

Hamburger Grundeigentum

**Öffentlicher
Nahverkehr**
Bau der Linie U5

Energiepreise 2026
10 Milliarden Euro
Entlastung

Verwalterwechsel
Wer macht die Jahres-
abrechnung?



ENGEL & VÖLKERS

COMMERCIAL



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



Hier Kontakt
aufnehmen

Der Immobilienmarkt bewegt sich – bewegen Sie sich mit uns!

Wer heute richtig entscheiden will, braucht mehr als nur Statistik.
Wir übersetzen Marktdaten in Ihren persönlichen Verkaufserfolg –
mit lokaler Expertise und fundierten Analysen.

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

Waren Sie zufrieden mit dem Winterdienst?



Von meinem Büro aus schaue ich auf Matsch, Schneematsch, teilweise noch weiß, vielfach aber braun oder schwarz verfärbt. Es ist nur noch teilweise ein schöner Anblick. Für ein paar Tage hatte der Winter Hamburg fest im Griff. Wenn dieses Magazin erscheint, dürfte es mit der weißen Pracht wahrscheinlich schon wieder dauerhaft vorüber sein.

Aufatmen wahrscheinlich vor allem bei der Stadtreinigung. Dort hatten die Frauen und Männer sicher einige Tage Dauereinsatz. Schneeräumen auf Straßen und Plätzen, am Ende die Bekämpfung von Glatteis. Die Stadtreinigung war gut beschäftigt.

Was mich interessiert: Wie haben Sie den Einsatz der Stadtreinigung empfunden? Sind Sie der Ansicht, dass das Nötige getan wurde? Wo hätte nach Ihrer Ansicht mehr getan werden sollen? Sind Sie mit den Leistungen der Stadtreinigung zufrieden oder unzufrieden?

Schreiben Sie uns. Sagen Sie uns, ob die Stadtreinigung während der besonderen Wintertage ihren Job nach Ihrer Ansicht gut oder weniger gut erledigt hat. Schreiben Sie uns gerne per Post, aber noch besser per E-Mail an winterdienst@grundeigentuemerverband.de.

IHR
TORSTEN FLOMM
Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

GLADIGAU
IMMOBILIEN



Hanseatische Immobilien-Kompetenz

- Vermietung, Verwaltung und Verkauf von Häusern und Wohnungen
- Vermietung, Verwaltung und Verkauf von Gewerbeimmobilien
- Immobilienbewertung
- Verwaltung unbebauter Grundstücke

Wir beraten Sie zu Ihren Fragen rund um das Thema Immobilien. Gemeinsam mit Ihnen setzen wir Ihre Pläne nach Ihren Wünschen in die Tat um.

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 Öffentlicher Nahverkehr
- 13 Beisser-Haus
- 14 Hamburgische Bauordnung
- 15 Hamburger Bündnis für Wohnstifte

Haus & Klima

- 16 Energiepreise 2026
- 17 Regenwasserbewirtschaftung

Verband & Vereine

- 12 Mediation
- 18 Veranstaltungen Ortsvereine
- 18 Bilderausstellung
- 19 Seminare und Webinare
- 20 Geschäftsstellen
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Vermieterbefragung
- 23 Gauger-Stiftung

Recht & Steuern

- 24 Leserfragen
- 25 WEG-Praxisguide
- 26 Neues aus Karlsruhe
- 27 Kauf einer vermieteten Immobilie
- 28 Urteil zum Grundsteuer-Bundesmodell

Haus & Leben

- 31 Erneuerbare-Energien-Systeme im Vergleich
- 32 Fernwärme
- 33 Heizungsförderung
- 34 Smarte Heizungssteuerung
- 36 Fußbodenheizung nachrüsten
- 38 Fenstermodernisierung im Altbau
- 39 Schimmel in Mietwohnungen vorbeugen

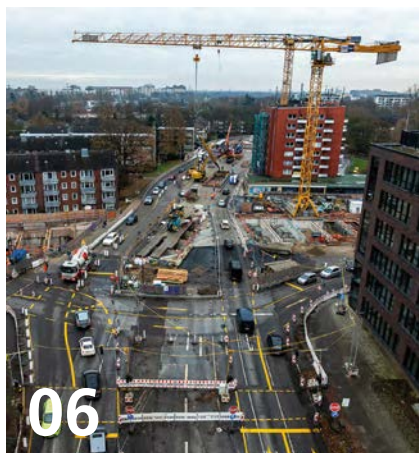
Finanzen & Vorsorge

- 41 Spechtschäden

Themen & Meinungen

- 42 Hamburger Klimaziele

Themen



06

Schwerpunkt:
Öffentlicher Nahverkehr



22

Vermieterbefragung:
Ihre Erfahrung zählt



30

Haus & Leben:
Heizungsmodernisierung & Wärmewende



SIE HABEN EIN ZINSHAUS GEERBT?

Wir begleiten Sie bei der Veräußerung Ihres geerbten Zinshauses sicher durch Erbrecht, Fristen, Steuern und rechtliche Besonderheiten – diskret, erfahren, professionell. Profitieren Sie von unserer lokalen Expertise und über 25-jährigen Erfahrung. Rufen Sie uns gerne an: **040.411725-0**





AUSBAU DES ÖFFENTLICHEN NAHVERKEHRS

Dann wird der Fahrplan überflüssig

BETTINA BRÜDGAM

Foto: HOCHBAHN U5 Projekt GmbH

Hamburg baut das Schnellbahnnetz mit 35 neuen Stationen aus. Dabei soll vor allem die vollautomatisierte U5 den öffentlichen Nahverkehr revolutionieren. Mit dem 90-Sekunden-Takt kommt sie quasi immer sofort.

Es ist ein Projekt der Superlative. Oder gleich ein Jahrhundertprojekt, wie man bei der Hamburger Hochbahn sagt. Der Bau der gut 30 Kilometer langen U-Bahn-Linie U5 mit ihren 24 Haltestellen ist derzeit das größte Projekt dieser Art in ganz Deutschland. Die U5 wird aber nicht einfach nur lang, sondern soll – komplett automatisiert und besonders nachhaltig errichtet – auch zu einer der modernsten U-Bahnen in Europa werden.

Ein Marathon: Das Schnellbahnnetz in Hamburg wird derzeit im großen Stil erweitert, 35 neue U- und S-Bahn-Stationen entstehen (s. auch Kasten) – gut 20 Jahre sind dafür angesetzt. „Der Bau der U5 ist für Hamburg von zentraler Bedeutung“, betont Henrik Horndahl, Sprecher der Behörde für Verkehr und Mobilitätswende (BVM). „Sie wird mehr Menschen dazu bewegen, auf umweltfreundliche Verkehrsmittel umzusteigen, was wiederum hilft, die CO₂-Emissionen zu senken, die Luftqualität zu erhöhen und die städtischen Klimaziele zu erreichen.“ Die Hansestadt wird in den kommenden Jahren weiterhin stark wachsen, so die Prognosen. „Umso mehr Menschen in und um Hamburg wohnen, desto wichtiger ist ein leistungsfähiges ÖPNV-Netz“, verweist Pia

Seidel, Mediensprecherin der Hochbahn U5 Projekt GmbH. Denn mehr effiziente Bahnlinien verbessern die Mobilität, verkürzen Fahrtzeiten, reduzieren nervige Staus – und beflügeln die vielbeschworene Mobilitätswende, die für den Wandel weg vom Auto hin zu umweltfreundlicheren Verkehrsmitteln steht. Die U5 fungiert als Leuchtturmprojekt, das das gesamte öffentliche Nahverkehrsnetz der Stadt sichtlich stärken und Lücken schließen soll.

Die Vollautomatisierung, durch die die U5 im 90-Sekunden-Takt einfahren kann, steigert dabei die Effizienz. Die Bahn gleitet später autonom über die Schienen, also ohne Fahrer; manuell gesteuert liegt die Taktung im städtischen U-Bahn-Verkehr bisher noch bei mindestens 150 Sekunden. „In vielen Metropolen wie Kopenhagen, Barcelona, Budapest oder Paris gehören solche zukunftsfähigen Züge inzwischen zum Standard“, so Seidel. Dank der präzisen Steuerung braucht die automatisierte Variante nur wenig Abstand zum folgenden Zug, was zudem die Kapazität im Vergleich zu den bisher in Hamburg eingesetzten Systemen um gut 50 Prozent steigert. An den Haltestellen öffnen und schließen die Türen dann selbstständig, im Notfall kann die Leitstelle eingreifen.

Ein sicheres Ein- und Aussteigen samt optimiertem Fluss der Fahrgäste garantieren zudem die Bahnsteigtüren; sie sind in gläserne Trennwände eingelassen, die den Bahnsteig von der Fahrtrasse trennen. „Da die U5 so häufig kommt, wird ein Fahrplan künftig überflüssig, das macht Bahnfahren noch komfortabler“, berichtet Seidel. Endlich muss sich dann niemand mehr abhetzen, um den nächsten Anschluss zu erreichen.

Die neue Super-Bahn soll obendrein flexibler sein und den tatsächlichen Bedarf in Echtzeit ermitteln – und auf diese Weise ermöglichen, vorausschauend Zuglängen einfacher anzupassen und die Taktung gegebenenfalls zu erhöhen. Dafür werden Fahrgastzählungen durchgeführt, externe Daten wie Wettervorhersagen und Baustellenplanungen ebenso einbezogen wie beispielsweise anstehende Fußballspiele oder Konzerte. „Die Zuglängen werden zwar schon heute teils auf besondere Events abgestimmt, die automatisierte U5 eröffnet hier aber noch weit bessere Optionen“, so Seidel.

Die Bauarbeiten laufen bereits auf Hochtouren. Welche Schwierigkeiten damit einhergehen, lässt sich derzeit in Barmbek besichtigen. „Die verdichteten Quartiere und der laufende Verkehr stellen besondere Herausforderungen an solch ein innerstädtisches Großvorhaben, der Platz ist ja sehr begrenzt“, sagt Seidel. Die Kreuzung Hebebrand-/Nordheimstraße und Fuhlsbüttler Straße passieren täglich gut 40.000 Autos; unter ihnen wächst aktuell eine riesige Baugrube, die 175 Meter lang, 40 Meter breit und 27 Meter tief wird. Während oben der Verkehr fließt, wird unter einem Deckel gegraben und gefräst – später werden sich zudem riesige Tunnelbohrmaschinen weitläufig durch den Boden fressen, um die unterirdische Infrastruktur anzulegen und die Stationen miteinander zu verbinden.

Die U5 fungiert als Leuchtturmprojekt, das das gesamte öffentliche Nahverkehrsnetz der Stadt sichtlich stärken und Lücken schließen soll

„Um den Verkehr möglichst wenig zu beeinträchtigen, erfolgen die Arbeiten für die U-Bahn-Stationen, wenn machbar, in halbseitiger Bauweise“, erklärt Seidel. „Auf einer Seite wird also gebaut, während auf der anderen Seite der Verkehr mit je einer Spur pro Richtung weiterlaufen kann.“ Dabei graben die Arbeiter sukzessive auf und verlegen anschließend neuen Straßenbelag auf dem vorangegangenen Abschnitt; parallel wird der Autoverkehr immer wieder umgelenkt, um ihn mit dem Baufortschritt zu synchronisieren. „Damit der Verkehr auch während des Baus der U5 sicher und reibungslos läuft, prüfen wir schon im Vorfeld alle wichtigen Faktoren“, erzählt Horndahl. Die daraus abgeleiteten Verkehrsführungen werden für jede Bauphase neu definiert und eng mit den zuständigen Behörden, den Bezirken, der Polizei und der Feuerwehr abgestimmt. In Barmbek sind gleich drei Fahrspuren betroffen; hier ist nach dem Seitenwechsel das Baufeld in die Mitte gerückt, sodass die Autos dieses beidseitig auf der überdeckelten Baugrube passieren können.

Ein weiteres Problem: Die Tunnelbohrmaschinen, weitere Maschinen und massenhaft Materialien benötigen reichlich Platz

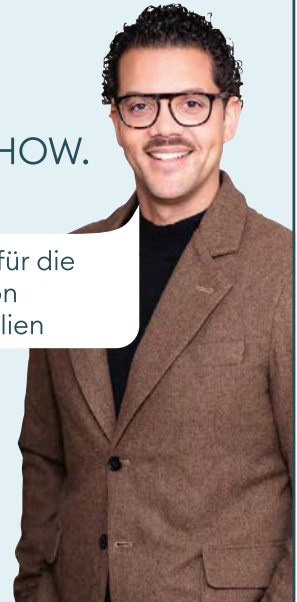


WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien

SIE HABEN DIE
IMMOBILIE.
WIR DAS KNOW-HOW.

Ich bin Ihr Experte für die
Vermittlung von
Gewerbeimmobilien

Giuliano de Souza
Immobilienberater
040 238307284



Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG
moin@wittlinger-co.de | www.wittlinger-co.de

IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN

Grundstück teilen = Freude teilen



-Wollen Sie Ihr Grundstück optimal verkaufen?
-Wollen Sie mit Ihrem Grundstück gleich zwei Familien eine große Freude bereiten?
Sprechen Sie mit uns über Ihre Möglichkeiten.



Frahmredder 7
22393 Hamburg

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





U5-Baustelle in Barmbek

Foto: HOCHBAHN U5 Projekt GmbH

während der verschiedenen Bauphasen. „Bei der Planung der Baustellenflächen hilft ein möglichst großräumiger Suchraum, um alle sinnvollen Optionen systematisch abzuklopfen“, erläutert Horndahl. Sogar die Möglichkeit, 50.000 Quadratmeter der Alster zuzuschütten, wurde bereits für die Haltestellen in der Nähe diskutiert; die Idee sorgte allerdings schnell für Proteste und wird derzeit nicht mehr verfolgt. Für den Bau der Haltestelle Hoheluftbrücke wiederum ist die Grünfläche an der Bismarckstraße temporär zum Lagern der Gerätschaften angedacht; hier werden unter Umständen auch Bäume weichen müssen. „Für die Baustelleneinrichtungen werden stets versiegelte oder vorbelastete Flächen bevorzugt. Punktuell können aber Eingriffe in Grünflächen und den Baumbestand nötig sein, das gilt auch für die Baugruben und Verkehrsflächen“, räumt Horndahl ein. Wo es sich nicht vermeiden lässt, Bäume zu fällen, seien jedoch Ausgleichsmaßnahmen wie Ersatzpflanzungen vorgesehen.

Dass der Bau einer neuen U-Bahn grundsätzlich besonders umweltfreundlich ist, da so später Fahrten mit dem Auto wegfallen, das sehen Klimaschützer heute nicht mehr so. Braucht doch bereits der Bau solch eines Projekts unter anderem immense Mengen an Stahl und Beton, deren Herstellung reichlich CO₂ freisetzt. Dies muss dann der Betrieb der neuen Bahn erst einmal wieder reinholen. Laut Kritikern verhindere das Großprojekt U5 deshalb, die Hamburger Klimaziele bis zum Jahr 2030 zu erreichen. Auch der Hamburger Klimabeirat, dem 14 Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler angehören, stellte vor gut drei Jahren in einer ausführlichen Analyse deshalb infrage, wie umweltfreundlich die U5 unterm Strich überhaupt ist. Anders sieht man es bei den Verantwortlichen: „Die U5 GmbH hat für den Bau eine umfassende CO₂-Reduktionsstrategie entwickelt. Sie legt verbindliche Maßnahmen fest, um die CO₂-Emissionen zu senken, und hat das Ziel definiert, 70 Prozent der beim Bau entstehenden CO₂-Emissionen einzusparen“, unterstreicht Seidel. So werden unter anderem umweltfreundlichere Baustoffe wie CO₂-optimierter Zement und Stahl genutzt, Materialmengen in der Planung reduziert, elektrische Baufahrzeuge eingesetzt sowie die Bauprozesse kontinuierlich überwacht und optimiert. „Darüber hinaus wird der Erfolg der Maßnahmen Jahr für Jahr sorgfältig per CO₂-Analyse bilanziert“, ergänzt Horndahl. Auf diese Weise ließe sich nicht nur die Effizienz der ergriffenen Maßnahmen messen, sondern auch ihre langfristige Wirksamkeit sichern.

Bisher verlaufen die Arbeiten für das Mammutprojekt nach Plan. Zwischen Sengelmannstraße und City Nord soll der Testbetrieb Ende 2027 starten, die Strecke befindet sich bereits im Rohbau, ab 2029 sollen dann die Fahrgäste zwischen den beiden Haltestellen pendeln können. Die anschließenden Stationen Barmbek Nord, Steilshoop, Bramfeld sowie Borgweg



[dr-mechkat-immobilien.de](https://www.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



sind laut Planung ab 2033 nutzbar. Zwei Jahre später folgt die Haltestelle Jarrestraße, anschließend eröffnen verschiedene Teilschnitte. Ab 2040 verbindet die neue Linie dann Bramfeld, Steilshoop und Barmbek, läuft weiter über Winterhude, Uhlenhorst und die Innenstadt, dann nach Eppendorf, Lokstedt, Stellingen, Lurup und endet in der Großwohnsiedlung Osdorfer Born.

