

Hamburger Grundeigentum

Bündnis für das Wohnen

Maßnahmen zur Entlastung
des Wohnungsmarktes

Vortragsveranstaltung

„Klimaneutral 2040“

Chancen und Wege für
Grundeigentümer

Regulierung

Mietpreisbremse und
Kappungsgrenze stark verbreitet

ENGEL & VÖLKERS

COMMERCIAL



Jetzt Kontakt
aufnehmen

Wir wissen Ihr Zinshaus zu schätzen!

Profitieren Sie von unserer fundierten Expertise im Markt für Hamburger Anlageimmobilien – sowohl beim Ankauf als auch beim Verkauf. Mit unserer Marktkenntnis unterstützen wir Sie dabei, die richtigen Entscheidungen zu treffen.

HAMBURG

040 36 88 10 300 | HamburgWGH@engelvoelkers.com | engelvoelkers.com/hamburgcommercial
Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG | Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH

Editorial

Soll ich energetisch modernisieren?



Ich habe mir gedacht, mein Einfamilienhaus ein wenig zu modernisieren – vor allem energetisch, das wäre eine gute Sache. Schließlich liest man ja an vielen Stellen, wie wichtig die energetische Modernisierung für unsere Zukunft ist.

Also, zwei Energieberater habe ich schon gefragt. Frage eins: Soll ich meine Gasheizung (sechs Jahre alt)

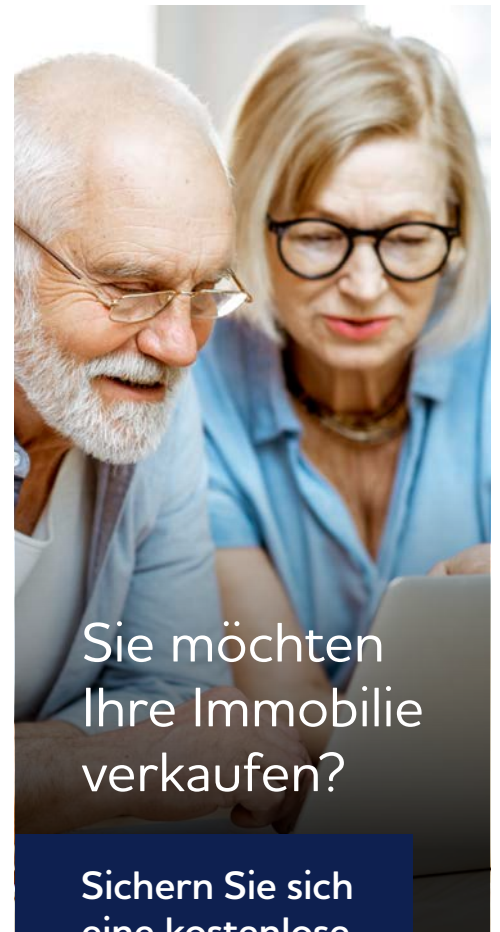
durch eine Wärmepumpe ersetzen? Antwort von beiden: Nein, das ist zu früh. Die Heizung solle ich erst einmal weiterbetreiben. Frage zwei: Was ist mit einer Photovoltaikanlage? Antwort von beiden: Eher nicht, und eigentlich nur, wenn ich mir auch ein Elektroauto zulege, das den Strom in Hochproduktionszeiten speichern kann.

Was ich tun sollte? Einmal die Haustür energetisch ertüchtigen. Und zum anderen schon einmal anfangen, Heizkörper auszutauschen, denn die vorhandenen seien für den Einsatz mit einer Wärmepumpe zu klein oder zu alt.

Manchmal glaube ich, unsere Politiker sollten sich einfach auch einmal einen (oder zwei) Energieberater ins Haus oder ans Telefon holen. Dann wüssten sie deutlich besser, welche Maßnahmen von Praktikern für sinnvoll und welche für Unfug gehalten werden.

IHR
TORSTEN FLOMM
Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

GLADIGAU
IMMOBILIEN



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**

Inhalt

Wirtschaft & Politik

- 06 Bündnis für das Wohnen
- 13 Immobilienmärkte im Wandel
- 14 Kommunale Wärmeplanung

Haus & Klima

- 16 Starkregencheck
- 17 Klimaschutzprogramm

Verband & Vereine

- 12 Vortragsveranstaltung
- 18 Seminare und Webinare
- 19 Seminar „Mietrecht aktuell“
- 20 Geschäftsstellen
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Veranstaltungen Ortsvereine
- 22 Kunstausstellung

Recht & Steuern

- 23 Regulierung
- 24 Leserfragen
- 26 Sanierung und Steuern
- 27 Finanzierung von Sanierungen
- 28 Neues aus Karlsruhe
- 29 Rauchen und Schadenersatz

Haus & Leben

- 31 Balkonkraftwerke
- 32 Photovoltaik und Speicher
- 34 Sicherheit und Wartung von Solaranlagen
- 36 Dachpflege und -inspektion
- 37 Nachhaltige Fenster aus Holz
- 38 Geothermie-Beschleunigungsgesetz
- 39 Photovoltaik-Anlagen

Finanzen & Vorsorge

- 41 Gefahrerhöhung

Themen & Meinungen

- 42 „Unsere Klimapolitik ist verantwortungslos“

Themen



06

Schwerpunkt:
Bündnis für das Wohnen



12

Vortragsveranstaltung:
Klimaneutral 2040



30

Haus & Leben:
Dach & Photovoltaik



= DERNAU 20

EIGENTUMSWOHNUNGEN IN RUHIGER GEGEND VON WANDSBEK

Der klassische Rotklinkerbau vereint entspanntes Wohnen mit einer besonders naturnahen Umgebung. Nur wenige Schritte entfernt eröffnet der idyllische Eichthalpark mit seinen Wasserläufen und weitläufigen Wiesen einen Rückzugsort zum Durchatmen, Spazierengehen und Abschalten. Die Wohnungen bieten durchdachte Grundrisse für unterschiedliche Bedürfnisse – von 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 32 bis 116 m². Helle Räume und stimmige Aufteilungen schaffen eine angenehme, wohnliche Atmosphäre. Teilweise laden sonnige Westbalkone oder Terrassen dazu ein, den Tag entspannt im Freien ausklingen zu lassen.



040.41 17 25 50
zht-k.de



Verkauf durch

**ZINSHAUSTEAM
& KENBO**

PROJEKTVERMARKTUNG



Foto: Pixabay

In der neuen Legislaturperiode setzt das Bündnis für das Wohnen einen besonderen Akzent auf die Nachverdichtung

ENTLASTUNG DES WOHNUNGSMARKTES

Im Bündnis zum Ziel

BETTINA BRÜDGAM

Einfachere Standards für die Nachverdichtung, durchgängig digitale Baugenehmigungsverfahren oder die soziale Erhaltungsverordnung: Das sind nur einige der Themen, die das Bündnis für das Wohnen jetzt in den Blick nimmt. Mitte März unterzeichneten die Verantwortlichen der einschlägigen Hamburger Behörden, der Bezirksämter, der Wohnungsverbände sowie des städtischen Wohnungskonzerns SAGA die neue Vereinbarung.

Um der angespannten Lage auf dem Hamburger Wohnungsmarkt entgegenzuwirken und eine kooperative Wohnungspolitik zu etablieren, startete das Bündnis im September 2011 und bündelte die Kräfte von Wohnungswirtschaft, Senat und Bezirken. Gerade ist das Bündnis in die vierte Runde gegangen. Dabei steht das Ziel, jährlich 10.000 neue Wohnungen

in Hamburg zu genehmigen, weiterhin ganz oben auf der Agenda. Die Vereinbarung, die die Bündnispartner immer zu Beginn der neuen Legislaturperiode der Hamburgischen Bürgerschaft aufsetzen, ist jedoch deutlich breiter angelegt.

„Das Miteinander auf Augenhöhe hat viele Lösungen angeschoben, die sonst wahrscheinlich nie so möglich gewesen wären“, resümiert Torsten Flomm, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbands Hamburg. Nur zwei Beispiele: So kümmern sich eine Wohnungsbaukoordinatorin und ihr Stab inzwischen darum, Hemmnisse bei Planungs- und Genehmigungsverfahren für größere Bauvorhaben mit mehr als 20 Wohneinheiten aus dem Weg zu räumen. „Außerdem wird verstärkt städtische Förderung dort eingesetzt, wo sich der Wohnungsbau sonst nicht wirtschaftlich darstellen ließe“, so Flomm. Die aktuelle Bündnisvereinbarung nimmt sich auch dem in Hamburg gesetzlich verankerten und zuvor immer wieder debattierten Erbbaurecht an. Danach können im öffentlichen Interesse liegende Verkäufe unter bestimmten Bedingungen zulässig sein, etwa um den Drittmix umzusetzen oder den Markt gezielt zu aktivieren. In der neuen Vereinbarung heißt es dazu, dass in Hamburgs großen neuen Stadtentwicklungsgebieten mit über 700 Wohneinheiten ein

Verkaufsanteil von durchschnittlich 35 Prozent möglich werden soll. Der Großteil der Grundstücke soll weiterhin im Erbbaurecht vergeben werden. „Derzeit liegt der entsprechende Erbbauzins in Hamburg bei sehr attraktiven 1,3 Prozent, sagt Katrin Pehle, stellvertretende Pressesprecherin der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. Seit 2022 hat die Stadt auf diese Weise insgesamt 16 Flächen unter anderem an die SAGA, private Wohnungsunternehmen, Baugemeinschaften und Kitas weitergereicht.

„Wenn jede Seite nur an die eigenen Interessen denkt, resultiert daraus Stillstand“, meint Flomm. Das Bündnis zeige, wie wichtig das konstruktive Gespräch aller Beteiligten ist, um die Möglichkeiten auszuloten und entsprechende Kompromisse einzugehen – nur so komme Bewegung in den Markt. „Wir haben auch dieses Mal wieder alle Streitpunkte ausräumen können und praktikable Lösungen gefunden“, bekräftigt Flomm. Das erfolgreiche Miteinander von Wohnungswirtschaft, Senat und Bezirken spiegeln die Zahlen im Wohnungsbau wider: Seit 2011 wurden in Hamburg rund 145.000 Wohnungen genehmigt und mehr als 110.000 neue Wohnungen fertiggestellt, davon allein über 30.000 neue Sozialwohnungen. „Zudem fällt die durchschnittliche Bestandsmiete von 9,11 Euro pro Quadratmeter, die die aktuelle Hamburger Mietenstudie ausweist, im deutschlandweiten Vergleich mit anderen großen Städten noch immer moderat aus“, so Pehle.

„Das Miteinander auf Augenhöhe hat viele Lösungen angeschoben, die sonst wahrscheinlich nie so möglich gewesen wären“

Das Jahresziel von 10.000 genehmigten Wohnungen wurde in den vergangenen Jahren zwar verfehlt – 2025 waren es 6.734 Einheiten –, gleichwohl steht die Hansestadt vor dem Hintergrund der anhaltenden Krisenlage vergleichsweise gut da. „Der regelmäßige konstruktive Austausch und der Einsatz aller Bündnispartner sind eine wesentliche Triebfeder für den Wohnungsneubau in Hamburg“, so Pehle. Gerade auch deswegen habe es die Hansestadt geschafft, sich früher als alle anderen Metropolen in Deutschland aus dem Tal herauszubewegen.

Der Neubau bleibt weiterhin eine zentrale Voraussetzung dafür, dass sich der Wohnungsmarkt weiter erholt. Um außerdem die Potenziale im Bestand intensiver zu heben, setzt das Bündnis für das Wohnen in der neuen Legislaturperiode einen besonderen Akzent auf die Nachverdichtung – also darauf, Baulücken zu füllen und Mietshäuser aufzustocken. „So erleichtert die neue Hamburgische Bauordnung, die Anfang



WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien

**SIE HABEN DIE
IMMOBILIE.
WIR DAS KNOW-HOW.**

Ich bin Ihr Experte für die
Vermittlung von
Gewerbeimmobilien

Giuliano de Souza
Immobilienberater
040 238307284

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



**IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN**
WILHELM ZIMMERMANN

**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



Foto: Senatskanzlei/Jan Pries

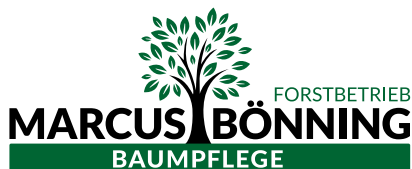
2026 in Kraft trat, das Bauen im Bestand und vereinfacht unter anderem Aufstockungen und Umnutzungen“, sagt Pehle. Um über den Dachgeschossausbau und Aufstockungen mehr neuen Wohnraum zu schaffen und die knappen Flächen in Hamburg effizienter zu nutzen, lockert die Neufassung der Bauordnung etwa die Vorgaben für den zweiten Rettungsweg und zur Anleiterbarkeit. „Enge Straßen bieten oft nicht genug Platz, um die Quertraversen langer Leitern auszufahren. Auch solche praktischen Details bringen die Vertreter aus der Wohnungswirtschaft ein, um praxistaugliche Änderungen zu erwirken“, berichtet Flomm. Seit 2018 entfällt zudem in vielen Fällen der verpflichtende Einbau eines Fahrstuhls, der zuvor für Wohngebäude mit mehr als drei Geschossen zwingend vorgeschrieben war.

„Viele Hebel wurden bereits in Bewegung gesetzt“, erklärt Pehle. So nutzt Hamburg erfolgreich die Neuregelungen im Baugesetzbuch, die der Bund mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung,

bekannt unter „Bau-Turbo“, umgesetzt hat, um die Nachverdichtung, Aufstockungen und Umnutzungen schneller voranzubringen. Bereits gut 750 Baugenehmigungen und Bauvorbescheide haben die Bezirksämter auf dieser Grundlage erteilt. Weitere 1.100 Wohneinheiten befinden sich in Prüfung. „Wir sprechen im Bündnis immer wieder darüber, wo man ansetzen könnte, um Hindernisse, die dem Ausbau im Bestand entgegenstehen, aus dem Weg zu räumen“, erzählt Flomm. Aktuell planen die Bündnispartner etwa, eine Strategie für die Beratung der Eigentümerinnen und Eigentümer einzelner Gebäude zu entwickeln, um so verstärkt Aufstockungen und den Ausbau unterm Dach zu unterstützen. „Die Fachbehörden und Bezirksämter werden dabei das Beratungsangebot der Verbände flankieren“, ergänzt Pehle.

Mit dem Hamburg-Standard hat die Initiative für kostenreduziertes Bauen einen Katalog an Maßnahmen identifiziert, wie der Wohnungsneubau günstiger wird. In allen Bezirken laufen inzwischen Pilotprojekte dazu. Ähnliches will das Bündnis für das Wohnen zukünftig gemeinsam für den Bestand, also auch für die Sanierung und die Modernisierung, herausarbeiten. „Es ist einfach nicht zielführend, überall den Goldstandard anzusetzen. Wenn die Latte zu hoch liegt, überlegen es sich Eigentümer dreimal, ob sie die Fläche unterm Dach ausbauen wollen oder ihr Haus sanieren – auch wenn viele zunächst Interesse zeigen“, weiß Flomm.

Um die Kostentreiber und Verzögerer zu identifizieren und Maßnahmen aufzuzeigen, möchte das Bündnis für das Wohnen versuchen herauszuarbeiten, wo die Einsparpotenziale, aber auch Hemmnisse und Herausforderungen im Bestand liegen. Bei den Gesprächen geht es deshalb genauso um



DAUERPFLEGE FÜR IHREN BAUMBESTAND

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

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

Telefon: 04109/21 90 580

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

energetische Standards, Denkmalschutz und Wirtschaftlichkeit wie um Wohnqualität und Betriebskosten. „Bereits in der Vergangenheit haben wir unsere Erfahrungen und unsere juristischen Kompetenzen im Bündnis eingebracht, damit bedarfsgerechte Standards entwickelt werden können“, sagt Flomm.

