

# Hamburger Grundeigentum

## **Olympia-Referendum**

Sommerspiele in Hamburg –  
ja oder nein?

## **Wärmepumpen- Installationskosten**

In Deutschland mit Abstand  
am teuersten

## **Gebäudemodernisierungsgesetz**

Koalition schafft Heizungsgesetz ab

# ENGEL & VÖLKERS

## COMMERCIAL



## Ein Ohr am Markt, ein Ohr für Sie.

Zinshausexpertise mit Weitblick: Wir kennen den Hamburger Zinshausmarkt und finden das richtige Investment oder den richtigen Käufer für Sie.

### HAMBURG

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

# Editorial

## Umbauen macht Spaß



Manchmal muss man einfach von Zeit zu Zeit selbst einmal bauen. Und wenn es nur ein überschaubarer Umbau ist. Dieser unmittelbare Kontakt zu den ausführenden Handwerkern, von der Vorbesprechung über das Angebot und die Auftragserteilung bis hin zur Ausführung der Arbeiten und zur Abrechnung. Es ist immer wieder spannend, zu sehen, wie zunächst

ein weitgehend funktionabler Raum in eine Baustelle, man könnte auch sagen: in ein Chaos verwandelt wird. Fasziniert zuzusehen, wie sich aus dem anfänglichen Chaos doch stückchenweise wieder so eine Art Raum herauschält und auch die alten (und die neuen) Funktionalitäten zurückkehren.

Mir macht das immer wieder sehr viel Spaß. Ich arbeite gerne mit Handwerkern zusammen. Ich mag es, wenn sich während der Bauausführung noch neue Ideen ergeben, an die man bei aller Sorgfalt vorher nicht gedacht hat. Ich finde den Austausch mit den Handwerkern prima. Mit den Gesprächigen ebenso wie mit den weniger Gesprächigen.

Es ist nur unser kleiner Sitzungsraum, den wir umgestalten. Aber auch da ist viel zu bedenken. Und es ist herrlich erfüllend, wenn am Ende etwas Neues entsteht. Auch wenn man selbst beinahe die Türschilder vergessen hätte.

IHR  
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**

## Inhalt

### Wirtschaft & Politik

- 06 Olympia-Referendum
- 13 Bündnis für das Wohnen
- 14 Behrens-Stiftung
- 15 Wohnungsbau

### Haus & Klima

- 16 Wärmepumpen-Installationskosten
- 17 Wassersensibel bauen

### Verband & Vereine

- 12 Hamburger Tafel e. V.
- 18 Veranstaltungen Ortsvereine
- 19 Seminare und Webinare
- 19 Externer Präsenzkurs Betriebskosten
- 20 Geschäftsstellen
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Umfrage zum Winterdienst
- 23 Vermieterbefragung
- 23 Kunstausstellung

### Recht & Steuern

- 24 Gebäudemodernisierungsgesetz
- 26 Neues aus Karlsruhe
- 27 Grundsteuer-Bundesmodell
- 28 Leserfragen
- 29 Eigentümerversammlung

### Haus & Leben

- 31 Outdoor-Wohnzimmer
- 32 Sichtschutz
- 33 Regenwassernutzung
- 34 Pool-Bau
- 36 Balkongärtnern
- 37 Strom- und Gasverträge für Privatkunden
- 38 Frühjahrsputz für die Fenster
- 38 Nebeneinkommen

### Finanzen & Vorsorge

- 41 Wohngebäudeversicherung

### Themen & Meinungen

- 42 Heizungsgesetz: großer Wurf oder Eigentor?

## Themen



06

**Schwerpunkt:**  
Olympia-Referendum



23

**Hauptgeschäftsstelle:**  
Kunstausstellung



30

**Haus & Leben:**  
Garten & Balkon



## IHR IMMOBILIENVORHABEN IN BESTEN HÄNDEN

Ob die Vermittlung von Investmentimmobilien oder die erfolgreiche Vermarktung von Neubau- und Bestandsprojekten – wir begleiten Sie mit Erfahrung und Gespür für den Hamburger Markt. Als spezialisiertes Maklerunternehmen stehen wir für persönliche Beziehungen, gewachsenes Vertrauen und ein engagiertes Team, das nicht nur fachlich überzeugt, sondern auch menschlich. Wir freuen uns auf Sie. Rufen Sie uns gerne an: **040.41 17 25 0**

REFERENDUM IN HAMBURG

# Feuer und Flamme für Olympia?

BETTINA BRÜDGAM



Bild: Neuland Concerts

Visualisierung der Eröffnungsfeier auf der Binnenalster

**Bald entscheiden die Hamburgerinnen und Hamburger über die Bewerbung für die Sommerspiele in ihrer Stadt. Wie Befürworter und Gegner zu den wichtigsten Fragen argumentieren.**

Die fünf Ringe begegnen einem derzeit überall in Hamburg: Im Passageviertel erinnerten bereits Mitte Februar leuchtende Kreise zwischen den Bauten an die Olympischen und Paralympischen Spiele. Kurz darauf startete die Stadt im Hafen ihre Olympia-Kampagne mit 900 Drohnen, die eine eindrucksvolle Lichtershow an den nächtlichen Himmel zauberten und sich zu riesigen Ruderern, einer Reiterin samt Pferd und anderen olympischen Sportarten formierten. Und inzwischen werben überall in Hamburg Plakate mit gut 50 verschiedenen Motiven, dazu Mitmach-Events und Social-Media-Aktionen.

Feuer und Flamme für das Megaevent? Am 31. Mai ist es so weit, dann entscheiden die Hamburgerinnen und Hamburger, ob sich die Stadt für die Sommerspiele 2036, 2040 oder 2044 bewirbt. Der Versand für die Unterlagen zur Briefabstimmung beginnt bereits am 22. April. Beim Olympia-Referendum im

Jahr 2015 sprach sich zuletzt eine knappe Mehrheit gegen eine Bewerbung der Hansestadt aus. Wird der Funke diesmal vollends überspringen? Während die Befürworter große Chancen für Hamburgs Entwicklung ausmachen und sich auf eine bunte Feier mit der Welt in ihrer Heimatstadt freuen, sehen die Gegner eine riesige Umweltbelastung und meinen, man könnte das Geld besser in sinnvollere Projekte stecken. Wir haben beide Seiten zu den wesentlichen Aspekten befragt.

## Bringen die Olympischen Spiele Wachstum?

„Das Referendum bietet die Chance, im Jahr 2040 oder 2044 die tollste Sportveranstaltung in die schönste Stadt der Welt zu holen. Das Jahr 2036, für das Hamburg sich ebenfalls bewerben würde, ist eher unrealistisch“, sagt Steffen Rülke, Chef des Hamburger Bewerbungsprojekts. Berlin, Frankfurt, München und vielleicht sogar Heidelberg würden im Ausland schnell genannt, wenn es um die bekanntesten Spots in Deutschland geht. Die zweitgrößte Stadt der Republik hingegen fehle oft in der illustren Riege – dies könnten die Olympischen und Paralympischen Spielen ändern. „München leitete mit den Sommerspielen 1972 ihren Aufstieg zur

Weltstadt ein“, so Rülke. Die U-Bahn wurde ausgebaut, aus dem Olympischen Dorf entstanden zig Wohnungen für Studierende und das damals neue Olympia-Stadion habe den zuvor eher mittelmäßigen Fußballclub Bayern München beflügelt, heute gehört er zur Weltspitze. „Hamburg kann es München gleichtun. Die Spiele bringen wichtige Investitionen und eröffnen Wachstumsperspektiven“, betont Rülke.

„Die Spiele bringen wichtige Investitionen und eröffnen Wachstumsperspektiven“

„Sport ist doch viel mehr als eine überbordende Veranstaltung, so wie es die Olympischen und Paralympischen Spiele demonstrieren. Solche Megaevents schaffen vor allem Probleme und rücken aus dem Blick, wofür der Sport eigentlich steht: Teamgeist, Fairplay, Freude an der Bewegung und dem Streben nach individuellen Zielen“, moniert Eckart Maudrich, Sprecher der Hamburger Initiative NOlympia. „Das Internationale Olympische Komitee, das IOC, organisiere ein elitäres kommerzielles Event und schöpft die Gewinne ab.“ Unter dem Motto „Hamburg hat etwas Besseres verdient“ wirbt NOlympia etwa mit Plakaten, Gesprächen auf der Straße und einer Demonstration in der Innenstadt dafür, beim Olympia-Referendum mit „Nein“ zu stimmen. Hinter der Gruppierung versammeln sich Personen aus Organisationen, wie etwa der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), der Bund der Steuerzahler, Parents for Future Hamburg und der Allgemeine Deutsche Fahrrad-Club Hamburg. „Die öffentlichen Mittel, die in das Großprojekt fließen, sind in Schulen, in sozialen Einrichtungen, in umweltfreundlicher Mobilität oder im Wohnungsbau weit besser angelegt, um die Stadt nachhaltig fit für die Zukunft zu machen“, meint Maudrich. Das Wirtschaftswachstum würden die Spiele nicht steigern, das zeigten die Sommerspiele 2024 in Paris. Der französische Rechnungshof hält in seinem Bericht fest, dass das Sportereignis nur einen Zuwachs von 0,07 Prozentpunkten für das Bruttoinlandsprodukt, also 1,9 Milliarden Euro, brachte. „Und auch renommierte Wirtschaftsforschungsinstitute wie das DIW in Berlin oder das IWH in Halle kommen zu dem Schluss, dass die gesamtwirtschaftlichen Effekte Olympischer Spiele kaum ins Gewicht fallen“, sagt Maudrich.

### Wird die Großveranstaltung zu kostspielig für Hamburg?

Laut dem Finanzkonzept des Senats liegen die Organisations- und Durchführungskosten für die Sommerspiele in Hamburg bei 4,8 Milliarden Euro. Diese würden Sponsoring, Ticketverkäufe und einen Milliardenbeitrag des IOC decken, die



**WITTLINGER & CO**  
Gewerbe- und Investmentimmobilien

**DISKRET ZUM  
VERKAUFSERFOLG**



Ich bin Ihre Expertin für die diskrete Vermittlung von Investmentimmobilien.

**Jeanette Kuhnert**  
040 238307286

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



**IMMOBILIEN SERVICE  
ZIMMERMANN**  
WILHELM ZIMMERMANN

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



- Privat oder mit Makler?
- Wie erreiche ich die Zielgruppe?
- Was ist rechtlich zu beachten? Wofür hafte ich?
- Welche Vorteile bringt ein Makler?

Informieren Sie sich bei uns über Ihre Möglichkeiten.



**Frahredder 7**  
22393 Hamburg



**Telefon: 040 - 600 10 60**  
[www.zimmermann-ivd.de](http://www.zimmermann-ivd.de)

Veranstaltungseinnahmen sollen sich auf 4,9 Milliarden Euro belaufen – rein rechnerisch bliebe ein Überschuss von 100 Millionen Euro. Der zweite Kostenblock, das Investitionsbudget, liegt bei 1,3 Milliarden Euro. „Dieses enthält beispielsweise Erweiterungen und Modernisierungen bestehender Sportinfrastruktur wie Wettkampf- und Trainingsstätten, den Ausbau der Barrierefreiheit oder Investitionen in den Breitensport und in die Nachhaltigkeit“, sagt Rülke. Davon profitiere die Stadt auch über die Spiele hinaus. In Hamburg stehen bereits gut 76 Prozent der Sportstätten und werden lediglich auf den neuesten Stand gebracht. Der Elbdome, also die Mehrzweckhalle für Handball und Basketball an den Elbbrücken oder das neue Stadion im Volkspark würden ohnehin realisiert, diese Ausgaben fließen deshalb erst gar nicht in das Olympia-Budget ein. „Das Stadion soll später dann gerne vom HSV und als Multifunktionsarena für Messen, Konzerte, Veranstaltungen genutzt werden“, erklärt Rülke. Ähnliches gelte für die Verkehrsinfrastruktur, so wird die U-Bahn-Linie 5, die auch wichtige Sportstätten verbindet und Anschlüsse zu



Steffen Rülke, Chef des Hamburger Bewerbungsprojekts

Foto: Writers

Am 31. Mai ist es soweit, dann entscheiden die Hamburgerinnen und Hamburger, ob sich die Stadt für die Sommerspiele 2036, 2040 oder 2044 bewirbt

bereits bestehenden U-Bahnlinien herstellt, ebenfalls unabhängig geplant. Die Science City in Bahrenfeld, die der Hamburger Senat bereits 2019 vorstellte, soll den Athletinnen und Athleten als olympisches Dorf dienen; anschließend werden die Wohnungen zu einem dauerhaften, nachhaltigen Wohnquartier weiterentwickelt. „Auch die Bundesregierung hat bereits finanzielle Unterstützung fest zugesagt“, ergänzt Rülke.

„Ein teurer Spaß, für den der Steuerzahler aufkommen muss. Die Verantwortlichen jonglieren mit Zahlen, die sich real nicht einlösen lassen und setzen die Ausgaben zu niedrig an“, meint Maudrich: „So hat der Senat etwa Sicherheitskosten nicht berücksichtigt, die für die Sommerspiele in Paris 1,7 Milliarden Euro betragen.“ Dort ging man noch ein Jahr bevor das Event startete insgesamt von öffentlichen Kosten von knapp 2,5 Milliarden Euro aus. Der französische Rechnungshof hat inzwischen eine finanzielle Last von 6,7 Milliarden Euro ermittelt – also mehr als doppelt so viel, wie veranschlagt. Über die Hälfte der Ausgaben floss in die Infrastruktur, 3 Milliarden in Einmalausgaben für Organisation und die Sicherheit. „Mit Olympischen Spielen sind immer gewaltige Investitionen verbunden und am Ende profitiert vor allem das Internationale Olympische Komitee, etwa durch die weltweiten Übertragungsrechte und Verträge mit den Top-sponsoren“, sagt Maudrich. Die Hamburgerinnen und Hamburger könnten hingegen mit steigenden Immobilienpreisen und Mieten rechnen, diesen Effekt jedenfalls hätten Untersuchungen nach den Sommerspielen 2012 in London und auch zuletzt für die Winterspiele in Mailand und Cortina gezeigt.

### Was bedeuten die Olympischen Spiele für die CO<sub>2</sub>-Bilanz?

„Die Klimaziele rücken mit den Olympischen und Paralympischen Spielen in weite Ferne, die angestrebte Klimaneutralität für das Jahr 2040, zu der der Zukunftsentscheid Hamburg verpflichtet, wird die Stadt so nicht schaffen“, meint Maudrich. Das dafür vorgesehene CO<sub>2</sub>-Jahresbudget liege bei 0,4 Millionen Tonnen. „Paris hat mit der Riesenveranstaltung und all den internationalen Flügen 2,1 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub> verbraucht – „das wäre das Fünffache der zulässigen Gesamtmenge in Hamburg“, verweist Maudrich. Und dies, obwohl die französische Hauptstadt vorrangig auf Veranstaltungsstätten setzte, die bereits zuvor bestanden und diese später teils etwa zu Wohnvierteln umgestaltete. „Knapp die Hälfte der CO<sub>2</sub>-Emissionen resultiert aus den Anreisen der Besucherinnen und Besucher aus aller Welt, daran kann die ausrichtende Stadt nur wenig drehen“, argumentiert Maudrich. Ferner be-



dr-mechkat-immobilien.de

Wir betreuen Ihre  
Immobilie wie Unsere!

Hausverwalter  
Gutachter  
Immobilienbewertung  
Schimmelanalysen

Dr. Mechkat & Cie. Immobilien

T: 040 54 88 77 88



kontakt@dr-mechkat-immobilien.de

zweifelt er die Versprechen des IOC zur Nachhaltigkeit: „Für die Sommerspiele 2032 in Brisbane hat das Komitee das Ziel der Klimapositivität nach der Nominierung aus dem Gastgebervertrag entfernt.“

„Hamburg wird grüner mit den Olympischen Spielen“, verspricht Rülke. So sollen im Zuge der Olympia-Bewerbung entlang einer Achse, die vom Volkspark über Planten un Blumen bis zur Dove Elbe verläuft, Parkanlagen und Freiräume quer durch die Stadt aufgewertet und neugestaltet werden – mit Bewegungsangeboten, Begrünung und Entsiegelung. „Schon die Anforderungen des IOC verweisen darauf, dass die Olympischen und Paralympischen Spiele ab dem Jahr 2030 klima-

positiv durchgeführt werden müssen, dabei wird das Pariser Klimaabkommen analog angewendet.“ Erreichen möchte die Stadt dies mit Veranstaltungsorten, die später weiter genutzt werden. Dazu gehören die Sportstätten aber auch die Anlagen, wie etwa die für BMX-Wettkämpfe auf dem Heiligengeistfeld, deren Rampen danach anderswo erneut aufgebaut werden sollen. Umweltfreundlich konzipiert ist ebenso das Mobilitätskonzept mit Bus, Bahn und kurzen Wegen, Parkplätze für Autos soll es an den Arenen nicht geben. „Mit den Modernisierungsanstrengungen unterstützen wir letztendlich die Klimaziele Hamburgs“, betont Rülke. Verschiedene ökologische Projekte in der Stadt sollen die verbleibenden CO<sub>2</sub>-Emissionen, die die Spiele dann doch noch verursachen, ausgleichen.



Temporäre Beachvolleyballanlage am Heiligengeistfeld

Bild: Moka

# HAUSMAKLER & VERWALTER SEIT 1914



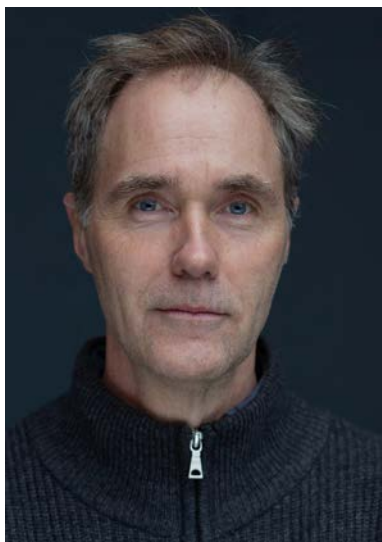
**EDGAR WESSENDORF**  
Immobilien seit 1914

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

Edgar Wessendorf e.K.  
Neue Gröningerstraße 13  
20457 Hamburg

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





Eckart Maudrich, Sprecher der Hamburger Initiative NOlympia

Foto: Eckart Maudrich

## Gewinnt der Breitensport?

Die Großveranstaltung soll mehr Sport und mehr Bewegung für jeden bringen. „Kinder und Jugendliche werden besonders profitieren“, sagt Rülke. Sie werden mindestens eine Stunde Sport und Bewegung in allen Schulen Hamburgs haben, dabei lernen sie auch Zusammenhalt, Fairplay, Respekt und sich an Regeln zu halten. Ob als Athleten und Athletinnen, als Volunteers oder im Publikum sind sie bei den Sommerspielen hautnah dabei. Zudem würden im Zuge der Vorbereitungen bis zu 100 Sportstätten von Schulen und Sportvereinen in allen Bezirken modernisiert, da sich die Athletinnen und Athleten hier aufwärmen und trainieren. „Das kommt später allen zugute, die Sport in Hamburg treiben und entfaltet eine breite motivierende Wirkung.“

„Es wird oft behauptet, dass die Olympischen Spiele die Bevölkerung zu mehr Bewegung animieren; das trifft aber nicht zu. In Untersuchungen nach den Spielen in London und Beijing belegen die Spiele den letzten Platz bei der Motivationswirkung“, sagt Maudrich. Oft gäbe es nur ein einmaliges Extra-Budget für die Ertüchtigung von Sportanlagen,

langfristig gefördert würde der Breitensport auf diese Weise nicht. Ohnehin fließe der Hauptteil des Geldes in die Prestigeprojekte, also die großen Stadien. Diese würde das Gros der Bevölkerung bei den Spielen nicht von innen sehen, sondern das Ereignis in ihrer Stadt nur vor dem Fernseher verfolgen, da sich die meisten die teuren Tickets einfach nicht leisten können.

## Wie verbessert sich die Infrastruktur?

„Die Stadt investiert nicht nur in modernere Sportstätten, sondern gleichfalls in Barrierefreiheit und forciert den Ausbau von Bus und Bahn“, sagt Rülke. „Wir wollen Hamburg mit den Paralympischen Spielen zur barriereärmsten Metropole in ganz Deutschland machen.“ Dafür strebt die Stadt an, unter anderem neue Sportanlagen barrierearm zu gestalten und Hindernisse im öffentlichen Nahverkehr weiter abzubauen. „Bei Hamburgs Schnellbahnen haben wir bereits 96 Prozent geschafft, aber wir wollen noch weiterkommen“, erklärt Rülke. Insgesamt gelte es, das Thema umfassend zu denken und die Teilhabemöglichkeiten vor allem für Menschen mit Behinderung zu stärken. „Zudem planen wir nachhaltige Spiele im Bereich Mobilität“, sagt Rülke. Großprojekte wie der ohnehin geplante Bau der U5 und der neue Hauptbahnhof würden einen Extraschub erhalten und schneller fertiggestellt. „Die Wahrscheinlichkeit ist hoch, dass der Bund mehr Gelder für solche Vorhaben in die Stadt leitet, die in den 2040er Jahren im Schaufenster der Welt steht“, so Rülke. Darüber hinaus könnte das Modellprojekt zu autonomen elektrischen Kleinbussen einen Booster in Hamburg erfahren – und mit der Unterstützung vom Bund eine entsprechende Zukunftsflotte großflächig in der Stadt eingesetzt werden.

„Anstrengungen für die Barrierefreiheit dürfen nicht an den Paralympischen Spielen hängen, die Teilhabe von behinderten Menschen gilt es unabhängig davon rasch voranzutreiben“, sagt Maudrich. Gleiches gelte für den schnellen Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs. „Und die Bundesmittel für Verkehrsinfrastruktur sollte man grundsätzlich nicht mit den Olympischen Spielen vermischen, sondern dorthin geben,

### **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



Laut dem Finanzkonzept des Senats liegen die Organisations- und Durchführungskosten für die Sommerspiele in Hamburg bei 4,8 Milliarden Euro

wo sie am effektivsten eingesetzt und am meisten benötigt werden“, findet Maudrich. Ohnehin habe der Bund nur sehr allgemein seine finanzielle Unterstützung zugesagt, konkrete Zahlen seien nie genannt worden.

### Wie stehen die Chancen, dass die Olympischen Spiele nach Hamburg kommen?

„Bereits 2015 haben sich die Hamburgerinnen und Hamburger gegen die Olympischen Spiele entschieden. Auch heute wissen die meisten, dass solch ein Megaevent für Hamburg vor allem wichtige Zukunftschancen verbaut“, meint Maudrich. Dieses Stimmungsbild habe er auch im Februar erlebt als die Initiative in drei Wochen rund 19.500 Unterschriften von Hamburgerinnen und Hamburgern zusammentrug, um ihre Argumente den Wahlbenachrichtigungen beifügen zu dürfen. Es unterzeichneten fast doppelt so viele Menschen, wie nötig gewesen wären. „Sehr viele Hamburgerinnen und Hamburger sind nach wie vor dagegen, dass Milliarden für ein riesiges Prestigeprojekt verschwendet werden“, sagt Maudrich.

„Wir sind sehr optimistisch. Diesmal haben wir ganz andere Voraussetzungen als im Jahr 2015, die Investitionskosten in der aktuellen Prognose liegen gut 10 Milliarden Euro niedriger als damals, schon allein deshalb, da es keine großen Neubauten nur für die Spiele geben wird und wir auf das setzen, was vorhanden ist“, erläutert Rülke. Die Hamburgerinnen und Hamburger wüssten, dass die Olympischen Spiele eine Riesenchance für die Stadt seien. Wenn mehr als 50 Prozent im Referendum zustimmen, könnte Hamburg den Hauptkonkurrenten München durchaus hinter sich lassen. „Mit unserem Konzept, welches unter anderem mit kurzen Wegen und einem einmaligen Zuschauer- und Athletenerlebnis punktet, haben wir sehr gute Karten in der Hand.“ Und welche andere deutsche Stadt schließlich könnte ein weltoffenes Sportfestival besser ausrichten als Hamburg, deren hauseigene Werte Vielfalt, Freiheit und Respekt perfekt zu dem Event passen, meint Rülke.

### Die Spiele vor Hamburger Kulisse

Die Olympischen und Paralympischen Spiele in Hamburg sollen als Spiele der kurzen Wege in die Stadt integriert werden: 85 Prozent der Sportanlagen liegen in einem Radius von sieben Kilometern um das Heiligengeistfeld. Zwei zentrale Cluster bilden das Herzstück, hier findet der Großteil der 38 Disziplinen statt. Im Olympic Park City konzentrieren sich die sportlichen Wettkämpfe dicht an dicht, im Millerntorstadion (Hockey), am Heiligengeistfeld (Beach Volleyball, Skaten und BMX), den Messehallen (unter anderem Kampfsportarten und rhythmische Sportgymnastik sowie zahlreiche paralympische Disziplinen), im Rothenbaumstadion (Tennis), auf der Außenalster (Freiwasserschwimmen und Triathlon) und der Binnenalster (Bogenschießen und 3x3-Basketball auf einer schwimmenden Plattform), in der Hafencity und Speicherstadt (Radsport). Im Olympic Park Altona im Westen Hamburgs finden die Kernsportarten rund um Leichtathletik, Schwimmen und Turnen statt – und zwar nah zusammenliegend im Leichtathletikstadion, der Barclays Arena und im Volksparkstadion; das Olympische Dorf wird auf dem Areal der Science City Bahrenfeld geplant.

# DAS GANZE IM BLICK

PLANEN, ENTWICKELN, VERWALTEN, ERHALTEN.

Kaufmännische Verwaltung und technische Betreuung von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

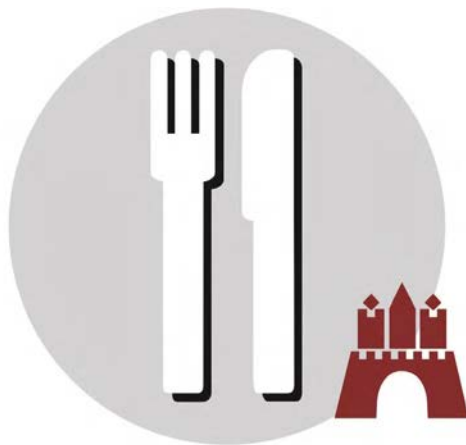
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören: 040 43 13 82 0



**Haus & Grund®**  
Hamburg

**Spenden**

„Wir haben Hamburg  
noch lange nicht satt“



**HAMBURGER TAFEL<sup>eV</sup>**

Unterstützen auch Sie die Hamburger Tafel dabei, die Bedürftigen in unserer Stadt 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.

Mehr unter:

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

BÜNDNIS FÜR DAS WOHNEN IN HAMBURG

# Vereinbarung unterzeichnet

**Das Bündnis für das Wohnen in Hamburg wird fortgeführt – und der Grundeigentümer-Verband Hamburg bleibt weiterhin fester Bestandteil dieses zentralen wohnungspolitischen Instrumentes. Am 18. März 2026 haben die Bündnispartner aus Senat, Wohnungswirtschaft und Hamburger Bezirken im Beisein des Ersten Bürgermeisters der Freien und Hansestadt Hamburg, Dr. Peter Tschentscher, im Rathaus die Vereinbarung für die laufende 23. Legislaturperiode unterzeichnet.**

Zentrales Ziel des Bündnisses bleibt es, die Hamburger Bevölkerung mit bezahlbarem und lebenswertem Wohnraum zu versorgen. Neben dem Wohnungsneubau rückt in dieser Legislaturperiode der kluge und sozialverträgliche Umgang mit dem Bestand noch stärker in den Fokus.

## Bilanz seit 2011: gemeinsames Handeln zeigt Wirkung

Seit seiner Gründung im Jahr 2011 hat das Bündnis für das Wohnen gezeigt, was möglich ist, wenn Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft gemeinsam handeln. In den vergangenen 15 Jahren wurden in Hamburg rund 145.000 Wohnungen genehmigt und über 110.000 neue Wohnungen fertiggestellt, davon allein über 30.000 neue Sozialwohnungen. Auch die im Metropolenvergleich moderate Durchschnittsmiete von 9,11 Euro pro Quadratmeter, wie sie die aktuelle Hamburger Mietenstudie ausweist, belegt, dass die kooperative Wohnungsbaupolitik des Bündnisses die angespannte Lage auf dem Hamburger Wohnungsmarkt trotz vielfältiger Krisen positiv beeinflusst.

## Neubau und beschleunigte Verfahren

Mit der neuen Vereinbarung wird dieser Weg in den kommenden vier Jahren fortgesetzt. Der Wohnungsneubau bleibt ein wesentlicher Baustein, um den Wohnungsmarkt zu entlasten. In der vergangenen Legislaturperiode wurden dafür wichtige Rahmenbedingungen verbessert: die Novellierung der Hamburgischen Bauordnung, die Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens, die Einführung des Hamburg-Standards sowie die Weiterentwicklung der sozialen Wohnraumförderung sollen dazu beitragen, schneller und kostengünstiger zu bauen. Auf Bundesebene wurden mit der Novellierung des Baugesetzbuches („Bauturbo“) und mit einer Förderung für den Bauüberhang unterstützende Rahmenbedingungen geschaffen, die Hamburg nun aktiv nutzen will.

## Bestandsumbau, Klimaschutz und Kosten im Blick

In der laufenden Legislaturperiode wird das Bündnis den Fokus verstärkt darauf richten, den Wohngebäudebestand möglichst zügig und sozialverträglich in Richtung Klimaneutralität zu entwickeln. Die Bündnispartner wollen dabei den begonnenen Weg zur Umsetzung der Machbarkeitsstudie konsequent fortsetzen. Im Mittelpunkt steht weiterhin, die Wärmeversorgung der Wohngebäude schrittweise auf erneuerbare Energien umzustellen und den Energieverbrauch durch maßvolle energetische Sanierungsmaßnahmen zu senken. Nach dem Vorbild des Hamburg-Standards zur Reduzierung der Neubaukosten soll nun auch gemeinsam geprüft werden, wie sich Modernisierungs- und

Betriebskosten im Bestand dämpfen lassen. Bestandsentwicklung bedeutet zugleich soziale Quartiersentwicklung: Eine behutsame, zielgruppengerechte Nachverdichtung und ein altersgerechter Umbau der Quartiere gehören dazu.

„Das Bündnis für das Wohnen versucht, neue Wege zu gehen, um den neuen Herausforderungen zu begegnen. Im Wohnungsneubau mit dem Hamburg-Standard und beim Klimaschutz mit dem Paradigmenwechsel hin zur Beheizung der Wohnungen als neuem Schwerpunkt anstelle der Gebäudedämmung. Wenn wir damit in Hamburg Erfolg haben, bleiben wir Vorbild für den Bund. Und davon profitieren nicht nur die großen Unternehmen, sondern auch die vielen privaten Vermieter“, sagt Rechtsanwalt Torsten Flomm, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg.

Gemeinsam mit seinen Partnern im Bündnis will der Grundeigentümer-Verband Hamburg dazu beitragen, dass Hamburg auch in Zukunft ausreichend, bezahlbaren und klimaverträglichen Wohnraum bereitstellen kann – für alle, die in dieser Stadt leben.

Der vollständige Text der neuen Vereinbarung zum Bündnis für das Wohnen in Hamburg steht zum Download bereit unter

[www.hamburg.de/bsw/buendnis-fuer-das-wohnen](http://www.hamburg.de/bsw/buendnis-fuer-das-wohnen)

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

### SUCHE ETW/MFH oder Reihenhaus als Altersvorsorge

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

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

 **Hausmann**  
Makler & Hausverwalter

WEG-VERWALTUNG & MIETVERWALTUNG  
IMMOBILIENVERKAUF & VERMIETUNG

Ihre Ansprechpartnerin:  
Tanja Hausmann  
(040) 529 600 48

*erfolgreich seit 1954*

DIE VORSTÄNDE DER BEHRENS-STIFTUNG IM INTERVIEW

# Sicher vermieten, sozial handeln

**Die Behrens-Stiftung vereint langjährige Erfahrung im Wohnungsbau und in der sozialen Arbeit unter einem Dach. Die Stiftung wurde 1990 vom Bauunternehmer Benno Behrens und seiner Frau Inge errichtet. Ihre Aufgabe als sozialer Investor ist es, Wohnraum für bedürftige Menschen zu schaffen, die am Wohnungsmarkt nur geringe Chancen haben. In den Übergangwohnprojekten der Stiftung erhalten wohnungslose Menschen ein Einzelzimmer sowie umfassende sozialarbeiterische Unterstützung. Das Ziel ist dabei immer die Vermittlung in eine eigene Wohnung.**

**Die Behrens-Stiftung verfügt selbst über einen Bestand von rund 3.000 Mietwohnungen in Hamburg. Warum suchen Sie darüber hinaus noch Wohnungen zur Miete?**

**Uwe Lunk:** Der Bedarf unserer Zielgruppe konzentriert sich vornehmlich auf Ein-Zimmer-Wohnungen – und genau diese sind in unserem eigenen Bestand äußerst knapp. Gleichzeitig benötigen wir jährlich rund 50 bis 60 Wohnungen, um die Menschen aus unseren Übergangwohnprojekten in reguläre Mietverhältnisse zu vermitteln. Das können wir mit dem eigenen Wohnungsbestand nicht abdecken.

**Reiner Schäfer:** Hinzu kommt, dass die Fluktuation stark zurückgegangen ist. Es werden also nur sehr wenige Wohnungen frei.

**Kommen die künftigen Mieterinnen und Mieter direkt von der Straße?**

**Reiner Schäfer:** Nein. In der Regel suchen wir Wohnungen für Menschen, die wir bereits in unseren Übergangwohnprojekten begleitet haben. Das heißt: Wir kennen die Personen und ihre Situation sehr genau.

**Manche Eigentümer haben womöglich Vorbehalte gegenüber ehemals**



Die Vorstände der Behrens-Stiftung: Reiner Schäfer und Uwe Lunk (v. l. n. r.)

**Wohnungslosen. Wie sind Ihre Erfahrungen?**

**Uwe Lunk:** Wir haben keine abweichenden Erfahrungen in puncto Nachbarschaft, Störungen des Mitverhältnisses und Zahlungsmoral festgestellt – eher im Gegenteil. Denn wir begleiten die Menschen sehr eng. Und wenn es einmal Unsicherheiten gibt, haben wir eine feste Ansprechperson, die vermittelt. Außerdem überwachen wir den Eingang der Miete für zwei Jahre. Wenn es dort zu Unregelmäßigkeiten kommen sollte, können wir zeitnah reagieren.

**Wie stellen Sie sicher, dass die Integration der Mieter in die neue Nachbarschaft gelingt?**

**Uwe Lunk:** Der Schlüssel ist die enge sozialarbeiterische Begleitung. Unsere Mitarbeitenden suchen die Menschen mindestens einmal pro Quartal in ihren Wohnungen auf und unterstützen sie im Alltag, etwa bei Behördenangelegenheiten.

**Reiner Schäfer:** Man kann es als „Kümmerer-Prinzip“ beschreiben. Wir bilden das Bindeglied zwischen Mieter und Vermieter. So können wir frühzeitig reagieren, bevor kleine Probleme groß werden.

**Gibt es auch finanzielle Anreize für Vermieter?**

**Reiner Schäfer:** Die Stadt Hamburg stellt über die IFB verschiedene Fördermöglichkeiten bereit. Je nach Programm

sind etwa Zuschüsse von bis zu 13.000 Euro für die Vermietung einer Ein-Personen-Wohnung zwischen 40 und 50 Quadratmetern möglich. Alternativ gibt es einen Mietzuschuss pro Quadratmeter.

**Uwe Lunk:** Zusätzlich stellt die Stadt ein Gewährleistungspaket bereit, das mögliche Risiken abfedert, etwa wenn nach einem Auszug Renovierungen erforderlich sind.

**Was muss ein Eigentümer konkret tun, wenn er sich eine Vermietung an eine ehemals obdachlose Person vorstellen kann?**

**Reiner Schäfer:** Der erste Schritt ist ganz einfach: Kontakt zu uns aufnehmen. In einem unverbindlichen Gespräch klären wir dann, ob eine Zusammenarbeit passen könnte.

**Uwe Lunk:** Wichtig ist uns: Niemand verpflichtet sich durch ein erstes Gespräch. Es geht zunächst um Information und Orientierung. Wenn es passt, begleiten wir den gesamten Prozess – von der Auswahl, über die Förderung bis zur langfristigen Begleitung des Mietverhältnisses. Und auf Wunsch übernehmen wir mit einem unserer Tochterunternehmen sogar die Wohnungsverwaltung.

Sie können sich vorstellen, an eine ehemals wohnungslose Person zu vermieten? Die Behrens-Stiftung steht gern zum Gespräch bereit.

Kontakt:  
Benno und Inge  
Behrens-Stiftung  
Barbara Rieck  
Telefon: (040) 636 6300-0  
B.Rieck@behrens-stiftung.de

## WOHNUNGSBAU

# Baugenehmigungen steigen wieder – Trendwende mit Vorbehalt

MATTHIAS ZU EICKEN

Leiter Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

**Die Zahl der genehmigten Wohnungen ist im Jahr 2025 erstmals wieder gestiegen. Ob daraus eine nachhaltige Belebung des Wohnungsbaus entsteht, bleibt jedoch offen.**

Im Jahr 2025 wurden in Deutschland 238.500 Wohnungen genehmigt. Das waren 23.200 beziehungsweise 10,8 Prozent mehr als im Jahr 2024. Die Zahlen des Statistischen Bundesamtes gelten als Frühindikator für die künftige Bauaktivität. Besonders deutlich fiel der Zuwachs im Neubau aus. Hier stieg die

Zahl der genehmigten Wohnungen um 12,6 Prozent auf 198.100.

## Einfamilienhäuser legen kräftig zu

Bei neu errichteten Wohngebäuden wurden insgesamt 194.200 Wohnungen genehmigt – ein Plus von 13,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Zahl der genehmigten Einfamilienhäuser stieg deutlich um 17,2 Prozent auf 44.500.

Mehrfamilienhäuser, die überwiegend von Unternehmen errichtet werden, stellen weiterhin den größten Anteil.

Hier wurden 128.100 Wohnungen genehmigt – ein Plus von 12,1 Prozent. Sie stehen für rund zwei Drittel aller genehmigten Neubauwohnungen.

## Unternehmen und Privatpersonen dominieren

Rund 95 Prozent der Genehmigungen im Neubau entfielen auf Unternehmen und Privatpersonen. Unternehmen beantragten 108.800 Wohnungen, Privatpersonen 79.200. Die öffentliche Hand hingegen genehmigte nur 6.900 Neubauwohnungen.



## Der Haspa Sanierungslotse.

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

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

Jetzt Termin vereinbaren.



[haspa.de/sanierungslotse](https://haspa.de/sanierungslotse)

Meine Bank heißt Haspa.

# Wir kennen einen, der alles kann.

**Haspa**  
Hamburger Sparkasse

WÄRMEPUMPEN-INSTALLATIONSKOSTEN IM EUROPÄISCHEN VERGLEICH

# In Deutschland mit Abstand am teuersten

ANNA KATHARINA FRICKE  
Chefredakteurin

**Wer in Deutschland sein Einfamilienhaus mit einer Wärmepumpe ausstattet, muss deutlich tiefer in die Tasche greifen als in anderen vergleichbaren europäischen Ländern. Eine Kurzstudie untersucht die Gründe für die extremen Kostenunterschiede.**

Die Analyse von heatpumpswatch.org analysiert zunächst die Gesamtkosten für Anschaffung und Installation von Wärmepumpen und kommt auf eine Spannweite von 20.000 bis 40.000 Euro hierzulande.

Laut einer Auswertung der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz können die Gesamtkosten sogar zwischen 20.000 und 63.000 Euro liegen – bei einem Durchschnitt von rund 36.000 Euro.

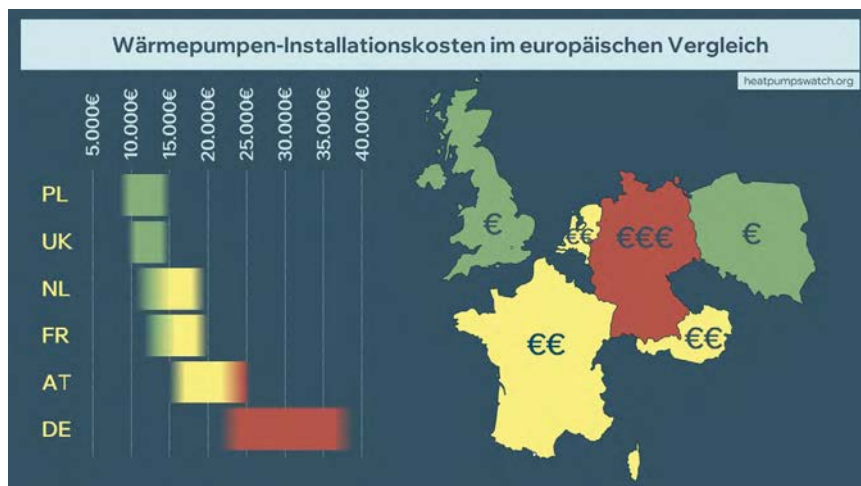
## Kosten in anderen europäischen Ländern

In Großbritannien bewegen sich die Gesamtkosten zwischen 10.000 und 14.000 Euro, in Frankreich zwischen 12.000 und 20.000 Euro, in den Niederlanden zwischen 11.000 und 19.000 Euro. Selbst Österreich mit ähnlichen technischen Standards und Bauvorschriften bleibt 20 bis 35 Prozent unter dem deutschen Niveau.

Im nächsten Schritt analysiert die Kurzstudie, wo die Preisunterschiede liegen und welche Faktoren dafür verantwortlich sind. Die Analyse unterscheidet zwischen quantifizierbaren Kostentreibern, für die sich konkrete Preisunterschiede in Euro-Beträgen benennen lassen, und nicht quantifizierbaren Faktoren, die sich nur schwer beziffern lassen.

## Quantifizierbare Kostentreiber

Rund 70 Prozent der Preisdifferenz lassen sich durch messbare Faktoren erklären:



- Höherwertige Geräteausstattung und Marktstruktur (+2.000 bis 4.000 Euro)
- Aufwendigere Fundamente (+1.000 bis 2.200 Euro)
- Teurere Elektroanschlüsse (+1.500 bis 2.500 Euro)
- Längere Installationszeiten bei höheren Lohnkosten (Bandbreite je nach Vergleichsland zwischen +500 und 3.000 Euro)
- Höhere Mehrwertsteuer (+5.000 bis 5.700 Euro gegenüber Großbritannien)

In Summe erklären diese Faktoren 10.500 bis 16.400 Euro der Differenz.

## Schwer quantifizierbare Verstärkerfaktoren

Das verbleibende knappe Drittel resultiert aus Faktoren, die sich nicht präzise in Zahlen beziffern lassen. Dazu zählen beispielsweise Marktdynamiken und Kapazitätsengpässe, Förderstrukturen und Preisanreize sowie der Gebäudebestand und die Installationskomplexität.

## Teurer trotz Förderung

Obwohl deutsche Haushalte durch Förderung mit 30 bis 70 Prozent entlastet werden, zahlen sie absolut mehr als Haushalte in den Vergleichsländern. Bei 50 Prozent Förderung verbleiben etwa 14.000 bis 16.000 Euro Eigenanteil – in Großbritannien sind es nach Festbetrags-Förderung etwa 3.200 Euro.



## Über die Studie

Der Vergleich umfasst sechs europäische Märkte: Deutschland, das Vereinigte Königreich, Frankreich, die Niederlande, Österreich und Polen. Der Untersuchungszeitraum erstreckt sich von 2022 bis 2025. Alle Preise beziehen sich auf Luft-Wasser-Wärmepumpen mit 8 bis 10 Kilowatt Heizleistung für Einfamilienhäuser im Bestand. Die Kostenbereiche verstehen sich als Brutto-Endkundenpreise einschließlich aller Installations- und Nebenkosten. Die gesamte Analyse finden Sie unter:

[bit.ly/4qGGyI0](https://bit.ly/4qGGyI0)



## KLIMAAANPASSUNG

# Wassersensibel bauen – so geht RISA

**Im letzten Monat noch Dauerregen, dann wochenlange Dürre, morgen ein Wolkenbruch. In Zeiten des Klimawandels wird es immer wichtiger, mit dem Regenwasser richtig umzugehen.**

Um diesen Herausforderungen zu begegnen, setzt die Stadt auf die RegenInfraStrukturAnpassung (RISA) und fördert wassersensibles Bauen – also Maßnahmen, die Regenwasser vor Ort aufnehmen, speichern, versickern lassen oder gezielt nutzen.

## Das RISA-Förderprogramm: Unterstützung für private Eigentümer

Seit Herbst 2024 gibt es mit dem RISA-Förderprogramm unter dem Motto „Mach dein Grundstück regenfit!“ ein Angebot für private Eigentümer, damit sie ihre Grundstücke an die veränderten Niederschlagsbedingungen anpassen können. Regenfit bedeutet weniger versiegelt und dafür umso grüner.

Das RISA-Förderprogramm ist ein gezieltes Angebot für Privatpersonen, Unternehmen und Organisationen. Gefördert werden Maßnahmen, die dazu beitragen, Regenwasser auf dem eigenen Grundstück zu speichern, zu versickern oder Flächen zu entsiegeln und zu begrünen. Dazu zählen beispielsweise die Installation von Regenwasserzisternen ab 2.000 Litern Volumen, die Errichtung von Versickerungsanlagen oder die Entsiegelung von Flächen, etwa durch den Rückbau von Beton und Asphalt.

Die Zuschüsse sind attraktiv gestaltet: Je nach Maßnahme und dem Antragssteller werden 30 bis 50 Prozent der förder-

fähigen Kosten übernommen, bei Zisternen bis zu 1.500 Euro für Privatpersonen, bei Versickerungs- und Entsiegelungsmaßnahmen sogar bis zu 25.000 Euro je Wasserrecht beziehungsweise je Grundstück. Die Resonanz ist groß: Bereits im ersten Jahr wurden über 160 Anträge bewilligt, insbesondere für Regenwasserzisternen. So konnten inzwischen mehr als 600.000 Liter Speicherkapazität geschaffen werden, mit denen fast 53.000 Quadratmeter Gartenfläche bewässert werden können.

## Neues Angebot: Der RISA-Maßnahmenkatalog

Um die Planung und Umsetzung von Maßnahmen weiter zu erleichtern, wurde auf der RISA-Website [www.risa-hamburg.de](http://www.risa-hamburg.de) ein neuer Maßnahmenkatalog veröffentlicht. Dieser bietet eine strukturierte Übersicht über verschiedene Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung – von Versickerungsmulden über Objektschutz bis hin zur Dachbegrünung. Für jede Maßnahme werden die wichtigsten Vorteile, Hinweise zur Umsetzung und – sofern relevant – die Förderfähigkeit im Rahmen des RISA-Programms dargestellt. Der Katalog richtet sich an alle, die sich einen schnellen Überblick verschaffen oder gezielt nach Inspiration für das eigene Grundstück suchen.

MEIKE HAMESTER

RISA-Leitstelle

Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) Hamburg

**Kemenate FrauenWohnung** ist der soziale Träger für wohnungslose Frauen in Hamburg. Wir bieten ein Beratungs- und Unterstützungsangebot, von der Wohnungssuche bis zu wohnbegleitenden Hilfen.

## Kemenate FrauenWohnung sucht 1-2 Zimmer-Wohnungen...

Seit 2019 sind wir konstante Ansprechpartnerinnen für Vermietende und Frauen, die von FrauenWohnung unterstützt werden.

**Falls Sie eine freie Wohnung haben, melden Sie sich gerne bei uns.**

Wir sind auch ein Träger, über den die Belegbindung der IFB angeboten wird.



**Kemenate FrauenWohnung**

Anja Becker  
Mobil: 0177 7747791

frauenwohnung@kemenate-hamburg.de  
[www.kemenate-hamburg.de](http://www.kemenate-hamburg.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](http://www.kielpinski-immobilien.de/wertermittlung)) und gelangen mit nur wenigen Klicks zu einer kostenlosen Wertermittlung Ihrer Immobilie als erste Wertindikation.



FACHKOMPETENZ SEIT 1999  
VIELFACH AUSGEZEICHNET

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

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

1

### **Billstedt: Jahreshauptversammlung (ohne Anmeldung)**

**Termin:** Montag, 13. April 2026 um 19 Uhr

**Ort:** Hotel Panorama, Billstedter Hauptstraße 44, 22111 Hamburg-Billstedt

**Tagesordnung:**

- Bericht des Vorstandes
- Kassenbericht und Bericht der Kassenprüfer
- Wahlen: 2. Vorsitzender, 1. Vorsitzender
- Verschiedenes

Anschließend berichten die Notare Nicola Clasen und Holger Latzin (Kanzlei Bruhn, Larsen, Latzin) über Vorsorge für Immobilieneigentümer, vererben und verschenken

4

### **Bergedorf: Vortragsveranstaltung (mit Anmeldung)**

**Termin:** Mittwoch, 22. April 2026 um 18.30 Uhr

**Ort:** Theatersaal der Lohbrügger Bürgerbühne, Neuer Weg 54, 21029 Hamburg-Bergedorf

**Thema:** Beizeiten vorsorgen – mit Vollmacht, Betreuungs- und Patientenverfügung

**Inhalte (Auszug):**

- Was versteht man unter Vorsorgevollmacht, Betreuungsverfügung und Patientenverfügung?
- Wem erteile ich in welchem Umfang eine Vollmacht?

**Referent:** Notar Dr. Marius Kohler

**Anmeldung:** bis zum 16. April 2026 per E-Mail an [bergedorf@grundeigentuemerverband.de](mailto:bergedorf@grundeigentuemerverband.de)

2

### **Alstertal-Langenhorn-Alsterdorf: Jahreshauptversammlung (ohne Anmeldung)**

**Termin:** Mittwoch, den 15. April 2026 um 18.30 Uhr

**Ort:** Gemeindsaal der St. Lukas Kirche, Hummelsbütteler Kirchenweg 3, 22335 Hamburg

**Tagesordnung (Auszug):**

- Jahresrückblick und Jahresabrechnung 2025
- Bericht der Kassenprüfer
- Entlastung des Vorstandes und der Kassenprüfer
- Wahlen
- Vortrag von Till Heinisch, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht beim Grundeigentümer-Verband Hamburg, zum Thema „Wie trenne ich mich vom Mieter – ein Leitfaden für Vermieter zur Beendigung von Wohnraummietverhältnissen“

5

### **Harburg: Vortragsveranstaltung (mit Anmeldung)**

**Termin:** Donnerstag, 23. April 2026 um 18 Uhr

**Ort:** Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg e. V., Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Hamburg

**Vortragsthema:** „Rechtssicher kündigen: Ein Leitfaden für Vermieter zur Beendigung von Mietverhältnissen“

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

**Anmeldung:** telefonisch unter 040-77 41 44 oder per E-Mail an [harburg@grundeigentuemerverband.de](mailto:harburg@grundeigentuemerverband.de)

3

### **Altona: Jahreshauptversammlung (ohne Anmeldung)**

**Termin:** Montag, 20. April 2026 um 18 Uhr

**Ort:** Veranstaltungsraum der Altonaer Hanse Villan, Max-Brauer-Allee 24, 22765 Hamburg

**Programm:**

- Kleiner Imbiss und Getränke
- Reguläre Jahreshauptversammlung
- Vortrag von Dipl.-Ing. Architekt Lars Beckmannshagen von der Zebau GmbH zum Thema „Zukunftssicher sanieren – was Eigentümer über Gesetze und Förderung wissen müssen“

**Ausführliche Informationen zu den Veranstaltungen finden Sie auf [www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de) in der Rubrik „Veranstaltungen“.**

## Webinar: Kündigung, Befristung, Aufhebungsvertrag – Alles, was Vermieter über die Beendigung von Wohnraum-mietverhältnissen wissen müssen

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

### Themen:

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

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

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

## Seminar: Einführung in das WEG-Recht

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

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

### Themen (Auszug):

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

**Referenten:** Barry Sankol, Richter am Amtsgericht Hamburg-St. Georg und Matthias Scheff, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Grundeigentümer-Verband Hamburg

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

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

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

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

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

**Referent:** Rüdiger Bartold

**Kosten:** 153 Euro



### Anmeldung:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Webinare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul Zoom.

## Hauptgeschäftsstelle

### Informations-Centrum

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

### Rechtsberatung

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

### Rechtliche Kurzberatung

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

### Bautechnische Beratung

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

### Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

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

### Gartenberatung

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

### Mediationsberatung

(telefonisch, nach Terminvergabe)  
Dienstag 16 – 17 Uhr

### Steuerberatung

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

### Energieberatung

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

### Umwelt, Gebäude- und Anlagentechnik

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

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

**Weitere Informationen auch zu  
kurzfristigen Änderungen finden  
Sie auf unserer Homepage  
[www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)**

## Geschäftsstellen

### Hamburg-Bergedorf

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

### Hamburg-Blankenese

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

### Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

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

### Hamburg-Rahlstedt

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

**Aktuell gelten geänderte Öffnungszeiten:**

**Montag, Mittwoch, Freitag 9 – 12 Uhr  
Dienstag und Donnerstag 14 – 17 Uhr**

### Hamburg-Sasel

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

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

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

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

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

## Fachliteratur



### Sicherung und Beitreibung von Mietforderungen

Von Dr. Hans Reinold Horst, 5. Auflage 2018, ISBN 978-3-939787-94-5

Mietrückstände bringen insbesondere den privaten Vermieter in eine bedrohliche Situation. Seine Eigenkapitaldecke reicht in den allermeisten Fällen nicht aus, um Miet-

forderungsausfälle abzufangen. Die Broschüre zeigt Wege aus diesem Dilemma auf. Neben Tipps zu vorbeugenden Maßnahmen etwa bei der Auswahl der Mieter und der Prüfung der Bonität werden wichtige Hinweise zur Gestaltung des Mietvertrags gegeben. Vor allem aber liegt der Schwerpunkt auf der Realisierung von ausstehenden Mietforderungen.

**Preis: 14,95 Euro**

### Die Mietfibel. Ein Leitfaden für Vermieter

Von Gerold Happ, 7. Auflage 2024, ISBN 978-3-96434-041-2

Die Mietfibel beinhaltet alle grundlegenden Informationen, die ein Vermieter für die Vermietung von Wohnraum benötigt. Ergänzt wird die Darstellung durch eine Vielzahl von Praxistipps, die dem Vermieter die Vermietung erleichtern. Ein Schwerpunkt liegt auf der Darstellung der erfolgreichen Wohnungsvermarktung, dem Schutz vor Mietnomaden und der Wohnungsübergabe. Auch die typischen Schwierigkeiten in einem laufenden Mietverhältnis werden thematisiert. Von der

Zahlung der Miete, über die Abrechnung der Betriebskosten bis hin zum ordnungsgemäßen Gebrauch der Wohnung durch den Mieter: Wer darf in die Wohnung einziehen? In welchem Umfang ist die Tierhaltung gestattet und kann die Wohnung als Büro genutzt werden? Daneben werden die Möglichkeiten der Mieterhöhung erläutert und über die Beendigung des Mietverhältnisses informiert. Des Weiteren gibt es praktische Informationen zum Auszug und der Wohnungsrückgabe.

**Preis: 16,95 Euro**

### Nachbars Garten

Von Dr. Hans Reinold Horst, 6. Auflage 2021, ISBN 978-3-96434-018-4

Dieses Buch will Streit verhüten und entstandene Streitigkeiten auf sachlicher Grundlage konstruktiv lösen, aber nicht als Anleitung zum Nachbarstreit verstanden werden. Es zeigt neben der sachlichen Information auch Wege zur Vermeidung und Lösung von Nachbarkonflikten auf, die nicht im Gesetz stehen, sondern sich erst aus der Beratungspraxis erschließen. Als Anhang sind alle Vorschriften der einzelnen Nachbarrechtsgesetze auf Landesebene zu Einzelheiten rund um die Einfriedung des Grundstücks abgedruckt.

**Preis: 16,95 Euro**

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

– bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten –

## Wohnungsgesuch von Familie G.

Seit drei Jahren lebt die 33-jährige Nicaraguanerin gemeinsam mit ihrer neunjährigen Tochter S. in Hamburg. S. besucht die dritte Klasse der Grundschule, die Mutter selbst steht kurz vor ihrem B1-Sprachzertifikat, mit dem sie anschließend eine Ausbildung beginnen möchte. Mutter und Tochter wünschen sich ein stabiles Zuhause in einem sicheren und ruhigen Umfeld: „Wir sind eine ruhige, respektvolle und verantwortungsbewusste Familie. Ordnung, Sauberkeit und ein gutes Zusammenleben mit den Nachbarn sind uns sehr wichtig. Wir träumen von einer eigenen Mietwohnung, in der wir uns zuhause fühlen und unsere Zukunft hier in Deutschland aufbauen können“.

Unterstützt wird die Familie von ihrer Wohnungslosin Frau H., die bereits viele Haushalte gemeinsam mit der Wohnbrücke Hamburg beim Schritt in die erste eigene Wohnung begleitet hat. Frau H. kennt die Familie über ihre Arbeit in der Nicaragua Hilfe und wird potenziellen Vermietenden als zusätzliche Ansprechperson – zusammen mit der Wohnbrücke Hamburg – auch im laufenden Mietverhältnis zur Verfügung stehen.

Besitzen Sie eine Wohnung ab 1,5 Zimmern in Hamburg mit einer Bruttokaltmiete von maximal 797,64 Euro und würden die kleine Familie gerne kennenlernen? Oder haben Sie vielleicht eine Wohnung, die für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte?

Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf.



**Wohnbrücke Hamburg**

Lawaetz-wohnen&leben gGmbH  
Tel.: 040/334 659 033  
Fax: 040/334 659 015  
[wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de](mailto:wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de)  
[www.wohnbruecke-lawaetz.de](http://www.wohnbruecke-lawaetz.de)

WINTERDIENST IN HAMBURG

# Zufriedenheitsumfrage

NINA KOLLAR

Grundeigentümer-Verband Hamburg

**Hamburg erlebte in diesem Jahr den schneereichsten Winter seit 2010. Was insbesondere Kinder und Schneeliebhaber freute, stellte die Infrastruktur der Hansestadt vor ungewohnte Herausforderungen. Im Februar bat der Grundeigentümer-Verband seine Mitglieder um Erfahrungsberichte zum Winterdienst der Hamburger Stadtreinigung. Die eingegangenen Rückmeldungen zeichnen ein differenziertes Bild. Zwischen Anerkennung für das Engagement der Einsatzkräfte und deutlicher Kritik an städtischer Planung und privater Umsetzung wird klar: Winterdienst funktioniert nur als Gemeinschaftsleistung.**

Grundsätzlich überwiegt die Zufriedenheit mit der Stadtreinigung. Viele Mitglieder nahmen die von ihnen genutzten öffentlichen Straßen und Wege als gut geräumt wahr. Auch die Praxis, zunächst Hauptverkehrswege und anschließend Verbindungsstraßen und Nebenstraßen zu räumen, wird als sachgerecht gelobt. Außerdem würdigen die Umfrageteilnehmer den Einsatz der Mitarbeiter aufgrund der extremen Witterungsbedingungen. In einer E-Mail heißt es beispielsweise: „Ich möchte betonen, dass ich die Mitarbeiter der Stadtreinigung sehr schätze. Sie werden sich in diesem Winter weit über ihr Soll eingesetzt haben.“

Dennoch gibt es Beanstandungen. Mitglieder kritisieren vor allem, dass Nebenstraßen nur unzureichend geräumt worden seien, was mitunter sogar zu Ausfällen bei der Müllentsorgung geführt habe. Ein Dorn im Auge vieler Fußgänger waren zudem schlecht geräumte Gehwegübergänge und Bushaltestellen. Mehrere Mitglieder berichten von „spiegelglatten“ Bereichen an Knotenpunkten wie beispielsweise dem Dammtorbahnhof, die insbesondere für ältere Menschen gefährlich gewesen seien.

Einige Rückmeldungen betreffen auch die Räum- und Streupflicht der privaten Anlieger. So wird bemängelt, dass viele Gehwege vor Privatgrundstücken unberührt oder vereist geblieben seien. „In unseren beschaulichen Straßen mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern hat sich allenfalls jeder dritte Eigentümer um den Schnee und das Eis vor seinem Grundstück gekümmert. Der Zustand war katastrophal, das Bewusstsein für diese Verpflichtung scheint nicht vorhanden zu sein“, stellt ein Mitglied enttäuscht fest. Selbstkritische Stimmen mahnen an, dass Grundeigentümer zunächst einmal selbst ihren eigenen Pflichten nachkommen müssten, bevor sie die Stadtreinigung kritisierten.

Wohnungseigentümer und Vermieter beklagen sich zudem darüber, dass viele externe Winterdienstunternehmen ihren

vertraglichen Pflichten nicht nachgekommen seien. So mancher Dienstleister sei nicht erschienen oder habe lediglich Salz auf eine geschlossene Schneedecke gestreut. „Die beauftragten Unternehmen haben in den vergangenen Jahren gut von den vorausgezahlten Pauschalen gelebt (da kein Schnee fiel), aber als sie jetzt gefordert waren, hatten sie kein oder zu wenig Personal. Für die Grundeigentümer ist das gegebenenfalls auch ein juristisches oder versicherungstechnisches Problem, von den Belastungen vor allem für ältere oder eingeschränkte Bewohner einmal abgesehen“, schreibt ein Mitglied und ergänzt: „Es ist überhaupt nicht zielführend, dass vor jedem Haus ein anderer Winterdienst zuständig ist. Warum wird bei schlechten Straßenbedingungen kreuz und quer durch Hamburg gefahren, statt einfach von einem Dienst ein Areal oder ein Straßenzug betreuen zu lassen?“ Ein anderes Mitglied erinnert daran, dass der Winterdienst über die Nebenkosten von den Mietern getragen werden müsse – auch dann, wenn er faktisch nicht stattfindet.

Deutliche Kritik richtet sich auch gegen die Stadt Hamburg. Besonders die Androhung hoher Bußgelder stößt auf Unverständnis, wenn gleichzeitig öffentliche Flächen vor Behörden oder in Parks in mangelhaftem Zustand verbleiben. Ein Mitglied stellt fest: „Wenn die Stadt es nicht schafft, ‚vor der eigenen Tür zu fegen‘, kommt es nicht so gut an, gemahnt zu werden.“ Zudem wird bemängelt, dass der Personalabbau der vergangenen Jahre die Kapazitätsgrenzen der Stadtreinigung bei einem „echten“ Winter schmerzlich offenbart habe.

Einige Umfrageteilnehmer plädieren daher für mehr gegenseitiges Verständnis statt einseitiger Forderungen – schließlich war der ungewöhnlich schneereiche Winter für alle Beteiligten eine Herausforderung. Gemeinsinn mit einem realistischen Augenmaß für das Machbare seien wichtiger als gegenseitige Schuldzuweisungen.

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg bedankt sich bei allen Mitgliedern, die an der Umfrage teilgenommen haben.

VERMIETERBEFRAGUNG VON HAUS &amp; GRUND

## Ihre Erfahrung zählt – machen Sie mit!

**Noch bis zum 15. April können Sie an der Vermieterbefragung teilnehmen – und somit Ihre Erfahrungen, Einschätzungen und Erwartungen direkt einbringen!**

Private Vermieter prägen den deutschen Mietwohnungsmarkt. Und doch wird über sie oft gesprochen, ohne sie anzuhören. Genau hier setzt die bundesweite Vermieterbefragung von Haus & Grund an.

Ihre anonymen Angaben fließen in eine bundesweite Auswertung ein, mit der Haus & Grund die Interessen privater Vermieter gegenüber Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit vertritt. Die Ergebnisse werden genutzt, um politische Forderungen zu untermauern, Fehlentwicklungen klar zu benennen und die Beratungs- und Serviceangebote von Haus & Grund gezielt weiterzuentwickeln. Je mehr Vermieter sich beteiligen, desto präziser wird das Bild – und umso größer das politische Gewicht unserer Argumente.



Die Teilnahme an der Befragung dauert etwa 15 bis 20 Minuten. Den direkten Zugang finden Sie unter

[hausund.co/vb2026](https://hausund.co/vb2026)

oder über den QR-Code.



KUNST

## Neue Ausstellung in der Hauptgeschäftsstelle



Unter dem Titel „Read and Draw“ präsentiert Sherin P. Spielmann Werke, die von zwei Büchern der Autorin Ute Cohen inspiriert sind: „Der Geschmack der Freiheit – eine Geschichte der Kulinarik“ und „Glamour“.

Die Ausstellung zeigt Literatur als Quelle künstlerischer Ideen, die über eine rein illustrative Umsetzung hinausgehen. Tusche und gespitztes Holz gehören zu ihren bevorzugten Arbeitsmitteln. Ähnlich wie in der chinesischen Tuschezeichnung erfolgt der Farbauftrag spontan und unwiderruflich. Diese Arbeitsweise verleiht den teils grafisch anmutenden Werken eine unverkennbare Handschrift. Für größere Farbflächen verwendet die Künstlerin Acryl und farbige Tinte. Farbharmonien, Strukturen und Metalltöne prägen die Atmosphäre der ausgestellten Arbeiten.

Sherin P. Spielmann arbeitet seit 30 Jahren als freischaffende Künstlerin und Illustratorin sowie als Schnellzeichnerin bei Veranstaltungen. Die Arbeiten sind seit Anfang April in den Räumlichkeiten des Grundeigentümer-Verbands Hamburg am Glockengießerwall 19 zu sehen.

**Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler**

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

**ALLES IN EINER HAND**

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

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



GEBÄUDEMODERNISIERUNGSGESETZ (GMG)

# Koalition schafft Heizungsgesetz ab: Mehr Entscheidungsfreiheit für Eigentümer

CORINNA KODIM

Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik

**Die Koalitionsfraktionen von CDU/CSU und SPD haben sich Ende Februar 2026 auf Eckpunkte für ein neues Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) verständigt. Das bisherige Heizungsgesetz wird abgeschafft. Die bürokratischen und kleinteiligen Regelungen der jüngsten Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) werden damit gestrichen, so auch die 65-Prozent-Vorgabe für erneuerbare Energien. Für Eigentümer ist das ein wichtiger Kurswechsel.**

An dem Ziel, dass neue Heizungen in Zukunft überwiegend CO<sub>2</sub>-frei betrieben werden, wird weiterhin festgehalten. Das GMG wird die derzeitigen Regelungen des GEG ablösen und noch vor dem 1. Juli 2026 in Kraft treten – also noch bevor in großen Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern die 65-Prozent-Pflicht für neue Heizungen nach dem bestehenden GEG wirksam wird.

## 1. Abschaffung der 65-Prozent-Regel

Es gibt künftig keine pauschale Pflicht mehr, neue Heizungen mit mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energie zu betreiben und keine generellen Betriebsverbote für bestimmte Heizungsarten. Die betreffenden §§ 71 bis 71 p sowie § 72 GEG werden gestrichen.

Bedeutung: Mehr Entscheidungsfreiheit und weniger starre Vorgaben.

## 2. Keine Austauschpflicht für funktionierende Heizungen

Bestehende Heizungen dürfen weiter betrieben werden. Das neue Gesetz soll keine Pflicht zum Austausch funktionsfähiger Anlagen enthalten.

Bedeutung: Bestehende Anlagen (auch Standardheizungen) dürfen weiterhin betrieben werden.

## 3. Freie Wahl beim Heizungstausch

Beim Austausch entscheidet der Eigentümer über die Heizungsart. Zulässig bleiben Wärmepumpe, Fernwärme, Hybridmodelle, Biomasse- sowie Gas- und Ölheizungen. Wer sich künftig für eine neue Gas- oder Ölheizung entscheidet, muss ab 1. Januar 2029 mindestens 10 Prozent klimafreundlichen Brennstoff nutzen. Der Anteil wird in drei Schritten bis 2040 weiter erhöht (sogenannte Bio-Treppe). Für den Bio-Anteil fällt kein CO<sub>2</sub>-Preis an.

Bedeutung: Technologieoffenheit bleibt erhalten. Fossile Heizungen bleiben zulässig, werden aber schrittweise grüner.

## 4. Grüngas- und Grünölquote

Ab 2028 werden Inverkehrbringer zum anteiligen Einsatz von klimafreundlichen Gasen und Heizölen verpflichtet. Dazu zählen Biomethan, grüner, blauer, oranger und türkiser Wasserstoff, Wasserstoffderivate sowie synthetisches Methan und

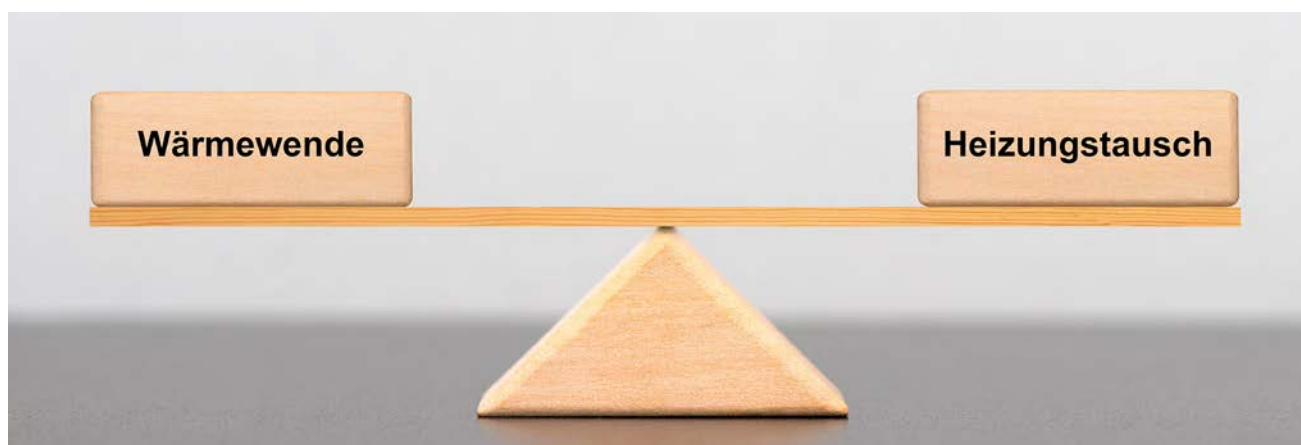


Foto: Wolfiler/stock.adobe.com

Bioöl. Diese Grüngas-/Grünölquote wird auf die Bio-Treppe angerechnet. Ziel sind zusätzliche Emissionsminderungen im Gebäudebereich.

Bedeutung: Regulierung verlagert sich stärker auf Anbieterseite.

#### 5. Schutz von Mietern, Stärkung der Fernwärme

Es soll eine Regelung gegen überhöhte Nebenkosten durch unwirtschaftliche Heizungen geben. Fern- und Nahwärme werden klimafreundlich aus- und umgebaut. Zugleich sollen Preistransparenz und Verbraucherschutz gestärkt werden. Dazu wird die Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) novelliert und eine für Fernwärmeunternehmen verpflichtende Preistransparenzplattform eingerichtet. Das Kostenneutralitätsgebot des § 556 c im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) in Verbindung mit der Wärmelieferverordnung wird angepasst. Damit sollen die Umstellung vermieteter Bestandsgebäude auf Wärmelieferung ermöglicht und Mieter langfristig vor unangemessenen Heizkosten geschützt werden.

Bedeutung: Wirtschaftlichkeit bleibt ein zentraler Maßstab.

#### 6. Vereinfachte kommunale Wärmeplanung

Die Wärmeplanung bleibt bestehen, wird aber für Kommunen bis 15.000 Einwohner deutlich vereinfacht. Der Aufwand

soll durch weniger Datenverarbeitung auf 20 Prozent der bisherigen Anforderungen reduziert werden. Die Wärmeplanung wird vom Heizungsrecht entkoppelt.

#### 7. Förderung bleibt bestehen

Die Finanzierung der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG), worunter auch die Heizungsförderung fällt, ist bis mindestens 2029 gesichert. Die Bundesförderung effiziente Wärmenetze (BEW) wird gesetzlich geregelt und aufgestockt. Dies soll den Bau und die Dekarbonisierung von Wärmenetzen unterstützen und Verbraucherpreise entlasten.

#### 8. Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie

Die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) wird eins zu eins umgesetzt, ohne neue gebäudeindividuelle Sanierungspflichten für Wohngebäude im Bestand auszulösen. Ab 2030 gilt für Neubauten ein Nullemissionsstandard. Die nationalen Gebäudeeffizienzklassen der Energieausweise werden entsprechend den europäischen Vorgaben bis Ende 2029 harmonisiert.

#### Zeitplan

Die Eckpunkte dienen dem Bundeswirtschafts- (BMWE) und Bundesbauministerium (BMWSB) als Basis für die Erstellung des Gesetzentwurfes. Dieser soll bis Ostern vom Bundeskabinett beschlossen werden und das neue GMG vor dem 1. Juli 2026 in Kraft treten.



Mit der Verbrauchsinfo  
zu mehr Transparenz &  
weniger Energiekosten.

Mit Techem erhalten Ihre Mietenden  
die Verbrauchsinformationen automatisch  
und rechtssicher.



Schaffen Sie Verbrauchstransparenz und erfüllen Sie alle gesetzlichen Vorgaben mit Leichtigkeit. Die unterjährigere Verbrauchsinformation fördert Energieeffizienz, Klimaschutz und spart Kosten. Jetzt mehr erfahren auf [www.techem.de/verbrauchsinfo](http://www.techem.de/verbrauchsinfo)



NEUES AUS KARLSRUHE

# Gewinnbringende Untervermietung

MATTHIAS SCHEFF

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
 Grundeigentümer-Verband Hamburg  
[www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)

## **Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte sich am 28. Januar 2026 (VIII ZR 228/23) mit der gewinnbringenden Untervermietung zu befassen.**

Der klagende Vermieter nahm den Beklagten auf Räumung und Herausgabe einer Zwei-Zimmer-Wohnung in Anspruch; er hatte dem beklagten Mieter die Wohnung gegen Zahlung einer Nettokaltmiete von 497,35 Euro zur Nutzung überlassen und den Mietvertrag nach vorangegangener Abmahnung fristlos, hilfsweise fristgerecht gekündigt, nachdem er erfahren hatte, dass der Mieter die Wohnung ohne seine Zustimmung gegen Zahlung einer Untermiete in Höhe von 962,00 Euro nettokalt untervermietet hatte.

Diese Klage hatte vor dem Amtsgericht keinen Erfolg, das Landgericht als Berufungsgericht hob das erstinstanzliche Urteil auf und verurteilte den Beklagten zur Räumung und Herausgabe der Wohnung. Die hiergegen gerichtete Revision des Beklagten hatte keinen Erfolg, denn die Kündigung war nach der Auffassung des BGH wirksam.

Der Beklagte hat mit der ohne Erlaubnis des Klägers vorgenommenen Untervermietung der Wohnung seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt. Ihm stand nach § 553 Absatz 1 Satz 1 BGB ein Anspruch gegen den Kläger auf Erteilung der Erlaubnis einer Untervermietung nicht zu. Es fehlt an dem erforderlichen berechtigten Interesse des Beklagten an der teilweisen Gebrauchsüberlassung der Wohnung an einen Dritten bereits deshalb, weil der Zweck einer Untervermietung nicht darin besteht, dem Mieter durch diese die Möglichkeit einer über die Deckung der wohnungsbezogenen Aufwendung hinausgehenden Gewinnerzielung zu verschaffen. Die dem Mieter durch diese Vorschrift grundsätzlich zugewilligte Untervermietung ist aus der Entstehungsgeschichte dieser Norm nämlich von der Überlegung getragen, dem Mieter den Fortbestand des bestehenden

Mietverhältnisses auch bei einer wesentlichen Veränderung seiner persönlichen Gegebenheiten zu ermöglichen, nicht hingegen von der Überlegung, dem Mieter die Möglichkeit einer Gewinnerzielung zu eröffnen, auch weil die wirtschaftliche Verwertung der Wohnung, mithin die Befugnis, aus deren vertraglicher Überlassung zur Nutzung durch andere den Ertrag zu ziehen, der zur finanziellen Grundlage für die eigene Lebensgestaltung beiträgt, durch Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 Grundgesetz (GG) deren Eigentümer zugewiesen ist. Die auch grundrechtlich geschützte Rechtsposition des Mieters reicht hingegen nicht so weit, dass ihm im Rahmen der Vorschrift des § 553 Absatz 1 BGB ein Recht auf gewinnbringende Untervermietung der Wohnung zuzubilligen wäre. Nach alledem ist ein berechtigtes Interesse des Mieters an der teilweisen Gebrauchsüberlassung des Wohnraums an einen Dritten im Sinne dieser Vorschrift im Falle einer gewinnbringenden Untervermietung nicht gegeben. Eine solche gewinnbringende Untervermietung der Wohnung liegt jedoch vor, denn der Beklagte hat mit der Untervermietung Einnahmen erzielt, die über seine eigenen wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgingen. Die von ihm mit dem Untermieter vereinbarte monatliche Untermiete von 962,00 Euro nettokalt betrug nahezu das Doppelte der von ihm selbst geschuldeten Miete von 497,35 Euro.

Das Urteil ist zu begrüßen und es ist zu hoffen, dass der gewinnbringenden Untervermietung damit ein Riegel vorgeschoben wird. Das Auskunftsrecht des Vermieters wird sich künftig neben der Darstellung des Umfangs der Gebrauchsüberlassung, der Mitteilung des Namens des Untermieters und dessen beruflicher Tätigkeit noch auf die zu zahlende Untermiete erstrecken. Noch zu klären ist, ob eine bereits vor der Verkündung dieses Urteils erteilte Erlaubnis zur Untervermietung widerrufen werden kann, wenn eine gewinnbringende Untervermietung vorgenommen wird und der Vermieter hiervon erst später erfährt. Das wird wohl zu bejahen sein.

GRUNDSTEUER

# Verfassungsbeschwerde gegen Bundesmodell eingelegt

SIBYLLE BARENT

Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

**Haus & Grund Deutschland hat gemeinsam mit dem Bund der Steuerzahler Deutschland (BdSt) Verfassungsbeschwerde gegen das Bundesmodell der Grundsteuer beim Bundesverfassungsgericht eingereicht.**

Die Verfassungsbeschwerden wenden sich gegen die ablehnenden Entscheidungen des Bundesfinanzhofes (BFH) aus zwei von Haus & Grund und dem Steuerzahlerbund unterstützten Musterverfahren aus Köln und Berlin. Es han-

delt sich hierbei ausdrücklich nicht um Sammelklagen, an denen sich weitere Kläger beteiligen könnten.

## Systematische Ungenauigkeiten

Aus Sicht der Verbände führt das Bundesmodell zu systematischen Ungenauigkeiten und ungerechten Belastungsverschiebungen – insbesondere, weil die Bewertung zentral auf Bodenrichtwerten sowie auf pauschalieren, teils fiktiven Mietwerten basiert. Die Verfassungsbeschwerde legt dabei noch einmal einen besonderen Schwerpunkt

auf die Ermittlung von Bodenrichtwerten und die Frage, ob Bodenrichtwerte in der derzeit vorgeschriebenen Weise überhaupt als Grundlage für die Besteuerung geeignet sind. Indirekt könnten Aussagen des Bundesverfassungsgerichts zu dieser Frage auch für weitere Bundesländer, in denen Bodenrichtwerte eine bedeutende Rolle spielen, wie in Baden-Württemberg oder dort, wo sie zumindest mit herangezogen werden, wie in Hessen und Niedersachsen, interessant sein.

## 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 Wohlfühloasen 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.

## Fragen und Antworten

**Ich vermiete eine Eigentumswohnung in einer Wohnungseigentümergeinschaft, wobei für die Räum- und Streupflicht ein Winterdienst von der Gemeinschaft beauftragt ist. Nun ist mein Mieter auf dem gemeinschaftlichen Gehweg zum Haus aufgrund von Glatteis gestürzt und hat sich schwer verletzt. Der Winterdienst ist an diesem Tag auch nicht seiner Verpflichtung nachgekommen. Der Mieter fordert nun von mir Schmerzensgeld. Muss er sich nicht an die Gemeinschaft halten?**

Der Bundesgerichtshof hat am 6. August 2025 entschieden, dass der Vermieter einer Eigentumswohnung gegenüber dem Mieter für Schäden aufgrund eines Sturzes bei Eisglätte unter Verletzung der Räum- und Streupflicht haftet, auch wenn seitens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) ein Winterdienst beauftragt ist (VIII ZR 250/23). Die Verkehrssicherungspflicht des Vermieters folge aus seiner mietvertraglichen Erhaltungspflicht. Zwar könne sich auch der Vermieter zur Erfüllung seiner Verkehrssicherungspflicht, insbesondere der Durchführung des Winterdienstes, eines Dritten als Erfüllungsgehilfen bedienen. Dies führe jedoch nicht dazu, dass der Vermieter aus seiner Haftung entlassen werde, beziehungsweise nur für ein bloßes Auswahl- und Überwachungsverschulden hafte. Denn der Dritte werde bei der Erfüllung der mietvertraglichen Erhaltungspflicht tätig, für dessen Verschulden der Vermieter nach § 278 Satz 1 Alternative 2 BGB umfassend hafte.

**Mein Mieter vermietet einen Teil der Wohnung unter, eine Zustimmung habe ich nicht erteilt. Darauf angesprochen teilt er mit, dass er darauf angewiesen sei und ein berechtigtes Interesse nach § 553 BGB habe. In dem Paragraphen steht doch, dass er eine Erlaubnis verlangen kann. Aber er hat gar nicht nachgefragt. Darf er dann auch einfach untervermieten?**

Der Vermieter hat gemäß § 543 Absatz 2 Satz 1 Alternative 2 BGB ein Recht zur fristlosen Kündigung, wenn der Mieter die Mietwohnung unbefugt einem Dritten überlässt. Neben der unbefugten Gebrauchsüberlassung ist jedoch auch erforderlich, dass durch die unbefugte Gebrauchsüberlassung eine erhebliche Rechtsverletzung auf Vermieterseite erfolgt. Besteht seitens des Mieters ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 553 BGB, kann es sich im Regelfall um einen geringfügigen Verstoß handeln, so dass eine erhebliche Rechtsverletzung ausscheidet und damit einhergehend auch ein Recht zur Kündigung.

**Mein Mieter hat aufgrund eines Mangels an der Mischbatterie im Badezimmer einen Handwerker beauftragt, ohne mich vorher zu kontaktieren, und will jetzt, dass ich als Vermieter die Handwerkerkosten übernehme. Hätte er mich nicht vorher kontaktieren müssen?**

Ja, das hätte er. Nach § 536 c Absatz 1 BGB hat der Mieter den Vermieter unverzüglich einen auftretenden Mangel anzuzeigen. Tut er dies nicht und beauftragt selbständig einen Handwerker, hat er bezüglich dieser Kosten gemäß § 536 c Absatz 2 BGB keinen Schadenersatzanspruch gegenüber dem Vermieter. Etwas anderes kann gelten, wenn die umgehende Beseitigung eines Mangels notwendig ist und daher aufgrund der Eilbedürftigkeit ein Zuwarten dem Mieter nicht zumutbar ist. Hierbei kommt es immer auf die Umstände des Einzelfalls an. Anwendungsbeispiele sind etwa die Beseitigung einer Verstopfung des WC, ein Rohrbruch oder die Reparatur der Heizung im Winter an einem Samstag.



**Ihre Hausverwaltung in Norddeutschland**



WEG Verwaltung



Verwaltung von Erbbaurechten

**Digital. Nachhaltig. Selbstkritisch**



Tel.: 040 / 182 128 150



Hans-Christian.Kohrt@ecowo.de



www.ecowo.de





**IMMOBILIENVERWALTUNG DES JAHRES 2023**

1. PLATZ  
ecowo GmbH

## WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

# Eigentümerversammlung

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

**Wer darf zu einer Eigentümerversammlung einladen und was passiert, wenn ein Nichtberechtigter zur Eigentümerversammlung einlädt? Mit dieser Frage hat sich das Landgericht Lüneburg in einer Entscheidung vom 4. März 2025, 9 S 28/24, befasst.**

Geklagt hatten Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft, die auf Beklagtenseite stand. Hintergrund des Verfahrens war die Tatsache, dass in einer Eigentümerversammlung mehrheitlich die nachträgliche Genehmigung der Errichtung einer Sauna, eines Abstellschuppens und eines Gartendurchgangs auf der Basis eines Sondernutzungsrechts durch einen Eigentümer beschlossen worden war. Die Kläger waren damit nicht einverstanden und begründeten dies unter anderem damit, dass eine nicht zur Verwaltung bestellte GmbH zur Eigentümerversammlung eingeladen hatte, so dass der in der Versammlung gefasste Beschluss unwirksam sei.

Die Beklagtenseite war der Auffassung, dass es sich bei dieser GmbH um eine „faktische Verwalterin“ gehandelt habe. Die Verwalterin der Eigentümergemeinschaft habe Teilaufgaben an diese GmbH übergeben, um diese nach und nach einzuarbeiten, zudem habe sich niemand daran gestört, dass diese

GmbH zur Eigentümerversammlung eingeladen hatte. Außerdem seien die Büroräume der GmbH Einladungsort gewesen.

Die Kläger hatten mit ihrer Anfechtungsklage keinen Erfolg, die Berufung zum Landgericht änderte an dieser Entscheidung nichts.

Das Landgericht hat in seiner Entscheidung ausgeführt, dass die GmbH nicht zur Einberufung im Sinne des § 24 Absatz 1 beziehungsweise Absatz 2 WEG berechtigt gewesen sei. Die Nichtigkeit beziehungsweise Unwirksamkeit eines Beschlusses aus rein formalen Gründen sei allerdings die Ausnahme, dies gelte auch für die Einberufung durch eine nichtberechtigte Person.

Sollte jedoch nicht nur ein Nichtberechtigter tätig, sondern auch Teilnahme- und Mitwirkungsrechte der Wohnungseigentümer beschnitten werden, sähe die Situation anders aus. Allerdings waren in diesem Verfahren solche Aspekte nicht vorgetragen worden, der Einberufung und Durchführung der Versammlung sei auch nicht widersprochen worden, zudem lagen keinerlei Hinweise auf ein kollusives Zusammenwirken vor.



Foto: Freepik

Gegen eine Unwirksamkeit des Beschlusses sprach nach Auffassung des Gerichtes auch die Tatsache, dass die Eigentümer davon ausgegangen waren, dass der vor den Klägern als unwirksam erachtete Beschluss bestandskräftig war, so dass der Gedanke eines Vertrauensschutzes gestützt werde und eine Unwirksamkeit in Zusammenschau aller aufgezeigten Aspekte nicht für eine Unwirksamkeit sprach, zumal die Idee bestand, die GmbH zur neuen Verwalterin zu bestellen und diese auch grundsätzlich zu einer entsprechenden Aufgabenwahrnehmung in der Lage gewesen wäre, somit potenziell berechtigt gewesen war.

## Anzeigenannahme:

elbbüro  
Stefanie Hoffmann  
Tel. (040) 33 48 57 11  
E-Mail: s\_hoffmann@elbbuero.com

**dh DAVID HEMPEL**  
IMMOBILIEN • VERWALTUNG

## Persönliche Hausverwaltung gesucht?

- Wir verwalten:
- Wohnungseigentümergeinschaften
  - Zins-/Miethäuser
  - 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

# Garten & Balkon

## Themen

---

Wohnzimmer im Grünen  
Sichtschutz  
Regenwassernutzung  
Pool-Bau  
Balkongärtnern

WOHNZIMMER IM GRÜNEN

# Im Sommer ein Zimmer mehr

KARIN BIRK  
Freie Autorin

**Kaum steigen im Frühjahr die Temperaturen, zieht es viele Menschen auf die Terrasse oder in den Garten. Auch draußen gilt: Irgendwann will man vom Esstisch aufstehen und es sich auf dem Sofa gemütlich machen. Ganz besonders dann, wenn man mit Familien oder Freunden noch länger zusammensitzt.**

Damit das Outdoor-Wohnzimmer auch tatsächlich zu einem echten Wohlfühlort wird, sind ein paar Dinge zu beachten. Dazu zählen Licht- und Windverhältnisse, aber auch die Frage, ob das lauschige Plätzchen im Grünen eher als ruhige und vor fremden Blicken geschützte Rückzugsoase oder vor allem als geselliger Treffpunkt gedacht ist.

## Drinnen und Draußen aus einem Guss

Wichtig ist, dass Haus und Garten immer als Ganzes gesehen werden und Form und Materialien gut zueinanderpassen. Das fängt beim Boden an und geht bis hin zu Möbeln und Lampen. Doch wo auch immer der Lounge-Bereich draußen gestaltet wird, es braucht stets einen festen Untergrund. Der kann zum Beispiel aus Steinplatten, Fliesen, Holz oder Kies bestehen. Ganz wichtig: Das Regenwasser muss gut abfließen können.

Wird der Lounge-Bereich von Anfang an mit eingeplant, sollte man an eine mögliche Markise oder Pergola und elektrische Anschlüsse denken. Aber auch später lassen sich noch echte Wohlfühlloasen schaffen. Je nachdem kann dieser Außenbereich durch Mauern, Hecken oder anderweitig vor Wind oder neugierigen Blicken geschützt werden.

## Modulare Möbel besonders geeignet

Für draußen werden gerne leichte und flexible Sitzmöbel gewählt: modulare Sessel und Sofas etwa, die sich für verschiedene Bedürfnisse und Anlässe individuell zusammenstellen lassen und zum jeweiligen Ort passen. Ein Schaukel- oder Liegestuhl, Ohrensessel oder ein sogenanntes Daybed können schöne Ergänzungen sein. Dazu gehören Beistelltische aus Kunststoff, Holz oder Keramik.

Als Materialien für die Gestelle eignen sich Holz, Metall oder Kunststoff. Bei der Materialauswahl sollte der Standort beachtet werden. Für einen überdachten Lounge-Bereich eignen sich etwa Holzmöbel eher als unter freiem Himmel.

## Metallgestelle in allen Farben

Holzmöbel, etwa aus Teak oder Iroko, punkten durch ihr natürliches Aussehen. Sie bedürfen allerdings auch der regelmäßigen Pflege, damit sie länger schön bleiben. Eine etwas

günstigere Variante sind Sofas und Sessel aus Kunststoff. Daneben gibt es pulverbeschichtete Metallgestelle. Sie haben den Vorteil, dass sie sehr langlebig sind. Für eine leichtere Anmutung sorgen bei manchen Herstellern auch Lehnen aus einem Geflecht von Kordeln oder Bändern aus Kunstfaser. Im Winter sollten die Möbel unter einem Regencover verschwinden und die Kissen am besten im Haus verstaut werden.

## Farbige Akzente mit Accessoires

Mit Blick auf die Farben stehen natürliche Töne im Vordergrund. Farbige Akzente werden mit Accessoires wie kleineren Kissen oder wetterfesten Teppichen gesetzt. Letztere sorgen dabei nicht nur für Gemütlichkeit, sie grenzen den Lounge-Bereich auch optisch ab.

Für eine behagliche Atmosphäre am Abend ist darüber hinaus die richtige Beleuchtung entscheidend. Fest installierte Leuchten oder flexible Akku-Leuchten können für eine gemütliche Stimmung sorgen, die an schöne Urlaubstage erinnert.

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



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

**Ihre Vorteile bei einer Gasleitungsinnenabdichtung:**

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

**G. Bohn & Sohn GmbH**

☎ 040 - 691 66 48

Fabriciusstraße 109, 22177 Hamburg  
www.BohndundSohn.de



– ANZEIGE –



## Gartenmöbel

JETZT IM APRIL ZUM SET-PREIS

Beim Hamburger Familienunternehmen stimmen Preis und Leistung.

Haus & Garten Ambiente, den Gartenmöbel-Verkauf an der Osdorfer Landstraße, gibt es seit über 25 Jahren. In einem markanten Landhaus bieten Heiko Bartels und Frank Plüdemann ausgesuchte Gartenmöbel in großer Auswahl an.

### TREND: ROPE-GARTENMÖBEL

Ob klassisch und zeitlos oder trendig-modern – Haus & Garten Ambiente hat nahezu alles im Sortiment. Trendy sind derzeit Rope-Gartenmöbel aus hochwertigen Metallgestellen, bespannt mit schnell trocknenden, geflochtenen Polypropylen-Seilen. Das Material ist besonders strapazierfähig und dennoch leicht.

### LOUNGEMÖBEL UND TISCHE

Auch wetterfeste Tische und Loungemöbel stehen in der Ausstellung zum Testen und Probesitzen bereit, ebenso Gartenmöbel aus Aluminium und Edelstahl. Haus & Garten führt ein großes Warenlager, und nahezu alle Gartenmöbel können sofort frei Haus zum Kunden geliefert werden.



### SATTE RABATTE

„Die letzten 25 Jahre haben uns viele Tausend zufriedene Kund\*innen beschert. Wir bieten daher auch dieses Jahr auf unser gesamtes Sortiment Set-Preise in Höhe von 10, 15 oder 20% Rabatt“, sagt Heiko Bartels. „Kommen Sie vorbei und finden Sie die Gartenmöbel, mit denen Sie viele Sommer genießen werden.“

**Ausstellung:**  
Osdorfer Landstraße 253  
22589 Hamburg

Mehr Infos unter  
Tel.: 040/800 10 227 oder  
[www.gartenmoebel-hamburg-shop.de](http://www.gartenmoebel-hamburg-shop.de)

## SICHTSCHUTZ

# Ungestört auf Terrasse und Balkon

SUSANNE SPECKTER

Freie Autorin

**Mit den ersten warmen Sonnenstrahlen kommen Frühlingsgefühle auf – dann heißt es: Nichts wie raus! Balkon oder Terrasse haben sich dank wetterfester Loungemöbel und Outdoor-Stoffen für viele längst zur Wohlfühl-Oase gemauert. Doch erst ein guter Sichtschutz sorgt für entspannte Stunden und schützt außerdem vor Wind und Sonneneinstrahlung.**

Je nachdem ob der Sichtschutz im Garten oder auf dem Balkon nach oben, unten oder zur Seite störende Blicke abgrenzen soll, bieten sich unterschiedliche Materialien an. Im Garten sind Hecken eine naturnahe und umweltfreundliche Lösung. Sie brauchen allerdings ein paar Jahre, bis sie die gewünschte Höhe erreicht haben, und müssen regelmäßig geschnitten werden. Wer auch im Winter ins Grüne gucken möchte, sollte immergrüne Pflanzen wählen. Eine Alternative beispielsweise für Terrassen und Balkone bieten Rankgitter, an denen Kletterpflanzen für Privatsphäre sorgen.

### Ausreichende Standfestigkeit ist wichtig

Klassische Zaunelemente aus Kunststoff oder Holz kommen sowohl im Garten als auch auf dem Balkon zum Einsatz. Geschlossene oder eng geflochtene Modelle bieten zwar optimalen Sichtschutz, allerdings ist der Windwiderstand größer als bei offeneren Varianten, sodass eine ausreichende Verankerung im Boden nötig ist. Aber Achtung: Auf dem Balkon darf keinesfalls tief in den Boden gebohrt werden, da die Abdichtung gegen Regenwasser oder die Dämmung beschädigt werden könnte. Hier bietet sich daher eine

Montage am Geländer mittels Kabelbindern oder Rohrschellen an.

### Schmale Pflanzgefäße sparen Platz

Wer auch auf dem Balkon im Grünen sitzen möchte, entscheidet sich für schmale Pflanzgefäße, die, mit Gräsern oder Bambus bestückt, eine natürliche Grenze ziehen, ohne gegen Blicke komplett abzuschotten. „Allerdings muss man dabei auf statische Vorgaben achten. Auf jeden Fall sollten die Pflanzgefäße leicht sein. Lediglich die Erde sorgt dann für Gewicht“, erklärt Natascha Gudewer, die gemeinsam mit ihrem Mann Thies das Outdoor-Einrichtungshaus Gudewer in Hamburg führt.

Aus luftiger Höhe bietet eine winddurchlässige und dennoch blickdichte Geländerbespannung einen Sichtschutz nach unten. Vorgefertigte Bahnen aus Markisenstoff mit eingearbeiteten Ösen werden lediglich mit Kabelbindern am Geländer befestigt. Hochwertige Materialien sind UV-beständig, gegen Wasser und Schimmel resistent und trocknen selbst nach Dauerregen innerhalb kurzer Zeit.

### Rechtliche Vorgaben beachten

In jedem Fall sollte man vorab klären, ob eine Genehmigung der Baubehörde, der Nachbarn oder der Wohnungseigentümergeinschaft einzuholen ist. Entsprechend dürfen Mieter lediglich mit der Erlaubnis des Eigentümers einen fest installierten Sichtschutz montieren.

## REGENWASSERNUTZUNG

# Nachhaltig und kostensparend

ASTRID ZEHBE  
Chefredakteurin

**Wasser ist eine unserer wertvollsten Ressourcen – und doch lassen wir Regenwasser oft ungenutzt einfach abfließen. Für Eigentümer lohnt sich die Nutzung in mehrfacher Hinsicht.**

Statt Regenwasser über Dachrinnen und Fallrohre direkt in die Kanalisation zu leiten, lässt es sich sammeln, filtern und anschließend nutzen – etwa zum Gießen, aber auch im Haus etwa für die Toilettenspülung oder die Waschmaschine. Wie umfangreich das System ausfallen kann, hängt von der Grundstücksgröße, der Dachfläche und den persönlichen Bedürfnissen ab.

Der Einstieg gelingt schon mit einer simplen Regentonne. Moderne Modelle fassen mehrere hundert Liter, sind UV-beständig und lassen sich unauffällig in die Gartengestaltung integrieren. Wer mehr Volumen nutzen möchte, greift zu unterirdischen Zisternen aus Beton oder Kunststoff, die mehrere Tausend Liter fassen können. Regenwasserfilter halten Laub und Schmutzpartikel zurück, bevor das Wasser in den Speicher gelangt. Eine Pumpe sorgt dann bei Bedarf dafür, dass das Wasser an den gewünschten Entnahmestellen zur Verfügung steht.

## Mit Gartenbewässerung verknüpfen

Als besonders effizient erweist sich das System, wenn es mit der Gartenbewässerung verknüpft ist. Automatische Tropf- oder Versickerungsschläuche führen das Wasser direkt zu den Wurzeln der Pflanzen – das spart nicht nur Zeit, sondern auch Leitungswasser. Wer einen Gemüsegarten oder Rasen pflegt, profitiert doppelt: Regenwasser enthält kaum Kalk und ist damit für Pflanzen besser geeignet als Leitungswasser. Auch empfindliche Topfpflanzen danken es mit kräftigem Wachstum.

Für den Einsatz im Haus – etwa zur Toilettenspülung oder für die Waschmaschine – ist eine erweiterte Installation mit separatem Rohrnetz nötig. Diese muss gemäß DIN-Normen geplant und fachgerecht ausgeführt werden, damit keine Verbindung zwischen Trink- und Regenwassersystem entsteht. Der Aufwand ist zwar höher, kann sich aber langfristig lohnen, wenn der Wasserverbrauch groß ist oder in Regionen mit entsprechend hohen Gebühren. Fachbetriebe der Sanitärtechnik beraten hier individuell und übernehmen auch die Wartung.

## Mit Behörden absprechen

Anlagen zur Nutzung von Regenwasser im Haus müssen gegebenenfalls bei den zuständigen Behörden angezeigt werden, damit die Einhaltung der Trinkwasserverordnung



Foto: JJ Gouin/stock.adobe.com

überprüft werden kann. Je nach Bundesland und örtlichen Vorgaben kann außerdem eine Erlaubnis erforderlich sein, etwa in Wasserschutzgebieten oder bei besonderen Formen der Versickerung, weshalb vor der Umsetzung Rücksprache mit der Wasserbehörde und dem Versorger empfohlen ist.

Natürlich braucht es etwas Planung. Dachform, -material und -lage entscheiden, wie viel Wasser sinnvoll gesammelt werden kann. Auch die Wartung sollte eingeplant werden: Filter müssen regelmäßig gereinigt, Zisternen hin und wieder überprüft werden. Im Winter empfiehlt sich das Entleeren von oberirdischen Behältern, um Frostschäden zu vermeiden. Mit diesen Routinen bleibt die Anlage viele Jahre zuverlässig im Einsatz.

**B AU & H AUSTECHNIK**  
GMBH

**Beratung · Planung · Ausführung**

**Wohnungssanierung  
Maurerarbeiten  
Balkonsanierung  
Fassadensanierung**

(040) **550 75 00**

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

*Bauen im Bestand*



POOL-BAU

# Urlaubsfreuden im Garten

ANNA KATHARINA FRICKE  
Chefredakteurin

**Ein eigener Pool im Garten steht für Erholung, Lebensqualität und Urlaubsgefühl zu Hause. Doch sein Einbau ist ein anspruchsvolles Projekt, das sorgfältige Planung und fundierte Entscheidungen erfordert. Von rechtlichen Vorgaben über technische Fragen bis hin zu Umweltaspekten gibt es zahlreiche Punkte, die vor dem ersten Spatenstich bedacht werden sollten.**

Es gibt verschiedenste Schwimmbad-Typen, die sich in Kosten, Bauaufwand und Lebensdauer unterscheiden. Die einfachste Variante sind Aufstell-Pools, die vergleichsweise günstig, schnell montiert sind und keine größeren Erdarbeiten erfordern. Jedoch sollte auch hier ein tragfähiger und ebener Untergrund geschaffen werden. Der Vorteil liegt darin, dass man sich nicht dauerhaft auf einen Standort festlegt, allerdings ist der Einstieg über eine Poolleiter nötig.

Optisch ansprechender, hochwertiger und kostenintensiver sind Einbau-Pools aus Kunststoff, Stahl oder Beton. Besonders beliebt sind Stahlwand-Pools, die als Aufsteller genutzt, aber auch teilweise oder ganz in den Boden eingelassen werden können. In jedem Fall sind hier der Aushub einer Baugrube, ein stabiler Unterbau wie ein Betonfundament sowie eine Hinterfüllung, zum Beispiel mit Magerbeton oder Drainagekies, nötig. Es sollten die Herstellerangaben zum Einbau beachtet werden, da Montagefehler zu einer Verformung von Stahlwänden und Schäden am Pool führen können. In den

Boden eingelassene Pools bieten eine harmonischere Einbindung in den Garten, einen erleichterten Einstieg und sind optisch ansprechender als Aufstell-Modelle. Allerdings sind sie mit höheren baulichen Erfordernissen und Kosten verbunden und können nur mit hohem Aufwand rückgebaut werden.

## Standortwahl und Sicherheit

Der Standort beeinflusst sowohl den Komfort als auch die laufenden Kosten. Idealerweise liegt der Pool sonnig, um das Wasser natürlich zu erwärmen, nicht direkt unter Bäumen, um Laub und Verschmutzungen zu vermeiden und in der Nähe von Hausanschlüssen für Strom und Wasser. Vor allem bei Einbau-Pools sollte der Standort gut überlegt sein, da er von Dauer ist. Besonders in Haushalten mit Kindern und Haustieren sind Sicherheitsfaktoren essenziell. Stabile Abdeckungen tragen nicht nur zur Sicherheit bei, sondern schützen auch vor Verunreinigungen und Wasserverdunstung.

## Technik und Ausstattung

Ein funktionierender Pool benötigt eine zuverlässige Technik: Herzstück ist die Filteranlage, die für dauerhaft sauberes Wasser sorgt. Sie entfernt Verschmutzungen aus dem Wasser, wobei der Einsatz von Chemie reduziert und das Wasser in hygienischem Zustand gehalten wird. Die Pumpe arbeitet eng mit der Filteranlage zusammen und sorgt für die Wasserzirkulation. Sie saugt das Wasser aus dem Becken an und leitet es durch die Filtereinheit zurück in den Pool. Nur eine kontinuierliche Wasserzirkulation entfernt Verunreinigungen effektiv und gewährleistet die gleichmäßige Verteilung von Chlor. Eine gute Filteranlage muss zur Poolgröße passen und ausreichend Leistung bringen.

## Pflege, Reinigung und Wasserqualität

Doch allein mit einer Filteranlage ist es nicht getan: Ein Pool erfordert regelmäßige Pflege wie die pH-Wert-Kontrolle, Desinfektion (zum Beispiel durch Chlor) sowie die Reinigung von Becken und Filteranlage. Ein Pool-Saugroboter befreit den Boden und die Wände von Schmutzpartikeln, während mit dem Kescher grobe Verunreinigungen auf der Wasseroberfläche entfernt werden.

## Wohin darf das Wasser abgelassen werden?

Muss das Wasser abgelassen werden, sollte einige Tage vor dem Austausch nicht mehr gechlort werden und der Chlor-

**Zaunteam**  
Zäune, Tore, Sichtschutz

**Mit Sicherheit ein gutes Gefühl.**

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

## Genehmigungen und rechtliche Vorgaben

Ob für den geplanten Pool eine Baugenehmigung erforderlich ist, hängt von Bundesland, Gemeinde und Beckengröße ab. In vielen Regionen sind Pools bis zu einem bestimmten Volumen genehmigungsfrei, dennoch können Abstandsflächen zum Nachbargrundstück sowie Vorgaben zum Lärmschutz (zum Beispiel bei Pool- oder Wärmepumpen) gelten. Auch der Bebauungsplan kann Einschränkungen enthalten. Eine frühzeitige Rücksprache mit dem örtlichen Bauamt ist daher empfehlenswert.

gehalten im Idealfall beim Abpumpen bei null liegen. Über einen Schlauch kann das Wasser dann in der Regel in die Kanalisation gepumpt werden. Da die kommunalen Regelungen hierzu variieren, sollte man sich unbedingt vorher bei der Gemeinde erkundigen. Eine Versickerung im Garten (bei kleinen Pools) ist nur bei chlorfreiem Wasser zulässig. Das Ablassen in Oberflächengewässer ist grundsätzlich verboten beziehungsweise erlaubnispflichtig.

## Nachhaltigkeit und Umweltaspekte

Grundsätzlich stellt sich auch die Frage, ob ein privater Pool bei immer trockener werdenden Sommern noch zu vertreten ist. Aber: Moderne Pools können durchaus energieeffizient betrieben werden. Sparsame Pumpen, Solarabdeckungen und -heizungen helfen, Ressourcen zu schonen. Auch der bewusste Umgang mit Wasser und Chemikalien trägt zur Umweltverträglichkeit bei. Der größte Wasserbedarf entsteht einmalig bei der Erstbefüllung. Im laufenden Betrieb muss – bei guter Abdeckung – nur wenig Wasser nachgefüllt werden. Denn der größte Wasserverlust entsteht durch Verdunstung – besonders bei Hitze und Wind. Solar- oder Sicherheitsabdeckungen reduzieren die Verdunstung erheblich und sollten bei Nichtnutzung stets zum Einsatz kommen. Je nach Pflege und Wasserzustand muss der Pool auch nicht zwangsweise alljährlich neu befüllt werden. Eine regelmäßige Rasen- oder Pflanzenbewässerung im Sommer kann zum Beispiel deutlich mehr Wasser verbrauchen als ein abgedeckter Pool.

Dennoch sollten sich Pool-Besitzer darüber im Klaren sein, dass in immer mehr Regionen zeitweise Einschränkungen für Gartenbewässerung und Pool-Befüllung gelten können. In Trockenperioden kann die Befüllung somit zeitlich eingeschränkt sein. Wer ein eigenes Schwimmbad plant, sollte sich darüber bewusst sein, dass diesbezügliche kommunale Regelungen künftig strenger werden können.



Das Schwerpunktthema der Rubrik „Haus & Leben“ ist in der kommenden Ausgabe **Dach & Photovoltaik:**  
Photovoltaik & Speicher · Balkonkraftwerke · Sicherheit/Wartung Solaranlagen · Dachpflege und -inspektion

## Juni

**Fassade & Fenster**  
Fassadentrends · Klimafassaden · Moderne Fenster · Fensterläden und Rollläden



## Juli

**Versicherung und Finanzen**  
Gebäude- u. Hausratversicherung · Bausparen u. Vermögensvorsorge · Elementarschadenversicherung · Sanierungsfinanzierung



## Weitere Themen

**August: Außenanlagen rund um's Mietshaus**  
Fahrradständer oder Fahrradkeller · Geräteschuppen · Balkon und Privatgärten · PKW-Stellplätze und Wallbox · Mülltonnenplatz

**September: Energieversorgung**  
Smart Meter · Hydraulischer Abgleich · Versorgerwechsel · Energie sparen · Energieberatung

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

BALKONGÄRTNERN

# Grüner Luxus auf kleinem Raum

ASTRID ZEHBE  
Chefredakteurin

**Wer über keinen eigenen Garten verfügt, muss dennoch nicht auf frisches Grün, bunte Blüten oder sogar eigenes Gemüse verzichten. Selbst auf wenigen Quadratmetern Balkonfläche lässt sich mit der richtigen Planung und Ausrüstung ein kleines Gartenparadies schaffen – mitten in der Stadt in Blicknähe zur eigenen Tasse Kaffee.**

Der erste Schritt zum gelungenen Balkongarten ist der Blick auf die Rahmenbedingungen. Jeder Balkon ist anders – Lage, Statik, Sonneneinstrahlung und Windverhältnisse bestimmen, was gedeiht. Wer einen Südbalkon hat, freut sich über reichlich Sonne, sollte aber auf Hitzeschutz achten: Mediterrane Pflanzen wie Lavendel, Rosmarin oder Oleander lieben die Wärme, während empfindlichere Kräuter oder Salate besonders in den Mittagsstunden bevorzugt im Halbschatten stehen. Nordbalkone eignen sich dagegen für Schattenliebhaber wie Farn, Fuchsie oder Funkie. Für Ost- oder Westbalkone bieten sich vielseitige Mischungen an – ein halber Tag Sonne genügt bereits für viele Blühpflanzen und aromatische Kräuter.

## Bewässerung mitdenken

Wichtig für jedes Balkonprojekt sind gute Pflanzgefäße. Sie sollten ausreichend tief sein, damit die Wurzeln Platz haben, und unbedingt über Abzugslöcher verfügen, um Staunässe zu



Foto: Victor/stock.adobe.com

vermeiden. Wer wenig Zeit zum Gießen hat, kann auf Kübel mit integriertem Wasserreservoir zurückgreifen. Sie speichern Gießwasser und reduzieren damit den Pflegeaufwand. Regelmäßiges Gießen ist dennoch Pflicht – gerade im Sommer verdunstet Wasser schneller. Ein Bewässerungssystem mit Zeitschaltuhr kann hier Wunder wirken. Leichte Materialien wie Kunststoff oder Fiberglas erleichtern zudem das Umstellen und verhindern, dass die Balkonlast zu groß wird.

Auch die richtige Ausrüstung kann das Balkonleben erleichtern. Eine kleine Gießkanne mit schmaler Tülle, eine handliche Schaufel, Gartenschere, Handschuhe und gegebenenfalls eine Sprühflasche für feine Bewässerung genügen meist schon. Für größere Projekte lohnt sich ein senkrecht Pflanzsystem – sogenannte Vertikalbeete oder Pflanzwände –, mit dem man die Höhe optimal nutzt. Wer mehr Ertrag möchte, kann mit platzsparenden Hochbeeten oder stapelbaren Modulsystemen arbeiten.

## Sonnenschutz für Pflanzen

Neben der Ausstattung spielt auch das Mikroklima eine Rolle. Viele Balkone sind windanfällig oder überhitzt leicht. Ein Windschutz aus Pflanzen schafft Abhilfe. An heißen Tagen helfen ein heller Sonnenschutz oder ein Sonnensegel, die Pflanzen vor dem Austrocknen zu bewahren.

Ein oft unterschätztes Thema sind Schädlinge und Witterungseinflüsse. Insekten fühlen sich auch auf Balkonen wohl. Hier helfen natürliche Gegenspieler oder einfache Hausmittel wie Brennnesselsud gegen Blattläuse oder Lavendelduft gegen Mücken. Wer Nützlingen wie Bienen und Schmetterlingen etwas Gutes tun möchte, sollte nektarreiche Pflanzen wie Katzenminze, Sonnenhut oder Blaukissen wählen. Zu guter Letzt kommt es auf die richtige Planung an. Ein paar Stunden Zeit im Frühjahr genügen, um Struktur in den Pflanzplan zu bringen: Mit einem gut durchdachten Konzept spart man später Arbeit und erzielt erfreuliche Ergebnisse.



**MARCUS BÖNNING**  
FORSTBETRIEB  
BAUMPFLEGE

**DAUERPFLEGE FÜR IHREN  
BAUMBESTAND**

Sicherheit und Werterhalt Ihres  
Immobilienbestands zum Festpreis

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

STROM- UND GASVERTRÄGE FÜR PRIVATKUNDEN

# Zwischen Schnäppchenjagd und Stolperfallen

**Wer als Eigentümer in den eigenen vier Wänden lebt oder ein Mehrfamilienhaus verwaltet, kennt das Thema: Strom und Gas sind unverzichtbar – und gefühlt jedes Jahr teurer. Also ab ins Internet, Vergleichsportal öffnen, Verbrauch eingeben – und schon lächelt einen das vermeintlich günstigste Angebot an. Klingt einfach. Ist es aber nur auf den ersten Blick.**

## Die Sache mit der „Nullposition“

Viele Vergleichsportale zeigen ganz oben eine sogenannte „Nullposition“. Diese steht noch vor Platz eins – und genau hier beginnt das Missverständnis. Denn die Position ist nicht zwingend das wirtschaftlich beste Angebot, sondern oft eine bezahlte Werbefläche. Anbieter zahlen für diese Platzierung einen Zuschuss – und rutschen so ganz nach oben, unabhängig vom tatsächlichen Preis-Leistungs-Verhältnis. Wer also nur den ersten Treffer anklickt, hat nicht automatisch das beste Angebot gefunden.

## Boni: schön gerechnet ist nicht gleich günstig

Ein weiterer Klassiker sind hohe Neukundenboni. Auf dem Papier senken sie den Jahrespreis deutlich. Doch Vorsicht: Der Bonus wird meist erst nach zwölf Monaten gewährt – und oft nur bei lückenloser Vertragsdurchführung. Wer früher kündigt oder ungewollt in eine Verlängerung rutscht, verliert den Vorteil. Zudem verschleiern Boni häufig den eigentlichen Arbeitspreis. Im zweiten Vertragsjahr – ohne Bonus – sieht die Rechnung oft ganz anders aus.

## Vorkasse? Lieber nicht.

Manche Tarife wirken besonders attraktiv, verlangen aber Vorkasse oder hohe Abschläge. Gerät der Anbieter in wirtschaftliche Schwierigkeiten, ist das Geld unter Umständen weg. Ein vermeintliches Schnäppchen kann dann teuer werden.

## Der schleichende Preisanstieg

Energieverträge für Privatkunden dürfen maximal 24 Monate laufen. Danach verlängern sie sich meist automatisch – oft zu schlechteren Konditionen. Und genau darauf setzen viele Versorger: Wer nicht aktiv kündigt oder neu vergleicht, zahlt mehr. Das nennt sich intern „Margenentwicklung“ – also die

Steigerung des Gewinns pro Vertrag. Deshalb gilt: Ein Vergleichsportal ist ein gutes Werkzeug – aber nur, wenn man es regelmäßig nutzt. Einmal abschließen und dann vergessen, funktioniert nicht.

## Eine Alternative: Geprüfte Angebote mit Beratung

Der Grundeigentümerversand Hamburg geht hier einen anderen Weg. Statt Mitglieder allein durch den Tarifdschungel zu schicken, wurde die Hansa Energie Service GmbH (HES) als unabhängiger Berater beauftragt. HES prüft individuell passende Strom- und Gasangebote – ohne Nullposition, ohne Bonus-Spielereien, ohne versteckte Effekte. Im Fokus stehen transparente Preise und regionale Versorger, vorzugsweise Stadtwerke mit gutem Service. Die Angebote werden gemeinsam geprüft und speziell für Mitglieder ausgewählt. Das Ergebnis: weniger Auswahlstress, mehr Übersicht – und eine persönliche Beratung, die den individuellen Bedarf berücksichtigt.

Weitere Informationen finden Sie auf der Website des Grundeigentümer-Verbandes [www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de) in der Rubrik „Leistungen“ unter „Beratung zu Strom- und Gasterifen“.

### Fazit

Vergleichsportale können ein hilfreiches Werkzeug sein – sie schaffen Transparenz in einem Markt, der kaum zu durchschauen ist. Wer Angebote bewusst auswählt, Boni einordnet und Vertragsfristen aktiv im Blick behält, kann spürbar sparen. Wer es noch strukturierter und unabhängiger angehen möchte, findet über geprüfte Angebote mit persönlicher Beratung eine komfortable Alternative. Denn nicht der kurzfristige Effekt zählt – sondern die langfristige Stabilität.

STEFAN STRENGE

Hansa Energie Service GmbH

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

**MAUERWERKS-  
TROCKENLEGUNG**

Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung

Telefon 038821/150000

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

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



SANIERUNGSTECHNIK  
NORD

040-60 77 22 333

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

FASSADENBILD

# Frühjahrsputz für Fensterrahmen

ROLF MENCK

Öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger der Handwerkskammer Hamburg

Rolf.Menck1004@gmail.com

**Die Fensterrahmen eines Hauses sind, je nach Lage, Belastungen durch Luftverschmutzung oder Bewitterung ausgesetzt. Starke Verschmutzungen oder eine abgewitterte Rahmenoberfläche stören das Fassadenbild einer Immobilie. Dabei können Fensterrahmen gereinigt und gepflegt werden, so dass ein ansprechendes Bild entsteht und schwerwiegendere Schäden vermieden werden.**

## Fenster mit PVC-Rahmen

Um größere Verunreinigungen zu vermeiden, sollten die PVC-Flächen mindestens einmal pro Jahr mit warmem Wasser, einem milden Reinigungsmittel und etwas Neutralreiniger oder Spülmittel gereinigt werden. Am besten verwendet man dafür ein weiches Tuch oder einen Schwamm. Hartnäckige Verschmutzungen können mit speziellen PVC-Reinigern entfernt werden. Scheuermittel oder anlösende Reiniger, die die Oberfläche anrauen und Verschmutzungen begünstigen, sind hingegen nicht geeignet.

Bei stärkerer Belastung, unter anderem in Hafennähe oder im Umkreis von Industriestandorten, kann die Verschmutzung durch salzhaltige Luft, Feinstaub, Ruß und Dieselpartikel sowie abhängig vom Standort auch durch höhere Luftfeuchtigkeit, Wind und Sonnenbestrahlung befördert werden und die Optik der Fenster stark beeinträchtigen. Die Reinigung in diesen Lagen sollte mindestens zweimal pro Jahr erfolgen.

Nach einer Vorreinigung mit Wasser sollte eine Hauptreinigung mit warmem Wasser und Neutralreiniger, alternativ auch mit professionellen PVC-Profilreinigern, durchgeführt werden. Den Abschluss bilden ein Nachspülen und ein Trocknen.



Foto: Unsplash/Elena Kloppenburg

Es ist sinnvoll, stark verschmutzte Rahmen nach einer Reinigung zu konservieren. Eine glatte Oberfläche verringert das Anhaften von Ruß und Salz, vermindert Vergrauung und Kreidung und erhöht den Schutz vor UV-Strahlung und Witterungseinflüssen. Stark belastete Fenster sollten einmal pro Jahr mit einem Kunststoffpflegemittel mit antistatischer Wirkung konserviert werden. In diesem Zusammenhang ist es sinnvoll, die Dichtungen beispielsweise mit Glycerin oder einem Silikonpflegestift zu behandeln.

## Fenster mit Holzrahmen

Bei Holzfensterrahmen empfiehlt sich ebenfalls eine jährliche Reinigung mit warmem Wasser und Neutralreiniger. Anschließend sollten die Rahmen mit einer Holzpflegemilch oder einem Pflegeöl konserviert werden, um je nach Bewitterung und Holzart gegebenenfalls Mikrorisse in der Oberfläche zu schließen, den Glanzgrad zu erhöhen und sicherzustellen, dass die Rahmen wasserabweisend bleiben. Dadurch werden die Wartungsintervalle der Oberflä-

chenbeschichtung deutlich erhöht. Bei der Pflege sollten auch die Oberflächen und die Glasdichtungen überprüft werden, um kleine Schäden bei Bedarf kurzfristig beseitigen zu lassen. Durch eine konsequente Pflege sind je nach Beanspruchung und Holzart auch bei dunklen Farbtönen Wartungsintervalle von über zehn Jahren erreichbar.

## Fenster aus Aluminium

Auch die pflegeleichten Aluminiumoberflächen, ob pulverbeschichtet oder eloxiert, müssen je nach Verschmutzung gereinigt und gepflegt werden. Die Reinigung erfolgt mit klarem Wasser, ph-neutralen Reinigern und weichen Tüchern. Aluminiumfenster lassen sich mit einem speziellen Pflegemittel oder mit Wachs konservieren. Auch die Dichtungen insbesondere im bewitterten Glasanschluss sollten mit gepflegt werden.

Die Fenster prägen maßgeblich das Bild einer Fassade. Verwitterte und beschädigte Oberflächen sind oft mit ein Grund, eine eigentlich gute Substanz gegen neue Fenster auszutauschen. Mängel und Schäden an den Oberflächen können sehr häufig beseitigt werden, auch wenn die Elemente nach jahrzehntelanger Nutzung oft „schäbig“ aussehen. Bei einem Bürohausobjekt konnten 45 Jahre alte ungepflegte Aluminiumoberflächen durch eine fachgerechte Reinigung wieder zu neuem Glanz gebracht und durch eine Modernisierung für die nächsten 30 Jahre fit gemacht werden.

NEBENEINKOMMEN

# So wird mehr aus der eigenen Immobilie

**Steigende Lebenshaltungskosten, höhere Energiepreise und Kreditzinsen, die sich zwischen drei und vier Prozent bewegen – viele Menschen spüren die zunehmenden finanziellen Belastungen in ihrem Portemonnaie und fragen sich, wie sie demgegenüber ihre Einnahmen erhöhen können.**

Immobilien Eigentümern bietet sich hier mehr Potenzial als oft vermutet. Denn Haus, Wohnung oder Grundstück können auch dann Geld einbringen, wenn sie selbst genutzt werden. Neben der klassischen Vermietung bieten sich zahlreiche Wege zu Nebeneinnahmen – von der Solaranlage bis zur Minihaus-Pacht. Welche Variante passt, hängt von Lage, Genehmigungen und dem persönlichen Aufwand ab.

Unbebaute Grundstücksteile lassen sich zum Beispiel an Imker, Tiny-House-Betreiber oder Hobbygärtner verpachten. Solche Nutzungen bringen – je nach Größe und Lage – zwischen 500 und 3.000 Euro im Jahr, meist bei wenig Aufwand. Auch Stellplätze etwa für Sammelcontainer sind gefragt und

können einige Hundert Euro im Monat einbringen. Aktuell werben beispielsweise viele Paketdienstleister auch bei Privatpersonen um Stellflächen für Packstationen, da deren Netz weiter ausgebaut werden soll.

### Zusatzeinnahmen mit Flächen und Räumen

Je nach Lage bietet sich die eigene Immobilie auch als Werbefläche an. Werbewände oder Antennen auf Dächern und Fassaden zählen zu den lukrativsten Modellen: Für gut sichtbare Flächen an Hauptstraßen zahlen Werbefirmen oder Mobilfunkanbieter teils mehrere Tausend Euro jährlich. Wichtig ist hier immer die rechtliche Prüfung, da bauliche Genehmigungen und Nachbarnschaftsrechte greifen.

Auch im Kleinen steckt Ertragspotenzial. Ungenutzte Keller, Garagen oder Dachböden lassen sich als Lagerflächen vermieten – an Studierende, Pendler oder kleine Firmen. Schon 50 bis 200 Euro monatlich sorgen über das Jahr für spürbare Zusatzeinnahmen. Ebenfalls beliebt ist die zeitweise Vermietung einzelner Räume oder der ganzen

Wohnung über Plattformen wie Airbnb, vor allem in touristischen Gegenden. Allerdings regeln viele Städte diese Praxis streng, um Wohnraum zu schützen. Zudem geht die Kurz- und Ferienvermietung mit einem zum Teil deutlich erhöhten Verwaltungsaufwand einher.

### Was Eigentümer beachten sollten

So verlockend die Ideen klingen – wer Nebeneinnahmen mit der eigenen Immobilie erzielen möchte, sollte rechtzeitig prüfen, was erlaubt ist. Manche Nutzungen sind baurechtlich genehmigungspflichtig oder müssen mit der Gemeinde abgestimmt werden. In Wohnungseigentümergeinschaften ist zudem die Zustimmung der Nachbarn oft Voraussetzung. Auch haftungs- und versicherungstechnische Fragen sollten im Vorfeld geklärt sein. Nicht zuletzt müssen sämtliche Einnahmen korrekt versteuert werden. Ein kurzer Austausch mit dem Steuerberater oder der Gemeinde spart später Ärger und sorgt dafür, dass sich die Zusatzeinnahmen wirklich lohnen.

ASTRID ZEHBE  
Chefredakteurin

<p><b>ARCHITEKTEN</b></p> <p><b>Aufstockungen und Anbauten zum Wohlfühlen</b> 040.99 99 45 73 www.heidrunohm.de</p>  <p>heidrun ohm architektn ich mach was draus.</p>	<p><b>HAUSMEISTER</b></p> <p><b>HAUSDienst</b> Christian W. Scheuermann • HAUSMEISTERDIENST • TREPPENHAUSREINIGUNG • GARTENPFLEGE - SONDERDIENSTE • SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG Kollaustraße 148 · 22453 Hamburg Tel: 554 99 80 · Fax: 554 998 50</p>	<p><b>MALER</b></p> <p>Ihr kompetenter Malereifachbetrieb</p> <p><b>Gramlich</b> </p> <p>Ausführung sämtl. Maler- und Tapezierarbeiten · Bodenbeläge · Stuckarbeiten Telefon 040 / 41 62 67 41 Innungsbetrieb</p>	<p><b>WOHNUNGRÄUMUNG</b></p> <p> <b>HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• RÄUMEN</li> <li>• VERWERTEN</li> <li>• UMLAGERN</li> <li>• PFANDRECHT</li> <li>• VERSTEIGERN</li> <li>• EINLAGERN</li> </ul> <p>HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR CHRISTIAN W. SCHEUERMANN E.K. TEL.: 040-554 99 826 KOLLAUSTR. 148 · 22453 HAMBURG VEREIDIGTER UND ÖFFENTLICH BESTELLTER AUKTIONATOR</p>
<p><b>ENERGIEAUSWEISE</b></p>  <p>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</p>	<p><b>HEIZÖL</b></p>  <p><b>BERND IDÉN</b> Heizöl  60 70 136</p>	<p><b>Eine Rubrik zu Ihrer Fachrichtung fehlt? Wir eröffnen diese für Sie – bitte sprechen Sie uns gern an!</b></p> <p>elbbüro • Stefanie Hoffmann • Tel. (040) 33 48 57 11 oder s_hoffmann@elbbuero.com</p>	



Ein Bausparvertrag kann nicht nur beim Kauf einer (weiteren) Wohnung helfen, sondern auch den Umbau, die energetische Sanierung oder andere Maßnahmen bei Bestandsimmobilien ermöglichen.

Foto: Torsten Borchers unterstützt durch KI

– Anzeige –

SINNVOLL AUCH FÜR EIGENTÜMER

## Mit Bausparen für Sicherheit sorgen

**Bausparen wird häufig mit dem Erwerb der ersten eigenen Immobilie in Verbindung gebracht. Tatsächlich kann ein Bausparvertrag jedoch auch für Eigentümer einer vorhandenen Immobilie ein sinnvolles Finanzinstrument sein.**

Wenn es um Modernisierung, Instandhaltung, Umbau oder energetische Sanierungen geht, bietet Bausparen eine planbare und vergleichsweise sichere Finanzierungsmöglichkeit. Gleiches gilt natürlich auch für den Bau eines Hauses oder Erwerb einer weiteren Wohnung. Ein zentraler Vorteil liegt in der langfristigen Zinssicherheit. Wer einen Bausparvertrag abschließt, sichert sich bereits heute einen festen Darlehenszins für die Zukunft.

Bei Bestandsimmobilien sind im Laufe der Jahre meist verschiedene Investitionen nötig – etwa für eine neue Heizungsanlage, eine Dachsanierung, den Ausbau des Dachgeschosses, den Austausch von Fenstern oder auch den altersgerechten barrierefreien Umbau des Badezimmers. Mit einem Bausparvertrag steht das benötigte Kapital zu vorher festgelegten Konditionen bereit, unabhängig davon, wie sich die Zinsen

am Markt entwickeln. In Zeiten steigender Bauzinsen kann das ein erheblicher finanzieller Vorteil sein. Darüber hinaus ermöglicht Bausparen eine strukturierte Rücklagenbildung.

Wer dafür nicht rechtzeitig vorsorgt und eigene Rücklagen schafft, muss im Ernstfall kurzfristig Kredite aufnehmen oder vorhandene Ersparnisse aufbrauchen. Ein Bausparvertrag funktioniert hier ähnlich wie ein zweckgebundenes Sparsystem. Monatlich wird ein bestimmter Betrag eingezahlt, der später für wohnwirtschaftliche Maßnahmen eingesetzt werden kann. Dadurch entsteht ein finanzielles Polster, ohne dass große Einmalbeträge zurückgelegt werden müssen. Und staatliche Förderungen sind unter Umständen auch noch möglich.

Besonders interessant ist Bausparen auch im Hinblick auf energetische Modernisierungen. Steigende Energiekosten führen dazu, dass viele Eigentümer in den kommenden Jahren in ihre Gebäude investieren müssen – beispielsweise in bessere Dämmung, moderne Heiztechnik oder Photovoltaikanlagen. Dies ist auch unabhängig von politischen Vorgaben und Klimaschutz

sinnvoll. Denn es reduziert langfristig Kosten und steigert in der Regel den Wert der Immobilie.

Nicht zuletzt kann ein Bausparvertrag auch strategisch eingesetzt werden, um bestehende Immobilienfinanzierungen abzusichern. Läuft beispielsweise in einigen Jahren eine Zinsbindung aus, kann ein parallel besparter Bausparvertrag helfen, einen Teil der Restschuld zu günstigen Konditionen zu refinanzieren. Eigentümer verschaffen sich damit Planungssicherheit für die Zeit nach der ersten Finanzierungsphase.

Weitere Informationen unter

[www.haspa.de/modernisieren](http://www.haspa.de/modernisieren)

## IMMOBILIE ABSICHERN

# Was kostet eine Wohngebäudeversicherung?

**Ein Leitungswasserschaden kann schnell fünfstelligen Summen erreichen. Trotzdem wissen viele Hauseigentümer nur wenig über die Kosten ihrer Wohngebäudeversicherung. Eine pauschale Antwort auf die Frage nach dem Beitrag gibt es jedoch nicht: Der Preis hängt von mehreren Faktoren ab.**

## Welche Faktoren den Beitrag bestimmen

Der Versicherungsbeitrag ergibt sich aus verschiedenen Merkmalen der Immobilie. Besonders wichtig sind:

- **Versicherungssumme:** Sie basiert auf dem sogenannten Wert 1914. Dieser fiktive Neubauwert dient als Grundlage für die Berechnung der heutigen Versicherungssumme. Durch einen Anpassungsfaktor wird der Betrag regelmäßig an steigende Baukosten angepasst.
- **Wohnfläche:** Je größer das Gebäude, desto höher ist in der Regel die Versicherungssumme und damit auch der Beitrag.
- **Bauart und Dach:** Massivhäuser mit harter Bedachung gelten als weniger risikoreich als Holzbauten oder Häuser mit weichen Dächern.
- **Standort:** Regionale Risiken beeinflussen den Beitrag erheblich. Versicherer nutzen dafür unter anderem das Zonierungssystem ZÜRS.
- **Baujahr und Zustand:** Neuere oder modernisierte Gebäude verursachen statistisch weniger Schäden als unsanierte Altbauten.
- **Leistungsumfang:** Der Grundschutz deckt Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel ab. Erweiterungen wie Elementarschutz erhöhen den Beitrag.

- **Selbstbeteiligung:** Wer im Schadenfall einen Teil der Kosten selbst trägt, kann den jährlichen Beitrag senken.

Diese Faktoren wirken immer zusammen. Ein modernes Massivhaus in einer risikoarmen Region kostet daher deutlich weniger als ein älteres Gebäude in einem Hochwassergebiet.

## Beispielhafte Beiträge

Die Kosten können stark variieren. Für ein typisches 120-qm-Einfamilienhaus liegen die Jahresbeiträge häufig etwa zwischen 140 und 900 Euro, abhängig von Größe, Bauart, Alter, Standort und Tarif.

Verbraucherschützer weisen darauf hin, dass selbst bei vergleichbaren Gebäuden deutliche Preisunterschiede möglich sind. In einem Vergleich von Stiftung Warentest lagen die Kosten mancher Tarife bis zu viermal höher als bei anderen Angeboten.

## Warum Beiträge regelmäßig steigen

Viele Hauseigentümer wundern sich über jährliche Beitragsanpassungen. Diese hängen meist mit dem sogenannten Anpassungsfaktor der Wohngebäudeversicherung zusammen. Er orientiert sich an der Entwicklung der Baupreise und der Tariflöhne im Baugewerbe.

Steigen Baukosten und Handwerkerlöhne, erhöht sich auch die Versicherungssumme – und damit der Beitrag. Dadurch soll sichergestellt werden, dass ein Gebäude im Schadenfall tatsächlich zum aktuellen Preis wieder aufgebaut werden kann.

## Möglichkeiten zum Sparen

Trotz steigender Baukosten gibt es Möglichkeiten, den Beitrag zu reduzieren:

- Eine Selbstbeteiligung vereinbaren



Foto: wakila

- Modernisierungen oder Sanierungen dem Versicherer melden
- Den Versicherungsumfang regelmäßig prüfen

Wichtig ist jedoch, den Beitrag nicht allein nach dem Preis zu beurteilen. Entscheidend ist, dass der Versicherungsschutz zum Gebäude und zu den individuellen Risiken passt.

## Fazit

Die Kosten einer Wohngebäudeversicherung hängen von vielen Faktoren ab. Wer den Vertrag regelmäßig überprüft, kann den Beitrag beeinflussen und gleichzeitig für einen passenden Schutz seines Hauses sorgen.

Haben Sie Fragen? Die Experten der GEV Grundeigentümer-Versicherung beraten Sie unter 040-3766 3367.

GEV  
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG  
[www.gev-versicherung.de](http://www.gev-versicherung.de)

# Großer Wurf oder Eigentor?

ULF SCHELENZ  
Geschäftsführer

**Ende Februar hat die schwarz-rote Koalition endlich die langersehnten Eckpunkte des neuen Heizungsgesetzes bekannt gegeben. „Der Heizungskeller wird wieder zur Privatsache“, hieß es aus Berlin. Das ist für sich genommen ja eine schöne Sache.**

Das vorgelegte Eckpunktepapier bringt keine Austauschpflicht für funktionierende Heizungen und freie Wahl bei einer Heizungshavarie. Sogar Gas- oder Ölheizungen sind erlaubt, auch wenn ab 2029 ein zunehmender Anteil CO<sub>2</sub>-neutraler Brennstoffe genutzt werden muss. Erste kritische Stimmen monieren, dass dies Eigentümer und Mieter wegen hoher Kosten teuer zu stehen kommen wird. Andere fragen sich, wie

Bis 2040 haben wir ja noch reichlich Zeit für ständig neue Klimaschutzideen und neue Klimaschutzgesetze

die steigende Grüngasquote bei unzureichender Menge erfüllt werden kann. Zudem spricht wenig dafür, dass grünes Gas durch eine steigende Nachfrage günstiger wird. Die neue Technologieoffenheit des Gesetzes steht im klaren Widerspruch zu den ehrgeizigen Klimazielen der Stadt Hamburg. Während Hamburg sich Klimaneutralität bis 2040 auf die Fahnen geschrieben hat, lockert der Bund beim Thema Heizen nunmehr



die Zügel und unterläuft damit die städtische Klimastrategie. Diese Parallelstrukturen führen zu Unklarheit und Unsicherheit bei Eigentümern. Da das Berliner Papier nur ein Eckpunktepapier ist, bleibt offen, wie die Regelungen im Einzelnen ausgestaltet werden. Und wir wissen ja: Der Teufel steckt im Detail. Das neue Gesetz soll noch vor dem 1. Juli 2026 in Kraft treten. Bis Ende Juni 2026 will die Stadt Hamburg ihre kommunale Wärmeplanung bekannt machen. Aus dieser soll sich ergeben, ob und wann Gebäude mit dem Anschluss von Fernwärme in Hamburg rechnen können. Mit anderen Worten werden wir uns bis zum Sommer gedulden müssen, um Einzelheiten zur Wärmewende zu erfahren. Aber wir sind es ja gewohnt, uns in Geduld zu üben – und bis zu Hamburgs Klimaneutralität 2040 ist es ja auch noch ein bisschen hin, hört man Zyniker sagen.

## Impressum

April 2026

### Redaktionsleitung

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


### Verlag und Gesamtherstellung

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

### Druck

Strube Druck & Medien GmbH  
Stimmerswiesen 3, 34587 Felsberg

### Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann  
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg  
Tel. 040/33 48 57 11, Fax 040/33 48 57 14  
E-Mail: s\_hoffmann@elbbuero.com  
Internet: www.elbbuero.com  
Anzeigenpreislite Nr. 50,  
gültig ab 01.01.2026  
(Druckauflage 32.751  
im 1. Quartal 2026) 

### 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

Schlossgarten Bergedorf/Michael Zapf  
Lesen Sie das Magazin auch in der App „Haus & Grund Magazin“ mit dem Freischaltcode **2026HGE**

### Neue Indexzahlen

Verbraucherindex (2020 = 100)  
Dezember: 122,7; Januar: 112,8;  
Februar: 123,1

### Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen von

• Zaunteam Franchise AG  
beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

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

### Instagram:

@grundeigentuemerverband\_hh

# Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und  
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

„Wir haben die Expertise  
für Zinshäuser in Hamburg!“

**Grossmann & Berger**

Immobilien

# Zinshausverkauf in guten Händen.

Wir beraten Sie gern.



**040 350 80 2-460**

[zinshaus@grossmann-berger.de](mailto:zinshaus@grossmann-berger.de)

