

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

11|2021



SCHWERPUNKT

Coworking

Genossenschaftliche Ansätze
und neue Konzepte verändern
die Stadt und das Umland.

| Mieterhöhung

Der Bundesgerichtshof hat die Anforderungen an das Mieterhöhungsverlangen noch einmal klargestellt.

| Heizung

Ein regelmäßig gewartetes Heizsystem erhöht die Effizienz und vermindert das Ausfallrisiko.

Rotherbaum



HIER KÖNNTE
IHR ZINSHAUS
STEHEN.

Harvestehude



Stellingen



Ottensen



Langenhorn



Horn



Ottensen



Erfolgreicher Zinshausverkauf. **Grossmann & Berger macht's.**

In den vergangenen beiden Jahren haben wir mit unserem Team Investment-Wohnen Zinshäuser- und Wohnanlagen im Wert von über 500 Millionen Euro vermittelt und dabei für unsere Kunden ein hervorragendes Ergebnis erzielt.

Gehen Sie gemeinsam mit uns Ihren persönlichen Erfolgsweg.



Nicht alles wird sein wie vor der Pandemie

Weihnachtsmärchen, Verwaltungstag – es geht doch allmählich wieder los. Nicht immer, nicht ohne Einschränkungen. 2G muss es auf jeden Fall sein. Und wir hoffen, dass die Pandemie nicht so zurückkehrt,

Wir wollen zurück in die Normalität und hoffen, dass uns die Pandemie keinen Strich durch die Rechnung macht.

dass wir da doch noch wieder umplanen müssen. Aber unsere Hoffnung ist, dass wir doch allmählich wieder auf Präsenzveranstaltungen umstellen können. Allerdings wird das nicht für alle Veranstaltungsformate gelten. Denn auch die Webinare werden künftig ihren Platz im Angebot des Grundeigentümer-Verbandes finden. Es sei denn, wir stellen irgendwann fest, dass es dafür keine Nachfrage mehr gibt. Aber davon gehen wir nach den bisherigen Erfahrungen mit Webinaren nicht aus. Wichtig für uns ist, dass wir wieder in einen Vor-Corona-Modus zurück können. Den Anfang haben wir ja mit unserer Rückkehr in den

Glockengießerwall gemacht. Und jetzt geht es eben mit unseren Veranstaltungen weiter. Aber wir werden sicher auch das eine oder andere aus der Corona-Zeit beibehalten. So etwa die persönliche Beratung mit vorheriger Terminvergabe. Das scheint uns zurzeit eine sinnvolle Alternative zur reinen offenen Sprechstunde zu sein. Auch werden wir unsere Vormittagssprechstunde auch künftig alternativ als persönliche und als Telefonsprechstunde anbieten. Mal sehen, wie das läuft.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Individualität statt Standard

**Aktuell verwalten wir über
10.000 Wohn- und Gewerbe-
einheiten im Großraum
Hamburg und Kiel.**

Jede davon mit ihren eigenen Bedingungen. Deshalb verfahren wir nie nach gleichem Schema, sondern immer individuell.

Mit einem verlässlichen Team aus Fachleuten und langjähriger Erfahrung sind Sie entlastet und haben mehr Zeit für die schönen Dinge des Lebens.

GLADIGAU
IMMOBILIEN

Brandstwierte 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 – Coworking-Spaces

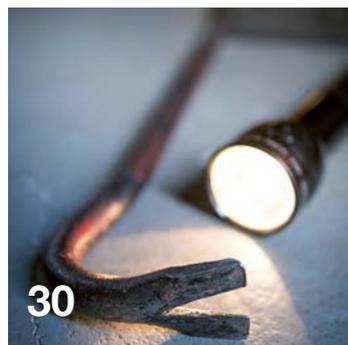
Mit genossenschaftlichen Ansätzen und neuen Konzepten ziehen flexible Arbeitsstätten nicht nur eine breitere Klientel an, sondern verändern auch die Stadt und das Umland.



24

VERBAND & VEREINE – Gauger-Stiftung

Ältere bedürftige Grundeigentümer können auch in diesem Jahr wieder die sogenannte Weihnachtswendung bei der vom Grundeigentümer-Verband Hamburg betreuten Otto Ernst Carl Gauger-Stiftung beantragen.



30

HAUS & LEBEN

Sicherheit & Haustechnik

Die richtigen Maßnahmen und Technologien machen das Wohnen sicherer und bequemer.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Coworking-Spaces
- 13 Nebenkostenranking 2021
- 15 CO₂-Bepreisung

RECHT & STEUERN

- 16 Leserfragen
- 17 Spekulationsteuer
- 18 Mieterhöhung
- 27 Neues aus Karlsruhe
- 28 Eigenbedarfskündigung

VERBAND & VEREINE

- 12 Verwaltungstag
- 19 Weihnachtsmärchen
- 20 Wohnungseigentum aktuell
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Öffnungszeiten
- 23 Online-Seminare
- 24 Gauger-Stiftung
- 24 Stellenanzeige
- 26 Reisen

HAUS & LEBEN

- 31 Einbruchschutz
- 33 Smart Home
- 34 Digitale Türöffnungssysteme
- 35 Trinkwasserverordnung
- 36 Heizungswartung
- 37 Barrierefreiheit
- 38 Gemeinschaftliche Wohnprojekte
- 39 Wohnklima-Messgerät

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Baugerüst erhöht Einbruchgefahr

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Energetische Sanierung



GUSTAFSEN & CO

IMMOBILIEN SEIT 1931

Sondergesuch!

- Wilhelmsburg
- Harburg
- südlich der Elbe

Tragen Sie sich mit dem Gedanken, in diesen Stadtteilen Ihr MEHRFAMILIENHAUS eventuell zu verkaufen?

Kapitalstarke, exklusiv von uns vertretene seriöse Familienstiftung möchte Ihren Bestand zeitnah erweitern. **Größenordnung von € 1,0 bis € 10,0 Mio.**

Geboten werden sehr attraktive Kaufpreise und hanseatische Abwicklung. Wir sagen Ihnen gern, mit welchem Kaufpreis Sie rechnen können.

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

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



Besuchen Sie uns auf unserer Website!

Telefon 040-41 40 95-0 · zentrale@gustafsen.de

Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe

HOCHALLEE 2 | 20149 HAMBURG

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

Flexible Arbeitsstätten

Mehr als nur ein Büroplatz

Coworking-Spaces boomen.

Aus der Not eine Tugend machen – nach diesem Motto verfuhr man beim Altonaer Spar- und Bauverein (altoba) ganz pragmatisch, als die Corona-Pandemie Veranstaltungen und Kurse kippte. Kurzerhand wandelte die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft im März 2021 vier Nachbarschaftstreffs, die im Lockdown brachlagen, zu Coworking-Spaces für die Mitglieder um. „Von heute auf morgen mussten ja viele ins Homeoffice wechseln, dort bot sich als heimischer Arbeitsplatz oft nur der Küchentisch, an dem vielleicht noch parallel die Kinder werkeln“, schildert Silke Kok, Leiterin Kommunikation und Soziales bei der altoba. In dieser schwierigen Situation wollte die Genossenschaft einfach Unterstützung bieten. Was die altoba in vier ihrer Quartiere organisiert, hat sich im größeren Stil überall in Hamburg zum Erfolgsmodell gemausert. Startete vor gut zehn Jahren der erste gewerbmäßige Coworking-Space in der Hansestadt, gibt

es inzwischen zahlreiche solcher Gemeinschaftsbüros, die sich tage-, wochenweise oder langfristig anmieten lassen und bei denen der Austausch mit anderen Coworkern im Vordergrund steht. Im Gespräch in der Teeküche kann es dabei durchaus passieren, dass eine vielversprechende Geschäftsidee entsteht, die die Basis für ein neues gemeinsames Start-up legt.

Zusätzlichen Auftrieb für das Teilen von Räumen und Eingebungen brachte COVID 19. „Mit der Corona-Pandemie hat sich die Arbeitsorganisation rasant gewandelt, das wirkt sich auch auf die Coworking-Spaces aus“, beobachtet Wenzel Matiaske, Professor für Betriebswirtschaftslehre und Leiter des Instituts für Personal und Arbeit der Helmut-Schmidt-Universität in Hamburg. Die flexiblen Arbeitsstätten erfahren Zulauf von völlig neuen Nutzergruppen. Bis vor kurzem saßen hier fast ausschließlich junge Gründer und Start-ups mit digitalen Geschäftsmodellen, um sich zu vernetzen und von der flexiblen



Foto: cw+ Der Coworking Space in Stadtlohn

Die Coworking-Spaces von CoWorkLand befinden sich im Hamburger Umland.

Kollaboration inspirieren zu lassen. Inzwischen ziehen die Coworking-Spaces aber eine breitere Klientel an. Damit sind ebenso die Ansätze vielfältiger geworden. Ob der Schutz vor Verdrängung

In Hamburg gibt es inzwischen zahlreiche Gemeinschaftsbüros, die sich tage-, wochenweise oder langfristig anmieten lassen.

aus den angesagten urbanen Quartieren, das Beleben ländlicher Strukturen oder als übergreifendes Ziel das Gemeinwohl – oft geht es längst nicht mehr nur um die Bereitstellung von schönen Büroplätzen. Der Co-Creation Space Eeden in der Stresemannstraße etwa bringt visionäre Frauen aus Design, Kultur, Musik, Wissenschaft, Politik, Medien und Wirtschaft zusammen. Der Impact Hub Hamburg verbindet als Ableger eines internationalen Netzwerks Menschen, die verantwortungsvolle und sozial gerechtere Geschäftsmodelle vorantreiben. Und mit einem offenen genossenschaftlichen Konzept strahlt das Neue Amt Altona gar weit über Hamburgs Grenzen hinaus. Wem gehört die Stadt? Und wie wollen wir künftig arbeiten? Auch solche Fragen stehen dabei im Fokus. Die Genossenschaft möchte das alte Finanzamt zwischen Großer Bergstraße und der Neuen Großen Bergstraße bis Mitte 2023 zu einem gemeinwohlorientierten Coworking-Space umbauen. Südlich des Altbaus ist dazu ein Neubau geplant, sodass insgesamt 2.000 Quadratmeter Fläche entstehen. Bisher wird das Gebäude von lokalen Kreativen zwischengenutzt, deren Verträge mittlerweile um 20 Jahre verlängert wurden. „Wir betreten weitgehend unbekanntes Terrain, denn bisher existieren genossenschaftliche Bauvorhaben ja eher im Wohnbereich“, sagt Christina Veldhoen, die für die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit zuständig ist. Hier sollen sich Menschen gegenseitig beflügeln, die sonst nicht aufeinandertreffen würden. Willkommen sind all jene, die längerfristig an der Gemeinschaft teilhaben möchten. Für das Neue Amt Altona sind auf vier Etagen 200 feste und 100 flexible Coworkingplätze geplant. Zudem werden Konferenz- und Besprechungsräume eingerichtet, eine Teeküche sowie kleinere Rückzugsräume für Telefon- und Videokonferenzen. Das Erdgeschoss soll als öffentlicher Ort inklusive Gastronomie weitere Begegnungen befördern. Einen festen Schreibtischplatz gibt es für zehn Genossenschaftsanteile zu je 500 Euro, als Nutzungsgelbühr fallen in diesem Fall 240 Euro monatlich an. Ein flexibler Platz ist für vier, ein festes Team-Büro ab 40 Genossenschaftsanteile erhältlich. Alle Nutzer werden damit zu Eigentümern statt zu Mietern und bestimmen mit, wofür Überschüsse später verwendet werden. Bisher fasst die Genossenschaft rund 103 Mitglieder, gut die



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. Watt'n Glück!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!
040 254010-27

Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG | Lübecker Straße 128
22087 Hamburg | Telefon +49 40 254010-85
moin@wittlinger-co.de | www.wittlinger-co.de

IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN

Neubau Stormhaus:

Ihr Traum einer eigenen Neubau-Wohnung wird wahr!



- 9 moderne Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung/ Vermietung an die eigenen Kinder/ als Kapitalanlage
- KfW Energieeffizienz 55
- 46 m² bis 102 m²
- barrierefreies Erdgeschoss
- Etagenwohnungen für Singles & Paare
- Penthauswohnungen mit sonnigen Dachterrassen
- Kaufpreise von € 280.000,-- bis € 610.000,--



Frahredder 7
22393 Hamburg

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



Hälfte davon agieren als investierende Fördermitglieder und erhalten ebenfalls die Rendite von mindestens 1,5 Prozent. „Wir suchen derzeit noch weitere Mitglieder“, berichtet Veldhoen. Auch zu den Altonaer Wohnungsbaugenossenschaften Bauverein der Elbgemeinden (BVE) und altoba habe man bereits Kontakt aufgenommen. „Wir könnten uns eine Kooperation durchaus

vorstellen“, erklärt altoba-Vorstand Burkhard Pawils. Das Angebot und die Ideen des Neuen Amts Altona seien sicherlich für die altoba-Mitglieder sehr interessant – schließlich verändere sich die Arbeitswelt zurzeit stark. Man beobachte gespannt die weitere Entwicklung des Projekts.

Weniger die Stadt, sondern vor allem das Dorf hat die Genossenschaft CoWorkLand für ländliche Coworking-Spaces auf dem Radar. Die Dachorganisation unterstützt beim Marketing, mit einer Buchungs- und Abrechnungsplattform, berät und qualifiziert. Dafür erwerben die Betreiber jeweils für 500 Euro einen Anteil der Genossenschaft. Seit der Gründung Anfang 2019 von CoWorkLand ist die Community auf rund 70 Standorte angewachsen. Im Umland von Hamburg gibt es derzeit fünf solcher Kol-

Weniger die Stadt, sondern vor allem das Dorf hat die Genossenschaft CoWorkLand für ländliche Coworking-Spaces auf dem Radar.

laborationsstätten, in Planung befinden sich aktuell weitere Büros etwa in Barmstedt, Norderstedt, Stade und Winsen. „In unserem Kosmos spielt die genossenschaftliche Wertebasis eine entscheidende Rolle“, betont Geschäftsführer und Mitgründer Ulrich Bähr. In den Coworking-Spaces gehe es schließlich darum, Dinge gemeinsam anzupacken und sich gegenseitig zu unterstützen – wobei

die Individualität keinesfalls auf der Strecke bleibt. „Wir möchten nicht in Starbucks-Manier die Republik mit stereotypen hippen Büros überziehen, sondern ländliche Strukturen mit regional verwurzelten Coworking-Spaces stärken“, legt Bähr dar.

Die Rhabarberkate in Barsbüttel-Willinghusen etwa gehört seit Anfang 2019 zum Verbund von CoWorkLand. Beate Maak und ihr Mann hatten das ehemalige Bauernhaus aus dem Jahr 1840 bereits zuvor grundsanziert. In einem hellen Raum unter dem Dach stehen jetzt fünf ergonomische Schreibtische mit Rollcontainern und Druckern – das Internet soll Anfang 2022 über einen High-speed-Glasfaseranschluss nochmals aufgerüstet werden. Hier organisiert etwa ein Eventveranstalter E-Bike-Touren für Firmen, ein Ghostwriter schreibt an einem Buch und ein Sanitäter bereitet für sein Rettungsdienst-Startup Erste-Hilfe-Schulungen am Kind vor. Dafür nutzt er auch den Veranstaltungsraum mit 40 Sitzplätzen samt Präsentationsequipment. Sonst finden hier Meetings, Seminare oder Workshops sowie Yoga-Kurse oder Feiern statt. Wer im Sommer unter freiem Himmel wirken oder einfach Energie auftanken möchte, kann in den lauschigen Garten wechseln. „Unser Kundenspektrum ist vielschichtig, das tut dem regen Austausch aber keinen Abbruch“, so Maak. Egal ob es um eine Druckerei für die Flyer geht, den Aufbau einer Internetseite oder die Kundenakquise. Neu ist der Gedanke der dezentralen Arbeitsorte nicht. „Bereits in den 1970er-Jahren befeuerte die Ölkrise die Idee, dass doch die Daten statt der Angestellten pendeln könnten“, berichtet Professor Matiaske. Dafür sollten Firmen- und Gemeinschaftsbüros am Stadtrand eingerichtet werden, damit die Menschen im Umland näher an Ihrem Wohnort arbeiten konnten. Die Idee scheiterte allerdings an den hohen Kosten und der unausgereiften EDV. Ebenso wenig setzte sich die gut 20 Jahre später erprobte Telearbeit durch, „auch wegen der gewohnten Präsenzkultur sowie der aufwändigen Umstellung beim Arbeitsschutz und der Datensicherheit“, erklärt Matiaske. Mit der voranschreitenden Digitalisierung, den flexibleren Jobs und der veränderten Aufteilung von Familien- und Erwerbsarbeit zwischen Mann und Frau stimmen nun die Rahmenbedingungen. „Die Zeit ist einfach reif für frische Arbeitsmodelle“, meint Matiaske. Das spiegelt auch der Zulauf bei der Genossenschaft CoWorkLand wider. „Wir



Tradition Vertrauen Seriosität

Vermittlung von Anlageimmobilien ist Vertrauenssache. Haueisen blickt auf 100 Jahre Zusammenarbeit mit Hamburger Immobilieneigentümern zurück. Unser Team von Fachleuten bewertet und beobachtet alle Marktentwicklungen – damit die Hamburger uns auch in Zukunft ihre Anlageimmobilien anvertrauen.



Haueisen
Immobilien seit 1914

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



Die Rhabarberkate in Barsbüttel-Willinghusen gehört seit Anfang 2019 zum Verbund von CoWorkLand.

Foto: Rhabarberkate

wachsen rasant“, sagt Geschäftsführer Bähr. Die derzeit 70 Standorte könnten sich schon bald verdoppeln, viele neue Büros seien aktuell im Aufbau. Das Modell der Coworking-Spaces sei in kurzer Zeit in der Mitte der Gesellschaft angekommen. „Es sind nicht mehr nur die jungen Gründer, die hier ihren Laptop aufklappen, sondern jetzt gleichfalls Ende-Fünfzig-Jährige“, so Bähr. Unter die Digitale Boheme haben sich genauso Pädagogen und Handwerker wie Steuerberater und Wissenschaftler gemischt. Befeuert wurde dieser Trend von den eher zwangsweise groß angelegten Feldtests zum Homeoffice. „Corona hat die Unternehmen in ein



KLEIN DENKEN. GROSS ABSAHNEN.

Die Aufteilung Ihres Zinshauses in Eigentumswohnungen kann im Vergleich zur Kompletteräußerung deutlich mehr Gewinn bringen. Und das Beste daran: Sie müssen es noch nicht einmal selbst machen. Die ZK Grundinvest GmbH ist Ihr erfahrener Partner von der ersten Analyse bis zum Verkauf der letzten Wohnung.

JETZT
ONLINE: UNSER
MARKTBERICHT
FÜR EIGENTUMS-
WOHNUNGEN
2021

Bei CoWorkLand ist auch arbeiten unter freiem Himmel möglich.

Experiment geworfen, welches gezeigt hat, dass sich viele Aufgaben Zuhause eben doch sehr gut erledigen lassen“, so Matiaske. Virtuelle Konferenzen und andere digitale Kollaborationstools gehören heute weitgehend zur Normalität. Einige Unternehmen planen inzwischen mehrere Tage wöchentlich im Homeoffice für die Angestellten fest ein und haben ihre Büros teils verkleinert. Zum einen aus Kostengründen, zum anderen aber, weil viele Angestellte es längst schätzen, am heimischen Schreibtisch selbst über den Arbeitsbeginn und die Pausen zu bestimmen oder den langen Anfahrtsweg zu sparen. „Dieses positive Bild trüben allerdings die aufgehobene Trennung zwischen Arbeit und Freizeit sowie das fehlende Gespräch mit den Kollegen in der Teeküche“, so Matiaske. Mit den Coworking Spaces öffnet sich jedoch ein dritter Weg, den Betriebe ihren Mitarbeitern anbieten können. Die ersten sind bereits dabei. „Inzwischen reservieren immer mehr Unternehmen Coworkingplätze, deren Kosten sie für ihre Mitarbeiter übernehmen“, weiß Veldhoen, die in engem Austausch mit verschiedenen Coworking-Betreibern steht. Ähnliches gilt für die ländlichen Regionen. Bei CoWorkLand greift seit Oktober ein erster Rahmenvertrag, der es den Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen des Landes



Foto: Manuel Dingemann

Schleswig-Holstein ermöglicht, in den Coworking-Spaces der Genossenschaft zu arbeiten – und dabei soll es nicht bleiben. „Aktuell stehen wir mit verschiedenen Konzernen auch in Hamburg in Verhandlungen“, berichtet Bähr. In welchem Umfang diese Option für das Neue Amt Altona passt, prüft man dort ebenfalls. „Wir möchten aber vor

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



allem Kreativen, Freelancern und kleineren Betrieben mit bezahlbaren Konditionen langfristig ermöglichen, in ihrem Stadtteil zu bleiben“, erklärt Veldhoen. In den boomenden Lagen treffe die Gentrifizierung neben dem Wohnbereich genauso das Gewerbe. Die Verdrängung der bunten Mischung entziehe den urbanen Quartieren ihre pulsierende Energie, die sie aber doch erst attraktiv macht. „Diesem Prozess steuern wir mit unserer Genossenschaft ein Stück weit gegen“, so Veldhoen.

Bei CoWorkLand zieht man den Kreis ebenfalls weiter. „Die Coworking-Spaces stärken die Vereinbarkeit von Beruf und Familie und sparen gerade in ländlichen Regionen viele Fahrtwege, was weniger Staus und weniger CO₂ bedeutet“, so Maak von der Rhabarberkate. Zudem beleben die quirligen Arbeitsstätten tagsüber das Umfeld, Willinghusen sei ja sonst eher ein Schlafort. Seit es die Rhabarberkate gibt, käme ein Schwung interessanter Menschen hierher, es sei einfach wieder mehr los – davon profitiert überdies das ansässige Café Luca und Lia, wenn dort etwa Seminarteilnehmer ihre Mittagspause verbringen. „Wo sinnvoll, vernetzen wir Akteure im Ort mit unseren Kunden und diese wiederum untereinander“, so Maak. Ähnlich sieht es an anderen Standorten von CoWorkLand aus. Im besten Fall kehren so Läden und Gastronomie wieder zurück. Manchmal entsteht sogar gleich ein neues Gemeindezentrum wie etwa mit dem Hof Viehbrook in Rendswühren, dort wurde



Das Neue Amt Altona soll mit 200 festen und 100 flexiblen Arbeitsplätzen ausgestattet werden.

Foto: Common Agency

neben dem Coworking-Büro ein Restaurant, eine Kita sowie ein Luxus-Campingplatz aufgebaut.

Ebenso in die Stadtzentren, die verstärkt mit Leerständen kämpfen, können Coworking-Spaces wieder mehr Leben bringen. Besichtigen lässt sich dies am Nobistor in Hamburg. Für den Coworking-Space Hamburger Ding, der noch ein gutes Stück übers Arbeiten hinausgeht, wurde ein ehemaliges Möbelhaus umgestaltet. Neben Büros, Meetingräumen und einem Podcaststudio, befinden sich hier eine Mikrobrau-

erei, eine Whiskybar, Eventflächen, ein Trainingszentrum für E-Sports und ein Gym. Der Investor überträgt sein Cross-Community-Prinzip gerade auf andere Städte: In Osnabrück soll es bis 2023 in einem leeren Galeria Kaufhof umgesetzt werden, in Kiel noch im Jahr 2022 in einer ehemaligen Filiale des Herrenausstatters Ansons. An einer Art Cross-Community-Konzept bastelt derzeit auch die Wohnungsbaugenossenschaft altoba. Seit Oktober laufen wieder verschiedene Kurse in den Nachbarschaftstreffs, „insofern müssen wir jetzt das Angebot in den Räumlichkeiten mit den Arbeitsplätzen so kombinieren, dass möglichst viele Mitglieder davon profitieren können“, umreißt Kok. Die Umgestaltung der Arbeitsorganisation und die Nachfrage nach Coworking-Spaces behalte man dabei fest im Blick.

Bettina Brüdgam

INFO@MIETSHAUSMAKLER.COM | BREMER STR. 181 | HAMBURG

HAFERKAMP
MIETSHAUSMAKLER

**IHR MAKLER FÜR DEN
VERKAUF VON MIETSHÄUSERN**



MIETSHAUSMAKLER.COM

T. 040 | 766 500-2

Immobilienverband
Deutschland
IVD Nord e.V.



Landesverband Nord



Grundeigentümer-
Verband
Hamburg

mit freundlicher Unterstützung von



laden ein zum

15. Hamburger Verwaltertag

in diesem Jahr als 2G-Veranstaltung*

26. Januar 2022

Neuer Veranstaltungsort: Volksparkstadion Hamburg (Sylvesterallee 7, 22525 Hamburg – Eingang VIP Ost)

8.45 – 9.30 Uhr	<i>Anmeldung, Begrüßungskaffee in der Fachausstellung</i>
9.30 – 9.40 Uhr	Begrüßung RA Ulf Schelenz, Grundeigentümer-Verband Hamburg
9.40 – 9.55 Uhr	<i>Kurze Vorstellung der einzelnen Aussteller</i>
9.55 – 10.55 Uhr	Aktuelle Zweifelsfragen zur WEG-Reform 2020/2021 – und die richtigen Antworten für die Verwaltungen! RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin
10.55 – 11.25 Uhr	Submetering und Digitalisierung – Herausforderungen für Immobilienbesitzer und Verwalter Michael Sevenheck, Techem Energy Services GmbH, Hamburg
11.25 – 11.55 Uhr	<i>Kaffeepause in der Fachausstellung</i>
11.55 – 12.55 Uhr	Untergemeinschaften im WEG – Praxisbeispiele zu Zulässigkeit und Grenzen, Zuständigkeit, Kostentragung, Stimmrecht, Jahresabrechnung RA Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Hamburg
12.55 – 13.55 Uhr	<i>Mittagspause</i>
13.55 – 14.55 Uhr	Aktuelle Rechtsprechung zur Wohnraummiete RAin Henrike Butenberg, München
14.55 – 15.25 Uhr	<i>Kurze Kaffeepause</i>
15.25 – 16.30 Uhr	Rechtsprechungs-Update WEG – Neue Urteile und Tendenzen RA Rüdiger Fritsch, Solingen
16.30 – 17.15 Uhr	Auf Wunsch 45-minütige Führung durch das Volksparkstadion (vorherige Anmeldung erforderlich)

* Um möglichst viele Besucher zulassen zu können, findet die 2G-Regelung Anwendung. Deshalb können nur geimpfte oder genesene Personen teilnehmen. Bitte bringen Sie unbedingt Ihren Impf- oder Genesenen-Nachweis und Ihren Lichtbildausweis mit.

Diese Veranstaltung ist als Fortbildung anerkannt i. S. v. § 34 c Abs. 2 a der Gewerbeordnung i. V. m. § 15 b der Makler- und Bauträgerverordnung, Anlage 1 zur MaBV, und wird mit 4 Zeitstunden bescheinigt.

Kosten: 99 Euro bei Anmeldung bis 16.12.2021
115 Euro bei späterer Anmeldung. Anmeldeschluss: 17. Januar 2022
(inkl. Getränke und Mittagsimbiss)
Optional 7 Euro für die Führung durch das Volksparkstadion

Anmeldung: Grundeigentümer-Verband Hamburg,
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Fax: 040/309 672-44, Telefon: 040/309 672-0
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de

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

Nebenkostenranking 2021: Die 100 größten Städte im Vergleich

Enorme Kostenunterschiede

Der Grund ist unklar

Im Vergleich deutscher Städte sind weit auseinanderklaffende Preise bei den Nebenkosten an der Tagesordnung. Allein bei den drei bedeutendsten Abgaben – Abfall, Abwasser und Grundsteuer – liegt die Spannweite zwischen der teuersten und der günstigsten Stadt bei über 1.100 Euro. Das ergab eine Studie, die das Institut der deutschen Wirtschaft Köln im Auftrag von Haus & Grund Deutschland erstellt hat.

Um die erheblichen Unterschiede bei den Nebenkosten aufzudecken, wurden die 100 größten Städte Deutschlands untersucht und verglichen. Das Gesamtranking setzt sich aus drei Einzelrankings zusammen. Berücksichtigt wurden Kennzahlen zu den Abfallgebühren aus dem Jahr 2019, zu den Abwassergebühren aus dem Jahr 2020 und zur Grundsteuer B aus dem Jahr 2021. Dabei wurde jeweils von einer durchschnittlichen vierköpfigen Familie und einem durchschnittlichen Einfamilienhaus ausgegangen.

Regensburg ist günstigste Stadt

Sieger des Rankings ist wie schon bei der Untersuchung vor drei Jahren die Stadt Regensburg. Im Schnitt bezahlt eine Familie hier jährlich 915 Euro für die Grundsteuer B, Abfall- und Abwassergebühren zusammen. Neu im Ranking ist auf Platz zwei die Stadt Worms, wo unsere Familie 936 Euro im Jahr bezahlt. Die Stadt Mainz rutscht auf Platz drei. Hier zahlt ein Haushalt durchschnittlich 958 Euro im Jahr.

Teure Städte auf den letzten Rängen

Auf Rang 98 hält sich Mönchengladbach, in der eine Familie durchschnittlich 1.828 Euro bezahlt. Und auch

der vorletzte Platz geht mit Kosten in Höhe von 1.938 Euro wieder an die nordrhein-westfälische Stadt Moers. In Leverkusen, erneut auf dem letzten Platz, müssen für dieselben Leistungen 2.046 Euro jährlich gezahlt werden.

Auf- und Absteiger

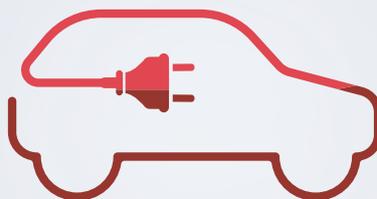
Sowohl bei den ersten drei als auch den letzten drei Städten gab es in der Rankingplatzierung keine Veränderungen. Doch es gibt auch einige Unterschiede zur vorherigen Untersuchung.

Am stärksten verbessern konnte sich die Stadt Bonn, die vom Platz 84 auf Platz 61 vorrückte. Die Gesamtkosten liegen hier bei 1.389 Euro. Am stärksten verschlechtert hat sich die Stadt Offenbach am Main. Sie fällt mit Gesamtkosten in Höhe von 1.578 Euro von Rang 33 auf Rang 87 ab. Der Unterschied zwischen der Siegerstadt Regensburg und dem Schlusslicht Leverkusen beträgt mehr als 1.100 Euro.

Unterschiede folgen keinem Muster

Eine so große Abweichung für identische Leistungen ist alles andere als fair; gleichzeitig ist kein Grund für diese Unterschiede ersichtlich. Die Analysen ergaben, dass es keine offensichtlichen Muster gibt – weder räumlich noch nach Einwohnerdichten oder anderen Merkmalen. Die Recherchen zeigen, dass die Städte oftmals ihre hohen diskretionären Spielräume nutzen, um individuelle Gebühren zu setzen und sich damit finanzielle Freiräume zu schaffen.

Jakob Grimm

www.hausundgrund.de

Wir machen Sie e-mobil.

Ihr direkter Weg zu unseren qualifizierten Partnern aus den Bereichen E-Mobilität und Ladeinfrastruktur: eghh.de/E-Mobilität



STARK. SICHER. SERVICE.
Elektro-Gemeinschaft Hamburg

Stadt	Rang	Abwasser (2020)	Abfall (2019)	Grundsteuer (2021)	Summe
Regensburg	1	358 € (7)	222 € (21)	335 € (2)	915 €
Worms	2	240 € (1)	298 € (60)	398 € (20)	936 €
Mainz	3	398 € (20)	154 € (4)	407 € (24)	958 €
Trier	4	373 € (12)	194 € (15)	407 € (24)	973 €
Frankfurt am Main	5	350 € (6)	228 € (23)	424 € (35)	1.002 €
Heidelberg	6	359 € (8)	245 € (31)	398 € (20)	1.003 €
Nürnberg	7	393 € (18)	142 € (2)	470 € (57)	1.005 €
Augsburg	8	369 € (10)	167 € (7)	470 € (57)	1.006 €
Heilbronn	9	385 € (17)	245 € (30)	381 € (16)	1.012 €
Ludwigsburg	10	288 € (2)	357 € (82)	377 € (14)	1.023 €
Ulm	11	379 € (14)	280 € (47)	364 € (11)	1.024 €
Koblenz	12	416 € (28)	260 € (40)	356 € (6)	1.033 €
Esslingen am Neckar	13	491 € (38)	184 € (10)	360 € (8)	1.035 €
Ludwigshafen am Rhein	14	398 € (22)	282 € (48)	356 € (6)	1.036 €
Villingen-Schwenningen	15	375 € (13)	302 € (63)	360 € (8)	1.036 €
Ratingen	16	508 € (44)	193 € (14)	339 € (3)	1.040 €
Düsseldorf	17	385 € (16)	289 € (54)	373 € (12)	1.047 €
Konstanz	18	412 € (25)	289 € (55)	347 € (5)	1.049 €
Erlangen	19	393 € (19)	304 € (64)	360 € (8)	1.057 €
Würzburg	20	435 € (32)	221 € (20)	402 € (23)	1.058 €
Oldenburg	21	417 € (29)	268 € (43)	377 € (14)	1.062 €
Ingolstadt	22	398 € (21)	296 € (57)	390 € (17)	1.084 €
Stuttgart	23	408 € (24)	238 € (26)	441 € (45)	1.086 €
Kiel	24	416 € (27)	253 € (37)	424 € (35)	1.092 €
Mannheim	25	382 € (15)	299 € (62)	413 € (27)	1.093 €
München	26	404 € (23)	243 € (29)	453 € (49)	1.100 €
Paderborn	27	464 € (34)	267 € (42)	375 € (13)	1.107 €
Hanau	28	335 € (4)	288 € (52)	504 € (65)	1.127 €
Kaiserslautern	29	370 € (11)	386 € (91)	390 € (17)	1.146 €
Karlsruhe	30	307 € (3)	443 € (97)	398 € (20)	1.148 €
Fürth	31	430 € (31)	249 € (33)	470 € (57)	1.149 €
Schwerin	32	500 € (41)	167 € (6)	504 € (65)	1.171 €
Erfurt	33	417 € (30)	298 € (59)	466 € (55)	1.181 €
Tübingen	34	364 € (9)	344 € (80)	474 € (60)	1.182 €
Freiburg im Breisgau	35	347 € (5)	330 € (73)	508 € (67)	1.185 €
Hildesheim	36	501 € (42)	234 € (24)	458 € (51)	1.193 €
Wiesbaden	37	555 € (56)	226 € (22)	417 € (29)	1.198 €
Wolfsburg	38	548 € (55)	235 € (25)	419 € (30)	1.202 €
Flensburg	39	498 € (40)	123 € (1)	585 € (86)	1.206 €
Reutlingen	40	488 € (37)	397 € (92)	339 € (3)	1.224 €
Magdeburg	41	665 € (82)	147 € (3)	419 € (30)	1.232 €
Köln	42	413 € (26)	383 € (90)	436 € (44)	1.232 €
Gütersloh	43	581 € (63)	333 € (75)	323 € (1)	1.237 €
Braunschweig	44	565 € (57)	249 € (32)	424 € (35)	1.237 €
Göttingen	45	542 € (52)	198 € (17)	500 € (63)	1.240 €
Darmstadt	46	513 € (47)	278 € (45)	453 € (49)	1.244 €
Münster	47	508 € (43)	317 € (67)	432 € (41)	1.256 €
Hamm	48	463 € (33)	290 € (56)	508 € (67)	1.261 €
Siegen	49	487 € (36)	336 € (77)	445 € (46)	1.268 €
Gera	50	523 € (50)	238 € (27)	508 € (67)	1.270 €

Stadt	Rang	Abwasser (2020)	Abfall (2019)	Grundsteuer (2021)	Summe
Chemnitz	51	654 € (81)	159 € (5)	491 € (62)	1.305 €
Jena	52	520 € (49)	369 € (87)	419 € (30)	1.308 €
Salzgitter	53	509 € (45)	365 € (84)	458 € (51)	1.331 €
Iserlohn	54	537 € (51)	378 € (89)	420 € (34)	1.336 €
Osnabrück	55	626 € (72)	334 € (76)	390 € (17)	1.350 €
Dresden	56	492 € (39)	321 € (68)	538 € (76)	1.350 €
Hamburg	57	597 € (66)	298 € (61)	458 € (51)	1.352 €
Gelsenkirchen	58	604 € (67)	191 € (12)	572 € (83)	1.367 €
Gießen	59	577 € (61)	283 € (49)	508 € (67)	1.368 €
Bottrop	60	605 € (68)	191 € (13)	576 € (84)	1.372 €
Leipzig	61	486 € (35)	339 € (78)	551 € (79)	1.376 €
Kassel	62	619 € (70)	341 € (79)	415 € (28)	1.376 €
Halle (Saale)	63	776 € (94)	185 € (11)	424 € (35)	1.385 €
Rostock	64	702 € (86)	276 € (44)	407 € (24)	1.385 €
Zwickau	65	689 € (85)	265 € (41)	432 € (41)	1.387 €
Bonn	66	643 € (77)	170 € (8)	576 € (84)	1.389 €
Hannover	67	571 € (59)	325 € (71)	508 € (67)	1.405 €
Bochum	68	572 € (60)	288 € (53)	546 € (77)	1.406 €
Pforzheim	69	547 € (54)	400 € (93)	466 € (55)	1.413 €
Düren	70	517 € (48)	400 € (94)	500 € (63)	1.417 €
Lübeck	71	806 € (96)	198 € (16)	424 € (35)	1.427 €
Bielefeld	72	653 € (79)	218 € (19)	559 € (80)	1.430 €
Neuss	73	672 € (83)	366 € (85)	419 € (30)	1.457 €
Bremen	74	546 € (53)	325 € (72)	589 € (88)	1.460 €
Dortmund	75	570 € (58)	373 € (88)	517 € (72)	1.460 €
Krefeld	76	745 € (90)	278 € (46)	452 € (48)	1.475 €
Herne	77	587 € (64)	259 € (39)	631 € (91)	1.477 €
Saarbrücken	78	789 € (95)	257 € (38)	432 € (41)	1.478 €
Remscheid	79	622 € (71)	333 € (74)	525 € (73)	1.480 €
Marl, Westfalen	80	512 € (46)	308 € (65)	669 € (95)	1.489 €
Recklinghausen	81	654 € (80)	251 € (35)	589 € (88)	1.494 €
Aachen	82	641 € (76)	411 € (95)	445 € (46)	1.497 €
Essen	83	760 € (92)	183 € (9)	568 € (81)	1.511 €
Oberhausen	84	651 € (78)	321 € (69)	568 € (81)	1.539 €
Cottbus	85	824 € (97)	297 € (58)	424 € (35)	1.545 €
Solingen	86	721 € (88)	250 € (34)	585 € (86)	1.556 €
Offenbach am Main	87	577 € (62)	243 € (28)	758 € (99)	1.578 €
Hagen	88	590 € (65)	367 € (86)	635 € (92)	1.592 €
Bremerhaven	89	734 € (89)	344 € (81)	546 € (77)	1.624 €
Duisburg	90	613 € (69)	288 € (51)	724 € (97)	1.625 €
Berlin	91	630 € (73)	322 € (70)	686 € (96)	1.638 €
Wuppertal	92	855 € (98)	286 € (50)	525 € (73)	1.666 €
Bergisch Gladbach	93	761 € (93)	443 € (98)	483 € (61)	1.687 €
Mülheim an der Ruhr	94	686 € (84)	252 € (36)	754 € (98)	1.692 €
Lünen	95	638 € (74)	413 € (96)	644 € (94)	1.695 €
Witten	96	719 € (87)	217 € (18)	771 € (100)	1.706 €
Potsdam	97	940 € (100)	316 € (66)	462 € (54)	1.718 €
Mönchengladbach	98	939 € (99)	364 € (83)	525 € (73)	1.828 €
Moers	99	759 € (91)	552 € (99)	627 € (90)	1.938 €
Leverkusen	100	639 € (75)	771 € (100)	635 € (92)	2.046 €

Wir suchen zum Kauf!
 Ein Mehrfamilienhaus in Hamburg und näherer Umgebung, 6 -14 Wohneinheiten, gerne auch Sanierungsobjekte. Kaufpreis bis 3,2 Mio.
Lutz Winkler Immobilien
 Telefon: 040 / 45 13 62 · Mobil: 0171 / 644 46 19 · winkler.lutz@t-online.de

Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 12/2021: 05.11.2021
 Anzeigenannahme: elbbüro,
 Stefanie Hoffmann,
 Tel. (040) 33 48 57 11,
 E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

Wir suchen Eigentumswohnungen zum Kauf
 Gerne renovierungs-/ sanierungsbedürftig
 040 - 228 611 16
 Kerstin und Sebastian Schröder

Klimaschutz

Kosten für CO₂-reiche Energieträger

Verbraucher fordern Rückerstattung der CO₂-Bepreisung

Eine Umfrage im Auftrag des Verbraucherzentrale Bundesverbands (VZBV) hat ergeben, dass 59 Prozent der Verbraucher eine höhere CO₂-Bepreisung unterstützen würden, wenn die Einnahmen an die Verbraucher zurückerstattet werden. 71 Prozent würden dagegen eine höhere CO₂-Bepreisung ablehnen, wenn das Geld in den Staatshaushalt fließt. Sich auf die Umfrage berufend fordert der VZBV, die CO₂-Bepreisung als Pro-Kopf-Pauschale an die Verbraucher zurückzuerstatten und schließt sich damit an die Forderung von Klima-Experten, Ökonomen und auch Haus & Grund Deutschland an.

Kopfpauschale entlastet einkommensschwache Haushalte

Eine Analyse von Ottmar Edenhofer, Klima-Experte des Berliner Klimaforschungsinstituts MCC, macht deutlich, dass von der Pro-Kopf-Dividende die einkommensschwächsten Haushalte am meisten profitierten, weil sie weniger CO₂-intensive Güter nutzen und kleinere Wohnungen beheizen. Die Klimadividende führe dort im Schnitt, wenn die CO₂-Bepreisung der Haushalte voll in die Rückerstattung fließt, sogar zu einer Netto-Entlastung. Die Unterschiede zwischen Stadt und Land verschwinden fast vollständig. Fernpendler und Haushalte mit Ölheizung werden zwar etwas höher belastet, schneiden aber mit der Pro-Kopf-Rückerstattung immer noch deutlich besser ab als mit allen anderen Optionen. Auch die Ökonomen des Sachverständigenrats der Bundesregierung befürworten im Sinne einer sozial ausgewogenen Klimapolitik eine pauschale Rückgabe je Einwohner.

Umlagefähigkeit nicht sozialpolitisch entscheidend

Die MCC-Analysten um Edenhofer kommen auch zu dem Schluss, dass eine Umlage auf Vermieter keineswegs entscheidend für eine sozial ausgewogene Energiewende sei, da die Streichung der Umlagefähigkeit nicht dazu geeignet sei, die sozialen Auswirkungen hoher CO₂-Preise zu kompensieren.

CO₂-Preis muss Lenkungswirkung erhalten

Der Streit um die Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung ist also keine sozial-, sondern eine ordnungspolitische Frage nach der Lenkungswirkung dieses Klimaschutzinstruments. Die Gegner der Umlagefähigkeit konstatieren hier holzschnittartig, dass Vermieter keine Sanierungsanreize und Mieter keinen Einfluss haben, wie ihre Wohnung beheizt wird. Beides ist schlicht falsch. Die Sanierungsanreize sind derzeit enorm, wie etwa die wesentlich attraktiveren Kaltmieten von sanierten Objekten und die umfangreiche staatliche Förderung. Mieter ziehen im Schnitt alle acht Jahre um, das ist wesentlich häufiger als ein Eigentümer über die energetische Beschaffenheit seines Objekts entscheiden kann.

Die CO₂-Bepreisung schafft erst Anreize für Investitionen in energieeffiziente Gebäude, wenn Mieter eine CO₂-günstige anstatt einer unsanierten Wohnung wählen, weil die Betriebskosten aufgrund der CO₂-Bepreisung ansonsten für sie zu hoch sind. Doch genau dieses Ziel wird durch die geforderte Abschaffung der Umlagefähigkeit ausgebremst.

Matthias zu Eicken
www.hausundgrund.de



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



Zu Hause bleibt es am schönsten

Mit unserer lebenslangen Immobilienrente

Unverbindlich und kostenlos beraten lassen: telefonisch, online und vor Ort bei Ihnen Zuhause. Es beraten Sie unsere Experten der Niederlassung Hamburg Sandra Tesch und Alexander Gehrmann:

☎ 040.55 61 07 40
✉ hamburg@deutsche-leibrenten.de

Deutsche Leibrenten

www.deutsche-leibrenten.de

Bekannt aus der TV-Werbung

Fragen und Antworten

? Ich beabsichtige in dem Mietobjekt in den nächsten Monaten Modernisierungsmaßnahmen in Form der Fassadendämmung und des Fensteraustausches durchzuführen. Kann ich trotz Vereinbarung einer Indexmiete eine Modernisierungsmieterhöhung durchsetzen?

Es kommt hier auf den Einzelfall an. In der Regel ist eine Modernisierungsmieterhöhung bei der Vereinbarung einer Indexmiete ausgeschlossen. Eine Modernisierungsumlage nach § 559 ff. BGB kann nur in Fällen verlangt werden, in denen der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat, § 557 b Absatz 2 Satz 2 BGB. Dies ist der Fall, soweit der Vermieter aufgrund einer gesetzlichen Vorschrift oder der Anordnung einer Behörde zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen angehalten ist (beispielsweise bei der Nachrüstung von Heizkesseln, dem Einbau von Rauchwarnmeldern, Wasserzählern oder der Dämmung der obersten Geschossdecke).

Übertragen auf Ihren Fall handelt es sich bei der Fassadendämmung und dem Austausch von Fenstern nicht um Modernisierungsmaßnahmen, die aufgrund einer gesetzlichen Vorschrift oder Anordnung einer Behörde durchzuführen sind, so dass eine Modernisierungsmieterhöhung ausscheidet.

? Ist es grundsätzlich möglich, mietvertraglich zugleich neben einer Staffelmiete auch eine Indexmietvereinbarung zu treffen?

Ja, das ist möglich. Die Staffelmietvereinbarung ist hierbei aber vorzuschalten, die Indexmiete hat nachzufolgen. Vertraglich ist darauf zu achten, dass zwischen den einzelnen Staffeln und zwischen der letzten Staffelerhöhung

und der ersten Anpassung nach Index mindestens ein Jahr liegen muss (§ 557 a Absatz 2 BGB). Deshalb sollte man den Termin, ab dem frühestens eine erste Änderung der Miete nach Index beansprucht werden kann, vertraglich festschreiben. Im Rahmen der Staffelmietvereinbarung gilt zu beachten, dass die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag auszuweisen sind. Eine lediglich prozentuale Angabe im Mietvertrag, beispielsweise dass die Monatsmiete sich jährlich um 5% erhöht, würde zur Unwirksamkeit der gesamten Staffelmietvereinbarung führen.

? Kann ich formularvertraglich neben einer Staffelmiete auch einen befristeten Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts vereinbaren?

Das ist grundsätzlich möglich. Allerdings gilt zu beachten, dass bei der Vereinbarung einer Staffelmiete das ordentliche Kündigungsrecht des Mieters höchstens für vier Jahre ausgeschlossen werden darf (§ 573 a Absatz 3 Satz 1 BGB). Zudem muss der Kündigungsausschluss auch für den Vermieter gelten. Die Berechnung der Frist beginnt mit der Vereinbarung der Staffelmiete, die regelmäßig dem Vertragsschluss und nicht erst dem Mietbeginn entspricht. Bei Überschreitung dieses Zeitraums hat der Mieter jederzeit das Recht zur ordentlichen Kündigung, da der Kündigungsausschluss dann unwirksam wäre. Für den Fall des wirksamen Kündigungsausschlusses wäre die ordentliche Kündigung des Staffelmietvertrages bereits zum Ablauf des Vier-Jahres-Zeitraums, gerechnet vom Zeitpunkt der Vereinbarung der Staffelmiete (zumeist der Vertragsschluss), und nicht erst nach Ablauf des Staffelmietvertrages zulässig (§ 557 a Absatz 3 Satz 2 BGB).



Grundstücksgesellschaft mbH

Verwaltung • Vermietung • Verkauf

*Gemeinsam auf
Vertrauen bauen*
– Seit über 30 Jahren –
Hanseatisches Familienunternehmen

Ihre Hausverwaltung für Hamburg

Bei uns hat Ihr Name ein Gesicht,
denn die AGESA ist kein Massenverwalter

Grundstückseigentum

Spekulationsteuer

Steuervermeidung – so kann es gehen

Eine Grundstückseigentümerin wollte hohe Spekulationsteuern vermeiden und verschenkte ein Grundstück zunächst je zur Hälfte an ihre Kinder. Die verkauften es dann. Eine unzulässige Steuergestaltung?

Der Verkauf einer Immobilie gilt als privates Veräußerungsgeschäft. Die Gewinne sind zu versteuern, wenn der Wiederverkauf innerhalb von zehn Jahren nach dem Kauf der Immobilie stattfindet. Selbstgenutzte Immobilien sind grundsätzlich davon ausgenommen.

Finanzgericht: unzulässige Steuergestaltung

Das Finanzgericht Nürnberg sah in der Schenkung an die Kinder und dem anschließenden Verkauf eine unzulässige Steuergestaltung. Denn: Bei den beschenkten Kindern entstand jeweils nur der halbe Veräußerungsgewinn.

BFH: zulässige Steuergestaltung

Der Bundesfinanzhof (BFH) hingegen befand dies in seinem am 26. August 2021 veröffentlichten Urteil (IX R 8/20) für zulässig – obwohl die Verkaufsverhandlungen allein von der ursprünglichen Eigentümerin geführt worden waren.

SPD und Grüne wollen Zehn-Jahres-Frist abschaffen

Die SPD beschränkt die Ausweitung der Spekulationsteuer auf nicht selbstgenutzte Immobilien. Bündnis 90/ Die Grünen sprechen von „angemessener“ Besteuerung. Sollte die Zehn-Jahres-Frist abgeschafft werden, würde jeder Veräußerungsgewinn aus einem Verkauf nicht selbstgenutzter Immobilien einkommensteuerpflichtig. Dann dürfte die Entscheidung des BFH besonders interessant werden.

Sibylle Barent

www.hausundgrund.de**PERSÖNLICH - KOMPETENT - VERTRAUENSVOLL**

Ganzheitliche Verwaltungsleistungen kleiner und mittlerer Objekte im Großraum Hamburg

Traditionell nimmt die **REA MANAGEMENT** die Sicht der Eigentümer ein.

Unter dem Dach eines Family Offices stellen wir ein Team aus kaufmännischen und technischen Fachleuten. Wir entlasten Sie in allen Belangen des klassischen Immobilienmanagements und auf Wunsch bei strategischen Vermögensaufbau.

Wir schaffen echten Mehrwert für Eigentümer und Mieter – vertrauensvoll und sicher.



Ihre Ansprechpartnerin: Jutta Schimmelpfeng

Telefon: +49 40 368800732 - Mail: media@reamanagement.de - Web: media.reamanagement.de

Mieterhöhung

Darauf müssen Vermieter achten

Formelle und inhaltliche Fehler vermeiden

Nach dem Gesetz kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, soweit die Miete 15 Monate unverändert geblieben ist. Das Mieterhöhungsverlangen muss in Textform abgegeben und begründet werden, wobei auf die gesetzlichen Begründungsmittel zurückgegriffen werden muss, zum Beispiel auf einen Mietspiegel. An die Begründung dürfen dabei keine erhöhten Anforderungen gestellt werden. Allerdings muss die Begründung alle Tatsachen und Angaben enthalten, die es dem Mieter ermöglichen, das Erhöhungsverlangen zu überprüfen. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 7. Juli 2021 (VIII ZR 167/20) erneut klargestellt.

In dem zu entscheidenden Fall verlangte die Vermieterin einer 80 Quadratmeter großen Dreizimmerwohnung in Nürnberg von ihrer Mieterin die Zustimmung zur Mieterhöhung. In dem Schreiben nahm sie Bezug auf den Mietspiegel von 2018 der Stadt.

Der Mietspiegel weist die ortsübliche Vergleichsmiete anhand der Wohnfläche als Basismiete aus. Konkret benannte Wohnwertmerkmale wie beispielsweise Baualter und Lage erlauben gestaffelte Zu- und Abschläge. Schließlich wird die ortsübliche Vergleichsmiete auch noch als Mietspanne dargestellt.

Die Vermieterin nahm in ihrem Schreiben Bezug auf die Wohnungsgröße, bezifferte die Basis-Nettomiete sowohl pro Quadratmeter als auch für die gesamte Wohnung und listete alle für die Wohnung relevanten Wohnwertmerkmale nebst Zu- und Abschlägen auf.

Die Mieterin verweigerte die Zustimmung. Amts- und Landgericht wiesen die auf Zustimmung gerichtete Klage

der Vermieterin wegen formeller Fehler ab. Weder habe die Vermieterin ihrem Erhöhungsverlangen den Mietspiegel beigelegt noch habe sie die Mietpreisspanne benannt. Der BGH hob diese Entscheidungen auf und verwies die Sache zur erneuten Entscheidung zurück.

Der Mietspiegel muss dem Erhöhungsverlangen nicht beigelegt werden

Der BGH bekräftigte noch einmal, dass ein Mietspiegel, sofern er allgemein zugänglich sei, nicht dem Mieterhöhungsverlangen beigelegt sein müsse. Dies gelte auch für Mietspiegel, die jedermann bei einer privaten Vereinigung gegen eine Schutzgebühr erwerben könne. Selbst der geringe finanzielle Aufwand könne dem Mieter zugemutet werden und stehe seinem Recht zur Überprüfung des Verlangens nicht entgegen.

Keine Hinweispflicht auf die Spanne erforderlich

Es sei auch nicht zwingend erforderlich, die Mietspiegelspanne mitzuteilen oder anzugeben, dass der Mietspiegel solche Spannen enthalte. Es genüge, wenn der Mieter mit den Angaben aus dem Erhöhungsverlangen und mit Blick in den Mietspiegel ohne weiteres selbst die Einordnung in die Spanne vornehmen könne.

Inhaltliche Fehler wirken sich nur auf die konkrete Miethöhe aus

Wirken sich formelle Fehler auf die Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens insgesamt aus, führen inhaltliche Fehler nur zur Anpassung der geltend gemachten Mieterhöhung. Inhaltliche Fehler könnten sich bei der Einordnung in eine bestimmte Kategorie des Mietspiegels zum

Beispiel bei der Wohnlageneinordnung ergeben. Um inhaltliche Fehler handle es sich aber auch, wenn der Vermieter beispielsweise von einer falschen Wohnfläche oder Ausstattung ausgeht oder aber die konkrete Miethöhe falsch errechnet.



Foto: N. Theiss/stock.adobe.com

Weihnachtsmärchen 2021

Des Kaisers neue Kleider im Ohnsorg-Theater

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

1. Vorstellung:
Sonnabend, den 27. November um 11 Uhr

2. Vorstellung:
Sonnabend, den 27. November um 13.30 Uhr

3. Vorstellung:
Sonnabend, den 27. November um 16 Uhr

Der Verkauf der Eintrittskarten* zum Preis von 11 Euro findet am **Mittwoch, den 10. November 2021 von 9 bis 17 Uhr** ausschließlich im Informations-Centrum des Grundeigentümer-Verbandes am Glockengießerwall 19 statt.

Die Einnahmen aus dem Kartenverkauf einer Vorstellung gehen wie immer an die Kinderkrebshilfe „Stiftung phönix“.

Bitte beachten Sie: Um den Theatersaal voll belegen zu können, haben wir uns für das 2G-Modell entschieden. Zugelassen werden demnach nur Zuschauer, die geimpft oder genesen sind. Schulpflichtige Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren benötigen keinen Impfnachweis. Aufgrund der aktuellen Situation dürfen wir bei den Vorstellungen leider keine Schokobeutel an die Kinder verteilen.

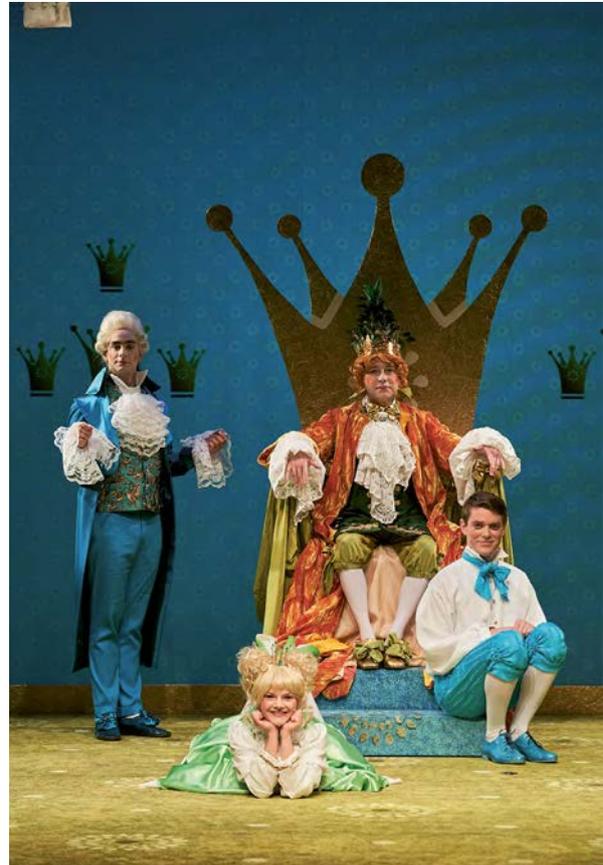


Foto: Oliver Fantitsch

* Gekaufte Karten können leider nicht zurückgenommen werden.

Sie möchten das HAMBURGER GRUNDEIGENTUM auch jederzeit unterwegs auf Ihrem Tablet oder Smartphone lesen?

- 1 Laden Sie sich dazu die App „Haus & Grund-Magazin“ unseres Zentralverbandes herunter. Rufen Sie das ‚Einstellungen‘-Symbol auf.



- 2 Geben Sie dann den folgenden Freischaltcode ein.

HHGE2021



KIELPINSKI & Co.
IMMOBILIEN GMBH & Co. KG

Wissen Sie, wie WERTvoll Ihre Immobilie ist?

Wir leben in bewegten Zeiten, trotzdem steigen die Immobilienpreise unaufhörlich weiter. Derzeit können wir für unsere Auftraggeber oft deutlich höhere Kaufpreise erzielen, als sie erwartet hätten.

Wenn auch Sie von der großen Nachfrage profitieren möchten, vereinbaren Sie gerne einen für Sie unverbindlichen Beratungstermin inkl. kostenloser Preiseinschätzung.

Wir freuen uns auf Sie!



FACHKOMPETENZ SEIT 1999
VIELFACH AUSGEZEICHNET

KIELPINSKI & Co. Immobilien GmbH & Co. KG
Magdalenenstraße 53 • 20148 Hamburg • 040/45 000 129
info@kielpinski-immobilien.de • www.kielpinski-immobilien.de

Wann:

Donnerstag, 18. November
2021, 10.00 bis 16.30 Uhr

Kosten:

195 Euro pro Person
(inkl. Umsatzsteuer)

Referenten:

Torsten Flomm, Rechtsanwalt
(Grundeigentümer-Verband)

Ulf Schelenz, Rechtsanwalt
(Grundeigentümer-Verband)

Jürgen Steiner, Rechtsanwalt
(Steiner & Rohloff)

Barry Sankol, Richter
(Amtsgericht Hamburg
St. Georg)

Carsten Küttner, Rechtsanwalt
(W.I.R Breiholdt Nierhaus
Schmidt)

Online-Seminar für Eigentümer und Vewalter

Wohnungseigentum aktuell 2021

Das ganztägige Online-Seminar richtet sich an Wohnungseigentümer, Vermieter, Verwalter und Rechtsanwälte.

Themen:

- Alleine oder gemeinsam – die (energetische) Modernisierung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums
- Update Praxiswissen – Grundsatzentscheidungen im Überblick
- High Heels oder Hüttenschuhe – der Trittschall in der Eigentumswohnung
- Ein Jahr Rechtsprechung nach der WEG-Reform 2020 – Erfahrungen, Entwicklungen und Ausblicke
- Die Vertretung der (verwalterlosen) Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Anmeldungen nur online unter:

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

Das Seminar wird über unser Veranstaltungsmodul „GoToWebinar“ angeboten

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

FACHLITERATUR

**Zurückbehaltungsrechte**

Von Dr. Carsten Brückner, 1. Auflage 2021, ISBN 978-3-96434-022-1

In einem Mietvertragsverhältnis bestehen oft gegenseitige

Leistungspflichten, die miteinander verbunden sind. Der Schuldner kann dann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen die Erfüllung seiner Leistungspflicht von der Erbringung

einer Gegenpflicht abhängig machen; in diesem Fall steht ihm ein vorübergehendes Leistungsverweigerungsrecht zu, solange sich der Gläubiger selbst nicht vertragsgerecht verhält. Ein solches Zurückbehaltungsrecht dient somit der Durchsetzung eigener Ansprüche. Das Buch ist eine geordnete Zusammenstellung der Zurückbehaltungsrechte der Mietvertragsparteien und behandelt systematisch die Voraussetzungen, die Folgen und den empfohlenen Umgang mit ihnen.

Preis: 14,95 Euro

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

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zzgl. Versandkosten

Wohnungsgesuch von Herrn J.

Sechs Jahre ist Herr J. bereits in Deutschland und lebt noch immer in der öffentlichen Unterkunft. Während die Wohnungssuche nach wie vor eine große Herausforderung für ihn ist, konnte er an anderen Stellen bereits für sich Erfolge verbuchen. Der junge Iraner, der direkt durch sein angenehmes Auftreten und die freundlich lachenden Augen auffällt, hat gut Deutsch gelernt. Zudem absolviert er aktuell eine Ausbildung zum Anlagemechaniker bei einem Betrieb in Hamburg-Wandsbek. Dort lernt er, Klimasysteme nach Plan zu bauen, die Anlagen zu warten und zu reparieren. Gerne würde er im Anschluss an seine Ausbildung noch studieren oder alternativ für seinen Ausbildungsbetrieb weiterarbeiten.

Besonders der Hamburger Hafen hat es Herrn J. angetan – er geht gerne an den Landungsbrücken spazieren und Schiffe gucken. Seine Freizeit verbringt er auch mit viel Sport und in einer christlichen Gemeinde. Dort hat er vor einigen Jahren auch seinen Wohnungslotsen Herrn D. kennengelernt.

Herr D. ist ein erfahrener, ehrenamtlich engagierter Wohnungslotse und unterstützt Herrn J. nach besten Kräften bei der Wohnungssuche und seinem Wunsch, in einer Hamburger Nachbarschaft nachhaltig anzukommen. Herr D. bleibt gerne auch im laufenden Mietverhältnis als zusätzliche Ansprechperson verfügbar. Darüber hinaus steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietern in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Seite. Haben Sie eine Wohnung ab einem Zimmer in Hamburg mit einer Bruttokaltmiete von maximal 576 Euro und würden Herrn J. gerne persönlich kennenlernen? Oder haben Sie vielleicht eine Wohnung, die für einen anderen Haushalt mit Fluchtgeschichte passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



WIR UNTERSTÜTZEN DIE VERMIETUNG AN WOHNUNGSLOSE

Die IFB Hamburg fördert die Vermietung von Wohnungen an Personen mit Dringlichkeitsschein im Rahmen des Förderprogramms **Ankauf Belegungsbindungen für Haushalte mit besonderen Marktzugangsschwierigkeiten**. Nutzen Sie unsere Zuschüsse von 15.000 bis 25.000 € beim Erwerb von Belegungsrechten für Ihre freie Mietwohnung.

WEITERE INFORMATIONEN:
www.ifbh.de

**IFB
HAMBURG**

WIR FÖRDERN
HAMBURGS ZUKUNFT

Hamburgische
Investitions- und
Förderbank



**Wohnbrücke Hamburg
Koordinierungsstelle**

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

GESCHÄFTSSTELLEN

Hamburg-Bergedorf

Neuer Weg 54, 21029 Hamburg
Telefon: 040-72 47 273 Fax 040-721 19 52
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag und Freitag 9 – 14 Uhr
Dienstag und Donnerstag 9 – 17 Uhr
Mittwoch geschlossen
Persönliche Rechtsberatung nach Terminvergabe
Dienstag und Donnerstag ab 17 Uhr
Energie- und Finanzierungsberatung
Nach Terminvergabe

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 nach Terminvergabe
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 9 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr
Dienstag 09 – 13 Uhr und 14 – 18.30 Uhr
Mittwoch 09 – 13 Uhr
Donnerstag 9 – 13 Uhr und 14 – 18.30 Uhr
Freitag geschlossen
Persönliche Rechtsberatung nach Terminvergabe
Montag und Mittwoch 9 – 12 Uhr
Dienstag und Donnerstag 16.30 – 18.30 Uhr
Persönliche Bauberatung nach Terminvergabe
An einem Donnerstag im Monat (bitte erfragen)

Hamburg-Rahlstedt

Schweriner Straße 27, 22143 Hamburg
Telefon: 040-677 88 66 E-Mail: info@hug-rahlstedt.de
Internet: www.hug-rahlstedt.de
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag, Mittwoch, Freitag 9 – 14 Uhr
Dienstag und Donnerstag 13 – 18 Uhr
Telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe
Montag bis Donnerstag 18 bis 20 Uhr
Telefonische Bau-, Steuer-, Finanz-, Wertermittlungs- und
Verkaufs- und Gartenberatung
Termine siehe www.hug-rahlstedt.de
Vom 23.12.2021 bis zum 02.01.2022 ist die Geschäftsstelle
geschlossen

Hamburg-Sasel

Saseler Chaussee 193, 22393 Hamburg
Telefon: 040-601 05 35 Fax: 040-601 05 84
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag bis Donnerstag 9 – 12 Uhr und 13 – 17 Uhr
Freitag 9 – 12 und 13 – 15 Uhr
Persönliche Rechts- und Bauberatung, Erb- und Steuerrecht
nach Terminvergabe
Dienstag 19 – 21 Uhr

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Montag bis Mittwoch 9 – 17 Uhr
Donnerstag 9 – 18 Uhr
Freitag 9 – 14 Uhr
Am Donnerstag, den 23.12.2021 schließt das
Informations-Centrum um 16 Uhr

Beratungen

persönlich 6. OG
Tel.: 040-30 96 72-0 Fax: 040-32 13 97
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de

Rechtsberatung

(persönlich und telefonisch nach Terminvergabe unter 040-30 96 720)
Montag bis Freitag 8 – 12 Uhr
Montag 16 – 17.30 Uhr
Donnerstag 16 – 18 Uhr (entfällt am 23.12.2021)
Freitag 13 – 15.30 Uhr

Beratung zu kurzen Rechtsfragen

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

Bautechnische Beratung

(persönlich und telefonisch nach Terminvergabe unter 040-30 96 720)
Dienstag 15 – 17 Uhr
Donnerstag 16 – 18 Uhr (entfällt am 23.12.2021)

Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

(persönlich und telefonisch nach Terminvergabe unter 040-30 96 720)
Donnerstag 16 – 18 Uhr (entfällt am 23.12.2021)

Gartenberatung

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

Mediationsberatung

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

Steuerberatung

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

Umwelt-, Energie- und Gebäudetechnik

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

Zu kurzfristigen Änderungen informieren Sie sich
bitte auch auf unserer Homepage:
www.grundeigentuemerverband.de

Online-Seminar:

Richtig vermieten! Was bei der Vermietung von Wohnraum unbedingt beachtet werden sollte

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

Referentin: Rechtsanwältin Kerstin Magnussen

Themen:

- Mietpreisbremse – zulässige Miethöhe und Auskunftspflicht des Vermieters
- Schönheitsreparaturen – was kann vereinbart werden?
- Mietzeit – wann kann ein Mietvertrag befristet werden?
- Mieterhöhungen – welche Möglichkeiten gibt es?

Termin: Mittwoch, 8. Dezember 2021 von 17.00 Uhr bis 18.30 Uhr

Kosten: 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

Online-Seminar:

Der Zahlungsverzug des Mieters – von der fristlosen Kündigung über die Räumungsklage bis zur Räumung

In dem Seminar sollen die Voraussetzungen der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs vorgestellt, das gerichtliche Verfahren dargestellt und dargelegt werden, wer bei Personenmehrheiten zu verklagen ist. Ferner werden kostengünstige Räumungsalternativen zur herkömmlichen Räumung aufgezeigt.

Referent: Rechtsanwalt Matthias Scheff

Themen:

- Wann ist die Miete zur Zahlung fällig?
- Gelten Rechtzeitigkeitsklauseln noch?
- Wann besteht ein kündigungsrelevanter Mietrückstand?
- Wem ist bei Mietermehrheiten zu kündigen?
- Wie wirken sich nachträgliche Zahlungen auf die fristlose Kündigung aus?
- Welches Gericht ist für eine Räumungsklage zuständig?
- Wer ist, wenn mehrere Personen die Wohnung nutzen, zu verklagen?
- Welche Räumungsalternativen bestehen neben der herkömmlichen Räumung?
- Kann vollstreckt werden, wenn sich noch Dritte (Ehepartner, Lebensgefährten, voll- oder minderjährige Kinder) in der Wohnung befinden?

Termin: Mittwoch, 10. November 2021 von 17.00 Uhr bis 18.30 Uhr

Kosten: 75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

Anmeldungen nur online unter <https://www.grundeigentuemerverband.de/Seminare>

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.

Die Veranstaltungen sind anerkannt im Sinne von § 34 c Abs. 2a Gewerbeordnung i. V. m. § 15 b der Makler – und Bauträgerverordnung, Anlage 1 zur MaBV, und werden mit 1,5 bzw. 2 Stunden – ausschließlich der Pausen – bescheinigt.

Mieterhöhung frei finanzierten Wohnraum



Autor: RA Dr. Hans-Reinold Horst, 5. Auflage 2020, 14,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-011-5

Jenseits der politisch mit großer Wucht geführten Debatten über Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen zur Gewährleistung „günstigerer“ Mieten, über Mieten-Stopps und Mietendeckel bis hin zur Auseinandersetzung um weitere Verschärfungen der Mietpreisbremse „in Serie“ bringt die Jahreswende 2019/2020 neue Vorschriften zur Möglichkeit von Mieterhöhungen, insbesondere zur Tauglichkeit von Mietspiegeln als Begründungsmittel für Mieterhöhungen, die für die Praxis höchst bedeutsam sind. Die Broschüre zeigt Ihnen, wie Sie mit alledem umgehen müssen, aber mit dem Ergebnis einer wirksamen Mieterhöhung auch können und wendet sich an Vermieter, Sachbearbeiter in Wohnungsunternehmen, Mieter und an alle rechtsberatenden Berufe.

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

Unterstützung beantragen

Auch dieses Jahr unterstützt die vom Grundeigentümer-Verband Hamburg betreute Otto Ernst Carl Gauger-Stiftung ältere bedürftige Grundeigentümer durch die sogenannte Weihnachtswendung. Voraussetzungen:

- Es handelt sich um Hamburger Grundeigentümer.
- Das 61. Lebensjahr ist überschritten.
- Das jährliche Bruttoeinkommen darf bei Einzelpersonen 24.540 Euro und bei Ehepaaren 39.744 Euro nicht übersteigen.
- Das Immobilieneigentum besteht ausschließlich aus einem Ein- oder Zweifamilienhaus beziehungsweise einer selbstgenutzten Eigentumswohnung.
- Das sonstige Vermögen darf einen Wert von 15.500 Euro nicht übersteigen.

Anträge bitte schriftlich an die Otto Ernst Carl Gauger-Stiftung, Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg. Dies

sollte bis zum 15. Dezember 2021 geschehen, damit die Auszahlung noch in der Vorweihnachtszeit erfolgen kann. Wir bitten um Verständnis, dass nur diejenigen Personen berücksichtigt werden können, die die Erfüllung der oben genannten Voraussetzungen in geeigneter Form darlegen, zum Beispiel durch Übermittlung von Renten- oder Einkommenssteuerbescheiden (in Kopie) sowie einer verbindlichen Versicherung, dass sämtliche genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Diese Unterlagen sowie die Bankverbindung und selbstverständlich eine vollständige Anschrift fügen Sie bitte Ihrem Antrag bei. Wie bereits in den vergangenen Jahren werden wir dann die Überweisung an die Berechtigten ohne vorherige Mitteilung vornehmen.

Informationen zu Unterstützungsmöglichkeiten durch die Otto Ernst Gauger-Stiftung erhalten Sie beim Grundeigentümer-Verband Hamburg unter (040) 30 96 72-56.



Verstärkung gesucht

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg sucht für seine Geschäftsstelle in Hamburg-Rahlstedt ab sofort für 20 Std. wöchentlich

einen engagierten Mitarbeiter (m/w/d) für die Mitgliederbetreuung.

Der Aufgabenbereich umfasst die Betreuung und Verwaltung der Mitglieder sowie des Shops, die Buchhaltung und alle administrativen Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Mitgliederbetreuung. Sie haben idealerweise Kenntnisse im Vereinswesen und/oder Immobilienbereich, beherrschen die Windows-Standardprogramme, sind mit dem Internet vertraut, können unsere Buchhaltung auf dem Laufenden halten und für einen reibungslosen Ablauf der Geschäftsstelle sorgen?

Dann senden Sie Ihre aussagekräftige Bewerbung entweder per Post an:
Grundeigentümer-Verband Hamburg • z. Hd. Frau Oechsler • Glockengießerwall 19 • 20095 Hamburg

Oder per E-Mail an:

bewerbung@grundeigentuemerverband.de

Unter der Rufnummer (040) 30 96 72-0 steht Frau Oechsler Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.



Doors with purpose.

Wenn sich unter Ihren Mietern ein leidenschaftlicher Hobbykoch befindet, muss das die anderen Parteien nicht stören. Vorausgesetzt, Sie haben sich für die richtigen Türen entschieden.

Unsere allererste Tür wurde gebaut, um Feuer standzuhalten. Das war 1942. Seitdem erfüllen alle von uns hergestellten Türen wichtige Aufgaben. Sie stoppen Einbrecher und Lärm,

Brände und giftige Gase sowie Zugluft und Küchengerüche. Sie helfen Menschen, ein sicheres, geborgenes und glückliches Leben zu führen.

Auch unser Unternehmen hat eine klare Aufgabe: Wir stellen sicher, dass Sie Wohnungseingangstüren für Ihre Projekte erhalten, die allen Anforderungen entsprechen.

Lesen Sie mehr auf daloc.de

DALOC

12. bis 19. Juli 2022

Höhepunkte Südnorwegens

Kreuzfahrt mit der Ocean Majesty ab Warnemünde bis Hamburg

Die schönsten Fjorde Norwegens locken auf dieser Reise mit atemberaubenden Wasserfällen und einmalig schönen Steilküsten. Tauchen Sie ein in das Naturschauspiel der Fjordküste, wenn MS Ocean Majesty in den Sognefjord hineinfährt. Genießen Sie die herrlichen Panoramaausblicke,

wenn Sie mit der Flambahn zwischen Hochgebirge und Fjord unterwegs sind oder von Olden aus den berühmten Geirangerfjord bestaunen. Unbegreiflich scheint, was die Natur hoch im Norden Europas geschaffen hat. Kommen Sie am 12. Juli 2022 mit auf eine Reise zu den Höhepunkten Südnorwegens.

Wir starten in Warnemünde und die Reise endet in Hamburg.

8. bis 17. August 2022

Karibisches Flair im Ärmelkanal

Kreuzfahrt mit der Ocean Majesty ab Hamburg bis Kiel

Entdecken Sie auf dieser Kreuzfahrt die Schönheiten und das milde Klima des Ärmelkanals. Lassen Sie sich von dem Charme der Kanalinseln beeindrucken. Sie sind ein echter Geheimtipp. Entdecken Sie das ländlich verträumte Guernsey, die kleine autofreie Inselperle Sark, den versteckten Juwel Alderney und das vielfältige Jersey mit Steilküsten und Dünen, mittelalterliche Burgen sowie prächtigen Gärten. Jede Insel hat ihren eigenen Charakter bewahrt und bietet ein unverwechselbares und abwechslungsreiches Landschaftsbild. Der Besuch von St. Malo, dem Tor zur Bretagne, den Isle of Wight und Belgiens

Liebblingsstadt Antwerpen runden diese Reise ab. Wir starten in Hamburg und die Reise endet in Kiel.

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 72-40, Mail: kruck@grundeigentuemerverband.de in Verbindung

Neues aus Karlsruhe

Der verbaute Elbblick

Keine Entschädigung für den beeinträchtigten Sondereigentümer

In seiner Entscheidung vom 11. Juni 2021 (V ZR 41/19) hat der Bundesgerichtshof (BGH) die Frage der internen Zuständigkeit innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft zur Abwehr von Störungen nach dem seit dem 1. Dezember 2020 geltenden neuen Wohnungseigentumsgesetz geklärt.

Ein Sondereigentümer errichtete aufgrund einer in der Teilungserklärung festgelegten Berechtigung ein Haus, das dem bereits vorhandenen Mehrfamilienhaus den Elbblick verbaute. Angeblich widerspräche das Haus nach Geschosshöhe und Gebäudehöhe den Vorgaben der Teilungserklärung. Ein anderer Sondereigentümer verlangte die Erstattung eines hierdurch bedingten Minderwertes seiner Wohnung.

Als erstes käme das Recht des beeinträchtigten Sondereigentümers in Betracht, die Störung des gemeinschaftlichen Eigentums abzuwehren. Hierzu legt der BGH dar, dass gemäß § 9 a Absatz 2 WEG nur die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte ausüben. Der Einzeleigentümer sei hier also nicht mehr zuständig.

Als zweites käme in Betracht, dass beeinträchtigte Sondereigentümer aufgrund einer Störung in ihrem Sondereigentum Ansprüche geltend machen könnten. Nach dem neuen Gesetz könne ein Sondereigentümer Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche gemäß § 1004 BGB und § 14 Absatz 2 Nummer 1 WEG, die auf Abwehr von Störungen im räumlichen Bereich seines Sondereigentums gerichtet seien, auch dann selbst geltend machen, wenn zugleich das Gemeinschaftseigentum von der Störung betroffen sei. Im vorliegenden Fall werde aber kein Unterlassungs- oder Beseitigungsanspruch geltend gemacht, sondern ein Zahlungsanspruch. Das Recht, von der Störungsbeseitigung abzusehen und stattdessen Schadensersatz zu verlangen, könne nur durch den Verband ausgeübt werden. Das Recht des gestörten Miteigentümers, Störungen abzuwehren, die sowohl den räumlichen Bereich des Sondereigentums als auch des Gemeinschaftseigentums beeinträchtigen, reduziere sich also auf Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche. Einen Entschädigungsanspruch könne ein Wohnungseigentümer nur unter den Voraussetzungen des § 14 Absatz 3 WEG neuer Fassung geltend machen.

Es bleibt also festzuhalten, dass Störungen des Gemeinschaftseigentums ausschließlich und alleine von der Gemeinschaft abgewehrt werden können. Soweit Störungen nur das Sondereigentum betreffen, ist der einzelne

Sondereigentümer zuständig. Soweit Störungen aber sowohl das Sondereigentum als auch das Gemeinschaftseigentum betreffen, kann ein Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch sowohl von der Gemeinschaft als auch von dem gestörten Sondereigentümer geltend gemacht werden, ein Entschädigungsanspruch jedoch nur von der Gemeinschaft.

Till Heinisch

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Grundeigentümer-Verband Hamburg

www.grundeigentuemerverband.de

Nasse Keller, Schimmel und feuchte Wände müssen nicht sein



SchimmelPeter®
Abdichtungstechnik Fischer

Max-Weber-Str. 34 • 25451 Quickborn
E-Mail: r.fischer@schimmelpeter.de
www.schimmelpeter.de

Telefon: 04106 – 80 59 346

Eigenbedarfskündigung

Härtegründe des Mieters

Hohes Alter und tiefe Verwurzelung des Mieters begründen Härtefall

Sachverhalt: Nachdem die Vermieterin als neue Eigentümerin im Grundbuch eingetragen worden war, erklärte sie den Mietern die ordentliche Kündigung des 24 Jahre währenden Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs. Zur Begründung ihres Eigenbedarfs führte sie aus, sie wolle nicht länger gemeinsam mit ihrem erwachsenen Sohn in einer Wohnung zur Miete wohnen. Die Mieter widersprachen der Eigenbedarfskündigung unter Hinweis auf ihr hohes Alter von mittlerweile 89 Jahren, ihren beeinträchtigten Gesundheitszustand, ihre Verwurzelung am Ort der Mietsache und ihre für die Beschaffung von Ersatzwohnraum zu beschränkten finanziellen Mittel. Wegen der von den Mietern geltend gemachten Härtegründe erhob die Vermieterin Räumungsklage. Entscheidung: Sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht Berlin, Urteil vom 25. Mai 2021, 67 S 345/18, wiesen die Räumungsklage ab, da die von den Mietern geltend gemachten Härtegründe einen Anspruch

auf Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit begründen. Gemäß § 574 Absatz 1 Satz 1 BGB kann der Mieter der Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushaltes eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Insofern sind das Erlangungsinteresse des Vermieters gegen das Bestandsinteresse des Mieters abzuwägen und in einen verhältnismäßigen Ausgleich zu bringen. Unter einer Härte im Sinne des § 574 Absatz 1 Satz 1 BGB sind alle dem Mieter an der Vertragsbeendigung erwachsenden Nachteile wirtschaftlicher, finanzieller, gesundheitlicher, familiärer oder persönlicher Art zu verstehen, die infolge der Vertragsbeendigung auftreten können. Dabei müssen die dem Mieter entstehenden Nachteile nicht mit absoluter Sicherheit feststehen; insbesondere bei gesundheitlichen Nachteilen genügt bereits die ernsthafte Gefahr ihres Eintritts. Für die Annahme einer Härte ist es erforderlich, dass sich die Konsequenzen, die für den Mieter mit einem Umzug verbunden wären, von den mit einem Wohnungswechsel typischerweise verbundenen Unannehmlichkeiten deutlich abheben. Gemessen an diesen Grundsätzen begründet die kündigungsbedingte Beendigung des Mietverhältnisses für die Mieterin – ihr Mann verstarb während des Laufes des Verfahrens – eine Härte. Unabhängig von den gesundheitlichen Folgen der Vertragsbeendigung und unbeschadet ihrer Möglichkeiten zur Beschaffung von Ersatzwohnraum stellt die kündigungsbedingte Beendigung des Mietverhältnisses schon aus persönlichen Gründen nicht lediglich eine bloße „Unannehmlichkeit“, sondern eine Härte für die Mieterin dar. Sie liegt darin begründet, dass die Mieterin den Besitz an ihrer Wohnung zu einem Zeitpunkt aufgeben müsste, in dem sie sich in einem sehr hohen Lebensalter befindet und aufgrund langer Mietdauer am Ort der Mietsache verwurzelt ist. Ob alleine das hohe Alter des Mieters und dessen langjährige Verwurzelung am Ort der Mietsache zum Zeitpunkt der kündigungsbedingten Beendigung des Mietvertrages ausreichen, um eine Härte im Sinne des § 574 Absatz 1 Satz 1 BGB zu begründen, wurde von der Rechtsprechung des 8. Zivilsenats des BGH nicht einheitlich entschieden. In seiner Entscheidung vom 3. Februar 2021, VIII ZR 68/19, hat der BGH in Bezug auf das hier streitige Mietverhältnis von einer – wegen der Ausstrahlungswirkung des Arti-



**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

TEAM ISOTEC
HANDWERK AUF HÖCHSTEM NIVEAU

ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken

www.isotec-hamburg.de

kel 1 Absatz 1 GG und des darin verbürgten Schutzes der Menschenwürde des Mieters unzulässigen – Verengung des § 574 Absatz 1 Satz 1 BGB auf gesundheitliche Härtegründe Abstand genommen. Er hat klargestellt, dass sich Mieter nicht nur wegen solcher Umstände auf eine Härte berufen können, die ihre Gesundheit betreffen, sondern bereits das hohe Alter des Mieters und seine langjährige Verwurzelung am Ort der Mietsache allein im Einzelfall geeignet sein können, eine – nicht zu rechtfertigende – Härte für den Mieter zu begründen. Damit ist es auch einem gesunden Mieter nicht mehr verwehrt, sich mit Erfolg auf eine härtebedingte Fortsetzung des Mietverhältnisses zu berufen, wenn er bereits betagt und aufgrund eines langjährigen Mietverhältnisses am Ort der Mietsache verwurzelt ist.

Unter Zugrundelegung dieser Grundsätze kann die Mieterin sich mit Erfolg zu ihren Gunsten auf den Härtegrund hohen Alters und einer damit einhergehenden Verwurzelung am Ort der Mietsache berufen. Zum Beendigungszeitpunkt der Eigenbedarfskündigung war die Mieterin bereits über 80 Jahre alt. Ein solches Lebensalter ist nach allen in Betracht kommenden Beurteilungsmaßstäben, insbesondere nach der allgemeinen Verkehrsanschauung sehr hoch. Darüber hinaus vertrat das Gericht die Auffassung, dass die Mieterin am Ort der Mietsache „tief“

verwurzelt ist. Von einer „tiefen“ Verwurzelung kann nach Auffassung des BGH insbesondere dann ausgegangen werden, wenn der Mieter soziale Kontakte in der Nachbarschaft pflegt, Einkäufe für den täglichen Lebensbedarf in der näheren Umgebung erledigt, an kulturellen, sportlichen oder religiösen Veranstaltungen in der Nähe seiner Wohnung teilnimmt und medizinische oder andere Dienstleistungen in seiner Wohnumgebung in Anspruch nimmt. Gemessen daran bestanden für das Gericht keine Zweifel, dass die Beklagte am Ort der Mietsache „tief“ verwurzelt ist, da sich aus dem Vortrag der Mieterin ergab, dass die vorgenannten Voraussetzungen auf ihre Lebenssituation zutrafen. Aufgrund der altersbedingt verengten und sich fortlaufend weiter verengenden Lebensperspektive ist die erfolgreiche neuerliche Begründung eines auf Dauer angelegten Lebensmittelpunktes in der verbleibenden Lebensspanne für die Mieterin nicht nur ins Ungewisse gerückt, sondern mittlerweile überwiegend unwahrscheinlich, so dass das Mietverhältnis fortzusetzen war.

Rechtsanwalt Axel Adamy
 Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
 Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht
 BONK Rechtsanwälte – Fachanwälte
www.hohebleichen21.de

Die Beratung: persönlich Die Heizlösung: klimafreundlich

**Jetzt individuellen
 Beratungstermin vereinbaren.**

Gut beraten: Ihr persönlicher Ansprechpartner Herr **Oliver Steffens** prüft Ihre individuellen Gegebenheiten und findet – gemeinsam mit Ihnen – die richtige Heizlösung. Eine, mit der Sie nicht nur deutlich CO₂-Emissionen, sondern auch jede Menge Energiekosten sparen.

Sie erreichen Herrn Oliver Steffens unter
oliver.steffens@vaillant.com oder **0151 204 683 25**.

www.vaillant.de



 **Vaillant**

Komfort für mein Zuhause

Fenster und Türen – Smart Home – Türöffnung und Sprechanlagen –
Trinkwasserverordnung – Heizungscheck

Sicherheit & Haustechnik



Foto: Christian Schwier/stock.adobe.com

Einbruchschutz

Schwachstelle Fenster und Türen

Beim Einbau Widerstandsklassen berücksichtigen

Ein Einbruch in die eigenen vier Wände ist für viele Menschen ein großer Schock. Die Verletzung der Privatsphäre und ein verloren gegangenes Sicherheitsgefühl sind für viele Betroffene meist schlimmer als der rein materielle Schaden. Durch die richtige Sicherungstechnik können jedoch viele Einbrüche verhindert werden.

Am 31. Oktober 2021 ist Tag des Einbruchschutzes. Dass die Zahl der Wohnungseinbrüche in Deutschland in den vergangenen Jahren leicht gesunken ist und es vermehrt bei Einbruchversuchen blieb, hängt maßgeblich damit zusammen, wie gut ein Objekt gesichert ist. Immer mehr Menschen sind heute für das Thema Einbruch sensibilisiert und schützen ihr Zuhause mit sinnvollen Maßnahmen. Fenster und Türen spielen dabei eine Hauptrolle.

Einbruchhemmende Türen

Viele ungesicherte Außentüren können schon allein mit körperlicher Gewalt, ohne den Einsatz von Einbruchwerkzeug, leicht überwunden werden – einbruchhemmende Türen nicht. Sie werden in sechs Widerstandsklassen RC 1 bis RC 6 eingeteilt. Dabei ist sichergestellt, dass es in der Gesamtkonstruktion (Türblatt, Zarge, Schloss und Beschlag) keinen Schwachpunkt gibt – und das Türelement sozusagen aus einem Guss besteht. Wer im Rahmen eines Neu- oder Umbaus neue Türen plant, erhält ab der Widerstandsklasse RC 2 einen guten Einbruchschutz, der für den privaten Bereich in der Regel ausreicht.

„neue“ DIN EN 1627	„alte“ DIN V ENV 1627	EINBRUCH- HEMMUNG
RC2	WK2	
RC3	WK3	
RC4	WK4	
RC5	WK5	
RC6	WK6	

im privaten Bereich üblicherweise ausreichend

Doch auch im Nachhinein kann der Einbruchschutz für Türen noch deutlich verbessert werden. Wichtig ist, dass die Nachrüstungsmaßnahmen für Türblatt, Türrahmen, Türbänder, Türschlösser, Beschläge sowie Schließbleche und auch Zusatzsicherungen in ihrer Wirkung sinnvoll aufeinander abgestimmt sind und fachgerecht eingebaut werden.

Einbruchhemmende Fenster

Auch herkömmliche Fensterkonstruktionen bieten nur wenig Schutz – meist werden sie vom Einbrecher mit einfachem Werkzeug aufgehebelt. Dabei gilt: Besonders ge-

fährdet sind leicht erreichbare Fenster oder Balkon- und Terrassentüren. Sie werden in sieben Widerstandsklassen eingeteilt: Die Widerstandsklasse RC 1 N kann als Grund-sicherung für Fenster bei erhöhtem Einbau eingesetzt werden, wenn für Einbrecher eine Aufstiegshilfe erforderlich ist. In der Widerstandsklasse RC 2 N besitzen die Fenster keine Sicherheitsverglasung. Dies ist nur empfehlenswert, wenn kein direkter Angriff auf die Verglasung zu erwarten ist. Uneingeschränkt empfehlen Experten Fenster ab der Widerstandsklasse RC 2.

„neue“ DIN EN 1627	„alte“ DIN V ENV 1627	EINBRUCH- HEMMUNG
RC 1 N*		
RC 2 N*	WK2 (ohne Sicherheitsverglasung)	
RC2	WK2	
RC3	WK3	
RC4	WK4	
RC5	WK5	
RC6	WK6	

im privaten Bereich üblicherweise ausreichend

* Einsatz nach Beratung durch die örtliche (kriminal-)polizeiliche Beratungsstelle



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

Ihre Vorteile bei einer Gasleitungsinnenabdichtung:

- deutlich geringere Kosten
- schnell durchführbar
- kein Schmutz durch Wandaufbrüche o.ä.
- keine nachträglichen Renovierungsarbeiten
- gilt nach der Innenabdichtung als neue Gasleitung
- gleiche Gewährleistung wie bei einer neuen Gasleitung
- bleibt im Bestandschutz
- es muss kein teurer Brandschutz hergestellt werden

G. Bohn & Sohn GmbH

☎ 040 - 691 66 48

Fabriciusstraße 109, 22177 Hamburg

www.BohndundSohn.de





Auch hier gilt: Der Einbruchschutz von alten Fenstern kann im Nachhinein immer noch deutlich verbessert werden, etwa mit einbruchhemmenden Fensterbeschlägen nach DIN 18104 in Verbindung mit abschließbaren Fenstergriffen.

Auch eine Nachrüstung mit aufschraubbaren Zusatzsicherungen ist stets möglich. Die Sicherung sollte mindestens an der Griff- und Bandseite erfolgen. Wichtig ist, dass nur eine fachgerechte Montage der Sicherungen und Beschläge den Einbruchschutz erhöht.

Ebenfalls eine gute Sicherungsmaßnahme für Keller- und Erdgeschossfenster ist der Einbau von Fenstergittern nach DIN EN 1627. Hier sollte auf die Stabilität des Gitters, die fachgerechte Befestigung (Anbindung an das Mauerwerk) und die Sicherung gegen Demontage geachtet werden. Weitere nützliche Informationen erhalten Sie auch unter www.k-einbruch.de.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Wie der Staat Einbruchschutz fördert

Über die Förderprogramme Einbruchschutz-Investitionszuschuss 455-E und Altersgerecht umbauen – Kredit 159 der KfW kann gezielt in Einzelmaßnahmen zum Schutz gegen Wohnungseinbruch in Bestandsbauten investiert werden.

Gefördert werden unter anderem:

- der Einbau von einbruchhemmenden Haus-, Wohnungs- und Nebeneingangstüren,
- der Einbau von Nachrüstsystemen für Haus-, Wohnungs- und Nebeneingangstüren,
- der Einbau von Nachrüstsystemen für Fenster (zum Beispiel aufschraubbare Fensterstangenschlösser, Bandseitensicherungen, drehgehemmter Fenstergriff, Pilzkopfverriegelungen),
- Einbau einbruchhemmender Gitter, Klapp- und Rollläden sowie Lichtschachtabdeckungen.

Weitere Informationen zur Beantragung finden Sie unter <https://t1p.de/privat-ebs>.

Der Einbau neuer einbruchhemmender Fenster, Balkon- und Terrassentüren wird in der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) gefördert. Informationen dazu erhalten Sie bei der KfW (www.kfw.de/beg) und beim BAFA (www.bafa.de/beg). Wichtig: Die Antragstellung muss stets vor Beginn des Vorhabens erfolgen.

Die Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarfs



Autor: RA Dr. Hans-Reinold Horst, 2. Auflage 2017, 12,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-939787-90-7

Der Eigenbedarf des Vermieters stellt die in der Praxis mit Abstand am häufigsten vorkommende Art der fristgerechten Vermieterkündigung dar. Nach dem gesetzlichen Wortlaut kann der Vermieter kündigen, wenn er die vermietete Wohnung für sich, die zu seinem Haushalt gehörenden Personen oder für Familienangehörige benötigt. Wegen des hoch angesiedelten sozialen Schutzes des Mieters im Bereich der Wohnungsmiete haben Gesetzgebung und Rechtsprechung hohe formelle und sachliche Anforderungen an eine wirksame Eigenbedarfskündigung des Vermieters geschaffen. Hier setzt die Broschüre an. Sie vermittelt das notwendige Fachwissen für eine wirksame Erklärung einer Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarfs sowie die notwendigen Kenntnisse zu ihrer Durchsetzung, bietet aber gleichzeitig die Möglichkeit zu einer eingehenden Überprüfung vorbereiteter oder abgegebener Eigenbedarfskündigungen. Die Broschüre richtet sich an alle rechtsberatenden Berufe, die Justiz, aber vor allem an den privaten Hauseigentümer und Vermieter.

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

Smart Home

Intelligent geschützt

Haussicherheitstechnik verhindert Einbrüche und sonstige Zwischenfälle

Ob mit Überwachungskameras, die per App gesteuert werden, oder Rauchwarnmeldern, die einen per SMS benachrichtigen, sobald ein Alarm ausgelöst wird: Es gibt eine Vielzahl an Haussicherheitstechnik, die Einbrüche und andere häusliche Katastrophen mittels intelligenter Technik verhindert. Die Umgestaltung der eigenen vier Wände in ein Smarthome erfreut sich großer Beliebtheit. Schließlich macht es das Leben komfortabler und auch sicherer – ohne dass große Investitionen oder bauliche Eingriffe notwendig sind.

Sensoren und Bewegungsmelder

In der einfachsten Version besteht der Smarthome-Einbruchschutz aus einem Set Fenster- und Türsensoren. Die Bedienung erfolgt über eine Zentrale, zum Beispiel mit Display an der Wand oder einfach über die zugehörige App. Registriert der Sensor, dass sich jemand am Fenster zu schaffen macht, erhält der Bewohner eine Nachricht auf das Smartphone oder Tablet.

Bewegungsmelder können Eindringlinge bereits im Außenbereich registrieren und die Bewohner informieren. Die Sensortechnik kann Menschen von Tieren unterscheiden; die Wahrscheinlichkeit eines Fehlalarms ist daher gering. Bewegungsmelder lassen sich zudem mit der Beleuchtung oder einem Kamerasystem kombinieren.

Überwachungskameras und Alarmanlagen

Überwachungskameras mit Bewegungsmeldern sichern wichtiges Beweismaterial. Alarmanlagen komplettieren den Einbruchschutz. Diese können auch automatisch die Polizei informieren oder vertreiben die Einbrecher mit

einem akustischen Signal. Ist eine Bewegungsmeldung eingegangen, kann der Bewohner jederzeit und ortsunabhängig die installierten Überwachungskameras prüfen und schauen, was auf seinem Grundstück passiert.

Beleuchtung und Jalousien

Lampen oder Jalousien können beispielsweise über eine App bedient werden. Diese Aktionen lassen sich automatisieren, sodass der Eindruck entsteht, die Bewohner seien zu Hause. Sind Lampen mit dem Bewegungsmelder vernetzt, ist es möglich, bei unerwarteten Bewegungen zum Beispiel Garten und Terrasse in helles Licht zu tauchen oder die Rollläden als zusätzliche Barriere herunterzulassen.

Brandschutz und Wassermelder

Ein weiterer wichtiger Bestandteil einer intelligenten Haussicherheitstechnik ist der Brandschutz. Smart-Home-Lösungen erlauben es, schneller auf Gefahren zu reagieren. Selbst wenn niemand zu Hause ist, können die Bewohner unterwegs benachrichtigt werden und umgehend reagieren. Findet seitens des Nutzers keine Reaktion statt, informieren viele Systeme automatisch einen Serviceanbieter oder lösen einen Notruf aus. Wer sich vor einem Wasserrohrbruch oder den Folgen einer defekten Waschmaschine schützen möchte, ist mit Wassermeldern gut beraten.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Dichtheitsprüfung für Abwasserleitungen?

Wir erledigen das für Sie!

Sie sind Grundstückseigentümer/in in Hamburg und haben noch keine Dichtheitsprüfung nach DIN 1986-30 durchgeführt?

Dann melden Sie sich gerne bei uns.
Wir haben noch Termine frei!

Tel: 040/18 16 98 60
info@tecka-kanaltechnik.de
www.tecka-kanaltechnik.de



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

Fenster + Türen

aus Kunststoff, Holz und Aluminium

Klingel- + Briefkastenanlagen

Montage * Reparatur * Wartung

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

BAUBETRIEB
 seit 1907



solide-zuverlässig

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

Türöffnung und Sprechanlagen

Smartphone statt Schlüssel

Smart Lock ist bequem und praktisch

Ein Klick, ein Blick – schon öffnet sich die Haustür wie von Zauberhand. Möglich wird das dank NFC-Chip (Nahfeldkommunikations-Chip) und einer App auf dem Smartphone. Für alle, die es futuristisch lieben: Die Chips lassen sich auch unter die Haut transplantieren.