Ein weiteres Ziel der neuen Vereinbarung ist es, die Betriebskosten zu senken. „Vor allem die steigenden Energiekosten treffen Eigentümer und Mieter, aber diese werden sich im Bestand kaum einfach so senken lassen“, meint Flomm. Gleichwohl möchte das Bündnis die Betriebskosten analysieren und dabei wesentliche Kostenfaktoren identifizieren. Im Rahmen der Kostenfolgeabschätzung im Wohnungsbau, um neue Regelungen zu erlassen, sollen künftig nicht nur die Investitionskosten, sondern ebenfalls die Betriebs- und Wartungskosten berücksichtigt werden. An entsprechenden Empfehlungen werden sich die Wohnungsverbände beteiligen, um sie dann möglichst breit umzusetzen und über ihre Erfahrungen zu berichten.

Einen Schwerpunkt legt das Bündnis darauf, den Wohnungsbestand möglichst schnell und sozialverträglich auf Klimaneutralität auszurichten. Ein Thema, das derzeit wohl so gut wie alle Grundeigentümerinnen und -eigentümer umtreibt. Mit dem erfolgreichen Volksentscheid ‚Hamburger Zukunftsentscheid‘ im Oktober 2025 verpflichtet sich Hamburg, bis 2040 statt 2045 klimaneutral zu werden. „Das bedeutet, dass der Wohngebäudebestand noch schneller auf CO₂-Neutralität ausgerichtet werden soll – damit gewinnt das Thema ebenso im Bündnis weiter an Bedeutung“, sagt Flomm.

Derzeit reicht die Sanierungsquote im Bestand nicht aus, um die Klimaziele zu erreichen. „Oft können Gebäude am einfachsten über eine regenerative Heizung CO₂ einsparen –



Im Gebäudebestand sollen die Klimaziele unter anderem durch die Umstellung auf regenerative Heizenergie erreicht werden

„Oft können Gebäude am einfachsten über eine regenerative Heizung CO₂ einsparen – meist per Wärmepumpe oder Fernwärme“

meist per Wärmepumpe oder Fernwärme“, sagt Flomm. Der Paradigmenwechsel weg von der intensiven Gebäudedämmung hin zu erneuerbarer Heizenergie sei ein vernünftiger Weg. „Darüber hinaus soll der Energiebedarf reduziert werden, indem größere Heizungsanlagen optimiert und planvolle Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle im Zuge der Instandhaltung vorgenommen werden“, so Pehle. Im Bündnis wird es in der neuen Legislaturperiode wieder darum gehen, die Praxistauglichkeit einzelner Klimaplanmaßnahmen frühzeitig sicherzustellen, Hemmnisse und Unterstützungsbedarfe zu erkennen sowie Planungen von Gebäudeeigentümern sowie Netzbetreibern gegenseitig transparent zu machen.

Um die Klimaziele schneller zu erreichen, sollen die Möglichkeiten stark erweitert werden, Maßnahmen und Bilanzierungen auf Quartiers- und Flottenebene umzusetzen. Für Quartiers- und Flottenlösungen bedeutet dies beispielsweise, dass eine gemeinsame energetische Bilanzierung von Neubauten und der Sanierung von Bestandsgebäuden ermöglicht werden sollte. „Der bilanzielle Ausgleich durch den Neubau mit hoher Energieeffizienz ist sehr sinnvoll, schließlich kann nicht jedes Gebäude im Bestand den energetischen Mindeststandard erreichen“, sagt Flomm. Für private Eigentümer kommen allerdings vor allem Quartierslösungen infrage, um beispielsweise gemeinsam nachbarschaftliche Nahwärmenetze aufzubauen.

„Ziel ist es, nachzuweisen, dass Flotten- und Quartiersansätze dazu führen, dass die Klimaschutzziele im Wohngebäude-sektor wirtschaftlich effizienter, unbürokratischer und ein-



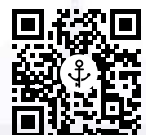
dr-mechkat-immobilien.de

**Wir kümmern uns
um Ihre Immobilie!**

- **zertifizierte Hausverwalter nach § 26a WEG**
- **Immobilienbewertung ISO/IEC 17024**
- **zertifizierte Schimmelanalysen**
- **zertifizierte Schadstoffanalysen**

Dr. Mechkat & Cie. Immobilien

T: 040 54 88 77 88



kontakt@dr-mechkat-immobilien.de

Einfachere und schnellere Verfahren bei Baugenehmigungen sind ein wichtiger Hebel, um den Wohnungsneubau weiter zu stärken

facher zu erreichen sind“, so Pehle. Dafür soll anhand eines Pilotprojekts in einem realen Quartier die Bilanzierung von Einzelgebäuden und im Gebäudeverbund gegenübergestellt werden. Zudem möchte man erproben, wie Typisierungen und Pauschalnachweise den bürokratischen Aufwand reduzieren können.

„Ein Kernpunkt war für uns, dass die soziale Erhaltungsverordnung weiterentwickelt wird“, verweist Flomm. In den von der Stadt ausgewiesenen sozialen Erhaltungsgebieten, in denen günstiger Wohnraum erhalten werden soll, können Eigentümer ihre Wohnungen bislang kaum an veränderte Bedürfnisse anpassen; nur wenige Maßnahmen sind genehmigungsfrei umsetzbar. Denn bauliche Vorhaben sollen untersagt werden, wenn diese das Gebäude zu sehr aufwerten. Was dies genau bedeutet, wird in den Bezirksämtern oft je

nach Einzelfall anders bewertet. „Damit hängen die Genehmigungen stark vom Ermessen des jeweiligen Sachbearbeiters ab“, weiß Flomm. Ohnehin werde ein Gebäudezustand zementiert, der am Ende nicht mehr zeitgemäß ist. „Das Bündnis engagiert sich daher dafür, Genehmigungs- und Zustimmungsverfahren zu vereinheitlichen, zu vereinfachen und zu beschleunigen und eine transparente, berechenbare und bezirksübergreifend einheitliche Genehmigungspraxis zu ermöglichen“, sagt Pehle. Die Bündnispartner erarbeiten dazu anhand konkreter Fallbeispiele Leitplanken, an denen sich Sachbearbeiter orientieren sollen.

„Zudem wird sich die Stadt auf Bundesebene dafür einsetzen, dass Genehmigungsprozesse vereinfacht werden, um Wohnraum in Gebieten mit sozialer Erhaltungsverordnung sozialverträglich energetisch und barrierefrei modernisieren zu können“, ergänzt Pehle. So sollen Modernisierungen, die über die energetischen Mindestanforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz hinausgehen, grundsätzlich möglich sein, sofern sie wirtschaftlich und sozialverträglich sind – nicht zuletzt angesichts steigender Heizkosten. Zusätzlich soll eine flexiblere Anpassung von Grundrissen geprüft werden, insbesondere für Neubauten, die auf einen Abriss folgen.

Einfachere und schnellere Verfahren bei Baugenehmigungen sind ein wichtiger Hebel, um den Wohnungsneubau weiter zu stärken. Die digitale Bearbeitung, die in Hamburg bereits läuft, ist hierfür ein entscheidender Baustein. „Über die Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens haben wir

Betriebskosten

Wirksam vereinbaren und erfolgreich umlegen



Neu-
auflage

Autor: Carsten Brückner
11. Auflage 2026, 16,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,50 Euro Versandkosten
ISBN 978-3-96434-057-3

Seit Jahren steigen die Preise für Energie – Heizöl und Gas sind in den vergangenen Jahren drastisch teurer geworden. Und weil die Heizkosten regelmäßig den größten Teil der Betriebskosten ausmachen, wirken sich Preissteigerungen beim Heizöl bzw. Gas spürbar in der Betriebskostenabrechnung aus. Den Unmut der Mieter bekommen die Vermieter zu spüren, weil die Betriebskosten an den Vermieter zu zahlen sind. Bei dieser Gemengelage sind die Betriebskosten und ihre Abrechnung eine alljährliche Belastungsprobe für ein jedes Mietverhältnis. Tatsächlich sind Betriebskosten für den Vermieter Arbeit ohne Lohn: Verursacht werden die Kosten vom Mieter, bei dem der Vermieter sie für Dritte – wie dem Staat und den Versorgungsunternehmen – einkassieren muss. Tipps zum Umgang mit dieser Aufgabe liefert der Ratgeber

ebenfalls. Im Übrigen bietet dieser Ratgeber wie in den Voraufgaben allen Vermietern Unterstützung bei der Umlage der Betriebskosten. Von der richtigen Vereinbarung der Kostenarten, des Umlageschlüssels und der Höhe der Vorauszahlung bis zur Abrechnung wird alles Wichtige erläutert.

Bestellung:

Haus & Grund Deutschland
Verlag und Service GmbH
Anton-Wilhelm-Amo-Straße 33, 10117 Berlin

T 030-2 02 16-204
mail@hausundgrundverlag.info
www.hausundgrundverlag.info



Foto: Pixabay

Der Hamburg-Standard soll die Kosten beim Wohnungsneubau reduzieren

im Bündnis immer wieder gesprochen und die Erfahrungen unserer Mitglieder weitergegeben“, berichtet Flomm. Weiterentwickelt wird derzeit zudem die digitale Bauleitplanung. Die nächsten Schritte sind bereits abgesteckt: Kollaborative Arbeitsweisen sollen eingeführt und BIM-Methoden (Building Information Modeling) im Baugenehmigungsverfahren implementiert sowie mit der Bauleitplanung verknüpft werden, um durchgängig digitale Prozesse zu realisieren. „Die Informationen zum jeweils aktuellen Stand leiten wir dann an die Mitglieder weiter“, sagt Flomm, der auch für die Zukunft das Bündnis für das Wohnen als verlässlicher Anker gerade in

turbulenten Zeiten sieht. „Viele der großen Herausforderungen lassen sich nur effektiv bewältigen, wenn alle Verantwortlichen sich lösungsorientiert auf Augenhöhe austauschen und ihre Perspektiven einbringen“, so Flomm. Die Ergebnisse würden dabei nicht nur großen Unternehmen der Wohnungswirtschaft zugutekommen, sondern ebenso den privaten Grundeigentümern.

Dr. O. Campe & Co.

Immobilien

seit 1935

Diplom-Kaufmann

Dr. Matthias Junglas

**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





Haus & Grund[®]
Hamburg



Foto: Architektur fotografie Bach

Vortragsveranstaltung

Katharina Fegebank, Zweite Bürgermeisterin und Umweltsenatorin der Freien und Hansestadt Hamburg, spricht zum Thema

„Klimaneutral 2040: Gemeinsam Hamburgs Zukunft gestalten – Chancen und Wege für Grundeigentümer“

**Am Montag, den 1. Juni 2026 um 18 Uhr (Einlass: 17.30 Uhr)
in der Handwerkskammer Hamburg, Holstenstraße 12, 20355 Hamburg**

(Der Eintritt ist frei, eine Anmeldung ist nicht erforderlich)

Die Veranstaltung wird live im Internet übertragen. Den Link finden Sie am Tag der Veranstaltung auf www.grundeigentuemerverband.de/veranstaltungen.



Foto: Senatskanzlei Hamburg/Jan Pries

Katharina Fegebank

Katharina Fegebank ist Zweite Bürgermeisterin der Freien und Hansestadt Hamburg und Präsides der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft. Zuvor verantwortete sie im Senat die Ressorts Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke. Die Politikwissenschaftlerin ist seit 2004 Mitglied bei Bündnis 90/Die Grünen und war von 2008 bis 2015 Landesvorsitzende des Hamburger Landesverbands. Fegebank wurde 1977 in Bad Oldesloe geboren.

IMMOBILIENMÄRKTE IM WANDEL

Warum der Standort entscheidend wird

JAKOB GRIMM

Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt hat sich nach der Zinswende spürbar verändert. Während die Niedrigzinsphase der 2010er-Jahre von außergewöhnlich starken Preissteigerungen geprägt war, hat der abrupte Zinsanstieg ab 2022 zu einer deutlichen Marktanpassung geführt.

Inzwischen hat sich der Markt stabilisiert. Langfristig ist laut einer aktuellen Untersuchung des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW Köln) wieder mit moderaten Preissteigerungen zu rechnen. Das Institut geht von realen durchschnittlichen Steigerungen um jährlich rund einem Prozent bis 2035 aus. Doch dieser Durchschnittswert verdeckt die eigentliche Entwicklung. Die Unterschiede zwischen den Regionen werden deutlich größer.

Die zentrale Botschaft der IW-Studie lautet, dass sich der Immobilienmarkt in Deutschland zunehmend auseinanderentwickelt. Während wirtschaftsstarke Metropolregionen und gut angebundene Umlandräume weiterhin mit steigenden Preisen rechnen können, müssen strukturschwächere Regionen mit stagnierenden oder sogar rückläufigen realen Kaufpreisen rechnen.

Dabei ist die klassische Unterscheidung zwischen Stadt und Land zu grob geworden. Entscheidend ist vielmehr die

wirtschaftliche Position einer Region. Wie gut ist sie an Arbeitsmärkte angebunden? Wie entwickelt sich die Bevölkerung? Gibt es Wachstumsperspektiven? Selbst innerhalb eines Bundeslandes können sich die Perspektiven einzelner Kreise inzwischen deutlich unterscheiden.

Was das für selbst nutzende Eigentümer bedeutet

Für selbst nutzende Eigentümer gewinnt damit die langfristige Standortqualität stark an Bedeutung. Die eigene Immobilie bleibt zwar ein zentraler Baustein der Vermögensbildung und Altersvorsorge. Ob und in welchem Umfang sie ihren Wert hält oder steigert, hängt künftig jedoch stärker von regionalen Faktoren ab.

Hinzu kommt, dass die Qualität des Gebäudebestands stärker ins Gewicht fällt. Energetische Modernisierung und Anpassungsfähigkeit werden zu entscheidenden Faktoren für die Attraktivität einer Immobilie. Regionen mit hohem Sanierungsbedarf könnten zusätzlich unter Druck geraten.

Perspektiven für private Vermieter

Für private Vermieter ergeben sich daraus ebenfalls wichtige Schlussfolgerungen. Eine differenzierte Betrachtung des lokalen Marktes wird unverzichtbar, pauschale Aussagen über „den Wohnungsmarkt“ verlieren an Aussagekraft.

In wirtschaftsstarken Regionen und deren Umland bestehen weiterhin vergleichsweise stabile Nachfrage- und Wertentwicklungsperspektiven. In strukturschwächeren Regionen hingegen können geringere Nachfrage, stagnierende Mieten und ein wachsender Anpassungsdruck im Bestand die wirtschaftlichen Spielräume deutlich einschränken.

Dies wirkt sich unmittelbar auf Investitionsentscheidungen aus. Maßnahmen wie energetische Modernisierungen hängen nicht allein von ihrer technischen oder ökologischen Sinnhaftigkeit ab, sondern maßgeblich von der jeweiligen Ertragsituation vor Ort. Entscheidend ist daher, ob und in welchem Umfang Investitionskosten rechtsicher und wirtschaftlich tragfähig auf die Miete umgelegt werden können. Gleichzeitig zeigt sich, dass selbst geeignete umlagebezogene Instrumente in Regionen mit schwacher Nachfrage an ihre Grenzen stoßen können, wenn die Zahlungsbereitschaft der Mieter begrenzt ist.

Kurzfristige Einflüsse bleiben relevant

Neben den langfristigen strukturellen Faktoren spielen auch kurzfristige Einflüsse weiterhin eine Rolle. Insbesondere die Entwicklung der Baufinanzierungszinsen bleibt ein zentraler Treiber für die Nachfrage.

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

SUCHE ETW/MFH oder Reihenhaus als Altersvorsorge

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

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

 **Hausmann**
Makler & Hausverwalter

WEG-VERWALTUNG & MIETVERWALTUNG
IMMOBILIENVERKAUF & VERMIETUNG

Ihre Ansprechpartnerin:
Tanja Hausmann
(040) 529 600 48

erfolgreich seit 1954

Bundesweit deutliche Unterschiede

ANNA KATHARINA FRICKE
Chefredakteurin

Wie steht es eigentlich um die Wärmeplanung der Kommunen? Eine Studie des Fraunhofer-Instituts für Solare Energiesysteme ISE und des Öko-Instituts hat dazu Daten aus ganz Deutschland ausgewertet.

Die kommunale Wärmeplanung gilt als strategisches Instrument der Energiewende. Mit dem Wärmeplanungsgesetz sind die fast 11.000 Kommunen in Deutschland verpflichtet, kommunale Wärmepläne zu erstellen: Kommunen mit mehr als 100.000 Einwohnern sind bis Mitte 2026, alle übrigen bis Mitte 2028 fällig. Während einige diesen Prozess bereits abgeschlossen haben, befinden sich sehr viele Kommunen derzeit in der Erarbeitungsphase.

Eine Studie des Fraunhofer-Instituts für Solare Energiesysteme ISE und des Öko-Instituts wertet nun erstmals 113 kommunale Wärmepläne für 223 Kommunen aus dem gesamten

Bundesgebiet aus. Die Ergebnisse zeigen: Lokale Rahmenbedingungen, vorhandene Infrastrukturen und verfügbare Potenziale der unterschiedlichen Energieträger prägen die Transformationspfade erheblich.

Großstädte setzen stärker auf Wärmenetze

Den Planungen zufolge sollen über alle Kommunengrößen hinweg Wärmenetze ausgebaut werden. Insgesamt soll ihr Anteil von heute durchschnittlich 16 auf 40 Prozent steigen. Dabei setzen Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern deutlich stärker auf diese Lösung: Hier liegen die geplanten Anteile der leitungsgebundenen Wärmeversorgung für 2045 zwischen 47 und 82 Prozent.

Wärmepumpen Standard in kleineren Kommunen

Kleinere Kommunen im ländlichen Raum verfolgen hingegen häufig dezentrale Strategien und setzen auf die

Wärmepumpe als Standardlösung. In der Gesamtauswertung sollen 38 Prozent der Wärmenachfrage über Wärmepumpen gedeckt werden, wobei der Anteil je nach Gemeindegröße zwischen 35 und 45 Prozent liegt.

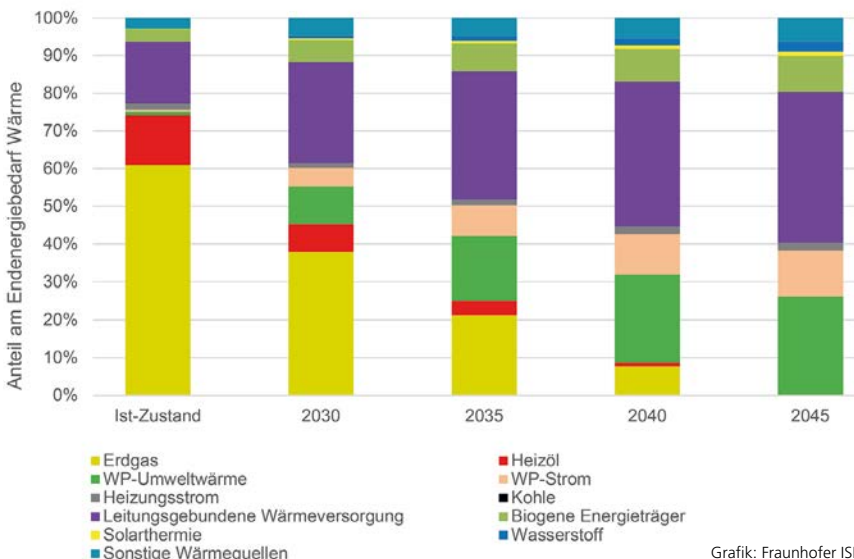
Biomassepotenziale teilweise überschätzt

Auch die Nutzung von biogenen Energieträgern soll künftig deutlich ansteigen. Hier weist die Studie auf zwei kritische Punkte hin: Zum einen verwenden Kommunen unterschiedliche Definitionen dafür, was sie als Biomasse einordnen. Zum anderen übersteigt in einer Vielzahl von Plänen der Verbrauch biogener Energieträger das lokale Potenzial.

Unschärfe Annahmen zur Reduktion des Wärmebedarfs

Außerdem zeigt die Studie, dass viele Wärmepläne von einer erheblichen Reduktion des künftigen Wärmebedarfs ausgehen. Allerdings bleibt laut den Autoren offen, wie diese erzielt werden soll – ob durch energetische Sanierungen von Gebäuden oder anderweitige Effizienzsteigerungen. Das Forscherteam schlägt daher vor, klare und einheitliche Richtwerte für mögliche Energieeinsparungen festzulegen und die Sanierungsrate für die kommunale Wärmeplanung einheitlich zu bestimmen. Aktuell fehlen in vielen Wärmeplänen Informationen darüber, was genau eine Sanierung umfasst und welche energetischen Niveaus dafür zugrunde gelegt werden. Zudem betonen die Autoren der Studie die zentrale Bedeutung langfristiger und verlässlicher Förderinstrumente.

Entwicklung der Anteile der Energieträger am Endenergiebedarf Wärme der ausgewerteten KWP bis zum Jahr 2045



Grafik: Fraunhofer ISE

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

Grossmann & Berger

Immobilien

**Wir haben
die Expertise
für Zinshäuser!**



040 350 80 2-460

zinshaus@grossmann-berger.de

Gerne beraten wir Sie umfassend.

Markus Witt

Gutachter für
Grundstücksbewertung
+49 40 350802-60

Georg Venghaus

Dipl.-Kaufmann
+49 40 350802-567

Karsten Weißer

Immobilienfachwirt
+49 40 350802-459

Jesko C. Urbath

Dipl.-Immobilienökonom (ADI)
+49 40 350802-95



JETZT KOSTENLOSE BERATUNG DER HAMBURGER ENERGIELOTSEN SICHERN

Wetterfest gegen Starkregen und Hitze

NINA VERSÄUMER
EnergieBauZentrum
Hamburger Energielotsen/Standort ELBCAMPUS

Extreme Wetterereignisse wie Starkregen und Hitzewellen nehmen zu – und können Gebäude erheblich gefährden. Mit dem kostenlosen Klimafolgenanpassungs-Check (KFA-Check) der Hamburger Energielotsen erfahren Immobilieneigentümer, wie sie ihr Zuhause wirksam schützen können. Die unabhängige und unverbindliche Beratung erfolgt direkt vor Ort und zeigt konkrete Maßnahmen auf. Wer bis Ende Juli einen Termin wahrnimmt, erhält zusätzlich einen Sandsack.

Bei dem etwa 45-minütigen Termin analysieren Experten die individuelle Gefährdung des Gebäudes. Die Analyse erfolgt etwa anhand der Starkregengefahrenkarte sowie baulicher Merkmale wie dem Baujahr, dem Zustand des Gebäudes oder bereits bestehender Schutzvorkehrungen. Auch externe Risiken werden berücksichtigt. Ein weiterer Fokus liegt auf dem Schutz vor sommerlicher Überhitzung, etwa durch Bewertung der Gebäudehülle, Lüftungssituation und Sonnenschutzmöglichkeiten.

Abschließend erhalten die Teilnehmer eine Einschätzung der Risiken sowie konkrete Empfehlungen zum Schutz des Gebäudes und dessen Bewohnern.

Übrigens: Der Check ist nicht nur bei bestehenden Gebäuden, sondern auch für geplante Neubauvorhaben möglich – egal ob Wohn- oder Nichtwohngebäude.

Auf Wunsch können Maßnahmen anschließend bei einer Beratung durch die Hamburger Energielotsen in der Ausstellung des EnergieBauZentrums vertieft und Fördermöglichkeiten besprochen werden – ebenfalls kostenfrei.

Jetzt Termin sichern:


- Terminvereinbarung per E-Mail: beratung@energielotsen.hamburg.de (bitte geben Sie Ihre Postleitzahl an)
- Telefon: 040-24832 252
- Oder per QR-Code Kontakt aufnehmen:




Der für Sie kostenlose Klimafolgenanpassungs-Check wird im Rahmen der Hamburger Energielotsen von Experten

des EnergieBauZentrums durchgeführt. Das EnergieBauZentrum wurde für Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel mit dem Bundespreis Blauer Kompass ausgezeichnet, der höchsten staatlichen Anerkennung auf Bundesebene für dieses Themengebiet. Darüber hinaus hat es mit seinen Klimaanpassungs-Checks an Schulen den Harburger Nachhaltigkeitspreis gewonnen.

Die Hamburger Energielotsen sind eine Kooperation von Handwerkskammer Hamburg, der Verbraucherzentrale Hamburg, der Bundesförderung für Energieberatung der Verbraucherzentralen und der ZEBAU GmbH. Die Hamburger Energielotsen werden von der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft und aus Klimamitteln der Freien und Hansestadt Hamburg gefördert. Die Energieberatung der Verbraucherzentrale wird durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie gefördert.



Nie mehr Schimmel.



Mit intelligenten KEFA-Farben bleiben Wände immer trocken.

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

Dauerhaft sauber durch Physik, ohne Gift!

045261706 | info@kefasytem.com | www.kefasytem.com

KLIMASCHUTZPROGRAMM 2026

Was auf Eigentümer und Vermieter zukommt

CORINNA KODIM

Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik

Die Bundesregierung hat Ende März 2026 das Klimaschutzprogramm 2026 beschlossen. Es beinhaltet Maßnahmen, mit denen die Bundesregierung in den kommenden Jahren ihre Klimaziele erreichen will. Insbesondere geht es um zusätzliche Emissionsminderungen bis 2030. Das Programm setzt im Gebäudebereich primär auf Förderung und Fernwärme statt auf neue gesetzliche Pflichten für Eigentümer und Vermieter.

Grundlage für das Klimaschutzprogramm ist das Bundes-Klimaschutzgesetz (§ 9 KSG). Es verpflichtet die Regierung, spätestens zwölf Monate nach Beginn jeder Legislaturperiode ein solches Programm vorzulegen. In dem Programm werden die politischen Leitplanken für Heizungstausch, energetische Sanierung, Fernwärme und klimafreundlichen Neubau nachgeschärft und damit der Rahmen für künftige Investitionsentscheidungen vorgegeben. Folgende Maßnahmen sind für Eigentümer und Vermieter relevant:

Förderung bleibt das zentrale Instrument

Das Programm stellt klar, dass die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) bis 2029 fortgeführt und auskömmlich finanziert werden soll. Zudem soll sie stärker an sozialen Kriterien ausgerichtet werden. Parallel dazu soll auch die steuerliche Förderung nach § 35 c Einkommensteuergesetz (EStG) weitere Klimaschutzpotenziale heben.

Wärmenetze sollen massiv ausgebaut werden

Besonders deutlich ist die Stoßrichtung bei der Wärmeversorgung. Das Programm setzt auf ein Fernwärmepaket, mit dem der Anteil erneuerbarer Energien und unvermeidbarer Abwärme in Wärmenetzen steigen und der Ausbau der Netze beschleunigt werden soll. Kernpunkt ist die Aufstockung der Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW). Zur Flankierung werden die Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) und die Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum (WärmeLV) novelliert. Hinzu kommen Maßnahmen zur Absicherung von Geothermieprojekten und zur Beschleunigung von Planung und Umsetzung. Gerade für Mehrfamilienhäuser und Quartiere bietet sich die Fernwärme perspektivisch als Investitionsoption an.

Wärmepumpen rücken weiter in den Fokus

Zugleich setzt die Bundesregierung auf niedrigere Stromkosten als Hebel für die Elektrifizierung der Wärmeversorgung im

Gebäudebereich (Wärmepumpen). Für 2026 ist ein Zuschuss zu den Übertragungsnetzkosten von 6,5 Milliarden Euro vorgesehen; außerdem sollen Wärmepumpen mit eigenem Zähler von bestimmten Umlagen befreit werden.

Neubau und Umbau sollen klimafreundlicher werden

Im Neubau setzt das Klimaschutzprogramm auf neue und angepasste Förderprogramme: „Klimafreundlicher Neubau“, das Niedrigpreissegment, „Wohneigentum für Familien“ und befristet die Effizienzhaus-55-Plus-Förderung. Interessant ist zudem das Programm „Gewerbe zu Wohnen“. Gefördert wird die Umwandlung beheizter Nichtwohngebäude in Wohnraum, unter anderem mit Zuschüssen von bis zu 30 Prozent der förderfähigen Ausgaben, maximal 100.000 Euro je neuer Wohneinheit.

Förderung von Ladeinfrastruktur in Mehrfamilienhäusern

Das Klimaschutzprogramm sieht auch eine Förderung für Ladeinfrastruktur in Mehrfamilienhäusern vor. Mit dem Förderprogramm soll der Aufbau privater Ladepunkte in Mehrfamilienhäusern erleichtert und damit der Markthochlauf der Elektromobilität generell unterstützt werden.

KIELPINSKI & Co.
IMMOBILIEN GMBH

Wie viel ist meine Immobilie wert?

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



FACHKOMPETENZ SEIT 1999
VIELFACH AUSGEZEICHNET

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

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

Seminar: Testamentarische Regelungen auch im Hinblick auf steuerrechtliche Aspekte

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

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

Themen:

- Gestaltungsmöglichkeiten
- Typische Fehler
- Erbrechtliche und steuerrechtliche Rahmenbedingungen

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

Kosten: 110 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

Webinar: Betriebskostenabrechnung – selbst gemacht

Termin: Donnerstag, 18. Juni 2026 von 15 – 17 Uhr

Themen:

- Grundsätzlicher Aufbau einer Betriebskostenabrechnung
- Ermittlung der anteiligen Kosten je Mieter auf Grundlage der Verteilerschlüssel
- Wie werden Verbrauchskosten in der Abrechnung berücksichtigt, und welche?
- Ausweisung des Gesamtsaldos der Betriebskostenabrechnung pro Mieter, unter Berücksichtigung der jeweils geleisteten Vorauszahlungen
- Was ist bei einem Mieterwechsel zu beachten?

Referent: Rüdiger Bartold

Kosten: 90 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

Ausführliche Informationen zu den Seminaren und Webinaren finden Sie unter www.grundeigentuemerverband.de/veranstaltungen

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

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

Die Webinare werden angeboten über unser Veranstaltungsmodul Zoom.

Das Testament des Immobilieneigentümers



Autoren: Birgit Funke, Wolfgang Roth
3. Auflage 2022, 12,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,50 Euro Versandkosten
ISBN 978-3-96434-027-6



Der vorliegende Ratgeber beantwortet umfassend alle erbrechtlichen Fragen rund um die Immobilie. Er zeigt insbesondere auf, welches Schicksal einer Immobilie im Nachlass bei Vorhandensein einer Miterbengemeinschaft, im Pflichtteilsrecht und im Steuerrecht droht. Durch Gestaltungsempfehlungen und Expertentipps erfahrener Erbrechtsexperten erhält der Leser Anregungen und Hinweise, wie er bereits zu Lebzeiten durch ein vorausschauendes Testament seinen Nachkommen die Immobilie erhalten und steuergünstig vererben kann. Die Absicherung des Ehepartners sowie der Kinder steht dabei im Vordergrund. Typische erbrechtliche Alltagssituationen, die nach einem Erbfall im Zusammenhang mit einer Immobilie auftreten, werden umfassend beschrieben und durch Ratschläge ausgewiesener Erbrechtsspezialisten gelöst. Der Ratgeber behandelt in weiteren Schwerpunkten Steuerspartipps für Immobilieneigentümer und die Behandlung im Ausland gelegener Immobilien nach einem Erbfall.

Bestellung:

Haus & Grund Deutschland
Verlag und Service GmbH
Anton-Wilhelm-Amo-Straße 33, 10117 Berlin

T 030-2 02 16-204
mail@hausundgrundverlag.info
www.hausundgrundverlag.info



Seminar

Mietrecht aktuell 2026

Termin: Donnerstag, 4. Juni 2026 von 10 bis 16 Uhr

Ort: Handwerkskammer Hamburg, Holstenwall 12, 20355 Hamburg

Kosten: 250 Euro pro Person (inklusive Verpflegung und Umsatzsteuer)

Themen und Referenten:

- Highlights der aktuellen Rechtsprechung im Wohnraummietrecht –
Ulf Schelenz, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
Grundeigentümer-Verband Hamburg
- Eigenbedarf und seine neuesten Entwicklungen –
Christian Bocklage, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
Grundeigentümer-Verband Hamburg
- Die Gebrauchsüberlassung an Dritte – Der Weg durch den Dschungel –
Matthias Scheff, Rechtsanwalt, Grundeigentümer-Verband Hamburg
- Klug kombiniert. Mieterhöhungskombinationen und deren Grenzen –
Christian Putschäw, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Breiholdt Voscherau
- Aktuelle Rechtsprechung im Gewerberaummietrecht –
Martin Spörl, Rechtsanwalt, Stenger Rechtsanwälte

Anmeldungen nur online unter:

www.grundeigentuemerverband.de/veranstaltungen

Die Fortbildungsveranstaltung ist anerkannt im Sinne von § 34 c Abs. 2 a der Gewerbeordnung in Verbindung mit § 15 b der Makler- und Bauträgerverordnung, Anlage 1 zur MaBV und wird mit fünf Zeitstunden – ausschließlich der Pausen – bescheinigt.

Hauptgeschäftsstelle

Informations-Centrum

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

Rechtsberatung

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

Rechtliche Kurzberatung

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

Bautechnische Beratung

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

Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

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

Gartenberatung

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

Mediationsberatung

(telefonisch, nach Terminvergabe)
Dienstag 16 – 17 Uhr

Steuerberatung

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

Energieberatung

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

Umwelt, Gebäude- und Anlagentechnik

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

Terminvereinbarung: Online über www.grundeigentuemerverband.de oder telefonisch unter 040-30 96 720 (montags bis freitags 10 – 12 Uhr).
Weitere Informationen auch zu kurzfristigen Änderungen finden Sie auf unserer Homepage www.grundeigentuemerverband.de

Geschäftsstellen

Hamburg-Bergedorf

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

Hamburg-Blankenese

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

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

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

Hamburg-Rahlstedt

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

Hamburg-Saseler

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

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

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

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

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

Fachliteratur



Zurückbehaltungsrechte

Von Dr. Carsten Brückner, 1. Auflage 2021, ISBN 978-3-96434-022-1

In einem Mietvertragsverhältnis bestehen oft gegenseitige Leistungspflichten, die miteinander verbunden sind. Der Schuldner kann dann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen die Erfüllung seiner Leistungspflicht von der Erbringung einer

Gegenpflicht abhängig machen; in diesem Fall steht ihm ein vorübergehendes Leistungsverweigerungsrecht zu, solange sich der Gläubiger selbst nicht vertragsgerecht verhält und seiner ihm obliegenden Leistung nicht nachkommt. Ein solches Zurückbehaltungsrecht dient somit der Durchsetzung eigener Ansprüche und damit dem Schutz des Inhabers eines solchen Rechts. Das Buch ist eine geordnete Zusammenstellung der Zurückbehaltungsrechte der Mietvertragsparteien und behandelt systematisch die Voraussetzungen, die Folgen und den empfohlenen Umgang mit ihnen.

Preis: 14,95 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 & Grund, wie zum Beispiel Wohnungseigentum, Vermietung oder Erbbaurecht. Die neueste Auflage wurde um die Rechtsvorschriften zur virtuellen Eigentümerversammlung, den leichteren Einbau von Balkonkraftwerken sowie den neuen Heizkostenregeln bei Wärmepumpen erweitert.

Preis: 26,95 Euro

Mietverträge professionell ausfüllen – Vorbereitung, Gestaltung, Ausfüllung und Abschluss von Mietverträgen, Mieterauswahl

Von Dr. Hans Reinold Horst, 4. Auflage 2019, ISBN 978-3-96434-037-5

Diese Broschüre möchte einige Merkmale an die Hand geben, die helfen, typische Fehler bei der Vorbereitung, Verhandlung und beim Abschluss von Mietverträgen zu vermeiden. Das gilt besonders für das Widerrufsrecht des Wohnungsmieters beim Vertragsabschluss und für die Bildung der Eingangsmiete.

Preis: 16,95 Euro

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

– bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten –

Wohnungsgesuch von Familie T.

Von München zurück nach Afghanistan und dann nach Hamburg. Hinter der sechsköpfigen Familie T. liegt eine spannende Reise. Von 2001 bis 2018 lebten sie gemeinsam in München, dort wurden auch alle vier Kinder geboren. Aus beruflichen Gründen kehrte die Familie schließlich zurück nach Afghanistan. Mit der Machtübernahme der Taliban 2021 kamen sie dann wieder nach Deutschland. Seither leben sie bestens integriert in Hamburg und suchen dringend eine eigene Wohnung.

Die älteste Tochter der Familie wohnt inzwischen schon nicht mehr bei ihren Eltern, sie steht kurz vor dem Abitur und plant, noch dieses Jahr mit ihrem Studium zu beginnen. Für ihre Eltern und die drei Geschwister (15, 12 und 9 Jahre) ist die Situation in der öffentlichen Unterkunft weiterhin sehr belastend. Trotzdem lernen sie fleißig und erzielen hervorragende Leistungen in der Schule. Herr T. hat Wirtschaft studiert, hatte zwischenzeitlich einen Job bei der Weltbank in Afghanistan und engagiert sich inzwischen selbst in der Geflüchtetenberatung und als Sprachmittler. Begleitet wird die Familie von der geschulten Wohnungslotsin Frau S., die die Familie bestmöglich unterstützt und – neben der Wohnbrücke

Hamburg – Vermietenden bei Fragen vor und während des Mietverhältnisses unterstützend zur Seite steht.

Besitzen Sie eine Drei- oder Vierzimmerwohnung in Hamburg mit einer Bruttokaltmiete von maximal 1.566,13 Euro und würden Familie T. gerne kennenlernen? Oder haben Sie vielleicht eine Wohnung, die für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Dann freuen wir uns auf Ihren Anruf.



Wohnbrücke Hamburg

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

1

Uhlenhorst-Winterhude-Alsterdorf: Praxisnaher Informationsabend (ohne Anmeldung)

Termin: Donnerstag, 7. Mai 2026 um 18 Uhr

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

Thema:

Tod des Mieters: Was passiert mit dem Mietverhältnis?

– Systematische Übersicht der verschiedenen Fallkonstellationen beim Tod eines Mieters: Wer hat unter welchen Voraussetzungen und in welcher Reihenfolge beispielsweise Eintrittsrechte? Welche Möglichkeiten zur Kündigung gibt es? Wer haftet für die Mietschulden des Verstorbenen?

– Praktische Fälle zum besseren Verständnis der Gesetzesregelungen sowie Tipps und Hinweise für den Vermieter zur Schadenminimierung beim Tod eines Mieters.

Referent: Ulf Schelenz, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

Sonstiges: Die Veranstaltung startet um 17.30 Uhr mit einem kleinen Imbiss, bei dem die Mitglieder des Vorstandes für kurze Gespräche zur Verfügung stehen.

2

Sasel: Mitgliederversammlung (ohne Anmeldung)

Termin: Montag, 1. Juni 2026 um 19.00 Uhr

Ort: TSV Sasel von 1925 e. V., Saseler Parkweg 14,
22393 Hamburg

Tagesordnung:

1. Begrüßung durch die Vorsitzende Britta Zimmermann
2. Bericht des Vorstandes
3. Vorstellung des Jahresabschlusses 2025
4. Bericht der Kassenprüfer über den Jahresabschluss 2025
5. Beschlussfassung über den Jahresabschluss 2025
6. Entlastung des Vorstands 2025
7. Vorstellung des Wirtschaftsplans 2026
8. Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2026
9. Wahl der Kassenprüfer 2026
10. Beschluss, dass mit der Satzungsänderung der „1. Kassierer“ (Petra Mehez) laut alter Satzung zum „Kassenwart“ laut neuer Satzung wird sowie, dass der „1. Schriftführer“ (Merrit Hansson) laut alter Satzung zum „Schriftführer“ laut neuer Satzung wird.
11. Verschiedenes

Im Anschluss an die Tagesordnung folgt ein Vortrag von Rechtsanwalt und Notar Stefan Dehns zum Thema „Vorsorgevollmacht und Patientenverfügung“.



KUNSTAUSSTELLUNG

Malerei & Schrift von Beatrix Montowski

„Objekte, Papiere und Stoffe finden mich und bekommen im Prozess eine neue Bedeutung und einen neuen Platz.“ Mit diesem Gedanken lädt die Künstlerin Beatrix Montowski, seit 1997 Wahl-Hamburgerin, die Betrachter ein, ihren Bildern zu folgen.

Die Malgründe bestehen aus authentischen Materialien, die ihre eigene Geschichte mitbringen und Teil des Motivs werden. Malerei, Strukturen und Schrift tauchen als wiederkehrende Gestaltungsmittel auf – jedes Mal neu kombiniert und inszeniert. Ihre unterschiedlichen kreativen Schwerpunkte fasst Montowski in sogenannten „Kollektionen“ zusammen. Der Begriff spielt auf ihre frühere Tätigkeit in der Bekleidungsindustrie an, die bis heute auf vielfältige Weise mit ihrem künstlerischen Schaffen verwoben ist.

Ein roter Faden ihrer Arbeiten ist die Nachhaltigkeit – sowohl in der Themenwahl als auch im Upcycling von Materialien aus verschiedensten Quellen.

Die Ausstellung ist bis zum 30. Juni 2026 in der Hauptgeschäftsstelle zu sehen.

Hinweis: In der April-Ausgabe wurden irrtümlicherweise die Werke von Sherin P. Spielmann angekündigt. Diese Ausstellung wird zu einem späteren Zeitpunkt nachgeholt.

REGULIERUNG

Mietpreisbremse und Kappungsgrenze stark verbreitet

MATTHIAS ZU EICKEN

Leiter Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

Die Mietpreisbremse sollte ursprünglich punktuell wirken. Inzwischen ist sie, zusammen mit der abgesenkten Kappungsgrenze, in weiten Teilen Deutschlands angekommen. Ein Blick auf aktuelle Zahlen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zeigt, wie stark sich der Anwendungsbereich ausgeweitet hat und wo die Grenzen der Regulierung liegen.

Die politische Logik ist schnell erzählt: Wo Mieten stark steigen, greift der Staat ein. Doch aus einem Instrument für angespannte Wohnungsmärkte ist vielerorts ein flächendeckendes Regelwerk geworden. Mietpreisbremse und abgesenkte Kappungsgrenze gelten inzwischen für einen erheblichen Teil der Bevölkerung – mit weiter wachsender Tendenz. Die Bundesländer können, befristet auf maximal fünf Jahre, Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt per Verordnung festlegen. In der Praxis nutzen die Länder diesen Spielraum intensiv und passen ihre Gebietskulissen regelmäßig an.

Deutliche Ausweitung seit 2025

Wie stark die Regulierung inzwischen verbreitet ist, zeigt der aktuelle Überblick des BBSR vom Januar 2026.

Bundesweit bestehen entsprechende Verordnungen für 814 Gemeinden. In 681 Gemeinden greifen beide Instrumente gleichzeitig. Lediglich in 62 Gemeinden gilt ausschließlich die abgesenkte Kappungsgrenze, in 71 nur die Mietpreisbremse.

Vor allem in den Jahren 2025 und 2026 haben zahlreiche Länder ihre Verordnungen ausgeweitet. Beispiele:

- Bayern erhöhte die Zahl der betroffenen Gemeinden auf 285 statt bisher 208.
- Baden-Württemberg weitete den Geltungsbereich auf 130 Städte und Gemeinden aus (2020: 89).
- Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen nahmen ebenfalls deutlich mehr Kommunen auf.
- Brandenburg verdoppelte nahezu die Zahl der betroffenen Städte und Gemeinden.

Gleichzeitig fallen einzelne Städte aus dem Geltungsbereich heraus, etwa Trier oder Mannheim – ein Hinweis darauf, dass die Einstufung dynamisch bleibt.

Große Reichweite – vor allem in Städten

Rund 32 Millionen Menschen leben inzwischen in Gebieten mit Mietpreisbremse und/oder abgesenkter Kappungsgrenze. Das entspricht etwa 39 Prozent der Bevölkerung. Besonders hoch ist die Reichweite in den Stadtstaaten: In Berlin und Hamburg gelten die Regelungen flächendeckend. Auffällig ist die strukturelle Verteilung. Zwar haben 94 Prozent der betroffenen Gemeinden weniger als 100.000 Einwohner. Bevölkerungsbezogen konzentriert sich die Wirkung jedoch auf größere Städte. Fast zwei Drittel der erfassten Bevölkerung leben in Städten mit mindestens 100.000 Einwohnern.

Auch bei der Mietpreisbremse zeigt sich dieses Muster: Sie gilt in 752 Gemeinden, erreicht aber rund 30,9 Millionen Menschen – also gut 37 Prozent der Bevölkerung.

Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler

BUTERFAS
&
B & B BUTERFAS

ALLES IN EINER HAND

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



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

Fragen und Antworten

Ich bin Eigentümer einer vermieteten Wohnung in guter Wohnlage. Im November 2025 habe ich auf Grundlage des damals gültigen „Hamburger Mietenspiegel 2023“ ein Mieterhöhungsverlangen erstellt und den Mieter um Zustimmung gebeten, dass die Nettokaltmiete mit Wirkung zum 1. Februar 2026 auf 12 Euro (Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes F7) steigt. Der Mieter hat daraufhin seine Zustimmung zur Erhöhung der Nettokaltmiete auf den Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes F7 aus dem zwischenzeitlich veröffentlichten „Hamburger Mietenspiegel 2025“ erklärt. Dieser Mittelwert beträgt 11,74 Euro und liegt damit 0,26 Euro unter dem Mittelwert von zwölf Euro. Was soll ich jetzt machen – ist mein Mieterhöhungsverlangen unwirksam geworden?

Nein, Ihr Mieterhöhungsverlangen ist mit dem Inkrafttreten des neuen Mietenspiegels nach dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens bei dem Mieter nicht unwirksam geworden. Sie haben das Mieterhöhungsverlangen zu Recht mit dem zur Zeit der Erstellung noch gültigen Mietenspiegel begründet. Das Gericht wird jedoch bei streitiger Fortsetzung dieser Angelegenheit auf den zwischenzeitlich erschienenen Mietenspiegel abstellen und Ihr Mieterhöhungsverlangen an den Werten dieses neuen Mietenspiegels messen. Wenn die Wohnung nach Lage und Ausstattung keine höhere Miete als den Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete zu berechnen vermag, wird das Gericht auf den Mittelwert des neuen Mietenspiegels von 11,74 Euro abstellen und Ihre Klage auf Zustimmung wegen des übersteigenden Betrages abweisen.

Ich habe auf der Grundlage des „Hamburger Mietenspiegel 2025“ ein Mieterhöhungsverlangen gestellt und meinen Mieter um Zustimmung zur Erhöhung der Nettokaltmiete auf 9 Euro gebeten. Das einschlägige Rasterfeld ist das Rasterfeld L4 mit einer Mietpreisspanne von 7,17 Euro als Unterwert und 12,32 Euro als Oberwert bei einem Mittelwert von 8,59 Euro. Der Mieter hat dem Mieterhöhungsverlangen auf 8 Euro zugestimmt und nun muss ich den Mieter wegen des restlichen Betrages gerichtlich auf Zustimmung in Anspruch nehmen. Allerdings sind mir nach noch-

maliger Überlegung Zweifel an der Berechtigung meines Mieterhöhungsverlangens gekommen und ich erwäge nun, mein Mieterhöhungsverlangen auf den Mittelwert zu ermäßigen. Geht das? Oder muss ich ein neues Mieterhöhungsverlangen mit neuen Fristen stellen?

Das ist zulässig. Der Vermieter ist nach dem Urteil des Bundesgerichtshofes vom 6. April 2022 (VIII ZR 219/20) berechtigt, innerhalb eines Mieterhöhungsverfahrens nach §§ 558 ff. BGB sein formell ordnungsgemäßes vorprozessuales Erhöhungsverlangen nachträglich – auch noch mit Erhöhung der Zustimmungsklage – zu ermäßigen. Einer nochmaligen den Lauf der im Gesetz geregelten Fristen von Neuem auslösenden Erklärung und Begründung bedarf es hierfür nicht. Das ergibt sich bereits aus dem Wortlaut des § 558 b BGB; die dort verwendete Formulierung „soweit“ zeigt deutlich, dass auch eine teilweise Zustimmung des Mieters möglich ist. Spiegelbildlich kann der Vermieter seinen Anspruch deshalb bereits vorher reduzieren, ohne dass dies als neuer Antrag verstanden werden muss. Auch das Gericht kann in der späteren Zustimmungsklage dem Begehren des Vermieters nur teilweise stattgeben.

