



SCHWERPUNKT

## Weltkulturerbe

Speicherstadt, Kontorhausviertel  
und Chilehaus tragen das  
prominente Gütesiegel

### | Modernisierung

Welche Vorgaben Vermieter einhalten müssen, wenn sie nach einem Heizungstausch die Miete erhöhen möchten

### | Liftlösungen

Wie der Etagenwechsel in den eigenen vier Wänden auch im Alter noch mühelos gelingt

# ENGEL & VÖLKERS

## COMMERCIAL



## Blühende Aussichten für Ihr Kapital: Mehrfamilienhäuser in Hamburg.

Nutzen Sie unsere Expertise am Markt für Hamburger Anlageimmobilien  
für Ihren Kauf oder Verkauf.

### HAMBURG

040 36 88 10 300 | [HamburgWGH@engelvoelkers.com](mailto:HamburgWGH@engelvoelkers.com) | [engelvoelkers.com/hamburgcommercial](https://engelvoelkers.com/hamburgcommercial)  
Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG | Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH

# Wohnungsbau geht nur gemeinsam

**J**ede Wohnung zählt. So stand es geschrieben auf Plakaten, auf Werbesäulen, auf Werbefahrzeugen und auf zahlreichen Baustellenabsperungen und Gerüsten. Einige Tage ließen die Initiatoren die Öffentlichkeit im Unklaren darüber, wer hinter der Kampagne steckte. Dann wurde das Geheimnis gelüftet: Es war die Wohnungswirtschaft, die mit dieser Kampagne für mehr Gemeinsamkeit beim Kampf gegen die Wohnungsknappheit in Hamburg warb.

---

Jeder ist gefordert, seinen Teil dazu beizutragen, wenn es gilt, möglichst schnell möglichst viele Wohnungen zu bauen

---

Denn der Wohnungsbau kann nur dann erfolgreich sein, wenn alle mitmachen. Die Politik, die Verwaltung, die Wohnungsunternehmen, die Stadtbevölkerung. Die Politik muss dafür sorgen, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen für den Neubau stimmen, Vorschriften entschlackt werden, keine neuen rechtlichen Hindernisse dem dringend notwendigen Wohnungsneubau im Wege stehen. Die Bauverwaltung

muss Bauanträge positiv sehen, möglichst schnell entscheiden und darf im Unternehmen keinen Gegner sehen. Die Wohnungsunternehmen müssen experimentierfreudig und risikobereit sein. Und die Stadtbevölkerung, diejenigen, die schon eine Wohnung in dieser Stadt haben? Sie müssen akzeptieren, dass man notfalls ein wenig zusammenrücken, mal etwas Dreck und Lärm ertragen muss, um für mehr Menschen Platz in dieser Stadt zu schaffen. Es geht eben nur gemeinsam.

Ihr  
Rechtsanwalt Torsten Flomm  
Vorsitzender des  
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Sie möchten  
Ihre Immobilie  
verkaufen?

**Sichern Sie sich  
eine kostenlose  
Wertermittlung.**

- Mit unserer professionellen Wertermittlung erzielen Sie garantiert einen optimalen Verkaufspreis.
- Verlassen Sie sich auf unsere ISO-zertifizierte Service-Qualität und über 90 Jahre Erfahrung auf dem Hamburger Immobilienmarkt.

---

**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**



06

## SCHWERPUNKT – Weltkulturerbe

Vor fast zehn Jahren wurden die Speicherstadt und das Kontorhausviertel mit dem Chilehaus zum Unesco-Weltkulturerbe ernannt. Die lebendigen Quartiere verbinden Geschichte und Zukunft.



22

## VERBAND & VEREINE – Hamburger Mietenstudie

Wie hoch sind die gezahlten Mieten in Hamburg tatsächlich? Diese Frage soll die Hamburger Mietenstudie beantworten. Das gelingt aber nur mit der Unterstützung von Vermieterinnen und Vermietern.



30

## HAUS & LEBEN – Photovoltaik & Dach Wissenswertes zu Sanierung und Stromgewinnung

## WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Weltkulturerbe
- 13 Verbreitung von Wärmepumpen
- 14 „Jede Wohnung zählt!“
- 15 Preise für Wärmepumpen

## HAUS & KLIMA

- 16 Woche der Wärmepumpe
- 17 Vorgezogene Klimaneutralität

## VERBAND & VEREINE

- 12 Mietrecht aktuell
- 18 Opernloft
- 19 Veranstaltungen Ortsvereine
- 20 Geschäftsstellen
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Neuer Vorsitzender Bergedorf
- 22 Rechtsschutzversicherung
- 22 Hamburger Mietenstudie
- 23 Online-Seminar

## RECHT & STEUERN

- 24 Leserfragen
- 26 Neues aus Karlsruhe
- 28 Modernisierungsmieterhöhung
- 29 Kameraüberwachung

## HAUS & LEBEN

- 31 Gaube oder Dachfenster?
- 32 Dachsanierung
- 33 Balkonkraftwerke
- 34 Elektroauto und Wallbox
- 36 Photovoltaik-Anlagen
- 37 Werkplanung bei Fenstersanierung
- 38 Liftlösungen
- 39 WohnKlima-Index

## FINANZEN & VORSORGE

- 41 Naschgarten anlegen

## THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Klimaziele



LENTZ Gebäudeservice KG



## Saubere Fassade, ohne streichen.

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

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



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



Speicherstadt, Kontorhausviertel, Chilehaus

# Lebendiges Erbe

Die Quartiere verbinden Geschichte und Zukunft

**D**as Taj Mahal in Indien, die Pyramiden von Gizeh oder die Akropolis in Athen – seit dem 5. Juli 2015 befinden sich die Speicherstadt und das Kontorhausviertel mit dem Chilehaus in der illustren Gesellschaft der Unesco-Welterbestätten. Dieses prominente Gütesiegel verheißt aber nicht nur Ruhm, sondern natürlich auch Verantwortung – vor allem, wenn es darum geht, das einzigartige Erbe in die Zukunft zu führen.

In diesem Jahr gibt es damit nicht nur zum deutschen Welterbetag am 1. Juni wieder Programm, sondern gut einen Monat später zum zehnten Jahrestag noch mehr Events. „Der Ritterschlag zum Welterbe ist für jede Stadt ein besonderer Prestigegewinn, den möchten wir zum Jubiläum feiern“, sagt Welterbekoordinatorin Isabelle Mühlstädt, die das Amt gerade angetreten hat. Der Titel sei schließlich eine weltweite Auszeichnung des baulichen

Erbes Hamburgs, seiner Geschichte und Errungenschaften. Allerdings sei die Stadt auch gehalten, gewissenhaft damit umzugehen. „Das Welterbe erzählt auch davon, dass die Hansestadt in großem Stil Kolonialwaren importierte und so im 19. Jahrhundert zu einem der größten Handelszentren in Europa wurde“, sagt Mühlstädt. Für den Reichtum Hamburgs arbeiteten Menschen aus Übersee, Afrika und Asien, die dafür entrechtet, versklavt und ausgebeutet wurden. „Auch über dieses Kapitel der kolonialen Geschichte möchten wir aufklären.“ Darüber hinaus gilt es vor allem, die denkmalgeschützten Ensembles zu erhalten und sie fit für die Klimaziele zu machen.

Wer durch das Kontorhausviertel und die Speicherstadt spaziert oder mit einer Barkasse durch die Kanäle und Fleete entlang der Schluchten aus Backstein schippert, taucht aber oft erst einmal einfach in die Atmosphäre der alten hanseatischen Kaufmannstadt ein – sie lässt sich

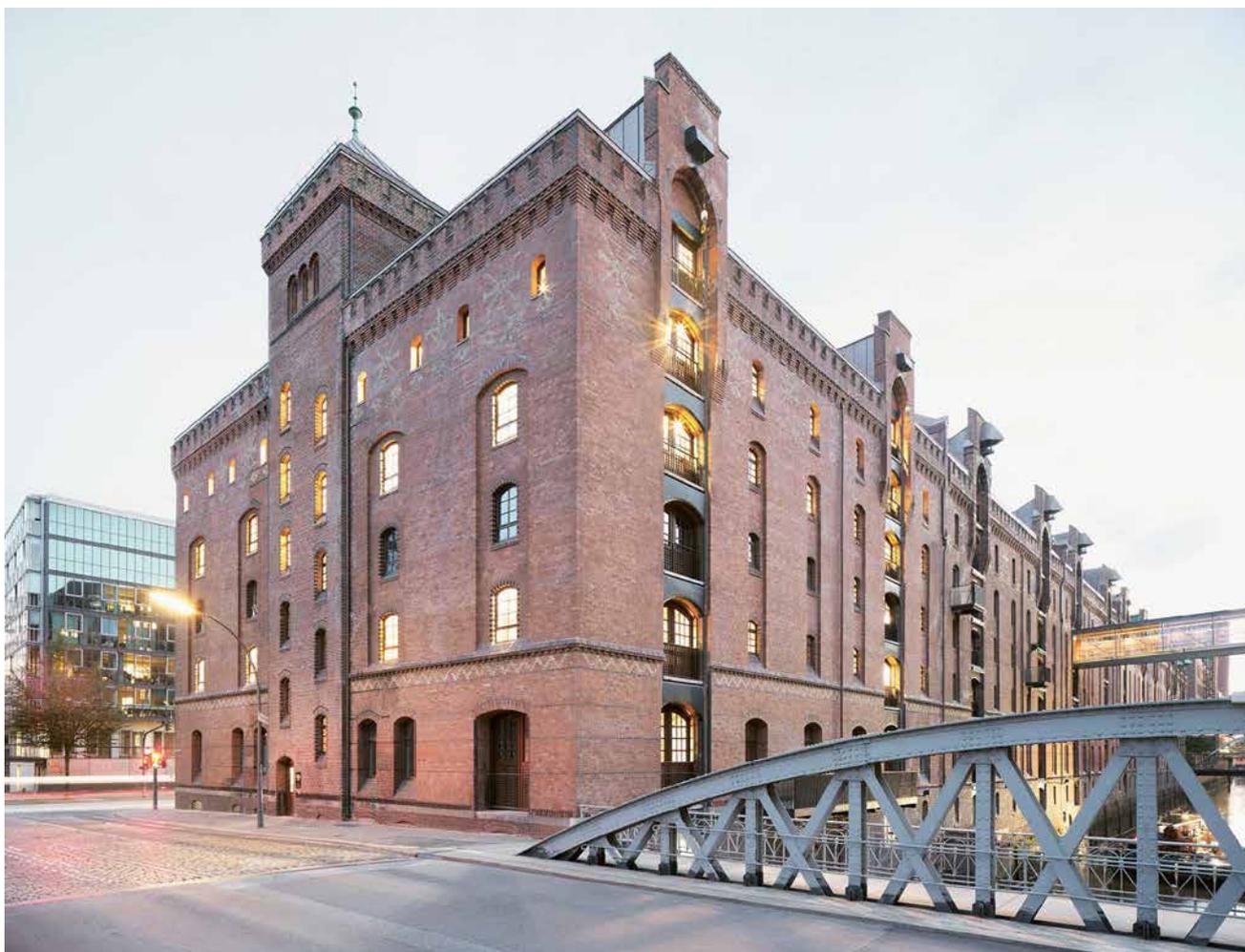


Foto: Ralf Buscher Photography

„Der Ritterschlag zum Welterbe ist für jede Stadt ein besonderer Prestigegewinn, den möchten wir zum Jubiläum feiern“

hier wie kaum an einem anderen Ort in Hamburg erleben. Die langen Reihen traditionsreicher roter Backsteinbauten mit ihren Giebeln, Simsen und Erkern zeugen eindrucksvoll von der bewegten Vergangenheit der umtriebigen Handelsmetropole – und das gleich über mehrere Kilometer. Handelt es sich doch um den größten zusammenhängenden historischen Lagerhauskomplex der Welt. „Die Speicherstadt vermittelt in einzigartiger Weise die gleichzeitig ansehnliche und funktionsgerechte maritime Industriearchitektur des Historismus europäischer Prägung“, erläutert Mühlstädt. „Damit besitzt sie auch international eine hohe architekturgeschichtliche Bedeutung.“

Die einheitlich geprägten neogotischen Lagerhäuser, verbunden durch Straßen, Wasserstraßen und Brücken, wurden zwischen 1885 und 1927 in drei Abschnitten errichtet. Kaufleute sollten dort auf über 330.000 Quadratmetern die Möglichkeit haben, Tee, Kakao, Kaffee, Spirituosen, Gewürze und andere Waren zollfrei zu lagern, zu handeln und zu veredeln. Mit dem Bau und der Verwaltung der Speicherstadt beauftragte man die damals frisch gegründete Hamburger Freihafen-Lagerhaus-Gesellschaft, heute HHLA (Hamburger Hafen und Logistik AG), der auch heute noch die Speicherbauten gehören. „Es ist für uns eine große Ehre, das Weltkulturerbe bewahren zu dürfen und wir übernehmen gerne die Pflichten, die damit verbunden sind“, betont Danny Maskow, der für das Quartiersmanagement der HHLA zuständig ist und sich auch um die Lagerhäuser der Speicherstadt kümmert. „Hamburg war und ist eine dynamische Hafen- und Handelsmetropole, die sich ständig verändert – das spiegelt die Speicherstadt wider“, erklärt Mühlstädt. Schon Ende des 19. Jahrhunderts wurde mit ihrer Errichtung ein Transformationsprozess eingeleitet, mit dem sich Hamburg mit damals durchmischten Wohn-, Kaufmanns- und Arbeitsquartieren zu einer modernen Stadt mit Dienstleistungsvierteln entwickelte. Tausende Arbeiterwohnungen und auch Bürgerhäuser wurden für die zu der Zeit sehr fortschrittlichen Lagerhäuser abgerissen. Anfang des 20. Jahrhunderts setzte sich der städtebauliche Wandel dann gleich gegenüber mit dem Bau eines Bürokomplexes, dem Kontorhausviertel, fort.

Seine ganz eigene Faszination entfaltet das Kontorhausviertel in der Kernzone mit dem berühmten Chilehaus, dem Meßberghof, dem Sprinkenhof und dem Mohlenhof. „Zur damaligen Zeit galten die Gebäude über Hamburgs Grenzen hinaus als hochmodern“, so Mühlstädt. Denn



Grundeigentümer-  
Verband  
Hamburg



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

„Wir haben  
Hamburg noch  
lange nicht satt!“

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

Kreditinstitut: HypoVereinsbank  
IBAN: DE87 2003 0000 0000 2361 09

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

IMMOBILIEN SERVICE  
**ZIMMERMANN**  
WILHELM ZIMMERMANN

**Immobilienverkauf  
Abwarten oder handeln?**



Individuelle Beratung und Fachkompetenz erwarten Sie in einem unverbindlichen Gespräch. Rufen Sie uns gern an!



Frahmredder 7  
22393 Hamburg



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

während der Beaux-Arts-Stil oder andere historisierende Formen die Bürohausarchitektur der 1920er und 1930er Jahre international stark beeinflussten, zeigten sich die Hamburger Kontorhäuser bereits mit mutigen Klinkerfassaden in expressionistischen und sachlichen Architekturformen. „Insbesondere beim Chilehaus und beim Sprinkenhof erlangten sie eine kaum noch zu überbietende gestalterische und handwerkliche Virtuosität“, schwärmt Mühlstädt. Darüber hinaus gelte das von Fritz Höger entworfene Chilehaus mit seiner Spitze, die wie ein riesiger Schiffsbug herausragt, und der charakteristischen Detaillierung der Fassaden längst als Ikone des expressionistischen Baustils. So eindrucksvoll Speicherstadt und Kontorhausviertel daherkommen, so wichtig ist es für ihre Erhaltung, dass sie lebendige Quartiere bleiben, die weiterhin im Alltag genutzt werden. Selbstverständlich so, dass ihre historische Substanz nicht beschädigt wird. Bereits 1991 wurde die Speicherstadt unter Denkmalschutz gestellt, die



Isabelle Mühlstädt ist seit Mai 2025 Welterbekoordinatorin für Hamburg

Foto: Bettina Brüggen

meisten Bauten des Kontorhausviertels folgten im Jahr 1999. Gleichwohl bietet das Kontorhausviertel weiterhin zahlreiche moderne Büros, im Erdgeschoss sitzen Bars, Restaurants und Läden. Die Speicherstadt beherbergt zudem diverse Attraktionen. Mit Abstand die berühmteste ist das Miniatur Wunderland als größte Modelleisenbahn der Welt, aber das Hamburg Dungeon und unterschiedlichste Museen mit Ausstellungen etwa zur Speicherstadt, zu Gewürzen, Kaffee oder Auto-Prototypen locken ebenfalls zahlreiche Einheimische und Besucher an. Zudem sitzen an den Fleeten mehrere Start-up Hubs mit zahlreichen Gründern, daneben Werbeagenturen, Musikverlage, Energieunternehmen, Anwaltskanzleien sowie ein Lieferservice für Snacks und frisches Obst, ein Feinkosthändler und eine Kaffeerösterei. „Die Speicherstadt ist kein Museum, sondern das wahrscheinlich bunteste Gewerbegebiet Hamburgs. Die Mieter sichern die Erhaltung und Zukunftsfähigkeit der Immobilien“, sagt Maskow von der HHLA. Darüber hinaus sorgen sie dafür, dass sich auf den Straßen und Brücken im Quartier das ganze Jahr über zahlreiche Menschen tummeln. Gleich nebenan wächst der Stadtteil HafenCity weiter, hier ziehen unter anderem das Maritime Museum, die Elbphilharmonie, das neue Luxus-Einkaufszentrum Westfield und jede Menge Restaurants und Cafés Besucher an. Auf der anderen Seite breitet sich die Altstadt aus.

„Eine besondere Herausforderung besteht darin, ein zentral in der inneren Stadt gelegenes Welterbe, das zahlreiche Gebäude umfasst, in einer sich ständig wandelnden Stadt möglichst authentisch zu erhalten“, sagt Mühlstädt. Entsprechend gelte es, eine denkmalverträgliche Nutzung der Speicher abzustecken, wobei die Raumstruktur bewahrt bleiben muss. Das schließt aber eine Weiterentwicklung nicht aus. „Die Gewerbeeinheiten in der Speicherstadt haben einen zeitgemäßen Loftcharakter, die Grundrisse können wir an eine moderne Nutzung anpassen und die Ausstattung entspricht heutigen Stan-

### Investieren, wo Hamburg wächst: Mit Colliers!

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

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

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

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

Ihr Colliers Zinshaus-Team



---

Bereits 1991 wurde die Speicherstadt unter Denkmalschutz gestellt, die meisten Bauten des Kontorhausviertels folgten im Jahr 1999

---

„Eine besondere Herausforderung besteht darin, ein zentral in der inneren Stadt gelegenes Welterbe, das zahlreiche Gebäude umfasst, in einer sich ständig wandelnden Stadt möglichst authentisch zu erhalten“, sagt Mühlstädt. Entsprechend gelte es, eine denkmalverträgliche Nutzung der Speicher abzustecken, wobei die Raumstruktur bewahrt bleiben muss. Das schließt aber eine Weiterentwicklung nicht aus. „Die Gewerbeeinheiten in der Speicherstadt haben einen zeitgemäßen Loftcharakter, die Grundrisse können wir an eine moderne Nutzung anpassen und die Ausstattung entspricht heutigen Stan-

dards. Für ein angenehmes Raumklima etwa sorgen effiziente Heiz- und Kühldeckensysteme“, erläutert Maskow. Die Fassade und andere sichtbare Elemente müssen die Eigentümer, wenn möglich, mit historischen Baustoffen restaurieren oder Bauteile sonst nachfertigen lassen. „Dadurch sanieren wir äußerst umweltfreundlich, denn die Substanz wird ja, wenn irgend möglich, erhalten“, sagt Maskow. Auf diese Weise bleibt die sogenannte graue Energie gering. Gemeint sind damit Treibhausgasemissionen, die beim Bau oder Abriss von Immobilien anfallen, wenn Bau- und Rohstoffe gewonnen und verarbeitet oder zur Baustelle transportiert werden. Ohnehin tauschen sich die Expertinnen und Experten der HHLA laufend mit dem Denkmalschutzamt und der Welterbekoordinatorin aus. Das gilt auch für ein ungewöhnliches Projekt im Quartier: Die HHLA schließt Am Sandtorkai mit einem Neubau eine Lücke, die noch aus dem Zweiten Weltkrieg stammt. Mit der Maschinenzentralstation entstehen 4.000

Quadratmeter Gewerbefläche für Büros, Einzelhandel und Gastronomie. „Wir bauen den zerstörten Gebäudeteil modern interpretiert wieder auf und sanieren gleichzeitig den verbliebenen historischen Teil“, erzählt Maskow. Wie Veränderungen das Kulturerbe sogar in ein bes-



Foto: Pixelio

Als Teil des Kontorhausviertels besteht der Sprinkenhof durch Klinkerfassaden in expressionistischen und sachlichen Architekturformen



# LINEA

EPPENDORF

## Großzügige Wohnungen mit Neubaucharakter

LINEA – kaum ein anderer Name könnte das geradlinige und schnörkellose Gebäudekonzept des Mehrfamilienhauses an der Eppendorfer Landstraße 32 besser verkörpern: Elegant und doch maßvoll auf den Punkt gebracht. Die modernisierten 3,5 - bis 7,5-Zimmer-Wohnungen offenbaren Ihnen maximale Freiheiten bei der Ausgestaltung Ihres persönlichen Wohnerlebnisses, während Sie die beiden Balkone bzw. Terrassen an der Vorder- und Rückseite in zwei völlig verschiedene Welten eintauchen lassen: Eingebettet zwischen der lebhaften Eppendorfer Landstraße in der Front und einem rückwärtigen, parkähnlichen Innenhof finden Sie hier genau die richtige Verbindung aus Ruhe und Dynamik.



040.41 17 25 50

zht-k.de



Verkauf durch

**ZINSHAUSTEAM & KENBO**



Foto: Pixelflo

Die Spitze des Chilehauses ragt wie ein riesiger Schiffsbug heraus

seres Licht rücken können, zeigt sich rund um den Burchardplatz im Kontorhausviertel. Ein freiraumplanerischer Wettbewerb der Stadt – der immer das Welterbe mit im Blick hatte – fokussierte sich auf die Bereiche

Kattrepel, Burchardstraße, Burchardplatz, Mohlenhofstraße und den Peter-Schulz-Platz. Dabei sollen die Maßnahmen den einzigartigen Bauten des Viertels auch zu dem Umfeld verhelfen, das sie verdienen. Maßgeblich beteiligt sind ebenfalls die anliegenden Grundeigentümer mit der Entwicklung eines sogenannten Business Improvement Districts (BID), um das Gebiet aufzuwerten. Der Burchardplatz, der lange als großer Parkplatz diente, soll sich in der geplanten autofreien Fußgängerzone zum attraktiven Aufenthaltsort wandeln. Die Wahl des hellen Betonsteins für die Wege und des hochwertigen Kopfsteinpflasters für den Platz orientiert sich am historischen Baustil der umliegenden Kontorhäuser. Im Spätsommer 2025 startet die zweijährige Umgestaltung, dann werden neue Bäume gepflanzt und mehr als 20 Sitzbänke aus Holz aufgestellt. Ein Wochenmarkt und Veranstaltungen sollen die Menschen genauso hierherbringen wie ein Wasserspiel. Klimaschutz und Denkmalschutz zu vereinen – das ist nie leicht. Schließlich lassen sich die historischen Fassaden nicht einfach mit Wärmedämmung einpacken, andere Lösungen müssen also her. Zumal Hamburg mit einem CO<sub>2</sub>-neutralen Welterbe eine Vorreiterrolle einnehmen möchte, wie Mühlstädt berichtet. Wie sich die

historische Speicherstadt energetisch sanieren lässt, daran tüftelt die HHLA seit 2021 gemeinsam mit drei Universitäten im Forschungsprojekt „CO<sub>2</sub>-neutrales Welterbe

**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



Speicherstadt Hamburg“. Das Vorhaben untersucht am Sandtorkaispeicher, wie sich der denkmalgeschützte Altbau emissionsfrei beheizen lässt. Dabei im Fokus: Solarstrom und Solarthermie zu erzeugen, die Wärme zu speichern sowie die Energie im Gebäude zu verteilen und zu regeln. Um die historische Dachlandschaft optisch nicht zu beeinträchtigen, sollen sich solarhybride Systeme nahezu unsichtbar einfügen. Genauso wenig das Gesamtbild stören sollen die innovativen Eis- und Feststoffspeicher. „Die HHLA möchte bis 2040 klimaneutral sein. Um dies zu erreichen, arbeiten wir schon heute in der Speicherstadt an energetischen Maßnahmen, messen regelmäßig die Verbräuche, setzen Ziele und sprechen mit den Mietern“, schildert Maskow. Das Forschungsprojekt, welches im Juli 2025 abgeschlossen sein soll, könnte später als Blaupause für weitere Gebäude dienen. „Die guten Erfahrungen aus dem Projekt sollen auf andere Speicher übertragen werden“, berichtet Mühlstädt. Da jedes Bauwerk individuelle Eigenheiten mitbringt, prüfe man im Vorfeld, welche Maßnahmen sich jeweils effizient und wirtschaftlich umsetzen lassen.

Der Klimawandel selbst birgt weitere Herausforderungen für das Welterbe. „Steigende Wasserpegel, Starkregenereignisse und sich verändernde Wasserstände erfordern vorausschauende Schutzmaßnahmen und ein umfassendes Monitoring“, legt Mühlstädt dar. Starkregenereignisse können zu Wasserschäden der Denkmäler im Kontorhausviertel führen. Hier sollen mobile Flutschutzanlagen helfen. Die Speicherstadt wiederum gehört zu den sturmflutgefährdeten Gebieten in Hamburg. „Die Stadt hat bereits verschiedene Hochwasserschutzmaßnahmen umgesetzt“, sagt Mühlstädt. Zudem saniert sie derzeit die historischen Kaimauern, die aus Mauerwerk, Dämmung und Holzpfehlgründungen bestehen. Um die historische

So eindrucksvoll Speicherstadt und Kontorhausviertel daherkommen, so wichtig ist es für ihre Erhaltung, dass sie lebendige Quartiere bleiben, die weiterhin im Alltag genutzt werden

Ansicht zu bewahren, wird die neue Konstruktion abschließend mit dem passenden Mauerwerk verkleidet. Eifrig geforscht wird ebenso auf diesem Feld. Ein Beispiel: das EU-Forschungsprojekt ARCH „Advancing Resilience of Historic Areas against Climate-related



Visualisierung des geplanten Neubaus in der Speicherstadt  
Entwurf: BIWERMAU Architekten BDA

Visualisierung: bloomimages

and other Hazards“. Hier entwickelte Hamburg gemeinsam mit drei weiteren europäischen Städten von 2019 bis 2022 Instrumente, um das kulturelle Erbe vor den Folgen des Klimawandels zu schützen und unter anderem die klimabedingten Auswirkungen auf die Bausubstanz zu überwachen. „Nur durch den internationalen Austausch lassen sich bestmögliche Lösungen finden“, so Mühlstädt.

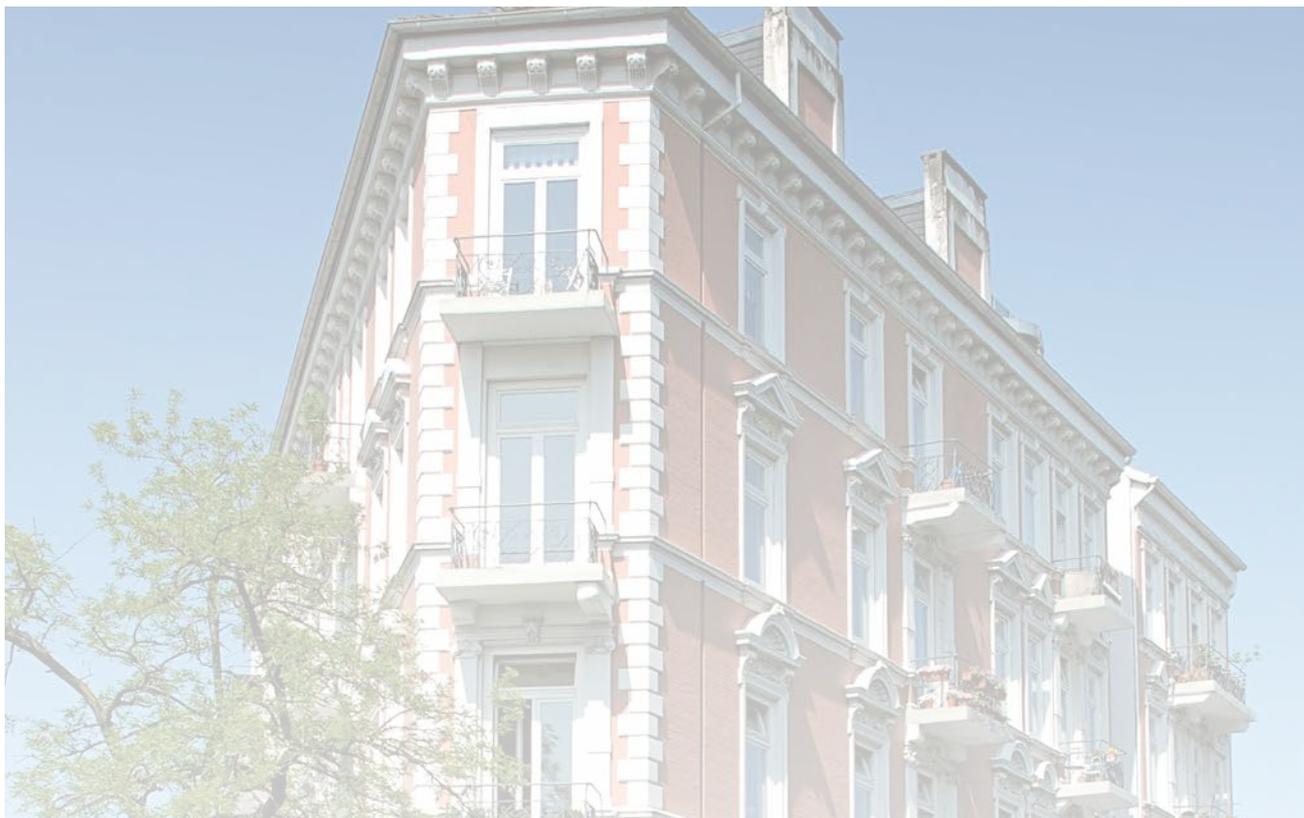
Bettina Brüdgam

# 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



**Termin:**

Donnerstag, den 5. Juni 2025  
10 bis 16.30 Uhr

**Ort:**

Handwerkskammer zu Hamburg  
Holstenwall 12  
20355 Hamburg

**Kosten:**

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

**Zertifizierung:**

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

## Ganztägiges Präsenzseminar

### Mietrecht aktuell

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

**Referenten:**

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

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

Verbreitung von Wärmepumpen

# Wirtschaftlichkeit

Schlüssel zur Marktdurchdringung

**W**ärmepumpen sind eine vielversprechende Alternative zu konventionellen Heizsystemen. Während die Verbreitung in Ländern wie Norwegen, Schweden oder Frankreich bereits weit fortgeschritten ist, bleibt Deutschland in der Nutzung dieser Technologie zurück. Der europäische Markt für Wärmepumpen ist in den vergangenen Jahren stark gewachsen, jedoch mit deutlichen regionalen Unterschieden. In Skandinavien werden Wärmepumpen mittlerweile als Standardlösung für die Gebäudebeheizung betrachtet, während in Deutschland im Jahr 2023 nur 27 Prozent der neu installierten Wärmeerzeuger auf dieser Technologie basierten. Der Absatz in Deutschland blieb damit mit 11 Wärmepumpen pro 1.000 Haushalte im Jahr 2023 weit hinter Ländern wie Norwegen, wo im gleichen Zeitraum 57 Wärmepumpen pro 1.000 Haushalte installiert wurden. Besonders auffällig ist der Einfluss der jeweiligen nationalen Energiepolitik auf die Verbreitung. Während in Norwegen und Schweden die Energiepreise so gestaltet sind, dass der Betrieb von Wärmepumpen günstiger als konventionelle Heizsysteme ist, besteht in Deutschland ein anderes Verhältnis: Hier ist der Strompreis im Vergleich zu Gas noch immer relativ hoch, was die langfristige Wirtschaftlichkeit der Technologie schmälert. Die Studie der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) legt dar, dass die Preisrelation zwischen Strom und Gas eine wesentliche Rolle für die Entscheidung zugunsten einer

Wärmepumpe spielt. Wenn – wie in Skandinavien – Strom günstiger als Gas ist, sind Wärmepumpen besonders attraktiv. In Deutschland hingegen wird der Strompreis durch Steuern, Umlagen und Abgaben in die Höhe getrieben, während Gas in der Vergangenheit relativ günstig war. Diese Preisstruktur beeinflusst nicht nur den Absatz, sondern auch die regionalen Unterschiede innerhalb Deutschlands. In Gegenden mit hoher Verfügbarkeit erneuerbarer Energien und spezifischen Tarifangeboten für Wärmepumpen werden diese deutlich häufiger eingesetzt als in Regionen, in denen konventionelle Heizsysteme weiterhin wirtschaftlich attraktiver erscheinen. Die Ergebnisse der Studie deuten darauf hin, dass wirtschaftliche Anreize und regulatorische Anpassungen entscheidend für den Hochlauf von Wärmepumpen in Deutschland sind. Neben der Förderung durch direkte Zuschüsse gibt es weitere Maßnahmen, die sich als effektiv erwiesen haben. Ein steigender CO<sub>2</sub>-Preis auf fossile Brennstoffe kann die relative Wirtschaftlichkeit von Wärmepumpen verbessern und fossile Heizsysteme weniger attraktiv machen. Zeitvariable Strompreise, die sich an der Verfügbarkeit erneuerbarer Energien orientieren, könnten den Betrieb von Wärmepumpen günstiger machen. Statt Zuschüssen könnten vielmehr zinsgünstige Kredite für Investitionen in effiziente Heiztechnik dazu beitragen, finanzielle Hürden für Eigentümer zu senken.



LABOR  
**HEIDRICH**  
& KOLLEGEN

## Sicherheit für Ihre Immobilien: Sauberes Trinkwasser!

### Wir analysieren Trinkwasser

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

### Wir übernehmen

- die Probennahme
- die Analysen
- die Berichterstellung

### Wir sind

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

Weitere Infos



**labor-heidrich.de**

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

Baukrise

# „Jede Wohnung zählt!“

Kampagne macht Druck auf Politik

**D**ass sich der Hamburger Wohnungsmarkt in einer angespannten Lage befindet, ist längst kein Geheimnis mehr. Seit 2022 sinkt die Zahl fertiggestellter Neubauwohnungen stetig. Der Ukraine-Krieg, steigende Zinsen und hohe Baukosten haben dazu geführt, dass das Ziel von 10.000 neuen Wohnungen pro Jahr zunehmend außer Reichweite gerät. Inzwischen können kaum noch genügend Neubauwohnungen realisiert werden, um die hohe Nachfrage zu decken und um in absehbarer Zeit zu einer Entspannung am Hamburger Wohnungsmarkt beizutragen. Für die Verbände der Hamburger Wohnungswirtschaft und viele Unternehmen aus der Baubranche ist die aktuelle Entwicklung nicht länger hinnehmbar. Gemeinsam haben sie daher die breit angelegte Akzeptanzkampagne „Jede Wohnung zählt“ ins Leben gerufen, an der sich auch der Grundeigentümer-Verband Hamburg beteiligt. Seit Anfang April machen großflächige Plakate im Hamburger Stadtgebiet, Werbung auf Videotowern und im Internet sowie ein Social Media-Auftritt auf das Thema Wohnungsmangel aufmerksam. Die Kampagne soll in erster Linie die Politik zum Handeln bewegen, aber auch Hamburger Eigentümerinnen und Eigentümer für die Notwendigkeit neuer Bauvorhaben sensibilisieren. Für die Unterstützer der Kampagne ist klar: Wird der Wohnungsneubau nicht bald wieder in Schwung gebracht, drohen soziale Verwerfungen und wirtschaftliche Risiken. Umzüge dürfen nicht an hohen Mietpreisen scheitern und Hamburger Unternehmen müssen in der Lage sein, neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit passendem Wohnraum zu versorgen.

„Wir möchten ein Bewusstsein dafür schaffen, dass wir Wohnungsbau in großem Umfang brauchen – ebenso wie die Modernisierung vorhandener Wohnungen. Angesichts der gestiegenen Kosten können wir uns die ständig zunehmenden Vorschriften nicht mehr leisten“, sagt Torsten Flomm, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes. Die Kampagne fordert daher gezielte Maßnahmen von der

Politik. Neben einer konsequenten Einhaltung des sogenannten Drittmixes in der Quartiersentwicklung – also einem ausgewogenen Verhältnis von öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau, frei finanziertem Mietwohnungsbau und Eigentumswohnungsbau – seien schnellere und unbürokratischere Genehmigungsverfahren notwendig. Zudem solle in laufenden Verfahren auf zusätzliche Auflagen und Forderungen verzichtet werden. Darüber hinaus müsste das Baurecht angepasst und die Standards für Neubau und Modernisierung deutlich reduziert werden. Die Einführung des sogenannten „Hamburg Standard“ beim Wohnungsneubau sei zwar ein erster Schritt in die richtige Richtung, reiche aber allein nicht aus, um die Situation am Wohnungsmarkt nachhaltig zu entspannen.

Aus Sicht des Bündnisses bedarf es jedoch auch eines Bewusstseinswandels in der Gesellschaft. Der Wohnungsbau müsse als zentraler Baustein für eine lebenswerte Stadt begriffen werden und nicht länger auf Abwehr stoßen. Die Kampagne „Jede Wohnung zählt“ will deshalb auch zur Bildung eines neuen Gemeinsinns beitragen, der die Bedeutung des Wohnens für alle anerkennt.

Weiterführende Informationen erhalten Sie unter <https://jedewohnungzaehlt.de/>.

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg  
[www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)



**Hausmann®**  
**Hausverwaltung**

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

**Anzeigenschluss**  
**HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 06/2025:**  
**05.05.2025**

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

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

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

Erneuerbare Energien

# Preise für Wärmepumpen

Hersteller müssen für Preistransparenz sorgen

**L**aut einer aktuellen Analyse des europäischen Wärmepumpenmarktes sind die Anschaffungs- und Betriebskosten für Wärmepumpen in Deutschland mit Abstand am höchsten. Während in Polen und Italien Wärmepumpen bereits für unter 5.000 Euro nach Abzug der Fördermittel zu haben sind, kostet eine Wärmepumpe in Deutschland selbst nach Abzug der Förderung oft mehr als 12.000 Euro. Noch gravierender ist die lange Amortisationszeit: In Deutschland dauert es oft mehr als ein Jahrzehnt, bis sich der Betrieb einer Wärmepumpe günstiger auswirkt als der einer Gasheizung. Ein wesentlicher Kostentreiber sind zudem auch die extrem hohen Strompreise (siehe Seite 13). Haus & Grund sieht dringenden politischen Handlungsbedarf und fordert:

1. Die Anschaffung und Installation von Wärmepumpen muss durch gezielte Anreize und Deregulierung günstiger werden.

2. Die staatlich verursachten Kosten auf den Strompreis müssen gesenkt werden. Eine Reduzierung der Stromsteuer und Netzentgelte wäre ein wirksamer Schritt.  
3. Hauseigentümer dürfen nicht dazu gezwungen werden, teure Wärmepumpen zu installieren. Es müssen schnell alternative Lösungen geschaffen werden wie etwa der Anschluss an ein Wärmenetz.



Zur Studie „Analysis of the EU heating market“ geht es hier: [hausund.co/4iiD-miq](https://hausund.co/4iiD-miq)

Anna Katharina Fricke  
[www.hausundgrund.de](https://www.hausundgrund.de)



**Neu:**  
**Hauslifte**  
von Lifta

**Deutschlands Nr. 1**  
für maßgeschneiderte  
Liftlösungen

**Doppelter Nachlass**  
exklusiv für Haus & Grund Mitglieder\*  
vom 15.05. bis 30.06.2025



**1.000 €**  
auf alle Lifta Bestseller



**2.000 €**  
auf Lifta Hauslifte

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

**0800 55 33 668** (kostenfrei)

Stichwort: Haus & Grund

Damit Zuhause Zuhause bleibt.



\* Der Preisnachlass wird bei Kaufabschluss vom 15.05. bis einschließlich 30.06.2025 gewährt. Ausgenommen davon sind die Lifta Basic und Klassik Modelle. Die Aktion ist nicht mit anderen Nachlässen oder Aktionen kombinierbar und gilt nur für Ersttermine. Der Mitgliedervorteil versteht sich als Bruttosumme.

Klimafreundliches Heizen

# Woche der Wärmepumpe

Energiebauzentrum veranstaltet Thementage

**W**er seine Immobilie klimafreundlich beheizen möchte, denkt früher oder später über den Einsatz einer Wärmepumpe nach. Bei der von den Hamburger Energielotsen organisierten „Woche der Wärmepumpe“ vom 19. bis 23. Mai 2025 können Privatpersonen und Fachleute sich umfassend über die Technologie und ihre Einsatzmöglichkeiten informieren.

Am Mittwoch, den 21. Mai 2025, findet die zentrale Informationsveranstaltung zum Thema „Zuverlässig, effizient und zukunftssicher: Neue Standards und Technologien bei Wärmepumpen“ im ELBCAMPUS statt. Dort erhalten die Teilnehmenden unter anderem in Vorträgen Antworten auf folgende Fragen:

- Kann eine Wärmepumpe in einem Bestandsgebäude nachgerüstet werden?
- Wie laut ist sie und wie viel Platz braucht sie?
- Wie effizient und wirtschaftlich ist eine Wärmepumpe im Vergleich zu einer Gas- und Ölheizung?
- Wie sollte ich vorgehen, wenn ich eine Wärmepumpe installieren lassen möchte?
- Wie hoch ist der Stromverbrauch und gibt es besondere Stromtarife?

Parallel zur Informationsveranstaltung präsentieren sich Handwerksbetriebe, Herstellerinnen und Hersteller, Innungsfachbetriebe, Energieberaterinnen und -berater sowie unabhängige Expertinnen und Experten auf einer Mini-Messe im Foyer des ELBCAMPUS. Am 21. und 22. Mai sind die Ausstellungsstände mit Ansprechpartnerinnen und -partnern besetzt, die für Fragen und

Auskünfte zur Verfügung stehen. An den übrigen Tagen können die Stände eigenständig besucht werden. Abgerundet wird die Themenwoche durch insgesamt neun geführte Rundgänge durch die Dauerausstellung des Energiebauzentrums sowie durch die Ausstellung im Foyer. Zusätzlich gibt es tägliche, offene Online-Sprechstunden der Hamburger Energielotsen für individuelle Fragestellungen. Parallel zu den fachlichen Angeboten wird am 21. Mai von 14 bis 18 Uhr außerdem eine Kinderbetreuung angeboten. Die Woche der Wärmepumpe im Überblick:

## Täglich:

Mini-Messe im Foyer zu Wärmepumpen (Montag und Dienstag von 10 bis 16 Uhr, Mittwoch von 9.30 bis 19 Uhr, Donnerstag von 9.30 bis 18 Uhr, Freitag von 10 bis 15 Uhr).

Offene Online-Sprechstunde von 10 bis 11 Uhr

## Dienstag, 20. Mai 2025:

Online-Infoveranstaltung „Das modernisierte Haus der Zukunft“ von 15 bis 17 Uhr

Offene online-Sprechstunde zu Wärmepumpen von 17 bis 19 Uhr

## Mittwoch, 21. Mai 2025 (Hauptveranstaltungstag):

Führungen durch die Dauerausstellung und die Ausstellung im Foyer: 10 Uhr, 12 Uhr, 14 Uhr, 16 Uhr, 18 Uhr  
Info-Veranstaltung „Zuverlässig, effizient und zukunftssicher: Neue Standards und Technologien bei Wärmepumpen“ von 15.30 bis 18 Uhr am ELBCAMPUS

Kinderbetreuung von 14 – 18 Uhr

## Donnerstag, 22. Mai 2025

Führungen durch die Dauerausstellung und die Ausstellung im Foyer: 10 Uhr, 12 Uhr, 14 Uhr, 16 Uhr

Online-Infoveranstaltung „Kühlen mit einer Wärmepumpe. Mythos oder Praxis?“ von 16 bis 18 Uhr

Offene online-Sprechstunde zu Wärmepumpen von 18 bis 20 Uhr



Das detaillierte Programm sowie Anmelde- und Einwahlmöglichkeiten und Links zu den online-Veranstaltungen finden Sie unter [www.energiebauzentrum.de](http://www.energiebauzentrum.de) in der Rubrik „Veranstaltungen“.

[dr-mechkat-immobilien.de](http://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](mailto:kontakt@dr-mechkat-immobilien.de)



Hamburg

# Klimaneutralität schon 2040?

Wohnungswirtschaft warnt vor unbezahlbaren Kosten

**B**ei Redaktionsschluss dieser Ausgabe verhandeln SPD und GRÜNE im Hamburger Rathaus über einen neuen Koalitionsvertrag. Ein zentrales Gesprächsthema sind dabei höchstwahrscheinlich auch die Klimaschutzziele der Stadt. Teile der Politik sprechen sich dafür aus, den Zeitpunkt der angestrebten Klimaneutralität von 2045 auf 2040 vorzuziehen. Auch die Handelskammer Hamburg plädierte in dem Standpunktpapier „HAMBURG 2040 – HAMBURG NET ZERO“ vor Kurzem dafür, die Stadt fünf Jahre früher als geplant klimaneutral zu machen.

Die Wohnungswirtschaft hingegen warnt geschlossen vor den weitreichenden Folgen einer solchen Vorverlegung. „Aus unserer Sicht wird dieser Schritt unbezahlbare Kosten verursachen, dem Klimaschutz aber nicht wirklich dienen“, heißt es dazu in einer offiziellen Erklärung, die auch vom Grundeigentümer-Verband Hamburg mit unterzeichnet wurde. Laut wissenschaftlichen Studien wären schon jetzt mindestens 40 Milliarden Euro notwendig, um den Gebäudebestand in Hamburg bis 2045 klimaneutral zu machen. Bei rund 900.000 Wohnungen würde das durchschnittlich rund 45.000 Euro pro Einheit bedeuten. Selbst dieses Ziel sei ohne erhebliche öffentliche Förderung kaum realisierbar. Sollte die Klimaneutralität vorgezogen werden, hätte dies erhebliche Auswirkungen auf die Wohnkosten und würde am Ende zu deutlich höheren Mieten führen. Die Wohnungswirtschaft fordert daher, den Bürgerinnen und Bürgern die finanziellen Auswirkungen eines solchen Vorhabens klar und transparent darzulegen. Alle Befürworter müssten belastbare Berechnungen vorlegen, die die konkreten Folgen für die Wohnkosten nachvollziehbar machen. In der öffentlichen Debatte dürfe nicht der Eindruck entstehen, dass ein verschärfter Klimaschutz die Bürgerinnen und Bürger nichts kostet. Die Wohnungswirtschaft hält eine klare Positionierung von SPD und Grünen auch deshalb für unverzichtbar, weil die Hamburgerinnen und Hamburger im Oktober in einem Volksentscheid über den Zeitplan für die Klimaneutralität abstimmen. In der Erklärung wird dargelegt, welche weitreichenden Folgen ein erfolgreicher Volksentscheid für die Gesetzgebung hätte. So heißt es etwa: „Werden Klimaschutzziele in Gesetzestexten verbindlich verankert, wird es auch Organisationen geben, die auf deren Einhaltung klagen. Das wird massive Auswirkungen auf die Bezahlbarkeit des Wohnens haben, weil Dinge umgesetzt werden müssen, die ineffizient und teuer sind.“ Außerdem hätte die Politik deutlich weniger Handlungsspielraum,

wenn die Klimaneutralität auf 2040 vorgezogen und dies gesetzlich verankert werde. So müssten sich alle künftigen Haushalte des Hamburger Senats diesem Ziel unterordnen und es bestünde die Notwendigkeit, auch alle öffentlichen Gebäude klimaneutral zu machen. Dadurch bleibe kein Geld mehr für eine soziale Stadtentwicklung übrig. Nicht zuletzt würde sich auch das Bauen weiter verteuern und damit schwieriger werden.

Abgesehen davon wäre das Vorhaben, Hamburg bis 2040 klimaneutral zu machen, aus Sicht der Wohnungswirtschaft sowieso nicht erreichbar. Es fehle an finanziellen Ressourcen, ausreichend Fachkräften und Zeit für die Umsetzung. Ohnehin liege kein triftiger Grund für eine vorgezogene Klimaneutralität vor, da Europa erst 2050 klimaneutral sein möchte. „Wir müssen uns an dem Machbaren orientieren“, betont die Erklärung. „Pragmatismus muss Vorrang vor Ideologie haben.“

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg  
[www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)

KIELPINSKI & Co.  
 IMMOBILIEN GMBH

## Wie viel ist meine Immobilie wert?

Scannen Sie den nebenstehenden QR-Code oder besuchen unsere Internetseite ([www.kielpinski-immobilien.de/wertermittlung](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

Alter Fährterminal Altona

# Oper mit Aussicht

Kartenaktion für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes



Die Elbterrasse mit Blick auf den Hafen



Sängerin auf der Bühne in direkter Nähe zum Publikum

Die erste Begehung des Alten Fährterminals Altona, die ersten Eindrücke von dem markanten, denkmalgeschützten Gebäude haben Inken Rahardt, Susann Oberacker und Yvonne Bernbom noch gut in Erinnerung. Die Theaterleiterinnen waren auf der Suche nach neuen Räumlichkeiten für das Opernloft. Von dem Terminal mit der eindrucksvollen Glas-Stahl-Konstruktion, die an Decksaufbauten erinnert, legten bis 2002 die Passagierfähren nach England ab – danach verlor das Gebäude seine Funktion. „Die eindrucksvolle Architektur im Stil der Postmoderne, die hohe, durchgehende Fensterfront mit dem großartigen Blick auf den Hafen – wir waren restlos begeistert“, erinnert sich die Betriebsdirektorin Susann Oberacker.

Am 3. November 2018 war es dann so weit: Mit einer großen Gala wurde die neue Spielstätte eröffnet. Kultursenator Carsten Brosda war dabei und freute sich, „dass das Opernloft an diesem besonderen Ort eine feste Heimat für seine spannenden Formate gefunden hat.“ Was zeichnet die Formate des Opernlofts aus? „Bekannte Opern werden auf ihren Kern konzentriert, die Originalvorlage auf 90 Minuten gekürzt und mit aktuellen Bezügen im Hier und Jetzt inszeniert“, erklärt Intendantin Inken Rahardt. Das Besondere: Die sonst übliche Distanz zur Bühne und den Sängerinnen und Sängern wird aufgehoben – das Publikum sitzt großenteils mitten im Geschehen und kann so unmittelbar in die Handlung eintauchen. Ein weiteres in dieser Form einzigartiges Format ist der Opernslam. Hier treten Sängerinnen und Sänger mit Arien zu verschiedenen Themen gegeneinander an und das Publikum stimmt über mehrere Runden

via Applausometer darüber ab, wer den Sängerwettbewerb gewinnt. In den Krimioptern „Mord auf Backbord“ geht es um die Aufklärung von Kriminalfällen aus der Operngeschichte.

## Kartenaktion für den Grundeigentümer-Verband Hamburg

Das Opernloft bietet Mitgliedern des Verbands für die Vorstellungen vom 14. Mai bis zum 14. Juni 2025 zwei Karten mit einer Ermäßigung von 25 Prozent an. Geben Sie unter [www.opernloft.de](http://www.opernloft.de) beim Bestellvorgang den Rabattcode Grundeigentümer25 ein. Alternativ können die ermäßigten Karten auch unter Telefon 040-254 91 040 reserviert werden.



In der Oper „La Traviata“ sitzt das Publikum mit im Bühnenbild

**Bergedorf: Vortragsveranstaltung  
„Vermieten – aber richtig!  
Grundlagen zur Vermietung“  
(mit Anmeldung)**

**Termin:** Mittwoch, den 14. Mai 2025 um 19 Uhr  
(Einlass ab 18.30 Uhr)

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

**Referentin:** Ulrike Schlöber, Rechtsanwältin  
Grundeigentümer-Verband  
Hamburg

**Thema:** „Vermieten – aber richtig! Grundlagen zur  
Vermietung“

- Wo inseriere ich?
- Wie treffe ich die Auswahl von der Vielzahl der  
Bewerber?
- Welche Unterlagen sollte der künftige Mieter  
vorlegen?
- Was sollte unbedingt im Mietvertrag festgehalten  
werden?
- Wie erfolgt die Übergabe?
- Wie berechne ich die Nebenkosten?
- Welchen Mietvertrag verwende ich?

**Anmeldung:** Bis Montag, den 12. Mai 2025 telefo-  
nisch unter (040) 724 72 73 oder per  
E-Mail an bergedorf@grundeigentuemerver-  
band.de.

**Niendorf: Gesellschaftsfahrt  
(mit Anmeldung)**

**Termin:** Sonntag, den 15. Juni 2025 von 9.15 bis 20  
Uhr

**Ort:** Wikinger Museum Haithabu, am Haddebyer Noor  
5, 24866 Busdorf

**Ablauf:**

- Abfahrt in Hamburg-Schnelsen/Hamburg-Niendorf  
(9.15/9.30 Uhr)
- Brunch in der Wikingerschänke Busdorf (11 Uhr)
- Abfahrt nach Haithabu (12.30 Uhr)
- Abfahrt zum Wikingerhof Kropp (16.30 Uhr)
- Ankunft in Schnelsen/Niendorf (20 Uhr)

**Kosten:** 50 Euro für Mitglieder, 55 Euro für Gäste  
(Preis inklusive Busfahrt, Brunch, Abendes-  
sen und Museumsbesuch)

**Kartenverkauf:** Vom 13. bis 16. Mai 2025 aus-  
schließlich im Büro Firma Richard E.  
Maier, Tibarg 32 b, täglich ab 10 Uhr

**Altona: Jahreshauptversammlung  
mit Vortragsveranstaltung  
(ohne Anmeldung)**

**Termin:** Montag, den 16. Juni 2025 um 18 Uhr

**Ort:** Altonaer Hanse Villa, Max-Brauer-Allee 24,  
22765 Hamburg

**Agenda (Auszug):**

- Jahresbericht 2024
- Bestellung von zwei Kassenprüfern
- Vortrag von Rechtsanwalt Ulf Schelenz, Geschäfts-  
führer des Grundeigentümer-Verbandes zum Thema  
„Wohnungsbau in Hamburg – Hamburg Standard“

**Wellingsbüttel: Führung im Klärwerk  
Köhlbrandhöft (mit Anmeldung)**

**Termin:** Dienstag, den 20. Mai 2025 von 11 bis  
etwa 13 Uhr

**Ort:** Klärwerk Köhlbrandhöft, Köhlbranddeich 1,  
20457 Hamburg

**Anmeldung:** Aufgrund begrenzter Teilnehmerzahl per  
E-Mail an Wellingsbuettel@grundeigen-  
tuemerverband.de.

Mit der Anmeldebestätigung folgen alle  
weiteren Informationen wie zum Beispiel  
die Angabe des Treffpunktes.

**Hinweis:** Die Führung ist nicht barrierefrei.

**Blankenese: Jahreshauptversammlung  
(ohne Anmeldung)**

**Termin:** Dienstag, den 1. Juli 2025 um 18 Uhr

**Ort:** Gemeindesaal der Evangelisch-Lutherischen  
Kirchengemeinde Blankenese,  
Mühlenberger Weg 64 a, 22587 Hamburg

**Tagesordnung (Auszug):**

- Jahresbericht 2024
- Wahlen zum Vorstand
- Bestellung von zwei Kassenprüfern
- Vortrag von Rechtsanwalt Ulf Schelenz, Geschäfts-  
führer des Grundeigentümer-Verbandes zum Thema  
„Grundsteuer und Wohnungsneubau (sogenannter  
Hamburg Standard“

## GESCHÄFTSSTELLEN

### Hamburg-Bergedorf

Neuer Weg 54, 21029 Hamburg  
Telefon: 040-72 47 273  
E-Mail: [bergedorf@grundeigentuemerverband.de](mailto:bergedorf@grundeigentuemerverband.de)  
Internet: [www.grundeigentuemerverein-bergedorf.de](http://www.grundeigentuemerverein-bergedorf.de)

Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten

Montag 9 – 13 Uhr

Dienstag und Donnerstag 9 – 17 Uhr

Persönliche und telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe

Dienstag und Donnerstag ab 17 Uhr

Die Geschäftsstelle bleibt am 29. Mai 2025 geschlossen und es findet keine Rechtsberatung statt.

### 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

Die Geschäftsstelle bleibt am 29. Mai 2025 geschlossen.

### Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Hamburg  
Telefonnummer 040-77 41 44 Fax 040-76 75 20 30

Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten

Montag – Donnerstag 9 – 13 Uhr

Montag 14 – 16 Uhr

Dienstag und Donnerstag 14 – 18 Uhr

Persönliche und telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe

Dienstag und Donnerstag 9 – 12 Uhr und 16 – 18 Uhr

Bautechnische Beratung nach Terminvergabe

An einem Donnerstag im Monat 9.30 – 11.30 Uhr

(aktuelle Termine bitte telefonisch erfragen)

Die Geschäftsstelle bleibt vom 12. – 28. Mai 2025 geschlossen. Die Rechtsberatung findet wie gewohnt statt.

### Hamburg-Rahlstedt

Schweriner Straße 27, 22143 Hamburg  
Telefon: 040-677 88 66, E-Mail: [info@hug-rahlstedt.de](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

### 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

Die Geschäftsstelle bleibt am 30. Mai 2025 geschlossen

## HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

### Informations-Centrum

Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg  
Montag – Mittwoch 9 – 17 Uhr

Donnerstag 9 – 18 Uhr

(am 29. Mai 2025 geschlossen)

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

(entfällt am 29. Mai 2025)

Donnerstag 16 – 18 Uhr

(entfällt am 29. Mai 2025)

### Rechtliche Kurzberatung

(telefonisch, 040-30 96 720)

Montag – Donnerstag 14 – 16 Uhr

(entfällt am 29. Mai 2025)

Freitag 9 – 11 Uhr

### Bautechnische Beratung

(persönlich oder telefonisch, nach Terminvergabe)

Dienstag 15 – 17 Uhr

Donnerstag 16 – 18 Uhr

(entfällt am 29. Mai 2025)

### Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

(persönlich oder telefonisch, nach Terminvergabe)

Donnerstag 16 – 18 Uhr

(entfällt am 29. Mai 2025)

### Gartenberatung

(persönlich oder telefonisch, nach Terminvergabe)

Jeden 1. Dienstag im Monat 15 – 17 Uhr

### Mediationsberatung

(persönlich oder telefonisch nach Terminvergabe)

Dienstag 16 – 17 Uhr

### Steuerberatung

(persönlich oder telefonisch, nach Terminvergabe)

Dienstag und Mittwoch 16 – 18 Uhr

### Energieberatung

(persönlich oder telefonisch, nach Terminvergabe)

Dienstag 15 – 17 Uhr, Donnerstag 16 – 18 Uhr

### Umwelt, Gebäude- und Anlagentechnik

(persönlich oder telefonisch, nach Terminvergabe)

Dienstag 15 – 17 Uhr

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

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

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

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

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

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

## FACHLITERATUR



### Balkonkraftwerke im Miet- und WEG-Recht

Von Carsten Brückner, 2. Auflage 2025, ISBN 978-3-96434-048-1

Seit 2024 haben Mieter einen Anspruch darauf, dass ihnen die Installation eines Balkonkraftwerkes gestattet wird. Dieser Umstand überschreitet den bisherigen Begriff des „Wohnens“ und führt

zu einer Neubewertung der Stellung des vermietenden Eigentümers, der dadurch eines Teils seiner wirtschaftlichen Vertretungsbefugnis seines Eigentums beraubt wird. Die Erlaubniserteilung zur Verwendung eines Balkonkraftwerkes erfordert eine intensive Interessenabwägung aller Beteiligten und die damit verbundene Vereinbarung zur Erweiterung der Nutzungsmöglichkeit der Mietsache muss kritisch und weitsichtig überlegt sein. Dies erfordert auch eine umfassende Information des Eigentümers. Diese Broschüre leistet hierzu einen entscheidenden Beitrag.

**Preis: 12,95 Euro**

### Das gesamte Immobilienrecht

Von der Walhalla Fachredaktion, 17. Auflage 2025, ISBN 978-3-8029-5336-1

Die Zusammenstellung von Gesetzestexten ist ein Muss für alle, die beruflich und privat mit Immobilien zu tun haben. Sie ermöglicht einen schnellen Zugriff auf die zahlreichen Rechtsvorschriften rund um Haus und Grund wie zum Beispiel Wohnungseigentum, Vermietung oder Erbbaurecht. Die neueste Auflage wurde um die Rechtsvorschriften zur virtuellen Eigentümerversammlung, dem

leichteren Einbau von Balkonkraftwerken sowie den neuen Heizkostenregeln bei Wärmepumpen erweitert.

**Preis: 26,95 Euro**

### Wohnflächenberechnung

Von Kai H. Warnecke/Julia Wagner, 5. Auflage 2021, ISBN 978-3-96434-023-8

Mietinteressenten sondieren und sortieren Wohnungsangebote in der Regel schon im ersten Schritt auch nach der Wohnfläche in Exposé oder Inserat. Vermieter brauchen die Fläche häufig als Berechnungsgrundlage für die Betriebskostenabrechnung. Und auch auf die Miethöhe hat die Wohnfläche erhebliche Auswirkungen: Maßgeblich für die ortsübliche Vergleichsmiete ist der Preis pro Quadratmeter. Diese Broschüre informiert über die Wohnflächenverordnung – auch im Vergleich zur Wohnflächenberechnung nach den §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) – und gibt eine detaillierte Anleitung zur Berechnung der Wohnfläche mit vielen praktischen Tipps. Darüber hinaus wird erklärt, unter welchen Voraussetzungen sich eine Neuberechnung der Wohnfläche für den Vermieter bei Neuvermietung lohnt.

**Preis: 10,95 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 P.

**D**ie junge vierköpfige Familie P. wohnt seit knapp drei Jahren in Hamburg und ist sehr bemüht, Hamburg zu ihrem neuen Zuhause zu machen. Herr und Frau P. haben in Nicaragua beide als Medizintechniker gearbeitet. Beide würden Ihren Berufen gerne wieder nachgehen. Der erste Schritt ist dahingehend getan, als dass Herr P. schon sehr gut Deutsch spricht und bald eine Ausbildung zum operationstechnischen Assistenten anfangen wird. Sobald ihre einjährige Tochter in die Kita geht, möchte Frau P. besser Deutsch lernen und dann auch Ihrem Beruf nachgehen. Der zwölfjährige Sohn der Familie geht in Rahlstedt bereits aufs Gymnasium und spielt seit einigen Monaten mit großer Begeisterung in einem lokalen Fußballverein. Begleitet wird die Familie durch ihren erfahrenen Wohnungslotsen Herrn V., der im Nicaraguaverein Hamburg e.V. tätig ist. Er freut sich, für die Familie Unterstützung zu leisten und bleibt im laufenden Mietverhältnis für die Wohnbrücke und Vermietende als zusätzliche Ansprechperson erhalten.

Besitzen Sie eine Wohnung ab 2,5 Zimmern in Hamburg mit einer Bruttokaltmiete von maximal 1.127,12 Euro und würden Sie die Familie gerne kennenlernen? Oder haben Sie vielleicht eine Wohnung, die für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Wir informieren Sie auch gerne über finanzielle Absicherungen wie das Gewährleistungspaket der Sozialbehörde oder einer möglichen finanziellen Förderung durch die Investitions- und Förderbank Hamburg! Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



**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)**

### Bergedorf: Neuer Vorsitzender gewählt



Markus Illmer ist neuer Vorsitzender des Grundeigentümerversins im Bezirk Bergedorf e. V.

Er wurde bei der letzten Mitgliederversammlung am 24. März 2025 zum Nachfolger von Oliver Kuhlmann gewählt, der das Amt sechs Jahre innehatte.

Markus Illmer ist Fachanwalt für Arbeitsrecht und Partner der Kanzlei Klemm & Partner. Einer seiner fachlichen Schwerpunkte liegt im Immobilienrecht, insbesondere auf der Prüfung und Gestaltung von Verträgen über Grundstücke und grundstücksbezogene Rechte.

### Rechtsschutzversicherung: Neuer Ansprechpartner

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg bietet seinen Mitgliedern in Kooperation mit der SCHUNCK Group ein umfassendes und maßgeschneidertes Absicherungspaket von ROLAND Rechtsschutz zu besonders günstigen Konditionen an. Um die Mitgliederbetreuung weiter zu optimieren, übernimmt die SCHUNCK Group ab sofort die Rolle der direkten Ansprechpartnerin für alle Fragen rund um das Versicherungspaket.

Die Versicherungsexperten der SCHUNCK Group stehen den Mitgliedern des Grundeigentümer-Verbandes ab sofort beratend zur Seite, beantworten Rückfragen und begleiten durch den Antragsprozess. Auch die Antragsaufnahme erfolgt künftig direkt über die SCHUNCK Group.

Kontaktdaten:  
OSKAR SCHUNCK GmbH & Co. KG  
Telefon: 0421/36902-43  
Fax: 0421/36902-49  
E-Mail: immobilienwirtschaft@schunck.de

## Hamburger Mietenstudie

# Jetzt mitmachen!

Erhebung läuft seit dem 1. April 2025

**M**etropolen wie der Stadt Hamburg werden stark steigende Mieten nachgesagt. Doch müssen Mieterinnen und Mieter im laufenden Mietverhältnis tatsächlich so tief in die Tasche greifen, wie immer behauptet wird? Mit dieser Frage beschäftigt sich die Hamburger Mietenstudie, die der Grundeigentümer-Verband aktuell zum fünften Mal zusammen mit anderen Verbänden und Institutionen der Hamburger Wohnungswirtschaft durchführt. Die Studie soll ein realistisches Bild von den Bestandsmieten erzeugen und so zu einer objektiven Diskussion über die Mietentwicklung in Hamburg beitragen. Auch bei der aktuellen Erhebung kommt es wieder auf das Engagement von Vermieterinnen und Vermietern an. Auf der Website des Grundeigentümer-Verbandes in der Rubrik „Aktuelles“ unter „Aktuelle Umfragen“ steht eine



Excel-Liste zum Download bereit, die mit Daten zur vermieteten Immobilie befüllt werden kann. Die ausgefüllte Tabelle kann anschließend bequem per E-Mail an [hamburg@steinbeis-cres.de](mailto:hamburg@steinbeis-cres.de) beim CRES-Institut der Deutschen Immobilien-Akademie eingereicht werden. Auch Einsendungen per Post sind möglich, die Postanschrift ist auf [www.steinbeis-cres.de](http://www.steinbeis-cres.de) zu finden.

Das CRES-Institut der Deutschen-Akademie in Freiburg ist für die Durchführung der Hamburger Mietenstudie zuständig. Bei Fragen steht Prof. Dr. Marco Wölfl als Ansprechpartner zur Verfügung. Schreiben Sie in diesem Fall bitte eine E-Mail an [hamburg@steinbeis-cres.de](mailto:hamburg@steinbeis-cres.de).

**Online-Seminar: Befristete Vermietung – Chancen und Risiken**

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

**Referentin:** Katrin Dührkohp, Rechtsanwältin Grundeigentümer-Verband Hamburg

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

**Weiterführende Informationen zu den Online-Seminaren sowie den Link zur Anmeldung finden Sie unter [www.grundeigentuemerverband.de/Seminare](http://www.grundeigentuemerverband.de/Seminare)**

Die Seminare werden über das Veranstaltungstool GoToWebinar angeboten.

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



Der Immobilien-Podcast



Spannende Gespräche und Diskussionen rund um die Themen Immobilie und Wohneigentum, wie zum Beispiel:

- Bau, Kauf und Verkauf
- Klimaschutz und energetische Sanierung
- Relevante Rechtsfragen
- Stadtentwicklung
- Wohnformen

Freuen Sie sich jeden zweiten Dienstag auf eine neue Folge!

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

**Mietverträge professionell ausfüllen**



Autor: RA Dr. Hans Reinold Horst.  
4. Auflage 2023, 16,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,50 Euro Versandkosten  
ISBN 9978-3-96434-037-5



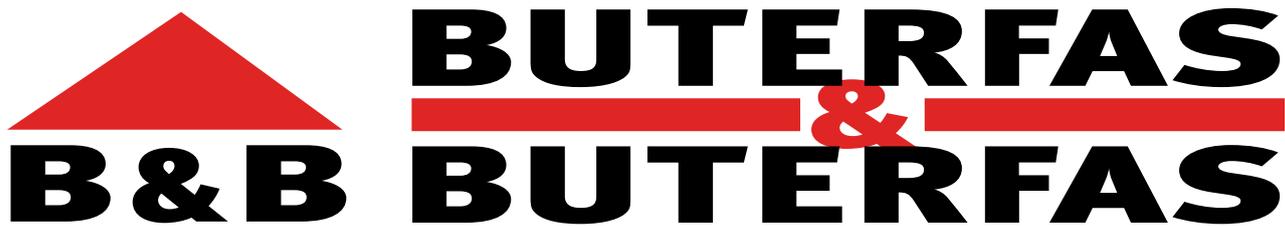
Die Beratungspraxis zeigt immer wieder typische Fehler bei der Vorbereitung, Verhandlung und beim Abschluss von Mietverträgen, die Sie als Vermieter erhebliches Geld, Zeit und Ärger kosten. Unabhängig sind aber Grundlagenkenntnisse in Bezug auf das Ausfüllen eines Vertragsformulars sowie auf seine Ergänzung oder Änderung.

Diese Broschüre ist vor allem für private Vermieter von Wohn- und Gewerberaum, für Hausverwalter, Makler und Sachbearbeiter in Wohnungsunternehmen konzipiert.

**Bestellung:**

Haus & Grund Deutschland  
Verlag und Service GmbH  
Mohrenstraße 33, 10117 Berlin  
T 030-2 02 16-204  
F 030-2 02 16-580  
[mail@hausundgrundverlag.info](mailto:mail@hausundgrundverlag.info)  
[www.hausundgrundverlag.info](http://www.hausundgrundverlag.info)

**Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler**



ALLES IN EINER HAND

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



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

# Fragen und Antworten

**?** Ich bin Eigentümer eines Zinshauses mit sechs Mietparteien. Ein Mieter hat mich darum gebeten, die Anbringung eines Steckersolargeräts an dem Balkon der Mietwohnung zu genehmigen. Muss ich die Genehmigung erteilen?

Seit dem 17. Oktober 2024 können Mieter von ihrem Vermieter beanspruchen, dass er ihnen bauliche Veränderungen, die der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen, erlaubt. Steckersolargeräte im Sinne dieser Vorschrift sind kleine, mobile Solarmodule, die ohne wesentliche Eingriffe in die Bausubstanz installiert werden können. Die genaue Definition findet sich in § 3 Nummer 43 Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG). Der mietrechtlich in § 554 Absatz 1 BGB verankerte privilegierte Anspruch kann nunmehr nicht mehr wie vor der Gesetzesänderung ohne einen sachlichen Grund abgelehnt werden. Mieter müssen aber immer die Zustimmung ihres Vermieters einholen, bevor sie die bauliche Veränderung durchführen und in diesem Zuge konkret darlegen, was genau sie in welchem Umfang planen. Unter Umständen kann der Vermieter seine Genehmigung von Auflagen abhängig machen oder diese in seltenen Fällen ganz verweigern. Dies aber nur, wenn die Installation zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung führt, beispielsweise wenn mit der Installation erhebliche Substanzeingriffe einhergehen oder die Sicherheit des Gebäudes beziehungsweise Dritter gefährdet wäre, weil technische Vorgaben nicht eingehalten werden oder die Anbringung nicht fachgerecht erfolgt. Jedenfalls aber kann der Vermieter hinsichtlich der spezifischen Ausführung der Installation und des Ortes der Anbringung Vorgaben machen.

von einer Sicherheitsleistung abhängig zu machen, dürfte daher im konkreten Fall eher ausscheiden.

**?** Ich besitze eine Eigentumswohnung. Was gilt für mich als Wohnungseigentümer, kann ich gegenüber der Gemeinschaft die Anbringung eines Balkonkraftwerks beanspruchen?

§ 20 Absatz 2 Nummer 5 WEG begründet einen sogenannten privilegierten Anspruch auf bauliche Veränderungen, die der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen. Über die Durchführung hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen. Es bedarf wohnungseigentumsrechtlich also stets einer genehmigenden Beschlussfassung, für deren Zustandekommen aber die einfache Mehrheit genügt. Im Rahmen der Beschlussfassung können hinsichtlich der Durchführung der Maßnahme Auflagen erteilt werden. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer behält somit die Entscheidungsgewalt über das „Wie“ der baulichen Veränderung. Eine Zustimmung kann nur dann nicht verlangt werden, wenn die angestrebte bauliche Veränderung zu einer grundlegenden Umgestaltung der Anlage führen oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen würde, § 20 Absatz 4 WEG. Subjektive Empfindlichkeiten einzelner Wohnungseigentümer sind dabei aber nicht relevant.

**?** Kann ich meine Genehmigung von der Leistung einer besonderen Sicherheit durch den Mieter abhängig machen?

Dies ist einzelfallabhängig zu beurteilen. § 554 Absatz 1 BGB regelt, dass der Vermieter von seinem Mieter im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung die Leistung einer besonderen Sicherheit verlangen kann. Das ist üblicherweise die Zahlung eines angemessenen Geldbetrags in Höhe der fiktiven Wiederherstellungs- beziehungsweise Rückbaukosten. Der Vermieter hat einen solchen Geldbetrag entsprechend den Vorgaben des § 551 Absatz 3 BGB bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen, es können aber auch andere Anlageformen vereinbart werden. Mit der Anbringung von Steckersolargeräten gehen in der Regel keine wesentlichen Eingriffe in die Bausubstanz einher. Die Genehmigung

24 Gründe für



Immobilien einfach online verwalten.



# HEUTE:

## Grund 16: Ein unübersehbarer Player am Markt.

Seit mehr als einem Jahrzehnt steht Immoware24 für Kompetenz, Verlässlichkeit und digitale Innovationskraft in der Immobilienverwaltung.

Mit einem Team von rund 100 Mitarbeitenden an vier Standorten in Deutschland entwickeln wir unsere cloudbasierte Software kontinuierlich weiter – nah am Markt und den Bedürfnissen unserer Kunden.

Mehr als 4.000 Hausverwaltungen, Banken und Eigentümer vertrauen auf Immoware24. Über 12.000 Anwender nutzen die Plattform täglich – zur Verwaltung von über 1,5 Millionen Einheiten. Und es werden stetig mehr.



Besuchen Sie uns in **Hamburg** auf dem  
**Immoware24 #immovationstag**

Am 01. Juli von 10 bis 15 Uhr öffnen wir die Türen unseres Büros in Hamburg – und laden Sie ein, unsere Software live zu erleben. Nutzen Sie die Gelegenheit, unser Team persönlich kennenzulernen und Ihre Fragen direkt vor Ort zu stellen – auch ein erfahrener Immoware24-Kunde ist mit dabei und gibt spannende Einblicke aus der Praxis. Für Ihr leibliches Wohl ist natürlich gesorgt: Kaffee, Gebäck und ein Flying Buffet erwarten Sie.

Hier mehr erfahren & kostenlos anmelden (begrenzte Teilnehmerzahl).

[www.immoware24.de/immovationstag-hamburg](http://www.immoware24.de/immovationstag-hamburg)



Neues aus Karlsruhe

# Gemeinschaftseigentum

## Keine baulichen Veränderungen ohne Gestattungsbeschluss

**D**er Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 21. März 2025, V ZR 1/24, entschieden, dass ein Wohnungseigentümer zu baulichen Veränderungen ohne genehmigenden Beschluss auch dann nicht berechtigt ist, wenn ihm ein Anspruch auf Genehmigung zusteht. Ein solcher Anspruch begründet keine Befugnis, bauliche Veränderungen ohne vorherigen Gestattungsbeschluss vorzunehmen. Zugleich stellte der BGH klar, dass ein vermietender Wohnungseigentümer als mittelbarer Handlungsstörer haftet, wenn er bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums durch seinen Mieter duldet, ermöglicht oder nicht unterbindet.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Die Beklagte ist als Teileigentümerin einer Gewerbeeinheit Mitglied der Klägerin, einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Die Beklagte hatte die Gewerbeeinheit an Dritte verpachtet, die die Räume zu einer Shisha-Bar umbauen wollten. Bereits im Oktober 2020 rissen die Pächter ohne statische Berechnung eine tragende Wand ein. Dies führte zu Setz- und Haarrissen im Treppenhaus und in benachbarten Wohnungen sowie zu einem Baustopp durch das Bauaufsichtsamt. Ab Juli 2021 nahmen die Pächter weitere gravierende bauliche Eingriffe vor: Zur Installation einer Lüftungsanlage sowie zur Verlegung von Kabeln und einer Abwasserleitung wurden größere Durchbrüche – teilweise mit einem Durchmesser von bis zu einem Meter – in die Fassade und in die Deckenplatte zwischen Keller und Gewerbeeinheit eingebracht. Diese Eingriffe betrafen das Gemeinschaftseigentum und wurden ohne Genehmigung durch die GdWE vorgenommen. Obwohl die Beklagte spätestens ab Sommer 2021 über die ungenehmigten Maßnahmen informiert war und durch die Hausverwaltung aufgefordert wurde, weitere Eingriffe zu unterlassen, ließ sie eine Sanierung eines Setzrisses im Treppenhaus vornehmen und unterband die fortgesetzten Eingriffe ihrer Pächter nicht. Die GdWE beschloss daraufhin am 26. Oktober 2021, die Beklagte auf Rückbau in Anspruch zu nehmen. Die Beklagte erhob keine Beschlussersetzungsklage auf Genehmigung der Maßnahmen, sondern leitete erst später

ein gesondertes Verfahren ein, das nicht Gegenstand des Urteils war.

Der BGH bestätigte die Verurteilung zur Beseitigung der ab Juli 2021 vorgenommenen baulichen Veränderungen. Nach § 20 Absatz 1 WEG bedarf jede bauliche Veränderung eines Beschlusses der Gemeinschaft. Dieser „Beschlusszwang“ gelte auch dann, wenn kein Wohnungseigentümer im Sinne von § 20 Absatz 3 WEG beeinträchtigt sei oder sogar ein Anspruch auf Genehmigung bestehe. Auch der Grundsatz von Treu und Glauben gemäß § 242 BGB rechtfertige die Durchführung ohne Beschluss nicht. Der BGH betonte, dass die Einhaltung des vorgesehenen Verfahrens Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit der Maßnahme sei. Der Bauwillige müsse sich rechtzeitig um einen Beschluss bemühen oder eine Beschlussersetzungsklage gemäß § 44 Absatz 1 Satz 2 WEG erheben. Zudem haftet die Beklagte als mittelbare Handlungsstörerin nach § 1004 Absatz 1 BGB, da sie trotz Kenntnis der Maßnahmen nicht einschritt.

Hinsichtlich der im Oktober 2020 erfolgten Entfernung der tragenden Wand hob der BGH das Berufungsurteil auf. Für diese Maßnahme galt noch das Wohnungseigentumsgesetz in der bis zum 30. November 2020 geltenden Fassung. Ob ein Beseitigungsanspruch bestehe, hänge davon ab, ob die Maßnahme den übrigen Wohnungseigentümern einen unzumutbaren Nachteil verursacht habe. Im Revisionsverfahren war davon auszugehen, dass mittlerweile ein Standsicherheitsnachweis vorlag. Sollte sich dies bestätigen, könnte der Beklagten der sogenannte dolo-agit-Einwand zustehen. Das Berufungsgericht muss dies nun erneut prüfen.



Foto: Joe Miletzki

ein gesondertes Verfahren ein, das nicht Gegenstand des Urteils war. Der BGH bestätigte die Verurteilung zur Beseitigung der ab Juli 2021 vorgenommenen baulichen Veränderungen. Nach § 20 Absatz 1 WEG bedarf jede bauliche Veränderung eines Beschlusses der Gemeinschaft. Dieser „Beschlusszwang“ gelte auch dann, wenn kein Wohnungseigentümer im Sinne von § 20 Absatz 3 WEG beeinträchtigt sei oder sogar ein Anspruch auf Genehmigung bestehe. Auch der Grundsatz von Treu und Glauben gemäß § 242 BGB rechtfertige die Durchführung ohne Beschluss nicht. Der BGH betonte, dass die Einhaltung des vorgesehenen Verfahrens Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit der Maßnahme sei. Der Bauwillige müsse sich rechtzeitig um einen Beschluss bemühen oder eine Beschlussersetzungsklage gemäß § 44 Absatz 1 Satz 2 WEG erheben. Zudem haftet die Beklagte als mittelbare Handlungsstörerin nach § 1004 Absatz 1 BGB, da sie trotz Kenntnis der Maßnahmen nicht einschritt.

Hinsichtlich der im Oktober 2020 erfolgten Entfernung der tragenden Wand hob der BGH das Berufungsurteil auf. Für diese Maßnahme galt noch das Wohnungseigentumsgesetz in der bis zum 30. November 2020 geltenden Fassung. Ob ein Beseitigungsanspruch bestehe, hänge davon ab, ob die Maßnahme den übrigen Wohnungseigentümern einen unzumutbaren Nachteil verursacht habe. Im Revisionsverfahren war davon auszugehen, dass mittlerweile ein Standsicherheitsnachweis vorlag. Sollte sich dies bestätigen, könnte der Beklagten der sogenannte dolo-agit-Einwand zustehen. Das Berufungsgericht muss dies nun erneut prüfen.

Lucia Lindt

Syndikusanwältin

Grundeigentümer-Verband Hamburg

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

WEIL SICHERHEIT  
EIN GUTES  
GEFÜHL IST



**Während wir uns in unseren vier Wänden sicher fühlen, existieren dort dennoch einige unterschätzte Gefahren: Feuer, Rauchgase und Kohlenmonoxid bedrohen Menschenleben, Schimmelbefall macht krank und schädigt die Bausubstanz. Mit smarter Sensortechnologie, wie sie der innovative Multisensor Plus bietet, wird die Sicherheit der Bewohnenden erhöht und der Werterhalt von Immobilien ermöglicht.**



### TÖDLICHE FALLE RAUCH

Jeder kennt das Warngeräusch der Rauchmelder zuhause. Es ist zwar laut, doch nachts nehmen es vor allem Kinder oft nicht wahr\*. Deshalb verfügt der Multisensor Plus über einen optimierten Warnton und verschafft damit Bewohnenden wertvolle Zeit, um sich in Sicherheit zu bringen.



### UNSICHTBARE GEFAHR KOHLENMONOXID

Jährlich werden in Deutschland mehr Menschen durch CO verletzt als durch Feuer\*\*\*. Das Tückische: Das Gas ist absolut farb- und geruchlos und bildet sich oft unbemerkt. Deshalb können CO-Melder wie der Multisensor Plus helfen, rechtzeitig zu warnen und Leben zu retten.



### BRANDHERD KÜCHE

48 % aller Brände entstehen in der Küche\*\*. Kochdämpfe würden bei Rauchwarnmeldern aber häufig Fehlalarme auslösen, so dass sie für Küchen nicht verwendet werden. Der Multisensor Plus ignoriert solche Dämpfe und warnt stattdessen mit seinem Hitzemelder bei ungewöhnlicher Hitzeentwicklung.



### SCHLEICHENDE BEDROHUNGEN: SCHIMMEL UND FEUCHTIGKEIT

Etwa jede fünfte Wohnung in Deutschland ist von Schimmelbefall betroffen\*\*\*\*. Der Multisensor Plus und seine Lüftungshinweise tragen dazu bei, gesundheitliche Folgen sowie Schädigungen der Bausubstanz zu verhindern.

### SICHERHEIT BEGINNT MIT BEWUSSTSEIN.

Denn nur wer die Gefahren kennt, kann sich und seine Familie effektiv schützen. Genau dafür wurde der smarte Multisensor Plus mit seinen Hightech Sensoren entwickelt – natürlich konform mit allen europäischen und deutschen Datenschutzregulierungen.

**Erfahren Sie jetzt mehr über den Multisensor Plus: [techem.de/multisensorplus](https://techem.de/multisensorplus)**



Modernisierungsmieterhöhung nach Heizungstausch

# Neue Heizung, neue Miethöhe

Welche Vorgaben Vermieter einhalten müssen

**W**er auf eine Wärmepumpe umsteigt oder sein Haus an ein Wärmenetz anschließt, kann prinzipiell die Miete erhöhen. Erfüllt die neue Heizung die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes, so gilt der Heizungstausch als Modernisierungsmaßnahme nach § 555 b des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) – und die Miete darf erhöht werden. Dabei gibt es drei Varianten: Mieterhöhung nach § 559 BGB, nach der neuen Variante § 559 e BGB oder alternativ nach dem vereinfachten Verfahren (§ 559 c BGB). Letzteres ist aber hinsichtlich der ansatzfähigen Modernisierungskostenhöhe auf 10.000 Euro begrenzt.

## Keine Fehler bei der Ankündigung machen

Der erste Schritt, um eine Mieterhöhung durchzuführen, ist die Ankündigung: Egal ob Heizungstausch oder andere Modernisierungsmaßnahme – die Ankündigung muss form- und fristgerecht im Sinne von § 555 c Absatz 1 BGB erfolgen. Sofern der Vermieter die Modernisierungsankündigung unterlassen hat oder diese Mängel aufweist, kann er seine Mieterhöhungsansprüche nur mit einer sechsmonatigen Verzögerung geltend machen.

Der Vermieter hat dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen. Die Ankündigung muss Angaben über Art und geplanten Umfang der Maßnahme, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung einschließlich der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten enthalten. Außerdem muss der Vermieter den Mieter in der Modernisierungsankündigung auf die Form und die Frist des Härteeinwands nach § 555 d Absatz 3 Satz 1 BGB hinweisen.

Eine wesentliche Vereinfachung enthält § 555 c Absatz 3 BGB. Danach können Vermieter auf anerkannte Pauschalwerte in der Ankündigung Bezug nehmen, um die Energieeinsparung darzulegen.

## Mieterhöhungserklärung nach Abschluss der Arbeiten

Nach der Durchführung der Maßnahme wird die Mieterhöhungserklärung erstellt, in der die genaue Miethöhe berechnet wird. Die Erhöhung gilt dann nach dem dritten Monat nach Zugang der Mieterhöhungserklärung. War die Ankündigung fehlerhaft, verschiebt sich dieser Zeitpunkt um sechs weitere Monate.

## Berechnung der Mieterhöhung

Grundsätzlich kann der Vermieter die jährliche Miete um acht Prozent der Modernisierungskosten erhöhen (§ 559 BGB). Allerdings ist die Höhe der Kappungsgrenze zu beachten: Im Falle des Heizungsaustausches darf die monatliche Miete um nicht mehr als 50 Cent pro Quadratmeter erhöht werden. Außerdem müssen Vermieter von den Gesamtkosten die Instandhaltungskosten abziehen. Denn nur der Modernisierungsanteil kann prozentual auf die Jahresmiete umgelegt werden. Zur Abgrenzung von Modernisierungs- und Erhaltungskosten ist gemäß § 559 Absatz 2 BGB im Zweifel eine Schätzung ausreichend. Werden Drittmittel (Förderungen) in Anspruch genommen, müssen diese ebenfalls abgezogen werden.

## Neue Variante: Mieterhöhung nach Förderung

Hat der Vermieter eine Heizungsanlage gemäß den gesetzlichen Vorgaben eingebaut und dafür öffentliche Zuschüsse beantragt, darf er zukünftig die jährliche Miete um 10 Prozent der nach der Förderung und um den Instandhaltungsanteil bereinigten aufgewendeten Kosten erhöhen (§ 559 e BGB). In diesem Fall wird der Instandhaltungsanteil mit 15 Prozent pauschaliert. Diese 15 Prozent werden also von den nach der Förderung verbliebenen Kosten abgezogen. Auch hierbei darf die monatliche Miete nicht um mehr als 50 Cent pro Quadratmeter erhöht werden.

## Vereinfachtes Verfahren

Das vereinfachte Verfahren für eine Mieterhöhung (§ 559 c BGB) gilt nur für kleinere Modernisierungsmaßnahmen von bis zu 10.000 Euro. Sofern die Kosten diesen Betrag nicht überschreiten, kann der Vermieter die Mieterhöhung nach dem vereinfachten Verfahren durchführen. In diesem Fall werden die Instandsetzungskosten pauschal mit 30 Prozent von den Gesamtkosten abgezogen. In der Modernisierungsankündigung muss der Vermieter darauf hinweisen, dass er von dem vereinfachten Verfahren Gebrauch macht und es daher auch keiner Angabe der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten bedarf.

Anna Katharina Fricke  
[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)

## Datenschutz

# Kameraüberwachung

Stalke deinen Kater – aber bitte nicht deinen Nachbarn

**I**mmer mehr Privathaushalte nutzen intelligente Kameras, sei es zur Einbruchsprävention, zur Parkplatzüberwachung oder aus Neugier, was der eigene Kater tagsüber so treibt. Doch sobald Nachbarn, Besucher oder Mitbewohner ins Bild kommen, ist Vorsicht geboten.

Der Einsatz privater Videoüberwachung unterliegt strengen gesetzlichen Erfordernissen. Maßgeblich ist Artikel 6 Absatz 1 lit. f der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO): Die Maßnahme muss auf einem berechtigten Interesse beruhen, erforderlich sein und die Interessen oder Grundfreiheiten der betroffenen Person dürfen nicht überwiegen. Darüber hinaus gelten die Grundsätze der Transparenz, der Zweckbindung und der Datenminimierung.

Die Überwachung auf dem eigenen Grundstück ist grundsätzlich zulässig – allerdings nur innerhalb der eigenen Grundstücksgrenzen. Öffentliche Wege, Nachbargrundstücke oder Gemeinschaftsflächen dürfen nicht erfasst werden. Zudem müssen Personen, die das Grundstück betreten – etwa Besucher, Paketboten oder Handwerker – über die Überwachung informiert werden. Besondere Anforderungen gelten, wenn nicht nur der private Wohnbereich oder das eigene Grundstück, sondern auch gemeinschaftlich genutzte Bereiche betroffen sind – etwa bei Mietverhältnissen oder innerhalb einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). In diesen Fällen ist eine Videoüberwachung grundsätzlich nur mit Einwilligung der übrigen Betroffenen zulässig. Maßgeblich bleibt stets die Abwägung im Einzelfall nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit.

## Aktuelle Entscheidung zur Videoüberwachung in einer GdWE

Wie eine solche Abwägung im Ergebnis aussehen kann, zeigt ein aktuelles Urteil des Landgerichts Dortmund. In einer GdWE führte der Aufzug direkt in die Wohnung eines Eigentümers, der aufgrund seiner früheren Tätigkeit als Oberstaatsanwalt als besonders gefährdet galt. Um sich vor unbefugtem Zutritt zu schützen, installierte er eine nicht ständig aktive Kamera im Aufzug. Das Gericht erklärte die Maßnahme für zulässig: Es habe ein konkretes Sicherheitsinteresse bestanden, mildere Mittel hätten nicht zur Verfügung gestanden und die Überwachung sei auf das erforderliche Maß beschränkt gewesen. Obwohl es sich bei dem Aufzug um Gemeinschaftseigentum handelt, überwog in diesem Einzelfall das Schutzinteresse des betroffenen Eigentümers.

## Was Eigentümer beachten sollten

Innerhalb der eigenen Wohnung ist eine Videoüberwachung in der Regel unproblematisch – solange keine anderen Personen betroffen sind.

Sobald jedoch gemeinschaftlich genutzte Bereiche von der Kamera erfasst werden, sind gesetzliche Vorgaben zu beachten. Die Zustimmung der anderen Eigentümer oder Mieter ist dann zwingend erforderlich. Auch Dritte müssen eindeutig über die Überwachung informiert werden. Oft gibt es aber auch gemeinsame Interessen, wie zum Beispiel die Sicherung von Zugängen. Wer frühzeitig das Gespräch mit den Anwohnern sucht, kann nicht nur rechtliche Klarheit schaffen, sondern gegebenenfalls auch praktikable Lösungen finden – etwa bei der Gestaltung oder der Verteilung der Kosten.

Luisa Peitz

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



## Die Trocknungsexperten

Ihre Spezialisten bei Wasserschäden

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



**Trocknungstechnik Friedrich**  
An der Strusbek 32b | 22926 Ahrensburg  
Telefon: 04102 218 43 73  
[info@trocknungstechnik-friedrich.de](mailto:info@trocknungstechnik-friedrich.de)  
[trocknungstechnik-friedrich.de](http://trocknungstechnik-friedrich.de)

Gaube oder Dachfenster – Dachsanierung – Balkonkraftwerke –  
Elektroauto und Wallbox

# Photovoltaik & Dach



Foto: Halipoint/stock.adobe.com

## Fensterkonzepte

# Gaube oder Dachfenster

Welche Lösung passt zum eigenen Dachgeschoss?

**W**er ein Haus baut oder sein Dachgeschoss modernisieren möchte, steht oft vor der Frage: Soll es ein klassisches Dachfenster sein oder doch eine Gaube? Beide Varianten haben ihre Vorzüge, doch sie unterscheiden sich deutlich in Bauweise, Kosten und Wirkung. Ein Dachfenster ist eine direkte Öffnung in der Dachfläche. Es wird in die Schräge eingesetzt und folgt damit der Neigung des Daches. Die gängigsten Varianten sind Schwing- oder Klapp-Schwing-Fenster. Dachfenster sind vergleichsweise kostengünstig, schnell eingebaut und benötigen keine tiefgreifenden baulichen Maßnahmen.

## Einfach nachzurüsten: Dachfenster

Ein großer Vorteil von Dachfenstern ist die Nachrüstbarkeit. Sie lassen sich auch nachträglich problemlos in bestehende Dächer integrieren – oft ohne größere statische Eingriffe. Wichtig ist, dass die Fenstergröße zur Dachkonstruktion passt und die tragenden Sparren nicht verändert werden müssen. Auch eine fachgerechte Dämmung und Abdichtung sind wichtig, um Wärmeverluste und Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden. Im Sommer kann es bei direkter Sonneneinstrahlung schnell sehr warm werden, sodass eine gute Verschattung oder hitzeabweisende Verglasung notwendig ist. Anders als Gauben vergrößern Dachfenster den Raum nicht.

## Gauben – mehr Raum und klassische Optik

Eine Gaube hingegen ist ein nach außen gebauter Dachaufbau, der senkrechte Fenster in das Dach integriert. Dadurch entsteht mehr Raumhöhe und der Eindruck eines klassischen Wandfensters. Gauben gibt es in verschiedenen Bauformen. Sie beeinflussen die äußere Optik des Hauses erheblich und können die Fassade architektonisch aufwerten. Durch die aufrechte Fensterausrichtung lassen Gauben Tageslicht einfallen, ohne dass direkte Sonneneinstrahlung den Raum zu stark aufheizt. Gerade bei südlich ausgerichteten Dächern kann das ein großer Vorteil sein.

Gauben schaffen auch zusätzlichen Wohnraum. In niedrigen Dachgeschossen gibt das den entscheidenden Ausschlag, ob man dort bequem aufrecht stehen kann oder sich gebückt bewegen muss. Gerade in Schlaf- oder Arbeitszimmern kann die gewonnene Höhe und die verbesserte Stellfläche für Möbel eine enorme Aufwertung bedeuten.

## Nachträglicher Einbau

Der nachträgliche Einbau einer Gaube ist jedoch aufwendiger als das Setzen eines Dachfensters. Da in die bestehende Dachstruktur eingegriffen wird, ist eine statische Prüfung erforderlich. Zudem muss in den meisten Fällen eine Baugenehmigung eingeholt werden, da Gauben das äußere Erscheinungsbild eines Hauses verändern. Wer eine Gaube nachrüsten möchte, sollte sich daher frühzeitig über die baurechtlichen Vorschriften in seiner Region informieren. Die Baukosten sind höher als bei einem Dachfenster, doch dafür bietet eine Gaube oft einen langfristigen Mehrwert für die Nutzung des Dachraums.

Astrid Zehbe

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

**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](http://www.BohndundSohn.de) **seit 1904**

Eine Investition fürs Leben

# Dachsanierung

Umfang hängt von verschiedenen Faktoren ab

**R**egen, Schnee, Wind, Kälte oder Hitze – das Dach eines Hauses schützt seine Bewohner vor jeder Witterung. Kann es diese Aufgabe nicht mehr vollständig erfüllen, steht eine Sanierung an. Je nach Art des Daches und den Witterungsbedingungen benötigen Dächer alle 20 bis 80 Jahre eine Überholung.

## Teil- oder Komplettsanierung?

Vor allem sehr alte und wenig gepflegte Dächer benötigen häufig eine Komplettsanierung, die den Dachstuhl mit einbezieht. Oftmals ist das der Fall in nicht ausgebauten, unbeheizten und schlecht durchlüfteten Dachgeschossen. Auch morsche Balken finden sich immer wieder in einer auf den ersten Blick optisch einwandfreien Dachkonstruktion. Denn im Lauf der Jahrzehnte konnten Feuchtigkeit eindringen, Schädlinge den Dachstuhl befallen oder es haben sich Schimmelpilze gebildet.

Im Rahmen einer Begutachtung muss ein Fachmann dann entscheiden, ob eine Teil- oder Komplettsanierung nötig ist. Zuweilen genügt es, einzelne Dachbalken durch neue auszutauschen, um die Tragfähigkeit des Daches und die hinreichende Isolation wiederherzustellen. Die Komplettsanierung des Dachstuhls ist die teuerste Variante einer Dachsanierung. Dabei wird der gesamte Dachstuhl abgetragen und durch eine neue Konstruktion ersetzt.

## Sanierung der Dachhaut

Ist der Dachstuhl in Ordnung und ausreichend tragfähig für die neue Dacheindeckung, konzentrieren sich die Maßnahmen auf die mehrschichtig aufgebaute Dachhaut. Dazu zählen:

- die Dämmung,
- die Konterlattung einschließlich der darunterliegenden Schalung in Form von Unterdeckbahnen oder Unterspannbahnen,
- die Dachlattung zur Befestigung der Dachpfannen,
- die Dachabdichtung – bestehend aus einer Dacheindeckung aus Dachpfannen, Schiefer oder anderen Eindeckmaterialien,
- das Entwässerungssystem zur Dachentwässerung sowie Belüftungssysteme, die in der Regel bei der Dachsanierung an die neue Dacheindeckung angepasst werden müssen.

## Dämmung ist Pflicht

Wer sein Dach erneuert oder eine Dachdämmung einbaut beziehungsweise erneuert, muss die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2024) einhalten. Das Gesetz gibt Mindestanforderungen bezüglich des sogenannten U-Werts vor. So gilt beispielsweise für die Dämmung eines Steildachs (Aufsparrendämmung, Zwischensparrendämmung, Untersparrendämmung) der maximale U-Wert von 0,24 W/(m<sup>2</sup> K). Allerdings reichen diese Maßnahmen nicht, um eine Förderung zu bekommen. Um einen Zuschuss zu erhalten, muss ein U-Wert von maximal 0,14 Watt/(m<sup>2</sup> K) erreicht werden, sodass eine stärkere Dämmung nötig ist. Dabei gilt in der Regel: Der Zuschuss deckt die zusätzlichen Kosten für die höheren Anforderungen an die Wärmedämmung ab. Er bietet Eigentümern aber keinen echten finanziellen Vorteil für die eigentlichen Sanierungskosten.

## Steigende Kosten

Die Kosten für eine Dachsanierung sind stark vom Umfang der notwendigen Arbeiten, von der Dachform und -geometrie und natürlich von der Dachfläche abhängig – sowie von etlichen weiteren Faktoren, wie zum Beispiel der gewählten Dachziegel. Schließlich gibt es schon bei den Eindeckmaterialien beträchtliche Preisunterschiede. Eines aber steht fest: Auch im Dachdeckerhandwerk macht sich die allgemeine Preisentwicklung seit der Energiekrise deutlich bemerkbar: Gestiegene Materialkosten und der Fachkräftemangel haben in den vergangenen fünf Jahren für deutliche Preissprünge gesorgt. Als allgemeine Faustregel gilt: Für eine reine Dacheindeckung können Eigentümer mit Kosten von 10.000 bis 15.000 Euro pro 100 Quadratmeter Dachfläche rechnen. Bei einer zusätzlichen Dämmung mit einer Aufsparrendämmung können Gesamtkosten von bis zu 30.000 Euro für 100 Quadratmeter anfallen. Dabei handelt es sich aber nur um die reinen Dachsanierungskosten. Hinzu kommen noch die Einrüstung des Gebäudes oder Abbrucharbeiten wie die Entfernung alter Lattungen oder Wärmedämmungen. Weitere entscheidende Kostenfaktoren sind der Einbau neuer Dachfenster, die Erneuerung der Dachentwässerung sowie der Rückbau eines Schornsteins, sofern dieser nicht benötigt wird.

Stromerzeugung

# Balkonkraftwerke

Lohnt sich die Mini-Solaranlage für das eigene Zuhause?

**I**mmer mehr Menschen machen sich Gedanken, wie sie erneuerbare Energien in ihrem Haushalt nutzen können. Eine beliebte und unkomplizierte Möglichkeit, das eigene Zuhause nachhaltiger zu gestalten, ist das Balkonkraftwerk.

Die Anlagen haben eine Modulleistung von bis zu zwei Kilowatt und eine Wechselrichterleistung von bis zu 800 Watt (seit 2024, zuvor 600 Watt) und bestehen in der Regel aus ein bis zwei Solarmodulen, die den erzeugten Gleichstrom über einen Wechselrichter in haushaltsüblichen Wechselstrom umwandeln. Der besondere Vorteil: Der erzeugte Strom kann direkt in das eigene Hausnetz eingespeist werden und reduziert so den Strombezug aus dem öffentlichen Netz. Die Installation ist denkbar einfach, denn das Balkonkraftwerk wird einfach per Steckdose mit dem Hausstromnetz verbunden. Es empfiehlt sich jedoch, hierfür einen Fachmann zu engagieren.

Die Handwerkerkosten für die Installation lassen sich steuerlich absetzen. Zwar reicht die Leistung eines Balkonkraftwerkes oft nicht aus, um den gesamten Strombedarf eines Haushalts zu decken, dennoch taugen die Anlagen sehr gut, die eigene Stromrechnung zu senken.

## Die Vorteile eines Balkonkraftwerks

Komplettsätze sind bereits für wenige Hundert Euro erhältlich und unterstützen beim Sparen. Eine 800-Watt-Anlage kann pro Jahr beispielsweise zwischen 600 und 800 Kilowattstunden (kWh) Strom erzeugen. Bei einem Strompreis von 30 bis 40 Cent pro kWh entspricht das einer Einsparung von bis zu 320 Euro jährlich, wenn Stromerzeugung und Stromverbrauch zu gleichen Zeiten erfolgt und die Sonneneinstrahlung entsprechend gut ist. Hinzu kommt der Umweltaspekt: Jede Kilowattstunde selbst erzeugter Solarstrom reduziert den CO<sub>2</sub>-Ausstoß und macht unabhängiger von fossilen Energieträgern. Zudem sind Balkonkraftwerke seit 2023 in Deutschland von der Mehrwertsteuer befreit. Das bedeutet, dass sie

zum Nettopreis erworben werden können. In einigen Bundesländern oder Kommunen gibt es zusätzliche Förderprogramme, die einen Teil der Kosten übernehmen.

## Was sollten Eigentümer beachten?

Balkonkraftwerke eignen sich nicht nur für Hauseigentümer, sondern können auch von Mietern genutzt werden. Allerdings benötigt man als Mieter die Zustimmung des Vermieters. Wer ein eigenes Haus besitzt, darf ein Balkonkraftwerk ohne große Hürden installieren. Anders sieht es bei Eigentumswohnungen aus: Gehört die Wohnung zu einer Eigentümergemeinschaft, bedürfen bauliche Veränderungen an der Außenfassade oder am Balkon der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft.

Allerdings gibt es gute Nachrichten: Eine Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) von 2024 hat das „Recht auf erneuerbare Energien“ gestärkt. Das bedeutet, dass Eigentümergemeinschaften die Nutzung eines Balkonkraftwerks nicht grundsätzlich verbieten dürfen, sondern nur die Art der Installation mitbestimmen können. Daher empfiehlt es sich, frühzeitig mit der Hausverwaltung oder der Eigentümergemeinschaft ins Gespräch zu gehen, um Unstimmigkeiten zu vermeiden.

## Mögliche Nachteile und Herausforderungen

Die Mini-Solaranlage muss im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur registriert werden, die Anmeldung beim Netzbetreiber ist entfallen. Die Registrierung im Marktstammdatenregister erfolgt online und ist in wenigen Minuten erledigt. Nach der Registrierung veranlasst die Bundesnetzagentur über den Netzbetreiber dann den Austausch des Wohnungszählers gegen eine moderne oder intelligente Messeinrichtung.

Astrid Zehbe

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



Nie mehr Schimmel.



Mit intelligenten KEFA-Farben bleiben Wände immer trocken.

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

**Dauerhaft sauber durch Physik, ohne Gift!**

045261706 | [info@kefasystem.com](mailto:info@kefasystem.com) | [www.kefasystem.com](http://www.kefasystem.com)

Intelligent Strom tanken

# Elektroauto und Wallbox

Planung, gesetzliche Vorgaben, Ladeleistung

**D**er Umstieg auf ein Elektroauto wirft viele Fragen auf – allen voran: Wie und wo kann ich mein Fahrzeug am besten laden? Da Haushaltssteckdosen nicht für die hohen Dauerlasten ausgelegt sind und der Ladevorgang hier im schlimmsten Fall zu Überhitzung und Schmorbränden führen kann, sind Alternativen gefragt. Besonders komfortabel und sicher lädt man ein Elektroauto zu Hause über eine fest installierte Wallbox. In der Regel wird die Ladestation an der Wand in der Garage oder im Carport montiert, alternativ kann sie auf einer stabilen Metallstiele im Außenbereich stehen. Wichtig ist, dass der Abstand zwischen Wallbox und Ladeanschluss des Fahrzeugs nicht zu groß ist, um eine bequeme Handhabung des Ladekabels zu gewährleisten. Wird die Wallbox im Freien installiert, sollte sie zudem gut vor Wind und Wetter geschützt sein. Auch wer aktuell noch kein E-Auto besitzt, sollte bei einem Neubau oder einer Sanierung bereits an zukünftige

Lademöglichkeiten denken. Leerrohre und passende Stromanschlüsse lassen sich frühzeitig einplanen – das erspart kostspielige Nachrüstungen und ermöglicht eine flexible Anpassung an die Elektromobilität.

## Wallbox wird über Fachbetrieb angemeldet

Steht der Einbau einer Wallbox an, sollte ein Elektro-Fachbetrieb hinzugezogen werden. Dieser prüft, ob die vorhandene Elektroinstallation für den gewünschten Standort geeignet ist, berät zu den notwendigen technischen Anforderungen und übernimmt die Anmeldung der Wallbox beim Netzbetreiber.

Bei der Wahl der Ladeleistung kommt es auf das individuelle Ladeverhalten an: Wer sein E-Auto hauptsächlich über Nacht zu Hause laden möchte, ist mit einer 11-Kilowatt-(kW)-Wallbox meist gut beraten. Wer hingegen auf eine schnellere Ladezeit angewiesen ist und dessen Fahrzeug dies unterstützt, der profitiert von einer leistungsstärkeren 22-kW-Wallbox.

– ANZEIGE –

## SOLARZAUN VON ZAUNTEAM

# Die smarte Lösung für Ihr Zuhause

**Mit dem Solarzaun von Zaunteam machen Sie Ihr Zuhause fit für die Zukunft! Als moderner Sicht- und Windschutz sorgt er nicht nur für mehr Privatsphäre in Ihrem Garten, sondern erzeugt gleichzeitig umweltfreundlichen Solarstrom. Damit sparen Sie langfristig Energiekosten und leisten einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz.**

Die Montage der Solarmodule erfolgt in Kombination mit dem bewährten Doppelstabmattenzaun an bestehenden



*Solarzaun fachgerecht montiert für eine kostensenkende Stromgewinnung.*

Grundstücksbegrenzungen oder auch als Neuanlage. Ein 15 Meter langer Solarzaun kann jährlich bis zu 2.700 kWh Strom erzeugen – fast den gesamten Energiebedarf eines Haushalts! Dabei ist das System mit nur 75 Volt Spannung absolut sicher für Mensch und Tier.

Lassen Sie sich inspirieren und entdecken Sie das umfangreiche Angebot über die zahlreichen Referenzen und Kataloge, die bei Zaunteam online zur Verfügung stehen. Das Zaunteam Ihrer Region überzeugt mit hochwertigen Produkten, fachgerechter Montage und einem ausgezeichneten 5-Sterne Service. Mit Wartungs- und Garantieleistungen stehen Ihnen die Zaunprofis auch nach der Montage gerne zur Seite.

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

### Wallbox muss steuerbar sein

Anders als früher müssen neu installierte Wallboxen heute steuerbar sein (§ 14 a EnWG). Der Grund: Um eine Überlastung des Stromnetzes zu vermeiden, dürfen Verteilnetzbetreiber in bestimmten Situationen die Stromzufuhr vorübergehend drosseln.

Diese sogenannten steuerbaren oder smarten Wallboxen bieten jedoch nicht nur regulatorische Vorteile, sondern ermöglichen auch eine optimierte Nutzung des Ladestroms. So lassen sich Ladezeiten flexibel anpassen – beispielsweise kann das E-Auto gezielt dann geladen werden, wenn die eigene Photovoltaik-Anlage besonders viel Strom produziert oder wenn bei dynamischen Stromtarifen die Strompreise gerade niedrig sind. Voraussetzung dafür ist ein entsprechendes Energiemanagementsystem, das die Steuerung übernimmt und eine effiziente Nutzung der verfügbaren Energie gewährleistet.

### Energiezähler in Erwägung ziehen

Wird die Wallbox nicht nur privat, sondern beispielsweise für ein Firmenfahrzeug oder von Nachbarn und Bekannten mitgenutzt, sollte sie über einen geeigneten Energiezähler verfügen. Ein mess- und eichrechtskonformer oder zumindest MID-zertifizierter Zähler ermöglicht eine präzise Abrechnung des verbrauchten Stroms und sorgt für Transparenz bei den Kosten.

Um sich vor finanziellen Risiken zu schützen, lohnt es sich, den Versicherungsschutz der Wallbox zu überprüfen. Idealerweise kann sie als fester Bestandteil des Gebäudes in die Wohngebäudeversicherung aufgenommen werden. Je nach Vertragsbedingungen sind dann auch Schäden durch Sturm, Hagel oder Überspannung infolge eines Gewitters abgedeckt. Alternativ kann die Wallbox über die Hausratversicherung mitversichert werden. Wird sie von Mietern genutzt, empfiehlt sich eine private Haftpflichtversicherung mit Forderungsausfalldeckung, falls die Wallbox durch Dritte beschädigt wird. Schäden wie Marderbisse während des Ladevorgangs sind hingegen in der Regel über eine Vollkaskoversicherung des Fahrzeugs abgedeckt. Eine verpflichtende Versicherung für Wallboxen besteht jedoch nicht.

Karin Birk  
Freie Autorin



Das Schwerpunktthema der Rubrik „Haus & Leben“ ist in der kommenden Ausgabe  
**Einrichten & Wohnen:**  
 Möbeltrends · Kleine Wohnungen einrichten ·  
 Farbtrends · Smart-Home-Entertainment

### Juli

**Barrierearm wohnen**  
 Altersgerecht planen und bauen ·  
 Barrierefreies Bad ·  
 Hauslifte ·  
 Smart Home ·



### August

**Wohngesundheit**  
 Raumklima ·  
 Messgeräte ·  
 Lärmschutz ·  
 Schädlinge im Haus ·



### Weitere Themen

**September: Ferienimmobilien**  
 Faszination Chalets · Möbel für die Ferienwohnung ·  
 Businessplan · Vermieten & Verwalten

**Oktober: Neubau**  
 Architekturtrends · Innenausbau · Keller ·  
 Dachboden ausbauen · Aufstockung

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

Solarstrom

# Photovoltaik-Anlagen

Welche Nutzungsmöglichkeiten gibt es in Mehrfamilienhäusern?

Seit das Solarpaket I in Kraft getreten ist, gibt es als Alternative zum Mieterstrom zusätzlich die Möglichkeit der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung. Darüber hinaus wurden die Bedingungen für den Einsatz von Balkonkraftwerken erleichtert.

## Mieterstrom

Beim Mieterstrom-Modell versorgt der Eigentümer oder Betreiber der Solaranlage Letztverbraucher des Gebäudes, auf dem die Anlage errichtet wurde, mit dem selbst erzeugten Strom und bei Bedarf zusätzlich mit Strom aus dem Netz. Als Letztverbraucher kommen Mieter, Wohnungseigentümer und gewerbliche Nutzer in Betracht. Für den an die Bewohner gelieferten Solarstrom erhält der Eigentümer einen Mieterstromzuschlag und für den überschüssigen, ins Netz eingespeisten Strom eine Einspeisevergütung oder Marktprämie vom Netzbetreiber. Für den zusätzlich aus dem öffentlichen Netz bezogenen Strom muss der Eigentümer einen Zusatzstromvertrag mit einem Stromanbieter abschließen. Für den an die Letztverbraucher gelieferten Mieterstrom kann der Eigentümer eine Vergütung verlangen. Dazu werden mit den interessierten Bewohnern Mieterstromverträge geschlossen, die den Anforderungen der EEG-Förderung entsprechen müssen.

## Gemeinschaftsstrom

Die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung ermöglicht die gemeinsame Eigenversorgung mehrerer Letztverbraucher mit Solarstrom in einem Mehrfamilienhaus. An dieser Versorgung können sowohl Mieter als auch Wohnungseigentümer teilnehmen. Sie schließen dazu einen Gebäudestromnutzungsvertrag mit dem Eigentümer oder Betreiber der Gebäudestromanlage. Im Unterschied zum Mieterstrom müssen Letztverbraucher sich um den zusätzlich benötigten Strombezug selbst kümmern. Außerdem darf der in einer gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung gewonnene Strom auch zwischengespeichert werden. Ein Anspruch auf den Mieterstromzuschlag besteht jedoch nicht. Dafür können teilnehmende Letztver-

braucher und Betreiber für den genutzten Strom einen Preis in Cent pro Kilowattstunde vereinbaren. Allerdings bleibt die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung wie das Mieterstrommodell für die Mieter freiwillig, das heißt der Stromnutzungsvertrag kann gekündigt werden.

## Eigenversorgung

Der in einem Mehrfamilienhaus erzeugte Solarstrom kann auch für den Betrieb haustechnischer Anlagen genutzt werden. Die Abrechnung dieser Stromkosten könnte dann gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) als Sach- und Arbeitsleistung des Eigentümers mit dem gleichen Betrag angesetzt werden, der für den bezogenen Netzstrom geleistet werden müsste. Für den überschüssigen, ins Netz eingespeisten Solarstrom gibt es wie beim Mieter- oder Gemeinschaftsstrom-Modell eine Einspeisevergütung oder Marktprämie vom Netzbetreiber.

## Balkonkraftwerke

Seit 2024 haben Mieter und Wohnungseigentümer einen privilegierten Anspruch darauf, Steckersolargeräte an ihrem eigenen Balkon zu montieren, wenn grundsätzlich nichts dagegen spricht. Anstelle des Mieters kann aber auch der Vermieter den Anbau des Steckersolargerätes vornehmen und dem Mieter zur Nutzung überlassen. Der Mieter hat dann keinen Anspruch auf eigene Ausführung. Die Investition kann über eine Modernisierungsmieterhöhung finanziert und regelmäßig anfallende Wartungskosten, sofern vereinbart, über die Betriebskosten abgerechnet werden. Für den ins Netz eingespeisten Strom gibt es keine Einspeisevergütung. Steckersolargeräte werden der Veräußerungsform der unentgeltlichen Abnahme zugeordnet.

Corinna Kodim  
www.hausundgrund.de

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

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

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

**SANIERUNGSTECHNIK  
NORD**

☎ 040-60 77 22 333

**MAUERWERKS-  
TROCKENLEGUNG**

Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung

**Telefon 038821/150000**

## Fenster und Haustüren

# Werkplanung

Ein absolutes Muss

**D**ie Modernisierung von Fenster und Türen wird zu einem großen Teil ohne Fachplaner durchgeführt. Sehr häufig sind Eigentümerinnen und Eigentümer nicht über die Vielzahl an Varianten und festzulegenden Punkten informiert und vertrauen einem Anbieter. Mit einem solchen Vorgehen sind erhebliche Risiken verbunden.

Die Werkplanung basiert auf dem Bauaufmaß. Als Grundlage dienen etwa nicht nur die Öffnungsmaße, die Proportionen der vorhandenen Fenster, die Fensterbänke und Verkleidungen oder die Schlagrichtung. Relevant sind auch die Einbausituation und die Ebene mit dem Übergang zum Mauerwerk sowie gegebenenfalls Heizkörpernischen, um bauphysikalisch einen fachgerechten Einbau der neuen Fenster sicherzustellen. In der Praxis wird der Auftragnehmer die Erkenntnisse des Aufmaßes und des von der Eigentümerin oder dem Eigentümer erteilten Auftrages zu seiner Werkplanung zusammenführen. Anschließend sollte er folgende Ergebnisse präsentieren:

- Maßstäbliche und vermaßte Außenansichten mit Schlagrichtungen
- Vermaßte Detailschnitte (Hauptschnitte)
- Angaben zu Glasaufbau, Glastyt und Glasrand
- Beschlagausführung für Fenster und Türen
- Farbe der sichtbaren Beschlagteile (Bänder, Scheren- und Ecklager)
- Oberflächenausführung innen und außen
- Griffhöhen für Bedienelemente, Beschlagelemente von OKFF
- Lichte Durchgangshöhen und -breiten bei Türen
- Schwellenhöhen und Übertrittshöhe ab der Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) innen und außen
- Kämpfer- und Sprossenhöhen einschließlich der Maßangabe von OKFF
- Bauanschlüsse (welche Materialien in den Ebenen der Einbaufuge)
- Klare Leistungsabgrenzung zwischen der Vertragsleistung des Auftragnehmers und den notwendigen Leistungen anderer Gewerke
- Nachweis des fRSi-Wertes zur Schimmelpilzfreiheit im Anschlussbereich
- Befestigungsnachweis
- Nachweis der Eigenschaften inklusive CE-Zeichen.

Diese Werkplanung sollte der Eigentümerin oder dem auftraggebenden Eigentümer erläutert werden, damit vor

Anfertigung von Elementen eine Übereinstimmung erreicht wird. Zudem sind im Allgemeinen noch Leistungsänderungen oder Ergänzungen zu klären, die dann sehr häufig auch eine Kostenänderung nach sich ziehen.

Besondere Leistungen werden in dieser Werkplanung nicht abgedeckt, sind je nach Notwendigkeit zu klären oder mit zu beauftragen, sofern der Anbieter dies leisten kann. Hierzu gehören beispielsweise statische Nachweise, Isothermen-Berechnungen, die Lüftungsplanung, Nachweise über Schallschutz und Wärmedämmung sowie die Erarbeitung von Ausführungsvarianten sowie deren Bewertung.

Die Werkplanung stellt eine wesentliche Leistung eines Anbieters dar. Sie ist mit einem großen Aufwand bei guten Fachkenntnissen verbunden und bestimmt maßgeblich den Gesamtpreis der Leistung. Die vom Auftragnehmer zusammenzustellende Montageplanung baut auf der Werkplanung auf. Ohne diese Grundlage wird eine Montageüberwachung mit Zustandsfeststellungen während der Abwicklung kaum machbar sein.

Rolf Menck

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

**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*

# Heute schon an morgen denken

Profitieren Sie von der Kooperation mit Lifta

**D**as Thema „barrierefreies Wohnen“ spielt angesichts der steigenden Lebenserwartung und dem Wunsch vieler Menschen, möglichst lange in den eigenen vier Wänden wohnen zu können, eine zunehmend große Rolle. Das Institut der Deutschen Wirtschaft geht aktuell von 3,7 Millionen fehlenden barrierefreien Wohnungen bis zum Jahr 2035 aus. Für Menschen mit körperlicher Beeinträchtigung oder ältere Menschen gibt es in bereits vorhandenen Wohnräumen einige schwer zu überwindende Hindernisse, wie zum Beispiel die Treppe. Umso wichtiger ist es, entsprechende Lösungen zu finden und vorhandenen Wohnraum umzubauen beziehungsweise anzupassen. Der Partner des Grundeigentümer-Verbandes Lifta kann in diesem Fall weiterhelfen. Fortan bietet Lifta das Produkt-Portfolio an, das zuvor die Liftstar GmbH angeboten hatte. Auch abseits von Treppenliften bietet Lifta Lösungen, um zu garantieren, dass Menschen so lange wie möglich zuhause wohnen können. Ein Hauslift beispielsweise ist eine clevere Alternative zum Treppenlift oder zu einem kostspieligen Aufzug. Ein Lifta-Profi prüft vorab die Gegebenheiten vor Ort und plant gemeinsam mit dem Kunden und den beteiligten Handwerkern den Einbau. Ein kompetenter und erfahrener Baupartner von Lifta führt dann alle baulichen Maßnahmen durch – für Lifta-Kunden entsteht dabei kein Mehraufwand. In der Regel

erfolgt der Einbau innerhalb von 48 Stunden. Ist die Installation abgeschlossen, folgt noch eine Einweisung in die Bedienung und Funktionen des Hauslifts. Ein Lifta-Hauslift ist äußerst platzsparend im Einbau, er kommt mit einer Fläche von knapp einem Quadratmeter aus. Für die Installation sind lediglich ein Deckenausschnitt und eine Steckdose erforderlich. Eine Baugenehmigung wird nicht benötigt.

Eine weitere Alternative zum „herkömmlichen“ Treppenlift stellen Rollstuhllifte dar. Auch hier ist Lifta der richtige Ansprechpartner. Der Umstieg auf einen klassischen Treppenlift kann für Rollstuhlfahrer mitunter sehr belastend oder gar nicht erst möglich sein. Hier schafft ein Rollstuhllift von Lifta gekonnt Abhilfe. Lifta bietet Lösungen, mit denen Hindernisse im Rollstuhl komfortabel überwunden werden können und schafft mehr Barrierefreiheit im eigenen Zuhause oder auch im Außenbereich. Der Grundeigentümer-Verband Hamburg kann seinen Mitgliedern die Produkte und Leistungen von Lifta zu Vorzugskonditionen anbieten. Im Zeitraum vom 15. Mai bis 30. Juni 2025 erhalten Verbandsmitglieder einen Nachlass in Höhe von 1.000 Euro auf die Treppenlift-Bestseller und Rollstuhllifte von Lifta sowie einen Nachlass in Höhe von 2.000 Euro auf die Lifta-Hauslifte. Um von den Nachlässen profitieren zu können, müssen Eigentümerinnen und Eigentümer lediglich eine Mitglied-

schaft beim Grundeigentümer-Verband Hamburg nachweisen.

Für Rückfragen steht Lifta gerne zur Verfügung.



**Lifta GmbH**  
 Partnervertrieb  
 Tel. (kostenfrei):  
 0800/55 33 668  
 Stichwort: Haus & Grund  
 E-Mail: [beratung@lifta.de](mailto:beratung@lifta.de)

Haus & Grund Deutschland

# WohnKlima-Index

Positive Entwicklung

**W**ie entwickeln sich Stimmung und Erwartungen auf dem Mietwohnungsmarkt? Der WohnKlima-Index von Haus & Grund liefert darauf Antworten.

Im März 2025 steigt der Index auf 100,2 Punkte und verzeichnet damit ein Plus von 3,31 Prozentpunkten gegenüber dem Vormonat. Auch im Jahresvergleich fällt die Entwicklung mit einem Zuwachs von 4,34 Prozentpunkten deutlich positiv aus. Ausschlaggebend dafür ist vor allem der spürbare Anstieg bei der zukünftigen Einschätzung des Wohnungsmarkts: Mit einem Wert von 105,4 blicken Vermieter wieder deutlich optimistischer auf das kommende Jahr. Auch die Einschätzung der Regulierung verbessert sich spürbar – der Teilindex erreicht 112,51 Punkte, was auf eine Entspannung bei der Bewertung gesetzlicher Rahmenbedingungen hindeutet. Die gegenwärtige Lage wird hingegen mit 94,55 Punkten weiterhin verhalten eingeschätzt – sie bleibt durchwachsen. Auf Mieterseite zeigt sich mit einem Wert von 90,06 zwar noch immer eine hohe Belastung durch Wohnkosten, jedoch verbessert sich auch hier die Stimmung. Insgesamt deutet vieles darauf hin, dass Vermieter auf politische Veränderungen hoffen – vor allem in Erwartung wohnungspolitischer Impulse durch die neue Bundesregierung.

## WohnKlima-Index & Teilindizes



- Haus & Grund-Wohnklima-Index
- - - Gegenwärtige Einschätzung Wohnungsmarkt
- - - Zukünftige Einschätzung Wohnungsmarkt
- - - Einschätzung Regulierung
- - - Einschätzung Wohnkostenbelastung (Mieter)



Lesehinweis: Je höher der Index, desto besser die Einschätzung zum Mietwohnungsmarkt bzw. zur Wohnkostenbelastung der Mieter

Quelle: Haus & Grund Deutschland | Civey

### ARCHITEKTEN

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



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

### HAUSMEISTER

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

### MALER

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

**Gramlich** 

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

### WOHNUNGSRÄUMUNG

 **HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR**

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

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

### ENERGIEBERATUNG

  
**ETC GmbH**  
 Energie und Thermografie  
 Centrum Hamburg GmbH

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

### HEIZÖL

  
**BERND IDÉN**  
 Heizöl  
 **60 70 136**

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

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

Langfristig planen mit günstigen Konditionen

# Bausparen

Auch für energetische Sanierungen und altersgerechten Umbau nutzbar

**B**ausparen ist eine clevere Art, für die eigenen vier Wände zu sparen. „Aus regelmäßigen Einzahlungen, Zinsen und gegebenenfalls vermögenswirksamen Leistungen vom Arbeitgeber sammelt sich Eigenkapital an. Der Staat unterstützt dies zusätzlich mit drei Förderungsmöglichkeiten: der Wohnungsbauprämie, der Arbeitnehmer-Sparzulage und Wohn-Riester. Wird der Vertrag zugeteilt, erhalten die Bausparenden ihr Darlehen zu den bereits heute feststehenden Konditionen“, erläutert Sebastian Dannenberg, Filialdirektor der Haspa Harvestehude, Isestraße 1. Der Bankbetriebswirt hat die Leitung übernommen, nachdem seine Vorgängerin Sabine Holtmeier an den Jungfernstieg gewechselt ist. Wie sich die Zinsen langfristig entwickeln, kann heute niemand sicher vorhersagen. 2011 lagen die Zinsen für Immobilienkredite bei über 4 Prozent. Vor 25 Jahren mussten Immobilienfinanzierende sogar 9 Prozent Zinsen zahlen.

„Mit einem Bausparvertrag lassen sich heute die Darlehenszinsen für morgen sichern – unabhängig vom Auf und Ab am Kapitalmarkt. Damit bietet der Bausparvertrag auch langfristigen Schutz und Zinssicherheit bei der Immobilienfinanzierung, Modernisierung, energetischen Sanierung oder beim altersgerechten Umbau“, sagt Dannenberg. Nicht zu vergessen: Bei einem Eigentumswechsel müssen gegebenenfalls gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) innerhalb von zwei Jahren bestimmte energetische Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Das gilt auch im Falle von Erbschaften oder Schenkungen. Da ist es gut, wenn zum Beispiel über einen Bausparvertrag noch zusätzliches Geld in der Hinterhand bereitsteht.

**Weitere Infos, Terminvereinbarung oder Direktabschluss online unter [haspa.de/bausparen](https://haspa.de/bausparen)**

„Besonders attraktiv ist Bausparen für Jugendliche und junge Erwachsene, selbst wenn sie sich aktuell noch keine



Foto: LBS

Die eigenen vier Wände sind auch für junge Leute ein Traum. Schon ab 16 Jahren kann diese besondere Sparform genutzt werden.

Gedanken über eigene vier Wände machen. Denn neben den bereits genannten Vorteilen und einer längeren Ansparmöglichkeit gibt es für Bausparende unter 25 Jahren noch einen besonderen Pluspunkt: Für sie entfällt die mit der Wohnungsbauprämie verknüpfte wohnwirtschaftliche Verwendung“, sagt der Filialdirektor. Sie können einmalig frei über das geförderte Guthaben verfügen. Wer (noch) nicht langfristig in eine Immobilie investieren möchte, kann also das bis dahin angesparte Geld auch für andere Zwecke verwenden – vom Auslandsaufenthalt über den Kauf oder Ausbau eines Campervans bis zu Hochzeitskosten.

Interessierte unter 25 Jahren informieren sich online unter [haspa.de/junge-bausparer](https://haspa.de/junge-bausparer)

Pflanzen und ernten

# Naschgarten anlegen

So werden Balkon und Garten zum Ernteparadies

**F**risches Obst, Gemüse und Kräuter direkt vor der Haustür – ein Naschgarten macht's möglich. Immer mehr Menschen entdecken die Freude daran, auf Balkon oder Terrasse selbst zu pflanzen und zu ernten. Schon wenig Platz reicht aus, um sich ein kleines grünes Ernteparadies zu schaffen.

## Klein, aber fein: Der Reiz eines Naschgartens

Mit den passenden Pflanzen, etwas Pflege und einem nachhaltigen Ansatz lässt sich nahezu überall ein Naschgarten anlegen – ob in der Stadt oder auf dem Land. Besonders beliebt sind Sorten, die sich unkompliziert in Töpfen oder Hochbeeten kultivieren lassen und direkt genascht werden können: etwa Erdbeeren, Tomaten, Paprika oder Kräuter. Positiver Nebeneffekt: Die Pflege des Naschgartens schafft entspannende Pausen im Alltag.

## Welche Pflanzen eignen sich besonders gut?

Welche Sorten sich am besten eignen, hängt vom Standort ab. Auf sonnigen Balkonen gedeihen Tomaten, Chilis und Snackpaprika besonders gut. Im Halbschatten fühlen sich Kräuter wie Minze oder Schnittlauch wohl. Auch Beerensträucher wie Himbeeren oder Johannisbeeren lassen sich in großen Töpfen ziehen. Zwergobstbäume wie Apfel oder Kirsche bringen selbst auf kleiner Fläche reiche Ernte. Essbare Blüten wie Kapuzinerkresse oder Ringelblumen ergänzen den Naschgarten dekorativ und insektenfreundlich.

## Praktisch und platzsparend: Hochbeete

Ein Hochbeet ist ideal für kleine Gärten oder Terrassen. Es schont den Rücken, erleichtert die Pflege und schützt vor Schnecken. Die Erde erwärmt sich schneller, was das Pflanzenwachstum fördert, und die Befüllung mit Kompost und hochwertiger Erde sorgt für gute Nährstoffversorgung.

Besonders geeignet für Hochbeete sind Salate, Pflückgemüse, Spinat oder Kräuter. Auch kompakte Tomaten- oder Paprikasorten gedeihen gut – vorausgesetzt, sie bekommen genügend Licht.

## So pflegen Sie Ihren Naschgarten

Ein Naschgarten lässt sich mit wenig Aufwand gesund halten. Gegossen wird

am besten morgens oder abends, um Staunässe zu vermeiden. Tipp: lieber seltener und gründlich statt täglich oberflächlich gießen.

Gedüngt wird mit Kompost oder organischen Düngern. Gegen Blattläuse helfen Brennnesseljauche oder Nützlinge wie Marienkäfer. Verwelkte Blätter sollten regelmäßig entfernt werden. Wer reif erntet, regt neues Wachstum an – so bleibt der Garten lange ertragreich.

## Versicherungsschutz nicht vergessen

Auch kleine Gärten brauchen Schutz. Die Wohngebäudeversicherung der GEV deckt fest verbaute Elemente wie Terrassenüberdachungen oder Außenwasseranschlüsse ab. Die Hausratversicherung sichert mobile Gegenstände wie Balkonmöbel, Hochbeete oder Gartengeräte – etwa bei Sturm oder Einbruch – ab. Wer seinen Außenbereich intensiv nutzt, sollte eine erweiterte Absicherung prüfen.

## Fazit: Ernten, naschen, genießen

Ein Naschgarten bringt Genuss, Entschleunigung und ein Stück Natur in den Alltag. Selbst angebaute Erdbeeren, Minze für den Eistee oder Tomaten vom Balkon – frischer geht's nicht. Und mit dem passenden Schutz können Sie unbeschwert ernten, naschen und genießen.

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

GEV Grundeigentümer-Versicherung  
[www.gev-versicherung.de](http://www.gev-versicherung.de)



Torsten Flomm

# Irgendwie drehen wir uns da ständig im Kreis

Ich habe vergessen, wie viele Milliarden Euro die energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes kostet. Ich weiß nur, dass ich alle Zahlen, die ich zuletzt dazu gehört habe absurd hoch fand. Abgesehen davon, dass die Handwerker fehlen, abgesehen davon, dass den Wohnungsunternehmen die technischen Mitarbeiter fehlen. Und da kommt jetzt eine Initiative auf die Idee, mit einem Volksentscheid die Klimaneutralität schon bis 2040 durchsetzen zu wollen. Viele illustre Organisationen stehen hinter dieser Initiative. Unter anderem auch der Mieterverein. Aber auch der NABU, die Hamburger Kunsthalle und der Toilettenpapierhersteller Goldeimer. Zur selben Zeit möchte die künftige schwarz-rote Koalition

Beschleunigung bei den Klimazielen in Hamburg und Bremsen im Bund – und dazwischen sitzen die Grundeigentümer

(groß sollte man sie ja wohl nicht mehr nennen) das sogenannte „Heizungsgesetz“ wieder abschaffen. Was an dessen Stelle treten soll, lassen die Koalitionäre offen. Und inmitten all diesen Wahnsinns sitzen die private Grundeigentümerin und der private Grundeigentümer und fragen sich, was sie von all dem halten, was sie jetzt tun sollen. Bisher haben wir immer gesagt: abwarten. Aber ist dieser Rat heute immer noch richtig? Lläuft uns nicht irgendwie auch die Zeit davon? Es macht sicher Sinn, jetzt ersteinmal abzuwarten, welche Änderungen im Gebäudeenergiegesetz die neue Regierung veranlassen und der Bundestag beschließen werden. Aber irgendwann werden auch die privaten Grundeigentümer in größerer Zahl als bisher ins Tun kommen müssen. Aber wie gesagt, dafür braucht es Planungssicherheit, dafür braucht es Geld und dafür braucht es Handwerker. Irgendwie drehen wir uns da ständig im Kreis.



Torsten Flomm  
Vorsitzender

## IMPRESSUM

Mai 2025

### Redaktionsleitung

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

### Verlag und Gesamtherstellung

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

### Druck

Strube Druck & Medien GmbH  
Stimmerswiesen 3, 34587 Felsberg

### Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann  
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg  
Tel. 040/33 48 57 11, Fax 040/33 48 57 14  
E-Mail: s\_hoffmann@elbbuero.com  
Internet: www.elbbuero.com  
Anzeigenpreisliste Nr. 49,  
gültig ab 01.01.2025  
(Druckauflage 32.934 im 1. Quartal 2025) 

### Erscheinungsweise

monatlich

### Abonnement- und Adressverwaltung

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

Einzelhefte erhältlich zum Preis von 3,50 Euro für Mitglieder und 6,50 Euro für Nichtmitglieder, im Informations-Centrum des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e. V. Für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e. V. ist der Bezugspreis mit dem Mitgliedsbeitrag bereits abgegolten. Das Hamburger Grundeigentum ist Mitglied im Anzeigenverbund Haus & Grund Medien, einem überregionalen Zusammenschluss von Zeitschriften mit einer Gesamtauflage von über 507.000 Exemplaren. Bei Interesse an überregionalen Schaltungen kontaktieren Sie uns bitte. Wir beraten Sie gern.

### Titelbild

Opernloft im Alten Fährterminal/Silke Heyer

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

### Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2020 = 100)  
Januar: 120,3; Februar: 120,8; März: 121,2

### Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- Hausmeisterei Bergmann GbR
- RSD Reise Service Deutschland GmbH

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

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

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

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

**GERSTEL KG**  
Immobilienmanagement seit 1913  
Sportallee 47 · 22335 Hamburg  
Tel.: 51 48 42-0 · Fax: 51 48 42-11  
www.gerstel-kg.de  
**VERWALTEN • VERKAUFEN • VERMIETEN**

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

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

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

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

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

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

**sabine kilian**  
kilian immobilienconsulting e. K.  
(040) 46007969 | 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 Hypothekensmakler  
Vermögens- und  
Grundstücksverwaltungen  
Gutachter  
Glockengießerverwall 19, 20095 HH  
Telefon 33 68 64 - 30 37 53 60

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

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

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

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

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

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

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

**WARNHOLZ Immobilien GmbH**  
— gegründet 1995 —  
Wir suchen Laufend  
Grundstücke, Häuser und Wohnungen  
zum Verkauf und zur Vermietung.  
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  
Rolfinckstraße 15 · 22391 Hamburg  
Tel.: (040) 63 64 63-0 · www.witthoeft.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**

# IHR FERIEHAUS, UNSER SCHUTZ

## 10%

Rabatt für  
Haus & Grund-  
Mitglieder

- ✓ Schutz bei **grob fahrlässig** herbeigeführten Schäden
- ✓ **Mehrkosten** für eine Ersatzunterkunft oder Ihre Rückreise
- ✓ **Mietausfall** für die Ferienimmobilie



Informationen über unsere Produkte und die besonders günstigen Konditionen für Haus & Grund-Mitglieder erhalten Sie bei Ihrem persönlichen Beratungsteam unter der Telefonnummer 040 37663-367.

Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

**GEV**   
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG