



SCHWERPUNKT

Hamburg wählt

Die Bürgerschaftswahl 2020
verspricht so spannend zu
werden, wie schon lange
nicht mehr.

| Wien, Wien nur ... | Neues fürs Bad

Du allein. Wie ist es um die viel zitierte Vorbildfunktion in der Wohnungspolitik wirklich bestellt?

Ob Installationen oder „nur“ der Look – im Bad kann man eigentlich ununterbrochen modernisieren.



Natürliche Energie für Ihre Zukunft

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

Schließen Sie gleich ab unter
www.vattenfall.de/hamburg-natur oder
telefonisch unter 040 657 988 000.

Hingehen, mitwählen

Ganz im Zeichen der Bürgerschaftswahl steht diese Ausgabe unserer Verbandszeitschrift „Hamburger Grundeigentum“. Und ich glaube auch, das ist richtig so. Denn nicht nur der Klimaschutz, sondern auch der gesellschaftliche Zusammenhalt sollte jedem Hamburger so wichtig sein, dass er an der Wahl auch teilnimmt.

Unser politisches System braucht eine breite Basis und die Mitwirkung möglichst vieler – auch und gerade bei Wahlen.

Wir lassen in unserem Wahlvorbericht alle Parteien, die in der Bürgerschaft vertreten sind, zu Wort kommen. Das haben wir immer so gehalten, auch wenn es darunter Parteien gibt, mit denen wir uns mehr und solche, mit denen wir uns weniger identifizieren können. Dass wir eine starke Mitte bevorzugen, ist sicher weder ein Geheimnis noch sonderlich überraschend. Dass wir mit den GRÜNEN manchmal etwas fremdeln, dass wir uns eine stärkere FDP und eine (auch inhaltlich stärkere) CDU wünschen, dass wir hoffen, dass die SPD nicht

so abstürzt wie in den meisten anderen Bundesländern auch nicht. Vor allem aber wünschen wir uns eines. Nämlich dass die Wahlbeteiligung so groß ist, dass jede Regierungskonstellation am Ende auch für eine deutliche Mehrheit der Hamburger Bevölkerung steht. Und dass die Menschen einsehen, dass unser parlamentarisches System Mitwirkung braucht und nur dann eine Zukunft hat, wenn eine breite Mehrheit mitmacht.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Es ist wieder soweit!

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

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

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

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

GLADIGAU
IMMOBILIEN

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

www.gladigau-immobilien.de IVD



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**

Sprechstunde Mediation

Sie interessieren sich für Mediation als alternative Möglichkeit der Streitbeilegung?

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

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

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

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

www.grundeigentuemerverband.de



INHALT



Foto: pixabay

SCHWERPUNKT – Hamburg wählt

Am 23. Februar wählt Hamburg eine neue Bürgerschaft. Wie wird es danach mit der Politik in der Stadt weitergehen? Wir haben die Parteien nach ihren Positionen zu Themen rund um das Grundeigentum befragt.



VERBAND & VEREINE – Reisen

Venedig im Frühling. Entdecken Sie Gärten und Paläste auf dieser Reise in die Serenissima und erleben Sie Verdis Oper Rigoletto am Ort ihrer Uraufführung im Teatro La Fenice.



HAUS & LEBEN – Bad umgestalten

Früher oder später ist es auch im Bad Zeit für Veränderungen. Wir zeigen, welche Möglichkeiten es gibt.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Bürgerschaftswahl 2020
- 13 Gesetzesänderungen
- 14 Energetische Modernisierung
- 16 Staatssekretär im Interview

RECHT & STEUERN

- 18 Fragen & Antworten
- 19 Baustelle Personal
- 25 Neues aus Karlsruhe
- 26 Übertragung zu Lebzeiten
- 27 Mietpreisregulierung
- 28 Altersvorsorge Immobilien
- 29 Werbung unerwünscht

VERBAND & VEREINE

- 12 Mietrecht aktuell
- 20 Seminare
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Beratungszeiten
- 23 Veranstaltungen
- 23 Spendenaktion
- 24 Reisen

HAUS & LEBEN

- 30 Badrenovierung
- 31 Trockenbau
- 33 Fußbodenheizung
- 34 Zählerwechsel
- 34 Smarte Dusche
- 35 Abwasserrohre
- 36 Badewannen
- 38 Saubere Öfen
- 39 Gründächer

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Klimawandel

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Bürgerschaftswahl



GUSTAFSEN & CO

IMMOBILIEN SEIT 1931



Unser Haus steht für hohe Kaufpreiserlöse und eine sichere Abwicklung!

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

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

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

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

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

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe

HOCHALLEE 2 | 20149 HAMBURG

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

Sechs Parteien, sechs Meinungen? Der Grundeigentümer-Verband Hamburg hat zu den wichtigen Punkten für Immobilienbesitzer nachgefragt.

Für Hamburg wählen

Die heiße Wahlphase hat bereits begonnen. Am 23. Februar stimmen die Hamburger über eine neue Bürgerschaft ab. Verdichtung, Mietpreislöscher oder Mobilität – die Antworten der Parteien zu den aktuellen Themen der Grundeigentümer:

BÜNDNIS FÜR DAS WOHNEN

Welche Themen würden Sie im Bündnis für das Wohnen vorrangig vorantreiben?

SPD: Wir möchten weiterhin, dass genügend bezahlbare Wohnungen entstehen. In Zukunft wollen wir den Bau geförderter Wohnungen steigern. Auch der Klimaschutz, die Baukostenentwicklung und die Baulandgewinnung stehen weiter im Fokus.

DIE GRÜNEN: Wir wollen das Bündnis für das Wohnen weiterentwickeln. Mehr bezahlbarer Wohnraum und hohe energetische Standards für den Neubau sind ebenso wichtig wie die Reduktion der Grauen Energie, die bei der Herstellung von Baumaterialien anfällt.

CDU: Wir möchten das Umland und die Metropolregion intensiver einbinden, um den Hamburger Wohnungsmarkt zu entspannen. Zudem setzt sich die CDU Hamburg für einen integrierten Masterplan „Wohnen, Wachstum und Mobilität“ ein – für eine vernünftige Verzahnung von Wohnungsbau, Wirtschaft und Mobilität.

FDP: Wir stehen grundsätzlich hinter dem Bündnis für das Wohnen, es darf allerdings nicht mit weiterer staatlicher Überregulierung belastet werden. Günstigeres Wohnen in Hamburg, Beschleunigung der Erteilung von Baugenehmigungen, Entbürokratisierung – ein Maßnahmenpaket dazu würde dem Bündnis neuen Schwung verleihen.

DIE LINKE: Nur der Maxime „bauen, bauen, bauen“ zu folgen, reicht nicht. Wir möchten, dass die Rahmenbedingungen für die Schaffung dauerhaft preisgünstiger Wohnungen verbessert werden: vom Erbbaurecht bis hin zu einer neuen Gemeinnützigkeit in der Wohnungswirtschaft.

AfD: Wir wollen Bauhemmnisse beseitigen: Bauvorschriften entrümpeln, Prozesse beschleunigen und mehr (städtische) Baugrundstücke bereitstellen – verstärkt auch zweckgebunden im Erbbaurecht. Weiterhin planen wir eine Bundesratsinitiative: „EnEV – was ist sinnvoll?“ und würden eine bundesweite Vereinheitlichung der Bauordnung vorantreiben.

SPD – Drei wichtige Ziele



Im Bündnis für das Wohnen sorgen wir kooperativ dafür, dass jährlich 10.000 neue und bezahlbare Wohnungen in

Hamburg entstehen können.

Wir bauen Hamburg weiter zur digitalen Modellstadt aus, gestalten eine klimafreundliche Mobilitätswende und gehen den Weg zur familienfreundlichsten Stadt Deutschlands konsequent weiter.

Als Teil eines globalen Netzwerks großer Städte drängen wir darauf, dass es wirksame Maßnahmen zur Eindämmung des Klimawandels geben wird und Hamburg aus diesem Prozess gestärkt und zukunftssicher hervorgeht.

WOHNUNGSBAU

Setzen Sie sich dafür ein, dass auch künftig 10.000 neue Wohnungen jährlich in Hamburg entstehen?

SPD: Ja. In der inneren Stadt lässt sich teils noch dichter bauen. Auch große Stadtentwicklungsprojekte wie zum Beispiel Oberbillwerder bieten reichlich Potenzial, daneben Konversionsflächen, mit Altlasten kontaminierte Flächen sowie Liegenschaften des Bundes. Wir wollen zudem mit dem Masterplan Magistralen auch Chancen für den Wohnungsbau ausleuchten.

DIE GRÜNEN: Hamburg wächst, deshalb halten wir an den 10.000 Neubauwohnungen jährlich fest. Im Anschluss an die großen Bauprojekte wie zum Beispiel Oberbillwerder oder Kleiner Grasbrook werden wir die Innenverdichtung vorantreiben – insbesondere entlang der Magistralen.

CDU: Ja, aber mit Augenmaß. Bauen um jeden Preis kann nicht Ziel und Anspruch Hamburgs sein. Insbesondere das Umland muss dabei mehr Wohnungen errichten.

FDP: Ja, es können aber auch noch mehr Wohnungen sein, wenn der Markt mehr Freiräume erhält. Eine stärkere Nachverdichtung, auch in die Höhe, wollen wir auf geeigneten Flächen und durch Dachausbau vorantreiben. Das

können auch Konversionsflächen sein oder die identifizierten Bereiche an den Magistralen Hamburgs.

DIE LINKE: Wir brauchen neue Wohnungen in Hamburg, aber kleinere und vor allem solche, die sich auch Menschen mit wenig und mittlerem Einkommen leisten können. Potenziale gibt es zum Beispiel durch die Umnutzung des Messegeländes und der Bundeswehrflächen.

AfD: Ja, aber die Politik muss sich verstärkt um günstige Rahmenbedingungen kümmern, statt selbst als Bauherr aufzutreten. In Kooperation mit Niedersachsen und Schleswig-Holstein ist die Metropolregion samt begleitender Verkehrsplanung einzubeziehen, um regionale Zentren zu stärken und die Landflucht einzudämmen.

Wie beurteilen Sie den sogenannten Drittmix (Neubau von jeweils ein Drittel Eigentumswohnungen, frei finanziert sowie geförderter Mietwohnungen)?

SPD: Der Drittmix schafft eine gute soziale Durchmischung und stabile Nachbarschaften. Wir wollen die Bewilligungen für Sozialwohnungen aber noch deutlich steigern – auf 4.000 Sozial- und Hamburg-Wohnungen pro Jahr und dafür Mietpreisbindungen von bis zu 30 Jahren vereinbaren.

DIE GRÜNEN: Der Drittmix ist ein sinnvoller Schlüssel für stabile und lebendige Quartiere. Die Voraussetzungen vor Ort sind allerdings sehr unterschiedlich. Deshalb sollen in stark nachgefragten Quartieren künftig 50 Prozent geförderte Wohnungen entstehen, angrenzend 40 Prozent. Freifinanzierte Miet- sowie Eigentumswohnungen bleiben zu gleichen Teilen wichtiger Bestandteil des flexibilisierten Mixes.

CDU: Wir sehen den Drittmix als Äußerstes des Vertretbaren, einen höheren Anteil von Sozialwohnungen lehnen wir ab. Mit der Quersubventionierung verteuern sich die freifinanzierten Wohnungen durchschnittlich um 1.000 Euro pro Quadratmeter und der nicht-sozialwohnungsberechtigte Normalverdiener zahlt doppelt – mit seinen

DIE GRÜNEN – Drei wichtige Ziele



Klima statt Krise: Wir wollen die Klimakrise bekämpfen, damit die Menschen weiterhin gut in Hamburg leben können.

Mieten ohne Wahnsinn: Unser 11-Punkte-Plan schafft bezahlbares Wohnen für alle, dazu gehört der Wohnungsbau ebenso wie faire Vermieter.

Demokratie ohne Alternative: In Hamburg sollen alle zu ihrem Recht kommen, deshalb bekämpfen wir Hass und Hetze, wo sie entstehen.

StöbenWittlinger

IMMOBILIEN · INVESTMENT · VERWALTUNG



Gute Zeiten für den Verkauf

ANSTEHENDE MIETRECHTSREFORM ODER SOZIALE ERHALTUNGSVERORDNUNG – WIR BERATEN SIE GERNE!

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

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

Mitglied im IVD, BFW und Grundeigentümer-Verband

IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN

**Wohnung geerbt?
Verkaufen oder vermieten?**



- Was ist in der aktuellen Marktlage sinnvoller?
 - Kann und will ich den Aufwand einer Vermietung leisten?
 - Was möchte ich mit dem Geld tun?
- Informieren Sie sich bei uns über Ihre Möglichkeiten.



Frahmredder 7
22393 Hamburg

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

Steuern und bei Kauf und Bau. Letztlich treibt dies auch die allgemeinen Mieten nach oben.

FDP: Das Konzept hat sich für städtische Flächen bewährt, weil Sozialwohnungen querfinanziert werden und in neuen Quartieren gemischte Bewohnerstrukturen entstehen. Die Forderung nach ausschließlichem Sozialwohnungsbau lehnen wir deshalb ab.

DIE LINKE: Der nie realisierte Drittmix entspricht in keiner Weise den Einkommensverhältnissen der Hamburger. Solange allein rund 50 Prozent aller Haushalte eine geförderte Wohnung beanspruchen könnten, ist ein Drittel hierfür ein übler Witz.

AfD: Die soziale Durchmischung der Quartiere ist absolut wichtig. Hierauf kann maßgeblich durch die Vergabe von Grundstücken sowie durch das Vorkaufsrecht der Stadt Einfluss genommen werden. Ein Drittmix ist im Grundsatz nicht falsch, kann aber zu dogmatisch angewendet auch hinderlich sein.

Wie würden Sie den Wohnungsbau fördern?

SPD: Wir wollen deutlich mehr neuen Wohnraum mit längeren Bindungen für Menschen mit geringerem und



**Werte
Vertrauen
Seriosität**

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

Haueisen
Immobilien seit 1914

Tel. 040 32 91 91 | www.haueisen.de

CDU – Drei wichtige Ziele



Wir sind für eine weitergedachte Mobilität und wollen Hamburg zur Vorreiterin eines modernen Mobilitätsansatzes machen.

Wir sind für ein innovatives Hamburg, denn wir möchten den Mittelstand fördern, die Innovationskraft stärken und Zukunftstechnologien ansiedeln.

Wir sind für ein kluges Hamburg, Grundlage unserer Bildungspolitik ist eine Qualitätsoffensive für Hamburgs Schulen, die Chancengerechtigkeit und Leistungsfähigkeit gleichermaßen fördert.

mittlerem Einkommen schaffen, zudem Förderprogramme zur Modernisierung von Mietwohnungen fortsetzen und weiterentwickeln sowie die niedrighschwellige Energieberatung ausbauen. Ebenso möchten wir eine Hamburger Holzbau-Strategie entwickeln und das Gründach-Förderprogramm besser bewerben.

DIE GRÜNEN: Die Stadt soll wieder mehr Grundstücke ankaufen und sie dauerhaft dem Wohnungsbau zur Verfügung stellen. Mit einem kooperativen Baulandmodell wollen wir eine konkrete Baulandstrategie festlegen. Kleingewossenschaften und Baugemeinschaften möchten wir bei den Eigenkapitalerfordernissen unterstützen, den Anteil geförderter Wohnungen steigern und auch frei finanziert mehr bezahlbaren Wohnraum aktivieren.

CDU: Wir setzen uns für eine Senkung der Baukosten ein, um den Wohnungsbau stärker zu fördern. Energetische Standards und DIN-Normen müssen überprüft, zu hohe Anforderungen zurückgefahren werden. Um langwierige Verfahren zu verhindern, sollen die Bezirksverwaltungen personell aufgestockt und Abstimmungsprozesse früh eingeleitet werden. In der Singlestadt Hamburg sollten mehr kleinere sowie „einfache“ Wohnungen (beispielsweise ohne zweites Badezimmer oder Fahrstuhl) entstehen.

FDP: Entbürokratisierung erleichtert das Bauen, hier besteht dringender Handlungsbedarf. Die derzeitigen Förderstrukturen können außerdem optimiert werden, etwa durch Abfederung des Ablaufs von Belegungsbindungen durch Zukauf von neuen Belegungsbindungen. Neben dem sozialen Wohnungsbau sollte die Subjektförderung (Stichwort: Wohngeld) ausgebaut werden.

DIE LINKE: Städtische Grundstücke sollten ausschließlich für geförderten sowie dauerhaft preiswerten Wohnungsbau verwendet und nicht mehr verkauft werden. Wir möchten, dass gemeinnützige Wohnungsunternehmen einen Vorrang bei Konzeptverfahren erhalten. Zudem ist das Förderprogramm für Sozialwohnungen auszuweiten.

AfD: Bei der aktuellen Finanz- und Zinslage ist unbedingt ein Programm „Eigentum statt Miete“ aufzulegen, damit Menschen, für die Wohneigentum bisher unerreichbar war, sich diesen Traum erfüllen können. Der Anteil geförderter Wohnungen soll nicht steigen.

MIETEN

Wie sinnvoll ist die Mietpreisbremse? Was halten Sie vom Mietendeckel?

SPD: Bei Neuvermietungen wollen wir die Mietpreisbremse verschärfen, die Verlängerung bis 2025 halten wir aufgrund des angespannten Marktes für richtig. Die Rückforderung von zu viel gezahlter Miete soll erleichtert werden und die Rümpflicht entfallen. Einen Mietendeckel oder Enteignungen lehnen wir ab.