Ich habe, als ich meine Wohnung neu vermietet habe, einen Kündigungsausschluss von vier Jahren vereinbart, um Fluktuationen zu vermeiden. Nun hat mir mein Mieter nach dem Erhalt meines Erhöhungsverlangens im Februar 2026 den Mietvertrag mit Wirkung zum 30. Juni 2026 gekündigt. Dieser Kündigung habe ich widersprochen, denn es ist doch im Mietvertrag für die Dauer von vier Jahren die ordentliche Kündigung ausgeschlossen. Habe ich recht?

Leider nein, denn der Kündigungsausschluss erfasst nur die ordentliche Kündigung. Ihr Mieter war jedoch nach dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens im Februar 2026 berechtigt, nach § 561 BGB zu kündigen. Diese Norm begründet ein außerordentliches Kündigungsrecht des Mieters und wird von dem Kündigungsausschluss eben nicht erfasst. Er war mithin zur Kündigung berechtigt und konnte bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters (hier April 2026) außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats (hier Juli 2026) kündigen.

Anzeigenschluss

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 6/2026: 05.05.2026

Anzeigenannahme: elbbüro

Stefanie Hoffmann

Tel. (040) 33 48 57 11

E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com



Christian Schreiber
Senior System Administrator

”

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

bedeutet für mich, dass Sicherheit von Anfang an für unser Immobilienverwaltungssystem mitgedacht wird. Wenn Software, Rechenzentrum und Datenschutz gemeinsam entwickelt werden, entsteht eine Architektur, auf der alles sicher aufbaut.“

Alles aus einer Hand – Immoware24 denkt Immobilienverwaltung ganzheitlich.

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



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

www.immoware24.de/alles-aus-einer-hand



Sanierung steuerlich richtig geltend machen

SIBYLLE BARENT

Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Ob die Aufwendungen für eine Sanierungsmaßnahme sofort als Werbungskosten abziehbar sind oder ob sie über die gesamte Nutzungsdauer der Immobilie abgeschrieben werden müssen, kann wirtschaftlich einen erheblichen Unterschied ausmachen. Die Abgrenzung zwischen den sofort abziehbaren Instandhaltungskosten und den nur über die gesamte Lebensdauer der Immobilie abzuschreibenden Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten ist daher häufig Gegenstand von Streit mit dem Finanzamt.

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hatte zuletzt im Jahr 2003 ein umfassendes Schreiben mit Auslegungen und Fallbeispielen zu diesem Thema veröffentlicht. Seitdem sind zahlreiche höchstrichterliche Urteile ergangen. Diese wurden in einem neuen BMF-Schreiben vom 26. Januar 2026 veröffentlicht. Darin ist die praktische Umsetzung von Auslegungsfragen zum geltenden Recht enthalten, auf die sich die Finanzverwaltungen aller Bundesländer geeinigt haben.

Energetische Sanierungen können sofort abziehbar sein

Positiv aus der Sicht sanierungswilliger Eigentümer: Das Schreiben enthält die Klarstellung, dass energetisch relevante Maßnahmen wie Heizungstausch und Isolierglasfenster nicht

automatisch zu einem Ausschluss der sofortigen Abziehbarkeit als Werbungskosten führen. In diesem Zusammenhang wurde auch geregelt, dass der Einbau von Solarthermie zur Brauchwassererwärmung nicht zu einer Versagung des Sofortabzugs von Werbungskosten führt. Die Nutzung von Solaranlagen in anderem Zusammenhang wurde aber bisher leider nicht steuerbegünstigend in diesem neuen Schreiben berücksichtigt.

Steuerfalle „Sanierung auf Raten“

Wird eine Sanierung über mehrere Jahre gestreckt, droht die Steuerfalle „Sanierung auf Raten“: Das Finanzamt geht dann nicht von Instandhaltung, sondern von Herstellungskosten aus und versagt die sofortige Abziehbarkeit von Werbungskosten. Der Betrachtungszeitraum für die infrage kommenden Sanierungsmaßnahmen wurde laut dem neuen BMF-Schreiben von fünf auf drei Jahre verkürzt. Eine Entwicklung in die richtige Richtung, auch wenn sich Haus & Grund Deutschland weiter für eine Abschaffung dieser Steuerfalle einsetzen wird.

Anschaffungsnahe Herstellungskosten

Ähnliches gilt für die sogenannten anschaffungsnahe Herstellungskosten. Diese gesetzliche Regelung bestraft Eigentümer, die nach Erwerb einer Immobilie zu schnell zu viel sanieren.

Ihre Aufwendungen werden als Anschaffungskosten und damit nicht mehr als sofort abziehbare Werbungskosten gewertet, wenn die Grenze von 15 Prozent des Kaufpreises innerhalb von drei Jahren nach dem Erwerb überschritten wird. Das BMF-Schreiben regelt in einer für Normalbürger kaum noch nachvollziehbaren Komplexität, in welchen Fällen diese Steuerfalle zuschnappt. Dies zwingt den sanierenden Eigentümer weiterhin dazu, genau nachzuhalten, wann welche Maßnahme durchgeführt wird. Denn nicht nur die Art der Maßnahme, sondern auch der Zeitraum, in dem saniert wird, sowie die Höhe der Kosten können sich auf die Frage der steuerlichen Abziehbarkeit massiv auswirken.



Ihre Hausverwaltung in Norddeutschland



WEG Verwaltung



Verwaltung von Erbbaurechten

Digital. Nachhaltig. Selbstkritisch



Tel.: 040 / 182 128 150



Hans-Christian.Kohrt@ecowo.de



www.ecowo.de





IMMOBILIENVERWALTUNG
DES JAHRES
2023

1. PLATZ
ecowo GmbH

FINANZIERUNG VON SANIERUNGEN IN DER GDWE

Kreditaufnahme mit Restschuld – welche Spielräume bestehen

LUISA PEITZ
Referentin Recht

Energetische Modernisierungen, Brandschutz, Schadstoffsanierung oder die Erneuerung technischer Anlagen können für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (GdWE) erhebliche Kosten verursachen. Besonders umstritten ist dabei, ob die GdWE langfristige Darlehen mit Restschuld aufnehmen darf.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte bereits im Jahr 2015 (V ZR 244/14) klargestellt, dass eine starre Beschrän-

kung auf kurzfristige Kredite nicht besteht. Auch langfristige und höhere Darlehen können ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Entscheidend ist eine sorgfältige Einzelfallabwägung. Zu berücksichtigen sind insbesondere Dringlichkeit und Wirtschaftlichkeit der Maßnahme, vorhandene Rücklagen, mögliche Sonderumlagen, die Belastbarkeit der Eigentümer sowie die konkreten Kreditkonditionen. Auch Modelle mit zehnjähriger Zinsbindung und anschließender Restschuld können grundsätzlich rechtlich zulässig sein.

Voraussetzung ist jedoch eine transparente Beschlussfassung. Der Beschluss muss Darlehenshöhe, Laufzeit, Zinssatz, Tilgungsstruktur und ausdrücklich das Risiko einer Anschlussfinanzierung benennen. Die Eigentümer müssen erkennen können, welche wirtschaftlichen Folgen – einschließlich möglicher Nachschusspflichten – entstehen können. Werden diese Anforderungen eingehalten, bestehen nach aktueller Rechtsprechung keine grundsätzlichen Anfechtungsrisiken allein wegen eines Restschuldmodells.

Schalten Sie um auf Wohnkomfort.



Der **Multisensor Plus** unterstützt ein gesundes Raumklima und gibt frühzeitig Hinweise bei kritischen Veränderungen.

techem



Foto: Joe Miletzki

NEUES AUS KARLSRUHE

Einholung von Vergleichsangeboten

EGMONT FLOMM

Grundeigentümer-Verband Hamburg

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass es keine allgemeine Pflicht einer Wohnungseigentümergeinschaft gibt, vor Beschlüssen über Erhaltungsmaßnahmen mehrere Vergleichsangebote einzuholen (BGH, 27. März 2026 – V ZR 7/25).

Auf einer Eigentümerversammlung im September 2023 wurden Mehrheitlich Beschlüsse zum anstehenden Austausch mehrerer Fenster und damit verbundener Malerarbeiten als Erhaltungsmaßnahmen in der Mehrhausanlage gefasst. Auf die Einholung von Vergleichsangeboten wurde in den Beschlüssen ausdrücklich verzichtet, da die Gemeinschaft bereits seit Jahrzehnten zur „vollsten Zufriedenheit“ mit der beauftragten Glaserei zusammengearbeitet habe und auch mit der Arbeit der Malerfirma in der Vergangenheit zufrieden war. Mitglieder der beklagten Gemeinschaft erhoben Anfechtungsklage gegen die Beschlüsse, da keine Vergleichsangebote eingeholt wurden.

Die Klage hatte vor dem Amtsgericht keinen Erfolg, das Landgericht erklärte einen der Beschlüsse für ungültig, da die Auftragskosten die Bagatellgrenze überschritten, und wies die Berufung im Übrigen zurück. Der BGH hat der vom Landgericht zugelassenen Revision der Beklagten stattgegeben und die Revision der Kläger zurückgewiesen.

Dies führte im Ergebnis zur Wiederherstellung des klageabweisenden Urteils des Amtsgerichts.

Der BGH entschied, dass es keine allgemeine Pflicht zur Einholung von Vergleichsangeboten gäbe. Dem Gesetz ließe sich eine solche Vorgabe nicht entnehmen. Dies gelte erst recht für die Forderung, mindestens drei Vergleichsangebote einzuholen und davon nur sogenannte Bagatellmaßnahmen auszunehmen. Eine solche schematische Betrachtungsweise würde der Vielgestaltigkeit der in Betracht kommenden Sanierungsmaßnahmen nicht gerecht und zudem das Ermessen der Wohnungseigentümer zu sehr einschränken.

Die Beschlussfassung über Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum müsse im Wesentlichen auf einer hinreichenden Tatsachengrundlage erfolgen. Ob ein Beschluss über eine Erhaltungsmaßnahme hinsichtlich der Tatsachengrundlage ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, hinge davon ab, ob die vorhandenen Informationen angesichts der Art der Maßnahme, ihrer Dringlichkeit und der sonstigen Umstände des Einzelfalls vom Standpunkt eines vernünftig und wirtschaftlich denkenden Wohnungseigentümers für eine Entscheidung ausreichen. In der Sache ginge es darum, dass die Wohnungseigentümer eine geeignete Leistung zu einem marktgerechten Preis erhalten sollen.

Der BGH erläutert, dass Vergleichsangebote zwar einen Preisvergleich ermöglichen, nicht aber einen Qualitätsvergleich. Für den vernünftig und wirtschaftlich denkenden Eigentümer sei der Preis jedoch nicht das einzige und wichtigste Kriterium. Von Bedeutung sei auch, dass die Arbeiten sorgfältig und termingemäß erledigt werden und dass etwaige auftretende Mängel umgehend und vollständig behoben werden. All dies könnten Eigentümer besser einschätzen, wenn sie ein Unternehmen beauftragen, mit dem sie in der Vergangenheit bereits positive Erfahrungen gemacht haben. Vergleichsangebote könnten sich als hinreichende Tatsachengrundlage eignen, seien jedoch nicht schon wegen der Überschreitung einer Bagatellgrenze zwingend, wenn andere gewichtige Kriterien einer informierten Entscheidung zugrunde lägen.

Auch wenn ein Beschluss über eine Erhaltungsmaßnahme somit nicht schon wegen fehlender Vergleichsangebote zu beanstanden ist, könne er dennoch ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen, wenn das eine vorliegende Angebot objektiv ungeeignet und/oder übersteuert ist. Dabei handele es sich jedoch um einen eigenständigen Beschlussmangel, den der Anfechtungskläger im Einzelfall vorbringen muss.

UNWIRKSAME SCHÖNHEITSREPARATURKLAUSEL

Rauchen und Schadenersatz

Dass Rauchen der Gesundheit nicht förderlich ist, hat sich herumgesprochen – jedoch nicht bei allen. Das Landgericht Neuruppin hatte in einem Urteil vom 30. Oktober 2024, 4 S 30/24 die Frage zu beurteilen, ob einem Vermieter ein Schadenersatzanspruch zusteht, wenn ein Mieter in der Wohnung exzessiv raucht. Besonderheit war hier, dass die vereinbarte Schönheitsreparaturklausel unwirksam war.

Im zugrundeliegenden Fall war das Mietverhältnis beendet. Die Vermieterin ließ umfangreiche Arbeiten an der Wohnung vornehmen, weil der Mieter starker Raucher war. Es mussten dabei nicht nur Malerarbeiten durchgeführt werden, teilweise musste sogar der Putz an den Wänden erneuert werden. Die Vermieterin war wenig begeistert, be-

zog sich auf die vereinbarte Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag und nahm den Mieter auf Erstattung der aufgewendeten Kosten in Anspruch.

Damit hatte sie vor dem Amtsgericht Oranienburg keinen Erfolg. Das Gericht teilte nämlich schnöde mit, dass die Schönheitsreparaturklausel unwirksam und der Anspruch dementsprechend nicht gerechtfertigt sei. Die Vermieterin empfand diese Entscheidung als grob abwegig und legte Berufung zum Landgericht Neuruppin ein, das zu ihren Gunsten entschied.

In entschiedenen Fall war der Mieter, so das Landgericht, verpflichtet, der Vermieterin die Kosten für Maler- und Putzarbeiten zu erstatten, weil er nämlich auch ohne eine vertragliche Übertragung der Verpflichtung zur Durch-

führung von Schönheitsreparaturen zur Beseitigung der Schäden durch das Rauchen verpflichtet war.

Das Gericht hat dabei ausdrücklich angemerkt, dass selbst übermäßiges Rauchen zum vertragsgemäßen Gebrauch im Sinne des § 538 BGB gehört; allerdings gelte dies nur so lange, wie sich die Spuren des Rauchens durch einfache Schönheitsreparaturen beseitigen ließen. So war es hier jedoch nicht, da sogar der Putz abgeschlagen werden musste. Da sich die Schäden also nicht durch Malerarbeiten allein beseitigen ließen, war der Klage stattzugeben.

STEFAN ENGELHARDT
Rechtsanwalt
Sozietät Roggelin & Partner
www.roggelin.de

Mehrfach ausgezeichnet: Metallzäune von Zaunteam

Ein schöner Garten ist mehr als Grünfläche: Er ist Rückzugsort, Treffpunkt und persönlicher Wohlfühlraum. Hier spielen Zäune eine zentrale Rolle für Sicherheit, Privatsphäre und Charakter des Grundstücks. Mit hochwertigen Metallzäunen verbindet Zaunteam diese Ansprüche auf besonders elegante Weise – robust, langlebig und ästhetisch zugleich.

Dass diese Qualität überzeugt, zeigt eine besondere Auszeichnung: Das Marktforschungsinstitut Statista und



Palisaden-Aluzaun – Eleganz und Sicherheit.

– ANZEIGE –
 **Zaunteam**

COMPUTER BILD haben Zaunteam 2026 bereits zum sechsten Mal in Folge als Top-Marke in der Kategorie Metallzäune ausgezeichnet. Bewertet wurden Beliebtheit, Produktqualität, Weiterempfehlung und Preis-Leistungs-Verhältnis. Für Zaunteam ist dies Bestätigung und Ansporn zugleich, täglich das Beste für seine Kundschaft zu geben.

Weil kein Garten wie der andere ist, nimmt sich Zaunteam Zeit für persönliche Beratung. Zaunprofis analysieren die Gegebenheiten vor Ort, empfehlen passende Lösungen, die zu Ihren Wünschen passen, und sorgen für eine fachgerechte Montage. Anders als im Baumarkt begleitet Sie der ganzheitliche Zaunteam-5-Sterne-Service von der ersten Idee bis weit über die Installation hinaus – inklusive Wartung und Garantieleistungen. Diese Rundum-Betreuung macht den entscheidenden Unterschied und gibt echte Planungssicherheit. Kontaktieren Sie jetzt den Zaunprofi in Ihrer Region online oder unter der Gratisnummer 0800 84 86 888.

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

Dach & Photovoltaik

Themen

Balkonkraftwerke
Photovoltaik & Speicher
Sicherheit & Wartung
von Solaranlagen
Dachpflege und -inspektion



BALKONKRAFTWERKE

Kein Ende des Booms

KARIN BIRK
Freie Autorin

Balkonkraftwerke erfreuen sich nach wie vor großer Beliebtheit: Die kleinen Solaranlagen sind inzwischen vielerorts zu sehen – nicht nur an Balkonen, sondern auch auf Terrassen, Garagendächern oder Gartenhäuschen. Kein Wunder: Mit diesen sogenannten Steckersolargeräten lässt sich mit vergleichsweise geringem Aufwand eigener Strom erzeugen.

Steckersolargeräte bestehen in der Regel aus ein bis zwei Standardsolarmodulen (je 1 Meter x 1,70 Meter) mit je rund 400 Watt Leistung, einem Wechselrichter mit maximal 800 Watt Wechselrichterleistung sowie Montagematerial. Alternativ können auch kleinere und leichtere und dafür mehrere Module angebracht werden.

Eingespeister Strom wird sofort verbraucht

Sobald das Solarmodul eingesteckt ist, produziert es bei Sonneneinstrahlung elektrischen Strom. Ein Wechselrichter wandelt den erzeugten Gleichstrom in haushaltsüblichen Wechselstrom um. Über ein Kabel mit Stecker wird dieser anschließend über eine Außensteckdose in das Stromnetz des Hauses eingespeist und dort direkt von gleichzeitig laufenden Geräten – etwa dem Kühlschrank – verbraucht.

Mit Blick auf die Stecker hat eine Ende 2025 veröffentlichte VDE-Produktnorm für mehr Klarheit gesorgt. So dürfen Steckersolargeräte (DIN V 0126-95) mit bis zu 800 Watt Wechselrichterleistung und maximal 960 Watt Modulleistung jetzt über normale Haushaltsstecker (Schuko-Stecker) angeschlossen werden. Sprich: Wer schon eine Steckdose am Balkon oder der Terrasse hat, kann ein zertifiziertes Balkonkraftwerk selbst anschließen.

Für Steckersolargeräte mit einer Modulleistung von 960 bis 2.000 Watt und einem Wechselrichter mit maximal 800 Watt Wechselrichterleistung legt die VDE-Norm eine spezielle Energiesteckvorrichtung fest, die von einer Elektrofachkraft installiert werden muss.

Spezielle Anlagen für den Stromausfall geeignet

Geräte mit Leistungen über 2.000 Watt gelten als normale Photovoltaik-Anlagen und müssen von Fachbetrieben installiert und in Betrieb genommen werden. Auch für Anlagen mit Batteriespeicher gelten die jeweiligen Anschlussbedingungen des zuständigen Netzbetreibers.

Ob kleines oder großes Balkonkraftwerk – wichtig ist zudem, auf eine sichere Installation zu achten. Jede Anlage sollte mit geeignetem Montagematerial so befestigt werden, dass sie Wind und Wetter standhält. Zudem empfiehlt es sich zu prüfen, ob das Steckersolargerät über die Wohngebäudeversicherung abgesichert ist.

Anschaffungspreis über die Jahre gefallen

Steckersolargeräte sind in den vergangenen Jahren deutlich günstiger geworden. Sinnvoll dimensionierte Anlagen amortisieren sich oft nach nur wenigen Jahren. Wie lange das dauert, hängt jedoch von mehreren Faktoren ab – etwa vom Preis und der Leistung der Anlage, der Sonneneinstrahlung beziehungsweise möglicher Verschattung sowie vom individuellen Stromverbrauch.

Bevor Mieter oder Wohnungseigentümer eine Anlage anschaffen, sollten sie unbedingt die Zustimmung des Vermieters oder der Eigentümergemeinschaft einholen. Seit Inkrafttreten der neuen Privilegierung für Steckersolargeräte im Oktober 2024 darf eine solche Anfrage allerdings nur noch abgelehnt werden, wenn die Installation unzumutbar ist. Ablehnungen ohne Begründung oder aus rein optischen Gründen sind nicht mehr zulässig.

BAU & **H**AUSTECHNIK
GMBH

Beratung · Planung · Ausführung

**Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung**

(040) **550 75 00**

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

Bauen im Bestand

PHOTOVOLTAIK UND SPEICHER

Sonnenenergie, die sich rechnet

ASTRID ZEHBE
Chefredakteurin

Strom galt lange als eine eher bei-läufige Größe in den Nebenkosten – bis Energiekrise, CO₂-Preis und geopolitische Spannungen die Rechnung spürbar nach oben getrieben haben. Seither wächst bei vielen Eigentümern der Wunsch nach mehr Unabhängigkeit vom Strommarkt – dauerhaft und bezahlbar. Sonnenenergie ist darum längst kein Zukunftsthema mehr, sondern eine alltagstaugliche Lösung für steigende Strompreise.

Immer mehr Eigentümer investieren in Photovoltaik-Anlagen. Diese Technologie verwandelt Sonnenlicht direkt in Strom – effizient, leise und nahezu wartungsfrei. Sinkende Anlagenpreise, vereinfachte steuerliche Rahmenbedingungen und die zeitweise auf null gesenkte Mehrwertsteuer auf viele Photovoltaik-Komponenten haben die Investition attraktiver gemacht als noch vor wenigen Jahren. Parallel dazu hat sich die Technik weiterentwickelt. Kombiniert mit einem Stromspeicher lässt sich der Anteil des selbst genutzten Solarstroms deutlich steigern – für viele längst ein fester Bestandteil einer klugen Immobilienstrategie.

Photovoltaik: Technik, Kosten, Wirtschaftlichkeit

Für ein typisches Einfamilienhaus kommen meist Anlagen zwischen 5 und 15 Kilowatt-Peak (kWp) zum Einsatz, je nach Dachgröße, Ausrichtung und Sonnenlage. In Deutschland liefert ein Kilowatt-Peak durchschnittlich 900 bis 1.000 Kilowattstunden (kWh) Strom pro Jahr – im Süden des Landes etwas mehr, im Norden etwas weniger.

Ein Beispiel: Eine 8-kWp-Anlage, ideal für einen Vier-Personen-Haushalt mit rund 4.500 kWh Jahresverbrauch, benötigt etwa 40 bis 50 Quadratmeter Dachfläche. Sie erzeugt jährlich



Foto: Thomas/stock.adobe.com

ungefähr 7.600 kWh Strom – genug, um bei optimiertem Eigenverbrauch bis zu 70 Prozent des Bedarfs zu decken. Wichtig für einen möglichst hohen Ertrag sind die Qualität der Module (zum Beispiel moderne PERC-, TOPCon- oder HJT-Technologien) mit Wirkungsgraden um 20 bis 22 Prozent und mehr, die Effizienz des Wechselrichters und geeignete Dachvoraussetzungen. Eine Vor-Ort-Prüfung durch einen Fachbetrieb ist deshalb immer sinnvoll.

Finanziell attraktiv

Auch finanziell sind die Bedingungen derzeit attraktiv. Die Preise für Photovoltaik-Komplettanlagen liegen aktuell zwischen 1.200 und 1.800 Euro brutto pro kWp – inklusive Montage. Da auf Photovoltaik-Anlagen bis 30 kWp bis Ende 2026 keine Mehrwertsteuer anfällt, kommen Hauseigentümer derzeit im Schnitt mit rund 10.000 bis 14.000 Euro für eine 8-kWp-Anlage aus. Premium-Komponenten und smarte Systeme mit Hybrid-Wechselrichtern liegen am oberen Ende dieser Spanne, während Standardanlagen günstiger sind.

Der wirtschaftliche Effekt zeigt sich schnell: Ohne Stromspeicher lässt sich durchschnittlich rund ein Drittel des erzeugten Stroms direkt im Haushalt nut-

zen, im Fall unseres Beispiels also rund 2.300 kWh der erzeugten 7.600 kWh. Die restlichen 5.300 kWh würden ins öffentliche Netz eingespeist.

Bei einem Nettostrompreis von etwa 35 Cent pro kWh und einer Einspeisevergütung von rund 8 Cent ergibt sich für eine 8-kWp-Anlage ein jährlicher Vorteil von rund 1.220 Euro. Damit amortisiert sich die Investition oft schon nach neun bis zehn Jahren – und liefert danach mindestens zehn weitere Jahre praktisch kostenlosen Strom. Steigende Strompreise können den Amortisationszeitraum zusätzlich verkürzen.

Stromspeicher: Wann lohnen sie sich?

Angesichts sinkender Einspeisevergütung ist es wirtschaftlich sinnvoll, den Strom vor allem selbst zu nutzen. Dann ist ein Stromspeicher meist eine lohnende Investition. Er puffert überschüssigen Strom aus sonnigen Stunden, damit abends oder nachts kein teurer Netzstrom nachgekauft werden muss. Modular erweiterbare Lithium-Ionen-Akkus mit Kapazitäten von 5 bis 15 kWh sind hier der Standard für Privathaushalte. Sie halten 10 bis 15 Jahre (6.000 bis 10.000 Ladezyklen), verlieren im Ruhezustand kaum Energie und werden von smarter Software so gesteuert, dass sie

im jeweils optimalen Lade- und Entladebereich betrieben werden. Auch hier sind die Kosten deutlich gesunken: Eigentümer müssen im Schnitt mit 500 bis 900 Euro pro kWh Nutzkapazität inklusive Einbau rechnen. Ein 8-kWh-Speicher kostet aktuell also realistisch 4.000 bis 7.200 Euro. Günstige Massenmodelle liegen unter 600 Euro/kWh, Premium-Geräte mit 15 Jahren Garantie am oberen Rand. Ratsam ist es, zertifizierte Produkte mit hoher Zyklenzahl zu wählen, um spätere Nachrüstungen zu vermeiden.

Der Turbo für den Eigenverbrauch

Mit einem Speicher klettert der selbst genutzte Anteil des erzeugten Stroms von rund einem Drittel auf 60 bis 75 Prozent. Legt man die 8-kWp-Anlage mit 7.600 kWh Jahresertrag zugrunde, kann man mit Speicher davon beispielsweise etwa 5.000 kWh selbst nutzen, und nur 2.600 kWh gehen ins Netz. Bei 35 Cent/kWh Netzpreis spart man also 1.750 Euro durch Eigenverbrauch und erhält zusätzlich 210 Euro Einspeisevergütung (8 Cent/kWh). Insgesamt liegt der finanzielle Vorteil also bei etwa 1.960 Euro jährlich. Die Amortisation einer Anlage mit Speicher dauert rund acht bis zehn Jahre.

Richtig dimensionieren

Wichtig ist, dass der Speicher ausreichend dimensioniert ist – weder zu klein, um den Überschussstrom sinnvoll zu nutzen, noch überdimensioniert, was unnötige Investitionskosten verursachen würde. Als Faustregel gilt: Pro installiertem kWp Leistung plant man etwa 0,7 bis 1 kWh Speicherkapazität.

Bei einer typischen 8-kWp-Anlage für ein Einfamilienhaus ergibt das zwischen 5,6 und 8 kWh – ein Wert, der den Großteil des täglichen Solarüber-

schusses auffängt, ohne Überkapazitäten zu schaffen. Alternativ kann man den Haushaltsverbrauch zugrunde legen: Bei einem jährlichen Stromverbrauch von beispielsweise 4.500 kWh – also rund 12 kWh pro Tag – setzt man rund 60 Prozent davon als nutzbare Kapazität an:
 $12 \text{ kWh} \times 0,6 = \text{etwa } 7 \text{ bis } 8 \text{ kWh}.$

Um Änderungen der Lebensumstände von vornherein zu berücksichtigen, bieten sich modulare Systeme an. So kann man klein starten und bei Bedarf – etwa mit E-Auto oder Wärmepumpe – nachrüsten. Auch hier ist es ratsam, Fachleute einzubeziehen, um individuelle Faktoren wie Dachausrichtung, regionalen Ertrag oder Verbrauchsprofil zu berücksichtigen.

Vernetztes Haus-Kraftwerk

Um den selbst erzeugten Strom optimal zu nutzen, werden Energiemanagementsysteme immer wichtiger. Sie steuern Photovoltaik-Anlage, Speicher und Verbrauch intelligent miteinander und sorgen dafür, dass Strom genau dann genutzt wird, wenn er verfügbar ist. Ob Waschmaschine, Wärmepumpe oder E-Auto – das System verteilt Energie automatisch nach Prioritäten und erkennt Verbrauchsmuster. So lassen sich der Eigenverbrauch weiter steigern, Lastspitzen vermeiden und der Zukauf von Netzstrom noch stärker reduzieren. In Kombination mit Photovoltaik und Speicher ermöglichen Energiemanagementsysteme ein rundum effizientes, kostensparendes und nachhaltiges Zuhause.

Haus & Garten
AMBIENTE

GARTENMÖBEL

Strandkörbe & Loungemöbel
Osdorfer Landstr. 253

10% 15% 20%

Alle Möbel Lieferung frei Terrasse

scan me

Haus & Garten
AMBIENTE

SAISONSTART

10% 15% oder 20%

FRÜHLINGS-RABATTE

Haus & Garten Ambiente
Osdorfer Landstr. 253
Hamburg
Tel. 040 - 800 10 227
gartenmoebel-hamburg-shop.de

SICHERHEIT UND WARTUNG VON SOLARANLAGEN

Langlebigkeit beginnt bei richtiger Pflege

ASTRID ZEHBE
Chefredakteurin

Wer in eine Solaranlage investiert, entscheidet sich nicht nur für saubere Energie, sondern auch für eine Technologie, die über Jahrzehnte hinweg zuverlässig arbeiten kann – vorausgesetzt, sie wird mit Sorgfalt installiert, regelmäßig geprüft und aufmerksam gepflegt. Denn Sonnenlicht, Wind, Regen und Frost hinterlassen im Lauf der Jahre ihre Spuren, die man mit konsequenter Pflege aber im Griff behält.

Die Grundlage für einen störungsfreien Betrieb wird bereits bei der Montage gelegt. Es beginnt mit der Wahl eines erfahrenen zertifizierten Fachbetriebs, der nicht nur Module aufs Dach setzt, sondern die Anlage so plant, dass sie mechanisch stabil, elektrisch sicher und witterungsbeständig bleibt. Befestigungen müssen beispielsweise der Zugkraft des Windes standhalten, Metallteile gegen Korrosion geschützt und Kabel so verlegt sein, dass sich kein Material aufscheuert oder lockert. Ein kleiner Montagefehler kann sich über Jahre zu gravierendem Schaden auswachsen – etwa wenn Steckverbindungen nicht exakt zusammenpassen oder lose Kabel durch Vibrationen ermüden.

Ebenso wichtig ist der Überspannungsschutz, der die empfindliche Elektronik vor Blitzschlägen und Spannungsspit-



Foto: Nibiristock.adobe.com

zen bewahrt. Auch eine saubere Erdung und ein ordentlicher Potenzialausgleich sind Pflicht, um Personen und Geräte sicher vor elektrischen Fehlströmen zu schützen. Auch der Brandschutz verdient Aufmerksamkeit: Feuerbeständige Leitungen, geprüfte Anschlussdosen und klar gekennzeichnete Strompfade minimieren das Risiko.

Wartung: Kleine Aufmerksamkeit, große Wirkung

Ist die Anlage installiert und in Betrieb, bleibt die regelmäßige Kontrolle wichtig. Es beginnt mit einer schlichten Sichtprüfung. Sie ist ausreichend, um kleine Auffälligkeiten zu erkennen: Ob ein Modul Risse zeigt, ob sich irgendwo eine Halterung gelöst hat oder ob Vogelkot die Glasfläche verschattet. Kabel, die jahrelang Sonne und Frost trotzen, sollten auf Sprödigkeit, UV-Schäden oder auch Tierbisse geprüft werden – Marder sind

– ANZEIGE –

Schimmel dauerhaft weg – Gesundheit geschützt!

Raumluft trifft auf die kalte Wand und kondensiert. Kondenswasser und Feuchtigkeit in den Wänden begünstigen Schimmelbildung und schädigen die Bausubstanz grundlegend und gefährden massiv die Gesundheit.

Zwar versprechen viele Anti-Schimmel-Produkte eine einfache Beseitigung des Problems, sie bringen jedoch zwei große Nachteile mit sich. Zum einen enthalten sie giftige Biozide zur Sporenabtötung, deren gefährliche Ausdünstungen die Raumluft belasten. Zum anderen beseitigen diese Produkte meist nur den sichtbaren Schaden. Die eigentliche Ursache des Problems – nämlich frei verfügbares Wasser auf Oberflächen – bleibt bestehen.

Die KEFA System GmbH bietet daher eine **einzigartige, biozidfreie Farb-beschichtung** an, die einen dauerhaften Kondensschutz gewährleistet und die Schimmelfeststellung verhindert. Die Wirkungsweise des KEFA-Systems ist dabei rein physikalisch: **Durch die besondere Beschaffenheit der Farbe wird die Oberfläche vergrößert** und es bilden sich Mikroporen aus.

Diese ziehen über den Kapillareffekt die Feuchtigkeit aus der Wand und lösen dabei die Oberflächenspannung des Wassers auf, sodass es sich nicht mehr in flüssiger Form halten kann und nach außen diffundiert. Dieser **physikalische Prozess** wiederholt sich ununterbrochen.

Da die Oberfläche so stets trocken und warm bleibt, kann sich kein Schimmel bilden. Die Anwendung ist für **Innenräume ebenso wie für Fassaden** geeignet.

Die KEFA-Farbe kann gerollt, gespritzt und abgetönt werden. **Für das Auge sieht sie aus wie eine normale Farbe.** In der Industrie hat man dieses Problem schon seit Jahren mit KEFA gelöst. Überall dort, wo während des Produktionsprozesses Feuchtigkeit entsteht, war der Schimmel zu Hause. Heute beziehen z. B. fast alle großen Brauereien KEFA-Farben. Auch in Tiefgaragen oder auf Putzfassaden ist es inzwischen eine gängige Lösung.

www.kefasystem.com

hier berüchtigte Übeltäter. Auch ein Blick auf den Wechselrichter lohnt: Ungewohnte Kontrollleuchten, Fehlermeldungen oder abweichende Ertragsdaten können auf beginnende Störungen hindeuten. Wer einmal im Jahr einen Fachbetrieb eine elektrische Sicherheitsprüfung durchführen lässt, etwa nach den DGUV-V3-Richtlinien, schafft nicht nur Sicherheit, sondern auch rechtliche Klarheit – denn diese Protokolle dienen im Ernstfall als Nachweis bei Versicherungen oder Förderstellen.

Saubere Module, volle Leistung

Um einen möglichst hohen Stromertrag zu gewährleisten, sollten zudem die Solarmodule sauber sein. Besonders in Regionen mit viel Staub, landwirtschaftlicher Nutzung oder Verkehr lagern sich über Monate feine Partikel, Pollen oder Ruß auf den Glasflächen ab und mindern so den Lichteinfall. Schon eine dünne Schicht kann die Effizienz um mehrere Prozent verringern. Eine sanfte Reinigung, idealerweise einmal jährlich im Frühjahr oder nach langen Trockenperioden, bringt hier deutliche Ertragsgewinne. Sanftes Spülen mit weichem Regenwasser, ergänzt durch eine Teleskopstange mit Mikrofaseraufsatz, erhält die empfindliche Beschichtung, ohne Kratzer oder Kalkränder zu hinterlassen.

Wetter und Jahreszeiten beachten

Auch die Jahreszeiten fordern ihre Aufmerksamkeit: Im Winter kann Schnee die Module verdecken. Bei stärkerer Dachneigung löst sich der Schnee meist von selbst. Auf flacheren Flächen ist hingegen ein vorsichtiges Abfegen nötig, wenn absehbar ist, dass der Schnee nicht zeitnah wegschmilzt. Nach Stürmen oder Hagel sollte man kurz prüfen, ob sich Module verschoben oder Halterungen gelockert haben. Selbst kleine Beschädigungen am Glas oder an der Dachdichtung können langfristig Feuchtigkeit eindringen lassen. Wer hier schnell reagiert, verhindert teure Folgeschäden und bewahrt die Leistungsfähigkeit seiner Anlage.

Digitalisierung als Schutzengel der Solartechnik

Besonders hilfreich sind heute digitale Überwachungslösungen, die alle relevanten Parameter der Anlage im Blick behalten. Diese Systeme erfassen den Energieertrag in Echtzeit, vergleichen Ist-Werte mit Wetterdaten und schlagen Alarm, wenn sich Abweichungen zeigen. So erkennt man Leistungsabfälle frühzeitig – oft noch bevor sie mit bloßem Auge oder im Stromzähler sichtbar werden. Eine Benachrichtigung auf dem Smartphone reicht, um die Anlage rechtzeitig zu prüfen, bevor ein Defekt größere Ausfälle verursacht.



Das Schwerpunktthema der Rubrik „Haus & Leben“ ist in der kommenden Ausgabe
Fassade & Fenster:
 Fassadentrends · Klimafassaden ·
 Moderne Fenster · Fensterläden und Rollläden

Juli

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



August

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



Weitere Themen

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

Oktober: Neubau & Aufstockung
 Aufstockung statt Neubau · Nachhaltigkeit im Innenausbau · Keller oder Bodenplatte · Baunebenkosten

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

Werterhalt beginnt über dem Kopf

ANNA KATHARINA FRICKE
Chefredakteurin

Das Dach ist eines der wichtigsten Bauteile eines Hauses. Dennoch wird seine Wartung oft vernachlässigt. Regelmäßige Dachpflege und -inspektionen sind entscheidend, um Schäden frühzeitig zu erkennen, kostspielige Reparaturen zu vermeiden und die Lebensdauer der gesamten Dachkonstruktion deutlich zu verlängern.

Die Gebäudehülle ist zu jeder Jahreszeit und rund um die Uhr immer extremer werdenden Witterungsbedingungen ausgesetzt: neue Hitzerekorde im Sommer, Starkregen und kräftige Hagelstauer oder Schneefall im Winter. Für den Werterhalt eines Hauses muss das Dach mit seinen Funktionen zuverlässig und einwandfrei funktionieren. Regelmäßige Checks und Vorsorge sollten daher selbstverständlich sein.

Typische Schwachstellen

Beim Steildach kann es durch Sturm, Hagel, Starkregen, Frost und Schnee, Erschütterungen und Bewegungen des Baukörpers zu Beschädigungen oder Lockerungen der Dachziegel, Dachsteine, Schiefer, Dach- oder Wellplatten kommen. Temperaturwechsel belasten die Oberfläche, aber auch das Material in der Substanz. Im Winter gefriert das Wasser, dehnt sich aus und verursacht Rissbildungen und Lockerungen. Im Sommer kann starke Sonneneinstrahlung Materialien spröde werden lassen – zum Beispiel die Abdichtungen bei Flachdächern. Bereits bei kleinen Beschädigungen kann Regenwasser in die Bausubstanz eindringen und deren Struktur nachhaltig schädigen.

Regelmäßige Sichtkontrollen

Idealerweise sollte daher im Frühjahr und Herbst eine Sichtprüfung erfolgen.



Foto: Gerhard Seybert/stock.adobe.com

Hausbesitzer können vom Boden aus mit einem Fernglas oder von Dachfenstern erste Auffälligkeiten erkennen: fehlende oder verrutschte Ziegel, beschädigte Dachrinnen oder auffällige Verfärbungen. Besondere Aufmerksamkeit gilt nach extremen Wetterereignissen wie Starkregen oder Sturm. Hier können selbst neuere Dächer Schaden nehmen.

Professionelle Dachinspektion

Neben der eigenen Kontrolle empfiehlt sich alle ein bis zwei Jahre eine fachgerechte Inspektion durch einen Dachdeckerbetrieb. Fachleute erkennen auch versteckte Mängel, prüfen die Unterkonstruktion und kontrollieren die Befestigungselemente. Zu einer professionellen Dachinspektion gehören zum Beispiel:

- Begehung und Besichtigung der Dachfläche,
- Überprüfung aller funktionswichtigen Einbauelemente auf mögliche Undichtigkeiten,
- Überprüfung der Entwässerungseinrichtungen auf mögliche Verstopfungen,
- Inspektion der Verklammerungen und Befestigungen der Dachziegel zur Sturmsicherheit,

- Gesamteindruck, Verschleiß- und Abnutzungsgrad des gesamten Daches.

Als Inspektionsnachweis sollten Eigentümer ein umfassendes Protokoll erhalten. Dieses dient auch im Falle eines Versicherungsschadens als Vorlage beim Gebäudeversicherer. Als Hauseigentümer sollten Sie auch ein Augenmerk auf die Vertragsbedingungen Ihrer Versicherungen haben. Denn sowohl bei der Gebäudehaftpflicht als auch bei der Wohngebäudeversicherung gegen Sturm, Hagel, Brand sollten Hauseigentümer ihr Dach regelmäßig warten lassen.

Wirtschaftlicher Nutzen der Wartung

Eine regelmäßige Dachinspektion verursacht vergleichsweise geringe Kosten im Verhältnis zu möglichen Sanierungsmaßnahmen. Wird eine Undichtigkeit früh erkannt, kann oft mit kleinen Reparaturen Abhilfe geschaffen werden. Bleibt ein Schaden hingegen lange unentdeckt, drohen umfangreiche Arbeiten an Dämmung, Innenausbau oder Tragwerk. Nicht zuletzt trägt ein gepflegtes Dach auch zur Energieeffizienz bei. Intakte Dämmung und dichte Anschlüsse verhindern Wärmeverluste im Winter und Überhitzung im Sommer. Das spart Energie und reduziert langfristig die Betriebskosten.

REPARATUR UND MODERNISIERUNG

Nachhaltige Fenster aus Holz

ROLF MENCK

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der Handwerkskammer Hamburg

Rolf.Menck1004@gmail.com

Fenster sollen nicht nur Wind und Wetter draußen halten, sondern auch Licht hereinlassen und den Blick in die Ferne ermöglichen. Außerdem sollen sie Lärm, Kälte und Einbrecher den Zugang verwehren und sowohl die Architektur des Hauses als auch das Ambiente des Innenraums prägen.

Gute Bedienbarkeit, Barrierefreiheit und ein hoher Wohnkomfort in Fensternähe gehören unter anderem zu den Eigenschaften, die von Fenstern erwartet werden. Neben diesen Faktoren sollen Fenster möglichst wirtschaftlich in Anschaffung und Nutzung sein und ökologischen Ansprüchen genügen. Insofern rücken neben einer langen Nutzungsdauer die Reparaturfreundlichkeit und die Möglichkeit der Modernisierung in den Fokus.

Bei einer komplexen Betrachtung kommt man nahezu automatisch zum Holzfenster. Allerdings werden sehr alte Holzfenster aufgrund ihrer Konstruktion und Beschaffenheit den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht. Jüngere Modelle ab den 1970er- und 1980er-Jahren können hingegen durchaus für die Herausforderungen der Zukunft umgerüstet werden, sofern seinerzeit eine fachgerechte Holz Auswahl erfolgt ist und die Fenster mit einer entsprechenden Konstruktion und Verarbeitung eingebaut wurden. Ersatzteile für Beschläge und Dichtungen lassen sich hier in der Regel problemlos beschaffen. Die Weiterentwicklung im Holzfensterbau, insbesondere die hohe Qualitätssicherung in Produktion und Montage sowie die legale Gewinnung von Hölzern aus nachhaltiger Forstwirtschaft nach den gesetzlichen Regelungen zum Holzhandel, sind eine hervorragende Grundlage für die Herstellung hochwertiger Elemente, die dann wiederum bei fachgerechter Pflege lange Nutzungszeiten aufweisen. Ein wesentliches Kriterium ist dabei die Auswahl geeigneter Hölzer zumindest für den Außenbereich der Fenster, um für den Anstrich möglichst lange Wartungsintervalle zu erreichen.

Welches Holz das richtige ist, hängt nicht nur von der Lage des Fensters im Baukörper ab, es kommt auch auf die ge-

wünschte Farbgebung an. Während ein heller Anstrich bei direkter Sonneneinstrahlung etwa 40 Grad Celsius warm wird, kann sich die Temperatur eines schwarzen Anstrichs sogar auf etwa 80 Grad Celsius erhöhen. Außerdem ist auch die notwendige Festigkeit des Holzes, zum Beispiel im Rahmen der Einbruchhemmung, zu berücksichtigen.

Ein wesentliches Auswahlkriterium ist die natürliche Dauerhaftigkeit eines Holzes. Von der sogenannten Dauerhaftigkeitsklasse 1 (sehr dauerhaft) bis zur Dauerhaftigkeitsklasse 3–4 (wenig bis mäßig dauerhaft) wird ein chemischer Holzschutz überflüssig und sollte nicht erfolgen. Diese Anforderungen werden von vielen Hölzern erfüllt, darunter Eukalyptusarten, Laubhölzer wie Eiche und Meranti sowie Nadelhölzer wie Lärche und Kieferkernholz. Im bewitterten Außenbereich kommen darüber hinaus auch modifizierte Hölzer wie etwa speziell thermisch behandelte Fichte oder Accoya-Holz zum Einsatz.

Holz kann nicht nur in der Wachstumsphase, sondern auch in der Nutzungsphase Kohlenstoff binden. Je länger eine Nutzungsphase andauert, desto länger wird auch die Umwelt entlastet. Gerade Holzfenster der vergangenen 50 Jahre, aber vor allen Dingen qualitativ hochwertige Produkte der jetzigen Generation können aktuell und auch für die „nächsten 100 Jahre“ einen wesentlichen Beitrag leisten.

Der Verband Fenster+ Fassade Frankfurt hat Merkblätter über geeignete Hölzer für den Fensterbau herausgegeben. Darin werden nicht nur geeignete Hölzer aufgeführt, sondern auch Hinweise etwa zur Auswahl und Wärmedämmung gegeben. Die Merkblattreihe vom Verband Fenster + Fassade kann bezogen werden über

www.window.de

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

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

www.salpeter.de

**SANIERUNGSTECHNIK
NORD**

040-60 77 22 333

**MAUERWERKS-
TROCKENLEGUNG**

Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung

Telefon 038821/150000

Genehmigungen sollen einfacher werden

CORINNA KODIM

Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik

Mit dem Ende 2025 in Kraft getretenen Geothermie-Beschleunigungsgesetz (GeoBG) soll der Ausbau der Geothermie – insbesondere für die Wärmewende – rechtlich und verfahrensseitig beschleunigt werden. Private Haushalte erhalten künftig leichter eine Zulassung für die eigene Erdwärmepumpe.

Das GeoBG schafft erstmals einen eigenen Rechtsrahmen für die Geothermie und die damit verbundene Wärmeinfrastruktur. Wie bei Windenergie- und Photovoltaik-Anlagen werden damit auch Anlagen zur Nutzung von Geothermie mit einem überragenden öffentlichen Interesse ausgestattet.

Ziel und Anwendungsbereich des GeoBG

Das Gesetz schafft einen einheitlichen rechtlichen Rahmen für die vereinfachte und beschleunigte Zulassung folgender Anlagen inklusive zugehöriger Nebenanlagen und seismischer Untersuchungen:

- Anlagen zur Aufsuchung oder Gewinnung von Tiefen- und oberflächennahe Geothermie (Erdwärmennutzung),
- Wärmepumpen,
- Wärmespeicher,
- Wärmeleitungen.

Für private Eigentümer ist insbesondere relevant, dass auch Heizanlagen auf privatem Grund, konkret Wärmepumpen mit Erdwärmesonden oder oberflächennahe Kollektoren, mit einbezogen sind.

Überragendes öffentliches Interesse

Neu ist, dass die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur geothermischen Wärmeversorgung als Vorhaben von überragendem öffentlichem Interesse eingestuft werden. Das bedeutet konkret:

- In der amtlichen Abwägung zwischen verschiedenen öffentlichen und privaten Belangen werden diese Projekte grundsätzlich bevorzugt behandelt.
- Genehmigungsbehörden müssen das öffentliche Interesse an erneuerbarer Wärmeversorgung stärker gewichten als entgegenstehende Belange wie etwa Einwände aus dem Natur- oder Denkmalschutz, sofern diese nicht von vergleichbarer Bedeutung sind.

Für private Eigentümer bedeutet dies: Genehmigungsverfahren für Erdwärmesonden oder oberflächennahe geothermische Anlagen auf dem eigenen Grundstück können rechtlich besser durchgesetzt werden. Ablehnungen sind dann – anders als bislang – nur noch in Ausnahmefällen und bei gewichtigen Gründen möglich.

Vereinfachte und beschleunigte Zulassungsverfahren

Das GeoBG zielt besonders darauf ab, bürokratische Hürden zu reduzieren und Verfahren zu beschleunigen:

- Strenge Fristen: Behörden müssen innerhalb verbindlicher Fristen über Zulassungsanträge entscheiden.
- Digitale und standardisierte Verfahren: Genehmigungen sollen stärker digital unterstützt und nach einheitlichen Standards abgewickelt werden.
- Rechtsschutz und Klagewirkungen: Klagen gegen Zulassungsentscheidungen wirken grundsätzlich nicht mehr automatisch aufschiebend, was den Start von Projekten beschleunigen kann, selbst wenn rechtliche Schritte anhängig sind.

Für private Eigentümer heißt das: Planungs- und Genehmigungsprozesse können schneller ablaufen als bisher

und rechtliche Risiken durch lange Verzögerungen im Genehmigungsverfahren werden reduziert.

Erkundung und Nutzung des Untergrunds

Auch Maßnahmen wie die Erkundung des Untergrunds zur Bestimmung des geothermischen Potenzials werden erleichtert:

- Messfahrzeuge und seismische Untersuchungstechniken dürfen ganzjährig eingesetzt werden, um das Potenzial von Erdwärme zu analysieren.
- Eigentümer müssen entsprechende Maßnahmen – etwa seismische Erkundungen – im Rahmen bestehender gesetzlicher Vorgaben dulden, sofern sie notwendig sind und öffentliches Interesse besteht.

Das erleichtert die Planung von Geothermie-Projekten und schafft bessere Entscheidungsgrundlagen für die Nutzung von Erdwärme.

Bergschäden und Absicherung

Ein weiterer Regelungsinhalt im Gesetz betrifft potenzielle Schäden, die bei geothermischen Bohrungen oder Erkundungen entstehen können. Behörden können künftig Vorsorge- oder Deckungspflichten von Unternehmen verlangen, um Schäden – wie etwa durch Bohrungen – finanziell abzusichern.

Für private Eigentümer bedeutet dies: Wenn geothermische Vorhaben in der Nachbarschaft geplant sind, gibt es verbesserte rechtliche Instrumente zur Absicherung gegen mögliche Berg- oder Bodenschäden.

PHOTOVOLTAIK

4,8 Millionen Anlagen zum Jahresende 2025 installiert

ANNA KATHARINA FRICKE
Chefredakteurin

Die Zahl der in Deutschland installierten Photovoltaik-Anlagen ist binnen eines Jahres um 17,6 Prozent gestiegen und erreicht damit einen neuen Höchstwert. Auch die Einspeisung aus Solarenergie in das deutsche Stromnetz legte 2025 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 17,4 Prozent zu.

Nach wie vor setzen immer mehr Immobilieneigentümer in Deutschland auf Sonnenenergie zur Stromerzeugung. Zum Jahresende 2025 waren auf Dächern und Grundstücken hierzulande knapp 4,8 Millionen Photovoltaik-Anlagen mit einer Nennleistung von insgesamt rund 106.200 Megawatt installiert, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt.

Damit nahm die Zahl der Anlagen gegenüber dem Vorjahr um 17,6 Prozent zu, die installierte Leistung stieg im selben Zeitraum um 11,8 Prozent. Zum Jahresende 2024 hatte es gut

4 Millionen Photovoltaik-Anlagen mit einer Nennleistung von insgesamt 95.000 Megawatt gegeben.

Erfasst werden alle Anlagen, die in die Netze der öffentlichen Versorgung einspeisen und über einen Stromzähler verfügen, der die eingespeisten Strommengen misst. Kleinere Anlagen, wie etwa die sogenannten Balkonkraftwerke, fallen daher in der Regel nicht darunter.

Einspeisung aus Photovoltaik steigt auf neues Rekordhoch

Die Stromeinspeisung aus Photovoltaik nahm 2025 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 17,4 Prozent auf 70,1 Milliarden Kilowattstunden zu. Dies entsprach 16 Prozent der gesamten inländischen Stromproduktion. Damit stiegen sowohl die produzierte Menge als auch der Anteil an Strom aus Photovoltaik auf neue Höchstwerte für ein Gesamtjahr seit Beginn der Erhebung im Jahr 2018.



Foto: Marina Lohrbach/stock.adobe.com

Mit einem Anteil von 58,6 Prozent stammte der inländisch erzeugte und in das Netz eingespeiste Strom 2025 – wie bereits seit 2023 – mehrheitlich aus erneuerbaren Energieträgern wie Wind, Biogas und Wasserkraft. Allerdings blieb die aus erneuerbaren Quellen erzeugte Strommenge 2025 mit 256,9 Milliarden Kilowattstunden nahezu unverändert zum Vorjahr.

Demgegenüber stieg die Stromerzeugung aus konventionellen Energieträgern um 3,6 Prozent auf 181,3 Milliarden Kilowattstunden und einen Anteil von 41,4 Prozent des eingespeisten Stroms.

ARCHITEKTEN

Aufstockungen und Anbauten zum Wohlfühlen

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 98 92
info@etc-hamburg.de · www.etc-hamburg.de

HEIZÖL

BERND IDÉN
Heizöl

60 70 136

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

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



Von der neuen Wohnzimmereinrichtung bis zur Gartengestaltung: mit einem Privatkredit von der Haspa können Wünsche wahr werden

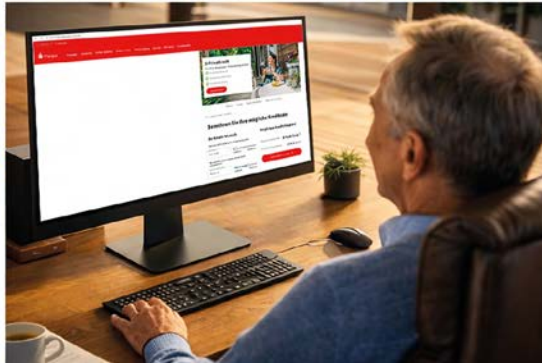


Foto: Torsten Borchers unterstützt durch KI

– Anzeige –

MIT EINEM PRIVATKREDIT WÜNSCHE ERFÜLLEN

Finanziellen Spielraum schaffen

Die Tage werden länger, es macht wieder Spaß, sich draußen aufzuhalten und etwas zu unternehmen. Ein neues E-Bike, ein Garten- oder Gewächshaus, ein neues Hobby oder einfach mal einen Wunsch erfüllen – Gründe, finanziellen Spielraum zu schaffen oder diesen zu erweitern, gibt es viele. Auch mal, wenn es dafür gerade keine Rücklage gibt.

Manchmal lassen sich wichtige Ausgaben nicht aufschieben, manchmal will man einfach nicht länger warten. Für diese und viele andere Fälle haben die Beraterinnen und Berater der Haspa eine gute Lösung, die zum Leben passt: vom flexiblen Dispo für plötzliche Engpässe bis zum günstigeren Ratenkredit für geplante größere Anschaffungen. Autos und Immobilien finanziert die Haspa natürlich auch.

Was auch immer Sie für Wünsche oder Pläne haben, die Sie sich erfüllen möchten: Mit einem Kredit von der Haspa schaffen Sie sich schnell und einfach mehr finanziellen Spielraum. Nehmen wir zum Beispiel den Ratenkredit: Ihnen steht nach schneller Kreditentscheidung und schneller Auszahlung Geld zur Verfügung.

Der Kredit orientiert sich sowohl bei der Darlehenshöhe (1.000 bis 80.000 Euro) als auch bei der Gestaltung der Rückzahlung (12 bis 120 Monate) ganz nach den individuellen Bedürfnissen und Möglichkeiten. Sie können sich während der gesamten Laufzeit auf den festen Zinssatz verlassen.

Der ist abhängig von der Kreditsumme, der Laufzeit und der Bonität. Den individuellen Zinssatz ermitteln die Beraterinnen und Berater der Haspa gern im persönlichen Gespräch, bei dem dann auch die Rate gefunden wird, die zur aktuellen Lebenssituation passt. Es ist auch ein Online-Antrag unter www.haspa.de/privatkredit möglich, bei dem es eine schnelle Entscheidung und Auszahlung gibt.

Übrigens: Sie selbst können die Laufzeit verkürzen, indem Sie vorzeitig zurückzahlen oder die Möglichkeit nutzen, jederzeit kostenfrei eine Sondertilgung vorzunehmen. Und falls es zwischendurch mal einen finanziellen Engpass gibt, sprechen Sie uns an. Gemeinsam finden wir sicher eine Lösung.

GEFAHRERHÖHUNG

Was veränderte Risiken für Hauseigentümer bedeuten

Ein leerstehendes Haus, ein neuer Kamin oder eine geänderte Nutzung – was alltäglich wirkt, kann den Versicherungsvertrag beeinflussen. Denn solche Veränderungen können die Schadenwahrscheinlichkeit erhöhen oder das Schadensausmaß vergrößern und damit eine Gefahrerhöhung darstellen.

Was ist eine Gefahrerhöhung?

Von einer Gefahrerhöhung spricht man, wenn sich gefährliche Umstände nach Vertragsabschluss so verändern, dass sich die Risikolage neu darstellt. Versicherungen kalkulieren ihren Schutz auf Basis bestimmter Annahmen. Ändern sich diese Grundlagen, kann der Versicherer prüfen, ob eine Anpassung von Beitrag oder Bedingungen erforderlich ist. Maßgeblich bleibt dabei immer die konkrete Situation der Immobilie und ihrer Nutzung.

Typische Veränderungen im Alltag

Gefahrerhöhungen entstehen häufig im Zuge ganz normaler Entwicklungen. Dazu zählen etwa längerer Leerstand, bestimmte bauliche Eingriffe oder neue technische Anlagen wie Kamin, Photovoltaik oder Wallbox – vorausgesetzt, die Risikolage verändert sich dadurch wesentlich. Auch eine geänderte Nutzung, etwa durch gewerbliche Tätigkeiten, kann relevant werden. Ob im Einzelfall Handlungsbedarf besteht, hängt von den konkreten Umständen ab.

Warum eine Meldung sinnvoll ist

Nur wenn die aktuelle Risikosituation zutreffend erfasst ist, kann der Versicherungsvertrag den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen. Wird eine Veränderung gemeldet, kann geprüft werden, ob und in welcher Form eine Anpassung notwendig ist. In vielen Fällen bleibt der Schutz unverändert, in anderen muss er gezielt angepasst werden.



Foto: ArtistGND/pinography/istock

Mögliche Folgen bei fehlender Anzeige

Wer eine Gefahrerhöhung nicht mitteilt, riskiert im Ernstfall Nachteile. Wird eine solche Veränderung erst später bekannt, kann dies je nach Einzelfall Auswirkungen auf den Versicherungsschutz haben; im Schadenfall sind auch Einschränkungen bei der Leistung möglich.

Praktisches Vorgehen

Nicht jede Veränderung ist automatisch relevant. Entscheidend ist, ob sie die Risikosituation beeinflussen kann. Da dies im Einzelfall nicht immer eindeutig zu beurteilen ist, empfiehlt es sich, bei Unsicherheiten frühzeitig Rücksprache zu halten.

Bei Veränderungen genügt meist ein einfacher Ablauf:

- prüfen, ob eine Veränderung vorliegt, die Einfluss auf das Risiko haben könnte
- im Zweifel die Versicherung kurz informieren
- Rückmeldung abwarten

So bleibt der Vertrag aktuell und nachvollziehbar, ohne dass jede Kleinigkeit gemeldet werden muss.

Gebäude und Hausrat im Blick

Gefahrerhöhungen können sowohl die Wohngebäude- als auch die Hausratversicherung betreffen. Beim Gebäude stehen bauliche Veränderungen, Leerstand oder Nutzungsänderungen im Vordergrund. Beim Hausrat geht es vor allem um veränderte Nutzungssituationen oder zusätzliche Risiken – nicht um den reinen Wertzuwachs durch Neuanschaffungen.

Fazit

Veränderungen an Nutzung oder Zustand können die Risikosituation beeinflussen und sollten daher geprüft werden. Wer frühzeitig informiert, sorgt dafür, dass der Vertrag den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht und der vereinbarte Schutz im Schadenfall verlässlich greift.

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

Unsere Klimapolitik ist verantwortungslos

TORSTEN FLOMM
Vorsitzender

Die Hamburger Wohnungswirtschaft hat zum vierten Mal mit dem Senat (und diesmal auch mit den Bezirken) das Bündnis für das Wohnen geschlossen. Großer Bahnhof im Rathaus, viele lobende Worte – alles gut. Wirklich gut?

Da ist zum einen das Neubauziel von 10.000 Wohnungen im Jahr. Das Bündnis strebt an, diesen Wert wieder zu erreichen. Doch ob das gelingt, ist mehr als fraglich, denn das hängt nicht nur vom guten Willen und Wollen der Beteiligten ab, sondern vor allem von den Baukosten. Die möchte der Senat mit dem Hamburg-Standard gerne in den Griff bekommen, doch ob das gelingt, steht zur Zeit in den Sternen.

Soll am Ende der Einbau neuer Gasheizungen wirklich überall erlaubt sein, nur nicht in Hamburg?

Dann ist da das Thema Klimaschutz. Man hat sich im Bündnis darauf verständigt, zunächst über die Beheizung der Wohngebäude und weniger über die Dämmung zum Ziel zu kommen. Und über Flotten- und Quartiersansätze zu einer Flexibilisierung bei der Gebäudemodernisierung zu kommen, statt jedes Gebäude ohne Rücksicht auf dessen Alter und die Sanierbarkeit nach demselben Schema anzugehen und zu sanieren.



Ob die BUKEA diesen Weg am Ende wirklich mitgehen wird, muss die Zukunft zeigen. Noch spannender ist in diesem Zusammenhang das Zurückrudern des Bundes. Denn bei der beabsichtigten Neufassung des Gebäudemodernisierungsgesetzes will der Bund ja nun doch den Neueinbau von Gas- und Ölheizungen ermöglichen. Und Hamburg strebt jetzt eine Länderöffnungsklausel an, die es dem Stadtstaat ermöglichen soll, seine Bürger weiterhin zum Einbau von Wärmepumpen anstelle der Erneuerung von Gasheizungen zu zwingen.

Da darf man gespannt sein, wie das Gesetzgebungsverfahren in diesem Punkt ausgehen wird. Vielleicht sind Gasheizungen künftig in ganz Deutschland erlaubt – nur nicht in Hamburg.

Ich habe schon vor Jahren gesagt, dass es nur möglich sein wird, die Grundeigentümer in Masse für die energetische Modernisierung zu gewinnen, wenn die Rahmenbedingungen langfristig und verlässlich sind. Sonst werden sie weiterhin abwarten. Und gerade verlässlich sind die Rahmenbedingungen wieder einmal überhaupt nicht.

Impressum

Mai 2026

Redaktionsleitung

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

Verlag und Gesamtherstellung

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

Druck

Strube Druck & Medien GmbH
Stimmerswiesen 3, 34587 Felsberg

Anzeigenverkaufsleitung

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



Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

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

Titelbild

Hafen City/Gerd Hoffmann

Lesen Sie das Magazin auch in der App „Haus & Grund Magazin“ mit dem Freischaltcode **2026HGE**

Neue Indexzahlen

Verbraucherindex (2020 = 100)
Januar: 122,8; Februar: 123,1; März: 124,5

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen von

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

sowie die Teilbeilagen von

- Edgar Wessendorf e. K.

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

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

Instagram:

@grundeigentuemerverband_hh

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

sabine kilian
kilian immobilienconsulting e. K.
(040) 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.luetz-immobilien.com

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

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

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

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

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

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

ERICH ROHLFFS
IMMOBILIEN GbR
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.witthoef.com

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

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

FERIENHAUS ABSICHERN, URLAUB GENIESSEN

10%

Rabatt für
Haus & Grund-
Mitglieder



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



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

Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

GEV 
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG