

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

04|2019

SCHWERPUNKT

Partnerstädte

Neun Städtepartnerschaften hat Hamburg in der Welt. Bei allen Unterschieden ähneln sich die Herausforderungen.

| Schimmelgefahr | Fliesen

Die lediglich theoretische Gefahr, dass sich Schimmel bilden könnte, berechtigt den Mieter nicht zur Minderung.

Dolce Wand: 54 Prozent der in Deutschland eingebauten Fliesen stammen aus Italien.



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.

Mietenerhebung der Wohnungswirtschaft

Noch eine Datenerhebung? Wieder Listen ausfüllen, auf Papier oder am Computer? Wem bringt das etwas? Diese Fragen kann man stellen, dennoch rufen auch wir wieder dazu auf, sich an der Befragung für die nunmehr dritte CRES-Studie zu beteiligen. Mit dieser Studie möchte die Wohnungswirtschaft selbst die Höhe der Wohnungsmieten in Ham-

Wie hoch sind die Mieten in Hamburg wirklich? Das soll die neue CRES-Studie zeigen. Teilnehmen kann jeder Vermieter.

burg darstellen. Unabhängig von politischen Vorgaben und auch unabhängig von den Vorgaben des Hamburger Mietenspiegels. Und was uns besonders wichtig ist: Den Nachweis führen, dass die privaten Vermieter entgegen den Behauptungen zahlreicher Politiker eben nicht die Preistreiber auf dem Wohnungsmarkt sind. Das deutete sich schon bei den beiden vorangegangenen Studien an, denn der Abstand zu den Mieten, die die SAGA und die Genossenschaften verlangen,

war deutlich geringer als erwartet. Und das, obwohl sich die privaten Vermieter schon aus Zeitgründen kaum an der Studie beteiligen konnten. Wir gehen davon aus, dass sich das Bild bei einer größeren Beteiligung der Privaten noch deutlich verändern wird. Denn die privaten Vermieter sind bei den Mieten im Zweifel zurückhaltender, als die Wohnungsunternehmen. Diesmal ist der Erhebungszeitraum deutlich verlängert worden. Daher haben auch die Privaten mehr Zeit, ihre Daten zu liefern. Das sollten sie auch unbedingt tun.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Besser statt Standard

Damit unsere Kunden stets unser Bestes bekommen, geben wir uns nicht mit dem Nächstbesten zufrieden.

Unsere Anforderungen an uns sind mindestens so hoch wie Ihre. Ob Gewerbeobjekt oder Wohnhaus – wir nehmen uns Zeit für jede einzelne Immobilie.

Zeit, die Ihnen für eine erfolgreiche Verwaltung zugute kommt.

GLADIGAU
IMMOBILIEN

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

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

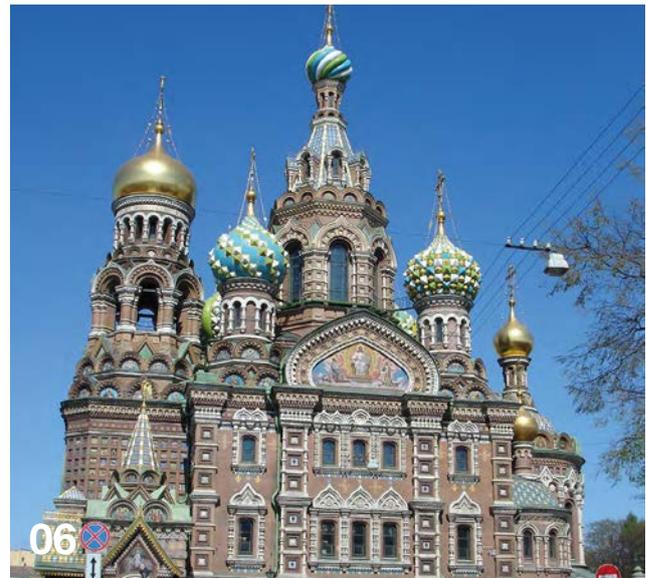


Foto: Heiko Krotz/pixelio.de

SCHWERPUNKT – Hamburg und seine Partner

Neben St. Petersburg zählen unter anderem auch Shanghai und Chicago zu Hamburgs Partnerstädten. Wie gehen andere Metropolen die aktuellen Herausforderungen an?



Foto: Matthias Brinker/pixelio.de

VERBAND & VEREINE – Reisen

Florenz mit seiner Kultur und die Toskana mit ihrer Landschaft und der guten Küche lohnen sich immer. Deshalb gibt es auch im September wieder eine Reise dorthin.



Foto: Deutsche Fliese/Steuler

HAUS & LEBEN – Fußböden

Einheitliche Fliesen über Zimmergrenzen hinweg erzeugen ein großzügiges Raumgefühl.

30

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Partnerstädte
- 13 Studie zum Mietmarkt
- 14 Bodendenkmäler
- 15 Fortschreibung Mietenspiegel
- 16 Mietpreisentwicklung

RECHT & STEUERN

- 19 Fragen & Antworten
- 25 Neues aus Karlsruhe
- 26 Mieterstrom
- 27 Grunderwerbsteuer
- 29 Vertragswidriger Gebrauch

VERBAND & VEREINE

- 12 Mietrecht aktuell
- 18 Uni-Veranstaltung
- 20 Seminare
- 20 Jubiläum Eimsbüttel
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Beratungszeiten
- 23 Veranstaltungen
- 24 Reisen
- 37 Neue Ausstellung

HAUS & LEBEN

- 30 Fußböden
- 35 Wandleuchten
- 36 Tapeten
- 38 Stromnetz Hamburg
- 39 Bauverträge

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Frühlings-Check

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Städtisches Vorkaufsrecht



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 Hauses 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



Bilder: pixabay

Verbunden mit der Welt

Partner in der Ferne

Hamburg hat weltweit neun Partnerstädte. In der Stadtentwicklung stehen die Metropolen oft vor ähnlichen Herausforderungen, der Austausch liefert auch Anregungen für neue Konzepte.

Vernetzt rund um den Globus – das hat für Hamburg als Handels- und Hafenstadt eine lange Tradition. Enge Verbindungen pflegt die Hansestadt etwa seit mehr als 60 Jahren zu den Partnerstädten, über die Zeit ist die Zahl auf neun Städte in aller Welt angewachsen.

„Die ersten Städtepartnerschaften schloss Hamburg 1957 mit dem damaligen Leningrad, heute St. Petersburg, und 1958 mit Marseille“, erklärt Dr. Annette Tabbara, Staatsrätin und Bevollmächtigte Hamburgs beim Bund, bei der Europäischen Union und für Auswärtige Angelegenheiten.



Elbe und Moldau verbinden Hamburg mit den Partnerstädten Dresden ...

Foto: Frank Ulbricht/pixello.de

Damals sei es kurz nach dem Zweiten Weltkrieg vor allem um Aussöhnung und Völkerverständigung gegangen. Für eine Vertiefung der Beziehungen nach Asien folgten im Jahr 1986 Shanghai und 1989 Osaka. Später wollte man wiederum die Kontinente Lateinamerika und Afrika mit den Städten León und Dar Es Salaam einbinden, bei Chicago stand das „transatlantische Bündnis im Mittelpunkt“, bei Dresden und Prag die „Politik der Elbe“. Derzeit stellt die Stadt Hamburg jährlich rund 400.000 Euro für die Partnerschaften zur Verfügung. Kritiker monieren, dass sich die Idee der Städtepartnerschaften längst überlebt habe. Die Pflege der Verbindungen würde vor allem Geld kosten und wenig einbringen. Die Türöffner-Funktion, den ergiebigen Austausch und nützliche Kooperationen konstatieren hingegen die Befürworter. „Die Partnerschaften geben wichtige zusätzliche Impulse, beispielsweise hinsichtlich der wirtschaftlichen Verbindungen“, so Tabbara. Dies gelte insbesondere in Ländern, in denen der Staat einen großen Einfluss auf die Wirtschaft habe. „Wenn sich beispielsweise Hamburger Firmen in St. Petersburg oder Shanghai niederlassen möchten, hilft die Städtepartnerschaft unseren Unternehmen bei ihren Kontakten mit den dortigen Behörden sehr“, berichtet Tabbara. Sie diene dann als eine Art politische Flankierung der unternehmerischen Aktivitäten.



... und Prag

Zudem kann Hamburg einiges von Chicago, Shanghai oder Osaka lernen. „Wie wir mit den großen Herausforderungen der Zukunft wie Mobilität, nachhaltiges Wirtschaften oder auch Klimaschutz am besten umgehen, wird in den Metropolen entschieden“, sagt Tabbara. Laut UN-Prognosen werden bis zum Jahr 2050 zwei Drittel der Weltbevölkerung in Städten leben. Nicht selten ähneln sich Herausforderungen in den boomenden Ballungsräumen, ein Blick über den Tellerrand lohnt in vielerlei Hinsicht. „Der internationale Austausch kann Lösungen durchaus befördern, ich bin etwa ein großer Freund der Partnerschaft von Hamburg und Chicago“, meint Professor Jörg Knieling, Leiter des Fachgebiets Stadtplanung und Regionalentwicklung der HafenCity Universität Hamburg (HCU). Auch wenn sich aufgrund der oft unterschiedlichen Voraussetzungen in den Metropolen die Konzepte nicht als deckungsgleiche Blaupause übernehmen ließen, lieferten sie doch interessante Denkanstöße für die Stadtentwicklung in Hamburg.

St. Petersburg wächst ins Wasser

In der russischen Metropole St. Petersburg etwa ist Bauland knapp und teuer. Die Hafenstadt liegt am Finnischen Meerbusen und am Mündungsdelta des Flusses Newa, der breite Fluss durchquert St. Petersburg. Es gibt schon länger Konzepte, um dem Meer Land für neue Wohnungen abzutrotzen. Bis zu 480 Hektar Wasserfläche hat man dafür bis zum Jahr 2026 im Blick. „Dank des niedrigen Wasserstands lässt sich hier sehr gut Land aufschütten“, berichtet Professor em. Dirk Schubert vom Bereich Wohnen- und Stadtteilentwicklung der HCU.

Bezogen auf den Containerumschlag ist der Seehafen von St. Petersburg der größte in ganz Russland. „Damit auch die riesigen Containerschiffe die Häfen besser erreichen, werden Terminals aus St. Petersburg ausgelagert und in Richtung finnische Grenze verlegt“, so Schubert. Ein wichtiges Projekt etwa sei das mit der Hamburger Port Authority (HPA) entwickelte Hafen- und Logistikzentrum im 50 Kilometer entfernten Bronka. „Inzwischen sind bereits neue Wohngebiete am Wasser entstanden, viele Einheiten stehen allerdings leer“, sagt Schubert.

Foto: www.Clearlens-images.de/pixelio.de

StöbenWittlinger

IMMOBILIEN · INVESTMENT · VERWALTUNG



Sicherheit und Kompetenz für Ihre Immobilie.

HAUSVERWALTUNG BRAUCHT VERTRAUEN

Wir bieten professionellen Immobilienservice rund um die Themen **Vermietung, Verkauf und Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien**. Die besondere Kompetenz unserer Beratung basiert auf über drei Jahrzehnten Erfahrung. Als Auftraggeber sind Sie für uns mehr als nur ein Kunde. Wir sehen Sie als Partner, dem wir all unsere Beratungskompetenz widmen.

Also? Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

StöbenWittlinger GmbH
Lübecker Straße 128
22087 Hamburg

www.stoeben-wittlinger.de
Tel.: 040 25 40 10-42
Fax: 040 25 40 10-11

Mitglied im IVD, BFW und Grundeigentümer-Verband

IMMOBILIEN SERVICE ZIMMERMANN WILHELM ZIMMERMANN

Grundstücksverkauf mit maximalem Gewinn



Profitieren Sie von:

- langjähriger Erfahrung bei Grundstücksteilungen in Hamburg und nordöstlichen Randgebieten
- sorgfältiger Prüfung der Bebaubarkeit, um für Sie den maximalen Erlös zu erzielen
- einem größeren Interessentenkreis durch Vermittlung ohne Baubindung
- einer Top-Kundenkartei, denn wir verkaufen vieles ohne zu inserieren.



Frahmredder 7
22393 Hamburg



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

Die ersten Partnerschaften mit ausländischen Städten entstanden in der Nachkriegszeit.

Denn die ehrgeizigen Prestigebauten würden oft ausschließlich im Hochpreissegment entwickelt. So breiten sich am Rand der Wasiljewski-Inseln inzwischen über 5.000 neue Luxus-Apartments auf künstlichem Land aus und auch südlich des

Hafens sind auf Schwemmland Wohnanlagen entstanden. Wolkenkratzer geben nicht nur in der russischen Metropole eine Antwort auf ansteigende Einwohnerzahlen und begrenzte Flächen. In St. Petersburg hat man mit dem 462 Metern hohen Lakhta-Center gleich Europas höchstes Gebäude errichtet. Die Architektur erinnert an eine Flamme, die sich auch im Logo des weltgrößten Gaskonzerns Gazprom findet, Bauherr des neuen Wahrzeichens von St. Petersburg. Neben der Gazprom-Verwaltung werden auf der Nutzfläche von 400.000 Quadratmetern mehrere öffentliche Institutionen untergebracht.

Bei einem aktuellen Vorhaben nimmt man sich Hamburg als Vorbild, oder genauer gesagt, die Business Improvement Districts (BID), bei denen Eigentümer von Gewerbeimmobilien gemeinsam mit der Stadt in die Aufwertung

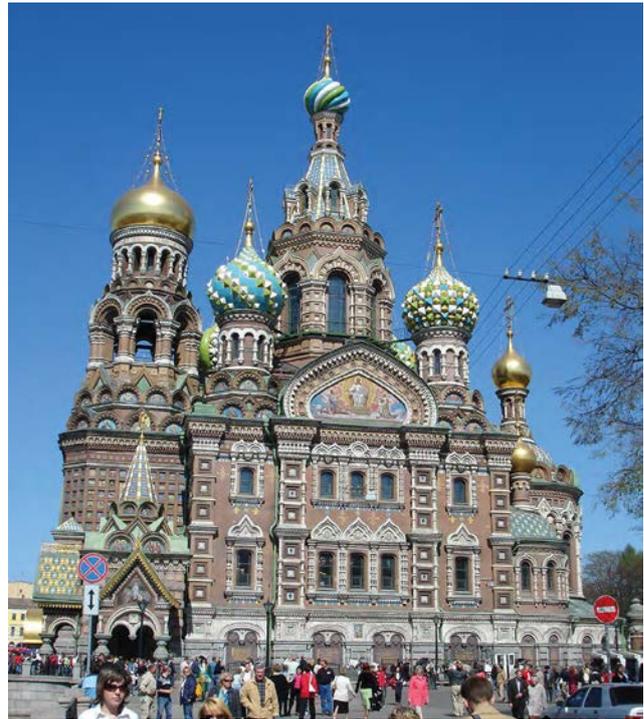


Foto: Heiko Krott/pixello.de

Die Städtepartnerschaft mit St. Petersburg gab es schon, als dies noch Leningrad hieß.

eines Einzelhandelsstandorts investieren. Die Idee stammt zwar aus dem kanadischen Toronto, Hamburg gilt aber durch zahlreiche eigene Projekte als Wegbereiter des Konzepts und berät auch andere Städte dazu. In Anlehnung daran werden in dem internationalen dreijährigen Projekt AREA 21 derzeit in St. Petersburg gemeinsam mit der HafenCity Universität und weiteren Partnern sogenannte Energy Improvement Districts (EID) erprobt. „Hier kooperieren die Eigentümer mit weiteren Akteuren in einem fest umrissenen Quartier, um die Energieeffizienz zu steigern und so die Bestandsgebäude langfristig attraktiv zu halten“, berichtet Knieling. Vertreter von Behörden und Energieunternehmen, Immobilieneigentümer und Anwohner kommen dafür an einem Tisch zusammen.

Bürotürme in Marseille für ein besseres Image

Soziale und ökonomische Unterschiede – auch das kennzeichnet Ballungsräume. Marseille, mit seiner direkten Hafenverbindung nach Algier gilt als Melting Pot vieler Nationen, hier geht die Schere weit auseinander. Durch die Stadt verläuft eine Trennlinie: im Westen Strände und Villen, nordöstlich des Hafens etwa im Viertel Belle de Mai leben hingegen noch viele Migranten, Jugendarbeitslosigkeit und kriminelle Delikte sind an der Tagesordnung. Das möchte man ändern. Nicht erst für den Titel Kulturhauptstadt 2013 setzte sich Marseille einen ehrgeizigen Stadtumbau zum Ziel. Es wurde inzwischen eifrig saniert und neu gebaut, der Autoverkehr im Zentrum soll reduziert, der öffentliche Nahverkehr ausgebaut werden. Viele Ideen hat die breit angelegte Städtebauinitiative „Euroméditerranée“ befördert, die das gut 480 Hektar große Hafengebiet umkrepeln soll. „An der Waterfront

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

fand eine radikale Neugestaltung statt“, sagt Schubert. Das alte Quartier „Les Crottes“ nördlich des Hafens etwa wird zum Großteil für neue Büros und einen Park abgerissen, an der Uferstraße ist eine imposante Skyline gewachsen. „An der Promenade haben sich vor allem Stararchitekten mit Prestigebauten verewigt“, berichtet Schubert. Dazu gehört etwa der mächtige Gebäudekomplex des Museums MUCEM (Musée des civilisations de l'Europe et de la Méditerranée) mit seiner filigranen Betonstruktur, der Wolkenkratzer CMA CGM von Zaha Hadid oder die 31-stöckige Marseillaise vom Architekten Jean Nouvel in gut 30 verschiedenen Blau-, Weiß- und Rottönen. „Vor den neuen Wohnquartieren im Norden verläuft allerdings eine vierspurige Erschließungsstraße, Büros und historische Speicher verstellen den Zugang und den Blick aufs Wasser“, moniert Schubert. Gleichwohl: „Die Hafenstadt am Mittelmeer mausert sich zusehends

zur modernen Metropole und zum Hotspot für Firmensiedlungen.“ Die großräumige Sanierung sei ein wichtiger Schritt, um das Schmutz-Image abzustreifen. Solch eine Entwicklung ließe sich jedoch nicht kurzfristig erreichen, sondern erfordere einen langen Atem.



Foto: Gabriele Schmadel/pixelio.de

Auch die Verbindung mit Marseille existiert bereits seit über sechzig Jahren.

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

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

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



Foto: skeinwaker/pixelio.de

Bürgerbeteiligung in Chicago

Chicago boomt. Von derzeit gut acht Millionen soll die Zahl der Einwohner bis zum Jahr 2040 auf rund 11 Millionen zulegen. „Mehr Autoverkehr, mehr Flächenverbrauch, Wasserknappheit – der hohe Bevölkerungszuwachs stellt Chicago vor immense Herausforderungen“, erläutert Knieling. Typisch amerikanisch in der Stadtplanung: der Central Business District im Stadtkern mit extremer Verdichtung, die Gebäude trumpfen mit 30, 40 oder 50 Stockwerken auf. An das Zentrum schließen Mischgebiete und locker bebaute Ein- und Zweifamilienhausquartiere an. „Hier setzt man heute darauf, stärker entlang der Schienenwege an den Haltepunkten zu verdichten und dort sogenannte Transporthubs zu errichten“, so Knieling. Mit der „Chicago 2020-Vision“ hat man bereits seit den 1990er Jahren die Probleme durch den anschwellenden Autoverkehr im Blick. „Unter intensiver Bürgerbeteiligung wurde ein Leitbild für eine auf den öffentlichen Nahverkehr abgestimmte Siedlungsentwicklung erarbeitet“, berichtet Knieling. In Chicago plant man gerne groß, zuletzt eine regionale Vision für 2040. Hier wurden die Stimmen der Bürger in den Mittelpunkt gerückt, drei Jahre dauerte der sechsstufige Prozess. Insgesamt 60 Planungsworkshops mit 1.400 Teilnehmern fanden bereits statt, zudem wurden rund 2.800 Meinungen über Multimedia-Stationen und

Chicago ist mindestens ebenso stark wie Hamburg durch die Rolle als Hafenstadt und Lage am Wasser geprägt.

30.000 Ideen über das Internet eingeholt. Die Vorschläge des Regionalplans „Goto 2040“ reichen von allgemeinen Strategien, über Flächennutzung, Verkehr und Umweltschutz bis zum Wohnungsbau. „Es ist gelungen die breite Öffentlichkeit für regionale Themen zu mobilisieren“, lobt Knieling. Solch ein übergreifendes Leitbild, das etwa auch den Verkehr und die Schulen einbezieht, fehle für den Hamburger Wohnungsbau.

Flüsse, Kanäle und der Lake Michigan – auch Chicago ist intensiv durch Wasser geprägt. „Die angrenzenden Grundstücke hat man schon vor Jahren als attraktive Siedlungsräume entdeckt“, sagt Knieling. Derzeit stehe man vor der Herausforderung, die Waterfront noch besser für die Bevölkerung zugänglich zu machen, etwa für Freizeit und Naherholung.

Staatsplanung für Shanghai

Shanghai bereitet sich als gigantische Megacity an der Mündung des Yangtze-Flusses aus und war Teil von Chinas Fünfjahresplan der Modernisierung und Urbanisierung. Die kontrollierte Verstädterung wurde zur nationalen Aufgabe mit höchster Priorität erhoben. Bis zum Jahr 2020 sollen in den urbanen Zentren 40 Prozent der chinesischen Bevölkerung leben, dafür wurden Städtecluster um bestehende Metropolen zur Entlastung entwickelt. Inzwischen schreibt ein weiterer Masterplan bis zum Jahr

2025 maximal 25 Millionen Einwohner für Shanghai fest – dieses Limit wurde vorerst überschritten.

„In China geht man die Stadtentwicklung sehr zentral und pragmatisch an, um Ziele schnell umzusetzen“, erklärt Schubert. Es gehe in erster Linie darum Wohnraum zu schaffen, die Gebäude verbinde oft kaum eine gemeinsame Linie. Shanghai wächst bereits seit Jahrzehnten, in den 1990er begann ein Bauboom der Wolkenkratzer, die viele niedrigere Gebäude ersetzen.

Das Finanzviertel Lujiazui in Pudong gehört heute zu den Vierteln mit der höchsten Wolkenkratzerdichte der Welt, vor 30 Jahren prägten das Gebiet noch Landwirtschaft und Kleinindustrie. Als Rekordbau wurde vor rund vier Jahren der 632 Meter hohe Shanghai Tower fertiggestellt und das Shanghai World Financial Center oder der Oriental Pearl Tower kratzen fast an der 500-Meter-Marke. „In Pudong drängen sich die architektonischen Highlights, aber es ist aus europäischer Sicht

Hamburg und seine Partnerstädte stehen als moderne Metropolen vor ganz ähnlichen Herausforderungen.



Foto: Lothar Krause/pixello.de

Shanghai ist von allen Partnerstädten sicherlich diejenige mit der rasantesten Entwicklung.

kein gelungenes urbanes Gebiet mit Aufenthaltsqualitäten“, so Schubert. Gleichwohl: Man habe es geschafft, umfassend Wohn- und Büroraum in kurzer Zeit zu errichten.

Um die städtischen Ressourcen möglichst effizient zu nutzen und sich den urbanen Herausforderungen, wie zunehmenden Autoverkehr und Smog zu stellen, hat Shanghai zudem ein großangelegtes Smart-City-Projekt aufgelegt. Das Programm umfasst 21 Maßnahmen zur

Künstlichen Intelligenz und digitalen Technologien, über 100 Projekte sind geplant. Auch smarte Mobilitätskonzepte wie autonome Fahrzeuge und die Elektro-Mobilität werden vorangetrieben.

Bettina Brüdgam

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

Referenten:

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

Wann: Mittwoch, 10. April 2019,
 9.00 Uhr (bis ca. 17.00 Uhr)

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

Kosten: 200,00 Euro pro Person
 (für Mitglieder)

230,00 Euro pro Person
 (für Nichtmitglieder)

(Weitere Personen, z. B. Familien-
 oder Firmenangehörige, zahlen jeweils
200,00 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:

- Highlights aus der mietrechtlichen Rechtsprechung
- Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters – Aktuelle Rechtsprechung und Gesetzesänderungen
- Beschädigung der Mietsache durch den Mieter – Rechtsstellung des Vermieters
- Ungewollte Zu- und Abgänge – Rechtsnachfolgen in Mietverhältnissen
- Nutzungsentschädigung und andere Tücken bei Mietvertragsende
- 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 Seminar Teilnehmer/s bitte angeben.		
Datum, Unterschrift		Bitte füllen Sie die Anmeldung in Druckbuchstaben aus!

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 2019**“ 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

Wo liegen die Mieten wirklich?

Hamburger Mietpreisstudie

Das Center for Real Estate Studies (CRES) und der Grundeigentümer-Verband Hamburg bitten Vermieter um Mithilfe

Zwar gibt es mit dem Hamburger Mietenspiegel einen sogenannten qualifizierten Mietenspiegel in der Hansestadt, doch verhilft dieser nur zu einem eingeschränkten Überblick über den Mietwohnungsmarkt. Etwa erfolgt keine regionale Aufschlüsselung; Mieten, die über längere Zeit unverändert bleiben, finden keinen Eingang und auch preisgebundene Wohnungen werden nicht berücksichtigt.

Durchführendes Institut

Um diese Lücken zu schließen, haben die wohnungswirtschaftlichen Verbände in Hamburg (darunter Grundeigentümer-Verband Hamburg, Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen und IVD Nord) bereits mehrere Male eine eigene Studie in Auftrag gegeben, und zwar beim Center for Real Estate Studies (CRES) an der privaten, staatlich anerkannten Steinbeis-Hochschule.

Das CRES ist ein immobilienwirtschaftliches Lehr- und Forschungsinstitut mit Sitz in Freiburg im Breisgau, das neben der Lehre zu vielen Fragen rund um die Immobilienmärkte forscht. Zum Beispiel zur Auswirkung des Baukindergeldes, Lärm und Immobilienwert und Ferienimmobilien in unterschiedlichen Regionen. Näheres findet sich im Internet unter www.steinbeis-cres.de.

Bitte helfen Sie, einen besseren Überblick über den Hamburger Mietwohnungsmarkt zu bekommen und beteiligen sich mit Ihren Daten an der Studie. Weitere Informationen ab Mitte April unter

www.grundeigentuemerverband.de

Datenerhebung

Der Referenzmonat, für den die Daten erhoben werden sollen, ist der April 2019. Der Zeitraum der Datenerhebung ist jedoch länger, so dass interessierte Vermieter bis Ende Juni die Möglichkeit haben, Ihre Daten einzusenden. Abgefragt werden etwa Wohnungsgröße, Mietbeginn, Miethöhe, Adresse, Baujahr des Hauses und mehr. Eine datenschutzkonforme Verarbeitung wird selbstverständlich gewährleistet. Wer eine Verwaltungssoftware nutzt, findet dort in den meisten Fällen die Möglichkeit, eine Excel-Liste zu generieren, die die gefragten Daten enthält. Dann müssten nur noch die

Mieternamen und andere personalisierte Angaben gelöscht werden.

Mithilfe erbeten

Natürlich ist eine solche Studie umso aussagekräftiger, je mehr Daten als Grundlage zur Verfügung stehen. Daher bittet auch der Grundeigentümer-Verband Hamburg die Vermieter unter seinen Mitgliedern, sich zahlreich zu beteiligen, um den Bereich der privaten Vermietungen noch besser abbilden zu können, der in den Vorläuferstudien 2016 und 2013 gegenüber größeren Unternehmen und Genossenschaften etwas unterrepräsentiert blieb. In der Mai-Ausgabe des HAMBURGER GRUNDEIGENTUM werden wir Sie nochmals erinnern und ab Mitte April informieren wir auf unserer Homepage www.grundeigentuemerverband.de wie und auf welchen Wegen Sie die Daten übermitteln können.



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

Denkmalschutz

Bodendenkmäler in Hamburg

Archäologisches Museum verschickt 12.000 Informationsschreiben, die mehr verwirren als informieren

Die Abteilung für Bodendenkmalpflege des Archäologischen Museums Hamburg ist mit der gesetzlichen Aufgabe der Erhaltung, Erforschung und des Schutzes von Bodendenkmälern in der Stadt beauftragt. In dieser Funktion hat sie Ende des letzten Jahres etwa 12.000 Schreiben an Eigentümer von Grundstücken verschickt, auf denen Bodendenkmäler vermutet werden. Nicht aus eigenem Antrieb, sondern aufgrund des seit 2013 geltenden neuen Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes, in dem eine Pflicht zu einer solchen Information verankert ist. Aber viel mehr als die Tatsache, irgendwie auf der Denkmalschutzliste gelandet zu sein, geht aus diesen sogenannten Informationsschreiben nicht hervor. Jedenfalls nicht darüber, wo genau auf dem Grundstück denn ein Bodendenkmal liegen könnte, welche Art von Funden vermutet wird und auf welche Informationen sich diese Vermutungen stützen. Und so hinterlassen die Schreiben bei vielen Empfängern eher Ratlosigkeit. Dass die Veröffentlichung einer allgemeinen Liste mit detaillierten Angaben illegale Schatzsucher anziehen könnte, ist noch nachvollziehbar. Dass aber in den Anschreiben so gar nichts zum individuell betroffenen Grundstück gesagt wird, verärgert viele. Zurückzuführen ist dies wohl auf zu hohe Kosten und zu wenig Kapazitäten in der zuständigen Abteilung. Aber was können oder müssen betroffene Grundeigentümer tun? Wer Bodeneingriffe plant, muss eine Genehmigung beantragen. Und zu den Bodeneingriffen gehört eine komplette Neubebauung eines Grundstückes ebenso wie das Anlegen eines Gartenteiches. Wie aufwändig das Genehmigungsverfahren beziehungsweise die möglichen Auflagen werden, ist unterschiedlich. Das reicht von schlichter Beurteilung anhand von Unterlagen bis hin zu die Baumaßnahmen begleitenden Ausgrabungen. Und dabei hätte der Bauherr „im Rahmen des Zumutbaren alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung ... durch eine

archäologische Ausgrabung des Bodendenkmals anfallen“, wie es das Gesetz formuliert. Das Spektrum ist also breit und mehr als die Aussage, dass das eben ganz vom Einzelfall abhängt, ließ sich der zuständigen Stelle nicht entlocken.

Und wenn man zwar nicht aktuell bauen, aber trotzdem wieder von der Denkmalschutzliste herunter möchte? In den Hinweisen für die Grundeigentümer wird der Weg einer Feststellungsklage genannt. Womöglich geht es aber auch informeller. Grundsätzlich kann ein betroffenes Grundstück von der Liste genommen werden, wenn der „Denkmalverdacht“ widerlegt werden kann. Wenn der Eigentümer der zuständigen Stelle also Informationen liefern kann, die dort nicht vorliegen, kann die bisherige Einschätzung womöglich geändert werden. Die Museumsleitung signalisierte diesbezüglich Gesprächsbereitschaft. Wer also bei sich im Garten auch mit viel Fantasie kein Denkmal entdecken kann, sollte sich zunächst näher informieren, worauf der „Denkmalsverdacht“ in seinem Fall beruht. Und wer dann etwa sagen und zeigen kann, dass es sich bei der vermeintlichen Wallanlage, die auf einem Luftbild entdeckt wurde, bloß um einen Müllberg handelt, den die Großeltern dort angehäuft haben, der kommt vermutlich auch ohne Feststellungsklage von der Liste wieder herunter.

