

Hamburger Grundeigentum

**Hamburger
Mietenspiegel 2025**
Neue Berechnungs-
methode

Maklervertrag
Leistung und Gegen-
leistung

Energetische Sanierung
Maßnahmen an Fenstern



ENGEL & VÖLKERS

COMMERCIAL



Stefanie Bahr, Geschäftsführerin,
Jan Witte und Oliver D. Ihrt,
Bereichsleitung Wohn- und Geschäftshäuser



Hier Kontakt
aufnehmen

Ein neues Jahr, dieselbe Verlässlichkeit:

Auch 2026 stehen wir an Ihrer Seite bei Anlageimmobilien
in Hamburg!

HAMBURG

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

Editorial

Ein neues Design für unsere Zeitschrift



Am Namen haben Sie es hoffentlich erkannt: Sie halten das Hamburger Grundeigentum in Händen. Allerdings in einem vollständig neuen Design. Nach acht Jahren haben wir uns gedacht, dass unser Magazin wieder einmal einen neuen Auftritt braucht.

Dabei kamen wir zu dem Schluss, dass wir mit unserer Verbandszeit-

schrift einen weiteren Schritt in Richtung unserer Dachorganisation Haus & Grund Deutschland machen sollten. Wir haben jetzt weitgehend dasselbe Design wie die anderen Magazine aus der Haus & Grund-Organisation. Das schafft Nähe und Verbundenheit. Denn die Zeiten, in denen es sich jeder Landesverband und mancher Ortsverein leisten konnte und sollte, ständig und überall eigene Wege zu gehen, sind eigentlich vorbei.

Sie wissen, dass wir damit angefangen haben, das Haus & Grund-Logo auf unsere Korrespondenz und in unsere Veröffentlichungen zu nehmen. Und jetzt folgt mit dem Magazin ein weiterer Schritt. Hin zu mehr Gemeinsamkeit, denn Gemeinsamkeit macht stärker und gerade in diesen Zeiten brauchen wir einiges an Stärke.

IHR
TORSTEN FLOMM
Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

GLADIGAU IMMOBILIEN



Fragen zu Immobilien?

Wir beraten zuverlässig!

- Ihre Immobilienexperten seit 1930
- Persönliche Betreuung durch unsere Hamburger Ansprechpartner
- Experten für Verkauf, Vermietung und Verwaltung von Immobilien

Wir setzen Ihre Pläne mit Ihnen gemeinsam in die Tat um und beraten Sie bei all Ihren Fragen und Wünschen zum Thema Immobilien.

T. 040 36 90 80

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

SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?



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

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

Inhalt

Wirtschaft & Politik

- 06 Hamburger Mietenspiegel 2025
- 13 Nutria-Vorkommen
- 14 Hamburger Mietenstudie 2025
- 14 Bau-Turbo

Haus & Klima

- 16 Energetische Sanierung
- 17 Erdwärme

Verband & Vereine

- 12 Hamburger Verwaltertag 2026
- 18 Wandbemalung PaintBus
- 19 Spendenaktion Hamburger Tafel
- 19 Messeauftritt
- 20 Geschäftsstellen
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke

Recht & Steuern

- 22 Wasserschäden durch Silikonfugen
- 23 Kleinreparaturklausel
- 24 Leserfragen
- 25 Erschließungsbeiträge
- 26 Neues aus Karlsruhe
- 27 Tod des Mieters
- 28 Maklervertrag
- 29 Wohnungskündigung durch Vermieter

Haus & Leben

- 31 Vernetzte Küche
- 32 Badsanierung
- 33 Trinkwasserverordnung
- 34 Ordnungssysteme für Bad und Küche
- 36 Abwasserrohre sanieren
- 37 Fenster modernisieren
- 38 Immobilie als Altersvorsorge
- 39 Wohnklima-Messgerät

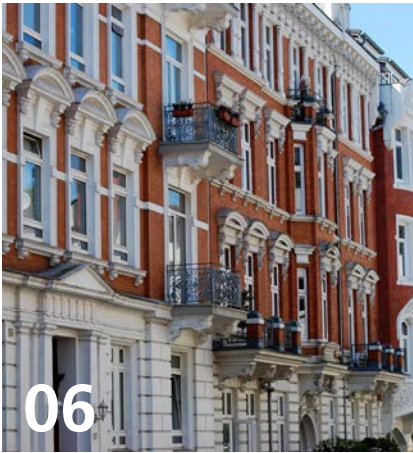
Finanzen & Vorsorge

- 41 Leerstehende Immobilien versichern

Themen & Meinungen

- 42 Hamburger Mietenspiegel 2025

Themen



06

**Schwerpunkt:
Hamburger Mieten-
spiegel**



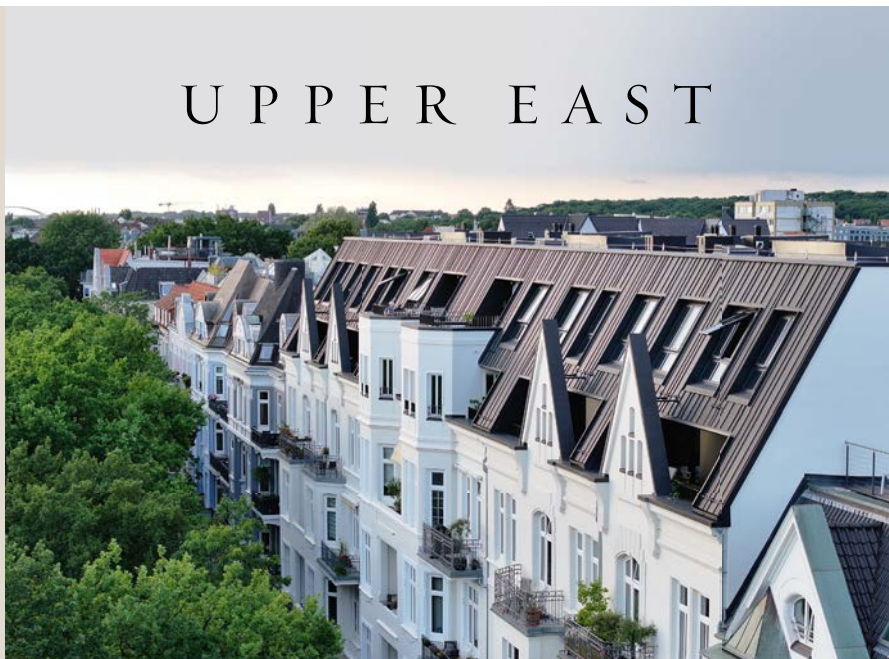
19

**Spendenaktion:
Scheckübergabe**



30

**Haus & Leben:
Bad & Küche**



UPPER EAST

Exklusive Eigentumswohnungen über den Dächern von Winterhude

Nur wenige Schritte östlich der Alster erhebt sich ein hochherrschaftlicher Altbau, dessen exklusive Neubau-Eigentumswohnungen in den Endetagen den Blick über Hamburg eröffnen. Aufgestockt auf die historische Bausubstanz bieten die 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen im 4. und 5. Obergeschoss erstklassigen Neubaustandard über den Dächern von Winterhude. Lichtdurchflutete Räume, bodentiefe Fenster, großzügige Terrassen und Balkone schaffen auf 143 bis 150 m² Freiräume und Ausblicke, die ihresgleichen suchen. Die zentrale, beliebte Lage macht den Reiz vollkommen: Restaurants, Cafés, Boutiquen, Einkaufsmöglichkeiten und die Alster liegen direkt vor der Tür.

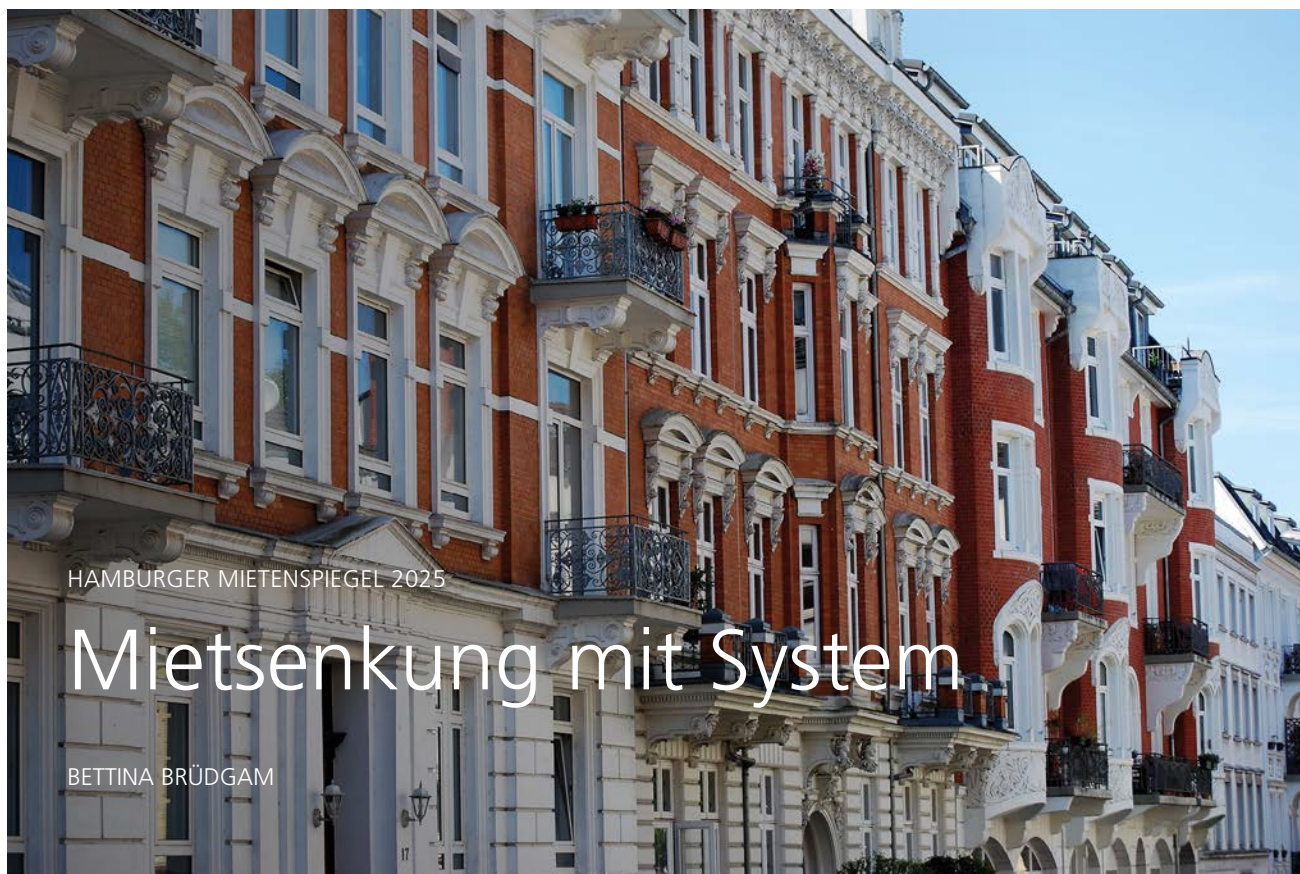


040.41 17 25 50
zht-k.de



Verkauf durch

**ZINSHAUSTEAM
& KENBO**



HAMBURGER MIETENSPIEGEL 2025

Mietsenkung mit System

BETTINA BRÜDGAM

Foto: Pixabay

Mit dem neuen Mietenspiegel 2025 ändert sich die Berechnungsmethode. Für Vermieter bedeutet dies spürbare Einbußen.

Neues Jahr, neues System: Mit dem Jahr 2026 schwenkt die Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen beim Berechnungsverfahren für die ortsübliche Vergleichsmiete um. „Für viele Vermieter bedeutet dies klare Einbußen; und obendrein ändert die Zahlenschieberei rein gar nichts am knappen Wohnraum in Hamburg, der schließlich die steigenden Mietpreise verursacht“, moniert Ulf Schelenz, Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg.

Längst erhitzt das Thema Wohnen die Gemüter. Schon seit Jahren klagen Mieterinnen und Mieter über anziehende Mieten sowie höhere Heiz- und Stromkosten – und darüber, dass sie einen wachsenden Anteil ihres Einkommens fürs Wohnen ausgeben müssen. Unter stark gestiegenen Baukosten und immer strengeren energetischen Vorgaben ächzen wiederum jene, die eine Wohnung kaufen oder bereits besitzen. Jetzt drückt die veränderte Berechnungsmethode für den Mietenspiegel vom arithmetischen Mittel zum Median die Mieten obendrein in vielen Feldern nach unten. „Gerade private Eigentümer müssen ohnehin oft mit spitzem Bleistift rechnen, um die Kosten der Mietwohnung zu decken und Kredite zurückzahlen zu können. Für sie wird es jetzt noch schwieriger; viele sind verunsichert und fühlen sich von ständig neuen

Anforderungen und Regeln überrollt“, erzählt Schelenz. Das Klischee vom raffgierigen Miethai habe mit der Realität rein gar nichts zu tun. „Natürlich gibt es schwarze Schafe, aber die sind die Ausnahme.“

Gerade verlängert wurde zudem die Mietpreisbremse, die bestimmt, wie hoch die Miete maximal bei einer Neuvermietung ausfallen darf. Die Grenze liegt in der Regel bei höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete, die der Mietenspiegel ausweist. Ende November 2025 hat der Hamburger Senat die Bremse für das gesamte Stadtgebiet neu erlassen; damit behält sie vorerst bis Ende 2029 ihre Gültigkeit. „Die Mietpreisbremse hat sich als wirksames Instrument erwiesen, um die Hamburger Mieterinnen und Mieter bei der Neuvermietung einer Wohnung vor einem zu starken Anstieg der Mieten zu schützen, solange der Wohnungsmarkt derart angespannt ist. Deshalb nutzen wir die Möglichkeit, sie bis 2029 zu verlängern“, argumentiert Karen Pein, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen. Gleichzeitig arbeite man daran, die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau zu verbessern.

Die Behörde verweist auf eine statistische Erhebung, wonach die Angebotsmieten zwischen 2018 und 2024 in Hamburg durchschnittlich um 3,90 Euro je Quadratmeter gestiegen sind; 2024 lag der Quadratmeter bereits bei 15,70 Euro – eine Preissteigerung von fast 33 Prozent. „Das Bild wird allerdings sehr undifferenziert und verzerrt dargestellt, da die Erhebung auf den Mieten inserierter Wohnungen basiert und nicht auf tatsächlich gezahlten Mieten, die oft spürbar niedriger ausfallen“, erklärt Schelenz. Eine vor kurzem ver-

öffentliche Untersuchung des Center for Real Estate Studies (CRES), an der die Hamburger Wohnungswirtschaft mit dem Grundeigentümer-Verband Hamburg beteiligt war, nimmt 283.000 bestehende Mietverträge detailliert unter die Lupe und kommt für 2024 auf eine tatsächlich gezahlte durchschnittliche Kaltmiete im Bestand von 9,11 Euro pro Quadratmeter sowie auf Preissteigerungen von 2,3 Prozent jährlich seit 2019. Bei auf Portalen inserierten Angebotsmieten liegt die Studie mit durchschnittlich 16,81 Euro pro Quadratmeter wiederum höher als die Untersuchung, auf die die Stadtentwicklungsbehörde abstellt. Neubauwohnungen gibt es selten unter 20 Euro pro Quadratmeter, möblierte Apartments bewegen sich manchmal gar bei mehr als 100 Euro. „Die Studie zeigt, dass die meisten Vermieter sehr verantwortungsvoll agieren; die einschlägigen Probleme finden sich ganz woanders“, resümiert Schelenz (mehr zur CRES-Studie finden Sie auf Seite 14 und auf der Website des Grundeigentümer-Verbands Hamburg).

Fest steht: In den wachsenden Ballungszentren fehlen seit Langem Wohnungen; laut einer aktuellen Analyse des Pestel-Instituts sind es in Hamburg derzeit rund 25.900 Wohnungen zu wenig. „Nur ein ausreichendes Angebot kann die Preise wirklich stabilisieren. Solange aber ein struktureller Nachfrageüberhang besteht, wird der Markt weiter nach oben ziehen. Regulierende Eingriffe hingegen setzen nicht an der Wurzel des Übels an und treffen in ihrer Pauschalität häufig die Falschen“, unterstreicht Schelenz. Solche Eingriffe würden die Wohnungsnot nicht lindern, sondern langfristig sogar verschärfen, da sie das Angebot drosseln. Schließlich bauen Wohnungsunternehmen und Investoren nur zögerlich, wenn die Renditeerwartung nicht stimmt. „Die allermeisten privaten



Foto: Breiholdt Voscherau Immobilienanwälte

„Die allermeisten privaten Vermieter veranschlagen ohnehin eine moderate Miete und setzen auf langjährige vertrauensvolle Mietverhältnisse statt auf den schnellen Gewinn“

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Christian Putschaw von der Kanzlei Breiholdt Voscherau
Immobilienanwälte



WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien

SIE HABEN DIE IMMOBILIE.
WIR DAS KNOW-HOW.

Sie möchten Ihre Gewerbeimmobilie langfristig sicher aufstellen? So geht es vielen unserer Kunden. Wir unterstützen Sie konkret und persönlich bei:

- Vermietungen
- Vertragsverlängerungen
- Mietpreisanpassungen

Kommt auch ein Verkauf für Sie infrage? Wir sind für Sie da – mit fundierter Markt- und Preiseinschätzung!

040 238307286

moin@wittlinger-co.de

Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG
Lübeckertordamm 1-3, 20099 Hamburg | www.wittlinger-co.de

IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN

Ist jetzt der richtige Zeitpunkt,
mein Zinshaus zu verkaufen?



- Privat oder mit Makler?
 - Wie erreiche ich die Zielgruppe?
 - Was ist rechtlich zu beachten? Wofür hafte ich?
 - Welche Vorteile bringt ein Makler?
- Informieren Sie sich bei uns über Ihre Möglichkeiten.



Frahmredder 7
22393 Hamburg

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

Im Mittel weist der
Mietenspiegel zum
Stichtag 1. April einen
Wert von 9,94 Euro
pro Quadratmeter aus

Vermieter veranschlagen ohnehin eine moderate Miete und setzen auf langjährige vertrauensvolle Mietverhältnisse statt auf den schnellen Gewinn“, ergänzt Christian Putschäw, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Kanzlei Breiholdt Voscherau Immobilienanwälte.

Mit dem neuen Hamburger Mietenspiegel erfolgt die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete nun über den Median. Dieser fokussiert sich auf den mittleren Wert einer der Größe nach sortierten Datenreihe – und gibt Ausreißern deutlich weniger Gewicht als das bisher verwendete arithmetische Mittel, bei dem alle Mietpreise durch die Anzahl der Wohnungen geteilt wurden. In dem neuen System beeinflussen besonders teure Mieten die Durchschnittswerte weit weniger. „Der Bruch mit der bisher verwendeten Methode bedeutet auch, dass der alle zwei Jahre aktualisierte Mietenspiegel sich nicht mehr mit älteren Ausführungen vergleichen lässt“, sagt Schelenz. Noch einschneidender sei, dass vor allem bei

der Neuvermietung die Mieten für nicht wenige Wohnungen in Hamburg abgesenkt oder eingefroren werden. Zwei Beispiele: Wohnungen von 91 bis unter 131 Quadratmetern in guter Wohnlage, die zwischen dem Jahr

1919 und dem 20. Juni 1948 fertiggestellt wurden, haben im Mietenspiegel 2025 einen Mittelwert von 11,50 Euro – 2023 waren es noch 12,29 Euro. Für Wohnungen bis 41 Quadratmeter in der Baualtersklasse 1968 bis 1977 in guter Lage fällt der Quadratmeterpreis von 14,73 auf 13,46 Euro. In 12 von insgesamt 70 Feldern, die sich vergleichen lassen, sinkt die mittlere Nettokaltmiete mit dem Mietenspiegel 2025; in sieben Feldern sind die Werte gleich geblieben. 20 weitere Felder bleiben außen vor, da sie bisher nicht bestanden oder nicht besetzt waren. „Berücksichtigt man die Inflation, fällt die Bilanz für Vermieter noch weit schlechter aus“, so Schelenz. Im Mittel weist der Mietenspiegel zum Stichtag 1. April einen Wert von 9,94 Euro pro Quadratmeter aus, bei der letzten Erhebung 2023 lag die mittlere Nettokalt-

Untervermietung



Autor: Dr. Carsten Brückner
1. Auflage 2019, 14,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,50 Euro Versandkosten
ISBN 978-3-96434-001-6



Die Nachfrage nach Wohnraum in Ballungsgebieten ist hoch und wird angesichts der ungebrochenen Entwicklung des Zuzugs der Bevölkerung in die Städte in Zukunft noch weiter zunehmen. Der Bedarf der Zurverfügungstellung von Wohnraum wird längst nicht mehr allein durch den Eigentümer als Vermieter von Wohnungen gedeckt, sondern inzwischen auch von Mietern in Form einer sowohl unentgeltlichen als auch entgeltlichen Gebrauchsüberlassung, letzteres als sogenannte Untervermietung. Die zunehmende Überlassung von Wohnraum durch den Mieter an andere Personen erfordert eine Analyse und Lösungsvorschläge zum Umgang mit der Gebrauchsüberlassung der Mietsache. Das gesetzliche Konzept der Miete ist, dass der Mietgebrauch nur dem Mieter zusteht, so dass dieser für die Einräumung des Gebrauchs an Dritte der Erlaubnis des Hauptvermieters bedarf. Das vorgelegte Buch soll den mit der Materie befassten Eigentümer, Vermieter, Verwalter, Berater und Vertreter die Möglichkeit geben, sich mit den gegebenen Problematiken schnell und sicher zurecht zu finden.