DIE GRÜNEN: Die Mieten in Hamburg bewegen sich auf sehr hohem Niveau und gehören begrenzt. Neben einer Verschärfung der Mietpreisbremse setzen wir weiterhin auf Wohnungsbau und Soziale Erhaltungsverordnungen. Außerdem fordern wir ein Bußgeld bei Mietwucher. Faire Vermieter sollen dagegen mit Steuerersparnis belohnt werden.

CDU: Die Mietpreisbremse bedingt Mietsteigerungen, verschreckt Investoren, gefährdet den benötigten Woh-

nungsneubau und blockiert Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Deshalb und aufgrund verfassungsrechtlicher Bedenken lehnen wir auch einen Mietendeckel nach Berliner Beispiel strikt ab.

FDP: Die Mietpreisbremse ist ein glatter Misserfolg, sie gehört ersatzlos abgeschafft. Der Mietendeckel ist ein Griff in die sozialistische Mottenkiste, der den Wohnungsbau lahmlegt und höchstwahrscheinlich verfassungswidrig ist.

FDP - Drei wichtige Ziele



Bessere Bildung mit ambitionierteren Standards in allen Schulfächern, bundesweit vergleichbaren Abschlüssen und rasche

Digitalisierung aller Klassenzimmer.

Der Rechtsstaat muss seine Regeln durchsetzen, mit einer garantierten Freiheit der Lehre in den Hochschulen, einer handlungsfähigen Polizei und Justiz sowie konsequentem Schutz der Bürgerechte.

Hamburg muss Innovationstandort #1 und Gründerhauptstadt werden. Der Hafen muss fit gemacht werden für die Zukunft und die Verkehrsinfrastruktur braucht den raschen Neubau von Hafenerweiterung und Köhlbrandquerung.

HAMBURG IST EIN SICHERER HAFEN. WENN SIE DEN RICHTIGEN LOTSSEN AN BORD HABEN.



Als führende Experten für Immobilieninvestments in Hamburg wissen wir, in welchen Lagen und Teilmärkten Ihr Geld am besten für Sie arbeitet. Durch unser von Vertrauen und Tradition geprägtes Netzwerk bieten wir unseren Kunden exzellente Marktzugänge.

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

zinshausteam-kenbo.de

**ZINSHAUSTEAM
KENBO** 
CHARTERED SURVEYORS

DIE LINKE – Drei wichtige Ziele

DIE LINKE.

Die Miete darf die Einkommen der Hamburger nicht mit mehr als 30 Prozent belasten, deshalb brauchen wir einen Mietendeckel nach Berliner Vorbild.
 Statt teurer Eigentums- und freifinanzierter Wohnungen brauchen wir im Neubau mindestens 50 Prozent Sozialwohnungen und einen weiteren großen Anteil von Wohnungen unter 8 Euro.
 Der Neubau und die Bewirtschaftung von Wohnungen müssen klimafreundlich erfolgen. Hierfür braucht es auch umfangreichere Förderprogramme, um Mieter nicht zusätzlich zu belasten.

DIE LINKE: Die jetzige Mietpreisbremse hat aufgrund der vielen Ausnahmen ihren Namen nicht verdient. Da eine Neuregelung nur auf Bundesebene möglich ist, muss Hamburg selbst die Initiative ergreifen und einen Mietendeckel nach Berliner Vorbild umsetzen.

AFD: Die Mietpreisbremse gehört abgeschafft und auch der Mietendeckel ist ein restriktives Mittel. Erfahrungen zeigen, dass Eingriffe und direkte Regulierung der Politik die Lage nicht verbessern, sondern eher das Gegenteil bewirken. Wir haben ein „Hamburger Wohngeld“ beantragt, um die angespannte Marktsituation zu entlasten.

VERKEHR

Mit welchen Maßnahmen würden Sie die Verkehrswende befördern? Wie würden Sie den öffentlichen Nahverkehr ausbauen?

SPD: Ein Hauptaugenmerk liegt auf der Förderung von Bus und Bahn, Radfahrern und Fußgängern sowie auf der Elektrifizierung von Fahrzeugflotten. Wir werden den Radverkehr weiter ausbauen und den Anteil des ÖPNV von jetzt 22 auf 30 Prozent in 2030 erhöhen. Neben der neuen U5, der Verlängerung der U4, der S4, S21 und S32 sollen zahlreiche Buslinien und Bushaltestellen hinzukom-

men. Mit neuen On-Demand-Shuttles und Sharing-Angeboten entsteht ein flächendeckendes ÖPNV-Angebot („Hamburg-Takt“).

DIE GRÜNEN: Wir wollen die Bedingungen für den Rad- und Fußverkehr massiv verbessern, den ÖPNV radikal ausbauen und Anreize geben, das Auto stehen zu lassen. Zudem fördern wir flexible Mobilitätsangebote und neue, emissionsfreie Antriebstechniken. Der Ausbau des ÖPNV hat für uns Priorität – mit neuen U- und S-Bahnlinien, einer Offensive bei den Expressbussen, dem Ausbau des Fährverkehrs und perspektivisch neuen Verkehrsträgern, wie der Stadtbahn. Ein neues und sozial gerechtes Fahrpreissystem soll die Tickets für viele günstiger machen.

CDU: Wir werden mit der Privatwirtschaft die Antriebstechnologien verbessern: weit mehr Ladepunkte und Wasserstofftankstellen und eine flächendeckende Infrastruktur für den Mobilfunkstandard 5G, um automatisiertes und vernetztes Fahren zu ermöglichen. Der Schwerpunkt liegt beim Ausbau des ÖPNV. Hier werden wir das Tarifsystem attraktiver machen, unter anderem durch die schrittweise Einführung eines 365-Euro-Tickets. S- und U-Bahnen sollen vorrangig als Voll- und Langzüge fahren, damit Schluss ist mit dem „Sardinengefühl“. Außerdem setzen wir uns für eine neue regionale „MetroTramAltona“ ein.

FDP: Wir unterstützen die langfristig geplanten U- und S-Bahnausbauten, die helfen den Hamburgern im Stau oder im überfüllten ÖPNV heute jedoch nicht. Deshalb brauchen wir jetzt mehr Buslinien. Allen Hamburgern auf den Straßen muss durch eine echte Baustellenkoordination der Dauerstau erspart bleiben. Das Bahnsystem muss rasch modernisiert, ein Mobilitätsmix mit neuen Angeboten gefördert werden. Die Festlegung auf die Ideologie der Fahrradstadt muss aufhören.

DIE LINKE: Nicht das Auto, sondern Fußgänger, Rad, Bus und Bahn sollen Vorrang haben – und der Straßenraum neu aufgeteilt werden. Steilshoop, der Osdorfer Born und

Dr. O. Campe & Co.

Immobilien

seit 1935

Diplom-Kaufmann

Dr. Matthias Jungclas

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

Verkauf – Verwaltung – Vermietung – Gutachten



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



Lurup sollen eine Bahnanbindung erhalten, der wachsende Bezirk Bergedorf braucht eine zweite Schienenanbindung, die U4 muss bis nach Harburg verlängert und ein Schienen-Elbtunnel gebaut werden. Zudem möchten wir die Stadtbahn wiedereinführen und eine HVV-Jahreskarte für 365 Euro (kostenfrei zum Beispiel für Schüler, Rentner und Bezieher von Arbeitslosengeld II). Bis 2025 soll der ÖPNV für alle kostenfrei sein.

AfD: „Hamburg wird Fahrradstadt“ geht am Bedarf vieler Menschen und an dem einer Wirtschafts- und Handelsmetropole vorbei, „Hamburg fährt ÖPNV!“ müsste die Devise lauten. Es ist massiv der schienengebundene ÖPNV (auch oberirdisch) über die Stadtgrenzen hinaus in die anliegenden regionalen Zentren zu verlängern. Ein Ausbau der Infrastruktur von U/S-Bahn soll zudem die Taktrate der Züge unter 2 Minuten ermöglichen. Wir möchten die westliche schienengebundene Elbquerung prüfen und eine lückenlose Tangentialverbindung per Expressbuslinien realisieren.

KLIMA

Hamburg soll bis 2050 klimaneutral sein, was halten Sie vom Klimaplan des Senats?

SPD: Mit dem Hamburger Klimaplan und Klimaschutzgesetz haben wir beschlossen, 55 Prozent der CO₂-Emissionen bis 2030 im Vergleich zu 1990 einzusparen und Hamburg bis 2050 klimaneutral zu machen. Dafür haben wir über 400 Maßnahmen in den Bereichen Wohnen, Verkehr und Wirtschaft benannt. Bei all diesen Maßnahmen werden wir stets darauf achten, Ökologie, Ökonomie und Soziales in einen Ausgleich miteinander zu bringen.

DIE GRÜNEN: Es ist gut, dass der Senat jetzt den Grundstein für konsequenten Klimaschutz mit einem Klimaplan und einem Klimaschutzgesetz legt, wir Grüne haben das lange vorbereitet. Wir erreichen das Pariser Klimaziel nur, wenn Hamburg wirklich klimaneutral wird. Wir wollen dies schon bis 2035 schaffen.

CDU: Statt Verbote erachten wir Anreize und Förderprogramme als wirksamer, um Ziele zu erreichen. Bei den Ausschusssitzungen wird sich unser Fokus insbesondere auf die Frage richten, ob das Leben in Hamburg durch den Klimaplan des Senats teurer wird. Eine solche Belastung lehnen wir ab.

FDP: Der Plan ist in Teilen sinnvoll, in anderen zu stark freiheitseinschränkend. Und er ist offenbar weder durchgerechnet noch finanziert, außerdem mit den Betroffenen nicht abgestimmt, was nach der langen Vorbereitungsphase unverantwortlich ist.

DIE LINKE: Gut sind die Sektorenziele, die die einzelnen Behörden deutlich mehr in die Verantwortung nehmen. Eine Reihe von Einzelmaßnahmen bewerten wir ebenfalls positiv, zum Beispiel die Berücksichtigung der Solarenergie. Allerdings sind die meisten Ziele unzulänglich und viele Maßnahmen unverbindlich. Obendrein wird nicht sichergestellt, dass für Menschen mit geringem Einkommen keine zusätzlichen Lasten entstehen.

AfD: Richtig ist es, alle Sektoren zu berücksichtigen. Den Grünerhalt in Hamburg sehen wir als sehr wichtig an, ebenso wie Maßnahmen zur Luftreinhaltung. Im Hinblick darauf halten wir Pelletheizungen nicht für förderungswürdig, ein Verbot von Ölheizungen für zu strikt. Weitere Einsparungen sind sinnvoll, allerdings müssen diese sozialverträglich und ohne rasante Mietensteigerungen vorgenommen werden.

AfD – Drei wichtige Ziele



Wirtschafts- sowie des motorisierten Individualverkehrs stoppen

Mehr Sicherheit für die Bürger
Bezahlbare Mieten
Die ideologisch bedingte
Behinderung des Handels- und

ZINSHÄUSER

SEIT 1914



EDGAR WESSENDORF

Immobilienkompetenz seit 1914

Wir sind seit über 100 Jahren auf die Vermittlung von Zinshäusern in Hamburg spezialisiert. Für unsere Kunden suchen wir ständig Mehrfamilienhäuser in allen Stadtteilen. Nutzen Sie die zurzeit hohen Verkaufspreise auf dem Hamburger Zinshausmarkt. Gern stehen wir Ihnen für ein vertrauliches Gespräch sowie eine für Sie kostenlose und unverbindliche Bewertung Ihres Objektes zur Verfügung. Ihr Zinshausexperte Hannes Rohde freut sich auf Ihren Anruf.

rohde@edgarwessendorf.de · www.edgarwessendorf.de
Tel. 040 / 360 916 916 · Fax: 040 / 37 35 65
Deichstraße 29 · 20459 Hamburg

Diese Veranstaltung ist anerkannt im Sinne von § 34c Abs. 2a der Gewerbeordnung i. V. m. § 15b der Makler- und Bauträgerverordnung, Anlage 1 zur MaBV, und wird mit 6,5 Zeitstunden – ausschließlich der Pausen – bescheinigt.

Referenten:

Ulf Schelenz, Rechtsanwalt
Ulrike Schlöber, Rechtsanwältin
Till Heinisch, Rechtsanwalt
Christian Putschaw, Rechtsanwalt
Matthias Scheff, Rechtsanwalt

Wann: Mittwoch, 1. April 2020
 9.00 Uhr bis 17.00 Uhr

Wo: Reichshof Hamburg,
 Kirchenallee 34 – 36,
 20099 Hamburg

Kosten: 230,00 Euro pro Person
 (für Mitglieder)

260,00 Euro pro Person
 (für Nichtmitglieder)

(Weitere Personen, z. B. Familien-
 oder Firmenangehörige, zahlen jeweils
 230,00 Euro inkl. Umsatzsteuer.)

Informationen für Eigentümer und Verwalter

Mietrecht aktuell

Dieses Ganztagsseminar ist für Wohnungseigentümer, Vermieter, Verwalter und Rechtsanwälte gedacht. Die Teilnehmer erhalten ein Mittagessen und Softgetränke und Kaffee/Tee in den Pausen.

Themen:

- Update: Neues aus der höchstrichterlichen Mietrechtsprechung
- Die Mietsicherheit und ihre Tücken
- Mietpreisbremse 4.0, Verschärfungen des Mietrechtsanpassungsgesetzes sowie Mietenspiegel 2019
- Der Mieter als Bauherr – Um- und Einbauten durch den Mieter
- Miete: rechtzeitige Zahlung – verspätete Zahlung - Verzug
- Allgemeine Fragen & Antworten

Hiermit melde ich mich zum Mietrecht aktuell an.

Name, Vorname		Mitgliedsnummer
Firma		
Straße, Hausnummer		
PLZ	Ort	Telefon
E-Mail		
WICHTIG: Vor- und Zuname des/r Seminarteilnehmer/s bitte angeben.		
Bitte füllen Sie die Anmeldung in Druckbuchstaben aus!		
Datum, Unterschrift		

Bei **Stornierung** einer Anmeldung 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn werden **50 Prozent** der Seminargebühr berechnet. Bei Nichtteilnahme oder bei Absage acht Tage vor Veranstaltungsbeginn wird die **volle** Teilnehmergebühr in Rechnung gestellt. Die Gebühren entfallen, wenn ein Ersatzteilnehmer von Ihnen zum Seminar angemeldet wird. Der Betrag ist bitte **vorab, spätestens 10 Tage nach Ihrer Anmeldung** auf das Konto Grundeigentümer-Verband Hamburg e.V. bei der HypoVereinsbank IBAN DE66 2003 0000 0000 2032 16, BIC HYVEDEMM300 unter dem Stichwort „Mietrecht aktuell 2020“ zu überweisen. Bitte geben Sie ebenfalls Ihre **Mitgliedsnummer** bei der Überweisung an! **Anmeldung:** Wenn Sie an diesem Seminar teilnehmen möchten, senden oder faxen (040/30 96 72 40) Sie den Abschnitt ausgefüllt und unterschrieben an uns zurück. Eine gesonderte Benachrichtigung **erfolgt nur**, wenn das Seminar zum Zeitpunkt Ihrer Anmeldung bereits ausgebucht war und Sie **nicht** daran teilnehmen können.

info@grundeigentuemerverband.de **FAX 040 / 30 96 72 40**

Gesetzgebung

Finale zum Jahresende

Klimapaket, Trinkwasserrichtlinie, Mietenspiegel ...

In den letzten Sitzungen des alten Jahres haben Bundestag und Bundesrat zahlreiche Gesetzesvorhaben beendet oder entscheidend vorangetrieben. Neuigkeiten gibt es auch aus der Europäischen Union.

Für Eigentümer besonders relevante Regelungen:

Betrachtungszeitraum verlängert

Seit 1. Januar 2020 fließen in die ortsübliche Vergleichsmiete und damit auch in die Mietspiegel der Kommunen Mietverträge ein, die in den vorangegangenen sechs Jahren abgeschlossen wurden. Es gibt allerdings Übergangsregelungen.

Tauziehen um Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Der Bundesrat hat zahlreiche Nachbesserungen an dem vom Kabinett verabschiedeten Entwurf gefordert: Das ab 2026 angedachte Betriebsverbot für Ölheizungen soll auch für Heizkessel mit festen fossilen Brennstoffen gelten. Aussteller von Energieausweisen, insbesondere von Onlineausweisen, sollen verpflichtet werden, die vom Eigentümer bereitgestellten Daten besser zu prüfen. Außerdem sollen nicht nur Energieausweise von Neubauten, sondern auch die im Bestand notwendigen Ausweise bei Verkauf oder Vermietung auf Verlangen der zuständigen Behörde vorzulegen sein.

Klimapaket unter Dach und Fach

Bundestag und Bundesrat haben dem Kompromissvorschlag des Vermittlungsausschusses zum Klimapaket zugestimmt. Damit kann der Steuerbonus für energetische Gebäudemodernisierungen Anfang 2020 in Kraft treten, ebenso wie die Vergünstigung von Bahntickets im Fernverkehr um etwa zehn Prozent. Der CO₂-Zertifikatspreis für fossile Heiz- und Kraftstoffe wird 2021 bei 25 Euro statt der bisher geplanten 10 Euro pro Tonne liegen und schrittweise bis 2025 auf 55 statt auf 35 Euro steigen. Die zusätzlichen Einnahmen sollen zur Senkung der EEG-Umlage und damit der Strompreise verwendet werden. Außerdem wird die Pendlerpauschale angehoben.