„Mit der zuletzt zugeschlagenen Verlängerung in den Westen bis Lurup und Osdorf kommen zwei neue Stadtteile hinzu, in denen heute ausschließlich Busse verkehren“, sagt Seidel. Ursprünglich sollten sie an die bereits jahrelang geplante S-Bahn-Linie S6 angebunden werden. Auch in Bramfeld, Steilshoop oder Teilen von Winterhude fahren bisher U- oder S-Bahn nicht. Darüber hinaus steuert die neue Linie etwa die Universität Hamburg oder das Universitätsklinikum Eppendorf an, Fußballfans und Konzertbesucher wiederum erreichen mit der Haltestelle Arenen unkompliziert das Volksparkstadion und die Barclays Arena. Auch die Nutzer anderer Linien profitieren, denn die U5 wird das bestehende U- und S-Bahn-Netz an sieben Stellen kreuzen. An den Stationen Hauptbahnhof, Stephansplatz und Sengemannstraße wird das Umsteigen sogar bequem auf dem gleichen Bahnsteig möglich sein. So verringern sich auch Reisezeiten für jene, die aus dem Süden Hamburgs etwa zur Uni oder zum UKE möchten. „Mit der U5 werden wichtige Wohn-, Arbeits- und Bildungsstandorte besser miteinander verknüpft, und Fahrzeiten verkürzen sich deutlich für Hunderttausende von Hamburgerinnen und Hamburgern“, resümiert Horndahl.



Visualisierung der U5-Haltestelle Bramfeld

Foto: HOCHBAHN U5 Projekt GmbH

Mehr Bahn für Hamburg

Klar zur Wende in Sachen Mobilität? Bereits bis zum Jahr 2030 sollen nur noch 20 Prozent der Wege mit dem Pkw zurückgelegt werden, 30 Prozent mit dem öffentlichen Nahverkehr, der Rest zu Fuß oder per Rad – so zumindest das Ziel für Hamburg, welches die städtische Strategie zur Mobilitätswende ausweist. Um dies zu erreichen, plant die Stadt derzeit den breit angelegten Ausbau von U- und S-Bahn.

In den kommenden 20 Jahren sollen 35 neue U- und S-Bahnhaltestellen errichtet werden, allein für die neue U5 sind 24 Stationen geplant. Für die U4 Horner Geest entstehen die zwei neuen Haltestellen Stoltenstraße und Horner Geest, die mehr als 13.000 Menschen erstmals einen fußläufigen U-Bahn-Anschluss verschaffen; am anderen Ende der Linie kommt die Haltestelle Moldauhafen hinzu, die den neuen Stadtteil Grasbrook anschließen soll. Die U3 wird mit der Station Fuhlsbüttler Straße, die 2029 eröffnet werden soll, erweitert.

Bis 2030 integrieren die Verantwortlichen der Hamburger S-Bahn die S4 von Hamburg-Altona bis nach Bad Oldesloe; die Strecke von Hamburg-Hasselbrook nach Ahrensburg-Gartenholz wird für die neue S-Bahn-Linie auf einer Länge von gut 17 Kilometern ausgebaut, in Hamburg kommen mit Wandsbek Rathaus, Bovestraße, Holstenhofweg und Pulverhof vier neue Stationen hinzu (Fertigstellung bis 2027) plus in Schleswig-Holstein die Haltestelle Ahrensburg-West.

Die Erweiterung der S6 wird mit den der U5 zugeschlagenen Haltepunkte kleiner ausfallen als ehemals geplant, sie soll aber weiter die Science City in Bahrenfeld und das dort geplante Olympische Dorf mit drei Stationen erschließen. Für den Ausbau der AKN A1 nach Kaltenkirchen zur S-Bahn-Linie S5 laufen die Arbeiten bereits seit 2023, Ende 2026 soll die Station Schnelsen Süd voraussichtlich in Betrieb gehen.

**HAUSMAKLER
& VERWALTER
SEIT 1914**


EDGAR WESSENDORF
Immobilien seit 1914

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

Edgar Wessendorf e.K.
Neue Gröningerstraße 13
20457 Hamburg

T 040 3609 169 -50
E h.rohde@edgarwessendorf.de
W edgarwessendorf.de





Linienvverlauf der U5 mit Umsteigepunkten

Foto: HOCHBAHN U5 Projekt GmbH

Das hat seinen Preis: Die Verkehrsbehörde rechnete bisher mit Gesamtkosten von 14 bis 16,5 Milliarden Euro; hinzu kommen jetzt die Kosten für den neuen Abschnitt zwischen den Arenen und Osdorf, hierfür soll Ende 2026 eine Schätzung vorliegen. Einen großen Teil davon trägt der Bund. Kritiker sehen die Stadtbahn als günstigere Alternative und monieren, dass der Bau der U5 zu lange brauche, um die dringend benötigten Lösungen für den öffentlichen Nahverkehr zu bringen. Die Stadtbahn erscheint da manch einem als flexiblere und bessere Option.

„Die U5 bietet im Vergleich weit höhere Kapazitäten. Sie ist vom Straßenverkehr und all seinen Störungen unabhängig und funktioniert deutlich schneller und zuverlässiger“, hält Horndahl dagegen. So kann die U5 laut Berechnungen etwa auf der Strecke zwischen Stephansplatz und Universität die prognostizierten 93.000 Fahrgäste

„Die verdichteten Quartiere und der laufende Verkehr stellen besondere Herausforderungen an solch ein innerstädtisches Großvorhaben, der Platz ist ja sehr begrenzt“

pro Tag problemlos befördern. Eine 50-Meter-Straßenbahn, was die maximal machbare Länge für den Innenstadtbereich wäre, würde hingegen in den morgendlichen Spitzenstunden schnell an ihre Grenzen stoßen. „Die Stadtbahn ist grundsätzlich ein gutes System. Die geplante Strecke der U5 verbindet jedoch einige hochverdichtete Bereiche Hamburgs. Prognosen gehen davon aus, dass auf dieser Route sowohl das heutige Busnetz als auch ein neues Stadtbahnnetz in wenigen Jahren Kapazitätsprobleme bekäme“, sagt Seidel. Und: Mit ihren vielfältigen Umsteigemöglichkeiten verbessert die U5 erheblich die gesamte Verkehrsinfrastruktur der Stadt.

Wie dringend dies nötig ist, wissen wohl all jene nur zu gut, die regelmäßig den öffentlichen Nahverkehr nutzen und oft täglich in überfüllte Busse und Bahnen steigen. Auf diese Be-



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





IMMOBILIENVERWALTUNG DES JAHRES 2023

1. PLATZ ecowo GmbH

förderungsmittel setzen schließlich immer mehr Hamburgerinnen und Hamburger sowie Touristen, die sich durch die Stadt bewegen. Allein das Angebot der Hamburger Hochbahn beanspruchten im Jahr 2024 insgesamt 551 Millionen Menschen, im Jahr 2014 lag die Zahl noch bei rund 427 Millionen – ein Plus von 29 Prozent, welches sich kontinuierlich über die Jahre aufgebaut hat. Der städtischen Klimabilanz, in der sich die so gewonnene CO₂-Einsparung positiv niederschlägt, hilft das. Mit den neuen Verbindungen sollen die Zuwächse weiter steigen. Allein für die U5 erwartet die Hamburger Hochbahn, wenn dann alle Bauarbeiten abgeschlossen sind, täglich 315.000 Fahrgäste. Für die im Herbst 2025 verkündete Verlängerung von rund 25 auf fast 30 Kilometer und den Haltestellen Lurup und Osdorfer Born wird sich die Zahl noch erhöhen, bisher rechnet man mit 18.000 zusätzlichen Nutzern. „Die Planung ist erst vor wenigen Monaten gestartet, erste Teilnehmungsformate haben Anfang des Jahres stattgefunden“, berichtet Seidel.

Errechnet werden die künftigen Nutzerzahlen anhand eines Verkehrsmodells. Dabei bildet eine Software den heutigen Verkehr auf der Straße, in öffentlichen Verkehrsmitteln und per Rad nach und bezieht künftige Veränderungen ein, die sich durch Bauvorhaben für Wohnungen und Gewerbeflächen, wie etwa die neue Beiersdorf-Zentrale in der Martini-

straße, ergeben. Darüber hinaus wird etwa auch ein an die U5 angepasstes Busnetz simuliert. Aus den vielfältigen Informationen ermittelt die Software dann, wie sich die Verkehre entwickeln und sich teils auf die U5 verlagern. „Zum großen Teil sind die künftigen Fahrgäste der U5 heute noch mit Bussen, anderen U- und S-Bahnen oder dem Rad unterwegs, hinzu kommen die Umsteiger vom Auto“, erläutert Seidel. Schließlich soll die U5 auch die Menschen überzeugen, die Bus und Bahn bisher eher gemieden haben.



Foto: HOC/BAHN U5 Projekt GmbH

U5-Haltestelle Arenen Vogelperspektive

Die Mietfibel



Autor: Gerold Happ. 7. Auflage 2024, 16,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,50 Euro Versandkosten
ISBN 978-3-96434-041-2

Die Mietfibel beinhaltet alle grundlegenden Informationen, die ein Vermieter für die Vermietung von Wohnraum benötigt. Sie liefert dem Vermieter Antworten, wenn es Schwierigkeiten in einem Mietverhältnis gibt. Da die Vermietung an den passenden Mieter der Schlüssel zu einem erfolgreichen Mietverhältnis ist, liegt ein Schwerpunkt auf

der Darstellung der erfolgreichen Wohnungsvermarktung, dem Schutz vor Mietnomaden und der Wohnungsübergabe. Daneben wird auch die Möglichkeit der Mieterhöhung erläutert und über die Beendigung des Mietverhältnisses informiert.

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



DAS GANZE IM BLICK

PLANEN, ENTWICKELN, VERWALTEN, ERHALTEN.

Kaufmännische Verwaltung und technische Betreuung
von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören: 040 43 13 82 0



Haus & Grund®
Hamburg

Konfliktlösung rund um Ihr Eigentum

Mediation



Erbaueinandersetzungen oder Konflikte zwischen Nachbarn, Mietvertragsparteien, Wohnungseigentümern und Eigentümergemeinschaften müssen nicht zwangsläufig vor Gericht ausgetragen werden.

In vielen Fällen kann ein Mediationsverfahren dabei helfen, Streitigkeiten außergerichtlich zu klären.

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg bietet seinen Mitgliedern im Streitfall kostengünstige Mediationsmöglichkeiten an. Dafür stehen ausgebildete Mediatoren bereit, die in einer oder mehreren Sitzungen ein Mediationsverfahren auf neutralem Boden ausführen.

Sie fragen sich, wie so etwas abläuft und möchten wissen, ob Ihr Fall für ein Mediationsverfahren geeignet ist?

Wir beraten Sie gerne unverbindlich in unserer kostenfreien, einführenden Mediationsprechstunde.

Dienstags von 16 bis 17 Uhr

Die Beratung kann persönlich oder telefonisch erfolgen und ist nur nach Terminvergabe möglich.

**Weitere Informationen unter
(040) 30 96 72-0 oder
www.grundeigentuemerverband.de**

HAMBURGER INNENSTADT

Revitalisierung des Beisser-Hauses

Die Hamburger Innenstadt soll wieder attraktiver werden. Daran arbeiten Stadt, Eigentümer und Gewerbetreibende gleichermaßen. Ein Beispiel dafür ist das Beisser-Haus in der Spitalerstraße 1. Das gegenüber dem Hamburger Hauptbahnhof gelegene Geschäftshaus mit einer Nutzungsfläche von insgesamt 4.620 Quadratmetern wurde von 2023 bis Ende 2025 umfassend revitalisiert.

Ursprünglich wurde das Beisser-Haus 1906 als Lloyd Hotel erbaut und von Georg Michael Heinrich Beisser erworben. Im Zweiten Weltkrieg erlitt das Gebäude schwere Schäden und wurde um 1951 nahezu vollständig neu errichtet. Dabei erhielt das ursprünglich zweigeschossige Erdgeschoss mit Galerieebene eine neue Stahlbetondecke, und die Fassade wurde im Stil der 1950er Jahre erneuert. Zwei Jahre später wurde auch das zerstörte Dachgeschoss wiederaufgebaut, nun als Staffelgeschoss mit Holz-Flachdach in Anlehnung an die Nachkriegsmoderne.

2022 beschlossen die Grundstückseigentümer, die einen Teil der Erbengemeinschaft von Georg Michael Heinrich Beisser abbilden, das Bestandsgebäude zukunftsfähig zu machen. Sie entschieden sich bewusst für eine Revitalisierung des Bestandes und gegen einen kostengünstigeren Neubau. „Zwar sind weder die Fassade noch andere Elemente denkmalgeschützt, dennoch wollten wir die identitätsstiftenden Merkmale wieder aufgreifen, die vorhandene Struktur nutzen und weiterentwickeln. Als Baustein der Hamburger Altstadt sollte die Besonderheit des Beisser-Hauses auch nach der Revitalisierung erkennbar sein und das Tor zur Spitalerstraße sein bekanntes Gesicht erhalten“, erläutert Marco Röske, Geschäftsführer der Spitaler Straße 1 Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG Sprecher der Eigentümer fungiert.

Revitalisierung mit historischem Bezug

Im Rahmen der Revitalisierung wurden verschiedene historische Elemente des ursprünglichen Gründerzeitbaus neu interpretiert. Die Gebäudefassaden wurden neu errichtet und bekannte historische Elemente integriert, während der untere Bereich der Fassade durch Zierelemente eine architektonische Akzentuierung erhielt. Das oberste Geschoss wurde abgerissen und neu aufgesetzt, wodurch größere Deckenhöhen möglich wurden. Zudem wurde eine Kupferdachstruktur umgesetzt, die den Charakter der Hamburger Altstadt aufgreift.



Visualisierung: BIEWERMAU Architekten BDA

Im Erdgeschoss des Beisser-Hauses befindet sich nun eine etwa 450 Quadratmeter große Handelsfläche, die an den Sneaker- und Streetwear-Store „Snipes“ vermietet ist. Zwischen dem ersten und dem sechsten Obergeschoss befinden sich flexibel gestaltbare Flächen für eine Büronutzung, die im ersten Obergeschoss um einen Innenhof ergänzt werden. Die Räumlichkeiten sind auf die Anforderungen der modernen Arbeitswelt ausgerichtet; neben einer zeitgemäßen Architektursprache lag ein besonderer Fokus auf technischer Ausstattung und Flexibilität der Grundrisse.



Weiterführende Informationen zum Beisser-Haus erhalten Sie unter

www.beisser-haus.hamburg.

NINA KOLLAR
Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Anzeigenannahme:
elbbüro,
Stefanie Hoffmann,
Tel. (040) 33 48 57 11,
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

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
Grüß Familie Tucheck

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

 **Hausmann**
Makler & Hausverwalter
WEG-VERWALTUNG & MIETVERWALTUNG
IMMOBILIENVERKAUF & VERMIETUNG
Ihre Ansprechpartnerin:
Tanja Hausmann
(040) 529 600 48
erfolgreich seit 1954

Das Hamburger Bündnis für Wohnstifte

Hamburg hat einen großen Bestand an altherwürdigen Wohnstiften, die in der Regel preiswerten Wohnraum anbieten und in ihren Stiftungszwecken besondere Zielgruppen mit besonderen Bedarfen berücksichtigen. Im Hamburger Bündnis für Wohnstifte haben sich kleine, mittlere und große Wohnstiftungen zusammengeschlossen mit dem Ziel, die aktuellen Herausforderungen gemeinsam anzugehen, neue Perspektiven zu eröffnen und zu verbreiten.

Das Hamburger Bündnis für Wohnstifte hat sich mit 30 Mitgliedern im Oktober 2019 mit dem Ziel gegründet, die traditionsreichen Wohneinrichtungen in der Stadt zu erhalten und zukunftssicher weiterzuentwickeln: für eine soziale Wohnraumversorgung in Hamburg und im Sinne der jeweiligen Stiftungsziele. Mittlerweile sind mehr als 50 Wohnstiftungen von Altona bis Wilhelmsburg in diesem aktiven Netzwerk vereint, um gemeinsam Projekte zu starten, neue Lösungen für ihren eigenen Stiftungsalltag zu finden, sich gegenseitig zu unterstützen und regelmäßig auszutauschen. Am Bündnis teilnehmen können alle gemeinnützigen Hamburger Stiftungen, die Wohngebäude besitzen, betreiben und erstellen wollen oder andere dabei unterstützen.

Vorteile und Themen

Durch das Bündnis gewinnen die einzelnen Wohnstifte mehr Sichtbarkeit, können sich mit anderen Wohnstiften sowie der Politik und Verwaltung besser austauschen und sind zukunftsfähig aufgestellt. Konkrete Bündnisthemen sind Neubau-Projekte, Modernisierungen und Klimaschutz-Maßnahmen, Barrierefreiheit und Denkmalschutz, soziale Angebote, Quartiersprojekte und zeitgemäße Wohnformen. Insbesondere auch für die Gründung neuer Wohnstifte und Errichtung neuer Stiftungsquartiere für Hamburg bietet das Bündnis eine Plattform.

Regelmäßige Bündnistreffen und Veranstaltungen

Die Arbeit des Hamburger Bündnisses für Wohnstifte lebt vom Austausch seiner Mitglieder. Im Mittelpunkt stehen die Bündnistreffen, zu denen die Mitglieder mindestens zweimal im Jahr zusammenkommen. Hier wird gemeinsam über inhaltliche Schwerpunkte und Positionen diskutiert, über tagesaktuelle Fragen beraten und es werden neue Ansätze und Ideen für die Zukunft der Wohnstifte in Hamburg entwickelt.

Darüber hinaus werden Veranstaltungen mit Fachreferenten zu ausgewählten aktuellen Themen wie Förderungen, Denkmalschutz, Mietrecht, Modernisierung und Nachverdichtung organisiert.



Foto: Hamburger Bündnis für Wohnstifte

Bei regelmäßigen Treffen informieren sich die Bündnismitglieder und tauschen sich intensiv aus, hier im Herbst 2025

Geschäftsstelle und Organisation

Das Hamburger Bündnis für Wohnstifte ist schlank organisiert. Es hat keine separate Rechtsform, sondern ist ein Arbeitskreis mit freiwilliger Mitgliedschaft. Basis der Zusammenarbeit sind eine Beitrittserklärung und die Geschäftsordnung.

Mit überschaubaren, sich an der Anzahl der Wohnungen der einzelnen Stiftungen orientierenden Beiträgen finanzieren die Mitglieder die Bündnisarbeit. Hinzu kommen noch größere Zuwendungen der Homann-Stiftung, der Günter und Liselotte Powalla Stiftung, der Edgar und Nina Kummerfeldt Stiftung. Die Geschäftsstelle des Hamburger Bündnis für Wohnstifte bietet allen beteiligten Akteurinnen und Akteuren eine professionelle zentrale Anlaufstelle. Sie steht allen Bündnismitgliedern beratend zur Seite, wenn es um konzeptionelle, rechtliche und bauliche Fragen des Wohnens geht und bietet aktuelle Informationen und regelmäßigen Austausch. Die Geschäftsstelle arbeitet in Kooperation mit der STATTBAU HAMBURG Gemeinwohl gGmbH.



Mehr unter

www.hamburger-wohnstifte.de

SABINE NATEBUS
Geschäftsstelle Hamburger Bündnis für Wohnstifte
post@hamburger-wohnstifte.de

NEUE HAMBURGISCHE BAUORDNUNG

Relevante Änderungen im Überblick

Seit dem 1. Januar 2026 gilt in Hamburg die Neufassung der Hamburgischen Bauordnung (HBauO). Sie bringt eine Reihe von Änderungen mit sich, die auch für private Eigentümerinnen und Eigentümer relevant sind – insbesondere bei Umbauten, Aufstockungen und der Nachrüstung von Energie- und Ladeinfrastruktur. Ziel der Stadt ist es, das Bauen zu beschleunigen und zu vereinfachen.

Bauen im Bestand

Bislang mussten Eigentümerinnen und Eigentümer bei wesentlichen baulichen Änderungen und Nutzungsänderungen häufig die aktuellen Neubau-Anforderungen einhalten. Das hat sich zum Jahreswechsel geändert, denn mit der neuen Bauordnung wird der Bestandschutz ausgeweitet. Bei einer Umwandlung von Büroräumen in Wohnraum beispielsweise müssen die Wände und Decken des Bestandsgebäudes demnach nicht mehr auf Neubausstandard gebracht werden. Auf diese Weise sollen Aufwand sowie Kosten gesenkt und der ressourcenschonende Erhalt vorhandener Gebäude gefördert werden.

Abweichen von Bauvorschriften

Erfordert ein Bauvorhaben eine Abweichung von baurechtlichen Vorschriften, kann die genehmigende Behörde diese nach der neuen Bauordnung leichter erteilen. Dies gilt insbesondere dann, wenn bestehende Gebäude weiter genutzt werden sollen oder neuer Wohnraum geschaffen wird. Nachbarrechte und die mit den Vorschriften verfolgten Schutzziele – etwa beim Brandschutz oder bei Abstandsflächen – sind dabei weiterhin zu berücksichtigen.

Genehmigungsfreistellung

Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und sogar kleinere Mehrfamilienhäuser sind zukünftig genehmigungsfrei gestellt, das heißt sie können ohne Baugenehmigung errichtet werden. Das Bauvorhaben muss lediglich angezeigt werden, indem die Bauunterlagen bei der zuständigen Baubehörde eingereicht werden. Nach Ablauf eines Monats kann der Bau beginnen, eine Baugenehmigung ist nicht erforderlich. Von der Genehmigungsfreistellung ausgenommen sind Gebäude auf Grundstücken, die im Bereich eines alten Baustufenplans oder im Bereich einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung liegen. Diese Gebäude werden weiterhin im sogenannten vereinfachten Genehmigungsverfahren genehmigt. Hier bleibt die bewährte Genehmigungsfrist von zwei Monaten bestehen.

Erweiterte Verfahrensfreiheit

Zusätzlich zur Genehmigungsfreistellung werden weitere Vorhaben verfahrensfrei. So dürfen Eigentümerinnen und Eigentümer unter anderem Balkonkraftwerke, Solaranlagen an den Fassaden kleinerer Gebäude und Ladestationen für Elektromobilität eigenverantwortlich installieren. Auch Wärmepumpen und Ladepunkte für Elektrofahrzeuge dürfen regulär und ohne Baugenehmigung aufgestellt werden. Dabei sind jedoch weiterhin die einschlägigen Anforderungen der Bauordnung und anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften zu beachten.

Neuer Online-Dienst für digitale Bauanträge

Mit dem Inkrafttreten der neuen Hamburgischen Bauordnung wurde

der bisherige Onlinedienst „Bauantrag stellen 2.0“ von dem länderübergreifenden Onlinedienst „Digitale Baugenehmigung“ abgelöst. Der neue Dienst ermöglicht es Bauwilligen etwa, gemeinsam mit den an dem Bauvorhaben beteiligten Akteuren einen Antrag zu erstellen und zu bearbeiten. Es ist außerdem möglich, gleichzeitig an mehreren Anträgen zu arbeiten. Eingereichte Unterlagen können online eingesehen werden; ebenso wird der aktuelle Bearbeitungsstand angezeigt. Weitere Unterlagen lassen sich elektronisch nachreichen, und auch die Kommunikation mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde kann über den Dienst erfolgen.

Der neue Onlinedienst „Digitale Baugenehmigung“ basiert auf einer bundesweit genutzten Plattform und verwendet die länderübergreifenden Konten „BundID“ beziehungsweise „Mein Unternehmenskonto“. Um diese Konten nutzen zu können, ist eine einmalige Registrierung erforderlich.



Ausführliche Informationen zum Baugenehmigungsverfahren finden Sie unter

www.hamburg.de/baugenehmigung

NINA KOLLAR
Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Anzeigenannahme:
elbbüro,
Stefanie Hoffmann,
Tel. (040) 33 48 57 11,
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

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

**Kompetente
Hausverwaltung gesucht?**

dhi DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN • VERWALTUNG

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

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

ENERGIEPREISE 2026: 10 MILLIARDEN EURO ENTLASTUNG

Was auf Grundeigentümer und Verwalter zukommt

Zum 1. Januar 2026 traten neue Regelungen bei Steuern und Umlagen im Strom- und Gasbereich in Kraft. Was auf den ersten Blick nach wenig aussieht, kann sich bei großen Objekten deutlich summieren. Auch die neue CO₂-Bepreisung sorgt für Unsicherheit. Eine Einschätzung ist daher wichtig.

Strom: Leichte Steigerung mit Signalwirkung

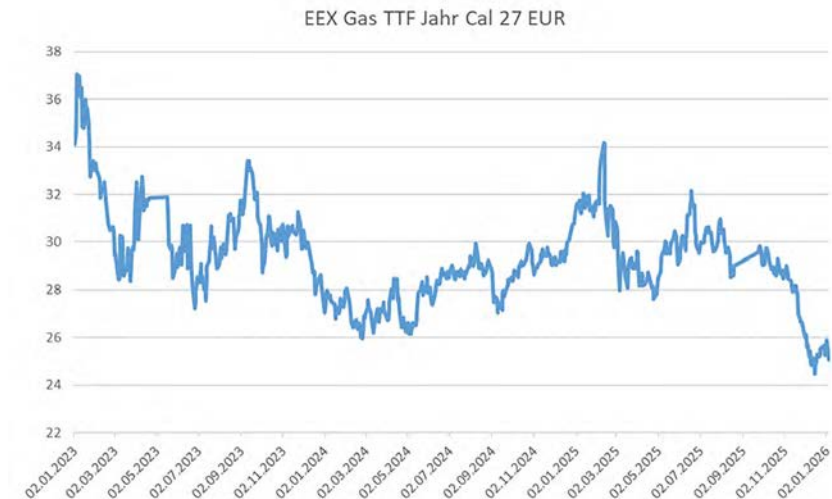
Die Stromabgaben steigen um 0,295 Cent pro Kilowattstunde auf 4,996 Cent pro Kilowattstunde. Die Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)-Umlage bleibt bei Null. Der Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWK-)Aufschlag und die Offshore-Netzumlage steigen leicht – ein Ausdruck wachsender Investitionen in Netz und Klimaschutz.

Gas: Entlastung durch Wegfall der Speicherumlage

Die Gasspeicherumlage entfällt, was zu einer Entlastung von rund 10 Milliarden Euro führt. Für einen Verbrauch von 50.000 Kilowattstunden bedeutet das eine Ersparnis von etwa 173 Euro. Der CO₂-Preis variiert nun zwischen 0,998 und 1,179 Cent pro Kilowattstunde.

CO₂-Handel: Neue Auktionsphase

Seit 2026 wird der CO₂-Preis nicht mehr fix, sondern über Auktionen bestimmt – mit Preisspannen von 55 bis 65 Euro pro Tonne.



Preisverlauf Gas Energiebörse EEX Terminmarkt für Lieferjahr 2027

Netzentgelte: Unterschiedliche Entwicklung

Stromnetzentgelte könnten sinken, Gasnetzentgelte eher steigen, je nach Investitionsbedarf und staatlichen Subventionen.

Reiner Energiepreis als Hebel

Der Energiepreis setzt sich aus Steuern, Abgaben, Netzentgelten und dem reinen Energiepreis zusammen. Dieser kann stark schwanken – abhängig vom Markt und vom Einkaufszeitpunkt (siehe Abbildung).

Risikozuschläge und Margen der Anbieter erhöhen zusätzlich die Preise. Eine

professionelle, unabhängige Beratung kann hier deutlich sparen helfen.

Fazit für Eigentümer und Verwalter

Die Energiepreisgestaltung wird komplexer. Wer rechtzeitig handelt und sich unabhängig beraten lässt, kann Mehrkosten vermeiden und Planungssicherheit gewinnen.

STEFAN STRENGE

Geschäftsführer

Hansa Energie Service GmbH

stefan.strenge@h-e-service.de

Telefon: 04122-9 81 81 01



Nie mehr Schimmel.

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@kefasytem.com | www.kefasytem.com





Fotos: Hamburg Wasser, Joerg Boethling; Trenkner



Trenkner Höfe Aufkantung und Regenwasserrückhaltung

KLIMAWANDEL

Regen neu denken

In Hamburg werden die Herausforderungen, die der Klimawandel mit sich bringt, immer deutlicher. Das Klima-Informationssystem der Stadt zeigt einen klaren Trend: Starkregenereignisse nehmen zu.

Der GDV-Naturgefahrenreport 2025 bestätigt diese Entwicklung eindrucksvoll: Die Sachschäden durch Extremwetterlagen in Hamburg sind mit 61 Millionen Euro im Jahr 2024 deutlich höher als im Vorjahr. Die Folgen sind spürbar – für Bürgerinnen und Bürger, Unternehmen und die städtische Infrastruktur.

Um diesen Herausforderungen zu begegnen, setzt die Stadt Hamburg auf die RegenInfraStrukturAnpassung (RISA). Ziel ist es, Hab und Gut zu schützen, die Resilienz der Stadt zu stärken und den Regen als wertvolle Ressource zu begreifen. Die Bandbreite der Maßnahmen reicht von einfachen baulichen Anpassungen wie Aufkantungen an Gebäuden, die das Eindringen von Wasser verhindern, bis hin zur Geländemodellierung, die gezielt Wasser ableitet und Überflutungen vorbeugt. RISA fördert einen naturnahen Wasserhaushalt, schützt Gewässer und setzt auf die Nutzung von Regenwasser – etwa zur Bewässerung von Grünflächen.

Ein zentrales Element ist die Starkregenvorsorge: Durch gezielte Planung und bauliche Maßnahmen werden Risiken minimiert und die Stadt widerstandsfähiger gegenüber Extremwetter. Gleichzeitig wird der Gewässerschutz gestärkt, indem Regenwasser möglichst vor Ort versickert und nicht ungefiltert durch die Kanalisation in die Gewässer gelangt. So bleibt Hamburg lebenswert – auch bei „Schietwetter“.

Wer mehr über RISA und die vielfältigen Möglichkeiten erfahren möchte, findet umfassende Informationen und Praxisbeispiele auf www.risa-hamburg.de.

Ausblick

Das Thema Regen und Klimaanpassung bleibt aktuell. In den kommenden Ausgaben werden weitere Aspekte rund um Starkregenvorsorge und wassersensibles Bauen beleuchtet.

Fazit

Der Umgang mit Regen in Hamburg erfordert neue Denkweisen und gemeinsames Handeln. RISA zeigt, wie vielfältig und wirkungsvoll Maßnahmen zur Klimaanpassung sein können – von der privaten Hauswand bis zur stadtweiten Infrastruktur.

MEIKE HAMESTER

RISA-Leitstelle

Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft
Hamburg

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

1

Wellingsbüttel: Jahreshauptversammlung (ohne Anmeldung)

Termin: Dienstag, 10. Februar 2026 um 19 Uhr

Ort: Clubhaus des Klipper THC, Anlage Hoheneichen, Eckerkamp 38, 22391 Hamburg

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Kurzbericht des Vorstandes
2. Regularien
 - a) Jahresbericht 2025
 - b) Kassenbericht 2025
 - c) Kostenvoranschlag für 2026
 - d) Bericht der Kassenprüfer und Entlastung des Vorstandes
 - e) Wahl der Kassenprüfer für 2026
 - f) Wahl der Beisitzer
3. Erfahrungsbericht der Stadtteilpolizistin Frau M. Zmatlik mit dem Thema: „Gemeinsam für ein sicheres Quartier. Polizei vor Ort: Fragen – Antworten – Austausch“.

2

Rissen: Jahreshauptversammlung (ohne Anmeldung)

Termin: Mittwoch, 11. Februar 2026 um 18 Uhr

Ort: Seniorentreff des Arbeiter-Samariter-Bundes, Rissener Dorfstraße 40, 22559 Hamburg

Tagesordnung:

1. Bericht des Vorstandes
2. Kassenbericht für das Jahr 2025
3. Entlastung des Vorstandes
4. Wahl des Kassenprüfers (jährlich)
5. Vortrag von Rechtsanwalt Matthias Scheff, Grundeigentümer-Verband Hamburg, zum Thema „Betriebskosten – Betriebskostenabrechnung“

Im Anschluss an den Vortrag können Fragen gestellt oder anliegende örtliche Probleme behandelt werden.

Getränke stehen wie immer kostenlos zur Verfügung.

3

Wellingsbüttel: Führung im Kraftwerk Tiefstack (mit Anmeldung)

Termin: Donnerstag, 26. Februar 2026 von 10 bis 12 Uhr (Beginn der Führung)

Anmeldung:

Bitte per E-Mail an wellingsbuettel@grundeigentuemerverband.de. Die Führung ist leider nicht barrierefrei und die Teilnehmerzahl ist auf 25 Personen begrenzt. Gäste sind willkommen. Die Anmeldung wird mit Angabe des Treffpunktes bestätigt.

4

Uhlenhorst: Jahreshauptversammlung (ohne Anmeldung)

Termin: Montag, 23. Februar 2026 um 18 Uhr (Imbiss ab 17.30 Uhr)

Ort: Grundeigentümer-Verbandshaus (7. OG), Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg

Vortragsthemen:

- Die „neue GbR“: Was ändert sich fürs Grundbuch, beim Verkauf und bei der Finanzierung einer Immobilie?
- Vorsorge im Ernstfall: Wie bleibe ich handlungsfähig, wenn etwas passiert?

Referentin: Notarin Dr. Stephanie Bialluch-von-Allwörden, Notariat Schmiedestraße



BILDERAUSSTELLUNG IN DER HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Ein Hauch von Hollywood

Angelina Jolie, Marilyn Monroe, Gary Newman – diese und weitere Berühmtheiten lächeln zurzeit von den Wänden der Beratungsräume unserer Hauptgeschäftsstelle.

Die Portraits entpuppen sich bei näherem Hinsehen als filigrane Bleistiftzeichnungen aus der Feder von Hobbyzeichnerin Sabine Kaes, die seit 2009 zu den Mitgliedern des Grundeigentümer-Verbandes gehört. Die gebürtige Hamburgerin absolvierte nach ihrem Abitur eine Lehre als Industriekauffrau bei einem Energieversorger, der auch für den Großteil ihres Berufslebens ihr Arbeitgeber blieb. Ihre Freizeit widmete Kaes schon sehr früh der Kunst; die ausgestellten Werke stammen mitunter aus den 1980er Jahren.

Die Portrait-Bleistiftzeichnungen sind noch bis Ende März in der Hauptgeschäftsstelle ausgestellt.

Webinar: Steuerrecht für Vermieter

Termin: Donnerstag, 26. Februar 2026 von 15 – 16.30 Uhr

Themen (Auszug):

- Private Veräußerungsgeschäfte („Spekulationsteuer“)
- Drei-Objekt-Grenze und gewerblicher Grundstücks-handel
- Sonderabschreibung bei Mietwohnungsneubau
- Einkünfteerzielungsabsicht
- Vermietung an Angehörige
- Anlage V
- Werbungskosten
- AfA, anschaffungsnahe Herstellungskosten, Standard-hebung
- Erhaltungsaufwand
- Haushaltsnahe Aufwendungen

Referent: Benjamin Herzog, Rechtsanwalt, Grundeigen-tümer-Verband Hamburg

Kosten: 90 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

Seminar: Testamentarische Regelungen auch im Hinblick auf steuerrechtliche Aspekte

Termin: Mittwoch, 4. März 2026 von 15 – 16.30 Uhr

Ort: Grundeigentümer-Verbandshaus (7. OG), Glocken-gießerwall 19, 20095 Hamburg

Referentin: Kathrin Loose, Fachanwältin für Erbrecht, Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 120 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

Seminar: Einführung in das WEG-Recht

Termin: Donnerstag, 16. April 2026 von 14 – 18. 30 Uhr

Ort: Grundeigentümer-Verbandshaus (7. OG), Glockengie-ßerwall 19, 20095 Hamburg

Themen (Auszug):

- Gemeinschafts- oder Sondereigentum, Sondernutzungs-rechte
- Gebrauchsrechte
- Erhaltungsmaßnahmen und Kostenverteilung
- Bauliche Veränderungen und Kostentragung

Seminar: Mieterhöhung – aber richtig!

Termin: Mittwoch, 18. März 2026 von 15 – 18.30 Uhr

Ort: Grundeigentümer-Verbandshaus (7. OG), Glocken-gießerwall 19, 20095 Hamburg

Themen (Auszug):

- Was muss bei der Ankündigung von Modernisierungs-maßnahmen und der Durchführung der anschließenden Mieterhöhung bei Wohnraumverhältnissen beachtet werden?
 - Ankündigung der Modernisierung, formelle Anforder-ungen
 - Mieterhöhung nach § 559 BGB, Kappungsgrenze
 - Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren nach § 559 c BGB, Sperrzeiten für weitere Modernisierungs-maßnahmen
 - Mieterhöhung gemäß § 559 BGB nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage
 - Modernisierungsvereinbarungen
- Was ist bei der Gestaltung des Mietvertrages hinsichtlich kurzfristiger Mieterhöhungen im Rahmen der Staffel- und Indexmiete zu beachten?
 - Staffel- und Indexmiete korrekt vereinbaren
 - Erhöhung der Nettokaltmiete auf die ortsübliche Ver-gleichsmiete
 - Einzuhaltende Fristen und Bedeutung der Kappungs-grenze
 - Mieterhöhungsverlagen – Zustimmungspflicht des Mieters und Handlungsmöglichkeiten bei Ablehnung
 - Kündigungsmöglichkeiten des Mieters nach dem Zu-gang des Mieterhöhungsverlangens auch bei Befrist-ung und Kündigungsausschluss

Referenten: Ulrike Schlöber und Matthias Scheff, Rechts-anwälte, Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 180 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

- Verwaltungsbeirat
- Verwalter
- Wohnungseigentümersammlung, Stimmrecht, Teilnah-merechte, Beschlussfassung und -anfechtung
- Finanzwesen

Referenten: Barry Sankol, Richter am Amtsgericht Ham-burg-St. Georg und Matthias Scheff, Rechtsan-walt, Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 220 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

Ausführliche Informationen zu den Webinaren finden Sie unter www.grundeigentuemerverband.de/Veranstaltungen

Die Veranstaltungen sind anerkannt im Sinne von § 34 c Abs. 2 a der Gewerbeordnung i. V. m. § 15 b der Makler- und Bauträgerverordnung, Anlage 1 zur MaBV, und werden mit 1,5, 3 bzw. 4 Zeitstunden – ausschließlich der Pausen – bescheinigt.

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

Die Seminare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul Zoom.

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-rahlstedt.de
Internet: www.hug-rahlstedt.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



Der Wohnungseigentümer

Von Volker Bielefeld, Thomas Christ und Michael Sommer, 11. neu bearbeitete Auflage 2023, ISBN 978-3-96434-035-1

Durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz wurden zahlreiche Probleme gelöst, jedoch auch neue Probleme für die Praxis geschaffen. Der Ratgeber zum Wohnungseigentum behandelt in ge-

wohnter Weise zahlreiche wichtige Fragen aus der Praxis für die Praxis. Dabei werden häufig auftretende Unsicherheiten, etwa zu baulichen Veränderungen, zu Wohnungseigenterversammlungen, zu den Rechten und Pflichten der Wohnungseigentümer und des Verwalters, zur Jahresabrechnung oder zum Wirtschaftsplan, ausführlich und praxisnah erklärt. Mit zahlreichen „ABC-Listen“, Hinweisen und Beispielen erleichtert „Der Wohnungseigentümer“ das schnelle Auffinden von Einzelfragen und gewährleistet dem Leser damit eine sichere Behandlung des neuen Wohnungseigentumsgesetzes.

Preis: 69,90 Euro

Erfolgreicher Haus-Verkauf von Privat oder über Makler

Von Werner Siepe, 10. überarbeitete Auflage 2019, ISBN 978-3-87999-061-0

Beim Verkauf kommt es vor allem auf die richtige Vorplanung sowie das geeignete Marketing an. Zu beidem finden Sie in

diesem Buch viele Spezialtipps. Wer sich den Verkauf von Privat an Privat aber nicht zutraut, findet darin auch Tipps für eine konstruktive Zusammenarbeit mit Immobilienmaklern. Dieses Buch zeigt Schritt für Schritt, mit zahlreichen Beispielen und praktischen Hilfen, wie Sie beim Verkauf eines Hauses, Grundstückes oder Ihrer Eigentumswohnung einen optimalen Erlös erzielen.

Preis: 14,90 Euro

Instandhaltung und Instandsetzung im Mietverhältnis

Von Dr. Carsten Brückner, 1. Auflage 2015, ISBN 978-3-939787-72-3

Die vorliegende Broschüre behandelt den Umgang mit baulichen Mängeln im Mietverhältnis über Räume, beschreibt Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien und stellt die Möglichkeiten der Durchsetzung dar. Pflichten des Eigentümers können sich zum Beispiel sowohl aus der Allgemeinen Verkehrssicherungspflicht als auch aus vertraglichen Vereinbarungen ergeben.

Preis: 14,95 Euro

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

– bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten –

Wohnungsgesuch von Familie O.

Zahlen, Daten, Codes, das ist eine große Leidenschaft von Frau O., die über eine NGO momentan eine Weiterbildung im Bereich Datenanalyse und Informatik macht und danach eine Ausbildung zur Datenanalytikerin anstrebt. Seit bald vier Jahren wohnt Frau O. mit ihren Töchtern E. und J. in Hamburg. Alle sprechen bereits gut deutsch und haben sich gut eingelebt. Die 15-jährige Tochter besucht ein Gymnasium im Hamburger Süden, die dreijährige Schwester geht in den Kindergarten. Trotz engagierter Bemühungen konnte die Familie aus Ghana bisher in keine eigene Wohnung ziehen. Der Traum von Frau O. bleibt aber, die eigenen vier Wände zu finden. Im Hamburgs Süden kennen sie sich gut aus, aber auch in anderen Teilen Hamburgs würden sie sich über eine Wohnung freuen. Unterstützt wird die Familie von ihrer Wohnungslötsin Frau S-B. Bei Fragen zu Behördenangelegenheiten und der Wohnungssuche steht Frau S-B. beratend zur Seite. Auch im laufenden Mietverhältnis bleibt sie, genauso wie das Team der Wohnbrücke, bei Fragen ansprechbar.

Besitzen Sie eine Wohnung ab 2,5 Zimmern in Hamburg mit einer Bruttokaltmiete von maximal 934 Euro und würden

die ghanaische Familie gerne kennenlernen? Oder haben Sie vielleicht eine Wohnung, die für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte?

Wir informieren Sie auch gerne über finanzielle Absicherungen oder einer möglichen finanziellen Förderung durch die Investitions- und Förderbank Hamburg! Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf 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

VERMIETERBEFRAGUNG VON HAUS & GRUND

Ihre Erfahrung zählt – machen Sie mit!

Private Vermieter prägen den deutschen Mietwohnungsmarkt. Und doch wird über sie oft gesprochen, ohne sie anzuhören. Genau hier setzt die bundesweite Vermieterbefragung von Haus & Grund an. Sie gibt Ihnen die Möglichkeit, Ihre Erfahrungen, Einschätzungen und Erwartungen direkt einzubringen – sachlich, differenziert und auf einer belastbaren Datenbasis.

Die Rahmenbedingungen für private Vermieter haben sich in den vergangenen Jahren spürbar verschärft: steigende Anforderungen im Mietrecht, zunehmende Regulierung, hohe Kosten für Instandhaltung und energetische Maßnahmen sowie wachsende Unsicherheit bei Investitionsentscheidungen. Diese Entwicklungen lassen sich politisch nur dann wirksam adressieren, wenn sie mit konkreten Zahlen und Fakten belegt sind. Dafür brauchen wir Ihre Unterstützung.

Die Vermieterbefragung liefert genau diese Grundlage. Ihre anonymen Angaben fließen in eine bundesweite Auswertung ein, mit der Haus & Grund die Interessen privater Vermieter gegenüber Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit vertritt. Die Ergebnisse werden genutzt, um politische Forderungen zu untermauern, Fehlentwicklungen klar zu benennen und die Beratungs- und Serviceangebote von Haus & Grund gezielt weiterzuentwickeln.

So können Sie teilnehmen

Die Online-Befragung ist am 1. Februar 2026 gestartet und endet am 15. April 2026. Die Teilnahme dauert etwa 15 bis 20 Minuten. Den direkten Zugang finden Sie unter hausund.co/vb2026 oder über den QR-Code.

Je mehr Vermieter sich beteiligen, desto präziser wird das Bild – und desto größer das politische Gewicht unserer Argumente.

Nutzen Sie diese Gelegenheit. Ihre Erfahrung ist kein Einzelfall, sondern Teil einer gemeinsamen Stimme.



hausund.co/vb2026



MATTHIAS ZU EICKEN
Leiter Wohnungs- und
Stadtentwicklungspolitik

Heizungstausch nach dem GEG



Autor: Hans Reinold Horst.

1. Auflage 2024, 19,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,50 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-043-6

Gerade am 1. Januar 2024 in Kraft getreten, zeigt sich das novellierte Gebäudeenergiegesetz (Heizungsgesetz) als sehr spröde, kaum lesbare und schwer erfassbare Materie. Und ohnehin besteht beim Thema „Heizungstausch“ viel Verunsicherung. Das liegt vor allem an den oft gravierenden wirtschaftlichen Auswirkungen, aber auch an einer sehr komplexen und oft in sich widersprüchlichen Informationslage während des Gesetzgebungsverfahrens. Die Fragen in der Beratungspraxis: Besteht für mich eine Umtauschpflicht? Kann ich mich auf Ausnahmeregelungen berufen? Kann ich das Thema mit Übergangsregelungen und Übergangsfristen zeitlich schieben? Wie kann ich meinen Mieter an den Kosten beteiligen? Bin ich umgekehrt zum Heizungstausch verpflichtet, wenn mein Mieter eine neue Heizung „will“? Was gilt für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer? Was muss die Verwaltung vorbereiten? All diese Fragen werden beantwortet. Die Broschüre vermittelt das wesentliche Rüstzeug zum Thema. Die vorliegende Broschüre versteht sich als Wegweiser. Sie ist für Vermieter und Sachbearbeiter in Wohnungsunternehmen, für Mieter und für alle rechtsberatenden Berufe konzipiert.

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

GAUGER-STIFTUNG

Finanzielle Hilfe im Alter

Immobilieigentum ist nicht immer ein Garant für einen sorgenfreien Lebensabend. Vielmehr kann das eigene Haus oder die Eigentumswohnung im Alter auch zur finanziellen Belastung werden.

Die vom Grundeigentümer-Verband Hamburg betreute Otto Ernst Carl Gauger Stiftung unterstützt ältere, bedürftige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer dabei, die mit einer selbstgenutzten Immobilie einhergehenden Kosten zu bestreiten.

Fördermöglichkeiten

Zu den Fördermöglichkeiten der Stiftung zählen eine jährliche Zuwendung (Weihnachtszuwendung) sowie Unterstützungen bei notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen und altersgerechtem Umbau.

Voraussetzungen für die Antragsstellung

Antragsberechtigt sind Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die in Hamburg wohnhaft sind, das 61. Lebensjahr vollendet haben und deren Immobilieneigentum ausschließlich aus einem Ein- oder Zweifamilienhaus beziehungsweise einer selbstgenutzten Eigentumswohnung besteht. Bei Einzelpersonen sollte jährliche Bruttoeinkommen 24.540 Euro

nicht überschreiten, bei Ehepaaren liegt die Grenze bei einem jährlichen Bruttoeinkommen von 39.744 Euro. Das sonstige Vermögen sollte maximal 15.500 Euro betragen.

Anträge auf Unterstützung können formlos gestellt werden und sind schriftlich an folgende Adresse zu richten: [Otto Ernst Carl Gauger Stiftung, c/o Grundeigentümer-Verband Hamburg, Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg.](#)

Für eine möglichst zügige Bearbeitung sollte der formlose Antrag um eine Kopie des Renten- und Einkommensteuerbescheides ergänzt werden. Auch Angaben zur Bankverbindung sowie die vollständige Anschrift sind hilfreich.



Informationen zu Unterstützungsmöglichkeiten durch die [Otto Ernst Gauger Stiftung](#) erhalten Sie auch telefonisch unter (040) 30 96 72-56.

Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler

BUTERFAS
&
B & B BUTERFAS
ALLES IN EINER HAND GmbH & Co KG gegr. 1963



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

Fragen und Antworten

Mir gehört ein Mehrfamilienhaus mit einer Zentralheizung und zwölf Einheiten. Mit den Mietern ist vereinbart, dass die Heizkosten nach Fläche abgerechnet werden. Nun verlangt ein Mieter entgegen der getroffenen Vereinbarung, dass seine Heizkosten nach Verbrauch abgerechnet werden. Muss ich dies trotz der getroffenen Vereinbarung tun?

Die Heizkostenverordnung bestimmt in § 2, dass – außer bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt – ihre Vorschriften allen rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vorgehen. Die Heizkostenverordnung ist in Ihrem Fall also zwingend anzuwenden. Gemäß § Ziffer 1 der Heizkostenverordnung ist geregelt, dass diese Verordnung für die Verteilung der Kosten des Betriebes zentraler Heizungsanlagen und zentraler Warmwasserversorgungsanlagen durch den Gebäudeeigentümer auf die Nutzer der mit Wärme oder Wasser versorgten Räume gilt. Dies ist bei Ihnen also ebenfalls der Fall. Demgemäß besteht die Verpflichtung gemäß § 6 Heizkostenverordnung, verbrauchsabhängig abzurechnen, auch wenn andere Vereinbarungen getroffen sind. Diese Vorschriften gehen Ihren rechtsgeschäftlich getroffenen Vereinbarungen vor.

Mein Mieter rügt bei seiner Heizkostenabrechnung, dass die für die Warmwasserversorgung aufgewandte Wärmemenge der Heizungsanlage nicht mittels eines Wärmemengenzählers gemessen wurde und meint, dass er seine Heizkosten pauschal um 15 Prozent kürzen kann. Durch seine Wohnungszähler ist doch sein Verbrauch genau festgestellt worden. Wieso kann er seine Kosten einfach so reduzieren?

Gemäß § 9 Absatz 2 Satz 1 der Heizkostenverordnung ist die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge mit einem Wärmehzähler zu messen. Damit gehört zu einer ordnungsgemäßen Abrechnung entsprechend den Vorgaben der Heizkostenverordnung, dass ein solcher Zähler existiert und auf dessen Ablesewerte basierend die Abrechnung erstellt wird. Erfolgt dies nicht und erfüllt die Abrechnung damit nicht alle Anforderungen der Heizkostenabrechnung, bestimmt § 12 Absatz 1 der Heizkostenverordnung, dass der Mieter pauschal den auf ihn entfallenden Anteil um 15 Prozent kürzen kann. Zwar haben Sie Ihre Wohnungen offenbar mit Zählern ausgestattet, das Problem liegt aber darin, dass die Aufteilung der Kosten auf die Heizungskosten einerseits und die Warmwasserkosten andererseits nicht gemessen wurde, weshalb die Abrechnung dann nicht den Vorgaben der Heizkostenverordnung entspricht. Demgemäß steht dem Mieter das pauschale Kürzungsrecht von 15 Prozent zu.

Abwehr nachbarlicher Störungen



Autor: RA Dr. Hans-Reinold Horst. 2. Auflage 2025, 16,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,50 Euro Versandkosten ISBN: 978-3-96434-054-2

Die Broschüre thematisiert außer der Beeinträchtigung durch Nachbars Bäume und Pflanzen nahezu alle Formen nachbarlicher Störungen. In die 2. Auflage neu aufgenommen wurden in jeweils eigenen Abschnitten nachbarliche Streitfragen im Zusammenhang mit Klimasplitgeräten und Solaranlagen sowie rund ums Wegerecht sowie zu

querulatorisch veranlagten Streitbeteiligten. Die Broschüre richtet sich an alle rechtsberatenden Berufe, die Justiz, aber vor allem an den privaten Hauseigentümer und seine Nachbarn.



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

Ich habe in meinem von mir selbst genutzten Haus eine kleine Einliegerwohnung, die ich vermietet habe. Da ich es als wirtschaftlich unsinnig ansehe, Verbrauchserfassungsgeräte anbringen zu lassen, habe ich im Mietvertrag vereinbart, dass die Heizkosten nach Fläche verteilt werden. Mein Mieter meint nun, ich müsste verbrauchsabhängig nach der Heizkostenverordnung abrechnen. Kann ich bei meiner Abrechnungsweise bleiben?

Ja, Sie können bei Ihrer Abrechnungsweise bleiben. Gemäß § 2 der Heizkostenverordnung ist geregelt, dass sie rechtsgeschäftlichen Bestimmungen zwar vorgeht, dies aber bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, nicht gelten soll. Diese Konstellation liegt bei Ihnen offenbar vor. Sie bewohnen die eine Einheit und die zweite vorhandene Einheit ist von Ihnen vermietet. Zudem haben Sie in Ihrem Mietvertrag vereinbart, dass nach Fläche abgerechnet werden soll. Aufgrund der vorstehend zitierten Vorschrift der Heizkostenverordnung geht diese Ihrer rechtsgeschäftlich getroffenen Vereinbarung mit dem Mieter ausnahmsweise nicht vor, sodass die Regelung in Ihrem Mietvertrag wirksam ist und Sie die Heizkosten deshalb nach dem vereinbarten Schlüssel verteilen und abrechnen können.

ENERGETISCHE SANIERUNG IM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Der WEGweiser zeigt den Weg

Der neue WEG-Praxisguide der Deutschen Energie-Agentur (dena) unterstützt Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (GdWE) bei energetischen Sanierungen. Er ist ein erster Meilenstein des Forschungsprojekts „WEGweiser“, das Entscheidungen für die energetische Sanierung des Gemeinschaftseigentums fördern will.

Ziel des Praxisguides ist es, kollektive Investitionsentscheidungen zu erleichtern und praxistaugliche Lösungen für die energetische Sanierung im Gemeinschaftseigentum zu entwickeln. Beteiligt sind Akteure aus Politik, Wissenschaft, Verwaltung und Praxis, darunter auch Haus & Grund. Der WEG-Praxisguide ist frei zugänglich ([\[forum.de/weg-praxisguide\]\(http://forum.de/weg-praxisguide\)\) und richtet sich an Wohnungseigentümer, Beiräte, Verwaltungen und Energieberater. Das Angebot beinhaltet Checklisten, Entscheidungshilfen, Vorlagen und Erläuterungen zu zentralen Fragen.](http://www.gebaeude-</p>
</div>
<div data-bbox=)

Konkret und praxisnah: Tipps aus dem WEG-Praxisguide

Bereits vor dem Beginn von Sanierungen enthält der WEG-Praxisguide viele nützliche Empfehlungen, etwa zur strukturierten Vorbereitung von Eigentümerversammlungen, zur Kommunikation im Vorfeld, zur Klärung rechtlicher Fragen und zur Bildung von Rücklagen. Ein zentrales Thema im WEG-Praxisguide ist die Finanzierung. Er empfiehlt eine flexible Kombination aus vorhandenen Erhaltungsrücklagen,

gezielten Sonderumlagen, individuellen Eigentümerkrediten und gemeinschaftliche Darlehen, die über das Hausgeld zurückgeführt werden.



Alle Informationen unter:

www.gebaeudeforum.de/weg-praxisguide



LUISA PEITZ
Referentin Recht

**Wir kennen einen,
der alles kann.**

Der Haspa Sanierungslotse.

Unser Rundum-Service für energetische Sanierung macht es Ihnen einfach.

Wir kümmern uns um alle wichtigen Aspekte: von Energieberatung und Sanierungsfahrplan über Handwerksbetriebe bis hin zu staatlicher Förderung und Finanzierung.

Jetzt Termin vereinbaren.



haspa.de/sanierungslotse

Meine Bank heißt Haspa.

 **Haspa**
Hamburger Sparkasse

NEUES AUS KARLSRUHE

Wer macht die Jahresabrechnung?

TILL HEINISCH

Rechtsanwalt

Grundeigentümer-Verband Hamburg

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit einer Entscheidung vom 26. September 2025-V ZR 206/24 Klarheit bezüglich der Abrechnungspflichten der Verwalter im Falle eines Verwalterwechsels geschaffen.

In dem zu entscheidenden Fall endete das Verwalteramt des alten Verwalters zu Ende Dezember 2022. Der neue Verwalter wurde mit Wirkung ab dem 1. Januar 2023 bestellt. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verlangte von dem alten Verwalter die Erstellung der Jahresabrechnung für das Jahr 2022. Zu Unrecht, wie der Bundesgerichtshof nun klarstellte.

Mit dem am 1. Dezember 2020 in Kraft getretenen Wohnungseigentumsrecht habe der Gesetzgeber die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters und das Verhältnis zu der Gemeinschaft grundlegend neu ausgestaltet. Nach § 28 Absatz 2 Satz 1 WEG beschließen die Wohnungseigentümer nach Ablauf des Kalenderjahres über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Zu diesem Zweck habe der Verwalter eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan aufzustellen. Dem Wortlaut nach richte sich die Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung zwar an den Verwalter. Zur Erstellung von Jahresabrechnungen sei aber die Gemeinschaft verpflichtet. § 28 Absatz 2 Satz 2 WEG normiere keinen Anspruch gegen den Verwalter, sondern eine von dem Verwalter auszuführende Pflicht der Gemeinschaft. Mit der Nennung des Verwalters werde lediglich das für die Erfüllung dieser Aufgabe zuständige Organ bestimmt. Infolgedessen richte sich auch der Anspruch eines einzelnen Wohnungseigentümers auf Erstellung der Jahresabrechnung nicht mehr gegen den Verwalter, sondern gegen die Gemeinschaft. Als ausführendes Organ müsse

der bestellte Verwalter auch ausstehende Abrechnungen für Vorjahre erstellen; denn die Pflicht der Gemeinschaft erstreckte sich auch darauf, dass zurückliegende Jahre abgerechnet werden. Bei einem Verwalterwechsel während oder zum Ende eines Kalenderjahres sei der ausgeschiedene Verwalter nicht mehr das für die Aufstellung der Jahresabrechnung nach § 28 Absatz 2 Satz 2 WEG zuständige Organ. Eine nach Ende der Amtszeit fortwirkende Organpflicht gebe es nicht.

Daneben könne aber auch der frühere Verwalter aus dem Verwaltervertrag weiterhin verpflichtet sein, die Jahresabrechnung zu erstellen, sofern die Pflicht der Gemeinschaft bereits während seiner Amtszeit entstanden ist.

Der Verwaltervertrag sei ein auf Geschäftsbesorgung gerichteter Dienstvertrag. Aus ihm schulde der Verwalter als erfolgsbezogene Tätigkeit die Aufstellung der Jahresabrechnung gemäß § 28 Absatz 2 Satz 2 WEG. Richtig sei zwar, dass seine Organpflicht mit der Abberufung ende. Davon zu unterscheiden sei aber die im Verhältnis zu der Gemeinschaft als seiner Vertragspartnerin bereits entstandene vertragliche Verwalterpflicht. Endet das Verwalteramt zu einem Zeitpunkt, zu dem die Pflicht der Gemeinschaft zur Erstellung der Jahresabrechnung nach § 28 Absatz 2 Satz 1 WEG und damit zugleich die vertragliche Pflicht des Verwalters gegenüber der Gemeinschaft bereits entstanden ist, bleibe der Verwalter vertraglich weiterhin zur Erstellung der Jahresabrechnung verpflichtet.

Die Pflicht der Gemeinschaft zur Erstellung der Jahresabrechnung entstehe am 1. Januar des folgenden Kalenderjahres; der frühere Verwalter, dessen Amtszeit zum 31. Dezember des Vorjahres geendet hat, sei nicht zur Erstellung der Jahresabrechnung für das Vorjahr verpflichtet.

Ist der Verwalter ausgeschieden, bevor die Verpflichtung der Gemeinschaft zur Erstellung der Abrechnung gemäß § 28 Absatz 2 Satz 1 WEG entstanden ist, sei er – vorbehaltlich einer ausdrücklichen abweichenden Vereinbarung – nicht aus dem Verwaltervertrag zur Erstellung der Jahresabrechnung verpflichtet.



KAUF EINER VERMIETETEN IMMOBILIE

Kündigung des Mietverhältnisses

Für die Wirksamkeit einer Kündigung des Mietverhältnisses kommt es darauf an, ob der Käufer rechtlich bereits Vermieter ist. Beim Erwerb eines Zweiparteienhauses entsteht diese Stellung nicht automatisch mit dem Besitzübergang, sondern erst bei Vorliegen bestimmter rechtlicher Voraussetzungen.

Der Käufer eines Zweiparteienhauses, der selbst eine Wohnung bewohnt, kann das Mietverhältnis der zweiten Wohnung daher nicht kündigen, solange er weder als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist noch durch eine wirksame dreiseitige Vereinbarung das Mietverhältnis übernommen hat. Dies gilt auch dann, wenn ihm Besitz, Nutzen und Lasten bereits mit der Kaufpreiszahlung übertragen wurden und der bisherige Eigentümer ihn im notariellen Kaufvertrag zur Kündigung ermächtigt hat.

Der Fall

Das Landgericht Krefeld hatte sich mit folgendem Fall befasst: Die Kläger erwarben ein vermietetes Zweiparteienhaus und zogen nach dem vertraglich vereinbarten Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten in die bislang freie Wohnung ein. Die andere Wohnung war vermietet.

Das Landgericht stellte klar: Die bloße Übertragung von Besitz, Nutzen und Lasten im notariellen Kaufvertrag reicht nicht aus, um dem Erwerber ein eigenes Kündigungsrecht zu verschaffen – auch dann nicht, wenn der Käufer bereits selbst im Gebäude wohnt. Vor der Eintragung im Grundbuch kann der Erwerber nur dann wirksam kündigen, wenn er vom bisherigen Eigentümer ausdrücklich zur Kündigung bevollmächtigt oder ermächtigt wurde und diese Ermächtigung dem Mieter nachweislich angezeigt wurde. Ohne eine solche Offenlegung ist eine vom Erwerber erklärte Kündigung unwirksam.

Wann kann der neue Eigentümer vor der Grundbucheintragung kündigen?

Eine solche Ermächtigung erlaubt dem Erwerber jedoch ausschließlich die Ausübung von Kündigungsrechten des bisherigen Vermieters. Das bedeutet konkret: Der Erwerber kann vor der Umschreibung nur solche Kündigungen erklären, zu denen auch der bisherige Eigentümer berechtigt gewesen wäre, etwa wegen Zahlungsrückständen oder anderer Vertragsverletzungen seitens des Mieters.

Nicht möglich ist hingegen die Kündigung ohne besonderen Kündigungsgrund im selbst bewohnten Zweiparteienhaus (§ 573 a BGB), wenn der bisherige Eigentümer selbst nicht im Gebäude wohnt. Dieses Kündigungsrecht stand dem früheren Vermieter nicht zu und kann deshalb auch nicht über eine Ermächtigung „weitergereicht“ werden.

Entsprechendes gilt für die Eigenbedarfskündigung:

Auch hier kann der Erwerber vor der Grundbucheintragung kein eigenes Kündigungsrecht geltend machen. Eine Eigenbedarfskündigung setzt voraus, dass der Kündigende selbst Vermieter ist. Solange der Käufer noch nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist, kann er Eigenbedarf nicht aus eigenem Recht geltend machen, sondern allenfalls Kündigungsrechte des bisherigen Vermieters ausüben – sofern diese überhaupt bestehen.

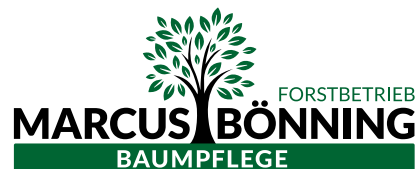
Ein eigenes Kündigungsrecht erhält der Erwerber in beiden Fällen erst mit dem gesetzlichen Eintritt in das Mietverhältnis, also mit der Eintragung als Eigentümer im Grundbuch.

Ausnahme: Vermieterstellung durch vertragliche Übernahme

Eine Vermieterstellung kann ausnahmsweise auch vertraglich begründet werden. Voraussetzung ist eine wirksame Übernahme des Mietverhältnisses. Diese Vertragsübernahme ist ein dreiseitiges Rechtsgeschäft zwischen dem Mieter, dem bisherigen Vermieter und dem neuen Eigentümer. Sie kann entweder durch einen gemeinsamen Vertrag aller Beteiligten oder dadurch zustande kommen, dass zwei Beteiligte die Übernahme vereinbaren und der Dritte zustimmt.

Im entschiedenen Fall kam allenfalls diese zweite Variante in Betracht. Zwar hatten Käufer und Voreigentümer im notariellen Kaufvertrag vereinbart, dass der Käufer das bestehende Mietverhältnis übernehmen sollte. Eine Zustimmung des Mieters lag jedoch nicht vor. Allein die Tatsache, dass der Mieter nach Mitteilung der Voreigentümer die Miete an den Käufer zahlte, genügte hierfür nicht.

INKA-MARIE STORM
Chefjustiziarin



DAUERPFLEGE FÜR IHREN BAUMBESTAND

Wir bieten Ihnen **Baum-Management** zum **Festpreis** – inklusive regelmäßiger Kontrollen, professioneller Pflege und lückenloser Dokumentation.

So bleibt Ihre Immobilie sicher, Ihre Bewohner geschützt – und Sie sorgenfrei.

Telefon: 04109/21 90 580

info@forstbetrieb-boenning.de forstbetrieb-boenning.de



Foto: nmann77/stock.adobe.com

URTEIL ZUM GRUNDSTEUER-BUNDESMODELL

Einzelheiten, Hintergrundinfo, Ausblick

Mit Urteil vom 10. Dezember 2025 hat der Bundesfinanzhof (BFH) die beiden von Haus & Grund Deutschland und dem Bund der Steuerzahler unterstützten Musterklagen aus Köln und Berlin abgewiesen. Die Entscheidung war knapp: Immerhin zwei der fünf Richter waren gegen die Abweisung. Für die anderen drei Richter mag eine Rolle gespielt haben, dass so oder so der Gang zum Bundesverfassungsgericht ansteht. Gegen die beiden abweisenden Urteile werden jetzt Verfassungsbeschwerden vorbereitet.

Der BFH hält in seiner Entscheidung Abweichungen der Bodenrichtwerte vom Durchschnittsgrundstück der Bodenrichtwertzone um bis zu 30 Prozent für hinnehmbar. Die Ermittlungsmethode stelle die Berücksichtigung wertbeeinflussender Merkmale ausreichend sicher, so die Richter.

Verschiedene Ansichten

Das sehen wir anders: Theorie und Praxis der Bodenrichtwertermittlung klaffen deutlich auseinander, da die Methode

– vielerorts fehlende – Vergleichsdaten voraussetzt, zum Beispiel in kaufpreisarmen Lagen.

Nach Ansicht des BFH differenziere die Mietwerttabelle ausreichend anhand von 45 möglichen Wertansätzen je nach Bundesland, Immobilienart, Wohnfläche und Baujahr. Überbewertungen von Immobilien in schlechten Lagen, die dadurch nicht auszuschließen sind, seien hinzunehmen, da sonst keine automatisierte Massenbesteuerung möglich wäre. Auch das ist nach unserer Auffassung keine genügende Differenzierung, denn der Wert ergibt sich aus 16 Bundesländern, dem Baujahr, der Fläche und drei Immobilienarten. Eine Berücksichtigung des Zustands der Immobilie unterbleibt nach wie vor und führt zu massiven Wertverzerrungen. Dass ein Gutachten zum Nachweis geringeren Wertes – erst ab 40 Prozent Abweichung zum Erfolg führt, wurde nicht thematisiert.

So geht es weiter

Nach Urteilszustellung bleiben vier Wochen Zeit für die Verfassungsbeschwer-



Foto: Jens Oellermann

„Der Bundesfinanzhof hält das Grundsteuer-Bundesmodell zwar für verfassungskonform, hat dabei aber selbst erhebliche Zweifel erkennen lassen. Diese hat er allein deshalb nicht für durchgreifend erachtet, weil die Grundsteuer die Bürgerinnen und Bürger angeblich nicht übermäßig belastet. Diese Einschätzung teilen wir nicht. Für viele Eigentümer und Mieter stellt die Grundsteuer bereits heute eine spürbare und teils erhebliche finanzielle Belastung dar. Verfassungsrechtliche Bedenken lassen sich daher nicht mit dem Hinweis auf eine vermeintlich geringe Belastungswirkung beiseiteschieben. Vor diesem Hintergrund hat der Vorstand von Haus & Grund Deutschland beschlossen, die Entscheidung des Bundesfinanzhofs vor dem Bundesverfassungsgericht überprüfen zu lassen.“

Kai Warnecke, Präsident
Haus & Grund Deutschland

de gegen die beiden unsere Musterkläger betreffenden abweisenden Urteile. Ob der BFH die verfassungsrechtlichen Fragen direkt dem Bundesverwaltungsgericht vorgelegt hätte oder ob wir gegen die Urteile nach Karlsruhe ziehen, hat auf die Dauer des weiteren Verfahrens bis zur Entscheidung übrigens keinen wesentlichen Einfluss.



Weitere Einzelheiten enthält die BFH-Pressemitteilung unter:

hausund.co/44xA0TX



Die ausführlichen Urteilsbegründungen liegen noch nicht vor.

SIBYLLE BARENT
Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Erste Lichtblicke in der Rechtsprechung für das weitere Verfahren

In Baden-Württemberg wurde jüngst ein Finanzamt verurteilt, Gutachterkosten zu übernehmen, da die Fehlbewertung des Finanzamtes offensichtlich war. Mehr dazu unter:



hausund.co/4iYZgrX

In Nordrhein-Westfalen wird durch ein aktuelles Urteil des Verwaltungsgerichtes Gelsenkirchen die extreme Unterscheidung von Hebesätzen innerhalb einer Gemeinde, wie sie sich aus verzerrter Bewertung ergibt, infrage gestellt. Das Gericht hat die Revision zum Bundesverwaltungsgericht zugelassen. Sollte dieses die Bedenken der unterschiedlichen Hebesätze für Wohn- und Geschäftsgrundstücke bestätigen, hätte das womöglich weitreichende Folgen auch für die Bewertungsmethode des Bundesmodells: Denn dann könnten die Verzerrungen des Bundesmodells künftig nicht mehr mit Hebesatzverschiebungen zulasten einzelner Eigentümergruppen auf Gemeindeebene kassiert werden. Das sind Probleme der wertbasierten Bewertung, mit denen sich Karlsruhe befassen sollte.

Mehr zum Urteil unter:



hausund.co/49ZEc1E

techem

Direct einen Experten persönlich erreicht, als ich eine Frage hatte.



Abrechnung Direct:

Heizkostenabrechnung, wie sie sein soll.
Jetzt informieren auf techem.de/vermieter

Heizungsmodernisierung & Wärmewende

Themen

Erneuerbare-Energien-Systeme
im Vergleich
Fernwärme
Heizungsförderung
Smarte Heizungssteuerung
Fußbodenheizung



Foto: lassedesigner/stock.adobe.com

ERNEUERBARE-ENERGIEN-SYSTEME IM VERGLEICH

Heizung mit gutem Gewissen

KARIN BIRK
Freie Autorin

Früher oder später steht in jedem Haus der Einbau einer neuen Heizung an. Mit Blick auf die Klimaziele und die Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern werden dabei Anlagen mit erneuerbaren Energien immer wichtiger.

Umweltfreundlich dank weniger CO₂

Heizsysteme, die keine fossilen Energieträger wie Öl und Gas verbrennen, verursachen nicht nur weniger bis gar kein klimaschädliches Kohlendioxid (CO₂). Sie machen auch von Importen unabhängiger. Die gängigsten erneuerbaren Heizungssysteme sind allen voran die Wärmepumpe, die Biomasseheizungen und die Solarthermie.

Im Neubau setzen heute viele Hausbesitzer auf eine Wärmepumpe. Sie ist bei guter Dämmung, Fußbodenheizung und mit einer eigenen Photovoltaik-Anlage auf dem Dach eine sehr effiziente und umweltfreundliche Art zu heizen. Auch im Altbau funktioniert die Wärmepumpe, wie die Erfahrung vieler Experten zeigt. Dies gilt insbesondere für den sanierten Altbau, aber auch darüber hinaus. Der Einsatz einer Wärmepumpe sollte im Einzelfall und von Energieberatern und Fachhandwerkern vor Ort geprüft und entschieden werden. Gegebenenfalls müssen die Heizkörper ausgetauscht oder die Dämmung verbessert werden.

Pelletheizungen insbesondere für ältere Häuser

Als alternative Heizsysteme mit erneuerbaren Energien kommen auch Biomasseheizungen infrage. Am verbreitetsten sind Pelletheizungen. Sie werden etwa in Ein- und Zweifamilienhäusern auf dem Land eingesetzt, wenn alte Öl- oder Gasheizungen ausgetauscht werden müssen.

Zu beachten ist, dass eine Pellet- oder Holzheizung einen höheren Wartungsaufwand als eine Wärmepumpe hat. Daneben muss der Brennstoff bestellt und in einem ausreichend großen Raum gelagert werden. Möglich sind auch Kombinationen von Wärmepumpen mit Pelletheizungen oder wasserführenden Pelletöfen.

Als Ergänzung: Solarthermie- oder PVT-Module

Ein weiteres gängiges Heizsystem mit erneuerbaren Energien ist die Solarthermie. Erzeugt wird die Wärme dabei über Sonnenkollektoren auf dem Hausdach. Die Wärme kann dann sowohl für die Zentralheizung als auch für die Warmwasser-Bereitstellung genutzt werden. Sie ist aber von der Sonnen-

einstrahlung abhängig und wird deshalb meist als Ergänzung zu einer anderen Heizung installiert.

Als Ergänzung zu einer bestehenden Heizung können auch sogenannte photovoltaisch-thermische Module, kurz: PVT-Module, genutzt werden. Sie kombinieren Photovoltaik zur Stromerzeugung und thermische Kollektoren zur Wärmegegewinnung und eignen sich zur Kombination mit einer Wärmepumpe.

Eine Alternative zur eigenen erneuerbaren Heizung kann auch der Anschluss an ein Nah- oder Fernwärmenetz sein, das schon jetzt oder künftig zunehmend mit erneuerbaren Energien betrieben wird. Eine bequeme Variante ist es in jedem Fall. Ob sie kostengünstig ist, bleibt abzuwarten.

**Ist Ihre Gasleitung undicht?
Wir dichten von innen, danach ist die alte Gasleitung sogar Wasserstoffready**



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

Ihre Vorteile bei einer Gasleitungsinnenabdichtung:

- 100% Wasserstoff geeignet - problemlose Umrüstung
- deutlich geringere Kosten ca. 1/3 ggü. Neuverlegung
- kürzeste Ausführungszeiten - schnell durchführbar
- kein Schmutz durch Stemm- oder Abbrucharbeiten
- unverzichtbar bei Denkmalschutz
- gilt nach der Innenabdichtung als neue Gasleitung
- umweltfreundlich und nachhaltig
- es muss kein teurer Brandschutz hergestellt werden
- Gewährleistung 5 Jahre + Garantie 7 Jahre = 12 Jahre

G. Bohn & Sohn GmbH

☎ **040 - 691 66 48**

Fabriciusstraße 109, 22177 Hamburg  **seit 1904**

www.BohndundSohn.de

FERNWÄRME

Kraftwerke liefern Energie

SUSANNE SPECKTER

Freie Autorin

Fernwärme gilt als Schlüsseltechnologie der Energiewende. Bis 2045 sollen die Netze komplett klimaneutral betrieben werden – mit weitreichenden Folgen für Planung, Kosten, Kellerräume und sogar den Herd in der Küche.

Im Gegensatz zu Wärmepumpen, Gas-, Pellet- oder Ölheizungen gibt es bei der Fernwärme keine Heizungsanlage im Gebäude. Das Wohngebäude wird über ein Rohrleitungsnetz mit erwärmtem Wasser versorgt. Die Heizenergie wird dabei in einem externen Kraftwerk erzeugt, und das heiße Wasser gelangt über unter- und oberirdische gedämmte Rohre zu der sogenannten Übergabestation im Gebäude. Sie regelt den Druck und die Durchflussmenge des erhitzten Wassers. Die Bewohner können das heiße Wasser sowohl für die Raumwärme als auch für Warmwasser nutzen. Anschließend geht das abgekühlte Wasser zurück in das Wärmenetz und wird erneut erhitzt. Laut dem Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e. V. (BDEW) wurde im Jahr 2024 jede sechste Wohnung in Deutschland mit Fernwärme beheizt. Im Zuge der Wärmewende soll die Fernwärme noch deutlich ausgebaut und neben der Wärmepumpe zur zentralen Heiztechnologie in Deutschland werden. Ob es bereits ein Fernwärmenetz in der eigenen Umgebung gibt oder ob ein solches geplant ist, können Eigentümer in Hamburg etwa mithilfe der Wärmenetzsignurkarte in Erfahrung bringen.

Klimaneutralität bis zum Jahr 2045

Bislang kommen zur Energiegewinnung in den Kraftwerken noch überwiegend fossile Brennstoffe zum Einsatz. Laut Angaben der Deutschen Energie-Agentur Dena stammt Fernwärme vor allem aus Anlagen, die auf Basis von Kohle (rund 20 Prozent) und Gas (rund 43 Prozent) Energie erzeugen. Ein weiterer Teil der Wärme entsteht durch Biomasse oder

durch die Verbrennung von Abfall. Um die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zu erfüllen, müssen alle Energienetze bis 2045 vollständig klimaneutral betrieben werden. Bis dahin soll in den Fernwärmenetzen zu 100 Prozent erneuerbare Energie fließen, beispielsweise auf Basis von Biomasse, Geothermie, Solarthermie, Abwärme aus industriellen Prozessen sowie auf Basis von überschüssigem Strom aus erneuerbaren Energien. Hamburg strebt bereits bis 2040 Klimaneutralität an. Wer schon eine Fernwärmeheizung installiert hat, heizt laut Gesetz klimaneutral. Dies ist auch der Fall, wenn der Fernwärmeversorger die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes noch nicht vollständig umgesetzt hat.

Bis 2045 sollen
Fernwärmenetze
100 Prozent
erneuerbare
Energien nutzen.

Folgen der Umstellung auf die neue Technologie

Hauseigentümer und Wohnungseigentümergeinschaften sollten bedenken, dass die Fernwärmerohre zur sogenannten Übergabestation im Keller häufig durch den Vorgarten geführt werden. Er wird dementsprechend zur Rohrverlegung aufgegraben. Um Kosten zu sparen, sollte die Übergabestation in einem Raum möglichst nahe der Straßenfassade positioniert werden, was in einigen Fällen eine Umorganisation der Kellerabteile zur Folge haben kann. Der alte Gas- oder Ölkessel wird dann von einem Heizungsfachbetrieb abgebaut. Hierbei ist zu beachten, dass Ölkessel

und -tanks als Sondermüll gelten und nur von speziell zertifizierten Firmen entsorgt werden dürfen. Wird eine Gasheizung ersetzt, muss der örtliche Gasversorger um eine Stilllegung gebeten werden. Die vorhandenen Steigstränge und Heizungsleitungen sowie die Heizkörper können – je nach Zustand der Leitungen – in den allermeisten Fällen für die neue Fernwärmetechnologie genutzt werden. Ein Folgeeffekt, der manchmal übersehen wird: Gaskocherherde müssen durch Elektromodelle ersetzt werden.

Der Abriss von Gasetagenheizungen verursacht Mehrkosten

Aufwendiger und damit teurer wird die Umstellung bei Gasetagenheizungen, die auch für Warmwasserzubereitung gesorgt haben. „Da es sich bei dieser Heiztechnologie meist um ältere Anlagen handelt, könnten die Steigstränge in schlechtem Zustand, unzureichend gedämmt oder korrodiert sein, sodass von der Übergabestation im Keller neue Stränge in die jeweilige Wohnung gezogen werden müssen“, erklärt Marco Pettka, der als technischer Leiter der Berliner Sanitärfirma Harry Olivier GmbH & Co. KG Heizungsumbauten betreut. Idealerweise sollte der Strang in der Wohnung dort positioniert werden, wo bisher die Gastherme hing, um die vorhandenen Heizleitungen zu nutzen. Sehr hilfreich sind in diesem Fall eventuell vorhandene Schächte, in denen die neu zu ziehenden Steigleitungen verlaufen können. Gibt es diese Möglichkeit nicht, könnten sie im Treppenhaus unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Brandschutzvorschriften verlaufen. In jedem Fall muss der zuständige Schornsteinfegermeister hinzugezogen werden. Ein Vorteil: Der Abriss der Gasetagetherme schafft Platz, allerdings muss die dahinterliegende Wand neu gestrichen oder gefliest werden, je nachdem, in welchem Raum sich die Anlage befand.

HEIZUNGSFÖRDERUNG

Einbau einer neuen Heizung

ANNA KATHARINA FRICKE
Chefredakteurin

Um die Zukunft des sogenannten Heizungsgesetzes wird derzeit in der Koalition gerungen. Die Förderbedingungen bleiben vorerst unverändert – und sollen grundsätzlich auch erhalten bleiben.

Um das Gebäudeenergiegesetz (GEG), genauer gesagt die Paragraphen 71, 71 a bis p und 72 –, im Volksmund Heizungsgesetz – gibt es weiter Streit in der Regierung. Ein Gesetzesentwurf ist bislang noch nicht auf dem Tisch. Im Koalitionsvertrag ist vereinbart, das umstrittene Heizungsgesetz der Ampel „abzuschaffen“. Für diese Formulierung hatte sich die CDU stark gemacht. Die SPD sieht eher eine weitere Reform des GEG. Die gesetzlichen Vorgaben sollen dabei „technologieoffener, flexibler und einfacher“ werden.

Förderbedingungen noch unverändert

Doch was bedeutet das für die Heizungsförderung? Union und SPD wollen „die Sanierungs- und Heizungsförderung (...) fortsetzen“, so die einhellige Meinung. Inwieweit sich die Förderbedingungen im Detail ändern, ist derzeit noch ungewiss. Bis zu einer Einigung, wie es mit dem Heizungsgesetz weitergeht, bleibt es also bei der derzeitigen Förderung, die bis Ende 2026 gesichert sein soll.

Zuschuss von der Kreditanstalt für Wiederaufbau

Mit dem Zuschuss Nummer 458 fördert die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) den Kauf und Einbau klimafreundlicher Heizungen oder den Anschluss an ein Gebäude- oder Wärmenetz. Wie hoch der Zuschuss ausfällt, hängt von der Höhe der förderfähigen Kosten ab.

Bei einem Einfamilienhaus berücksichtigt die KfW Kosten bis zu einer Höhe von 30.000 Euro. Bei Mehrfamilienhäusern richtet sich die Höhe der förderfähigen Kosten nach der Anzahl der Wohneinheiten:

Die Grundförderung beträgt 30 Prozent der förderfähigen Kosten. Hinzukommen können verschiedene Boni wie der Klimageschwindigkeitsbonus. Diesen können Eigentümer für ihre selbst genutzte Wohneinheit erhalten, wenn sie ihre funktionstüchtige Öl-, Kohle-, Gas-Etagen-, Nachtspeicherheizung oder ihre mindestens 20 Jahre alte Gas- oder Biomasseheizung austauschen. Einen Einkommensbonus erhalten Eigentümer für ihre selbst genutzte Wohneinheit, wenn das Haushaltsjahreseinkommen maximal 40.000 Euro beträgt. Im Idealfall ist eine Förderung von bis zu 70 Prozent möglich.

Ergänzungskredit

Ist eine Zuschusszusage erfolgt, kann zusätzlich ein Ergänzungskredit (Nummer 358, 359) von bis zu 120.000 Euro je Wohneinheit zu zinsgünstigen Konditionen beantragt werden.

Hamburger Heizungsförderung

Für Eigentümer in Hamburg lohnt sich zudem der Blick auf die Hamburger Heizungsförderung, die ergänzend zu den Bundesprogrammen genutzt werden kann. Informationen zu aktuellen Programmen und Bedingungen bietet die IFB Hamburg auf ihrer Internetseite www.ifbhh.de.



Weiterführende Informationen finden Sie unter:

hausund.co/49rXJbf



BAU & **H**AUSTECHNIK
GMBH

Beratung · Planung · Ausführung

**Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung**

(040) **550 75 00**

Ordulfstr. 1 · 22459 Hamburg
info@bau-und-haustechnik.com

Bauen im Bestand

Weniger Kosten, mehr Komfort

ASTRID ZEHBE
Chefredakteurin

Die Heizkostenabrechnungen der letzten Jahre haben viele Eigentümer aufgeschreckt. Hintergrund sind gestiegene Energiepreise, strengere Klimavorgaben und immer neue gesetzliche Anforderungen rund um die Heizung. Gleichzeitig stehen viele vor der Frage: Muss es gleich eine komplett neue Anlage sein? Gegebenenfalls lässt sich mit überschaubarem Aufwand schon etwas erreichen – etwa mit smarter Heizungssteuerung.

Unter smarter Heizungssteuerung versteht man Systeme, bei denen Thermostate, Sensoren und eine zentrale Steuereinheit vernetzt zusammenarbeiten. Die Heizung wird nicht mehr nur manuell am Regler auf- und zuge dreht, sondern automatisch an den tatsächlichen Bedarf angepasst – etwa über Zeitprogramme, Bewegungssensoren, Fensterkontakte oder die Außentemperatur. Im Unterschied zur klassischen Zeitschaltuhr greift eine smarte Steuerung auf Informationen über das Gebäude und seine Nutzung zurück und kann entsprechend darauf reagieren. Viele Systeme lassen sich zudem per App bedienen: Raumtemperaturen können von unterwegs geändert, der Urlaubsmodus aktiviert oder auch einzelne Räume gezielt angepasst werden.

Kostensparnis und Energieeffizienz

Für Eigentümer und Vermieter hat eine smarte Heizungssteuerung gleich mehrere Pluspunkte. Der wichtigste Punkt: Sie hilft, Heizenergie zu sparen. Räume werden nur dann auf Wohlfühltemperatur gebracht, wenn sie tatsächlich genutzt werden – etwa am Morgen im Bad oder abends im Wohnzimmer. In Leerstandszeiten oder tagsüber im Home Office lässt sich die Temperatur automatisch absenken. So sinkt in vielen Fällen der Verbrauch, ohne dass der Komfort leidet. Für Vermieter kann das ein echtes Argument bei der Vermietung



Foto: mpix-foto/stock.adobe.com

sein: Niedrigere Heizkosten machen eine Wohnung attraktiver.

Hinzu kommt der Bedienkomfort. Die Temperatur lässt sich für jeden Raum individuell planen, Änderungen sind per App schnell erledigt. Praktisch ist das auch für Zweit- oder Ferienimmobilien: Man sieht, ob geheizt wird, und kann rechtzeitig vor der Anreise hochregeln. Verbrauchsanzeigen und Statistiken schaffen Transparenz darüber, wo besonders viel Energie eingesetzt wird.

Neubau: Jetzt die Weichen richtig stellen

Am einfachsten lässt sich smarte Heizungssteuerung im Neubau integrieren. Wer ohnehin plant, Leitungen legt und die Anlagentechnik festlegt, kann die Steuerung gleich von Anfang an mitdenken – meist zu deutlich geringeren Mehrkosten, als eine spätere Nachrüstung verursachen würde.

Wichtig ist, das Thema früh mit Architekt und Fachhandwerkern zu besprechen: Welches Heizsystem ist vorgesehen (Wärmepumpe, Hybridheizung, Fernwärme)? Werden klassische Heizkörper, Fußboden- oder andere Flächenheizungen eingebaut? Davon hängt ab, welche Art der Steuerung sinnvoll ist und ob etwa eine kabelgebundene Lösung oder eher funkgesteuerte Raumthermostate geplant werden sollten.

Zentrale Steuerung fürs Smart Home

Zentrales Element ist eine Steuerungs- oder Smart Home-Zentrale, die die Signale der einzelnen Räume bündelt und an die Heizung weitergibt. Dafür braucht es einen geeigneten Platz – meist im Hauswirtschafts- oder Technikraum – sowie eine stabile Netzwerk- und WLAN-Versorgung im Gebäude. Wer später weitere Komponenten wie Rollläden, Lüftungsanlage oder Photovoltaik einbinden möchte, sollte auf offene Schnittstellen und Erweiterbarkeit achten.





Zaunteam
Zäune, Tore, Sichtschutz

**Mit Sicherheit
elegant umzäunt.**

Jetzt GRATIS-Katalog anfordern!
Gratis-Tel. 0800 84 86 888

Aus Vermietersicht stellt sich die Frage, wie viel Bedienung man den künftigen Mietern überlässt: Erhalten sie App-Zugänge, oder nutzen sie lediglich Raumbediengeräte? In jedem Fall sollte die Lösung möglichst selbsterklärend sein. Denn ein System, das nur mit Technikkaffinität zu verstehen ist, birgt die Gefahr von Fehlbedienungen – und damit am Ende höheren statt niedrigeren Heizkosten.

Bestandsgebäude: Nachrüsten ohne Großbaustelle

Auch im Bestand lässt sich die Heizung oft mit vergleichsweise wenig Aufwand smarter gestalten. Am Anfang steht eine Bestandsaufnahme: Handelt es sich um eine Zentralheizung mit Heizkörpern, um eine Fußbodenheizung oder um eine Etagenheizung in der einzelnen Wohnung? Und: Geht es um ein selbst genutztes Einfamilienhaus oder um eine vermietete Wohnung im Mehrfamilienhaus? Je nach Ausgangslage kommen unterschiedliche Lösungen infrage.

Der einfachste Einstieg sind smarte Heizkörperthermostate. Sie ersetzen die bisherigen mechanischen Regler eins zu eins, werden auf das vorhandene Ventil geschraubt und per App oder Funkzentrale gesteuert. Raumweise Zeitprogramme, Absenkttemperaturen bei Abwesenheit oder automatische Fenster-offen-Erkennung lassen sich so realisieren, ohne baulich in die eigentliche Heizungsanlage eingreifen zu müssen. Für vermietete Wohnungen eignen sich solche Lösungen besonders, wenn Vermieter und Mieter sich über Einbau, Kosten und Bedienung einigen.

Ein nächster Schritt sind Systeme, die tiefer in die Heizungsregelung eingreifen – etwa, indem sie die Vorlauftemperatur oder bestimmte Heizkreise zentral steuern. Das lohnt sich vor allem in Ein- und Zweifamilienhäusern oder wenn ohnehin eine Heizungsmodernisierung ansteht. Hier sollte unbedingt ein Fachbetrieb eingebunden werden, damit bestehende Regelungen und neue smarte Komponenten sinnvoll zusammenspielen.

Vermieter können Umlegbarkeit prüfen

Vermieter sollten zudem die rechtliche Seite im Blick behalten: Je nach Umfang kann es sich um eine Modernisierungsmaßnahme handeln, deren Kosten sich teilweise auf die Mieter umlegen lassen. Im Einzelfall sind die Voraussetzungen jedoch genau zu prüfen; die örtlichen Haus & Grund-Vereine bieten hierzu professionelle Beratung.



Erscheinungs-
termin:
5. März

Vorschau März 2026

Das Schwerpunktthema der Rubrik „Haus & Leben“ ist in der kommenden Ausgabe **Energetisch Sanieren & Modernisieren:** Fassadendämmung · Dämmung von Decken · Sanierung oder Neubau · Fenstertausch

April

Garten & Balkon

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



Mai

Dach & Photovoltaik

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



Weitere Themen

Juni: Fassade & Fenster

Fassadentrends · Klimafassaden · Moderne Fenster ·
Fensterläden und Rollläden

Juli: Versicherung und Finanzen

Gebäude- und Hausratversicherung · Bausparen und
Vermögensvorsorge · Elementarschadenversicherung ·
Sanierungsfinanzierung

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

FUßBODENHEIZUNG NACHRÜSTEN

Nie wieder kalte Füße

ASTRID ZEHBE
Chefredakteurin

Viele Eigentümer wünschen sich ein behagliches Zuhause, in dem die Wärme gleichmäßig verteilt wird und es keine kalten Ecken gibt. Aus diesem Grund gehört eine Fußbodenheizung längst zu den beliebtesten Modernisierungsmaßnahmen im Wohnbereich.

Im Vergleich zu klassischen Heizkörpern erzeugt eine Fußbodenheizung ein besonders angenehmes Raumklima, weil sie großflächig und mit niedrigeren Temperaturen arbeitet. Neben dem Komfort spielt die Energieeffizienz eine immer größere Rolle. Da Fußbodenheizungen mit deutlich geringeren Vorlauftemperaturen auskommen, lassen sie sich hervorragend mit modernen Heizsystemen wie Wärmepumpen kombinieren.

Mehr Möglichkeiten zur Nachrüstung

Wer eine Fußbodenheizung nachrüsten möchte, hat heute deutlich mehr Möglichkeiten als noch vor einigen Jahren. Grundsätzlich unterscheidet man drei Lösungswege, die je nach baulicher Situation und gewünschtem Einsatzzweck infrage kommen.

Die klassische Variante ist die Warmwasser-Fußbodenheizung, die man aus Neubauten kennt. Sie arbeitet mit wasserführenden Rohrleitungen, die in den Boden eingebettet werden und besonders effizient mit modernen Heiztechnologien harmonieren. Auch im Bestand ist diese Variante heute eine praktikable Option, denn viele Hersteller bieten sogenannte Niedrigaufbau-Systeme an, die mit geringerer Aufbauhöhe auskommen.

Eine zunehmend beliebte Alternative sind Trockenbausysteme. Dabei handelt es sich um spezielle Bodenelemente, die ohne klassischen Nass-Estrich auskommen. Die Rohrleitungen liegen in vorbereiteten Trägerelementen, die direkt auf den bestehenden Untergrund montiert werden. Das spart Zeit, vermeidet Feuchtigkeitseintrag und reduziert das Gesamtgewicht erheblich – ein entscheidender Vorteil vor allem in Altbauten mit Holzbalkendecken oder bei Modernisierungen, die unter Zeitdruck stehen.

Für kleinere Flächen oder punktuelle Anwendungen, etwa im Bad oder Gäste-WC, kommt auch eine elektrische Fußbodenheizung infrage. Sie wird als dünne Heizmatte oder Heizfolie unmittelbar unter dem Bodenbelag verlegt und benötigt nur minimale Aufbauhöhe. Die Anschaffungskosten sind niedrig, die Installation schnell erledigt. Allerdings ist der Betrieb aufgrund der Stromkosten teurer, weshalb dieses System sich eher für begrenzte Bereiche eignet, die nur temporär beheizt werden sollen.

Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?

Bevor eine Fußbodenheizung im Bestand eingebaut werden kann, sollte man einen genauen Blick auf die baulichen Gegebenheiten werfen. Ein entscheidender Aspekt ist die verfügbare Aufbauhöhe. Selbst moderne Niedrigaufbau- und Dünnschichtsysteme benötigen einige Millimeter bis wenige Zentimeter Platz. Deshalb sollte vor Beginn der Arbeiten überprüft werden, ob Türen, Schwellen oder bestehende Bodenanschlüsse angepasst werden müssen. Auch der Zustand des Untergrunds spielt eine wichtige Rolle. Ein Estrich, der Risse aufweist oder nicht ausreichend tragfähig ist, muss saniert oder erneuert werden, bevor er eine Fußbodenheizung aufnehmen kann.

Bei Trockenbausystemen ist dies weniger kritisch, da sie auf vielen Untergründen installiert werden können – dennoch muss der Boden eben, sauber und stabil sein. Besonderes Augenmerk verdient die Wärmedämmung. In Altbauten ohne Keller oder mit ungedämmten Decken kann eine zusätzliche Dämmschicht notwendig sein, um die Effizienz zu sichern. Je nach System wird diese Schicht in den Bodenaufbau integriert oder muss gesondert angebracht werden.

Nicht zuletzt sollte geprüft werden, ob die bestehende Heizungsanlage für eine Fußbodenheizung geeignet ist. Während moderne Brennwert- oder Wärmepumpenanlagen dafür ideal sind, können ältere Heizkessel unter Umständen zu hohe Mindesttemperaturen benötigen. In solchen Fällen kann der Einbau eines sogenannten Heizkreisverteilers mit Mischer sinnvoll sein, der die Temperatur für die Fußbodenheizung entsprechend reduziert.

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

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

www.salpeter.de

**SANIERUNGSTECHNIK
NORD**

☎ 040-60 77 22 333

**MAUERWERKS-
TROCKENLEGUNG**

Keller/Fassadenwände/Putzsanieung/Bautrocknung

Telefon 038821/150000

Welche Kosten kommen auf Eigentümer zu?

Die Kosten für das Nachrüsten einer Fußbodenheizung können je nach System, Gebäudetyp und Umfang der Modernisierung stark variieren. Für Eigentümer ist es deshalb wichtig, nicht nur die reinen Material- und Einbaukosten im Blick zu haben, sondern auch mögliche Zusatzarbeiten, die sich aus der baulichen Situation ergeben können. Die Warmwasser-Fußbodenheizung zählt zu den kostenintensiveren, aber auch nachhaltigsten Varianten. Für moderne Niedrigaufbau-Systeme sollte man mit etwa 100 bis 160 Euro pro Quadratmeter rechnen – inklusive Material und Installation, jedoch ohne eventuelle Estricharbeiten.

Trockenbausysteme, die ohne klassischen Estrich auskommen, bewegen sich preislich in einem ähnlichen Bereich. Sie sind in der Regel etwas teurer in der Anschaffung, haben aber kürzere Bauzeiten und oft auch geringere statische Anforderungen.

Deutlich günstiger fällt der Einbau einer elektrischen Fußbodenheizung aus. Die Heizmatten selbst kosten meist zwischen 50 und 100 Euro pro Quadratmeter, und auch die Installation ist vergleichsweise einfach.

Welche Bodenbeläge eignen sich?

Fliesen und Naturstein gelten als die Idealpartner einer Fußbodenheizung. Doch auch moderne Vinylböden haben sich als sehr geeignet erwiesen. Wichtig ist, auf Herstellerangaben zu achten, da nicht jedes Vinyl- oder Designbodenprodukt für höhere Temperaturen freigegeben ist.

Parkett und Laminat können ebenfalls auf einer Fußbodenheizung eingesetzt werden, sofern sie ausdrücklich dafür zugelassen sind. Geeignet sind vor allem niedrig aufgebaute, gut getrocknete und maßstabile Produkte mit geringer Wärmedämmung.

Heizanlage optimieren, ohne Großbaustelle.

Die smarte Lösung für Vermieter.

Mehr unter
smart-heizen.
kalo.de

KALO 



Modernisierung im Altbau

ROLF MENCK

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

Die Fenster- und Haustürelemente aus dem letzten Jahrhundert erfüllen nicht mehr die Wünsche, die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter an die „Augen des Hauses“ haben. Die Entwicklungen unter anderem in den Bereichen Wärme- und Schalldämmung, Sonnenschutz und Einbruchhemmung sind gravierend und erfordern entweder eine Umrüstung der bestehenden Elemente oder einen kompletten Austausch.

Selbst bei einer Totalerneuerung gibt es Alternativen mit mehr oder weniger starken Eingriffen in den Bestand. Grundlage des „richtigen“ Wegs sollte eine Analyse des Ist-Zustands sein, aus der sich mögliche Austauschvarianten etwa des Glases sowie weitere notwendige Maßnahmen bis hin zu den Möglichkeiten einer Totalerneuerung mit unterschiedlichen Rahmenwerkstoffen und Gestaltungsvarianten ableiten lassen.

Sinnvoll ist diesbezüglich die Zusammenstellung eines Zielkatalogs, aus dem sich – nach Prioritäten sortiert – die Mindesterwartungen und wünschenswerte Veränderungen ergeben. Nach der Diskussion des Zielkatalogs mit einem Planungsbüro oder einem auf den Fensterbereich spezialisierten Sachverständigenbüro können die Varianten mit einem Vergleich der Ergebnisse inklusive einer ersten Kosteneinschätzung als Grundlage für das weitere Vorgehen herangezogen werden. Dieser vorgeschaltete Aufwand kommt der anschließend notwendigen Detailplanung zugute, aus der ein Leistungsverzeichnis der vorgesehenen Arbeiten hervorgeht. Das Leistungsverzeichnis kann alternativ auch durch einen Anbieter erstellt werden. Allerdings legen Anbieter ein solches Leistungsverzeichnis häufig nach ihren individuellen Möglichkeiten fest, weshalb die Forderungen und Wünsche der Eigentümerinnen und Eigentümer häufig nicht oder nur unzureichend erfüllt werden. Das Ziel sollte es sein, dass eine so gravierende Maßnahme wie eine Modernisierung den Anforderungen der nächsten Jahrzehnte gerecht wird.

Bei einer Modernisierung im Bestand sind die Regelungen zur Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) zu beachten, um Risiken für die Gesundheit der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Handwerkerinnen und Handwerker möglichst auszuschließen. § 5 a GefStoffV hebt die Verantwortung der „Veranlasser von Tätigkeiten an baulichen oder technischen Anlagen“ hervor. Sie müssen der ausführenden Fachfirma Informationen über die Zeit der Baumaßnahmen und, wenn

vorhanden, Hinweise zu den verwendeten Stoffen liefern. Reichen diese Angaben nicht aus, ist der Auftragnehmer dazu verpflichtet, zu prüfen, ob Gefahrstoffe vorliegen. Sollten Prüfungen notwendig werden, sind diese als „besondere Leistung“ vom Auftraggeber zu vergüten. Gefahrstoffe sind unter anderem Asbest, schwermetallhaltige Anstriche, künstliche Mineralfasern (KMF), PCB-haltige Fugen und Dichtungen oder Schimmelbefall.

Sollten Schadstoffe festgestellt werden, muss der Auftragnehmer den Auftraggeber unverzüglich informieren und bei Gefahr im Verzug unmittelbar notwendige Sicherungsmaßnahmen durchführen. Die weiteren Maßnahmen sind mit dem Auftraggeber festzulegen. Der Mehraufwand ist als „besondere Leistungen“ abzurechnen (ATV DIN 18299, Abschnitt 3.3).

Das Kostenrisiko der Gefahrstoffverordnung liegt in der Regel beim Auftraggeber, insofern sollten die notwendigen Analysen nach Festlegung der Modernisierungsmaßnahme fachgerecht vor einer Auftragsvergabe erfolgen. So können die notwendigen Schutz- und Entsorgungsmaßnahmen im Rahmen eines Leistungsverzeichnisses ausgeschrieben werden. Auch der Einsatz einer Spezialfirma kann angeraten sein.

Es geht insbesondere darum, das Gesundheitsrisiko für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Bauhandwerkerinnen und Bauhandwerker zu minimieren. Asbestfasern und die anderen oben genannten Stoffe sind gesundheitsgefährdend. Diese Gefahren können mit konsequenten Maßnahmen für alle Beteiligten minimiert und eine fachgerechte Entsorgung organisiert werden.

HEIZEN UND LÜFTEN IM WINTER

Schimmel in Mietwohnungen vorbeugen

Schimmel in der Mietwohnung ist im Winter ein Dauerthema – und oft Auslöser für Streit zwischen den Mietparteien. Ein sogenanntes Wohnklima-Messgerät unterstützt Mieter dabei, Schimmelbildung vorzubeugen.

Gerade in vermieteten Immobilien kann es im Winter schnell zu Schimmel kommen. Häufig steckt dahinter kein böser Wille, sondern schlicht Unwissen der Mieter darüber, wie sich Heizen und Lüften auf das Raumklima auswirken. Die Folge ist oft ein unausgewogenes Raumklima, das nicht nur Schimmelbildung begünstigt, sondern auch die Gesundheit der Bewohner beeinträchtigen kann.

In Innenräumen sollte die relative Luftfeuchtigkeit idealerweise zwischen 40 und 55 Prozent liegen. Werte unter 40 Prozent können zu trockener Haut und Reizungen der Atemwege führen, Werte über 55 Prozent fördern die Bil-



relative Luftfeuchtigkeit und zeigt an, wann geheizt oder gelüftet werden sollte. Vermieter können ihren Mietern damit ein einfaches Instrument zur Hand geben, um ein ausgewogenes Wohnklima einzuhalten – und so Schimmelrisiken und Konflikte zu reduzieren.

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg empfiehlt dafür das Wohnklima-Messgerät DTH-1020. Es ist 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.

dung von Schimmelpilz. Gerade in vermieteten Wohnungen wird dies schnell zum Streitpunkt: Wurde ausreichend gelüftet und geheizt – oder liegt ein baulicher Mangel vor?

Ab zehn Exemplaren wird ein Mengenrabatt gewährt, bei der Bestellung über den Online-Shop können Versandkosten anfallen.

Ein sogenanntes Thermo-Hygrometer hilft dabei, Klarheit zu schaffen. Es misst kontinuierlich Raumtemperatur und

ARCHITEKTEN

Aufstockungen und Anbauten zum Wohlfühlen

040. 99 99 45 73
www.heidrunohm.de

heidrun ohm architektur
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

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

ENERGIEAUSWEISE

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



Mit einem umfassenden Ansatz kann Vermögensaufbau und Absicherung gegen Risiken für die eigenen Kinder gelingen.

Foto: Torsten Borchers/Collage unter Verwendung von Pixabay und KI

– Anzeige –

KINDER: SOLIDES FUNDAMENT SCHAFFEN

Vermögensaufbau und Absicherung für den Nachwuchs

Das Motto „je eher, desto besser“ gilt für viele Finanzprodukte. Je eher mit dem Vermögensaufbau begonnen wird, desto länger kann es wachsen. Je früher zum Beispiel eine Berufsunfähigkeits- oder Zahnzusatzversicherung abgeschlossen wird, desto günstiger sind die Beiträge. „Wer Kinder hat, sollte auch für sie so früh wie möglich etwas tun, damit es einen langfristigen und hohen Nutzen gibt“, empfiehlt Alexander Lühdorff, Filialdirektor der Haspa Blankenese am Erik-Blumenfeld-Platz 25.

Die Absicherung von Kindern ist vielen Eltern sehr wichtig. Denn dies gibt ein gutes Gefühl und ist gleichzeitig eine Investition in die Zukunft. „Das geht am besten mit einem ganzheitlichen Ansatz, der sowohl Vermögen aufbaut als auch vor finanziellen Risiken schützt. Eine solche Kombination schafft ein Fundament zur Verwirklichung kleiner und großer Träume und bietet zudem ein Sicherheitsnetz bei Unfällen oder ernsthaften Krankheiten“, sagt Lühdorff.

Eltern, Großeltern oder Pat:innen freuen sich, die Kinder und Enkel aufwachsen zu sehen. Mit deren Wachstum kann auch das Vermögen wachsen, um später ein tolles Fahrrad zu kaufen, den Führerschein zu machen, ein Jahr im Ausland zu verbringen, stressfreier durchs Studium zu kommen oder die erste eigene Wohnung einzurichten. Parallel dazu gibt es eine Absicherung von finanziellen Risiken, die schnell als Folge von Unfällen entstehen können, falls bei einer Radtour, beim Baumklettern oder bei der Bergwanderung mal etwas passiert. Oder eine Versicherung, die das Einkommen sicherstellt, wenn der Beruf oder Grundfähigkeiten nicht mehr ausgeübt werden können. Die Basis einer eigenen privaten Altersvorsorge fürs Kind ist ebenfalls möglich.

Wer sich für die finanzielle Zukunft seiner Kinder stark machen möchte, vereinbart einen Termin in der Filiale oder online. „Sie erhalten eine persönliche Beratung, die individuell sowohl auf die aktuelle Lebenssituation der Familie als auch die künftigen Ziele abgestimmt ist“, betont der Filialdirektor.

„Ich empfehle Ihnen außerdem, unser vielfältiges Veranstaltungsangebot zu nutzen, das neben Finanzen auch viele weitere Themen umfasst. Schauen Sie am besten gleich mal unter www.haspa-veranstaltungen.de nach und melden Sie sich an.“

Tipp: In jeder der 18 Haspa-Filialen im Hamburger Westen gibt es im Februar eine Veranstaltung zum Thema „Erste Hilfe am Kind“. In der praxisnahen Schulung, die rund 2,5 Stunden dauert, geht es unter anderem um Herz-Lungen-Wiederbelebung bei Kindern, Fremdkörper in den Atemwegen erkennen und behandeln, Vergiftungen, Verletzungen und medizinische Notfälle.

GEBÄUDEHÜLLE

Was tun, wenn ein Specht in der Fassade wohnt?

Spechte beschädigen zunehmend Hausfassaden, insbesondere gedämmte Außenwände. Was mit einem einzelnen Loch beginnt, kann sich rasch ausweiten und die Gebäudehülle beeinträchtigen. Für Eigentümer stellt sich nicht nur die Frage nach der Ursache, sondern auch nach dem richtigen Umgang mit dem Schaden – technisch, rechtlich und finanziell.

Besonders WDVS-gedämmte Fassaden sind attraktiv

Der Lebensraum der Spechte hat sich verändert. In vielen Städten fehlen alte oder abgestorbene Bäume, die Spechte für Nahrungssuche und Höhlenbau benötigen. Gedämmte Fassaden wirken für sie wie ein Ersatz: Der Klang beim Klopfen erinnert an morsches Holz, der Putz lässt sich vergleichsweise leicht durchdringen. Besonders häufig betroffen sind Außenwände mit Wärmedämmverbundsystem.

Wärmedämmte Außenwände sind auch deshalb für Spechte so attraktiv, weil sich der Dämmstoff schnell ausräumen lässt. Innerhalb weniger Tage kann so eine nutzbare Höhle entstehen. Für das Gebäude hat das Folgen: Die Dämmwirkung wird geschwächt, Feuchtigkeit kann eindringen und Folgeschäden begünstigen. Oft entstehen mehrere Öffnungen in räumlicher Nähe, die später auch von anderen Tieren genutzt werden.

Rechtliche Grenzen und Pflichten

Spechte und ihre Nistplätze stehen unter dem Schutz des Bundesnaturschutzgesetzes – auch dann, wenn sie sich an Gebäuden befinden. Eingriffe sind daher nur eingeschränkt möglich. Während der Brutzeit dürfen die Tiere weder gestört noch vertrieben werden. Reparaturen an der Fassade sind erst zulässig, wenn die Höhle unbewohnt ist oder eine behördliche Ausnahmegenehmigung vorliegt.



Foto: schnudde/Stock

Reparatur und Folgeschäden im Blick behalten

Das fachgerechte Schließen der Löcher erfordert mehr als kosmetische Ausbesserungen. Beschädigter Dämmstoff muss erneuert und die Fassade dauerhaft geschlossen werden. Hinzu kommt, dass die Schäden häufig in großer Höhe liegen und Hilfsmittel wie Gerüste oder Hubsteiger erforderlich sind. Unbehandelte Öffnungen können langfristig zu Frostschäden, Feuchteintritt und weiterem Substanzverlust führen.

Vorbeugung und Versicherungsschutz prüfen

Ein vollständiger Schutz vor Spechten ist kaum möglich, wohl aber eine Risikominderung. Wirksam ist meist erst das Zusammenspiel verschiedener baulicher und optischer Maßnahmen, die in Abständen angepasst oder verändert werden. Dazu zählen unter anderem:

- glattere Fassadenoberflächen,
- bewegliche Abschreckungselemente,
- Spanndrähte oder dünne Edelstahlseile vor gefährdeten Fassadenbereichen
- alternative Nistmöglichkeiten in ausreichendem Abstand zum Gebäude.

Auch der Versicherungsschutz sollte überprüft werden. Schäden durch wildlebende Tiere wie Spechte sind nicht in jedem Wohngebäudetarif mitversichert. Fragen Sie Ihren Versicherer, ob der bestehende Schutz ausreicht oder eine mögliche Lücke geschlossen werden muss.

Fazit

Spechtschäden an Fassaden sind mehr als ein optisches Problem. Wer frühzeitig vorbeugt, rechtliche Vorgaben beachtet und seinen Versicherungsschutz kritisch prüft, kann Risiken besser begrenzen und die Bausubstanz langfristig erhalten.

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

Zukunftsentscheid muss jetzt umgesetzt werden

ULF SCHELENZ
Geschäftsführer

Mit dem Zukunftsentscheid hat Hamburg bundesweit Aufmerksamkeit erregt: Die Hansestadt will Klimaneutralität nicht erst 2045, sondern bereits 2040 erreichen. Damit beansprucht Hamburg eine Vorreiterrolle im Klimaschutz – ein Anspruch, der hohe Erwartungen weckt. Zugleich stellt sich jedoch die Frage, wie dieses ambitionierte Ziel konkret umgesetzt werden soll. Dabei fällt auf, dass ein konkreter Maßnahmenplan zur beschleunigten Zielerreichung bislang jedenfalls nicht vorliegt.

Kürzlich hat der Senat im Rathaus eine Zwischenbilanz des Hamburger Klimaplanes vorgestellt. Im Mittelpunkt stand die Frage, ob das Zwischenziel erreichbar ist, die CO₂-Emissionen bis 2030 um

Wer hoch hinaus will, kann auch tief fallen. Das gilt auch für Hamburg und seine Klimaziele. Diese Ziele sind anspruchsvoll.

70 Prozent gegenüber 1990 zu senken. Die Bilanz fällt gemischt aus: In den vergangenen 33 Jahren konnten die Emissionen um knapp 43 Prozent reduziert werden. Das ist zweifellos ein beachtlicher Erfolg. Gleichzeitig bedeutet dies jedoch, dass in den verbleibenden sieben Jahren bis 2030 weitere 27 Prozent eingespart werden müssen – eine echte



Mammutaufgabe! Auch die Umweltbehörde räumt ein, dass insbesondere im Bereich der privaten Wohngebäude erhebliche Anstrengungen notwendig sein werden. Ohne eine rasche Dekarbonisierung der Energieversorgung sowie einen deutlich beschleunigten Ausbau der Fernwärme erscheint eine Zielerreichung kaum möglich. Auch auf Bundesebene müssen einige Rahmenbedingungen geändert werden, um das angestrebte Zwischenziel erreichen zu können. Hinzu kommt, dass die Zahl der geförderten und installierten Wärmepumpen in Hamburg derzeit deutlich hinter dem zurückbleibt, was selbst für das bisherige Zieljahr 2045 erforderlich wäre. Auch insoweit müssen die Ärmel bis ganz nach oben hoch gekrempelt werden.

Klar ist allerdings auch: Jedes zusätzliche und schneller eingesparte Prozent CO₂ ist ein Fortschritt. Gleichwohl muss Hamburg klar sein: Wer sich anspruchsvolle Ziele setzt und hoch hinaus will, kann auch tief fallen. Hoffen wir das Beste und strengen uns an, damit Hamburg seiner Vorreiterrolle im Klimaschutz gerecht werden kann.

Impressum

Februar 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
Anzeigenpreislise 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

Travehafen/Michael Zapf

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

- Engel & Völkers Commercial GmbH
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG

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

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

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

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

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

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

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

GuTe
Immobilienberatung
Sondlich und Teschke sHG
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

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.luettt-immobilien.com

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

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

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

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

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-Neumann-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. Strokarcck GmbH & Co. KG
Hausmakler seit 1822
Grundstücksvollstreckung
Testamentsvollstreckung
Rathausstraße 12 · 20095 Hamburg
Fax 355 006-35 · Tel. 355 006-0
mail@strokarcck.de · www.strokarcck.de

Walddorfer
IMMOBILIEN
Telefon: 040 / 28 40 95 98 0
E-Mail: kontakt@walddoerfer.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.
Trepptower Straße 143
Tel.: 040/228 67 47-0 • Fax: 040/228 67 47-80
E-Mail: post@warnholz-immobilien.de
www.warnholz-immobilien.de

EDGAR WESSENDORF
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
Rolfinkstraße 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

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

Ein eingespieltes Fachteam mit langjähriger Markterfahrung!

Grossmann & Berger

Immobilien

Unsere Kompetenz 2025 in Bildern



040 350 80 2-460

zinshaus@grossmann-berger.de