Bestellung:

Haus & Grund Deutschland
Verlag und Service GmbH
Anton-Wilhelm-Amo-Straße 33, 10117 Berlin

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



Leistungen

Wir beraten und unterstützen Sie in allen Fragen rund um die Immobilie

- Beratung durch Expertinnen und Experten
- Beratung zu Strom- und Gasstarfen
- Grundsteuerreform
- Indexrechner
- Mediation
- Mietenspiegel

Der Hamburger Mietenspiegel 2025 1 **Netto-Kaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten (in Euro / m²)**

| Baualtersklasse / Bezugsfertigkeit | Ausstattung | Netto-Kaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten (in Euro / m²) | | | | | | | | | |
|------------------------------------|---|---|---|--|---|---|---|---|---|---|---|
| | | bis 31.12.1918 | 01.01.1919 – 20.06.1948 | 21.06.1948 – 31.12.1960 | 1961 – 1967 | 1968 – 1977 | 1978 – 1993 | 1994 – 2010 | 2011 – 2015 | 2016 – 2020 | 2021 – 2024 |
| normale Wohnlage | Wohnfläche bis unter 41 m² | Mittelwert: 13,77 Spanne: 10,81–17,17 Anzahl: 1 | Mittelwert: 10,49 Spanne: 9,57–12,88 Anzahl: 1 | Mittelwert: 9,46 Spanne: 8,52–12,42 Anzahl: 1 | Mittelwert: 9,01 Spanne: 8,01–14,05 Anzahl: 1 | Mittelwert: 10,26 Spanne: 8,28–14,16 Anzahl: 1 | Mittelwert: 11,55 Spanne: 8,57–14,93 Anzahl: 1 | Mittelwert: 12,23 Spanne: 10,17–16,37 Anzahl: 1 | Mittelwert: 18,50 Spanne: 16,19–19,66 Anzahl: 1 | Mittelwert: 16,64 Spanne: 13,72–18,86 Anzahl: 1 | Mittelwert: 19,78 Spanne: 13,05–25,01 Anzahl: 1 |
| | 41 m² bis unter 66 m² | Mittelwert: 11,50 Spanne: 9,65–15,00 Anzahl: 2 | Mittelwert: 9,34 Spanne: 7,95–12,41 Anzahl: 2 | Mittelwert: 8,59 Spanne: 7,70–11,31 Anzahl: 2 | Mittelwert: 7,56 Spanne: 7,25–10,82 Anzahl: 2 | Mittelwert: 9,73 Spanne: 7,33–13,66 Anzahl: 2 | Mittelwert: 9,33 Spanne: 7,69–12,91 Anzahl: 2 | Mittelwert: 11,35 Spanne: 9,12–13,72 Anzahl: 2 | Mittelwert: 15,26 Spanne: 12,18–18,03 Anzahl: 2 | Mittelwert: 14,77 Spanne: 12,18–18,83 Anzahl: 2 | Mittelwert: 17,41 Spanne: 12,00–21,15 Anzahl: 2 |
| | 66 m² bis unter 91 m² | Mittelwert: 11,57 Spanne: 9,16–15,61 Anzahl: 3 | Mittelwert: 9,29 Spanne: 7,81–11,94 Anzahl: 3 | Mittelwert: 8,50 Spanne: 7,80–11,13 Anzahl: 3 | Mittelwert: 6,93 Spanne: 6,44–10,00 Anzahl: 3 | Mittelwert: 6,76 Spanne: 6,25–9,48 Anzahl: 3 | Mittelwert: 8,59 Spanne: 7,17–12,32 Anzahl: 3 | Mittelwert: 10,69 Spanne: 8,93–13,50 Anzahl: 3 | Mittelwert: 14,86 Spanne: 11,95–17,32 Anzahl: 3 | Mittelwert: 15,28 Spanne: 12,18–18,44 Anzahl: 3 | Mittelwert: 17,61 Spanne: 14,26–21,42 Anzahl: 3 |
| | ab 91 m² | Mittelwert: 10,89 Spanne: 9,49–14,72 Anzahl: 4 | Mittelwert: 11,94 Spanne: 8,46–13,37 Anzahl: 4 | Mittelwert: 11,10 Spanne: 6,87–14,52 Anzahl: 4 | Mittelwert: 8,00 Spanne: 6,92–12,49 Anzahl: 4 | Mittelwert: 7,73 Spanne: 6,40–11,18 Anzahl: 4 | Mittelwert: 8,95 Spanne: 6,57–11,59 Anzahl: 4 | Mittelwert: 11,92 Spanne: 9,62–14,51 Anzahl: 4 | Mittelwert: 15,17 Spanne: 12,22–18,32 Anzahl: 4 | Mittelwert: 14,31 Spanne: 12,76–18,33 Anzahl: 4 | Mittelwert: 17,18 Spanne: 13,50–20,93 Anzahl: 4 |
| gute Wohnlage | Wohnfläche bis unter 41 m² | Mittelwert: 13,02 Spanne: 6,60–15,30 Anzahl: 5 | Mittelwert: 12,01 Spanne: 9,44–14,40 Anzahl: 5 | Mittelwert: 13,50 Spanne: 9,48–16,06 Anzahl: 5 | Mittelwert: 12,89 Spanne: 11,06–15,66 Anzahl: 5 | Mittelwert: 13,46 Spanne: 11,48–17,67 Anzahl: 5 | Mittelwert: 13,74 Spanne: 9,24–16,10 Anzahl: 5 | Mittelwert: 14,19 Spanne: 12,02–17,11 Anzahl: 5 | Mittelwert: 15,91 Spanne: 14,05–19,91 Anzahl: 5 | Mittelwert: 19,37 Spanne: 16,77–25,04 Anzahl: 5 | Mittelwert: – Spanne: – Anzahl: – |
| | 41 m² bis unter 66 m² | Mittelwert: 12,93 Spanne: 10,80–16,56 Anzahl: 6 | Mittelwert: 11,41 Spanne: 9,30–14,73 Anzahl: 6 | Mittelwert: 11,04 Spanne: 8,34–14,83 Anzahl: 6 | Mittelwert: 10,48 Spanne: 7,97–14,02 Anzahl: 6 | Mittelwert: 12,43 Spanne: 9,05–16,47 Anzahl: 6 | Mittelwert: 11,95 Spanne: 9,06–15,45 Anzahl: 6 | Mittelwert: 13,78 Spanne: 10,72–15,76 Anzahl: 6 | Mittelwert: 16,12 Spanne: 13,20–18,69 Anzahl: 6 | Mittelwert: 16,08 Spanne: 13,17–20,30 Anzahl: 6 | Mittelwert: 20,24 Spanne: 15,65–31,65 Anzahl: 6 |
| | 66 m² bis unter 91 m² | Mittelwert: 13,62 Spanne: 10,97–17,04 Anzahl: 7 | Mittelwert: 11,74 Spanne: 8,53–16,00 Anzahl: 7 | Mittelwert: 11,42 Spanne: 8,44–14,96 Anzahl: 7 | Mittelwert: 9,48 Spanne: 7,40–13,50 Anzahl: 7 | Mittelwert: 11,39 Spanne: 7,83–15,28 Anzahl: 7 | Mittelwert: 12,04 Spanne: 8,62–15,92 Anzahl: 7 | Mittelwert: 13,18 Spanne: 10,03–16,29 Anzahl: 7 | Mittelwert: 16,07 Spanne: 13,63–18,44 Anzahl: 7 | Mittelwert: 16,43 Spanne: 13,89–20,25 Anzahl: 7 | Mittelwert: 18,38 Spanne: 13,96–24,70 Anzahl: 7 |
| | 91 m² bis unter 131 m² | Mittelwert: 12,54 Spanne: 10,47–16,95 Anzahl: 8 | Mittelwert: 11,50 Spanne: 8,59–14,80 Anzahl: 8 | Mittelwert: 13,36 Spanne: 9,34–15,80 Anzahl: 8 | Mittelwert: 11,73 Spanne: 9,62–14,35 Anzahl: 8 | Mittelwert: 12,51 Spanne: 9,68–15,68 Anzahl: 8 | Mittelwert: 12,39 Spanne: 9,94–14,84 Anzahl: 8 | Mittelwert: 14,63 Spanne: 11,59–19,00 Anzahl: 8 | Mittelwert: 15,58 Spanne: 12,74–19,09 Anzahl: 8 | Mittelwert: 16,55 Spanne: 14,67–20,00 Anzahl: 8 | Mittelwert: 19,60 Spanne: 15,66–23,25 Anzahl: 8 |
| ab 131 m² | Mittelwert: 12,92 Spanne: 10,80–16,25 Anzahl: 9 | Mittelwert: 14,23 Spanne: 11,52–16,82 Anzahl: 9 | Mittelwert: 13,02 Spanne: 12,24–17,49 Anzahl: 9 | Mittelwert: – Spanne: – Anzahl: – | Mittelwert: 13,04 Spanne: 11,55–16,24 Anzahl: 9 | Mittelwert: 14,31 Spanne: 11,04–17,84 Anzahl: 9 | Mittelwert: 16,00 Spanne: 12,06–19,31 Anzahl: 9 | Mittelwert: 18,19 Spanne: 15,12–21,45 Anzahl: 9 | Mittelwert: 19,14 Spanne: 15,96–24,59 Anzahl: 9 | Mittelwert: 22,34 Spanne: 17,43–25,46 Anzahl: 9 | |

1 Herausgegeben von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen – Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung. In dieser Tabelle wird erstmalig der Median als Mittelwert der Tabellenfelder ausgewiesen.
* Für Felder mit weniger als 30 Datensätzen ist die Aussagekraft eingeschränkt, hier sind auch die Mietspannen ähnlicher Wohnungstypen zu beachten.

Jede Verwendung dieser Tabelle mit abweichenden Werten ist unzulässig. Diese Tabelle lässt sich nur richtig anwenden, wenn die Erläuterungen in der Broschüre „Hamburger Mietenspiegel 2025“ beziehungsweise im Internet unter www.hamburg.de/mietenspiegel genau beachtet werden. Bei Leerfeldern konnten aufgrund geringer Datenbestände keine verlässlichen Mietwerte erhoben werden.

- Mieter Solvenz Check
- Verträge / nützliche Helfer / Formulare
- Wohnungseigentum



Der Hamburger Mietenspiegel 2025 und das aktualisierte Wohnlagenverzeichnis sind auf der Website des Grundeigentümer-Verbandes in der Rubrik „Leistungen“ abrufbar.

Dr. O. Campe & Co.
Immobilien
seit 1935

Diplom-Kaufmann
Dr. Matthias Junglas

**Ihr Spezialist für den Verkauf und die Verwaltung von
Zinshäusern und Einfamilienhäusern in Hamburg**
Verkauf – Verwaltung – Vermietung



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 – VEK



die Broschüre zum Hamburger Mietenspiegel aufklären. Hinzuzuziehen ist außerdem das Wohnlagenverzeichnis. „Damit wird der Hamburger Mietenspiegel sehr komplex; immer wieder kommt es versehentlich zu Fehlern“, weiß Putschäw. Insbesondere private Vermieter, die sich nicht ständig mit der Thematik befassen, würden nicht durchgängig alle Anforderungen korrekt umsetzen. Das beginnt schon mit den gültigen Formularen. „Oft werden einfach alte Dokumente etwa für das Mieterhöhungsschreiben oder den Mietvertrag kopiert“, erzählt Putschäw. Auf seinem Tisch landen regelmäßig Beanstandungen der Miete, die auf veralteten Formularen basieren. Er rät dazu, stets eine aktuelle Variante zu nutzen, die auch der Grundeigentümer-Verband Hamburg anbietet.

Für viele knifflig: die Spannen, die in den einzelnen Rasterfeldern den erlaubten Mietpreiskorridor definieren. Sie sollen

ermöglichen, Unterschiede bei Ausstattung, Modernisierungsumfang, Beschaffenheit und Lage zu berücksichtigen. „Die starke Spreizung sorgt häufig für Verunsicherung. In unserer Beratung erhalten wir viele Anfragen dazu“, berichtet Schelenz. Landen entsprechende Fälle vor Gericht, hänge das Urteil fast immer vom individuellen Ermessen des Richters ab. Schließlich gibt es eine Vielzahl an Indikatoren, die es zu gewichten gilt. „Die individuelle Einschätzung kann schon mal zu Streitigkeiten mit dem Mieter führen. Mit dem Mittelwert, der für eine durchschnittliche Wohnung steht, bewegt man sich in der Regel erst einmal auf der sicheren Seite. Rund 80 Prozent der Wohnungen in Hamburg fallen in diese Kategorie“, sagt Putschäw. Ein Balkon, eine Loggia und eine gedämmte Fassade etwa gelten als durchschnittlicher Standard. Meint der Mieter, die Wohnung sei im unteren Bereich der Spanne anzusiedeln, muss er dies vor Gericht beweisen;

Hier ist mehr möglich

In einigen Fällen gilt die Mietpreisbremse nicht. Wann eine höhere Miete erlaubt ist.

Keine Regel ohne Ausnahme: Das gilt auch für die Mietpreisbremse. Liegt die zuletzt gezahlte Miete über der ortsüblichen Vergleichsmiete plus 10 Prozent, darf der Vermieter diese Miete auch im neuen Vertrag verlangen, sollte allerdings den neuen Mieter darüber informieren. Es sei denn, die Vormiete war bereits überhöht. „War die Vormiete unzulässig, darf sich der Vermieter an der Miete aus dem Mietverhältnis davor orientieren“, sagt Schelenz.

Von der Mietpreisbremse ausgenommen sind Kurzzeitvermietungen, die für eine vorübergehende Nutzung – beispielsweise für Praktika oder berufliche Aufenthalte – gedacht sind. „Der Vertrag sollte dann den Zeitraum von sechs Monaten nicht überschreiten und endet automatisch nach Ablauf der vereinbarten Frist“, erklärt Putschäw. In der Praxis werde der Vertrag aber nicht selten verlängert. Und bei möbliertem Wohnraum ist es häufig schwierig, die Mietpreisbremse anzuwenden, da der Möblierungszuschlag bisher nicht separat ausgewiesen werden muss und die Nettokaltmiete daher nicht klar nachvollziehbar ist. „Um diese beiden Schlupflöcher zu schließen, hat die Stadt Hamburg gemeinsam mit Bremen eine erfolgreiche Gesetzesinitiative beim Bundesrat zum Schutz vor zu hohen Mieten initiiert. Jetzt ist der Bundesgesetzgeber am Zug“, so Putschäw, der meint, dass diese Gesetzesänderung noch 2026 kommen wird.

Ebenfalls erlaubt ist es, die Nettokaltmiete über die ortsübliche Vergleichsmiete plus des Zehn-Prozent-Spielraums zu erhöhen, wenn herkömmliche Modernisierungsmaßnahmen nach § 559 BGB vorgenommen wurden. „Dabei darf der Vermieter jährlich maximal 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten aufschlagen, wenn er etwa die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem versieht oder neue bessere Fenster einbaut“, sagt Schelenz. Die Kappungsgrenze von höchstens drei Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren muss er dabei einhalten; liegt die Miete unter sieben Euro pro Quadratmeter, beträgt die Grenze zwei Euro. Wichtig: Die Modernisierung darf nicht länger als drei Jahre vor Beginn des Mietverhältnisses zurückliegen. Zudem besteht eine Informationspflicht, den Aufschlag mit einem Hinweis auf die Modernisierung auszuweisen – am besten im Mietvertrag.

Mehr Spielraum bietet eine umfassende Modernisierung – zumindest theoretisch. „Der Bundesgerichtshof hat die Latte aber bereits vor Jahren so hoch gelegt, dass kaum eine Modernisierung die Anforderungen erfüllen kann“, erläutert Schelenz. Der Aufwand müsse mindestens ein Drittel der Kosten eines vergleichbaren Neubaus erreichen – reine Instandsetzungskosten sind dabei abzuziehen. Um die Miete erhöhen zu können, müsste der Bestand faktisch in einen Neubauzustand versetzt werden. „In der Praxis kommt dies aber so gut wie nie vor“, bestätigt Putschäw. Neubauten selbst bleiben ohnehin außen vor; hier greift die Mietpreisbremse nicht.

Wir suchen !

Mehrfamilienhäuser für vorgemerkte Interessenten
im gesamten Hamburger-Raum
Gerne auch mit Sanierungsstau
Kp. bis 5 Mio.

Lutz Winkler Immobilien
040-45 13 62

Anzeigenannahme:

elbbüro

Stefanie Hoffmann

Tel. (040) 33 48 57 11

E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

Merkmale einer unterdurchschnittlichen Wohnung könnten ein Dachgeschoss- oder ein Durchgangszimmer sowie eine sehr kleine Küche ohne Fenster sein.

„Mit einer besonders hochwertigen Küche, einer intensiv modernisierten Wohnung oder einer außergewöhnlichen Lage lässt sich unter Umständen auch der obere Bereich der Spanne nutzen“, führt Schelenz aus. Als bessere Ausstattung definiert der Mietenspiegel darüber hinaus, abhängig vom Baujahr, unter anderem ein Bad mit Fenster, eine großzügige Badausstattung – beispielsweise mit zusätzlichem Duschbad – oder einen Aufzug für Wohnungen mit bis zu fünf Geschossen.

Das Baualter wiederum, das der neue Mietenspiegel jetzt in zehn Klassen unterteilt, soll nicht schematisch berücksichtigt werden, sondern lässt sich zwischen zwei Baualterklassen höher oder niedriger eingruppiieren, heißt es im Mietenspiegel. Wurde intensiv modernisiert, zählt zudem das Jahr, in dem die Wohnung nach der Modernisierung bezugsfertig wurde. Gleiches gilt für ein ausgebauten oder aufgestocktes Dachgeschoss. Den energetischen Zustand bestimmen Energieverbrauch und -bedarf. „Die Wohnlage deklariert das Wohnlagenverzeichnis, aber auch hier kommt es manchmal zu Unstimmigkeiten, nicht immer ist die Einordnung nachvollziehbar“, sagt Schelenz.

Gerade verlängert wurde zudem die Mietpreisbremse, die bestimmt, wie hoch die Miete maximal bei einer Neuvermietung ausfallen darf

„Der Hamburger Mietenspiegel gibt nur sehr vage Anhaltspunkte, um eine Wohnung exakt einsortieren zu können; er lässt vieles im Unklaren“, kritisiert Putschäw. Klar definierte Kriterien, wie sie der Berliner Mietenspiegel sehr detailliert auflistet, wären seiner Meinung nach deutlich hilfreicher als die verschärften Sanktionsmöglichkeiten gegen Vermieter, die ebenfalls kommen sollen. „Ein Dauerschuldverhältnis wie zwischen Mieter und Vermieter sollte möglichst einvernehmlich ablaufen. Da ist es wenig förderlich, Streitigkeiten vor Gericht heraufzubeschwören oder Vermieter zu kriminalisieren“, meint Putschäw.



Foto: Catharina Peppel Photographie

Rechtsanwalt Ulf Schelenz, Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

home²
HausBauWohnen

23. - 25.1.2026
HAMBURG MESSE
HALLE A4

ALLES RUND UMS EIGENHEIM



Produkte
und Innovationen
vorstellen



Bekanntheitsgrad
steigern



Neukunden-
gewinnung und
Beratung



Fachvorträge
mit Experten
Know-How

Rabatt für GVH Mitglieder
Code: Grundeigentümer!Verband26

Jetzt Tickets sichern
unter:
home-messe.de

Modernisieren – Finanzieren – Bauen – Renovieren



Haus & Grund®
Hamburg

mit freundlicher Unterstützung von



laden ein zum

19. Hamburger Verwalterttag

28. Januar 2026

Handwerkskammer zu Hamburg, Holstenwall 12, 20355 Hamburg

Programm:

- 08.30 – 09.30 Uhr: Anmeldung und Begrüßungskaffee in der Fachausstellung
- 09.30 – 09.40 Uhr: Begrüßung durch Ulf Schelenz, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Grundeigentümer-Verband Hamburg
- 09.40 – 10 Uhr: Kurze Vorstellung der einzelnen Aussteller
- 10 – 17 Uhr: Vorträge, Mittagsimbiss und Kaffeepausen

Vortragsthemen:

- **Verwalteraufgaben und Haftung bei Gebäudesanierungen/Modernisierungen**
Dr. Oliver Elzer, Vorsitzender Richter am Kammergericht Berlin
- **Aktuelle BGH-Rechtsprechung zur Wohnraum- und Gewerberaummiete**
Henrike Butenberg | Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, München
- **KI als Gamechanger für Verwalter**
Stephanie Kreuzpaintner | DOMUS Software AG
- **Delegation von Entscheidungskompetenzen auf den Verwalter – Vorbereitung, Formulierung, Herbeiführung und Anwendung von Beschlüssen nach § 27 II WEG und Regelungen im Verwaltervertrag**
Carsten Küttner | Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Hamburg und
Dr. Jan-Hendrik Schmidt | Rechtsanwalt, Hamburg
- **Rechtsprechungs-Update WEG – neue Urteile und Tendenzen**
Rüdiger Fritsch | Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Solingen

Diese Veranstaltung ist als Fortbildung anerkannt i. S. v. § 34 c Abs. 2 a der Gewerbeordnung i. V. m. § 15 b der Makler- und Bauträgerverordnung, Anlage 1 zur MaBV, und wird mit 3 Stunden und 50 Minuten bescheinigt.

Kosten: 149 Euro

Preise inklusive Getränke und Mittagsimbiss

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



Anmeldung: Online unter www.grundeigentuemerverband.de/veranstaltungen

Nutrias in Hamburg

In Hamburg breitet sich die Wildart Nutria zunehmend auch in dicht besiedelten Stadtbezirken aus. Grundeigentümer sollen Sichtungen an die Umweltbehörde melden.