Bundshaushalt für 2020 verabschiedet

Der Haushaltsentwurf sieht Ausgaben in Höhe von 362 Milliarden Euro vor. Für Eigentümer besonders wichtig: Sieben Milliarden Euro werden in Förderprogramme zur CO₂-Minderung gesteckt, wie energetische Gebäudemodernisierung, Heizungstausch, Ladesäuleninfrastruktur und erhöhte Elektroauto-Prämie. Das KfW-Programm

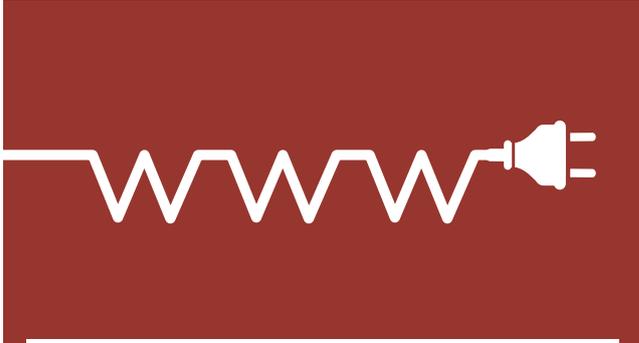
zur Einbruchsicherung wird mit einem Volumen von 80 Millionen Euro fortgesetzt. Und mehr Geld fließt in den Ausbau der Schienennetze und in neue Radwege.

Bessere Trinkwasserqualität

Das Europäische Parlament und der Rat haben sich auf eine Neufassung der mittlerweile rund zwanzig Jahre alten Trinkwasserrichtlinie geeinigt. Sie sieht strengere Grenzwerte für Schadstoffe wie Blei und hormonverändernde Substanzen wie Bisphenol A vor. Erstmals soll der Gehalt von Mikroplastik im Leitungswasser überwacht werden. Detaillierte Hygieneanforderungen regeln, wie mit Materialien umzugehen ist, die mit Trinkwasser in Berührung kommen, also Rohre oder Armaturen. Außerdem soll der Zugang zu Trinkwasser durch mehr öffentliche Wasserspender verbessert werden.

Eva Neumann

www.hausundgrund.de



Der schnellste Draht zu Fachbetrieben in Ihrer Nähe: www.eghh.de

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



STARK. SICHER. SERVICE.
Elektro-Gemeinschaft Hamburg

Energetische Gebäudemodernisierung

Vermieter bleiben bei steuerlicher Förderung außen vor

Maximal 40.000 Euro für ein selbstgenutztes Wohnobjekt

Energetische Modernisierungsmaßnahmen an selbstgenutztem Wohneigentum werden ab 2020 für einen befristeten Zeitraum von zehn Jahren durch einen direkten prozentualen Abzug der Aufwendungen von der Steuerschuld gefördert. Dies erfolgt nach dem Prinzip des bereits geltenden „Handwerkerbonus“ und wird im Einkommensteuergesetz in einem neuen § 35 c geregelt.

Steuerlich berücksichtigt werden Einzelmaßnahmen, die auch von der KfW als förderfähig eingestuft sind, wie

- Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen oder Geschossdecken,
- Erneuerung der Fenster oder Außentüren,
- Erneuerung oder Einbau einer Lüftungsanlage,
- Erneuerung einer Heizungsanlage,
- Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung und
- Optimierung bestehender Heizungsanlagen.

Die maximal mögliche Steuerermäßigung beträgt 20 Prozent der Aufwendungen, höchstens jedoch insgesamt 40.000 Euro je begünstigtes Objekt. Der Abzug von der Steuerschuld erfolgt in dem Jahr, in dem die Maßnahme abgeschlossen wird, und im folgenden Kalenderjahr in Höhe von jeweils höchstens sieben Prozent der Aufwendungen (höchstens jeweils 14.000 Euro) und im zweiten folgenden Kalenderjahr in Höhe von sechs Prozent der Aufwendungen (höchstens 12.000 Euro).

Die Immobilie muss älter als zehn Jahre sein. Eine gleichzeitige Inanspruchnahme von KfW-Kredit- und Zuschussprogrammen für den steuerlich geförderten Betrag ist nicht möglich. Die Förderung kann für mehrere Einzelmaßnahmen an einem begünstigten Objekt in Anspruch genommen werden. Die Förderung gilt für Baumaßnah-

men, mit deren Durchführung nach dem 31. Dezember 2019 begonnen wurde und die vor dem 1. Januar 2030 abgeschlossen sind. Als Beginn gilt bei Baumaßnahmen, für die eine Baugenehmigung erforderlich ist, der Zeitpunkt, in dem der Bauantrag gestellt wird. Bei genehmigungs-, anzeige- und verfahrensfreien Vorhaben ist der Zeitpunkt des Beginns der Bauausführung maßgeblich. Die konkreten technischen Mindestanforderungen für die zu fördernde Maßnahme legt eine gesonderte Rechtsver-

ordnung (Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung – ESanMV) fest. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die steuerlichen Anforderungen der noch zu konzipierenden Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) entsprechen. Die energetischen Modernisierungsmaßnahmen müssen

Die neue Förderung ist auf zehn Jahre befristet und auf Immobilien, die älter als zehn Jahre sind beschränkt.

durch ein Fachunternehmen ausgeführt werden. Steuerlich berücksichtigt werden sowohl die Aufwendungen für den fachgerechten Einbau oder die Installation, für die Inbetriebnahme von Anlagen, für notwendige Umfeldmaßnahmen und für die direkt mit der Maßnahme verbundenen Materialkosten. Die Einhaltung der in den Anlagen zu dieser Verordnung jeweils aufgeführten Mindestanforderungen ist durch ein Fachunternehmen zu bestätigen. Kosten für Energieberater gelten künftig ebenfalls als Aufwendungen für energetische Maßnahmen und sind damit förderfähig.

Den Entwurf der noch nicht im Bundesgesetzblatt veröffentlichten Verordnung finden Sie hier:

<https://t1p.de/entwurf>

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

Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 03/2020: 05.02.2020
Anzeigenannahme: elbbüro, Stefanie Hoffmann,
Tel. (040) 33 48 57 11,
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

Immobilie für privaten Bestand gesucht
Wir führen unsere Häuser nach hanseatischen Werten.
040 – 850 57 30

Interview

Verdoppelung der Fördersätze, Vereinfachung des Verfahrens

Bundesförderung für effiziente Gebäude

Um den Klimaschutz im Gebäude voranzutreiben, soll die Förderung von energetischen Maßnahmen nicht nur erhöht, sondern auch neu und einfacher strukturiert werden. Eva Neumann von Haus & Grund Deutschland hat Thomas Bareiß, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundeswirtschaftsministerium, zur geplanten neuen Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) befragt.

Die neue Bundesförderung für effiziente Gebäude soll die Förderung für energetische Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude attraktiver machen. Was ist der zentrale Gedanke?

Mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude möchten wir die Anreizwirkung für energetische Sanierungen verstärken. So werden wir die Fördersätze sowohl für Einzelmaßnahmen als auch für umfassende Sanierungen um zehn Prozentpunkte anheben. Auch werden wir den Einsatz von Heizungen, insbesondere wenn sie mit erneuerbaren Energien betrieben werden, stärker prämiieren. Wer zukünftig bei einer Sanierung zu einer Effizienzhausstufe auf Wärmepumpe, Biomasse oder Solarthermie setzt, soll dafür einen Extra-Bonus erhalten. Ziel ist, ein innovationsfreundliches Umfeld für Effizienz und erneuerbare



Foto: Jan Kopecky

Thomas Bareiß (CDU), Parlamentarischer Staatssekretär im Bundeswirtschaftsministerium

Energien in Gebäuden zu schaffen und spürbare Anreize für technologische Innovationen zu setzen.

Bislang sind die KfW und die BAFA für Eigentümer von Wohnimmobilien die zentralen Ansprechpartner, wenn es um Förderung geht. Dem Vernehmen nach sollen beide Häuser auch künftig zuständig sein. Worin besteht dann die Vereinfachung für Eigentümer?

Wir möchten die Förderung zugänglicher und verständlicher für Bürger, Unternehmen und Kommunen machen. Zukünftig sollen Antragsteller in allen Bereichen frei wählen können, ob sie sich für einen

Kredit mit Tilgungszuschuss oder für einen Investitionszuschuss entscheiden. Sie müssen dann nur noch einen einzigen Antrag stellen, um die staatliche Förderung für ihr Vorhaben zu erhalten. Letztendlich schaffen wir mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude ein einziges, umfassendes und modernisiertes Förderangebot für Energieeffizienz und erneuerbare Wärme im Gebäudesektor. Dabei integrieren wir vier bestehende Förderprogramme: das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm, mit dem unter anderem die Programmlinien „Energieeffizient Bauen und Sanieren“ der KfW finanziert werden, das Marktan-

Ihr Paradies auf Rügen: Residenz Kubitzer Bodden Renditestarkes Neubauprojekt mit Pool, Sauna, Wellness und Fitness



Direkt an der Küste entstehen für Sie 20 traumhafte Appartements als Eigentumswohnungen für höchste Ansprüche (Dauerwohnsitz/Ferienwohnung). Alleinlage im Naturschutzgebiet, ein unverbaubarer Wasserblick bis hin zur Reitanlage zeichnen dieses herrliche Anwesen aus. Die Küste ist in Fußnähe, das Festland (Stralsund) nur eine kurze Autofahrt entfernt. Wassersport, Wandern und Reiten sind direkt vor Ort möglich.

Auf Wunsch profitieren Sie von einem renditestarken Vermietungskonzept und Rundumsorglos-Paket.

- Wohnfläche ab 43,37 m²
- Terrasse/Loggia, Einbauküche
- Kaufpreis netto ab 236.917,85 Euro
- Energieausweise in Erstellung

Mehr Informationen erhalten Sie unter:
Sparda Immobilien GmbH – www.spardaimmobilien.de
Katja von Wedel – Telefon: 040/35 74 01-2043
vonWedel@spardaimmobilien.de

SPARDA
IMMOBILIEN

reizprogramm für erneuerbare Energien im Wärmemarkt, das Anreizprogramm Energieeffizienz und das Heizungs-optimierungsprogramm. Bewährte Elemente aus diesen Programmen werden übernommen, weiterentwickelt und unter einem Dach gebündelt.

Welche Neuerungen wird es bezüglich der Höhe der Zuschüsse geben?

Das Klimakabinett hat deutliche finanzielle Verbesserungen für Sanierungswillige beschlossen. Für Einzelmaßnahmen, wie zum Beispiel die Sanierung von Fenstern und Türen oder auch die Dämmung der Gebäudehülle, erhalten sie einen Fördersatz von 20 Prozent – das sind 10 Prozentpunkte mehr als bislang. Auch die Fördersätze für umfassende Sanierungen auf Effizienzhausniveau werden um 10 Prozentpunkte angehoben. Das heißt zum Beispiel, dass eine Sanierung zu einem Effizienzhaus 55 mit einem Fördersatz von 40 Prozent gefördert wird. Darüber hinaus hat das Klimakabinett die Austauschprämie für Ölheizungen eingeführt: 40 Prozent Förderung gibt es, wenn man seine alte Ölheizung gegen ein neues, effizienteres Heizsystem tauscht. Diese Verbesserungen gelten bereits im Jahr 2020. In der Bundesförderung für effiziente Gebäude bestehen sie dann fort.

Welchen Adressaten sollen künftig erstmalig von der Bundesförderung profitieren?

Eine klare Verbesserung für die Adressaten der Bundesförderung ist, dass zukünftig alle in allen Bereichen die Wahlmöglichkeit zwischen Kredit mit Tilgungszuschuss oder Investitionszuschuss haben. Das eröffnet vor allem für Kommunen ganz neue Möglichkeiten. Private Kleinvermieter profitieren genauso wie Hauseigentümer im Allgemeinen von den verstärkten finanziellen Anreizen des Programms. Damit soll die Sanierungsrate in Deutschland spürbar verbessert werden.

Wie sieht der Zeitplan aus – wann soll die Bundesförderung eingeführt werden?

Die Bundesförderung soll zum 1. Januar 2021 eingeführt werden. Die finanziellen Verbesserungen für Sanierungswillige, die das Klimakabinett beschlossen hat, gelten aber bereits 2020. Wie bereits genannt, sind diese: 10 Pro-

zentpunkte mehr für Einzelmaßnahmen und Komplettanierungen sowie die Austauschprämie für Ölheizungen von 40 Prozent. Die verbesserte Förderung gibt es 2020 in den noch bestehenden Programmen: dem Marktanzreizprogramm für erneuerbare Energien im Wärmemarkt, das vom BAFA administriert wird, und in den vom BMWi finanzierten Programmlinien „Energieeffizient Bauen und Sanieren“ der KfW.

Wenn die Bundesförderung den gewünschten Effekt hat – nämlich eine kräftige Schubwirkung in Sachen energetische Modernisierungen –, wird das zugleich den Engpass bei Handwerkern und vielerorts in der Folge deren Preise erhöhen. Damit steht zu befürchten, dass ein Großteil des Geldes eben nicht dem Gebäudebestand zugutekommt.

Wie steuert die Bundesregierung dagegen?

Mit der Bundesförderung verfolgen wir ein ganz klares Ziel: attraktive, verlässliche und langfristige stabile Rahmenbedingungen für anspruchsvolle energetische Sanierungen. Denn nur so können wir die Sanierungsrate in Deutschland deutlich verbessern. Dabei ist unerlässlich, dass im Handwerk neue Kapazitäten geschaffen werden. Das gelingt vor allem mit neuen Fachkräften. Aus diesem Grund ist die Fachkräftesicherung von zentraler Bedeutung für die gesamte Bundesregierung. Gemeinsam mit der Handwerksorganisation setzen wir an verschiedenen Punkten an. Zum Beispiel

„Ziel ist, ein innovationsfreundliches Umfeld für Effizienz und erneuerbare Energien in Gebäuden zu schaffen ...“

möchten wir mit dem Fachkräfteeinwanderungsgesetz mehr beruflich qualifizierte Fachkräfte gewinnen. Mit der Reform des Berufsbildungsgesetzes werten wir die Berufsbildung gegenüber der akademischen Bildung auf und machen sie attraktiver. Die Bundesregierung räumt dem Thema Fachkräfte eine hohe Bedeutung ein. Das konnten Sie auch an dem hochrangig besetzten Fachkräftegipfel am 16. Dezember 2019 im Kanzleramt sehen, der vom Bundeswirtschaftsministerium gemeinsam mit dem Bundesarbeitsministerium vorbereitet wurde. Die Bundesförderung für effiziente Gebäude sendet auch ein deutliches Signal an Nachwuchskräfte im Handwerk: Euer Wissen, eure Tatkraft wird gebraucht. Denn nur gemeinsam können wir einen zukunftsfähigen Gebäudebestand in Deutschland schaffen.

Herzlichen Dank für das Gespräch!

Anzeigenschluss

HAMBURGER

GRUNDEIGENTUM 03/2020: 05.02.2020

Anzeigenannahme: elbbüro

Stefanie Hoffmann, Tel. (040) 33 48 57 11,

E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

Wir suchen zum Kauf!

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

Lutz Winkler Immobilien

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

**Sie sehen Einfachheit als
Schlüssel zum Erfolg.
Wieso nicht auch bei
Strom und Gas?**

e.on

**Günstige Energie über Ihren
Verband – einfach auf
eon.de/grundeigentuemmer
abschließen.**

Fragen und Antworten

? In unserer Eigentümergeinschaft hat ein Eigentümer im Jahr 2018 ohne Genehmigung ein Carport errichtet. Der Antrag des Eigentümers auf Genehmigung der baulichen Veränderung wurde mehrheitlich abgelehnt, ebenso mein Antrag auf Rückbau des Carports. Kann ich selbst den Rückbau verlangen oder bin ich zu spät dran?

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) steht jedem Eigentümer ein Anspruch auf Rückbau einer rechtswidrigen baulichen Veränderung gegenüber dem Störer nach § 1004 BGB zu. Dieser Anspruch verjährt innerhalb der allgemeinen Verjährungsfrist von drei Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste. Da die Errichtung des Carports 2018 erfolgte, begann die Verjährung des Anspruchs frühestens mit Ende des Jahres 2018. Das bedeutet, der Anspruch wäre frühestens drei Jahre später, also mit Schluss des Jahres 2021 verjährt.

? Ein Eigentümer hat in unserer Wohnungseigentümergeinschaft eine rechtswidrige bauliche Veränderung vorgenommen und ich möchte sie beseitigt haben. Ich habe aber gehört, dass man als einzelner Eigentümer dies nicht darf, wenn gleichzeitig ein Schadensersatzanspruch der Gemeinschaft in Betracht kommt. Ist das richtig?

Nein, diese Ansicht ist veraltet. Der BGH hat zuletzt in seinem Urteil vom 26. Oktober 2018, V ZR 328/17, ausgeführt, dass für Schadensersatzansprüche, die auf die Verletzung des Gemeinschaftseigentums gestützt werden, ausnahmsweise keine geborene Ausübungsbefugnis der Wohnungseigentümergeinschaft bestehe, wenn und soweit sie in Anspruchskonkurrenz zu Beseitigungsansprüchen der Wohnungseigentümer aus dem Miteigentum an dem Grundstück gemäß § 1004 Absatz 1 BGB steht. Das bedeutet im Ergebnis, dass man als einzelner Eigentümer einen Beseitigungsanspruch geltend machen kann, soweit die Wohnungseigentümergeinschaft diesen Anspruch nicht vergemeinschaftet, also per Beschluss an sich gezogen hat.

? In unserer Wohnungseigentümergeinschaft wurde mehrheitlich beschlossen, dass in alle Wohnungen Rauchwarnmelder eingebaut, und dass diese einheitlich gewartet und kontrolliert werden sollen. Ich hatte bereits Rauchwarnmelder auf eigene Kosten installiert. Kann ich gegen den Beschluss vorgehen? Mit Urteil vom 7. Dezember 2018, V ZR 273/17, hat sich der BGH mit dieser bis dahin umstrittenen Thematik befasst. Nach Ansicht des BGH entspricht ein auf der Grundlage einer entsprechenden landesrechtlichen Pflicht gefasster Beschluss der Wohnungseigentümer über den einheitlichen Einbau und die einheitliche Wartung und Kontrolle von Rauchwarnmeldern in allen Wohnungen durch ein Fachunternehmen regelmäßig auch dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn er Wohnungen einbezieht, in denen Eigentümer bereits Rauchwarnmelder angebracht haben. Denn die Gemeinschaft hat ein Interesse daran, die Installation und Wartung von Rauchwarnmeldern, die dem Schutz aller Bewohner und Besucher der Wohnanlage dienen, sicherzustellen.

? Unsere Eigentümergeinschaft besteht aus zwei Einheiten. Die anderen Eigentümer haben vor acht Jahren entgegen unserem Willen einen Steg errichtet. Können wir diesen selbst beseitigen? Ein Beschluss würde aufgrund der Mehrheitsverhältnisse nicht zustande kommen.

Der BGH hat in seinem Urteil vom 5. Juli 2019, V ZR 149/18, auch für die Zweiergemeinschaft entschieden, dass ein Wohnungseigentümer nur im Wege der Beschlussersatzklage erreichen kann, dass eine von dem anderen Wohnungseigentümer rechtswidrig herbeigeführte bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums durch die Wohnungseigentümergeinschaft beseitigt wird, wenn der Rückbauanspruch verjährt ist. Die Beseitigung darf der Wohnungseigentümer nicht selbst auf eigene Kosten vornehmen. Dass die Beschlussfassung angesichts der Mehrheitsverhältnisse ausgeschlossen ist, ändere nach Ansicht des BGH daran nichts, sondern könne nur dazu führen, dass die Vorbefassung der Eigentümerversammlung entbehrlich sei. Eine Beschlussersatzklage sei auch keine bloße Förmelerei, da es je nach den Umständen des Einzelfalls ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen könne, von einem Rückbau abzusehen.

Wohnungsbau

Baustelle Personal

Deutlicher Mangel

Das Statistische Bundesamt hat kurz vor Jahresende eine alarmierende, wenn auch nicht gerade überraschende Bilanz in Sachen Wohnungsbau gezogen: Der Wohnungsbau deckt die Nachfrage bei Weitem nicht. Grund: ein Baustau, verursacht durch Personalmangel.

Zwar hat sich die Zahl der jährlich durch die Kommunen erteilten Baugenehmigungen für Wohnungen seit der Finanzkrise 2008 bis zum Jahr 2018 nahezu verdoppelt, von 175.000 auf 347.000. Tatsächlich werden auch Jahr für Jahr mehr Wohnungen gebaut. Nur: Der Bauüberhang aus genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen hat sich von 2008 bis 2018 mehr als verdoppelt, von 320.000 auf 693.000 Wohnungen.

Die Entwicklung der Bauüberhänge spiegelt sich auch in der Entwicklung des Auftragsbestands der Betriebe im

Bauhauptgewerbe, besonders im Bereich Wohnungsbau. Die Zahl der eingegangenen, aber noch nicht vollständig ausgeführten Aufträge im Wohnungsbau hat sich von 2008 bis 2018 nahezu verdreifacht und den höchsten Stand seit 1997 erreicht. Aktuell warten Aufträge im Wert von rund 9,1 Milliarden Euro auf ihre Ausführung. „Diese Entwicklung legt nahe, dass die Baubetriebe es offenbar nicht schaffen, die eingehenden Aufträge zeitnah abzuarbeiten“, erklärte Dr. Georg Thiel, Präsident des Statistischen Bundesamtes. „Vermutlich fällt es den Betrieben schwer, das notwendige Personal zu rekrutieren.“ Ende 2018 waren im Bauhauptgewerbe 467.000 Menschen in Betrieben mit 20 und mehr tätigen Personen beschäftigt. Damit ist die Anzahl der Beschäftigten von 2008 bis 2018 um lediglich 25 Prozent gestiegen, hinkt also weit hinter dem Zuwachs der Aufträge hinterher.

– 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 zehn Jahren: Ja, das klappt!

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.

KOMPAKTSEMINARE

Veranstaltungsort

Grundeigentümer-Verband
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg, Sitzungssaal im 7. Obergeschoss
Kosten: Jeweils 60 Euro pro Person für Mitglieder; 80 Euro pro Person für Nichtmitglieder

Mittwoch, 25. März 2020

Richtig vermieten! Was bei der Vermietung von Wohnraum unbeachtet werden sollte!
17 Uhr bis 19 Uhr

Referentin:

Rechtsanwältin Kerstin Magnussen

Wohnraummietverhältnisse bestehen oft viele Jahre. Es ist deshalb besonders wichtig, Mietverträge korrekt zu erstellen. In diesem Seminar wird vermittelt, was vor dem Abschluss und beim Abschluss eines Mietvertrages zu beachten ist.

Themenauswahl:

- Mietpreisbremse – zulässige Miethöhe und Auskunftspflicht
- Schönheitsreparaturen – was kann vereinbart werden
- Mietzeit – wann kann ein Mietvertrag befristet werden
- Mieterhöhungsmöglichkeiten

Mittwoch, 8. April 2020

Schönheitsreparaturen – Die Renovierungsverpflichtung des Mieters
17 Uhr bis 19 Uhr

Referent:

Rechtsanwalt Matthias Scheff

Von der wirksamen Vereinbarung bis zur gerichtlichen Durchsetzung. Das Recht der Schönheitsreparaturen wird geprägt durch die Rechtsprechung, da gesetzliche Regelungen nahezu vollständig fehlen. Dieser Aspekt wird berücksichtigt, wichtige Entscheidungen des BGH werden vorgestellt.

Themenauswahl:

- Welche Regelungen sind bei der vertraglichen Gestaltung zulässig
- Was verbringt sich hinter den Begriffen Anfangs- und Endrenovierung
- Wann verjährt der Anspruch auf Durchführung von Schönheitsreparaturen

Dienstag, 21. April 2020
Betriebskostenabrechnung – gewusst wie!
17 Uhr bis 19 Uhr

Referent:

Rechtsanwalt Christian Bocklage, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Das Seminar ist darauf ausgerichtet, die Grundlagen des Betriebskostenrechts in der Wohnraummiete strukturiert und verständlich unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung darzustellen.

Themenauswahl:

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

Dienstag, 26. Mai 2020

Änderung der Mietpartei – freiwilliger und unfreiwilliger Mieterwechsel
17 Uhr bis 19 Uhr

Referentin:

Rechtsassessorin Lucia-Marie Lindt

Mietverhältnisse über Wohnraum bestehen oft über lange Zeit. Das ist in der Regel auch im Interesse der Vermieter, die sich dadurch nicht ständig mit Neuvermietungen beschäftigen müssen, allerdings kann es auch auf beiden Seiten zu einem Wechsel kommen. In diesem Seminar wird vermittelt, was bei einem Wechsel der Vertragsparteien beachtet werden muss und welche Rechte und Pflichten Vermieter in derartigen Fällen haben.

Themenauswahl:

- Mietaufhebungsvereinbarung und Stellung eines Nachmieters
- Tod des Mieters
- Tod des Vermieters
- Kauf bricht nicht Mieta

- Vermieterwechsel im Wege der Zwangsversteigerung und durch Vereinbarung

Mittwoch, 27. Mai 2020

Der Zahlungsverzug des Mieters – Von der fristlosen Kündigung über die Räumungsklage bis zur (Berliner) Räumung
17 Uhr bis 19 Uhr

Referent:

Rechtsanwalt Matthias Scheff

Die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs ist der häufigste Kündigungsgrund in der mietrechtlichen Praxis. Sie stellt dennoch zahlreiche Vermieter vor Probleme, denn diese kennen oft nicht die Voraussetzungen für eine solche Kündigung. Mit diesem Seminar sollen die Voraussetzungen der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs vorgestellt werden. Darüber hinaus wird das gerichtliche Verfahren dargestellt und es wird dargestellt, wer bei Personenmehrheiten zu verklagen ist. Ferner werden kostengünstige Räumungsalternativen zur herkömmlichen Räumung aufgezeigt.

Themenauswahl:

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

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

Weitere Informationen, Zahlungsbedingungen und Anmeldung unter www.grundeigentuemerverband.de/seminare

FACHLITERATUR



Der Kauf einer Eigentumswohnung
Erst prüfen – dann unterschreiben

Von Volker Bielefeld, 3. Auflage 2007,

ISBN 978-3-939787-06-8

Das Wohnen in den eigenen vier Wänden steht bei der Mehrzahl der Bundesbürger nach wie vor mit an vorderster Stelle der persönlichen Wunschliste. Doch wer diesen Wunsch realisieren möchte, tut gut daran, sich vor der Unterschrift unter den Kaufvertrag eingehend und umfassend über alle Konsequenzen, die sich aus einer solchen Entscheidung ergeben, zu informieren.

Diese Broschüre gibt Hinweise zu nahezu allen wesentlichen Punkten, die vor Abschluss eines Kaufvertrages geprüft werden sollten.

Preis: 9,95 Euro

Schadensersatzansprüche des Mieters und deren Abwehr durch den Vermieter

Von Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2012, ISBN 978-3-939787-58-7

Diese Broschüre behandelt die gesetzlichen Schadensersatzansprüche des Mieters und stellt denkbare Verteidigungsstrategien des Vermieters im Zusammenhang dar. Die Broschüre ist für private Vermieter, Wohnungsunternehmen und Wohnungsverwaltungsgesellschaften, für Mieter und alle rechtsberatenden Berufe konzipiert.

Preis: 12,95 Euro

Sicherung und Beitreibung von Mietforderungen

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

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

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

Preis: 14,95 Euro

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

www.grundeigentuemerverband.de
 bei Versand jeweils zzgl. Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie S.

In nur vier Jahren hat sich Tochter A. schon richtig gut eingelebt. Mit ihren Leistungen ist sie Schulbeste in Mathe und Physik. Die 17-jährige Zehntklässlerin erzählt in fließendem Deutsch von ihren Plänen: Nach dem Abitur möchte sie ein Studium zur Maschinenbauingenieurin beginnen. Die dreiköpfige Familie S. ist wie so viele andere 2015 aus Syrien nach Deutschland geflüchtet, und die Eltern sind mächtig stolz auf ihre Tochter. Auch sie haben bereits ein gutes Sprachniveau erreicht und besuchen weiter fleißig den Deutschkurs. Während Frau S. ihrem Beruf als Schneiderin auch in Deutschland nachgehen möchte, muss sich Herr S. nach Verbesserung seiner Sprachfähigkeiten neu orientieren. Seine Zertifikate und Abschlüsse konnte der ausgebildete Rechtsanwalt während der überstürzten Flucht nicht retten, und natürlich ist auch das Rechtssystem in Deutschland ein komplett anderes. Wo sich Vater S. aber ganz sicher ist: Um richtig in Hamburg anzukommen, brauchen er und seine Familie endlich eine eigene Wohnung. Denn zurzeit bewohnen sie noch eine beengte Wohnunterkunft der Stadt, in der das Sprachelernen und Ankommen schwerfällt.

Familie S. wird von der engagierten Ehrenamtlichen Frau T. unterstützt. Frau T. wurde von der Wohnbrücke Ham-

burg zur Wohnungslotsin geschult, um Familie S. beim Ankommen in der ersten eigenen Wohnung kompetent zu unterstützen. Als weiterer Kontakt steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietern in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung. Besitzen Sie eine freie Wohnung ab zweieinhalb Zimmern bis maximal 842 Euro bruttokalt in Hamburg und würden Familie S. gerne kennenlernen? Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



Wohnbrücke Hamburg
Koordinierungsstelle

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

GESCHÄFTSSTELLEN

Grundeigentümer-Verband Hamburg

Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Öffnungs- und Beratungszeiten unter
www.grundeigentuemerverband.de

Hamburg-Altona

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

Hamburg-Bergedorf

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

Hamburg-Blankenese

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

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Hamburg
Telefonnummer 040-77 41 44 Fax 040-76 75 20 30
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag – Donnerstag 9.00 – 13.00 Uhr
Montag 14.00 – 16.00 Uhr, Dienstag und
Donnerstag 14.00 – 18.30 Uhr
Persönliche Rechtsberatung
Montag und Mittwoch 9.00 – 12.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 16.30 – 18.30 Uhr

Hamburg-Rahlstedt

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

Hamburg-Sasel

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

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

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

Beratungen

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

Rechtsberatung

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

Rechtsberatung

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

Rechtsberatung

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

Bautechnische Beratung

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

Wertermittlung von Grundbesitz

(nur persönlich)
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Mediationsberatung

(nur persönlich nach Terminvergabe)
Dienstag 16.00 – 17.00 Uhr

Finanzierungs- und Förderberatung

(nur persönlich nach Terminvergabe)
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Gartenberatung

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

Umwelt, Energie und Gebäudetechnik

(nur persönlich nach Terminvergabe)
Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr

Steuerberatung

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

Dienstag, 4. Februar (18.30 Uhr)

Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8
„Horrormietten oder Horrorerwartungen“
Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg
 Vortragsveranstaltung mit Rechtsanwalt Heinrich Stüven, ehemaliger Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes. Anmeldung erbeten unter Tel. 040 / 77 41 44.

Mittwoch, 5. Februar (18.30 Uhr)

Eidelstedter Bürgerhaus, „Maschinenraum“
„Dichtigkeitsprüfungen in Hamburg“
Haus- und Grundbesitzer-Verein zu Hamburg-Eidelstedt
 Mitgliederversammlung mit Vortrag von Lokman Topbas und Marcus Ziehm von der Firma Dr. Pipe Hamburg GmbH.

Donnerstag, 6. Februar (16 Uhr)

Grundeigentümer-Verbandshaus, Sitzungssaal 7. OG, Glockengießerwall 19
„Richtig beraten – rund um die eigene Heizung“
Hamburger Energielotsen
 Kostenfreie Informationsveranstaltung, Anmeldung erforderlich. Weitere Infos und Anmeldung: <https://www.hamburg.de/energielotsen/veranstaltungen/13291254/2020-02-06-heizung/>

Dienstag, 11. Februar (19.00 Uhr)

Grundeigentümer-Verbandshaus, Sitzungssaal 7. OG, Glockengießerwall 19
„Der neue Hamburger Mietenspiegel 2019“
Grundeigentümer-Verein Uhlenhorst-Winterhude-Alsterdorf
 Jahreshauptversammlung mit Vorstandswahlen und Vortrag. Es referiert Axel H. Wittlinger, Vorsitzender des Immobilienverbandes des IVD Nord und Mitglied im Arbeitskreis Mietenspiegel.

Mittwoch, 19. Februar (19.00 Uhr)

Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27
„WEG-Versammlung“
Haus- und Grundeigentümergebiet Hamburg-Rahlstedt
 Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 677 88 66, Kosten für Mitglieder 12 Euro, für Gäste 24 Euro.

Donnerstag, 27. Februar (18.00 Uhr)

Patriotische Gesellschaft, Reimarus-Saal, Trostbrücke 4–6
„WEG: Instandhaltung/Instandsetzung – die Misere der drei Vergleichsangebote“
Hamburger Wohnungseigentümer-Verein
 Jahreshauptversammlung mit Vortrag. Es referiert Rechtsanwalt Jürgen Steiner, Vorsitzender des Vereins.

Die aktuellen Beratungszeiten der Geschäftsstellen und der Ortsvereine erfahren Sie unter www.grundeigentuemerverband.de

Scheckübergabe im Ohnsorg-Theater

Spendenaktion phönikks

Der Zauberer von Oz verzauberte Groß und Klein mit spektakulärem Bühnenbild in schillernden Farben. Die Weihnachtsmärchenvorstellungen des Grundeigentümer-Verbandes Ende November läuteten die schöne Weihnachtszeit ein und sorgten auch in diesem Jahr wieder für große Freude bei Jung und Alt. Die musikalischen Künste der Darsteller beeindruckten die Zuschauer besonders und sorgten für tolle und kurzweilige Unterhaltung. Die Stiftung phönikks, die sich ausschließlich durch Spenden finanziert, leistet wertvolle Arbeit durch psychosoziale Betreuung für Familien mit Krebserkrankung. Die für phönikks in der Weihnachtszeit einhergehende Spendenaktion des Grundeigentümer-Verbandes brachte die stolze Summe von mehr als 14.000 Euro zustande. Die Scheckübergabe erfolgte kurz vor Weihnachten in märchenhafter Kulisse im Ohnsorg-Theater. Ein herzliches Dankeschön an alle Spender und Mitwirkenden!



Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler

BUTERFAS
&
B & B BUTERFAS

ALLES IN EINER HAND

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



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

26. bis 30. Mai 2020

Oper – Gärten – Paläste – Entdeckungen in Venedig

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

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

Selbstverständlich werden wir auch die beeindruckenden Zeugen vergangener machtvoller Zeiten erkunden.

Prachtentfaltung auf der Piazza San Marco und wunderschöne Palazzi am Canal Grande lassen uns staunen. Auf dem Rialto-Markt erleben wir munteren Alltag. Stille Gassen und kleine Plätze ohne Hektik auf einem interessanten Stadtpaziergang sind Teil des Zaubers der Lagunenstadt. Die Serenissima – die Lagunenstadt – wirkt wie eine Stein gewordene Sinfonie. Ihre Geschichte ist eng verwoben mit Musik, mit Oper und Chorgesang.

Zur Prachtentfaltung Venedigs gehörten luxuriöse Kleidungsstücke und die üppige Ausstattung der Paläste.

Wir besichtigen die Herstellung dieser besonderen Stoffe auf historischen Webstühlen.

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

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

Der Reisepreis beträgt pro Person in einem Doppelzimmer **1.980 Euro**
(zuzüglich circa 200 Euro für Opernkarten)

Einzelzimmer sind zur Zeit nicht mehr verfügbar!

Nachstehende Leistungen sind im Reisepreis eingeschlossen:

- Flug von Hamburg nach Venedig und zurück mit Luft-hansa
- Transfer vom und zum Flughafen Venezia Marco Polo mit dem Wassertaxi
- 4 Übernachtungen mit Frühstück in einem stilvollen Palazzo mit schönem Garten am Canal Grande
- Besuch der Oper „Rigoletto“ im Teatro La Fenice
- Lunch im Garten des Hotels Bauer Palladio
- Aperitivo Veneziano
- Besichtigung des Dogenpalastes und der Kirche San Marco
- Besuch des „Museo della Musica“
- Besichtigung der Brokatherstellung „Tessitura Bevilacqua“
- Sämtliche Eintritte und Führungen
- Stadtführung: Kirchen, Plätze und Kanäle
- Besuch des berühmten Fischmarktes „Rialto“

**Orts- und sprachkundige Reiseleitung:
Architektin Marianne Dedekind**

Kontakt

Wenn Sie Interesse an dieser Reise haben, setzen Sie sich gern mit Frau Marion Kruck, Tel. 30 96 72 14, Fax 30 96 72-40, Mail: kruck@grundeigentuemerverband.de in Verbindung

Komplizierte Rechtslage

Beseitigungsanspruch

Wie kann ein Eigentümer die bauliche Veränderung beseitigen?

In dem Urteil vom 5. Juli 2019 hat der Bundesgerichtshof (BGH, V ZR 149/18) sich eingehend mit dem Rückbau baulicher Veränderungen in der Wohnungseigentümergeinschaft befasst. Er hat entschieden, dass das Recht des Grundstückseigentümers, Störungen durch Dritte, deren Quelle sich auf dem Grundstück befindet, auf eigene Kosten selbst zu beseitigen, auf der aus § 903 Satz 1 BGB folgenden Rechtsmacht beruht. Diese Norm sei aber keine Anspruchsgrundlage und begründe keinen Duldungsanspruch. Ferner könnten einzelne Wohnungseigentümer aus ihrem Miteigentum grundsätzlich nicht das Recht ableiten, von anderen rechtswidrig herbeigeführte bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums auf eigene Kosten selbst zu beseitigen.

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft, die durch Aufteilung eines Gebäudes in zwei Einheiten entstanden ist. Die Beklagten errichteten in den Jahren 2001 bis 2004 auf ihrer Sondernutzungsfläche ein Gartenhaus und gestalteten die Terrasse, die ihnen als Sondereigentum zugewiesen ist, um. Ferner lagern die Beklagten im Bereich des Gemeinschaftseigentums diverse Gegenstände. Eine Klage auf Beseitigung der Gegenstände und der baulichen Veränderung wurde wegen Verjährung der Beseitigungsansprüche abgewiesen; nunmehr wollten die Kläger die Beklagten verurteilen lassen, es zu dulden, dass die Kläger auf eigene Kosten die baulichen Veränderungen sowie die Gegenstände entfernen. Das Amtsgericht gab der Klage statt, das Landgericht änderte das Urteil und wies die Klage ab.

Die Revision hatte keinen Erfolg. Der BGH sieht die Klage als unbegründet an. Da das Grundstück nicht im Eigentum des Verbands stehe, sondern im Miteigentum aller Wohnungseigentümer, könnten in erster Linie die Eigentümer den Anspruch auf Beseitigung von baulichen Veränderungen und die Wiederherstellung des vorherigen Zustands gemäß § 1004 BGB geltend machen, solange die Wohnungseigentümergeinschaft solche Ansprüche nicht durch Mehrheitsbeschluss an sich gezogen habe.

Umstritten ist, welche Rechte Eigentümern zustehen, wenn der Anspruch aus § 1004 BGB wie hier verjährt ist. Es wird vertreten, dass den Eigentümern ein Duldungsanspruch auf Beseitigung der baulichen Veränderung gegenüber den Störern zustehe. Diese Ansicht lehnt der BGH ab und meint, es gebe keinen eigenständigen

Anspruch auf Duldung aus § 903 BGB. Der Störer müsse es jedoch hinnehmen, dass im Zuge der Selbstbeseitigung (auch) in sein Eigentum – nämlich in die mit dem fremden Grundstück verbundenen Scheinbestandteile – eingegriffen werde. Daher müsse ein Eigentümer den Störer nicht auf Duldung in

Anspruch nehmen, sondern könne von seinem Recht auf Selbstbeseitigung – unter Umständen nach vorheriger Ankündigung – ohne weiteres Gebrauch machen. Die Klage auf Duldung der Beseitigung sei daher unbegründet. Auch einen Anspruch auf Feststellung, die Kläger seien zur Selbstbeseitigung berechtigt, lehnte der BGH ab. Denn anders als bei dem Beseitigungsanspruch aus § 1004 BGB folge aus § 903 BGB kein Selbstbeseitigungsrecht der einzelnen Eigentümer. Denn es gehe nicht um die Durchsetzung eines Anspruchs, sondern um die Ausübung der in § 903 Satz 1 BGB geregelten Rechtsmacht. Dazu seien einzelne Wohnungseigentümer grundsätzlich nicht allein befugt. Wie das gemeinschaftliche Eigentum verwaltet werde, ergebe sich aus den im Wohnungseigentumsgesetz vorgesehenen Bestimmungen über die Verwaltung. Man benötige daher eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über die Beseitigung. Wenn der Anspruch auf Beseitigung nach § 1004 BGB verjährt sei, könne folglich ein einzelner Eigentümer eine rechtswidrige bauliche Veränderung nicht selbst beseitigen, sondern es bedürfe eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft – gegebenenfalls über eine Beschlussersetzungsklage.



Foto: Joe Mletzki

Benjamin Herzog
Rechtsanwalt

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Vorweggenommene Erbfolge

Mit warmer Hand

Wann ist eine vorzeitige Übertragung sinnvoll?

Eigentlich hatten Bundesverfassungsgericht und Gesetzgeber bei der Reform des Erbschaftssteuerrechts ja vorgesehen, dass ‚Omas Häuschen‘ für Kinder und Ehegatten steuerfrei bleiben sollte. Eigentlich – denn die Entwicklung der Immobilienpreise in Hamburg hat dazu geführt, dass es praktisch kaum noch Objekte mit einem Wert unter den Freibeträgen, also von 500.000 oder 400.000 Euro gibt. Und es ist durchaus möglich, dass die Werte in den nächsten Jahren noch weiter ansteigen!

Hinzu kommt, dass auch aufgrund der demographischen Veränderungen die Kinder meistens schon ein eigenes Objekt erworben haben, wenn die Eltern sterben und wenig Interesse haben, ihr eigenes Objekt aufzugeben und umzuziehen in ein Haus, das nicht oder zumindest viel weniger ihren eigenen Vorstellungen entspricht. Das ist deshalb von Bedeutung, weil so viel seltener von der Befreiung gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 4 c ErbStG Gebrauch gemacht wird. Danach ist bei einem Umzug innerhalb von sechs Monaten, einer Wohnfläche von maximal 200 Quadratmetern und einer Eigennutzung über zehn Jahre (das wird überprüft!) das Objekt von der Erbschaftssteuer befreit.

Was also kann man tun, um den Erben bei wertvolleren Immobilien die Zahlung von Erbschaftssteuer zu ersparen? Eine immer häufiger gewordene Lösung ist eine Übertragung zu Lebzeiten bei Vorbehalt eigener Nutzungen, sei es nun freies Wohnen oder Behalten der Mieteinnahmen bis ans Lebensende. Dies hat drei Vorteile: Zum einen werden diese Werte gegengerechnet, zum anderen gilt der Wert zum Zeitpunkt der Übertragung und nicht der meist wesentlich höhere im Todesfall und schließlich gibt es erbschaftssteuerlich eine Zehnjahresfrist. Diese beinhaltet, dass nach Ablauf von zehn Jahren alle Freibeträge im Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz erneut voll anfallen. Deshalb sollte man sich die Möglichkeit einer lebzeitigen Übertragung grundsätzlich nicht zu spät überlegen, und dies gilt insbesondere bei sehr hohem Vermögen, wo dann auch eine reine Geldübertragung innerhalb der Freibeträge sehr sinnvoll sein kann. Was muss bei einer Immobilienübertragung beachtet wer-

den? Als erstes sollten Sie eines bedenken: Wenn Sie ‚mit warmer Hand‘ übertragen, können Sie das Objekt nicht mehr ohne Zustimmung des Beschenkten übertragen! Denken Sie an den schlechtestmöglichen Fall: Sie werden Pflegefall, aber Ihre laufenden Einkünfte reichen auch nicht annähernd für ein angemessenes Seniorenheim. Bedenken Sie diese Alternative eingehend, bevor Sie sich zu einer Übertragung entschließen!

Wer in seinem Haus wohnt, möchte auch nach der Übertragung verständlicherweise dort weiter und nach Möglichkeit bis an sein Lebensende frei wohnen und nur wie bisher die Neben- und Verbrauchskosten tragen. Und wer

eine vermietete Eigentumswohnung sein Eigen nennt, möchte natürlich auch weiter die Einnahmen daraus erzielen. Dies wird erreicht durch die Eintragung eines Wohnungsrechtes oder eines Nießbrauchs in die Abteilung 2 des Grundbuchs. Bei Mieteinnahmen bleibt der Übertragende auch weiterhin der wirtschaftlich Berechtigte, aber auch der steuerlich Verpflichtete – es ändert sich mit Ausnahme der Übertragung des Eigentums nichts für ihn. Allerdings obliegen dem Erwer-

ber nach gesetzlicher Vorschrift die außergewöhnlichen Aufwendungen wie eine notwendige Dacheindeckung (§1041 BGB).

In der nächsten Folge werden wir uns dann mit weiteren sinnvollen Regelungen bei einer Übertragung zu Lebzeiten beschäftigen!

Was kann man tun, um den Erben bei wertvolleren Immobilien die Zahlung von Erbschaftssteuer zu ersparen? Eine immer häufiger gewordene Lösung ist eine Übertragung zu Lebzeiten bei Vorbehalt eigener Nutzungen, sei es nun freies Wohnen oder Behalten der Mieteinnahmen bis ans Lebensende.

Es gibt immer noch viele Möglichkeiten der Gestaltung bei der Erbschaftssteuer. Man muss sie nur kennen.

Michael Pommerening
Rechtsanwalt

Sozietät Pommerening und Breitenbach
www.rae-wandsbek.de

Mietpreisregulierung

Wien ist kein Vorbild

Fehlbelegung ist schon fast der Normalfall



Foto: Ekaterina Pokrovskiy/stock.adobe.com

Die Berliner Landesregierung verweist im Zuge der Einführung des Mietendeckels regelmäßig auf das Wiener Modell. Doch kann das im Hinblick auf Wohnungsmarktregulierungen als Vorbild dienen?

In Wien gehören rund 31 Prozent aller Mietwohnungen zum sozialen Gemeindewohnungsbau, der im Besitz der Stadt ist. Weitere 26 Prozent werden von staatlich geförderten Genossenschaften vermietet und nur rund 43 Prozent sind dem privaten Sektor zuzuschreiben. In Berlin ist die Ausgangslage eine völlig andere. Hier liegt der Anteil der Wohnungen im privaten Sektor bei rund 72 Prozent, während die Stadt nur etwa 16 Prozent und Genossenschaften rund zwölf Prozent des Mietwohnungsmarktes bewirtschaften. Der Anteil von Sozialwohnungen liegt in Berlin bei schätzungsweise zehn Prozent.

Die Stadt Wien investiert jährlich rund 550 Millionen Euro in die Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Ein Teil dieses Geldes kommt vom „Wohnbauförderungsbeitrag“, den Arbeitnehmer und Arbeitgeber zu gleichen Teilen erbringen. Für Mieter liegt der Vorteil des Wiener Konzepts darin, dass die staatlich regulierten Nettokaltmieten in Wien deutlich unter dem Landesdurchschnitt liegen.

Der Wiener Wohnungsmarkt birgt auch deutliche Nachteile

Nur rund 22 Prozent der Bewohner preisgünstiger Sozialwohnungen sind Niedrigverdiener, während die restlichen Wohnungen von Mittel- und Topverdienern bewohnt werden. Das liegt an den Vergabekriterien: Die Einkommensgrenzen für die Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen sind so großzügig angesetzt, dass rund 90 Prozent der Wiener Bevölkerung einen Anspruch auf diese haben. Zudem wird die Bedürftigkeit nur einmalig beim Einzug geprüft. Da die Wohnungen auch an Verwandte weitergegeben oder vererbt werden können, hat sich in Wien ein sogenannter „Mietadel“ entwickelt, der zu

günstigen Konditionen lebt, während diejenigen, die auf eine Sozialwohnung angewiesen wären, keine Wohnung finden. Beurteilt man Sozialwohnungen danach, ob überwiegend ärmere Haushalte begünstigt werden, so erfüllt Wien das Kriterium der sozialen Treffsicherheit nicht.

Auch in Wien herrscht Wohnungsmangel

Der wohl maßgeblichste Grund dafür liegt darin, dass die Stadt im Jahr 2004 den Gemeindewohnungsbau einstellte. Mittlerweile liegt der jährliche Zuzug bei rund 30.000 Menschen und obwohl die Stadt den Wohnungsbau jüngst wieder aufgenommen hat, entsteht zusätzlicher Wohnraum nicht in benötigter Menge. Die Nachfrage übersteigt somit das Angebot. Verstärkt wird dieser Effekt noch dadurch, dass der vorhandene Wohnraum aus volkswirtschaftlicher Sicht nicht effizient genutzt wird.

Der Wiener Wohnungsmarkt kann nicht als Vorbild dienen

Schon die Ausgangslage des Wohnungsmarktes ist eine völlig andere. Während in Berlin in den vergangenen Jahrzehnten immer mehr staatliche Wohnungsbestände privatisiert wurden, baut Wien seinen Wohnungsbestand seit nunmehr über hundert Jahren aus. Beim Wohnungsneubau hinkt die Berliner Landesregierung den selbst gesteckten Zielen hinterher. Jedoch sorgt nur ein größeres Angebot für Entspannung auf dem überhitzten Wohnungsmarkt. Die Nachfrage nach Wohnungen dürfte sogar nochmals zunehmen, da günstige Mietpreise die Attraktivität Berlins für Zuzügler steigern, wie es auch in Wien der Fall ist. Wenn der Mietendeckel in fünf Jahren ausläuft und die Nachfrage in diesem Zeitraum nicht befriedigt werden konnte, ist mit einer Preisexplosion zu rechnen.

Gastbeitrag

Wohnimmobilien lohnen sich häufig für die Altersvorsorge – aber nicht immer

Es kommt immer auf den Einzelfall an

Die Preise für Wohnimmobilien sind in Deutschland stark gestiegen, in besonders gefragten Lagen haben sich die Preise in den letzten zehn Jahren mehr als verdoppelt. Löhnen sich Wohnimmobilien noch immer als Anlageinstrument für die Altersvorsorge oder hat der Aufschwung nur diejenigen begünstigt, die rechtzeitig investiert haben? Natürlich ist gutes Timing auch für die langfristige Geldanlage vorteilhaft. Viel wichtiger sind jedoch für eine später auskömmliche Zusatzrente, dass die Anleger für Jahrzehnte motiviert und stetig Ersparnisse bilden, dass sie in risikobehaftete und damit renditetragende Anlagen investieren, dass sie diese Anlagen auch verstehen und dass diese Anlagen den Vergleich mit anderen aktuellen Anlagealternativen standhalten.

Folgt man dieser Diktion, lohnen sich Investitionen in Wohnimmobilien vielerorts weiterhin. Zwar ist die Mietrendite einer Wohnimmobilie in den letzten Jahren deutlich gesunken, doch liegen selbst in München und Berlin die Mietrenditen oberhalb der Anleihezinsen. Hinzu kommt, dass ein Eigenheim oder die Kapitalanlageimmobilie viel besser zur Ersparnisbildung disziplinieren als der Wunsch nach einem möglichst großen Wertpapierportfolio. Gerade für die eigenen vier Wände entsteht nicht nur eine Kapitalrendite, sondern direkter Konsumnutzen: Die selbstgenutzte Immobilie wird zu einem Zuhause, das wir ebenso prägen wie dieses im Laufe der Jahrzehnte wohl auch uns.

Einer der wichtigsten Vorteile einer privaten Immobilienanlage zu Altersvorsorgezwecken ist aber, dass durch eigene Arbeit – seien es Handwerkertätigkeiten, Verwaltungarbeiten, Suche nach passenden Mietern oder Ähnliches – die Rendite und das Risiko einer Anlage beeinflusst werden können. Für ein Wertpapierportfolio gilt dies nicht.

Diese Vorteile gehen nicht verloren, sollte der aktuelle Zyklus an Schwung verlieren. Und dennoch müssen Haushalte genau prüfen, welche Immobilienanlageform für sie persönlich geeignet ist, denn mit Immobilieninvestitionen sind spezifische Risiken verbunden. Hierzu zählen neben den konjunkturellen Risiken die Standort- und Objekt-



Foto: IREBS/Hans-Juergen Heyer

Prof. Dr. Tobias Just

ken sowie das Klumpenrisiko, das daraus resultiert, dass ein Immobilienerwerb für die meisten Haushalte die größte Einzelausgabe ihres Lebens darstellt. Kleine Fehler können fatale Konsequenzen haben. Solche kleinen Fehler könnten

in der Fehlbewertung der Lage, von Objektmerkmalen, der Bauqualität, aber auch der Sicherheit des eigenen Arbeitsplatzes oder der Stabilität der gewählten Lebensgemeinschaft liegen. Wer Sorge vor solchen Fehleinschätzungen hat, sollte eher in fremdvermietete Immobilien als in selbstgenutztes Wohneigentum investieren, vielleicht sogar in indirekte Immobilienanlagen wie Fonds oder Aktien.

Wie kommt es dann bei all diesen Vorteilen dazu, dass zwar die Mehrzahl der Menschen in Deutschland in Wohnimmobilien (und konkret in Wohneigentum) eine sehr gute Form der Altersvorsorge erkennt, die Wohneigentumsquote mit unter 50 Prozent jedoch unterhalb des europäischen Mittelwertes liegt? Die Gründe sind vielschichtig und haben viel mit der jüngeren Geschichte Europas zu tun sowie mit der zum Teil damit verbundenen relativen Förderlandschaft für Mietwohnungen und Wohneigentum. Aktuell stellen die wichtigsten Hürden in Deutschland die unzureichende Eigenkapitalausstattung junger Familien sowie die erheblichen Transaktionskosten dar, die in einigen Bundesländern 14 Prozent erreichen. Diese Reibungskosten stellen die Immobilienanlage im Vergleich mit Kapitalanlagen schlechter und erschweren die Wohneigentumsbildung.

Prof. Dr. Tobias Just
Universität Regensburg

Informationelle Selbstbestimmung

Werbung und Gratiszeitungen unerwünscht

Aufkleber am Briefkasten reicht aus, um den Einwurf zu unterbinden

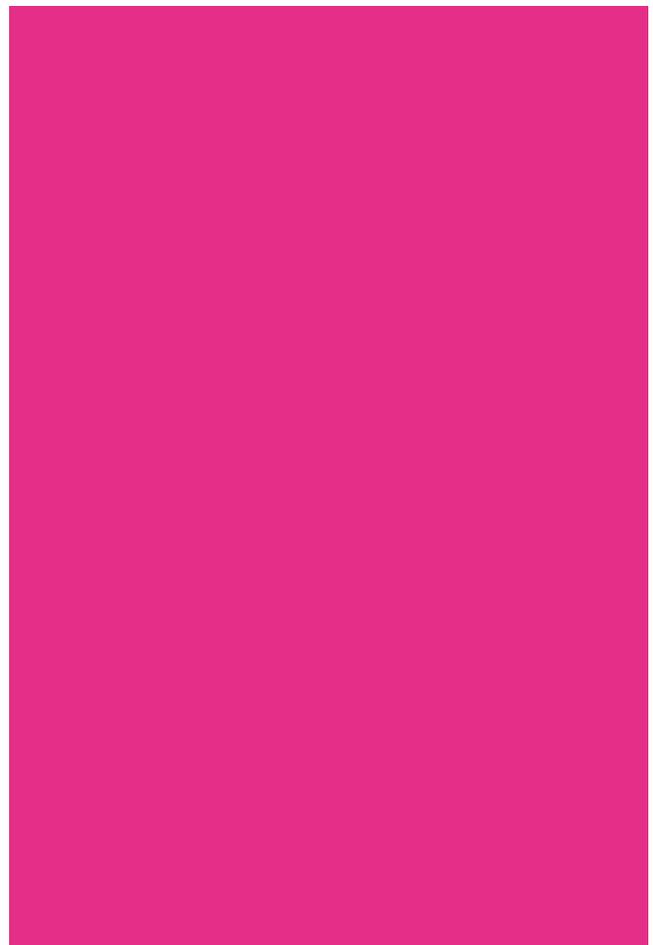
Mindestens einmal die Woche kommt ein Bote mit kostenfreien Anzeigenblättern oder mit Werbeprospekten. Die verstopfen die Briefkästen, landen vielfach ungelesen im Müll – bestenfalls in der Papiertonne – und nehmen dort unnötig viel Platz weg. Briefkastenbesitzer können sich jedoch gegen die unerwünschte Werbung wehren. Dass „Werbung durch Einwurf von Handzetteln in die Briefkästen potenzieller Kunden grundsätzlich nicht beanstandet werden kann“, hat der BGH mit seinem Grundsatzurteil vom 20. Dezember 1988 (VI ZR 182/88) klargestellt. Es könne nicht per se davon ausgegangen werden, dass der Briefkastenbesitzer diese Art der Werbung ablehne. Wer jedoch auf seinem Briefkasten einen „Keine Werbung“-Aufkleber anbringe, mache damit deutlich, dass er den Einwurf von Werbung nicht wünsche. Dieser Wunsch des Adressaten sei von Zustellern zu berücksichtigen. Verstößt der Werbende gegen den erkennbaren Hinweis, so verletzt er das Eigentum oder den Besitz sowie das allgemeine Persönlichkeitsrecht des Empfängers. Er kann zur Durchsetzung dieser Rechte gemäß § 1004 Absatz 1 Satz 2 BGB einen Unterlassungsanspruch gegen den Werbenden geltend machen. Nicht nur selbstnutzende Eigentümer, sondern auch Mieter dürfen ihren Briefkasten mit einem solchen Aufkleber kennzeichnen, so das Amtsgericht München (Urteil vom 11. Januar 1989, 223 C 40534/88). Allerdings dürfen vermietende Eigentümer die Zustellung von Werbung nicht schon an der Haustür per Aushang unterbinden oder an den Briefkasten des Mieters entgegen seinen Willen einen Aufkleber anbringen. Auch der Empfang von Werbung gehört zum normalen Postempfang und somit zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung.

Gratiszeitungen sind nach überwiegender Rechtsprechung keine Werbung, da sie einen redaktionellen Teil enthalten. Um diese abzuwehren, reicht ein Aufkleber „Bitte keine Werbung einwerfen“ nicht aus. Vielmehr muss sich ein deutlich sichtbarer expliziter Hinweis wie „Bitte keine Werbung und keine kostenlosen Zeitungen einwerfen“ am Kasten befinden (BGH, Beschluss vom 16. Mai 2012, I ZR 158/11).

Wer seinen Unterlassungsanspruch durchsetzen will, sollte den Absender kontaktieren und unter Berufung auf das BGH-Urteil von 1988 verlangen, seine eindeutig

geäußerte Willenserklärung zukünftig zu akzeptieren und weitere Zustellungen zu unterlassen. Es ist die Pflicht der Unternehmen und Verlage, auf ihre Zusteller so einzuwirken, dass diese den Willen der Briefkasten-Inhaber akzeptieren. Das gilt auch, wenn der Willen nur in Form eines Schreibens bekundet wurde und gar kein Aufkleber vorhanden ist (Landgericht Lüneburg, Urteil vom 30. September 2011, 4 S 44/11).

Eva Neumann
www.hausundgrund.de



Bad & Heizung

Neuer Look fürs Bad

Wenn das Bad in die Jahre gekommen ist, steht meist eine Komplettrenovierung an. Dabei kommen gerne Trockenbausysteme zum Einsatz. Mit ihnen lässt sich mit wenig Aufwand der gesamte Raum neu gestalten. Und wenn Sie schon dabei sind, ist vielleicht auch eine Fußbodenheizung oder eine neue Wanne eine Überlegung. Lassen Sie sich von den folgenden Seiten inspirieren.



Foto: Marco2811/stock.adobe.com

Wenn mehr als eine Verbesserung der Optik geplant ist

Trockenbau verändert den Raum

Große Veränderungen mit geringem Aufwand möglich

Die alten Fliesen will keiner mehr sehen, die unansehnliche Leitung zum Waschbecken auch nicht. Das würde außerdem an einer anderen Wand viel besser hängen. Und dann ist da ja noch der jahrelange Traum von einer Duschnische, die durch eine Trennwand vom übrigen Raum abgetrennt ist. Solche Veränderungen lassen sich vergleichsweise einfach und zudem schnell in Trockenbauweise realisieren. Das Prinzip ist einfach und universell einsetzbar: Auf einer Unterkonstruktion – zumeist aus Metallprofilen – werden leichte Bauplatten aus Gips geschraubt, um Wand oder Decken zu verkleiden.

Praktische Vorteile für Bauherren

Dass die Trockenbauweise in den vergangenen Jahren in allen Wohnbereichen enorm an Bedeutung gewonnen hat, hat viele Gründe, so Thilo Dreyer, Sprecher von Aqua Cultura, einem Verband von Badeinrichtern: „Das liegt maßgeblich daran, dass die Technik mittlerweile sehr ausgereift ist. Es gibt stabile Systeme, die auch schwere Lasten, wie einen Natursteinwaschtisch, tragen können.“ Dabei belastet die Konstruktion selbst durch ihr geringes Gewicht die Statik des Hauses kaum. Dazu kommt, dass man sehr präzise und schnell arbeiten kann, ohne Feuchtigkeit in das Bauwerk zu tragen und ohne Trocknungszeiten zu beanspruchen. „Zusammen mit den vergleichsweise günstigen Materialkosten spart das auch Geld.“

Individuelle Raumgestaltung

Eine vorhandene stabile Wand braucht oft keine Verkleidung. „Bei einer Badmodernisierung im Bestand kann man durchaus überlegen, nur in einzelnen Bereichen mit Trockenbau zu arbeiten“, schlägt Thilo Dreyer vor. Trockenbau ist zum einen die Methode der Wahl, wenn eine Wand in ihrer Form oder Struktur verändert werden soll. Eine Nische für die Waschmaschine, ein Ablagesims über dem Waschbecken, ein Fächer für die Seife in der Dusche oder für die Handtücher daneben oder ein halbhoher Sichtschutz für das WC – das sind typische Einsatzbereiche. „Mit Hilfe von vorkonfektionierten Regalsystemen und leicht biegbaren Platten lassen sich sogar runde oder schneckenförmige Wände ausbilden“, ergänzt Michael Pommer, Trainer an der DIY-Academy in Köln. Instal-

lationsleitungen und Stromkabel verschwinden in den Hohlräumen unter der Beplankung.

Für Toiletten, Waschbecken, Urinale sowie Wannen und Duschen gibt es sogenannte Vorwandelemente, die bis zur Decke reichen können, aber nicht müssen. An den Metallprofilen, die vor der Wand montiert werden, lassen sich die Sanitärgegenstände einfach einhängen. Die erforderlichen Anschlüsse für Wasser- und Abwasserleitungen sind bereits vorhanden. „In vielen Fällen werden die Schallschutz-Richtlinien dazu zwingen, im Bestand mit Trockenbau zu arbeiten und den WC-Spülkasten in die Trockenwand einzusetzen“, erinnert Badeinrichter Dreyer.

Trockenbau bietet viele Möglichkeiten, sollte zumindest im Bad aber den Profis überlassen werden.

Auf der Suche nach einer ausführenden Firma

Geübte Heimwerker wagen sich selbst an den Trockenbau. Mit dem Großprojekt Bad können jedoch auch sie an ihre Grenzen geraten. Dann stellt sich die Frage nach einer Fachfirma. „Trockenbau ist ein Gewerk, dass unter

Umständen jeder ausüben kann. Bauherren sollten daher unbedingt nach Referenzen fragen und diese auch kontaktieren“, rät Thilo Dreyer.

Bauherren sollten bei der Ausführung die kritischsten Punkte gezielt hinterfragen: Wie sieht es mit dem Schallschutz aus? Die Hohlräume hinter den Planken fungieren leicht als Verstärker. Zusätzliche Maßnahmen, wie Ummanteln von wasserführenden Leitungen, können den Schallschutz verbessern. Mit Hilfe von speziellen Entkopplungsbändern und -bahnen lässt sich die Schallübertragung verringern.

Darüber hinaus ist Schutz vor Feuchtigkeit ein wichtiges Thema. Schon bei der Wahl der Beplankung kann man Fehler machen. Weiße Platten aus Gips mit beidseitiger Kartonbeschichtung sind nicht wasserfest. Bei grünen GKFI-Platten hingegen sind sowohl der Gipskern als auch



Zaunteam
Zäune | Tore | Sichtschutz
 • kompetenter Service
 • größte Auswahl
 Gratis-Tel. 0800 84 86 888

der Karton imprägniert, meist mithilfe von Silikonverbindungen. Im Spritzwasserbereich sind sie Pflicht, im übrigen Bad gern gesehen. Für beide Plattentypen gibt es abgestimmte Spachtelmassen. Dusch- und Wannbereich müssen mit aufeinander abgestimmten Abdichtmassen und Fugenbändern, Manschetten oder auch mit Flüssigdichtfolie speziell abgedichtet werden.

Diese Oberfläche trägt jedes Gewand

Die neu errichtete Wand kann ganz nach Belieben bearbeitet und verschönert werden. Mithilfe von Putz oder Farbe entsteht ein besonders wohnliches Ambiente. „Im Prinzip ist dafür jede Farbe geeignet. Im Bad empfehlen sich Farben mit Zusätzen, die den pH-Wert so verändern,



Foto: Pixel-Shot/stock.adobe.com



**Nasse Wände?
Feuchter Keller?**

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

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

www.isotec-hamburg.de

ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken



„dass sie einen gewissen Schimmelschutz bieten“, sagt DIY-Trainer Pommer. Zunächst werden die Fugen und die Schraublöcher mit faserverstärkter Spachtelmasse gefüllt und geschliffen, sodass eine plane Fläche entsteht. Ein Tiefengrund auf den Platten sorgt dafür, dass diese die Farbe gleichmäßig aufnehmen und somit ein schattenfreies Bild entsteht. „Mehr als drei- bis viermal sollte man die Wand allerdings nicht streichen, da sonst die Haltbarkeit der Platten beeinträchtigt wird.“ Eine Alternative ist, die neue Wand mit einem Tapetengrund zu behandeln und dann mit Vliestapete zu versehen. Sie lässt sich ablösen und dann neu aufbauen. Soll die Wand verfliesen, muss das schon bei der Beplankung entsprechend eingeplant werden. Dann ist eine doppelte Beplankung mit um 50 Prozent versetzten und aufeinandergeschraubten Platten die sichere Lösung.

Eva Neumann
www.hausundgrund.de

Fußbodenheizung nachrüsten

Wohlfühl-Wärme aus dem Boden

Als Elektroheizung oder warmwasserbetrieben

Mit bloßen Füßen auf gleichbleibend warme Fliesen treten – das ist nicht nur im Winter Wohlgefühl pur. Kein Wunder, dass im Neubau mehr als 80 Prozent aller Einfamilienhäuser und über 50 Prozent aller Mehrfamilienhäuser mit einer Fußbodenheizung ausgestattet sind, so die Schätzung des Bundesverbandes Flächenheizungen und Flächenkühlungen. Doch auch für die Nachrüstung im Bestand gibt es vielfältige Lösungen.

„Im Bestand schätzen wir den Anteil von Fußbodenheizungen auf über 20 Prozent“, sagt der Geschäftsführer des Fachverbandes, Axel Grimm. „Hier ist es durchaus üblich, nur das Bad mit einer solchen Heizung auszurüsten.“ Eine Badrenovierung, bei der ohnehin der Bodenbelag erneuert wird, ist dafür der ideale Zeitpunkt.

Als erstes gilt es zu entscheiden, ob eine klassische, warmwasserbetriebene Fußbodenheizung – auch Flächenheizung genannt – oder eine Elektrofußbodenheizung installiert werden soll. Für die Nachrüstung in nur einem Raum bieten elektrische Systeme zahlreiche Vorteile. Zum einen werden sie schnell, einfach und vor allem unabhängig von fest vorgegebenen Heizungsanschlüssen verlegt. Rohrverlängerungen oder Absätze, unter denen diese versteckt werden müssen, sind unnötig. „Hinzu kommt, dass sie unabhängig von der Heizung der übrigen Räume betrieben werden kann, beispielsweise in Übergangszeiten“, informiert Axel Grimm. Das erhöht nicht nur den Komfort, es erleichtert auch den Einbau. Dank der geringen Aufbauhöhe von nur wenigen Millimetern werde außerdem der Fußbodenaufbau kaum verändert. Das erspart Anpassungen beispielsweise im Türbereich.

Die Steuerung erfolgt am besten über einen Regler direkt im Bad. „Empfehlenswert ist eine Zeitschaltuhr oder eine Raumtemperaturregelung, jeweils mit Wochenprogramm“, schlägt der Verbandsgeschäftsführer vor. Bei der Programmierung muss beachtet werden, dass Flächenheizungen eine viel längere Zeit als Heizkörper benötigen, um hoch- oder runterzufahren. Das Aufheizen muss also länger vor dem Aufstehen und die Nachtabsenkung deutlich vor dem Zubettgehen einsetzen.

Die nachträgliche Installation einer warmwasserbetriebenen Fußbodenheizung im Altbau ist deutlich aufwändiger und sollte immer von einem Fachbetrieb für Sanitär – Heizung – Klima vorgenommen werden. Bis zu einer Fläche von

30 Quadratmetern kann eine Bodenheizung zwar in das vorhandene Heizsystem integriert werden. Nur: Die Fußbodenheizung arbeitet mit einer Vorlauftemperatur von 30 bis 40 Grad am effektivsten. Herkömmliche Radiatorheizkörper benötigen 55 bis 70 Grad. Die Kombination beider birgt ein recht hohes Fehlerpotenzial. Der große Nachteil der Elektroheizung – die vergleichsweise hohen Betriebskosten – fällt bei der Installation in nur einem Raum vergleichsweise wenig ins Gewicht, auch im Verhältnis zu ihren diversen Vorteilen. Nach Angaben des Fachverbandes ist in diesen Fällen deshalb die Elektro-Variante der klare Favorit der Bauherren.

Vorteile einer Fußbodenheizung im Bad:

- angenehme Strahlungswärme und nahezu konstantes Temperaturprofil im Raum
- geringe Luftzirkulation und damit staubarme Raumluft aufgrund von niedriger Oberflächentemperatur
- freizügige Raumgestaltung auch mit bodentiefen Fenstern ohne störende Heizkörper

Eva Neumann

www.hausundgrund.de


HANSA-GLASBAU

GLASBAUSTEINE + ZUBEHÖR Verlegung + Verkauf
 Bramfelder Straße 102a • 22305 Hamburg
 Tel. 040/6905254 • Fax 040/6916260
 Internet: www.hansa-glasbau.de • E-Mail: info@hansa-glasbau.de

BAUBETRIEB
seit 1907



PENTZIN & NÄGELER
BAUUNTERNEHMEN

Ausführung sämtlicher Bauarbeiten
 Bramfelder Str. 102a, 22305 Hamburg
 Tel. 040/6905253, Fax 040/6916260
 Internet: www.pentzin-naegeler.de
 E-Mail: info@pentzin.de

solide-zuverlässig

Tipp:

Achtung beim Zähler- und Verteilerwechsel

Spätestens 2026 muss Fernablesung möglich sein

Eigentümer, die in ihren Wohnungen Erfassungsgeräte für Wärme und Warmwasser austauschen müssen, sollten in Betracht ziehen, jetzt schon auf fernablesbare Funktechnik umzurüsten.

Denn ab 25. Oktober 2020 dürfen hierzulande nur noch fernablesbare Zähler und Verteiler installiert werden. Das gilt zumindest, sofern die Kosten und der technische Aufwand in einer akzeptablen Relation zur Energieeinsparung stehen. Wer heute neue Verteiler installiert, die keine Fernablesung ermöglichen, muss also spätestens 2026 – und damit vor Ablauf der rund zehnjährigen Lebensdauer der Geräte – wieder aktiv werden und diese tauschen oder

nachrüsten. Das bedeutet einen wirtschaftlichen Verlust. Das Einverständnis der Hausbewohner ist für den Einbau funkbasierter Ablesegeräte nicht erforderlich. Sie stellt grundsätzlich eine Wohnwertverbesserung dar, weil die Räume zum Zweck der Ablesung nicht mehr betreten werden müssen, so der Bundesgerichtshof (Urteil vom 28. September 2011, VIII ZR 326/10). Die Mieter müssen den Einbau in einem solchen Fall gemäß Heizkostenverordnung (§ 4 Absatz 2 Satz 1) dulden.

Smart Home

„Siri, mach die Dusche an!“

Technik schreitet voran, einheitlicher Standard fehlt allerdings noch

Intelligente Steuerungen für Rollläden, Garagentore, Licht und auch die Heizung sind bereits in vielen Haushalten angekommen. Und der Trend zum vernetzten Zuhause macht auch vor dem Badezimmer nicht mehr halt. Derzeit avanciert die Dusche zu einem wahren Experimentierfeld technikbegeisterter Nutzer. Wie im übrigen Smart-Home auch müssen diese (noch) damit leben, dass sich die führenden Hersteller für intelligente Systeme nicht auf einen einheitlichen Standard geeinigt haben. So gibt es derzeit nur Insellösungen.

Für Einsteiger ist günstiges Zubehör zum Nachrüsten ideal. Beispielsweise die intelligente Verbrauchsanzeige amphiro. Sie wird mit wenigen Handgriffen zwischen Duschschlauch und Brausekopf montiert und zeigt während und nach jedem Duschgang den Wasser- sowie Energieverbrauch. In dem gut handgroßen Gerät sitzt ein kleiner Generator. Er versorgt die Elektronik mit Strom und misst zugleich die Wassermenge. Neben der Basis-Variante ohne Bluetooth-Verbindung gibt es auch ein Connect-Modell, mit dem die Daten mit dem Smartphone synchronisiert und ausgewertet werden.

Am anderen Ende der Produktpalette finden sich kostspielige High-Tech-Lösungen, die wie Ausschnitte aus Science-Fiction-Filmen anmuten. Dornbracht hat sie, Grohe hat sie. Und hansgrohe hat sie auch. Smarte Duschen, welche die Wohlfühltemperatur, die Duschzeiten und den bevorzugten Wasserdruck, manchmal sogar den Lieblingsduft und das gewünschte Licht ihrer unterschiedlichen Nutzer verinnerlicht haben. Je nach Modell werden die eingestellten Programme über eine klassische Armatur mit Bedienpanel, frei platzierbare Knöpfe, ein Display an der Wand, eine App oder gar per Sprachsteuerung in Gang gesetzt. Allerdings bleiben die smarten Schauer angesichts ihres Preises für viele vorerst noch ein Traum.

Web-Tipps:

www.amphiro.com

<https://t1p.de/grohe1>

<https://t1p.de/grohe2>

<https://t1p.de/dornbracht>

Abwasserrohre

Verstopfung vermeiden

Rechtzeitiges Handeln kann den Handwerker ersparen

Wenn nach der Benutzung ein leichter Rückstau in der Spüle oder in der Badewanne entsteht, sollten Eigentümer schnell handeln. Manch eine Rohrverstopfung lässt sich abwenden, wenn sie im Anfangsstadium behoben wird.

Hausmittel sind auf jeden Fall einen Versuch wert. „Oft reicht es, das Becken oder die Wanne mit einer großen Menge heißem Wasser zu füllen und dann den Stöpsel zu ziehen“, erläutert Andreas Braun vom Zentralverband Sanitär Heizung Klima. „Bewährt ist auch Backpulver oder Haushaltsessig. Beides lässt man einige Zeit einwirken und spült dann nach.“ Vor Rohrreinigungsgranulat hingegen warnt der Sanitärexperte nachdrücklich: „Diese Mittel sind nicht nur gesundheits- und umweltschädlich. Sie entwickeln außerdem hohe Temperaturen und können je nach Beschaffenheit ein Rohr sogar verätzen. Letzteres gilt übrigens auch für Essigessenz.“ Fließt das Wasser trotz der Hausmittel nur langsam ab, muss der Fachmann ran. Er wird als erstes zur Saugglocke, dann zu einer Hand- und in hartnäckigen Fällen zu einer Motorspirale greifen. Greifen all diese Maßnahmen nicht, hilft dann letztlich nur der Austausch der Rohrleitung.



Foto: Andrey Popov/stock.adobe.com

Damit es gar nicht erst so weit kommt, ist Vorbeugen das beste Konzept. Zum einen landet in manch einem Haushalt vieles in der Toilette, was dort nicht hingehört. Das gilt zum Beispiel für Feuchttücher, Papierhandtücher, Binden und Tampons, die sich nicht oder nur schlecht im Wasser auflösen. Auch fettige Abwässer sind ein Problem. „Werden bei-

spielsweise Reste von Brat- und Kochfetten in die Toilette gekippt und kühlt das Fett dann in den Rohren ab, so wird es hart und setzt sich ab“, warnt Andreas Braun. Zum anderen muss alles, was ordnungsgemäß mit dem Abwasser entsorgt wird, auch in endlicher Zeit durch die Rohre befördert werden. „Verstopfungen in den Abwasserleitungen werden häufig verursacht, wenn zu wenig Wasser durch die Rohre fließt, sodass WC-Papier in den waagerechten Leitungen nicht abtransportiert wird, sondern verklumpt“, erläutert der Experte. Jede Zapfstelle sollte deshalb spätestens alle drei Tage ausgiebig genutzt und der Leitungsinhalt damit ausgetauscht werden.

PIETSCH BAUWERKSERHALTUNG
GMBH

Feuchtigkeitsprobleme?
Abdichtung von nassen Kellern, Fassaden und Balkonen
● Putz- und Mauerwerkssanierung ● Injektionen

Heisterweg 12 • 22869 Schenefeld • Tel (040) 830 67 68
www.pietsch-bauwerkserhaltung.de

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

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

Hohenfelder Allee 11 * 22087 Hamburg
E-Mail: info@fahland.de

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

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

SANIERUNGSTECHNIK NORD

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

www.salpeter.de

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

Sanitärausstattung

Ab in die Wanne!

Egal ob klassisch, freistehend, über Eck oder mit Duscheinstieg

Ein Wannenbad ist für viele Menschen die pure Entspannung, die Mini-Wellnesskur im Alltag. Doch wie findet man bei der heutigen Auswahl an Formen und Materialien die ideale Badewanne? Bei der Entscheidung spielen nicht nur gestalterische, sondern auch praktische Aspekte eine Rolle.

Auswahlkriterium Badezimmer: Größe und Nutzung

Zuerst muss die Frage beantwortet werden, wo die Wanne stehen soll oder kann. Welche Größe und welchen Grundriss hat das Badezimmer? Gibt es schräge Wände, die das Ein- und Aussteigen aus der Wanne erschweren oder bestimmte Wannentypen ausschließen? Reicht die zur Verfügung stehende Fläche für eine Wanne in Standardausführung oder muss die Wanne kleiner sein? Wie viel Spielraum gibt es für individuelle Wannenformen? Das Standardmaß für eine Rechteckwanne in eckiger oder ovaler Innenform beträgt 170 mal 75 Zentimeter – besser sind 180 mal 80 Zentimeter – mit einer Höhe von 59 Zentimetern. Vor der Wanne muss genügend Platz für den Ein-/Ausstieg sein und ringsum ausreichend Abstandsfläche für die anderen Sanitär- und Badmöbel. Bei einem Familienbad ist von einem häufigen Gebrauch der Wanne auszugehen. Für alle, die gern zu zweit baden, bieten sich Doppelwannen in diversen Formen an, häufig auch als Eckwannenlösung. Das Generationenbad kann auch ein Familienbad sein. Wichtig: Ein komfortabler Wanneneinstieg bietet Älteren oder Behinderten die notwendige Sicherheit. Begehbare Wannen gibt es in moderner Gestaltung. Sie lassen sich nur bei geschlossener Glastür befüllen. Auch für das kleine Bad gibt es interes-

Eine freistehende Wanne mitten im Bad sieht schick aus, braucht aber leider viel Platz.

sante Lösungen – von der besonders tiefen Sitzwanne über eine kleine, aber feine Eckbadewanne mit einer Schenkellänge von 120 Zentimetern bis zur wassersparenden asymmetrischen Wanne. Beim Wellnessbad ist die Wanne das Hauptmöbel. Sie

glänzt oft durch besonderes Design und bietet zusätzliche Funktionen wie Massagedüsen (Whirlpool) oder geräumige Ablageflächen für Bücher, Getränke, Wäsche und anderes.

Auswahlkriterium Wannenarten

Die mögliche Position im Raum schränkt oft ein, welche Wannenart eingebaut werden kann. Die klassische Vorwandwanne steht mit einer Seite an der Wand. Die freistehenden Seiten sind mit Wannenschürzen verkleidet. Eine Einbauwanne ist im Boden oder in ein Podest eingelassen und gerne auch mal in einer Raumnische platziert, sodass sie nur von einer Seite zugänglich ist. Bei einer Eckwanne sind die zwei frei in den Raum ragenden Seiten mit einer Wannenschürze abgedeckt. Das Standard-Schenkelmaß beträgt 140 Zentimeter. Eine trendige freistehende Wanne setzt eine Raumgröße von mindestens 16 Quadratmetern voraus. Eine Wanne in Standardgröße beansprucht eine freie Fläche von reichlich fünf Quadratmetern. Die Wasserführung benötigt ein flexibles Installationssystem. Diese Wannen sind meistens anspruchsvoll in der Pflege, weil auch die Außenwandung



Foto: Maridav/stock.adobe.com

gut aussehen soll. Eine Duschwanne – also Kombiwanne mit integrierter Dusche und Spritzschutz – eignet sich auch für kleine Bäder. Möglich ist auch eine Eckvariante. Moderne Modelle haben an einem Ende eine etwas breitere Fläche zum Stehen. Es gibt Duschwannen mit Glastür für einen fast ebenerdigen Einstieg. Eine Sitzfläche macht das Duschen sicher und dient beim Baden als Rückwand. Der Clou: zwei leicht schräge Rückwände für ein Bad zu zweit. Der Spritzschutz kann nur ein Vorhang sein, aber

auch aus Glas oder einer faltbaren mehrteiligen Kunststoffwand bestehen.

Noch ein Wort zu Farbtrends: Individualisten können es farblich kräftig und akzentbetont haben. Aktuell sind Pastelltöne, Ton-in-Ton-Varianten und im Luxusbereich Gold- und Messingfarben.

Bettina Iduna Kieke
Freie Journalistin

Material	Vorteile	Nachteile
Stahlemail Wannenkörper aus Stahl, durch eine Emaillenschicht vor Korrosion geschützt. Emaille ist ein Schmelzglas aus Feldspat, Quarz, Pottasche und Metalloxiden	<ul style="list-style-type: none"> – langlebig – glatt und glänzend – pflegeleicht 	<ul style="list-style-type: none"> – geringe Wärmespeicherung – rasche Abkühlung des Wassers – Rostgefahr bei Beschädigung der Oberfläche
Sanitäracryl leichter, gut formbarer thermoplastischer Werkstoff	<ul style="list-style-type: none"> – gute Wärmespeicherung – bruchstabil – glatte, porenfreie und damit pflegeleichte Oberfläche 	<ul style="list-style-type: none"> – anfällig für Kratzer – umweltbelastend (Entsorgung als Sondermüll) – reagiert empfindlich auf scharfe Reinigungsmittel
Mineralwerkstoff (Mineralguss) sehr gut form- und bearbeitbarer Verbundwerkstoff aus Acryl oder Kunstharz, vermischt mit Mineralien für außergewöhnliche Wannenformen	<ul style="list-style-type: none"> – beschädigte Oberfläche gut reparabel – gute Wärmespeicherung – langlebig – sehr pflegeleicht – recycelbar 	<ul style="list-style-type: none"> – hoher Aufwand beim Einbau aufgrund des Gewichts (etwa 130 bis 250 Kilogramm)
Glas transparente Wannenkörper mit eleganter Wirkung, häufig kombiniert mit anderen Materialien	<ul style="list-style-type: none"> – unempfindlich gegen Säuren und Laugen – hohe Schlagfestigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> – schnelle Ablagerung von Wasserkalk und Rückständen von Pflegemitteln
Naturstein Unikate aus Travertin, Marmor, Onyx und Co. mit exklusivem Flair	<ul style="list-style-type: none"> – robust gegen mechanische Einwirkung – gute Wärmespeicherung 	<ul style="list-style-type: none"> – sehr säureempfindlich – hohe Kosten – hoher Aufwand beim Einbau durch sehr hohes Gewicht – Prüfung Tragfähigkeit des Bodens erforderlich
Beton individuell formbare und durch Zusatz von Farbpigmenten farbig gestaltbare Becken	<ul style="list-style-type: none"> – langlebig – durch synthetisches Versiegeln – glatt und pflegeleicht 	<ul style="list-style-type: none"> – hohes Gewicht – teure Einzelanfertigungen
Holz rustikale Zuber oder edle gefräste Schalen mit sinnlichem, wohnlichem Ambiente	<ul style="list-style-type: none"> – angenehm warme Haptik – geringe Wärmeleitfähigkeit – umweltgerechte Entsorgung – geringer Reinigungsaufwand (nur mit Naturseife), da keine Seifenränder 	<ul style="list-style-type: none"> – Holz mit hohem Harzanteil und gleichmäßige, dichte, beständige, elastische Oberflächenversiegelung ausschlaggebend für Qualität – bei zu hoher Restfeuchte oder Unregelmäßigkeiten im Holz Gefahr von Rissbildung und damit Undichtigkeit

Umweltzeichen Blauer Engel

Bald weniger Feinstaub durch saubere Kaminöfen für Holz

Mit neuer Technik das Ofenfeuer genießen und die Umwelt schonen

Kaminöfen zum Heizen mit Holz erfreuen sich nach wie vor großer Beliebtheit. Doch die Gemütlichkeit hat ihre Schattenseite: Kaminöfen belasten durch ihren hohen Feinstaub- und Rußpartikelaustritt die Luft mehr als Erdgas- oder Ölheizungen. Jetzt hat das Umweltzeichen Blauer Engel Vergabekriterien entwickelt, um den Einsatz und die Verbreitung sauberer Kaminöfen für Holz zu fördern. Seit Anfang des Jahres können Hersteller von Kaminöfen das Umweltzeichen für ihre Produkte beantragen.

Umweltsiegel sorgt für deutlich geringeren Ausstoß von Feinstaub und Ruß

Bei der Zertifizierung mit dem Blauen Engel werden Kaminöfen einem erweiterten Prüfverfahren unterzogen. Es ermöglicht im Gegensatz zu der derzeit vorgeschriebenen Typenprüfung, die Emissionswerte beim Verbrennen von Holz realitätsnah zu ermitteln. Auf Basis dieses Prüfverfahrens müssen Kaminöfen, die mit dem Blauen Engel ausgezeichnet werden, einen Emissionsgrenzwert für Staub von 15 Milligramm je Kubikmeter Abgas (mg/m^3) einhalten. Der gesetzliche Grenzwert von $40 \text{ mg}/\text{m}^3$ nach der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) wird damit deutlich unterschritten. Außerdem fordert der Blaue Engel, dass – wie bei den Kraftfahrzeugen – auch bei Holzfeuerungen die Partikelanzahl gemessen wird. Hierfür soll ab 2022 ein Grenzwert von fünf Millionen Partikel je Kubikzentimeter Abgas (cm^3) gelten. Die Einhaltung dieser Grenzwerte wird durch den Einbau von Partikelabscheidern erreicht. Durch eine automatische Verbrennungsluftregelung können zudem Fehlbedienungen verhindert und eine emissionsarme Verbrennung des Holzes gewährleistet werden.

Kaminöfen mit Umweltzeichen sollen Mindeststandard werden

Die Jury Umweltzeichen und die Deutsche Umwelthilfe (DUH) fordern nun in einem nächsten Schritt, dass die Partikelabscheider zur Pflicht und die damit erreichbaren Grenzwerte zum Mindeststandard werden. Sollten sich diese Forderungen durchsetzen, könnte es zu einer erneuten Verschärfung der Grenzwerte nach der 1. BImSchV kommen.

In dicht besiedelten Wohngebieten kann es durch den gleichzeitigen Betrieb vieler Kaminöfen, durch bauliche

Gegebenheiten oder bei entsprechender Witterung zu hohen Feinstaubbelastungen kommen. Das Immissionschutzrecht gibt den Städten und Gemeinden daher heute schon die Möglichkeit, lokal die Nutzung oder Errichtung von konventionellen Holzfeuerungen zu beschränken. Kaminöfen, welche die strengen Umweltkriterien des Blauen Engels erfüllen, sind ab sofort von diesen Verboten ausgenommen.

Unser Tipp:

Wer den Einbau eines Kaminofens plant, sollte mit der Umsetzung noch warten, bis es die Kaminöfen mit dem Umweltzeichen Blauer Engel gibt. Diese werden zwar teurer, aber nicht von einem Nutzungsverbot oder späteren Nachrüstpflicht betroffen sein. Das Angebot an Kaminöfen mit dem Blauen Engel wird künftig im Internet unter <https://www.blauer-engel.de/de/produktwelt> veröffentlicht.

Dipl.-Ing. Corinna Kodim
www.hausundgrund.de

Der Blaue Engel

Über die Auszeichnung mit dem Umweltzeichen der Bundesregierung entscheidet eine unabhängige Jury aus Vertretern von Wirtschaft, Gesellschaft und Politik. Produkte oder Dienstleistungen mit dem Blauen Engel müssen über den gesamten Lebenszyklus hohe Umwelt-, Gesundheits- und Gebrauchsanforderungen erfüllen. Die Kriterien dafür werden alle drei bis vier Jahre vom Umweltbundesamt (UBA) überprüft, um die neuesten technischen Entwicklungen zu berücksichtigen.

Förderprogramm verlängert und ausgeweitet

Dachbegrünung in Hamburg

Förderung jetzt bis 2025 möglich, maximal 100.000 Euro pro Gebäude

Bereits 2014 wurde die sogenannte Hamburger Gründachstrategie vom Senat beschlossen. Nach dem Auslaufen der ersten Förderperiode Ende 2019 teilte die Behörde für Umwelt und Energie nun mit, dass es eine Verlängerung um weitere fünf Jahre gibt und gleichzeitig die Konditionen noch einmal verbessert werden. So erhöht sich die Grundförderung um 20 Prozent und der Zuschuss für die Aufstellung von Solarmodulen in Kombination mit Gründächern verdoppelt sich. Gleichzeitig wurden die Anforderungen an die Dicke der Vegetationstrageschicht erhöht, um die Gründächer ökologisch noch einmal aufzuwerten und den Artenreichtum zu steigern sowie das Abfließen von Wasser weiter zu verzögern.



Auch Nebengebäude wie Carports oder Garagen können begrünt werden.

BUE/Isadora Tost

Wichtig zu beachten für interessierte Eigentümer ist es, dass eine Förderung nur vor Beginn des Vorhabens beantragt werden kann, nicht wenn bereits mit der Umsetzung begonnen oder Aufträge erteilt wurden. Weitere Voraussetzung ist ein Minimum von 20 Quadratmetern Nettovegetationsfläche. Die neue Förderrichtlinie steht unter <https://www.ifbhh.de/foerderprogramm/hamburger->

grundachfoerderung online zur Verfügung. Weitere Informationen erhalten Sie über die Hamburgische Investitions- und Förderbank IFB: Tel. 040 248 46-345 oder E-Mail s.hainz@ifbhh und auch auf der Website der Behörde findet sich Infomaterial zum Thema: <https://www.hamburg.de/infomaterial/>

ARCHITEKTEN

Wohnhäuser
mit Weitsicht
und Feingefühl.

040. 99 99 45 73
info@heidrunohm.de



heidrun ohm architektur

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

BAUGESCHÄFTE

H.-W. Hengfoß
MAURERMEISTER

- Maurer- und Fliesenarbeiten
- Altbau- und Balkonsanierung
- Wärmedämmung und Innenausbau

www.baugeschaeft-hengfoss.de
Tel. 040/84 07 98 93, Fax 84 07 93 91

FORTS. BAUGESCHÄFTE

A. Kraft Bautenschutz

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

FENSTER + TÜREN

Fenster Türen
Einbruchschutz

- erneuern ☎ 040 520 43 68
- reparieren ☎ 04101 77 92 48
- nachrüsten AB Sicherheitstechnik

Rollläden Markisen

HAUSMEISTER

BALTIC
HAUSSERVICE

- Hausmeisterservice
- Treppenhausreinigung
- Gartenpflege
- Winterdienst

040/257 397
service@balticgmbh.de

FORTS. HAUSMEISTER

GHG Gesellschaft für Haus und Grundstückspflege mbH

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



HAUSDienst
Christian W. Scheuermann

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

HAUS- & OBJEKTPFLEGE
Betreuung · Reinigung · Gartenpflege
ANDREAS ZIERACH

Friedrich-Ebert-Damm 143
D-22047 Hamburg
Telefon 696 17 90 · Fax 696 41 681
E-Mail: Andreas@Zierach.de
www.zierach.de

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

HEIZÖL



BERND IDEN
Heizöl

☎ 60 70 136

MALER

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

Gramlich

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

WOHNUNGSRÄUMUNG



HAMBURGER
VERWERTUNGS
AGENTUR

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

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

– Anzeige –

HaspaJoker

Günstiger auf Reisen

Bis zu 7 Prozent Geld zurück

Wohin geht's im nächsten Urlaub? Oder ist demnächst ein verlängertes Wochenende zum Ausspannen oder als Städtetour geplant? „Dann sollten Sie unbedingt beim HaspaJoker Reise-Shop vorbeischaun – unter haspajoker.de oder in der HaspaJoker-App. Hier finden Sie die vielfältigen Angebote von rund 250 Reiseveranstaltern, von Alltours und Dertour über Jahn Reisen bis zu Viamonda“, sagt Stefan Böttger, Leiter der Haspa-Filialen in der Hafencity. „Auch Ferienhäuser und Mietwagen können hier schnell und bequem gebucht werden. Und nach Ihrer Rückkehr freuen Sie sich über bis zu 7 Prozent Geld zurück auf den kompletten Reisepreis – je nach Konto-Modell.“

Das beliebte Mehrwertkonto der Hamburger Sparkasse ist nicht nur in puncto Bankleistungen eine gute Sache, sondern erleichtert ganz nebenbei auch das Leben. Das gilt auch und besonders für Urlauber – egal, ob bei einer Radreise durch Deutschland, einem Wochenendtrip in eine europäische Hauptstadt oder bei einer Fernreise durch Afrika, Amerika oder Asien.

Als HaspaJoker-Kunde kann man bequem und einfach telefonisch, per Internet oder per App Pauschal- und Studienreisen, Flüge, Hotels, Mietwagen, Ferienhäuser, Last-Minute-Angebote und mehr buchen. Ob nach Mallorca, an die Strände von Griechenland und Bali oder nach New York und Honolulu oder zum Karneval nach Rio – diese und viele andere Ziele stehen im HaspaJoker Reise-Shop bereit. Ebenso wie das Ferienhaus an der Ostsee oder ein Wellness-Urlaub im Berghotel.

Nicht nur bei Urlaubsreisen kann man mit dem Vorteilskonto der Haspa Geldsparen. „Auch zu Hause in Hamburg gibt es damit zahlreiche Vergünstigungen und Rabatte“, betont der Filialleiter. Nicht ohne Grund ist der HaspaJoker mit mehr als 695.000 Konten Europas erfolgreichstes Mehrwert-Banking-Programm.

Die Kunden können zwischen insgesamt fünf Vorteilskonten wählen: Neben drei HaspaJoker-Konten (smart, comfort, premium), die sich in Leistungsumfang und Preis unterscheiden, gibt es spezielle Konten für Schüler und Auszubildende (intro) sowie für Studenten (unicus). Weitere Infos unter haspa.de/joker.

geld, Haspa-Card (Girocard/Debitkarte) und Kreditkarte. Beim Bargeld außerhalb des Euro-Raumes könnten neben der Landeswährung auch US-Dollar nützlich sein, da diese in den meisten Ländern als Zahlungs- oder Wechselmöglichkeit akzeptiert werden. Fürs Taxi, Trinkgelder, den Einkauf von Getränken und Snacks unterwegs sind zwischen 80 und 200 Euro in Landeswährung sinnvoll. Im Euro-Raum kann für bargeldlose Zahlungen die Haspa-Card eingesetzt werden. Da in einigen Ländern Akzeptanzprobleme auftreten können, ist eine Kreditkarte ratsam. Mit den Haspa-Kreditkarten kann man im Euro-Raum außerhalb Deutschlands gebührenfrei einkaufen und Geld abheben.

Achtung: Manche Banken erheben eine individuelle Automatengebühr – unabhängig vom Abhebungsbetrag. Diese Gebühren sind von Land zu Land und dort von Bank zu Bank unterschiedlich. Meist ist es günstiger, höhere Beträge abzuheben, damit die Gebühr nicht so oft gezahlt wird.

Nicht vergessen: Zum Abheben am Automaten ist eine PIN nötig. Wer sie vergessen hat, sollte rechtzeitig eine neue beantragen. Wer sie sich leichter merken möchte, kann sie am Haspa-Geldautomaten in eine Wunsch-PIN ändern.

Vorsicht bei „Dynamic Currency Conversion“ (DCC): Am Automaten wird vor der Auszahlung gefragt, ob der Betrag in Euro oder in der Landeswährung berechnet werden soll. Fürs Umrechnen erheben die Automatenbetreiber meist hohe Gebühren (bis zu 13,7 Prozent des Betrages) oder geben einen schlechteren Wechselkurs – wenn man Pech hat, sogar beides. Mit 1,25 Prozent Auslandseinsatzentgelt ist die Haspa deutlich günstiger – auch gegenüber anderen Anbietern – und bietet zudem einen besseren und jederzeit einsehbaren Wechselkurs. Nach der Rückkehr aus dem Urlaub gibt es bis zu 7 Prozent Geld zurück aufs Girokonto.

Tipps zum Abheben im Ausland

Es sollten mehrere Zahlungsmittel vorhanden sein: Bar-

Klimawandel

Diese Versicherungen sind Pflicht

Schäden durch Starkregen, Hagel, Sturm ...

Wir können es nicht mehr leugnen, der Klimawandel ist da und bringt mehr Stürme, mehr Hagel und Gewitter und vor allem mehr Starkregenereignisse mit. Die Wetterphänomene in Deutschland werden extremer und intensiver. Die Folge: heftige Schäden am Wohneigentum. Inzwischen entstehen 90 Prozent aller Naturgewaltschäden durch Sturm und Hagel und die Schadenssummen nähern sich der Drei-Milliarden-Euro-Marke – Tendenz weiter steigend.

Häuser sind diesen Naturgewalten ausgesetzt und der Staat unterstützt Geschädigte nur noch dann, wenn sie sich vergeblich um eine Versicherung bemüht haben. Dies kann der Fall sein, wenn das Eigentum in einem besonders gefährdeten Gebiet liegt und Versicherer einen Schutz ablehnen.

Wir von der GEV Grundeigentümer-Versicherung empfehlen folgende Versicherungen in Zeiten des Klimawandels:

- **Wohngebäudeversicherung:** Damit ist Ihr Haus generell gegen Schäden durch Feuer, Blitz, Sturm, Hagel und Leitungswasser abgesichert. Nicht abgesichert sind hingegen Schäden durch Starkregen oder Hochwasser. Diese Schäden treten immer öfter als Begleiterscheinungen bei Unwettern auf. Hierfür benötigen Sie eine Elementarschadenversicherung als Zusatz.

- **Hausratversicherung:** Damit sind loses Mobiliar und Wertgegenstände in Ihrem Haus gegen Schäden durch Feuer, Blitz, Sturm, Hagel und Leitungswasser (und Einbruchsdiebstahl) abgesichert. Nicht abgesichert sind auch hier Schäden durch Starkregen oder Hochwasser. Auch hier benötigen Sie für den vollen Schutz eine Elementarschadenversicherung.
- **Gewässerschadenhaftpflicht:** Wenn Sie eine Ölheizung haben, ist diese Versicherung eine Pflicht. Dringt Wasser in Ihren Heizkeller ein, entstehen Verunreinigungen am Grundwasser, für die Sie haftbar gemacht werden. Die Schadenssummen erreichen hier schnell sechsstelligen Dimensionen.

Hochwasser betrifft inzwischen nicht nur fluss- oder küstennahe Regionen. Durch den Klimawandel nehmen die Stürme zwar in ihrer Häufigkeit nicht drastisch zu, aber dafür in ihrer Intensität. Hohe Wassermengen prasseln auch bei einem Sommergewitter oder Herbststurm auf den Boden. Für diese Belastung wurden Flussleitungen, Städte und deren Kanalisation nicht konzipiert: Hochwasser ist die Folge.

Der Hochwasserpegel steigt und damit die Wahrscheinlichkeit, dass das Wasser in Ihr Haus eindringt. Schwachstellen an den Wänden und im Keller werden erbarungslos offengelegt, wenn der Druck des Hochwassers gegen sie arbeitet.

Sie haben Fragen zu Ihrem Versicherungsschutz?

Wir beraten Sie gern. Unser Beratungsteam steht Ihnen telefonisch unter (040) 3766 3367 mit Rat und Tat zur Seite.

Weitere Informationen unter

www.gev-versicherung.de

Grundeigentümer-Versicherung



Foto: Stephanie Eichler/stockadobe.com

Ulf Schelenz

Was ist schon sicher bei der Bürgerschaftswahl

Eine auf dem Jahrmarkt Tarot-Karten legende Wahrsagerin brauchen wir nicht: Auch ohne Karten und Glaskugel ist sicher, dass im Vorfeld der am 23. Februar 2020 stattfindenden Bürgerschaftswahl kräftig taktiert wird und deshalb (erst einmal) Parteien alle möglichen Koalitionen für die Zeit nach der Wahl kategorisch ausschließen. Die CDU verkündet durch André Trepoll, dass die GRÜNEN kein interessanter Gesprächspartner sind, obwohl die Hamburger GRÜNEN nicht nur in den Europa- und Bezirksversammlungswahlen doch einen deutlichen Aufwärtstrend zu verbuchen hatten. Hamburgs Bürgermeister Peter Tschentscher (SPD) sieht ein Bündnis mit den Grünen ebenfalls kritisch.

Bislang ist scheinbar nur klar, wer nach der Bürgerschaftswahl mit wem nicht koalieren möchte. Das ist wenig hilfreich.

Eine erneute Koalition mit den GRÜNEN käme nur in Betracht, wenn die SPD als stärkste Kraft aus der Bürgerschaftswahl hervorgeht und er als Bürgermeister einem rot-grünen Senat vorstehen würde. Soll das heißen, dass es ein grün-rotes Bündnis nicht geben wird?

Von einer solchen „Ausschließerritis“ hält die Zweite Bürgermeisterin und GRÜNEN-Spitzenkandidatin für die Bürgerschaftswahl Katharina Fegebank selbstredend nichts. Wer denn nun mit wem, wenn denn eine Partei alleine nicht stark genug sein wird? Ratlosigkeit und Kopfschütteln machen sich angesichts dieser Unklarheiten beim Wähler breit.

Obwohl doch eigentlich der Wähler vorher wissen sollte, was nach der Wahl auf ihn zukommt! Stattdessen sind Mann und Frau bei diesem Wahlkampfgeplänkel genau so schlau wie vorher. Erst wenn das sich abzeichnende Kopf-an-Kopf-Rennen zwischen SPD und GRÜNEN beendet und die Bürgerschaftswahl gelaufen ist, werden die (Tarot-)Karten neu gemischt und gelegt. Erst dann wird sich zeigen, wer denn nun doch mit wem ein Bündnis eingehen und was der Wähler für sein Votum am Ende bekommen wird. Wenigstens dies ist sicher!

Ulf Schelenz
Geschäftsführer



IMPRESSUM

Februar 2020

Redaktionsleitung

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

Verlag und Gesamtherstellung

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

Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

Anzeigenverkaufsleitung

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

Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

Titelbild

Containerschiffe/Michael Zapf

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)
Okt. 106,1; Nov. 105,3; Dez. 105,8

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
- Großmann & Berger GmbH
- Plan International

sowie die Teilbeilage

- Bodelschwingh-Haus Hamburg

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

BAUMGARTE + FIEBIG GbR
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 -
Eisenstraße 15 · 22087 Hamburg
Fax 25 30 78-25 · Tel. 25 30 78-0
Zuverlässige Verwaltung
Vermietung - Verkauf
www.bellingrodt.de

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTHUR TH. MEWES
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 Hypothekmakler
Vermögens- und
Grundstücksverwaltungen
Gutachter
Glockengießerwall 19, 20095 HH
Telefon 33 68 64 - 30 37 53 60

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

Rathjens & Mandellas Immobilien GmbH
Sierichstraße 38 | 22301 Hamburg
Tel. 040-36 09 99 96
Fax 040-36 09 99 91
info@rathjens-immobilien.de
Rathjens & Mandellas
Immobilien GmbH
Von Haus aus mit Leidenschaft und Überzeugung

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

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

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

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

WITTHOFT
Immobilien aus gutem Hause
Rolfinkstraße 15 · 22591 Hamburg
Saseler Chaussee 205 · 22595 Hamburg
Tel.: (040) 63 64 63-0 · www.witthoef.com

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

Beratung zu einer Anzeigenschaltung
innerhalb der IVD-Gemeinschaftswerbung unter

040 / 33 48 57 11

HAUS-MEISTERHAFT



IHRE IMMOBILIENVERWALTUNG VOM FACH

PrivatBau ist Ihr moderner Immobilienmanager für eine objektnahe Bewirtschaftung Ihres Eigentums nach Ihren Vorgaben. Sprechen Sie uns an.

Wir machen das – seit 65 Jahren ✓

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

 **PRIVATBAU**