

# Hamburger Grundeigentum

## Hamburg-Schnelsen

Mehr als Möbelhaus  
und Autobahn

## Wärmeplanung in Hamburg

Orientierung für den  
Heizungstausch

## Reform der Erbchaftsteuer

Den Mietwohnungsmarkt  
einbeziehen

# ENGEL & VÖLKERS

## COMMERCIAL



Hier Kontakt  
aufnehmen

## Fest verankert im Markt

Wir beraten Eigentümer und Investoren kompetent bei der Vermittlung und Bewertung von Anlage- und Gewerbeimmobilien – mit fundierter Marktkenntnis und einem starken Netzwerk in Hamburg und Umland.

### HAMBURG

040 36 88 100 | [HamburgCommercial@engelvoelkers.com](mailto:HamburgCommercial@engelvoelkers.com) | [engelvoelkers.com/hamburgcommercial](https://engelvoelkers.com/hamburgcommercial)  
Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG | Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH

# Editorial

## Hoffentlich nicht zu viel befragt

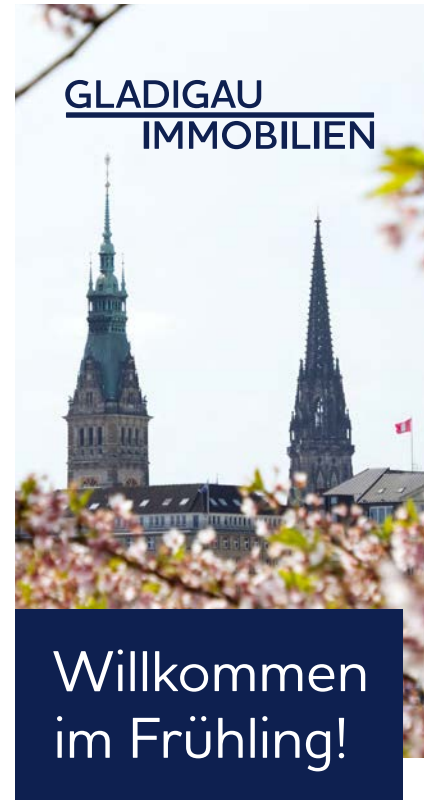


Gestartet sind wir mit der Vermieterbefragung von Haus & Grund, gefolgt von unserer Befragung zum Winterdienst – und nun schon wieder eine Befragung. Ich hoffe sehr, dass es Ihnen nicht zu viel wird. Aber wir benötigen die Ergebnisse solcher Befragungen, um dann Entscheidungen in Ihrem Interesse treffen zu können.

An der bundesweit durchgeführten Haus & Grund-Vermieterbefragung haben sich im vergangenen Jahr besonders viele Mitglieder aus Hamburg beteiligt. Das war gut so, weil wir in Hamburg auch eine große Zahl von Vermietern unter unseren Mitgliedern haben. Und deren Interessen soll Haus & Grund gegenüber der Bundesregierung vertreten. Und das auch in diesem Jahr. Bei der Befragung zum Thema Winterdienst hat mich vor allem überrascht, dass immer wieder die Qualität des Winterdienstes der privaten Grundeigentümer kritisiert wurde. Darüber werden wir noch ausführlicher berichten. Ein ganz anderes Themenfeld soll die neue Umfrage beackern. Uns interessiert, wie wichtig Ihnen die Dienstleistungen und Vorteile sind, die wir über die Rechtsberatung hinaus anbieten. Das können wir ja nicht kontrollieren, sondern wir sind da auf Ihre Mitwirkung angewiesen.

Also beteiligen Sie sich bitte auch an dieser Umfrage.

IHR  
TORSTEN FLOMM  
Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



### Lust auf ein Haus mit Terasse oder eine Wohnung mit Balkon?

Nutzen Sie die Chance und entdecken Sie jetzt die neuesten Angebote bei Gladigau Immobilien.

Mit unserem erfahrenen Team und unserem breiten Portfolio an hochwertigen Immobilien sind wir der perfekte Partner für Ihre Wohnräume.

Lassen Sie sich von der Frühlingssonne inspirieren und finden Sie jetzt Ihr neues Zuhause.

Kontaktieren Sie uns am besten gleich heute und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

T. 040 36 90 80



info@gladigau-immobilien.de  
Brandstwiete 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 Hamburg-Schnelsen
- 13 Elementarschadenversicherung
- 14 Reform der Erbschaftsteuer

### Haus & Klima

- 16 Wärmeplanung in Hamburg
- 17 Überflutungsvorsorge

### Verband & Vereine

- 12 Gartenberatung vor Ort
- 18 Veranstaltungen Ortsvereine
- 19 Seminare und Webinare
- 19 Externer Präsenzkurs Betriebskosten
- 20 Geschäftsstellen
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Personalmeldung
- 22 Vermieterbefragung
- 23 Mitgliedervorteile

### Recht & Steuern

- 24 Leserfragen
- 26 Eigentümerversammlung
- 28 Neues aus Karlsruhe
- 29 Nutzungsänderung

### Haus & Leben

- 31 Fassadendämmung
- 32 Decken dämmen
- 33 Fenstertausch
- 34 Sanierung oder Neubau
- 36 Hitzeschutz
- 37 Modernes nachhaltiges Wohnen
- 38 Aufstieghilfen
- 39 Woche der Wärmepumpe

### Finanzen & Vorsorge

- 41 Gemeinschaftliche Wohnprojekte

### Themen & Meinungen

- 42 Olympische Sommerspiele

## Themen



06

**Schwerpunkt:  
Hamburg-Schnelsen**



22

**Der Frühling kommt:  
Gartenberatung vor Ort**



30

**Haus & Leben: Energetisch  
Sanieren und Modernisieren**



**BORSTELER 40**

### 3-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNGEN IN RUHIGER LAGE VON NIENDORF

In begehrter Lage des grünen Hamburger Stadtteils Niendorf stehen attraktive Eigentumswohnungen zum Verkauf, die naturnahes Wohnen mit modernem Komfort verbinden. Die 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 71 bis 101 m<sup>2</sup> überzeugen durch offene Wohnküchen, Balkon oder (Dach-)Terrasse sowie großzügige Architektur. Moderne Bäder mit Fenster, Fußbodenheizung, Markeneinbauküche und ein energieeffizientes Gesamtkonzept mit Solarunterstützung sorgen für nachhaltigen Wohnkomfort.



**040.41 17 25 50**  
**zht-k.de**



Verkauf durch

**ZINSHAUSTEAM  
& KENBO**  
PROJEKTVERMARKTUNG



Staro / German Wikipedia (https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Hh-schnelsen-alterbf.jpg)

SCHNELSEN

## Mehr als Ikea und Autobahn

BETTINA BRÜDGAM

**Sich in der Stadt wie auf dem Land fühlen, das geht in Schnelsen und außerdem noch vieles mehr. Die Anwohner und das RISE-Programm sorgen dafür, dass der Stadtteil sich weiterentwickelt.**

Schnelsen? Den Stadtteil am Rand Hamburgs, der im Norden und Westen an Schleswig-Holstein grenzt, haben die wenigsten wirklich auf dem Schirm. „Die meisten kennen nur Ikea und die Autobahnabfahrt der A7 und meinen, Schnelsen sei ein ödes Dorf. Dabei gibt es bei uns weit mehr – Schnelsen ist vielfältig, und die Menschen stellen hier so einiges auf die Beine“, sagt Martina Polle, die seit 30 Jahren im Stadtteil lebt und das Freizeitzentrum Schnelsen leitet.

Beschaulich geht es trotzdem zu. Schnelsen entwickelte sich in den 1920er-Jahren von einem holsteinischen Bauerndorf zur Wohngegend für Arbeiter und wurde später Hamburger Stadtteil. Auch die lange dänische Geschichte prägte den Ort – davon zeugen noch alte Grenzsteine. Bis heute spürbar ist der ländliche Ursprung. In der Einkaufsmeile Frohmenstraße essen Gäste in Jok's Steakhaus unter Reetdach, in der Peter-Timm-Straße lässt sich eine alte, baufällige Mühle besichtigen und vor dem traditionsreichen Hotel Ausspann grasen im Sommer Ponys. Ansonsten dominieren vielerorts hübsche Häuser und teils Gründerzeitvillen das Bild.

Ein besonderer Zauber geht von dem idyllischen Märchenviertel aus, das vor allem von Ein- und Zweifamilienhäusern mit gepflegten Gärten geprägt ist. Man spaziert durch Straßen mit Namen wie Hänsel- oder Gretelstieg, Rapunzelweg oder Königskinderweg, gesäumt von Bäumen und reichlich Grün. Nicht weit entfernt weiden Pferde.

Daneben gibt es jedoch auch engere und höhere Bebauung. Stärker verdichtet ist etwa das Quartier Burgwedel, in dem ab den 1990er-Jahren rund 1.650 Wohnungen auf ehemaligen Bauernhofflächen entstanden. Der letzte Hof wurde 1991 abgerissen. Laut aktueller Statistik leben rund 31.500 Menschen in Schnelsen, über 40 Prozent davon sind über 50 Jahre alt. Mit neuen Bauvorhaben wächst die Anwohnerzahl weiter. „Es kommen immer mehr Familien und verjüngen den Stadtteil zusehends. Eigentum ist oft noch günstiger als anderswo, und Kinder haben Platz, sich auszutoben“, schildert Noreen Süße, die vor zwölf Jahren mit ihrer Familie von Lokstedt in die Nähe der Frohmestraße gezogen ist. „Die Mischung macht Schnelsen so besonders. Jung und Alt wohnen Tür an Tür, man kennt und hilft sich, statt einfach nur nebeneinander her zu leben.“

Laut aktueller Statistik leben rund 31.500 Menschen in Schnelsen, über 40 Prozent davon sind über 50 Jahre alt

Schnelsen erscheint vielen Hamburgern weit draußen, man gelangt mit dem Metrobus 5 jedoch in gut 40 Minuten in die Innenstadt. Mit neuen S-Bahn-Stationen verbessert sich zudem die Anbindung über die Schiene, wobei die S-Bahn die bisherige AKN-Linie ersetzt. Quer durch Schnelsen verläuft außerdem die A7, gleich zwei Ausfahrten führen direkt in den Stadtteil. Wird der Elbtunnel wegen Bauarbeiten gesperrt, ächzen die Anwohner allerdings unter den Autokolonnen, die auf ihre Straßen ausweichen.

Wer es ruhig mag, ist schnell im Grünen. Der langgezogene, naturnahe Wassermannpark bietet neben einem Spielplatz naturnahe Gräben samt einem großen Rückhaltebecken, Streuobstwiesen und verschlungene Wege. Auch Polle geht hier gern spazieren oder läuft über kleine Wege direkt ins Niendorfer Gehege. Dieses bildet zusammen mit der 220 Hektar großen Schnelsener Feldmark eine zusammenhängende Landschaftsachse.

Den Charme der Feldmark bestimmt ein abwechslungsreicher Mix aus Ackerflächen, dem Schnelsener Moor und hübschen Grünzügen entlang des Kollauwanderwegs. Ein Spazierweg windet sich auch um den Kollauteich, an dem Angler ihre Ruten auswerfen. Heinrich Flügge, der im Märchenviertel wohnt, durchquert die Feldmark gern mit dem Rad. So ist er schnell in Schleswig-Holstein, etwa in Bönningstedt oder Hasloh – immer begleitet von Weiden und Wiesen. „Wir leben in der Stadt, aber Feld und Flur breiten sich gleich nebeneinander aus. In unserem Garten steht auch schon mal ein Reh, und 2018 kam sogar ein Wolf nach Schnelsen“, erzählt Flügge. Er steht dem Verein Schnelsen-Archiv vor, dem Gedächtnis des Stadtteils. Die Mitglieder sammeln und archivieren historisches



**WITTLINGER & CO**  
Gewerbe- und Investmentimmobilien

**DISKRET ZUM  
VERKAUFSERFOLG**



Ich bin Ihre Expertin für die diskrete Vermittlung von Investmentimmobilien.

**Jeanette Kuhnert**  
040 238307286

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



**IMMOBILIEN SERVICE  
ZIMMERMANN**  
WILHELM ZIMMERMANN

**Gutachten für fundierte  
Immobilienbewertungen**



Britta Zimmermann, zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LS), ausgesprochen durch die DIAZert (unter Einhaltung der Anforderungen der DIN EN ISO/IEC 17024), für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten. Gutachten für:

- sichere Entscheidungen bei Verkauf/ Kauf/ Schenkung
- gütliche Einigungen bei Erbengemeinschaften/ Scheidungen
- Wertnachweise für das Finanzamt

Sachkundige Arbeit, detaillierte Erläuterungen und nachprüfbare Verkehrswertgutachten sowie praxisnahe Hilfestellungen erwarten Sie.

**Frahmredder 7    Telefon: 040 - 600 10 60**  
**22393 Hamburg    www.zimmermann-ivd.de**





Die Ursprünge des traditionsreichen Hotels Ausspahn gehen bis ins Jahr 1894 zurück

Foto: Schnelsen Archiv e. V.

Material. Inzwischen haben sie mehr als 10.000 Dokumente zusammengetragen sowie die größte Sammlung des Bildhauers und Keramikers Gustav Grimm, der seine Werkstatt einst in Schnelsen hatte und dessen Skulpturen und Reliefs in Hamburger Parks und an Gebäuden zu besichtigen sind – wie etwa an der Fassade eines Wohnhauses an der Wählingsallee, welches mit weiteren alten Häusern einem Neubau weichen soll. „Wir versuchen gerade, die Terrakottareliefs zu sichern, damit sie nicht unwiederbringlich verloren gehen“, berichtet Flügge.

Für das Straßenarchiv dokumentiert der Verein außerdem historische Einzelhäuser und Stadtvillen per Foto, bevor sie abgerissen werden. „Wir sprechen täglich mit den Menschen vor Ort, da erfährt man schnell, wo Veränderungen anstehen.“ Zudem hält der Verein die lokale Geschichte mit Veranstaltungen lebendig, etwa für Schulklassen. Eng arbeitet er mit der Grundschule Frohmestraße zusammen, die ein eigenes Schularchiv und einen Ausstellungsraum betreut. Die Wände der Schule zieren rund 200 Quadratmeter große historische Malereien mit Szenen etwa aus Stadt und Dorf, Jagd und Fischfang.

Eine Grünfläche, die Schnelsen auf besondere Weise vereinigt, ist der Dorothea-Buck-Park auf dem A7-Deckel. Er wurde im Herbst 2022 eröffnet. Wo früher der Autobahnverkehr entlangrauschte, erstrecken sich heute zwischen Heidlohstraße und Frohmestraße Kleingärten, Blumenrabatten und Rasen, dazwischen Bäume und Bänke. Noreen Süße steuert den Platz im Sommer gern mit ihren Kindern an. „Man kann picknicken, Volleyball spielen, Seilspringen und vieles mehr tun – oder einfach nur die schönen Sonnenuntergänge und die Ruhe genießen.“

Zudem treffen sich die Anwohner auf dem Deckel zum Aktivsein. So gibt es inzwischen eine regelmäßige Boule-Gruppe, die bei schlechtem Wetter ins Freizeitzentrum ausweicht. Sportlich ist Schnelsen ohnehin gut aufgestellt: Beim TuS Germania Schnelsen reicht das Angebot von Badminton über Basketball und Tanz bis Fußball; das Sporthotel Racket Inn wartet dazu mit Fitnesskursen, Tennisplätzen und drei Squashcourts auf. Wer Denksport bevorzugt, geht zum Schachverein Königsspringer, dessen erste Mannschaft in der dritthöchsten Spielklasse antritt.

Die Wege sind meist kurz – ob zu Schulen, Ärzten oder Geschäften. Drei Grundschulen verteilen sich in den Vierteln, dazu gibt es eine Stadtteilschule und seit Sommer 2024 eine neue Stadtteilschule mit gymnasialem Zweig: den Campus Schnelsen. Die Campusschule soll erweitert werden und im Neubau bis 2028 rund 1.500 Schülerinnen und Schüler aufnehmen können.

Im Zentrum des Stadtteils, der Frohmestraße, findet sich fast alles für den Alltag: Drogeriemarkt, Schreibwarenladen, Brillenstudio, Boutiquen, Parfümerie, Bio- und Supermärkte, Obsthändler und Cafés. Wenn Alteingesessene sich auf den Weg machen, sagen sie bis heute, sie gehen ins Dorf. „Die Frohmestraße ist die zentrale Anlaufstelle, neben zahlreichen Geschäften sitzen hier noch Kitas und Ärzte“, sagt Anna Thiel, die der Interessengemeinschaft Herz für Schnelsen vorsteht und die Parfümerie Kaland in dritter Generation führt.

**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**

„Die Mischung macht Schnelsen so besonders. Jung und Alt wohnen Tür an Tür, man kennt und hilft sich, statt einfach nur nebeneinander her zu leben.“

Das ehemalige Bauernhaus wurde 1846 erbaut und ist das zweitälteste Haus im Stadtteil.

In der Vorweihnachtszeit steht Thiel, die vier Kaland-Filialen leitet, in Schnelsen selbst hinter dem Tresen. „Es geht bei uns sehr familiär zu. Die älteren Kunden kennen mich seit meiner Kindheit, gleichzeitig kommen viele Neuzugezogene, meist junge Familien – wir erleben gerade einen Generationenwechsel“, erzählt sie. Die Schnelsener seien bodenständig und stark mit ihrem Stadtteil verbunden. Auch Polle und Süße kaufen, wenn möglich, lokal ein. „Wir haben fast alles, was man braucht, und ich möchte unterstützen, dass es so bleibt“, betont Süße, die ebenso bei anderen dafür wirbt, vor Ort zu shoppen, statt im Internet zu bestellen.

Gleichwohl machen die Herausforderungen des stationären Handels vor der Frohmestraße nicht Halt. „Wir leiden unter dem Online-Handel, gleichzeitig steigen die Mieten und der Mindestlohn, die Menschen haben weniger Geld in der Tasche, und es fehlt Personal; leider haben wir einige Leerstände“, umreißt Thiel die Probleme. Damit die Einkaufsstraße auch künftig funktioniere, sei es existenziell, einen guten Mix an Geschäften und Gastronomie zu erhalten. „Leider ist es sehr schwierig, neue Mieter mit interessanten Konzepten zu finden.“ Voran geht im restaurierten Bornkasthof der Concept Store Liness: In dem alten Backsteingebäude kann man ebenso Mode und Accessoires shoppen wie Kaffee trinken und kleine Snacks genießen – im Sommer sitzt man gut

auf der lauschigen Terrasse. Zudem organisiert die Inhaberin einmal im Monat ein After-Work-Event. „Es ist toll, solch ein Angebot direkt vor der Tür zu haben“, sagt Süße, die gern dazukommt.

Unterstützung erfährt die Frohmestraße von der Stadt. Seit fast fünf Jahren sind die Einkaufsmeile und Burgwedel mit dem Roman-Zeller-Platz, um den sich ebenfalls Läden gruppieren, Fördergebiet für das Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE). Es läuft mindestens noch bis zum Jahr 2029. „Das Programm finanziert Maßnahmen, die die Aufenthaltsqualität verbessern, Leerständen entgegenwirken und das Quartier Burgwedel und das Schnelsener Zentrum insgesamt aufwerten sollen“, erklärt Simon Kropshofer vom Stadtentwicklungsunternehmen GOS, der das RISE-Gebiet betreut. Dabei gehe es nicht nur darum, ein paar Bänke aufzustellen und Blumenbeete anzulegen, sondern ebenso weitere soziale und kulturelle Angebote zu schaffen. Die Anwohner können in regelmäßigen Sitzungen selbst Vorschläge einbringen; zudem wurde ein Stadtteilbeirat eingerichtet, der über Gelder für kleinere Projekte bestimmt. „Die Schnelsener sind sehr interessiert und nehmen kein Blatt vor den Mund, wenn es um ihre Anliegen geht“, weiß Polle. „Schließlich kennt man sich untereinander, da geht es dann sehr herzlich und sehr direkt zu.“



Der Vorstand des Schnelsen Archivs Bernd Hoffmann, John-Asmus Bumester und Heinrich Flügge (von links)

Foto: Schnelsen Archiv e. V.



## WIR FÖRDERN IHRE MODERNISIERUNG

**JETZT NEU:  
MODERNISIERUNG  
AUCH VON NICHT-  
WOHNGEBÄUDEN**

**Sie möchten Ihren Gebäudebestand energetisch modernisieren?**

Wir fördern die Modernisierung von energieeffizienten und preisgünstigen Mietwohnungen mit zeitgemäßer Ausstattung durch langfristige Darlehen, vergünstigte Zinsen sowie attraktive Zuschüsse. **Nutzen Sie unsere Fördermittel und bringen Sie Ihr Gebäude energetisch auf den neuesten Stand!**

**SPRECHEN SIE UNS AN:**  
Tel. 040 / 24846-0 • [www.ifbh.de](http://www.ifbh.de)

**IFB  
HAMBURG** | Hamburgische  
Investitions- und  
Förderbank



Im Schnelsener Büchereck richtet der Verein Hi Schnelsen Kinoabende aus

gleichzeitig die bisherigen Parkmöglichkeiten für Autos komplett zu erhalten“, so Kropshofer. Ein Konzept mit Tempo 30 und Radstreifen auf der Fahrbahn scheiterte bereits am Widerstand der Einzelhändler, da damit viele Pkw-Stellplätze weggefallen wären. Aktuell prüfen Verkehrs- und Innenbehörde einen neuen Entwurf, der Busse verlagert und die Straße zur Einbahnstraße macht. „Dafür müssten jedoch Kreuzungen umgebaut werden, und selbst dann blieben nicht alle Parkplätze erhalten“, verweist Kropshofer.

Foto: Verein Hi Schnelsen

Solche Probleme kennt man beim schwedischen Möbelhaus Ikea nicht, das einst auf der grünen Wiese in der Straße am Wunderbrunnen errichtet wurde und fast schon als Wahrzeichen des Stadtteils gilt. Ein anderer großer

Ein Streitpunkt ist das Thema Verkehr in der Frohmestraße. „Wir möchten die Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer verbessern und den Aufenthalt attraktiver machen, allerdings ist die Straße zu schmal, um alle Ideen umzusetzen und

Arbeitgeber für die Schnelsener ist das Albertinen Krankenhaus. Zu den führenden Großzentren für Mode wiederum gehört das ModeCentrum Hamburg; es beherbergt direkt an der Autobahnausfahrt Schnelsen fast 300 Verkaufsbüros, Mo-

## WIR KÜMMERN UNS

### Ihr WEG-Verwalter in Hamburg

Bei uns ist Ihr Zuhause in guten Händen.



- Zuverlässig. Kompetent. Zufriedene Kunden.
- Freie Kapazitäten ab 25 Einheiten.
- Gern komplexe Liegenschaften.
- Zertifizierter Verwalter nach § 26a WEG.






**Bach & Co. Immobilienverwaltung GmbH**  
Margaretenstr. 37 | 20357 Hamburg

Tel. +49 40 696 300 100 | mail@bachundco.de  
[www.bachundco.de](http://www.bachundco.de)

## Immobilienübergabe zu Lebzeiten




Autoren: Fischl-Obermayer/Funke/Maulbetsch. 5. Auflage 2025, 14,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,50 Euro Versandkosten ISBN 978-3-96434-052-8

Der vorliegende Ratgeber beantwortet umfassend alle erbrechtlichen Fragen rund um die Immobilienübergabe zu Lebzeiten. Er zeigt insbesondere auf, dass bei einer lebzeitigen Immobilienübertragung neben dem Zivilrecht auch das Sozialrecht und das Steuerrecht eine sehr große Rolle spielen. Er behandelt insbesondere die möglichen Inhalte eines Übergabevertrages und die dadurch entstehenden Kosten.

**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



Foto: Verein Hi Schnelsen

Auch den jährlichen Nikolauf organisiert der Verein Hi Schnelsen

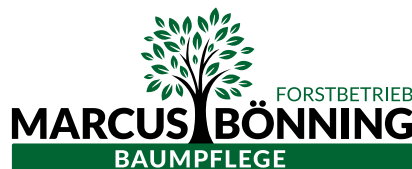
Als Begegnungsstätte für alle Menschen vor Ort fungiert das Freizeitzentrum Schnelsen in der Wählingsallee

deagenturen und Niederlassungen. Ebenfalls einst im Stadtteil startete Werner Otto seinen Versandhandel, anfangs in einer kleinen Baracke, und die Gründer von Fritz-Kola mischten ihre ersten Rezepturen im Keller des Elternhauses im Märchenviertel – „gleich bei uns nebenan“, erzählt Flügge. „Im Viertel kennen wir uns gut und unterstützen uns gegenseitig.“ Im Winter etwa schaufele man den Schnee nicht nur vor der eigenen Tür vom Gehweg, sondern auch gleich für den Nebenan, nehme für andere Pakete an und Flügge kauft auch schon mal für seine Nachbarin ein. „Und der Schnack über den Gartenzaun gehört in Schnelsen sowieso dazu.“

Als Begegnungsstätte für alle Menschen vor Ort fungiert das Freizeitzentrum Schnelsen in der Wählingsallee. „Wir möchten als kultureller Mittelpunkt die Anwohner jedweden Alters und aller Nationalitäten zusammenbringen“, erzählt Geschäftsführerin Polle. Jährlich finden rund 120 Veranstaltungen statt – von Theater über Lesungen bis Konzerte. Wer neue Sprachen lernen, bei Yoga entspannen, mit Aquarellfarben malen oder sich an anderen Künsten ausprobieren

möchte, kann zudem über das Jahr aus 100 verschiedenen Kursen wählen. Den 300 Quadratmeter großen Saal nutzen die Schnelsener zudem für Feiern, Vereine wie Herz für Schnelsen halten ihre Mitgliederversammlungen ab und er dient der Schule Frohmestraße als Aula für Veranstaltungen. Die ansässigen Kirchen organisieren darüber hinaus jährlich einen Open-Air-Gottesdienst vor dem Haus. „Bei uns laufen einfach viele Fäden zusammen“, sagt Polle. Ein zusätzlicher Magnet ist der Wochenmarkt, der zweimal wöchentlich auf dem Platz vor dem Zentrum stattfindet. Freitags versammelt sich dort der halbe Stadtteil. „Die Anwohner bilden eine große Gemeinschaft mit reichlich Herz und haben ein gutes Gespür für das Miteinander“, meint Polle.

Um dies noch mehr zu stärken, gründete Süße zusammen mit anderen den Verein Hi Schnelsen. Der Verein engagiert sich im Stadtteilbeirat und veranstaltet Events wie den Nikolauf, der Anfang Dezember 2025 für Familien und Kinder auf dem Schnelsener Deckel stattfand, ein Osterlauf ist bereits in Planung. „Eine tolle Gelegenheit, diesen Ort gemeinsam zu erleben, schließlich verbindet er Schnelsen“, so Süße. Dafür holt sie die unterschiedlichsten Akteure mit ins Boot. So stellten beim Nikolauf der Jugendclub die Popcornmaschine und die Grundschule Anna-Susanna-Stieg eine Musikbox zur Verfügung, der Sportverein TuS Germania brachte Absperrkegel und Laufstartklappe mit und Ikea spendierte für das Kochstudio in der Grundschule Frohmestraße die Ausstattung, mit der die Kinder Medaillen-Kekse backen konnten. Im Schnelsener Büchereck wiederum richtet der Verein Hi Schnelsen Kinoabende aus. „Und für die Frohmestraße möchten wir mit den Anwohnern dieses Jahr weiter Ideen entwickeln, um Leerstände zeitweise zu nutzen und Schnelsen zu beleben“, erzählt Süße. Ende März organisiert der Verein zudem mit dem Schnelsen-Archiv abermals einen Stadtteilspaziergang. „Wir wollen Jung und Alt, Groß und Klein zusammenbringen, gemeinsam den Stadtteil stärken und zeigen, was Schnelsen alles zu bieten hat“, sagt Süße. Und davon gibt es hier eine ganze Menge.



### 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



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Hamburg

Gartenberatung vor Ort

# Machen Sie Ihren Garten frühlingsfit



Foto: Pixabay

Sie möchten mehr aus Ihrem Garten herausholen? Unsere Gartenbauingenieurin kommt zu Ihnen nach Hause und entwickelt mit Ihnen gemeinsam passende Lösungen.

Ob ideenreiche Neugestaltung, clevere Optimierung bestehender Flächen oder Fragen zu speziellen Pflanzen oder Gewächsen – Sie erhalten eine individuelle und fachkundige Beratung direkt in Ihrem Garten.\*

Jetzt Termin vereinbaren:

Unter der Telefonnummer **040/30 96 720** nimmt unsere Telefonzentrale Ihre Beratungswünsche entgegen.

\*Diese Dienstleistung des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg kostet 50 Euro.

# Die Kosten entscheiden und variieren erheblich

MATTHIAS ZU EICKEN

Leiter Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

**Angesichts zunehmender Extremwetterereignisse wie Starkregen oder Überschwemmungen wächst der politische Druck, den Versicherungsschutz gegen Elementarschäden flächendeckend auszuweiten. Ob dies durch eine Pflichtversicherung oder durch bessere Anreize für freiwillige Absicherung geschehen sollte, ist umstritten. Eine aktuelle Untersuchung präsentiert nun erstmals belastbare Daten zur tatsächlichen Kostenbelastung – differenziert nach allen Risikozonen in Deutschland.**

Die Analyse basiert auf 80.687 realen Versicherungsangeboten für ein typisches Einfamilienhaus mit einem Wert von 500.000 Euro. Sie zeigt: Im Zonierungssystem für Überschwemmung, Rückstau und Starkregen (ZÜRS) Risikozone 1, also bei geringem Risiko, beträgt der durchschnittliche Aufschlag für eine Elementarschadenversicherung unter 150 Euro jährlich. In Zone 2 liegen die Kosten meist zwischen 200 und 350 Euro. In den Hochrisikozonen 3 und 4 hingegen klettern die Prämien auf über 1.000, teils über 3.000 Euro pro Jahr – bei einem Selbstbehalt von 500 Euro.

## Breite Streuung – und extreme Spitzen

Besonders auffällig ist dabei die enorme Preisspreizung innerhalb einzelner Risikozonen: So reichen die Aufschläge in identischen Zonen von 19 Euro bis über 3.100 Euro. Gründe dafür sind laut Studie unter anderem veraltete Tarifgenerationen, neue Risikomodelle nach der Ahrtalkatastrophe im Jahr 2021 und eine geringe Markttransparenz.

## In Hochrisikogebieten kaum Angebote

Die Ergebnisse machen deutlich: Gerade dort, wo der Schutz besonders wichtig wäre – etwa in ZÜRS-Zone 4 –, ist der Markt besonders dünn. Viele Versicherer bieten dort keine standardisierten Online-Tarife an, Angebote gibt es oft nur nach individueller Risikoprüfung. Die Studie spricht von einem faktischen Marktversagen: Geringe Nachfrage, hohe Prüfkosten und die verbreitete Erwartung staatlicher Hilfen im Katastrophenfall verhindern einen funktionierenden Wettbewerb.

## Politische Optionen – aber differenziert

Eine pauschale Pflichtversicherung ohne Ausgleichsmechanismen hätte weitreichende Folgen: In Hochrisikozonen trafe sie eine kleine Eigentümergruppe mit extremen Mehrbelastungen – und würde dort womöglich auf geringe Akzeptanz stoßen. Die Autoren der Studie plädieren deshalb für eine differenzierte Lösung mit flankierenden Maßnahmen wie risikoadäquate Subventionen, gezielte Prämientlassungen und Präventionsanreize. Nur so lasse sich eine sozial und wirtschaftlich tragfähige Lösung schaffen.



LABOR  
**HEIDRICH**  
& KOLLEGEN

## Sicherheit für Ihre Immobilien: Sauberes Trinkwasser!

### Wir analysieren Trinkwasser

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

### Wir übernehmen

- die Probennahme
- die Analysen
- die Berichterstellung

### Wir sind

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

Weitere Infos



**labor-heidrich.de**

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



Foto: izzuan/stock.adobe.com

REFORM DER ERBSCHAFTSTEUER

# Den Mietwohnungsmarkt einbeziehen

JAKOB GRIMM

Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

**Die SPD hat mit ihrem FairErben-Papier einen Reformvorschlag für die Erbschaftsteuer vorgelegt. Kern ist ein lebenslanger Freibetrag von einer Million Euro pro Person. Zugleich soll das System deutlich vereinfacht werden. Künftig soll es nur noch eine Steuerklasse und einen progressiven Tarif geben.**

So klar das politische Ziel formuliert wird, so offen bleibt jedoch der entscheidende Punkt für jede seriöse Wirkungsabschätzung. Wie hoch wären die Steuersätze, ab welchen Schwellen, mit welchen Stundungs- und Bewertungsregeln? Das Konzept nennt zwar einen progressiven Tarif, liefert aber keine konkreten Steuersätze oder Tarifstufen. Damit lässt sich derzeit nicht belastbar beantworten, wer am Ende wie stark belastet oder entlastet würde – insbesondere nicht bei Vermögen, die nicht liquide, sondern in Immobilien gebunden sind.

## Der blinde Fleck der Debatte: Erben von vermieteten Mehrfamilienhäusern

Auffällig ist, dass das SPD-Papier die Reform kommunikativ stark über das Bild der „Vererbung von Omas Wohnhaus“ rahmt. Diese Perspektive greift aber zu kurz, wenn es um die Realität des deutschen Wohnungsmarktes geht. Eigentümer von Mehrfamilienhäusern werden im Diskurs völlig ausgeblendet. Private Vermieter sind aber keine Randgruppe, sondern das Rückgrat des Mietwohnungsmarktes. Wie groß dieser Sektor ist, wird im Zensus sichtbar. Insgesamt gibt es in Deutschland knapp 20 Millionen Wohngebäude. Hiervon entfallen etwa 16,3 Millionen und somit rund 82 Prozent auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Von den rund 3,7 Millionen Mehrfamilienhäusern entfallen wiederum 2,4 Millionen und somit etwa zwei Drittel auf kleine Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten.

Zugleich zeigt sich, dass Vermietung in Deutschland kein Nischenphänomen einzelner großer Akteure ist. Rund 2,3 Millionen Mehrfamilienhäuser befinden sich in privatem Eigentum, und 72 Prozent dieser Gebäude gehören zur Klasse der kleinen Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohnungen. Etwa 5,2 Millionen private Haushalte erzielen hiermit Mieteinnahmen. Nicht selten werden diese Bestände innerhalb der Familie weitergegeben. 40 Prozent der Gebäude wurden nicht-investiv, also durch Erbschaften, Schenkungen und Übertragungen erworben.

Wer die Erbschaftsteuer also primär als Frage des Einfamilienhauses der Oma verhandelt, blendet damit aus, dass die tragende Säule des Mietwohnungsmarktes gerade aus privaten, kleinteiligen Beständen besteht – und dass die Erbschaftsteuer hier schnell strukturelle Wirkungen entfalten kann. Eine mögliche Reform entscheidet deshalb nicht

 **Hausmann®**  
Makler & Hausverwalter

WEG-VERWALTUNG & MIETVERWALTUNG  
IMMOBILIENVERKAUF & VERMIETUNG

Ihre Ansprechpartnerin:  
Tanja Hausmann  
(040) 529 600 48

*erfolgreich  
seit 1954*

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

**Sachverständigenbüro  
für Bäume und Gärten**  
Bäume: Wertermittlung  
und Fällanträge  
Gärten: Wertermittlung  
und Bauüberwachung

SV Dipl.-Ing. Fred Heineken  
Telefon vormittags:  
040/723 17 10

**SUCHE ETW/MFH oder  
Reihenhaus als Altersvorsorge**

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

nur über Eigenheime, sondern auch über die Frage, ob private Bestandsvermieter ihre Häuser weiter bewirtschaften können – oder ob steuerliche Liquiditätsbedarfe Eigentümerwechsel und Konzentrationsprozesse beschleunigen.

### Ist die Erbschaftsteuer in dieser Form überhaupt sinnvoll?

Die SPD begründet die Reform auch mit Verteilungsfragen und der Begrenzung von Vermögenskonzentration. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Vermögen privater Haushalte in Deutschland zu großen Teilen aus Immobilienvermögen besteht. Die Vermögensstruktur setzt sich zu rund 55 Prozent aus Wohnimmobilien, rund 25 Prozent aus Unternehmensbeteiligungen und zu rund 15 Prozent aus Finanzvermögen zusammen.

In der ökonomischen Theorie soll die Erbschaftsteuer fiskalische Einnahmen erzielen, Chancengleichheit fördern und Vermögenskonzentration begrenzen. In der Praxis ist ihre Zielerreichung jedoch begrenzt. Das Aufkommen ist

vergleichsweise gering, die Steuer trifft häufig nicht liquide Immobilienvermögen und kann gerade bei privaten Eigentümern erheblichen Verkaufs- oder Verschuldungsdruck erzeugen. Hinzu kommt, dass die effektive Steuerbelastung stark vom Typ des Eigentümers abhängt. Die bestehenden Regelungen führen zu systematischen Verzerrungen, bei denen Erben großer Wohnungsunternehmen überproportional von Abschlägen und Bewertungsprivilegien profitieren, während private Vermieter oder kleine Eigentümergesellschaften diese Vorteile vielfach nicht nutzen können.

Ob sich unter diesen Bedingungen Vermögenskonzentration tatsächlich reduziert, ist zweifelhaft. Vielmehr besteht die Gefahr, dass Konzentrationsprozesse begünstigt werden, wenn steuerlicher Liquiditätsbedarf kleinere Eigentümer zu Verkäufen zwingt und kapitalkräftige Akteure hiervon profitieren.

Wenn eine Erbschaftsteuer im Kern die Weitergabe von Vermögen besteuern soll, stellt sich deshalb die Frage, ob sie

in der Praxis nicht häufig Fehlanreize setzt: Werden damit Eigentümerwechsel hin zu größeren, kapitalstarken Akteuren begünstigt? Oder entsteht zusätzlicher Druck auf Mieten und Bewirtschaftungsentscheidungen, obwohl die politische Zielsetzung sozialpolitisch anders gelagert ist?

### Was eine seriöse Reformdiskussion jetzt braucht

Das SPD-Papier setzt einen starken Akzent auf „Omas Wohnhaus“. Eine Reform, die den Wohnungsmarkt ernsthaft in den Blick nehmen will, muss jedoch auch die Erben vermieteter Mehrfamilienhäuser systematisch berücksichtigen. Zugleich sollte es in der Debatte zulässig sein, das Instrument der Erbschaftsteuer selbst kritisch zu hinterfragen und eine Kosten-Nutzen-Abwägung vorzunehmen, die auch Praxiserfahrungen aus anderen Ländern einbezieht. So zeigen etwa Österreich, Schweden und Norwegen, dass auch ohne Erbschaftsteuer keine stärkere Vermögensungleichheit zu beobachten ist als in Ländern mit entsprechender Besteuerung.

## Damit Zuhause Zuhause bleibt.

Lifta 



**Neu:  
Hauslifte  
von Lifta**

Schicken Sie uns Ihre Fragen per E-Mail an [beratung@lifta.de](mailto:beratung@lifta.de) oder lassen Sie sich kostenlos und unverbindlich beraten:

**0800 55 33 668** (kostenfrei)

Stichwort: Haus & Grund

Deutschlands Nr. 1  
für maßgeschneiderte  
Liftlösungen

Als Haus & Grund Mitglied profitieren  
Sie von attraktiven Nachlässen\*.



**1.000 €  
Nachlass**  
auf Lifta Hauslifte



**500 €**  
auf alle Lifta Bestseller  
sowie Rollstuhllifte

WÄRMEPLANUNG IN HAMBURG

# Orientierung für den Heizungstausch

**Das eigene Haus fit für die Zukunft machen und die Heizung auf klimaneutrale Wärmelösungen umstellen – diese Aufgabe bewegt viele Eigentümerinnen und Eigentümer. Damit die Heizung auch in Zukunft sicher, bezahlbar und obendrein klimafreundlich läuft, braucht es einen Plan. Hier setzt die Stadt jetzt an: Mit dem Wärmeplan für Hamburg.**

Bis zum 30. Juni 2026 will Hamburg einen Wärmeplan vorlegen, der aufzeigen soll, welche Heizoptionen vor Ort zur Verfügung stehen: Kann ein

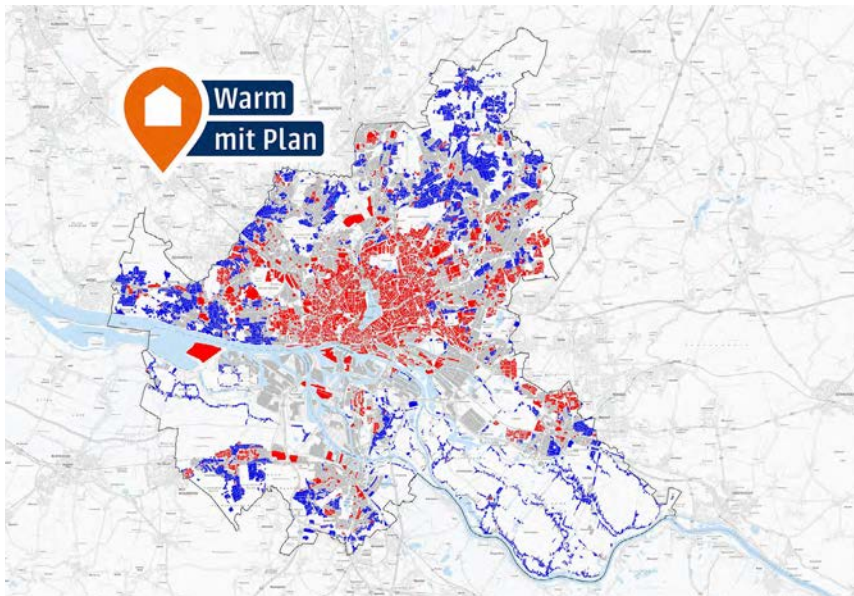
Gebäude voraussichtlich an ein Wärmenetz angeschlossen werden? In welchen Stadtgebieten sind Wärmepumpen besonders empfehlenswert? Und wo sind Quartierslösungen möglich?

## Wärmewende strukturiert angehen

Der Entwurf des Wärmeplans soll Mitte März veröffentlicht werden. Dann gibt es erstmals ein strategisches Wärme-Zukunftsbild für die ganze Stadt. In interaktiven Karten auf dem „Wärmeportal Hamburg“ können Eigentümerinnen und Eigentümer online einsehen, welche Wärmeversorgungsoptionen für ihr Haus

besonders gut geeignet sind – ob in St. Pauli, Kirchwerder oder Hummelsbüttel. Im nächsten Schritt können sie dann mit einer individuellen Energieberatung – zum Beispiel durch die Hamburger Energielotsen – klären, wie künftig klimaschonend geheizt werden kann.

Im Rahmen der Beratung erhalten sie einen Überblick und Tipps, welche Förder- und Beratungsmöglichkeiten es gibt.




## Weitere Informationen

Am Dienstag, den 17. März 2026 findet von 17 bis 18.30 Uhr eine Online-Informationsveranstaltung der Stadt für alle Interessierten statt.


Nähere Informationen zur Veranstaltung, das Wärmeportal Hamburg und die Möglichkeit zur Anmeldung finden Sie hier:



<https://www.hamburg.de/go/waermeplanung>



## 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](mailto:info@kefasytem.com) | [www.kefasytem.com](http://www.kefasytem.com)

## ÜBERFLUTUNGSVORSORGE

# „Wenn das Wasser vor der Tür steht“

**Im Mai beginnt in Hamburg die Starkregensaison – eine Zeit, in der plötzliche und heftige Niederschläge auftreten können.**

Die Folgen sind oft gravierend: Überflutungen können große Schäden an Grundstücken und Gebäuden verursachen und stellen eine Gefahr für Leben und Gesundheit dar. Die gute Nachricht: Eigentümerinnen und Eigentümer können vorsorgen – und jetzt ist der beste Zeitpunkt dafür.

## Wegweiser Überflutungsvorsorge: Online-Tool für mehr Sicherheit

Die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) stellt mit dem „Wegweiser Überflutungsvorsorge“ ein kostenfreies Online-Angebot bereit, das Eigentümerinnen und Eigentümer dabei unterstützt, das Überflutungsrisiko für ihr Grundstück gezielt einzuschätzen. Nach Eingabe der Adresse und vier kurzen Fragen zu dem betreffenden Grundstück generiert das Online-Tool eine individuelle Auswertung: Liegt das Grundstück in einem Überschwemmungsgebiet? Wie hoch könnte das Wasser im Ernstfall stehen? Gibt es möglicherweise Probleme mit Sickerwasser? Der Wegweiser gibt konkrete Empfehlungen zur baulichen und organisatorischen Vorsorge. Der persönliche Bericht kann als PDF heruntergeladen und als Grundlage für weitere Maßnahmen genutzt werden.

Mehr Informationen unter

[www.geoportal-hamburg.de/ueberflutungsvorsorge](http://www.geoportal-hamburg.de/ueberflutungsvorsorge).

## Vor-Ort Beratung: der Klimaanpassungs-Check der Energielotsen

Wer es noch individueller möchte, kann das kostenfreie Beratungsangebot der Hamburger Energielotsen nutzen. Im Rahmen eines Vor-Ort-Klimaanpassungschecks werden das Gebäude und auch das Grundstück auf Risiken durch Starkregen und sommerliche Hitze geprüft. Die Energielotsen beraten zu Maßnahmen wie Dachbegrünung, Abdichtung von Kellerwänden oder Rückstausicherungen und informieren über Fördermöglichkeiten. So erhalten Eigentümerinnen und Eigentümer passgenaue Empfehlungen, wie sie ihr Eigentum effektiv schützen können.

## Werde wetterwach! – Gut vorbereitet auf Extremwetter

Die städtische Kampagne „Werde wetterwach!“ ruft dazu auf, sich aktiv mit Vorsorge und dem richtigen Verhalten bei Extremwetter auseinanderzusetzen. Auf der Website [www.extremwetter.hamburg](http://www.extremwetter.hamburg) findet man praktische Tipps und Verhaltenshinweise – nicht nur zu Starkregen, sondern auch zu Hitze, Sturm und anderen Wetterextremen. Die wichtigsten Hinweise gibt es auch als Flyer in acht Sprachen, die kostenfrei bestellt werden können.



## Fazit

Starkregen kann jeden treffen – doch mit der richtigen Vorsorge lassen sich Schäden deutlich reduzieren. Informieren Sie sich jetzt, nutzen Sie die digitalen und persönlichen Beratungsangebote der Stadt und treffen Sie gezielt Vorkehrungen. So leisten Sie nicht nur einen Beitrag zum Schutz Ihres Eigentums, sondern stärken auch die Widerstandsfähigkeit Hamburgs gegenüber den Folgen des Klimawandels.

MEIKE HAMESTER

RISA-Leitstelle

Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) 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](http://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

### Bergedorf: Vortragsveranstaltung (mit Anmeldung)

**Termin:** Mittwoch, 18. März 2026 um 18.30 Uhr

**Ort:** Theatersaal der Lohbrügger Bürgerbühne,  
Neuer Weg 54, Bergedorf

**Vortragsthema:** „Vom Dach bis in den Keller – jedes Haus kann Klimaschutz. Aktuelle Fördermöglichkeiten im Überblick“

**Referent:** Kristian Hentzschel B.A.  
Leiter Energie & Qualität, IFB Hamburg

**Anmeldung:** Bis zum 12. März 2026 unter 040-724 72 73 (zu den Geschäftszeiten) oder bergedorf@grundeigentuemerverband.de

**Hinweis:** Aufgrund der großen Nachfrage im November 2025 wird der Vortrag als Wiederholungsveranstaltung angeboten. Er richtet sich insbesondere an Mitglieder, die beim ersten Termin keinen Platz mehr erhalten haben.

2

### Bergedorf: Jahreshauptversammlung (mit Anmeldung)

**Termin:** Montag, 23. März 2026 um 19 Uhr

**Ort:** Clausen's Vierländer Landhaus, Curslackter Heerweg 2A, 21039 Hamburg

**Ablauf:** Nach der Besprechung der Tagesordnungspunkte findet ab 20 Uhr ein Gastvortrag von Lars Rosinski (Dezernatsleiter des Fachamtes Wirtschaft, Bauen und Wohnen beim Bezirksamt Bergedorf) zum Thema „Bergedorf im Fokus: Gemeinsam leben, Wandel erleben, Zukunft gestalten“ statt.

**Anmeldung:** Bis zum 12. März 2026 per E-Mail an bergedorf@grundeigentuemerverband.de

**Sonstiges:** Anträge zur Hauptversammlung senden Sie gemäß § 6 Ziffer 4 der Satzung dem Vorstand bitte spätestens zwei Wochen vor dem Versammlungstermin eingehend zu. Die geprüfte Jahresabrechnung 2025 kann nach Terminabsprache in der Geschäftsstelle eingesehen werden.

3

### Eidelstedt: Jahreshauptversammlung (ohne Anmeldung)

**Termin:** Mittwoch, 25. März 2026 um 18 Uhr

**Ort:** Kulturhaus Eidelstedt, Raum 7, Alte Elbgaustraße 7, 22523 Hamburg

**Tagesordnung:**

- Begrüßung der Mitglieder
- Verlesen des Jahres- und Kassenberichtes
- Entlastung des Vorstandes und der Kassen- und Schriftführerin
- Berichte aus Eidelstedt

4

### Rahlstedt: Mitgliederversammlung (ohne Anmeldung)

**Termin:** Dienstag, 14. April 2026 um 18.30 Uhr

**Ort:** Gemeindesaal der Katholischen Gemeinde Mariä Himmelfahrt, Oldenfelder Straße 23, 22143 Hamburg

**Tagesordnung:**

- Begrüßung sowie Feststellung ordnungsgemäßer Einladung und Beschlussfähigkeit
- Mitteilungen des Vorstandes, Rückblick und Ausblick
- Vorstellung des Jahresabschlusses 2025
- Bericht der Kassenprüfer zum Jahresabschluss 2025
- Beschlussfassung des Jahresabschlusses 2025
- Entlastung des Vorstandes 2025
- Vorstellung des Wirtschaftsplans 2026
- Beschlussfassung des Wirtschaftsplans 2026
- Wahl der Kassenprüfer 2026
- Verschiedenes

Im Anschluss an die Tagesordnung folgt ein Vortrag der Kriminalpolizei Hamburg zum Thema „Einbruchschutz – Schützen Sie Ihr Eigentum“.

**Anmeldung:** Eine Ankündigung der Teilnahme unter 040-677 88 66 wird erbeten.

5

### Eilbeck: Jahreshauptversammlung (ohne Anmeldung)

**Termin:** Mittwoch, 15. April 2026 um 18 Uhr

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

**Tagesordnung:**

- Begrüßung und Mitteilungen
- Fachvortrag von Antje Pluschke, Head of Sales, ista SE zum Thema „Heizkostenverordnung: Wo Verwalter und Eigentümer heute angreifbar sind. Pflichtaufgaben, Fallstricke und Lösungen für eine rechtssichere Abrechnung“
- Geschäfts- und Kassenbericht über das Geschäftsjahr 2025, Bericht zur Kassenprüfung
- Wahl zum Kassenprüfer und Wahl zum Vorstand
- Verschiedenes
- Die Niederschrift zur Jahreshauptversammlung vom 26. März 2025 liegt zur Einsichtnahme aus

## Webinar: Kündigung, Befristung, Aufhebungsvertrag – Alles, was Vermietende über die Beendigung von Wohnraummietverhältnissen wissen müssen

**Termin:** Donnerstag, 9. April 2026 von 15 bis 16.30 Uhr

### Themen:

- Fristgemäße und fristlose Kündigung auf Mieter- und Vermieterseite
- Zulässige Befristungen und die Beendigung des Mietverhältnisses durch Fristablauf
- Gestaltung und Einsatz von Mietaufhebungsverträgen
- Häufige Fragen bei der Abwicklung von beendeten Mietverhältnissen

**Referent:** Till Heinisch, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und Mediator, Grundeigentümer-Verband Hamburg

**Kosten:** 90 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

## Seminar: Einführung in das WEG-Recht

**Termin:** Donnerstag, 16. April 2026 von 14 bis 18.30 Uhr

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

### Themen (Auszug):

- Gemeinschafts- oder Sondereigentum, Sondernutzungsrechte
- Gebrauchsrechte: Wer darf was? Und in welchem Umfang?
- Erhaltungsmaßnahmen und Kostenverteilung auf die Wohnungseigentümer
- Bauliche Veränderungen und Kostentragung: Wer trägt die Kosten baulicher Veränderungen und warum?
- Verwaltungsbeirat: Wahl, Zusammensetzung, Willensbildung und Haftung
- Verwalter: Wahl und Abberufung, Niederlegung, Verwaltervertrag und Vergütung
- Wohnungseigentümerversammlung, Stimmrecht, Teilnahmerechte, Beschlussfassung und -anfechtung
- Finanzwesen: Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Erhaltungsrücklage und Vermögensbericht

**Referenten:** Barry Sankol, Richter am Amtsgericht Hamburg-St. Georg und Matthias Scheff, Rechtsanwalt, Grundeigentümer-Verband Hamburg

**Kosten:** 220 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

## Externer Präsenzkurs: Betriebskostenabrechnung leicht gemacht – kompakt (mit Anmeldung)

**Termin:** Freitag, 17. April bis Samstag, 18. April 2026  
(Freitag: 18 bis 21.30 Uhr, Samstag: 10 bis 15.30 Uhr)

**Ort:** VHS-Zentrum West, Waitzstraße 31, 22607 Hamburg/Othmarschen

**Inhalte:** Der Präsenzkurs richtet sich an Vermieterinnen und Vermieter von Mehrfamilienhäusern. Anhand eines Praxisbeispiels – einem Haus mit acht Mietparteien – erstellen die Teilnehmenden unter fachkundiger Anleitung eine klar strukturierte und rechtskonforme Betriebskostenabrechnung in Excel. Die im Kurs erarbeitete Excel-Vorlage steht den Teilnehmenden im Anschluss zur eigenen Nutzung zur Verfügung.

**Referent:** Rüdiger Bartold

**Kosten:** 153 Euro



### Anmeldung:

<https://www.vhs-hamburg.de/kurs/betriebskostenabrechnung-leicht-gemacht-kompakt/396792>

## Seminar: Testamentarische Regelungen auch im Hinblick auf steuerrechtliche Aspekte

**Termin:** Mittwoch, 20. Mai 2026 von 15 bis 16.30 Uhr

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

**Themen:** Wer frühzeitig klare testamentarische Regelungen trifft, kann Streit unter Erben vermeiden und steuerliche Nachteile reduzieren. In dem Seminar erfahren Sie, welche Möglichkeiten der Nachlassgestaltung es gibt, welche typischen Fehler vermieden werden sollten und wie Sie die erbrechtlichen und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen bei Ihrer Planung sinnvoll einbeziehen.

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

**Kosten:** 120 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

Ausführliche Informationen zu den Seminaren und Webinaren finden Sie unter [www.grundeigentuemerverband.de/Veranstaltungen](https://www.grundeigentuemerverband.de/Veranstaltungen)

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

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

Die Webinare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul Zoom.

## Hauptgeschäftsstelle

### Informations-Centrum

Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg  
 Montag – Mittwoch 9 – 17 Uhr  
 Donnerstag 9 – 18 Uhr  
 (am 2. April 9 – 16 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

(entfällt am 2. April 2026)

### 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

(entfällt am 2. April 2026)

### Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

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

(entfällt am 2. April 2026)

### Gartenberatung

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

### Mediationsberatung

(telefonisch, nach Terminvergabe)  
 Dienstag 16 – 17 Uhr

(entfällt am 2. April 2026)

### 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

(entfällt am 2. April 2026)

### Umwelt, Gebäude- und Anlagentechnik

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

**Terminvereinbarung:** Online über [www.grundeigentuemerverband.de](http://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](http://www.grundeigentuemerverband.de)**

## Geschäftsstellen

### Hamburg-Bergedorf

Neuer Weg 54, 21029 Hamburg  
 Telefon: 040-72 47 273  
 E-Mail: [bergedorf@grundeigentuemerverband.de](mailto:bergedorf@grundeigentuemerverband.de)  
 Internet: [www.grundeigentuemerverband.de](http://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](mailto:info@hug-rahlstedt.de)  
 Internet: [www.hug-rahlstedt.de](http://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  
 Derzeit gelten geänderte Öffnungszeiten:  
 Montag, Mittwoch, Freitag 9 – 12 Uhr  
 Dienstag und Donnerstag 14 – 17 Uhr

### Hamburg-Sasel

Saseler Chaussee 193, 22393 Hamburg  
 Telefon: 040-601 05 35  
 Fax: 040-601 05 84  
**Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten**  
 Montag – Donnerstag 9 – 12 Uhr und 13 – 17 Uhr  
 Freitag 9 – 12 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



### Renovierung von gemieteten Räumen

Von Dr. Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2024, ISBN 978-3-96434-045-0

Die Broschüre zeigt auf, unter welchen Voraussetzungen Renovierungsklauseln wirksam sind, wie Ansprüche auf Durchführung von Renovierungen insbesondere zum Vertragsende erkannt und durchgesetzt werden können und wie sich Gegen-

forderungen zum Beispiel auf Kostenersatz im Falle durchgeführter Renovierungsarbeiten trotz Unwirksamkeit einer vertraglichen Klausel oder sonstigen Vereinbarung abwehren oder zumindest in der Höhe mindern lassen. Ein eigener Abschnitt ist den in der Praxis häufig vorkommenden Fragen zur Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung einer Rücknahme vermieteter Räume bei Vertragsende gewidmet. Die Broschüre ist für Vermieter, Sachbearbeiter in Wohnungsunternehmen und für alle rechtsberatenden Berufe konzipiert.

**Preis: 16,95 Euro**

### Streit im Mehrfamilienhaus

Von Dr. Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2020, ISBN 978-3-96434-012

Es gibt heute keinen Zweifel mehr, dass auch Mieter Träger nachbarlicher Rechte und Pflichten im Verhältnis zu ihren

Mitmietern, Vermietern und eigentlichen Grundstücksnachbarn sind. Diese Broschüre arbeitet die damit neu entstandenen nachbarrechtlichen Fragen auf und behandelt alle in der Praxis häufigen Streitgründe sowie die Rechte der genannten Gruppen im Falle des „Nachbarstreits“. Die Broschüre ist für Vermieter und Mieter, Wohnungseigentümergeinschaften, Verwaltungsgesellschaften und Wohnungsunternehmen gemacht.

**Preis: 21,95 Euro**

### Untervermietung und andere Arten der Gebrauchsüberlassung von Wohn- und Geschäftsraum

Von Dr. Carsten Brückner, 1. Auflage 2019, ISBN 978-3-96434-001-6

Das vorgelegte Buch soll dem mit der Materie befassten Eigentümer, Vermieter, Verwalter, Berater und Vertreter die Möglichkeit geben, sich mit den gegebenen Problematiken schnell und sicher zurecht zu finden.

**Preis: 14,95 Euro**

**Alle Bücher und Broschüren sind im Online-Shop erhältlich: [www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)**

– bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten –

## Wohnungsgesuch von Herrn S.

Herr S. und ich telefonieren, als er gerade auf dem Weg zu seiner Schule in Hauptbahnhofsnahe ist. Nach der zehnten Klasse wolle er sein Abitur machen, danach gerne eine Ausbildung oder ein Studium im sozialen Bereich, Erzieher oder Sozialpädagoge könne er sich schon länger gut vorstellen, erzählt er mir. Sein größter Wunsch: die erste eigene Wohnung. Nicht ungewöhnlich mit Anfang zwanzig, aber umso verständlicher, wenn man weiß, dass Herr S., seit er 2016 aus Afghanistan nach Deutschland gekommen ist, gemeinsam mit seiner Familie in einer öffentlichen Unterkunft auf beengtem Raum lebt. Trotz intensiver Suche hatte der junge Mann bislang kein Glück auf dem angespannten Hamburger Wohnungsmarkt und das, obwohl er sich in seiner Suche maximal flexibel zeigt und im ganzen Stadtgebiet sucht.

Herr S. ist Nichtraucher, hat keine Haustiere, spricht fließend Deutsch und geht in seiner Freizeit gerne ins Fitnessstudio. Seinen Wohnungsloten Herrn K. kennt er vom Cricket spielen. Dieser unterstützt ihn aktiv bei der Wohnungssuche. Als weiterer Kontakt steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietenden in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung.

Besitzen Sie eine Ein- oder 1,5-Zimmer-Wohnung in Hamburg mit einer Bruttokaltmiete von maximal 658,95 Euro und würden Sie Herrn S. 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 wie das Gewährleistungspaket der Sozialbehörde 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](mailto:wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de)  
[www.wohnbruecke-lawaetz.de](http://www.wohnbruecke-lawaetz.de)

RECHTSBERATUNG

# Ruhestand

**Unsere langjährige Kollegin Kerstin Magnussen hat sich Anfang des Jahres in den Ruhestand verabschiedet. Mit ihrem Ausscheiden aus dem Verband endete auch ihre Tätigkeit als Syndikusrechtsanwältin. Nichtsdestotrotz steht die Rechtsberatung in gewohnt guter Qualität allen Mitgliedern weiterhin zur Verfügung. Vereinbaren Sie gerne einen Termin – und zwar am schnellsten online im Mitgliederbereich.**

Kerstin Magnussen gehörte knapp 32 Jahre zum Verbandsteam. Unmittelbar nach Abschluss ihres Jurastudiums begann sie ihre berufliche Laufbahn beim Grundeigentümer-Verband Hamburg. In den folgenden Jahrzehnten unterstützte sie zahlreiche Mitglieder dabei, rechtliche Fragestellungen rund um die eigene Immobilie zu klären. Besonders im Mietrecht baute sie einen umfangreichen Erfahrungsschatz auf, der von unseren Mitgliedern wie auch von der Belegschaft sehr geschätzt wurde.



Der Grundeigentümer-Verband Hamburg dankt Kerstin Magnussen sehr herzlich für ihre langjährige engagierte Mitarbeit und das große Vertrauen, das sie bei Mitgliedern und bei der Belegschaft genossen hat. Wir wünschen ihr für den neuen Lebensabschnitt alles Gute und viel Freude.

HAUS & GRUND-VERMIETERBEFRAGUNG 2026

# Machen Sie mit – Ihre Erfahrung zählt!

**Die Rahmenbedingungen für private Vermieter haben sich in den vergangenen Jahren deutlich verschärft: steigende Anforderungen im Mietrecht, zunehmende Regulierung, hohe Kosten für Instandhaltung und energetische Maßnahmen sowie wachsende Unsicherheit bei Investitionsentscheidungen. Diese Entwicklungen lassen sich gegenüber Politik und Öffentlichkeit nur dann wirksam adressieren, wenn sie mit konkreten Zahlen und Fakten belegt sind.**

Genau hier setzt die bundesweite Vermieterbefragung von Haus & Grund an: Sie gibt Ihnen die Möglichkeit, Ihre Erfahrungen, Einschätzungen und Erwartungen als Vermieterin oder Vermieter direkt einzubringen – sachlich, differenziert und auf einer belastbaren Datenbasis.

Die Online-Befragung ist am 1. Februar 2026 gestartet und läuft noch bis zum 15. April 2026. Die Teilnahme dauert etwa 15 bis 20 Minuten, alle Ergebnisse werden anonymisiert ausgewertet.

Je mehr Vermieterinnen und Vermieter sich beteiligen, desto präziser wird das Bild – und desto größer das politische Gewicht unserer Argumente. Ihre Erfahrungen zeigen, wo Regulierungen Investitionen verhindern, wo Eigentümer wirtschaftlich an ihre Grenzen stoßen und welche Folgen politische Entscheidungen tatsächlich haben. Nutzen Sie diese Gelegenheit und nehmen Sie an der Befragung teil.



Gehen Sie auf [hausund.co/vb2026](https://hausund.co/vb2026) oder scannen Sie den QR-Code.

ZUSÄTZLICHE DIENSTLEISTUNGEN UND SONDERKONDITIONEN

# Welche Angebote nutzen Sie?

**Eine Mitgliedschaft beim Grundeigentümer-Verband Hamburg bietet mehr als Antworten auf alle Fragen rund um die eigene Immobilie. Neben der klassischen Beratung stellt der Verband seinen Mitgliedern zusätzliche Dienstleistungen sowie Sonderkonditionen bei verschiedenen Kooperationspartnern zur Verfügung.**

Um das Beratungsangebot noch stärker an den Bedürfnissen seiner Mitglieder auszurichten, möchte der Grundeigentümer-Verband Hamburg wissen: Welche Dienstleistungen und Sonderkonditionen nutzen Sie wie oft und welche Angebote wünschen Sie sich?

Melden Sie sich per E-Mail an [koop@grundeigentuemerverband.de](mailto:koop@grundeigentuemerverband.de) bei uns.

## Rechtssichere Mietverträge

Zu den zusätzlichen Dienstleistungen des Grundeigentümer-Verbandes zählen insbesondere rechtssichere Mietverträge, die von den Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten des Verbandes fortlaufend geprüft und an die aktuelle Rechtsprechung angepasst werden. Gleiches gilt für Formulare, beispielsweise zu Mieterhöhungen, zur Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen oder zur Betriebskostenabrechnung.

Die Mietverträge und Formulare sind in Papierform im Online-Shop unter [www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de) erhältlich; Mietverträge können zudem auch online über den Mitgliederbereich erworben und abgeschlossen werden.

## Kooperationen

Darüber hinaus unterhält der Grundeigentümer-Verband ein Netzwerk von Kooperationspartnern, deren Produkte und Dienstleistungen Mitglieder zu Sonderkonditionen erwerben beziehungsweise in Anspruch nehmen können.

Zu den Kooperationspartnern und Angeboten zählen:

- Dr. Pipe: Sonderkonditionen für die Prüfung und Reparatur von alten Abwasserleitungen inklusive Dichtheitsnachweis
- Eurofins: Sonderkonditionen für die Entnahme und Analyse von Trinkwasserproben (Legionellenprüfung)
- GEV Grundeigentümer-Versicherung: Rabatt auf die Prämie der angebotenen Versicherungsprodukte
- GET Service GmbH: Rabatt auf den Beitrag der Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung und anderer Policen rund um die Immobilie

- Hansa Energie Service: Kostenfreie Beratung zu Strom- und Gastarifen
- Minol: Sonderkonditionen für die Erstellung von bedarfs- und verbrauchs-basierten Energieausweisen
- Knutzen Wohnen: Rabatte auf alle angebotenen Produkte
- Lifta: Preisnachlässe für Treppen- und Homelifte
- ROLAND Rechtsschutz: Umfangreiches und maßgeschneidertes Rechtsschutz-Paket mit speziellen Konditionen



Ausführliche Informationen zu den Angeboten der Kooperationspartner erhalten Sie im Mitgliederbereich unserer Website

[www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)



**Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler**

**BUTERFAS**  
**B & B BUTERFAS**

**ALLES IN EINER HAND**

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



**Der Fachbetrieb mit Komplettlösungen für Fassaden, Balkone und Keller**  
**Telefon 040 - 229 55 00 • [www.buterfas.de](http://www.buterfas.de)**

## Fragen und Antworten

**Ein Mieter möchte seine Wohnung teilweise untervermieten und verlangt hierfür meine Zustimmung. Die Miete, die er von dem Untermieter beziehen möchte, liegt deutlich über der von ihm selbst geschuldeten Miete. Er beruft sich auf § 553 BGB und meint, ich müsse die Untervermietung erlauben. Trifft das zu?**

Nein. Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 28. Januar 2026 (VIII ZR 228/23) klargestellt, dass ein Vermieter einer Untervermietung nicht zustimmen muss, wenn der Mieter diese zur Erzielung eines Gewinns nutzen will. Zwar gewährt § 553 Absatz 1 BGB dem Mieter grundsätzlich einen Anspruch auf Zustimmung zur Untervermietung, sofern nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse entsteht. Ein solches kann etwa vorliegen, wenn der Mieter seine eigene Mietbelastung verringern möchte oder vorübergehend abwesend ist.

Der Bundesgerichtshof stellt jedoch ausdrücklich klar, dass § 553 BGB nicht dazu dient, dem Mieter ein Geschäftsmodell zur Einnahmeerzielung zu eröffnen. Die Norm soll dem Mieter ermöglichen, seine Wohnung weiterhin wirtschaftlich nutzen zu können, nicht aber, aus der Überlassung an Dritte einen über die eigene Mietzahlung hinausgehenden Ertrag zu erzielen. Eine Untervermietung mit Gewinnerzielungsabsicht stellt daher kein berechtigtes Interesse im Sinne des Gesetzes dar. Im entschiedenen Fall hatte der Mieter ohne Zustimmung der Vermieterin untervermietet und hierfür eine Miete verlangt, die nahezu das Doppelte seiner eigenen Nettokaltmiete betrug. Der Bundesgerichtshof wertete dies als erhebliche Pflichtverletzung und bestätigte, dass der Vermieter in einem solchen Fall nicht zur Erteilung einer Untervermietungs Erlaubnis verpflichtet ist.

**Was gilt, wenn mein Mieter trotz fehlenden Anspruchs und ohne meine Zustimmung untervermietet? Welche rechtlichen Möglichkeiten habe ich?**

Eine Untervermietung ohne die erforderliche Erlaubnis stellt grundsätzlich eine vertragswidrige Gebrauchsüberlassung dar. Der Mieter überschreitet damit den ihm eingeräumten Nutzungsumfang. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann eine solche Pflichtverletzung erheblich sein, insbesondere wenn sie bewusst erfolgt oder mit einer Gewinnerzielungsabsicht verbunden ist.

Der Vermieter ist in einem solchen Fall nicht schutzlos gestellt. In Betracht kommt zunächst eine Abmahnung mit Fristsetzung, um dem Mieter Gelegenheit zu geben, den vertragswidrigen Zustand zu beenden. Setzt der Mieter jedoch die unerlaubte Untervermietung trotz Abmahnung und Fristsetzung fort und war der Vermieter auch nicht verpflichtet, die Genehmigung zu erteilen, kann dies im Einzelfall eine ordentliche oder sogar eine außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen.

**Mein Mieter möchte nach Abschluss des Mietvertrags mit seinem Lebensgefährten zusammenziehen und hat mich aufgefordert, ihm die Erlaubnis hierfür zu erteilen. Ich bin damit nicht einverstanden, weil die Wohnung mit einer Größe von 22 qm meiner Meinung nach für zwei Personen zu klein ist. Außerdem hält der Lebensgefährte es nicht für nötig, mich zu grüßen. Kann ich meine Erlaubnis zur Untervermietung verweigern?**

Die Aufnahme eines Lebensgefährten stellt rechtlich eine teilweise Gebrauchsüberlassung der Wohnung dar. Entsteht der Wunsch nach dem Zusammenziehen erst nach Abschluss des Mietvertrags, kann dem Mieter gemäß § 553 Absatz 1 BGB grundsätzlich ein Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis zustehen. Die Rechtsprechung erkennt persönliche Lebensentscheidungen, wie das Zusammenleben mit dem Lebensgefährten, regelmäßig als berechtigtes Interesse an.

Der Vermieter kann die Zustimmung jedoch verweigern, wenn ihm die Gebrauchsüberlassung aus wichtigen Gründen nicht zugemutet werden kann. Ein solcher Grund kann insbesondere dann vorliegen, wenn die Wohnung für die zusätzliche Person objektiv zu klein ist und eine Überbelegung droht. Ob dies der Fall ist, beurteilt sich nach den Umständen des Einzelfalls, insbesondere nach Größe, Zuschnitt und Ausstattung der Wohnung. Eine Wohnfläche von 22 qm kann für zwei Personen im Grenzbereich liegen, rechtfertigt für sich allein jedoch nicht zwingend die Versagung der Erlaubnis. Darüber hinaus kann ein wichtiger Grund auch in der Person des Untermieters liegen, etwa wenn konkrete Anhaltspunkte für Störungen des Hausfriedens oder sonstige erhebliche Beeinträchtigungen bestehen. Bloße persönliche Vorbehalte, wie ein als unhöflich empfundenenes Verhalten oder fehlende Sympathie, reichen hierfür jedoch nicht aus. Fehlen objektive Versagungsgründe, ist die Erlaubnis zur Aufnahme des Lebensgefährten grundsätzlich zu erteilen.



**Marc Mielzarjewicz**  
Senior Sales Director

”

## Unser *Alles-aus-einer-Hand*-Prinzip

*bedeutet für mich, Kunden nicht nur Funktionen, sondern ein stimmiges Gesamtpaket zu bieten – vom ersten Klick bis zur täglichen Arbeit.“*

### **Alles aus einer Hand – Immoware24 denkt Immobilienverwaltung ganzheitlich.**

In einer zunehmend komplexen Welt schafft Immoware24 Klarheit mit einem Alles-aus-einer-Hand-Prinzip, das weit über Software hinausgeht. Von Beratung und Support bis zu Schulungen und Weiterentwicklung greifen alle Leistungen nahtlos ineinander. Für ein ganzheitliches Nutzungserlebnis, das Hausverwaltungen im Alltag spürbar entlastet.



Erfahren Sie mehr zu unserem Alles-aus-einer-Hand-Prinzip und wie Sie Immoware24 kostenlos testen können:

[www.immoware24.de/alles-aus-einer-hand](http://www.immoware24.de/alles-aus-einer-hand)



# Anfechtbar, aber nicht nichtig

LUISA PEITZ  
Referentin Recht

**Die Mitwirkungsrechte der Wohnungseigentümer sind zentral für die gemeinschaftliche Willensbildung. Doch nicht jeder fehlerhafte Beschluss ist auch nichtig, sondern bleibt unter Umständen wirksam, wenn er nicht fristgerecht angefochten wurde.**

Mit einem solchen Beschluss beschäftigte sich das Amtsgericht Herne mit Urteil vom 11. November 2025 (28 C 3/25): Die Klägerin war wenige Tage vor der Eigentümerversammlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung Eigentümerin einer Wohnung geworden. Die Einladung zur Versammlung war noch an den Voreigentümer gerichtet. Die Klägerin nahm selbst nicht teil, sondern ließ sich durch ihren Ehemann vertreten, der gleichzeitig der Voreigentümer war. Trotz der vorgelegten Vollmacht wurde dieser jedoch von der Eigentümerversammlung ausgeschlossen.

In der Versammlung wurde unter anderem eine Anpassung der sich aus dem Wirtschaftsplan 2024 ergebenden Zahlungsverpflichtungen rückwirkend beschlossen. Die Klägerin focht den Beschluss an und rügte eine Verletzung ihrer Mitwirkungsrechte. Der Ausschluss ihres Vertreters stelle einen Eingriff in den Kernbereich der Mitgliedschaftsrechte dar. Das Amtsgericht Herne erklärte den Beschluss zwar für ungültig, verneinte jedoch zugleich dessen Nichtigkeit.

## Vertretung und Stimmrecht in der Eigentümerversammlung

Die Eigentümerversammlung ist das Organ der gemeinschaftlichen Willensbildung. Das Stimmrecht kann nach § 25 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) grundsätzlich auch durch einen Vertreter ausgeübt werden, wobei die Auswahl des Vertreters dem Eigentümer obliegt. Die Ausübung des Stimmrechts gehört zum unantastbaren Kernbereich der Mitgliedschaftsrechte eines Wohnungseigentümers und kann weder durch Beschluss noch durch Vereinbarung eingeschränkt oder entzogen werden.

Ein Stimmrechtsausschluss ist nur möglich, wenn über ein Rechtsgeschäft mit dem Eigentümer selbst, über einen Rechtsstreit gegen ihn beschlossen wird oder eine rechtskräftige Verurteilung vorliegt. Maßgeblich ist dabei allein die Person des Eigentümers. Liegen die Voraussetzungen des Stimmrechtsverbotes nicht vor, ist weder die Teilnahme noch die Vertretung ausgeschlossen. Da die Klägerin selbst keinem Stimmrechtsverbot unterlag, war der Ausschluss ihres Vertreters grundsätzlich rechtswidrig.

## Anfechtbarkeit versus Nichtigkeit

Den Wohnungseigentümern ist eine weitgehende Gestaltung ihrer Gemeinschaft durch einvernehmliche Vereinbarungen und mehrheitliche Beschlussfassungsmöglichkeiten möglich. Aufgrund ihrer Mitwirkungspflichten sind sie zugleich gehalten, Beschlüsse fristgerecht zu überprüfen.

Die Gestaltungsfreiheit findet jedoch ihre Grenze dort, wo in den unantastbaren Kernbereich der Rechte von Wohnungseigentümern eingegriffen wird, sodass derartige Beschlüsse grundsätzlich als nichtig eingestuft werden und ihre Unwirksamkeit jederzeit gerichtlich geltend gemacht werden kann. Bemerkenswert ist insofern, dass das Amtsgericht Herne den rechtswidrigen Ausschluss des Vertreters lediglich als formellen Fehler einstuft. Es stellt die Mitwirkungspflichten der Eigentümer und das Interesse an Rechtssicherheit in den Vordergrund und gelangt zu dem Ergebnis, dass der Beschluss nicht nichtig, sondern nur fristgebunden anfechtbar ist und der betroffene Eigentümer gehalten ist, seine Rechte innerhalb der Anfechtungsfrist aktiv geltend zu machen.



**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

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

Schnell, digital und rechtskonform – mit **Abrechnung Direct** erledigen Sie Ihre Heizkostenabrechnung in wenigen Minuten.

Einloggen, Daten eingeben, alles automatisch prüfen lassen, fertig: So einfach und transparent kann Heizkostenabrechnung sein. Und falls doch mal eine Frage auftaucht, gibt es für **Abrechnung Direct** Kunden eine exklusive Experten-Hotline sowie einen Chat.

Mit **Abrechnung Direct** behalten Sie so jederzeit den Überblick und sparen sich lange Wartezeiten. Der gesamte Prozess läuft digital und in Echtzeit. Das entlastet Sie im Alltag und lässt mehr Zeit für die schönen Dinge im Leben.

## Ihre Vorteile auf einen Blick:

- **Einfach digital erledigt**  
Komplett online – kein Papierkram, kein langes Warten. **Abrechnung Direct** prüft Ihre Eingaben automatisch und sorgt für reibungslose Abläufe.
- **Sicher und rechtskonform**  
Jede Abrechnung erfüllt automatisch alle gesetzlichen Anforderungen. So haben Sie die Gewissheit, dass alles korrekt ist – ganz ohne Nacharbeit.
- **Ergebnisse in Echtzeit**  
Ihre geprüfte Abrechnung ist sofort verfügbar. Das bedeutet: weniger Aufwand, mehr Übersicht und mehr Freiheit in Ihrer Planung.
- **Angebot online berechnen und beauftragen**  
Ihr persönliches Angebot können Sie online erstellen und den Auftrag direkt abschließen.



Jetzt mehr erfahren und direkt online starten!  
Alle Infos zu **Abrechnung Direct** und wie Sie Ihr kostenloses Angebot einfordern, finden Sie auf [techem.de/vermieter](https://techem.de/vermieter)



NEUES AUS KARLSRUHE

# Mietersturz bei Eisglätte

KATRIN DÜHRKOHP

Rechtsanwältin Grundeigentümer-Verband Hamburg

[www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)

**Der Vermieter einer Eigentumswohnung haftet gegenüber dem Mieter für Schäden aufgrund eines Sturzes bei Eisglätte unter Verletzung der Räum- und Streupflicht, auch wenn seitens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) ein Winterdienst beauftragt ist. Das hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 6. August 2025 (VIII ZR 250/23) entschieden.**

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Klägerin ist Mieterin einer Eigentumswohnung der Beklagten in einem Mehrfamilienhaus. Für die Gehwege auf dem Grundstück hat die GdWE einen Winterdienst beauftragt. Nach dem Mietvertrag ist der Vermieter gegenüber dem Mieter für die Räum- und Streupflicht verantwortlich. Die Klägerin stürzte an einem Montag beim Verlassen des Hauses gegen 7.30 Uhr auf dem zum Haus führenden Weg, der sich auf dem im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer stehenden Grundstück befindet. Der Gehweg war zu diesem Zeitpunkt nicht vom Glatteis befreit, obwohl zuvor Glatteis im Rahmen der Wettervorhersagen angekündigt war. Die Klägerin erlitt schwerwiegende Verletzungen bei dem Sturz. Mit ihrer Klage fordert die Klägerin Schmerzensgeld und Erstattung außergerichtlicher Rechtsanwaltskosten.

Das Amtsgericht hat der Klage in Höhe von 12.000 Euro nebst Zinsen und Erstattung außergerichtlicher Rechtsanwaltskosten stattgegeben und die Klage im Übrigen abgewiesen. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Klage insgesamt abgewiesen. Nach Auffassung des Berufungsgerichts treffe die Verkehrssicherungspflicht nicht die Beklagte als Vermieterin, sondern die GdWE als gemeinschaftsbezogene Pflicht. Delegiere die GdWE die Räum- und Streupflicht auf einen Dritten, käme eine Haftung der GdWE nur durch Verletzungen der Überwachungs- und Kontrollpflichten in Betracht. Anhaltspunkte für eine unsorgfältige Auswahl seien nicht ersichtlich gewesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt die Klägerin die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Sicherung des unmittelbaren Zugangs zum Haus bei Schnee- und Eisglätte zu den Aufgaben des Vermieters gehört. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter nicht (Allein-)Eigentümer des Grundstücks, sondern Mitglied einer GdWE ist.

Hierzu führt er aus, dass die dem Vermieter obliegende Erhaltungspflicht aus § 535 Absatz 1 BGB sich dabei auch auf die nicht ausdrücklich mitvermieteten Hausteile wie Zugänge und Treppen

erstrecke und insbesondere darauf, dass sich diese Räume und Flächen in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten, verkehrssicheren Zustand befinden. Dazu gehöre es grundsätzlich, die auf dem Grundstück der vermieteten Wohnung befindlichen Wege, insbesondere vom Hauseingang bis zum öffentlichen Straßenraum, in den Wintermonaten zu räumen und zu streuen. Für das Bestehen der vorstehend dargestellten (miet-)vertraglichen Pflichten des Vermieters komme es grundsätzlich nicht auf die Eigentumsverhältnisse an, sondern auf dessen Stellung als Partei des Mietvertrags. Die Verkehrssicherungspflicht des Vermieters folge aus seiner mietvertraglichen Erhaltungspflicht. Zwar könne sich auch der Vermieter zur Erfüllung seiner Verkehrssicherungspflicht, insbesondere der Durchführung des Winterdienstes, eines Dritten als Erfüllungsgehilfen bedienen. Dies führe jedoch nicht dazu, dass der Vermieter aus seiner Haftung entlassen werde beziehungsweise nur für ein bloßes Auswahl- und Überwachungsver schulden hafte. Denn der Dritte werde bei der Erfüllung der mietvertraglichen Erhaltungspflicht tätig, für dessen Verschulden der Vermieter nach § 278 Satz 1 Alternative 2 BGB umfassend hafte.

WOHNUNG ODER GEWERBE

# Darf eine Wohnung als Arztpraxis vermietet werden?

INKA-MARIE STORM  
Chefjustiziarin

**Gerade in innerstädtischen Lagen fragen Vermieter immer häufiger: Darf eine Wohnung in einem Mietshaus als Arztpraxis oder für eine andere freiberufliche Tätigkeit vermietet werden? Die kurze Antwort lautet: Das ist rechtlich komplex – und keineswegs immer zulässig.**

Denn neben dem Mietrecht sind Zweckentfremdungsregelungen, das Bauordnungs- und Bauplanungsrecht sowie gegebenenfalls die Teilungserklärung zu beachten.

## Zweckentfremdung von Wohnraum

In vielen Städten und Gemeinden gelten Zweckentfremdungsgesetze oder -verordnungen, die den Schutz von Wohnraum bezwecken. Danach darf Wohnraum grundsätzlich nicht ohne Genehmigung für andere Zwecke – etwa als Praxis oder Büro – genutzt werden.

Eine vollständige Umwandlung einer Wohnung in eine Arztpraxis stellt regelmäßig eine genehmigungspflichtige Zweckentfremdung dar. Ohne entsprechende Erlaubnis drohen Bußgelder und die Anordnung der Wiederherstellung des Wohnzwecks. Vermieter sollten daher vor Abschluss eines Arztpraxis-Mietvertrags klären, ob eine Genehmigung erforderlich ist und ob diese auch erteilt werden kann.

## Bauordnungs- und Bauplanungsrecht: Nicht alles ist baurechtlich zulässig

Unabhängig vom Zweckentfremdungsrecht ist die Nutzung einer Wohnung als Praxis auch baurechtlich nicht ohne Weiteres erlaubt. Eine Baugenehmigung für Wohnzwecke berechtigt grundsätzlich nicht automatisch zur Nutzung als Arztpraxis. Nach der Baunutzungsverordnung (§ 13) sind Räume für freie Berufe, zu denen auch Ärzte zählen, zwar in Wohngebieten zulässig, jedoch nur, wenn die jeweilige Landesbauordnung und der Bebauungsplan dies nicht ausschließen und mit der Nutzung keine weitergehenden öffentlich-rechtlichen Anforderungen einhergehen.

Die Umwandlung von Wohnraum in eine gewerblich genutzte Arztpraxis stellt in der Regel aber eine Nutzungsänderung dar. Dafür ist eine entsprechende Genehmigung zu beantragen. Eine solche Genehmigung hängt unter anderem davon ab, ob bauliche Veränderungen erforderlich sind oder ob eine erhöhte Belastung (zum Beispiel durch Publikumsverkehr, Stellplatzbedarf) zu erwarten ist. Die Rechtsprechung stellt klar, dass die Nutzung als Arztpraxis regelmäßig intensiver ist als eine reine Wohnnutzung und daher eine stärkere Beein-

trächtigung für andere Eigentümer und Anwohner bedeuten kann.

Ausnahmen bestehen nur bei sehr geringer Intensität der Praxistätigkeit, etwa bei psychologischen oder psychiatrischen Praxen mit geringem Publikumsverkehr, sofern keine baulichen Änderungen erforderlich sind und keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

## Teilungserklärung: Gewerbliche Nutzung kann ausgeschlossen sein

Die gewerbliche Nutzung von Wohnräumen kann durch eine Teilungserklärung wirksam ausgeschlossen werden. Die Wohnungseigentümer können durch Vereinbarung – typischerweise in der Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung – das Rechtsverhältnis untereinander abweichend vom Gesetz regeln und insbesondere Zweckbestimmungen für das Sondereigentum festlegen.

Eine solche Zweckbestimmung, die die Nutzung auf „Wohnen“ beschränkt oder gewerbliche Nutzung ausdrücklich ausschließt, ist wirksam und für alle Eigentümer sowie für Käufer verbindlich, sofern sie im Grundbuch eingetragen ist.

## Nutzung einer Wohnung sowohl zu freiberuflichen als auch zu Wohnzwecken: Wohnraum- oder Gewerbraummiete?

Mischmietverhältnisse – also Mietverhältnisse, bei denen die Nutzung sowohl zu Wohn- als auch zu gewerblichen oder freiberuflichen Zwecken gestattet ist – sind grundsätzlich zulässig, sofern keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften (zum Beispiel baurechtliche Vorgaben, Zweckentfremdung) oder die Teilungserklärung entgegenstehen.

Es findet entweder das Wohnraummietrecht (§§ 549 ff. BGB) oder das Recht der Geschäftsraummiete (§ 578 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches, BGB) einheitlich Anwendung auf das gesamte Mietverhältnis, je nachdem, welche Nutzungsart nach dem Vertragszweck überwiegt. Maßgeblich ist der wirkliche Parteiwille, also die gemeinsamen und übereinstimmenden Vorstellungen der Parteien über die Art der Nutzung. Indizien sind unter anderem die Vertragsbezeichnung, das Verhältnis der Flächen, die Verteilung der Miete, die baulichen Gegebenheiten und das Verhalten der Parteien.



# Energetisch Sanieren & Modernisieren

## Themen

---

Fassadendämmung  
Dämmung von Decken  
Fenstertausch  
Sanierung oder Neubau

## FASSADENDÄMMUNG

# Schützt nicht nur vor Kälte

KARIN BIRK  
Freie Autorin

**Wer ein Haus saniert, steht unter anderem vor der Frage, wie die Fassaden am besten gedämmt werden können. Hier gibt es mehrere Möglichkeiten.**

Gerade bei älteren und wenig sanierten Gebäuden lassen sich durch eine Dämmung der Außenwände viel Energie und Heizkosten und umweltschädliche Emissionen einsparen. Darüber hinaus hält eine Dämmung im Sommer die Hitze draußen und erhöht im besten Fall den Schallschutz. Nicht zu vergessen: Ein geringerer Energieverbrauch erhöht zugleich auch den Wert einer Immobilie.

Wer sich für die Dämmung der Fassade entscheidet, sollte im Vorfeld eine Energieberatung in Anspruch nehmen. Die Experten kennen die aktuellen Vorschriften und Fördermöglichkeiten. Zudem können sie die verschiedenen Arten der Fassadendämmung skizzieren und eine grobe Kostenübersicht erstellen. Mit der Durchführung sollten Fachhandwerker beauftragt werden, damit passende Materialien genutzt und die Übergänge zu Fenster, Türen und Dach fachgerecht ausgeführt werden.

Welche Dämmung infrage kommt, hängt vom Mauerwerk, der gewünschten Optik und dem finanziellen Spielraum ab. Auch Fragen der Nachhaltigkeit können eine Rolle spielen. Die drei gängigsten Varianten der Außendämmung sind das Wärmeverbundsystem, die hinterlüftete Fassade und die sogenannte Einblasdämmung.

## Häufig genutzt: Wärmeverbundsysteme

Am beliebtesten ist hierzulande die Dämmung mit sogenannten Wärmeverbundsystemen. Dabei sind Dämmschicht, Putzträger und Außenputz gut aufeinander abgestimmt. Sie werden direkt auf das bestehende Mauerwerk angebracht und eignen sich für viele verschiedene Untergründe.

Als Dämmstoff werden dabei synthetische, mineralische und ökologische Baustoffe eingesetzt. Als synthetische Materialien eignen sich etwa Kunststoffe wie Polystyrol-Hartschaum sowie Polyurethan. Zu den mineralischen Baustoffen zählen Glas- oder Steinwolle und zu den ökologischen beispielsweise Kork- oder Holzfaserplatten.



Foto: Ingo Bartussek/stock.adobe.com

## Aufwendiger: Die hinterlüftete Fassade

Wer einen breiten Gestaltungsspielraum und eine nachhaltige Lösung wünscht, für den kann die sogenannte hinterlüftete Fassade eine Alternative sein. Bei der hinterlüfteten Fassade wird auf das Mauerwerk zuerst einmal eine Unterkonstruktion – etwa aus Aluprofilen – montiert. Das meist mineralische Dämmmaterial kommt dann in die Zwischenräume der Unterkonstruktion. Die Außenfassade wird darauf so befestigt, dass ein kleiner Spalt bleibt und die Luft gut zirkulieren kann.

## Kostengünstige Variante: Einblasdämmung

Eine kostengünstigere Methode ist die sogenannte Einblasdämmung. Voraussetzung dafür ist ein zweischaliges Mauerwerk. Dabei muss zwischen einer tragenden Mauer und einer zweiten Außenwand ein Hohlraum von mindestens vier Zentimetern bestehen. Ist dies der Fall, werden in die Außenwand kleine Löcher gebohrt. Durch sie wird anschließend das Dämmmaterial in Form loser Granulate maschinell hineingeblasen.

Dämmstoffe unterliegen strengen Brandschutznormen. Details dazu gibt es in den jeweiligen Landesbauordnungen. Um den Brandschutz zu garantieren, ist außerdem eine korrekte Montage der Dämmstoffe nötig.



**BAU & HAUSTECHNIK**  
GMBH

**Beratung · Planung · Ausführung**

**Wohnungssanierung  
Maurerarbeiten  
Balkonsanierung  
Fassadensanierung**

**(040) 550 75 00**

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

Bauen im Bestand

# Effizient und kostengünstig

ANNA KATHARINA FRICKE  
Chefredakteurin

**Die Dämmung der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke gehört zu den wirtschaftlichsten und effektivsten Maßnahmen einer energetischen Sanierung. Sie reduziert Wärmeverluste, verbessert den Wohnkomfort und senkt dauerhaft die Heizkosten.**

Besonders in Bestandsgebäuden, die häufig unzureichend gedämmt sind, lässt sich mit vergleichsweise geringem Aufwand eine deutliche Energieeinsparung erzielen. Während die Dämmung der obersten Geschossdecke den Wärmeverlust nach oben reduziert, sorgt die Kellerdeckendämmung für mehr Behaglichkeit in den Wohnräumen über dem unbeheizten Untergeschoss. Beide Maßnahmen ergänzen sich optimal und tragen zu einem spürbar stabileren Raumklima bei.

## Dämmung der obersten Geschossdecke

Die oberste Geschossdecke bildet die Trennschicht zwischen dem beheizten Wohnbereich und dem meist unbeheizten Dachraum. Da warme Luft nach oben steigt, geht hier ohne Dämmung besonders viel Energie verloren. Ist der Dachboden nicht ausgebaut und wird auch künftig nicht als Wohnraum genutzt, ist die Dämmung der Geschossdecke meist die kostengünstigste und einfachste Variante. Hier kommen häufig Mineralwolle, Holzfaserplatten oder PU-Dämmplatten zum Einsatz. Die Dämmung kann als Auflagedämmung lose verlegt oder als druckfeste Platte ausgeführt werden, wenn der Dachboden weiterhin begehbar bleiben soll. Wichtig ist die luftdichte Ausführung, insbesondere bei Holzbalkendecken. Undichte Stellen können zu Tauwasser und Schimmelpilzbildung führen. Bei Betondecken ist die Montage vergleichsweise unkompliziert, dennoch sollten Anschlüsse an Wände, Türen

oder Installationen sorgfältig ausgeführt werden.

Nach dem geltenden Gebäudeenergiegesetz (GEG) müssen oberste Geschossdecken von beheizten Räumen gedämmt werden, um einen U-Wert von maximal  $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$  zu erreichen, was Wärmeverluste reduziert und Heizkosten senkt, wobei oft Dämmplatten auf der Decke ausgelegt werden. Die Pflicht gilt bei Gebäuden, die jährlich mindestens vier Monate auf mindestens  $19 \text{ Grad Celsius}$  Innentemperaturen beheizt werden, mit Ausnahme für am 1. Februar 2002 vom Eigentümer selbst bewohnte Ein- und Zweifamilienhäuser. Bei einem Eigentümerwechsel ist der neue Eigentümer verpflichtet, innerhalb von zwei Jahren die Pflicht zu erfüllen. Sie gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüberliegende Dach entsprechend gedämmt ist.

## Dämmung der Kellerdecke

Die Kellerdeckendämmung ist besonders sinnvoll, wenn der Keller unbeheizt ist, aber darüber Wohnräume liegen. Sie sorgt dafür, dass die Wärme in den Erdgeschossräumen bleibt und verhindert unangenehm kalte Fußböden. Sie reduziert die Wärmeverluste nach unten um bis zu 20 Prozent.

Häufig werden harte Dämmplatten verwendet, die direkt unter die Decke des Kellers geklebt oder gedübelt werden. Bei sehr unebenen Decken können zusätzliche Unterkonstruktionen notwendig sein. Für die Materialauswahl spielen Dicke und Dämmwert eine Rolle. Je höher der Dämmwert, desto größer der Effekt. Allerdings muss die verfügbare Raumhöhe berücksichtigt werden, da dickere Platten die Durchgangshöhe reduzieren.

Bei feuchten Kellern oder Räumen mit möglicher Kondensatbildung sollte ein

feuchteresistenter Dämmstoff gewählt werden. Zudem müssen Heizungsrohre, Leitungen und Installationen sauber eingebunden werden, um Wärmebrücken zu vermeiden.

Auch hier schreibt das GEG beim Anbringen von Deckenbekleidungen für die betroffenen Flächen in der Regel einen U-Wert von  $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$  vor – Ausnahmen und Sonderregelungen sind je nach Begebenheit möglich.

## Vorteile beider Maßnahmen

Die Kombination aus Geschossdecken- und Kellerdeckendämmung bietet ein energetisch wirkungsvolles Gesamtpaket. Häuser lassen sich im Winter deutlich schneller beheizen und halten die Temperatur besser. Auch das Wohngefühl verbessert sich: Zugserscheinungen und kalte Böden gehören der Vergangenheit an. Zudem profitieren Eigentümer von dauerhaft niedrigeren Heizkosten und einer Wertsteigerung ihres Gebäudes. Viele Förderprogramme unterstützen die Maßnahmen, wenn bestimmte technische Standards eingehalten werden.

## Fazit

Die Dämmung der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke zählt zu den effizientesten und kostengünstigen Modernisierungsmaßnahmen. Sie lässt sich meist ohne großen baulichen Aufwand umsetzen und bietet langfristig gute Einsparpotenziale. Wer sorgfältig plant, geeignete Materialien auswählt und eine fachgerechte Ausführung sicherstellt, kann den Energieverbrauch seines Hauses erheblich reduzieren und den Wohnkomfort nachhaltig steigern.

## FENSTERTAUSCH

# Der Einbau ist das A und O

ANNA KATHARINA FRICKE  
Chefredakteurin

**Moderne Fenster bieten nicht nur bessere Dämmwerte, sondern auch mehr Sicherheit, Schallschutz und Langlebigkeit. Dennoch sollte ein Fenstertausch sorgfältig geplant werden, denn viele Faktoren beeinflussen das Ergebnis. Wer unbedacht handelt, riskiert Wärmebrücken, Feuchtigkeitsschäden oder unnötig hohe Kosten. Die wichtigsten Aspekte lassen sich in fünf zentrale Bereiche gliedern: Planung, Auswahl, Einbau, Fördermöglichkeiten und Nacharbeiten.**

Zunächst ist eine umfassende Bestandsaufnahme entscheidend. Nicht jedes Gebäude benötigt die gleiche Fensterausführung, und besonders bei Altbauten können bauliche Besonderheiten eine Rolle spielen.

## U-Werte

Eine Energieberatung kann sinnvoll sein, um festzustellen, welche U-Werte und Verglasungen im jeweiligen Fall empfehlenswert sind – und auch eine Förderung zu erhalten. Zudem sollten Eigentümer klären, ob der Austausch einzelner Fenster ausreicht oder ob ein kompletter Fenstertausch langfristig wirtschaftlicher wäre. Bei der Auswahl der Fenster spielen mehrere Kriterien eine Rolle. Neben dem Material sind die Wärmedämmwerte entscheidend. Ein gutes Fenster weist einen niedrigen Uw-Wert auf, der nicht über den gesetzlichen Vorgaben liegen darf und im Idealfall sogar darunter. Ebenso wichtig ist die Verglasung: Zweifachverglasungen sind längst Standard; darüber hinaus bieten Dreifachverglasungen noch bessere Dämmung und reduzieren Wärmeverluste. Wer an einer stark befahrenen Straße lebt, sollte zusätzlich auf einen hohen Schallschutzwert achten.

## Sicherheit

Auch der Sicherheitsaspekt ist nicht zu unterschätzen. Moderne Beschläge, Pilzkopfverriegelungen oder Sicherheitsverglasungen erhöhen den Einbruchschutz erheblich. Im Erdgeschoss oder bei leicht zugänglichen Fenstern sollte ein erhöhter Sicherheitsstandard gewählt werden. Sinnvoll können zudem die Kombination mit Rollläden oder Smarthome-Lösungen sein, die zusätzlichen Schutz und Komfort bieten.

## Fachgerechter Einbau

Ein weiterer kritischer Punkt ist der fachgerechte Einbau. Selbst das beste Fenster verliert an Effekt, wenn es nicht korrekt montiert wird. Die Abdichtung muss sowohl innen als auch außen funktionieren: innen luftdicht, um Zugluft zu vermeiden, und außen witterungsbeständig, damit Feuchtigkeit nicht in die Konstruktion gelangt. Moderne Montagekonzepte arbeiten mit mehrstufigen Dichtungssystemen, die das Risiko von Wärmebrücken minimieren. Fehler bei der Montage können zu Schimmelbildung oder Energieverlusten führen – daher sollte die Installation immer durch einen qualifizierten Fachbetrieb erfolgen.

## Förderungen

Zu beachten sind außerdem mögliche Förderprogramme. Staatliche Unterstützungen wie Zuschüsse oder Kredite können die Kosten erheblich reduzieren. Voraussetzung ist häufig, dass bestimmte technische Mindestwerte erreicht werden und der Einbau durch Fachpersonal erfolgt. Deshalb ist es ratsam, sich frühzeitig über aktuelle Förderbedingungen zu informieren, da diese oft antragsgebunden sind und vor Beginn der Arbeiten gestellt werden müssen.

– ANZEIGE –

## Schimmel – ein unterschätztes Risiko

Trifft warme und feuchte Luft auf kalte Wände, kondensiert sie und es entsteht eine feuchte Lebensgrundlage für gesundheitsschädlichen Schimmel.

Berücksichtigt man physikalische Gesetze, kann das Problem aber gelöst werden.

### Die KefaRid-Schimmelschutzbeschichtung wirkt mit Poren gegen Sporen.

Durch die Oberflächenausbildung der Kefafarben entstehen mikroskopisch feine Materialporen. Den Kondenswassertropfen wird so die Oberflächenspannung genommen. Dadurch geht das Kondenswasser über in die Gasform und verdunstet, die Wand bleibt trocken.

Schimmelpilze und Bakterien finden keine Lebensgrundlage – ohne Feuchtigkeit bleiben sie weg.

[www.kefasystem.com](http://www.kefasystem.com)



Wand vor der Sanierung mit Kefa



Wand nach der Sanierung von Kefa

SANIERUNG ODER NEUBAU

# Die richtige Entscheidung für Eigentümer

ASTRID ZEHBE  
Chefredakteurin

**Immobilien sind längst kein finanzieller Selbstläufer mehr. Zwischen steigenden Kosten, teuren Energien und immer strengeren Standards wächst der Druck, die richtige Strategie einzuschlagen. Viele Häuser wurden für eine andere Zeit gebaut: mit wenig Dämmung, veralteter Technik und Grundrissen, die heutigen Bedürfnissen oft nicht mehr entsprechen. Die Frage, ob neu gebaut oder saniert werden soll, ist deshalb eine strategische Weichenstellung – mit Folgen für Budget, Umwelt und Verpflichtungen.**

Häufig steht der Altbestand in zentralen, gut angebundenen Vierteln mit gewachsener Nachbarschaft und stabiler Nachfrage nach Wohnraum. Eine Sanierung ist hier aus verschiedenen Gründen oft die erste Wahl.

## Sanierung bringt Herausforderungen mit sich

Doch die Arbeit am Bestand hat auch ihre Tücken. Anders als beim Neubau lässt sich der Zustand vieler Bauteile nur begrenzt im Voraus beurteilen. Feuchte Stellen, marode Leitungen, Holzschäden oder sogar Schadstoffe kommen oft erst zum Vorschein, wenn Wände und Decken geöffnet werden. Dann muss umgeplant werden – und das wird schnell teuer: Wo statische Grenzen, niedrige Deckenhöhen oder ungünstige Grundrisse die Planung einschränken, sind Anpassungen aufwendig und treiben die Kosten nach oben.

Gerade beim Thema Energie kommt es oft zu einem typischen Zielkonflikt: Was energetisch möglich wäre, ist im Altbau nicht automatisch wirtschaftlich – und mit Blick auf Bauphysik und Feuchteschutz auch nicht immer sinnvoll. Zudem spielt die Nutzung eine wichtige Rolle. Sanieren im

– ANZEIGE –

## Prävention, die schützt: Der Hochwasserschutzzaun

Jeder hat es bereits erlebt: Es regnet wie aus Kübeln, die Straße wird zum Bach, der Bach eher zum Fluss und vor der Haustüre und den Kellerfenstern wird es bedrohlich nass. Seit Jahren nehmen die lokalen Wetterextreme zu, Starkregen wird zur regelmäßigen Bedrohung. Wer erst nach dem Schaden handelt, ist oft zu spät dran. Zaunteam bietet mit dem Hochwasserschutzzaun eine wirksame, präventive Lösung zum Schutz von Gebäude und Grundstück.

Der Zaun wird professionell auf die baulichen Gegebenheiten vor Ort abgestimmt und vorinstalliert. Er ist kompakt zu



*Hochwasserschutzzaun – im Ernstfall von nur einer Person aufgebaut.*

**Zaunteam**

lagern, rasch einsatzbereit und kann dank der modularen Bauweise im Ernstfall von nur einer Person aufgebaut werden. So lassen sich Zugänge, Garagen, Türen und Tore sowie ganze Areale effektiv gegen eindringendes Wasser sichern.

Für die Konstruktion setzt Zaunteam auf bewährte Qualität: hochwertiges, korrosionsbeständiges, langlebiges Aluminium – leicht zu handhaben und nahezu wartungsfrei. Als führender Anbieter von Zaun- und Torsystemen mit über 500 Modellen ergänzt Zaunteam sein Sortiment damit um eine durchdachte Antwort auf zunehmende Wetterextreme.

Mehr Infos und technische Details finden Sie in der Broschüre unter [www.zaunteam.de/hochwasserschutzzaun](http://www.zaunteam.de/hochwasserschutzzaun). Ergänzend dazu stehen Ihnen die Zaunprofis für individuelle Beratungen gerne zur Verfügung – schnell, kompetent und lösungsorientiert. Über die Website können Sie mittels PLZ-Eingabe die Profis Ihrer Region ermitteln.

**KONTAKT:** ☎ 0800 84 86 888 (gebührenfrei)  
zaunteam.de · E-Mail: [info@zaunteam.de](mailto:info@zaunteam.de)

bewohnten Zustand verkompliziert die Logistik, verlängert Abläufe und verursacht zusätzliche Ausgaben – etwa durch eine vorübergehende Ersatzwohnung. Bei einer vermieteten Immobilie sollten zudem vorübergehend verminderte Mietentnahmen einkalkuliert werden.

### Neubau: Planbar, effizient – aber selten ein Schnäppchen

Ein Neubau bietet die Chance, von Grund auf neu zu denken: moderne Grundrisse, hohe Energieeffizienz, keine Altlasten – und eine Haustechnik, die von Anfang an als Gesamtsystem geplant wird. Auch Barrierefreiheit und flexible Nutzungskonzepte lassen sich im Neubau konsequent mitdenken.

Der Bauablauf ist in der Regel besser planbar, Gewährleistung und Qualitätsstandards sind klar definiert. Neubauten erreichen sehr gute Dämmwerte, integrieren Lüftungs- und Schallschutzkonzepte und bieten auf Wunsch smarte Gebäudetechnik. Entsprechend bleiben die Instandhaltungskosten in den ersten Jahren meist überschaubar.

Dem stehen jedoch die oft hohen Gesamtkosten gegenüber: Grundstück, Erschließung, Nebenkosten, Außenanlagen und Ausstattung treiben das Budget schnell nach oben. Hinzu kommen genehmigungsrechtliche Anforderungen sowie Risiken durch Lieferengpässe und Baupreissteigerungen.

Sinnvoll ist ein Neubau daher vor allem dann, wenn der Bestand strukturell an seine Grenzen stößt – etwa bei gravierenden Schäden oder wenn eine Grundsanierung wirtschaftlich nicht mehr darstellbar ist. Auch wenn deutlich mehr Fläche oder zusätzliche Wohneinheiten benötigt werden und sich das im Bestand nicht sinnvoll realisieren lässt, können Abriss und Neubau die bessere Lösung sein.

### Ein praxisnaher Entscheidungsrahmen

Sanieren ist meist im Vorteil, wenn die Lage hervorragend, die Substanz stabil und die Schäden beherrschbar sind. Wenn sich durch sinnvolle Maßnahmenpakete – etwa im Bereich Haustechnik und Dämmung – ein deutlicher energetischer Fortschritt erzielen lässt und die Vermietung während der Arbeiten weiterlaufen kann, spricht viel für den Bestand.

Ein Neubau bietet dagegen Vorteile, wenn alte Strukturen heutigen Bedürfnissen nicht mehr gerecht werden: zu geringe Raumhöhen, ungünstige Zuschnitte oder fehlendes Tageslicht. Auch gravierende Schäden oder Altlasten, die nur mit hohem Aufwand beseitigt werden können, sprechen für einen Neuanfang. Gleiches gilt, wenn Barrierefreiheit, zusätzliche Wohneinheiten oder eine effizientere Flächenausnutzung erheblich mehr Nutzwert schaffen.

Bevor Eigentümer den Entschluss fassen, lohnt eine fundierte Bestandsaufnahme durch Fachleute – inklusive Energieberatung, Statik und gegebenenfalls Schadstoffanalyse. Ziel ist, Risiken nicht nur zu vermuten, sondern präzise zu beziffern. Ebenso ratsam ist es, beide belastbare Varianten zu kalkulieren – Sanierung bis zum Zielstandard versus Abriss und Neubau. Dabei müssen alle Nebenkosten, Zeitpläne, Mietauffälle und realistische Betriebskosten berücksichtigt werden.



Erscheinungs-  
termin:  
5. April

## Vorschau April 2026

Das Schwerpunktthema der Rubrik „Haus & Leben“ ist in der kommenden Ausgabe

### Garten & Balkon:

Wohnzimmer im Grünen · Balkongärtnern · Poolbau · Regenwassernutzung · Sichtschutz

### Mai

#### Dach & Photovoltaik

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



### Juni

#### Fassade & Fenster

Fassadentrends · Klimafassaden · Moderne Fenster · Fensterläden und Rollläden ·



### Weitere Themen

#### Juli: Versicherung und Finanzen

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

#### August: Außenanlagen rund um's Mietshaus

Fahrradständer oder Fahrradkeller · Geräteschuppen · Balkon und Privatgärten · PKW-Stellplätze und Wallbox · Mülltonnenplatz

Unsere Anzeigenberatung erreichen Sie unter [info@elbbuero.com](mailto:info@elbbuero.com) oder auch telefonisch unter 040/33 48 57 11

FENSTER TAUSCHEN ODER MODERNISIEREN

# Schutz vor Überhitzung

ROLF MENCK

Öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger der Handwerkskammer Hamburg

Rolf.Menck1004@gmail.com

**Ein Fenstertausch oder die Modernisierung älterer Fensterelemente dient nicht nur dem Zweck, die Heizkosten zu reduzieren. Die Maßnahmen sollten auch ergriffen werden, um zu verhindern, dass im Sommer zu viel Wärme über die Fenster in die Innenräume gelangt.**

Grundsätzlich gibt es drei Möglichkeiten, um eine unerwünschte Sonneneinstrahlung zu vermeiden. Die erste Möglichkeit besteht darin, an der Innenseite der Fenster Vorhänge als Blendschutz anzubringen. Eine zweite Möglichkeit ist der Einbau einer Sonnenschutzverglasung mit Reflexionswirkung nach außen. Dadurch wird die Lichtdurchlässigkeit jedoch leicht reduziert und es kommt zu einer geringeren Erwärmung durch Sonnenstrahlen im Winter. Letztlich ist auch die Anbringung eines temporären Sonnenschutzes an der Außenseite denkbar, etwa in Form von Rollos, Markisen oder Raffstores. Diese sind jedoch häufig sehr windanfällig und mit höheren Kosten durch Montage und Wartung verbunden.

§ 14 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) regelt den „sommerlichen Wärmeschutz“ für zu errichtende Gebäude in Verbindung mit DIN 4108-2 (Mindestanforderungen an den Wärmeschutz). Auch bei einer Änderung von Außenbauteilen im Bestand sollte nicht nur die Wärmedämmung, sondern auch der Sonneneintragswert betrachtet werden, um den Bedarf an Kühlung möglichst zu minimieren. Bei einer Verbesserung des Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) der Fenster wirken die solaren Einträge durch Verbleib im Raum stärker, so dass bei unverändertem Gesamtenergiedurchlassgrad (g-Wert) des Glases ein Risiko der Überhitzung entsteht. Aus diesem Grund ist eine Anpassung der Verglasungseigenschaften oder beispielsweise auch des äußeren Sonnenschutzes empfehlenswert.

Es sollte beachtet werden, dass es dabei zu einer Reduzierung der Lichttransmission (LT) kommt. Die Lichttransmission liegt bei altem Isolierglas bei 0,80–0,85, bei einem Glas mit einem g-Wert von 0,55 bei 0,75, bei einem Dreifachglas mit einem g-Wert von 0,50 bei 0,70 und bei einem Sonnenschutzglas mit einem g-Wert von 0,35 bei 0,50. Im Extremfall gelangt also sowohl im Sommer als auch im Winter 30 Prozent weniger Licht durch die Fenster in die Wohnräume. Insofern sollte – sofern kein temporärer äußerer Sonnenschutz vorliegt – der g-Wert sehr behutsam und auf Basis einer Planung für die individuelle Bausituation festgelegt werden. Achtung, bei größeren Glasanteilen steigt die Gefahr des Sonneintrages und damit die Hitzebelastung, der dann oft nur mit einem außenliegenden Sonnenschutz zu begegnen ist.

Bei einem Austausch von Fenstern ist unter anderem für den Lichteinfall, aber auch aus Gründen der Wärmedämmung, auf möglichst schmale Profile für Rahmen und Fensterflügel zu achten. Ferner ist die Einbausituation maßgeblich. Ziel bei alten Immobilien sollte mindestens sein, dass die Glasanteile und die Proportionen bei neuen Fenstern trotz Beibehaltung einer traditionellen, historischen Fenstergliederung wieder erreicht werden. Durch eine mangelhafte Planung werden gerade bei alten Häusern Verkleinerungen der Glasflächen zwischen fünf und 15 Prozent hingenommen. Deshalb sollte jede Werkplanung die Veränderungen der Glasformate vorhanden gegen neu beinhalten. Letztendlich sollen Fenster nicht nur energetisch wirken, sondern möglichst Licht in das Haus lassen und sich harmonisch in die Gestaltung der Fassade einfügen.

**Pflicht bei Verkauf oder Vermietung:**

## Der Energieausweis

Wir vom ETC Hamburg stellen Ihnen dieses entscheidende Dokument schnell, zuverlässig und rechtssicher aus – damit Ihre Immobilienanzeige nicht nur den Vorschriften genügt, sondern auch Vertrauen schafft. Sprechen Sie uns an, wenn es um Energieausweise oder eine fundierte Energieberatung geht.



Energie und Thermografie  
Centrum Hamburg GmbH

ETC Hamburg GmbH  
Meiendorfer Weg 23 · 22145 Hamburg  
Tel.: 040 / 679 999 97 · Mail: info@etc-hamburg.de

[www.etc-hamburg.de](http://www.etc-hamburg.de)

### Anpassung des g-Wertes

**Ausgangssituation:** Isolierverglaste alte Fenster mit einem Flächenanteil von 25 bis 30 Prozent, Wärmedämmwert: 3,0 W/m<sup>2</sup>k, g-Wert: 0,70. Die solaren Gewinne werden nach Himmelsrichtung untersucht.

**Variante eins:** Fensterglas mit einem Ug-Wert von 1,1 W/m<sup>2</sup>k und einem g-Wert von 0,55.  
Süd- und Ostfassade: g-Wert von 0,55 ist in Ordnung  
Westseite: g-Wert sollte zwischen 0,45 und 0,50 liegen

**Variante zwei:** Fensterglas mit einem Ug-Wert von 0,6 W/m<sup>2</sup>k und mit einem g-Wert von 0,55.  
Südfassade: keine Veränderung bei einem g-Wert von 0,55  
Ostfassade: g-Wert von 0,40 bis 0,45 aufgrund der tiefen Sonnenstände  
Westfassade: g-Wert von 0,35 bis 0,40

MODERNES, NACHHALTIGES WOHNEN

# Barrierefreiheit und erneuerbare Energien vereinen

**Modernes, nachhaltiges Wohnen bedeutet, Barrierefreiheit und Klimaschutz zusammenzudenken. Gerade in einer älter werdenden Gesellschaft wird es immer wichtiger, dass sich alle Bewohner sicher und selbstständig in ihrem Zuhause bewegen können. Gleichzeitig soll das Wohnen ressourcenschonend und zukunftsfähig gestaltet sein – etwa durch den Einsatz erneuerbarer Energien.**

Immer mehr Menschen erkennen, dass ein Zuhause nicht nur umweltfreundlich sein sollte. Besonders in einer älter werdenden Gesellschaft ist es wichtig, Wohnräume zu schaffen, die für alle zugänglich sind. Ein zentraler Aspekt dieser Barrierefreiheit können Mobilitätslösungen wie zum Beispiel Treppenlifte oder Hauslifte sein. Wenn diese Lösungen zudem mit Solarstrom betrieben werden, profitieren die Nutzer nicht nur von einer verbesserten Lebensqualität, sondern tragen auch aktiv zur Nachhaltigkeit bei.

Die Vorteile der Kombination von barrierefreien Mobilitätslösungen und Solarenergie sind vielfältig:

1. **Kosteneinsparungen:** Die Nutzung des erzeugten Solarstroms reduziert die Betriebskosten für Mobilitätslösungen. Die Investition in eine Photovoltaikanlage amortisiert sich in der Regel innerhalb weniger Jahre, sodass danach nahezu kostenfrei Strom nutzbar ist.
2. **Umweltfreundlichkeit:** Solarenergie trägt zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bei und fördert somit den Klimaschutz.
3. **Netzunabhängigkeit:** In Kombination mit einem Batteriespeicher kann überschüssiger Solarstrom gespeichert und genutzt werden, wenn die Sonne nicht scheint. Dies erhöht Ihre Energieautarkie und sorgt dafür, dass Mobilitätslösungen auch bei Stromausfällen jederzeit betriebsbereit sind.

Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg können sich auf der Suche nach einer nachhaltigen Mobilitätslösung an die Lifta GmbH wenden. Das Unternehmen ist auf innovative Mobilitätslösungen wie Treppen- und Hauslifte spezialisiert.

## Treppenlifte

Ein Treppenlift funktioniert wie ein kleiner Aufzug für die Treppe und besteht aus drei Elementen: Einer Schiene, die an der Treppe angebracht wird, einem Liftwagen mit Motor und einem Sitz. Bei Lifta sind Treppenlifte für die unterschiedlichsten Treppensituationen erhältlich, sodass auch enge, kurvige oder sehr steile Treppen mühelos gemeistert werden können.

## Hauslifte

Ein Hauslift ist ein kleiner privater Lift, mit dem Nutzer mühelos in die nächste Etage gelangen können. Er fährt an Schienen entlang durch eine Aussparung in der Decke, im Treppenaug

oder in der Galerie in die nächste Etage. Um einen Hauslift zu installieren, sind keine großen Veränderungen im Haus notwendig. Ein mittelgroßes Modell benötigt lediglich 0,8 Quadratmeter Stellfläche und kann innerhalb von zwei Tagen eingebaut werden. Größere Modelle bieten mehr Platz und erfüllen spezielle Anforderungen wie Auffahrampen oder optional zwei Türen für Rollstuhlfahrer. Ein Hauslift spricht insbesondere Eigentümer an, die Wert auf Lifestyle und Qualität legen.

## Jetzt Zuschüsse sichern!

Wenn Sie einen Pflegegrad haben, können Sie für die Mobilitätslösungen von Lifta Zuschüsse von bis zu 4.180 Euro pro Person über die Pflegeversicherung erhalten.

## Nachlass für Haus & Grund-Mitglieder

Als Haus & Grund-Mitglied erhalten Sie oder Ihre Angehörigen beim Kauf eines neuen Lifta Treppenlifts einen Nachlass in Höhe von 500 Euro. Wenn Sie einen Lifta Hauslift erwerben, erhalten Sie einen Nachlass in Höhe von 1.000 Euro.\*

Vereinbaren Sie jetzt direkt einen kostenlosen und unverbindlichen Beratungstermin.

Tel.: 0800-553 36 68

Stichwort: Haus & Grund

*\* Rückwirkende Nachlässe und Zuschüsse können nur bis zu drei Monate nach dem Bestelldatum berücksichtigt werden. Ausgenommen davon sind die Lifta Basic Modelle und gebrauchte Treppenlifte. Der Mitgliedervorteil versteht sich als Bruttosumme.*

**MAUERWERKS-  
TROCKENLEGUNG**

Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung

Telefon 038821/150000

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

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

 SANIERUNGSTECHNIK  
NORD

 040-60 77 22 333

[www.salpeter.de](http://www.salpeter.de)

DAS TIEFE SOFA IST EIN PROBLEM?

# Aufstehen muss kein Kraftakt sein

**Was früher eine Selbstverständlichkeit war – man saß auf dem Sofa, es klingelte an der Tür und man sprang auf –, kann mit zunehmendem Alter zur Herausforderung werden. Die Knie schmerzen, die Kraft in den Beinen lässt nach, das Gleichgewicht ist nicht mehr so sicher. Wer nun Probleme hat, bleibt vielleicht lieber sitzen – manchmal länger als nötig.**

„In Bewegung zu kommen, ist immer gut, aber es soll nicht schmerzen“, sagt Sibylle Liebchen vom Beratungszentrum für technische Hilfen und Wohnraumanpassung. Die Ergonomie-Spezialistin zeigt uns deshalb in der Ausstellung des Beratungszentrums diverse Hilfsmittel, die das selbständige Aufstehen und das Hinsetzen unterstützen.

## Mobile Aufstehhilfen für Sofa und Sessel

Wir gehen zunächst in das „Wohnzimmer“. Dort steht ein beiges Sofa, daneben ein Beistelltisch. Erst auf den zweiten Blick wird seine wahre Funktion deutlich: „Das ist eine Aufstehhilfe für Sofas und Sessel“, erklärt Liebchen. Der Beistelltisch hat einen Standfuß, an dem ein wegschwenkbares Tablett und ein ergonomisch geformter Haltegriff angebracht sind. Möchte man aus dem tiefen Sofa aufstehen, kann man sich an diesem Griff abstützen und hochziehen. Da der Standfuß höhenverstellbar ist, lässt er sich gut an die Größe der Nutzer anpassen. Um die Stabilität sicher zu stellen, wird der Fuß der Aufrichthilfe unter das Sofa geklemmt.

## Einfach aus dem Bett kommen

„Genau genommen erfolgt das morgendliche Aufstehen aus dem Bett in mehreren Schritten: Zunächst wird der Oberkörper im Bett aufgerichtet, die Beine werden aus dem Bett geschwenkt und dann kommt man aus sitzender Position ins Stehen“, erklärt die Beraterin. Wir fangen mit dem Aufrichten im Bett an: Sibylle Liebchen zeigt uns eine Bettleiter, das ist eine Art schmale Strickleiter, die am Fußende des Bettes befestigt wird. Die liegende Person zieht sich damit „Sprosse für Sprosse“ in eine sitzende Position. Armkraft ist hier von Nöten, trainiert aber auch die Muskulatur. Einige Bettleitern haben eine Hilfsmittelnnummer und werden von den Krankenkassen finanziert.

Wer mehr Bequemlichkeit möchte oder benötigt, für den sind elektrisch verstellbare Lattenroste eine gute Lösung. Per Fernbedienung kann das Rückenteil oder auch das Fußteil verstellt werden. Aber Achtung, nicht alle Betten eignen sich für die Nachrüstung eines elektrischen Lattenrosts.

Eine preisgünstigere Lösung ist eine Rückenteilverstellung durch einen Matratzenlift. Hierbei muss der Lattenrost nicht ausgetauscht werden. Man legt den mobilen Lift im Rückenbereich unter die Matratze auf den bestehenden Rost. Auch diese Lifte lassen sich per Fernbedienung stufenlos verstellen.

Für den nächsten Schritt, das Aufstehen aus dem Bett, gibt es spezielle Griffe, die direkt am Bett befestigt werden. Hiermit kann man sich beim Aufstehen abstützen. Ist die Befestigung eines Griffes nicht möglich, kann alternativ eine Bodendeckenstange genutzt werden. Diese wird zwischen Fußboden und Zimmerdecke geklemmt oder verschraubt und steht senkrecht im Raum. In der Regel sind die Stangen mit zusätzlichen Haltegriffen versehen, an denen man sich gut festhalten kann.

Eine andere Lösung sind Matratzen mit einer Randzonenverstärkung. Hierbei ist der Außenrand der Matratze mit festerem Schaumstoff verstärkt. Dadurch sinkt man nicht ein, wenn man an der Kante des Bettes sitzt und kann einfacher aus dem Bett aufstehen.

## Aufstehen von der Toilette

Toiletten sind oft niedriger als Stühle. Das Aufstehen und Hinsetzen können deshalb besondere Probleme bereiten. Sibylle Liebchen erklärt, dass der Umbau des WCs nicht unbedingt notwendig ist, es gibt auch weniger aufwändige Lösungen:

Am bekanntesten sind Toilettensitzerhöhungen. Sie werden anstelle der bestehenden WC-Brille auf dem WC-Becken befestigt. Es gibt sie mit und ohne Deckel, auf Wunsch mit Armlehnen, in einer festen Höhe oder höhenverstellbar. Einige Produkte werden auf Rezept des Arztes von der Krankenkasse finanziert.

Die Beraterin plädiert auf jeden Fall für Haltegriffe am WC. Sie erleichtern nicht nur das Aufstehen, sondern bieten Sicherheit und vermeiden Stürze. Im Beratungszentrum sind eine Vielzahl an Griffen zu entdecken und was besonders auffällt: Sie haben inzwischen ein sehr ansprechendes Design. Es gibt also keinen Grund, auf Sicherheit und Komfort zu verzichten.

Gefördert von der Sozialbehörde Hamburg bietet der Verein Barrierefrei Leben kostenfreie Beratung und eine große Ausstellung für alle Hamburgerinnen und Hamburger. Bitte melden Sie sich telefonisch oder per Mail an.

Beratungszentrum für technische Hilfen  
und Wohnraumanpassung  
Alsterdorfer Markt 7, 22297 Hamburg  
Telefon: 040-299956-0  
E-Mail: [empfang@barrierefrei-leben.de](mailto:empfang@barrierefrei-leben.de)  
Web: [www.barrierefrei-leben.de](http://www.barrierefrei-leben.de)

KOSTENFREIE MESSE, AUSSTELLUNG, VERANSTALTUNGEN, FÜHRUNGEN UND BERATUNGSANGEBOTE

# Woche der Wärmepumpe im EnergieBauZentrum

Von Montag, 23. März bis Freitag, 27. März 2026, findet im EnergieBauZentrum Hamburg am ELBCAMPUS die Woche der Wärmepumpe mit einem umfassenden und informativen Programm für Privatpersonen und Fachleute in Kooperation mit namhaften Partnerinnen und Partnern statt.

Während der Thementage gibt es am Mittwoch, Donnerstag und Freitag Veranstaltungen in Präsenz und online (siehe Kasten). Auf der Mini-Messe im Foyer des ELBCAMPUS präsentieren sich unabhängige Expertinnen und Experten, Handwerksunternehmen, Herstellerinnen und Hersteller, Innungsfachbetriebe, Energieberaterinnen und Energieberater sowie Behörden und Fördereinrichtungen, die umfassende Informationen rund um das Thema Wärmepumpe bieten. Am Mittwoch, Donnerstag und Freitag sind die Stände personell besetzt. Am Montag und Dienstag dürfen die Stände selbständig erkundet werden.

Es werden außerdem Führungen der Hamburger Energielotsen durch die Dauerausstellung des EnergieBauZentrums sowie durch die kleine Messe im Foyer angeboten und es gibt eine tägliche offene online-Sprechstunde, in der auf individuelle Fragen eingegangen werden kann.



Ausführliche Informationen und Anmeldemöglichkeiten unter

<https://www.energiebauzentrum.de/woche-der-waermepumpe/>

## Veranstaltungen

**Mittwoch, 25. März 2026**

Online-Fachveranstaltung: „Optimaler Betrieb von Wärmepumpensystemen“

**Donnerstag, 26. März 2026**

Präsenz-Veranstaltung: „Effizientes Heizen im 21. Jahrhundert – neue Standards und Technologien bei Wärmepumpen“

**Freitag, 27. März 2026**

Präsenz-Veranstaltung: Heizungsklönsschnack

## ARCHITEKTEN

**Aufstockungen  
und Anbauten  
zum Wohlfühlen**

040. 99 99 45 73  
www.heidrunohm.de



**heidrun ohm architektin**  
ich mach was draus.

## HAUSMEISTER



**HAUSDIENT**  
Christian W. Scheuermann  
• HAUSMEISTERDIENST

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

## MALER

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

**Gramlich** G

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

## WOHNUNGSRÄUMUNG



**HAMBURGER  
VERWERTUNGS  
AGENTUR**

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

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

## ENERGIEBERATUNG



Energie und Thermografie  
Centrum Hamburg GmbH

Meiendorfer Weg 23, 22145 Hamburg  
Tel. 040/67 99 99 97 · Fax 040/67 99 98 92  
info@etc-hamburg.de · www.etc-hamburg.de

## HEIZÖL



**BERND IDÉN**  
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

HASPA SANIERUNGSLOTSE: SEHR GROßER BEDARF

# Hilfe mit Rundum-Paket unterstützt Eigentümer

**Immer mehr Eigentümer stehen vor der Herausforderung, ihre Immobilien energetisch zu sanieren. Dies ist ein komplexes Vorhaben, vor allem dann, wenn alle Maßnahmen nach den gesetzlichen Vorgaben erfolgen sollen, damit von staatlichen Fördermitteln profitiert werden kann.**

Die Hamburger Sparkasse hat mit dem Haspa Sanierungslotsen ein umfassendes Angebot entwickelt, das Eigentümern von Wohnimmobilien den Weg durch den Sanierungsdschungel erleichtert. Die Tatsache, dass bisher bereits weit mehr als 1.000 Erstgespräche geführt wurden, unterstreicht den hohen Bedarf an einer solchen Lösung bei Eigentümern.

„Der Haspa Sanierungslotse ist ein modulares Beratungsangebot, das Eigentümern dabei hilft, ihre Immobilien energetisch zu sanieren“, erläutert Roman Angert, Immobilienspezialist bei der Haspa in Rahlstedt. Viele Maßnahmen sind hier denkbar: von der Dach- und Fassadendämmung über den Austausch von Fenstern, Türen und Heizung bis zum altersgerechten Badumbau und andere Maßnahmen, die im Zuge der Sanierung gleich mit erledigt werden können.

„Nach einer KI-gestützten Einschätzung des aktuellen Zustands der Immobilie wird ein vorläufiger Sanierungsfahrplan erstellt. Danach erfolgt eine ausführliche Vor-Ort-Beratung, was getan werden muss, was umgesetzt werden sollte und was zusätzlich möglich wäre“, so Angert weiter. Der Eigentümer kann dann frei entscheiden, was realisiert wird. Mit dem individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) gibt es einen konkreten Überblick der Sanierungsmaßnahmen und deren Einsparpotenziale sowie zugleich eine offizielle Grundlage für die Beantragung staatlicher Förderzuschüsse. Im Rahmen



Foto: Haspa

*Sie kennen einen, der alles kann: Mit dem Haspa Sanierungslotsen haben Wohneigentümer kompetente Hilfe an ihrer Seite.*

der Sanierungsbegleitung können Angebote bei Fachbetrieben aus einem Handwerker-Netzwerk angefragt werden. Dann werden die Gewerke koordiniert, Fördermittel beantragt und die passende Finanzierung aus mehr als 300 Angeboten sichergestellt. Nach Abschluss – oder auch unabhängig davon – organisiert die Haspa einen Energiebedarfsausweis für die Immobilie mit einer Gültigkeit von zehn Jahren.

„Die Eigentümer von Wohnimmobilien haben mit dem Haspa Sanierungslotsen stets einen erfahrenen Begleiter an ihrer Seite, der durch den gesamten Sanierungsprozess führt und hilft, die Immobilie nachhaltig zu gestalten und so zum Werterhalt oder sogar zur Wertsteigerung beizutragen“, betont Angert.

Weitere Informationen gibt es online unter [www.haspa.de/sanierungslotse](http://www.haspa.de/sanierungslotse), wo auch eine Terminvereinbarung möglich ist.

Übrigens: Da Kredite von den ausgebenden Banken immer mit Kapital

unterlegt werden müssen, hat sich die Haspa für die Finanzierung von besonders energieeffizienten Gebäuden – vom Neubau bis zur Sanierung – etwas Spezielles einfallen lassen. Sie hat dafür einen „grünen Pfandbrief“ aufgelegt und darüber 500 Millionen Euro bei Investoren eingesammelt. So ist sichergestellt, dass viele Eigentümer in Hamburg und Umgebung ihre Immobilien energetisch sanieren oder klimafreundlich neue Gebäude bauen können.

ALTERNATIVE WOHNPROJEKTE RICHTIG VERSICHERN

# So schützen Sie die Gemeinschaft

**Mehrgenerationenhäuser, Cohousing-Projekte, Ökodörfer: Immer mehr Menschen tauschen die Isolation der eigenen vier Wände gegen lebendige Nachbarschaft. Doch wer Küche, Garten und Verantwortung teilt, teilt auch Risiken. Wir zeigen, welche Versicherungen gemeinschaftliche Wohnprojekte wirklich brauchen.**

## Welche Versicherungen bei Wohnprojekten Pflicht sind

Gesetzlich vorgeschrieben sind nur wenige Versicherungen, doch diese sind nicht verhandelbar. Sobald Freunde oder Mitglieder auf der Baustelle anpacken, müssen Bauherren jeden Helfer bei der BG BAU anmelden. Wer das versäumt, riskiert Ordnungsgelder und massive Regressforderungen. Beschäftigt das Projekt Personal wie Hausmeister oder Pflegekräfte, ist zudem die Sozialversicherung dieser Personen Pflicht. Neben diesen Vorgaben gibt es drei Versicherungen, die jedes Wohnprojekt haben sollte.

## Wohngebäudeversicherung

Sie schützt das Gebäude vor Schäden durch Feuer, Sturm oder Leitungswasser. Bei Genossenschaften oder Eigentümergemeinschaften läuft sie meist zentral über die Verwaltung. Die Kosten zahlen Bewohner anteilig über das Hausgeld.

## Hausratversicherung

Möbel, Technik und Wertsachen der einzelnen Bewohner brauchen eigenen Schutz. Wichtig zu wissen: Gemeinschaftlich genutzte Gegenstände wie der Rasenmäher im Geräteschuppen sind nicht automatisch über die privaten Hausratversicherungen der Bewohner abgedeckt. Hier ist eine gesonderte Absicherung für das gemeinschaftliche Inventar erforderlich.

## Privathaftpflichtversicherung

Wer versehentlich Gemeinschaftseigentum beschädigt, braucht eine private Haftpflichtversicherung. Allerdings sind Schäden an gemeinsam genutztem Eigentum nicht in jedem Tarif automatisch mitversichert. Gerade in Wohnprojekten kann deshalb eine ergänzende Haftpflichtlösung sinnvoll sein, um finanzielle Risiken für die Gemeinschaft zu vermeiden. Das schont den Geldbeutel und wahrt den Frieden in der Gemeinschaft.

## Schutz ab dem ersten Spatenstich

Der Versicherungsschutz beginnt nicht erst beim Einzug. Wer ein Grundstück kauft, haftet ab Tag eins und benötigt eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht. Banken verlangen vor Baubeginn meist eine Bauherrenhaftpflicht und eine Feuerrohbauversicherung. Zusätzlich schützt eine Bauleistungsver-

sicherung den Rohbau vor Vandalismus und Unwetterschäden.

## Versicherungsschutz für gemeinschaftliche Wohnprojekte

Die GEV bietet als Spezialversicherer für Immobilien maßgeschneiderte Lösungen für Wohngebäude-, Hausrat- und Haftpflichtversicherungen. Ob Mehrgenerationenhaus oder Cohousing-Projekt: Die Wohngebäudeversicherung der GEV lässt sich flexibel an die Besonderheiten gemeinschaftlicher Wohnformen anpassen.

## Fazit: Gemeinsam wohnen, gemeinsam absichern

Alternative Wohnformen stehen für Gemeinschaft und neue Wege des Zusammenlebens. Damit der Traum vom gemeinsamen Dach nicht an finanziellen Risiken scheitert, braucht es die richtige Absicherung. Wer frühzeitig Lücken schließt, schützt nicht nur das Gebäude, sondern auch den Frieden in der Gemeinschaft.

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](http://www.gev-versicherung.de)



# Irgendwie ziemlich still um Olympia

TORSTEN FLOMM  
Vorsitzender

**Ich würde ja behaupten, dass ich immer relativ aufmerksam durch unsere Stadt laufe. Und eigentlich hätte mir doch auffallen müssen (sollen), dass Hamburg sich um die Ausrichtung der Olympischen Sommerspiele bewirbt. Aber Fehlanzeige: Irgendwie merkt man davon nichts.**

Natürlich hatten wir zu Beginn diesen Jahres einen besonders kalten und langen Winter. Da boten sich Veranstaltungen im Freien nicht unbedingt an. Und natürlich hat es die eine oder andere Veranstaltung zu dem Thema gegeben. Aber Öffentlichkeitswirksamkeit sieht nach meiner Ansicht anders aus. Manchmal wirkt es so, als hätten wir uns schon damit abgefunden, dass die Spiele (es geht zurzeit um die Sommerspiele 2036, 2040 oder 2044) ohnehin

Für Olympia oder dagegen. Man kann beide Standpunkte einnehmen und vertreten. Ignorieren geht aber nicht.

wieder nach München gehen werden. Dort hat das Referendum, das in Hamburg für Mai 2026 geplant ist, ja bereits stattgefunden und dort haben sich 66 Prozent der Befragungsteilnehmer für die Ausrichtung der Olympischen Spiele ausgesprochen.

Doch wenn das so ist – warum treiben wir in Hamburg denn diesen Aufwand für die Bewerbung um die Olympischen



Spiele? Doch wohl hoffentlich nicht nur, weil wir am Ende gerne vor Berlin durchs Ziel gehen wollen. Das wäre etwas zu dürrtig. Wenn bewerben, dann bitte richtig.

Das heißt doch wohl, die Öffentlichkeit suchen. Offensiv werben, etwa mit dem Argument, dass viele Sportstätten schon vorhanden sind, die neu gebauten langfristig und nachhaltig weitergenutzt werden sollen und auch interessante Nutzungskonzepte für das Olympische Dorf vorliegen. Hamburg wird nicht drohen, was in vielen anderen Austragungsorten traurige Realität geworden ist – etwa verfallene Olympiabauten ohne sinnvolle Folgenutzung.

Und ganz ehrlich: So richtig großartig ist das Münchener Abstimmungsergebnis nun auch nicht gewesen. Olympia ist in Deutschland schon seit längerem ein Streitthema. Denn natürlich kann man dem Riesenansturm von Menschen, dem wochenlangen Ausnahmezustand in der Stadt durchaus kritisch gegenüberstehen.

Was wir in Hamburg brauchen, ist eine leidenschaftlich geführte Debatte um das Thema. Und dann am Ende die Abstimmung. Aber bitte keine Kleingruppendiskussionsrunden.

## Impressum

März 2026

### Redaktionsleitung

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

### Verlag und Gesamtherstellung

Haus & Grund Deutschland  
Verlag und Service GmbH  
Anton-Wilhelm-Amo-Straße 33  
10117 Berlin  
Tel. 030-202 16-204  
E-Mail: mail@hausundgrundverlag.info  
www.hausundgrundverlag.info

### Druck

Strube Druck & Medien GmbH  
Stimmerswiesen 3, 34587 Felsberg

### Anzeigenverkaufsleitung

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



### Erscheinungsweise

monatlich

### Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

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

### Titelbild

Dammtor-Bahnhof/Gerd Hoffmann  
Lesen Sie das Magazin auch in der App „Haus & Grund Magazin“ mit dem Freischaltcode **2026HGE**

### Neue Indexzahlen

Verbraucherindex (2020 = 100)  
November: 122,7; Dezember: 122,7;  
Januar: 112,8

### Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen von

- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG

sowie die Teilbeilagen von

- Edgar Wessendorf e. K.

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

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

### Instagram:

@grundeigentuemerverband\_hh

# Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und  
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

**4TREE CAPITAL**  
**IMMOBILIEN-VERKAUF NEU GEDACHT**  
www.4tc-realestate.com  
info@4tc-realestate.com  
040-53799684-0

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**sabine kilian**  
kilian immobilienconsulting e. K.  
(040) 46 007 99 6 | 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  
Glockengießerbwall 19, 20095 HH  
Telefon 33 68 64 - 30 37 53 60

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

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

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

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

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

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

**Tiemann & Co.**  
Immobilien  
Verkauf  
Vermietung  
Verwaltung  
Schweriner Straße 8 · 22143 Hamburg  
Tel.: (040) 35 67 47 - 0  
www.tiemann-co.de

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

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

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

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

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

FALLS ER MAL NICHT  
„SITZ“ MACHT

10%

Rabatt für  
Haus & Grund-  
Mitglieder



## Ausgezeichneter Schutz mit der GEV Privathaftpflichtversicherung

- ✓ »Fairster Schadenregulierer« laut FOCUS-MONEY
- ✓ »Sehr gut« und »Top Preis-Leistung« bei Stiftung Warentest



Infos unter 040 37663-367 oder unter [gev-versicherung.de/hausundgrund](https://www.gev-versicherung.de/hausundgrund)

Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

**GEV**   
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG