



SCHWERPUNKT

Gründach

Dachbepflanzungen sind gut fürs Stadtklima und begünstigen die Solarstromgewinnung

| Grundstücke

Der Bundesgerichtshof hat zwei interessante Entscheidungen zum Grundstücksrecht getroffen.

| Energie sparen

Wie Eigentümer im Winter unnötige Energieverbräuche vermeiden können, ohne Schimmel zu verursachen.

Die Tür, die alles und jeden schützt.

Eine Daloc Wohnungseingangstür hält nicht nur den Alltagslärm fern, sie schützt auch gegen Feuer, giftige Rauchgase und unangenehme Gerüche. Durch ihr einzigartiges Design hält die Tür über lange Zeit, ohne dabei ihre Schutzeigenschaften einzubüßen. Ein sicheres Investment für Sie und Ihre Projekte - und für jeden, der hinter der Tür leben wird.



Erfahren sie mehr über die ultimative Wohnungseingangstür auf daloc.de



Doors with purpose.

DALOC

Durchweg zufriedene Mitglieder

Ich weiß es ja. Grundsteuer, Zensus, CRES-Studie und Mitgliederbefragung – das war schon eine Menge, was da zuletzt vor allem von den privaten Vermietern – aber eben nicht nur von den Vermietern, sondern auch von den Eigennutzern – erwartet wurde. Und auch in diesem Heft haben wir noch einmal eine kurze Umfrage der Behörde für Stadtent-

fragebeteiligung entspricht in der Verteilung über die Beitragsgruppen fast vollständig der gesamten Mitgliedschaft.

Es passt also, auch wenn ich glaube, dass sich vor allem viele jüngere Mitglieder nicht an der Befragung beteiligt haben. Das zeigt sich an dem Durchschnittsalter, das gegenüber der letzten Mitgliederbefragung noch einmal gestiegen ist.

Aber das Ergebnis ist erfreulich. Eine große Zahl unserer Mitglieder ist bereit, uns jederzeit weiter zu empfehlen. Das zeigt uns, dass wir offensichtlich vieles richtig machen.

Das Ergebnis der Mitgliederbefragung war auch in diesem Jahr wieder sehr erfreulich. Vielen Dank dafür.

wicklung und Wohnen veröffentlicht. Und auch hier bitten wir noch einmal um Beteiligung. Jede dieser Umfragen hat einen Sinn. Und die Beteiligung kann helfen, Verständnis für die privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu wecken. Besonders wichtig war uns natürlich die Mitgliederbefragung. Die haben wir schon mehrfach durchgeführt. Diesmal war die Beteiligung schwächer als bei den vergangenen Befragungen. Aber das Ergebnis kann sich durchaus sehen lassen und es ist repräsentativ. Die Um-



Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

Bestens beraten ...



... wenn es um kompletten Service geht.

Unsere Kunden hängen nicht in anonymen Telefonwarteschleifen, sondern haben immer einen persönlichen Ansprechpartner, der Ihre Immobilie betreut.

Und im Fall der Fälle sind wir selbstverständlich auch vor Ort.

GLADIGAU
IMMOBILIEN

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

www.gladigau-immobilien.de IVD

SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?



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

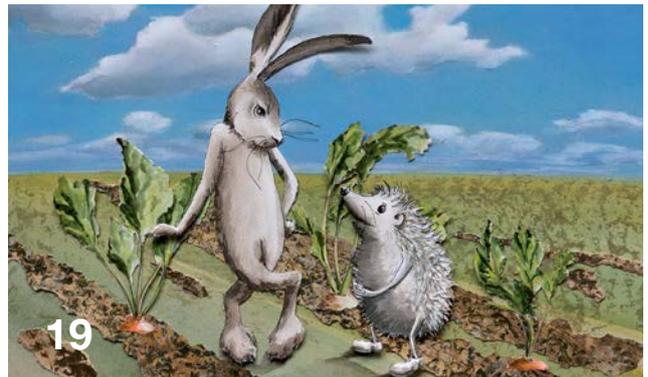
Rufen Sie uns an! **(0 40) 32 01 02-22**



06

SCHWERPUNKT – Gründach

Ein Gründach fördert die Artenvielfalt, ist gut fürs Stadtklima und kann noch viel mehr. Die Kombination mit einer PV-Anlage steht künftig wohl an erster Stelle.



19

VERBAND & VEREINE – Weihnachtsmärchen

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



30

HAUS & LEBEN – Wände & Türen

Tapeten-Trends, Wandfarben, Dekor-Putz, Türen renovieren

IMMOBILIEN SIND VERTRAUENSACHE.

Das PIPPING-Herz pocht seit 30 Jahren im Hamburger Osten und der Metropolregion Hamburg. Aus unserer langjährigen Erfahrung ist ein tief verwurzeltes Geflecht aus **Tradition, Dynamik, Effizienz und Kreativität** geworden.

Unter diesem Kodex begleitet unser Team Sie mit Leidenschaft. Wir kennen die Stadt und Region wie unsere Westentasche.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Gründach
- 13 Neue Informationspflichten
- 15 Pflicht bei Gasheizungen
- 16 Energetische Sanierung

RECHT & STEUERN

- 17 Leserfragen
- 18 Betriebskostenvorauszahlungen
- 19 Balkonkraftwerke
- 28 Neues aus Karlsruhe
- 29 Erbschaftsteuer sparen

VERBAND & VEREINE

- 12 Weihnachtsmärchen
- 20 Geschäftsstellen
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Mitgliederbefragung
- 22 Michel-Veranstaltung
- 23 Vorstandswechsel
- 23 Hamburger Tafel e. V.
- 24 Reisen
- 25 Online-Seminare
- 26 Veranstaltungen Ortsvereine

HAUS & LEBEN

- 31 Tapetentrends
- 32 Wandfarben
- 33 Dekor-Putze
- 34 Türen renovieren
- 35 Zentralheizung
- 37 Heizen mit Strom
- 38 Richtig heizen
- 39 Wohnklima-Messgerät

FINANZEN & VORSORGE

- 40 Wie teuer ist ein Hund?

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Steigende Zinsen



AUSZUG UNSERER REFERENZOBJEKTE



SIE WOLLEN UNS AUCH
MAL AUSPROBIEREN?

Jetzt **kostenlose**
Immobilienbewertung
anfordern!



PHILIPP SCHÖNEMANN
Leiter Anlageimmobilien

Tel.: 040 / 40 11 33 6-71
Mobil: 0172 / 200 20 21
p.schoenemann@pipping.de

PIPPING Immobilien GmbH
Große Bleichen 19
20354 Hamburg

Dachbepflanzung

Grünes Multitalent

Ein Gründach bietet zahlreiche Vorteile



Foto: Matthias Frieckel

Der Hochbunker an der Feldstraße, zahlreiche Wohngebäude in der Hafencity oder die CCH-Kongresshalle: Auf immer mehr Dächern verdrängen grüne Landschaften die Ödnis aus Bitumen oder Kies. Stattdessen breiten sich dort Gräser, Kräuter, Fetthenne und Moose oder sogar bunte Stauden, Sträucher und Bäume aus, dazwischen krabbeln Käfer und surren Bienen. „In Hamburg ist die Dachbepflanzung inzwischen Gang und Gäbe, im Bestand gibt es aber noch reichlich Potenzial“, so Sebastian Hildebrandt, Inhaber des Hamburger Garten- und Landschaftsbauunternehmens Klaus Hildebrandt GmbH.

Hamburgs Dächer werden grün – diese Maxime verfolgt die Stadt Hamburg als erste deutsche Großstadt bereits seit dem Jahr 2014 mit der Gründachstrategie. Das ehrgeizige Ziel: mindestens 70 Prozent der Dachareale zu begrünen. Insgesamt 100 Hektar Fläche auf alten und neuen Gebäuden sollen im Stadtgebiet bepflanzt werden. Bis Ende 2024 fördert die Hamburger Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft das Projekt mit

3,5 Millionen Euro. Ist die Dachbegrünung nicht ohnehin vorgeschrieben, übernimmt die Stadt gut 30 bis 60 Prozent der Herstellungskosten für das jeweilige Vorhaben. In den verdichteten Metropolen zählt jede Möglichkeit, mehr Natur in die Quartiere zu bringen. Denn mit dem seit Jahren boomenden Wohnungsbau schwindet auch in Hamburg der Raum für Bäume und Pflanzen. „Einen gewissen Ausgleich kann die Flora auf den Dächern und natürlich auch an den Fassaden bringen“, meint Thomas Schwieger, Gebietsleiter Norddeutschland der Firma Optigrün für Dachbegrünung. Denn die Bepflanzung am Bau dient als Nahrung und Unterschlupf für Insekten und Vögel, reduziert obendrein den Feinstaub und sorgt für ein besseres Klima in der Umgebung. „Zudem nimmt das Dachgrün das Wasser bei Starkregen auf und hält es zurück“, ergänzt Sandra Schöll, Pressesprecherin vom Nürtinger Dachbegrünungssystemhersteller ZinCo. Solche Retentionsflächen werden in den weitgehend versiegelten Städten immer dringender benötigt. Denn bei Unwettern, die mit dem Klimawandel künftig häufiger vorkommen

werden, entlastet der Wasserrückhalt – in diesem Fall auf den Gebäuden – die Kanalisation und verhindert so Überflutungen. Die Anbieter haben längst reagiert: In ihrem Sortiment befinden sich mittlerweile auch spezielle Retentions-Gründächer, deren Bepflanzung und Ausstattung darauf ausgerichtet sind, viel Wasser zu speichern und langsam wieder abzugeben. „Früher mussten Dächer nur vor Witterungseinflüssen schützen, eventuell wurde dort noch die Haustechnik aufgestellt, heute erfüllen sie etliche Aufgaben und sind wahre Multitalente“, so Schwieger von Optigrün. Ob zur Retention von Niederschlägen, mit dem Auto befahrbar, naturnah, besonders bienenfreundlich oder für ein Solardach: der Markt bietet für jeden Zweck und jede Kombination die passende Bepflanzung. Ein Trend wirkt sich künftig wohl aber besonders stark aus: „Die Strom- und Wärmeerzeugung auf dem Dach wird immer wichtiger“, sagt Hildebrandt. Schließlich bieten die Flächen ganz oben auch die nötigen Reserven für den Ausbau erneuerbarer Energien, um die angestrebte

Pflanzenteppich oder üppiger Garten

Bei der extensiven Dachbegrünung ist die Substratschicht relativ dünn und beträgt teils nur acht bis zehn Zentimeter. Hier wachsen dann niedrige Pflanzen, die mit wenig Wasser und wenig Nährstoffen auskommen, wie etwa Fetthenne, Mauerpfeffer, Lauch, Kamille, Stein-Nelke, immergrünes Felsenblümchen und robuste Gräser. Die Pflanzen versorgen sich weitgehend selbst, einmal im Jahr sollten sie kontrolliert werden. „Geeignet sind Dächer mit einer Neigung bis maximal 45 Grad“, so Schwieger von Optigrün. Die Kosten für die extensive Begrünung liegen etwa zwischen 30 und 60 Euro pro Quadratmeter. Für die spätere Pflege könne man im Schnitt drei Euro pro Quadratmeter und Jahr kalkulieren.

Aufwändiger ist die intensive Dachbegrünung, die sich als Dachgarten mit Rasen, bunten Blumen und sogar Bäumen gestalten lässt und so einen lauschigen Aufenthaltsort mit Weitsicht bietet. Ideal ist dafür ein Flachdach. „Die Pflanzen müssen allerdings windsicher sein und dürfen kein Totholz entwickeln“, so Schwieger. Für diese Variante ist ein höherer Bodenaufbau von mindestens 25 Zentimetern, oft aber auch 70 Zentimeter nötig. Das Grün muss regelmäßiger gepflegt werden und benötigt ein Bewässerungssystem – gut eignet sich trockenheitsverträgliche Flora. „Eine einfache intensive Begrünung startet bei einem Preis von etwa 100 Euro pro Quadratmeter, nach oben sind kaum Grenzen gesetzt“, so Schwieger. Die laufende Pflege ist je nach Umfang und Gestaltung des Dachgartens ebenfalls weit aufwändiger als bei der extensiven Variante.



WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien

LEERSTAND IN IHRER GEWERBEIMMOBILIE? MACHEN SIE ES SICH LEICHT!

Laden, Büro, Praxis, Halle oder Werkstatt – wir vermieten für Sie mit konkreten Ideen, Knowhow und persönlichem Einsatz! Schnell, zuverlässig und transparent.

Lernen Sie uns kennen und überzeugen Sie sich selbst!

☎ 040 238307283

✉ mieten@wittlinger-co.de

Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG | Lübeckertordamm 1-3
20099 Hamburg | Telefon +49 40 238307280
moin@wittlinger-co.de | www.wittlinger-co.de



Wie verkaufe ich meine Wohnung erfolgreich?



- Privat oder mit Makler?
- Wie erreiche ich die Zielgruppe?
- Was ist rechtlich zu beachten? Wofür hafte ich?
- Welche Vorteile bringt ein Makler?

Informieren Sie sich bei uns über Ihre Möglichkeiten.



Frahmredder 7
22393 Hamburg

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



Beispiel für die Kombination von extensiver Dachbegrünung und Solar-Flächenmodulen.

CO₂-Neutralität rechtzeitig zu erreichen. Überall in Deutschland wurden entsprechende Auflagen verabschiedet. In Hamburg müssen ab dem Jahr 2023 Fotovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) auf den

Dächern von Neubauten installiert werden, um verstärkt die Strahlung der Sonne in Strom umzuwandeln. Ab 2025 greift diese Pflicht auch bei einer kompletten Dacherneuerung von bestehenden Gebäuden.

„Nach wie vor denken viele, dass man das Dach entweder für die Begrünung oder für eine PV-Anlage nutzen kann,



Foto: ZinCo GmbH



Ihre kompetente WEG-Verwaltung mit Erfahrung:

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

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Telefon 040/300 306 80

info@esplanade-immobilien.de



www.esplanade-immobilien.de

dabei passt gerade das Zusammenspiel optimal“, weiß Schwieger. Solche Solargründächer gibt es inzwischen in vielen europäischen Ländern, darunter auch Anlagen auf mehr als 1.000 Quadratmetern und einer Leistung von über 300 KW. „Auch in Hamburg haben wir das Doppel bereits in großen Projekten umgesetzt, etwa auf dem Dach der Bramfelder Spitze“, berichtet Schwieger. Hier breiten sich die Solarmodule auf einem gut 3.000 Quadratmeter großen Teppich aus verschiedenen Sedum-Arten aus. „In Hamburg ist das Gründach ohnehin in vielen Bebauungsplänen festgeschrieben. Mit der Pflicht zur PV-Anlage für Neubauten ab 2023 werden wir diese Verbindung künftig sehr häufig sehen“, so Schwieger. Die Stadt Hamburg fördert das Duo auf dem Dach bereits heute – egal ob Strom oder Wärme erzeugt wird. Umsetzen lässt sich das Solargründach bisher vor allem mit einer extensiven Bepflanzung. Damit werden ausschließlich genügsame, flach wachsende Arten wie Sedum verwendet, die wenig Wasser und kaum Nährstoffe brauchen, sich also weitgehend selbst versorgen. „Eine dünne Substratschicht reicht hier aus“, so Hildebrandt. Weit vielfältiger ist eine intensive Begrünung, die sich als Dachgarten mit einer üppigen Blüten- und Blätterpracht präsentiert. Der höhere Substrataufbau ermöglicht es, dass auch Blumen, Sträucher und sogar Bäume wurzeln (s. auch Kasten).

dh DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN • VERWALTUNG

**Engagierte
Hausverwaltung gesucht?**

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

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

„Fotovoltaik-Anlagen, die auf einer Begrünung installiert werden, arbeiten effektiver und generieren einen höheren Sonnenertrag.“

„Fotovoltaik-Anlagen, die auf einer Begrünung installiert werden, arbeiten effektiver und generieren einen höheren Sonnenertrag“, berichtet Hildebrandt. Im Ergebnis ließe sich die Produktivität der Anlage so um drei bis fünf Prozent steigern. Der Grund ist simpel: Die Vegetation nimmt Feuchtigkeit auf, um sie später wieder abzugeben und schafft so ein kühleres Klima. Das wiederum sorgt für eine niedrigere Betriebstemperatur der PV-Paneele und steigert so den Wirkungsgrad. „Die Solarzellen können auf einer Bitumenbahn im Sommer eine Temperatur von bis zu 80 Grad erreichen, das mindert die Nennleistung bei vielen Produkten erheblich“, umreißt Schwieger. Jedes Grad mehr im Sommer bedeute im Schnitt 0,5 Prozent weniger Strom.

Das ist aber nicht der einzige Vorteil der Verbindung von Natur und Technik. „Substrat und Begrünung können als Auflast für den Unterbau der PV-Module dienen“,



Foto: © H. Bornholdt

Dachgärten in der HafenCity



Genau dein

35 MODERNE NEUBAU-
APARTMENTS MIT 1-3 ZIMMERN,
25-99 QUADRATMETERN
UND SMARTEN GRUNDRISSEN
MITTEN IN BARMBEK.

Ding.

kubek-hamburg.de
+49 40 99 99 9 77-00
info@zk-grundinvest.de

Schau aufs Gründach

Von den Möglichkeiten der Dach- und Fassadenbegrünung über die Pflanzenauswahl und die ökologische Wirkung auf das Stadtklima bis zur finanziellen Förderung: Die Ausstellung „EINFACH GRÜN – Greening the City“ widmet sich dem Dach- und Wandgrün und liefert Antworten auf häufig gestellte Fragen. Präsentiert werden internationale, nationale und Hamburger Beispiele – inklusive die mit dem „Hamburger Preis für Grüne Bauten 2022“ ausgezeichneten Dach- und Fassadenbegrünungen aus Hamburg und den Umlandkreisen.

Die Ausstellung läuft vom 15. September bis zum 23. Dezember 2022 im AIT-ArchitekturSalon, Bei den Mühren 70. Mo. – Mi. und Fr 10 – 18 Uhr, Do 10 – 20 Uhr, und jeden 1. Sa. im Monat 13-18 Uhr und nach Vereinbarung.

Unterstützung von Stadt und Staat

Nähere Informationen zur Förderung einer Kombination von Solar- und Gründach liefert die Hamburgische Investitions- und Förderbank (www.ifbhh.de), Besenbinderhof 31.

Tel.: 040/24 84 63 45, E-Mail: k.winkler@ifbhh.de; Ansprechpartnerinnen: Frau Winkler, Frau Bartsch. Mehr zum Gründach unter www.ifbhh.de/gruendachfoerderung, zur Solarwärmeförderung: www.ifbhh.de/foerderprogramm/erneuerbare-waerme

Speziell zur Hamburger und Bundesförderung von Solarwärme berät das SolarZentrum Hamburg (www.solarzentrum-hamburg.de), Telefon: 040/35 90 58 20, E-Mail: info@solarzentrum-hamburg.de.

erklärt Schöll. Die Aufständerung wird auf Solarbasisplatten montiert, die in den Bodenaufbau für die Pflanzen integriert werden. Das macht Dachdurchdringungen überflüssig. „Durch die flächige Verteilung der Auflast ist die Anlage optimal gegen Windsog gesichert“, ergänzt Schwieger. Später schützt der grüne Belag die Abdichtung des Dachs zusätzlich vor Regen, Frost, Hitze und UV-Einstrahlung.

Am einfachsten ist es natürlich, das Pflanzendach auf einen Neubau zu setzen. „Im Bestand klappt es leider längst nicht immer, denn oft reicht die Statik nicht aus, um die zusätzliche Last zu tragen“, räumt Schwieger ein. Die extensive Begrünung samt Substrat erreicht im wassergesättigten Zustand, also nach einem Regen, schnell ein Gewicht von gut 100 Kilo pro Quadratmeter. Die intensive Dachbegrünung wird noch schwerer und kommt meist mindestens auf 200 Kilo, selbst 1.000 Kilo pro Quadratmeter sind keine Ausnahme. „Unsere erste Frage ist deshalb immer, welche statischen Reserven vorhanden sind“, so Schwieger. Allerdings gibt es inzwischen

auch Leichtdachlösungen, die primär für ältere Gebäude oder Lagerhallen entwickelt wurden und mit einem sehr schlanken Aufbau aufwarten.

Ebenfalls wichtig für die Dachnatur im Nachgang: Ist die Dachabdichtung wurzelfest? „Das ist bei älteren Bauten meist nicht der Fall“, weiß Schwieger. Ist die Abdichtung älter als 15 Jahre, werde als erste Maßnahme in der Regel eine neue wurzelfeste Plane aufgebracht. Das Dach darf zudem nicht verschattet sein, wenn die Anlage dort die Kraft der Sonne in Energie umwandeln soll. „Ideal ist für das Solargründach zudem eine Neigung von maximal fünf Grad“, sagt Schwieger. Eine extensive Begrünung allein lasse sich noch bei einer Neigung von bis zu 45 Grad aufbringen.

Die spätere Gestaltung spielt für das Solar-Grün-Doppel ebenfalls eine Rolle. „Die Pflanzen dürfen nicht über die PV-Anlage hinauswuchern, um sie nicht zu verschatten“, so Schwieger. Eignen würden sich vor allem verschiedene Sedum-Arten, wie etwa Felsen- oder Gold-Fetthenne, milder Mauerpfeffer oder Purpurteppich. Die sonst für die

Dr. O. Campe & Co.

Immobilien

seit 1935

Diplom-Kaufmann

Dr. Matthias Jungclas

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

Verkauf – Verwaltung – Vermietung – Gutachten



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



Die neuartigen PV-Röhrenmodule können sowohl auf extensiven als auch auf intensiven Gründächern genutzt werden, da sie Licht und Wasser für die Pflanzen durchlassen.

extensive Dachbegrünung ebenfalls gern eingesetzten Gräser und Kräuter wie gelber Hängelauch, Schafgarbe, Blaulauch oder Kamille kämen dann nicht in Frage. „Sie wachsen mit oft bis zu 30 Zentimetern oder mehr einfach zu hoch“, so Schwieger.

Ein üppiger Garten mit Fernsicht war bisher ohnehin kaum zusammen mit einer PV-Anlage umsetzbar. Das könnte sich künftig aber ändern. Das Unternehmen ZinCo bietet ab dem kommenden Jahr neue Lösungen mit PV-Röhrenmodulen, deren schmale Zwischenräume – anders als herkömmliche Flächenpaneele – Licht und Wasser für die Pflanzen durchlassen. „So kann man die PV-Röhren sowohl auf extensiven als auch auf intensiven Gründächern nutzen“, berichtet Schöll von ZinCo. Den ersten öffentlichen Auftritt haben die Röhrenmodule derzeit im Rahmen eines Hochschulwettbewerbs in Wuppertal, dort krönen sie als Pergolaüberdachung einen Dachgarten. Darunter wachsen Tomaten, Paprika, Zucchini, Salat, Kräuter und Beeren. „Die zylindrische Form sichert über den Tag eine gleichmäßigere Stromgewinnung, da die Sonne, egal wo sie steht, stets im rechten Winkel auf einen Abschnitt trifft“, so Schöll. So müssen die PV-Röhrenmodule, die



Foto: ZinCo GmbH

auch besonders leicht sind, nicht in bestimmten Neigungswinkeln ausgerichtet werden, sondern lassen sich einfach horizontal montieren – und funktionieren so eben auch als durchlässige stromproduzierende Überdachung. Damit nicht genug: „Durch die Zwischenräume ergibt sich ein Wechselspiel aus Licht und Schatten, mit der stimmungsvollen Atmosphäre hatten wir vorher gar nicht gerechnet“, sagt Schöll.

Bettina Brüdgam

ZINSHÄUSER

SEIT 1914



EDGAR WESSENDORF
Immobilien seit 1914

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

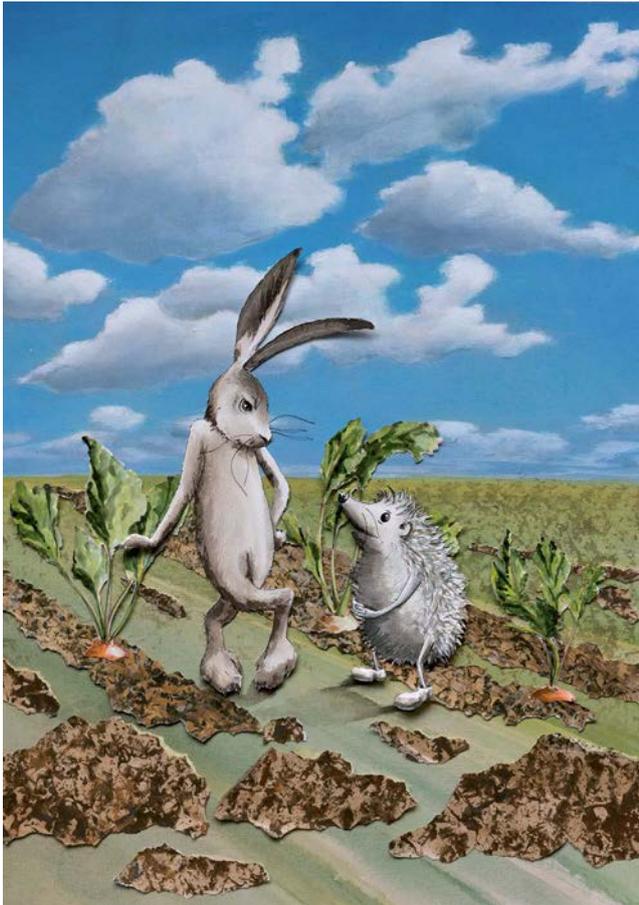
Edgar Wessendorf e.K.
Deichstraße 29
20459 Hamburg

T 040 / 3609 169-0
E info@edgarwessendorf.de
W edgarwessendorf.de



Weihnachtsmärchen 2022

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



„Hase und Igel“

Was für eine Frechheit! Da kommt der Hase angehoppelt und hat nichts Eiligeres zu tun, als wieder einmal mit Unfreundlichkeiten um sich zu werfen. Mauli, der Maulwurf, ist entsetzt, denn diesmal trifft es seinen neuen Freund, den gutmütigen Igel: Nicht nur üppige Rundungen soll er haben, sondern auch noch viel zu kurze und krumme Beine. Mauli platzt der Kragen: Wenn der Igel nur will, ist er schnell wie der Blitz! Wie wäre es also mit einem Wettrennen zwischen Hase und Igel? Gewinnt das Langohr, so bekommt er den heiß geliebten Rübenacker von Mauli. Verliert er, muss er zukünftig zu allen nett sein. Top, die Wette gilt! Für den eitlen Hasen ist der Sieg reine Formsache – allerdings hat er nicht mit dem Einfallsreichtum von Igeline, des Igels Freundin, gerechnet ...

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

1. Vorstellung: Sonnabend, den 26. November 2022 um 11 Uhr
2. Vorstellung: Sonnabend, den 26. November 2022 um 13.30 Uhr
3. Vorstellung: Sonnabend, den 26. November 2022 um 16 Uhr

Es gelten die zum Zeitpunkt der Veranstaltungen aktuellen Hygienevorschriften.

Preis der Eintrittskarten: 15,- Euro (sichtbehinderte Plätze 12,- Euro). Gekaufte Karten können leider nicht zurückgenommen werden. Die Einnahmen aus dem Verkauf einer Vorstellung fließen der Hamburger Tafel e. V. zu.

Die Termine des Kartenvorverkaufs werden wir in der nächsten Ausgabe beziehungsweise in Kürze auf unserer Webseite unter www.grundeigentuemerverband.de/veranstaltungen bekannt geben.

Vermieter und Wohnungseigentümergeinschaften

Neue Informationspflichten

Kurzfristenergieversorgungsmaßnahmenverordnung beschlossen

Vor dem Hintergrund steigender Gas- und Strompreise hat die Bundesregierung neue Regelungen zum Energieeinsparen beschlossen. Diese Regelungen gelten seit dem 1. September 2022 und treten mit Ablauf des 28. Februar 2023 wieder außer Kraft.

Ende August wurde beschlossen, dass die Gasversorger und Wärmelieferanten ihren Endkunden (Gebäudeeigentümer, Wohnungseigentümer und Mieter, sofern diese einen direkten Vertrag mit dem Versorger abgeschlossen haben) bis zum 30. September 2022 folgende individualisierte Informationen mitgeteilt haben sollen:

- Energieverbrauch und Energiekosten des Gebäudes oder der Wohnung in der letzten Abrechnungsperiode,
- voraussichtliche Energiekosten des Gebäudes oder der Wohnung für die aktuelle Abrechnungsperiode auf Basis des örtlich geltenden Grundversorgungstarifs für Erdgas für den Energieverbrauch der vorhergehenden Abrechnungsperiode,
- rechnerisches Einsparpotenzial in Kilowattstunden und Euro bei Reduktion der durchschnittlichen Raumtemperatur um ein Grad Celsius.

>>>

Neue Pflichten	Frist Gas- und Wärmelieferant	Frist Gebäudeeigentümer mit weniger als zehn Wohnungen	Frist und zusätzliche Informationspflichten für Gebäudeeigentümer mit mehr als zehn Wohnungen
Individualisierte Informationspflichten oder Allgemeine Informationspflichten	30. September 2022	Unverzüglich weiterleiten	31. Oktober 2022 Individualisierte Informationen weiterleiten und die Angaben auf die einzelne Wohnung herunterrechnen oder Allgemeine Informationen weiterleiten
Wenn zuvor lediglich allgemeine Informationen versandt wurden – individualisierte Informationspflichten nachholen	31. Dezember 2022	Unverzüglich weiterleiten	31. Januar 2023 Individualisierte Informationen weiterleiten und die Angaben auf die einzelne Wohnung herunterrechnen
Erneute individualisierte Informationspflichten	Bei erheblicher Preissteigerung	Unverzüglich weiterleiten	Unverzüglich weiterleiten



Der schnellste Draht zum Handwerker: eghh.de

Sie suchen einen qualifizierten Fachbetrieb in Ihrer Region? Einfach auf eghh.de unter „Fachbetriebssuche“ den richtigen Handwerker in Ihrer Nähe finden.



STARK. SICHER. SERVICE.
Elektro-Gemeinschaft Hamburg

Konnte der Gasversorger oder Wärmelieferant diese Informationen bis Ende September nicht zur Verfügung stellen, muss er zunächst allgemeine Informationen auf der Grundlage typischer Verbräuche verschiedener Gebäude- und Haushaltsgrößen mitteilen. Die Informationen werden dann anhand eines durchschnittlichen Verbrauches von 165 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr übermittelt. Die individualisierten gebäude- oder wohnungsspezifischen Informationen müssen die Lieferanten aber bis zum 31. Dezember 2022 nachträglich liefern. Bei weiteren erheblichen Preissteigerungen müssen die Versorger ihre Endkunden erneut innerhalb eines Monats informieren.

Besondere Informationspflichten für Eigentümer mit mehr als zehn Wohnungen

Eigentümer von Gebäuden mit mehr als zehn Wohnungen müssen ihren Nutzern (Mietern oder Wohnungseigentümern) die Informationen der Gas- und Wärmelieferanten bis zum 31. Oktober 2022 übermitteln, sofern das Gebäude leitungsgebunden mit Gas oder Wärme versorgt wird. Zusätzlich sind die Eigentümer verpflichtet, diese Informationen auf die einzelnen Wohnungen auf der Grundlage des letzten Verbrauchs in der vorhergehenden Abrechnungsperiode herunterzurechnen. Erhält der Eigentümer nur allgemeine Informationen von seinem Gas- oder Wärmelieferanten, muss er auch diese seinen Nutzern übermitteln. Stellt der Lieferant die individualisierten, auf das Gebäude bezogenen Informationen bis zum Ende des Jahres nachträglich zur Verfügung, muss der Eigentümer diese weiterleiten und auf die einzelnen Wohnungen herunterrechnen.

Darüber hinaus sind Eigentümer von Gebäuden mit mehr als zehn Wohneinheiten verpflichtet, Kontaktinformationen und Internetadressen von Verbraucherschutzorganisationen, Energieagenturen und Einrichtungen zur Verfügung zu stellen, bei denen Informationen über Maßnahmen zu Energieeffizienzverbesserungen, Endnutzervergleichsprofile und objektive Spezifikationen für energiebetriebene Geräte eingeholt werden können. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn der Eigentümer die Nutzer

auf die Informationskampagne des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz „80 Millionen gemeinsam für Energiewechsel“, zu finden auf der Internetseite www.energiewechsel.de, aufmerksam macht und dort noch einmal explizit auf die Online-Angebote der Kampagne und die dort genannten Effizienz- und Einspartipps hinweist.

Einfache Informationspflichten für Eigentümer mit weniger als zehn Wohnungen

Eigentümer von Gebäuden mit weniger als zehn Wohnungen sind lediglich verpflichtet, die Informationen der Gas- und Wärmelieferanten an ihre Nutzer unverzüglich weiterzuleiten.

Mieter dürfen freiwillig die Temperatur absenken – Vermieter bleiben verpflichtet, die notwendigen Vorlauftemperaturen vorzuhalten

Mietvertragsklauseln, die den Mieter verpflichten, die Wohnung auf eine bestimmte Temperatur zu beheizen, sind – solange die Verordnung gilt – unwirksam. Bewohner müssen aber sicherstellen, dass durch ihr Verhalten kein Schimmel entsteht. Dieses Risiko soll durch vermehrtes Lüften ausgeglichen werden. Das vermehrte Lüften sollen Mieter auch während längerer Abwesenheit sicherstellen, so die Verordnungsbegründung. Auch sollen Bewohner darauf achten, dass sie bestimmte Mindesttemperaturen durch ihr freiwilliges restriktives Heizverhalten nicht unterschreiten. Denn fällt die Temperatur längere Zeit unter 16 Grad Celsius, besteht akute Schimmelgefahr. Konkrete Angaben werden in der Verordnung aber nicht gemacht.

Beleuchtung von Werbeanlagen wird teilweise verboten

Beleuchtete Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nachts zwischen 22 und 16 Uhr des Folgetages nicht mehr betrieben werden.

Verbot der Schwimmbadbeheizung

Die Beheizung von privaten Pools mit Strom oder Gas ist untersagt.



Auf der Suche nach einer transparenten und preiswerten Hausverwaltung?

Sprechen Sie uns an!

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



Goodland
Immobilienmanagement

Einfach wohnfühlen!

Sie wollen eine Qualitätsimmobilie verkaufen? Dann schalten Sie uns ein!
Wir suchen das Besondere für hohe Ansprüche – schöne Häuser und 3-6 Zi.-Wohnungen mit Klasse und Komfort für vorgemerzte Kunden.

Mitglied im VDIV · Tel. 040 7691945-0
info@goodland.hamburg, www.goodland.hamburg

Pflicht bei Gasheizungen

Technische Optimierungen

Mittelfristenergieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnung (EnSimiMaV)

Mit der Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV) will die Bundesregierung Hauseigentümer verpflichten, technische Optimierungen zur Energieeinsparung an ihren Heizungen vorzunehmen. Die Regelungen sollen für zwei Jahre vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2024 gelten.

Die Verordnung richtet sich an Eigentümer von Gebäuden, deren Heizung oder Warmwasserbereitung mit Erdgas betrieben werden. Mittels Heizungscheck, Heizungsoptimierung und hydraulischem Abgleich soll unnötiger Gasverbrauch vermieden werden.

Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung

Bis zum 15. September 2024 sollen Eigentümer von Gebäuden mit erdgasbetriebenen Wärmeerzeugern eine Heizungsprüfung durchführen und die Anlage optimieren lassen. Hauseigentümer, die einen Dritten, beispielsweise einen Energiedienstleister, mit dem Betrieb der Gasheizung beauftragt haben, sind mit diesem gemeinsam verpflichtet. Das Ergebnis der Prüfung ist in Textform festzuhalten. Ergibt sich bei der Überprüfung Verbesserungsbedarf, muss die Heizungsanlage optimiert werden. Die Heizungsprüfung ist von einer Fachkraft durchzuführen, insbesondere von Schornsteinfegern, Handwerkern des Heizungsgewerks sowie von Energieberatern, die in der Energieeffizienz-Expertenliste für die Förderprogramme des Bundes gelistet sind.

Ausnahmen

Die Heizungsprüfung ist nicht erforderlich in Gebäuden mit standardisierter Gebäudeautomation oder wenn innerhalb der vergangenen zwei Jahre vor Inkrafttreten der Verordnung eine vergleichbare Prüfung durchgeführt und dabei kein Optimierungsbedarf festgestellt wurde.

Hydraulischer Abgleich

Bis zum 30. September 2023 sind Gaszentralheizungssysteme in Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten hydraulisch abzugleichen. Für Gebäude mit sechs Wohneinheiten gilt eine Frist bis zum 15. September 2024. Ausgenommen sind bereits hydraulisch abgeglickene Heizsysteme oder solche, die innerhalb von sechs Monaten nach dem jeweiligen Stichtag ausgetauscht werden sollen. Die Ausnahme gilt ebenfalls, wenn innerhalb von sechs Monaten nach dem Stichtag mindestens die Hälfte der Außenwände gedämmt oder das Gebäude umgenutzt beziehungsweise stillgelegt werden soll.

Dem Hauseigentümer ist eine Dokumentation des hydraulischen Abgleichs als Bestätigung zur Verfügung zu stellen.

Corinna Kodim

www.hausundgrund.de

Jetzt zahlt Ihre Immobilie für Sie



Für
Senioren
ab 70
Jahren

- ✓ Zuhause wohnen bleiben – ein Leben lang
- ✓ Mehr Geld pro Monat durch Immobilienrente
- ✓ Keine Instandhaltungssorgen



Informieren Sie sich jetzt ausführlich über die Immobilienrente: Sandra Tesch und Alexander Gehrman freuen sich auf das persönliche Gespräch mit Ihnen.

☎ 040.22 85 10 10

✉ hamburg@deutsche-leibrenten.de

www.deutsche-leibrenten.de/hamburg

Umfrage der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

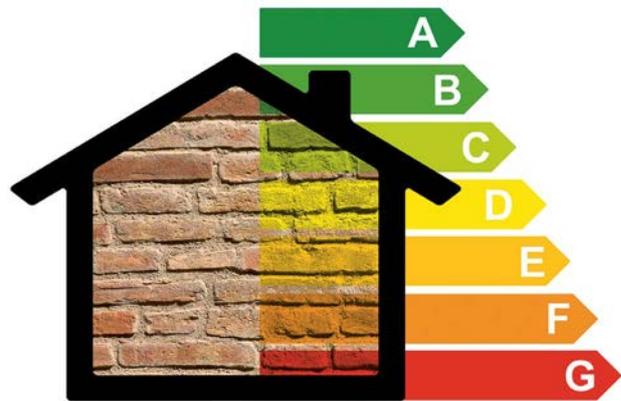
Energetische Modernisierung

Welche Informations-, Beratungs- und Förderangebote kennen Eigentümer?

Hamburg möchte die in der Stadt ausgestoßenen Treibhausgasemissionen bis 2030 um 55 Prozent senken und bis 2045 klimaneutral werden. So sieht es auch das Hamburgische Klimaschutzgesetz vor. Um diese ehrgeizigen Ziele zu erreichen, muss unter anderem der Energiebedarf von bestehenden Wohngebäuden reduziert werden. Für viele Immobilieneigentümer steht deshalb eine energetische Modernisierung auf der Agenda.

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen führt in diesem Zusammenhang eine Umfrage zu den Themen Information und Förderung durch. Ziel ist es, in Erfahrung zu bringen, wie Eigentümer sich zum Thema Energetische Gebäudemodernisierung informieren, welche Informations- und Beratungsangebote sie bereits kennen und welche sie weiterempfehlen können. Darüber hinaus wird abgefragt, welche Förderangebote Eigentümern bereits bekannt sind und welche sie gegebenenfalls schon in Anspruch genommen haben. Die kurze Umfrage ist anonym und richtet sich sowohl an Selbstnutzer als auch an Vermieter.

Mitglieder beim Grundeigentümer-Verband Hamburg können den von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen entwickelten Fragebogen auf der Verbandswebseite www.grundeigentuemerverband.de in den Rubriken „Aktuelles“ und „Leistungen“ herunterladen.



Der Fragebogen ist online ausfüllbar und kann anschließend per E-Mail an info@grundeigentuemerverband.de zurückgeschickt werden. Der Grundeigentümer-Verband übernimmt dann die Weiterleitung an die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. Der Einsendeschluss ist am 15. November 2022.

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de



HAUSVORTEIL

- ✓ Immobilienwertauszahlung
einmalig oder monatlich (max. 50%)
- ✓ Ein Leben lang wohnen bleiben
(abgesichert durch Nießbrauchrecht im Grundbuch)
- ✓ Altersunabhängig
- ✓ Sie bleiben Eigentümer und Entscheider

Informieren Sie sich jetzt über den Immobilien-Teilverkauf mit HausVorteil!

Mit Immobilien-Teilverkauf
setzen Sie Ihr Vermögen frei

Wir stehen Ihnen zur Verfügung unter:

Tel. +49 40 2372 440-44
Mail: info@hausvorteil.de
www.hausvorteil.de



Fragen und Antworten

Ich habe eine Wohnung in einer Wohnungseigentümergeinschaft. Im Hauptvordruck für die Grundsteuer wird in Zeile 10 nach den Eigentumsverhältnissen gefragt. Was muss ich da angeben? Ist die WEG eine andere Grundstücksgemeinschaft? Woher bekomme ich die Daten für all die Miteigentümer?

Im Hamburger Hauptvordruck zur Grundsteuer erklären Sie in Zeile 10 nicht das Eigentumsverhältnis an der Gemeinschaftsanlage, sondern nur das Eigentumsverhältnis an Ihrer Wohnung. Dort geht es also nur darum, wer Eigentümer Ihrer Wohnung ist. Die Wohnungseigentümergeinschaft interessiert an dieser Stelle nicht, sodass auch die Wohnungseigentümer ab Zeile 18 nicht anzugeben sind, sondern nur die (Mit-)Eigentümer Ihrer Wohnung.

Im Hamburger Hauptvordruck zur Grundsteuer wird in Zeile 29 nach meiner wirtschaftlichen Beteiligung an der Einheit (Grundstück) gefragt. Ich soll dort Zähler und Nenner angeben. Muss ich da die Miteigentumsanteile nach der Teilungserklärung eintragen?

Im Hauptvordruck werden ab Zeile 10 die Eigentumsverhältnisse an der Wohnung erklärt. Demgemäß werden ab Zeile 18 nur die (Mit-)Eigentümer aufgelistet und deren wirtschaftliche Beteiligung an der Wohnung. Folglich sind in Zeile 29 des Hauptvordruckes in den Feldern 70 und 71 nicht die Miteigentumsanteile nach der Teilungserklärung, sondern die Miteigentumsanteile an der Wohnung zu erklären. Bei einem Alleineigentum beispielsweise (ein Ganzes = 1/1) ist damit der Zähler 1 und der Nenner 1. Sind zum Beispiel zwei Personen zu gleichen Teilen an der Wohnung beteiligt, wäre jeweils der Zähler 1 und der Nenner 2.

Mir gehört in einer Wohnungseigentümergeinschaft eine Wohnung sowie eine Garage, für die es ein eigenes Grundbuchblatt gibt. Wie muss ich das in der Anlage Grundstück bei den Angaben zu Grund und Boden richtigerweise angeben?

In der Anlage Grundstück sind ab Zeile 4 Angaben zu Grund und Boden zu machen. Dort sollen Sie in den Zeilen 4, 5 und 6 bezüglich der Wohnung die Gemarkung, die Flurstücksnummer, die Fläche, das Grundbuchblatt der Wohnung und die wirtschaftliche Beteiligung der Wohnung am Grundstück (Miteigentumsanteile) eintragen. Danach wären dann in den Zeilen 7, 8 und 9 die Garagen nach Gemarkung, Flurstücksnummer, Fläche, Grundbuchblatt der Garage und die wirtschaftliche Betei-

ligung der Garage am Grundstück (Miteigentumsanteile) einzutragen.

Ich verfüge über eine Garage und eine Wohnung in einer Wohnungseigentümergeinschaft. Sowohl die Wohnung als auch die Garage nutze ich selbst.

Muss ich bei den Angaben zu den Gebäuden jetzt die gesamte Grundfläche der Garage angeben?

Nach Ihren Angaben ergibt sich, dass zwischen der Wohnung und der Garage eine wirtschaftliche Einheit besteht, da die gleiche Vermögensart (Grundvermögen), dieselbe Nutzungsart und derselbe Eigentümer gegeben sind. Nach § 2 Absatz 2 des Hamburgischen Grundsteuergesetzes sind die Nutzflächen von Garagen, die im räumlichen Zusammenhang zu einer Wohnung stehen, der sie rechtlich zugeordnet sind, mit einer Fläche von bis zu 50 m² außer Ansatz zu lassen. Obgleich diese Flächen also nicht zählen, ergibt die offizielle Ausfüllanleitung der Stadt Hamburg, dass auch diese Garagen in der Anlage Grundstück unter den Angaben zu den Gebäuden/Gebäudeteilen mit aufzuführen sind und dort, soweit eine Nutzfläche von bis zu 50 m² gegeben ist, diese mit 0 eingetragen werden soll. Soweit diese den Wohnungen zugeordneten Garagen eine Nutzfläche von mehr als 50 m² Garagenfläche haben, wäre dann die 50 m² überschreitende Fläche einzutragen.

KIELPINSKI & CO.
IMMOBILIEN GMBH & CO. KG

Wie viel ist meine Immobilie wert?

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



FACHKOMPETENZ SEIT 1999
VIELFACH AUSGEZEICHNET

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

KIELPINSKI & CO. IMMOBILIEN GMBH & CO. KG
MAGDALENENSTRASSE 53 • 20148 HAMBURG • 040/45 000 129
INFO@KIELPINSKI-IMMOBILIEN.DE • WWW.KIELPINSKI-IMMOBILIEN.DE

Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen

Rechtliche Rahmenbedingungen

„Zu erwartende Kostensteigerungen können berücksichtigt werden“

Angesichts steigender Gaspreise fragen sich viele Vermieter, ob und wie sie die Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter für Wohnraum anpassen können. Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin von Haus & Grund Deutschland, erklärt im Interview die rechtlichen Rahmenbedingungen.

Können die Vorauszahlungen nur um den Betrag aus der letzten Betriebskostenabrechnung angepasst werden?

Nein, auch zu erwartende Kostensteigerungen können berücksichtigt werden (Urteil vom Bundesgerichtshof (BGH) vom 28. September 2011, VIII ZR 294/10). Gemäß § 560 Absatz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) können die Vertragsparteien eine Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen, sofern die Vorauszahlungspflicht vertraglich vereinbart ist. Dafür müssen Vermieter eine Prognose über das Jahr stellen. Ein pauschaler Sicherheitszuschlag ist hingegen nicht zulässig.

Kann die Erhöhung der Vorauszahlung nur mit der Betriebskostenabrechnung vorgenommen werden?

Nein, die Erhöhung kann auch später und selbst dann erfolgen, wenn das Abrechnungsjahr bereits abgelaufen, die Abrechnung aber noch nicht erfolgt ist (BGH-Urteil vom 18. Mai 2011, VIII ZR 271/10). Die Anpassung kann

aber nicht rückwirkend geltend gemacht werden. Sofern eine neue Abrechnung erfolgt, muss diese als Grundlage für eine etwaige Anpassung genommen werden.

Kann der Vermieter mehr als einmal pro Abrechnung von seinem Anpassungsrecht Gebrauch machen?

Nein, in der Regel nicht. Allerdings kann es weitere Anpassungen geben, sofern im Mietvertrag vereinbart ist, dass der Vermieter angemessene Erhöhungen der Vorauszahlungen vornehmen kann. Oder wenn sich Mieter und Vermieter auf weitere Anpassungen während der Abrechnungsperiode einigen.

Wie wird die Erhöhung vorgenommen?

Der Vermieter muss die Erhöhung in Textform erklären und plausibel machen. Wenn die Vorauszahlung um den Rechnungsbetrag der letzten Betriebskostenabrechnung erhöht wird, reicht ein Hinweis auf das Abrechnungsergebnis. Werden zu erwartende Kostensteigerungen bei der Prognose mitberücksichtigt, sind die maßgeblichen Umstände darzulegen. Eine Zustimmung des Mieters ist für die Erhöhung gemäß § 560 Absatz 4 BGB nicht erforderlich.

Das Interview führte
Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

STRATEGISCHES IMMOBILIENMANAGEMENT

Clever gedacht-kompetent umgesetzt

Kfm Verwaltung GmbH
Neuer Jungfernstieg 7/8
20354 Hamburg

+49 40 228 588 36-0
info@kfmverwaltung.de
www.kfmverwaltung.de



So haben alle was davon

Balkonkraftwerke

Wie eine Installation im Mietverhältnis gelingt

Balkonkraftwerke, auch Mini- oder Stecker-Solaranlagen genannt, erleben einen regelrechten Boom. Experten zufolge werden schätzungsweise schon 400.000 bis 500.000 Balkonkraftwerke in Deutschland betrieben und die Nachfrage ist ungebrochen hoch. Kein Wunder, denn mit der gewonnenen Energie lassen sich in einem Zweipersonenhaushalt bis zu 30 Prozent des Jahresstromverbrauchs abdecken – und das zu vergleichsweise geringen Investitionskosten zwischen 500 und 1.000 Euro pro Anlage. Stromkosten senken und zugleich etwas für die Umwelt tun, diese Vorteile machen Balkonkraftwerke auch für Mieter ohne Wohneigentum interessant. Grundsätzlich ist jeder Mieter dazu berechtigt, den Balkon für seine Zwecke zu nutzen, sofern eine gegenseitige Rücksichtnahme gegenüber den Nachbarn und dem Vermieter erfolgt. In Bezug auf ein Balkonkraftwerk gilt jedoch: Wird durch die Installation eine bauliche Veränderung herbeigeführt, ist eine Zustimmung des Vermieters notwendig. Zu einer baulichen Veränderung kommt es etwa dann, wenn das Balkonkraftwerk – wie üblich, um möglichst viel Solarstrom zu erzeugen – an der Außenseite des Balkongeländers befestigt wird. Nicht nur, dass die Solarmodule das äußere Erscheinungsbild der Immobilie verändern. Um die Module sicher zu befestigen, muss unter Umständen auch das Balkongeländer, die Wand oder der Boden angebohrt werden. Damit der gewonnene Solarstrom in das Hausnetz eingespeist werden kann, bedarf es zudem einer Außensteckdose. Ein herkömmliches Haushaltsmodell eignet sich allerdings nicht, vielmehr ist eine spezielle

Energiesteckdose nötig. Der Einbau einer solchen Steckdose führt ebenfalls eine bauliche Veränderung herbei, da Bohrungen gemacht werden müssen und in die Elektrik des Hauses eingegriffen wird. Gleiches gilt, wenn ein veralteter Stromzähler noch durch den für alle Mini-Solaranlagen verpflichtenden Zähler mit Rücklaufsperrung ausgetauscht werden muss, um zu verhindern, dass der Zähler beim Einspeisen von Solarstrom rückwärts läuft und so die korrekte Abrechnung verfälscht. Vermieter können bei baulichen Veränderungen Einspruch gegen die Installation eines Balkonkraftwerkes erheben, die Nutzung eines Balkonkraftwerkes aber nicht grundsätzlich verbieten. Mieter wiederum haben keinen Anspruch auf Zustimmung des Vermieters. Da die Vorteile von Balkonkraftwerken aber nicht von der Hand zu weisen sind, sollten Vermieter und Mieter sich um einen Konsens bemühen und vor der Anschaffung eines Balkonkraftwerkes besprechen, unter welchen Voraussetzungen ein solches betrieben werden kann. So können sich die Parteien beispielsweise darauf einigen, dass das Balkonkraftwerk baurechtlich zulässig und optisch nicht störend installiert wird und dass es sich etwa bei einem etwaigen Auszug des Mieters leicht zurückbauen lässt. Oder, dass eine Elektrofachkraft die Energiesteckdose und den Zähler mit Rücklaufsperrung anbringt, um eine erhöhte Brandgefahr auszuschließen.

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de



GROTH & SCHNEIDER

Verkauf, Verwaltung und
 Vermietung von Immobilien
 seit 1913

AKTUELLE ANGEBOTE

EIGENTUMSWOHNUNG

in Glinde, 3 Zimmer,
 ca. 79,53 m² Wohnfläche,
 Tiefgaragenstellplatz,
 frei lieferbar, Bj. 1992,
 KP € 335.000

REIHENENDHAUS

in Klein-Borstel,
 ca. 128 m² Wohn-/Nutzfläche,
 ca. 325 m² Grundstücksfläche,
 Bj. 1937,
 KP € 820.000

BÜROFLÄCHE

in der Innenstadt,
 ca. 1.739 m² Mietfläche,
 Miete nettokalt
 ab € 18,50 m² / mtl.

BÜRO-/GESCHÄFTSHAUS

in der Innenstadt,
 ca. 1.012 m² vermietete Fläche,
 Faktor 31-fach,
 KP € 13.800.000

Weitere Informationen und
 Angebote erhalten Sie von

Herrn Paysen / Herrn Adolf
 Telefon +49 40 278 478 - 78
vertrieb@grothschneider.de

Groth & Schneider KG
 Hans-Henny-Jahnn-Weg 41-45
 22085 Hamburg

www.grothschneider.de

GESCHÄFTSSTELLEN

(es gilt weiterhin die (FFP2-)Maskenpflicht)

Hamburg-Bergedorf

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

Hamburg-Blankenese

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

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Hamburg
Telefonnummer 040-77 41 44 Fax 040-76 75 20 30
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag – Donnerstag 9 – 13 Uhr
Montag 14 – 16 Uhr
Dienstag und Donnerstag 14 – 18.30 Uhr
Persönliche Rechtsberatung nach Terminvergabe
Montag und Mittwoch 9 – 12 Uhr
Dienstag und Donnerstag 16.30 – 18.30 Uhr

Hamburg-Rahlstedt

Schweriner Straße 27, 22143 Hamburg
Telefon: 040-677 88 66, E-Mail: info@hug-rahlstedt.de
Internet: www.hug-rahlstedt.de
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag, Mittwoch, Freitag 9 – 14 Uhr
Dienstag und Donnerstag 13 – 18 Uhr
Telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe
Termine telefonisch unter 040-677 88 66
Weitere Beratungen telefonisch nach Terminvergabe
Termine telefonisch unter 040-677 88 66

Hamburg-Sasel

Saseler Chaussee 193, 22393 Hamburg
Telefon: 040-601 05 35 Fax: 040-601 05 84
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag – Donnerstag 9 – 12 Uhr und 13 – 17 Uhr
Freitag 9 – 12 und 13 – 15 Uhr
Persönliche und telefonische Rechts- und Bauberatung, Erb-
und Steuerrecht nach Terminvergabe unter 040-601 05 35
oder per E-Mail unter info@haus-und-grund-sasel.de
Dienstag 19 – 21 Uhr
Vom 10. bis 21. Oktober 2022 ist die Geschäftsstelle nur
von 9 – 14 Uhr besetzt.

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

(es gilt weiterhin die (FFP2-)Maskenpflicht)

Informations-Centrum

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

Rechtsberatung

((persönlich und telefonisch nach Terminvergabe unter
040-30 96 720)
Montag – Freitag 8 – 12 Uhr
Montag 16 – 17.30 Uhr
Donnerstag 16 – 18 Uhr
Freitag 13 – 15.30 Uhr

Rechtliche Kurzberatung

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

Bautechnische Beratung

(telefonisch nach Terminvergabe unter 040-30 96 720)
Dienstag 15 – 17 Uhr
Donnerstag 16 – 18 Uhr

Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

(telefonisch nach Terminvergabe unter 040-30 96 720)
Donnerstag 16 – 18 Uhr

Gartenberatung

(telefonisch nach Terminvergabe unter 040-30 96 720)
Jeden 1. Dienstag im Monat 15 – 17 Uhr

Mediationsberatung

(telefonisch nach Terminvergabe unter 040-30 96 720)
Dienstag 16 – 17 Uhr

Steuerberatung

(telefonisch nach Terminvergabe unter 040-30 96 720)
Dienstag und Mittwoch 16 – 18 Uhr

Unwelt, Energie und Gebäudetechnik

(telefonisch nach Terminvergabe unter 040-30 96 720)
Dienstag 15 – 17 Uhr

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

**Altona (Ehrenbergstraße 39, 22769 Hamburg): Mon-
tag 16.30 bis 17.30 Uhr persönliche Rechtsberatung.
Jeden ersten Montag im Monat auch bautechnische
Beratung.**

**Niendorf (Tibarg 32 b, 22459 Hamburg): An jedem
ersten Mittwoch im Monat von 17 bis 19 Uhr per-
sönliche Rechtsberatung ohne Voranmeldung.**

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

FACHLITERATUR



Gesundes Wohnen – Energetisches Sanieren

Von Walter

Burgtorff, 1. Auflage 2018,
ISBN 978-3-939787-89-1

Lüften, Heizen, Möblieren, Dämmen, Abdichten, Trocknen: Diese Broschüre soll mit ihren gezielten Hinweisen und Beispielen den Lesern eine Hilfe zum „Richtigen Wohnverhalten“ an die Hand geben. Angesprochen werden dabei sowohl Bewohner von Neubauten und sanierten Altbauten mit neuer Dämmung als auch Eigner und Mieter von Altbauten allgemein.

Preis: 16,95 Euro

Schimmelpilz und Mietrecht

Von Prof. Jürgen Ulrich und Tim Treude 2. überarbeitete und erweiterte Auflage 2020,
ISBN 978-3-96434-009-2

Die in dieser Broschüre gelieferten Darstellungen richten sich an in mietrechtliche Streitigkeiten um Schimmelpilzvorkommnisse involvierte Personen, mithin konkret an Mieter und die Vermieter, ihre Berater und Bevollmächtigten sowie eingeschaltete Gutachter und Sachverständige.

Preis: 24,95 Euro

Schenken und Vererben von Immobilien

Von Pia Lutz, 3. Auflage 2009,
ISBN 978-3-936623-30-7

Diese Broschüre gibt nicht nur einen Überblick über die neue Erbschaft- und Schenkungssteuer, sie bietet

auch Gestaltungstipps für eine steuergünstige Immobilienzuwendung an Ehegatten, Kinder sowie andere Bedachte und stellt die jeweiligen Vor- und Nachteile heraus. Dabei achtet sie darauf, alternative Gestaltungsmöglichkeiten aufzuzeigen und vor etwaigen (Steuer-)Fällen zu warnen.

Preis: 24,80 Euro

Alle Bücher und
Broschüren sind im
Online-Shop erhältlich

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie D. M.

Familie D. M. ist bereits seit sechs Jahren in Deutschland. Dass Hamburg ihr gar nicht mehr so neues Zuhause geworden ist, merkt man dem Ehepaar mit ihren zwei kleinen Töchtern unmittelbar an. Beide Erwachsene verfügen über gute Deutschkenntnisse. Während Herr D. M. eine Ausbildung zur Pflegeassistentin absolviert, ist seine Ehefrau neben dem Deutschkurs noch im Rahmen eines Minijobs bei einer Supermarktkette angestellt. Sie plant ebenfalls eine Ausbildung. Man merkt dem Ehepaar an, wie sehr sie sich darüber freuen, was ihnen bereits gelungen ist, auf die Beine zu stellen. Wenn die Familie gefragt wird, was ihnen an Hamburg besonders gut gefällt, bekommt man als Antwort weder Ort noch Freizeitaktivität genannt. Sie betonen die Unterstützung, die sie durch Beratungs- und Bildungsangebote erhalten haben, als das, was sie an unserer Stadt besonders schätzen.

Die Familie fühlt sich im Stadtteil Poppenbüttel besonders wohl, die Töchter gehen hier zur Schule und in die KiTa. Nichtsdestotrotz sind sie im gesamten Stadtgebiet auf Wohnungssuche, bei der ihnen das letzte Quäntchen Glück bislang versagt blieb. Die ehrenamtlich engagierte Wohnungslotsin Frau H. unterstützt die Wohnungssuche der Familie aktiv. Sie hat die Familie 2017 im Rahmen ihres ehrenamtlichen Engagements für eine Willkommensinitiative kennengelernt und zunächst Herrn D. M. beim

Deutsch lernen und später bei immer mehr Alltagsaufgaben unterstützt, bis sie sich bei der Wohnbrücke Hamburg außerdem zur Wohnungslotsin schulen ließ. Im laufenden Mietverhältnis steht sie Vermietern als zusätzliche Ansprechperson zur Verfügung. Ebenso ist das Team der Wohnbrücke Hamburg für Vermieter in allen Fragen vor und während des laufenden Mietverhältnisses gerne ansprechbar.

Verfügen Sie über eine freie Wohnung ab drei Zimmern mit einer Miete von maximal 1.078 Euro bruttokalt in Hamburg und würden die eritreische Familie gerne kennenlernen? Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchtgeschichte passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



**Wohnbrücke Hamburg
Koordinierungsstelle**

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

Mitgliederbefragung

Ergebnisse

Hohe Zufriedenheit

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg möchte sein Angebot auch zukünftig im Interesse seiner Mitglieder weiterentwickeln. Die dafür notwendigen Informationen liefern die Ergebnisse der jüngsten Mitgliederbefragung, die der Verband in Zusammenarbeit mit dem Analysehaus „Analyse & Konzepte Immo.consult“ durchgeführt hat. Die Ergebnisse geben unter anderem Aufschluss über die Gründe der Mitgliedschaft und darüber, wie Mitglieder die (Beratungs-) Angebote und den Service des Verbandes bewerten. Für knapp 92 Prozent der teilnehmenden Mitglieder ist die Rechtsberatung der Hauptgrund für ihre Mitgliedschaft beim Grundeigentümer-Verband. Dementsprechend ist die Rechtsberatung auch das bekannteste Angebot. 88 Prozent der Mitglieder haben sich bereits von den Experten des Grundeigentümer-Verbandes beraten lassen – entweder persönlich nach Terminvereinbarung oder im Rahmen der telefonischen Kurzberatung. Ihr letztes Beratungsgespräch beurteilen die Mitglieder durchweg positiv. Sie hätten schnell einen Beratungstermin erhalten und das Gespräch habe pünktlich begonnen. Auch im E-Mail-Kontakt mit dem Verband fühlen sich die Mitglieder gut betreut und informiert. Nach der Rechtsberatung zählt auch das „Hamburger Grundeigentum“ zu den bekanntesten Angeboten, für 91 Prozent ist das Verbandsmagazin sogar die wichtigste Informationsquelle. 90 Prozent der Mitglieder sind mit den Angeboten des Grundeigentümer-Verbandes sehr zufrieden oder zufrieden. Der Anteil der mit den Angeboten sehr zufriedenen Mitgliedern ist seit der letzten Mitgliederbefragung von 27 auf 30 Prozent gestiegen. Auch der Service des Grundeigentümer-Verbandes ist für die Mitglieder sehr zufriedenstellend. Der von „Analyse & Konzepte“ anhand der Antworten ermittelte sogenannte „Customer-Effort-Score“ als Maß für einen unkomplizierten Service ist mit 82,6 sehr hoch.

Vortragsveranstaltung im Michel

Volle Ränge

„Nach uns die Sintflut?“

Am 5. September 2022 fand die diesjährige Vortragsveranstaltung in der Hauptkirche St. Michaelis statt. Zum ersten Mal nach dem Ausbruch der Pandemie folgten so viele Mitglieder der Einladung des Grundeigentümer-Verbandes, dass auch die Sitzplätze auf der Empore der Kirche belegt werden konnten. Der enorme Zulauf übertraf die Erwartungen des Grundeigentümer-Verbandes und zeigte das große Interesse der Besucher am angekündigten Vortragsthema. Nach einleitenden Worten durch den Verbandsvorsitzenden Torsten Flomm und dem Hauptpastor Alexander Röder war es dann so weit: Der international anerkannte Klimaforscher Professor Dr. Mojib Latif widmete sich in seinem Vortrag mit dem Titel „Nach uns die Sintflut?“ der Entwicklung des Weltklimas und teilte sowohl erstaunliche als auch alarmierende Erkenntnisse mit dem Publikum. So etwa, dass einmal ausgestoßene Treibhausgase für immer in der Atmosphäre verbleiben und der „Club of Rome“ bereits 1972 in einer Studie zur Zukunft der Weltwirtschaft auf die Grenzen des Wachstums aufmerksam gemacht hat. Laut Professor Latif bedarf es einer kulturellen Revolution, um die Erderwärmung aufzuhalten. Die Menschheit müsse endlich aufhören, die Erde auszubeuten und ihr Leben komplett umstellen. Nur, wenn wir unsere bisherige Art der Energiegewinnung überdenken, internationale Kooperationen zugunsten des Klimaschutzes eingehen und eine Demokratisierung der Welt herbeiführen, könnten wir „noch die Kurve kriegen“. CO₂-Neutralität müsse erkämpft werden. Dies funktioniere nur, wenn jeder Einzelne seinen Beitrag dazu leisten wolle und aktiv ins Handeln komme. Für musikalische Unterhaltung sorgte wie immer das Harvestehuder Sinfonieorchester. Die Michel-Veranstaltung wurde aufgezeichnet und kann auf dem Youtube-Kanal des Grundeigentümer-Verbandes noch einmal angeschaut werden. Den Link finden Sie auf der Webseite des Verbandes www.grundeigentuemerverband.de in der Rubrik „Aktuelles“.

Ortsvereine

Wechsel im Vorstand

Fabian Röhr und Sven Thomas als neue Vorsitzende gewählt

In den Ortsvereinen Harburg-Wilhelmsburg und Rahlstedt wurde im Rahmen der jüngsten Jahreshaupt- und Mitgliederversammlung ein neuer Vorstand gewählt. Sven Thomas ist ab sofort der neue Vorsitzende des Haus- und Grundbesitzervereins Harburg-Wilhelmsburg. Er löst damit den bisherigen ersten Vorsitzenden des Vereins Peter Schlatermund ab.



Im Haus & Grundeigentümerverein Hamburg-Rahlstedt e.V. übernimmt Fabian Röhr ab sofort die Funktion des ersten Vorsitzenden. Der bisherige erste Vorsitzende Wilhelm Zimmermann verabschiedet sich in den Ruhestand.

Soziales Engagement

Neuer Spendenempfänger

Hamburger Tafel e.V. löst phönikks Stiftung ab

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg engagiert sich seit Jahrzehnten auch sozial, unter anderem in Form von Geldspenden an eine ausgewählte gemeinnützige Organisation. Nun erfolgt ein Wechsel des per Vorstandsbeschluss festgelegten Spendenempfängers. In Zukunft fließen sämtliche, unter anderem im Rahmen des jährlich stattfindenden Weihnachtsmärchens



generierten Spenden an die Hamburger Tafel e.V. Die Hamburger Tafel e.V. sammelt täglich Lebensmittel unter anderem bei Lebensmittelgeschäften und Supermärkten ein und liefert diese anschließend an soziale Hilfseinrichtungen aus, die wiederum Bedürftige damit versorgen. Weiterführende Informationen zur Organisation finden Sie im Internet unter www.hamburger-tafel.de.

Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler

BUTERFAS
B & B BUTERFAS

ALLES IN EINER HAND

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



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

1. bis 13. Juli 2023

Küstenzauber Frankreichs

Kreuzfahrt mit der Ocean Majesty ab und bis Kiel

Die Vorliebe für alles Schöne, Köstliche und Exquisite prägt Deutschlands Nachbarn seit jeher. Genießen Sie auf dieser Kreuzfahrt die französischen Lebensmomente und entdecken Sie herrliche Kunstschätze und Naturlandschaften. Ihre Reise beginnt in der Bretagne „dem Land des Meeres“ und bringt Sie zu den Inseln Île de Bréhat, Île d'Yeu und Belle Île, die alle als Geheimtipp gelten.

Ein weiterer Höhepunkt dieser Reise ist Bordeaux, das weltbekannte Weinanbaugebiet, aber auch die Stadt der Kunst und Geschichte, die seit 2007 zum Welterbe der UNESCO gehört. Über den Hafen Le Havre, der als Ausgangspunkt für Ausflüge in die romantische Normandie nach Honfleur oder Rouen, die Stadt der Jungfrau von Orleans, dient, erreichen Sie wieder Ihren Start- und Zielhafen Kiel.



18. Juli bis 7. August 2023

Abenteuer Grönland

Foto: Hansa Touristik

Kreuzfahrt mit der Ocean Majesty ab und bis Hamburg

Diese Kreuzfahrt ist eine Abenteuer- und Erlebnisreise der ganz besonderen Art. Eine Reise nach Grönland, auf die größte Insel der Welt, gehört zu den Traumreisen. Denn der hohe- und arktische Norden lockt nicht nur mit Einsamkeit und landschaftlichen Schönheiten, sondern bietet gleich mehrere einzigartige Naturschauspiele in

einer Reisezeit von nur drei Wochen. Die Überquerung des Polarkreises, die Mitternachtssonne und die Begegnung mit Walen und zahllosen Seevögeln sind nahezu garantierte Reiseerlebnisse.

Und das Beste ist: Der Grönlandkreuzfahrer kann mit kleinen und familiären Schiffen wie MS Ocean Majesty ab und bis Hamburg reisen!

Fordern Sie gern unsere ausführlichen Reisebeschreibungen an.

Kontakt

Wenn Sie Interesse an diesen Reisen haben, setzen Sie sich gern mit Frau Marion Kruck, Tel. 30 96 72 14, Fax 30 96 72-0, Mail: kruck@grundeigentuemerverband.de in Verbindung

1

Online-Seminar: Betriebskostenabrechnung – selbst gemacht!**Termin:** Mittwoch, den 26. Oktober 2022 von 15 Uhr bis 17.10 Uhr**Themen (basierend auf Excel-Vorlage):**

- Aufbau der Betriebskostenabrechnung
- Wie wird aufgrund des Verteilerschlüssels der jeweilige Mieteranteil berechnet?
- Welche Verbrauchskosten enthält die Abrechnung?
- Ausweisung des Gesamtergebnisses der Betriebskostenabrechnung unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen
- Was ist bei Mieterwechsel zu beachten?

Referent: Bernd Jochmann – Dipl.-Ing. (FH)**Kosten:** 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

3

Online-Seminar: Der Zahlungsverzug des Mieters – von der fristlosen Kündigung über die Räumungsklage bis zur Räumung**Termin:** Mittwoch, den 9. November 2022 von 17 bis 18.30 Uhr**Themen (Auszug):**

- Wann ist die Miete zur Zahlung fällig?
- Wann besteht ein kündigungsrelevanter Mietrückstand?
- Wem ist bei Mietermehrheiten zu kündigen?
- Wie wirken sich nachträgliche Zahlungen auf die fristlose Kündigung aus?
- Welche Räumungsalternativen bestehen neben der herkömmlichen Räumung?

Referent: Rechtsanwalt Matthias Scheff**Kosten:** 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

2

Online-Seminar: Gas ade! Neue Heizung, Mieterhöhung, aber wie?**Termin:** Mittwoch, den 2. November 2022 von 17 bis 19.10 Uhr**Themen:**

- Welche Alternativen gibt es zur Gas- oder Ölheizung?
- Welche Voraussetzungen benötigt welches System?
- Welche Vor- und Nachteile haben die alternativen Heizsysteme?
- Welche Fördermöglichkeiten gibt es zur Umrüstung auf CO₂-freie Heizungssysteme?
- Anündigung der Modernisierung nach § 555 b, 555 c BGB
- Mieterhöhung nach Modernisierung gemäß § 559 oder § 559 c BGB
- Abzug ersparter Instandsetzungskosten
- angemessener Abzug für ältere Bauteile

Referenten: Norbert Schell, Berater für die Technische-Gebäude-Ausstattung (TGA), Ulrike Schlößer, Rechtsanwältin Grundeigentümer-Verband Hamburg**Kosten:** 100 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

4

Online-Seminar: Praxis der Zinshausverwaltung – auch für Einsteiger geeignet**Termine:** Dienstag, 22. November 2022 von 17 bis 19.30 Uhr; Mittwoch, 23. November 2022 von 17 bis 19.30 Uhr; Donnerstag, 24. November 2022 von 17 bis 19.30 Uhr**(diese Termine sind zusammenhängend und werden mit 7,5 Stunden bescheinigt)****Themen:**

- Abschluss von Mietverträgen für Wohnraum und Betriebskostenabrechnung
- Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungen oder baulichen Änderungen
- Gestaltung der Miete für nicht preisgebundenen Wohnraum
- Beendigung von Wohnraummietverhältnissen
- Hausverwaltung und Steuerrecht

Referenten: Rechtsanwälte des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg: Kerstin Magnussen – Christian Bocklage – Ulrike Schlößer – Matthias Scheff – Till Heinisch – Benjamin Herzog**Kosten:** 225 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer**Ausführliche Informationen zu den einzelnen Online-Seminaren finden Sie unter www.grundeigentuemerverband.de/Seminare**

Die Veranstaltungen sind anerkannt im Sinne von § 34 c Abs. 2 a Gewerbeordnung i. V. m. § 15 b der Makler- und Bauträgerverordnung, Anlage 1 zur MaBV. Die Online-Seminare 1 bis 3 und werden mit 1,5 bzw. 2 Stunden, das Online-Seminar 4 wird mit insgesamt 7,5 Stunden – ausschließlich der Pausen – bescheinigt. Anmeldungen nur online unter:

<https://www.grundeigentuemerverband.de/seminare>

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

Rissen: Führung durch die Elbphilharmonie

Die sachkundige Führung verläuft durch den ehemaligen Speicher über die Plaza und durch die Foyers bis zum Großen Saal. Die Führung dauert 90 Minuten und ist nicht barrierefrei. Anschließend lädt der Risener Haus- und Grundeigentümergebiet zu einem kleinen Imbiss.

Ort: Elbphilharmonie Hamburg, Platz der Deutschen Einheit, 20457 Hamburg

Termin: Mittwoch, den 12. Oktober 2022 um 11.30 Uhr. Treffpunkt ist um 11.15 Uhr im Erdgeschoss der Elbphilharmonie vor der Konzertkasse.

Kosten: Mitglieder 18 Euro, Nichtmitglieder 25 Euro (Führung und Imbiss)
Überweisung vorab auf folgendes Konto:
Grundeigentümergebiet e. V.
Hamburger Sparkasse
IBAN DE 62 2005 0550 1252 1213 79

Anmeldungen: Per E-Mail an grundeigentuemerverein-rissen@t-online.de und telefonisch unter 040/24 04 24 (Montag bis Mittwoch von 10 bis 12 Uhr).

Die Teilnehmerzahl ist begrenzt. Gruppenanmeldungen sind bis maximal vier Personen möglich.

Eppendorf: Jahreshauptversammlung

Am Montag, den 25. Oktober 2022 um 18 Uhr beim Grundeigentümer-Verband Hamburg, Glockengießerwall 2, 20095 Hamburg (Sitzungssaal, 7. Obergeschoss)

Tagesordnung:

- Begrüßung durch den Vorstand
- Rechtsanwalt Benjamin Herzog, Grundeigentümer-Verband Hamburg, spricht über das Thema:

„Die neue Grundsteuer in Hamburg – Hinweise zur erforderlichen Steuererklärung und zur Abgabefrist 31. Oktober 2022.“

- Bericht des Vorstandes und der Kassenprüfer
- Entlastung des Vorstandes und des Kassenwarts
- Wahlen für Vorstand und Kassenprüfung
- Sonstiges

Eine vorherige Anmeldung ist nicht erforderlich.



Der Grundeigentümer-Verband Hamburg sucht ab sofort eine

studentische Aushilfe (m/w/d) für den telefonischen Terminservice und Empfang
für 20 Stunden/Woche.

Das erwartet Sie:

Zu Ihren Aufgabenbereichen zählen primär die telefonische Vereinbarung von Beratungsterminen, der Empfang von Gästen sowie der „Check-in“ von Mitgliedern, die zur persönlichen Beratung kommen. Daneben übernehmen Sie kleinere administrative Aufgaben wie die Bearbeitung von Eingangspost oder die Betreuung des zentralen E-Mail-Postfachs.

Das erwarten wir:

Sie sind aufgeschlossen und kommunikativ, haben Freude am telefonischen und persönlichen Umgang mit Kunden und zeichnen sich durch eine serviceorientierte Art aus. Wenn Sie darüber hinaus noch flexibel und belastbar sind und in jeder Situation einen kühlen Kopf bewahren, möchten wir Sie unbedingt kennenlernen!

Interessiert?

Dann senden Sie Ihre Bewerbung per E-Mail an bewerbung@grundeigentuemerverband.de

Mit der Kraft der Sonne sparen

e-on

**Gehen Sie jetzt auf
eon.de/solar und erfahren
Sie das Solarpotenzial
Ihres Hausdaches.**

Wir machen eine Analyse Ihres Daches: Auf Basis der Daten berechnen wir Ihr individuelles Ergebnis – zum Beispiel die maximale Leistung Ihrer Solaranlage und wie viel Geld Sie damit sparen.

Das WIR bewegt mehr.

Mehr erfahren unter:

eon.de/solar



Neues aus Karlsruhe

Grundstücksrecht

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat zwei interessante Entscheidungen getroffen

In der Entscheidung des BGH vom 22. Oktober 2021, V ZR 92/20 ging es um die Frage, ob ein Eigentümer, der ein Leitungs- und Wegerecht als Grunddienstbarkeit im Grundbuch seines Nachbarn hatte, nach der er bestimmte Teile des nachbarlichen Grundstückes zur Verlegung von Leitungen und zur Überwegung benutzen darf, von seinem Nachbarn auch die Bestellung einer entsprechenden Baulast im Baulastenverzeichnis verlangen kann, damit die auf seinem Grundstück geplante Bebauung auch öffentlich-rechtlich möglich wird, weil die Erschließung seines Grundstückes dann auch öffentlich-rechtlich gesichert ist. Der Bundesgerichtshof hatte bereits in einem Urteil vom 3. Juli 1992, V ZR 203/91 einen Anspruch auf Bestellung einer Baulast aufgrund einer bestehenden Grunddienstbarkeit für möglich gehalten. Diese Rechtsprechung hat er nunmehr in seiner Entscheidung fortgesetzt und vertieft. Er geht weiterhin davon aus, dass das durch eine bestehende Grunddienstbarkeit begründete Schuldverhältnis zwischen den Nachbarn einen Anspruch auf Bewilligung einer deckungsgleichen Baulast gibt. Dieses setze aber voraus, dass die mit der Bestellung der Dienstbarkeit bezweckte Sicherstellung der Bebaubarkeit des „herrschenden Grundstückes“ (das Grundstück, zu dessen Gunsten die Grunddienstbarkeit bestellt ist) mit der Bestellung der Baulast auch tatsächlich erreicht werden könne. Der Bundesgerichtshof macht jedoch noch eine weitere klarstellende Einschränkung. Können die Baugenehmigung für das herrschende Grundstück mit der verlangten Baulasterklärung nur unter weiteren Voraussetzungen erteilt werden, setze der Anspruch auf die Einräumung der Baulast voraus, dass diese Voraussetzungen vorlägen oder eine Befreiung von diesen Voraussetzungen in Betracht komme. In diesen Fällen müsste der Bauherr die Erteilung der Baugenehmigung also insoweit geklärt haben, dass diese letztendlich nur noch von der Baulast abhängt, damit er diesen Anspruch gegenüber dem verpflichteten Nachbarn erfolgreich geltend machen kann. In einer weiteren Entscheidung des BGH vom 21. Januar 2022, V ZR 76/20 hat sich das Gericht mit der Auswir-

kung einer bestandskräftigen Baugenehmigung auf zivilrechtliche Abwehransprüche der Nachbarn beschäftigt. Um dieses Urteil verstehen zu können, ist zu wissen, dass, wenn ein Bauvorhaben gegen öffentlich-rechtliche Normen verstößt, die Drittschutz vermitteln, also auch im Interesse und zum Schutz der Nachbarschaft erlassen sind, diese Nachbarschaft sich auf den Verstoß gegen derartige Regelungen berufen kann, um gegen das entsprechende Bauvorhaben zivilrechtlich vorzugehen und



Foto: Joe Mletzki

die Abwehransprüche wegen Beeinträchtigung des Eigentums nach § 1004 Absatz 1 Satz 1 analog BGB in Verbindung mit § 823 Absatz 2 BGB geltend zu machen. Grundlage eines solchen Abwehranspruches ist die Verletzung der nachbarschützenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften durch den Bauherrn.

Der Bundesgerichtshof hat nun entschieden, dass ein

derartiger Verstoß gegen nachbarschützende öffentlich-rechtliche Vorschriften dann rechtlich unerheblich, er regelrecht legalisiert wird, wenn die entsprechende Baugenehmigung, die ein derartiges Bauvorhaben erlaubt, bestandskräftig geworden ist. Die bestandskräftige Baugenehmigung entfalte eine Feststellungswirkung bezüglich der Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften und schließe einen auf die Verletzung nachbarschützender Vorschriften des öffentlichen Rechtes gestützten Unterlassungsanspruch des Nachbarn aus.

Folge dieser Rechtsprechung ist, dass ein Nachbar sich bei der Erteilung einer Baugenehmigung nicht zurücklehnen kann, um das Bauvorhaben mit seinen zivilrechtlichen Abwehrmöglichkeiten zu bekämpfen, sondern er bereits gegen die Baugenehmigung vorgehen und deren Bestandskraft verhindern muss, weil ansonsten die zivilrechtlichen Abwehrmöglichkeiten für ihn verschlossen wären.

Till Heinisch

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
 Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Immobilienigentum

Erbschaftsteuer sparen

Durch die immensen Wertsteigerungen besteht dringender Handlungsbedarf

Lange war das Thema Erbschaftsteuer für viele Hamburger nicht aktuell – der Freibetrag für „Omas Häuschen“ war mit 500.000 Euro für Ehegatten und 400.000 Euro für Kinder völlig ausreichend. Doch die Immobilienwerte sind explodiert. Für 500.000 Euro gibt es in Hamburg allenfalls noch ein Mittelreihenhaus in normaler Wohnlage. Für viele „Kleingrundeigentümer“ besteht also plötzlich Handlungsbedarf. Was aber kann man tun?

Als erstes sollte man etwas machen, wenn das Immobilienvermögen nicht gleichmäßig verteilt ist. Das ist etwa der Fall, wenn ein Selbstständiger aus Angst vor Haftung mit seinem Privatvermögen die Immobilie auf den Namen des Ehegatten gekauft oder übertragen hat, wenn nur ein Ehepartner geerbt hat oder wenn die Immobilie, wie es in den 50er-Jahren oft üblich war, nur dem Mann gehört. Der Hintergrund der Überlegungen ist der, dass die Kinder die Freibeträge nicht nur nach einem, sondern nach beiden Eltern haben und bei Konzentration des Vermögens auf nur einen Teil diese hälftig nicht genutzt werden. Man sollte also überlegen, ob man nicht in solchen Fällen das Vermögen gleichmäßig zwischen den Eltern verteilt. Eine interne Teilübertragung einer Immobilie ist stets steuerfrei, wenn sich in dem Gebäude eine Wohnung zu eigenen Wohnzwecken (als Familienheim) befindet oder aber Beiträge des Ehepartners beim Erwerb oder Ausbau ausgeglichen werden. Dann ist keine Beendigung der Zugewinnsgemeinschaft notwendig.

Das gleiche Dilemma ergibt sich bei den immer noch weitverbreiteten Berliner Testamenten. Viele notarielle Testamente sind mit dieser Schubladelösung gemacht worden, und sie sollten dringend auf den Prüfstand kommen.

Wenn das nicht ausreicht, um unter die Freibeträge zu kommen, bietet sich eine vollständige oder teilweise Übertragung zu Lebzeiten auf die Kinder an. Vorteile: Das Objekt wird jetzt und nicht erst im Todesfall bewertet, bei einer Überlebenszeit von mindestens zehn Jahren können die Freibeträge ein weiteres Mal genutzt werden und der Nießbrauch (die Mieteinnahmen bleiben beim Übertragenden) oder ein Wohnungsrecht lassen sich gegenrechnen, indem die Jahresnettomiete mit einem Faktor multipliziert wird, der sich aus dem Bewertungsgesetz ergibt und auf den amtlichen Sterbetafeln basiert. Nachteil: Das Objekt kann nicht mehr von den Eltern verkauft werden. Zudem sollte bedacht werden, ob der Erbende nicht in das Objekt einzieht. Dann gibt es nämlich eine vollständige

Steuerbefreiung, bei Kindern bis zu einer Größe von 200 Quadratmetern, bei Ehegatten unbegrenzt. Aber Achtung: Der Einzug muss spätestens innerhalb von sechs Monaten erfolgen, und man muss dort dann auch mindestens zehn Jahre wohnen.

Eine weitere Möglichkeit ist das Bedenken von Dritten. Enkel haben immerhin einen Freibetrag in Höhe von 200.000 Euro, und das nach jedem Elternteil. Auch Patenkinder, Nichten und Neffen, Geschwister, Schwiegerkinder oder andere nahestehende Personen können mit einem steuerfreien Betrag bis zu 20.000 Euro bedacht werden.

Michael Pommerening

Sozietät Pommerening & Breitenbach

Nasse Keller, Schimmel und feuchte Wände müssen nicht sein



Sanieren
Trockenlegen
Verputzen



SchimmelPeter®
Abdichtungstechnik Fischer

E-Mail: r.fischer@schimmelpeter.de
www.schimmelpeter.de

Telefon: 040 / 23 96 80 87

Tapetentrends – Wandfarben – Dekor-Putz – Türen renovieren

Renovieren & Verschönern



Foto: nyul/istock.adobe.com

Neue Akzente setzen

Tapetentrends

Tapetenwechsel gefällig?

Wer mit Tapeten neue Akzente setzen möchte, wird feststellen, dass der Fantasie fast keine Grenzen gesetzt sind.

Tapeten als echter Blickfang

So wählt der eine oder andere für die Wand hinter dem Sofa nicht nur ein schönes Bild aus, sondern macht gleich die ganze Wandfläche zum Blickfang: etwa mit einem Südsee-Motiv oder abstrakten geometrischen Formen. Auch Tapeten, die einer großformatigen Aquarellzeichnung ähneln, schmücken exponierte Flächen in Wohn-, Ess- oder Schlafzimmer. Solche Wanddekorationen haben oft ein Format von 2,70 mal 2,10 Metern oder mehr. „Zudem sind heute alle in der Lage, die Bilder passend zu den jeweiligen Wandmaßen der Kunden herzustellen“, erklärt Karsten Brandt, Geschäftsführer des Deutschen Tapeten-Instituts.

Heimische Pflanzen erobern die Innenräume

Nach wie vor im Trend liegen auch Pflanzenmotive. Neben großflächigen Dschungelbildern mit exotischeren Pflanzen und Farben haben es jüngst auch immer mehr heimische Pflanzen auf die Tapeten geschafft. Die Hersteller bieten zu den sich wiederholenden Mustern auf Rollen oder den großformatigen Wandbildern Uni-Tapeten als Ergänzung an.

Natürlichkeit mit Handwerkskunst gepaart

Ein weiterer Trend sind Tapeten, die Natürlichkeit mit Handwerkskunst verbinden. „Wichtig ist eine haptisch angenehme Oberfläche, die nicht nur nach Bouclé, Strickmuster oder Wiener Geflecht aussieht, sondern sich auch so anfühlt und schön anzufassen ist“, betont Brandt. Die Farben gehen von warmem Weiß über Pastellfarben bis hin zu matten Goldtönen. Im Sortiment finden sich auch Tapeten mit Glasperlen oder ornamentalen Mustern mit samtiger Oberfläche.

Perfekte optische Täuschungen

Ebenfalls im Trend liegen Tapeten, die die Sinne täuschen. Da gibt es tapezierte Wände, die aussehen wie frisch gemauert oder verputzt. Weitere Modelle gleichen der Oberfläche von Beton oder Marmor, andere wiederum vermitteln den Eindruck einer Holzvertäfelung oder aufwändig gefliester Wände.

Gern gesehen ist immer noch die Fototapete. Auch bei diesem Klassiker lassen sich alle Motive mit den passenden Maßen für die eigenen vier Wände produzieren. Und die Tapeten selbst? „Sie sind wie in den Jahren zuvor vor allem aus Vlies und machen heute mehr als 80 Prozent der verkauften Tapeten aus“, erklärt Brandt. Denn Vliestapeten könnten direkt von der Rolle auf die Wand gebracht werden. „Das macht es für Handwerker und Heimwerker einfacher und schneller“, ergänzt der Experte.

Wohngesundheit mitdenken

Das Thema Nachhaltigkeit ist auch bei Tapeten nicht wegzudenken. Neben einer möglichst effizienten und klimaschonenden Produktion geht es auch um den Einsatz von nachhaltig produziertem Trägermaterial. Darüber hinaus betonen manche Hersteller, dass ihre Tapeten ohne Weichmacher auskommen. Das hat nicht nur Vorteile für die Wohngesundheit. Diese Materialien lassen sich auch leichter entsorgen.

Karin Birk
Freie Journalistin

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



Gratis-Katalog. Jetzt bestellen!

Zaunteam

- Zäune
- Toranlagen
- Sichtschutz

Gratis-Tel. 0800 84 86 888



BAUBETRIEB seit 1907



PENTZIN & NÄGELER
BAUUNTERNEHMEN

Ausführung sämtlicher Bauarbeiten
Bramfelder Str. 102 a • 22305 Hamburg
Telefon 040 - 690 52 53
Internet: www.pentzin-naegeler.de
E-Mail: info@pentzin.de

solide-zuverlässig

Frischer Anstrich

Wandfarben

Auf die Beschaffenheit der Farbe kommt es an

Wandfarben dürfen heute bunt und knallig sein. Wesentlich ist jedoch die richtige Beschaffenheit der Farbe – vor allem in Küche und Bad. Spezielle, mit Silberionen angereicherte Wand- und Fassadenfarben eliminieren zum Beispiel auf den Wänden haftende Viren und Bakterien – sogar Coronaviren. Solche Anstriche kommen aber eher in öffentlichen Einrichtungen wie Krankenhäusern oder Schulen zum Einsatz, selten in Wohngebäuden.

Vorsicht vor Anti-Schimmel-Farbe!

Sogenannte Anti-Schimmel-Farben enthalten hingegen oft auch für Mensch und Umwelt schädliche Biozide. Besser geeignet für feuchte Keller sind zum Beispiel Kalkfarben, die den pH-Wert der Wände erhöhen.

Farben für Bad und Küche

Für Badezimmer eignen sich eher Silikatfarben. Sie be-

nötigen einen mineralischen Untergrund und lassen Luft und Wasserdampf durch. So bildet sich kaum Kondenswasser auf der Wand, der Entstehung von Schimmel wird die Grundlage entzogen. Zudem sind Silikatfarben basisch und bieten Bakterien wenig Nährboden. Und da sie chemisch mit dem mineralischen Wanduntergrund verschmelzen, gelten sie als robust und strapazierfähig, blättern, platzen oder reißen nicht. Im feuchten Zustand sind die Farben jedoch ätzend für Haut und Augen.

Für die Küche sind Farben auf Kunstharzbasis geeignet. Sie gelten als strapazierfähig und wasserfest und lassen sich leicht reinigen. Zudem gelten Kunstharz- oder Latexfarben, die heute meist auf Kunstharz und nur noch selten auf Latex basieren, als abrieb- und scheuerfest und sind für viele Untergründe geeignet.

Katharina Lehmann
Freie Journalistin

intratone
einfach.intelligent.



Mehr Infos über
das Info Display

Digitale Türkommunikation & Zutrittskontrolle – mit Intratone die Zukunft gestalten

Das Unternehmen Intratone sorgt mit seinen Produkten für **innovative Technologien** rund um das Thema **Zutrittskontrolle** und garantiert eine flexible sowie sichere Gebäudekommunikation:

- ✔ Dank moderner **GSM-Technologie** sind bei den Gegensprechanlagen keine Verkabelungen in die einzelnen Wohneinheiten nötig
- ✔ Der Zutritt kann bequem über **Smartphone oder Tablet** gewährt werden
- ✔ Produkte sind **80% günstiger** als bei anderen Anbietern

Erleben Sie die digitalen Innovationen von Intratone und informieren Sie sich auch online unter: www.intratone.de/gebaudekommunikation/info-display/

Das digitale schwarze Brett für den Hausflur von morgen

Intratone gewährleistet mit seinem interaktiven Info Display eine **serviceorientierte Hausverwaltung** und ermöglicht somit einen effizienten Arbeitsalltag.

Das digitale schwarze Brett bietet vielfältige Vorteile:

- ✔ **Elegant eingefasstes 15-Zoll Touch-Display**, das leicht zugänglich ist und dank 10 mm starkem Sicherheitsglas gegen Vandalismus geschützt ist
- ✔ Autorisierte Informationsanhänge für Hausgemeinschaften können einfach im **PDF-, Word- oder JPEG-Format** erstellt und direkt via Intratone Online-Plattform an alle oder nur ausgewählte Info Displays gesendet werden
- ✔ **Digitale Datenübermittlung** sorgt für weniger Papierverbrauch sowie Anfahrtskosten und mehr Nachhaltigkeit
- ✔ **Innovative Umfrage- und Abstimmfunktion**, die Bewohner mit ihrem Transponderschlüssel freischalten

Intratone GmbH
Niederkasseler Lohweg 191
D - 40547 Düsseldorf

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

Alternative zu Raufaser

Dekor-Putz

Der Allrounder

Verputzte Wände gelten als atmungsaktiv und feuchteregulierend. Dank verschiedener Techniken, Materialien und Farben lassen sie sich individuell und ansprechend gestalten. So steigert Putz die Wohnqualität.

Raufaser war gestern – heute werden immer mehr Wände verputzt. Die Vorteile liegen klar auf der Hand: Putze sind robust und langlebig; sie können immer wieder überstrichen und damit den aktuellen Wohntrends angepasst werden. Und sie gelten als wahre Raumklima-Wunder. Dank der meist mineralischen oder lehm-basierten Inhaltsstoffe nimmt Putz über seine feinporige Oberfläche überschüssige Luftfeuchte – zum Beispiel beim Kochen, Duschen oder über Nacht – auf und gibt sie später wieder ab. Zudem gedeihen Schimmelpilze und Sporen schlecht auf den alkalischen Oberflächen. Aber Achtung beim Anstrich: Herkömmliche Dispersionsfarben verschließen die Poren und hemmen so die regulierenden Eigenschaften des Putzes. Besser geeignet sind dampfdiffusionsoffene Wandfarben auf Silikat-, Leim- oder Kaseinbasis.

Damit Putze ihre guten Eigenschaften entfalten, werden ihnen neben dem Hauptbestandteil Sand mineralische oder organische Bindemittel zugefügt. Zu den häufigsten Sorten zählen Gipsputz, der als biologisch unbedenklich sowie schwer entflammbar gilt, und Kalk, der die Schimmelbildung hemmt, das Raumklima verbessert und überschüssige Feuchtigkeit ableitet. Die Eigenschaften beider Mineralien lassen sich auch als Gips-Kalk-Putz kombinieren. Auch Putz auf Lehm-basis, der mit Ton und Schluff angemischt wird, leitet Feuchtigkeit gut ab. Er wird gerne für Innenräume verwendet, da er Schadstoffe wie Zigaret-

tenrauch aus der Luft filtern soll. Zudem härtet der Lehm schnell an der Luft aus.

Baumwollputz ist antistatisch, verbessert die Wärmedämmung und trägt gar zur Schalldämmung bei. Zudem überzeugt er mit seiner samtweichen Oberfläche. Diese Wandbeläge gibt es als dekorative Mischungen mit bunten, glänzenden oder strukturgebenden Elementen wie Farbchips, Glimmer, Basalt, Goldfäden oder Seidenfasern. Beschädigungen lassen sich leicht ausbessern. Dekorputze bringen je nach Produkt und Auftragstechnik erstaunliche Effekte an die Wand wie Marmorierungen, Glitzer-, Glimmer-, Metallic- und Diamantoptik.

Aufgetragen wird der Putz in aller Regel mit einer Kelle. Dabei streicht man das Gemisch an der Wand glatt, bis eine saubere, ebenmäßige Oberfläche entsteht. Wird diese nach kompletter Trocknung fein abgeschliffen, wirkt die Wand spiegelglatt und edel.

Gestalterisch sind beim Verputzen freilich kaum Grenzen gesetzt. Mit Spachteln, Schwämmen, Pinseln oder Bürsten lassen sich verputzte Oberflächen strukturieren und zum Beispiel Noppen-, Rillen- oder Butzenscheibeneffekte erzielen. Wer eine bereits verputzte Wand aufpeppen möchte, greift zu Strukturputz. Nach dem ersten Antrocknen lässt er sich leicht nach Wunsch bearbeiten. Eine individuelle Gestaltung erlaubt auch Modellierputz. Er wird je nach gewünschter Struktur mit einer Traufel modelliert oder mit einem Schwammbrett geglättet und abgefilzt.

Katharina Lehmann
Freie Journalistin

Sieht aus wie Farbe, verarbeitet sich wie Farbe, ist aber Farbe mit Physik-Effekt - wirkt ohne das sie etwas dafür tun müssen, außer streichen.



Wir entziehen dem **Schimmel** die Lebensgrundlage - dafür gibt es eine einfache, günstige Lösung - das **KefaRid System** verwenden. Physikalisch wirkender Schimmelschutz ohne Nebenwirkungen.



Mit Physik zu dauerhaften schimmelfreien Oberflächen ohne Gift Schimmel mit giftigen Bioziden zu beseitigen ist nicht mehr zeitgemäß. Das grundlegende Problem, die Schimmelbildung selbst, wird so nicht beseitigt. Der Schimmel kommt wieder.

Eine dauerhafte Lösung bringen die Gesetze der Physik. Einfach mit der Rolle oder einem Spritzgerät aufbringen und die „Wandoberfläche“ wird auf das mehr als 20.000-fache vergrößert. Dadurch wird die Oberflächenspannung der Wassertropfen heruntergebrochen, das Kondensat von der Beschichtung aufgenommen und in Gasform wieder abgegeben. Die Lebensgrundlage wird dem Schimmel genommen. Er bleibt dauerhaft weg. Sie haben Ruhe.

IMMER SAUBERE UND HYGIENISCH EINWANDRFREIE FLÄCHEN. GANZ OHNE GIFT.

Kondensschutz - Schimmelschutz - Fassadenschutz - Antidröhn inkl. Kondensschutz
Informieren Sie sich. Tel.: 04526 - 1706 oder im Internet: www.kefasystem.com

Schont nicht nur den Geldbeutel

Türen renovieren

Aus Alt mach Neu

Wer eine Wohnung oder ein Haus saniert, stößt früher oder später auf ältere Türen. Bei manchen ist nur ein wenig der Lack ab, andere haben größere Macken. In vielen Fällen lohnt sich die Renovierung. Das schont nicht nur den Geldbeutel, die alten Türen passen oft auch gut zum Stil der Wohnung.

In älteren Häusern wurden die Türen oft nach Maß angefertigt und es ist nicht leicht, eine entsprechende neue Tür zu finden. Ganz abgesehen davon, dass mit einer Tür auch der Rahmen ausgewechselt werden muss, wobei häufig das Mauerwerk in Mitleidenschaft gerät und Ausbesserungen erforderlich sind.

Fachhandwerker schätzen den Aufwand ab

Um den Aufwand abschätzen zu können, empfiehlt Arne Bretschneider vom Bundesinnungsverband für das Tischler- und Schreinerhandwerk, Fachhandwerker zu Rate zu ziehen. „Diese erkennen schnell, um welche Oberfläche es sich bei der Tür handelt.“ Dies gelte auch vor dem Hintergrund, dass Innentüren eventuell weitere Eigenschaften wie Schall- oder Brandschutz aufweisen müssten.

Bei Innentüren ist die Reparatur maßgeblich vom Aufbau der Tür abhängig. „Im Gegensatz zu früher bestehen die Türen heute meistens nicht mehr aus Vollholz, sondern aus Spanplattenelementen mit unterschiedlichen Oberflächen wie etwa Furnier oder Kunststoffbeschichtungen“, erklärt Bretschneider. Grundsätzlich ließen sich leichte Beschädigungen hier mit Wachskitt in unterschiedlichen Farben ausbessern; für furnierte Türen eigne sich auch Holzkitt. Bei größeren Beschädigungen können Ersatzstücke material- und konstruktionsgleich vom Schreiner ersetzt werden. Mitunter muss der Schreiner auch zuerst die Beschläge nachjustieren, bevor ein Lackierer Hand anlegt.

Schäden lassen sich reparieren

Der Maler muss zuweilen noch alte Lackschichten entfernen. Dies funktioniert am besten mit besonderen Heißluftföhnen und Spachteln. Anschließend müssen Türen und Türrahmen mit einem Schleifpapier mit größerer Körnung abgeschliffen werden. Danach lassen sich mögliche Macken oder Bohrlöcher verspachteln. Es folgt der Feinschliff und eine kurze Reinigung, bevor die Tür endgültig geölt, lasiert oder lackiert wird.

Für welche Lösung man sich entscheidet, ist vor allem Geschmacksache und hängt davon ab, wie viel man von

der ursprünglichen Struktur erhalten möchte. Ist das Holz eingeeölt oder lasiert, bleibt die Holzstruktur sichtbar. Bei einer lackierten Tür verschwindet das Holz komplett unter der Farbschicht.

Wasserbasierte Lacke auf dem Vormarsch

Mit Blick auf die Lackierung bleibt die Frage nach den Lösungsmitteln und ihrer Umweltverträglichkeit. „Im Innenbereich gewinnen die wasserbasierten Lacke an Bedeutung“, erklärt Thomas Maier vom Landesinnungsverband des Maler- und Lackiererhandwerks Baden-Württemberg. Sie enthalten als Lösungsmittel vor allem Wasser und sind deutlich weniger umweltschädlich. Aber auch lösungsmittelhaltige Lacke hätten bei fachgerechter Verarbeitung nach wie vor ihre Existenzberechtigung, fügt der Experte hinzu.

Neben der Beschichtung geht es bei der Renovierung einer Tür immer auch um die Beschläge. Mal werden sie bewusst gegen moderne ausgewechselt, mal werden die alten Beschläge gesäubert oder durch andere ältere Beschläge ersetzt. Wie auch immer eine Tür modernisiert wird, das Auswechseln der vergilbten oder spröde gewordenen Gummidichtungen gehört in jedem Fall dazu.

Alte Haustüren mit höherer Energieeffizienz

Auch bei alten Haustüren kann sich eine Renovierung lohnen, will man den Stil des Hauses erhalten. Und soll ihre Energieeffizienz gesteigert werden, lassen sich auch im Nachhinein Haustürdichtungen einfräsen. Dabei kann man an der unteren Seite sogenannte Absenkungen gegen Kälte und Feuchtigkeit anbringen. Das Türblatt selbst ist bei älteren Modellen meist ausreichend dick und lässt entsprechend wenig Wärme durch.

Darüber hinaus können ältere Türschlösser gegen solche mit Mehrpunktverriegelung ausgetauscht werden, um die Sicherheit einer Haustür zu verstärken. Einfache Glasscheiben in oder neben der Haustür lassen sich gegen Isolierglas oder Sicherheitsglas austauschen, um Wärmeschutz und Sicherheit entsprechend zu optimieren. Auch wenn es all diese Maßnahmen nicht umsonst gibt, lohnen sie sich vor allem für diejenigen, die mit einer alten Tür den Charme des Hauses erhalten wollen.

Karin Birk
Freie Journalistin

Energie sparen

Zentralheizung

Optimal vorbereitet auf die Heizsaison



Foto: André Ehrhardt/stock.adobe.com

kung: Eine Nachtabsenkung lohnt sich vor allem dann, wenn das Haus schlecht isoliert ist. In gut gedämmten Häusern und Wohnungen dagegen sinkt die Temperatur nachts nur sehr langsam, sodass die Heizung am nächsten Morgen kaum zusätzliche Aufheizarbeit zu leisten hat. Die Nachtabsenkung sorgt in diesem Fall also für weniger Einsparung. Ebenso benötigen Gas- und Ölheizungen in Verbindung mit herkömmlichen Wandheizkörpern hohe Vorlauftemperaturen und damit viel Energie, um einen Raum in kurzer Zeit aufzuheizen – eine Nachtabsenkung lohnt sich in der Regel. Niedertemperaturheizungen, darunter die Fußbodenheizung, brauchen dafür länger, arbeiten aber energiesparend mit geringeren Vorlauftemperaturen.

>>>

Eine Überprüfung der Einstellungen, ein sorgsames Heizverhalten und einfache technische Maßnahmen helfen, den individuellen Energieverbrauch so gering wie möglich zu halten.

In Zeiten drohender Gasknappheit lautet das Gebot der Stunde Energiesparen. Dabei gilt es, unnötige Verbräuche konsequent zu vermeiden. Üblicherweise gilt die Zeitspanne vom 1. Oktober bis zum 30. April des Folgejahres als Heizperiode. Allerdings kommt es auch auf die jeweiligen Außentemperaturen an.

Sommer- und Winterbetrieb

Im Sommer haben Heizkessel nur wenig zu tun: Dann müssen sie lediglich das Trinkwasser im Warmwasserspeicher erwärmen. Um unnötige Verbräuche zu vermeiden, lohnt es sich daher, die Heizung bei milder Witterung auf Sommerbetrieb eingestellt zu lassen und erst auf Winterbetrieb umzuschalten, wenn draußen die Temperaturen fallen.

Nachtabsenkung

Eine weitere Einstellung kann mit der Nachtabsenkung vorgenommen werden, die die gewünschte Temperatur automatisch herunterregelt, während die Bewohner schlafen. Erst am frühen Morgen oder wenn die vorgegebene Temperatur für die Nacht unterschritten wird, springt die Heizung wieder an.

Wie viel Energie bei der Nachtabsenkung wirklich eingespart wird, hängt von einigen Faktoren ab, wie der Art der Heizungsanlage oder dem Zustand des Gebäudes. Dabei hat die Qualität der Dämmung eine deutliche Auswir-



**Nasse Wände?
Feuchter Keller?**

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



ISOTEC Hamburg GmbH

Donnerstr. 20, 22763 Hamburg

☎ 040 - 41 33 90 33

www.isotec-hamburg.de

ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken

Wasserdruck überprüfen

Ein optimal eingestellter Wasserdruck ist notwendig, um mit dem Heizungswasser ausreichend Wärme zu den Heizkörpern zu transportieren. Ein zu geringer Wasserdruck der Heizung führt dazu, dass weniger Wasser im Umlauf ist und die Heizkörper nicht richtig warm werden. Dann muss mehr geheizt werden, um den Wohnräumen ausreichend Wärme zuzuführen. Den Wasserdruck können Eigentümer ganz einfach am Manometer der Heizungsanlage überprüfen. Ist die Nadel im grünen Bereich, muss nichts unternommen werden. Bei zu niedrigem Druck muss eventuell Wasser aufgefüllt werden. Dies sollte idealerweise von der Wartungsfirma vorgenommen werden.

Hydraulischer Abgleich

An einer ungleichmäßigen Wärmeverteilung erkennen Eigentümer, dass ein hydraulischer Abgleich erforderlich ist. So kommt es vor, dass einige Räume kalt bleiben, während sich in anderen die Temperatur kaum herunterregeln lässt. Bei einem hydraulischen Abgleich stellen Experten alle Regulierventile der Anlage so ein, dass die Raumheizflächen entsprechend dem Heizbedarf versorgt werden. Das Heizungswasser verteilt sich gleichmäßig im Haus, und kein Raum wird unter- oder übertensorgt.

Heizungsrohre dämmen

Wer richtig heizen und unnötige Wärmeverluste verhindern möchte, sollte auch die Rohrleitungen in unbeheiz-

ten Kellerräumen überprüfen. Haben diese keine Dämmung, verlieren sie das ganze Jahr über viel Wärme. Der Kessel gleicht die Verluste aus und verbraucht deutlich mehr als nötig. Um das zu verhindern, sollten Verbraucher sowohl die Heiz- als auch die Warmwasserleitungen dämmen beziehungsweise beschädigte Dämmungen erneuern.

Die Heizkörper regelmäßig entlüften

Wenn die Heizkörper nicht gleichmäßig warm werden oder gluckern, kann das ein Anzeichen sein, dass die Heizung entlüftet werden muss. Dieses Problem tritt nach einer Heizungsreparatur meist zu Beginn der Heizperiode auf, wenn sich vorhandene Luft im Heizsystem sammelt. Sollen die Heizkörper richtig heizen, muss die Anlage regelmäßig entlüftet werden. Andernfalls behindern die Luftbläschen in den Leitungen den Heizwasserdurchsatz und damit auch die Wärmeabgabe an den Raum. Die Kessel verbrauchen dabei mehr Energie als nötig, und die Heizkosten steigen folglich. Anzeichen dafür, dass sich Luft in den Leitungen befindet, sind teilweise kalte, gluckerende oder rauschende Heizkörper.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Gasschock – was tun?

Ihre Rechte als Vermieter!



Autor: Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2022, 12,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-033-7

„Dieser Winter wird der teuerste aller Zeiten“, so titelt DIE WELT am 16. August 2022 ihren Leitartikel auf Seite 1 und weiter: „Die Gasumlage ist nur der Auftakt für weitere Preissteigerungen. Die Politik verspricht Entlastung.“ Der Hintergrund: Eine deutlich anziehende Inflation im Vergleich zum Vorjahr, aktuell schon drastische Versorgungsknappheiten beim Energiebezug und politische Leitentscheidungen auf nationaler Ebene (insbesondere die CO₂-Bepreisung und jetzt auch die Gas-Umlage) lassen die Energiepreise geradezu explodieren. Gerade in diesem Bereich verteuern sich Betriebskosten rasant. Die sich daraus ergebenden Fragen und Auswirkungen auf laufende Mietverhältnisse sind Gegenstand dieser Broschüre: Welche Rechte haben Sie als Vermieter? Was müssen Sie akzeptieren, wie können Sie sich wehren, wie können Sie Vorsorge treffen? Was müssen Sie unternehmen und sicherstellen? Die Broschüre nimmt dabei nicht nur originäre Mietverhältnisse, sondern auch vermietetes Sondereigentum mit in den Blick. Sie gibt den aktuellen Rechtsstand – Stand 25. August 2022 – wieder. Entsprechende Hinweise zu bereits jetzt absehbaren beziehungsweise vorparlamentarisch diskutierten gesetzgeberischen Aktivitäten finden sich direkt im Text an thematisch passender Stelle.

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

T 030-2 02 16-204
F 030-2 02 16-580
mail@hausundgrundverlag.info
www.hausundgrundverlag.info

Auf Dauer teuer

Heizen mit Strom

Heizlüfter nur gezielt einsetzen

Die steigenden Gaspreise kurbeln den Absatz von Stromdirektheizungen wie Heizlüfter und Konvektoren an. Doch der Einsatz solcher Geräte im Dauerbetrieb ist in finanzieller Hinsicht keine Alternative.

Massive Stromkosten

Ein Heizlüfter mit einer Leistung von 2.000 Watt verbraucht stündlich zwei Kilowattstunden (kWh) Strom. Der Gesamtverbrauch ist abhängig von der Anschlussleistung und der Betriebsdauer. „Ein Heizlüfter, der pro Tag zwölf Stunden lang betrieben wird, verursacht einen Stromverbrauch von 24 kWh“, rechnet Michael Conradi von der Initiative Wärme+ vor. „Beim aktuellen Strompreis von rund 37 Cent macht das 8,80 Euro am Tag.“ Alleine für die Beheizung eines Raumes sind demnach mit Kosten von rund 264 Euro pro Monat zu rechnen. Ein Dauerbetrieb in allen Wohnräumen wäre also sehr teuer.

Netzausfall befürchtet

Hinzu kommt, dass lokal Stromversorgungsnetze überlastet werden könnten, wenn sehr viele Haushalte gleichzeitig elektrische Heizlüfter einsetzen. Da die Heizgeräte einfach an eine Haushaltssteckdose angeschlossen werden, können sie bei drohenden Netzüberlastungen nicht vom Netzbetreiber abgeschaltet werden. Somit steigt aus Expertensicht die Gefahr eines sogenannten Blackouts in Gebieten, in denen viele Heizlüfter gleichzeitig zum Einsatz kommen.

Gezielt einsetzen

Auch Energieunternehmen und die Bundesnetzagentur raten davon ab, aus Sorge um einen Gasengpass im Winter auf strombetriebene Heizgeräte zu setzen. Diese Geräte sind nicht dafür gemacht, eine Heizung zu ersetzen und sollten daher nur mit Bedacht verwendet werden. Für den kurzzeitigen Einsatz können sie sich aber als nützlich erweisen – zum Beispiel im Badezimmer, wo kurzzeitig erhöhter Wärmebedarf besteht.

Alternativen

Es gibt aber elektrische Direktheizungen, die energetisch effizienter sind, beispielsweise Heizfolien oder Infrarot-Paneele. Dabei wirkt die Strahlungswärme direkt auf den Körper, die Wände und die Gegenstände im Raum ein. Infrarotheizungen können unauffällig oder als Bestandteil der Inneneinrichtung eingesetzt werden. Auch Heizmatten und -folien funktionieren nach dem Prinzip der Strahlungswärme und können unmittelbar an der Oberfläche von Wand und Boden angebracht werden. Die Heizfolien verschwinden nach der Verlegung unsichtbar hinter der Tapete oder unterhalb der Bodenbeläge. Allerdings sollten die genannten Heizungen nur in gut gedämmten Gebäuden als Vollheizsystem eingesetzt werden. In weniger gut isolierten Häusern eignen sie sich nur als zusätzliche Wärmequelle.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

MAUERWERKS- TROCKENLEGUNG

Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung

Telefon 038821/150000

FEUCHTE WÄNDE? NASSER KELLER? WIR FINDEN LÖSUNGEN!

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



SANIERUNGSTECHNIK
NORD

040-60 77 22 333

www.salpeter.de

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

Der Winter kommt

Energie sparen

Richtig heizen, Schimmel vermeiden

Richtig heizen heißt zunächst, unnötige Energieverbräuche zu vermeiden. Dafür sollte zunächst eine angemessene Raumtemperatur für die einzelnen Räume und ihre jeweiligen Nutzungsarten gewählt werden. Denn schon wenige Grad können beim Energieverbrauch einen großen Unterschied machen.

Temperatur bewusst wählen

Als Faustregel gilt: Mit jedem Grad Celsius, um das Bewohner die Raumtemperaturen ganztägig absenken, sparen sie bis zu sechs Prozent Heizkosten ein. Dabei darf es aber nicht so kühl werden, dass Schimmelpilz entstehen kann. Grundsätzlich richtet sich die optimale Temperatur nach dem Verwendungszweck des Raumes sowie den individuellen Bedürfnissen der Bewohner. So reichen im Schlafzimmer oder in der Küche oft niedrigere Temperaturen aus als im Wohnzimmer oder im Bad.

Smarte Thermostate

Heizkörperthermostate regeln den Heizwasserdurchsatz durch die Heizflächen. Ist es im Wohnraum zu kalt, lassen sie mehr Wasser hindurch, um verstärkt Wärme in den Raum einzuleiten. Konventionelle Thermostate müssen allerdings immer wieder manuell auf die passende Temperaturstufe eingestellt werden. Intelligente Modelle sind deutlich komfortabler und effizienter. Denn hier können die Bewohner programmieren, zu welcher Uhrzeit und an welchen Tagen welche Temperaturen gewünscht sind. Doch nicht nur mit voreingestellten Heizzeiten lässt sich eine Menge Energie einsparen. Oft verfügen die smarten Thermostate über weitere Funktionen, wie zum Beispiel die Fenster-auf-Erkennung, eine Anwesenheitserkennung oder sie berücksichtigen die Wettervorhersagen.

Türen schließen, ausreichend heizen

Zudem gilt: Türen zwischen beheizten und unbeheizten Räumen geschlossen halten, um zu vermeiden, dass Wärmeverluste entstehen und Luftfeuchtigkeit in den kühlen Raum gelangt. Die Raumtemperatur sollte generell nicht unter 16 Grad abgesenkt werden, denn ansonsten droht ein neues Problem: Schimmelpilzbildung. Dies geschieht in zu wenig oder unbeheizten Räumen, wenn Feuchtigkeit aus der Luft an den zu kalten Wänden kondensiert.

Heizkörper nicht verdecken

Außerdem müssen die Bewohner dafür sorgen, dass die Heizwärme auch im Raum ankommt. Richtig heizen heißt

in diesem Zusammenhang: Heizkörper nicht verdecken. Stehen Möbel zu dicht vor den Heizflächen, bilden sich dahinter warme Zonen. Die Anlage verbraucht also Energie, die nicht oder nur ungenügend im Aufenthaltsbereich ankommt.

Rollläden nachts herunterlassen

Auch Außenrollläden können Energieverluste vermeiden. Sofern vorhanden, sollte man diese nachts herunterfahren. Dann bildet sich eine puffernde Luftschicht zwischen Scheibe und Rollladen; der Wärmeschutz steigt und weniger Energie geht verloren.

Regelmäßig Lüften

Regelmäßiges Lüften während der Heizsaison ist sehr wichtig, auch wenn es draußen kalt ist. Frische Luft verringert die Feuchtigkeit in den Wohnräumen und sorgt für eine gute Luftqualität. Die Menschen in einem Vier-Personen-Haushalt etwa geben täglich rund zwölf Liter Feuchtigkeit an die Luft ab. Diese Feuchtigkeit muss abtransportiert werden. Am effektivsten ist sogenanntes Stoßlüften – das bedeutet, mehrmals täglich mit weit geöffneten Fenstern etwa fünf Minuten kräftig durchzulüften, anstatt Fenster dauerhaft gekippt zu lassen. Kipplüftung birgt das Risiko der Schimmelbildung durch Kondensation an den Randbereichen der Fenster und ist wenig effektiv. Die Thermostate der Heizkörper sind während des Lüftens abzudrehen.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Merkblätter

Da zu erwarten ist, dass viele Menschen wegen der steigenden Energiepreise deutlich weniger heizen und lüften, sollten Eigentümer ihre Mieter für das Thema Schimmelpilzbildung sensibilisieren. Sowohl der Grundeigentümer-Verband Hamburg als auch Haus & Grund haben hierfür Merkblätter entwickelt, die sich an sparsame Mieter richten und darauf hinweisen, wie wichtig, mehr denn je, richtiges Heizen und Lüften ist. Die Merkblätter können unter www.grundeigentuemerverband.de in der Rubrik „Leistungen“ heruntergeladen werden.

Schimmel vermeiden

Wohnklima-Messgerät

Nützliches Hilfsmittel für ein gesundes Raumklima

Im kommenden Winter möglichst viel Heizenergie zu sparen hat sich angesichts der explodierenden Energiepreise wohl nahezu jeder Eigentümer vorgenommen. Damit die Sparmaßnahmen nicht zulasten eines gesunden Raumklimas gehen, sollte jedoch bedacht vorgegangen werden. So muss beispielsweise die relative Luftfeuchtigkeit in den Wohnräumen im Blick behalten werden, denn diese sollte in jedem Raum stets zwischen 40 und 55 Prozent liegen. Kommt es zu einer Über- oder Unterschreitung der genannten Grenzwerte, entsteht Handlungsbedarf: Bei einer Luftfeuchtigkeit von mehr als 55 Prozent kann es im Raum zu Schimmelbildung kommen. Liegt die Luftfeuchtigkeit hingegen unter 40 Prozent, können die Schleimhäute belastet werden. Das Wohnklima-Messgerät DTH-1020 kann dabei helfen, das Verhältnis von Luftfeuchtigkeit und Temperatur stets optimal zu halten. Das sogenannte Thermo-Hygrometer misst sowohl die aktuelle Temperatur als auch die relative Luftfeuchtigkeit und zeigt auf Wunsch bei 50, 55 oder 60 Prozent Luftfeuchte per Warnsignal an, dass gelüftet beziehungsweise die Raumtemperatur erhöht werden sollte.



Das Messgerät DTH-1020 gibt es in weiß oder schwarz

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

ARCHITEKTEN

**Aufstockungen
und Anbauten
für Wohnhäuser**
040.99994573
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektin
ich mach was draus.

ALTBAUSANIERUNG

Nasse Wände, feuchte Keller, Schimmelpilz?

Beseitigt preiswert und schnell
– kleiner Fachbetrieb –

Putz- u. Mauerwerk-Sanierung,
Isolierungen, Dränagen

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

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

HAUSMEISTER

**Fullservice um Haus, Garten,
Immobilie und Grundstück,
Hausmeisterdienste von A-Z**



Tel. (040) 3 19 19 - 08
info@ghg-hamburg.de
www.ghg-hamburg.de



HAUSDienst
Christian W. Scheuermann
• HAUSMEISTERDIENST

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

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

HEIZÖL



BERND IDEN
Heizöl
☎ 60 70 136

MALER



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

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

Gramlich G

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

SPIELPLATZ

SPIELPLATZPRÜFUNG
gemäß DIN EN 1176
in ganz Norddeutschland



Tel. (040) 3 19 19 - 08
info@ghg-hamburg.de
www.ghg-hamburg.de

INSTANDHALTUNG & PFLEGE
von Spiel- und Außenanlagen
in ganz Norddeutschland

Tel. 040 200 1000
info@hbr-hamburg.de
www.hbr-hamburg.de



WOHNUNGSRÄUMUNG



**HAMBURGER
VERWERTUNGS
AGENTUR**

• RÄUMEN • PFANDRECHT
• VERWERTEN • VERSTEIGERN
• UMLAGERN • EINLAGERN

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

– Anzeige –

Weltsparwochen

Für strahlende Kinderaugen

Regelmäßiges Sparen macht kleine und große Träume wahr

Mit dem richtigen Konto können schon Kinder den Umgang mit Geld und Konto lernen – und zusätzlich zum Sparen motiviert werden. Dies ist auch der Anlass für die Weltsparwochen der Haspa vom 24. Oktober bis 5. November.

Damit weitet die Bank den Weltspartag auf zwei Wochen aus, der traditionell am 30. Oktober gefeiert wird. „Auf diese Weise soll an die Tradition des Sparens erinnert und besonders junge Menschen motiviert werden, durch regelmäßige Rücklagen schrittweise eigenes Kapital zu schaffen, um sich kleine und große Träume zu erfüllen“, sagt Dennis Traulsen, Filialdirektor der Haspa am Winterhuder Marktplatz 21 d.

Kinder, die während der Weltsparwochen ihre Spardose oder ihr Sparschwein in einer Haspa-Filiale vorbeibringen, können das Geld auf ihr Mäusekonto einzahlen oder gemeinsam mit den Eltern ein neues eröffnen. Dafür gibt es aktuell ab dem ersten Euro zwei Prozent Zinsen pro Jahr für Beträge bis 500 Euro. Und noch ein kleines Geschenk dazu.

Das kostenlose Mäusekonto ist eine sichere und bei Kindern bis zum 14. Geburtstag beliebte Geldanlage. Außerdem ist es ein gutes Instrument, um den Umgang mit Geld und Konto zu erlernen. So steht zum Beispiel eine Lernkontofunktion mit der Mäusekonto-Karte zur Verfügung, mit der Kinder ab dem siebten Geburtstag zuvor festgelegte Beträge selbst abheben können.

Wer noch kein Mäusekonto hat und bis zum

30. November 2022 ein neues eröffnet, bekommt einen Startbonus von zehn Euro (bitte Personalausweise beider Eltern und Geburtsurkunde/Kinderausweis mitbringen).

„Viele Wünsche lassen sich bereits mit kleinen Sparbeträgen in die Tat umsetzen. Daher ist das Mäusekonto die wohl beste Form, auch Kinder an das Sparen heranzuführen. Entscheidend ist, dass regelmäßig gespart wird. Die gute Verzinsung ist ein zusätzlicher Motivationsschub“, sagt der Filialdirektor.

Haspa-Maskottchen „Manni, die Maus“ sorgt als „Sparkönig“ dafür, dass das Sparen noch mehr Spaß macht: Auf haspa.de/weltsparwochen unterhält er sich in der „Manni-Show“ mit Gästen, bietet Unterhaltung und lustigen Zeitvertreib mit Hörspiel, Malvorlagen und der spannenden Manni-App. Hier können kleine und große Fans auf dem Smartphone oder Tablet spielen und ganz nebenbei Hamburger Stadtteile und Wahrzeichen entdecken.

Wer „Manni“ live erleben möchte, kann zum Beispiel am Mittwoch, 26. Oktober, von 10 bis 16 Uhr die Filiale in Winterhude besuchen. Die Kinder können mit der großen Maus singen, tanzen oder sich fotografieren lassen. Wo der „Sparkönig“ sonst noch Audienzen abhält, steht ebenfalls auf haspa.de/weltsparwochen.



Foto: Haspa

Durch das regelmäßige Zurücklegen von Geld wird Haspa-Maskottchen „Manni, die Maus“ zum „Sparkönig.“

Hundehaltung

Wie teuer ist ein Hund?

Welche Kostenfaktoren einkalkuliert werden müssen

Wer mit dem Gedanken spielt, sich einen Hund anzuschaffen, sollte sehr genau kalkulieren, ob der Geldbeutel und das Zeitbudget so einen Schritt zulassen. Planen Sie realistisch und nicht gedankenlos. Denn ein Hund ist meist mehr als ein Haustier, sondern ein Familienmitglied.

Rassehund oder Mischling?

Hinsichtlich der Anschaffungskosten ist bereits die Entscheidung wichtig, ob es ein Rassehund oder ein Mix sein soll. Rassehunde sind sehr viel teurer. Die Preise liegen zwischen 1.500 und 4.000 Euro. Ein Hund aus dem Tierheim oder einer Rettungsstation kostet ab 250 Euro. Wichtig: Kaufen Sie keinen vermeintlichen Rassewelpen aus dem Internet. Hier floriert leider der illegale Welpenhandel. Die Hunde sind meist krank und die illegalen Machenschaften sollten nicht unterstützt werden. Außerdem sollte man sich vor dem Kauf genau über die Charakterzüge und Eigenschaften der Rasse informieren. Ist die Rasse familienfreundlich, leicht zu erziehen? Ist es ein Jagdhund mit entsprechendem Jagdtrieb? Treten bei dieser Rasse häufig Erbkrankheiten auf?

OP-Kostenversicherung

Ein Tierarztbesuch ist nicht günstig. Gerade eine reine OP-Kostenversicherung kann viel einsparen helfen: Diese sind schon für Monatsprämien von sechs Euro abzuschließen. Faustregel: Je jünger und gesünder der Hund, desto niedriger die Prämien. Es kommt dabei immer darauf an, sehr genau zu schauen, was eigentlich alles mitversichert ist, und was nicht. Die meisten Hundekrankenversicherungen inkludieren in der Vollschutz-Variante je nach Struktur alles von Medikamenten bis zu stationären Aufenthalten nebst Operation. Kosten: ab ca. 16 Euro monatlich.

Hundehalterhaftpflicht

In vielen Bundesländern ist eine Hundehalterhaftpflicht eine Pflichtversicherung, in einigen hängt es von der Rasse ab, aber empfohlen wird sie überall. Denn richtet Waldi einen Schaden an, ist der Hundehalter auf jeden Fall in der Pflicht. Einige Versicherer bieten die OP-Versicherung als Paket mit einer Hundehalterhaftpflichtversicherung an, die zwischen 30 und 130 Euro im Jahr zu haben ist. Außerdem kann die Hundehalterhaftpflicht teilweise – wie bei der GEV – als Ergänzung zur Privathalterhaftpflichtversicherung abgeschlossen werden. Dies spart Geld.

**Hundesteuer**

Die Hundesteuer ist bundesweit uneinheitlich und beginnt in einzelnen ländlichen Gemeinden bei 24 Euro im Jahr für einen Hund. In Großstädten wie München oder Berlin zwischen 100 und 120 Euro. Weiterhin ist sie gestaffelt nach Anzahl der Hunde. Eine Befreiung von der Hundesteuer ist immer dann möglich, wenn der Hund sich zum Beispiel als Blinden- oder Wachhund nützlich macht oder die Halter aufgrund geringen Einkommens befreit sind.

Leinen, Halsbänder, Körbchen, Futter

Für die erste Grundanschaffung – Halsband, Leine, Körbchen, Decke, Fressnapfe – muss mit zwischen 100 und 150 Euro gerechnet werden. An der Futterfrage scheiden sich die Geister. Während das Gros der Halter die gute alte Dose und Trockenfutter bevorzugt, hat sich gerade in den vergangenen Jahren eine immer größere BARF-Gemeinde entwickelt. BARF steht für die Fütterung mit Frischfleisch, das zumeist tiefgefroren angeboten wird, entsprechend Folgekosten für die Tiefkühlung verursacht. Egal was gefüttert wird, die Kosten variieren je nach Größe des Hundes von 30 bis 150 Euro pro Monat.

Lassen Sie sich beraten

Interessieren Sie sich für ein Angebot über eine Privathalterhaftpflichtversicherung mit dem Baustein der Tierhalterhaftpflicht? Sie erreichen das Serviceteam der GEV Grundeigentümer-Versicherung telefonisch unter 040-3766 3367.

www.gev-versicherung.de

Quelle: GEV Grundeigentümer-Versicherung

Ulf Schelenz

Der neue Streit über die Indexmiete geht an der Realität vorbei

Kletternde Verbraucherpreise sind in aller Munde und damit auch die in Mietverträgen verankerten Mieterhöhungen nach Verbraucherpreisindex. Stimmen werden laut, wonach Vermieter mit solchen Vertragsklauseln als Miethaie und Blutsauger verteufelt werden. Einziger Grund für die Vereinbarung solcher Vertragsklauseln sei eine ohnehin bereits oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegende Miete, die weitere Mieterhöhungen nach Mietenspiegel nicht zulasse. Aufschreie mehren sich, dass deshalb die Indexmiete beispielsweise durch Einführung einer Kappungsgrenze

Es ist nicht richtig, alle Vermieter über einen Kamm zu scheren und ihnen pauschal bei der Miethöhe Raffgier zu unterstellen.

reglementiert oder gar verboten werden muss. Ist das denn richtig? Denken wir doch bitte mal an die Zeiträume zurück, in denen der Verbraucherpreis nicht im nennenswerten Umfang gestiegen ist und deshalb Mieterhöhungen nahezu nicht stattfanden. Keiner hat in diesen Zeiten die Abschaffung der Indexmiete gefordert! Denken wir doch bitte auch mal an die (nicht wenigen) Vermieter, die eine Indexmiete vereinbart haben, um den immer wieder schwelenden Streit um die richtige Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete aus dem Weg zu gehen – und das im Übrigen auch im Interesse des Mieters, der häufig angetrieben durch Mietervereine in Streitigkeiten mit seinem Vermieter über die richtige Höhe der Vergleichsmiete getrieben wird. Indexmieterhöhungsklauseln vermeiden solche das vertrauensvolle Mietverhältnis belastenden Auseinandersetzungen. Zu guter Letzt sei aus der Praxis erwähnt, dass eine signifikante Zahl von Vermietern davon absieht, an sich zulässige Indexmieterhöhungen größeren Ausmaßes durchzusetzen, um Mieter nicht über Gebühr zu belasten und um auch weiterhin ein vertrauensvolles Mietverhältnis zu pflegen. Im Übrigen ist es noch nie hilfreich gewesen, pauschal sämtliche Vermieter mit Indexmietklauseln über einen Kamm zu scheren und zu verteufeln, selbst wenn einzelne schwarze Schafe – natürlich wie immer – unter ihnen sein mögen.

Ulf Schelenz
Geschäftsführer



IMPRESSUM

Oktober 2022

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. 46,
gültig ab 01.01.2022
(Druckauflage 32.289 im 2. Quartal 2022) 

Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

Titelbild

Krugkoppelbrücke in Hamburg/
Michael Zapf

Neue Indexzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)
Mai: 117,3; Juni: 117,4; Juli: 118,4

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
- Grossmann & Berger GmbH
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft


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


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


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

Im Süden Hamburgs und im LK Stade
0 41 64 - 87 692 87
CONATH
IMMOBILIEN VERTRIEB
www.conath-immobilien.de

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

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


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

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

GRUHN
IMMOBILIEN
VERWALTUNG
VERKAUF · VERMIETUNG
Mundsburger Damm 45, 22087 Hamburg
Tel. 411 88 433 · Fax 411 88 43 44

Sibylle Kircher REV
von der IHK bestellte und vereidigte
Sachverständige (Mieten, Pachten,
Bewertung von Grundstücken)
Recognised European Valuer (REV)
Telefon 04152/2765
svkircher@t-online.de
www.immobilienkircher.de

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

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


Ihre Immobilie -
Ihr Makler
Tel. 419 24 980
info@leonhard-immobilien.de


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

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

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

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

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


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

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

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

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


EDGAR WESSENDORF
Immobilienkompetenz seit 1914
Tel. 040 / 36 10 10 · Fax: 040 / 37 35 65
Deichstraße 29 · 20459 Hamburg
www.edgarwessendorf.de

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

WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien
Tel. +49 40 238307280 | moim@wittlinger-co.de
www.wittlinger-co.de

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

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

ALTER VERWALTER



IHRE IMMOBILIEN-VERWALTUNGSEXPERTEN

PrivatBau Techniker und sorgfältig ausgewählte Vertragspartner übernehmen die komplette technische Betreuung Ihrer Immobilie. Sprechen Sie uns an.

Wir machen das – seit 65 Jahren ✓