Es ist keine Zukunftsmusik mehr: Mithilfe einer Spritze wird ein etwa ein Zentimeter langer und drei Millimeter breiter Chip unter die Haut gesetzt. Per Lesegerät lässt er sich dort codieren – und zum Beispiel in einen digitalen Schlüssel verwandeln. Nähert sich der Chipträger dem entsprechenden Pendant im Haustürschloss, öffnet sich die Tür automatisch. Das macht das Leben komfortabel: So müssen zum Beispiel Taschen oder Tüten nicht mehr abgesetzt werden, Ältere mit Rollator oder Gehhilfe kommen einfach und unkompliziert in die Wohnung.

Zugangskontrolle per Chip

Für wen das nicht infrage kommt, dem sei gesagt: Die smarte Technologie gibt es nicht nur als Implantat, sondern auch für das Handy. Ist das Smartphone zum Beispiel mit NFC oder Bluetooth ausgestattet, erkennt es das digitale Türschloss – auch Smart Lock genannt – automatisch und öffnet die Tür.

Praktisch ist so ein Smart Lock nicht nur für Menschen, die gerne mal den Schlüssel verlieren, oder für Technikfans, die die eigenen vier Wände in ein Smart Home verwandeln wollen. Gerade Ältere profitieren von der digitalen Technologie. So kommen sie dank Smart Lock und Smartphone oder Chipkarte nicht nur selbst bequem in die Wohnung. Über eine App oder einen entsprechend codierten Chip können sie auch Angehörigen oder Mitarbeitern von mobilen Pflege- oder Essenslieferdiensten Zugang zur Wohnung verschaffen. Gerade im Notfall, zum Beispiel im Falle eines Sturzes, kann das Smart Lock so Leben retten. Dabei lässt sich das digitale Schloss so programmieren, dass es bestimmten Nutzern nur zu vorher festgelegten Zeiten Zutritt zur Wohnung lässt. Auch kann jeder einzelne Nutzer separat gesperrt werden. Über eine App lässt sich auch aus der Ferne einsehen, ob die Tür ordnungsgemäß verschlossen ist oder wer sie gerade geöffnet hat. So wissen Smart-Lock-Besitzer immer, ob die Kinder rechtzeitig nach Hause gekommen sind oder ob die Haushaltshilfe korrekt abgeschlossen hat.

Beauftragung eines Handwerkers



Autorin: Inka-Marie Storm.
4., aktualisierte Auflage 2018,
12,95 Euro inklusive MwSt., zzgl.
3,00 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-939787-96-9

Vielen Haus- und Wohnungseigentümern sind die Probleme bekannt, die bei der Beauftragung eines Handwerkers oder Bau-

unternehmers mit Arbeiten an der eigenen Immobilie entstehen können. Diese Broschüre wendet sich sowohl an Haus- und Wohnungseigentümer, die Handwerker beauftragen und sich vorab Klarheit über ihre Rechte verschaffen wollen. Die Broschüre berücksichtigt die Rechtsänderungen des Werkvertragsrechts, die seit dem 1. Januar 2018 in Kraft getreten sind. Neben der Rechtslage werden vor allem praktische Hinweise zur Vorgehensweise des Bestellers bei der Beauftragung von Handwerkern gegeben. Im Anhang finden sich Muster-texte für die vom Besteller abzugebenden Erklärungen bei der Wahrnehmung seiner Rechte sowie einen Auszug der maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften.

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

Tür vom Sofa aus öffnen

Doch die smarten digitalen Türöffnungssysteme können noch mehr: Sind Smartphone oder Tablet zum Beispiel mit einer digitalen Videosprechanlage verbunden, zeigen sie auf dem Display, wer klingelt. Die Bewohner können so direkt sehen, wer vor der Tür steht und diese vom Sofa aus öffnen. Viele Systeme bieten auch die Möglichkeit, direkt über das Smartphone mit dem Klingelnden zu sprechen, ohne die Tür zu öffnen. So sorgen die Smart Locks gleichzeitig für Komfort und Schutz.

Katharina Lehmann
Freie Journalistin

Entlastung für Eigentümer

Trinkwasserverordnung

Weniger Prüfpflichten für kleine dezentrale Wasserwerke

Die Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurde geändert, um Eigentümer von kleinen dezentralen Wasserwerken bei den Prüfpflichten zu entlasten. Die neuen Regelungen gelten seit 25. September 2021. Die Änderung betrifft die sogenannten b-Anlagen (§ 3 Nummer 2 b TrinkwV), aus denen weniger als zehn Kubikmeter Trinkwasser pro Tag entnommen wird oder die gewerblich genutzt werden. Zu den b-Anlagen zählen beispielsweise Trinkwasserbrunnen auf Bauernhöfen, wenn das Wasser zur Versorgung einer vermieteten Ferienwohnung oder bei der Herstellung von Lebensmitteln genutzt wird.

Gesundheitsamt legt nun den nötigen Prüfaufwand fest

Die neue Regelung in § 14 Absatz 2 d TrinkwV sieht vor, dass das Gesundheitsamt abweichend bestimmen

kann, welche Untersuchungen durchzuführen sind. Das Amt muss dies dem Eigentümer der betroffenen Anlage schriftlich mitteilen. Die Abweichungsmöglichkeit betrifft die Parameter der Gruppe B. Das sind die chemischen und physikalisch-chemischen Parameter, die alle drei Jahre zu untersuchen sind. Für die Parameter der Gruppe A, wie etwa E.coli und Enterokokken, bleibt es bei der jährlichen Untersuchungspflicht.

Die Erleichterungen bringen den Besitzern der rund 24.000 kleinen Wasserwerke etwa 150 Euro Entlastung innerhalb von drei Jahren.

Corinna Kodim

www.hausundgrund.de

Abbildungen können vom Original abweichen.



intratone
einfach.intelligent.

DITA – Die digitale Video-Gegensprechanlage von Intratone

- ✓ Einfache, schnelle und kostengünstige Installation und Inbetriebnahme
- ✓ Bequeme Fernverwaltung von Namensanzeigen, Zugangscodes und Transpondern über die Intratone Verwaltungswebseite
- ✓ Klingelsignale über das Festnetztelefon, Smartphone oder Tablet annehmen und per Tastendruck die Haustür öffnen
- ✓ Code-Tastatur online verwalten und Kurzzeit-Zugänge für Dienstleister erstellen
- ✓ Als Aufputz- oder Unterputzvariante in verschiedenen Größen und Ausführungen erhältlich



Intratone GmbH
Niederkasseler Lohweg 191
D - 40547 Düsseldorf

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

Für weitere Informationen besuchen Sie uns auf
www.intratone.de/gegensprechanlagen

Heizungswartung

Warm in den Winter

Jährlicher Check steigert Effizienz und vermindert Ausfallrisiko

Die kalte Jahreszeit steht vor der Tür – Zeit, die Heizungsanlage einer Wartung zu unterziehen. Ein regelmäßig gewartetes Heizungssystem erhöht die Effizienz und vermindert das Risiko von Ausfällen.

Etwa 2.500 Stunden ist eine Heizung in Deutschland jedes Jahr in Betrieb – in kalten Jahren wird sie sogar deutlich länger beansprucht. Damit sie bei solch einer Belastung stets störungsfrei funktioniert und nicht im härtesten Kälteeinbruch plötzlich ausfällt, sollten Eigentümer ihre Heizung regelmäßig überprüfen und kleinere Mängel sofort beheben lassen.

„Einmal im Jahr sollte ein Heizungsinstallateur das gesamte System warten“, rät Carsten Brauner. Der Heizungsmonteur aus Berlin weiß: Die jährliche Wartung sorgt nicht nur dafür, dass das System ohne unerwartete Ausfälle den gesamten Winter über Wärme und warmes Wasser bereitstellt. „Werden Verschleißteile regelmäßig und frühzeitig ausgetauscht, erhöht sich die Lebensdauer der Heizung.“ Zudem verbrauche eine regelmäßig gereinigte und optimal eingestellte Heizanlage weniger Brennstoff – die Heizkosten sinken. „Etwa zehn Prozent Heizkostensparnis sind bei einer optimal eingestellten Anlage möglich“, weiß Brauner.

Gasheizungen

Wie die Wartung konkret aussieht und welche Verschleißteile Probleme bereiten können, hängt vor allem vom Heizungstyp ab. So werden bei Gasheizungen vor allem Gasbrenner sowie Brennraum auf Verschmutzung und Ventile auf Dichtheit hin überprüft. Wichtig ist auch ein Check der Verbrennungsluftzufuhr und der Abgasführung. Zudem werden beim jährlichen Check-up Betriebstemperaturen und -druck überprüft.

Doch Achtung: Gasfeuerungsanlagen müssen zusätzlich zur Wartung regelmäßig vom Schornsteinfeger überprüft und gegebenenfalls gereinigt werden. Für Raumluft unabhängige Anlagen erfolgt dies alle zwei Jahre. Verfügt die Gasheizung über eine selbstkalibrierende kontinuierliche Regelung des Verbrennungsprozesses beträgt die Frist alle drei Jahre. Bei Raumluft abhängigen Anlagen

erfolgt die Prüfung sogar jährlich, es sei denn, sie wird als Brennwertheizung an einer Abgasanlage mit Überdruck betrieben. Hier gilt dann die Zwei-Jahres- oder – bei Ausstattung mit der selbstkalibrierenden Abgasregelung – die Drei-Jahres-Frist. Es empfiehlt sich, Wartung und Abgasmessung durch den Heizungsmonteur und die Messungen durch den Schornsteinfeger zusammenzulegen.

Auch das Bad im Blick

In den meisten Häusern sorgt die Heizungsanlage nicht nur für wohlig warme Räume, sondern auch für warmes Wasser in Bad und Küche. Beim alljährlichen Heizungscheck sollte deshalb auch die Überprüfung der Warmwasserbereitung nicht fehlen. Doch auch wer Wasser dezentral erwärmt, sollte die Systeme regelmäßig überprüfen, um im Winter nicht eiskalt erwischt zu werden.

Ölheizungen

Bei einer Ölheizung überprüft der Schornsteinfeger jedes Jahr die Abgasemissionen und muss sie je nach Nutzungszeit ein- bis dreimal im Jahr reinigen. Trotzdem lohnt es sich auch hier, die Heizungsanlage regelmäßig warten zu lassen. Denn

nur so läuft die Ölheizung effizient. Bei der Wartung reinigt der Monteur Wärmeerzeuger und Abgasanlage, tauscht den Ölfilter, kontrolliert die Brennereinstellung sowie Druck und Temperaturen der Anlage, misst die Betriebs- und Abgaswerte und checkt die Sicherheitstechnik. Gleichzeitig hilft er auch, die Heizkörper zu entlüften, und füllt Heizwasser auf.

Holzfeuerungsanlagen

Auch bei Heizungsanlagen, die mit festen Brennstoffen wie Holz, Hackschnitzeln oder Pellets befeuert werden, müssen Brennerkomponenten und Brennerräume regelmäßig gereinigt und Abgaswerte gemessen werden. Zusätzlich werden bei der Wartung Fördereinrichtung und Wärmetauscher überprüft und gegebenenfalls ausgewechselt. Und auch der Schornstein sollte stets sauber gehalten werden. So läuft die Heizung auch im anstehenden Winter störungsfrei. Die Überprüfung der notwendigen Verbrennungsluft- und Abluftanlagen erfolgt durch den Schornsteinfeger einmal jährlich.

Katharina Lehmann
Freie Journalistin

Kostenfreie Beratung für mehr Wohnkomfort

Barrierefreiheit

Das Beratungszentrum von Barrierefrei Leben e. V. ist umgezogen

Vom barrierefreien Bad über eine ergonomische Küche bis hin zum Smart Home: Das Hamburger Beratungszentrum für technische Hilfen und Wohnraumanpassung zeigt, wie das Wohnen im eigenen Zuhause für alle komfortabler werden kann. Häufig ist im Alter oder bei körperlichen Einschränkungen eine barrierefreie Ausstattung sogar unerlässlich, um das selbständige Leben zu ermöglichen. Nach über 25 Jahren in der Richardstraße in Barmbek ist das vom gemeinnützigen Verein Barrierefrei Leben e. V. betriebene Beratungszentrum jüngst in das Haus für Barrierefreiheit am Alsterdorfer Markt 7 gezogen. Am 16. September 2021 eröffnete Sozialsenatorin Dr. Melanie Leonhard das Beratungszentrum inklusive neuer Dauerausstellung im Haus für Barrierefreiheit. Im Haus für Barrierefreiheit können Hamburger Bürgerinnen und Bürger sich nun kostenfrei und neutral beraten lassen und auf 600 Quadratmeter Ausstellungsfläche die unterschiedlichsten Hilfsmittel und Wohnlösungen erproben. Die Spanne reicht von kleinen Alltagshilfen in der Küche, über Hilfsmittel für die häusliche Pflege, bis hin zu Treppenliften, sechs barrierefreien Bädern und ergonomischen Möbeln. Neu ist das Thema Smart Home: Per Sprachanweisung können Fenster und Türen geöffnet oder der Staubsaugerroboter aktiviert werden. Intelligente Sensoren benachrichtigen die Angehörigen auf dem Smartphone, wenn etwa die Mutter in ihrer Wohnung gestürzt ist.



Foto: Barrierefrei Leben e. V.

Das Haus für Barrierefreiheit am Alsterdorfer Markt 7 beherbergt neben der neuen Dauerausstellung für barrierefreies Leben nun auch das Beratungszentrum.

Barrierefrei Leben e. V. wird von der Sozialbehörde Hamburg für den Betrieb des Beratungszentrums gefördert. Der Verein freut sich, nun mit seiner erweiterten Ausstellung in den neuen Räumen in Alsterdorf noch intensiver über das Thema „zukunftssicheres Wohnen“ informieren zu können.

*Kontaktdaten für die Erstberatung
(nur für Hamburger*innen):*

*Barrierefrei Leben e. V. – Beratungszentrum für technische Hilfen und Wohnraumanpassung
Alsterdorfer Markt 7, 22297 Hamburg
Telefon: 040-29 99 56-0
E-Mail: empfang@barrierefrei-leben.de*

MAUERWERKS- TROCKENLEGUNG

Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung

Telefon 038821/150000

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

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

 SANIERUNGSTECHNIK
NORD

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

www.salpeter.de

BAU & **H**AUSTECHNIK
GMBH

Ordulfstr. 1 • 22459 Hamburg (040) **550 75 00**

Fax (040) 550 91 71 www.bau-und-haustechnik.com

Beratung • Planung • Abwicklung

**Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung**

Bauen für Menschen in Gemeinschaft

Aus einsam wird gemeinsam

Jetzt ist die Zeit, vorhandene Räume mit neuem Leben zu füllen.

Auch in unserer Stadt haben wir jede Menge ungenutzte Fläche und Menschen, die sich nach einem neuen Miteinander sehnen – ob sie es ahnen, oder nicht. Die Ideen und Konzepte sind längst da. Bringen wir also den Bedarf und die richtigen Lösungen zusammen. Die boomende Home-Office-Ära und der demographische Wandel bieten fantastische Chancen, um Hamburg und sein Umland mit neuen gemeinschaftlichen Wohnprojekten zu aktivieren und mit noch mehr Lebensqualität aufzuwerten. Das Potenzial an bereits oder bald brach liegenden Flächen ist immens. Genau dort, wo zum Beispiel erwachsen gewordene Kinder und Lebenspartner das Haus oder die Wohnung verlassen haben, genau dort wo professionelle Büroflächen obsolet werden, genau dort gilt es, neue Impulse zu setzen und baulich gestaltend aktiv zu werden. Das Teilen und neu Nutzen von Räumen bringt im besten Wortsinne wieder pulsierendes Leben in die Bude und kann zudem lukrative Einnahme-Möglichkeiten erschließen.

Für mehr Miteinander

Jenseits strikt abgetrennter Einlieger-Wohneinheiten gibt es eine Fülle von kreativen Optionen, um überzähligen Raum neu zu gliedern. Gerade der Mix aus gemeinschaftlich zugänglichen Begegnungsräumen sowie aus privaten Rückzugsräumen macht die Sache erst spannend. Hier werden aus innovativen Planungs-Konzepten neue Lebensmodelle – Generationen übergreifend, integrativ und bei Bedarf barrierefrei. Die Architektur des neuen Miteinanders eröffnet ein Gefühl von nachbarschaftlichem „Familien-Anschluss“. Inklusiv der Freiheit, das Maß an alltäglicher Begegnung in den Gemeinschaftsräumen je nach Lebenslage und Laune zu wählen und zu balancie-

ren. Gerade für die Altersgruppe 60+ hat der alltägliche Kontakt mit jüngeren Menschen einen vitalisierenden Effekt. Zugleich erhalten dabei auch mitbewohnende Familien und Alleinerziehende mit Kindern hier die Chance auf nachbarschaftliche Entlastung und Unterstützung. Innovativ konzipiertes Bauen fürs Leben von Menschen in Gemeinschaft ist somit eine Win-Win-Situation für alle.

Für mehr Nachhaltigkeit

Bauen für Menschen in Gemeinschaft nutzt häufig bestehende Bausubstanz, bis hin zum Erhalt, zur Aufwertung und Erschließung von denkmalgeschützten Gebäuden. Jede Baumaßnahme in diesem Feld bietet die Chance, die energetische Bilanz des Gebäudes zu optimieren, damit Umwelt und Klima zu schonen sowie nachhaltig Kosten zu sparen. Zudem können gemeinschaftlich genutzte Räume wie zum Beispiel eine Küche, Wohn- und Arbeitsraum im Vergleich zu reinen Einzel-Einheiten viele Ausstattungs-Redundanzen überflüssig machen.

Für mehr Flexibilität

Gemeinschaftlich nutzbare Räume müssen natürlich nicht immer nur ein großes Wohn- oder Esszimmer mit oder ohne Gemeinschaftsküche sein. Gerade auch das Einbeziehen von flexiblen Coworking-Spaces macht die kreative Neu-Nutzung von Flächen so vielseitig und für viele Zielgruppen im aktiven Arbeitsleben attraktiv. Letztlich warten diese Raumkonzepte nur darauf, mit eigenen kreativen Ideen, seiner Nutzer und Bewohner belebt und angefüllt zu werden: sei es, mit einer abendlichen Kino-Runde, einer Kochgruppe, einem Musizier- und Literatur-Zirkel, familiären Feiern ... wie immer es beliebt.

Für mehr Ganzheitlichkeit

Das Bauen und Leben für Menschen in Gemeinschaft aktiviert Projekte mit ganzheitlicher Aufgabenstellung. Sie erfordern das rechte Feingefühl für individuell zugeschnittene Lösungen: mit Räumen, die eine offene Einladung zur alltäglichen Mensch-zu-Mensch-Begegnung sind sowie mit Privat-Bereichen, in denen das intime Nur-für-sich-Sein seinen geschützten Raum findet. In diesem Sinne: Gestalten wir gemeinsam den Lebensraum für die Zukunft unserer Stadt mehr als lebenswert – liebenswert!



Foto: pixabay

Heidrun Ohm Architektin
www.ohm.hamburg

Schimmel vermeiden

Wohnklima-Messgerät

Richtig heizen und lüften für ein gesundes Klima in Wohnräumen.

Die meisten Menschen fühlen sich zuhause bei einer Raumtemperatur von 19 bis 22 Grad am wohlsten. In diesem Fall sollte die Luftfeuchtigkeit zwischen 40 und 55 Prozent liegen. Weicht dieser Wert ab, entsteht Handlungsbedarf: Bei einer Luftfeuchtigkeit von über 55 Prozent kann es im Raum zu Schimmelbildung kommen, liegt die Luftfeuchtigkeit 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 Messgerät DTH-1020 gibt es in weiß oder schwarz

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 Temperatur erhöht werden sollte.

Das Messgerät ist zum Preis von 22,50 Euro im Informationszen-

trum 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. 99 99 45 73
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektin
ich mach was draus.

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

HAUSDIENT
Christian W. Scheuermann
• HAUSMEISTERDIENST
• TREPPENHAUSREINIGUNG
• GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE
• SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG
Kollastraße 148 · 22453 Hamburg
Tel: 554 98 80 · Fax: 554 988 50

HAUSMEISTER FORTS.

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



Ausführung sämtl. Maler- und Tapezierarbeiten · 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 VERWERTUNGSAGENTUR

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

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

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

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

– Anzeige –

Wertpapier-Sparpläne

Clevere Geldanlage

25 Euro Prämie bei Abschluss eines Sparplans im Haspa DepotKlassik.

Engagement in einzelne Unternehmen über Aktienkauf, einen Index im Blick mit ETF oder verwaltete Fonds zu verschiedenen Themen – Wertpapier-Sparpläne gibt es in unterschiedlichen Formen.

Ein Vermögen anzusparen, ist eine tolle Sache: Man hat weniger Sorgen, blickt zuversichtlich in die Zukunft und kann sich den einen oder anderen Wunsch erfüllen. Aber wie, wenn Sparbuch und Tagesgeldkonto keine Zinsen bieten? „Wertpapier-Sparpläne können langfristig eine attraktive Geldanlage sein. Denn neben den Risiken bietet der Kapitalmarkt auch attraktive Renditechancen“, sagt Mark Schade, Filialdirektor der Haspa Wellingsbüttel, Rolfinckstraße 21. „Sie können bei uns aus über 2.700 Fonds und 900 ETF verschiedener Emittenten sowie 1.100 Aktien wählen.“

Es gibt drei verschiedene Anlage-Möglichkeiten: Bei einem Aktien-Sparplan werden mit der regelmäßigen Sparrate Anteile an ausgewählten Unternehmen (wie zum Beispiel Beiersdorf, Harley-Davidson oder Amazon) erworben. Wenn sich das Unternehmen gut entwickelt, steigt der Wert der Aktien und damit der Wert der Anlage. Wenn es Gewinne an seine Anteilseigner ausschüttet, gibt es zusätzlich eine Dividende. Bei einer Anlage in Einzelwerte kann man deshalb viel gewinnen, aber im ungünstigsten Fall auch alles verlieren, wenn sich das Unternehmen schlecht entwickelt.

Wer sein Risiko verringern möchte, kann auf einen ETF-Sparplan setzen. Die Abkürzung steht für Exchange Traded Funds. Das sind börsengehandelte Investmentfonds, die einen Index – wie zum Beispiel DAX, Dow Jones oder MSCI World – abbilden. Der Wert des ETF entwickelt sich analog zum Index. Auf diese Weise ist die Anlage breiter aufgestellt und weniger vom Erfolg einzelner Unternehmen abhängig.

Die dritte Möglichkeit ist ein Fonds-Sparplan. Hier wird das

Geld ebenfalls breit auf verschiedene Wertpapiere verteilt, aber der Fonds wird aktiv verwaltet. Dabei können auch Themen festgelegt werden, indem zum Beispiel ein Fonds mit Schwerpunkt Technologie oder Nachhaltigkeit ausgewählt wird.

„Alle drei Sparpläne können jederzeit angepasst oder auch mal ausgesetzt werden“, sagt der Filialdirektor. „Ausführliche Informationen finden Sie online unter haspa.de/wertpapier-sparplaene.“

Diese Anlageform sollte nicht gewählt werden, wenn zu einem bestimmten Zeitpunkt Geld benötigt wird. Denn Kursschwankungen an den Kapitalmärkten können sich positiv und negativ auf die Anlage auswirken und die Wertentwicklungen beeinflussen. Deshalb sollte für den Ausstieg der günstigste Zeitpunkt abgewartet werden können.

„Mein Tipp: Wer bis zum 31. Dezember 2021 erstmals einen neuen Wertpapier-Sparplan im Haspa DepotKlassik abschließt, erhält eine Prämie in Höhe von 25 Euro. Alle Details erläutern wir Ihnen gern im Beratungsgespräch. Vereinbaren Sie gleich einen Termin – in der Filiale oder auch als Video-Call“, empfiehlt Schade.



An den Börsen gehen die Kurse mal rauf und mal runter. Eine Geldanlage in Wertpapieren, die mit Sparplänen schon mit monatlichen Beträgen ab 25 Euro möglich ist, sollte deshalb langfristig betrachtet werden. Eine persönliche Beratung kann helfen, die Chancen und Risiken des Kapitalmarktes besser einschätzen zu können.

Foto: Haspa

Reparaturen am Haus

Baugerüst erhöht Einbruchgefahr

Der Hausratversicherer sollte vorab informiert werden.

In Mehrfamilienhäuser dringen Einbrecher meist in den unteren Stockwerken über die Wohnungstüren, Fenstertüren oder Fenster ein. Wohnungen in Obergeschossen sind für Einbrecher eher unattraktiv, da im Treppenhaus die Gefahr besteht, entdeckt zu werden. Ein Einbruch muss schnell über die Bühne gehen. Die Lage kann sich ändern, wenn ein Gerüst am Haus steht. Wird zudem eine Gerüstplane gespannt, sind plötzlich alle Stockwerke unbemerkt erreichbar. Den Hausratversicherer interessiert das sehr.



Gefahrerhöhungen unbedingt dem Versicherer melden

Kommt es zu einem Einbruchdiebstahl, ersetzt die Hausratversicherung das entwendete oder beschädigte Inventar zum Neuwert. Doch was viele Versicherungsnehmer nicht wissen, ist, dass sie auch Pflichten gegenüber dem Versicherer haben, damit dieser im Schadenfall überhaupt zahlt. Im Klartext bedeutet dies, dass bereits bei der Antragstellung die Angaben wahrheitsgemäß erfolgen müssen. Schließlich schätzt der Versicherer anhand der Angaben das Risiko ein.

Und: Ändert sich etwas am Versicherungswert oder der Gefahrenlage, muss dies dem Versicherer gemeldet werden.

Beispiel Baugerüst und Hausratversicherungsschutz

Der Versicherer fragt im Antrag zur Hausratversicherung nicht nach einem Baugerüst, da dies nur vorübergehend im Rahmen von Reparaturen oder Sanierungen aufgestellt wird. Doch ein Gerüst am Haus erhöht die Einbruchgefahr. Entsteht tatsächlich ein Einbruchdiebstahlschaden und der Versicherer wusste nichts davon, kann er die Leistung mindern oder verweigern. Eine vorherige Meldung hingegen ermöglicht dem Versicherer, das Risiko neu zu bewerten und bei Bedarf den Beitrag anzupassen. In der Praxis kommt es allerdings selten zur Beitragsanpassung.

Meldepflicht, Informationspflicht und Mitwirkungspflicht

Damit der Versicherungsschutz nicht gefährdet wird, müssen Versicherungsnehmerinnen und Versicherungsnehmer

vor Vertragsabschluss, während der Vertragslaufzeit und im Schadenfall Auskünfte erteilen. Die sogenannten „Obliegenheiten“ ermöglichen dem Versicherer, Beitrag und Leistung richtig zu berechnen. Die Gemeinschaft aller Versicherten wird so gleich behandelt und niemand benachteiligt.

Die wichtigsten Meldepflichten im Überblick

Das Gerüst am Haus wird irgendwann wieder abgebaut und in den allermeisten Fällen ist nichts passiert. Dann bleibt auch der Versicherungsschutz unberührt. Anders ist es bei Veränderungen, die langfristiger sind. Folgende Ereignisse sollten unverzüglich gemeldet werden: ein Umzug; Ein-, Um- oder Anbauten; Neuanschaffungen oder ein Erbe von höherem Wert oder auch neue Familienmitglieder. Dazu zählen auch Haustiere.

Natürlich wissen die Versicherer, dass Meldepflichten nicht immer bekannt sind. Deshalb gibt es die sogenannte Vorsorgeversicherung: Bis zur nächsten Beitragsrechnung sind viele Veränderungen zunächst beitragsfrei mitversichert. Doch spätestens mit Erhalt der Rechnung wird daran erinnert, Änderungen zu melden. Eine gute Gelegenheit, den Versicherungsschutz überprüfen zu lassen. Vielleicht bietet ein neuer Tarif umfangreichere Leistungen.

Das Team der GEV berät Sie zu Ihrem Versicherungsschutz telefonisch unter 040-3766 3367 oder auf der Webseite www.gev-versicherung.de.

Torsten Flomm

Die energetische Sanierung ist ein Glücksspiel

Das war ein etwas frustrierender Termin bei der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. Es ging zum einen um die Förderung des Wohnungsneubaus. Das ist, solange es noch Grundstücke in Hamburg gibt, ja immer ein Selbstgänger. Daneben aber ging es auch um die Förderung der energetischen Sanierung. Und da wurde deutlich, wie ratlos wir eigentlich alle sind. Die Sanierungsquote liegt derzeit wohl deutlich unter einem Prozent. Dabei heißt es seit vielen Jahren, dass mindestens zwei Prozent des Bestandes im Jahr modernisiert werden müssten, um die Ziele für 2030 und 2050 zu erreichen. Davon sind wir seit Jahren weit entfernt und zurzeit weiter denn je.

Die Umsetzung der energetischen Modernisierung wird wohl komplizierter als deren Planung. Weiß die Politik das?

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen wartet händeringend auf die Sanierungsgutachten, die aber erst im Februar erwartet werden. In Berlin laufen die Koalitionsverhandlungen, von denen natürlich noch keiner weiß, was sie an neuen Anforderungen an die Sanierung mit sich bringen. Und uns allen läuft die Zeit allmählich davon. Denn es weiß niemand, welche Maßnahmen zurzeit

sinnvoll sind. Keiner sagt einem zu, dass eine heute vorgenommene Sanierung auch morgen noch als ausreichend angesehen wird. Das sind schlechte Voraussetzungen für eine Jahrhundertaufgabe. Und dazu darf man auch nicht vergessen, dass vor allem die privaten Grundeigentümer auch noch andere Sorgen haben. So sind viele zurzeit ohnehin durch die geforderte Sanierung der Grundsielleitungen erheblich belastet. Und man darf auch nicht vergessen, dass für viele – vor allem ältere – Grundeigentümer die geforderte energetische Sanierung kaum zu stemmen ist. Denn sie haben sich darauf verlassen, im Alter aus den Erträgen der Immobilie zu leben. Und Kredite bekommen sie von den Banken auch kaum noch. Die Umsetzung der energetischen Sanierung wird noch komplizierter als deren Planung.

Torsten Flomm
Vorsitzender



IMPRESSUM

November 2021

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. 45,
gültig ab 01.01.2021
(Druckauflage 32.605 im 3. Quartal 2021) 

Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

Titelbild

Wasserkunstinsel Kaltehofe, Michael Zapf

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)
Juli: 110,1, August: 110,1, September: 110,1

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Bethel
- Deutsche Fernsehlotterie
- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- ZEHRER + PETERSEN GmbH & Co. KG

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

BÄUMGARTEN + FIEBIG GAR
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

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 CRANZEN
SEIT 1927
BEIM STROHHAUSE 27 · 20097 HAMBURG
TEL. 040-320 22 66 · FAX 040-320 22 600
IVD · VHH · Fiabci

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

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

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

GRUNDSTÜCKS-
VERWALTUNG
NORD GMBH & CO. KG
G/W
Verwaltung · Vermietung · Verkauf
Beselerstraße 2a · 22607 Hamburg
Tel. (040)8004080
Fax 8907133
www.gvn-hamburg.de

dhn DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN · VERWALTUNG
Verwaltung · Vermietung · Verkauf
Kompetent. Engagiert. Persönlich.
DAVID HEMPEL Immobilien GmbH
Stormsweg 8 · 22085 Hamburg
Tel: 040 181209230 info@dhi-verwaltung.de

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

Lütt Immobilien
Vermietung
Verwaltung
Verkauf
Tel: 040 355 85 155
www.luett-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
Schloßstraße 6 · 22041 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 & Mandlles
Immobilien GmbH
Sierichstraße 38 · 22301 Hamburg · Tel 040 360 9999 6
info@rathjens-immobilien.de
www.rathjens-immobilien.de

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

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

Tiemann & Co.
Immobilien
Verkauf
Vermietung
Verwaltung
Lehmweg 7 · 20251 Hamburg
Tel.: (040) 35 67 47 - 0
www.tiemann-co.de

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

WARNHOLZ Immobilien GmbH
— gegründet 1995 —
Wir suchen laufend
Grundstücke, Häuser und Wohnungen
zum Verkauf und zur Vermietung.
Trepower 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

WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien
Tel. +49 40 254010-85 | info@wittlinger-co.de
www.wittlinger-co.de

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

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

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

10%Rabatt für
Haus & Grund-
Mitglieder**SCHUTZ IN ALLEN
LEBENSLAGEN****Die GEV Privathaftpflichtversicherung:
Immer da, wenn etwas schief geht!**Infos unter 040 3766 3367 oder unter
gev-versicherung.de/hausundgrundStiftung
Warentest

Finanztest

**SEHR GUT
(0,9)**Tarif: Care Max
Versicherungssumme für Personen-
und Sachschäden 50 Mio. EuroIm Test:
363 Privathaftpflicht-
versicherungen

Ausgabe 10/2021

www.test.de

21GM14

Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

GEV 
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG