

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 04|2025



SCHWERPUNKT

HafenCity

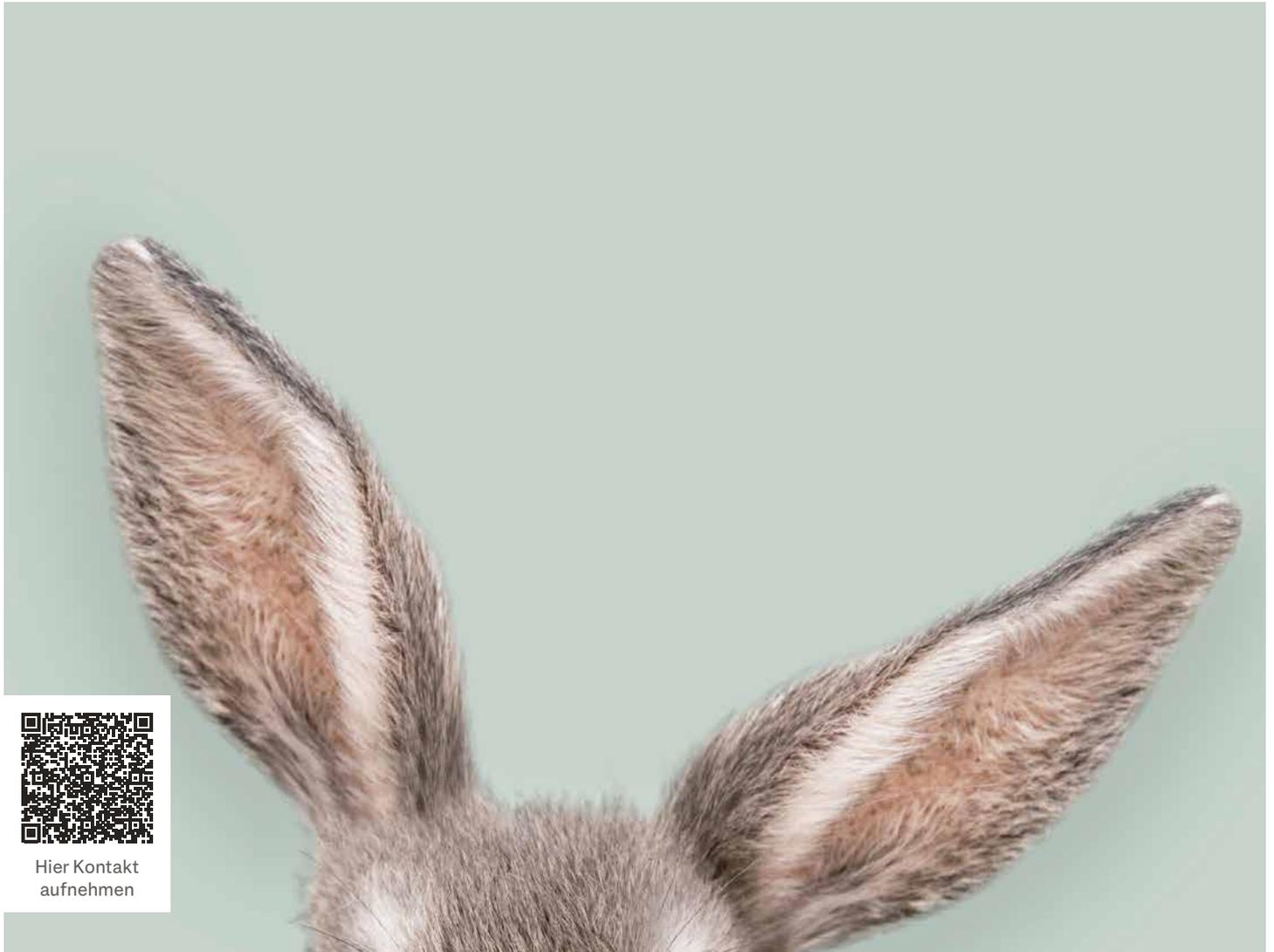
Hier ist viel geboten –
welche Attraktionen den Stadtteil
einzigartig machen

| BGH-Urteil

Wann Wohnungseigentümer den Verteilungsschlüssel für eine Erhaltungsrücklage ändern können.

| Fenster

Worauf Eigentümer bei der Prüfung und Vergabe von Fensterarbeiten unbedingt achten sollten.



Hier Kontakt
aufnehmen

Ein Ohr am Markt, ein Ohr für Sie – Zinshausexpertise mit Weitblick



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



HAMBURG

Trotz des Zeitplans unbedingt mitmachen

Das Jahr hat bunt begonnen. Erst einmal die Bundestagswahl und dann die Hamburger Bürgerschaftswahl. Mit zwei höchst unterschiedlichen Ergebnissen für die SPD. Die CDU in beiden Wahlen verbessert, aber sicher nicht so stark, wie gewünscht. Und die GRÜNEN wenigstens in Hamburg noch mit Regierungsoption, wenn sie schön brav machen, was Peter Tschentscher möchte.

Die Mietenumfrage der wohnungswirtschaftlichen Verbände in Hamburg hat für die Arbeit eine erhebliche Bedeutung

Lassen wir uns überraschen, wie die Koalitionsverhandlungen ausgehen. Machen wir erstmal unseren Job. Wir und Sie gemeinsam. Schon bei der Vermieter-Umfrage von Haus & Grund Deutschland war zu vernehmen, dass die Beteiligung in Hamburg ausgesprochen stark war. Vielen Dank dafür. Und jetzt kommen wir gleich mit der nächsten Umfrage um die Ecke: Der gemeinsamen Mietenumfrage von BfW, VNW, IVD, SAGA und dem Grundeigentümer-Verband. So kurz nach einer Vermieterbefra-

gung ist das fast eine Zumutung. Aber die Planung der Termine lag zum geringsten Teil in unserer Hand und daher bitte ich alle Vermieter in unserer Organisation, auf jeden Fall auch an dieser Befragung teilzunehmen. Denn die ist ausgesprochen wichtig für die politische Arbeit der wohnungswirtschaftlichen Verbände in Hamburg. Diese Studie fußt regelmäßig auf der größten Vermieterbefragung in Hamburg und ist wesentlich für die politische Auseinandersetzung um das Mietrecht in der Stadt.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



GLADIGAU
IMMOBILIEN



Alles neu
macht der
April?

Sie suchen neue
Mieter oder Käufer für
Ihre Immobilie?

- Wir sind Ihre Experten für Verkauf, Vermietung und Verwaltung
- Unsere Service-Qualität ist ISO-zertifiziert
- Wir übernehmen alles von der Wertermittlung bis zum Übergabeprotokoll

T. 040 36 90 80

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

SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?



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

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



SCHWERPUNKT – HafenCity

Pioniergeist und Gemeinschaftssinn prägen den Stadtteil. Auch wenn schon viel fertig ist, entstehen vor allem in den östlichen Quartieren weiter progressive Bauten.



22

VERBAND & VEREINE – PaintBus-Wettbewerb

Gestaltungsentwurf soll in großem Format auf einer Wand umgesetzt werden. Wer kann eine passende Fläche zur Verfügung stellen?



HAUS & LEBEN –

Garten & Balkon

So machen Sie den Außenbereich fit für die Freiluftsaison.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 HafenCity
- 13 Kinderreiche Familien
- 14 Hamburger Mietenstudie
- 15 Eigenheimförderung

HAUS & KLIMA

- 16 Klimaanpassungsstrategie
- 17 Energetische Sanierung

VERBAND & VEREINE

- 12 Mietrecht aktuell
- 18 Veranstaltungen Ortsvereine
- 19 Grundsteuer-Veranstaltung
- 20 Geschäftsstellen
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Beratung
- 22 PaintBus-Wettbewerb
- 23 Online-Seminare

RECHT & STEUERN

- 24 Leserfragen
- 25 Erträge aus Photovoltaik-Anlagen
- 26 Neues aus Karlsruhe
- 27 Baumbestand
- 28 Umlagefähigkeit der Grundsteuer
- 29 Erhaltungsrücklage

HAUS & LEBEN

- 31 Rasenpflege und Bewässerung
- 33 Balkongestaltung
- 34 Outdoor-Möbel
- 36 Terrassen- und Balkonböden
- 38 Fensterarbeiten
- 39 Teiche und Brunnen

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Rohrverstopfung und -bruch

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Bündnis für das Wohnen



LENTZ Gebäudeservice KG



Saubere Fassade, ohne streichen.

Fassadenreinigung ohne Druck ist
umweltschonender und 70% günstiger
als ein Neuanstrich (mit bis zu 5 Jahren
Garantie vor erneutem Algenbefall).

Testen Sie uns mit Ihrer **kostenlosen
Probefläche** und sparen als Leser des
Hamburger Grundeigentum **danach 5%**
(bei der Anfrage „HGE“ angeben).



Telefon: 0800 788 02 90
info@lentz-gs.de
www.lentz-gs.de



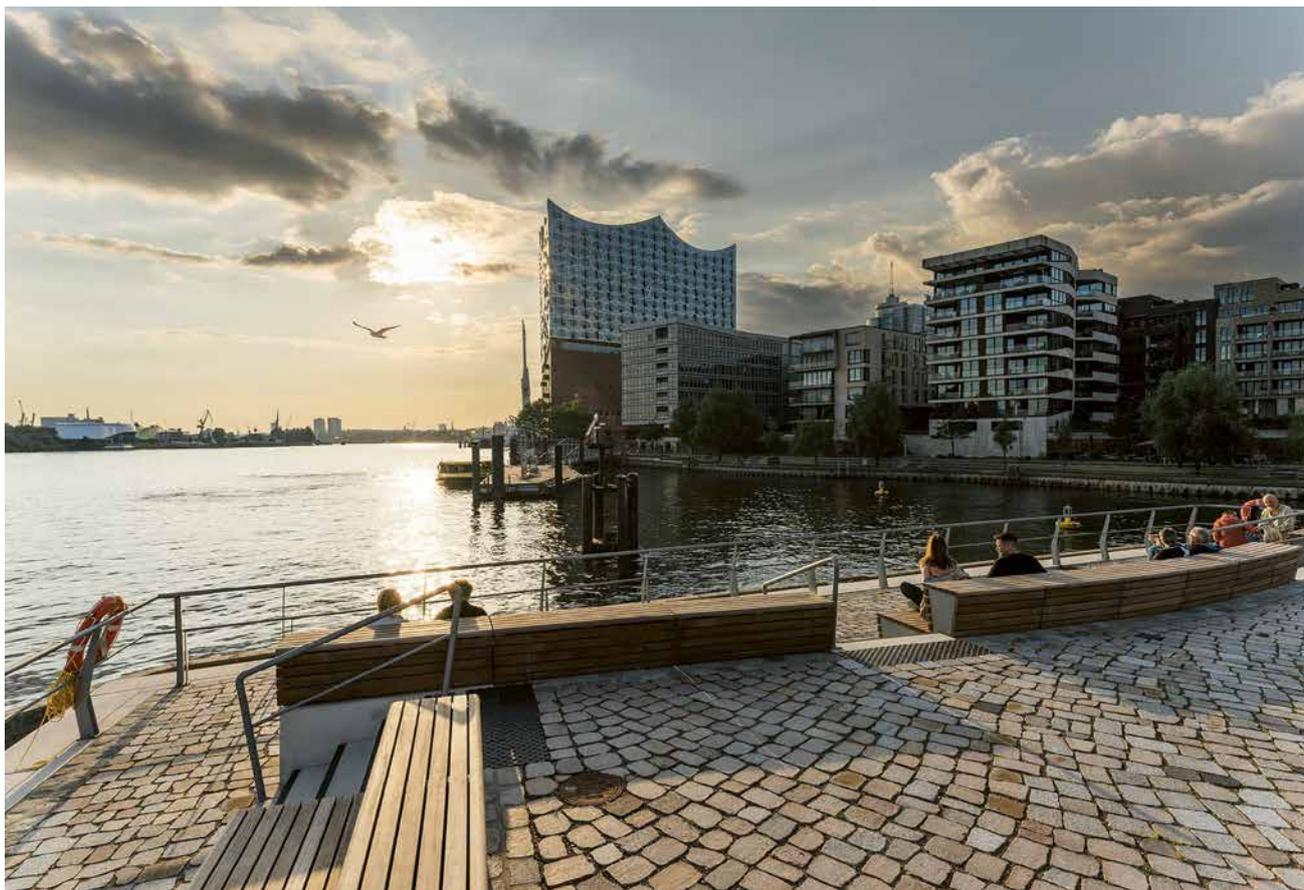


Foto: Miguel Ferraz

HafenCity

Aufbruch nach Osten

Pioniergeist und Gemeinschaftssinn prägen den Stadtteil

Noch einige Jahre werden sich die Baukräne über den Dächern der HafenCity drehen: Seit 24 Jahren wächst das urbane Entwicklungsvorhaben der Superlative, aber erst Mitte der 2030er-Jahre soll es komplett fertig sein. „Ein gewisses Maß an Gelassenheit muss man schon mitbringen, wenn man auf eine der größten Baustellen Europas zieht“, meint Antonio Fabrizi, der seit 15 Jahren im Quartier Strandkai im berühmten Marco-Polo-Tower wohnt und dem gerade das dynamische Umfeld gefällt. „Statt eingefahrener Strukturen erlebt man jeden Tag Veränderung, das macht den Stadtteil so spannend.“

Spannend blieb es auch lange im Überseequartier, das als Herz der HafenCity konzipiert wurde. Während der nördliche Teil seit Jahren steht, zog sich der Bau des südlichen Bereichs und des prominenten Einkaufszentrums immer wieder

Seit 24 Jahren wächst
das urbane Entwicklungsvorhaben der Superlative

hinaus. Drei Eröffnungstermine platzten, bevor das Mega-Shoppingcenter Westfield im April endlich startbereit war. Auf fast 100.000 Quadratmetern reihen sich an den überdachten Straßen mehr als 170 Geschäfte, darunter zahlreiche exklusive Flagship-Stores, Restaurants, Bars und Cafés sowie ein Kino mit zehn Sälen. Unter freiem Himmel flanieren und entspannen kann man ebenfalls – und zwar mit grandiosem Blick auf die Elbe. Dazu lädt

die langgezogene Promenade ein, die das Westfield mit einem Kreuzfahrtterminal und modernen Bürohäusern verbindet. Gut 4.000 Arbeitsplätze und 580 Wohnungen sind im südlichen Teil geplant.

„Das Überseequartier wird eine Stadt in der Stadt und weit über die HafenCity hinaus strahlen“,

glaubt Wolfgang Timpe, der seit 2005 in der HafenCity wohnt und seit 2019 als Chefredakteur und Herausgeber die HafenCity Zeitung leitet. Die Kombination aus

Einkaufen, Gastronomie, Entertainment und Kreuzfahrtterminal verspreche ein lebendiges Viertel und einen weiteren Anziehungspunkt in der Hafencity.

Kein anderer Stadtteil Hamburgs kann mit so vielen Attraktionen aufwarten wie die Hafencity. Angefangen natürlich mit der Elbphilharmonie, die längst zum kulturellen Wahrzeichen Hamburgs avanciert ist – „und dafür steht, dass in der Hafencity Besonderes gelingt“, so Timpe. 120 Vorhaben sind im Stadtteil inzwischen umgesetzt, darunter zahlreiche innovative Projekte. Aktuell wächst vor allem noch der Osten – inklusive zukunftsgerichteter Architektur und Bauweisen. Im Baakenhafen entsteht etwa das „We-House“ mit einem riesigen Gewächshaus und einem Wald auf dem Dach. Progressiv geplant ist ebenso das Moringa-Haus, das nach dem sogenannten „Cradle-to-Cradle“-Prinzip errichtet werden soll. Nach diesem Ansatz der nachhaltigen Kreislaufwirtschaft lassen sich die Bestandteile des Gebäudes, wenn es später mal abgerissen werden muss, sortenrein trennen, fast komplett recyceln und kompostieren. Ein spektakuläres XXL-Vorhaben wird in einigen Jahren voraussichtlich am Baakenhöft leuchten: die neue Oper. „Es bleibt zu erwarten, dass mit dem Bau ein architektonisches Glanzstück hinzukommt“, so Timpe. Abgemacht sei zudem, jedenfalls wenn es nach Kultursenator Carsten Brosda geht, dass das Opernhaus selbst und die umliegenden Promenaden begrünt werden. „Das wäre ein tolles Konzept, wir brauchen in der Hafencity dringend mehr Grün, schon vor dem Hintergrund des Klimawandels.“

Bereits in den Himmel reckt sich nicht weit entfernt im Elbbrückenquartier das Holzhochhaus Roots – mit 65 Metern deutschlandweit das höchste seiner Art. In Superlativen dachte man von Anfang an für die Hafencity. Die größte Vision bleibt aber der neue Stadtteil selbst. Dahinter stand damals die Idee, Hamburg in den Hafen hinein weiterzuentwickeln – und zwar in einem schwungvollen Mix aus Arbeiten, Wohnen und



Foto: Privat

Wolfgang Timpe, Chefredakteur und Herausgeber der Hafencity Zeitung



Grundeigentümer-
Verband
Hamburg



HAMBURGER TAFEL^{eV}

„Wir haben
Hamburg noch
lange nicht satt!“

Unterstützen auch Sie die Hamburger Tafel dabei, Bedürftige weiterhin mit ausreichend Lebensmitteln versorgen zu können. Für Ihre Geldspenden steht Ihnen das Spendenkonto des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg zur Verfügung:

Kreditinstitut: HypoVereinsbank
IBAN: DE87 2003 0000 0000 2361 09

Bitte geben Sie auf jeder Überweisung „Spende Hamburger Tafel“ sowie Ihren Namen, Ihre Adresse und gegebenenfalls Ihre Mitgliedsnummer an.

IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN

**Ist der richtige Zeitpunkt
mein Zinshaus zu verkaufen?**



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



Frahmredder 7
22393 Hamburg

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

Freizeit. Mit dem offiziellen Baustart im April 2001 nahm das visionäre Zukunftsbild Stück für Stück Gestalt an und ist in weiten Teilen längst Realität geworden. Gut 4.900 Wohnungen sind inzwischen fertig, mehr als 8.000 Menschen leben hier. Wenn alle zehn Quartiere abgeschlossen sind, sollen es 16.000 Einwohner sein. Außerdem werden 45.000 Menschen in der HafenCity arbeiten, etwa die Hälfte davon zieht es bereits heute für den Job in den Stadtteil. Die Mischung noch ein gutes Stück bunter machen die 7.000 Studierenden, die an einer der drei Universitäten oder an einer Hochschule der HafenCity eingeschrieben sind. Diese Zahlen zeigen, dass die HafenCity nicht nur glamouröse Leuchtturmprojekte prägen, sondern vor allem die Menschen. Schulen, Kitas, attraktive Spielplätze,



Antonio Fabrizi, Inhaber des „Club 20457“

Foto: Antonio Fabrizi

Investieren, wo Hamburg wächst: Mit Colliers!

Wir kennen die besten Adressen in und um Hamburg:
Wohn- & Geschäftshäuser,
die sich lohnen.

**Ihr Investment.
Unsere Expertise.
Ihr Erfolg.**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

+49 40 328701-150
residential.hamburg@colliers.com

Ihr Colliers Zinshaus-Team



hübsche Parks, Läden, Cafés, Restaurants und dazu jetzt das neue Westfield-Einkaufszentrum bieten eine bestens ausgebaute Infrastruktur direkt vor der Haustür und verbinden die „HafenCitizens“ – so nennt Wolfgang Timpe die Anwohner, die meist ganz anders ticken als in anderen Stadtteilen, wie er erzählt. „Die Bevölkerung ist sehr kosmopolitisch – das betrifft genauso die Herkunft wie das Mindset.“ Das weiß ebenso Fabrizi zu schätzen: „Solch eine anregende Vielfalt bietet sonst kein Stadtteil in Hamburg.“ Egal welche Nationalität oder welche Daseinsform – die Menschen seien offen gegenüber jedweden Kulturen und Lebensentwürfen und gingen neugierig aufeinander zu. Das sehe er jeden Abend in seinem Club 20457, den er vor 13 Jahren an der Osakaallee eröffnet hat und für den er bei der Deutschen Bank nach 20 Jahren kündigte. Die Initialzündung für den Wechsel vom Banker zum Barkeeper war eine Lounge, die er erst nebenbei in einer leerstehenden Galerie anbot, um zu demonstrieren, dass die HafenCity kein seelenloses Bonzenviertel ist – so wie viele es zu seinem Leidwesen noch immer dächten. Sein Club 20457 ist längst zum Wohnzimmer der HafenCity geworden, in dem sich die Anwohner nach der Arbeit verabreden. Und auch die Künstler, die in der Elbphilharmonie auftreten, kommen in seine Bar. „Es ist einfach schön zu beobachten, wie sich die Menschen bei mir mischen, quatschen und das Quartier mehr und mehr zusammenwächst“, so Fabrizi, der regelmäßig Bands – zuletzt die jungen Indie-Musiker von Raum27 – und Stand-up-Comedians in den Club holt. Kultur für alle findet an vielen Stellen statt. Das Oberhafenquartier etwa hat sich längst zum kreativen Hotspot gemauert. In den alten Güterhallen arbeiten Kreative und stellen ihre Kunst aus. Zudem sitzt in einem der Gebäude die hanseatische Materialverwaltung, die skurrile Einzelstücke aus Filmproduktionen, Theateraufführun-

gen und von Messen vermietet und verkauft. Stöbern ist ausdrücklich erwünscht. Darüber hinaus ziehen Konzerte, Lesungen und Feiern die Menschen an. Das Industriedenkmal Stubnitz, ein Kühl- und Transportschiff aus den 1960er-Jahren, das am Kirchenpauerkai vor Anker liegt, dient ebenfalls als Veranstaltungsort – etwa für Live-Musik, Performances, Kunstausstellungen und Events. „Außerdem gibt es spannende Galerien in der Hafencity“, sagt Fabrizi. Er selbst besucht regelmäßig die Open-Art-Ausstellung, die am Überseeboulevard eindrucksvolle Fotos zu unterschiedlichen Themenschwerpunkten zeigt. Im Sommer drängen sich ohnehin die Termine, dann ist immer irgendetwas los: Im Juli organisieren Studierende der Hafencity Universität zum zweiten Mal das Headland-Festival auf der Brache auf dem Baakenhöft. Im gleichen Monat plant der Nachbarschaftsverein Netzwerk Hafencity das Sommerfest im Lohsepark. Ende August läuft im nördlichen Überseequartier wieder für zwei Tage das Weinfest Wine & Jazz und über mehrere Monate locken verschiedene Veranstaltungen der Reihe „Elbsommer“.

„Die Menschen vor Ort stellen einiges auf die Beine“, sagt Fabrizi. Der Stadtteil sei sehr umtriebiger. Und obendrein

„Die Menschen vor Ort stellen einiges auf die Beine“

– nicht nur wegen der Universitäten und Hochschulen, die hier sitzen. Während in Hamburg Familien durchschnittlich weniger als 20 Prozent der Haushalte ausmachen, kommen sie in der Hafencity auf fast 30 Prozent – die Spielplätze in den Quartieren sind bei gutem Wetter rappellvoll. Und so teuer, wie viele glauben, sind bei weitem nicht alle Wohnungen im Viertel. Der Hamburger Drittel-Mix greift vor allem für die neueren Teile der Hafencity – damit entstehen bei Neubauprojekten oft zu je einem Drittel Eigentumswohnungen, frei finanzierte sowie öffentlich geförderte Mietwohnungen. Nicht wenige Flächen werden zudem an Baugemeinschaften und Baugenossenschaften vergeben, vor allem im Quartier Baakenhafen. Hier serviert Kerstin Auer seit vier Jahren am größten Hafenbecken der Hafencity vegane und glutenfreie Bowls und Suppen. Ihr kleines Restaurant Buhjah Bowls liegt zurückgesetzt an der Baakenallee – und besticht mit der ruhigen Lage direkt am Wasser. Von den Tischen aus lässt sich nicht nur das Treiben am gegenüberliegenden Ufer verfolgen, sondern auch wie sich das Quartier Baakenhafen weiter gen Osten ausbreitet – umgeben von Baukränen scheint der Holz-Wolkenkratzer



SIE MÖCHTEN IHR ZINSHAUS VERKAUFEN?

Dann ist jetzt eine gute Gelegenheit: Nach den Zahlen des Gutachterausschusses für 2024 ist der Hamburger Zinshausmarkt auf Erholungskurs. Wenn Sie sich für den Verkauf Ihrer Immobilie entschieden haben, wollen Sie den maximalen Preis erzielen. Wo der tatsächlich liegt, verraten wir Ihnen durch eine fundierte Marktwertermittlung. Rufen Sie uns an – unsere Spezialisten beraten Sie gerne und begleiten Sie in allen Phasen des Transaktionsprozesses: 040.411725-0



Foto: Bettina Brüggen

Kerstin Auer, Inhaberin des Restaurants „Buhjah Bowls“

Roots im angrenzenden Quartier Elbbrücken ganz nah. In Zukunft könnte sich ebenfalls direkt vor dem Restaurant eine Baustelle auftun, denn hier sind drei Wasserhäuser geplant; das Wohnturm-Trio soll im Hafenbecken errichtet und per Steg mit dem Petersenkai verbunden werden. „Ob sich das Konzept wie geplant verwirklichen lässt, bleibt allerdings abzuwarten“, meint Auer.

Bis ans Wasser reicht auch der Baakenpark, der sich über mehrere Ebenen erstreckt und einen weiten Blick auf das Hafenbecken freigibt. Gleich nebenan wird im nächsten Jahr das Digital Art Museum als neuer Anziehungspunkt eröffnen. Vom Baakenpark kommt man über die Promenade Versmannkai ins Quartier Am Lohsepark, kann dann ins Elbtorquartier und von dort weiter bis zur Ericus-

Baakenhafen werde sicherlich mal ein echtes Highlight, wenn das Quartier erst fertig ist.

„Das Wasser, die Modernität und die Weite der Plätze sind einzigartig, nur etwas mehr Grün könnte der Stadtteil vertragen“, findet Auer. Wenngleich sie in Bahrenfeld lebt, ist sie nicht nur mit ihrem Restaurant im Stadtteil längst verankert. „Ich bin in eines der ersten fertiggestellten Häuser im Baakenhafen gezogen, wir waren alle neu hier, das verbindet.“ Auer kümmert sich im Vorstand des Netzwerks HafenCity, hat dort inzwischen die Arbeitsgemeinschaft Baakenhafen gegründet und zahlreiche Freundschaften zu den Menschen im Quartier aufgebaut. „Die HafenCity ist ein Dorf, wir pflegen eine enge Nachbarschaft“, berichtet Fabrizi. Das mag teils daran

spitze schlendern. Fabrizi wiederum geht gerne mit seinem Hund zu einer der Brachflächen, um ihn frei laufen zu lassen – „Brachen gibt es ja noch so einige.“ Oft steuert er zudem den Lohsepark oder den Baakenpark an oder läuft die Promenade am Strandkai entlang bis zum Strandhöft, der Spitze des Quartiers. Sie schließt mit einem kleinen begrünten Amphitheater ab und zählt ebenfalls zu den Lieblingsorten von Timpe. Umgeben von Wasser spannt sich das Panorama vom Hafen bis zur Elbphilharmonie. „Wir haben hier einige fantastische Plätze“, so Timpe. Auch der Amerigo-Vespucci-Platz im

Dr. O. Campe & Co.

Immobilien

seit 1935

Diplom-Kaufmann

Dr. Matthias Jungclas

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

Verkauf – Verwaltung – Vermietung



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



liegen, dass fast jeder auf unfertigem Terrain begonnen hat – egal ob dies nun zwanzig oder zwei Jahre zurückliegt. „Dass nach wie vor viel im Werden ist, spornt an mitzugestalten, um die Dinge dann wirklich gut werden zu lassen“, meint Timpe. Die Rahmenbedingungen in der Hafencity seien schließlich ganz andere als in Stadtteilen wie Eppendorf, Eimsbüttel oder Barmbek, die mit einer festen Stadtkultur aufwarten. Die Hafencity stehe hingegen für Wandel und Aufbruch – und dieser Umstand ziehe oft jene an, die Pioniergeist mitbringen. An welchen Stellen brauchen die Quartiere mehr Grün? Wo rauscht zu viel Autoverkehr durch die Straßen? Und wie lässt sich mehr Lebensqualität erzeugen? Solche und andere Themen bringt das Netzwerk Hafencity voran, in welchem zahlreiche Anwohner mitmischen. Auer

etwa möchte den Baakenhafen, der umgeben von Wasser wie eine Insel in der Hafencity liegt, enger im Stadtteil verzahnen. „Zum Glück bringen sich die Menschen hier gerne ein und haben ein ausgeprägtes Bewusstsein für Gemeinschaft.“ Ein weiteres Anliegen ist ihr eine Gedenkstätte am Petersenkai, welche auf die koloniale Geschichte Hamburgs hinweist. Starteten doch am Baakenhafen damals tausende Soldaten, um die deutschen Handelsinteressen gewaltsam in Afrika durchzusetzen.

Zum Vorstand des Netzwerks gehört auch Timpe: „Wir organisieren uns, stehen zusammen und machen hin und wieder Druck, um wichtige Anliegen durchzubekommen – darüber sind die Verantwortlichen der Stadt nicht immer erfreut.“ Der Einsatz sei nötig, um dicke Bretter zu bohren – und befördere gleichzeitig das enge Miteinander. So erreichte man beispielsweise vor einigen Jahren, dass die Hauptverkehrsader Versmannstraße von vier auf zwei Spuren plus einem Fahrradstreifen zurückgebaut wurde. Auf

Kein anderer Stadtteil Hamburgs kann mit so vielen Attraktionen aufwarten wie die Hafencity

den breiten lauten Straßen, die hinter den Promenaden am Wasser verlaufen, schieben sich allerdings weiter zahlreiche Autos und Lkw entlang. Hier ist spürbar, dass die zwei Jahrzehnte zurückliegende Verkehrsplanung noch dem Ansatz der autogerechten Stadt folgte. „Die Welt hat sich weitergedreht, die vierspurigen Straßen würden die Anwohner gerne zurückgebaut sehen“, moniert Timpe. Ruhige Ecken finden sich trotzdem vielerorts. Und selbst wenn die Parks in der Hafencity kleiner sind als in anderen Stadtteilen, Grün blitzt immer mal wieder

auf und schöne Strecken zum Bummeln am Wasser gibt es so einige. Oder man macht es wie Auer und setzt sich im Sommer einfach vor die eigene Tür, um mit Freunden den Sonnenuntergang zu genießen. „Man sieht den Hafen und hört die Möwen, das ist Entspannung pur.“ Fabrizi

wiederum spaziert gerne mit seiner Kaffeetasse vor dem Marco-Polo-Tower die Treppe zum Wasser hinunter und schaut den vorbeiziehenden Schiffen nach. „Eigentlich trifft man am Anleger immer jemanden, der genauso eine eigene Kaffeetasse in der Hand hält“, erzählt Fabrizi. Sollten mal keine Bekannten dort sitzen, kommt er mit neuen Leuten aus der Nachbarschaft ins Gespräch. Genügend Stoff dafür liefert ja nach wie vor die neueste Baustelle.

Bettina Brüdgam

ZINSHÄUSER

SEIT 1914



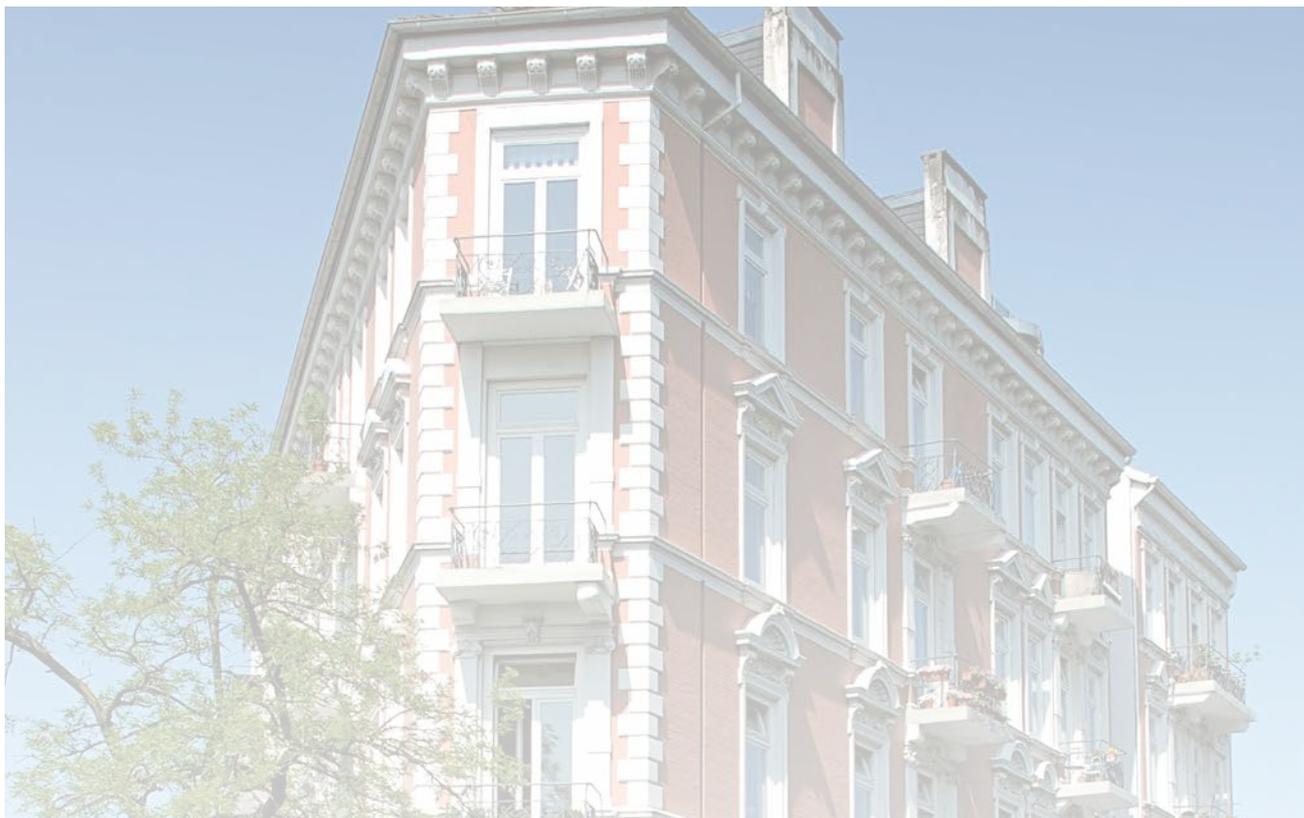
EDGAR WESSENDORF
Immobilien seit 1914

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

Edgar Wessendorf e.K.
Neue Gröningerstraße 13
20457 Hamburg

T 040 360 916 950
E info@edgarwessendorf.de
W edgarwessendorf.de





Termin:

Donnerstag, den 5. Juni 2025
10 bis 16.30 Uhr

Ort:

Handwerkskammer zu Hamburg
Holstenwall 12
20355 Hamburg

Kosten:

250 Euro pro Person
(inklusive Umsatzsteuer, Getränke
und Mittagsimbiss)

Zertifizierung:

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

Ganztägiges Präsenzseminar

Mietrecht aktuell

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

Referenten:

- Ulf Schelenz
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
(Grundeigentümer-Verband Hamburg)
- Christian Bocklage
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
(Grundeigentümer-Verband Hamburg)
- Matthias Scheff
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
(Grundeigentümer-Verband Hamburg)
- Christian Putschäw
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
(Breiholdt Voscherau)
- Martin Spörl
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
(Stenger Rechtsanwälte)

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

Wohnbedürfnisse

Kinderreiche Familien

„Familien brauchen Wohnraum – und zwar jetzt!“

Kinderreiche Familien haben besondere Wohnbedürfnisse, doch geeigneter und bezahlbarer Wohnraum wird für sie immer knapper. Gerd Schreiner, Leiter des Arbeitskreises Wohnen des Bundesverbands kinderreicher Familien, spricht über Herausforderungen sowie fehlende Förderungen und Lösungen, die Familien auf dem Wohnungsmarkt stärken könnten.

Warum ist es für kinderreiche Familien besonders schwierig, geeigneten Wohnraum zu finden?

Familien müssen heute mit Singles und Doppelverdienern konkurrieren. Zudem fehlt es meist an spezifischen Förderungen für kinderreiche Familien.

Wie groß ist denn der Bedarf tatsächlich?

In Deutschland gibt es acht Millionen Familienhaushalte. In einem Viertel dieser Haushalte lebt ein Kind, in der Hälfte zwei Kinder und in einem weiteren Viertel drei oder mehr Kinder. Mehrkinderfamilien machen somit einen signifikanten Teil des Wohnungsmarktes aus.

Welche konkreten Hürden sehen Sie für kinderreiche Familien beim Immobilienerwerb oder bei der Anmietung?

Erstens fehlt es an entsprechendem Wohnraum – viele Neubauten sind auf kleinere Haushalte ausgelegt. Zweitens haben Mehrkinderfamilien oft ein niedrigeres Pro-Kopf-Einkommen, was es erschwert, Kredite zu bekommen. Drittens erleben wir leider auch Vorurteile von Vermietern, die befürchten, dass größere Familien mehr Abnutzung oder Konfliktpotenzial mit sich bringen.

Wie könnte man diesen Familien helfen?

Der Markt braucht gezielte Anreize für Familien. Wir fordern zum Beispiel Erbpachtmodelle, bei denen die Kinderzahl berücksichtigt wird. Zudem wäre ein neues Baukindergeld als Zuschuss für den Ersterwerb einer Immobilie dringend nötig, nachdem die vorherige Bundesregierung es auslaufen ließ (zum Thema siehe auch Seite 15).

Welche Rolle spielen Kommunen und Städte bei der Förderung familienfreundlichen Wohnraums?

Kommunen spielen natürlich eine sehr große Rolle. Mit ihren öffentlichen Wohnungsbauunternehmen schaffen sie regelmäßig das Gros der sozial geförderten Wohnungen, sie gestalten den öffentlichen Raum – mal besser, mal schlechter für die Kinder – und die Kommunen sind es, die Baurecht schaffen, damit auch Familien bauen können. Wir freuen uns über alles, was gelingt, aber zur familienfreundlichen Gemeinde ist oft noch ein weiter Weg zu gehen.

Gibt es gute Beispiele aus einzelnen Städten oder Gemeinden, die Familien gezielt unterstützen?

Ein Vorbild ist Baden-Württemberg: Dort gibt es das Programm „Aus Alt mach 2“, das Eigentümern Prämien zahlt, wenn sie ihr Haus aufteilen, sobald die Kinder ausgezogen sind. Das aktiviert Wohnraum und hilft gleichzeitig gegen Einsamkeit im Alter.

Das Interview führte Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de

dr-mechkat-immobilien.de



Wir betreuen Ihre Immobilie wie unsere Eigene!

**Hausverwalter
Sachverständige
Gutachter**



Dr. Mechkat & Cie. Immobilien
T: 040 54 88 77 88

kontakt@dr-mechkat-immobilien.de

Hausverwaltung gesucht?
Preiswert und kompetent
- seit 1969 -




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

Mietpreisentwicklung

Hamburger Mietenstudie

Grundeigentümer-Verband bittet um Unterstützung

Über knappen Wohnraum und hohe Mieten berichten Tageszeitungen in Deutschland fast täglich. Nicht selten werden Einzelfälle herausgegriffen, die zwar nicht repräsentativ sind, aber mit Extremsituationen Aufmerksamkeit erzeugen wollen. Das Ziel der Hamburger Mietenstudie besteht darin, einen objektiven Blick auf das Thema Miete in Hamburg zu werfen.

Mittlerweile geht die Hamburger Mietenstudie in die fünfte Runde. Die bisherigen Auflagen zeichnen eine Erfolgsgeschichte nach. Denn unter anderem durch rege Beteiligung des Grundeigentümer-Verbandes und seiner Mitglieder wurden im Rekordjahr 2019 rund 270.000 Mieten eingesammelt. Auch in der Folgestudie war die Datenlage nicht wesentlich schlechter und so lässt sich regelmäßig berichten, dass mehr als ein Drittel aller Mietverträge erhoben wurden. Die Datenbasis ist damit mehr als 20-mal so hoch wie beim Mietenspiegel. Der Mietenspiegel greift in der Regel auf neue Mietverhältnisse zurück und nimmt angepasste Mieten der letzten Jahre hinzu. Hierbei gab es in den vergangenen Jahren gesetzliche Veränderungen. Aktuell neu abgeschlossene Mietverträge wurden ganz zu Beginn mit Mieten der letzten beiden Jahre, dann sehr lange Zeit mit Mieterhöhungen der letzten vier Jahre und nunmehr mit Erhöhungen der letzten sechs Jahre gemischt. Damit läuft der Mietenspiegel dem Markt insofern hinterher, als man darauf aus ist, zu erfahren, wie viel zu Beginn eines neuen Mietverhältnisses bezahlt werden muss.

Auch auf Immobilienportalen wie „Immobilie 1“ oder „Immoscout“ kommt kein belastbarer Pool an Mietangeboten zusammen. Die meisten Angebote beziehen sich auf Neubauten, die aber in Wahrheit nur knapp ein Prozent des gesamten Wohnungsbestands ausmachen. Außerdem kommen auf den Portalen oft nur die Mietangebote an, die an anderer Stelle nicht erfolgreich vermittelt werden konnten.

Die Hamburger Mietenstudie zeichnet hingegen ein realistisches Bild von den tatsächlich gezahlten Mieten. Alle drei Jahre werden hier die Bestandsmietverhältnisse sorgfältig betrachtet und so objektive Informationen über die Mietentwicklung gewonnen.

2022 wurde eine monatliche Durchschnittsmiete von 8,71 Euro pro Quadratmeter ermittelt, das sind 40 Prozent weniger als beim Angebot auf den Immobilienportalen. Zwei Drittel aller Mietverhältnisse liegen zwischen 6,90 Euro und 10,52 Euro. Mit knapp zwei Prozent Mietsteigerung pro Jahr vereinbaren Vermieter mit ihren Mietern keine Entwicklungen jenseits der Inflationsrate – eher im Gegenteil. Die meisten Mietverhältnisse sind auf Dauer ausgelegt, der tatsächliche Turnus für Mieterhöhungen liegt nach den Ergebnissen der letzten Studien jenseits von drei Jahren. Werden bei der Mietenstudie die Mietverhältnisse herausgegriffen, die in jüngerer Vergangenheit abgeschlossen wurden, dann lässt sich schlussfolgern, dass 90 Prozent der Mietverhältnisse günstige Bestandsmieten sind.

Auch bei der kommenden Erhebung kommt es wieder auf das Engagement der Vermietenden an. Auf einer Landingpage (siehe QR-Code) steht seit dem 1. April 2025 eine Excel-Tabelle bereit, in die sie ihre Daten eintragen können. Die ausgefüllte Excel-Tabelle sollte ausschließlich per E-Mail an hamburg@steinbeis-cres.de geschickt werden. Auch Einsendungen per Post sind möglich, die Postanschrift ist auf www.steinbeis-cres.de zu finden.

Die Studie wird neutral und objektiv erstellt und seit ihren Anfängen durch das CRES-Institut der Deutschen Immobilien-Akademie in Freiburg durchgeführt. Bei Fragen steht Ihnen Prof. Dr. Marco Wölflé unter hamburg@steinbeis-cres.de als Ansprechpartner zur Verfügung.



BAUMGARTE + FIEBIG GbR
Ihre Immobilienmakler aus Hamburg

Hofweg 12 · 22085 Hamburg · Tel.: 040/30067567
E-Mail: info@immobilien-baumgarte.de
www.immobilien-baumgarte.de

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

Lutz Winkler Immobilien
040-45 13 62

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

Erwerb von Wohneigentum

Selbstnutzer im Nachteil

Warum die Förderung gestärkt werden muss

Der Erwerb von Wohneigentum stellt für viele Haushalte eine wichtige Form der Altersvorsorge und Vermögensbildung dar. Doch die aktuelle Förderpolitik des Bundes bietet Selbstnutzern kaum Unterstützung beim Kauf oder Bau eines Eigenheims. Eine neue Studie des Forschungsinstituts empirica zeigt, dass die vorhandenen Förderprogramme meist an energetische Sanierungen gekoppelt sind und somit den eigentlichen Erwerb nicht erleichtern. Die Förderung von Wohneigentum hat nicht nur Vorteile für einzelne Haushalte, sondern wirkt sich auch positiv auf den gesamten Wohnungsmarkt aus. Wenn Mieter in Wohneigentum wechseln, werden Mietwohnungen frei, wodurch sich der Druck auf den Mietmarkt verringert. Diese sogenannten Sickereffekte sorgen dafür, dass vor allem jüngere und einkommensschwächere Haushalte Zugang zu erschwinglichem Wohnraum erhalten. Durch eine gezielte Förderung von Selbstnutzern könnten somit nicht nur mehr Menschen den Schritt in die eigenen vier Wände schaffen, sondern gleichzeitig auch das Mietangebot insgesamt verbessert werden.

Fehlende direkte Förderung für Selbstnutzer

Während frühere Programme wie das Baukindergeld gezielt den Erwerb von Wohneigentum unterstützt haben, sind die heutigen Fördermaßnahmen in erster Linie auf energetische Effizienz ausgelegt. Programme wie „Wohneigentum für Familien“ (WEF) oder „Jung kauft Alt“ bieten zwar zinsgünstige Kredite, setzen jedoch hohe Standards für Energieeffizienz oder Sanierung, die oft mit erheblichen Zusatzkosten verbunden sind. Diese Anforderungen übersteigen die gewährten Förderbeträge, sodass Selbstnutzer letztlich keinen echten finanziellen Vorteil genießen.

Die Studie zeigt, dass der bereinigte Förderbarwert – also der abgezinsten Wert der durch KfW-Kredite gewährten Förderungen – für Selbstnutzer faktisch bei null liegt, da

die Programme vorrangig Zusatzkosten für energetische Maßnahmen abdecken. Im Vergleich dazu bot das Baukindergeld noch eine reale finanzielle Unterstützung von rund 21.000 Euro für eine Familie mit zwei Kindern. Im empirischen Mittel hatten die Geförderten 1,8 Kinder, so dass der Barwert durchschnittlich bei etwa 18.600 Euro lag.

Förderung muss Erwerb erleichtern, nicht erschweren

Die aktuelle Förderpolitik verfehlt das Ziel, Selbstnutzern den Weg ins Eigenheim zu erleichtern. Die Kopplung an energetische Standards führt zu Mehrkosten, die die Förderbeträge übersteigen. Eine gerechtere Politik muss direkte Zuschüsse und bessere Kreditkonditionen bieten, um auch Haushalten mit begrenztem Eigenkapital den Eigentumserwerb zu ermöglichen.

Hinweis

Im Gegensatz zum Bund bietet die Freie und Hansestadt Hamburg durchaus Eigenheimförderungen an, die nicht an energetische Standards gekoppelt sind. Über die Hamburgische Investitions- und Förderbank vergibt die Stadt zinsgünstige Kredite für den erstmaligen Bau und Ersterwerb von selbst genutztem Wohneigentum, für den erstmaligen Erwerb einer selbst genutzten Gebrauchtimobilie durch Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind sowie für den Eigenheimerwerb durch Familien mit drei oder mehr Kindern sowie durch Haushalte, bei denen eine Schwerbehinderung von wenigstens 80 Prozent vorliegt.

Weiterführende Informationen zu den Förderangeboten der IFB Hamburg finden Sie unter www.ifbhh.de in der Rubrik „Privatpersonen“.

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

Gärten: Wertermittlung
und Bauüberwachung

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

 **Hausmann®**
Hausverwaltung

Wir lassen Sie nicht im Regen stehen und bieten Ihnen die WEG-, Sonder-eigentums- oder Mietverwaltung an.
Tel: (040) 529 600 48 

dh DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN • VERWALTUNG

**Kompetente
Hausverwaltung gesucht?**

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

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

Extremwetter

Klimaanpassung

Hamburger Senat setzt auf neue Strategie

Extremwetterereignisse sind in Hamburg schon länger keine Seltenheit mehr. In Zukunft sollen Hochwasser, Starkregen, Hitze und Dürre sogar immer häufiger vorkommen. Um die Stadt frühzeitig auf die Folgen des Klimawandels vorzubereiten, hat der Hamburger Senat eine neue Strategie zur Klimaanpassung entwickelt. Die Strategie soll langfristig umgesetzt und regelmäßig überprüft sowie aktualisiert werden. Alle fünf Jahre ist eine Fortschreibung vorgesehen. Insgesamt geht es weniger darum, einen bestimmten Endzustand zu erreichen. Die angestrebte Klimaresilienz wird vielmehr als fortlaufender Prozess verstanden, um die Stadt Hamburg kontinuierlich an sich ändernde Herausforderungen anzupassen.

Ziel der Strategie ist es, Bevölkerung, Wirtschaft und Umwelt vor Gefährdungen durch Extremwetterereignisse zu schützen. Dabei sollen Schäden vermieden und die Funktionsfähigkeit kritischer Infrastrukturen für die Ver- und Entsorgung sichergestellt werden. Gleichzeitig geht es darum, die Lebensqualität in Hamburg zu erhalten und positiv weiterzuentwickeln. Besonderes Augenmerk wird dabei auf ein gesundheitsverträgliches Stadtklima und auf den Zugang zu wohnungsnahen Grün- und Freiflächen gelegt. Außerdem sollen Umweltbelastungen reduziert werden.

Dringender Handlungsbedarf besteht nach Ansicht des Hamburger Senats beim Küsten- und Binnenhochwasserschutz, bei der Starkregenvorsorge und bei der Realisierung der sogenannten Blau-Grünen Infrastruktur zur Hitzevorsorge. Maßnahmen in diesen Bereichen werden als besonders wichtig eingestuft und sollen mit Nachdruck umgesetzt werden.

Insgesamt gibt es elf Handlungsfelder, in denen langfristig eine Anpassung an die Folgen des Klimawandels erfolgen soll. Dazu gehören unter anderem das Bauwesen,

die Stadt- und Landschaftsplanung, die Verkehrsinfrastruktur sowie die Bereiche Gesundheit und Soziales. Für jedes der elf Handlungsfelder werden konkrete Ziele und Handlungsschwerpunkte festgelegt – je nachdem, welche Bedeutung sie jeweils für eine klimaresiliente Stadt haben und in welchem Maß sie von den Auswirkungen des Klimawandels betroffen sind.

Auch die Eigeninitiative von Privatpersonen und Unternehmen wird im Rahmen der Strategie gefördert. Die Kampagne „Werde wetterwach“ liefert unter www.hamburg.de/go/extremwetter umfassende Informationen zu extremen Wetterlagen sowie Vorsorge- und Verhaltenstipps. Hier können sich unter anderem auch Eigentümerinnen und Eigentümer darüber informieren, wie sie ihre Immobilie wirksam schützen.

Weiterführende Informationen zur Klimaanpassungsstrategie sind unter www.hamburg.de zu finden. Dort steht auch das ausführliche Strategiepapier zum Download bereit.



Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de



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@kefasystem.com | www.kefasystem.com

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Energetische Sanierung

Stadt Hamburg bietet umfassende Unterstützung

In Hamburg ist ein erheblicher Teil des Wohnraums in Eigentumswohnungen organisiert. Etwa 28 Prozent aller Mehrfamilienhäuser sind im Eigentum sogenannter Gemeinschaften der Wohnungseigentümer. Kein Wunder also, dass diese Gemeinschaften eine wichtige Rolle spielen, wenn es darum geht, die Klimaschutzziele der Stadt Hamburg zu erreichen.

Doch gerade für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer ist der Weg zum klimaneutralen Wohngebäude oft steinig. Insbesondere die gemeinsame Beschlussfassung und Finanzierung kann alle Beteiligten vor große Herausforderungen stellen – etwa, wenn Eigentümerinnen und Eigentümer nicht ausreichend über die Vorteile einer energetischen Sanierung informiert sind oder unterschiedliche Prioritäten haben. Um sie dennoch dazu zu ermutigen, Sanierungsprojekte umzusetzen, bietet die Stadt Hamburg umfassende Unterstützung an.

Informationsangebote und persönliche Beratungen sollen das Verständnis für die Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen fördern, Vorbehalte abbauen, fundiertes Fachwissen vermitteln und Handlungsansätze für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer aufzeigen. Zusätzlich stellt die Stadt Förderprogramme bereit, um die Investitionsbereitschaft zu steigern und die Umsetzung von Sanierungsprojekten zu erleichtern.

Alle grundlegenden und wichtigen Informationen zum Thema Energetische Sanierung sind auf der Webseite der Kampagne „Jedes Haus kann Klimaschutz“ unter www.hamburg.de/energetisch-sanieren zu finden. Gezielt für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer gibt es seit Februar 2025 das Infopaket „Energetisches Sanieren für WEGs“. In einem Reader mit Begleitpräsentation und Postern zum Download werden die komplexen Sachverhalte zu den Themen energetisches Sanieren und Beschlussfassung verständlich erklärt und Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt. Die Materialien können auf der Webseite der Kampagne kostenfrei heruntergeladen werden.

Bei den Hamburger Energielotsen ist zudem eine kostenfreie und unabhängige Erstberatung möglich. Im Rahmen der Beratung können Gemeinschaften der Wohnungseigentümer sich einen Überblick über mögliche Sanierungsmaßnahmen und deren Wirtschaftlichkeit sowie Fördermöglichkeiten verschaffen. Daneben führt die Kampagne „Jedes Haus kann Klimaschutz“ aktuell in mehreren Fokusgebieten die Pilotprojekte „Energie-Express“ und „Nachbarschaftliches Sanierungsmanagement“

durch. Gemeinschaften der Wohnungseigentümer, die in diesen Fokusgebieten wohnen, können an den Beratungsangeboten der beiden Projekte teilnehmen. Darüber hinaus bietet die IFB Hamburg als Landesförderinstitut der Stadt Hamburg Beratung zu allen Landesförderprogrammen an, so dass Gemeinschaften der Wohnungseigentümer sich auch dort umfassend informieren können – unter anderem über das speziell für sie eingerichtete Förderprogramm „WEGfinanz“. Das Programm bietet eine Darlehenshöhe von 5.000 bis zu 35.000 Euro pro Wohnungseigentümerin oder Wohnungseigentümer und ist besonders hilfreich für kleinere Gemeinschaften oder Eigentümerinnen und Eigentümer mit begrenzten finanziellen Mitteln, da es günstige Zinsen und eine einfache Abwicklung über die Hausverwaltung bietet. Aber auch andere Förderprogramme der IFB Hamburg können von Gemeinschaften der Wohnungseigentümer in Anspruch genommen werden. Die von der Stadt Hamburg über die IFB Hamburg bereitgestellten Fördermittel sind in der Regel mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude kombinierbar. Einen Überblick über sämtliche Förderprogramme erhalten Sie unter www.ifbhh.de.

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg

www.grundeigentuemerverband.de

KIELPINSKI & Co.
IMMOBILIEN GMBH

Wie viel ist meine Immobilie wert?

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



FACHKOMPETENZ SEIT 1999
VIELFACH AUSGEZEICHNET

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

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

Alstertal-Langenhorn-Alsterdorf: Jahreshauptversammlung (ohne Anmeldung)

Termin: Mittwoch, den 16. April 2025 um 18.30 Uhr

Ort: Gemeindesaal der St. Lucas Kirche, Hummelsbütteler Kirchenweg 3, 22335 Hamburg

Tagesordnung:

- Jahresrückblick und Jahresabrechnung 2024
- Bericht der Kassenprüfer
- Entlastung des Vorstandes und der Kassenprüfer
- Wahlen
- Vortrag von Lucia Lindt, Syndikusanwältin beim Grundeigentümer-Verband Hamburg, zum Thema „Auf gute Nachbarschaft! Was ist erlaubt im Nachbarrecht?“

Rahlstedt: Mitgliederversammlung (ohne Anmeldung)

Termin: Dienstag, den 6. Mai 2025 um 18 Uhr

Ort: Aula der Stadtteilschule Oldenfelde, Delingsdorfer Weg 6, 22147 Hamburg

Tagesordnung:

- Begrüßung und Feststellung der fristgerechten Einladung und Beschlussfähigkeit
- Rückblick 2024
- Ausblick 2025/2026
- Vorstellung Jahresabschluss 2024
- Bericht der Kassenprüfer
- Beschlussfassung Jahresabschluss 2024
- Vorstellung Wirtschaftsplan 2025
- Beschlussfassung Wirtschaftsplan 2025
- Entlastung des Vorstands
- Wahl Vorstandsmitglieder
- Wahl Delegierter für die Vertreterversammlung beim Landesverband
- Wahl der Kassenprüfer 2025
- Vorstellung der Fachberatungen

Hinweis: Zu den Beschlussfassungen, Wahlen und zum Jahresabschluss sind nur Mitglieder zugelassen.

**Ausführliche Informationen zu den
Veranstaltungen finden Sie auf
www.grundeigentuemerverband.de
in der Rubrik „Veranstaltungen“.**

Rotherbaum-Harvestehude: Alster-Rundfahrt mit dem historischen Alsterdampfer „St. Georg“ (mit Anmeldung)

Termin: Donnerstag, den 8. Mai 2025 um 16.30 Uhr

Treffpunkt: ab 16 Uhr am Jungfernstieg – Anleger 2

Dauer: Circa zwei Stunden

Kosten: 30 Euro pro Person

Anmeldung: Aufgrund begrenzter Platzanzahl bis spätestens 15. April 2025 per E-Mail über Frau Thomalla-Langhoff an hausverwaltung@thomalla-langhoff.de. Die sichere Platzreservierung erfolgt erst durch Überweisung des Kostenbeitrages auf das Konto von Frau Thomalla Langhoff (HypoVereinsbank, IBAN DE29 2003 0000 0602 0888 82, Verwendungszweck „Alsterdampfer-Rundfahrt“). Bitte geben Sie die vollständigen Namen aller Personen an, die mit an Bord gehen werden.

Harburg: Vortragsveranstaltung (mit Anmeldung)

Termin: Donnerstag, den 8. Mai 2025 um 18 Uhr

Ort: Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Hamburg

Vortragsthema: „Neue Rechtsprechung zum Miet- und Wohnungseigentumsrecht – eine Übersicht“

Referent: Matthias Scheff, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Grundeigentümer-Verband Hamburg

Anmeldung: Per E-Mail an harburg@grundeigentuemerverband.de oder telefonisch unter 040/77 41 44 (bitte Geschäftszeiten beachten)

Billstedt: Ausfahrt zum Spargelessen nach Himbergen (mit Anmeldung)

Termin: Samstag, den 10. Mai 2025 um 11 Uhr

Abfahrt: 10 Uhr am Hotel Panorama (Haupteingang), Hamburg-Billstedt

Buffet: Stangenspargel mit Salzkartoffeln, Buttersauce und Sauce Hollandaise, Schinken und Schnitzel. Spargelcremesuppe wird am Tisch serviert

Kosten: 35 Euro für Mitglieder und deren Angehörige, 38 Euro für Nicht-Mitglieder

Anmeldung: Bis zum 30. April 2025 ausschließlich mit Anmeldeformular

Hinweis: Sollten mehr Anmeldungen eingehen als Plätze vorhanden sein, entscheidet die Reihenfolge der Anmeldung

Grundsteuer

Vortragsveranstaltung

Zweite Chance für Mitglieder

Am 25. Februar 2025 veranstaltete der Grundeigentümer-Verband Hamburg im MARKK Museum am Rothenbaum erneut einen Vortrag zur Grundsteuer. Auch dieses Mal erläuterte Hamburgs Finanzsenator Dr. Andreas Dressel die Vorteile des Hamburger Wohnlagenmodells und die Berechnungsschritte und wies auf mögliche Fehlerquellen hin. Nach dem Vortrag hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit, Fragen zu stellen, was zu einem regen Austausch führte. Die Veranstaltung richtete sich vor allem an Mitglieder, die für den Vortrag im Dezember 2024 keinen der begrenzten Plätze mehr erhalten hatten oder terminlich verhindert waren. Etwa 120 Mitglieder nutzten die Chance, sich aus erster Hand über die Grundsteuer zu informieren. Der Vortrag von Dr. Andreas Dressel kann auf unserer Webseite www.grundeigentuemerverband.de in der Rubrik „Aktuelles“ abgerufen und heruntergeladen werden.



Finanzsenator Dr. Andreas Dressel (rechts) und Verbandsvorsitzender Torsten Flomm (links)



Wir geben Häusern eine Zukunft.

Denn mit unseren Lösungen schaffen wir Transparenz über Verbräuche und helfen so beim Energiesparen. Und wir erhöhen die Sicherheit für Mieter und Immobilien.

- rechtskonforme Heizkostenabrechnung
- monatliche Verbrauchsinformation per App
- moderne Ablesung per Funk
- Rauchwarnmelder-Service

Wir geben Häusern eine Zukunft.

Mehr über unsere
Lösungen auf
ista.de/zukunft



ista
Switch to Smart

GESCHÄFTSSTELLEN

Hamburg-Bergedorf

Neuer Weg 54, 21029 Hamburg
Telefon: 040-72 47 273
E-Mail: bergedorf@grundeigentuemerverband.de
Internet: www.grundeigentuemerverein-bergedorf.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
Telefonnummer 040-77 41 44 Fax 040-76 75 20 30
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag – Donnerstag 9 – 13 Uhr
Montag 14 – 16 Uhr
Dienstag und Donnerstag 14 – 18 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)
Die Geschäftsstelle bleibt vom 12. – 28. Mai 2025 geschlossen. Die Rechtsberatung findet wie gewohnt statt.

Hamburg-Rahlstedt

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

Hamburg-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

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Montag – Mittwoch 9 – 17 Uhr
Donnerstag 9 – 18 Uhr (am 17. April 2025 von 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 17. April 2025)

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 17. April 2025)

Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

(persönlich oder telefonisch, nach Terminvergabe)
Donnerstag 16 – 18 Uhr
(entfällt am 17. April 2025)

Gartenberatung

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

Mediationsberatung

(persönlich oder telefonisch nach Terminvergabe)
Dienstag 16 – 17 Uhr

Steuerberatung

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

Energieberatung

(persönlich oder telefonisch, nach Terminvergabe)
Dienstag 15 – 17 Uhr, Donnerstag 16 – 18 Uhr
(entfällt am 17. April 2025)

Umwelt, Gebäude- und Anlagentechnik

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

Terminvereinbarung: Online über die Webseite www.grundeigentuemerverband.de oder telefonisch unter 040-30 96 720 (montags bis freitags 9 – 12 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 an jedem vierten Mittwoch im Monat 16 – 18 Uhr.

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

FACHLITERATUR

**Der Verwaltungsbeirat**

Von Thomas Christ und Dr. Michael Sommer (L.L.M), 7. Auflage 2024, ISBN 978-3-96434-044-3

Die überarbeitete und auf den neuesten Stand von Gesetzgebung und Rechtsprechung gebrachte Neuauflage soll allen Wohnungseigentümern und insbesondere den von ihnen bestellten Verwaltungs-

beiräten Wegweiser und Ratgeber sein für eine ordnungsgemäße Verwaltung ihres Eigentums und für ein gedeihliches Miteinander im Interesse aller Eigentümer und Bewohner ihrer Wohnungseigentumsanlage. Für den schnellen Einstieg klärt der Ratgeber zunächst die wichtigsten Begriffe des Wohnungseigentumsgesetzes und zeigt die neue Gesetzesstruktur auf. Anhand zahlreicher Beispiele veranschaulicht er die Rechte und Pflichten eines Verwaltungsbeirats und gibt nützliche Tipps für die tägliche Praxis.

Preis: 19,95 Euro

Die Schadensersatzpflicht des Mieters wegen Beschädigung der Mieträume

Von Dr. Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2021, ISBN 978-3-96434-019-1

„Wenn's ums Geld geht, hört die Freundschaft auf.“ Deshalb wird um die Verantwortung für eingetretene Schäden sowie um die Liquidationsmöglichkeit gemachter Aufwendungen innerhalb des Mietverhältnisses erbittert gestritten. Die Broschüre behandelt diese Fragen sowohl aus der

Sicht des Vermieters wie des Mieters und stellt denkbare Verteidigungsstrategien im Zusammenhang dar. Sie ist für private Vermieter, Wohnungsunternehmen und Wohnungswirtschaftsgesellschaften, für Mieter und für alle rechtsberatenden Berufe konzipiert.

Preis: 12,95 Euro

Das Testament des Immobilieneigentümers

Von Birgit Funke und Wolfgang Roth, 3. Auflage 2022, ISBN 978-3-96434-027-6

Antworten auf alle erbrechtlichen Fragen rund um die Immobilie mit vielen Expertentipps und Gestaltungsempfehlungen bietet dieser Ratgeber. Eine Immobilie ist oft der Hauptwert eines Nachlasses. Um diesen nicht durch fehlende oder ungeeignete Maßnahmen zu zerschlagen, finden sich in dieser Broschüre unter anderem Steuerspartipps sowie Formulierungsbeispiele für Testamente, die den Schutz der Immobilie im Pflichtteils- oder Miterbgemeinschaftsrecht verstärken und insbesondere die Absicherung von Ehepartnern und Kindern in den Vordergrund stellen.

Preis: 12,95 Euro

Alle Bücher und Broschüren sind
im Online-Shop erhältlich

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie T.

Bereits seit 2016 leben Frau und Herr T. mit den vier Töchtern in der Hansestadt. Die älteste Tochter studiert Soziale Arbeit, die zweitälteste Tochter befindet sich in einer Ausbildung zur Zahnmedizinischen Fachangestellten. Die zwei jüngeren Töchter besuchen die Grundschule in Eidelstedt. Frau T. hat 2024 beim Kinderarzt eine Ausbildung zur Medizinischen Fachangestellten begonnen. Herr T. besucht aktuell noch einen Deutschkurs und war in seiner Heimat Afghanistan als Maurer tätig. Er würde in Zukunft aber gerne in einem Restaurant als Koch arbeiten.

Die Familie wird durch die von der Wohnbrücke geschulte Wohnungslotsin Frau L. begleitet. Kennengelernt haben sie sich bereits 2020 als Frau L. der ältesten Tochter während Corona bei den Schulaufgaben half und auch mit Frau T. für ihren Schulabschluss lernte. Auch im laufenden Mietverhältnis unterstützt Frau L. die Familie bei Behördenangelegenheiten und anderen anfallenden Dingen. Am liebsten würde die Familie natürlich im Hamburger Nordwesten wohnen bleiben, sie freut sich aber auch über ein Angebot in anderen Teilen Hamburgs.

Besitzen Sie eine Wohnung oder ein Haus ab vier Zimmern in Hamburg mit einer Bruttokaltmiete von maximal 1.777 Euro und würden Sie die afghanische Familie gerne kennenlernen? Oder haben Sie vielleicht eine Wohnung, die für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte?

Wir informieren Sie auch gerne über finanzielle Absicherungen wie das Gewährleistungspaket der Sozialbehörde oder einer möglichen finanziellen Förderung durch die Investitions- und Förderbank Hamburg! Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



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

Beratung nur mit Termin

Spontane Anfragen sind nicht möglich

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg berät seine Mitglieder in allen Fragen rund um die Immobilie. Eine persönliche Beratung in der Hauptgeschäftsstelle erfordert jedoch eine vorherige Terminvereinbarung. Spontane Besuche sind aus organisatorischen Gründen leider nicht möglich.

Die Beratungstermine lassen sich bequem online im Mitgliederbereich der Webseite www.grundeigentuemerverband.de vereinbaren. Alternativ ist montags bis freitags jeweils von 9 bis 12 Uhr eine telefonische Terminvereinbarung unter 040/30 96 72-0 möglich.

Eine Übersicht über die Beratungszeiten finden Sie ebenfalls unter www.grundeigentuemerverband.de in der Rubrik „Beratung“.

PaintBus-Wettbewerb

Wand gesucht

Wer kann eine geeignete Fläche zur Verfügung stellen?

Der Hamburger Kunstwettbewerb „PaintBus“ erfreut sich weiterhin großer Beliebtheit. Im September vergangenen Jahres startete die neue Wettbewerbsrunde unter dem Motto „Alles anders“. Bis zum Einsendeschluss am 31. Januar 2025 reichten Schülerinnen und Schüler aus 34 Hamburger Schulen insgesamt 512 Gestaltungsentwürfe im Museum der Arbeit ein. Die Jury, zu der auch der Vorsitzende des Grundeigentümer-Verbandes Torsten Flomm gehört, hatte anschließend die anspruchsvolle Aufgabe, aus den vielen gelungenen Entwürfen die besten auszuwählen.

Mittlerweile steht fest, welche Gestaltungsentwürfe auf die hvv Linienbusse übertragen werden. Zusätzlich wählte die Jury erneut einen Gestaltungsentwurf aus, der in großem Format auf einer Wand umgesetzt werden soll.

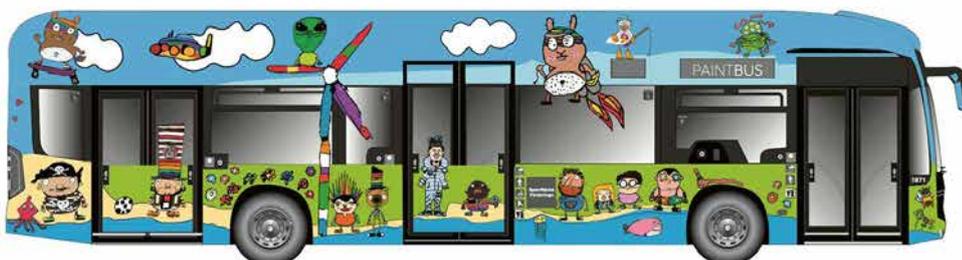
Durchsetzen konnte sich hier der farbenfrohe Entwurf eines Schülers des Gymnasiums Christianeum, der neben Naturmotiven unter anderem auch die Hamburger Musiker Udo Lindenberg und Jan Delay zeigt.

Um die Wandbemalung realisieren zu können, sucht der Grundeigentümer-Verband Hamburg gemeinsam mit der Wettbewerbsleitung eine geeignete Wand mit mindestens 12 Metern Länge und vier Meter Breite. Wer eine passende Wand zur Verfügung stellen und diese mit dem Gestaltungsentwurf verschönern lassen möchte, kann sich gerne direkt bei der Wettbewerbsleitung Cläre Bordes melden (info@paintbus.de; 0176 244 81 555). Die Bemalung der Wand erfolgt auch dieses Jahr wieder unter der Leitung des Hamburger Künstlers Kai Teschner.

Die offizielle Siegerehrung findet am Donnerstag, den 22. Mai 2025, um 17 Uhr im Museum der Arbeit statt.



Achtung: Bitte nur die weißen Flächen als Gestaltungfläche benutzen! Auch die Fenster und die schwarzen Bereiche um die Fenster herum müssen frei bleiben. Die Schablone kann bei Bedarf beliebig vergrößert und kopiert werden.



1

Online-Seminar: Betriebskosten – Von der Vereinbarung bis zur Abrechnung

Termin: Mittwoch, den 9. April 2025, 15 bis 16.30 Uhr

Referent: Christian Bocklage, Rechtsanwalt Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 90 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

2

Online-Seminar: Steuerrecht für Vermietende

Termin: Donnerstag, den 10. April 2025, 17 bis 18.30 Uhr

Referent: Benjamin Herzog, Rechtsanwalt Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 90 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

3

Online-Seminar: Befristete Vermietung – Chancen und Risiken

Termin: Mittwoch, den 18 Juni 2025 von 15 bis 16.30 Uhr

Referentin: Katrin Dührkohp, Rechtsanwältin Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 90 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

Weiterführende Informationen zu den Online-Seminaren sowie den Link zur Anmeldung finden Sie unter www.grundeigentuemerverband.de/Seminare

Die Seminare werden über das Veranstaltungstool GoToWebinar angeboten.

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



Grundeigentümer-Verband Hamburg

Gartenberatung vor Ort

Den Garten frühlingsfit machen

Machen Sie mehr aus Ihrem Garten – wir helfen Ihnen dabei. Ob es um eine ideenreiche und optimale Gestaltung geht oder um Fragen zu speziellen Pflanzen und Gewächsen. Unsere Gartenbauingenieurin kommt zu Ihnen und berät Sie umfassend.*

* Diese Dienstleistung des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg kostet 50,- Euro. Unter der Telefonnummer 040/30 96 72-0 nimmt unsere Telefonzentrale Ihre Beratungswünsche entgegen.

Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler

B & B

BUTERFAS & BUTERFAS

ALLES IN EINER HAND

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



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

Fragen und Antworten

? Wir sind Wohnungseigentümer in einer Wohnungseigentumsanlage, die aus einem Wohnhaus und einer Tiefgarage besteht. An den Stellplätzen in der Tiefgarage wurden Sondernutzungsrechte begründet und unsere Teilungserklärung bestimmt eine getrennte Kostenerfassung; die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung der Tiefgarage werden von den sondernutzungsberechtigten Wohnungseigentümern getragen. Wir haben keinen Stellplatz in der Tiefgarage und nun soll auf der bevorstehenden Wohnungseigentümerversammlung beschlossen werden, dass die Kosten für die Instandsetzung des Flachdaches der Tiefgarage von sämtlichen Wohnungseigentümern getragen werden sollen. Damit sind wir nicht einverstanden. Können wir diesen Beschluss erfolgreich anfechten?

Ja, ein vergleichbarer Fall lag kürzlich dem Bundesgerichtshof (BGH) vor und der BGH hat mit dem Urteil vom 14. Februar 2025 (V ZR 236/23) in Ihrem Sinne entschieden. Inhaltlich geht es um eine abweichende Kostenverteilung nach § 16 Absatz 2 Satz 2 WEG. Diese Norm ist im Rahmen des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes in das WEG aufgenommen worden und begründet die Kompetenz der Wohnungseigentümer, für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine von dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung zu beschließen, auch wenn dadurch der Kreis der Kostenschuldner verändert wird, indem Wohnungseigentümer erstmals mit Kosten belastet werden. Hiervon weicht der BGH jedoch ab, wenn die Gemeinschaftsordnung eine objektbezogene Kostentrennung vorgibt, so dass nur diejenigen Wohnungseigentümer, deren Sondereigentum beziehungsweise Sondernutzungsrecht sich in dem jeweiligen Gebäudeteil beziehungsweise in dem jeweiligen separaten Gebäude befindet, die darauf entfallenden Kosten zu tragen haben. Dann widerspricht es in der Regel ordnungsmäßiger Verwaltung, durch Beschluss auch die übrigen Wohnungseigentümer an den auf diesen Gebäudeteil (beziehungsweise auf das separate Gebäude) entfallenden Erhaltungskosten zu beteiligen. Anders kann es nur dann liegen, wenn ein sachlicher Grund für die Einbeziehung der übrigen Wohnungseigentümer besteht. Ein sachlicher Grund ist hier allerdings nicht zu erkennen.

? Unsere Wohnungseigentumsanlage besteht aus vier Gewerbeeinheiten (Teileigentum) und 30 Wohnungseigentumseinheiten. Die Teilungserklärung bestimmt die Verteilung der Kosten nach Miteigentumsanteilen mit der Besonderheit, dass der in der Teilungserklärung ausgewiesene Miteigentumsan-

teil bezogen auf die Grundfläche bei den Wohnungen etwa viermal größer ist als bei den Gewerbeeinheiten – ein Hundertstel Miteigentum entspricht also bei den Wohneinheiten etwa 25 Quadratmeter, bei den Gewerbeeinheiten etwa 100 Quadratmeter. Wir wollen nun auf der nächsten Wohnungseigentümerversammlung den Beschluss fassen, dass die Kosten künftig nach der Wohnfläche verteilt werden. Die Eigentümer der Gewerbeeinheiten drohen mit der Anfechtung dieses Beschlusses. Hätte eine Klage der Eigentümer der Gewerbeeinheiten Aussicht auf Erfolg?

Nein, denn der BGH hat mit dem Urteil vom 14. Februar 2025 (V ZR 128/23) in einem vergleichbaren Fall gegen die Eigentümer der Gewerbeeinheiten entschieden. Zwar ist den Wohnungseigentümern bei Änderungen des Verteilerschlüssels aufgrund des Selbstorganisationsrechts der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein weiter Gestaltungsspielraum eingeräumt. Der Beschluss über eine Kostenverteilung muss lediglich ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Aber ein auf der Grundlage von § 16 Absatz 2 Satz 2 WEG gefasster Beschluss, mit dem ein vereinbarter Verteilungsmaßstab, der bestimmte Wohnungseigentümer privilegiert, geändert wird, entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn es für die vereinbarte Privilegierung keinen sachlichen Grund gab. Unter dieser Voraussetzung stellt es keine ungerechtfertigte Benachteiligung der zuvor Privilegierten dar, wenn von dem vereinbarten Maßstab abgewichen wird. So liegt es hier auch.

? Ich will eine Wärmedämmung aufbringen. Mein Mieter hat nach dem Erhalt meiner Modernisierungsankündigung noch im Februar 2025 mit Wirkung zum 30. April 2025 gekündigt, obwohl wir bei Abschluss des Mietvertrages im Jahr 2023 einen Kündigungsausschluss bis zum 31. August 2026 vereinbart hatten. Ist die Kündigung meines Mieters nun zulässig? Ja, denn Ihr Mieter stützt seine Kündigung auf das Sonderkündigungsrecht nach § 555 e BGB. Der Mieter hat nach dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens eine mindestens einmonatige Überlegungsfrist und kann dann unter Einhaltung eines weiteren Monats kündigen. Diese Fristen sind eingehalten, Ihr Mieter hat das Mieterhöhungsverlangen im Februar 2025 erhalten und konnte anschließend bis zum 31. März 2025 überlegen. Die dann ausgesprochene Kündigung wirkt zum 30. April 2025. Der Kündigungsausschluss ist für dieses Sonderkündigungsrecht unbeachtlich.

Photovoltaik-Anlagen

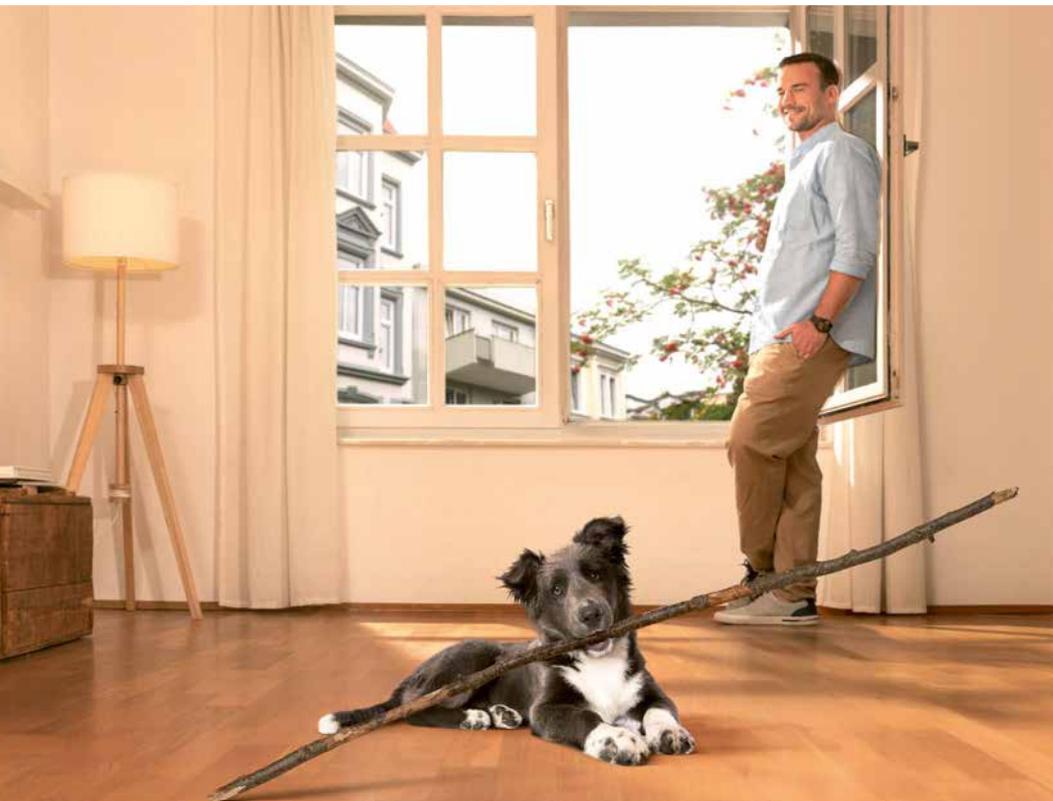
Erträge

Kein steuerlicher Abzug wegen Steuerbefreiung?

Die zwangsweise Steuerfreistellung der Erträge aus Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) seit 2022 hat nicht nur positive Auswirkungen. Denn grundsätzlich entfällt dort, wo Einkünfte nicht mehr zu versteuern sind, auch die Möglichkeit, Kosten steuerlich geltend zu machen.

In einem jüngst vom Finanzgericht Niedersachsen (Urteil vom 11. Dezember 2024, 9 K 83/24) entschiedenen Fall betrieb eine Ehegatten-GbR eine Photovoltaik-Anlage und ermittelte ihren Gewinn durch eine Einnahmen-Überschuss-Rechnung. Im Jahr 2022 musste die GbR zu viel gezahlte Einspeisevergütungen aus den Vorjahren zurück-erstaten. Streitfrage war nun, ob die Rückzahlungen als Betriebsausgabe abzugsfähig sein konnten, obwohl die Einnahmen vom Gesetzgeber ab 2022 steuerfrei gestellt worden waren.

Das Niedersächsische Finanzgericht bejahte dies. Das Gericht entschied, dass die Rückzahlung von in den Jahren vor 2022 erzielten Einspeisevergütungen beim Betrieb einer nach § 3 Nummer 72 Einkommensteuergesetz (EStG) steuerbefreiten Photovoltaik-Anlage im Jahr 2022 als Betriebsausgabe abzugsfähig ist. Argument: Das gesetzliche Abzugsverbot von Aufwendungen im Zusammenhang mit nicht zu versteuernden Einkünften schließt hier den Abzug nicht aus. Denn: Die ursprünglichen Einnahmen waren ja steuerpflichtig, weil sie noch vor der Steuerfreistellung angefallen sind. Die Entscheidung ist allerdings noch nicht rechtskräftig, denn das Finanzamt hat Revision beim Bundesfinanzhof eingelegt (X R 2/25).



**Passgenau finanziert.
Nach Vergleich mit dem
Haspa BaufinanzFinder.**

Wir finden aus über 300 Baufinanzierern die beste Finanzierung mit den besten Zinsen – selbst wenn sie nicht von uns ist. Schnell und einfach mit dem Haspa BaufinanzFinder.



Zinsen berechnen und mehr erfahren: haspa.de/baufinanzfinder

Meine Bank heißt Haspa.

Haspa
Hamburger Sparkasse

Erhaltungsrücklage

Kostenumverteilung durch Mehrheitsbeschluss

Der BGH hat entschieden, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach § 16 Absatz 2 Satz 2 WEG befugt ist, unter anderem den Verteilungsschlüssel für eine Erhaltungsrücklage zu ändern, soweit ein sachlicher Grund vorliegt (BGH, Urteil vom 14. Februar 2025 – V ZR 128/23).

Die Kläger sind Eigentümer von Gewerbeeinheiten in

einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Teilungserklärung legt fest, dass öffentliche Abgaben, Betriebs- und Instandsetzungskosten nach Miteigentumsanteilen getragen werden, während die Heizkosten nach beheizter Fläche umgelegt werden. Die Miteigentumsanteile der Gewerbeeinheiten sind anders berechnet als für die Wohnungen, diese sind etwa

viermal kleiner. Ein Hundertstel Miteigentum entspricht bei den Wohneinheiten etwa 25 m², bei den Gewerbeeinheiten etwa 100 m². In einer Eigentümerversammlung wurde beschlossen, die Kosten künftig nur nach der beheizbaren Fläche statt nach Miteigentumsanteilen zu verteilen und diesen Schlüssel auch für die Erhaltungsrücklage zu verwenden.

Die Kläger wandten sich gegen diesen Beschluss mit einer Anfechtungsklage. Das Amtsgericht gab der Klage statt. In der Berufung wurde dieses Urteil aufgehoben. Mit der Revision zum BGH streben sie die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils an. Dieser wies die Revision zurück. Die Beschlüsse seien rechtmäßig. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sei nach § 16 Absatz 2 Satz 2 WEG befugt, einzelne Verteilungsschlüssel durch Mehrheitsbeschluss zu ändern. Im vorliegenden Fall handele es sich nicht um eine generelle Änderung des Verteilungsschlüssels, sondern um eine Änderung bestimmter Kostenarten. Diese Änderung sei von der Beschlusskompetenz umfasst und entspreche auch dem Grundsatz ordnungsmäßiger Verwaltung. Der alte Verteilungsschlüssel sei unbillig, da die Gewerbeeinheiten nicht angemessen an den Kosten beteiligt wurden. Ein sachlicher Grund für diese Privilegierung habe nicht vorgelegen.

In einer weiteren Entscheidung wurde die Frage beantwortet, ob bei einer vereinbarten objektbezogenen Kostentrennung (Gebäude und Tiefgarage) zuvor kosten-

befreite Wohnungseigentümer an den Erhaltungskosten für die Tiefgarage beteiligt werden können. Der BGH hat diese Frage verneint, soweit ein sachlicher Grund nicht vorliegt. Bei typisierender Betrachtung sei grundsätzlich davon auszugehen, dass die in einer Teilungserklärung vereinbarte Kostentrennung angemessen sei, da sie die unterschiedlichen Gebrauchsmöglichkeiten berücksichtige

(BGH, Urteil vom 14. Februar 2025 – V ZR 236/23).

Die Klägerin ist Wohnungseigentümerin und besitzt keinen Stellplatz in der Tiefgarage. In der Gemeinschaftsordnung sind die Stellplätze bestimmten Wohneinheiten zugewiesen und die Erhaltungskosten sind nur von den Eigentümern dieser Einheiten zu tragen. Die Wohnungseigentümergeinschaft hatte beschlossen, das Dach

der Tiefgarage zu sanieren und die Kosten nach Miteigentumsanteilen auf sämtliche Eigentümer umzulegen. Dagegen erhob die Klägerin Anfechtungsklage. Das Amtsgericht gab der Anfechtungsklage statt. Die Berufung wurde vom Landgericht abgewiesen, und die beklagte Gemeinschaft ging in Revision zum BGH. Dieser gab der Revision statt und verwies die Sache zur erneuten Entscheidung an das Landgericht. Dieses muss nun prüfen, ob der Beschluss der Wohnungseigentümer zur Kostentragung der Sanierung dem Grundsatz ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Der BGH erteilte den Hinweis, dass es hierfür eines sachlichen Grundes bedürfe. Ein solcher Grund könne vorliegen, wenn Schäden durch im Gemeinschaftseigentum stehende Gebäudeteile, die außerhalb der Tiefgarage liegen, verursacht oder eine gesamtheitliche Sanierung der Anlage erforderlich sei. Ein bloßer Bezug der Kosten zu Teilen des Gemeinschaftseigentums stelle jedoch keinen ausreichenden Grund dar.



Foto: Joe Miletzki

Christian Bocklage

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Grundeigentümer-Verband Hamburg

www.grundeigentuemerverband.de

Grundstückseigentum

Baumbestand

Regelmäßige Prüfung durch geschultes Personal ratsam

Einen etwas exotischen Fall hat das Landgericht Lübeck am 17. Januar 2025, 9 O 112/23, entschieden. Zwei Azubis hatten auf einer Baumschaukel, die an einem Ast hing, geschaukelt. Es kam wie es kommen musste, der Ast brach ab und verletzte einen der Auszubildenden schwer, so dass die Krankenkasse vom Grundstückseigentümer Ersatz der Heilbehandlungskosten verlangte. Der Eigentümer dieses Grundstücks hatte das Haus nebst Garten für Fortbildungen zur Verfügung gestellt. Das Landgericht gab der Krankenkasse Recht. Ein Grundstückseigentümer muss die Kosten für die Heilbehandlung übernehmen, wenn auf seinem Grundstück ein solches Unglück geschieht. Zwar sei der Baum regelmäßig kontrolliert worden, jedoch nur von ungeschultem Personal. Nach Auffassung des Gerichtes wäre es notwendig gewesen, den Baum jährlich von geschultem Personal bezie-

hungsweise Fachpersonal überprüfen zu lassen, zumal der Baum als Spielgerät eine größere Gefahr dargestellt hat. Das Gericht gab dem Grundstückseigentümer mit, dass er dafür zu sorgen habe, dass von seinem Grundstück keine Gefahren ausgehen, wobei die Anforderung an Sicherungsmaßnahmen jeweils vom Einzelfall abhängen. Wer jedoch eine Gefahrenquelle schafft beziehungsweise unterhält, muss aufgrund seiner Verkehrssicherungspflicht Schäden für die Allgemeinheit vermeiden. Grundstückseigentümern bleibt daher zu raten, ihren Baumbestand regelmäßig zu überprüfen, idealerweise durch geschulte Baumpfleger.

Stefan Engelhardt

Rechtsanwalt

Sozietät Roggelin & Partner

Stefan.Engelhardt@roggelin.de



KANN SCHIMMEL ERKENNEN, BEVOR ER ENTSTEHT.

Der Multisensor Plus. Gibt Lüftungshinweise und hilft so, vor Schimmel und Milben zu schützen. Zudem misst er Rauch, Hitze und Kohlenmonoxid.



Erfahren Sie jetzt mehr über den Multisensor Plus und lassen Sie sich gleich unverbindlich beraten!
techem.de/multisensorplus



MULTISENSOR PLUS

FÜR NACHHALTIGEN WERTERHALT
IHRER IMMOBILIE



Betriebskosten

Grundsteuer

Umlagefähig oder nicht?

Die Grundsteuer kann grundsätzlich auf die Betriebskosten umgelegt werden – vorausgesetzt, dies wurde vertraglich vereinbart. Die Umlagefähigkeit der Betriebskosten im

Sinne des § 556 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), zu denen auch die Grundsteuer zählt, muss grundsätzlich im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart werden. Anderenfalls muss der Mieter diese laufenden Kosten nicht zahlen. Ein einfacher Verweis auf § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) im Mietvertrag genügt dabei: Alle darin genannten Positionen gelten dann als vereinbart (BGH, Urteil vom 7. April 2004, VIII ZR 167/03). Lediglich andere, nicht in § 2 BetrKV aufgeführte Betriebskosten – die sogenannten Sonstigen Betriebskosten – müssen zur Wahrung der Transparenz einzeln aufgeführt werden.

Grundsteuerreform und ihre Auswirkungen

Die Grundsteuer ist namentlich aufgeführt und als laufende öffentliche Lasten des Grundstücks im Sinne des

§ 2 Nummer 1 BetrKV auf Mieter umlegbar. Ein weiterer wichtiger Punkt: Auch wenn die Grundsteuer im Zuge der Reform ansteigt, bleibt sie – einmal vertraglich vereinbart – umlagefähig.

Wirtschaftlichkeitsgebot und Widerspruch

Vermieter unterliegen dem mietvertraglichen Wirtschaftlichkeitsgebot. Dieses kann sie verpflichten, Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid – im Falle erhöhter Grundsteuer – einzulegen. Dies gilt aber nur dann, wenn der Bescheid offenkundige Fehler aufweist. Es müssen also konkrete Anhaltspunkte für eine offenkundige Rechtswidrigkeit des Grundsteuerbescheids vorliegen, wie das Landgericht (LG) Potsdam (Urteil vom 7. Mai 2015, 3 O 237/10) klarstellte. Fehlen solche Anhaltspunkte und legt der Vermieter deshalb auch keinen Widerspruch gegen den Bescheid ein, sperrt der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz auch nicht die Umlage einer höheren Grundsteuer auf den Mieter.

Erhöhung der Vorauszahlungen

Gemäß § 560 Absatz 4 BGB kann der Vermieter eine Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen, sofern die Vorauszahlungspflicht vertraglich vereinbart ist. Weist der Grundsteuerbescheid eine höhere Steuerlast aus, ist es ratsam, die Vorauszahlungen entsprechend anzupassen. Der Vermieter muss die Erhöhung in Textform erklären. Diese Anpassung sollte transparent und nachvollziehbar dargelegt werden, um den Mietern die Veränderungen klar zu kommunizieren.

Nachträgliche Korrekturen der Betriebskostenabrechnung bei Steuernachforderungen

Auch ein nachträglich korrigierter Steuerbescheid sowie daraus resultierende Steuernachforderungen können weiterhin auf die Mieter umgelegt werden. Solange der Abrechnungszeitraum noch nicht abgelaufen ist, dürfen die Abrechnungen zulasten des Mieters entsprechend korrigiert werden. Selbst nach Ablauf der Abrechnungsfrist besteht die Möglichkeit einer nachträglichen Korrektur gemäß § 556 Absatz 3 Satz 3 BGB, weil der Vermieter die verspätete Abrechnung regelmäßig nicht zu vertreten hat (LG Halle, Urteil vom 8. Februar 2006, 2 S 230/05). Nachforderungen können aber nur innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis geltend gemacht werden.

Betriebskosten



Autor: RA Dr. Carsten Brückner.
9. Auflage 2019, 12,95 Euro
inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro
Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-004-7

Seit Jahren steigen die Preise für Energie – Heizöl und Gas sind in den vergangenen Jahren drastisch teurer geworden. Und weil die

Heizkosten regelmäßig den größten Teil der Betriebskosten ausmachen, wirken sich Preissteigerungen spürbar in der Betriebskostenabrechnung aus. Den Unmut der Mieter bekommen die Vermieter zu spüren, weil die Betriebskosten an den Vermieter zu zahlen sind. Tipps zum Umgang mit dieser Aufgabe liefert der Ratgeber ebenfalls und bietet wie in den Voraufgaben allen Vermietern Unterstützung bei der Umlage der Betriebskosten.

Bestellung:

Haus & Grund Deutschland
Verlag und Service GmbH
Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
T 030-2 02 16-204
F 030-2 02 16-580
mail@hausundgrundverlag.info
www.hausundgrundverlag.info

Wohnungseigentum

Vermietung

Steuerliche Abziehbarkeit der Erhaltungsrücklage

Wohnungseigentümer zahlen in die Erhaltungsrücklage ein. Daraus werden dann Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum finanziert, deren Kosten alle Eigentümer gemeinsam tragen. Für vermietende Wohnungseigentümer ist die Erhaltungsrücklage aber auch steuerlich von Bedeutung. Grundsätzlich stellen diese Einzahlungen Werbungskosten dar und können die zu versteuernden Einnahmen aus der Wohnungsvermietung verringern. Der Bundesfinanzhof (BFH, Urteil vom 14. Januar 2025, IX R 19/24) hatte nun zu entscheiden, ab welchem Zeitpunkt die Einzahlungen des Wohnungseigentümers in die Erhaltungsrücklage steuerlich abziehbar sind.

Die Kläger vermieteten mehrere Eigentumswohnungen in verschiedenen Wohneigentumsanlagen. Sie zahlten dort jeweils das vorgesehene monatliche Hausgeld. Aus dem Hausgeld wurde ein Teil der gesetzlich vorgesehenen Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) zugeführt. Diese Beträge wollten die Eigentümer als Werbungskosten bei ihren Einnahmen aus der Vermietung der Wohnungen geltend machen. Das Finanzamt erkannte diese Beträge jedoch nicht als Werbungskosten bei den Vermietungseinkünften an. Ein Werbungskostenabzug könne erst in dem Jahr erfolgen, in dem die zurückgelegten Mittel für die tatsächlich

angefallenen Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum verbraucht würden. Auch das in der Folge angerufene Finanzgericht wies die Klage der Wohnungseigentümer ab.

Der BFH bestätigte nun diese Auffassung. Der Werbungskostenabzug nach § 9 Absatz 1 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes setze einen wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen der Vermietungstätigkeit und den Aufwendungen des Steuerpflichtigen voraus. Zwar hatten die Eigentümer die Zahlungen in die Erhaltungsrücklage über die Hausgeldzahlung erbracht und konnten hierauf nicht mehr zurückgreifen, da das Geld ausschließlich der GdWE gehört. Auslösender Moment für die Zahlung sei aber nicht die Vermietung, sondern die rechtliche Pflicht jedes Wohnungseigentümers, am Aufbau und an der Aufrechterhaltung einer angemessenen Rücklage für die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums mitzuwirken. Ein Zusammenhang mit der Vermietung entstehe erst, wenn die Gemeinschaft die angesammelten Mittel für Erhaltungsmaßnahmen verausgabe. Erst dann kämen die Mittel der Immobilie zugute.

Auch die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes im Jahr 2020, durch die der GdWE die volle Rechtsfähigkeit zuerkannt wurde, ändere die steuerrechtliche Beurteilung des Zeitpunkts des Werbungskostenabzugs für Zahlungen in die Erhaltungsrücklage nicht.

Ihr Partner für Barrierefreiheit: Ladengeschäft und Firmensitz in Hamburg mit schnellem und zuverlässigem Service in Hamburg und ganz Norddeutschland

Kommen Sie zur Probefahrt in unser Ladengeschäft



040 • 851 807 03

Wellingsbüttler Weg 117 • 22391 Hamburg

www.hamburg-lifte.de
info@hamburg-lifte.de

Sitztreppenlifte • Hublifte • Plattformlifte • Rampen

Rasenpflege & Bewässerung – Balkongestaltung – Outdoor-Möbel –
Terrassen- und Balkonböden – Teiche und Brunnen

Garten & Balkon



Foto: rh2010/stock.adobe.com

Vom Frühjahr bis zum Spätherbst

Rasenpflege & Bewässerung

Tipps für ein üppiges Grün ohne Unkraut

Der Rasen macht meist die größte Fläche des Gartens aus. Was die Pflegemaßnahmen angeht, so werden diese häufig unterschätzt – zumindest wenn man Wert auf einen grünen, dichten Rasen ohne Unkräuter und Moose legt. Zu einer optimalen Rasenpflege gehören eine ausreichende Bewässerung, der richtige Dünger und ein regelmäßiger Schnitt. Für einen dauerhaft gesunden Rasen ist eine Pflege vom Frühjahr bis in den Spätherbst ratsam.

Frühjahr

Sobald die wärmenden Sonnenstrahlen des Frühlings die Bodentemperaturen auf über 8 Grad Celsius treiben, beginnt der Rasen wieder kräftig zu wachsen. Doch zu früh sollte nicht gemäht werden. Die jungen nachtreibenden Blattspitzen sind nämlich noch nicht ausreichend abgehärtet und könnten bei Spätfrösten Schaden nehmen.

Der erste und wichtigste Schritt des Rasenpflege-Programms zum Frühlingsbeginn ist zunächst das gründliche Abharken der Rasenfläche – am besten mit einer Eisenharke mit kräftigen Zinken. Sie entfernt nicht nur Laub und Zweige, sondern kratzt auch einen Teil der Moospolster und abgestorbenen Grashalme aus der Rasenfläche heraus.

Abhängig von der Witterung – der Boden sollte nicht zu feucht sein – wird der Rasen für gewöhnlich das erste Mal im April gemäht. Das regt das Wachstum wieder an. Nach dem Mähen wird der Rasen zum ersten Mal gedüngt. Ideal hierfür sind organische oder mineralische Langzeitdünger, die ihre Nährstoffe kontinuierlich über einen Zeitraum von drei bis vier Monaten abgeben, zugleich aber auch einen sofort wirksamen Nährstoffanteil enthalten. Ist der Rasen stark vermoost oder verfilzt, sollten Sie ihn drei bis vier Wochen nach der Frühjahrspflege vertikutieren und die Kahlstellen anschließend nachsäen.

Handvertikutierer haben starre oder leicht pendelnd montierte Messer. Sie erfordern einen hohen Kraftaufwand und eignen sich nur für kleine Rasenflächen oder zur Behandlung einzelner Stellen. Leichter geht es mit Elektro- oder Benzin-Vertikutierern. Sie besitzen eine horizontal eingebaute Achse, die in kurzen Abständen mit starren oder drehbar gelagerten Messern besetzt ist. Der Motor lässt die Achse rotieren, die Messer ritzen dabei die Grasnarbe ein und entfernen Moos und Rasenfilz aus dem Rasen. Die Gräserwurzeln bekommen mehr Sauerstoff, der Rasen wird dichter und strapazierfähiger.

Sommer

In der heißen Jahreszeit ist eine gründliche Bewässerung das A und O bei der Rasenpflege, denn auf trockenen Ebenen breiten sich Unkräuter wie Wegerich rasant aus. Je nach Bodenbeschaffenheit und abhängig von Aspekten wie der Lage der Rasenfläche (schattig, teilbeschattet, sonnig, Höhenlage) oder den vorherrschenden klimatischen Bedingungen braucht ein Rasen pro Quadratmeter zwischen 10 und 20 Liter Wasser pro Woche. Aufgrund der immer niederschlagsärmeren und heißeren Sommer kann sich abhängig von der verwendeten Rasenmischung und Bodeneigenschaften die Bewässerungsmenge auf zwei bis drei Mal 10 bis 20 Liter pro Woche erhöhen, um eine gesunde Rasenfläche zu gewährleisten. Hilfreich ist dann zum Beispiel ein automatisches Bewässerungssystem.

>>>



**TROCKNUNGSTECHNIK
FRIEDRICH**



Leckortung



Trocknung



Schimmelsanierung

Die Trocknungsexperten

Ihre Spezialisten bei Wasserschäden

Bei einem Wasserschaden ist professionelles Handeln gefragt, um Aufwand, Schaden und Kosten so gering wie möglich zu halten. Als **Experten für Leckortung, Trocknung und Schimmelsanierung** unterstützen wir Sie im Falle eines Falles schnell, effektiv und unbürokratisch. In Hamburg, Schleswig-Holstein und im Großraum Bremen.



Trocknungstechnik Friedrich
 An der Strusbek 32b | 22926 Ahrensburg
 Telefon: 04102 218 43 73
 info@trocknungstechnik-friedrich.de
trocknungstechnik-friedrich.de



Bewässerung während der Neuanlage von Rasenflächen

Damit Rasensamen nach der Aussaat quellen und keimen können, müssen sie über einen Zeitraum von bis zu vier Wochen konstant feucht gehalten werden. Die Dauer variiert abhängig von der verwendeten Rasensaat. Der ideale Zeitraum für eine Neuanlage ist das Frühjahr zwischen April und Mai, sofern über einen längeren Zeitraum hinweg wachstumsförderliche Temperaturen vorherrschen. Der Boden sollte mindestens eine Temperatur von 10 Grad Celsius vorweisen, und es darf zu keinem Nachtfrost mehr kommen.

Neben der Bewässerung ist im Sommer vor allem rechtzeitiges und regelmäßiges Mähen Voraussetzung für einen schönen Rasen. Dabei gilt die Ein-Drittel-Regel: Soll der Rasen 4 Zentimeter hoch sein, muss er spätes-

tens bei 6 Zentimetern Halmlänge wieder gemäht werden.

Herbst

Wer es im Frühjahr versäumt hat, kann den Rasen im Herbst noch bis Ende Oktober vertikutieren. Unkraut und Moos im Rasen werden gründlich bekämpft, sodass sich die unerwünschten Gewächse über den Winter nicht ausbreiten können. Wichtig ist aber, das gelöste Pflanzmaterial anschließend von der Rasenfläche zu entfernen. Auf Bereiche, die danach etwas kahl aussehen, sollte frischer Rasensamen ausgebracht werden. Die Gabe von Herbstdünger gehört für den Rasen mit zur wichtigsten Nährstoffversorgung im Jahr.

Mit den sinkenden Temperaturen im Herbst lässt das Gräserwachstum nach. Der Rasen wird aber idealerweise so lange gemäht, wie er wächst. Je nach Wetterlage ist das bis in den Oktober oder sogar bis in den November hinein der Fall. Entfernen Sie im Herbst außerdem herabgefallenes Laub von den Rasenflächen, denn es behindert die Lichtaufnahme der Gräser und fördert das Mooswachstum. Zudem begünstigt das feuchte Klima unter den Blättern die Entstehung von Faulstellen und Pilzkrankheiten im Rasen.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

UNDICHTER BALKON? FEHLSTELLEN UND RISSE?



Balkone steigern Lebensqualität

Feuchteschäden beseitigen - „Freiluftwohnzimmer“ genießen

Mal kurz frische Luft schnappen, es sich draußen gemütlich machen, mit Familie oder Freunden im Freien zusammensetzen: Balkone sind dafür ideale Erweiterungen des Wohnraums und steigern die Lebensqualität. Um diesen Zugewinn zu erhalten, sollten die glücklichen Nutzer den Zustand ihres Balkons stets im Auge behalten. Denn diese Wohlfühlöasen sind ganzjährig Wind und Wetter ausgesetzt. Wer also Mängel wie Risse, abgeplatzte Bodenbeläge oder Ähnliches entdeckt, sollte handeln, bevor es zu spät ist. Zumal mit einer professionellen Balkonsanierung das Freiluftwohnzimmer schon in kürzester Zeit wieder in einen Topzustand versetzt werden kann.

Vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Analysetermin!

ISOTEC GmbH

☎ 0800 - 112 112 9

www.isotec.de

ISOTEC[®]
IMMER BESSER.

Grüne Oasen in luftiger Höhe

Balkongestaltung

Ausstattung und Bepflanzung

Bei vielen Eigentümern stehen Balkone ganz oben auf der Prioritätenliste, denn hier kann man auch in der Stadt unter freiem Himmel die Seele baumeln lassen. Klar, dass es während der Faulenzerstunden unter freiem Himmel besonders gemütlich sein soll. Dies hat zur Folge, dass Möbelhersteller ihre Modelle für den Outdoor-Bereich zunehmend weiterentwickeln.

Helle Beige-Töne sind in dieser Saison angesagt

Manche Outdoor-Sofas und -Sessel wirken so wohnlich, dass man annehmen könnte, die Besitzer hätten ihre Inneneinrichtung zum Freilichtwohnzimmer umgewidmet. Eine Herausforderung für alle Hersteller, da ja sowohl Korpus als auch Polster in unseren Breitengraden manchen Regenschauer aushalten müssen. Waren in den vergangenen Jahren knallige Farben bei der Balkongestaltung angesagt, sind in diesem Jahr helle Beige-Töne und Weiß als Grundfarbe für Outdoor-Möbel im Kommen. Allerdings in Kombination mit Holz und wetterfesten Stoffen, die zu knuffigen Sitzpolstern und Kissen verarbeitet werden. Stoffproduzenten setzen dabei auf sogenannte spinndüsengefärbte Acrylstoffe, die ursprünglich für den Segel- und Motorbootsport entwickelt wurden und nun im Outdoor-Bereich mit modernen Mustern Wohnlichkeit verbreiten. Sie sind UV-lichtbeständig, gegen Wasser und Schimmel resistent und trocknen selbst nach Dauerregen innerhalb kurzer Zeit. Flecken lassen sich unkompliziert mit einer Bürste entfernen.

Die fachgerechte Abdichtung des Balkonbodens ist entscheidend

Eine große Rolle spielt auch die Optik des Balkonbodens, schließlich hat sie eine große Wirkung auf die gesamte Gestaltung des Freiluftzimmers. Die Auswahl an Bodenbelägen ist ähnlich groß wie im Wohnbereich. Von Fliesen über Holzdielen, Naturstein, sogenannte WPC-Dielen oder Flüssigkunststoff – jedes Material hat seine Vor- und Nachteile. In jedem Fall ist es unverzichtbar, den Untergrund und die Anschlüsse zur Fassade gegen Regenwasser abzudichten. Zudem sollte je nach Art der Balkonentwässerung bei der Verlegung des Bodenbelags auf ein Gefälle zum Bodenablauf geachtet werden. Ein Gefälle von 2 Prozent ist ausreichend. Dies bedeutet, dass pro Meter Strecke der Höhenunterschied zwischen Fassade und Entwässerung zwei Zentimeter betragen sollte. Ist der vorhandene Balkonbelag einfach nur durch die

Witterung in die Jahre gekommen, sind wasserresistente Outdoor-Teppiche eine unkomplizierte und kostengünstige Möglichkeit, das Freiluftzimmer aufzupeppen.

Pflanzkübel als Sichtschutz

Damit die Ruheoase tatsächlich als solche funktioniert, sind Schattenspender und Sichtschutz unentbehrlich. Ein effektiver und gleichzeitig nachhaltiger Sichtschutz zum Nachbarn sind Pflanzgefäße, die, mit hohem Bambus oder Gräsern bewachsen, nicht nur im Sommer den Balkon in eine grüne Oase verwandeln. Wer lieber blühende Pflanzen bevorzugt, setzt auf großblütige und frostharte Rispenhortensien. „Bei länglichen Balkons lassen sich mit Pflanzgefäßen sogar wunderbar Zonen schaffen. Mit ihnen kann man beispielsweise einen Loungebereich mit Sessel oder Sofa vom Essbereich trennen“, schwärmt Natascha Gudewer, Marketingleiterin des gleichnamigen Gartenmöbelhauses in Hamburg. Als Schattenspender ist natürlich eine Markise ideal. Befindet sich die Wohnung mit Balkon in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), muss die Montage allerdings von den Miteigentümern gemäß der jeweiligen Satzung genehmigt werden.

Susanne Speckter
Freie Autorin



Beratung · Planung · Ausführung

**Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung**

(040) 550 75 00

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

Bauen im Bestand

Zweites Wohnzimmer im Freien

Outdoor-Möbel

Sorgfältige Planung für optimale Ergebnisse

Der Frühling steht in den Startlöchern – und mit ihm die Freude daran, endlich wieder mehr Zeit draußen zu verbringen. Für viele ist diese Jahreszeit die schönste, denn sie verspricht laue Abende, frische Luft und gesellige Stunden im Freien. Mit der richtigen Auswahl an Möbeln, Materialien und Accessoires wird der Außenbereich zu einem zweiten Wohnzimmer, das vom Frühling bis in den Herbst hinein zum Verweilen einlädt.

Bevor man sich in die schier endlose Auswahl an Outdoor-Möbeln stürzt, ist eine sorgfältige Planung ratsam. Ein durchdachtes Konzept hilft dabei, den Außenbereich optimal zu gestalten und das Beste aus dem vorhandenen Platz herauszuholen. Zunächst sollte überlegt werden, welche Funktion der Außenbereich erfüllen soll. Soll er als Ruheoase zum Entspannen dienen oder eher als geselliger Treffpunkt für Familie und Freunde? Je nach gewünschter Nutzung ergeben sich unterschiedliche Anforderungen an die Möbelauswahl.

Platz optimal nutzen

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die verfügbare Fläche. Selbst ein kleiner Balkon kann mit klappbaren oder multifunktionalen Möbeln in eine Wohlfühlzone verwandelt werden, während größere Terrassen oder Gärten mehr Spielraum für ausladende Sitzlandschaften und großzügige Esstische bieten. Lounge-Sofas und -Sessel bilden in der Regel das Herzstück einer gemütlichen Sitzecke im Freien. Sofern der Platz reicht, ist ein großer Esstisch mit passenden Stühlen unverzichtbar für gesellige Runden mit Familie und Freunden. Für das ultimative Urlaubsgefühl sorgen Sonnenliegen oder Hängematten. Nicht zu



Foto: Halpoint/stock.adobe.com

vergessen sind Beistelltische und Ablageflächen, die nicht nur praktisch, sondern auch stilvolle Ergänzungen sind. Sie bieten Platz für Getränke, Snacks, Bücher oder Dekoelemente und machen den Aufenthalt im Freien noch komfortabler. Auch was das Design der Möbel angeht, bleibt heutzutage kein Wunsch mehr offen. Vom rustikalen Landhausstil über moderne, minimalistische Linien bis hin zu mediterranem Flair – die Möglichkeiten sind vielfältig. Hier lohnt es sich, auf einen einheitlichen Stil zu achten, um eine harmonische Atmosphäre zu schaffen.

Robust, langlebig und wetterfest

Outdoor-Möbel sollten jedoch nicht nur optisch ansprechend sein, sondern auch in puncto Komfort und Funktionalität überzeugen. Leichte Materialien erleichtern das Umstellen der Möbel, während klappbare oder modulare Modelle eine flexible Nutzung ermöglichen – perfekt für unterschiedlichste Bedürfnisse und Platzverhältnisse. Zudem erfordern Outdoor-Möbel Robustheit, schließlich müssen sie ganzjährig unterschiedlichsten Witterungsbedingungen standhalten – von intensiver Sonneneinstrahlung über Regen bis hin zu Frost. Deshalb spielt die Wahl des richtigen Materials eine entscheidende Rolle, um Langlebigkeit und Pflegeleichtigkeit zu gewährleisten. Polyrattan erfreut sich großer Beliebtheit, da es nicht nur optisch ansprechend ist, sondern auch äußerst pflegeleicht und wetterbeständig. Das geflochtene Kunststoffmaterial verleiht Gartenmöbeln eine elegante Note, ist resistent gegen Feuchtigkeit sowie UV-Strahlung und benötigt kaum Wartung.

Aluminium punktet hingegen durch sein geringes Gewicht und seine Rostfreiheit. Das macht es ideal für moderne, minimalistische Designs, die sich leicht umstellen und flexibel nutzen lassen. Zudem ist es sehr wider-



Zaunteam
Zäune, Tore, Sichtschutz

Mit Sicherheit eine pflegeleichte Lösung.

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

standsfähig gegenüber Witterungseinflüssen und erfordert ebenfalls nur wenig Pflege.

Holz gehört zu den beliebtesten Materialien. Insbesondere robuste Sorten wie Teak oder Akazie überzeugen mit ihrer natürlichen Optik. Allerdings: Es erfordert regelmäßige Pflege, um seine Ästhetik zu bewahren. Spezielle Holzöle oder Lasuren schützen vor Feuchtigkeit und UV-Strahlen, sodass das Material nicht spröde wird oder verblasst. Moderne Outdoor-Stoffe bestehen aus speziellen, wasser- und UV-resistenten Materialien, die Feuchtigkeit abweisen und sich leicht reinigen lassen. Hochwertige Bezüge bleiben auch bei starker Sonneneinstrahlung farbecht und trocknen nach einem Regenschauer schnell. Wer lange Freude an seinen Outdoor-Möbeln haben will, ohne gleichzeitig hohen Pflegeaufwand zu haben, sollte auf qualitativ hochwertige Materialien achten.

Hegen und Pflegen

Ganz ohne Pflege geht es aber nicht. Damit Outdoor-Möbel über Jahre hinweg ansprechend und funktional bleiben, sollte man sie vor Witterungseinflüssen schützen. Polster und Kissen sollten bei Regen oder während der Wintermonate in einer wasserdichten Box oder in einem geschützten Innenbereich verstaut werden. So bleiben sie trocken, sauber und behalten ihre Farbintensität. Holzmöbel benötigen eine regelmäßige Behandlung mit speziellen Ölen oder Lasuren, um ihre natürliche Ästhetik zu bewahren. Diese schützen das Holz vor Feuchtigkeit, UV-Strahlung und verhindern Rissbildung oder Verblasen. In manchen Fällen kann eine jährliche Auffrischung sinnvoll sein. Bei imprägnierenden Lasuren genügt es oft, die Schicht alle zwei Jahre zu erneuern. Etwas pflegeleichter sind Aluminium und Edelstahl, sie sollten aber dennoch regelmäßig mit einem milden Reinigungsmittel und einem weichen Tuch abgewischt werden. So lassen sich Wasserflecken und Fingerabdrücke vermeiden, die das Erscheinungsbild beeinträchtigen könnten. Um die Outdoor-Möbel grundsätzlich vor Regen, Schnee oder starker Sonneneinstrahlung zu schützen, eignen sich Schutzhauben als einfache, aber effektive Möglichkeit. Sie verhindern Verschmutzungen und verlängern die Lebensdauer der Möbel erheblich.

Astrid Zehbe
www.hausundgrund.de



Vorschau Mai 2025

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

Photovoltaik & Dach:

Elektroauto & Wallbox · Balkonkraftwerke ·
Dachsanierung · Gaube oder Dachfenster

Juni

Einrichten & Wohnen

Möbelrends ·
Kleine Wohnungen einrichten ·
Farbtrends ·
Smart-Home-Entertainment ·



Juli

Barrierearm wohnen

Altersgerecht planen und bauen ·
Barrierefreies Bad ·
Hauslifte ·
Smart Home ·



Weitere Themen

August: Wohngesundheits

Raumklima · Messgeräte · Lärmschutz ·
Schädlinge im Haus

September: Ferienimmobilien

Faszination Chalets · Möbel für die Ferienwohnung ·
Businessplan · Vermieten & Verwalten

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

Große Auswahl

Terrassen- und Balkonböden

Auf die Nutzung kommt es an

O b für den Neubau oder bei der Sanierung – wer einen Belag für den Balkon oder die Terrasse sucht, hat viele Möglichkeiten. Sie reichen von Feinsteinzeugfliesen über Beton- und Natursteinplatten bis zu Holz und Kunststoff.

Wer sich für einen neuen Bodenbelag entscheidet, sollte sich vorab immer die Frage nach der Nutzung stellen: Wird nur ab und zu das Bettzeug auf dem Balkon ausgeschüttelt, oder dient eine mit zahlreichen Blumenkübeln bestückte Dachterrasse im Sommer als zweites Wohnzimmer? Auch die Frage, wie stark Balkon oder Terrasse dem Wetter ausgesetzt sind, spielt bei der Auswahl eine Rolle. Sinnvoll beraten ist, wer auf die Expertise von Fachhandwerkern setzt. Sie kennen die Vor- und Nachteile der verschiedenen Bodenbeläge sowie deren Lebensdauer. Darüber hinaus verstehen sie die Wichtigkeit eines korrekten Gefälles und einer zuverlässigen Abdichtung.

Schließlich gibt es kaum etwas Ärgerlicheres als Wasser, das nicht ordnungsgemäß abfließt und Schäden am Haus verursacht.

Für draußen: Feinsteinzeugfliesen

Feinsteinzeugfliesen sind nach wie vor ein beliebter Bodenbelag für Balkon und Terrasse. Sie überzeugen nicht nur durch eine enorme Vielfalt an Formaten, Farben sowie Holz- und Natursteinoptiken, sondern auch durch ihre geschlossene Oberfläche, die sich besonders gut für den Außenbereich eignet. Ihre Robustheit, Pflegeleichtigkeit und Unempfindlichkeit gegenüber Flecken machen sie zur idealen Wahl. Bei fachgerechter Verlegung hält dieser Bodenbelag problemlos 20 bis 30 Jahre oder sogar länger.

Besonders wichtig ist die richtige Vorbereitung des Untergrunds. Fliesen mit einer Dicke von 2 Zentimetern werden

Ferienhäuser & Wohnungen

Vermieten Sie Ihr Ferienhaus mit den Spezialisten!



Lassen Sie sich unverbindlich beraten!



Marcel Jokisch

Tel. +49 151 551 32 606

marcel.jokisch@interhome.group

www.interhome.de



interhome

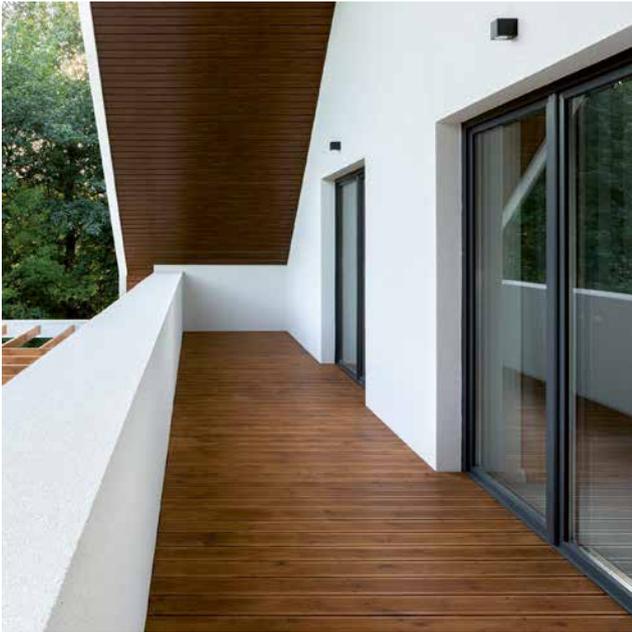


Foto: Denisuz Jarzabek/stock.adobe.com

dabei auf Beton oder Stelzlagern verlegt. Fliesen mit einer Dicke von 3 Zentimetern können darüber hinaus auch auf einem Kiesbett verlegt werden. Wer Fliesen für den Außenbereich wählt, sollte zudem auf ihre Frostbeständigkeit (DIN 10545-12) und die Rutschfestigkeit (Rutschfestigkeitsklassen R11 und höher) achten.

Immer wieder schön: Naturstein- und Betonplatten

Nach wie vor werden auch Natursteinplatten im Außenbereich verlegt. Hier gibt es eine große Auswahl von hellen Kalksteinen bis zu dunklem harten Granit. Natursteinplatten sorgen für ein natürliches Aussehen, sind aber vergleichsweise teuer. Auch sie brauchen einen passenden Unterbau.

Damit Naturstein über die nötige Rutschfestigkeit verfügt, sollte er entsprechend bearbeitet sein. In manchen Fällen werden weichere Natursteine für Terrassen auch imprägniert. Besonders widerstandsfähig und pflegeleicht sind Granit oder Gneis. Insbesondere auf Terrassen finden sich nach wie vor Betonplatten. Auch sie gibt es in verschiedenen Farbtönen und Größen. Sie sind langlebig und bedürfen eines soliden Unterbaus.

Gute Idee: Thermisch behandelte Hölzer

Eine weitere Möglichkeit für einen Bodenbelag auf dem Balkon oder der Terrasse ist Holz. Ganz wichtig ist hier ein stabiler und ausreichend hoher Unterbau für eine gute

Luftzirkulation und das nötige Gefälle, damit Wasser gut abfließen kann. Werden tropische Hölzer genutzt, sollten sie aus nachweisbar nachhaltiger Forstwirtschaft kommen. Aus heimischen Wäldern eignen sich besonders thermisch behandelte und damit deutlich haltbarere Hölzer wie Esche und Kiefer.

Holz hat den Vorteil, dass es bei Sonneneinstrahlung nicht so warm wird wie Naturstein oder Keramikfliesen. Allerdings ist Holz nicht so langlebig und kann splintern, was für das Barfußlaufen weniger geeignet ist. Insbesondere bei Dachterrassen sollten auch mögliche Anforderungen an den Brandschutz beachtet werden.

Eine Alternative: WPC und Kunststoff

Als weiteres Material wird in den vergangenen Jahren das sogenannte WPC verwendet. Die Abkürzung steht für „Wood Plastic Composite“ und beschreibt eine Mischung aus Holzfasern und Kunststoff. Dabei geht es darum, die jeweiligen Vorteile von Holz und Kunststoff zu nutzen – also in Form und Haptik ein Produkt zu schaffen, das Holz beziehungsweise Holzdielen ähnelt, dabei aber pflegeleichter und langlebiger ist. Zu beachten ist allerdings, dass WPC bei Sonneneinstrahlung heiß werden kann. Bleibt der reine Kunststoffbelag, wie er etwa bei der Sanierung von Balkonen zum Einsatz kommt. Dabei wird Flüssigkunststoff auf einen gut vorbereiteten Untergrund aufgebracht. Damit ein solcher Balkon nicht zur Rutschpartie wird, werden rutschfeste Miniplättchen in verschiedenen Farben eingestreut. Das macht den Untergrund trittfester und lockert das Bild auf.

Für häufig und intensiv genutzte Balkone und Terrassen ist dieser Belag allerdings weniger geeignet. Denn wird die Oberfläche beschädigt, hält der Boden nicht ganz so lang. Ob sich ein Bodenbelag rechnet oder nicht, hängt deshalb maßgeblich von der Intensität der Nutzung und Pflege ab.

Karin Birk
Freie Autorin

**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!
www.salpeter.de
**SANIERUNGSTECHNIK
NORD**
040-60 77 22 333

Sanierung

Fensterarbeiten

Worauf bei Prüfung und Vergabe zu achten ist

Bei der Vergabe von Fensterarbeiten ist eine Prüfung und Bewertung von Angeboten ohne vorher erstellte neutrale Leistungsbeschreibung kaum machbar. Jeder Anbieter wird in seinem selbst angefertigten Leistungsumfang den Leistungsinhalt definieren und diesen nach seinen Möglichkeiten ausrichten. Ein genauer Blick in diese Angebote macht oft deutlich, dass die Inhalte sehr unterschiedlich sind. Auch wenn die Versuchung groß ist: Ein günstiger Preis ist sehr häufig mit einer reduzierten Leistung verbunden. Ein aufgrund einer Planung erstelltes Leistungsverzeichnis, ein Wettbewerb mit zwei bis drei Anbietern sowie eine fachgerechte Bewertung und Vergabe bilden stets die Basis für faire, transparente Kosten und führen auch zu einer ordnungsgemäßen Abwicklung. Als Grundlage der Prüfung dient der Vergleich der angebotenen Einzelpreise. Bietet ein Anbieter einzelne Leistungen nicht an, sollte dies geklärt beziehungsweise bei der Auswertung berücksichtigt werden. Wichtig ist auch, die Erläuterungen zu beachten, die der Anbieter zu seinem Angebot einreicht.

Ergänzend zu einer Leistungsbeschreibung sollten die Inhalte eines Angebots in einer Auftragsverhandlung hinterfragt werden. Dies betrifft unter anderem folgende Themen:

1. Werkplanungsunterlagen und Aufmaß

- Vergleich der Flächenteile von Rahmen und Glas: alte versus neue Fenster
- Maße von Durchgangsbreiten, -höhen sowie Schwellenhöhen und Übertritte bei Türen
- Griffhöhen ab Fußboden und Schlagrichtungen der Fenster
- Fensteransichten mit den vorgesehenen Gliederungen (Sprossen, Pfosten, Kämpfer)
- Montagedetails als Vorgabe für die Monteure
- Lüftungskonzept
- Brüstungshöhe und Absturzsicherung

2. Abdeckprofile

- Innen- und Außendeckprofile
- Übergänge (Blech/Wetterschenkel) zur Sohlbank

3. Glasaufbauten und Fenstergriffe

- Welche Glasaufbauten sind vorgesehen?
- Welche Fenstergriffe werden geliefert?

4. Abdichtung zum Mauerwerk und zum Fußboden

- Glattstrich und Ausbesserung von Schäden
- Abdichtung außen bei bodenständigen Elementen (in der Regel wird hierfür ein Spezialist, zum Beispiel ein Dachdecker, benötigt)

5. Fremdleistungen

- Malerarbeiten
- Ausbesserung der Fassade, gegebenenfalls Reparatur der Sohlbänke
- Innere Verzierungen (Futter und Bekleidung)
- Fensterbänke und eventuell Anpassung von Fußboden und Belägen innen und außen

6. Anlieferung und Entsorgung

- Zwischenlagerung an der Baustelle
- Fachgerechte Entsorgung des demontierten Materials

7. Sicherheits- und Schutzmaßnahmen

- Umgang mit vermuteten Gefahrstoffen
- Notwendigkeit von Gerüst und Schutzmaßnahmen
- Schutz von Räumen (Böden, Wände, Treppen, Aufzüge), Vorhängen und Einrichtungsgegenständen
- Zusatzeinbauten am Fenster (Rollos, Blendschutz, Rollläden, Gitter)

8. Ablauf der Montage

- Inklusive Montageüberwachung und Zustandsfeststellung
- Aufmaß, Werkplanung mit persönlicher Erörterung zur Freigabe durch den Auftraggeber
- Montageabwicklung und Abnahme

9. Wartung und Gewährleistung

- Welche Wartung der Fenster ist in der Folgezeit durchzuführen?
- Gibt es ein Wartungsangebot vom Anbieter?
- Bedienungsanleitung
- Gewährleistung nach Abnahme

Die Liste ist nicht abschließend. Die Themen sollten nach Möglichkeit vor einer Auftragsvergabe geklärt sein.

Rolf Menck

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

Gartengestaltung

Teiche und Brunnen

Mehr Leben in den Garten holen

Der Standort eines Gartenteichs sollte idealerweise im Halbschatten mit morgendlicher oder abendlicher Sonne liegen. Eine Mindestdiefe von 80 Zentimetern hilft, Temperaturschwankungen zu reduzieren und das ökologische Gleichgewicht aufrecht zu erhalten. Für den Bau und die Gestaltung ist eine sorgfältige Untergrundvorbereitung notwendig. Wird Teichfolie verwendet, sollte die Grube unbedingt frei von spitzen Steinen sein, damit die Folie nicht aufreißt. Vorgefertigte Teichwannen sind robuster, bieten allerdings weniger Flexibilität. Naturnahe, organische Formen wirken insgesamt harmonischer als starre Geometrien. Steine, Holz oder bepflanzte Uferzonen sorgen für einen natürlichen Übergang zum restlichen Garten. Ein Springbrunnen oder Wasserspiel kann Sauerstoff ins Wasser bringen und damit die Wasserqualität verbessern. Auch bei einem kleinen Teich sollten grundlegende Sicherheitsaspekte berücksichtigt werden: So reduzieren eine Umzäunung oder ein flacher Randbereich die Gefahr, ins Wasser zu stürzen. Kommen Steine und Holzbrücken zum Einsatz, sollten diese fest verankert sein, um Unfälle zu vermeiden.



Foto: Andrea/stock.adobe.com

Brunnen als Alternative

Ein Brunnen ist eine pflegeleichte Alternative zum Teich und ist ideal für kleine Gärten oder Terrassen. Bei der Planung ist eine Stromversorgung zu berücksichtigen, da der Brunnen eine Wasserpumpe benötigt, die entweder elektrisch oder solarbetrieben sein kann. Auch

hier sollte der Untergrund stabil sein, insbesondere bei größeren Steinbrunnen. Sicherheit und Wartung sind hier ebenfalls essenziell. In diesem Zusammenhang sind rutschfeste Oberflächen oder eine geringe Wassertiefe empfehlenswert. In heißen Sommern sollte das Wasser regelmäßig nachgefüllt werden. Filter und Pumpen erfordern eine monatliche Reinigung, um ihre Funktion zu erhalten. Vor Frostbeginn sollte das Wasser abgelassen und die Pumpe entnommen werden, um Beschädigungen zu vermeiden. Regelmäßiges Entfernen von Blättern und Kalkablagerungen hält das Wasserspiel dauerhaft schön.

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de

ARCHITEKTEN

Aufstockungen
und Anbauten
für Wohnhäuser
040. 99 99 45 73
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektn
ich mach was draus.

HAUSMEISTER

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

MALER

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

WOHNUNGSRÄUMUNG



**HAMBURGER
VERWERTUNGS
AGENTUR**

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

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

ENERGIEAUSWEISE

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

HEIZÖL


BERND IDEN
Heizöl
 60 70 136

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

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

Vermögensaufbau

Sparpläne

Fonds, ETFs und Aktien stehen zur Auswahl

Nach den Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank (EZB) gibt es nur noch wenige Anlagemöglichkeiten, um eine Rendite oberhalb der Inflationsrate zu erzielen. Eine Alternative können Wertpapier-Sparpläne sein, die den einfachen Einstieg in den langfristigen Vermögensaufbau ermöglichen.

„Der Kapitalmarkt bietet neben Risiken auch attraktive Renditechancen. Egal, ob Erstanlage oder schon mit Erfahrungen – bei der Haspa gibt es kompetente Beratung für alle Anlageoptionen sowie eine große Auswahl von Sparplänen“, sagt Ivan Pucic, Filialdirektor der Haspa Heimfeld, Alter Postweg 29. Dafür sind weder ein großes Budget noch tiefes Finanzwissen nötig. Studien zeigen, dass Menschen nicht in erster Linie durch ein hohes Einkommen vermögend werden, sondern durch langfristig angesparte Rücklagen. Ein Einstieg ist bereits ab 25 Euro monatlich möglich und kann später erhöht werden, wenn zum Beispiel das Einkommen steigt.

Bei diesen Sparplänen gibt es drei Anlage-Möglichkeiten: Beim Aktien-Sparplan werden Anteile an ausgewählten Unternehmen erworben. Wenn sich diese gut entwickeln, steigt der Wert der Aktien. Zusätzlich kann von Dividenden profitiert werden, wenn das Unternehmen Gewinne ausschüttet. Bei dieser Anlage in Einzelwerte kann aber im ungünstigsten Fall auch alles verloren werden, zum Beispiel bei einer Unternehmensinsolvenz. Wer sein Risiko verringern und in viele Firmen gleichzeitig investieren möchte, kann auf einen ETF-Sparplan setzen. Die Abkürzung steht für Exchange Traded Funds. Dabei handelt es sich um börsengehandelte Investmentfonds, die einen Index (wie DAX, Dow Jones oder MSCI World) abbilden. Auf diese Weise ist die Anlage breiter aufgestellt und weniger vom Erfolg einzelner Unternehmen abhängig. Aber auch hier gibt es – analog zu den Aktien – entsprechende Risiken.

Dies gilt auch für die dritte Möglichkeit, den Fonds-Sparplan. Hier wird das Geld ebenfalls auf verschiedene

Wertpapiere sowie Vermögenswerte (zum Beispiel Immobilien) verteilt, aber der Fonds wird aktiv verwaltet. Dabei wählt das Management die Zielinvestments aus, die es als besonders vorteilhaft einschätzt. Die Fonds können auch nach Themen ausgewählt werden, zum Beispiel mit Schwerpunkt Technologie oder Nachhaltigkeit.

„Bei der Haspa kann aus mehr als 3.500 Fonds und 1.200 ETFs verschiedener Emittenten sowie 1.100 Aktien gewählt werden“, sagt Pucic. Bei allen drei Sparplan-Formen kann die regelmäßige Sparrate jederzeit angepasst oder auch mal ausgesetzt werden.

Wertpapier-Sparpläne sind eine langfristige Anlageform. Diese sollte nicht gewählt werden, wenn das Geld zu einem bestimmten Zeitpunkt benötigt wird. Denn Kursschwankungen an den Kapitalmärkten können sich positiv oder negativ auf die Anlage auswirken und die Wertentwicklungen beeinflussen. Deshalb sollte für den Ausstieg ein günstiger Zeitpunkt abgewartet werden.

Weitere Infos online: haspa.de/wertpapiersparplan



Am Kapitalmarkt geht es rauf und runter. Mit Sparplänen braucht man nicht ständig auf Kurse zu schauen.

Foto: Torsten Borchers unterstützt durch KI

Rohrverstopfung und Rohrbruch

Was tun im Ernstfall?

Handlungsempfehlungen für Eigentümer

Ein Leitungswasserschaden verursacht oft erhebliche Schäden. Alle 30 Sekunden löst sich in Deutschland eine Dichtung oder platzt ein Rohr – fast 3.000 Fälle täglich. Jährlich melden Versicherer über eine Million Wasserschäden mit Milliardenkosten. Ein Rohrbruch bleibt oft lange unbemerkt und verursacht beträchtliche Schäden.

Die häufigsten Ursachen für Rohrverstopfungen und -brüche

Rohrverstopfungen entstehen meist durch Hygieneartikel in der Toilette, Fett in der Spüle oder Haare im Abfluss. Auch Kalk oder bauliche Mängel können Verstopfungen verursachen.

Rohrbrüche entstehen häufig durch starke Verstopfungen, Materialermüdung, Rost, falsche Montage oder Frost. Gefrierendes Wasser lässt Rohre platzen; wenn es taut folgt der Schaden.

So beseitigen Sie Rohrverstopfungen selbst

Bei leichten Verstopfungen helfen oft einfache Hausmittel:

- 1) Pümpel: Die Gummisaugglocke erzeugt Unterdruck, der die Verstopfung lösen kann.
- 2) Rohrreinigungsspirale: Wird bis zum Widerstand ins Rohr geführt und vorsichtig gedreht.
- 3) Natron/Essigessenz: Drei bis vier Esslöffel Natron in den Abfluss geben, 200 ml Essigessenz nachgießen und mit kochendem Wasser nachspülen.

Bei hartnäckigeren Verstopfungen ist eine professionelle Rohrreinigung nötig (Kosten: 100 bis 500 Euro).

So beugen Sie Rohrverstopfungen und Frostschäden vor

Entsorgen Sie keine Hygieneartikel und Essensreste über Abflüsse. Nutzen Sie Abflusssiebe und reinigen Sie regelmäßig. Informieren Sie sich über Rohrverläufe vor Renovierungen. Zur Frostprävention ungenutzte Leitungen entleeren, Rohre isolieren und Kellerfenster geschlossen halten. Rohre nach ca. 30 Jahren sanieren lassen.

Was tun bei einem Rohrbruch?

Bei einem Rohrbruch zählt jede Minute. So handeln Sie richtig:

- Sofort den Haupthahn zudrehen (machen Sie sich vorher mit Lage und Funktion vertraut)
- Strom im betroffenen Bereich abstellen, um Kurzschlüsse zu vermeiden
- Wasser beseitigen und unbeschädigte Gegenstände retten
- Schäden mit Fotos dokumentieren und beschädigte Objekte aufbewahren
- Vermieter, Hausverwaltung und Versicherung umgehend informieren
- Bei größeren Wassermengen eine Sanierungsfirma beauftragen

Diese Versicherungen helfen im Schadensfall

Die Wohngebäudeversicherung übernimmt bei Leitungswasserschäden die Kosten für Reparatur und Instandsetzung betroffener Gebäudeteile sowie des Rohrs. Wichtig: Achten Sie darauf, dass neben Wasserleitungen auch Abwasserrohre mitversichert sind.

Für Schäden an beweglichen Gegenständen wie Möbeln oder Elektronik ist die Hausratversicherung zuständig. Falls durch den Wasserschaden Nachbarn betroffen sind, kann die Privathaftpflichtversicherung einspringen, sofern Sie für den Schaden haftbar gemacht werden können.

Fazit: Vorsorge und schnelles Handeln schützen vor gravierenden Schäden

Leitungswasserschäden zählen zu den häufigsten Schadensursachen in Haushalten. Durch richtige Vorsorge lassen sich Risiken deutlich reduzieren. Ein guter Versicherungsschutz schützt Sie effektiv vor hohen finanziellen Belastungen und gibt Ihnen im Ernstfall Sicherheit.

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

Ulf Schelenz

Ja zum Bündnis – aber nicht um jeden Preis

Ziel des Bündnisses für das Wohnen ist es, dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum in Hamburg zu schaffen. Das Bündnis schreibt seit 2011 eine dauerhafte Erfolgsgeschichte. Eine kleine, aber effektive Runde, bestehend vor allem aus der Leitungsebene der Stadtentwicklungsbehörde sowie den wohnungswirtschaftlichen Verbänden, arbeitet im engen Austausch an Lösungen zur Bewältigung der Herausforderungen des Wohnungsmarktes. Mit dem Ende der Legislaturperiode in der Hamburger Bürgerschaft endete auch das Bündnis für das Wohnen. Daher stellt sich für den Grundeigentümer-Verband aktuell die Frage, ob es eine

Der Grundeigentümer-
Verband steht für
ein reines Abnicken
von Entscheidungen
des Senats nicht
zur Verfügung

Neuaufgabe geben sollte. Eines ist klar: Ein Bündnis ist überflüssig, wenn Politik und Verwaltung ungeachtet gewichtiger Argumente aus der Wohnungswirtschaft ohnehin das umsetzen, was sie sich von vornherein vorgenommen haben. In der Vergangenheit entstand bei der Zusammenarbeit gelegentlich genau dieser Eindruck. Deshalb: Wenn die Beteiligung lediglich dazu dient, sagen zu können, dass die Wohnungswirtschaft bei der Entscheidungsfindung dabei war, dann steht der Grundeigentümer-Verband für ein solches Bündnis nicht zur Verfügung! Anders, wenn die Politik anerkennt, dass viele Themen ohne die Expertise der Wohnungswirtschaft nicht lösbar sind. Natürlich ist ein Platz in der ersten Reihe attraktiv. Schmollendes Abseitsstehen hat noch nie Großes bewirkt. Entscheidend wird sein, welche Richtung die Bündnisverhandlungen nehmen werden. Der Grundeigentümer-Verband wird gut vorbereitet in diese Gespräche gehen: Im Reisekoffer werden nicht nur leichte Sommer-sachen sein, sondern auch warme Kleidungsstücke für einen kalten und ungemütlichen Weg möglicherweise zu einem neuen Bündnis für das Wohnen.

Ulf Schelenz
Geschäftsführer



IMPRESSUM

April 2025

Redaktionsleitung

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

Verlag und Gesamtherstellung

Haus & Grund Deutschland
Verlag und Service GmbH
Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
Tel. 030-202 16-204, Fax 030-202 16-580
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. 49,
gültig ab 01.01.2025
(Druckauflage 32.934 im 1. 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

Schloss Bergedorf/Michael Zapf

**Lesen Sie das Magazin auch in der App
„Haus & Grund Magazin“ mit dem
Freischaltcode **HHGE2025****

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2020 = 100)
Dezember: 120,5; Januar: 120,3,
Februar: 120,8

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- Zaunteam

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 G&R
Ihre Immobilienmakler aus Hamburg
Hofweg 12 · 22085 Hamburg · Tel.: 040/30067567
E-Mail: info@immobilien-baumgarte.de
www.immobilien-baumgarte.de

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

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

Gefühl für Räume Seit über 25 Jahren
BETTINA VAN DE LOO
Vermietung | Verkauf | Zinshausverwaltung
Sanierungsbetreuung | Home Staging | Feng Shui
Etzestraße 34 | 22335 Hamburg | 040/50090604
Alles aus einer Hand | www.vandeloo.info

GERSTELKG
Immobilienmanagement seit 1913
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

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

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

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

JÜRÆENS
HAUSVERWALTUNG
Kronsaaßweg 70 | 22525 Hamburg
info@hausverwaltung-juergens.de
040 | 55 111 65
VERKAUF | VERMIETUNG | VERWALTUNG

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

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

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

Lütt Immobilien
Vermietung
Verwaltung
Verkauf
Tel.: 040 355 85 155
www.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.richardemai.de

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

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

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

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

ERICH ROHLFFS
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. Strokarck GmbH & Co. KG
Hausmakler seit 1822
Grundstücksverwaltung
Testamentsvollstreckung
Rathausstraße 12 · 20095 Hamburg
Fax 355 006-35 · Tel. 355 006-0
mail@strokarc.de · www.strokarc.de

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

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

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

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

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

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

„Unser Zinshaus-Team berät Sie persönlich und kompetent!“



Grossmann & Berger

Immobilien

Wir haben die Expertise für Zinshäuser in Hamburg

Das spricht für uns:

- Team mit über 70 Jahren Erfahrung
- Über 1 Milliarde Euro Transaktionsvolumen
- Teil der HASPA Gruppe
- Hoher Marktanteil
- Kompetenz und Sorgfalt
- Diskrete Vermarktung

Profitieren auch Sie von unserer Expertise und lassen Sie sich individuell beraten.



040 350 80 2-460

zinshaus@grossmann-berger.de

Eine Auswahl unserer verkauften Zinshäuser:

