspiel von Grund- und Akzentbeleuchtung

Das Beispiel macht auch deutlich, dass es um das Wechselspiel zwischen Grundbeleuchtung und Akzentbeleuchtung geht. „Zwei Lichtsysteme sind vorteilhaft“, betont Müller. Mit der Grundbeleuchtung wird für eine gleichmäßige schattenarme Beleuchtung und Orientierung im ganzen Raum gesorgt. Die Helligkeit kann durch Leuchten oder Spots an der Decke oder Wand erzeugt



Foto: New Africa/stock.adobe.com

werden, die ihr Licht indirekt oder diffus im Raum verteilen. Anders die Akzentbeleuchtung: Sie setzt – wie der Name sagt – direkte Akzente und betont wichtige Bereiche wie etwa Arbeitsplatten, Schreibtische oder Leseecken. Auch ein bestimmtes Möbelstück oder Bild wird durch extra Spots somit in Szene gesetzt. Auch dies gilt es rechtzeitig zu bedenken, ansonsten kommt das schönste Gemälde nicht zur Geltung. Ein wichtiger Aspekt in puncto Beleuchtung ist auch die Sicherheit. Wer Treppen und Wege gut beleuchtet, riskiert weniger Stolperfallen.

Mit der Farbtemperatur lässt sich spielen

Darüber hinaus spielt die Farbtemperatur eine wichtige Rolle. Beschrieben wird sie in Kelvin. Soll das Licht warm und gemütlich sein, sind weniger als 3.000 Kelvin zu bevorzugen. Für Arbeitsbereiche in der Küche oder Büro empfiehlt sich eine kühlere Beleuchtung im Bereich von 4.000 Kelvin. „Im Bad kann eine einstellbare Farbtemperatur sinnvoll sein“, empfiehlt Müller. Von aktivierendem kühlem Licht am Morgen bis zum beruhigend-warmem Licht am Abend ist dann alles möglich. Leuchten dieser Art werden als „tune-able white“ bezeichnet. Reguliert wird die Beleuchtung heutzutage nicht mehr nur über Lichtschalter. Leuchten und Spots lassen sich über WLAN mit Apps und Smartphone steuern. Wand- und Deckenleuchten kann man so nicht nur an- und ausschalten, sondern auch dimmen und in der Farbtemperatur variieren.

Karin Birk
Freie Journalistin

Lichtdurchflutete Oase

Wintergarten

Worauf bei der Planung zu achten ist

Ein Wintergarten bietet viele Vorteile. Die Planung und die Konstruktion stehen allerdings in Abhängigkeit von der gewünschten Nutzung.

Der rechtliche Rahmen

Je nach Bundesland und Größe ist eine Baugenehmigung erforderlich. Mit einer Bauvoranfrage lässt sich rechtssicher klären, ob und für welche Bauweise es Einschränkungen von den Behörden gibt oder ob gar eine Baugenehmigung erforderlich ist. Soll der Wintergarten ganzjährig als Wohnraum dienen, ist eine richtig dimensionierte Heizung unverzichtbar. Meist sind etwa durch vorgegebene Abstandsflächen, Brandschutz oder freizuhalten Ver- und Entsorgungsleitungen die Realisierungsmöglichkeiten beschnitten.

Ausrichtung und Architektur

Wird der Wintergarten vorwiegend morgens genutzt, bietet sich ein Ostanbau an. Bei abendlicher Nutzung wäre eine Westlage zu bevorzugen. Zudem kommt es auf ein gutes Fundament an. Die Architektur sollte zu der des Hauses passen. Als Material werden Stahl, Aluminium, Holz oder Kunststoff verwendet. Die Größe des Wintergartens muss in einem angemessenen Verhältnis zum Gebäude stehen. Im Sommer sollte sich der Wintergarten nicht zu stark aufheizen.

Anforderungen nach dem Gebäudeenergiegesetz

Bei einem Kaltwintergarten oder einem Wintergarten, der nicht dauerhaft beheizt wird, werden keine besonderen Anforderungen an die Glasanbauten gestellt.

Doch auch wer einen Wohnwintergarten – also einen ganzjährigen beheizten Anbau – errichtet, wird von den strengen Neubaustandards weitgehend verschont. Hier kommt es auf die Fläche und den Anschluss an das Heizsystem an. So sind die Vorgaben aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) bei Wintergärten durch Bauteile, die einen ausreichenden Wärmeschutz und eine ausreichende Luftdichtheit aufweisen, erfüllt, wenn die Fläche des Wintergartens weniger als 50 Quadratmeter beträgt, die Beheizung über das bestehende Heizsystem erfolgt und kein neuer Heizkessel eingebaut werden muss. Erst bei Wintergärten mit mehr als 50 Quadratmeter Grundfläche oder bei Einbau eines neuen Wärmeerzeugers greifen die Neubaustandards. Das bedeutet, dass in diesen Fällen der Primärenergiebedarf für den Anbau berechnet und nachgewiesen werden muss. Außerdem muss der Wärmeerzeuger die Anforderungen des GEG erfüllen.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

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

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

www.salpeter.de

**SANIERUNGSTECHNIK
NORD** ☎ **040-60 77 22 333**

**MAUERWERKS-
TROCKENLEGUNG**

Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung

Telefon 038821/150000

Anzeigenschluss HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 01/2025:
05.12.2025
Anzeigenannahme: elbbüro, Stefanie Hoffmann, Tel. (040) 33 48 57 11,
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

B AU & H AUSTECHNIK
GMBH

Beratung · Planung · Ausführung

**Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung**

(040) 550 75 00

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

Bauen im Bestand

Der „richtige“ Fensterbeschlag

Was bei der Planung zu beachten ist

Einwärts schlagend, auswärts drehend, mit Pfosten oder ohne, Oberlichter – zum Thema Fenster sind viele Überlegungen anzustellen, die nicht nur die spätere Nutzung bestimmen, sondern auch die Gestaltung der Fassade, des Innenraums, den Blick nach außen und die Menge des Lichteinfalls beeinflussen. Die Möglichkeiten in der Konstruktion und Anfertigung von individuell auf die Bedürfnisse abgestimmten Fenstern sind vielschichtig, egal ob bei Fenstern aus PVC, Holz oder Aluminium. Die folgenden Themen sollten bei der Vorbereitung einer Sanierung diskutiert und geplant werden.

Gestaltung und Gliederung

Fenster werden in aller Regel einwärts schlagend, Balkontüren eventuell auswärtsschlagend sein. Eine Ausnahme bilden historische Gebäude, dort sind die Fenster auswärtsschlagend.

Öffnungsmöglichkeiten und Reinigung

Grundsätzlich muss ein gefahrloses Reinigen der Fenster möglich sein. Insofern ist eine Drehfunktion optimal. Problematisch sind oft Oberlichter mit Kippfunktion. Die notwendigen Putz- und Fangscheren sind oft kaum zu bedienen oder werden nach dem Aushaken nicht wieder richtig geschlossen. Die Dreh- und Drehkippfunktion haben sich durchgesetzt. Zu planen ist die Griffhöhe, damit die Erreichbarkeit gegeben ist (siehe Hamburger Grundeigentum 09/2024, Seite 38). Einen großen Einfluss auf die Gestaltung der Fenster hat die Wahl der Beschlagtechnik bei Oberlichtern. Optimal ist eine Ausführung mit Dreh- und Drehkipfflügel. Bei Kippoberlichtern sind beim Einsatz von Griffgestängen mit aufliegenden Scheren mindestens 30 Millimeter breitere Rahmen notwendig.

Je nach Einbausituation werden die Glasflächen kleiner, und die optische Wirkung der Fenster verändert sich gravierend. In der Architektur der letzten 40 Jahre sind großflächige Verglasungen auch bei zu öffnenden Fensterflügeln gegeben. Möglichkeiten auch bei heute höheren Glasgewichten sind durch horizontale Schiebekonstruktionen insbesondere für Balkon- und Terrassenelemente gegeben. Gerade Hebeschiebetüren können je nach Bausituation einen barrierefreien Übergang ergeben. Motorantriebe sollten aufgrund der Gewichte alternativ betrachtet werden. Oft preiswerter ist der Einbau von Parallel-Schiebe-Kipp-Fenstern, die zur Aufnahme der

sichtbaren Führungsschienen im unteren Bereich eine Schwelle benötigen.

Nahezu in Vergessenheit geraten sind die Schwingenster, die Glasgewichte bis 200 Kilogramm aufnehmen können. Ein Schwingenster dreht um die Mittelachse, ist optimal zum Lüften und kann zum Reinigen komplett nach innen gedreht werden. Da das System wenig nachgefragt wird, ist die Beschlagtechnik in den letzten Jahren kaum weiterentwickelt worden. Das führt zu Einschränkungen bei der Einbruchhemmung.

Ästhetik und optische Wirkung

Bereits mit geringem Mehraufwand können die im geschlossenen Zustand des Fensters sichtbaren Beschlagteile, also Eck- und Scherenlager sowie Drehbänder, durch Verwendung von „völlig verdeckten Beschlägen“ in Abhängigkeit vom Gesamtgewicht vermieden werden. Nur der Fenstergriff ist dann noch sichtbar. Gleichzeitig können hierdurch die notwendigen Rahmenbreiten aufgrund geänderter Drehwinkel um oft über 10 Millimeter reduziert werden. Das klingt wenig, bei mehrteiligen Elementen können die Glasflächen größer und die Proportionen des Elements oft den historischen alten Fenstern entsprechen.

Ein fachlich versierter Anbieter wird ohne Einschränkungen bei den Themen Wärme- und Schallschutz sowie Einbruchhemmung auch für ein individuelles Leistungsprofil Elemente anbieten. Da Fenster für mindestens 50 Jahre die Optik und Funktion der Immobilie prägen und eine gute Bedienbarkeit durch die Nutzer mit möglichst geringen Unterhaltskosten sichergestellt werden soll, ist eine sorgfältige Planung auch unter Hinzuziehung eines Planers sinnvoll.

Rolf Menck

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

Heizenergie sparen und Schimmel vermeiden

Wohnklima-Messgerät

Der kleine Helfer für ein optimales Raumklima

Auch in der aktuellen Heizperiode achten viele Haushalte wieder darauf, nicht zu viel Heizenergie zu verbrauchen. Damit die Sparmaßnahmen nicht zulasten der Gesundheit gehen, sollte das Raumklima stets im Blick behalten und erreicht werden, dass die relative Luftfeuchtigkeit in jedem Raum zwischen 40 und 55 Prozent liegt. Kommt es zu einer Über- oder Unterschreitung dieser Werte, besteht Handlungsbedarf, denn bei einer Luftfeuchtigkeit von mehr als 55 Prozent kann es im Raum zu Schimmelbildung kommen. Liegt die Luftfeuchtigkeit dagegen unter 40 Prozent, besteht die Möglichkeit, dass die Schleimhäute belastet werden. Das Wohnklima-Messgerät DTH-1020 kann dabei helfen, stets ein optimales Verhältnis von Luftfeuchtigkeit und Raumtemperatur zu gewährleisten. Das sogenannte Thermo-Hygrometer misst sowohl die aktuelle Temperatur als auch die relative Luftfeuchtigkeit und zeigt auf Wunsch bei 50, 55 oder 60 Prozent Luftfeuchte per Warnsignal an, dass gelüftet beziehungsweise die Raumtemperatur erhöht werden sollte.

Das Messgerät ist zum Preis von 22,50 Euro in den Farben Weiß und Schwarz im Informationszentrum des Grundeigentümer-Verbandes im Glockengießerwall 19 oder im Online-Shop unter www.grundeigentuemerverband.de



band.de erhältlich (hier fallen gegebenenfalls Versandkosten an). Ab zehn Exemplaren gibt es einen Rabatt. Das Messgerät eignet sich auch als Geschenk für Mieterinnen und Mieter.

ARCHITEKTEN

**Aufstockungen
und Anbauten
für Wohnhäuser**

040. 99 99 45 73
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektn
ich mach was draus.

HAUSMEISTER



HAUSDIENT

Christian W. Scheuermann

• HAUSMEISTERDIENST

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

MALER



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

WOHNUNGRÄUMUNG



**HAMBURGER
VERWERTUNGS
AGENTUR**

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

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

ENERGIEAUSWEISE



Meiendorfer Weg 23, 22145 Hamburg
Tel. 040/67 99 99 97 · Fax 040/67 99 95 92
info@etc-hamburg.de · www.etc-hamburg.de

HEIZÖL



BERND IDÉN
Heizöl

☎ 60 70 136

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

Gramlich

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

Eine Rubrik zu Ihrer Fachrichtung fehlt?

Wir eröffnen diese für Sie –

bitte sprechen Sie uns gern an!

elbbüro · Stefanie Hoffmann · Tel. (040) 33 48 57 11 oder
s_hoffmann@elbbuero.com

– Anzeige –

Viele Vorteile

750.000. Mehrwert-Konto eröffnet

Haspa hat schon wieder Grund zum Feiern

Die Hamburger Sparkasse hat in diesem Jahr einen weiteren Grund, den HaspaJoker zu feiern. Seit 25 Jahren gibt es das Mehrwert-Girokonto und nun wurde eine weitere „Wegmarke“ in der Erfolgsgeschichte erreicht: Das 750.000. Vorteilskonto wurde eröffnet. „Für uns war und ist das HaspaJoker-Programm ein dauerhaftes Leistungsversprechen an unsere Kundinnen und Kunden. Dass wir jetzt eine Dreiviertelmillion Konten haben, bestätigt erneut eindrucksvoll, dass es das erfolgreichste Mehrwertbanking-Programm in Europa ist“, sagte Vorstandsmitglied Birte Quitt.

Das Hamburger Vorteilskonto beinhaltet umfangreiche Bankleistungen und bietet darüber hinaus zahlreiche zusätzliche Services und Vergünstigungen für die Kundschaft. Über das Mehrwertkonto ist das registrierte Handy bei Diebstahl bis zu 500 Euro versichert, gibt es beim Kauf von Veranstaltungskarten über den Ticket-Shop 5 Prozent Geld zurück. Wer mit der kostenlosen Debitkarte bei einer der 8.000 Einlösestellen bezahlt, profitiert von Cashback-Vorteilen. Das Girokonto erleichtert den Alltag und sorgt für Sicherheit: So finden jeden Monat 80 verloren gegangene Schlüssel mithilfe des Haspa Joker den Weg zurück in die Wohnung, 60-mal wird der Türöffnungs-Notdienst in Anspruch genommen. „Wer einmal im Ausland plötzlich ohne Geld dastand und mit dem Notgeld-Service geholfen wurde, möchte nie wieder darauf verzichten“, sagte Quitt.

Inhaberin des 750.000. HaspaJoker Girokontos ist Valerie Gerstl aus der Hafencity. Die 21-Jährige studiert Betriebswirtschaft und zog dafür nach Hamburg. „Mir gefällt es, dass die Haspa so viele Filialen hat. Die zahlreichen Vorteile, die mir der HaspaJoker start bietet, muss ich erst

noch kennenlernen.“ Vorständin Quitt überreichte ihr ein iPhone 16 und passende Kopfhörer als Geschenk zum Jubiläumskonto. „Am besten laden Sie sich gleich die HaspaJoker-App herunter. Dann haben Sie stets alle Vorteile im Blick und können Ihr neues Smartphone registrieren, um den Handy-Schutz zu nutzen“, empfahl Quitt. In der App gibt es übrigens auch Gewinnspiele, zum Beispiel den HaspaJoker-Adventskalender. Der hat zum Ende des Jubiläumjahres sogar 25 Türchen – und bietet damit jeden Tag die Chance, attraktive Preise zu gewinnen. Mit dem Jugendkonto HaspaJoker start können bereits junge Leute von vielfältigen Vorteilen profitieren. Wer älter ist, wählt den HaspaJoker und noch mehr Leistungen und Mehrwerte bietet der HaspaJoker premium. Ausführliche Informationen zu den Kontomodellen gibt es auf haspa.de/joker.



Valerie Gerstl (links) erhielt von Vorständin Birte Quitt Geschenke, da sie das 750.000. HaspaJoker-Girokonto eröffnet hatte.

Foto: Haspa

Weihnachtsbaum und Adventskranz

Feuergefahr bannen

Vorsicht zahlt sich aus

Weihnachten ist die Zeit der Besinnlichkeit, aber auch Hochsaison für die Feuerwehr. Weihnachtsbäume, Adventskränze und Dekoration bergen Brandgefahren. Mit etwas Vorsicht lässt sich das Risiko jedoch minimieren.

Ursachen für Brände in der Weihnachtszeit

Brandgefahren entstehen oft durch leicht brennbare Materialien wie trockene Tannenzweige oder beschädigte elektrische Lichter, die Funken schlagen. Insbesondere brennende Kerzen in der Nähe leicht entzündlicher Materialien sind ein Risiko.

Sicherer Adventskranz und Weihnachtsbaum

Ein Adventskranz aus Tanne oder anderen Zweigen kann eine Gefahr sein, vor allem, wenn er austrocknet. Ein frischer Kranz hält etwa vier Wochen. Dann steigt das Brandrisiko. Minimieren lässt sich diese potenzielle Gefahr durch eine feuerfeste Unterlage. Zugluft sollte vermieden werden, und Kerzen sollten vor dem Verlassen des Raumes stets gelöscht werden. Streichhölzer und Feuerzeuge müssen sicher aufbewahrt werden, besonders wenn Kinder im Haushalt leben.

Ein Weihnachtsbaum ist sicherer, wenn man auf echte Kerzen verzichtet. Falls diese doch verwendet werden, sollte der Baum gut befeuchtet im wassergefüllten Ständer stehen und Abstand zu Wänden und Möbeln haben. Dekorationen aus Papier und Stroh sollten von Flammen ferngehalten werden. Wichtig ist, dass der Baum keine Fluchtwege blockiert.

Weitere Gefahrenquellen

Leicht entzündliche Dekorationen und Geschenkverpackungen aus Papier sollten generell nicht in der Nähe

von traditionellen Kerzen platziert werden. Auch Wunderkerzen bergen Risiken, da Funken brennbare Materialien erreichen können. Sie sollten daher weder am Baum noch in der Nähe von brennbarer Dekoration angezündet werden.

So wird Weihnachten sicher

Rauchmelder sollten in jedem Raum vorhanden sein, besonders in denen mit offenen Flammen, da sie frühzeitig auf Brände hinweisen. LED-Lichterketten sind eine sichere Alternative zu Kerzen: Sie entwickeln kaum Hitze und stellen keine Brandgefahr dar. Sicherheitskerzen, die sich selbst löschen, sind ebenfalls eine sinnvolle Vorsichtsmaßnahme.

Verhalten im Brandfall

Wer auf echte Kerzen nicht verzichten will, sollte stets Löschmittel bereithalten – am besten eine Löschdecke oder einen Feuerlöscher. Ein Eimer Wasser in der Nähe der Kerzen ist auch gut, aber eher eingeschränkt zu empfehlen, da Wasser bei Wachsbränden ungeeignet ist. Falls ein Brand ausbricht, bewahren Sie Ruhe. Ein Löscheversuch ist ratsam, sofern er ohne Gefahr möglich ist. Misslingt dieser, verlassen Sie den Raum, schließen Sie Türen und Fenster, und rufen Sie die Feuerwehr (112). Warnen Sie andere Personen und warten Sie in sicherem Abstand, bis Hilfe eintrifft.

Richtig versichert gegen Brände

Bei Brandschäden greifen Hausrat- und Wohngebäudeversicherungen, sofern der Schaden nicht grob fahrlässig verursacht wurde. Unbeaufsichtigte Kerzen etwa gelten als grob fahrlässig und können den Versicherungsschutz beeinträchtigen.

Fazit

Mit den richtigen Vorkehrungen und Versicherungen lässt sich die Weihnachtszeit ohne große Sorgen in festlicher Stimmung genießen.

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



Foto: iStock

GEV Grundeigentümer-Versicherung
www.gev-versicherung.de

Ulf Schelenz

Helfen auch Sie der Hamburger Tafel

„Wir übernehmen Verantwortung für Hamburger Bedürftige!“ Das ist nicht nur ein Marketing-Slogan, sondern gelebte Praxis bei der Hamburger Tafel. Sie versorgt jede Woche 30.000 Bedürftige an über 31 Ausgabestellen. Mit 20 Fahrzeugen werden wöchentlich 3.000 Kilometer zurückgelegt, um 90 Tonnen Lebensmittel zu verteilen. In diesem Jahr feiert die Tafel ihren dreißigsten Geburtstag. Wir gratulieren herzlich.

Die Tafel gibt sich jedoch nicht mit diesem beeindruckenden Ergebnis zufrieden. Stattdessen ist der Blick nach vorne gerichtet und die tägliche, teilweise schwere körperliche Arbeit wird von neuen Fragen begleitet: Wie kann der Betrieb ausgebaut werden, um noch mehr

Bedürftige satt zu bekommen? Die Konkurrenz schläft nicht und jagt der Hamburger Tafel so manche Lebensmittel aus Supermärkten ab, um diese noch gewinnbringend zu verkaufen. Die Tafel muss deshalb zusätzliche Lebensmittel erwerben, um den Hunger vieler Bedürftiger stillen zu können. Aber auch diese Bemühungen reichen nicht. Es bestehen

Seit 30 Jahren sammelt die Hamburger Tafel Lebensmittel und stellt sie zur Verteilung an Bedürftige zur Verfügung

lange Wartelisten. Dies verwundert nicht, da die Preise in nahezu allen Bereichen erheblich ansteigen. Und wir alle wissen: Wird das Geld knapp, wird häufig zuerst an Lebensmitteln gespart.

Da die Tafel sich ausschließlich über Spenden finanziert, ist Ihre Unterstützung gefragt! Das Spendenkonto des Grundeigentümer-Verbandes lautet:

HypoVereinsbank
IBAN DE 87 2003 0000 0000 2361 09
BIC HYVEDEMM300

Ihr Beitrag hilft der Tafel, ihre hervorragende Arbeit fortzuführen. Denn wie heißt es bei der Tafel so zutreffend: „Wir haben Hamburg noch lange nicht satt!“

Ulf Schelenz
Geschäftsführer



IMPRESSUM

Dezember 2024

Redaktionsleitung

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


Verlag und Gesamtherstellung

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

Druck

Strube Druck & Medien GmbH
Stimmerswiesen 3, 34587 Felsberg

Anzeigenverkaufsleitung

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

Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

Titelbild

Hamburger Hafen/Michael Zapf

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

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2020 = 100)
August: 119,7; September: 119,7;
Oktober: 120,2

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- BETHEL
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

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

Instagram: @grundeigentuemerverband_hh

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

SCHWERIN
Metropolregion HH
Thomas Franck
Verkauf · Vermietung
Kapitalanlagen
www.thomas-franck-immobilien.de

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EDGAR WESSENDORF
Immobilien seit 1914
040 / 3609 169 -0
info@edgarwessendorf.de
Neue Gröningerstraße 13 · 20457 Hamburg

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

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

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



Ihr Zinshaus: Wert, Zukunft, Potenzial.

Wir bieten Ihnen **kostenlos und unverbindlich**:

- umfassende Marktwerteinschätzung
- KI-Analyse des energetischen Sanierungsbedarfs
- KI-basierte Berechnung von Baupotenzialen

Kontaktieren Sie uns gern für eine umfassende Beratung:

040 350 80 2-460

zinshaus@grossmann-berger.de

**Menschen Immobilien
erleben lassen.**

Nutzen Sie gern das Kontaktformular auf unserer Website:

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