Aber es bleibt dabei: Es kommt auf den Einzelfall an. Übrigens auch bei all den Hamburger Grundstücken, die nicht auf der Liste gelandet sind. Denn damit wird natürlich keine „Denkmalsfreiheit“ bescheinigt. Und falls dort bei Bauarbeiten ein Denkmal zutage gefördert wird, gelten die gleichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes. Nur haben sich hier die Eigentümer nicht schon vorher aufgrund eines wenig informativen Informationsschreibens den Kopf zerbrochen.

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

dh DAVID HEMPEL
 IMMOBILIEN • VERWALTUNG
Engagierte Hausverwaltung gesucht?
 Wir verwalten:
 ■ Wohnungseigentümergeinschaften
 ■ Zins-/Mietshäuser
 ■ Eigentumswohnungen
 Kompetent. Engagiert. Persönlich.
 DAVID HEMPEL Immobilien GmbH - Stormsweg 8 - 22085 Hamburg
 Tel: 040 - 181 20 92 30 Fax: 040 - 181 20 92 31 info@dhi-verwaltung.de

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

Befragung von Mietern und Vermietern

Die Fortschreibung des Hamburger Mietenspiegels 2019

Eine Information der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Der Hamburger Mietenspiegel wird in diesem Jahr turnusmäßig unter den seit Jahren bestehenden, unveränderten mietrechtlichen Rahmenbedingungen fortgeschrieben. Die Vorbereitungen laufen. Mit der Erstellung des Mietenspiegels hat die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen das Institut F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg (F+B) beauftragt. Die Teilnahme an der Befragung ist – wie immer – für die Mieter und Vermieter freiwillig.

Auch die aktuellen politischen Diskussionen haben keine Auswirkung auf die turnusgemäße Fortschreibung des Mietenspiels in Hamburg. Nach dem Wohngipfel am 21. September 2018 erklärte die Bundesregierung zwar, den Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre erweitern zu wollen. Ihr Vorhaben hat die Bundesregierung aber noch nicht umgesetzt. Auch das am 1. Januar 2019 in Kraft getretene Mietrechtsanpassungsgesetz sieht keinerlei Rechtsänderungen des Betrachtungszeitraums vor. Daher gilt weiterhin ein Betrachtungszeitraum von vier Jahren.

Die Befragung der ausgewählten Vermieter wird im Juni durchgeführt werden.

Angeschrieben werden die Mieter beziehungsweise Vermieter, die aufgrund einer Zufallsstichprobe ausgewählt wurden oder die bereits 2017 ihr Einverständnis für eine erneute Befragung gegeben haben. Angestrebt wird eine Stichprobe von 5.000 vollgültigen Interviews. Keine inhaltlichen, aber formale Neuerungen ergeben sich durch die neue EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO): Damit die Befragten ihrem Recht auf den Schutz personenbezogener Daten nachkommen können, sieht die Datenschutz-Grundverordnung auch Informationspflichten bei der Datenerhebung und -nutzung vor. Dieses ist insbesondere in Art. 13 und Art. 14 DSGVO geregelt. Die Befragten sind insbesondere über die Identität und Kontaktdaten des Verantwortlichen, die Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten, die Verarbeitungszwecke und die Rechtsgrundlage für die Verarbeitung sowie die konkreten Empfänger der Datenübermittlung zu unterrichten. Darüber hinaus umfasst die Informationspflicht auch Angaben zu der Dauer der Speicherung, den Rechten des Betroffenen, der Widerrufbarkeit von Einwilligungen, dem Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde sowie zur

bestehenden Verpflichtung, personenbezogene Daten bereitzustellen.

Im Fall der Vermieterbefragung gibt es eine Besonderheit: Hier werden Daten aus dem Mietverhältnis beim Vermieter erhoben. Da der Vermieter die Vertragsdaten zum Zwecke des Mietverhältnisses erhoben hat, nunmehr aber auch für die Erstellung des Mietenspiegels bereitstellt, besteht dem Grunde nach gemäß Art. 13 Absatz 3 DSGVO die Verpflichtung des Vermieters, seinen Mieter über die Datenweitergabe und dessen Rechte, insbesondere einen möglichen Widerspruch, vorab zu informieren. Diese zusätzliche Belastung wird die Behörde den Vermietern abnehmen, indem sie rechtzeitig und umfassend die betroffenen Mieter schriftlich über die beabsichtigte Erhebung und über ihre Rechte informiert. Dies hat die gewünschte Konsequenz, dass eine gesonderte Information durch den Vermieter nach § 13 Absatz 4 DSGVO nicht mehr notwendig ist, weil die Mieter bereits über diese Informationen verfügen.

Gleichzeitig wird die Behörde die Mieter bitten, mögliche Widersprüche gegenüber dem Institut direkt anzuzeigen. So besteht lediglich in den Fällen, in denen der Widerspruch gegen die Datenerhebung doch nur den Vermieter erreicht, für diesen die Verpflichtung, die Mieterdaten nicht preiszugeben beziehungsweise den Widerspruch an das zuständige Institut oder die Behörde weiterzuleiten. Es ist der Behörde ein Anliegen, darauf hinzuweisen, dass die Verarbeitung der Daten pseudonymisiert erfolgt. Die erhobenen personenbezogenen Daten (Name, Adresse) und die entsprechenden Miet- und Ausstattungsdaten werden frühestmöglich getrennt und separat aufbewahrt. Der Datensatz wird ohne personenbezogene Daten ausgewertet, nur mit einer Kennung geführt.

Bei allgemeinen Rückfragen wenden Sie sich gerne an: Herrn Ahrens, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Tel.: 040-428402321

Frau Tervoert, F+B Hamburg,
Tel.: 040-280814.

Die Behörde dankt schon jetzt allen Beteiligten für ihre Mithilfe.

Statistisches Bundesamt

Mieten steigen bei privaten Eigentümern am geringsten

Dies zeigt eine neue Berechnungsmethode

Im Jahr 2018 stiegen die Mieten der privaten Kleinvermieter weniger als die Mieten von öffentlichen Trägerschaften/Wohnungsgenossenschaften und von privaten Wohnungsunternehmen. Das belegen neue Zahlen des Statistischen Bundesamts.

Die Bundesbehörde hatte im Zuge der Umstellung des Verbraucherpreisindex auf ein neues Basisjahr – von 2010 auf 2015 – methodische Veränderungen vorgenommen und unter anderem die Mietenstichprobe grundlegend überarbeitet. Sie wird nun erstmals auch nach Vermietertypen und nach Kreistypen differenziert. Bislang wurden Wohnobjekte nur nach Wohneinheit (Wohnung, Einfamilienhaus), Baujahr (bis 1948/ab 1949), Größe (bis/über 70 Quadratmeter) und Bundesland unterteilt.

Vermietertypen

Auf Basis der Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) im Rahmen des Zensus wird nun zwischen privaten Kleinvermietern, öffentlichen Trägerschaften/Wohnungsgenossenschaften sowie privaten Wohnungsunternehmen unterschieden. Die Differenzierung zeigt: Kleinvermieter haben die Mieten seit 2015 um rund vier Prozent erhöht, die privaten Wohnungsunternehmen dagegen um sechs Prozent.

Da die privaten Kleinvermieter etwa 66 Prozent aller Mietwohnungen stellen, wirkt sich die neue Differenzierung auch auf das Gesamtbild aus. Darin waren die Kleinvermieter bislang unterrepräsentiert. Werden sie nun entsprechend ihrer Bedeutung auf dem Markt bei der Ermittlung des Mietenindex gewichtet, so fallen die Mietpreissteigerungen geringer aus als bislang für die Jahre 2015 bis 2018 berechnet. Beispielsweise stiegen die Mieten im Jahr 2017 nach der neuen Berechnungsmethode auf der Basis 2015 um 1,4 Prozent. Die bislang übliche

Berechnungsmethode auf der Basis 2010 hatte einen Mietenanstieg um 1,6 Prozent ergeben.

Kreistypen

Bisher wurde die Mietenstichprobe bereits nach Bundesländern unterteilt. In Anlehnung an die Kreistypengliederung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung werden nun nach ihrer Besiedlungsdichte vier Kreistypen unterschieden – kreisfreie Großstädte, städtische Kreise, ländliche Kreise mit höherer Dichte sowie dünnbesiedelte ländliche Kreise. Auch diese Differenzierung lässt deutliche Unterschiede in der Mietpreisentwicklung erkennen: Je stärker eine Region besiedelt ist und je stärker die Nachfrage in einer Region ist, desto stärker stiegen in den vergangenen Jahren auch die Mieten. Die Gewichtung der vier Kreistypen offenbart, dass nur gut ein Viertel der Mietausgaben in ländlichen Regionen getätigt werden. Der Rest der Mietausgaben teilt sich etwa gleich auf kreisfreie Großstädte und städtische Kreise auf.

Blick in die Zukunft

Die methodischen Veränderungen sorgen dafür, dass die Mietpreisentwicklung insgesamt wesentlich genauer abgebildet und die Repräsentativität verbessert werden. Damit erlauben sie künftig detaillierte Aussagen zur Mietpreisentwicklung und gewinnen so zusätzlich an Wert für die Wohnungspolitik.

Eva Neumann

www.hausundgrund.de

Bäume:
Kontrolle, Schäden, Gutachten
Gärten:
Mängelfeststellung, Gutachten
öffentl. bestellter, vereidigter
Sachverständiger Dipl.Ing. F. Heineken
Tel.: 040 / 723 17 10

Dipl. Ing.
Hans-Dieter Zurmühlen
Haus- u. WEG Verwaltung
Immobilienkompetenz seit 1955
Tel. 0170 832 98 17
www.hdzurmuehlen.de

Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 5/2019: 05.04.2019
Anzeigenannahme: elbbüro, Stefanie Hoffmann,
Tel. (040) 33 48 57 11,
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

Gastbeitrag Dr. Georg Thiel, Präsident Statistisches Bundesamt

Mietpreisentwicklung

Warum ist die öffentlich wahrgenommene höher als die amtlich gemessene?

Die Kosten rund um das Wohnen sind für Privathaushalte der bedeutendste Posten im Budget. Um der hohen Bedeutung im gesamten Verbraucherpreisindex gerecht zu werden, wurde die Mietenstichprobe grundlegend überarbeitet. Dadurch sind nun Aussagen darüber möglich, wie stark die Mieten beispielsweise in Großstädten steigen und im Vergleich dazu in dünnbesiedelten Regionen.

Stark steigende Mieten gerade in Ballungsräumen werden in der Öffentlichkeit häufig diskutiert und sind für Menschen auf Wohnungssuche teilweise nur schwer zu finanzieren. Der Verbraucherpreisindex für Mieten zeigt dagegen auf den ersten Blick eher moderate Preissteigerungen. Woran liegt das? Grund hierfür ist, dass im Verbraucherpreisindex die Preisentwicklung aller Mietwohnungen in Deutschland repräsentativ abgebildet werden soll und nicht nur die der Wohnungen, die neu vermietet und deren Preise gerade erhöht werden. Er ist ein Maß für die Geldwertentwicklung auf gesamtwirtschaftlicher Ebene und kann damit nicht alle Lebenswirklichkeiten abbilden.

Dazu werden Vermieter nach den tatsächlich erzielten Mieten für ausgewählte Wohnungen befragt. Zum Großteil handelt es sich dabei um Bestandsmieten, für die sich seltener und weniger starke Preiserhöhungen ergeben als für Neu- und Wiedervermietungen. Der Anteil von Wiedervermietungen an den gesamten Mietverhältnissen in Deutschland ist jedoch gering. Bei einer durchschnittlichen Mietdauer von etwa zehn Jahren kommt es pro Jahr



Foto: Statistisches Bundesamt

bei durchschnittlich etwa zehn Prozent der Mietobjekte zu einem Mieterwechsel. Dies hat zur Folge, dass der Einfluss von Wiedervermietungen auf die Mietpreisentwicklung im Monatsdurchschnitt bei weniger als einem Prozent liegt.

Auch Neuvermietungen haben einen sehr geringen Einfluss auf die gesamte Mietpreisentwicklung im Verbraucherpreisindex. Bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand in Deutschland machen sie nur einen Anteil von

deutlich unter einem Prozent im Jahr aus. Dennoch sind gerade die Mieten bei Neu- und Wiedervermietungen ein wichtiger Indikator für die angespannte Wohnungssituation und somit Ausgangspunkt für mögliche wohnungspolitische Maßnahmen. Aus diesem Grund leisten wir mit unserer überarbeiteten Mietenstichprobe einen wichtigen Beitrag zur differenzierten Analyse des Wohnungsmarktes. Der Unterschied zwischen der Mietpreisentwicklung der amtlichen Statistik und vielen anderen Studien ist somit insbesondere auf die einbezogenen Mietverhältnisse zurückzuführen. Nichtamtliche Statistiken basieren oft auf aktuellen Inseraten von Immobilienportalen. Diese beinhalten somit keine Bestandsmieten. Darüber hinaus steht oft die Entwicklung von Mietpreisen in Ballungsräumen im Fokus. Der Verbraucherpreisindex für Mieten bezieht dagegen alle Mietverhältnisse mit ein, unabhängig davon, ob es sich um Bestands-, Neu- oder Wiedervermietungen handelt. Meldungen über stark steigende Mieten stellen so gesehen keinen Widerspruch zur amtlichen Mietpreisentwicklung dar.



Zaunteam

Zäune | Tore | Sichtschutz

- fachgerechte Montage
- kompetenter Service
- größte Auswahl

Gratis-Tel. 0800 84 86 888

Jetzt gratis Zaunteam Katalog anfordern

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



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**



Foto: © Museum für Völkerkunde Hamburg. Foto: Paul Schimweg

Vortragsveranstaltung im MARKK, Museum am Rothenbaum

Professor Dr. Johannes Caspar, Hamburgischer Datenschutzbeauftragter

„Ein Jahr Datenschutzgrundverordnung – Resümee und Ausblick“

Am Mittwoch, den 17. April 2019 um 18.00 Uhr im Großen Hörsaal des Museums
am Rothenbaum, Kulturen und Künste der Welt (ehemals Museum für Völkerkunde)

(Der Eintritt ist frei, eine Anmeldung ist nicht erforderlich)



Professor Dr. Johannes Caspar

Seit 2009 ist Johannes Caspar Hamburgischer Beauftragter für Datenschutz und Informationsfreiheit und wurde als solcher 2015 für eine weitere sechsjährige Amtszeit wiedergewählt. Zuvor war der habilitierte Jurist unter anderem als Lehrbeauftragter an der Universität Hamburg und Vertretungsprofessor an der Universität Marburg tätig, vor seinem Wechsel in das jetzige Amt schließlich als Stellvertretender Leiter des Wissenschaftlichen Dienstes im Schleswig-Holsteinischen Landtag.

Fragen und Antworten

? Ich habe im Jahr 2018 den Einbau eines Aufzugs angekündigt und diesen eingebaut. Der Fahrstuhl hält auf jeder Etage meines Mietshauses. Leider habe ich es nicht geschafft, die Mieterhöhung im Jahr 2018 zu versenden. Darf ich nur noch eine Mieterhöhung in Höhe von den jetzt geltenden acht Prozent an die Mieter schicken?

Sie haben Glück gehabt. Zwar darf ab dem 1. Januar 2019 nur noch eine Modernisierungsmieterhöhung in Höhe von acht Prozent vorgenommen werden, dies gilt jedoch nicht für Modernisierungsmaßnahmen, die ordnungsgemäß im letzten Jahr vor Inkrafttreten des Mietrechtsänderungsgesetzes angekündigt worden waren. Wenn Ihre Ankündigung korrekt und vollständig war, dann können Sie auch jetzt noch eine Mieterhöhung in Höhe von elf Prozent der für den Einbau des Aufzugs angefallenen Kosten vornehmen.

? Ich möchte jetzt wegen einer Fenstermodernisierung, die 10.000 Euro beträgt, eine Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren nach § 559 c BGB vornehmen. Meine Wohnungseigentümergeinschaft plant, in den nächsten fünf Jahren eine Wärmedämmung an der Fassade anzubringen. Kann ich nach Anbringung der Wärmedämmung eine weitere Mieterhöhung vornehmen?

Eine Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB ist nach der Durchführung einer vereinfachten Modernisierung innerhalb der nächsten fünf Jahre nicht möglich. Dies gilt nicht, wenn eine Modernisierungsmaßnahme aufgrund eines Beschlusses von Wohnungseigentümern durchgeführt wird, der frühestens zwei Jahre nach Zugang der Mieterhöhungserklärung beim Mieter gefasst wurde. Wenn Ihre Gemeinschaft die Wärmedämmung also zwei Jahre nach dem Zugang Ihrer vereinfachten Modernisierungsmieterhöhung beim Mieter beschließt, dann dürfen Sie die Kosten für die Wärmedämmung auf den Mieter nach § 559 BGB umlegen. Eine Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 c BGB scheidet in den nächsten fünf Jahren aus, da Sie den Betrag von 10.000 Euro pro Wohnung nur einmal in fünf Jahren ausschöpfen können und aufgrund Ihrer Fenstermodernisierung bereits aufgebraucht haben.

? Es steht eine Fenstermodernisierung an. Ich möchte statt zweiglasigen Fenstern dreiglasige Lärmschutzfenster einbauen und dann die Miete erhöhen. Leider besteht an den derzeitigen Fenstern auch ein erheblicher Instandsetzungsbedarf. Muss ich diesen in der Mieterhöhung genau berechnen und darlegen?

Wenn die Modernisierungskosten pro Wohnung 10.000 Euro nicht übersteigen, dann besteht nunmehr die Möglichkeit einer Modernisierungsmieterhöhung im vereinfachten Verfahren nach § 559 c BGB. Bei dieser Mieterhöhung muss lediglich ein pauschaler Abzug von 30 Prozent für ersparte Instandsetzungskosten von den Modernisierungskosten vorgenommen werden. Sie können dann acht Prozent von den verbliebenen Modernisierungskosten jährlich als Mieterhöhung ansetzen. Allerdings hat diese Mieterhöhung auch erhebliche Nachteile. In den nächsten fünf Jahren ist dann eine Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB, bis auf wenige Ausnahmen, nicht möglich. Außerdem dürfen bei der vereinfachten Modernisierung in fünf Jahren nur insgesamt 10.000 Euro angesetzt werden.

? Die Modernisierung meines Daches ist sehr teuer geworden. Ich habe die Maßnahme auch nur mündlich angekündigt. Jetzt habe ich eine Modernisierungsmieterhöhung in Höhe von 2,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche für meine Mieter errechnet. Meine Mieter zahlen derzeit Nettomieten von 6,50 bis 6,90 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Sie sind mit der Mieterhöhung nicht einverstanden und wollen nur maximal 2 Euro pro Quadratmeter zahlen. Haben meine Mieter Recht?

Die Ansicht Ihrer Mieter ist zutreffend. Mit dem ab dem 1. Januar 2019 geltenden Mietrechtsänderungsgesetz wurde auch eine „Kappungsgrenze“ für Modernisierungsmieterhöhungen eingeführt. Vermieter sind jetzt nur noch berechtigt, innerhalb von sechs Jahren die Miete aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen um drei Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zu erhöhen, wenn die Miete 7 Euro und mehr pro Quadratmeter Wohnfläche beträgt. Wenn die derzeitige Nettomiete unterhalb von 7 Euro liegt, dann ist sogar nur eine Mieterhöhung in Höhe von 2 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zulässig. Auch wenn Sie die Maßnahmen im letzten Jahr durchgeführt haben, gilt für Sie neues Recht und damit die „Kappungsgrenze“, da Sie die Maßnahme nicht in Textform angekündigt haben.

KOMPAKTSEMINARE

Veranstaltungsort

Grundeigentümer-Verband
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg, Sitzungssaal im 7. Obergeschoss

Kosten: Jeweils 60 Euro pro Person

Mittwoch, 29. Mai 2019

**Welchen Mietzins darf ich nehmen?
17.00 Uhr (bis ca. 19.00 Uhr)**

Referent:

Rechtsanwalt/Mediator Till Heinisch, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Seit Juli 2018 bestehen in ganz Hamburg Beschränkungen bei der Mietzinsbildung bei Neuvermietung in der Wohnraummiete. Welche Grenzen hat der Vermieter einzuhalten und gibt es Möglichkeiten, diese abzumildern oder zu vermeiden, und was sind die Rechtsfolgen von Verstößen? Da zu diesem Bereich noch immer eine große Anzahl von Fragen bestehen und eine erhebliche Praxisrelevanz und Verunsicherung für jeden Vermieter besteht, wird sich das Seminar ausführlich mit diesen Fragen befassen.

Themenauswahl:

- Mietzinsbeschränkungen (Mietpreisbremse)

- Anwendungsbereich und Inhalt der gesetzlichen Regelung
- Rechtsfolgen, Ausnahmen, Gestaltungsmöglichkeiten

Hinweis: Für dieses Seminar sind nur noch Restplätze vorhanden!

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

Empfang

111 Jahre GRUND ... zum Feiern!

Grundeigentümerversammlung von Eimsbüttel und Umgegend e. V.

Der Grundeigentümerversammlung von Eimsbüttel und Umgegend e.V. steht seit 1908 im Vereinsregister des Amtsgerichts Hamburg mit der Nummer 3896 und wir werden dieses Jahr damit 111 Jahre alt. Wenn jetzt die Stadt Hamburg im Internet den Stadtteil Eimsbüttel beschreibt, liest man dort:

„Eimsbüttel, Wissens- und Sehenswertes: Grün, lebendig, lebensfroh. Eimsbüttel ist ein äußerst beliebter Stadtteil, der schöne Altbauten ... hat.“

Das würde die Gründungsmitglieder unseres Vereins freuen, denn genau diese waren es, die den heutigen Altbestand in Eimsbüttel (niederdeutsch) finanziert, geplant und gebaut und in den meisten Fällen als Familienbesitz bis heute Instand gehalten haben. Eimsbüttel hat heute fast 60.000 Einwohner auf nur 3,2 Quadratkilometern Fläche und gehört damit mit einer Bevölkerungsdichte von fast 18.000 Einwohner je Quadratkilometer zu den dichtest bevölkerten Stadtteilen Nordeuropas. Eppendorf beispielsweise hat nur die Hälfte der Bevölkerungsdichte. 111 Jahre im Verein organisiertes Grundeigentum ist aber nicht nur ein Blick zurück, in die Vergangenheit, sondern auch ein guter Anlass, für die vielen kleinen, teilweise kleinsten, Grundeigentümer, sei es selbstgenutzt oder als Vermieter, in die Zukunft zu schauen. Deshalb freuen wir

uns ganz besonders, dass der unter anderem für Immobilienfragen zuständige Finanzsenator Dr. Andreas Dressel zu unserem Empfang am Sonntag, den 14. April, 11 Uhr, Theater im Zimmer, unser Ehrengast ist. Kauf oder Erbbaupacht, Mietpreisbremse, Erhaltungssatzung sind alles Faktoren, die mit dem Senatsthemen „Wachsende Stadt“ und dem ehrgeizigen „Wohnungsneubauprogramm“ zu tun haben. – Es soll aber nicht allzu politisch beim Empfang zugehen. Es ist uns Eimsbütteler Grundeigentümern auch wichtig, die Botschaft zu senden, dass die kleinen und mittelständischen Grundeigentümer eine wichtige Säule einer langfristigen und positiven Stadtentwicklung sind.

Unser langjähriger ehemaliger Vorsitzender, Ehrenmitglied und Träger der „goldenen Nadel“, Dr. Curt-Bruno Voelker, wird uns unter der Überschrift „Der Grundeigentümerversammlung im Spiegel der Geschichte des Hamburger Stadtteils Eimsbüttel“ noch einen tieferen Einblick gewähren. Darauf und auf einen kommunikativen Sonntag freuen wir uns.

Burkhardt Müller-Sönksen
Vorsitzender | Rechtsanwalt

FACHLITERATUR

**Kaution**

Von Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2018, ISBN 978-3-939787-95-2

Vereinbarung und Abwicklung von

Mietsicherheiten in der Wohnungs- und Geschäftsraummiete. Die Mietsicherheit, auch „Kaution“ genannt, trägt dem Sicherheitsbedürfnis des Vermieters Rechnung, auf eine zusätzliche Haftungsmasse zur Befriedigung seiner Ansprüche gegen den Mieter aus dem Mietverhältnis zugreifen zu können. Konträr zum Sicherheitsbedürfnis des Vermieters wird das Interesse des Mieters an einer insolvenzfesten Anlage der Kaution besonders betont. Die Broschüre ist für private Vermieter, Wohnungsunternehmen und -verwalter sowie für alle rechtsberatenden Berufe konzipiert.

Preis: 11,95 Euro

Nachbars Garten – Paradies verbotener Früchte oder Zankapfel der Nation?

Von Hans Reinold Horst, 5. Auflage 2016, ISBN 978-3-939787-85-3
Dieses Buch will Streit verhüten und entstandene Streitigkeiten auf sachlicher Grundlage konstruktiv lösen, aber nicht als Anleitung zum Nachbarstreit verstanden werden. Es zeigt neben der sachlichen Information auch Wege zur Vermeidung und Lösung von Nachbarkonflikten auf, die nicht im Gesetz stehen, sondern sich erst aus der Beratungspraxis erschließen.

Preis: 15,95 Euro

Übertragung und Vererbung von Grundbesitz

Von Hans Reinold Horst, 3. Auflage 2017, ISBN 978-3-939787-91-4
Diese Broschüre widmet sich neben der lebzeitigen Übertragung des eigenen Vermögens an die (späteren) Erben und der Darstellung des gesamten Erbrechts auch der

Abfassung von Patientenverfügung, Vorsorge- und Betreuungsvollmacht. Die überarbeitete dritte Auflage beinhaltet Ausführungen zur Familiengesellschaft sowie zur Stiftung als Sonderformen vorweggenommener Erbfolge und zur Erbschaftsteuerreform 2016.

Preis: 24,95 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 A.

Auf seine Zeugnisnote 1 im Fach Deutsch ist der 13-Jährige besonders stolz! Dass es dem ältesten Sohn der syrischen Familie A. trotz der beengten und damit sehr lauten Atmosphäre in der Flüchtlingsunterkunft gelungen ist, sich so gut auf Hausaufgaben und Schule zu konzentrieren, ist bemerkenswert. Auch seine beiden jüngeren Brüder gehen gerne zur Schule. Fußball, Fahrradfahren und Schwimmen sind weitere Hobbys der drei Kinder. Ihre Eltern sind seit vielen Monaten auf der Suche nach einer geeigneten Wohnung, um ihren drei Söhnen mehr Normalität bieten zu können. Die Familie ist bereits auf einem guten Weg, in ihrem neuen Leben in Hamburg anzukommen. Herr A., der gelernte Schneider und Designer, ist bei einer Firma als Näher für Schwimm- und Tauchbekleidung angestellt. Sein Gehalt reicht jedoch noch nicht aus, um den 5-Personen-Haushalt komplett selbständig zu finanzieren, sodass die Miete vom Jobcenter bezuschusst werden würde. Seine Ehefrau besucht aktuell fleißig Deutschkurse, damit sie die neue Sprache bald genauso gut spricht wie ihr ältester Sohn.

Familie A. wird durch die engagierte Ehrenamtliche Frau H.-K. bei der Wohnungssuche begleitet und unterstützt. Frau H.-K. hat sich von der Wohnbrücke Hamburg zur Wohnungsslotsin schulen lassen, um der Familie pers-

pektivisch auch beim Ankommen in der ersten eigenen Wohnung in einer regulären Hamburger Nachbarschaft kompetent zur Seite zu stehen. Als weiterer Kontakt steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietern in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung.

Haben Sie eine freie Wohnung ab 3 Zimmern bis maximal 1.280 Euro bruttokalt in Hamburg und würden Familie A. gerne kennenlernen? In einem Haus ohne Fahrstuhl dürfte aufgrund gesundheitlicher Einschränkung die Wohnung maximal im 1. OG liegen. Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich über Ihren Anruf!

WOHNBRÜCKE
HAMBURG

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
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
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag, Mittwoch und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 15.00 – 20.00 Uhr
Persönliche Rechtsberatung (nach Terminvereinbarung)
Bau-, Steuer-, Finanzierungs-, Wertermittlungs-,
Verkaufs- und Gartenberatung, Mediation:
nach Terminvereinbarung

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

Mittwoch, 3. April 2019 (18.00 Uhr)

Gemeindesaal der St. Lukas Kirche, Hummelsbütteler Kirchenweg 3

„Die Prüfungen häuslicher Abwasserleitungen – Pflicht bis zum 31. Dezember 2020“

Haus- und Grundeigentümer-Verein Alstertal-Langenhorn-Alsterdorf

Mitgliederhauptversammlung mit Vortrag. Es referiert Lokman Topbas.

Donnerstag, 4. April 2019 (19.00 Uhr)

Restaurant Neyla, Litzowstieg 8

Mitgliederversammlung

Grundeigentümer-Verein Wandsbek

Mit Informationen zu aktuellen Fragen zum Grundeigentum von Rechtsanwalt Torsten Flomm, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes.

Dienstag, 9. April 2019 (18.30 Uhr)

NTSV-Clubheim Lington's Restaurant, Sachsenweg 85

„Wohnen in Hamburg“

Grundeigentümer-Verein Lokstedt-Niendorf-Schnelsen

Mitgliederversammlung mit Vortrag von Rechtsanwalt Heinrich Stüven, ehemaliger Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes.

Mittwoch, 10. April 2019 (16.00 Uhr)

ELBCAMPUS, Zum Handwerkszentrum 1

„Fenstermodernisierung“

EnergieBauZentrum

Verwalterstammtisch zum Thema Fenstermodernisierung. Tel. EnergieBauZentrum: 040/359 058 22.

Donnerstag, 11. April 2019 (10.00 Uhr)

Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8

Bautechnische Beratung

Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg

Bautechnische Beratung von 10.00 bis 12.00 Uhr.

Info unter Tel. 040/77 41 44.

Donnerstag, 11. April 2019 (18.00 Uhr)

Patriotische Gesellschaft, Reimarus-Saal, Trostbrücke 4 – 6

„Die Eigentümerversammlung – Einberufung, Durchführung und Hausrecht“

Hamburger Wohnungseigentümer-Verein

Jahreshauptversammlung mit Vortrag. Es referiert Rechtsanwalt Jürgen Steiner, Vorsitzender des Vereins.

Sonntag, 14. April 2019 (11.00 Uhr)

Theater im Zimmer, Alsterchaussee 30

„Empfang 111 Jahre – Jubiläumsveranstaltung“

Grundeigentümerversammlung Eimsbüttel und Umgegend

Mit Ehrengast Finanzsenator Dr. Andreas Dressel und einem historischen Rückblick auf den Stadtteil Eimsbüttel durch den Vorsitzenden a. D. und Ehrenmitglied Dr. Curt-Bruno Voelker.

Montag, 15. April 2019 (19.00 Uhr)

Hotel Panorama, Billstedter Hauptstraße 44

„Neues aus Billstedt“

Grundeigentümer-Verein Hamburg-Billstedt

Informationsveranstaltung mit Bezirksamtsleiter Falko Droßmann und Sascha Michels, stellvertretender Leiter des Polizeikommissariats 42.

Dienstag, 16. April 2019 (19.00 Uhr)

ASB-Raum, Wedeler Landstraße 36

„Die neue Grundsteuer – Was kommt auf die Eigentümer zu?“

Rissener Haus- und Grundeigentümerversammlung

Jahreshauptversammlung mit Vortrag. Es referiert Rechtsanwalt Torsten Flomm, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes.

Mittwoch, 17. April 2019 (14.00 Uhr)

Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG, Glockengießerwall 19

Energieberatung

Grundeigentümer-Verband Hamburg

Energieberatung in Kooperation mit dem EnergieBau-Zentrum. Nur nach vorheriger Terminvergabe unter Tel. 040/359 058 22.

Mittwoch, 17. April 2019 (19.00 Uhr)

Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27

„Neues Mietrecht (inkl. Mietpreisbremse)“

Haus- und Grundeigentümerversammlung Hamburg-Rahlstedt

Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 677 88 66, Kosten für Mitglieder 12 Euro, für Gäste 24 Euro.

Mittwoch, 24. April 2019 (19.00 Uhr)

Billstedter Hauptstraße 44, Hotel Panorama

Dichtigkeitsprüfungen für Abwasserleitungen“

Grundeigentümer-Verein Hamburg-Billstedt

Jahreshauptversammlung mit Vortrag.

Mittwoch, 8. Mai 2019 (19.00 Uhr)

Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27

„Immobilie richtig vererben: Testament und Vollmachten“

Haus- und Grundeigentümerversammlung Hamburg-Rahlstedt

Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 677 88 66, Kosten für Mitglieder 12 Euro, für Gäste 24 Euro.

Sonntag, 26. Mai 2019 (8.30 Uhr)

Abfahrt Schnelsen: Wählingsallee, Niendorf: Busbahnhof, Lokstedt: Siemersplatz

„Schwerin“

Grundeigentümer-Verein Lokstedt-Niendorf-Schnelsen

61. Gesellschaftsfahrt. Preis für Mitglieder 40 Euro, für Gäste 45 Euro, inkl. Busfahrt, Brunch, Inselfahrt und Abendessen. Kartenverkauf 30. April bis 16. Mai in folgenden Geschäftsstellen: Lokstedt: MW Immobilien, Siemersplatz 5, Niendorf und Schnelsen: Büro der Fa. Richard Maier, Tibarg 32 b.

Freitag, 5. Juli 2019 (11.15 Uhr)

Abfahrt Bahnhof Harburg

„Greifvogel-Gehege Bispingen“

Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg

Ausfahrt mit Lunchbuffet, Greifvogel-Gehege, Kaffee und Kuchen. Preis pro Person 39 Euro. Anmeldung/Bezahlung in der Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8; nähere Informationen unter Tel. 040/77 41 44.

Ausfall Beratungen/Änderung Öffnungszeiten:

In der Geschäftsstelle Am Soldatenfriedhof 8 entfällt am 10. April die Rechtsberatung.

Am Gründonnerstag, 18. April, schließen unsere Geschäftsstellen Glockengießerwall 19 und Am Soldatenfriedhof 8 um 16.00 Uhr. Alle Beratungen zwischen 16.00 und 18.30 Uhr entfallen.

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



10. bis 14. September 2019

Florenz

Foto: Matthias Brinker/pixelio.de

Wie bereits ausführlich in unserem Februarheft beschrieben, möchten wir mit Ihnen nach Florenz reisen. Kultur und anmutige Landschaft – die Toskana mit ihrer Hauptstadt Florenz ist eine der schönsten Regionen Italiens. Wir wohnen in Florenz in sehr guter Lage zu allen Sehenswürdigkeiten.

Erleben Sie mit uns auch die unbekanntere Toskana. Abseits der üblichen Wege lernen Sie Orte, Menschen und Landschaften kennen. Durch sachkundige Führungen wird Geschichte erlebbar, das Heute verschmilzt mit den Ent-

wicklungen von Jahrhunderten. Natürlich kommt auch die hervorragende toskanische Küche nicht zu kurz – bei „Di Giovanni“ werden wir verwöhnt ... Steinpilze, Wildschwein und vieles mehr.

Diese Reise ist individuell geplant, Ihre persönlichen Wünsche berücksichtigen wir gern. Dies ist möglich, da wir ausschließlich mit kleinen Gruppen reisen.

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

Norwegen per Postschiff vom 14. bis 28. Juli 2019

ACHTUNG! Diese Reise ist nur bis zum 17. April 2019 zu buchen.

Es gibt Erlebnisse, die man nie mehr vergisst!
Eine Reise mit einem Postschiff der Hurtigrute entlang der norwegischen Küste gehört auf jeden Fall dazu.
Das Meer – die Berge – der Himmel und das Land:
eine Reise – viele Erlebnisse!

Zu einer der schönsten Jahreszeiten bieten wir Ihnen eine ab Deutschland begleitete Sonderreise mit den Hurtigruten vom 14. bis 28. Juli 2019 inklusive Transfer von vielen norddeutschen Orten nach Kiel an.

Jeder Tag auf Ihrer Reise verspricht viele Höhepunkte!

Gehen Sie mit uns an Bord der Hurtigrute!

Weitere geplante Reisen sind:

28.05. bis 01.06. Venedig

28.05. bis 10.06. China

12.07. bis 19.07. Kreuzfahrt Zauberhafte Welt der Fjorde

05.10. bis 15.10. Kreuzfahrt Griechische Inselwelt

13.10. bis 19.10. Gourmetreise ins Perigord und durch das Tal der Dordogne

Fordern Sie hierzu auch gern die ausführlichen Reisebeschreibungen an.

Kontakt

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

Neues aus Karlsruhe

Keine Mietminderung bei Schimmelpilzgefahr

Konkreter Schaden ist notwendig

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in zwei Verfahren entschieden, dass die Mieter keine Mängelrechte gegenüber ihrem Vermieter geltend machen können, soweit eine bloße „Schimmelpilzgefahr“ wegen Wärmebrücken in den Außenwänden gerügt wird und der bauliche Zustand den jeweils zur Zeit der Errichtung geltenden Bauvorschriften und technischen Normen entspricht (BGH Urteile vom 5. Dezember 2018, VIII ZR 271/17, VIII ZR 67/18).

Die Kläger sind Mieter zweier Wohnungen in einem Mehrparteienhaus, welches zwischen den Jahren 1968 und 1971 unter Einhaltung der damals geltenden Bauvorschriften und technischen Normen errichtet worden war. Das Wohnhaus verfügt über keine Wärmedämmung.

Die Mieter rügten das Vorliegen von Wärmebrücken in ihren Wohnungen und verlangten von ihrem Vermieter die Mängelbeseitigung, was dieser ablehnte. Er verwies auf die Einhaltung der bei Errichtung des Hauses geltenden baurechtlichen und technischen Normen.

Die Mieter verklagten ihren Vermieter daraufhin und beanspruchten unter anderem wegen „Schimmelpilzgefahr“ eine Mietminderung und die Kostenvorschusszahlung zur Mängelbeseitigung (Innendämmung).

Das erstinstanzlich zuständige Amtsgericht Reinbek hat eine Mängellage aufgrund von Wärmebrücken verneint. Auf die Berufung der Mieter änderte das in zweiter Instanz zuständige Landgericht Lübeck das Urteil ab und gab den Mietern Recht. Es bestätigte das Mietminderungsrecht und den Anspruch auf Kostenvorschuss zur Anbringung einer Innendämmung.

Die Revision zum BGH brachte für den Vermieter schließlich Erfolg. Der BGH stellte fest, dass Wärmebrücken in den Außenwänden dann nicht als Mangel der Mietsache gelten, wenn dieser Zustand den zum Errichtungszeitpunkt des Gebäudes geltenden baurechtlichen und

technischen Normen entspricht. Der Mieter könne nach der Verkehrsauffassung nur fordern, dass die Mietsache einen Wohnstandard aufweise, der bei vergleichbaren Wohnungen zu erwarten sei (BGH Urteil vom 6. Oktober 2004, VIII ZR 355/03; BGH Urteil vom 5. Juni 2013, VIII ZR 287/12). Mangels einer anderslautenden Beschaffenheitsvereinbarung der Parteien könne nur der Bausstandard zum Zeitpunkt der Errichtung des betreffenden

Gebäudes beansprucht werden. Dieser sei im konkreten Fall eingehalten, denn es habe zum Errichtungszeitpunkt noch keine Verpflichtung hinsichtlich der Ausstattung von Neubauten mit Wärmedämmung gegeben. Der BGH führt weiter aus, dass die Auffassung des Landgerichts, die sich an die Entscheidung des BGH zu den Elektroinstallationen

(BGH Urteil vom 26. Juli 2004, VIII ZR 281/03) anlehnt, fehlgeht. Dort hatte der BGH statuiert, dass ein „zeitgemäßes Wohnen“ auch in Altbauten die Nachrüstung der Elektroinstallationen erfordern kann. Die ausreichende Versorgung der Mietwohnung mit Strom stelle einen allgemein zu fordernden Lebensstandard dar, dies sei bei dem Vorliegen von Wärmebrücken aber nicht so. Das Landgericht schaffe hier einen anderen als den gesetzlichen normierten Mangelbegriff, der einen Neubauzustand als Vergleichsmaßstab zugrunde lege. Dies sei ersichtlich rechtsfehlerhaft. Es sei den Mietern zumutbar, ein an den Bauzustand angepasstes Heiz- und Lüftungsverhalten zu praktizieren.



Foto: Joe Wlitzki

Christian Bocklage
Rechtanwalt

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

EU-Gesetzespaket in Kraft

Bundesregierung muss beim Mieterstrom nachbessern

Keine Umlagen und Abgaben

Zum ersten Mal erhalten Immobilieneigentümer und Mieter europaweit das Recht, Strom selbst zu erzeugen, zu speichern und zu verkaufen, ohne dass sie dabei mit diskriminierenden Vorgaben, unverhältnismäßigen bürokratischen Hindernissen oder Abgaben und Umlagen belastet werden dürfen. Das ist in der Erneuerbare-Energien-Richtlinie der Europäischen Union festgeschrieben. Sie ist Ende Dezember 2018 zusammen mit zwei weiteren Teilen des Gesetzespakets „Saubere Energie für alle Europäer“ in Kraft getreten. Mit diesem wurden wichtige Weichen für die europäische Energiepolitik nach 2020 gestellt. Das Gesetzespaket muss nun in nationales Recht umgesetzt werden.

Die Erneuerbare-Energien-Richtlinie verpflichtet die Mitgliedsstaaten der EU, Erleichterungen bei der Eigen- und Mieterstromversorgung zu schaffen. So sollen auf den von Eigenversorgern im Haus produzierten und verbrauchten erneuerbaren Strom grundsätzlich keine Umlagen und Abgaben erhoben werden. Ungerechtfertigte rechtliche Hindernisse für die Eigenversorgung mit erneuerbarem Strom sollen beseitigt werden. Mieter, Wohnungseigentümer und Hauseigentümer sollen dabei gleichermaßen von der Förderung der Eigenstromversorgung profitieren. Die Förderung kann aber von den Mitgliedsstaaten auf kleine Anlagen bis 30 Kilowatt Leistung beschränkt werden. Die Richtlinie muss bis zum 30. Juni 2021 in nationales Recht umgesetzt werden. Bis dahin muss die Bundesregierung die aktuellen Regelungen zur Eigen- und Mieterstromversorgung im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) und im Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) anpassen. Darüber hinaus legt die Richtlinie fest, dass erneuerbare Energien bis 2030 einen Anteil von mindestens 32 Prozent am

Endenergieverbrauch betragen sollen. Bei der Wärme- und Kälteversorgung soll der Anteil der erneuerbaren Energien jährlich um 1,3 Prozentpunkte steigen. Die Energieeffizienz-Richtlinie sieht vor, dass der EU-weite Energieverbrauch bis 2030 um 32,5 Prozent sinkt.

Die Mitgliedsstaaten müssen den Endenergieverbrauch jährlich um mindestens 0,8 Prozent reduzieren. Energieeffizienzmaßnahmen sollen bewirken, dass die Energiearmut von Mietern abnimmt. Deshalb soll berücksichtigt werden, wie kosteneffizient und erschwinglich die Maßnahmen für Hauseigentümer und Mieter sind. Die Mitgliedsstaaten sollen gegebenenfalls für solche Maßnahmen eine angemessene finanzielle Unterstützung gewähren. Für die nationale Umsetzung



Foto: chungking/stock.adobe.com

Die Umsetzung der Richtlinie in nationales Recht ist bis zum Sommer 2021 vorgesehen.

der Richtlinie ist ein Zeitraum von Juni bis Oktober 2020 vorgesehen.

Die Governance-Verordnung dient der Planung und Überwachung der Umsetzung der europäischen Energie- und Klimaziele bis 2030. Dazu müssen die Mitgliedsstaaten integrierte nationale Energie- und Klimapläne nach Brüssel übermitteln, die von der Europäischen Kommission bewertet werden. Der erste Entwurf zu den nationalen Zielen und Maßnahmen musste bereits Ende 2018 vorgelegt werden.

Die überarbeitete Gebäuderichtlinie ist bereits in Kraft getreten. Sie muss bis zum 10. März 2020 in nationales Recht umgesetzt werden. Damit sind alle für Haus- und Wohnungseigentümer relevanten Gesetzesvorhaben aus dem „Saubere-Energie-Paket“ der EU-Kommission abgeschlossen.

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

Studie

Wie würde sich ein Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer auswirken?

Auswirkungen sehr unterschiedlich

Wenn beim erstmaligen Erwerb von Wohngrundstücken ein Grunderwerbsteuer-Freibetrag in Höhe von 100.000 Euro gewährt würde, dann würde sich das Potenzial an jungen Ersterwerberhaushalten rechnerisch um 18.400 auf 309.000 Haushalte erhöhen. Das entspräche einer Steigerung um sechs Prozent. Zu diesem Ergebnis kommt eine gemeinsame Studie der Researcher der Landesbausparkassen (LBS) und des Forschungsinstituts empirica. Regional würde sich ein Freibetrag allerdings sehr unterschiedlich auswirken.

Ein einheitlicher Freibetrag für Wachstums- und Schrumpfsregionen macht wegen der Preisunterschiede wenig Sinn.

In ihrer Modellrechnung ermittelten die Wissenschaftler als „natürliche Ersterwerber“ 291.000 Haushalte. Dabei handelte es sich um diejenigen Mieterhaushalte im Alter zwischen 30 und 44 Jahren, die sowohl über ausreichend Eigenkapital (mindestens 25 Prozent des Kaufpreises zuzüglich Nebenkosten) als auch

über ausreichend Einkommen (Einkommensbelastung durch Zins und Tilgung maximal 35 Prozent) verfügen, um sich eine ortsübliche Immobilie leisten zu können.

Auswirkungen abhängig vom Steuersatz ...

Wenn ein Betrag von 100.000 Euro von der Grunderwerbsteuer befreit und damit der Eigenkapitalbedarf verringert würde, dann wären zusätzlich 18.400 Haushalte in der Lage, eine Wohnimmobilie zu erwerben. Die Entlastung durch einen solchen Freibetrag würde dort besonders hoch ausfallen, wo hohe Grunderwerbsteuersätze gelten. In Bundesländern mit Steuersätzen zwischen 6 und 6,5 Prozent würde in der Modellrechnung das Zusatzpotenzial um wenigstens 7 Prozent wachsen. In Ländern mit Steuersätzen von 3,5 Prozent beliefe sich das Zusatzpotenzial hingegen nur auf 4 Prozent.

... und den Immobilienpreisen

Einen zweiten Verzerrungseffekt sehen die Forscher durch den heterogenen Immobilienmarkt gegeben: Ein Freibetrag würde überproportional in Regionen mit niedrigen Immobilienpreisen wirken und in wirtschaftsstarken Regionen mit hohen Kaufpreisen weniger ins Gewicht fallen. Damit könnte ein solch einheitlicher Freibetrag zwar als Haltefaktor in Schrumpfsregionen wirken, also die Abwanderung in die Städte reduzieren, so die Autoren der Studie. Wenn jedoch das politische Ziel die Entlastung der Wachstumsregionen sei, müsse über gestaffelte Freibeträge nachgedacht werden. Das würde dann allerdings die Komplexität des Instruments erhöhen.

Wissenschaftler favorisieren bundesweit einheitlichen niedrigen Steuersatz

Unterm Strich plädieren die Forscher für die Rückkehr zu einer bundesweit einheitlichen Besteuerung des Erwerbs von Grund und Boden. So könnte beispielsweise ein Grunderwerbsteuersatz von einheitlich 3 Prozent ein Zusatzpotenzial von 18.000 relativ gleich über die Regions-, Kreis- und Stadttypen verteilten Haushalte generieren. Nur in den Bundesländern Bayern und Sachsen würde das Zusatzpotenzial aufgrund ihres relativ niedrigen Grunderwerbsteuersatzes von 3,5 Prozent unterdurchschnittlich ausfallen.

Eva Neumann
www.hausundgrund.de

Mehrerträge für Eigentumswohnungen!

Wir konzipieren die Vermietung von Eigentumswohnungen an mehrere Mieter (WOHNGEMEINSCHAFT). Die laufende Betreuung und Vermietung übernehmen wir ebenfalls – mit über zehnjähriger Erfahrung.

DR. GRETHE & VIETZEN

www.grethevietzen.de

Tel.: 040 / 537 92 573

Quo vadis Grunderwerbsteuer?

Im Koalitionsvertrag haben CDU/CSU und SPD vereinbart, „einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer beim erstmaligen Erwerb von Wohngrundstücken“ zu prüfen. Wir haben bei den Fraktionen nachgefragt: Wie weit ist dieses Vorhaben gediehen? Welche konkreten Vorschläge gibt es zur Umgestaltung der Grunderwerbsteuer?

Olav Gutting, Berichterstatter Grunderwerbsteuer CDU/CSU-Bundestagsfraktion

Foto: Deutscher Bundestag, Foto- und Bildstelle



Die Prüfung auf Einführung eines Freibetrags ist noch nicht abgeschlossen, wirft aber immer neue Fragen auf, zum Beispiel was passiert bei notwendigem Umzug oder notwendiger Vergrößerung bei Familienzuwachs? Natürlich ist die hohe Grunderwerbsteuerbelastung eine der Hürden beim

Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum; diese kann aber am besten mit einem niedrigeren Steuersatz genommen werden! Unser Ziel ist es, zu einem einheitlichen niedrigen Satz in allen Bundesländern zurückzukehren, gegebenenfalls mit Kompensation. Damit würden auch die missbräuchlichen Gestaltungen zur Vermeidung von Grunderwerbsteuer („Share Deals“) deutlich unattraktiver werden.

Lothar Binding, finanzpolitischer Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion

Foto: Susie Knoll



Eine Familie bezahlt bei einem Hauskauf Grunderwerbsteuer. Kapitalgesellschaften hingegen nutzen häufig Share Deals, um die Besteuerung zu umgehen. Die Steuerausfälle werden auf bis zu einer Milliarde Euro im Jahr geschätzt. Diese Ungerechtigkeit wollen wir beenden und die Möglichkeit der Steuerumgehung einschränken.

Dadurch erhalten die Länder finanzielle Spielräume, die sie für die Senkung der Steuersätze oder zur Verbesserung der Infrastruktur nutzen können. Hinsichtlich eines Freibetrags gilt der Prüfauftrag des Koalitionsvertrags.

Lisa Paus, Sprecherin für Finanzpolitik der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Foto: Laurence Chaparon



Bei der Grunderwerbsteuer klafft derzeit eine riesige Gerechtigkeitslücke: Große Wohnungsunternehmen müssen bei Millionentransaktionen oft keinen Cent an den Staat entrichten, während eine einfache Hauskäuferin brav ihre Grunderwerbsteuer zahlt. Diese Ungleichbehandlung wollen wir beseitigen, indem wir die

Share-Deals-Regelung reformieren. Außerdem wollen wir mit der neuen Wohnungsgemeinnützigkeit all jene komplett von der Grunderwerbsteuer befreien, die bezahlbaren Wohnraum schaffen und bereit sind, ihre Wohnungen dauerhaft günstig zu vermieten.

Dr. Florian Toncar, Parlamentarischer Geschäftsführer der Fraktion der Freien Demokraten im Deutschen Bundestag

Foto: Ulrich Schiepp



Wir wollen den Ländern die Möglichkeit einräumen, für selbstgenutzte Wohnimmobilien einen Freibetrag auf den Kaufpreis von bis zu 500.000 Euro festzulegen. Das wäre die treffsicherste und unbürokratischste Art und Weise, Eigentumsbildung innerhalb der Mittelschicht zu unterstützen.

Weitere Maßnahmen – vom Baurecht bis hin zu den Vorschriften für Immobilienkredite – müssen aber hinzukommen.

Entscheidung des Bundesgerichtshofs

Vertragswidriger Gebrauch

Unterlassungsanspruch verjährt nicht, solange zweckwidrige Nutzung andauert

Nach § 541 BGB kann ein Vermieter von seinem Mieter verlangen, die vertragswidrige Nutzung der gemieteten Räume zu unterlassen. Dieser Unterlassungsanspruch findet auch im Gewerberaummietrecht Anwendung: Wenn im Mietvertrag ausschließlich die gewerbliche Nutzung der Mietsache vereinbart ist, dann entspricht die Nutzung zu Wohnzwecken nicht dem vertragsgemäßen Gebrauch. Der daraus resultierende Unterlassungsanspruch des Vermieters verjährt im laufenden Mietverhältnis nicht, solange die zweckwidrige Nutzung andauert. Das hat der Bundesgerichtshof mit seinem Urteil vom 19. Dezember 2018 (XII ZR 5/18) klargestellt. Die Mieterin hatte die Räume mit dem Vertragszweck „Die Vermietung erfolgt zum Betrieb eines Rechtsanwaltsbüros“ angemietet. Die Mieterin jedoch nutzte die Räume teilweise zu Wohnzwecken. Daher verlangte der Vermieter die Unterlassung der Wohnnutzung. Die Mieterin argumentierte, ein eventueller Unterlassungsanspruch sei verjährt.

BGH zu Verjährungsfrage

Das hat der BGH nun vermietetfreundlich entschieden: Der Unterlassungsanspruch während des laufenden Mietverhältnisses verjährt nicht, solange die zweckwidrige Nutzung andauert. Wenn der Mieter die von ihm zu gewerblichen Zwecken angemieteten Räumlichkeiten als Wohnung nutzt, liegt der Schwerpunkt seines vertragswidrigen Verhaltens nicht in der Aufnahme, sondern in der dauerhaften Aufrechterhaltung der unerlaubten Nutzung der Mietsache. Der Mieter verletzt somit fortwährend die ihm während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses obliegende Verpflichtung, die Mietsache nur im Rahmen des vertraglich vereinbarten Verwendungszwecks zu nutzen. Die Verjährung kann nicht beginnen, solange der Eingriff noch andauert.

Eva Neumann

www.hausundgrund.de

Anzeige

Mit SchimmelPeter gegen feuchte Wände

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

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

25 Jahre Ruhe – garantiert.

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

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



Ihre saubere und dauerhafte Lösung. Foto: schimmelpeter

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



SchimmelPeter
Abdichtungstechnik Fischer



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

www.schimmelpeter.gmbh

Renovieren und dekorieren

Neues Outfit für Fußböden und Wände



Foto: Deutsche Fliese/Steuler

Der Teppich zeigt nach ein paar Jahren deutliche Gebrauchsspuren. Und auch am schönsten Parkett und den hochwertigsten Fliesen nagt der Zahn der Zeit. Dann ist es eine Überlegung wert, gleich mehrere Räume neu zu verfliesen. Lassen Sie sich auf den folgenden Seiten inspirieren! Außerdem haben wir Informationen zur Wandgestaltung mit Tapeten und in Betonoptik zusammengetragen.

Fliesenböden

Strapazierfähig, wohngesund und vielseitig gestaltbar

Großformate sind gefragt

In Bad und WC sind Fliesen Standard, in Küchen gern gesehen. Seit ein paar Jahren hält der keramische Belag auch in die Wohnräume Einzug.

„Fliesen eröffnen zum einen unglaublich viele Gestaltungsmöglichkeiten und haben zum anderen zahlreiche funktionale Vorteile. Unserer Beobachtung nach ist es die Kombination aus diesen beiden Motiven, die Bauherren zu Fliesen greifen lässt“, erklärt Jens Fellhauer, Geschäftsführer des Bundesverbandes Keramische Fliese e. V.

Farben und Formate

Eine große Farbpalette für Wohnraumfliesen gibt es schon lange. Vergleichsweise neu auf dem Markt sind Fliesen in Holz- oder auch Betonoptik. Darüber hinaus hat sich bei den Formaten viel getan. Bei den Bodenfliesen hält insgesamt der Trend zu großformatigen Fliesen an. Üblich sind Quadrate mit einer Seitenlänge von 60 Zentimetern oder auch Rechtecke mit Maßen wie 30 oder 45 mal 90 oder auch 45 mal 120 Zentimetern. Die XXL-Formate finden vor allem deshalb Zuspruch, weil sie Ruhe und Klarheit in den Raum bringen. Die diversen Formate ermöglichen auch neue Verlegemuster: Unterschiedlich große Fliesen werden im Römischen Verband zusammengebracht. Der Bahnenverband kombiniert rechteckige Fliesen in unterschiedlichen Längen und Breiten. Und das klassische Fischgrätmuster ist nicht länger ausschließlich dem Parkett vorbehalten. Zusammen ermöglichen Farben, Optiken und Formate unzählige Kombinationsmöglichkeiten. „Viele Jahre lang konnte man auf Messen eindeutige Trends erkennen. Das ist mittlerweile anders. Heute ist Individualität der Trend“, betont Branchenexperte Fellhauer.

Wohnräume verbinden

In manch einer Wohnsituation bietet es sich an, auf trennende Türschwellen zu verzichten und mehrere Räume durch einen Fliesenboden zu verbinden. „Im Zuge

der barrierefreien Wohnraumgestaltung haben geflies-te Böden noch mehr an Bedeutung gewonnen“, sagt der Verbandsgeschäftsführer. So wird beispielsweise aus Flur, Wohnzimmer und Küche eine große Einheit. Oder der Wohnbereich wird auf die Terrasse oder den Balkon ausgeweitet.

Viele Hersteller bieten Fliesen mit gleichem Design für den Innen- und den Außenbereich an. „Die meisten Gestaltungen, die ich von Innenarchitekten kenne, setzen dabei auf eine ansprechende, auf wenige Materialien reduzierte Raumgestaltung in einheitlicher Optik.“ Indem in allen Räumen dieselben Fliesen zum Einsatz kommen, entsteht ein angenehm großzügiges Flair.

Immer öfter werden
Fliesen genutzt,
um verschiedene
Räume und
Bereiche optisch
zu verbinden.

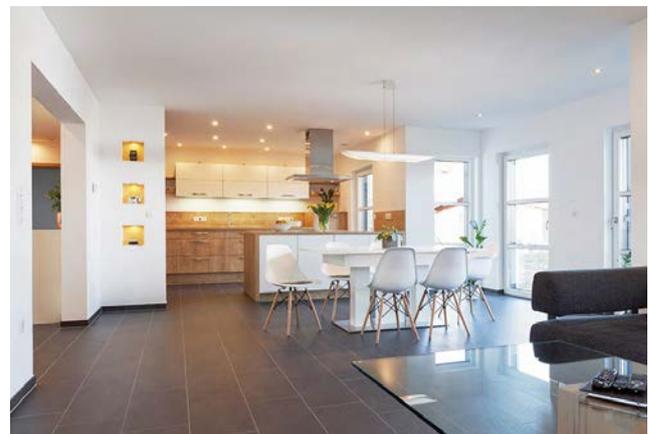


Foto: epr/Wolf-Haus

Pflegeleicht, robust und langlebig

Auf der Liste der funktionalen Vorteile steht die Strapazierfähigkeit ganz weit oben. Fliesenböden sind unempfindlich gegen alle Arten von Verschmutzungen. Loser Schmutz, Essenskrümel und Co. finden auf der glatten Oberfläche keinen Halt und lassen sich einfach absaugen. Schokocreme oder verschütteter Rotwein, Blumenerde oder Filzstiftstriche werden mit einem feuchten oder auch nassen Lappen und ein wenig Neutralreiniger wegge-wischt. Dank ihrer harten Oberfläche sind Fliesen – anders als Teppich-, Holz- oder Steinböden – nahezu unverwüstlich und bilden selbst an viel benutzten Laufstraßen keine sichtbaren Abnutzungerscheinungen. Insgesamt hat der keramische Bodenbelag damit eine außergewöhnlich hohe Lebensdauer.

>>>

Prima Klima

Der keramische Belag sowie Kleber und Fugenmaterial sind emissionsarm. Sie leisten damit einen wichtigen Beitrag zum Wohlfühlklima in den eigenen vier Wänden. Darüber hinaus sind sie für Allergiker eine gute Wahl: Genau wie Verschmutzungen lassen sich auch Hausstaub und Pollen im Handumdrehen beseitigen.

Gute Partner: Fliesen und Fußbodenheizung

Keramikfliesen leiten die Wärme gut und sind deshalb ideale Partner für eine Fußbodenheizung. Sie kann dann nämlich mit einer geringeren Vorlauftemperatur, also energiesparender, betrieben werden. Ganz nebenbei wird die großzügige Anmutung eines Wohnbereichs noch unterstrichen, wenn die Heizung im Boden verborgen ist und keine Heizkörper wertvollen Platz im Raum wegnehmen. Die Verwendung einer Fußbodenheizung muss allerdings frühzeitig geplant werden. Sie wirkt sich auf den gesamten Aufbau des Bodens aus und kann auch die Auswahl der Fliesen begrenzen. Laut Bundesverband Flächenheizungen und Flächenkühlungen ist nämlich der Wärmedurchlasswiderstand der Fliesen auf $0,15 \text{ (m}^2 \bullet \text{K)/W}$ zu begrenzen.

Eva Neumann
www.hausundgrund.de



Foto: epr/Schlüter Systems

Tipp:

Mit Ersatzfliesen auf der sicheren Seite
Bei aller Langlebigkeit – wenn ein Blumentopf oder ein Bügeleisen zu Boden fällt, kann eine Fliese schon mal zu Bruch gehen. Ein solcher Schaden lässt sich leicht beheben, indem die Fliese ausgetauscht wird. Manch ein Bauherr stellt dann jedoch fest: Jahre nach dem Kauf ist diese Fliese nicht mehr lieferbar. Es lohnt sich deshalb, einen kleinen Vorrat mit Ersatzfliesen bereitzuhalten.

54 Prozent

des Umsatzes, den die in- und ausländischen Fliesenproduzenten 2017 in Deutschland erzielt haben, wird durch die italienischen Hersteller abgedeckt.

Quelle: Hansa Unternehmensberatung

Fliesen in der Fläche

Das Spiel mit den Fugen

Nicht nur auf die Fliese, sondern auch auf den Zwischenraum kommt es an

Für die Bemusterung von Fliesen nehmen sich Bauherren meist viel Zeit. Über die Fugen wird dabei selten gesprochen, oft nicht einmal nachgedacht. Dabei entscheiden ihre Farbe und ihre Breite über die Wirkung der Fläche im Raum. Meist sind die Fugen in neutralem Weiß oder klassischem Zementgrau gehalten. Doch die Farbauswahl hat sich in den vergangenen Jahren deutlich vergrößert: Weiß-, Grau- und Brauntöne bis hin zu Schwarz sind heute Standard im Handel. Satte Farben wie Rot oder Blau sind meist als Sonderfarben erhältlich. Den einen passenden Farbton für die eigene Fliese gibt es allerdings nicht.

Kontrastfarbe für Lebendigkeit

Fugen in Kontrast- oder Komplementärfarben zur Fliesenfarbe oder auch Fugen in deutlich hellerem oder erheblich dunklerem Ton als die Fliesenfarbe betonen das Verlegemuster und das Fliesenformat. Das Fugengitter wird zum bestimmenden und belebenden Element in der Fläche. Doch Vorsicht: Eine kontrastreiche Kombination von Farben besticht gerne durch ihre Ausgefallenheit, kann jedoch auf Dauer unangenehm aufdringlich erscheinen. Und: Wenn die Einrichtung dann auch noch von Kontrasten und Dynamik geprägt ist, kann das Gesamtbild leicht zu unruhig werden. Eine geflieste Fläche hat jedoch eine lange Lebensdauer und soll über Jahre gefallen. Weniger ist deshalb oft mehr.

Ton-in-Ton-Gestaltung für großzügige Raumwirkung
Eine Fugenfarbe aus der gleichen Farbfamilie wie die Fliesen oder gar eine harmonische Ton-in-Ton-Gestaltung lässt das Fugengitter dezent in den Hintergrund treten und schafft eine optisch homogene Fläche. Die Fliesen wirken größer und der Raum damit weitläufiger. Vor allem zwischen Fliesen in kräftigen Farbtönen kann eine harmonische Fugenfarbe die Fläche optisch beruhigen.

Ein Sonderfall sind weiße Fliesen: Weiße Fugen sind eine große Herausforderung bei der Reinigung. Helle Grautöne sind hier eine Kompromisslösung.

Schmal oder breit?

Schmale Fugen unterstreichen die Fläche und sorgen für ein insgesamt ruhigeres Gesamtbild. Breite Fugen hingegen betonen das Fugenbild. Sie machen sich gut mit Cotto-Optik und im Landhaus-Stil. Allerdings kann weder der Bauherr noch der Fachhandwerker die Fugenbreite nach Gusto festlegen. Sie ist – genau wie die Toleranzen – in DIN-Normen festgelegt. Abhängig vom Material sind Fliesenfugen danach zwischen einem und zehn Millimetern breit. Die technisch notwendige Breite ist das eine. Die sichtbare Breite das andere. Bei den meisten Fliesen bildet die Kante keinen 90 Grad-Winkel, sondern erhält eine Fase.



Foto: Deutsche Fliese/Steuler

Insbesondere bei glasierten Fliesen bildet oft zusätzlich ein schmaler weißer Rand den Glasurabschluss. Damit erscheint die Fuge breiter als sie tatsächlich ist.

Trockenübung als Test

Bei aller Theorie zur Raumwirkung – wie eine bestimmte Fugenfarbe oder -breite zusammen mit den Fliesen aussieht, kann man sich nur schwer vorstellen. Eine Trockenübung kann die Auswahl erleichtern. Bitten Sie Ihren Fliesenleger, einige Fliesen zur Probe auf dem Boden auszulegen und verschieden getönte Fugenmörtel im Trockenzustand lose in die Fugen zu geben. Der Vergleich schärft den Blick und hilft bei der Entscheidung.

Eva Neumann
www.hausundgrund.de

Betnoptik

Cool, zurückhaltend und gut kombinierbar

Mehr als Einheitsgrau

Industrie-Chic liegt seit Jahren im Trend. Ein Loft nennt zwar nicht jeder sein Eigen, doch urbanes Flair lässt sich in jeder beliebigen Wohnung schaffen. Die richtige Wandfarbe macht's möglich.

Wohnraumfarbe in allen möglichen Grau-Tönen gibt es schon immer. Gleichmäßig aufgetragen erzeugen sie eine einheitliche Fläche, die zwar edel wirkt, aber auch schnell langweilig wird. Mit Strukturbürste und Schwamm wird die Wand lebendiger. Wer täuschend echte Betnoptik haben möchte, erzeugt diese jedoch am besten mit Strukturfarbe. Hersteller wie Alpina und Schöner Wohnen-Farbe haben diese seit einiger Zeit im Programm. Auch Heimwerker können diese Farben problemlos auftragen. Der Untergrund sollte glatt, sauber, trocken und tragfähig sein. Geeignete Untergründe sind Mauerwerke,



Foto: Alpina Farben

Putz, grundierte Gipskartonplatten oder auch glatte, festhaftende Vliestapeten. Letztere haben einen entscheidenden Vorteil: Hat man den Betonlook irgendwann satt oder muss man ihn am Ende eines Mietverhältnisses wieder rückgängig machen, dann kann man einfach die Tapete samt Effektfarbe entfernen. Stark und ungleichmäßig saugende Untergründe müssen zunächst mit einem Tiefgrund behandelt werden. Die Effektfarben werden in zwei Arbeitsgängen

Wände in Betnoptik liegen im Trend. Mit der richtigen Farbe und ein paar Tricks kein Problem.

aufgetragen und mithilfe einer Kelle so strukturiert, dass kleine Rillen und Kanten entstehen. Das schlichte Grau der Betnoptik-Wand lässt sich hervorragend mit gebrochenem Weiß, lichtem Blau, hellem Braun oder zartem Rosa kombinieren. Reizvolle Akzente bilden kräftige Kontraste wie freches Grün, lebhaftes Rot oder Orange. Sie nehmen dem Raum zugleich das leicht unterkühlte Ambiente. Eine ähnliche Wirkung haben leichte Materialien. Vorhänge aus Voilestoffen oder Acryl kommen vor der solide anmutenden Wand besonders gut zur Geltung. Möbel und Accessoires aus schimmerndem Metall und Glas unterstreichen den urbanen Charakter.



**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



Mehr Licht

Wandleuchten

Sehhilfen und Stimmungsmacher in Wohnräumen

Lesen und Essen, Plaudern und Fernsehen – kein Raum im Haus wird so vielseitig genutzt wie das Wohnzimmer. Und jede dieser Nutzungen stellt unterschiedliche Anforderungen an die Lichtverhältnisse. Eine Lichtquelle allein kann diese keinesfalls erfüllen. Gefragt ist vielmehr ein Beleuchtungskonzept mit mehreren Playern. Platzsparende Wandleuchten können darin eine Hauptrolle übernehmen.

Je nach Gestaltung des Leuchtkörpers und Ausrichtung des Lichts schaffen sie gute Sehbedingungen in einzelnen Bereichen des Raumes oder auch einfach nur eine wohliche Atmosphäre.

Gezielt eingesetztes Licht für einzelne Zonen

Zur direkten Beleuchtung beispielsweise eines Arbeitsplatzes, des Puzzetisches oder des Klaviers eignen sich Wandleuchten insbesondere dann, wenn der Leuchtschirm oder der Reflektor an einem Ausleger befestigt ist. „Mit einem dreh- und schwenkbaren Arm, der individuell eingestellt werden kann, kommen sie als Leselicht zum Einsatz“, erklärt Dr. Jürgen Waldorf, Geschäftsführer licht.de, einer Brancheninitiative des Zentralverbandes Elektrotechnik- und Elektronikindustrie e. V. Er empfiehlt, für die diversen Zonen und Funktionen unterschiedliche Leuchten aus einer Produktfamilie zu verwenden. „Das sorgt für einen klaren und durchgängigen Designansatz.“

Indirektes Licht für gemütliche Stunden

Indirekte Lichtquellen, bei denen Leuchtmittel und Lampen verdeckt sind, senden ihr Licht an die Wand, die es dann in den Raum reflektiert. Auf diese Weise wird die Tiefe des Raums betont. „Außerdem lässt das Licht Texturen von Wänden und Tapeten plastisch hervortreten“, ergänzt Branchenexperte Waldorf. Entscheidend ist jedoch: Wir erleben dieses diffuse Licht als stimmungsvoll und angenehm. Es ist kontrastarm, blendet nicht und schafft fließende Übergänge.

Auf der richtigen Höhe

Die optimale Höhe einer Wandleuchte richtet sich nach ihrem Zweck und nach der Art des Lichtaustritts. Eine Leseleuchte wird in der Regel in geringerer Höhe benötigt als eine dekorative Stimmungsleuchte. Das Licht darf dabei jedoch auf keinen Fall blenden, weder direkt noch durch Reflexionen auf anderen Flächen. Vor dem Anbringen sollte die Leuchte deshalb probeweise an unterschiedliche Stellen gehalten und die Lichtwirkung getestet werden. Bei einer indirekten Lichtquelle besteht dieses Risiko kaum. Entsprechend kann sie auf Augenhöhe, in der Mitte der Wand oder auch bodennah montiert werden. Einschränkungen können sich durch die Leuchtenform ergeben: Ein Einblick in die Lampe von oben sollte vermieden werden.

Eva Neumann

www.hausundgrund.de


HANSA-GLASBAU

GLASBAUSTEINE + ZUBEHÖR Verlegung + Verkauf
Bramfelder Straße 102a • 22305 Hamburg
Tel. 040/690 52 54 • Fax 040/691 62 60
Internet: www.hansa-glasbau.de • E-Mail: info@hansa-glasbau.de

BAUBETRIEB
seit 1907



PENTZIN & NÄGELER
BAUUNTERNEHMEN

Ausführung sämtlicher Bauarbeiten
Bramfelder Str. 102a, 22305 Hamburg
Tel. 040/690 52 53, Fax 040/691 62 60
Internet: www.pentzin-naegeler.de
E-Mail: info@pentzin.de

solide-zuverlässig

B AU & **H** AUSTECHNIK
GMBH

Beratung • Planung • Abwicklung

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

Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung

Wandgestaltung mit Tapeten

Von Bordüren und anderen Akzenten

Es muss nicht immer Rauhfaser sein

Schlichte weiße Wände werden schnell langweilig. Und auch an Ton-in-Ton-Gestaltungen sieht man sich im Laufe der Zeit satt. Farbenfrohe Akzente sorgen da für Abwechslung. Mit Vliestapeten lässt sich das Gesicht eines Raumes innerhalb weniger Stunden komplett verwandeln.

Bordüren und einzelne Flächen mit auffälligen Farben und Mustern sind dabei die Akzentgeber. Die Hersteller bieten immer mehr Kollektionen an, welche die Zusammenstellung erleichtern.

Bunte Borten für die Kleinsten

Selbstklebende oder mit Kleister angebrachte Bordüren spielen heute vorrangig in Kinderzimmern eine Rolle, so die Einschätzung des Deutschen Tapeten-Instituts. Die farnefrohen Streifen mit lustigen Bärchen, Schiffchen oder anderen kindgerechten Motiven unterstützen bestimmte Themen, ohne aufdringlich oder dominant zu wirken. Eine horizontale Borte ist nicht nur eine elegante Möglichkeit, die Wand in zwei unterschiedlich gestaltete Flächen zu untergliedern. Sie lässt den Raum zugleich niedriger und damit für das Kind fassbarer wirken. Auf welcher Höhe eine Bordüre angebracht wird – in Sichtweite von Wickelplatz oder Bett, über der Spielecke oder als Freske nahe der Decke – richtet sich nach dem gewünschten Effekt. Generell bietet es sich an, horizontale Linien im Raum aufzugreifen, also die Fensterbank oder auch den Türrahmen mit der Bordüre zu verlängern. So entsteht ein harmonischer Gesamteindruck.

Abgegrenzte Flächen in Wohnräumen

Unifarbene Tapeten liegen nicht nur im Trend, sie sind auch ein idealer Hintergrund oder Rahmen für farblich kontrastierende oder gemusterte Flächen. „Auch zur Abgrenzung bestimmter Bereiche bietet sich eine solche Gestaltung an“, schlägt Ulrike Reich vom Deutschen Tapeten-Institut vor. „Typische Anwendungsbeispiele sind die Wand hinter dem Esstisch oder der Garderobe sowie die Verlängerung des Betthauptes.“ Werden die Hingucker-Tapeten aus derselben Kollektion gewählt wie die unifarbene, so ist man auf der sicheren Seite, dass die Farben garantiert harmonieren. Geschickt gewählt, bestimmt das Muster die Raumwirkung. „Längsstreifen lassen den Raum höher erscheinen. Eine gelb oder



orange tapezierte Nische wird von einer dunklen Ecke zum freundlichen Hingucker. Eine Küchenwand wird mit Akzenten aus hoch scheuerbeständigen Tapeten wohnlicher als mit einem Fliesenspiegel“, zählt die Expertin auf. Anders als früher ist dabei auch horizontales Tapezieren kein Tabu. Über dem Küchenarbeitsbereich, unterhalb der Garderobenleiste oder über dem Betthaupt lässt sich so schnell ein Blickfang schaffen.

Gestalten auf Probe

Wer Sorge vor einer zu mutigen Gestaltung hat, kann mit wenig Aufwand und Kosten testen: Man kaufe einen Probestreifen, pinne ihn an die Wand und lasse das Muster einfach mehrere Tage lang auf sich wirken.

Eva Neumann

www.hausundgrund.de

Tipp:

Wer auf größeren Flächen Mustertapeten anbringen möchte, muss beim Zuschneiden und Kleben aufpassen: Die Tapeten besitzen einen Rapport. Auf der Tapetenrolle ist gekennzeichnet, wie man die einzelnen Bahnen ansetzen muss, damit das Muster nicht verrutscht.

Grundeigentümer-Verbandshaus

Neue Ausstellung

»EIN LEBEN IN FRIEDEN UND FREIHEIT« – HAJAR ISSA

Seit 2015 lebt der syrische Künstler nach einer langen gefährlichen Flucht aus Syrien zuerst in Wentorf und seit zwei Jahren mit seiner Familie in Wohltorf. Leider ist es ihm noch nicht gelungen, wie in seiner Heimat auch hier als Art Director in der Medienwelt beruflich Fuß zu fassen. Er konzentriert sich nun auf sein Master-Studium of Arts und widmet sich sonst voll und ganz der Malerei. Die Kunst, die Malerei ist seine Berufung wie er selber sagt, sie ist eine Sprache, die weltweit verstanden wird. Wenn er seine Erinnerungen, Phantasien und Geschichten auf die Leinwand bringt, lebt er in einer anderen Welt – seiner Welt. Die Bilder in seinem Kopf finden den Weg auf die Leinwand in prächtigen, leucht-



enden Farben, gewagten Farbkompositionen, mit immer wiederkehrenden Motiven wie seine Familie, Landschaften, Natur, Tiermotiven, Erinnerungen an seine Heimat, Menschen im Aufbruch und auf Festen. Seine Bilder brauchen keine Titel, sie sprechen für sich. Sie machen neugierig, betroffen, sie berühren und verbreiten Lebensfreude. Sie zeigen den

Betrachtern seinen vorherrschenden Wunsch nach einem Leben in einer friedfertigen, freiheitlichen Welt. Bis Ende Juni sind Werke von Hajar Issa im 6. Obergeschoss des Grundeigentümer-Verbandshauses zu den üblichen Geschäftszeiten zu sehen. Mehr Informationen über den Künstler finden Sie unter www.hajar-issa.com.

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

**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

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

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

Ganz entspannt dank E-CHECK

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

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



E | HANDWERK



*Studie 2016 der Leuphana Universität Lüneburg und der Fachhochschule Südwestfalen zum Gebäudebestand in Deutschland

Die digitalen Stromzähler kommen

Der steigende Anteil erneuerbarer Energien und die zunehmend dezentrale Erzeugung stellen das Stromnetz vor besondere Herausforderungen: Es muss „kommunikativer“ werden, damit Erzeugung und Verbrauch flexibel miteinander verknüpft werden können. Hier kommen die digitalen Zähler ins Spiel.

Im zweiten Teil der Artikelserie widmen wir uns der Einführung digitaler Stromzähler und erläutern dabei unsere Rolle als grundzuständiger Messstellenbetreiber.

Stromnetz Hamburg – Ihr grundzuständiger Messstellenbetreiber

Bis 2032 werden wir von Stromnetz Hamburg flächendeckend rund 1,1 Millionen digitale Stromzähler in Hamburg installieren. Die Grundlage für dieses Vorhaben legte die Bundesregierung im Jahr 2016 mit dem Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende. Den Kern bildet das neue Messstellenbetriebsgesetz für die Sparten Strom und Gas. Mit dem neuen Gesetz sind alle Messstellenbetreiber dazu verpflichtet, flächendeckend moderne Messeinrichtungen und intelligente Messsysteme einzubauen.

Zwei digitale Zählertechnologien kommen zum Einsatz

Je nach Stromverbrauch oder -erzeugung werden alle Hamburgerinnen und Hamburger mit einer modernen Messeinrichtung oder einem intelligenten Messsystem ausgestattet.

Im Gegensatz zum analogen Ferrariszähler zeigt die moderne Messeinrichtung auf einem Display neben der aktuellen Leistung auch die tages-, wochen-, monats- und jahresbezogenen Stromverbrauchswerte der letzten 24 Monate an. Diese neuen Funktionen können den effizienten und bewussten Umgang mit Energie fördern. Bei modernen Messeinrichtungen handelt es sich um digitale, jedoch nicht fernauslesbare Stromzähler. Wir von Stromnetz Hamburg halten uns strikt an die Vorgaben zu Datenschutz und Datensicherheit gemäß Messstellenbetriebsgesetz.

Das intelligente Messsystem besteht aus zwei Komponenten: der modernen Messeinrichtung und einer Kommunikationseinheit, dem sogenannten Smart-Meter-Gateway. Das Smart-Meter-Gateway dient zur Erfassung, Verarbeitung und zum sicheren Versand von Messdaten. Darüber hinaus kann ein sicherer Kommunikationskanal zu den angeschlossenen dezentralen Erzeugern und Lasten eingerichtet werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit weitere Sparten, zum Beispiel Wasser, Gas und Wärme an das Smart-Meter-Gateway anzubinden.



Um die Daten technisch vor dem Zugriff unberechtigter Dritter zu schützen, verwenden wir nur Geräte, die vom Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik zertifiziert und zugelassen sind.

Die Herausforderungen bei der Modernisierung der Hamburger Zählerinfrastruktur sind umfangreich. Was die Einführung digitaler Zähler konkret für Sie als Eigentümer bedeutet, erfahren Sie in der nächsten Ausgabe. Weitere Informationen rund um die digitalen Stromzähler finden Sie auch auf unserer Internetseite:

www.stromnetz-hamburg.de/stromzaehler.

Verbraucherschutz

Bauverträge

Aktualisierte Versionen stehen jetzt zur Verfügung

Haus und Grund Deutschland hat die in Kooperation mit dem Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB) herausgegebenen Bauverträge überarbeitet:

Zugunsten der Verständlichkeit wurden die Vertragswerke verschlankt und dafür die Rechtsfolgen im jeweiligen Informationsblatt ausführlicher gestaltet. Ferner erwies die Praxis, dass Handwerkerverträge teils auch unter ausschließlicher Nutzung von Fernkommunikationsmitteln wie Telefon, Fax oder E-Mail abgeschlossen werden. In diesen Fällen steht dem Bauherrn als Verbraucher ein 14-tägiges Widerrufsrecht zur Seite, sodass die Handwerkerverträge um entsprechende Bestimmungen und Erläuterungen hierzu ergänzt sind. Zu den wesentlichen

Neuerungen durch die Reform gehört das einseitige Anordnungsrecht des Bauherrn. Nach Vertragsschluss können sich die Umstände ändern; die zunächst angeordnete Bauausführung erweist sich als nicht durchführbar oder der Bauherr möchte nun Fliesen statt Parkett. Können sich Bauherr und Bauunternehmer über die dann notwendigen Änderungen nicht einigen, kann der Bauherr diese unter bestimmten Voraussetzungen einseitig anordnen. Allerdings muss dies in Textform (schriftlich, Fax, E-Mail oder SMS) geschehen. Sind die Änderungen dem Bauunternehmer zuzumuten, ist er verpflichtet, sie auch umzusetzen. Die aktualisierten Bau- und Handwerkerverträge können kostenlos unter www.hausundgrund.de abgerufen werden.

ARCHITEKTEN

Wohnhäuser
mit Würde und
Feingefühl.

040.99.99.45.73
info@heidrunohm.de



heidrun ohm architektn

BAUGESCHÄFTE FORTS.

A. Kraft Bautenschutz GmbH

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

HAUSMEISTER

GHG Gesellschaft für Haus und Grundstückspflege mbH

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



HEIZÖL



BERND IDEN
Heizöl

☎ 60 70 136

ENERGIEAUSWEISE



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

HAUSDIENT

Christian W. Scheuermann
• HAUSMEISTERDIENST

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



MALER



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

BAUGESCHÄFTE

SANIERUNG · UMBAU · RENOVIERUNG
ABDICHTUNG · FLIESEN

VOLKER BEHRENS
Maurermeister · Spezial-Baugeschäft



Feuerbergstraße 2 · 22337 Hamburg
Tel. 040-59 53 84 · Fax 040-59 74 37

FENSTER + TÜREN

Fenster Türen Einbruchschutz

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

Rollläden Markisen

HAUS- & OBJEKTPFLEGE

Betreuung · Reinigung · Gartenpflege

ANDREAS ZIERACH

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

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

**Suchen Sie kurzfristig
eine Malerlösung?**

**Malermester
Kersten NK**

Tel. 040/38 31 76

www.malermester-kersten.de

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

**Eine Rubrik zu Ihrer Fachrichtung fehlt?
Wir eröffnen diese für Sie – bitte sprechen Sie uns gern an!**

elbbüro, Stefanie Hoffmann

Tel. (040) 33 48 57 11 oder s_hoffmann@elbbuero.com

– Anzeige –

Lotteriesparen

Beim Sparen helfen und gewinnen

Mehr als 500 gemeinnützige Organisationen profitieren

Mit nur einem Schritt gleich dreimal etwas bewegen, das ist bequem und einfach mit dem Haspa Lotteriesparen möglich. Hier wird ein kleiner Betrag gespart, es gibt die Chance auf große Gewinne und ganz nebenbei werden gemeinnützige Organisationen in der Region gefördert. Das Mitmachen lohnt sich also für die Teilnehmenden selbst als auch für die viele Menschen, denen die unterstützten Vereine vor Ort mit ihrem Engagement helfen. Ein Los kostet 5 Euro pro Monat, wovon 4 Euro gespart werden. 25 Cent fließen direkt an gemeinnützige Einrichtungen. Mit diesen Fördermitteln werden Empfänger aus den Bereichen Soziales, Bildung, Sport und Kultur unterstützt. So profitieren regionale Bildungseinrichtungen, Seniorenheime, Sportvereine, Hilfsorganisationen, Museen, Theater und viele mehr.

Die Teilnehmenden freuen sich, wenn das in zwölf Monaten Ersparte aufs Sparbuch überwiesen wird. Das Geld steht zum Erfüllen von kleinen Wünschen zur Verfügung, zum Beispiel für einen Kurzurlaub. Andere freuen sich, dass sie zwölfmal die Chance auf attraktive Geldgewinne haben und fiebern der zusätzlichen Gewinnauslosung der Zinslose entgegen. Damit könnten auf einen Schlag auch größere Wünsche erfüllt werden.

Das Haspa Lotteriesparen wurde vor mehr als 60 Jahren ins Leben gerufen, um den Sparsinn zu fördern. Im Laufe der Zeit ist es aber auch zu einer wichtigen Institution im sozialen Leben der Metropolregion ge-

worden. Bei der Zuteilung der Fördermittel wird darauf geachtet, dass möglichst viele Organisationen profitieren und so wichtige Anschaffungen in unterschiedlichen Bereichen ermöglicht werden. Auf diese Weise unterstützt die Haspa mit Hilfe der vielen Lotteriesparer jedes Jahr insgesamt mehr als 500 gemeinnützige Organisationen. Das Haspa Lotteriesparen ist ein schönes Beispiel dafür, wie man schon mit wenig Geld sich und anderen eine Freude machen und viel Gutes für Projekte vor der eigenen Haustür tun kann.

Am Lotteriesparen kann man in jeder Haspa-Filiale oder online unter www.haspa.de/lotteriesparen teilnehmen. Mehr über das gesellschaftliche Engagement gibt es unter

www.haspa-gut-fuer-hamburg.de.

Sparen mit Hamburg-Engagement und Gewinnchancen verknüpfen – das geht einfach mit dem Lotteriesparen der Haspa.



Foto: Isa-Loret Ziesemer



Foto: Peter Smola/pixello.de

Hat der Winter Spuren hinterlassen?

Frühlings-Check für Ihr Eigenheim

Eventuelle Schäden früh erkennen und beseitigen

Der Winter ist vergangen, die ersten Frühlingsboten sind im Garten zu finden. Zeit, nicht nur im Haus den Frühjahrsputz zu starten, sondern auch das Eigenheim auf Vordermann zu bringen. Sind Schäden am Gebäude entstanden, sind Reparaturen vorzunehmen. So werden Folgeschäden vermieden.

Nach dem Frost: Fassade und Dach prüfen

Gebäude leiden unter Frostperioden. Im Gemäuer können beispielsweise Risse entstehen. Nach der Winterzeit ist deshalb das Mauerwerk zu prüfen. Vielleicht hat sich auch Putz gelöst. Denken Sie daran, dass dadurch Feuchtigkeit eindringen kann, was größere Schäden nach sich zieht. Deshalb kleine Risse besser gleich selbst verputzen, größere Schäden von Fachfirmen beseitigen lassen.

Außerdem kann es sein, dass Dachziegel durch Sturm, Schnee- oder Tauwetter ins Rutschen geraten sind. Deshalb das Dach ebenfalls gewissenhaft kontrollieren. Auch die Dachrinne ist zu überprüfen. Zum einen ist der Dreck aus der Rinne zu entfernen, Abläufe zu säubern und die Festigkeit zu überprüfen.

Übrigens: Wenn Sie eine Solar- beziehungsweise Photovoltaikanlage auf dem Dach haben, sollten Sie die Zellen im Frühjahr unbedingt reinigen. Verschmutzte Kollektorenflächen bringen nämlich weniger Leistung.

Check im Gebäude

Auch im Gebäude gibt es etwas zu überprüfen. Die Rauchmelder sollten gecheckt werden, gegebenenfalls sind die Batterien zu tauschen. Außerdem sind die Sensoren von Staub zu befreien, damit es nicht zu einem

Fehlalarm kommt. Hierfür das Gerät vorsichtig absaugen. Außerdem sollte die Heizungsanlage geprüft werden. Diese macht wahrscheinlich ab dem späten Frühling eine „Sommerpause“. Zeigt die Anlage nun Störungen an, zum Beispiel durch Signalleuchten, sollten Sie die Anlage auf Vordermann bringen lassen.

Klassischer Schaden im Außenbereich: Leitungswasserschäden

Im Außenbereich wird meist nur der Garten aus dem Winterschlaf geholt. Dazu gehört aber nicht nur, die Beete vom restlichen Herbstlaub zu befreien, Blumentöpfe mit Frühlingsblumen zu bepflanzen und Büsche herunterzuschneiden. Auch Bäume sollten überprüft werden, und abgebrochenen Äste sind abzusägen.

Gibt es zum Garten auch einen Wasseranschluss, ist die Leitung auf mögliche Frostschäden zu kontrollieren.

Schließlich wurden die Leitungen im Winter in der Regel nicht beheizt, so dass diese Bereiche besonders frostanfällig sind. Die Folge: Leitungswasserschäden, die große Schäden im und am Gebäude verursachen können.

Übrigens: In dem Basis-Schutz der Wohngebäudeversicherung sind frostbedingte Bruchschäden an Rohren außerhalb von Gebäuden mitversichert, sofern sie an Zuleitungsrohren der Wasserversorgung oder an Heizungsrohren entstanden sind. Sprechen Sie uns an. Die Mitarbeiter der GEV beraten Sie gern telefonisch unter (040) 3766 3367.

www.gev-versicherung.de

Ulf Schelenz

Mehr als nur ein Griff in die Mottenkiste

Manche hatten es schon tot geglaubt, als es plötzlich wie Phönix aus der Asche auferstanden ist: Das Vorkaufsrecht! Seit Ende letzten Jahres hat die Stadt bereits mehrfach angeblich als „letztes Mittel“ das Vorkaufsrecht bei in Erhaltungsverordnungen gelegenen Grundstücken ausgeübt. Der Käufer hat zuvor eine Abwendungsvereinbarung nicht unterzeichnen wollen und damit – nach Ansicht der Stadt – zum Ausdruck gebracht, dass er sich an die Vorgaben der Erhaltungsverordnung nicht halten werde. Schaut man sich allerdings die von der Stadt vorgelegten Abwendungsvereinbarungen näher an,

Die Ausübung von Vorkaufsrechten in städtebaulichen Erhaltungsgebieten ist mehr als nur fragwürdig.

stellt man fest, dass nicht selten von den Käufern mehr verlangt wird als die Regelungen in den Erhaltungsverordnungen vorgeben. Aus der Stadtentwicklungsbehörde tönt, dass die Abwendungsvereinbarungen lediglich den Regelungsgehalt der Erhaltungsverordnungen konkretisieren. Dies kann wenig überzeugen, wenn beispielsweise dem Käufer pauschal untersagt wird, für Wohnungen eine höhere Miete als den Mittelwert des einschlägigen

Rasterfeldes des Hamburger Mietenspiegels über die Dauer von 30 Jahren zu verlangen. Das zweifelhafte Vorgehen der Stadt ist keinesfalls dazu geeignet, Vertrauen und Glauben in Verlässlichkeit staatliches Handelns zu generieren. Genau das ist jedoch erforderlich, damit bauwillige Investoren auch zukünftig Grundstücke erwerben, wodurch die nach dem Bündnis für das Wohnen geforderten 10.000 neuen Wohnungen pro Jahr erreicht werden können. Momentan wird eher der Eindruck geschürt, dass das Damoklesschwert des Vorkaufsrechtes als „verschärfte Mietpreisbremse“ eingesetzt wird.

Eines kommt hinzu: Wenn der unbescholtene Bauherr mit Miethaien und Spekulanten in einen Topf geworfen wird, muss man sich nicht wundern, wenn diese Investoren außerhalb Hamburgs bauen, wo sie mit offenen Armen und herzlich willkommen geheißen werden. Die durch Neubau von der Stadt ersehnte Entspannung des Wohnungsmarktes wird dadurch sicherlich nicht erreicht.

Ulf Schelenz
Geschäftsführer



IMPRESSUM

April 2019

Redaktionsleitung

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

Verlag und Gesamtherstellung

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

Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg
Tel.: 040/33 48 57 11, Fax: 040/33 48 57 14
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 43,
gültig ab 01.01.2019
(32.841 monatlich im 4. Quartal 2018)



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

Magnolien an der Elbchaussee/Michael Zapf

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)
Dez 104,2; Jan 103,4; Feb 103,8

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- Grossmann & Berger GmbH
- Plan International Deutschland e. V.
- Deutsche Fernsehlotterie

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

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

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

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

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

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

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

**IM HAMBURGER
NORDEN...**
sind wir die
Spezialisten!
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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

WOLFFHEIM
Immobilien
Experten für Eigentumswohnungen
Eppendorfer Landstraße 32 · 20249 Hamburg
040 - 460 59 39
www.wolffheim.de

Beratung zu einer Anzeigenschaltung
innerhalb der IVD-Gemeinschaftswerbung unter

040 / 33 48 57 11

MUTTER-TOCHTER-VERHÄLTNIS



IMMOBILIENVERWALTUNG MIT MEHRWERT

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

Wir machen das – seit 65 Jahren ✓

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