Die Stadt Hamburg zeichnet sich unter anderem durch ihren Wasserreichtum aus, der sich in zahlreichen Flüssen, Kanälen und Flachwasserzonen widerspiegelt. Ein idealer Lebensraum für die invasive Wildart Nutria (*Myocastor coypus*). Lange Zeit fühlten sich die ursprünglich aus Südamerika stammenden Nagetiere vor allem in den wasser- und flächenreichen Bezirken Bergedorf und Harburg wohl. Seit einiger Zeit kommen die Tiere allerdings nicht mehr nur im Alten Land, den Moorwiesen oder den Vier- und Marschlanden vor. Sie siedeln sich zunehmend auch in den dicht bebauten Stadtgebieten an und werden immer öfter in der Wandse, der Kollau, den Fleeten, im Alsterlauf und in der Alster selbst gesichtet.

Die auch als Biberratten oder Sumpfbiber bezeichneten Tiere sehen zwar recht harmlos aus, können aber Schäden an Uferbefestigungen und Grünanlagen verursachen. Als nicht-heimische Tierart ist die Nutria außerdem in der Lage, die heimische Pflanzen- und Tierwelt zu beeinträchtigen. In der Bevölkerung löst der Anblick der Tiere mitunter sogar Unsicherheit oder Angst aus, weil sie nicht allen bekannt sind. Berichte, wonach Hunde angegriffen und verletzt wurden, verstärken die Angst zusätzlich. Andererseits werden die Tiere verbotenerweise immer wieder gefüttert. Die Vermehrungsrate der Nutria ist enorm: Ein Weibchen bringt dreimal im Jahr vier bis acht Junge zur Welt, die bereits nach wenigen Monaten geschlechtsreif sind.

Die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) möchte die Ausbreitung und die Auswirkungen der Nutria in Hamburg besser erfassen, um gezielte Maßnahmen ergreifen zu können. Dazu bittet die Behörde auch

Grundeigentümer um Mithilfe. Wer Tiere sichtet, Vorkommnisse wie etwa Angriffe oder Fütterungen wahrnimmt oder Schäden feststellt, die im Zusammenhang mit den Tieren stehen, kann seine Beobachtungen per E-Mail an invasive-arten@bukea.hamburg.de der Umweltbehörde melden. Hilfreich sind diesbezüglich auch Informationen zum Ort, zur Uhrzeit, zur Anzahl der Tiere, zum Ereignis sowie zu einem möglichen Schaden.

Daneben können sich Grundeigentümer auch von Hamburgs Jägermeistern und Stadtjägern beraten lassen. Hamburg ist in vier Jagdbezirke untergliedert, die von drei Jägermeistern und einer Jägermeisterin ehrenamtlich betreut werden. Sie beraten bei Fragen und Hinweisen zur Wildart Nutria und können – je nach Fall – einen sogenannten Stadtjäger entsenden.

NINA KOLLAR
www.grundeigentuemerverband.de

Kontakt Jägermeister:

Jagdbezirk I (Altona/Eimsbüttel)
Jägermeister Nils Fischer
04101-69 32 01
nil.fischer@altona.hamburg.de

Jagdbezirk II (Wandsbek/Hamburg Nord)
Jägermeisterin Angela Töben
0179-6 96 70 35
a.toeben@gmx.de

Jagdbezirk III (Bergedorf/HH-Mitte)
Jägermeister Peter Dose
0152-33 86 69 47
pdose@t-online.de

Jagdbezirk IV (Harburg/Wilhelmsburg/Finkenwerder)
Jägermeister Gido Hollmichel
0173-2 41 95 05
gido.hollmichel@harburg.hamburg.de



Sicherheit für Ihre Immobilien: Sauberes Trinkwasser!

Wir analysieren Trinkwasser

- Legionellenprüfung in Bestandsimmobilien
- Hygienische Baufreigabe in Neubauten und nach Sanierungen
- Analyse auf Schwermetalle im Trinkwasser

Wir übernehmen

- die Probennahme
- die Analysen
- die Berichterstellung

Wir sind

- akkreditiert für mikrobiologische Untersuchungen
- amtlich als Prüflabor bestätigt und zugelassen

Weitere Infos



labor-heidrich.de

Kontakt: Telefon 040-970 79 99-61
trinkwasser@labor-heidrich.de

Hamburger Mietenstudie 2025

Vergangenen November präsentierten die wohnungswirtschaftlichen Verbände die Ergebnisse der Hamburger Mietenstudie 2025. Die Untersuchung ergab, dass die Bestandsmieten in Hamburg keineswegs so hoch sind, wie immer behauptet wird.

Im Auftrag der Hamburger Wohnungswirtschaft, zu der neben dem Grundeigentümer-Verband Hamburg auch der BFW Landesverband Nord, der IVD Nord und der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen gehören, untersuchte das Center for Real Estate Studies (CRES) 283.000 Mietverträge. Das macht ein Drittel aller derzeit existierenden Mietverträge aus.

Miethöhen

Laut Studie beträgt die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete in Hamburg aktuell 9,11 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche – das sind 8,8 Prozent mehr als in der Hamburger Mietenstudie 2022, die eine durchschnittliche Netto-Kaltmiete von 7,98 Euro pro Quadratmeter ergab. Die Verbraucherpreise sind seit 2022 dagegen um 10,8 Prozent gestiegen. Der Anstieg der Mieten verlief demnach langsamer als der der Verbraucherpreise. Der Untersuchung zufolge liegen die meisten Mieten zwischen 7,96 und 10,60 Euro pro Quadratmeter. 10 Prozent aller Mieten erreichen einen Wert unter 6,96 Euro pro Quadratmeter. 90 Prozent aller Mieten sind günstiger als 12,18 Euro pro Quadratmeter.

Vergleich von Bestands- und Neuvertragsmieten

Im Rahmen der Studie wurden auch die Bestands- und Neuvertragsmieten miteinander verglichen. Der Vergleich ergab eine durchschnittliche Bestandsmiete von 9,04 Euro pro Quadratmeter und eine durchschnittliche Neuvertragsmiete von 10,13 Euro pro Quadratmeter. In normalen Wohnlagen liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 8,77 Euro pro Quadratmeter, in guten Wohnlagen bei 10,54 Euro pro Quadratmeter. In der Mietenstudie 2022 lagen die Nettokaltmieten pro Quadratmeter um etwa 30 Cent niedriger.

Die durchschnittlichen Nebenkosten unter anderem für Heizung, Wasser und Gebühren liegen der Studie zufolge derzeit bei 3,33 Euro pro Quadratmeter. 2019 lag der arithmetische Mittelwert bei 2,76 Euro pro Quadratmeter. Folglich sind die Nebenkosten – und damit die von den Vermietern unabhän-

gigen Belastungen der Mieter – in den vergangenen sechs Jahren um mehr als 20 Prozent gestiegen.

Nebenkosten

Im Hinblick auf die regionale Verteilung der Mieten ergibt die Untersuchung, dass in innerstädtischen und westlichen Stadtbezirken tendenziell höhere Mieten verlangt werden als in den Randgebieten der Hansestadt und südlich der Elbe. Die Leerstandsquote in der Hansestadt liegt zudem unter einem Prozent, es herrscht Vollvermietung.

Schlussfolgerungen

Die Ergebnisse der Hamburger Mietenstudie 2025 belegen aus Sicht der Wissenschaftler, dass der Hamburger Wohnungsmarkt funktioniert. Weitere regulatorische Eingriffe und politischer Aktionismus hält die Hamburger Wohnungswirtschaft vor diesem Hintergrund für unnötig. Die durchschnittliche Nettokaltmiete von 9,11 Euro pro Quadratmeter belegt, dass die überwiegende Mehrheit der Bestandsmieten in einem moderaten Bereich liegt.

Für die Hamburger Mietenstudie 2025 stand ein Vielfaches der Datenmenge zur Verfügung, das Immobilienportalen zugrunde liegt. Die Ergebnisse spiegeln damit die reale, aktuelle Situation auf dem Hamburger Mietwohnungsmarkt wider, da sie deutlich umfassender und aussagekräftiger sind als die Angaben von Immobilienportalen. Das Bild des Hamburger Mietwohnungsmarktes in der Öffentlichkeit wird jedoch von hohen Angebotsmieten in Portalen geprägt. Das führt zu einer verzerrten Darstellung der wirklichen Lage, denn größere private Vermieter und Genossenschaften bieten dort oft überhaupt nicht an.



Die vollständigen Ergebnisse der Hamburger Mietenstudie 2025 können unter www.grundeigentuemerverband.de in der Rubrik Aktuelles heruntergeladen werden.

NINA KOLLAR
www.grundeigentuemerverband.de

 **Hausmann®**
Makler & Hausverwalter

WEG-VERWALTUNG & MIETVERWALTUNG
IMMOBILIENVERKAUF & VERMIETUNG

Ihre Ansprechpartnerin:
Tanja Hausmann
(040) 529 600 48

*erfolgreich
seit 1954*

Privater
Immobilieninvestor sucht
MFH
von Privateigentümern
ohne Makler. Vertrauensvolle
Zusammenarbeit garantiert.
Telefon: 040 53 79 81 96 1

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

**SUCHE ETW/MFH oder
Reihenhaus als Altersvorsorge**
Gerne renovierungsbedürftig,
ideal leerstehend/leer werdend.
Direkter Kontakt, keine Makler,
diskrete, unkomplizierte und
schnelle Abwicklung. Sie erreichen
uns unter: 040-226 30 225 oder
familie.tucheck@gmail.com
Gruß Familie Tucheck

BAURECHT

Der Wohnungsbau-Turbo startet?

DR. ULF HELLMANN-SIEG

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Rechtsanwälte Klemm & Partner mbB

In Hamburg wurden 2025 deutlich weniger Wohnungen genehmigt als politisch angestrebt. Neue Regelungen in der Bauordnung sollen nun Verfahren beschleunigen und mehr Wohnungsbau ermöglichen. Ob dieser „Wohnungsbau-Turbo“ tatsächlich zündet, hängt maßgeblich davon ab, wie Hamburg die neuen Spielräume nutzt.

In den ersten drei Quartalen 2025 sind in Hamburg insgesamt 4.213 Wohnungen genehmigt worden. Nach 6.710 Wohnungen im Jahr 2024 dürfte das Ziel von jährlich 10.000 Wohnungen wieder verfehlt werden. Dass 2024 fast die Hälfte der genehmigten Wohnungen öffentlich gefördert worden sind, ist zwar schön, liegt aber im Wesentlichen an den mageren Zahlen frei finanzierter Wohnungen. Es kommt hinzu, dass von vielen Baugenehmigungen kein Gebrauch gemacht wird und abgängige Wohnungen nicht gegengerechnet werden. Hamburg ist nicht ohne Not seit einiger Zeit als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen. Höchste Zeit also, dass sich was dreht. Schaut man sich ein paar Zahlen an, merkt man schon, wo es hakt: Das Bezirksamt Mitte hat beispielsweise im August des letzten Jahres 47 Genehmigungen erteilt und für jede dieser Genehmigungen acht Monate – gerechnet ab Eingang – benötigt. Die Diagnose ist simpel: Die Anforderungen an das Bauen und die Zahl der zu prüfenden Vorschriften sind in den letzten Jahren massiv gestiegen. Muss für das Vorhaben zunächst noch ein Baurecht mittels Bebauungsplan geschaffen werden, können aus acht Monaten gerne auch mal acht Jahre werden.

In einem ersten Schritt hat Hamburg die Bauordnung überarbeitet, die das Verfahren und die technischen Anforderungen an ein Vorhaben regelt. Für Wohngebäude entfällt etwa die Stellplatzpflicht und mit ihr die Pflicht zur Zahlung einer Ablösesumme. Für Bauherren stehen künftig – je nach Komplexität des Vorhabens – verschiedene Verfahrensarten mit reduziertem Prüfungsumfang zur Verfügung. Die Prüfung

entfällt bei der Genehmigungsfreistellung vollständig, das Vorhaben ist lediglich anzuzeigen. Meldet sich die Behörde innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen nicht, darf gebaut werden. Die neue Bauordnung ist zwar schon im Januar 2024 veröffentlicht worden, aber erst zum 1. Januar 2026 in Kraft getreten. Wer dies für einen Ausdruck hanseatischer Gelassenheit hält, liegt falsch: Das eine Jahr wurde gebraucht, damit sich die Rechtsanwender mit den neuen Regelungen vertraut machen konnten. Eile mit Weile.


Seit dem 30. Oktober 2025 ist das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ in Kraft.

Der eigentliche „Wohnungsbau-Turbo“ besteht in der Möglichkeit, zugunsten von Wohnungsbauvorhaben von Planungsvorschriften abweichen zu können, ohne einen (neuen) Bebauungsplan aufstellen zu müssen. Eine Befreiung etwa von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse konnte bislang in Einzelfällen und auch dann nur gewährt werden, wenn Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Während man sich bei den Befreiungsregelungen noch ein wenig im herkömmlichen Planungssystem bewegt, sprengt § 246 e Baugesetzbuch dieses vollends. Von den Planungsvorschriften darf abgewichen werden, wenn es um die Schaffung Wohnzwecken dienender Gebäude geht. Die Abweichung muss unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein – und die Gemeinde, hier also Hamburg, muss zustimmen. Fragt sich nur, unter welchen Voraussetzungen zugestimmt werden muss. Die Antwort ist ebenso einfach wie ernüchternd. Eigentlich nie. Es hängt also entscheidend von Hamburg ab, ob der Turbo wirklich zündet – oder nur heiße Luft produziert. Warten wir es ab.



Kefarid

Nie mehr Schimmel.



KEFA

Mit intelligenten KEFA-Farben bleiben Wände immer trocken.

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

Dauerhaft sauber durch Physik, ohne Gift!

045261706 | info@kefasystem.com | www.kefasystem.com

Persönlicher Erfahrungsbericht

Die Idee war eigentlich ganz einfach: Ich wollte mein Haus aus den 1960er Jahren energetisch sanieren lassen, um es energieeffizienter und damit zukunftsfähig zu machen. Doch die Umsetzung gestaltete sich herausfordernder als gedacht.

Die schwierige Suche nach dem passenden Kredit

Schon die Suche nach einem geeigneten Kredit erwies sich als zäher Prozess. Das lag unter anderem daran, dass Kreditangebote meist nur wenige Tage gültig sind – zu kurz, um die relevanten Unterlagen für die Beantragung eines Kredits mit den günstigsten Konditionen zusammenzustellen. Hinzu kam, dass bei der Wahl eines Kredites generell Entscheidungen getroffen werden müssen, deren Auswirkungen sich oft erst in zehn oder 15 Jahren zeigen. Und was passiert nach Ablauf der 15 Jahre – braucht man einen Anschlusskredit oder lohnt sich ein Bausparvertrag als langfristige Absicherung? Einen Bausparvertrag mit einem klassischen Kredit zu vergleichen, ist wiederum eine Herausforderung für sich – unterschiedliche Laufzeiten, Gebühren und Zinsphasen machen die Entscheidung nicht einfacher. Besonders frustrierend waren außerdem die Anforderungen der Banken. Wieso beispielsweise wird ein Energieausweis verlangt, wenn das Haus doch gerade modernisiert werden soll? Auch der geforderte Grundriss stellte ein Problem dar – für ältere Häuser existieren häufig keine verlässlichen Pläne mehr. Beides neu erstellen zu lassen, kostet wiederum Geld, das man eigentlich lieber in die Sanierung selbst investieren würde.

Unübersichtliche Maßnahmen und teure Entscheidungen

Die eigentliche Planung der Sanierungsmaßnahmen war ebenfalls eine Herausforderung. Es gibt unzählige Möglichkeiten und jede Entscheidung hat finanzielle Folgen. Zwar waren die vorgeschlagenen Maßnahmen grundsätzlich sinnvoll und nachvollziehbar, allerdings stellte sich immer wieder die Frage: Wer soll das alles bezahlen?

Unterstützung durch den Energieberater

Meine Ehefrau und ich entschieden uns, einen Energieberater hinzuzuziehen, der sich um die Abstimmung der erforderlichen Gewerke kümmert. Diese Entscheidung haben wir nicht bereut. Der Berater konnte tatsächlich alle beteiligten Handwerker mehrfach zu gemeinsamen Terminen zusammenbringen – ein organisatorisches Kunststück, das uns viele Missverständnisse und Zeit erspart hat. Der Energieberater kümmerte sich auch darum, die Fördermittel zu beantragen. Das ist ein wichtiger Punkt, denn die Förderlandschaft ist komplex und ändert sich regelmäßig. Der Energieberater wusste genau, welche Programme infrage kommen, welche Unterlagen benötigt werden und welche Fristen einzuhalten sind.

Schwierig war allerdings, die Angebote der Gewerke einem Marktvergleich zu unterziehen. Sobald man von den bekannten Gewerken abwich, war kein Preisvergleich mehr möglich. Trotz intensiver Recherche blieben Zweifel, ob die Angebote wirklich angemessen waren.

Ein unerwartetes Problem: die Fertiggarage

Ein fast skurriles Problem war die alte Fertiggarage, die direkt an die Hauswand angrenzte. Sie blockierte die geplanten Arbeiten. Ein Abriss solcher Garagen ist keine Kleinigkeit – der verwendete Stahlbeton ist massiv, und der Abtransport kann schnell mehrere Hundert bis über Tausend Euro kosten. Zum Glück fanden wir ein Unternehmen, das alte Fertiggaragen gebraucht aufkauft und kostenlos abholt.

Fazit: Lohnt sich der Aufwand wirklich?

Die energetische Sanierung eines alten Hauses ist kein Spaziergang und man braucht Geduld, Zeit und starke Nerven. Ob sie sich am Ende finanziell wirklich „rechnet“, ist schwer zu sagen. Zwar locken Förderungen, steuerliche Vergünstigungen und niedrigere Energiekosten, doch die Gesamtkosten sind enorm – und viele Ausgaben fließen in Planung, Gutachten, Nachweise und Formalitäten, die sich nur indirekt auf die Energieeffizienz auswirken.

Trotz aller Zweifel hoffen wir, dass sich die Mühe langfristig lohnt und wir irgendwann sagen können: „Ja, es war anstrengend – aber es hat sich gelohnt“.

CARSTEN KRÄMER

dr-mechkat-immobilien.de



Wir betreuen Ihre Immobilie wie Unsere!

**Hausverwalter
Gutachter
Immobilienbewertung
Schimmelanalysen**

Dr. Mechkat & Cie. Immobilien

T: 040 54 88 77 88



kontakt@dr-mechkat-immobilien.de

ERDWÄRME

Die stille Energie der Zukunft

INKEN SPRICK

Die Wärmemacher GmbH

<https://waermemacher.de>

info@waermemacher.de

Sie ist nicht zu sehen, nicht zu hören und doch seit Jahrmillionen präsent. Direkt unter unseren Füßen speichert die Erde Wärme und gibt sie unermüdlich ab – unabhängig von Wetter, Tageszeit oder Jahreszeit. Diese konstante Energie macht Erdwärme zu einer der zuverlässigsten und effizientesten Grundlagen für die Wärmeversorgung der Zukunft.

Erdwärme (auch Geothermie genannt) ist die Wärme aus dem Erdinneren – eine Energiequelle, die seit Milliarden Jahren zuverlässig wirkt. Nur etwa 0,1 Prozent des Erdvolumens sind kälter als 100 Grad Celsius. In der Erdkruste entstehen kontinuierlich Wärme durch radioaktive Zerfallsprozesse und gespeicherte Restenergie aus der Zeit der Erdentstehung; zugleich steigt Wärme aus dem Erdinneren stetig nach außen. Diese Energie ist praktisch unerschöpflich, überall verfügbar und unabhängig von äußeren Einflüssen. Genau das macht Erdwärme zu einer der stabilsten Formen erneuerbarer Energie.

Die Nutzung beginnt direkt unter unseren Füßen. Je nach Tiefe kommen unterschiedliche Technologien zum Einsatz. Oberflächennahe Geothermie nutzt die Temperaturen des Bodens bis etwa 400 Meter Tiefe. Eingesetzt werden Erdsonden, Erdkollektoren oder Grundwasser-Wärmepumpen – geeignet für Ein- und Mehrfamilienhäuser, Gewerbegebäude und ganze Quartiere. Die Wärmepumpe hebt das Temperaturniveau des Erdreichs auf ein nutzbares Maß und stellt damit Heizwärme, Warmwasser und im Sommer sogar natürliche Kühlung bereit. Dank der ganzjährig nahezu konstanten Temperaturen im Untergrund erreichen Erdwärmepumpen zum Teil deutlich höhere Jahresarbeitszahlen als Luftwärmepumpen. Das steigert die Effizienz, senkt den Strombedarf und macht die Wärmeversorgung besonders wirtschaftlich und gut planbar.

Der besondere Reiz der Erdwärme liegt in ihrer Verlässlichkeit. Während Solar- und Windenergie naturgemäß schwanken, liefert die Erde kontinuierlich Wärme – Tag und Nacht, Sommer wie Winter. Das ermöglicht Versorgungssicherheit, langfristige Planbarkeit und stabile Energiekosten. Gleichzeitig ist der Bedarf an klimafreundlicher Wärme enorm: Rund die Hälfte des gesamten Energieverbrauchs entfällt auf den Wärmesektor, ein Bereich, in dem Erdwärme ihre Stärken besonders ausspielen kann.

Hinzu kommen klare ökologische Vorteile. Erdwärme verursacht im laufenden Betrieb nahezu keine CO₂-Emissionen, arbeitet leise, benötigt wenig Platz und ist wartungsarm.

In Kombination mit erneuerbarem Strom lassen sich Wärmepumpen nahezu klimaneutral betreiben. Für Gebäude bedeutet das einen hohen ganzjährigen Komfort: angenehme Wärme im Winter, behagliche Kühlung im Sommer und jederzeit verfügbares Warmwasser.

Auch wirtschaftlich überzeugt die Technologie. Erdwärmanlagen sind auf Langlebigkeit ausgelegt; viele Komponenten funktionieren über Jahrzehnte hinweg zuverlässig. Während konventionelle Heizsysteme von schwankenden Brennstoffpreisen abhängig sind, steht die Energiequelle Boden dauerhaft und kostenfrei zur Verfügung. Das ermöglicht stabile Betriebskosten und langfristige Investitionssicherheit – für private Eigentümer ebenso wie für Kommunen und Unternehmen.

Die Einsatzmöglichkeiten der Erdwärme sind vielfältig: vom Einfamilienhaus über ganze Quartiere, vom Gewerbebau bis zu Fernwärmenetzen und industrieller Prozesswärme. In Verbindung mit Wärmepumpen, intelligenter Regelungstechnik und modernen Wärmenetzen entwickelt sie sich zunehmend zu einer tragenden Säule der Energiewende.

Erdwärme bedeutet, Energie dort zu nutzen, wo sie entsteht. Leise, sauber und zuverlässig kann sie die Zukunft der Wärmeversorgung nachhaltig prägen.

KIELPINSKI & Co.
IMMOBILIEN GMBH

Wie viel ist meine Immobilie wert?

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



FACHKOMPETENZ SEIT 1999
VIELFACH AUSGEZEICHNET

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

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

PAINTBUS-WETTBEWERB

Farbenfrohes Wandbild in Hamburg-Barmbek realisiert

Auch beim diesjährigen PaintBus-Kunstwettbewerb wählte die Jury wieder einen Gestaltungsentwurf für eine großflächige Übertragung auf eine Hauswand aus. Inzwischen ist die Wandbemalung abgeschlossen.

Der farbenfrohe Entwurf von Teoman Baykurt aus der achten Klasse des Christianeums zeigt neben den Hamburger Musiklegenden Udo Lindenberg und Jan Delay unter anderem auch zwei Figuren in HSV- und St.-Pauli-Outfit, das Hamburg-Wappen sowie die Elbphilharmonie.

Im September 2025 übertrug der 13-jährige Schüler sein „Udo-Jan-Hamburg-Picture“ unter professioneller An-

leitung durch den Künstler Kai Teschner auf eine elf Meter breite und elf Meter hohe Hauswand in der Drögestraße in Hamburg-Barmbek. Unterstützung erhielt er dabei von Schülerinnen und Schülern der Stadtteilschule Stellingen und der Emil-Krause-Schule Barmbek. Die Wandbemalung dauerte insgesamt fünf Tage.

„Als ich erfuhr, dass mein Entwurf ausgezeichnet wurde und auf eine große Wand übertragen werden sollte, war ich aufgeregt. Ich hätte nie gedacht, dass wir das in fünf Tagen schaffen, ich bin eher von drei bis vier Wochen ausgegangen“, sagt Teoman Baykurt rückblickend. „Auf dem Gerüst zu stehen und mein Bild Stück für Stück entstehen zu sehen, war eine besonde-

re Erfahrung. Am meisten Spaß hat mir gemacht, dass ich nie allein auf dem Gerüst stand, sondern viele Helfer hatte – das war super. Diese Tage werde ich nie vergessen“, so Baykurt weiter.

„Das Wandbild ist ein echter Hingucker. Die Menschen bleiben stehen, fotografieren und sind begeistert. Kleine Kinder gehen dicht an das Bild heran, betrachten die Figuren und berühren sie“, freut sich Cläre Bordes, Leiterin des PaintBus-Wettbewerbs.

Anfang November wurde die bemalte Wand in der Drögestraße unter der Leitung von Cläre Bordes offiziell eingeweiht. Anwesend waren neben dem künstlerischen Leiter Kai Teschner, dem Preisträger Teoman Baykurt und seinen Helferinnen und Helfern auch die Eigentümer des Gebäudes und der Vorsitzende des Grundeigentümer-Verbandes Torsten Flomm.

Der PaintBus-Wettbewerb wird seit dem Jahr 2000 von der Bildungsbehörde sowie den hvv Schulprojekten ausgeschrieben und fast ebenso lange vom Grundeigentümer-Verband unterstützt. Bisher wurden über 40 Hamburger Linienbusse von Schülerinnen und Schülern gestaltet, zudem wurden ausgezeichnete Entwürfe auf vier Wände in Hamburg übertragen. Weiterführende Informationen zum Wettbewerb gibt es unter www.paintbus.de.

NINA KOLLAR
www.grundeigentuemerverband.de



MESSE

Besuchen Sie uns auf der home²

Auch das noch junge Veranstaltungsjahr beginnt für den Grundeigentümer-Verband Hamburg wieder mit einem Auftritt auf der Messe home² HausBauWohnen. Die Messe findet vom 23. bis 25. Januar 2026 auf dem Hamburger Messegelände in Halle A4 (Eingang Mitte) statt.

120 Aussteller präsentieren dort neue Ideen und nützliche Tipps rund um die Themen Bauen, Renovieren und Modernisieren.

Das Spektrum reicht von der Immobilienfinanzierung über den Bau bis hin zur Gestaltung einzelner Räume und der Außenanlagen. Auf die Besucherinnen und Besucher warten außerdem Beratungsangebote und Produkte für alle Phasen eines Bau-, Modernisierungs- und Renovierungsprojektes.

Zu den Ausstellern zählt auch der Grundeigentümer-Verband, das Messteam ist an Stand D04 zu finden.

Das breite Produkt- und Dienstleistungsangebot wird durch ein Rahmenprogramm ergänzt. In zwei Foren werden verschiedene Vorträge angeboten; zu den Referenten gehören auch der Vorsitzende des Grundeigentümer-Verbandes Torsten Flomm sowie der Geschäftsführer Ulf Schelenz.

Vortragsprogramm 23. Januar 2026:

- 12 Uhr (blaue Bühne): „Tipps und Tricks beim Immobilienkauf“ (Ulf Schelenz)
- 14 Uhr (grüne Bühne): „Zwischen Chancen und Ängsten: Die Energie- wende und der Einfamilienhauseigentümer“ (Torsten Flomm)

Vortragsprogramm 24. Januar 2026:

- 12 Uhr (blaue Bühne): „Tipps und Tricks beim Immobilienkauf“ (Ulf Schelenz)

- 12.30 Uhr (grüne Bühne): „Zwischen Chancen und Ängsten: Die Energie- wende und der Einfamilienhauseigentümer“ (Torsten Flomm)

Vortragsprogramm 25. Januar 2026:

- 11.30 Uhr (grüne Bühne): „Zwischen Chancen und Ängsten: Die Energie- wende und der Einfamilienhauseigentümer“ (Torsten Flomm)
- 12 Uhr (blaue Bühne): „Tipps und Tricks beim Immobilienkauf“ (Ulf Schelenz)

Eintritt und Öffnungszeiten

Tagestickets sind bis zum 9. Januar 2026 online unter www.home-messe.digital zum Frühbucheypreis von 10 Euro erhältlich. Nach Ablauf der Frühbucheypfrist kostet das Tagesticket 15 Euro; wer die Messe lediglich am Freitagnachmittag besuchen möchte, zahlt nur 8 Euro. Kinder und Jugendliche bis einschließlich 15 Jahre bezahlen keinen Eintritt. Die Tickets sind an allen Messtagen an der Tageskasse erhältlich.

Die Messe ist täglich von 10 bis 17 Uhr geöffnet.



Zu den Online-Tickets:



HAMBURGER TAFEL e. V.

Spenden gesammelt

Im vergangenen Jahr konnte der Grundeigentümer-Verband Hamburg erneut eine beachtliche Spendensumme für die Hamburger Tafel e. V. sammeln.

Ein wesentlicher Teil der Spenden kam im Rahmen des Weihnachtsmärchens am 22. November 2025 im Ohnsorg-Theater zusammen; zusätzlich gingen über das Jahr hinweg zahlreiche – teils sehr großzügige – Einzelspenden auf dem Spendenkonto des Verbandes ein.

Am 11. Dezember 2025 überreichte Ulf Schelenz im Ohnsorg-Theater einen Spendenscheck in Höhe von 31.915,29 Euro an den Geschäftsführer der Hamburger Tafel, Jan Henrik Hellwege.

Dabei handelte es sich um den Zwischenstand der Spendenaktion – Spenden, die zwischen dem 12. und 31. Dezember 2025 beim Grundeigentümer-Verband eingegangen sind, waren in der Spendensumme nicht enthalten.

Der Intendant des Ohnsorg-Theaters Michael Lang und die Hauptdarsteller des Märchens „Der Wind in den Weiden“ ließen sich die Scheckübergabe ebenfalls nicht entgehen.

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg dankt allen Mitgliedern und Unterstützerinnen und Unterstützern, die sich 2025 an der Spendenaktion für die Hamburger Tafel beteiligt haben.

Hauptgeschäftsstelle

Informations-Centrum

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

Rechtsberatung

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

Rechtliche Kurzberatung

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

Bautechnische Beratung

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

Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

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

Gartenberatung

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

Mediationsberatung

(telefonisch, nach Terminvergabe)
Dienstag 16 – 17 Uhr

Steuerberatung

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

Energieberatung

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

Umwelt, Gebäude- und Anlagentechnik

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

Terminvereinbarung: Online über
www.grundeigentuemerverband.de
oder telefonisch unter 040-30 96 720
(montags bis freitags
10 – 12 Uhr).

**Weitere Informationen auch zu
kurzfristigen Änderungen finden
Sie auf unserer Homepage**

www.grundeigentuemerverband.de

Geschäftsstellen

Hamburg-Bergedorf

Neuer Weg 54, 21029 Hamburg
Telefon: 040-72 47 273
E-Mail: bergedorf@grundeigentuemerverband.de
Internet: www.grundeigentuemerverband.de
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag 9 – 13 Uhr
Dienstag und Donnerstag 9 – 17 Uhr
Persönliche und telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe
Dienstag und Donnerstag ab 17 Uhr

Hamburg-Blankenese

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

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

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

Hamburg-Rahlstedt

Schweriner Straße 27, 22143 Hamburg
Telefon: 040-677 88 66
E-Mail: info@hug-rahstedt.de
Internet: www.hug-rahstedt.de
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag, Mittwoch, Freitag 9 – 14 Uhr
Dienstag und Donnerstag 13 – 18 Uhr
Persönliche und telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe
Montag bis Donnerstag 18 – 20 Uhr
Weitere Beratungen telefonisch nach Terminvergabe
Termine telefonisch unter
040-677 88 66

Hamburg-Saseler

Saseler Chaussee 193, 22393 Hamburg
Telefon: 040-601 05 35
Fax: 040-601 05 84
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag – Donnerstag 9 – 12 Uhr
und 13 – 17 Uhr
Freitag 9 – 12 Uhr und 13 – 15 Uhr
Persönliche und telefonische Rechtsberatung, Bau-, Steuer-, Wertermittlungs- und Verkaufsberatung sowie Mediation nach Terminvergabe unter 040-601 05 35
Dienstag 18 – 20 Uhr

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

Altona (Ehrenbergstraße 39, 22769 Hamburg):
Montag 16.30 – 17.30 Uhr persönliche Rechtsberatung. Jeden ersten Montag im Monat auch bautechnische Beratung. Beide Beratungen ohne Voranmeldung.

Niendorf (Tibarg 32 b, 22459 Hamburg):
An jedem ersten Mittwoch im Monat von 17 – 19 Uhr persönliche Rechtsberatung ohne Voranmeldung.

Eidelstedt (Alte Elbgaustraße 12, 22523 Hamburg):
Persönliche Rechtsberatung ohne Voranmeldung an jedem vierten Mittwoch im Monat 16 – 18 Uhr.

Fachliteratur



Die Patientenverfügung und Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers

Von Ludger Bornewasser und Manfred Hacker, 4. Auflage 2022, ISBN 978-3-96434-026-9

Durch eine Vorsorgevollmacht können Immobilieneigentümer einer Vertrauensperson die Befugnis einräumen, im Ernstfall für sie zu entscheiden und zu handeln.

Diese Broschüre soll das Hintergrundwissen verschaffen, um die Notwendigkeit einer Patientenverfügung und Vorsorgevollmacht zu erkennen und diese rechtsfehlerfrei zu formulieren.

Preis: 12,95 Euro

Betriebskosten wirksam vereinbaren und erfolgreich umlegen

Von Dr. Carsten Brückner, 10. Auflage 2024, ISBN 978-3-96434-040-5

Betriebskosten sind für Vermieter Arbeit ohne Lohn: Verursacht werden die Kosten vom Mieter, bei dem der Vermieter sie für Dritte – wie dem Staat und den Versorgungsunternehmen – einkassieren muss. Der Ratgeber bietet allen Vermietern Unterstützung bei der Umlage der Betriebskosten. Von der richtigen Vereinbarung der Kostenarten, des Umlageschlüssels und der Höhe der Vorauszahlung bis zur Abrechnung wird

alles Wichtige erläutert – selbstverständlich auch die Betriebskostenarten im Einzelnen. Einen schnellen Einstieg gewährleistet der Betriebskosten-Kompass für Wohnraummiete.

Preis: 14,95 Euro

Heizungstausch nach dem GEG

für Haus- und Wohnungseigentümer und Vermieter
Von Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2024, ISBN 978-3-96434-043-6

Das novellierte Gebäudeenergiegesetz zeigt sich als sehr spröde, kaum lesbare und schwer erfassbare Materie. Und ohnehin besteht beim Thema „Heizungstausch“ viel Verunsicherung. Die Broschüre vermittelt das wesentliche Rüstzeug zum Thema und beantwortet Fragen aus der Beratungspraxis wie etwa: Besteht für mich eine Umtauschpflicht? Kann ich mich auf Ausnahmeregelungen berufen? Wie kann ich meinen Mieter an den Kosten beteiligen? Was gilt für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer? Dabei werden auch die bislang veröffentlichte Fachliteratur und die bislang erschienene einschlägige Rechtsprechung in ausgewählter Form aufgearbeitet.

Preis: 19,95 Euro

Alle Bücher und Broschüren sind im Online-Shop erhältlich: www.grundeigentuemerverband.de

– bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten –

Wohnungsgesuch von Familie A.

Ein eigener Garten oder eine Grünfläche in der Nähe, das ist der große Traum der siebenköpfigen Familie A.

Viele Jahre hat die afghanische Familie im Iran gelebt, dort hatte Herr A. eine Firma für Bautechnik. In Hamburg hat er bereits eine Umschulung zum Anlagenmechaniker gemacht und ist auf Jobsuche. Der Wunsch von Frau A. ist die Eröffnung eines eigenen Bekleidungsgeschäfts, wenn sie ihren B2-Deutschkurs abgeschlossen hat. Seit 2019 lebt die Familie in Hamburgs Norden in einer öffentlichen Unterkunft. Die Kinder gehen in der Umgebung zur Schule beziehungsweise der Kleinste in den Kindergarten.

Fast unmöglich ist es, für so große Familien in der Hansestadt eine Wohnung oder ein Haus mit ausreichend Platz zu finden – aber die Familie gibt die Hoffnung nicht auf. Auch wenn bereits viele Freundschaften in der Umgebung geschlossen wurden, würde die Familie sich über ein Wohnungsangebot im gesamten Hamburger Stadtgebiet freuen.

Beim Umzug eines Bekannten lernten die Familie ihren Wohnungslotsen Herrn D. kennen, der schon viele Jahre

ehrenamtlich bei der Wohnbrücke aktiv ist. Er unterstützt die Familie bei Behördenangelegenheiten und der Wohnungssuche – auch im laufenden Mietverhältnis bleibt er, genauso wie das Team der Wohnbrücke, bei Fragen ansprechbar.

Besitzen Sie eine Wohnung oder ein Haus ab 4 Zimmern in Hamburg mit einer Bruttokaltmiete von maximal 1.999 Euro und würden die afghanische Familie gerne kennenlernen?

Dann freuen wir uns über ihren Anruf!



Wohnbrücke Hamburg

Lawaetz-wohnen&leben gGmbH
Tel.: 040/334 659 033
Fax: 040/334 659 015
wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de
www.wohnbruecke-lawaetz.de

WASSERSCHÄDEN DURCH SILIKONFUGEN

Kleine Risse können große Schäden verursachen

Wenn sich Wasserflecken an der Badezimmerdecke bemerkbar machen, ist dies oft auf undichte Fugen von Dusche oder Wanne in der darüberliegenden Wohnung zurückzuführen. Doch wer haftet für den Schaden, wie verhält es sich mit der Rechtslage?

Silikonfugen sorgen in Bad, Küche und anderen Feuchträumen dafür, dass Wasser nicht in Fugen, Ritzen oder hinter Fliesen gelangt. Doch wenn sie altern, spröde werden oder Risse bilden, kann das schnell zu gravierenden Wasserschäden führen. Schon kleinste Undichtigkeiten reichen aus, dass Wasser über Monate hinweg unbemerkt in Wände oder Böden gelangt – und schließlich bis ins darunterliegende Stockwerk sickert.

Silikonfugen sind Wartungsfugen

Normalerweise übernimmt die Gebäudeversicherung die Kosten für Wasserschäden. Seit dem vielbeachteten Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) aus dem Jahr 2021 (IV ZR 236/20) gilt dies in der Regel aber nicht mehr für undichte Fugen. Der Wortlaut im BGH-Urteil: „Der Wohngebäude-Versicherer hat nicht für Nässeschäden aufgrund einer undichten Fuge zwischen einer Duschwanne und einer angrenzenden Wand einzustehen.“

Im konkreten Fall handelte es sich um eine undichte Silikonfuge in der Dusche, die zu einem Schaden von fast 18.000 Euro führte. Die Richter argumentierten, dass die Versicherungspolice nur eine Entschädigung vorsehen, wenn Wasser aus Einrichtungen austritt, die mit dem Rohrsystem verbunden sind. Da die undichte Fuge keine Verbindung zu einem Rohrsystem hatte, war der Schaden nicht versichert und der Vermieter musste die Kosten für den Wasserschaden tragen.

Vermieter trägt Kosten

Laut § 535 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ist der Vermieter verpflichtet, die Wohnung während der gesamten Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu halten. Der Austausch verschlissener Silikonfugen gehört zu dieser Instandhaltung.

Viele Mietverträge enthalten eine Klausel, wonach der Mieter Kleinreparaturen bis zu einer Obergrenze (in der Regel zwischen 80 und 150 Euro) zahlen muss. Diese Kleinreparaturklausel greift hier jedoch nicht, da Silikonfugen nicht als Installationsgegenstände gelten, die dem häufigen Zugriff des Mieters unterliegen. Wartungsmaßnahmen an den Silikonfugen sind ebenfalls keine umlagefähigen Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung. Der Vermieter trägt also auch die Kosten für die Wartung.



Foto: mariesacha/stock.adobe.com

Regelmäßige Kontrolle nötig

Es gibt zwar keine fest definierte Grenze, wie lang Silikonfugen halten sollten. Im Allgemeinen geht man aber von einer Lebensdauer von maximal zehn Jahren aus. In stark beanspruchten Bereichen wie in der Dusche oder an Arbeitsplatten in der Küche, wo Wasser, Feuchtigkeit und Schmutz stark auf die Fugen einwirken, können deutlich kürzere Abstände zur Erneuerung erforderlich sein, um am Ende teure Maßnahmen zur Schadensbeseitigung zu vermeiden.

Mögliche Haftung des Mieters?

Auch wenn die Instandhaltung in den Aufgabenbereich des Vermieters fällt, obliegt dem Mieter eine sogenannte Obhutspflicht. Diese beinhaltet unter anderem, dass der Vermieter schnellstmöglich über einen Mangel in Kenntnis gesetzt werden sollte – zum Beispiel, wenn Fugen augenscheinliche Schäden aufweisen.

Falls nachweisbar wäre, dass der Mieter die Schäden durch unsachgemäße Nutzung verursacht oder eine entsprechende Meldung unterlassen hat, könnte eine Haftung des Mieters in Betracht kommen. Das kann beispielsweise der Fall sein, wenn der Mieter schon lange Feuchtigkeit bemerkt hat, dies aber nicht gemeldet wurde oder weil die Fugen mit scharfkantigen Werkzeugen beschädigt beziehungsweise das Silikon mit aggressiven Chemikalien zersetzt wurde. Dies ist in der Praxis aber schwer nachzuweisen.

ANNA KATHARINA FRICKE
www.hausundgrund.de

KLEINREPARATURKLAUSEL

Für kleine Schäden und Defekte muss der Mieter aufkommen

In vielen Mietverträgen findet sich die sogenannte Kleinreparaturklausel. Sie regelt, dass Mieter für kleinere Reparaturen in der Wohnung selbst aufkommen müssen, auch wenn der Vermieter grundsätzlich für die Instandhaltung verantwortlich ist. Doch was genau umfasst diese Klausel, welche Grenzen gibt es und wann ist sie überhaupt wirksam?

Damit Vermieter nicht für jede Kleinigkeit aufkommen müssen, hat sich die Kleinreparaturklausel etabliert. Sie ist in der Rechtsprechung anerkannt, allerdings nur unter drei Voraussetzungen, die erfüllt sein müssen. Ist auch nur eine Bedingung nicht erfüllt, muss der Mieter nicht zahlen, da die Klausel dann unwirksam ist.

1. Voraussetzung: Höhe der Kosten

Die Kosten einer Reparatur dürfen eine gewisse Höchstgrenze nicht überschreiten. Der Betrag für eine einzelne Reparatur liegt in der Regel bei 100 bis 125 Euro inklusive Mehrwertsteuer. Wichtig ist allerdings, was im Mietvertrag tatsächlich vereinbart wurde: In älteren Mietverträgen liegt die Kostenobergrenze oftmals noch bei circa 80 Euro.

Wird der vereinbarte Betrag überschritten, muss der Vermieter vollständig zahlen. Eine Beteiligung des Mieters an den Kosten ist dann ausgeschlossen. Angesichts permanent steigender Preise können heutzutage auch bis zu 150 Euro als angemessene Obergrenze gelten.

2. Voraussetzung: Gegenstände des täglichen Gebrauchs

Es darf sich tatsächlich nur um kleine Reparaturen handeln, und zwar an jenen Gegenständen, die der Mieter häufig oder gar täglich in Gebrauch hat. Hierzu gehören beispielsweise die Duschbrause, Rollläden, Fenster- und Türgriffe, Lichtschalter, Steckdosen oder Jalousien. Ausgeschlossen von Kleinreparaturen sind etwa Schäden an der Heizung oder ein defektes Zuleitungsrohr zur Badewanne. Sind jedoch in der Kleinreparaturklausel Gegenstände aufgeführt, auf die der Mieter keinen direkten Zugriff hat, ist die Klausel unwirksam beziehungsweise der Mieter hat hierfür keine Kosten zu übernehmen.

Dennoch lässt sich nicht immer eindeutig auseinanderhalten, was als Kleinreparatur gilt und was nicht.

Beispiel Wasserhahn: Dieser zählt zwar zu den Gegenständen des täglichen Gebrauchs. Ist er jedoch wegen einer Verkalkung defekt, fällt er nicht unbedingt unter die Kleinreparaturklausel. Denn der Mieter hat keinen Einfluss auf die Verkalkung und kann deshalb auch nicht für die Reparatur belangt werden.

3. Voraussetzung: Jährliche Obergrenze

Im Mietvertrag muss eine jährliche Obergrenze für Kleinreparaturen fixiert sein. Normalerweise liegt diese Grenze bei 6 bis 8 Prozent von der Jahresbruttokaltmiete, in Einzelfällen bis zu 10 Prozent. Eine Regelung, der zufolge der Mieter automatisch beispielsweise 5 Prozent aller Reparaturkosten zu zahlen hätte, ist ebenfalls unwirksam.

ANNA KATHARINA FRICKE
www.hausundgrund.de

Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler

BUTERFAS
&
B & B BUTERFAS

ALLES IN EINER HAND

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



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

Fragen und Antworten

Wie oft muss ich als Anlieger das Laub auf dem öffentlichen Geh- und Radweg vor meinem Haus auffegen? Besteht diese Pflicht auch bei persönlicher Verhinderung (Erkrankung, Gebrechlichkeit, Urlaub, Ortsabwesenheit)?

Das Hamburgische Wegegesetz (HWG) bestimmt in den §§ 28 ff. HWG die Reinigungspflichten und den Winterdienst der AnliegerInnen. § 29 HWG regelt die allgemeine Reinigungspflicht der AnliegerInnen. Die Reinigungspflicht umfasst die Beseitigung von Laub, Unrat und sonstigen Verschmutzungen.

Nach § 29 HWG sind generell zunächst die AnliegerInnen innerhalb geschlossener Ortslagen zur öffentlichen Wegereinigung (Geh- und Fahrradwege, Wohnwege und Fußgängerzonen, verkehrsberuhigte Bereiche) verpflichtet. Der Reinigungsumfang und die Reinigungshäufigkeit richten sich nach § 30 HWG, wobei unter anderem die dem Fußgänger- oder Fahrradverkehr dienenden, von der Fahrbahn baulich abgesetzten Wegeanlagen (Geh- und Fahrradwege) in voller Breite, Wohnwege bis zur Wegemitte zu reinigen sind.

Die herrschende Rechtsprechung verlangt nicht, dass Gehwege und andere der Reinigungspflicht unterliegende Flächen ständig von Laub freigehalten werden müssen. Es gilt insoweit keine stündliche oder tägliche Räumspflicht. Die meisten Gerichte gehen davon aus, dass eine Kehraktion pro Woche ausreicht, es sei denn, Frost- oder Sturmereignisse haben zu übermäßigem Laubfall beigetragen. In diesen Fällen müsste der Anlieger häufiger aktiv werden. Stellen, die eine besondere Gefahr darstellen, wie abschüssige Flächen, sind häufiger zu reinigen. Auch eine hohe Frequentierung der Flächen kann zu gesteigerten Pflichten führen. Im Ergebnis kommt es also auf den Einzelfall an.

Die Verpflichtung zur Wegereinigung knüpft ohne Rücksicht auf das Lebensalter oder den gesundheitlichen Zustand an die Stellung als AnliegerInnen an; auch für Personen in hohem Lebensalter beziehungsweise mit Gebrechen besteht deshalb nach den landesrechtlichen Gesetzen eine – allerdings nicht höchstpersönlich zu erfüllende – Verpflichtung. Diese Pflicht kann an Dritte (beispielsweise MieterInnen, Dienstleister) übertragen werden, so zum Beispiel auch bei längerer Urlaubsabwesenheit und dauernder Ortsabwesenheit, § 34 HWG.

Die Übertragung der Räum- und Streupflicht auf Dritte entbindet den Anlieger aber nicht von seiner primären Verkehrssicherungspflicht.

Bin ich als Anlieger auch für das Laub zuständig, das vom Nachbargrundstück hinübergeweht wird?

Ja. Woher die Herbstblätter kommen, ist in Bezug auf die Räumspflicht völlig unerheblich.

Ein Zurückwerfen oder Wegkehren störender Blätter auf das Nachbargrundstück ist nicht erlaubt. Der Nachbar hat dann Abwehr- und Unterlassungsansprüche nach § 1004 BGB. Ausnahmsweise können betroffene Eigentümer, die selbst keinen eigenen oder nur untergeordneten Baumbestand haben, eine sogenannte „Laubreute“ vom Eigentümer des Grundstücks, auf dem die betreffenden Bäume stehen, verlangen (§ 906 Absatz 2 Satz 2 BGB). Die Laubreute wird aber nur im Einzelfall von den Gerichten anerkannt und zwar in der Regel nur dann, wenn der Laubfall das Grundstück des Betroffenen wesentlich beeinträchtigt und nicht als ortsüblich hinzunehmen ist.

Wie verhält es sich mit dem Winterdienst, wo und wie oft muss seitens der Anlieger geräumt und gestreut werden?

Der Winterdienst ist in § 31 HWG geregelt. Danach müssen die AnliegerInnen (EigentümerInnen sowie die Erbbau- und Nießbrauchsberechtigten) in Hamburg den Winterdienst auf dem öffentlichen Gehweg, der entlang ihres Grundstücks verläuft, vornehmen. Der Gehweg ist in der für den Fußgängerverkehr erforderlichen Breite, mindestens aber in einer Breite von 1 m, zu räumen und zu streuen. Prinzipiell sollten zwei Personen aneinander vorbeigehen können. Bei Eckgrundstücken ist daneben bis an den Fahrbahnrand der kreuzenden oder einmündenden Straße, auf Treppen in voller Breite zu räumen und zu streuen. Ausschließlich dem Fahrradverkehr dienende Flächen oder Sonderlagen nach § 29 Absatz 4 HWG sind nicht zu räumen und zu streuen.

Der Räum- und Streupflicht ist unverzüglich nach Ende des Schneefalls oder bei Entstehen von Eisglätte nachzukommen. Bei anhaltend längerem Schneefall über 20 Uhr hinaus oder einsetzendem Schneefall und Eisglätte nach 20 Uhr muss bis 8.30 Uhr des folgenden Tages, an Sonn- und Feiertagen bis 9.30 Uhr, geräumt und gestreut werden.

Dürfen Anlieger Tausalze verwenden?

Nein, dies ist nicht erlaubt. Tausalze und tausalzhaltige Mittel dürfen nicht verwendet werden, § 31 Absatz 2 Satz 2 HWG. Es sind abstumpfende Mittel, beispielsweise Sand, Splitt oder Granulate aus nachwachsenden Rohstoffen, zu verwenden.

ERSCHLIESSUNGSBEITRAG

Grenzen von Maßnahmen

Die Erforderlichkeit von Erschließungsmaßnahmen ist immer wieder Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen. Viele von hohen Erschließungsbeiträgen betroffene Eigentümer stellen sich zu Recht die Frage nach dem Sinn und Zweck bestimmter baulicher Maßnahmen, die sie mitbezahlen sollen.

In einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 8. April 2025 (BVerwG 9 C 1.24) nutzten die Richter die Gelegenheit, einige grundsätzliche Fragen zu klären und die Grenzen noch erforderlicher Maßnahmen aufzuzeigen. Im vorliegenden Fall ging es im Wesentlichen um eine überdimensionierte Verkehrsplanung der Gemeinde.

Der Fall

Der Kläger wandte sich gegen die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die Herstellung eines neuen Straßenabschnittes. Ursprünglich plante die Gemeinde, die Straße vier-spurig weiterzuführen und zog den Eigentümer zu Beiträgen heran. Später beschloss sie jedoch einen Bebauungsplan, der eine nur noch zweispurige Fortführung der Straße vorsah.

In diesem Umfang wurde die Straße weitergebaut und schließlich in ihrer gesamten Länge als Gemeindestraße gewidmet. Allerdings erfolgte dieser Verzicht auf die vier Spuren erst im Jahr 1999 – 13 Jahre nach dem Ausbau des ersten Abschnittes aus dem Jahr 1986. Der Kläger macht unter anderem geltend, dass ein vierspuriger Ausbau grundsätzlich nicht notwendig gewesen sei. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen sei nicht eingetreten; für den ruhenden Verkehr würden keine zusätzlichen Fahrspuren benötigt.

Spielraum bei der Entscheidung

Das Bundesverwaltungsgericht billigte der Gemeinde bei der Bestimmung des „Erforderlichen“ einen weiten Entscheidungsspielraum zu. Dieser Spielraum sei erst überschritten, wenn die im Einzelfall gewählte Lösung sachlich schlechthin unvertretbar

ist. Richtig sei auch die Einschätzung der Vorinstanz, dass die Erforderlichkeit sich nach dem Bedarf richtet, der vorausschauend – unter Berücksichtigung der absehbaren Entwicklung – vorsorglich zu erwarten ist. Dies schließe Entwicklungen ein, die sich nach der bebauungsrechtlichen Rechtslage künftig durch die Aufnahme oder Änderung gewerblicher oder industrieller Nutzungen ergeben können. Auch dürfe die Gemeinde bei der Entscheidung, mit welcher Breite eine Erschließungsanlage hergestellt wird, den Gesichtspunkt der Verkehrsintensität in ihre Überlegungen einbeziehen.

Foto: Jens Gellermann



Fazit von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

„Das Bundesverwaltungsgericht hat den weiten Spiel-

raum, den eine Gemeinde bei der Einschätzung der Erforderlichkeit einer Maßnahme genießt, in Übereinstimmung mit langjähriger Rechtsprechung – leider – bestätigt. Das ergibt sich letztlich aus der verfassungsrechtlich garantierten gemeindlichen Planungshoheit. Seine Grenze erreicht dieser Spielraum erst, wenn die Maßnahme als unvertretbar einzustufen ist. Für einen Eigentümer, der gegen die Heranziehung zu Erschließungsbeiträgen klagen will, bedeutet das eine enorm hohe Hürde.“

Praxistipp

Wer sich vor bösen Überraschungen schützen will, kann bei der Gemeinde eine Erschließungsbescheinigung anfordern. Sie enthält Informationen darüber, ob das betreffende Grundstück an eine öffentliche Straße angrenzt und somit als erschlossen gilt. Die Bescheinigung kann, wenn entsprechend beantragt, zusätzlich auch Angaben darüber enthalten, ob für das Grundstück noch Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu zahlen sind beziehungsweise ob aktuell ein Beitragsverfahren für eine Neubau-maßnahme nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes ansteht.

ecowo

Ihre Hausverwaltung in Norddeutschland



WEG Verwaltung



Verwaltung von Erbbaurechten

Digital. Nachhaltig. Selbstkritisch



Tel.: 040 / 182 128 150



Hans-Christian.Kohrt@ecowo.de



www.ecowo.de



NEUES AUS KARLSRUHE

Heckenhöhe im Nachbarrecht

LUCIA LINDT

Syndikusanwältin

Grundeigentümer-Verband Hamburg

www.grundeigentuemerverband.de

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass der Begriff der „Hecke“ im Nachbarrecht keine feste Höhenbegrenzung kennt und dass bei Höhenunterschieden zwischen Nachbargrundstücken genau zu prüfen ist, von welchem Geländeniveau die zulässige Heckenhöhe zu messen ist (BGH, Urteil vom 28. März 2025 – V ZR 185/23).

Im entschiedenen Fall stritten Nachbarn in Hessen über eine aufgeschüttete Geländestufe an der Grenze: Auf einer seit den 1960-er Jahren bestehenden, mit L-Steinen abgestützten Aufschüttung hatte die Beklagte 2018 eine Bambushecke gepflanzt. Diese wuchs bis auf sechs bis sieben Meter Höhe heran. Der Kläger verlangte, den Bambus auf drei Meter zurückzuschneiden, gemessen vom niedrigeren Niveau seines Grundstücks, und künftiges Überschreiten dieser Höhe zu unterlassen. Das Landgericht gab ihm Recht, das Oberlandesgericht wies die Klage ab.

Der BGH hob das Berufungsurteil teilweise auf und verwies die Sache zurück. Zunächst stellte er klar: Eine Hecke liege vor, wenn eine Reihe gleichartiger Pflanzen in langer, schmaler Erstreckung einen geschlossenen Dichtschluss mit Höhen- und Seitenbegrenzung bilde. Eine bestimmte Maximalhöhe – etwa drei Meter – gehöre nicht begriffsnotwendig dazu. Auch hochwachsende Pflanzen wie Bambus könnten daher eine Hecke sein. Solange die gesetzlichen Grenzabstände eingehalten werden, bestehe allein wegen der Höhe grundsätzlich kein Anspruch auf Rückschnitt.

Wenn die Hecke – wie hier – auf dem höher gelegenen Grundstück stehe, sei die zulässige Höhe grundsätzlich von dem Punkt an zu messen, an dem die Pflanzen aus dem Boden austreten. Nur wenn im zeitlichen Zusammenhang mit der Anpflanzung das Geländeniveau an der Grenze künstlich erhöht werde, um die Abstandsvorschriften zu umgehen, sei auf das ursprüngliche Gelände abzustellen.

In einem solchen Fall sei für die landesrechtlich zulässige Heckenhöhe ausnahmsweise das Geländeniveau im Bereich der Anpflanzung vor der Aufschüttung maßgeblich. Die Anpflanzung einer Hecke im Bereich eines bereits seit langem vorhandenen höheren Geländeniveaus stelle sich nicht als Umgehung der Abstandsvorschriften zulasten des Nachbarn, sondern als zulässige Nutzung des eigenen Grundstücks im Rahmen der Eigentümerbefugnisse dar. Der Eigentümer sei deshalb unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt gehalten,



eine auf seinem Grundstück bereits seit längerem vorhandene Aufschüttung vor der Anpflanzung zu beseitigen.

Im konkreten Fall hatte das Oberlandesgericht jedoch verfahrensfehlerhaft angenommen, der Grenzabstand von 0,75 Metern werde überall eingehalten. Der Kläger hatte vorgetragen, Teile der Hecke stünden nur 0,5 bis 0,75 Meter von der Grenze entfernt, und Bambus wachse bereits auf sein Grundstück hinüber. Dem hätte das Gericht nachgehen müssen. Unterschreite die Hecke nämlich den vorgeschriebenen Abstand, dürfe sie nach dem hessischen Recht nur zwei Meter hoch sein; dann komme ein Rückschnittanspruch aus § 1004 BGB i. V. m. den §§ 39, 43 hessisches Nachbarrechtsgesetz in Betracht.

Schließlich erinnerte der BGH daran, dass neben den formellen Abstandsregeln in Extremfällen auch das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis greife: Bilde eine außergewöhnlich hohe, dauerhafte Hecke zusammen mit baulichen Anlagen faktisch eine „grüne Mauer“ und führe sie zu ungewöhnlich schweren, unzumutbaren Beeinträchtigungen (etwa massivem Licht- oder Sichtentzug), könne ein Rückschnittanspruch auch ohne Abstandsverstoß bestehen – dies müsse das Berufungsgericht noch prüfen.

Gerade in Bundesländern ohne Landesnachbarrechtsgesetz – wie Hamburg – kommt diesem allgemeinen zivilrechtlichen Anspruch besondere Bedeutung zu.

TOD DER MIETPARTEI

Gewaltsames Öffnen der Wohnungstür und Verjährung

STEFAN ENGELHARDT
Sozietät Roggelin & Partner
Stefan.Engelhardt@roggelin.de

Die kurze Verjährungsfrist des § 548 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) sorgt immer wieder für Probleme bei der Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen durch Vermieter. So auch in einer Entscheidung des Amtsgerichts Hamburg vom 4. Juli 2025, 49 C 483/24.

In diesem Verfahren hatte die Vermieterin, nachdem ihre Mieterin verstorben war, vom Nachlassgericht die Nachricht erhalten, dass Erben nicht bekannt seien. Außerdem hatte eine als Erbin in Betracht kommende Person das Erbe ausgeschlagen. Das Nachlassgericht hatte zudem darauf hingewiesen, dass aus seiner Sicht eine Weitervermietung möglich sei.

Am 3. August 2024 ließ die Vermieterin die Wohnung öffnen, stellte Gegenstände von Wert sicher und räumte die Wohnung im Übrigen. Für die Entfernung der Tapeten in der verrauchten Wohnung machte sie 1.350 Euro geltend, für das Aufbohren des Schließzylinders 296 Euro sowie für sonstige Renovierungsarbeiten etwa 27.000 Euro.

Schließlich gab es mit dem Nachlassverwalter eine Einigung dahingehend, dass das Mietverhältnis jedenfalls zu Ende 2024 endet. Eine formelle Rückgabe oder auch Besichtigung der Wohnung durch den Nachlassverwalter erfolgte nicht. Die Vermieterin vertrat die Auffassung, dass der Nachlassverwalter für die Kosten der Renovierung und das Aufbohren des Schließzylinders aufzukommen habe. Der Nachlassverwalter war allerdings der Auffassung, dass dieser Anspruch verjährt sei, es sei nämlich auf das Öffnen der Wohnung durch den Schlüsseldienst am 3. August 2024 abzustellen, weil die Vermieterin, die als Klägerin auftrat, seit diesem Zeitpunkt die unmittelbare Sachherrschaft ausgeübt habe.

Das Amtsgericht wies die Klage ab. Es teilte die Auffassung des beklagten Nachlassverwalters, dass die Forderungen gemäß § 548 Absatz 1 BGB verjährt seien. § 548 Absatz 1 Satz 1 und 2 BGB regeln, dass Ersatzansprüche der Vermieterseite wegen Veränderungen oder Verschlechterung der Mietsache in sechs Monaten ab Erhalt der Mietsache verjähren. Davon betroffen sind sämtliche Schadensfolgen, die aus dem vertragswidrigen Zustand der Mietsache resultieren und deswegen zu einem einheitlichen Schadensbild gehören. Die Art der Pflichtverletzung durch den Mieter spielt dabei keine Rolle, entscheidend ist, ob die Folge der Pflichtverletzung eine Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache bewirkt.

Der Rückhalt der Mietsache nach § 548 Absatz 1 Satz 2 BGB setzt eine Änderung der Besitzverhältnisse zu Gunsten des Vermieters voraus, so dass dieser durch die unmittelbare Sachherrschaft erst in die Lage versetzt wird, sich ein Bild etwaiger Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache zu machen. Jedenfalls für den Verjährungsbeginn ist der Rückhalt der Mietsache auch dann maßgeblich, wenn der Mietvertrag noch nicht beendet ist, so dass ein Anspruch bereits vor der juristischen Beendigung des Mietverhältnisses verjähren kann.

Entscheidend ist immer die mit der Besitzaufgabe einhergehende unmittelbare Sachherrschaft der Vermieterseite, nicht die juristisch einwandfreie Besitzerlangung.

Da die gewaltsame Öffnung der Wohnung am 8. März 2024 erfolgt war, war die Verjährungsfrist des § 548 Absatz 1 BGB in Gang gesetzt worden und die Forderung somit verjährt.

Vermietern ist in solchen Fällen immer zu raten, im Zweifel zeitnah gerichtliche Hilfe in Anspruch zu nehmen, da die Frist des § 548 BGB ungewöhnlich kurz ist und gerne einmal in Vergessenheit gerät, wenn man als Vermieter damit beschäftigt ist, mit dem Erbe eines Mieters und dem Nachlassgericht umzugehen.



DAUERPFLEGE FÜR IHREN BAUMBESTAND

Sicherheit und Werterhalt Ihres Immobilienbestands zum Festpreis

Telefon: 04109/21 90 580
info@forstbetrieb-boenning.de forstbetrieb-boenning.de

MAKLERVERTRAG

Leistung und Gegenleistung

INKA-MARIE STORM
www.hausundgrund.de

Ein Maklervertrag regelt die gegenseitigen Leistungen zwischen einem Makler und einem Auftraggeber. Gesetzlich verankert ist dieser Vertragstyp in § 652 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Im Grundsatz funktioniert ein Maklervertrag so: Der Makler sucht für seinen Auftraggeber eine passende Vertragsgelegenheit – zum Beispiel beim Verkauf einer Immobilie. Er findet also einen Interessenten, stellt den Kontakt her und vermittelt zwischen Verkäufer und Käufer oder weist zumindest eine konkrete Abschlussmöglichkeit nach. Durch die Tätigkeit des Maklers bekommt der Auftraggeber überhaupt erst die Chance, mit einem geeigneten Dritten über einen Vertragsabschluss zu verhandeln.

Regionale Unterschiede bei der Höhe der Provision

Als Gegenleistung ist in der Regel eine Provision (Maklerhonorar) vereinbart. Diese Provision wird fällig, wenn der Makler seine Aufgabe erfolgreich erfüllt hat – meistens also dann, wenn der Immobilienkaufvertrag tatsächlich zustande gekommen ist. Einen gesetzlich festgelegten, festen Provisionsatz (zum Beispiel eine bestimmte Prozenzhöhe) gibt es nicht. Wie hoch die Provision ist und welche weiteren Inhalte der Maklervertrag hat, muss immer individuell vereinbart werden. Dabei sind jedoch die gesetzlichen Verbraucherschutzvorschriften zu beachten.

Obwohl das Maklerrecht bundesweit gilt, ergeben sich in der Praxis regionale Unterschiede. Die Provisionshöhe ist nicht gesetzlich geregelt, sie liegt regelmäßig zwischen 3,75 und 7,14 Prozent des Kaufpreises. Die Sätze können verhandelt werden.

Wer zahlt die Provision?

Für Verbraucher gilt beim Immobilienkauf eine besondere Regelung: Wer den Maklervertrag geschlossen hat, trägt grundsätzlich die Zahlungspflicht. Es bestehen aber Sonderregeln bei Kaufverträgen über Wohnungen oder Einfamilienhäuser zwischen Privatpersonen:

Gemäß § 656 c BGB gilt: Wenn der Makler für beide Parteien des Kaufvertrags tätig wird (Käufer und Verkäufer), dürfen Käufer und Verkäufer nur in gleicher Höhe zur Zahlung verpflichtet werden.

Gemäß § 656 d BGB gilt: Hat nur eine Vertragspartei den Makler beauftragt, darf sie im Innenverhältnis nicht die gesamte Provision oder mehr als die Hälfte davon auf die andere Partei abwälzen. Mindestens die Hälfte der Maklerprovision

muss also bei der Partei verbleiben, die den Maklervertrag abgeschlossen hat. Ansonsten ist die Vereinbarung unwirksam. Dies hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit zwei Urteilen vom 6. März 2025, I ZR 32/24 I; ZR 138/24 bekräftigt. Im letzten Fall hatte der Verkäufer auf einen Teil seiner Kaufpreisforderung verzichtet. Im Gegenzug vereinbarten Makler und Käufer, dass der Käufer die gesamte Provision zahlt. Die Vereinbarung war unwirksam, der Käufer musste nichts zahlen.

Online-Abschluss und Widerrufsrecht

Ein häufig übersehener Punkt: Wird der Maklervertrag mit einem Verbraucher ausschließlich online geschlossen (also im Fernabsatz beziehungsweise elektronischen Geschäftsverkehr), so gelten die Regelungen des Fernabsatz- und Verbraucherrechts. Das bedeutet:

Der Auftraggeber hat grundsätzlich ein 14-tägiges Widerrufsrecht (§ 312 g BGB), sofern der Vertrag nach den Vorschriften des § 312 BGB ff. abgeschlossen wurde.

Der Makler muss ordnungsgemäß über das Widerrufsrecht belehren. Der Verbraucher muss vor Abgabe seiner Vertragserklärung über das Widerrufsrecht, über Bedingungen, Frist und Folgen informiert werden. Wird diese Belehrung nicht rechtzeitig oder nicht korrekt erteilt, kann sich das Widerrufsrecht verlängern (höchstens um 12 Monate und 14 Tage).

Wichtig: Soll vor Ablauf der Widerrufsfrist mit der Maklertätigkeit begonnen werden (zum Beispiel Besichtigungen), muss der Verbraucher ausdrücklich zustimmen und vorab über Aufwendungsersatz im Widerrufsfall aufgeklärt werden.

Nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 9. Oktober 2025, I ZR 159/24, gilt außerdem: Hat der online abgeschlossene Maklervertrag nicht den Anforderungen des § 312 j BGB entsprochen, kann dies zur Nichtigkeit des Vertrags führen. Im konkreten Fall war der Bestell-Button bei Vertragsabschluss online nicht klar als zahlungspflichtig gekennzeichnet. Vielmehr hat der Käufer (Verbraucher) durch Setzen von Häkchen und Betätigen des „Senden“-Buttons im Anschluss den Vertrag geschlossen. Der Vertrag war wegen fehlender Transparenz über die Zahlungspflichtigkeit des Geschäfts und damit wegen Verstoßes gegen § 312 j BGB als unwirksam befunden worden.

WOHNUNGSKÜNDIGUNG DURCH DEN VERMIETER

Nur bei berechtigtem Interesse oder Unzumutbarkeit

INKA-MARIE STORM
www.hausundgrund.de

Das Kündigen einer Wohnung durch den Vermieter ist in Deutschland mit vielen Hürden verbunden – das aktuelle Mietrecht stellt die Interessen der Mieter unter einen starken Schutzschirm.

Eine Beendigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter ist rechtlich nur in eng umgrenzten Ausnahmefällen zulässig – wenn gute Gründe vorliegen und strenge Formvorgaben eingehalten werden.

Fristgerechte Kündigung

Ein Vermieter darf einem Mieter nicht beliebig kündigen. Nach § 573 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ist eine ordentliche Kündigung nur erlaubt, wenn ein berechtigtes Interesse besteht. Dazu gehören:

- **Eigenbedarf:** Der Vermieter oder ein naher Angehöriger möchte die Wohnung selbst nutzen.
- **Erhebliche schuldhaftige Pflichtverletzungen des Mieters:** Ein Kündigungsgrund liegt etwa dann vor, wenn der Mieter die Wohnung unberechtigt einem Dritten überlässt (nicht genehmigte Untervermietung) oder wenn er den Vermieter oder andere Hausbewohner durch Lärm, Beleidigungen oder sogar körperliche Übergriffe belästigt. Im Streitfall prüfen die Gerichte, ob der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Kündigung hat. Dabei wird auch ein mögliches vertragswidriges Verhalten des Vermieters bewertet – fällt dieses ins Gewicht, kann das berechtigte Interesse an der Kündigung verneint werden.
- **Wirtschaftliche Verwertung:** Wenn der Vermieter die Immobilie nicht

angemessen wirtschaftlich nutzen kann, beispielsweise bei Abriss, umfassender Sanierung oder geplanter Neubebauung.

Die Kündigungsfristen richten sich hierbei nach der Mietdauer (§ 573 c BGB): Bei einer Mietdauer unter fünf Jahren beträgt die Kündigungsfrist drei Monate, bei einer Mietdauer zwischen fünf und acht Jahren liegt die Kündigungsfrist bei sechs Monaten und wenn das Mietverhältnis mehr als acht Jahre besteht, muss der Vermieter eine Kündigungsfrist von neun Monaten einhalten. Geht die Kündigung dem Mieter beispielsweise am 3. Mai zu, ist sie spätestens am dritten Werktag des Monats ausgesprochen. Sie wird dann mit Ablauf des übernächsten Monats, also zum 31. Juli, wirksam, wenn das Mietverhältnis nicht länger als fünf Jahre bestand.

Fristlose Kündigung

Eine außerordentliche fristlose Kündigung (§ 543 BGB) kommt in Betracht, wenn es dem Vermieter nicht zumutbar ist, das Mietverhältnis fortzusetzen. Gründe sind zum Beispiel ein erheblicher Zahlungsverzug des Mieters, eine nachhaltige Störung des Hausfriedens oder schwerwiegende Vertragsverletzungen wie zum Beispiel eine unerlaubte Untervermietung oder Beschädigung der Wohnung.

Formvorschriften

Eine Kündigung muss schriftlich erfolgen und vom Vermieter eigenhändig unterschrieben sein (§ 568 BGB). Sie muss außerdem begründet werden (§ 573 Absatz 3 BGB), beispielsweise muss der Eigenbedarf konkret dargelegt werden. Der Zugang des Kündigungsschreibens beim Mieter sollte nachweis-

bar sein, etwa durch Einwurfeinschreiben oder Zeugen.

Zahlungsverzug: Wann eine Kündigung zulässig ist

Zahlt der Mieter seine Miete nicht oder nur teilweise, darf der Vermieter fristlos kündigen, wenn der Mieter zwei aufeinanderfolgende Monatsmieten (Miete plus Betriebskostenvorauszahlungen) ganz oder teilweise schuldet oder über mehr als zwei Monate mit einem Betrag im Rückstand ist, der zwei Monatsmieten erreicht (§ 543 Absatz 2 Nummer 3 BGB).

Fallbeispiel

Ein Mieter zahlt im Januar keine Miete und auch im Februar nicht. Damit liegen zwei aufeinanderfolgende Monate ohne Zahlung vor. Der Vermieter darf deshalb bereits im Februar fristlos kündigen – eine Mahnung ist nicht erforderlich.

Heilung der Kündigung

Zahlt der Mieter innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung der Räumungsklage die Rückstände vollständig, wird die fristlose Kündigung unwirksam. Dies wird als Schonfrist bezeichnet und ist in § 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB geregelt. Vollständige Zahlung bedeutet aber nur, dass rückständige Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen beglichen werden müssen. Offene Betriebskostennachforderungen oder Schadensersatz – wie vorgerichtliche Anwaltskosten oder Mahnkosten – werden dabei nicht berücksichtigt. Wurde allerdings zusätzlich fristgerecht gekündigt, bleibt diese Kündigung wirksam. Dies möchte der Gesetzgeber künftig ändern. Im Koalitionsvertrag ist vereinbart, dass durch die vollständige Zahlung künftig auch die ordentliche Kündigung unwirksam werden soll.

Bad & Küche

Themen

Vernetzte Küche

Badsanierung

Trinkwasserverordnung

Ordnungssysteme für Bad
und Küche

Abwasserrohre sanieren

VERNETZTE KÜCHE

Anbrennen war gestern

KARIN BIRK
Freie Autorin

Digitalisierung und Künstliche Intelligenz (KI) verändern immer mehr unseren Alltag. Das gilt auch für die smarte Küche, wo immer mehr Haushaltsgeräte über Sprachbefehl, Smartphone oder Tablet gesteuert werden – und manchmal sogar untereinander kommunizieren.

Was sich vor einigen Jahren noch wie Science-Fiction angehört hat, ist heute Realität: ein Kühlschrank, der sich per Sprachbefehl öffnen lässt. Ein Backofen, der mitteilt, wann das Ofengemüse fertig ist. Ein Grill, der für jedes Fleisch die optimale Temperatur erkennt.

Auf großen Messen und anderswo kann man erleben, wie die KI in die Küche einzieht und die Arbeit erleichtert. Dabei können die Geräte untereinander vernetzt und wahlweise auch in ein Smarthome-Konzept eingebunden werden. Da gibt es beispielsweise das schlaue Kochfeld. Kaum wird es eingeschaltet, brodelt auch schon das Wasser im Topf, der Dunstabzug wird dazu automatisch aktiviert und in seiner Leistung gesteuert.

Raffinierte Backöfen

Backöfen werden ebenfalls immer raffinierter: Sie erkennen über eine Kamera in ihrem Inneren, was gebacken, gegrillt oder gedämpft werden soll. Entsprechende Fotos können dann am Handy abgerufen und der Backofen aus der Ferne gesteuert werden. Bei manchen Backöfen sorgt der Sensor auch eigenständig dafür, dass die Pizza oder die Lasagne nicht zu stark gebacken oder gebräunt wird.

Bei anderen Modellen kann man über einen Touchscreen eingeben, ob das Gericht tiefgefroren ist und ob es gedämpft oder geröstet werden soll. Der Ofen stellt sich dann entsprechend darauf ein. Auf Wunsch liefert eine App auch gleich ein Rezept für den noch tiefgefrorenen Fisch. Dabei werden die Rezepte über Updates regelmäßig aktualisiert und ergänzt.

Ganz neu: Dampfgarschubladen

Neu sind sogenannte Dampfgarschubladen. Hier können die Speisen mithilfe von heißem Dampf gegart werden. Der eine oder andere Hersteller integriert dieses Zubehör unter dem Ofen, wo es früher einmal eine Schublade für Backpapier, Bleche oder andere Küchenutensilien gab. Nötig dafür sind

ein Stromanschluss und ein Wasserbehälter im Gerät. Und das Beste: Wer unsicher ist, ob das Kochfeld oder der Backofen tatsächlich abgeschaltet wurde, kann dies über die App aus der Ferne prüfen. Über eine Warnmeldung auf dem Smartphone oder Tablet kann auch angezeigt werden, falls die Tür des Kühlschranks oder der Kühlkombination nicht richtig geschlossen ist.

Kühlschrank mit Kamera und Touchscreen

Öffnen lassen sich Kühlschranktüren heute nicht nur mit der Hand, sondern auch per Sprachsteuerung. Über eine Innenkamera lässt sich darüber hinaus der Inhalt des Kühlschranks einsehen. Das ist praktisch, wenn man zum Beispiel beim Einkaufen den Überblick über die heimischen Vorräte verloren hat. Neuerdings gibt es auch Frischhaltebehälter für den Kühl- oder Gefrierschrank mit einem QR-Code. Wer vorher eingibt, was er wann in den Kühlschrank stellt und wie lange es haltbar ist, kann später über eine App checken, welche Produkte schnell verarbeitet werden müssen.

Andere Hersteller wiederum bieten Kühlschränke mit einem integrierten Touchscreen an. Auf ihm können nicht nur Einkaufslisten erstellt oder Rezepte abgelesen werden. Damit lässt sich sogar Musik abspielen. Und wer gerade gemütlich auf dem Wohnzimmersofa einen Film sieht und anschließend das Essen vorbereiten will, kann den Streifen beim Werkeln in der Küche einfach weiterschauen.

Geschirrspüler und Saugroboter

Auch die Bedienung der Spülmaschine oder des Saugroboters wird durch die Vernetzung und den WLAN-Router zu Hause per App möglich. So kann beispielsweise die Spülmaschine über das Handy ein- und ausgeschaltet werden.

Wie von Zauberhand gesteuert gibt es auch Staub- und Wischroboter mit integriertem Wassertank, die unter Spüle oder anderen Elementen ihre „Garage“ haben. Wann immer gewünscht, kommen sie dort hervor und befreien den Küchenboden von Staub und Schmutz – saugen und wischen auf Befehl.

Bleibt die Beleuchtung. Je nach Tätigkeit ist es in der Küche besonders wichtig, die Lichtquellen gut steuern zu können. Das beginnt mit dem Arbeitslicht über dem Kochfeld oder der Spüle und reicht bis zur dimmbaren Deckenbeleuchtung oder anderen Lichtquellen, die für ein schönes Ambiente beim Essen sorgen. Das Licht und die smarten Küchengeräte können über passende Schnittstellen auch in ein Smarthome-Konzept eingebunden und je nach Tageszeit automatisch eingeschaltet werden.



Foto: Villeroy und Boch

BADSANIERUNG

Schon kleine Details werten den Raum auf

SUSANNE SPECKTER
Freie Autorin

Es ist nicht mehr zu übersehen. Das Badezimmer mausert sich zunehmend zu einem Wohnraum. Dies bestätigt eine Forsa-Studie, die im Auftrag der Vereinigung Deutsche Sanitärwirtschaft e. V. im Oktober 2024 veröffentlicht wurde. Für 91 Prozent der Befragten ist das Badezimmer ein wichtiger oder sogar sehr wichtiger Raum für gute Wohnqualität.

Die Studie zeigt allerdings auch, dass 51 Prozent der deutschen Bäder mindestens 15 Jahre alt sind und demnach nicht mehr den Ansprüchen an ein modernes, behagliches Bad entsprechen. Hinzu kommt die demografische Entwicklung, die den Ausbau von barrierearmen beziehungsweise barrierefreien Bädern zur Folge haben sollte.

„Ein entsprechend ausgebautes Bad ermöglicht bei gesundheitlichen Einschränkungen den Verbleib in der vertrauten Umgebung. Hier stehen Haus- und Wohnungseigentümer vor einer immer größer werdenden gesellschaftlichen Verantwortung“, gibt Trendscout Frank A. Reinhardt zu bedenken.

Duschtasse statt Badewanne

Doch viele scheuen den Aufwand und die Kosten einer Komplettsanierung. Laut der Handwerkerkooperation Bad & Heizung betragen die Sanierungskosten für ein Bad mittlerer Ausstattung inklusive neuer Rohrleitungen, Elektro-, Maler-, Maurer- und Fliesenarbeiten rund 4.700 Euro pro Quadratmeter. Sofern die Bausubstanz noch in Ordnung ist, kann schon durch den Austausch der Sanitärobjekte oder die Neugestaltung der Wände ein in die Jahre gekommenes Bad zum Hingucker werden. Hier kommt die bodenebene

Duschfläche ins Spiel. Gehörte früher eine Badewanne zur Standardausstattung, wird sie heutzutage bei Renovierungen meist durch eine großzügige Dusche ersetzt. Dies setzt allerdings meist voraus, dass der Boden oder zumindest eine Teilfläche neu gefliest werden muss. Wird hingegen eine sehr großzügige Duschtasse – im Format der vorherigen Badewanne – gewählt, kann der bisherige Fliesenboden erhalten bleiben. Lediglich die Wand benötigt neue Fliesen, und der Duschspaß ist garantiert.

Vorgefertigtes Sanitärmodul ersetzt den Spülkasten

In die Jahre gekommene Bäder haben meist noch einen wandhängenden Spülkasten und ein Stand-WC. Mit dem Tausch des Spülkastens gegen ein halbhohes Sanitärmodul, das die notwendige Technik inklusive Spülauslösung fix und fertig integriert hat, erhält der Raum definitiv ein Upgrade. Es wird einfach vor die Wand gestellt und an die vorhandene Wasserleitung und das Abflussrohr angeschlossen. Groß im Kommen sind außerdem spülrandlose WC, die besonders reinigungsfreundlich und wassersparend sind.

Waren früher kleinformatige Fliesen angesagt, geben mittlerweile große Kacheln dem Raum ein modernes Flair. Weniger Aufwand erfordert eine Wandgestaltung mit dem sogenannten Fliese-auf-Fliese-Verfahren. Dies kommt allerdings nur in Betracht, wenn Raumaufteilung und Objektanordnung unverändert bleiben und keine oder nur geringe Installationsmaßnahmen anstehen. Dafür muss die vorhandene Fliesenwand so vorbereitet werden, dass der Untergrund tragfähig und eben ist.

Farbe im Bad

Vor allem die Wand am Waschtisch ist prägend. Werden lediglich hier die vorhandenen Fliesen entfernt, kann eine gemusterte wasserfeste Tapete oder ein farbiger Anstrich mit wasserfester Farbe dem Bad den letzten Kick geben. Zudem lässt sich dann die Oberfläche nach ein paar Jahren immer mal wieder unkompliziert neugestalten. Ein Detail, aber dennoch wirkungsvoll: Farbige passende Steckdosen oder Lichtschalter verschwinden optisch in der Wand.

Gestalterisch wichtig sind natürlich auch die Form und die Farbe des Waschbeckens. Das gab es doch schon mal in den 1970er-Jahren? Stimmt: Sanitärprodukte mit der Farbbezeichnung „Bahamabeige“ oder „Kalaharigelb“ revolutionierten damals die Nasszelle. So hält zwar die Farbigkeit nach vielen Jahrzehnten des reduzierten Designs in Weiß und Grau wieder Einzug in unsere Bäder. Allerdings nun mit einem ganz anderen Ansatz: Der gesamte Raum gilt als zu gestaltende Einheit. Farbe wird nicht nur punktuell, sondern als grundlegendes Gestaltungsmerkmal eingesetzt. Mit einem bemerkenswerten Effekt: Werden Sanitärobjekte und Wandfarben in ein und demselben Farbton gestaltet oder farblich aufeinander abgestimmt, wirken die Sanitärelemente eher wie Möbelstücke und nicht wie notwendig vorhandene praktische Nutzobjekte. Wird dann noch statt eines herkömmlichen Siphons ein Designsiphon installiert, ist das Upgrade perfekt.

TRINKWASSERVERORDNUNG (TRINKWV)

Trinkwasserleitungen aus Blei – was jetzt zu tun ist

CORINNA KODIM
www.hausundgrund.de

Mit der zuletzt 2023 novellierten Trinkwasserverordnung wurde der Grenzwert für Blei im Trinkwasser erneut verschärft. Zugleich sind Hauseigentümer verpflichtet, bis zum 12. Januar 2026 gegebenenfalls vorhandene Bleileitungen im Trinkwassersystem nun endgültig zu entfernen. In wenigen Fällen gibt es Ausnahmen.

Bleileitungen wurden in Nord- und Ostdeutschland zum Teil noch bis Anfang der 1970er-Jahre in Trinkwassersystemen verbaut. In Bayern und Baden-Württemberg kamen diese seit Ende des 19. Jahrhunderts kaum noch zum Einsatz. Bleirohre können Blei an das Trinkwasser abgeben. Bereits geringe Bleimengen im Trinkwasser gelten als gesundheitsgefährdend und können insbesondere bei Kleinkindern zu Verhaltensstörungen führen. Der Genuss dieses Wassers ist daher für Kinder und Schwangere nicht zu empfehlen.

Grenzwert wird 2028 weiter abgesenkt

In den letzten zwei Jahrzehnten wurde der zugelassene Grenzwert für Blei im Trinkwasser immer weiter verschärft: 2001 waren noch 0,040 Milligramm pro Liter (mg/l) Trinkwasser erlaubt, 2003 nur noch 0,025 mg/l. Seit Dezember 2013 liegt der Grenzwert bei 0,010 mg/l. Er kann in der Regel nicht eingehalten werden, wenn noch Bleileitungen in der Hausinstallation vorhanden sind. Mit Blick auf die gesundheitlichen Risiken wurde dieser Grenzwert mit der jüngsten Novelle der TrinkwV weiter auf 0,005 mg/l ab 2028 abgesenkt.

Trinkwasserleitungen aus Blei müssen entfernt und Verbraucher informiert werden

Alle Betreiber von Wasserversorgungsanlagen – dazu zählen auch private Haus- und Wohnungseigentümer – sind nach der TrinkwV verpflichtet, vorhandene Bleileitungen oder bleihaltige Leitungsteile zu entfernen oder stillzulegen. Die Frist für den Austausch endet am 12. Januar 2026. Zudem müssen Verbraucher (Bewohner) unverzüglich informiert werden, sobald der Betreiber Kenntnis von vorhandenen Bleileitungen hat – sowie darüber, wann der Austausch erfolgen soll. Spätestens ab dem 13. Januar 2026 ist die Erfüllung der Pflicht zur Entfernung oder Stilllegung von Bleileitungen gegenüber dem Gesundheitsamt nachzuweisen.

In Ausnahmen ist eine Fristverlängerung möglich

Das Gesundheitsamt kann die Frist zum Austausch von Bleileitungen auf Antrag des Betreibers oder Eigentümers verlängern. Dies ist möglich, wenn

- vor dem 12. Januar 2026 ein geeignetes Installationsunternehmen mit der Entfernung oder Stilllegung beauftragt wurde und dieses bescheinigt, dass der Auftrag aus Kapazitätsgründen erst später bis zu einem bestimmten Termin abgeschlossen werden kann oder
- das Trinkwasser nur für den eigenen Haushalt des Betreibers der Wasserversorgungsanlage genutzt wird und eine Schädigung der Gesundheit der Bewohner nicht zu befürchten ist. In diesem Fall ist eine Verlängerung längstens bis zum 12. Januar 2036 möglich.

Der Betreiber der Wasserversorgungsanlage muss aber auch bei einer Verlängerung der Frist das Gesundheitsamt sofort informieren, sobald sich bei den Nutzern etwas Wichtiges ändert – zum Beispiel, wenn künftig auch Kinder, Schwangere oder Frauen im gebärfähigen Alter das Wasser regelmäßig nutzen.

Wechselt der Eigentümer der Anlage, bevor die verlängerte Frist abläuft, gilt eine neue Frist: Sie endet ein Jahr nach dem Eigentumsübergang.

Was sollten betroffene Eigentümer jetzt tun?

- Überprüfen, ob in ihrem Gebäude Bleileitungen verbaut wurden – gegebenenfalls mithilfe eines Fachbetriebs für Sanitärinstallation.
- Umgehend Handwerker beauftragen, wenn Bleirohre oder bleihaltige Teile vorhanden sind.
- Bei Vermietung die Mieter und bei Verkauf zukünftige Käufer umfassend informieren – die Informationspflicht gilt besonders bei gewerblicher Trinkwasserabgabe.
- Gegebenenfalls Fristverlängerung beim zuständigen Gesundheitsamt beantragen (wegen Auslastung des Handwerks oder bei Eigenbedarf).
- Trinkwasser testen lassen, wenn Zweifel bestehen – insbesondere bei Kindern und Schwangeren.

ORDNUNGSSYSTEME FÜR BAD UND KÜCHE

Aufgeräumtes Wohlbefinden

Ordnung ist mehr als nur eine ästhetische Frage. Sie beeinflusst unser Denken, unser Wohlbefinden und sogar unsere Leistungsfähigkeit. Studien zeigen, dass aufgeräumte Umgebungen die Konzentration fördern und Stress reduzieren können. So fand etwa ein Team der University of California heraus, dass Menschen, die ihre Wohnräume als „chaotisch“ empfinden, höhere Cortisolwerte aufweisen – ein deutliches Zeichen für Stress.

Ordnung ist also kein Selbstzweck, sondern ein Beitrag zu innerer Ruhe. Wer weiß, wo sich die Dinge des täglichen Gebrauchs befinden, vermeidet Sucherei, spart Zeit und Energie. Besonders in täglich intensiv genutzten Räumen wie Küche und Bad wird der Unterschied zwischen Chaos und Struktur schnell spürbar.

Küche und Bad – zwei Räume, ein Prinzip

Während Wohn- und Schlafzimmer zum Erholen gedacht sind, gelten Küche und Bad als Arbeitsräume im besten Sinne – kleine Werkstätten des Alltags. Und wie jede Werkstatt brauchen sie ein System. Ordnungssysteme sind allerdings keine Frage teurer Designerlösungen, sondern kluger Planung: Ziel sollte es sein, die einzelnen Dinge so zu platzieren, dass sie entsprechend der individuellen Arbeitsabläufe intuitiv zu erreichen und nutzbar sind.

Denken in Abläufen

Ein bewährter Ansatz stammt aus der Küchenplanung: das Zonenprinzip. Es unterteilt die Küche in Funktionsbereiche – Bevorraten, Vorbereiten, Kochen, Spülen und Aufbewahren. Wer sich daran orientiert, vermeidet unnötige Wege. So liegen beispielsweise Schneidebretter und Messer dort, wo Gemüse gewaschen und geschnitten wird, während Kochutensilien in Reichweite des Herdes ihren Platz finden. Dieses Denken in Zonen lässt sich auch auf das Badezimmer übertragen. Der Bereich um das Waschbecken eignet sich für tägliche Pflegerituale, während seltener genutzte Objekte wie Föhn oder Maniküre-Set in höher oder tiefer gelegenen Fächern verschwinden können. So entsteht eine klare Hierarchie: Was oft gebraucht wird, ist nah, was selten gebraucht wird, darf weiter weg sein.

Struktur durch Systeme

Das Angebot an Ordnungssystemen ist heute nahezu unbegrenzt. In der Küche sorgen modulare Schubladeneinsätze,



Foto: Pawel Kacperek/stock.adobe.com

drehbare Regalelemente oder höhenverstellbare Trennsysteme für Übersicht. Besonders praktisch sind Lösungen, die den Raum in der Tiefe und Höhe voll ausschöpfen – etwa Apothekerauszüge oder Innenauszüge hinter Schranktüren.

Im Bad haben sich transparente Boxen, stapelbare Körbe und magnetische Halter bewährt. Wichtig ist hier das Material: Um beispielsweise Pflegeprodukte vor Feuchtigkeit zu schützen, sollte man auf robuste, wasserbeständige Oberflächen – etwa Kunststoff, Glas oder beschichtetes Metall – achten. Und auch hier gilt: Lieber ein durchdachtes System aus wenigen Elementen als ein Sammelsurium unterschiedlichster Aufbewahrungen.

Oft übersehen wird die in vielen Räumen ungenutzte Wandfläche. Offene Regale, Hakenleisten oder schmale Wandboards schaffen hier Stauraum, ohne zu überladen zu wirken. Dabei sollte man jedoch vermeiden, dass aus praktischer Ablagefläche eine Abstellfläche für Überflüssiges wird.

Weniger ist mehr

Ein Kernpunkt jeder Ordnung ist die Reduktion. „Alles hat seinen Platz“ funktioniert nur, wenn „alles“ tatsächlich nötig ist. In der Küche sammeln sich über Jahre Gewürze, Spezialgeräte und Geschirr an, die selten oder gar nicht mehr zum Einsatz kommen. Ein kritischer Blick in Schubladen und Schränke hilft, Ballast loszuwerden. Ähnliches gilt im Bad: Abgelaufene Cremes, doppelte Haarbürsten oder nie benutzte Geschenksets nehmen nur Raum ein und sorgen mitunter



sogar für ein schlechtes Gewissen. Psychologisch betrachtet ist das Loslassen Teil der Ordnung. Studien belegen, dass das Ausmisten selbst ein Gefühl von Kontrolle und Zufriedenheit erzeugt. Ein klar strukturierter Raum spiegelt auch einen klaren Geist.

Nachhaltige Ordnung – Systeme, die bleiben

Ein gutes Ordnungssystem lebt von Nachhaltigkeit: Es muss den Alltag überdauern. Deshalb lohnt es sich, in flexible, anpassbare Lösungen zu investieren. Schubladeneinsätze mit variabler Unterteilung, modulare Boxen oder magnetische Wandhalterungen können leicht umstrukturiert werden, wenn sich Lebensumstände ändern – etwa durch Familienzuwachs oder neue Gewohnheiten.

Ebenso wichtig ist die Pflege der Systeme. Regelmäßiges Prüfen, ob die aktuelle Anordnung noch sinnvoll ist, verhindert, dass sich Unordnung wieder einschleicht. Ordnung ist kein Zustand, sondern ein stetiger Prozess.

ASTRID ZEHBE
Chefredakteurin



Erscheinungs-
termin:
5. Februar

Vorschau Februar 2026

Das Schwerpunktthema der Rubrik „Haus & Leben“ ist in der kommenden Ausgabe **Heizungsmodernisierung & Wärmewende:** Erneuerbare-Energien-Systeme · Fernwärme · Heizungsförderung · Smarte Heizungssteuerung · Fußbodenheizung

März

Energetisch Sanieren & Modernisieren

Fassadendämmung ·
Dämmung von Decken ·
Sanierung oder Neubau ·
Fenstertausch ·



April

Garten & Balkon

Wohnzimmer im Grünen ·
Balkongärtnern ·
Poolbau ·
Regenwassernutzung ·
Sichtschutz ·



Weitere Themen

Mai: Dach & Photovoltaik

Photovoltaik & Speicher · Balkonkraftwerke ·
Sicherheit & Wartung von Solaranlagen ·
Dachpflege und -inspektion

Juni: Fassade & Fenster

Fassadentrends · Klimafassaden · Moderne Fenster ·
Fensterläden und Rollläden

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

ABWASSERROHRE SANIEREN

Unsichtbare Gefahr unter Putz und Estrich

Abwasserrohre gehören zu den am meisten beanspruchten Teilen eines Gebäudes – und doch schenken ihnen viele Eigentümer kaum Beachtung. Gerade in Altbauten, die oft Jahrzehnte oder gar über ein Jahrhundert alt sind, können marode Abwasserleitungen zu erheblichen Schäden führen. Verstopfungen, Rohrbrüche, Schimmel und Feuchtigkeitsschäden sind die sichtbaren Folgen eines unsichtbaren Problems. Eine rechtzeitige Sanierung der Abwasserrohre ist daher entscheidend, um die Bausubstanz zu schützen.

Im Gegensatz zu Trinkwasserleitungen stehen Abwasserrohre ständig unter Belastung durch Schmutzwasser, Fett, Seifenreste und aggressive Chemikalien. In Altbauten bestehen die Leitungen häufig noch aus Gusseisen, Ton, Asbestzement oder Kunststoff älterer Generationen – Materialien, die über die Jahrzehnte altern, korrodieren oder undicht werden. Typische Ursachen für Schäden sind:

- Korrosion und Materialermüdung: Vor allem Gussrohre rosten mit der Zeit, was zu Undichtigkeiten führt.
- Ablagerungen und Verstopfungen: Kalk, Fett und Schmutz setzen sich in den Rohren ab, verringern den Durchfluss und erhöhen den Druck.
- Rissbildung: Durch Erdbewegungen, Frost oder Wurzeleinwuchs bei Rohren im Erdreich können Risse entstehen.

- Undichtigkeiten an Muffen: Alte Dichtungen verspröden im Laufe der Zeit und verlieren ihre Funktion.

Undichte Abwasserrohre sind nicht nur ein bauliches Problem: Sie gefährden die Hygiene im Haus, ziehen Ungeziefer an und können – besonders im Erdreich – zur Kontamination des Grundwassers führen.

Anzeichen für schadhafte Abwasserleitungen

Viele Rohrprobleme bleiben lange unbemerkt, da die Leitungen in Wänden, Böden oder unter der Erde verlaufen. Dennoch gibt es Warnsignale wie gluckerkende Geräusche aus den Abflüssen, häufige Verstopfungen trotz Reinigung, feuchte oder modrige Gerüche in Bad oder Keller – und nicht zuletzt Wasserflecken, Schimmelbildung und Risse in Putz und Estrich.

Die gute Nachricht: Eine aufwendige Komplettisanierung mit Stemmarbeiten ist heute nicht mehr in jedem Fall nötig. Je nach Schadensbild stehen verschiedene Verfahren zur Verfügung.

Komplett austausch der Rohre

Bei stark beschädigten oder sehr veralteten Leitungen ist ein vollständiger Austausch die nachhaltigste Lösung. Dabei werden die alten Rohre entfernt und durch moderne Kunststoffrohre ersetzt. Diese sind korrosionsbeständig, langlebig und wartungsarm. Der Nachteil: hoher Aufwand und Schmutz, da für diese Maßnahme Wände oder Böden geöffnet werden müssen.

Rohrinnensanierung (Beschichtung oder Relining)

Wenn die Leitungen noch stabil, aber bereits korrodiert sind, kann eine Innenbeschichtung sinnvoll sein. Dabei werden die Rohre gereinigt und anschließend mit speziellen Materialien ausgekleidet. Dieses Verfahren ist deutlich weniger invasiv und kostengünstiger als eine Neuverlegung, verlängert die Lebensdauer der Leitungen jedoch nur begrenzt und eignet sich nicht bei stark beschädigten Rohren.

Rohrreinigung und Teilersatz

Bei leichterem Ablagerungen können die Leitungen mit verschiedenen Verfahren gereinigt werden. Einzelne, besonders betroffene Stellen lassen sich gezielt ersetzen. Bei lokalen Schäden wird nur der betroffene Abschnitt saniert – ideal bei punktuellen Rissen oder Muffenundichtigkeiten.

Vorsorge ist besser als Rohrbruch

Die Sanierung von Abwasserrohren in Altbauten ist trotz der nötigen Investition wirtschaftlich sinnvoll. Sie schützt die Gebäudesubstanz, beugt Feuchtigkeitsschäden vor und sorgt für hygienisch einwandfreie Verhältnisse. Moderne Verfahren können die Instandsetzung heute in manchen Fällen deutlich einfacher und kosteneffizienter als früher machen.

ANNA KATHARINA FRICKE
www.hausundgrund.de

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

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

 **SANIERUNGSTECHNIK
NORD**

www.salpeter.de

 **040-60 77 22 333**

**MAUERWERKS-
TROCKENLEGUNG**

Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung

Telefon 038821/150000

KLIMANEUTRALITÄT

Maßnahmen an Fenstern

Wer die Energiebilanz seines Altbaus verbessern möchte, sollte auch die Fenster in den Blick nehmen. Denn Fenster zählen zu den energetischen Schwachstellen eines Gebäudes – insbesondere, wenn sie aus dem letzten Jahrhundert stammen.

Einfachverglaste Fenster aus dem letzten Jahrhundert weisen teilweise noch einen Wärmedämmwert bis zu $5 \text{ W/m}^2\text{k}$ auf, unbeschichtetes Isolierglas einen Wert von etwa $3 \text{ W/m}^2\text{k}$. Ein modernes Fenster mit zweifach Wärmeschutzglas erreicht hingegen Werte zwischen $1,2$ und $1,5 \text{ W/m}^2\text{k}$ und ein dreifachverglastes Fenster Werte zwischen $0,8$ bis $1 \text{ W/m}^2\text{k}$. Der Unterschied zwischen älteren Fenstern und heutigen Möglichkeiten ist gravierend.

Mit einer verbesserten Wärmedämmung erhöht sich auch der Wohnkomfort in Fensternähe: Bei alten Isoliergläsern ergibt sich durch die Oberflächentemperatur von etwa fünf Grad Celsius im Winter eine störende Kälteabstrahlung. Wärmeschutzverglasungen erreichen dagegen selbst im Winter Temperaturen von 14 bis 17 Grad Celsius, die damit nur geringfügig unter einer Raumtemperatur von 20 Grad Celsius liegen. Die Optimierung der Wärmedämmung sowie des Sonnen- und Einbruchschutzes und der Schalldämmung erfolgt maßgeblich über die Gläser, die durchschnittlich einen Flächenanteil von 70 Prozent vom Fenster erreichen. Die weiteren 30 Prozent werden durch die Rahmenmaterialien bestimmt. Die Ausstattung des Gebäudebestandes mit Fenstern ist sehr unterschiedlich. Je nach Substanz und Zielsetzung sollte entschieden werden, ob eine Verbesserung nur mit einem Komplettaustausch oder durch eine Modernisierung der Altfenster erreicht werden kann. Hier sollte eine Analyse erfolgen, aus der sich etwa eine Aussage zur Qualität der vorhandenen Rahmen, notwendige Wartungs- und Pflegearbeiten, Hinweise zur Einbausituation mit Schwachstellen und mögliche Nachrüstooptionen für Gläser und gegebenenfalls auch Beschlagteile ableiten lässt. Außerdem sollte die Tragfähigkeit der Konstruktion beurteilt werden. Auf Basis einer solchen Beurteilung lassen sich eine mögliche Verbesserung unter anderem der Wärmedämmung sowie der sinnvolle begleitende Aufwand ermitteln.

Die Kosten für eine Fenstermodernisierung werden durch viele Faktoren beeinflusst. Es gibt jedoch Richtwerte, die eine Kosteneinschätzung ermöglichen. Die Kosten für die Modernisierung eines alten Holzfensters mit dem Ziel, einen Wärmedämmwert von $1,3 \text{ W/m}^2\text{k}$ zu erreichen, liegen bei etwa 60 bis 70 Prozent der Kosten für ein neues Holzfenster. Gleiches gilt für die Modernisierung eines alten PVC-Fensters, das nach Modernisierung ebenfalls einen Wärmedämmwert von $1,3 \text{ W/m}^2\text{k}$ erreichen soll. Die Kosten für die Modernisierung eines alten Holzfensters, bei dem ein Wärmedämmwert von $1 \text{ W/m}^2\text{k}$ erreicht werden soll, betragen etwa 70 bis

75 Prozent der Kosten eines neuen Holzfensters und 80 bis 85 Prozent der Kosten für ein neues PVC-Fenster mit einem Wärmedämmwert von $0,9 \text{ W/m}^2\text{k}$. Bei einem Bürohaus mit alten Aluholzfenstern in Hannover beispielsweise liegen die Modernisierungskosten zwischen 30 und 40 Prozent einer Kompletterneuerung.

Bei der Modernisierung sind stets die Werte zu betrachten, die für eine Förderung erreicht werden müssen. Bei Objekten, die unter Denkmalschutz stehen, kann häufig schon mit schwächeren Dämmwerten eine Förderung erreicht werden.

ROLF MENCK

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

Beispiel 1:

Ausgangssituation: Holzfenster mit zweifach Isolierverglasung aus den 1970er und 1980er Jahren. Die Lackoberfläche ist teilweise stark abgewittert, die Holzstruktur weitestgehend in Ordnung. Das Fenster verfügt über eine Profiltiefe von 68 Millimeter, der Wärmedämmwert des Fensters beträgt $3,0 \text{ W/m}^2\text{k}$.

Maßnahmen: Einbau eines neuen Wärmeschutzglases mit einem Wärmedämmwert von $1,3 \text{ W/m}^2\text{k}$, neue Dichtungen, komplette Oberflächenbearbeitung innen und außen, neue Fenstergriffe und kleine Reparaturen.

Zu erwartendes Ergebnis: Die Kosten betragen 60 bis 65 Prozent eines neuen Fensters aus Holz bei gleicher Fensterteilung und Wärmestandard. Gegenüber einem neuen PVC-Fenster wird sich der Kostenvorteil um etwa 10 Prozent reduzieren.

Beispiel 2:

Ausgangssituation: PVC-Fenster mit Zweifachglas aus den 1970er Jahren mit verschmutzter Oberfläche. Die Tiefe der Konstruktion beträgt 60 Millimeter, der Wärmedämmwert etwa $3,0 \text{ W/m}^2\text{k}$.

Maßnahmen: Einbau eines neuen Wärmeschutzglases, Oberflächenreinigung, neue Dichtungen, neue Fenstergriffe. Zu prüfen ist, ob es für das vorhandene Fenstersystem noch schmalere Glasleisten gibt, um das dickere Wärmeschutzglas aufzunehmen!

Zu erwartendes Ergebnis: Kosten 60 – 65 Prozent eines neuen Fensters aus PVC bei gleicher Fensterteilung und Wärmestandard.

Eine Alternative mit Dreifach-Glas ist in der Regel auf Grund der geringeren Tiefe des Systems nicht realisierbar.

Sicherer Hafen oder trügerische Hoffnung?

Für viele Menschen ist das eigene Haus oder die Eigentumswohnung mehr als nur ein Dach über dem Kopf – die Immobilie verkörpert Sicherheit, Unabhängigkeit und nicht zuletzt eine stabile Altersvorsorge. Der Gedanke, im Ruhestand keine Miete zahlen zu müssen, klingt verlockend. Doch nicht jede Immobilie eignet sich automatisch als tragfähiges Fundament für die finanzielle Absicherung im Alter.

Viele Eigentümer gehen davon aus, dass ihnen das Eigenheim im Alter finanzielle Unabhängigkeit verschafft. Dabei übersehen sie oft die laufenden Kosten, den Zustand der Immobilie oder den Sanierungsbedarf. Vor allem bei älteren Objekten kann der Sanierungsstau groß sein – mit hohen Ausgaben für Heizung, Dach, Fenster oder Fassade. Wer dann keine finanziellen Rücklagen gebildet hat, steht schnell vor einem Dilemma: Notwendige Investitionen treffen auf ein begrenztes Rentenbudget. Dazu kommt: Auch wenn die Kreditraten entfallen, bleibt das Haus nicht kostenfrei. Versicherungen, Grundsteuer, Energieverbrauch, Wartung, Reparaturen – all das verursacht laufende Fixkosten, die gerade im Alter bei sinkendem Einkommen zur Herausforderung werden können.

Um diese Belastungen im Ruhestand abzufedern, lohnt es sich, schon frühzeitig einen Überblick über alle laufenden Kosten zu gewinnen – idealerweise in Form eines jährlichen Finanzplans für die Immobilie. Eigentümer sollten regelmäßig prüfen, wo sich Einsparpotenziale ergeben: zum Beispiel durch den Wechsel zu einem günstigeren Energieanbieter, die Optimierung der Gebäudeversicherung oder den Austausch ineffizienter Technik wie alter Heizungsanlagen.

Rücklagen bilden – aber rechtzeitig

Damit eine Immobilie tatsächlich zur finanziellen Stütze wird, ist Weitblick

gefragt. Es reicht nicht, den Kredit abbezahlt zu haben. Eigentümer sollten sich frühzeitig Gedanken machen, wie sie ihre Immobilie instandhalten und modernisieren wollen – und wie sie diese Maßnahmen finanzieren. Als Faustregel gilt: Etwa 1 Prozent des Gebäudewerts pro Jahr sollte als Rücklage eingeplant werden, um auf unerwartete Reparaturen oder notwendige Erneuerungen vorbereitet zu sein. Viele Eigentümer unterschätzen, wie schnell hohe Summen benötigt werden: eine neue Heizungsanlage, eine Dachsanierung, ein Austausch der Fenster oder die Dämmung der Außenwände. Ohne Rücklagen werden solche Maßnahmen zur Herausforderung – oder gar zum echten Problem.

Energetisch sanieren – Kosten senken, Wert erhalten

Ein weiterer zentraler Punkt ist die Energieeffizienz des Gebäudes. Steigende Energiepreise machen schlecht gedämmte Häuser und veraltete Heizsysteme zu Kostentreibern. Wer rechtzeitig saniert, profitiert langfristig von niedrigeren Nebenkosten – und erhöht zugleich den Marktwert der Immobilie. Förderprogramme, etwa von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) oder vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) unterstützen viele dieser Maßnahmen mit Zuschüssen oder zinsgünstigen Darlehen. Insbesondere im Hinblick auf mögliche künftige Vorgaben zum energetischen Standard von Wohngebäuden ist es sinnvoll, sich frühzeitig zu informieren und entsprechend zu handeln. Eine energetisch sanierte Immobilie ist nicht nur günstiger im Unterhalt, sondern auch attraktiver bei einem späteren Verkauf oder einer Vermietung.

Ist mein Zuhause noch passend fürs Alter?

Nicht jede Wohnform, die in der Erwerbsphase gut funktioniert hat, ist im Ruhestand noch geeignet. Ein mehrstöckiges Einfamilienhaus mit engen

Treppen, kleinen Bädern und einem pflegeintensiven Garten kann im Alter zur täglichen Belastung werden. Spätestens dann stellt sich die Frage: Will und kann ich hier noch dauerhaft wohnen? Altersgerechtes Wohnen bedeutet nicht nur Barrierefreiheit, sondern auch Komfort und Sicherheit. Umbauten wie ein Treppenlift, eine bodengleiche Dusche, breitere Türöffnungen oder rutschfeste Bodenbeläge erhöhen die Lebensqualität – und helfen, das Zuhause auch im Alter komfortabel bewohnbar zu halten. Fördermittel können die Umsetzung solcher Maßnahmen erleichtern.

Alternativen prüfen: Verkleinern, vermieten oder verrenten?

Für manche Eigentümer ist der Verbleib im angestammten Zuhause langfristig nicht die beste Lösung. In einigen Fällen kann es sinnvoll sein, über Alternativen nachzudenken – etwa über einen Umzug in eine kleinere, barrierefreie Wohnung, idealerweise in zentraler Lage mit guter Infrastruktur. Die bisherige Immobilie lässt sich dann verkaufen oder vermieten. Beide Optionen bieten den Vorteil zusätzlicher Einnahmen – sei es durch regelmäßige Mietzahlungen oder durch Kapitalerträge, wenn der Verkaufserlös beispielsweise breit gestreut in Aktien und Anleihen investiert wird.

Auch die Vermietung eines Teils des Hauses bringt zusätzliche Einnahmen. Für andere wiederum ist die sogenannte Immobilienverrentung eine interessante Option: Dabei wird das Haus verkauft, während man als ehemaliger Eigentümer weiter darin wohnen darf – mit oder ohne Nießbrauchrecht, teils mit monatlichen Rentenzahlungen. Solche Modelle sind nicht für jeden geeignet, können aber helfen, gebundenes Vermögen im Alter verfügbar zu machen.

ASTRID ZEHBE
www.hausundgrund.de

WOHNKLIMA-MESSGERÄT

Für ein optimales Verhältnis von Temperatur und Luftfeuchte

Ein unausgewogenes Raumklima birgt gesundheitliche Risiken und kann auch der Immobilie schaden. Ein Thermo-Hygrometer überwacht das Verhältnis von aktueller Raumtemperatur und relativer Luftfeuchtigkeit und signalisiert, wenn gelüftet oder geheizt werden sollte.

Mehr Sport, eine gesündere Ernährung, Stress reduzieren – das sind nur ein paar der Vorsätze, die Menschen weltweit zum Jahreswechsel fassen. In vielen Fällen schlägt die anfängliche Euphorie jedoch schnell in Resignation um, weil es zunächst etwas Mühe bereitet, die neuen Vorsätze im Alltag zu etablieren.

Vollkommen mühelos umsetzen lässt sich dagegen der Vorsatz, in den eigenen vier Wänden für ein ausgewogenes Raumklima zu sorgen. Eigentümerinnen und Eigentümer müssen dafür lediglich ein sogenanntes Thermo-Hygrometer anschaffen.



Dazu muss man wissen: In Innenräumen sollte die relative Luftfeuchtigkeit stets zwischen 40 und 55 Prozent liegen. Liegt die Luftfeuchtigkeit dauerhaft unter 40 Prozent, können die Schleimhäute belastet werden und es kann zu trockener Haut oder Atembeschwerden kommen. Werte über 55 Prozent hingegen begünstigen die Bildung von

Schimmelpilz. Ein Thermo-Hygrometer misst kontinuierlich die aktuelle Raumtemperatur und die relative Luftfeuchtigkeit. Sobald das Verhältnis zwischen Temperatur und Luftfeuchte aus dem Gleichgewicht gerät, signalisiert das kompakte Messgerät, dass gelüftet beziehungsweise geheizt werden muss.

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg empfiehlt seinen Mitgliedern das Wohnklima-Messgerät DTH-1020, das zum Stückpreis von 22,50 Euro in den Farben Schwarz und Weiß im Informations-Centrum sowie im Online-Shop unter www.grundeigentuemerverband.de erhältlich ist. Ab einer Bestellmenge von zehn Exemplaren gibt es einen Mengenrabatt, bei der Bestellung über den Online-Shop können Versandkosten anfallen.

ARCHITEKTEN

Aufstockungen und Anbauten zum Wohlfühlen

040. 99 99 45 73
www.heidrunohm.de

heidrun ohm architektn
ich mach was draus.

HAUSMEISTER

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

MALER

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

Gramlich G

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

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

ENERGIEBERATUNG

etc GmbH
Energie und Thermografie
Centrum Hamburg GmbH

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

HEIZÖL

BERND IDEN
Heizöl

☎ 60 70 136

**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



Nach dem Auslaufen der Zinsbindungsfrist müssen für die verbliebene Restschuld neue Konditionen vereinbart werden. Dafür gibt es verschiedene Lösungen.

– Anzeige –

IMMOBILIENFINANZIERUNG: DEN RICHTIGEN ANSCHLUSS FINDEN

Prolongation, Umschuldung und Forward-Darlehen

Nach 10 bis 20 Jahren läuft in der Regel die Zinsbindung für Immobilienkredite aus. Häufig ist nach Ablauf noch eine Restschuld übrig, für deren Tilgung nun ein neuer Zinssatz vereinbart wird. Daher gehört die Anschlussfinanzierung zu den wichtigsten Entscheidungen für Eigentümer. Sie haben drei Möglichkeiten: Prolongation, Umschuldung und Forward-Darlehen. „Ich erkläre gern die Unterschiede“, sagt Torben Zöllner, Immobilienspezialist bei der Haspa in Barmbek.

Prolongation ist die einfachste Variante, denn hier wird das bestehende Darlehen nahtlos bei der bisherigen Bank verlängert. „Sie erhalten spätestens drei Monate vor Vertragsablauf ein neues Angebot mit neuen Konditionen für die Restschuld“, sagt Zöllner. Diese Option ist unkompliziert, denn die Bank kennt ja Objekt und Bonität. Außerdem entfallen zusätzliche Kosten für Notar und Grundbuchänderung. Lediglich die Konditionen für Zins und Tilgung werden angepasst.

Die Umschuldung ist deutlich komplexer, denn hier gibt es eine komplett

neue Finanzierung bei einer anderen Bank. „Auch wenn der Aufwand höher ist und zusätzliche Kosten für Notar und Grundbuch entstehen, kann sich das lohnen, wenn die neuen Konditionen deutlich besser sind als das Angebot der Prolongation“, sagt Zöllner. Dazu können bessere Zins- und Tilgungssätze ebenso gehören wie Sondertilgungsmöglichkeiten oder eine andere Laufzeit. Es sollte also durchkalkuliert und das Gesamtpaket betrachtet werden.

Werden die Immobilienzinsen langfristig steigen oder fallen? Das ist eine Frage, die niemand sicher beantworten kann, aber wichtig für ein Forward-Darlehen ist. „Damit können Sie sich die aktuellen Zinssätze für eine Anschlussfinanzierung bis zu fünf Jahre im Voraus sichern. Sie schließen also bereits einen neuen Kreditvertrag ab, lange bevor Ihr alter ausläuft“, erläutert der Immobilienspezialist. Das schafft langfristige Planungssicherheit und war eine gute Idee, wenn die Zinsen am Markt später steigen. Sollte das Zinsniveau aber wider Erwarten fallen, kann ein früh abgeschlossenes Forward-Darlehen mit dem Zinssatz von heute eine teurere Lösung sein.

„Egal für welche Form der Anschlussfinanzierung Sie sich entscheiden: Bei der Haspa, dem größten Baufinanzierer in der Metropolregion Hamburg, sind Sie immer richtig“, betont Zöllner. „Mit dem Haspa BaufinanzFinder erhalten Sie zusätzlich zu unserem eigenen Angebot die von rund 300 seriösen Finanzanbietern aus ganz Deutschland. Sie bekommen also die beste Beratung und suchen sich die Konditionen nach Ihren individuellen Rahmenbedingungen selbst aus.“

Wenn die Zinsbindung ausläuft, sind etliche Jahre vergangen. Da kann es sinnvoll sein, nicht nur über die Anschlussfinanzierung zu reden, sondern auch über weitere Maßnahmen: von energetischer Sanierung oder einer neuen Heizung über An- und Umbau oder Wintergarten bis zur neuen Küche oder einem barrierefreien Badezimmer. Deshalb ist ein Gespräch mit Zöllner oder anderen der rund 100 ImmobilienspezialistInnen der Haspa immer eine gute Idee.

VERSICHERUNGSSCHUTZ FÜR LEERSTEHENDE IMMOBILIEN

Was Sie beachten sollten

Leerstehende Immobilien wirken ruhig und unscheinbar – doch genau diese Stille birgt ein nicht zu unterschätzendes Risiko. Ohne regelmäßige Nutzung bleiben Schäden häufig unbemerkt, was zu hohen Folgekosten führen kann. Gleichzeitig steigt die Wahrscheinlichkeit unbefugter Zutritte oder von Vandalismus. Wer eine Wohnung zwischen zwei Mietern freistehen lässt, sollte den Versicherungsschutz besonders im Blick behalten. Immobilien, die leerstehend zum Verkauf angeboten werden, sind vom Versicherungsschutz meistens ausgeschlossen.

Warum Leerstand das Risiko erhöht

Fehlt die alltägliche Kontrolle, entwickeln sich kleine Probleme rasch zu größeren Schäden. Leitungswasser tritt unbemerkt aus, Frost lässt Rohre platzen oder eine mangelnde Lüftung führt zu schleichender Feuchtigkeit und Schimmelbildung. Technische Defekte, etwa an elektrischen Anlagen, können Brände verursachen – oft erst spät entdeckt. Ein länger andauernder Leerstand gilt daher als Gefahrerhöhung und muss dem Versicherer gemeldet werden.

Pflichten im Leerstand

Damit der Schutz bestehen bleibt, verlangt der Versicherer bestimmte Maßnahmen. Dazu gehören ein konsequenter Frostschutz, das sichere Verschließen aller Fenster und Türen sowie regelmäßige Kontrollgänge im und um das Gebäude. Viele Eigentümer dokumentieren diese Rundgänge per Foto oder kurzer Notiz. Im Schadenfall kann das ein hilfreicher Nachweis sein, um zu zeigen, dass alle Obliegenheiten erfüllt wurden.

Wichtige Versicherungen für leerstehende Immobilien

Neben der aktiven Betreuung des Objekts ist ein passender Versicherungsschutz zentral. Für unbewohnte Gebäude gelten besondere Bedingungen, da sich Risiken anders darstellen als bei regulär genutzten Immobilien.



Foto: cmfotoworks

- **Wohngebäudeversicherung**
Sie bildet den Grundschatz. Versichert sind üblicherweise Schäden durch Feuer, sowie durch Sturm und Hagel. Schäden durch Leitungswasser sind bei leerstehenden Immobilien – im Gegensatz zu bewohnten Objekten – jedoch nicht versichert. Darum müssen bei leerstehenden Immobilien die Wasserleitungen unbedingt entleert werden.
- **Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht**
Auch ein nicht bewohntes Gebäude unterliegt der Verkehrssicherungspflicht. Passiert jemandem auf dem Grundstück etwas, können Eigentümer haftbar gemacht werden. Die entsprechende Haftpflichtversicherung schützt vor daraus entstehenden Ansprüchen.

Leerstand richtig managen

Eine sorgfältige Vorbereitung mindert Risiken erheblich. Dazu zählen die rechtzeitige Meldung des Leerstands, verlässlicher Frostschutz, regelmäßige Begehungen und eine gute Sicherung des Gebäudes. Eine gepflegte Außenanlage vermittelt zusätzlich den Eindruck, dass das Objekt betreut wird – ein wirksames Mittel gegen Vandalismus und unbefugtes Betreten.

Fazit

Ein leerstehendes Gebäude ist nicht nur ungenutzter Raum, sondern ein Vermögenswert, der Aufmerksamkeit braucht. Wer den Leerstand ordnungsgemäß meldet, Sicherheitsvorschriften einhält und für passenden Versicherungsschutz sorgt, erhält die bauliche Substanz und schafft Planungssicherheit – bis die Immobilie wieder genutzt wird.

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

GEV GRUNDEIGENTÜMER-
VERSICHERUNG
www.gev-versicherung.de

Dieser Mietenspiegel ist ein schlechter Witz

TORSTEN FLOMM
Vorsitzender

Bei der Mitgliederversammlung unseres Eilbeker Ortsvereins zwei Tage nach Erscheinen des neuen Hamburger Mietenspiegels war die Verwunderung groß. Mit Kopfschütteln wurde die dort ausgewiesene durchschnittliche Mietsteigerung von gerade einmal einem Prozent zur Kenntnis genommen. Die Reaktion dürfte bei allen Vermietern gleich gewesen sein.

Der Hintergrund: Die Freie und Hansestadt Hamburg hat die Systematik bei der Berechnung des Mietenspiegels umgestellt. Erstmals wurde nämlich in den einzelnen Rasterfeldern des Mietenspiegels als Mittelwert der sogenannte Median und nicht mehr das arithmetische Mittel genommen. Beide Werte sind als Mittelwert zulässig. Doch die

Der Preis für das Wohnen ist nicht in erster Linie die Miete. Das muss die Politik offensichtlich noch lernen.

Umstellung führt faktisch zu einem Mietstopp. Und das in Zeiten, in denen durch einen Volksentscheid gerade beschlossen wurde, in Hamburg bereits bis 2040 Klimaneutralität zu erreichen, Zeiten, in denen die Handwerkerpreise – so man denn überhaupt Handwerker bekommt – durch die Decke gehen.

Es ist der falsche Schritt, den die Stadt da geht. Natürlich wohnen die allermeisten Hamburger zur Miete. Und da ist es



naheliegender, zu versuchen, sich diese Wählergruppe gewogen zu halten. Aber wird das geschehen? Oder werden die Mieter am Ende merken, dass ihre Vermieter finanziell überfordert sind, dass Reparaturen an Haus und Wohnung länger dauern und Modernisierungen teilweise ganz ausbleiben?

Denn das wird die Konsequenz sein, wenn die Einnahmen der Vermieter immer weiter beschnitten werden. Wo soll das Geld für notwendige und erst recht für gewünschte Investitionen denn herkommen, wenn nicht aus den Mieteinnahmen? Die privaten Vermieter einerseits und ihre Mieter andererseits bilden eine Schicksalsgemeinschaft.

Diese ganzen Trickserien am Bestandsmarkt bringen letztlich gar nichts. Sie sind nur ein Mittel für eine hilflose Politik, irgendwie den Eindruck zu erwecken, sie würden etwas für „ihre Mieter“ tun. Doch Wohnen hat eben einen Preis – für Mieter ebenso wie für Vermieter. An diesem Preis kann die Politik etwas ändern. Doch dieser Preis ist nicht in erster Linie die Miete. Das muss die Politik wohl erst noch lernen.

Impressum

Januar 2026

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
Anton-Wilhelm-Amo-Straße 33
10117 Berlin
Tel. 030-202 16-204
E-Mail: mail@hausundgrundverlag.info
www.hausundgrundverlag.info

Druck

Strube Druck & Medien GmbH
Stimmerswiesen 3, 34587 Felsberg

Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg
Tel. 040/33 48 57 11, Fax 040/33 48 57 14
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 50,
gültig ab 01.01.2026
(Druckauflage 33.416 im 4. Quartal 2025)

Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

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

Einzelhefte erhältlich zum Preis von 3,50 Euro für Mitglieder und 6,50 Euro für Nichtmitglieder, im Informations-Centrum des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e.V.

Für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e.V. ist der Bezugspreis mit dem Mitgliedsbeitrag bereits abgegolten. Das Hamburger Grundeigentum ist Mitglied im Anzeigenverbund Haus & Grund Medien, einem überregionalen Zusammenschluss von Zeitschriften mit einer Gesamtauflage von über 507.000 Exemplaren. Bei Interesse an überregionalen Schaltungen kontaktieren Sie uns bitte. Wir beraten Sie gern.

Titelbild

Wandbemalung Paintbus/Cläre Bordes
Lesen Sie das Magazin auch in der App „Haus & Grund Magazin“ mit dem Freischaltcode **2026HGE**

Neue Indexzahlen

Verbraucherindex (2020 = 100)
September: 122,6; Oktober: 123,0;
November: 122,7

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen von

- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG

- Mietenspiegel 2025 sowie Teilbeilagen von

- Edgar Wessendorf e.K.

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

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

Instagram:

@grundeigentuemerverband_hh

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

4TREE CAPITAL
IMMOBILIEN-VERKAUF NEU GEDACHT
www.4tc-realestate.com
info@4tc-realestate.com
040-53799684-0
4TREE CAPITAL Real Estate GmbH | Neuer Wall 35 | 20354 Hamburg

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

DBK
GEBÄUDEMANAGEMENT GMBH
Neuer Wall 50, 20354 Hamburg
+49 40 488 998 0 285
kontakt@dbk-gebäudemanagement.de

CARL C. FRANZEN
HAUSMAKLER SEIT 1927
VERWALTUNG Beim Strohhause 27
20097 Hamburg
VERMIETUNG Tel. 040 320 22 66
www.ccfranzen.de
VERKAUF IVD · VHH · Fiabci

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

GRAEFF
IMMOBILIENBEWERTUNG
Ihr zertifizierter Gutachter für Immobilienbewertung
Schenkung | Erbe | An- und Verkauf
Telefon 040/986 631 08
www.graeff-ib.de

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

GuTe
Immobilienberatung
Sandwich und Teschke eHG
Für Sie immer ein Gewinn.
Waldweg 15, 22393 Hamburg
gute-immobilienberatung.de
040 63 30 50 60

Hamburger Volksbank
IMMOBILIEN GMBH
ALS MAKLER SIND WIR EINE BANK
Hammerbrookstraße 65 · 20097 Hamburg
Tel. 040-605 338 090
www.hamvoba-immobilien.de

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

dh 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

Energetisch sanieren, Zukunft sichern.
kfm
verwaltung
040 / 228 588 360
www.kfmverwaltung.de
- Immobilienmanagement
- Vermietung & Verkauf
- Energetische Sanierung

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

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

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

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

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

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

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

PROBST & RIXEN
Verkauf · Vermietung · Verwaltung
Herbert-Weichmann-Straße 7 | 22085 Hamburg
Tel.: 040 41 46 23 23 | info@probst-rixen.de
Ihre Immobilien in bewährten Händen

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

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

THEODOR SCHÖNE
IMMOBILIEN
THEODOR SCHÖNE GmbH
WEG- und Zinshausverwaltung
Tel. (040) 23 61 04-0
info@theodor-schoene.com

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

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
Schweriner Straße 8 · 22143 Hamburg
Tel.: (040) 35 67 47 - 0
www.tiemann-co.de

Walddorfer
IMMOBILIEN
Telefon: 040 / 28 40 95 98 0
E-Mail: kontakt@walddorfer.org
Saseler Markt 12a 22393 Hamburg
Leben in guten Lagen

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

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

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

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

IM DOPPELPAK ENTSPANNTER

10%

Rabatt für
Haus & Grund-
Mitglieder



Als Spezialversicherer für Immobilien empfehlen wir, Wohngebäude- und Hausratsversicherung in eine Hand zu legen. Profitieren Sie von einer einfacheren Schadenabwicklung mit weniger Abstimmungsaufwand. Erhalten Sie außerdem 25% Bündelrabatt auf die Hausratsversicherung.

Infos unter 040 37663-367 oder unter gev-versicherung.de/hausundgrund.

Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

GEV 
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG