

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

06|2025



SCHWERPUNKT

Mobilitätswende

Hamburg will den Autoverkehr
strategisch weiter reduzieren

| Mieterhöhung

Wann die Miete für einen zu einer Wohnung gehörenden Stellplatz separat erhöht werden kann.

| Glasfaser

Welche Herausforderungen der Ausbau von Glasfasernetzen in Gebäuden und Wohnungen mit sich bringt.

ENGEL & VÖLKERS

COMMERCIAL



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



Hier Kontakt
aufnehmen

Ihre Immobilie verdient mehr als nur einen Käufer!

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

HAMBURG

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

Jetzt geht es hoffentlich los

Die Wahlen liegen ja schon ein paar Monate zurück, aber jetzt sind die Koalitionsverhandlungen im Bund und in Hamburg abgeschlossen, die Regierungen gewählt. Nun kann es losgehen. Nun muss es losgehen. Losgehen werden wohl auch die Verhandlungen über eine Neuaufgabe des Bündnis für das Wohnen. Schon 2011 schlossen der Senat und die Wohnungswirtschaft zum ersten Mal ein solches Bündnis. In den ersten Jahren war das Bündnis

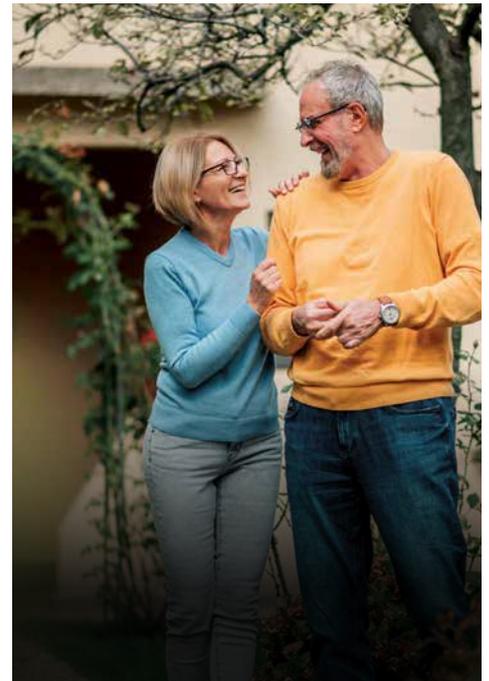
unternehmen einen wesentlich größeren Platz ein. Nun versucht Hamburg, durch eine Initiative zur Senkung der Baukosten neuen Schwung in den Wohnungsbau zu bringen. Und im Koalitionsvertrag zwischen CDU und SPD auf Bundesebene steht das eine oder andere, was darauf hindeutet, dass der Bund seinen Teil zu den Hamburger Plänen beitragen wird. Dennoch dürfte der Fokus weiterhin auf dem Wohnungsbestand und dort vor allem auf der energetischen Sanierung liegen.

Die Koalitionsverträge sind geschlossen. Jetzt müssen die Regierungen im Bund und in Hamburg ins Tun kommen

vor allem auf den Wohnungsneubau ausgerichtet. Damals gab es in Hamburg einen regelrechten Neubau-Boom. Das ist mittlerweile vorbei. Auch in Hamburg sind die Zahlen bei den Baugenehmigungen vor allem für preisfreie Wohnungen deutlich zurückgegangen. Andere Themen haben an Bedeutung gewonnen. Vor allem der Klimaschutz nimmt heute sowohl im Bündnis als auch in den Investitionsplanungen der Wohnungs-



Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Angespannter Markt und hohe Zinsen? Wir finden den richtigen Preis für Ihre Immobilie!

- Ihre Experten für Verkauf, Vermietung und Verwaltung
- ISO-zertifizierte Service-Qualität
- Optimaler Verkaufspreis dank jahrelanger Erfahrung
- Rundum-Service von Wertermittlung bis Übergabeprotokoll

Jetzt Kontakt aufnehmen

T. 040 36 90 80

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



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**

Sprechstunde

Mediation

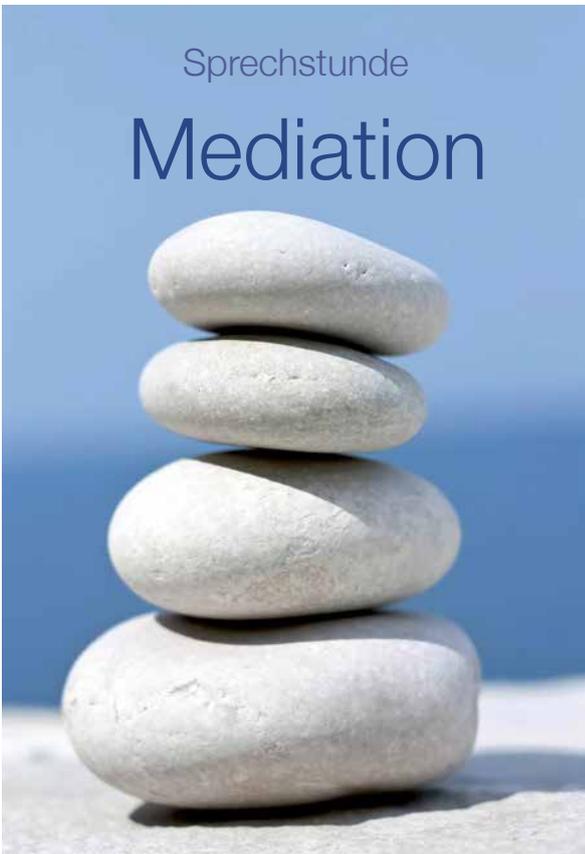


Foto: pixelio

Sie interessieren sich für Mediation als alternative Möglichkeit der Streitbeilegung?

Sie fragen sich, wie so etwas abläuft und ob Ihr Fall sich dafür eignet?

Wir bieten Ihnen eine kostenfreie, einführende Mediationssprechstunde an, in der Sie solche Fragen unverbindlich klären können.

Dienstags von 16 bis 17 Uhr

in unserer Hauptgeschäftsstelle am Glockengießerwall 19 (telefonisch, nach Terminvergabe, nur für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes).

Für weitere Informationen und Termine sprechen Sie uns bitte an: Tel. 040/30 96 72 0.

www.grundeigentuemerverband.de

INHALT



06

SCHWERPUNKT – Mobilitätswende

Hamburg möchte mit der Strategie zur Mobilitätswende den Autoverkehr weiter reduzieren. Die Gemengelage ist komplex.



VERBAND & VEREINE – Vortragsveranstaltung

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg lädt seine Mitglieder am 30. Juni 2025 zu einer Vortragsveranstaltung in das Helmut Schmidt Auditorium der Bucerius Law School ein.



30

HAUS & LEBEN –

Einrichten & Wohnen

Das eigene Zuhause modern und clever einrichten – so gehts!

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**

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Mobilitätswende
- 13 Wohnungsmarktstudie
- 14 Koalitionsvertrag Bundesregierung
- 15 Koalitionsvertrag Hamburg

HAUS & KLIMA

- 16 Klimafolgenanpassungs-Check
- 17 Preis für Grüne Bauten

VERBAND & VEREINE

- 12 Vortragsveranstaltung
- 18 Neue Kooperation
- 19 Veranstaltungen Ortsvereine
- 20 Geschäftsstellen
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Hamburger Mietenstudie
- 22 Online-Seminar
- 23 Mediation

RECHT & STEUERN

- 24 Leserfragen
- 25 Vermietung an WGs
- 26 Neues aus Karlsruhe
- 27 Teilschenkung
- 28 Grundsteuerreform
- 29 Kündigung bei Mietrückständen

HAUS & LEBEN

- 31 Kleine Wohnungen einrichten
- 32 Farbtrends
- 33 Smart-Home-Entertainment
- 34 Möbeltrends
- 36 Glasfasernetze in Gebäuden
- 38 Fenstertausch
- 39 WohnKlima-Panel

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Verkehrssicherungspflicht

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Wohnungsbaukrise



Foto: Pixello

Bis 2040 sollen in Hamburg 36 neue innerstädtische Bahnhöfe entstehen

Die Gemengelage ist komplex

Mobilitätswende

Hamburg möchte den Autoverkehr strategisch weiter reduzieren

Bessere Luft, weniger Verkehrslärm und wo sich heute Autos in Kolonnen über die Magistralen schieben oder weitläufig Parkplätze beanspruchen, wäre Platz für Grün, Bänke, Radler und Fußgänger. Argumente für weniger Autos gibt es so einige.

Schöne neue Mobilitätswelt. „Wie und wohin sich die Menschen bewegen, beeinflusst die Lebensqualität in den Städten maßgeblich“, sagt Konrad Rothfuchs, der das Büro ARGUS für Stadt- und Verkehrsplanung leitet. Lange sei die freie Fahrt für das Automobil einer der dominierenden Parameter in der Stadtplanung gewesen. Die Denkart hat sich längst geändert, schon weil die Klimaziele die Wende in Sachen Mobilität forcieren. Schließlich sind die Kraftwagen für einen erheblichen Teil

der CO₂-Emissionen verantwortlich. In Hamburg möchte man entsprechend bis zum Jahr 2030 den Anteil der Pkws weiter zurückdrängen, und zwar konkret auf 20 Prozent. 20 bis 25 Prozent der Wege werden dann zu Fuß, 25 bis 30 Prozent per Fahrrad und 30 Prozent mit dem öffentlichen Nahverkehr zurückgelegt – das jedenfalls sieht die Strategie zur Mobilitätswende vor, die der Hamburger Senat Ende 2023 beschlossen hat. Insgesamt fünf Jahre hat die Verkehrsbehörde an dem Konzept gefeilt und zehn Handlungsfelder ausgearbeitet, um die Ziele zu erreichen. „Hamburg hat schon einiges geschafft, eine Punktlandung zum Jahr 2030 klappt aber sicherlich nicht“, meint Rothfuchs.

In den letzten 20 Jahren hat sich der Autoverkehr in Hamburg merklich reduziert. Wurden im Jahr 2002 noch

47 Prozent der Wege mit dem Pkw zurückgelegt, sank der Anteil bis zum Jahr 2024 auf 30 Prozent. „Ein echter Quantensprung“, resümiert Rothfuchs. Um bis 2030 bei den angepeilten 20 Prozent anzukommen, müsse jedoch noch manches geschehen.

Vor allem gilt es, die Nutzung von Bus und Bahn, sowie den Rad- und Fußverkehr attraktiver zu machen. Der Ausbau des ÖPNV ist bereits in vollem Gange. Bis 2040 sollen in Hamburg 36 neue innerstädtische Bahnhöfe entstehen. Dazu gehören die zwei neuen U4-Haltestellen Stoltenstraße und Horner Geest, die 2026 eröffnet werden.

„Mehr als 13.000 Menschen erhalten so erstmals einen fußläufigen U-Bahn-Anschluss“, berichtet Renate Pinzke, Sprecherin der Verkehrsbehörde. Die Haltestelle Horner Rennbahn auf der Strecke ist seit Mai 2024 in Betrieb, zudem wird die U4 bis zum Grasbrook verlängert. Der Teilautomatisierung sei Dank kommt die

Bahn ab 2027 dann zwischen Horner Geest und Jungfernstieg statt alle zweieinhalb Minuten alle 100 Sekunden.

Auch die Bauarbeiten für das Mammutprojekt U5 laufen auf Hochtouren. Über 25 Kilometer gleitet

sie künftig fahrerlos über die Schienen. Bis 2040 sollen 22 Haltestellen fertiggestellt sein – sieben davon mit Übergängen zu anderen U- und S-Bahnlinien sowie zum Regional- und Fernverkehr. Der erste Bauabschnitt, der laut Planung bis 2033 abgeschlossen ist, führt von Bramfeld über Steilshoop und die City Nord bis zum Borgweg. Von dort soll es weiter über Winterhude und Uhlenhorst zum Hauptbahnhof gehen, darauf folgen weitere Stationen bis zum Volkspark. „Davon profitieren 180.000 Hamburgerinnen und Hamburger, 315.000 Fahrgäste werden täglich auf der U5 erwartet“, sagt Pinzke.

Der Ausbau der S-Bahn schreitet ebenfalls voran: Bis 2030 integrieren die Verantwortlichen die S4 von Hamburg nach Oldesloe und die S6 nach Lurup und Osdorf ins Bahnnetz, zudem verlängern sie die S5 bis nach Kaltenkirchen – bis 2030 wächst der Zugverkehr so um 30 Prozent. „Die S-Bahn Hamburg kann dann täglich 1,1 Millionen anstelle der heutigen 750.000 Passagiere befördern“, ergänzt Pinzke. Die Kapazitäten verbessern wird auch die Digitalisierung – und obendrein gleich die Pünktlichkeit und die Effizienz. In den vergangenen Jahren wurden zudem sechs neue Verbindungen mit Expressbussen aufgebaut, weitere Linien verlängert und Takte verdichtet.

Was wäre die Mobilitätswende ohne das Fahrrad? „Gerade für die Wege bis acht Kilometer nimmt das Rad eine

In Hamburg möchte man bis zum Jahr 2030 den Anteil der Pkws weiter zurückdrängen, und zwar konkret auf 20 Prozent



Grundeigentümer-
Verband
Hamburg



HAMBURGER TAFEL^{eV}

„Wir haben
Hamburg noch
lange nicht satt!“

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

Kreditinstitut: HypoVereinsbank
IBAN: DE87 2003 0000 0000 2361 09

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

IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN

„Zufriedener als wir kann man nicht sein.“



Diese und andere Rückmeldungen motivieren uns täglich aufs Neue, Bestleistungen rund um die Immobilienvermittlung zu erbringen. Wann dürfen wir Sie begeistern? Die vollständige Referenz finden Sie auf unserer Homepage unter zimmermann-ivd.de/referenzen.



Frahmredder 7
22393 Hamburg

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

Schlüsselrolle ein und muss noch mehr gefördert werden“, betont Rothfuchs. Heute nutzen die Hamburger laut Verkehrsbehörde weiterhin für 40 Prozent der Strecken, die kürzer als fünf Kilometer sind, das Auto. Ändern könnten dies zumindest zum Teil zusätzliche und bessere Radwege. In den vergangenen Jahren zeigte die Tendenz klar nach oben. Wurden zwischen 2015 bis 2019 im Jahreschnitt 35,3 Kilometer für Fahrräder gebaut, waren es zwischen 2020 bis 2024 durchschnittlich 58,6 Kilometer jährlich. „Aktuell legen die Menschen in Hamburg 22 Prozent der Wege mit dem Rad zurück, da besteht aber durchaus Luft nach oben“, meint Dirk Lau vom Allgemeinen Deutschen Fahrrad Club (ADFC) in Hamburg. Die Stadt habe das Radwegenetz zwar in den vergangenen Jahren erweitert, von einer echten Fahrradstadt sei Hamburg jedoch noch weit entfernt.



Fahradweg an der Außenalster

Foto: BVM

„Derzeit erleben wir sogar eine Rückwärtsbewegung. Von einem Förderprogramm mit konkreten Ausbauzielen für einen sicheren und komfortablen Radverkehr etwa steht kein Wort im Koalitionsvertrag“, kritisiert Lau. Statt dem Rad den nötigen Platz zu gewähren und eine sichere Infrastruktur zu bauen, schütze der Senat lieber die privaten Kfz-Parkstände und wolle das Rad verstärkt auf den Gehwegen fahren lassen.

Um das Bike + Ride, also das Pendeln mit dem Fahrrad, zu fördern, sind sichere Abstellplätze an den Bahnhöfen nötig. „Es gibt derzeit bereits 27.779 Fahrradabstellplätze an den U- und S-Bahn-Haltestellen – das entspricht einem Zuwachs von 4.000 Plätzen seit 2020“, führt Pinzke aus. Das Ziel von 28.000 Plätzen für das Jahr 2025 werde Hamburg in jedem Fall erreichen. Lau zeigt sich weniger zufrieden: „Vor allem an Verkehrsknotenpunkten sollte es weitere Anlagen geben – so wie am U-Bahnhof Kellinghusenstraße.“ Das erste städtische Fahrradparkhaus in Hamburg bietet rund 1.000 Plätze, gut 600 davon sind überdacht. Am Hamburger Hauptbahnhof und am Bahnhof Harburg seien ähnliche Stationen geplant. „Ein paar Vorzeigeprojekte reichen aber nicht aus, um eine tiefgreifende Mobilitätswende zu begleiten“, moniert Lau. Auch in der Fläche gäbe es zu wenig Möglichkeiten, das Rad sicher abzustellen. „Hamburg müsste einfach in jeder Straße einige Parkplätze für Autos in Plätze für Räder umwandeln.“

Investieren, wo Hamburg wächst: Mit Colliers!

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

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

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

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

Ihr Colliers Zinshaus-Team



„Das Auto spielt im Mobilitätsmix
nach wie vor eine wichtige Rolle und
wird diese weiter einnehmen“

der umwandeln.“ Erste Pilotprojekte, bei denen Radboxen auf Kfz-Parkstände gestellt werden, weisen den Weg – „so etwas lässt sich aber deutlich breiter ausrollen“, findet Lau.

Jeder Weg beginnt und endet zu Fuß – nicht selten bedeutet das derzeit, sich auf schmalen Pfaden zwischen parkenden Autos, Rädern und E-Rollern hindurch zu schlängeln. „Seit 2022 ist der Fußverkehr in das Bündnis für den Rad- und Fußverkehr aufgenommen“, verweist Pinzke. Ohnehin würden all jene, die zu Fuß gehen, von vielen Maßnahmen profitieren, die den Radverkehr fördern – schon weil die verschiedenen Verkehrsteilnehmer sich so weniger ins Gehege kommen. „Und auch die Bezirke haben inzwischen eigene Fußverkehrskonzepte, die unter anderem in Hoheluft-Ost oder in Schnelsen greifen“, so Pinzke. So wurden in einigen Straßen parkende Autos von den Gehwegen verbannt und teils neue sichere Möglichkeiten zum Überqueren von Straßen eingerichtet. Auch das Thema Barrierefreiheit steht im Fokus, schließlich sollen die Fußwege gleichfalls mit dem Rollator komfortabel passierbar sein.

„Damit der große Wurf gelingt, reicht es nicht zu ziehen, die Stadt muss ebenso schieben“, mahnt Rothfuchs. Soll heißen: „Allein bessere Angebote bringen keine durchschlagenden Veränderungen im Verkehrsmix. Eine echte

Wende kann nur gelingen, wenn gleichzeitig klare Einschränkungen zum Tragen kommen.“

Dass für Hamburg noch manches zu tun bleibt, zeigt der vom Umweltbundesamt als optimal befundene Motorisierungsgrad. Er liegt bei maximal 150 zugelassenen Pkw pro 1.000 Einwohner – inklusive Carsharing-Wagen und Taxis. „Wir haben zwar einige zentrale Stadtteile, die sich diesem Verhältnis annähern, nach den letzten Zahlen aus 2022 gibt es im Schnitt aber 439 Pkw auf 1.000 Einwohner in Hamburg“, sagt Rothfuchs. Der wirksamste Hebel,



Foto: BVM

Abstellplatz für Lastenräder



KENNEN SIE DEN WERT IHRES ZINSHAUSES?

Aktuelle Zahlen des Gutachterausschusses belegen: Angebot und Nachfrage kommen wieder ins Gleichgewicht. Auch bei uns zeigt sich der Aufschwung: Im ersten Quartal 2025 haben wir zahlreiche Zinshäuser erfolgreich vermittelt. Kennen Sie den aktuellen Wert Ihres Zinshauses? Lassen Sie Ihre Immobilie marktgerecht von unseren Spezialisten bewerten – kompetent und unverbindlich. Rufen Sie uns an: **040.41 17 25 50**



Foto: Spengler Wiescholek Architektur/Stadtplanung PartGmbH

Geplantes Mobility Hub in Oberbillwerder

um mehr zu erreichen, seien die Parkplätze. „Mit dem Anwohnerparken, welches die Nutzer der Plätze 60 bis 70 Euro pro Jahr kostet, geben wir den öffentlichen Raum aber sehr billig her“, meint Rothfuchs. Hitzige Debatten dazu gibt es reichlich. Schließlich kochen die Gemüter schnell hoch, wenn es um Parkplätze geht. Auch deshalb entfernen einige Stadtteile bereits wieder Poller, um neue Stellplätze fürs Auto zu schaffen. Der Masterplan Parkplätze, den die Verkehrsbehörde auf den Weg gebracht hat, zeigt ebenfalls, wie sensibel dieses Thema ist. „Das Auto spielt im Mobilitätsmix nach wie vor eine wichtige Rolle und wird diese weiter einnehmen“, betont Pinzke. Mit dem Masterplan Parkplätze wolle sich die Stadt ein objektives Bild über das gesamte Parkraumangebot in Hamburg verschaffen, das es erlaube, die Diskussion zu versachlichen.

„Es ist immer schwierig, Menschen etwas zu nehmen, was sie seit jeher als selbstverständlich beanspruchen – dazu gehört eben auch, das Auto vor der Tür zu parken“, so Rothfuchs. Besser zu vermitteln sei der Verzicht, wenn

sich vorher die Vorteile sichtbar machen lassen. Dies könnten Verkehrsversuche leisten, wie etwa die Initiative „Ottensen macht Platz“ – die aber gleichzeitig demonstriert, wie zäh es ist, alle mit ins Boot zu holen. Mit dem Projekt lotete der Bezirk Altona von September 2019 bis Februar 2020 aus, wie ein autoarmes Quartier funktioniert. Dafür wurden Straßenabschnitte rund um den Spritzenplatz für den motorisierten Verkehr weitgehend gesperrt. Temporär wurden so gut 160 Parkplätze frei. Den neu gewonnenen Raum vor ihrer Tür verschönerten die Anwohner mit mobilen Beeten und grünem Rollrasen, Gastronomen stellten Stühle raus, ein Tischkicker, Spiele für Kinder und Tanzevents lockten die Menschen auf die Straßen. „Am Ende stimmten über 80 Prozent der Anwohner dafür, den Versuch zu verstetigen“, sagt Rothfuchs. Das dauert allerdings, erst Ende 2024 begann die erste Verkehrsberuhigung des Projekts, welches inzwischen „freiRaum Ottensen“ heißt – fünf Jahre nach dem Start. Die Planungen laufen noch, „es steht aber schon fest, dass rund 300 Parkplätze entfallen, hier sollen Aufenthaltsorte für die Anwohner eingerichtet werden“, sagt Rothfuchs, der das Vorhaben konzeptionell begleitet hat. Wo Fahrräder und Busse zusätzlichen Platz bekommen,

„Verkehrsplanung ist eine vielschichtige Angelegenheit, die Komplexität hat in den vergangenen Jahren sichtlich zugenommen“

Dr. O. Campe & Co.

Immobilien

seit 1935

Diplom-Kaufmann

Dr. Matthias Jungclas

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

Verkauf – Verwaltung – Vermietung



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



bleibt in der ohnehin engen Stadt weniger Raum für das Auto. Ein Handlungsfeld der städtischen Strategie zur Mobilitätswende sieht deshalb vor, bei künftigen Planungen für sogenannte Fokusräume zu prüfen, ob Flächen neu aufgeteilt werden müssen. „Bisher gibt es nur wenige Beispiele“, sagt Rothfuchs. Zu ihnen gehört der Burchardplatz im Kontorhausviertel. Der große Parkplatz soll weichen, stattdessen eine autofreie Fußgängerzone mit Bänken und einem Wasserspiel entstehen. Daneben sollen ein Wochenmarkt und verschiedene Veranstaltungen den bisher unwirtlichen Platz zum attraktiven Aufenthaltsort wandeln. „Derzeit lässt die Stadt außerdem fünf Straßenräume testweise überplanen, um die Potenziale, die mit den Veränderungen einhergehen, zu untersuchen“, erzählt Rothfuchs. Solche Vorhaben ziehen sich aber meist – wie man in Ottensen besichtigen kann. „Jede Maßnahme rund um die Verkehrsflächen ist im Einzelfall zu betrachten und abzuwägen“, erklärt Pinzke. Dabei gehe es neben Fragen zum Raum für die verschiedenen Verkehrsträger auch um den Baumschutz, die Entsiegelung oder die Barrierefreiheit. Die Gemengelage ist offensichtlich komplex. Einfacher wird es in den großen Neubauquartieren, in denen die Planenden die neue Mobilität von Anfang an mitdenken. So werden etwa im neuen Stadtteil Oberbillwerder entlang der Erschließungsachsen verschiedene Mobilitäts-Hubs errichtet, in denen die Anwohner dann ihre Autos abstellen. Die Straßen in den Quartieren bleiben so weitgehend autofrei. Die Erdgeschosse der Hubs sollen zudem gemeinschaftlich und gewerblich genutzt werden und einen bunten Mix an Mobilitäts-



Radstation am Hamburger Hauptbahnhof

Foto: BVM

und Servicenageboten bereitstellen. Für den neuen Stadtteil Grasbrook wiederum ist ein Stellplatzschlüssel von 0,2 vorgesehen – das heißt, lediglich jede fünfte Wohnung erhält einen Parkplatz. „So etwas funktioniert nur, wenn Supermarkt, Kindergarten und Ärzte fußläufig oder mit dem Rad erreichbar sind“, sagt Rothfuchs. Nach dem Konzept der sogenannten 15-Minuten-Stadt etwa liegen alle wichtigen Anlaufstellen so nah, dass man zu Fuß oder mit dem Rad in einer Viertelstunde dort ist. „Dafür müssen die Stadtteile aber stärker verdichtet werden“, erklärt Rothfuchs. Denn damit etwa ein Supermarkt wirtschaftlich betrieben werden kann, benötigt er rund 4.000 potenzielle Kunden im Umkreis – zu Fuß wollen die meisten maximal 400 Meter zum Einkaufen zurücklegen, mit dem Rad 900 Meter. Also muss entsprechend kompakt gebaut werden, um die nötige Frequenz zu generieren. „Verkehrsplanung ist eine vielschichtige Angelegenheit, die Komplexität hat in den vergangenen Jahren sichtlich zugenommen“, berichtet Rothfuchs. Auch weil es in der verdichteten Stadt enger wird, Themen wie der Klimawandel mit bedacht und viele Diskussionen sehr ideologisch geführt werden, die Kompromissbereitschaft sei gesunken. Im Grunde sei es aber doch ganz einfach: „Wir

müssen uns nur fragen, in welcher Stadt möchten wir und die nächste Generation leben?“, so Rothfuchs. Die meisten Antworten darauf wären ohne die Mobilitätswende gar nicht realisierbar.

Bettina Brüdgam

ZINSHÄUSER

SEIT 1914



EDGAR WESSENDORF
Immobilien seit 1914

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

Edgar Wessendorf e.K.
Neue Gröningerstraße 13
20457 Hamburg

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





Grundeigentümer-
Verband
Hamburg

Neuer Veranstaltungsort



Vortragsveranstaltung in der Bucerius Law School

Jan-Oliver Siebrand,
Geschäftsführer und Leiter Nachhaltigkeit und Mobilität
der Handelskammer Hamburg

„Klimaneutralität – Chance für Eigentümer?“

Am Montag, den 30. Juni 2025 um 18 Uhr (Einlass: 17.30 Uhr)
im Helmut Schmidt Auditorium der Bucerius Law School,
Jungiusstraße 6, 20355 Hamburg

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

© Handelskammer Hamburg



Jan-Oliver Siebrand leitet seit 2021 als Geschäftsführer den Geschäftsbereich Nachhaltigkeit und Mobilität der Handelskammer Hamburg. Sein Engagement für die Hamburger Wirtschaft begann 1996 nach seinem Studium des Städtebaus und der Stadtplanung an der Technischen Universität Hamburg-Harburg. In der Handelskammer war er in verschiedenen Funktionen und Wirkungskreisen als Referent, Abteilungsleiter und Bereichsleiter tätig. Unter seiner tatkräftigen Mitwirkung und Verantwortung konnte die Handelskammer zahlreiche Stadtentwicklungs- und Verkehrsprojekte Hamburgs initiieren und mitgestalten. Derzeit beschäftigen ihn Projekte zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit und Klimaneutralität, der Zukunft des Hamburger Hafens sowie der Innenstadt-Quartiersentwicklung.

Hamburger Wohnungsmarktstudie 2025

Angebotsmieten steigen deutlich

Geografiekurs des Ohmoor-Gymnasiums hat Wohnungsinserate ausgewertet

In Hamburg sind die geforderten Nettokaltmieten am freien Wohnungsmarkt wieder deutlich gestiegen. Das geht aus der diesjährigen Wohnungsmarktstudie des Niendorfer Ohmoor-Gymnasiums hervor. Für die Untersuchung haben 25 Elftklässlerinnen und Elftklässler des Wahlkurses Geografie von Januar bis März 2025 etwa 3.800 anonymisierte Anzeigen auf der Online-Plattform www.immowelt.de und rund 170 auf anderen Immobilienplattformen erschienene Inserate ausgewertet. Die Ergebnisse wurden Mitte Mai beim Mieterverein zu Hamburg vorgestellt.

Während Mieterinnen und Mieter im vergangenen Jahr noch mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 14,58 Euro pro Quadratmeter zu rechnen hatten, wenn sie in Hamburg eine Wohnung anmieten wollten, müssen sie inzwischen deutlich tiefer in die Tasche greifen. Laut der Studie liegt die in den Inseraten geforderte Nettokaltmiete nun bei durchschnittlich 15,62 Euro pro Quadratmeter, das entspricht einem Anstieg von 7,1 Prozent. Besonders hoch sind die Angebotsmieten nach wie vor in der HafenCity. Hier ist die durchschnittliche Nettokaltmiete innerhalb eines Jahres von 21,01 Euro auf 29,19 Euro und damit um 38,9 Prozent gestiegen. Neben der HafenCity verzeichnet die Studie auch in anderen Hamburger Stadtteilen mit umfangreicher Angebotslage von mehr als 30 Inseraten deutliche Preissprünge nach oben. Dazu zählen Dulberg, Osdorf, Billstedt, Sasel und Tonndorf. In diesen Stadtteilen liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete zwischen 11 Euro bis 19 Euro pro Quadratmeter. Wohnungen mit Nettokaltmieten unter 11 Euro pro Quadratmeter findet man laut der Studie noch in Horn, Steilshoop, Wilstorf und Neuenfelde.

Im Hamburger Umland sind die geforderten Nettokaltmieten weiter angestiegen, allerdings fällt der Preisanstieg mit 1,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr weniger stark aus als in der Stadt. Für die sechs Umlandkreise ermittelten die Schülerinnen und Schüler eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 12,97 Euro, 2024 lag diese noch bei 11,89 Euro pro Quadratmeter. Der Studie zufolge ist das Wohnen im Umland damit kaum noch günstiger. Den Grundeigentümer-Verband Hamburg überraschen die Ergebnisse der aktuellen Wohnungsmarktstudie grundsätzlich nicht. Schon im vergangenen Jahr, als die Studie einen Rückgang der Angebotsmieten verzeichnete, prognostizierte der Verband steigende Mieten. Und auch für die Zukunft bestehe kaum Hoffnung auf Besserung. „Ich fürchte, dass die Mieten weiter stark ansteigen werden. In Hamburg wird derzeit viel zu wenig gebaut, zugleich wächst die Stadt jedoch. Das führt dazu, dass der Wohnraum knapper und teurer wird“, sagte Schelenz dem Hamburger Abendblatt.

Im Detail sind die Ergebnisse der Wohnungsmarktstudie jedoch nicht repräsentativ, da sie lediglich Wohnungsinserate und keine Vertragsabschlüsse auswertet. Zudem bilden die Wohnungsinserate den Markt nicht ab, da ein Großteil der Mietwohnungen es gar nicht erst auf Online-Portale schafft.

Weitere Informationen zur Studie finden Sie unter www.ohmoor.de in der Rubrik „Aktuelles“.

Nina Kollar

Grundeigentümer-Verband Hamburg

www.grundeigentuemerverband.de

dr-mechkat-immobilien.de



Wir betreuen Ihre Immobilie wie Unsere!

**Hausverwalter
Gutachter
Immobilienbewertung
Schimmelanalysen**

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



kontakt@dr-mechkat-immobilien.de

Hausverwaltung gesucht?
Preiswert und kompetent
- seit 1969 -




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

Neue Bundesregierung

Koalitionsvertrag

Was erwartet Eigentümer und Vermieter?

Am 9. April haben die Parteichefs von CDU, CSU und SPD den Koalitionsvertrag für die 21. Wahlperiode vorgestellt. Die wichtigsten Neuerungen für Eigentümer und Vermieter werden im Folgenden skizziert.

Die Mietpreisbremse wird um vier Jahre verlängert.

Bis Ende 2026 soll eine Expertengruppe eine Reform ausarbeiten, die auch weitere Themen wie die umstrittenen Indexmieten beinhaltet.

Im vereinfachten Verfahren zur Modernisierungsmieterhöhung steigt die Kostengrenze von 10.000 auf 20.000 Euro.

Die Verdoppelung der Kostengrenze ist angesichts stark gestiegener Bau- und Handwerkerkosten überfällig.

Günstige Mieten sollen steuerlich nicht mehr sanktioniert werden.

Dieser Vorschlag ist grundsätzlich zu begrüßen – vorbehaltlich der tatsächlichen Ausgestaltung.

Bei Mietrückständen soll die Zahlung innerhalb der Schonfrist auch die ordentliche Kündigung einmalig unwirksam machen.

Diese Möglichkeit birgt die Gefahr eines wiederholten taktischen Missbrauchs durch Mieter.

Das Heizungsgesetz wird durch eine neue Version ersetzt.

Die neue Version soll technologieoffener, flexibler und einfacher sein. Die Sanierungs- und Heizungsförderung wird fortgesetzt.

Selbst nutzende Eigentümer werden vom Milieuschutz ausgenommen.

Die energetische Modernisierung und der barrierefreie Umbau für Mietende sollen sozialverträglich ermöglicht werden.

Ein Wohnungsbau-Turbo soll für mehr Wohnraum sorgen und das Bauen generell erleichtert werden.

Finanzielle Anreize sind hilfreich für Eigentümer, die nachverdichten, aufstocken, Grundstücke entwickeln oder umbauen wollen. Außerdem soll die Einhaltung der DIN-Normen gelockert werden. Auch das Abweichen von den Regeln der Technik soll künftig keinen Mangel mehr darstellen und entsprechend im Mietrecht verankert werden.

Neue steuerliche Förderungen werden eingeführt und die staatlichen Förderprogramme überarbeitet.

Mit der „Starthilfe Wohneigentum“ soll es für Familien leichter werden, Eigentum zu erwerben. Außerdem sollen die KfW-Förderprogramme zu zwei zentralen Programmen zusammengeführt und vereinfacht werden. Im Neubau soll der Effizienzhaus-55-Standard zeitlich befristet wieder förderfähig und Erben von energetisch sanierungsbedürftigen Immobilien sollen steuerlich entlastet werden.

Wir lassen Sie nicht im Regen stehen und bieten Ihnen folgende Immobilienverwaltungen an:

WEG-VERWALTUNG Als Familienunternehmen haben wir uns seit 1954 auf die Verwaltung von Wohnungseigentumsgemeinschaften spezialisiert.	MIETVERWALTUNG Als Ihr Treuhänder für die Mietverwaltung ist es unsere Aufgabe Ihre Rendite zu sichern und für die Werterhaltung zu sorgen.
SONDEREIGENTUMS-VERWALTUNG Als Vermieter übertragen Sie uns die Verwaltung Ihrer Immobilie mit allen damit verbundenen Aufgaben und Pflichten.	VERMIETER-SORGLOSPAKET Vergessen Sie als Vermieter Courtagen, Leerstand, Mietausfall und Mietnomaden. Informieren Sie sich bei uns.

 **Möchten Sie weitere Informationen? Rufen Sie uns gerne an oder senden Sie uns eine E-Mail!**

Hausmann Firmenzentrale Segeberger Ch. 76, 22850 Norderstedt	Hamburg-Niendorf Niendorfer Marktplatz 4, 22459 Hamburg
Norderstedt Schmuggelstieg 4, 22848 Norderstedt	Hamburg-Winterhude Peter-Marquard-Straße 3, 22303 Hamburg

www.hausmann-hausverwaltung.de info@hausmann-hausverwaltung.de **Tel: (040) 529 0000**

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Rot-grüne Regierungskoalition in Hamburg

Koalitionsvertrag

Die wichtigsten Neuerungen für Eigentümer und Vermieter

In Hamburg haben sich SPD und Grüne auf die Fortsetzung ihrer Koalition geeinigt und einen neuen Koalitionsvertrag ausgehandelt. Der 148 Seiten umfassende Vertrag mit dem Titel „Hamburg vereint – mit Herz und Verstand“ wurde Ende April vorgestellt und enthält unter anderem wichtige Neuerungen in den Bereichen Energetische Sanierung und Mieterschutz.

Energetische Sanierung

Um die Klimaziele im Wohngebäudebereich zu erreichen, sollen vorrangig Maßnahmen eingesetzt werden, die möglichst schnell und unter vertretbarem Investitionseinsatz eine CO₂-Einsparung herbeiführen. Eine dieser Maßnahmen besteht darin, die Wärmeversorgung von Bestandsgebäuden flächendeckend auf erneuerbare Energien umzustellen. Die bevorzugten Technologien sind Nah- und Fernwärmenetze sowie Wärmepumpen, außerdem sind Versorgungslösungen für ganze Stadtviertel und Gruppen von Gebäuden, die etwa im Eigentum einer Wohnungsbaugesellschaft stehen, geplant. Auch im Neubau gibt es Veränderungen, hier sollen in Zukunft weniger hohe Energiestandards vorgeschrieben werden. Während für Neubauten bislang eine besonders gute Energieeffizienz – die sogenannte Effizienzhaus-Stufe 40 – vorgeschrieben war, soll künftig die weniger anspruchsvolle Effizienzhaus-Stufe 55 ausreichend sein. Das entspricht dem gesetzlichen Mindeststandard für Neubauten. Verschärfungen der aktuellen gesetzlichen Anforderungen in der Gebäudesanierung sind nicht geplant.

Bei der energetischen Sanierung sollen zukünftig verstärkt auch innovative Methoden wie etwa die serielle Sanierung zum Einsatz kommen. Dabei werden Wohngebäude mithilfe von digitaler Planung, vorgefertigten Bauteilen und standardisierten Prozessen innerhalb kürzester Zeit und mit verhältnismäßig geringem Kostenaufwand energetisch ertüchtigt. Um Eigentümer bei der Umsetzung solcher und weiterer Maßnahmen zu unterstützen, soll die Gebäudeenergieberatung deutlich ausgeweitet werden. Darüber hinaus soll es auch Förder- und Beratungsangebote

für nachbarschaftliche Wärme- und Energienetze geben. Für das Heizen mit Fernwärme und Wärmepumpen sind gezielte Förderungen geplant. Auch Bauprojekte, die nach dem sogenannten Hamburg-Standard geplant sind, sollen finanziell gefördert werden. Der Hamburg-Standard erlaubt Abweichungen von überzogenen Bauvorschriften und soll in Verbindung mit digitalen Prozessen dafür sorgen, dass Baukosten eingespart werden. Außerdem wird bei Förderungen künftig stärker darauf geachtet, wie viel CO₂ eine Immobilie über ihren gesamten Lebenszyklus verursacht. Bislang kam es vorrangig auf die reine Energieeffizienz des Gebäudes an. Insgesamt soll die bestehende Sanierungsförderung in Hamburg auf hohem Niveau weitergeführt werden.

Mieterschutz

Die rot-grüne Regierungskoalition strebt umfassende Reformen an, um den Mieterschutz weiter zu stärken. So sollen unter anderem die Hürden für Eigenbedarfskündigungen erhöht und Gesetzeslücken bei möbliertem Wohnraum und Kurzzeitvermietung geschlossen werden. Außerdem ist eine Verlängerung der Mietpreisbremse geplant. In angespannten Wohnungsmärkten soll die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf 11 Prozent abgesenkt werden, für Indexmieten soll es ebenfalls eine Kappungsgrenze geben. Um wirkungsvoller gegen unrechtmäßige Mieterhöhungen vorgehen zu können, ist im Koalitionsvertrag auch eine Reform des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz vorgesehen, der die Ordnungswidrigkeit der Mietpreisüberhöhung regelt. Zudem soll die Berechnungsmethodik des Hamburger Mietenspiegels auf den sogenannten Median umgestellt werden, da dieser nach Ansicht der Regierungskoalition mehr Rechtssicherheit bietet als das bisher zum Einsatz gebrachte arithmetische Mittel.

Den vollständigen Koalitionsvertrag mit ausführlichen Informationen zum Thema Stadtentwicklung und Wohnen finden Sie unter www.hamburg.de in der Rubrik „Politik und Verwaltung“ unter „Senat“.

Wohnungen für Verwaltung im Sondereigentum abzugeben.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter:

(040) 24 88 71 35

mail@hausverwaltung-seidel.com

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

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

dhi DAVID HEMPEL
 IMMOBILIEN • VERWALTUNG

Engagierte Hausverwaltung gesucht?

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

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

Wetterextreme im Fokus

Klimafolgenanpassungscheck

Kostenlose Beratung für Eigentümer

Die Starkregenereignisse in Hamburg im vergangenen Jahr haben erneut gezeigt, wie plötzlich und heftig extreme Wetterlagen zuschlagen können. Innerhalb kurzer Zeit liefen Keller voll, tiefergelegene Häuser wurden überflutet – zahlreiche Hamburger waren mit den Folgen der Wassermassen konfrontiert. Welche Maßnahmen zum Schutz ergriffen werden können, erfahren Immobilieneigentümer beim sogenannten Klimafolgenanpassungscheck (KFA-Check), den die Hamburger Energielotsen kostenfrei und unabhängig im Rahmen der Klimaanpassungsstrategie der Stadt Hamburg anbieten. Der KFA-Check ist für alle Gebäudearten geeignet und findet zuhause oder im Betrieb statt.

So läuft der KFA-Check ab

Nachdem ein Termin vereinbart wurde, kommt ein Experte der Hamburger Energielotsen zur vereinbarten Adresse. Die Begutachtung nimmt etwa 45 Minuten in Anspruch, die Schwerpunkte liegen auf den Themen Starkregen und sommerlicher Hitzeschutz.

Ob und inwieweit das Gebäude starkregengefährdet ist, wird zunächst anhand der Hamburger Starkregengefahrenkarte analysiert. Ein Ausdruck der Karte verbleibt für die Unterlagen vor Ort. Anschließend erfolgt eine Gefahreneinschätzung anhand der Gebäudedaten. Dabei sind bautechnische Aspekte wie etwa das Baujahr des Gebäudes relevant. Außerdem wird unter anderem überprüft, ob Rückstausicherungen vorhanden sind. Auch Gefahrenquellen von außerhalb werden in Augenschein genommen. Entscheidend sind neben dem Zustand der Bausubstanz vor allem auch Konstruktionen und der Einbauzustand von Fenstern und Türen sowie die Anordnung von Räumlichkeiten im Gebäude.

Zur Einschätzung des sommerlichen Überhitzungsschutzes erfolgt eine Sichtung der Gebäudehülle, um mögliche Ursachen für Überhitzung eingrenzen zu können.

Falls vorhanden, wird Einsicht in die Unterlagen für den Konstruktionsaufbau des Daches genommen, um abschätzen zu können, inwieweit die Auswahl der Baustoffe Einfluss auf die Überhitzung hat. Darüber hinaus wird überprüft, welche internen Wärmequellen vorhanden sind und wie diese gegebenenfalls reduziert werden können. Die Lüftungssituation in den Räumlichkeiten wird untersucht und es wird auf Möglichkeiten für Vorrichtungen zum möglichst außenliegenden Sonnenschutz eingegangen.

Abschließend werden Risiken bewertet und Maßnahmen zum Schutz der Bewohner oder der gewerblichen Nutzer und des Gebäudes besprochen. Bei Bedarf werden Kontakte zu Fachfirmen vermittelt.

Individuelle Beratung

Wenn anschließend noch Themen vertieft werden sollen, empfiehlt sich eine individuelle Beratung in der Ausstellung des EnergieBauZentrums, bei der die vorgeschlagenen Maßnahmen anhand von Modellen detailliert erläutert werden. Bei dieser Gelegenheit kann auch besprochen werden, ob für die geplanten Maßnahmen Fördergelder in Anspruch genommen werden können. Dieses ergänzende Angebot ist ebenfalls kostenfrei.

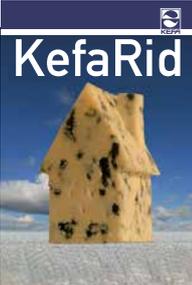
Terminvereinbarung

Termine für den kostenfreien KFA-Check können per E-Mail an beratung@energielotsen.hamburg.de oder telefonisch unter der Rufnummer 040-24832-252 vereinbart werden.

Nina Versäumer

Hamburger Energielotsen

www.energiebauzentrum.de



Nie mehr Schimmel.

Mit intelligenten KEFA-Farben bleiben Wände immer trocken.

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

Dauerhaft sauber durch Physik, ohne Gift!

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



Wettbewerb

„Preis für Grüne Bauten“

Umweltbehörde sucht Hamburgs schönste und innovativste Begrünungen

Die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) der Freien und Hansestadt Hamburg ruft erneut den Wettbewerb „Hamburger Preis für Grüne Bauten“ ins Leben. Ziel des Preises ist es, herausragende Dach-, Fassaden- und Innen-



raumbegrünungen aus Hamburg und den angrenzenden Landkreisen zu würdigen, die durch ihre Gestaltung, Funktionalität und Nachhaltigkeit überzeugen und einen positiven Beitrag zum Stadtklima leisten. Grüne Bauten sind weit mehr als nur eine optische Bereicherung für die Stadt. Sie tragen aktiv zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Klimaanpassung bei, schaffen zusätzliche Nutzflächen für Freizeitaktivitäten und Stadtnatur und reduzieren den Stadtlärm. Ein Dachgarten kann beispielsweise ein Ort der Entspannung sein, auf dem man den Sonnenuntergang genießt, während großflächige Dachbegrünungen ideale Plätze für die Mittagspause bieten. Begrünte Fassaden wiederum verwandeln Bürogebäude in angenehme Arbeitsumgebungen und fördern die Lebensqualität in urbanen Räumen. Die BUKEA fördert die Begrünung von Gebäuden im Rahmen der Hamburger Gründachstrategie. Ziel ist es, mindestens 70 Prozent sowohl der Neubauten mit flach geneigten Dächern als auch der geeigneten Flachdachsflächen zu begrünen. Teilnehmen können alle Eigentümer oder Mieter einer begrünten Fläche oder an der Planung und Umsetzung solcher Projekte Beteiligte. Ob private Dachgärten, begrünte Bürogebäude oder innovative Fassadengestaltungen – jede Fläche mit einem „grünen“ Ansatz ist willkommen. Der Wettbewerb ist am 23. Mai 2025 gestartet, Interessierte können ihre Projekte bis zum 24. August 2025 einreichen.

Für die Teilnahme sind ein ausgefüllter Teilnahmebogen sowie zwei aussagekräftige Fotos der begrünten Fläche erforderlich. Die eingereichten Ideen werden im September 2025 von einer Expertenjury bewertet. Dabei werden der Nutzen für die Bewohnenden, ökologische und wirtschaftliche Faktoren, sowie gestalterische Qualitäten

berücksichtigt. Die Gewinner dürfen sich auf Geld- und Sachpreise freuen. Die besten Beispiele werden mittels Pressemitteilung und im Rahmen einer Ausstellung der Öffentlichkeit vorgestellt.

Die Ausschreibungsunterlagen und alle weiteren Informationen finden Sie

unter www.hamburg.de/go/gruendach. Wer regelmäßig über den Wettbewerb informiert werden möchte, sendet eine E-Mail mit dem Betreff „Hamburger Preis für Grüne Bauten“ an gruene-bauten@steg-hamburg.de. Der „Hamburger Preis für Grüne Bauten“ wird unterstützt von der Hamburgischen Architektenkammer, dem Bund Deutscher Landschaftsarchitekten bdla Landesverband Hamburg e.V., dem Bund Deutscher Architektinnen und Architekten, dem Bund Deutscher Baumschulen e.V., der Deutschen Wildtier Stiftung sowie dem AIT Architektur-Salon.

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

Strom- und Gasstarife

Unabhängige Beratung

Grundeigentümer-Verband kooperiert mit Hansa Energie Service GmbH

Die Suche nach einer preisgünstigen Energieversorgung für die eigene Immobilie ist für viele Eigentümer eine Herausforderung. Zwar lassen sich im Internet zahlreiche Strom- und Gasstarife miteinander vergleichen, doch gerade die Vielzahl denkbarer Angebote sorgt oft für Verunsicherung. Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes sind beim Thema Energieversorgung in Zukunft nicht mehr auf sich allein gestellt. Ab sofort unterstützt die Hansa Energie Service GmbH (HES) Eigentümer dabei, preisgünstige Strom- und Gasstarife zu finden. Der neue Kooperationspartner des Grundeigentümer-Verbandes tritt dabei als unabhängiger Energieberater und Vermittler von Energieverträgen in Erscheinung. Das Leistungsangebot umfasst den Tarifvergleich inklusive Ermittlung der günstigsten Strom- und Gasstarife, die individuelle Tarifberatung über E-Mail oder Telefon sowie die Erstellung und Unterbreitung eines Strom- und/oder Gasstarif-Angebotes.

Kontaktaufnahme und Ablauf

Interessierte Mitglieder können über das HES-Portal www.hes-portal.de bequem Kontakt zu Hansa Energie

Service aufnehmen, ihre Stammdaten werden per Kontaktformular übermittelt. Eine Upload-Funktion ermöglicht zudem das Hochladen der letzten Strom- und Gasrechnung. Ein kompliziertes Eingeben aller Energiedaten ist damit nicht erforderlich. Das HES-Portal ist auf der Website des Grundeigentümer-Verbandes unter „Aktuelles“, in der Rubrik „Leistungen“ und im Mitgliederbereich verlinkt. Kontaktaufnahme und Datenübermittlung können alternativ auch per E-Mail oder telefonisch erfolgen. Nach erfolgter Kontaktaufnahme werten die Energie-Experten die übermittelten Verbrauchsdaten aus, fertigen einen übersichtlichen Preisvergleich an und erstellen ein individuelles Angebot, das dem Mitglied per E-Mail zur Verfügung gestellt wird. Das Angebot kann anschließend innerhalb einer festgelegten Frist angenommen oder abgelehnt werden. Wird das Angebot angenommen, kommt es zum Abschluss des neuen Energievertrages und Hansa Energie Service kümmert sich um die Anmeldung. Wird das Angebot abgelehnt, ist der Beratungsprozess beendet und es entstehen keine weiteren Verpflichtungen.

Vorteile für Mitglieder

Durch die zwischen dem Grundeigentümer-Verband und Hansa Energie Service geschlossene Kooperation profitieren Mitglieder von einer unabhängigen Strom- und Gasvertragsberatung ohne Bindung an einen bestimmten Versorger. Zudem erhalten sie eine individuelle Tarifoptimierung, die ausschließlich auf persönlichen Verbräuchen und Bedarfen basiert. Digitale Antragsmöglichkeiten über das HES-Portal ermöglichen eine einfache und schnelle Abwicklung. Ein Kostenrisiko besteht nicht: Die Beratung durch Hansa Energie Service ist für Mitglieder kostenlos, nur bei Annahme des Angebotes erfolgt ein mit Kosten verbundener Vertragsabschluss für die Energielieferungen.

Kontakt

HES-PORTAL
 Powered by Hansa Energie Service GmbH
 Aalkamp 4
 25436 Tornesch
info@h-e-service.de
 Telefon: 04122/ 98 197 54



Kauf und Verkauf einer Eigentumswohnung



Autoren: Christ/Sommer. 2. Auflage 2025, 18,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,50 Euro Versandkosten
 ISBN: 978-3-96434-051-1

Der Kauf und Verkauf einer Eigentumswohnung birgt für alle Beteiligten zahlreiche Fallstricke, die es zu kennen gilt. Um vermeidbare wirtschaftliche und rechtliche Risiken zu erkennen, informiert dieser Ratgeber über alle wesentlichen Punkte, die sowohl Käufer als auch Verkäufer vor Abschluss eines Kaufvertrags prüfen sollten.



Bestellung:

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

Rissen: Besuch beim Internationalen Seegerichtshof



Jeder ist wohl schon einmal am Internationalen Seegerichtshof vorbeigefahren oder hat von ihm gehört. Doch kaum jemand dürfte ihn schon einmal von innen gesehen haben. Um das zu ändern, lud der Rissener Haus- und Grundeigentümerverschein seine Mitglieder am 6. Februar 2025 zu einem gemeinsamen Besuch des Internationalen Seegerichtshofes ein. Dort erfuhren die Teilnehmer zunächst alles über die Aufgaben und die Internationalität des Seegerichtshofes, über die Zusammensetzung der Richter sowie über die Probleme des Seerechtes. Anschließend erfolgte eine Führung durch

die Räumlichkeiten, bei der sogar auch der Gerichtssaal besichtigt werden konnte. Zum Abschluss ging es noch zu einem gemütlichen Mittagessen in die benachbarte Seniorenresidenz Elbschloss, in der eine Kunstausstellung stattfand. „Wir hatten einen rundum gelungenen Ausflug, den wir auch anderen Ortsvereinen wärmstens empfehlen können, sofern die Sitzungen des Seegerichtshofes es zulassen“, resümiert die Vorsitzende des Rissener Haus- und Grundeigentümerverscheins Catrin Lisa Heinze-Dobrowolski.

Altona: Jahreshauptversammlung mit Vortragsveranstaltung (ohne Anmeldung)

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

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

Agenda (Auszug):

- Jahresbericht 2024
- Entgegennahme und Genehmigung der Jahresabrechnung 2024
- Entlastung des Vorstandes
- Bestellung von zwei Kassenprüfern

– Vortrag zum Thema „Hamburg in der (Wohnungsbau-) Krise: Fakten und Lösungen“ von Rechtsanwalt Ulf Schelenz, Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

Sonstiges: Vor der Veranstaltung wird ein kleiner Imbiss einschließlich Getränke gereicht

GESCHÄFTSSTELLEN

Hamburg-Bergedorf

Neuer Weg 54, 21029 Hamburg
Telefon: 040-72 47 273
E-Mail: bergedorf@grundeigentuemerverband.de
Internet: www.grundeigentuemerverein-bergedorf.de
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag 9 – 13 Uhr
Dienstag und Donnerstag 9 – 17 Uhr
Persönliche und telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe
Dienstag und Donnerstag ab 17 Uhr
Am 9. Juni 2025 bleibt die Geschäftsstelle geschlossen

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
Am 9. Juni 2025 bleibt die Geschäftsstelle geschlossen

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Hamburg
Telefonnummer 040-77 41 44 Fax 040-76 75 20 30
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag – Donnerstag 9 – 13 Uhr
Montag 14 – 16 Uhr
Dienstag und Donnerstag 14 – 18 Uhr
Persönliche und telefonische Rechtsberatung nach Terminvergabe
Dienstag und Donnerstag 9 – 12 Uhr und 16 – 18 Uhr
Bautechnische Beratung nach Terminvergabe
An einem Donnerstag im Monat 9.30 – 11.30 Uhr
(aktuelle Termine bitte telefonisch erfragen)
Am 9. Juni 2025 bleibt die Geschäftsstelle geschlossen

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
Am 9. Juni 2025 bleibt die Geschäftsstelle geschlossen und es findet keine Rechtsberatung statt

Hamburg-Sasel

Saseler Chaussee 193, 22393 Hamburg
Telefon: 040-601 05 35 Fax: 040-601 05 84
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag – Donnerstag 9 – 12 Uhr und 13 – 17 Uhr
Freitag 9 – 12 Uhr und 13 – 15 Uhr
Persönliche und telefonische Rechtsberatung, Bau-, Steuer-, Wertermittlungs- und Verkaufsberatung sowie Mediation nach Terminvergabe unter 040-601 05 35
Dienstag 18 – 20 Uhr
Am 9. Juni 2025 bleibt die Geschäftsstelle geschlossen

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Montag – Mittwoch 9 – 17 Uhr
Donnerstag 9 – 18 Uhr
Freitag geschlossen
Am 9. Juni 2025 bleibt das Informations-Centrum geschlossen

Rechtsberatung

(telefonisch, nach Terminvergabe)
Montag und Freitag 8 – 12 Uhr (Entfällt am 9. Juni 2025)
Montag 16 – 17.30 Uhr (Entfällt am 9. Juni 2025)
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 (Entfällt am 9. Juni 2025)
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

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

Steuerberatung

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

Energieberatung

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

Umwelt, Gebäude- und Anlagentechnik

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

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

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

Altona (Ehrenbergstraße 39, 22769 Hamburg): Montag 16.30 – 17.30 Uhr persönliche Rechtsberatung. Jeden ersten Montag im Monat auch bautechnische Beratung. Beide Beratungen ohne Voranmeldung. Nicht am 9. Juni 2025.

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

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

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

FACHLITERATUR

**Der Wohnraumvermieter**

Von Dr. Carsten Brückner, 1. Auflage 2023, ISBN 978-3-96434-034-4
In 20 Abschnitten wird das Wohnraummietrecht systematisch und verständlich dargestellt. Von Abmahnung bis Zurückbehaltungsrechte finden alle den Vermieter täglich beschäftigenden Themen Erwähnung. Am Ende eines jeden

Abschnitts findet sich für den schnellen Überblick eine kurze Zusammenfassung. Ein Ausblick wagt die Betrachtung der nahen Zukunft betreffend das Schicksal des privaten vermietenden Eigentümers und berücksichtigt dabei die aktuelle Situation der kritischen Energielage und die Vorhaben der die Mehrheit im Bundestag stellenden Parteien anhand der Vereinbarung im Koalitionsvertrag.

Preis: 29,95 Euro

Unser Bauherren-Handbuch. Praxismappe Bauplanung.

Von Rüdiger Krisch, 1. Auflage 2022, ISBN 978-3-7471-0485-91

Diese Praxismappe steht angehenden Bauherrinnen und Bauherren mit wertvollen Ratschlägen zur Seite: von der Bedarfsanalyse und Grundstückssuche über die Planung von Haustechnik und Grundrissanpassungen bis hin zu den Außenanlagen. Ob mit der Fertighausfirma oder mit der

Architektin: Stellen Sie sicher, dass Ihr Eigenheim genau auf Ihre individuellen Erwartungen und Wünsche ausgerichtet ist.

Preis: 19,90 Euro

Photovoltaik und Batteriespeicher

Von Wolfgang Schröder, 2. aktualisierte Auflage, ISBN 978-3-7471-0637-2

Photovoltaikanlagen werden immer effizienter. Eine moderne Anlage deckt bereits etwa ein Drittel Ihres Strombedarfs – mit einem zusätzlichen Speicher sogar über die Hälfte. Dieses Buch ist für alle, die sich für den Strom aus der Sonne interessieren und unabhängiger von fossilen Brennstoffen werden wollen. Es enthält Informationen zur Kosten- und Ertragskalkulation, zu Batterien in Haus und E-Auto sowie zum aktuellen Stand der Technik. Zudem erfahren Eigentümer alles Wichtige über Betrieb, Ertragskontrollen und Wartungsarbeiten.

Preis: 39,90 Euro

Alle Bücher und Broschüren sind
im Online-Shop erhältlich

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten

Wohnungsgesuch von Herrn T.

In Hamburg lebt Herr T. seit mehr als neun Jahren. Eine Wohnung konnte er bislang nicht finden und lebt daher in der öffentlichen Unterkunft. Bereits mehr als acht Jahre arbeitet der junge Mann aus Eritrea als Gabelstaplerfahrer in einer Firma in Ahrensburg. Seit Ende letzten Jahres hat er dort eine unbefristete Vollzeitstelle. Gerne würde er daher im Hamburger Nordosten ein Zuhause finden, natürlich würde er sich aber über seine eigenen vier Wände im gesamten Hamburger Stadtgebiet freuen. Seine Miete zahlt Herr T. selbst.

In seiner Freizeit ist Herr T. gerne zu Fuß in der Hansestadt unterwegs, besonders mag er es am Hafen und auch rund um die Alster geht er gerne gemeinsam mit Freunden spazieren. Herr T. spricht ausgezeichnet Deutsch und ist ein sehr aufgeschlossener Zeitgenosse.

Neben seiner Schichtarbeit geht Herr T. gerne zum Sport oder in das Internationale Gemeindehaus, woher er auch seinen Wohnungsloten Herrn K. kennt. Dieser unterstützt Herrn T. als ehrenamtlich engagierter Wohnungslotse bei der Wohnungssuche und seinem Wunsch, in einer Hamburger Nachbarschaft dauerhaft ankommen zu können. Als weiterer Kontakt steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietenden in allen Fragen vor

und während des Mietverhältnisses zur Verfügung. Besitzen Sie eine 1- oder 1,5-Zimmer-Wohnung in Hamburg mit einer Bruttokaltmiete von maximal 658,95 Euro und würden Sie den Mann aus Eritrea gerne kennenlernen? Oder haben Sie vielleicht eine Wohnung, die für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte?

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



Wohnbrücke Hamburg

Lawaetz-wohnen&leben gGmbH

Tel.: 040/334 659 033

Fax: 040/334 659 015

wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de

www.wohnbruecke-lawaetz.de

Nicht vergessen

Hamburger Mietenstudie

Wie hoch sind die Mieten in Hamburg tatsächlich?

Noch bis Ende Juni können Vermieterinnen und Vermieter an der Hamburger Mietenstudie teilnehmen. Der Grundeigentümer-Verband Hamburg führt die Studie bereits zum fünften Mal zusammen mit anderen Verbänden und Institutionen der Hamburger Wohnungswirtschaft durch. Ziel der Studie ist es, ein realistisches Bild von den Bestandsmieten in Hamburg zu erzeugen und auf diese Weise zu einer objektiven Diskussion über die Mietentwicklung in Hamburg beizutragen. Die Erhebung der Daten erfolgt mittels Excel-Tabelle, die auf der Website des Grundeigentümer-Verbandes in der Rubrik „Aktuelles“ unter „Aktuelle Umfragen“ heruntergeladen werden kann. In die Tabelle sollten die Daten zur vermieteten Immobilie eingetragen werden, bei Unklarheiten hilft eine Legende mit Erläuterungen weiter. Die ausgefüllte Tabelle kann anschließend per E-Mail an hamburg@steinbeis-cres.de beim CRES-Institut der Deutschen Immobilien-Akademie eingereicht werden. Auch Einsendungen per Post sind möglich, die Postanschrift ist auf www.steinbeis-cres.de zu finden.



Für Fragen zur Studie steht der wissenschaftliche Leiter des CRES-Instituts Prof. Dr. Marco Wölfle als Ansprechpartner zur Verfügung. Schreiben Sie in diesem Fall bitte eine E-Mail an hamburg@steinbeis-cres.de.



Online-Seminar: Befristete Vermietung – Chancen und Risiken

Die befristete Vermietung gewinnt immer mehr an Bedeutung, insbesondere da man sich hiervon auch eine gewisse Flexibilität erhofft. Doch welche Möglichkeiten der Befristung sind möglich? Was sind die Vorzüge oder gibt es auch Fallstricke? Auch in Verbindung mit der Mietpreisbremse oder dem Zweckentfremdungsverbot stellt sich die Frage, ob diese Form der Vermietung auch die richtige ist.

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

Referentin: Katrin Dührkohp, Rechtsanwältin Grundeigentümer-Verband Hamburg

Kosten: 90 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

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

Die Seminare werden über das Veranstaltungstool GoToWebinar angeboten.

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



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**



Der Immobilien-Podcast

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

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

Freuen Sie sich jeden zweiten Dienstag auf eine neue Folge!

www.grundeigentuemerverband.de/podcast



Mieterhöhung frei finanzierten Wohnraum



Autor: Hans Reinold Horst.
6. Auflage 2025, 16,95 Euro
inklusive MwSt., zzgl. 3,50 Euro
Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-053-5



Die 6. Auflage zeichnet die gesamte Mietspiegelreform nach und enthält dieser der Voraufgabe ergangene Rechtsprechung. Neu aufgenommen wurde eine einzelne Darstellung zur Möglichkeit von Mietzuschlägen, insbesondere von unter Mietzuschlägen, Möblierungszuschlägen, Gewerbezuschlägen, Zuschlägen bei unwirksamen oder nicht enthaltenen

Schönheitsreparaturklauseln sowie Kleinreparaturklauseln. Ein eigener Abschnitt widmet sich jetzt den Möglichkeiten der Mieterhöhung bei wegfallender Preisbindung von Wohnraum. Die Broschüre führt in das Recht der Mieterhöhung ein, beschreibt die dabei zu beachtenden Punkte im Einzelnen und widmet sich ebenso den denkbaren Reaktionen des Mieters. Tabellen, Musterschreiben und Checklisten runden die Darstellung ab. Sie wendet sich an Vermieter, Sachbearbeiter in Wohnungsunternehmen, Mieter und an alle rechtsberatenden Berufe.

Bestellung:

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

Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler

B & B

**BUTERFAS
&
BUTERFAS**

ALLES IN EINER HAND

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



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

Fragen und Antworten

? Ich verwalte eine Anlage mit Etagenheizungen. Ist es richtig, dass ich hier bestimmte Informationen einholen muss und wenn ja, welche? Gibt es Fristen?

Wenn in einem Gebäude mindestens eine Etagenheizung zum Zwecke der Inbetriebnahme eingebaut ist, bestehen gemäß § 71n Gebäudeenergiegesetz aktueller Fassung (ob und inwieweit diese Regelungen durch einen neuen Bundestag irgendwann geändert werden, bleibt abzuwarten) Pflichten der Gemeinschaft, sich einen Überblick über die bestehenden Heizungen und Heizungsanlagen zu verschaffen. Diese Verpflichtung war eigentlich schon bis zum 31. Dezember 2024 zu erfüllen. Hier war innerhalb dieser Frist von dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger eine Mitteilung über die im Kkehrbuch vorhandenen Informationen, die für die Entscheidung über eine zukünftige Wärmeversorgung erforderlich sind, einzuholen. Hierzu gehören insbesondere alle Informationen, die für die Planung einer Zentralheizung zur Versorgung mit Wärme notwendig sind, insbesondere über Art und Alter der vorhandenen Anlagen, der Funktionstüchtigkeit und der Nennwärmeleistung.

Nach der gleichen Vorschrift bestand die Verpflichtung innerhalb dieser Frist auch von den Eigentümern der Sondereigentumseinheiten, in denen eine Etagenheizung vorhanden ist, eine Mitteilung von Informationen über die entsprechenden Anlagen und Ausstattungen zu verlangen, die für eine Einschätzung eines Handlungsbedarfs dienlich sind. Hier obliegen den Wohnungseigentümern dann Informationspflichten insbesondere über den Zustand der Anlage, über sämtliche weitere Bestandteile (Wasserleitungen Heizkörper) oder Ausstattungen zur Effizienzsteigerung gegenüber der Gemeinschaft. Die so erhaltenen Informationen musste die Gemeinschaft dann innerhalb von drei weiteren Monaten den Wohnungseigentümern zur Verfügung stellen.

? Ich verwalte mehrere Gemeinschaften und habe gehört, dass bestimmte Beschlüsse in die Grundbücher eingetragen werden müssen. Was muss ich beachten?

Es gibt tatsächlich für bestimmte neue Beschlüsse, aber genauso auch für bestimmte Altbeschlüsse die Pflicht, diese Beschlüsse in die Grundbücher einzutragen. Geschieht dies nicht, wären bei einem Eigentumswechsel im Rahmen einer Einzelrechtsnachfolge die neuen Eigentümer als Rechtsnachfolger an diese Beschlüsse nicht gebunden, sodass sie innerhalb der Gemeinschaft unwirksam werden würden.

§ 10 Absatz 3 WEG bestimmt, dass Beschlüsse, die aufgrund einer Vereinbarung gefasst werden (vertragliche Öffnungsklauseln der Teilungserklärung), gegenüber diesen Sonderrechtsnachfolgern nur dann wirksam sind, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind. Dies betrifft nicht nur Beschlüsse, die zukünftig auf der Grundlage vertraglicher Öffnungsklauseln gefasst werden, sondern gemäß § 48 Absatz 1 WEG auch entsprechende Altbeschlüsse. Für die Altbeschlüsse gibt es allerdings eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2025. Für Rechtsnachfolger, die bis dahin eintraten, sind die Altbeschlüsse weiter verbindlich. Für Rechtsnachfolger, die nach diesem Stichtag erwerben, gelten diese alten Beschlüsse nur dann, wenn sie inzwischen ins Grundbuch eingetragen wurden.

Aus all dem ergibt sich die Notwendigkeit, dass nicht nur solche neuen Beschlüsse in die Grundbücher eingetragen werden müssen, sondern auch sämtliche bisher auf vertraglichen Öffnungsklauseln beruhende Altbeschlüsse, damit die Beschlusslage auch im Falle einer Veräußerung wirksam bleibt.

? Für bestimmte Beschlüsse der Gemeinschaft bestehen ja Eintragungspflichten. Wie erreiche ich die Eintragung von solchen Beschlüssen in das Grundbuch?

Aufgrund der Vorschriften der Grundbuchordnung werden Beschlüsse in die Grundbücher nur eingetragen, wenn sie öffentlich beglaubigt wurden. § 5 Absatz 4 WEG bestimmt, dass Beschlüsse zum Gegenstand des Sondereigentums gemacht werden können, also eintragungsfähig sind. Daran knüpft § 7 Absatz 2 WEG an, der bestimmt, dass es der Bewilligung der Eintragung der Beschlüsse durch sämtliche Wohnungseigentümer in grundbuchgerechter Form nicht bedarf, wenn der Beschluss durch eine Niederschrift, bei der die Unterschriften der in § 24 Absatz 6 WEG bezeichneten Personen (Versammlungsleiter, Wohnungseigentümer, Beirat) öffentlich beglaubigt oder durch Urteil nachgewiesen sind. Soweit die Unterschriften dieser Personen unter dem Versammlungsprotokoll öffentlich beglaubigt werden, also beispielsweise durch einen Notar, kann der Beschluss auf Antrag der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in alle Grundbücher der Gemeinschaft eingetragen werden.

Vermietung an Wohngemeinschaften

Energiekosten

Vermieter kann haften

Vorsicht bei der Vermietung von Wohnungen an Wohngemeinschaften: Bei einem Wechsel des Energielieferanten kann – laut Bundesgerichtshof (BGH) – der Vermieter vom Grundversorger für die in der Zwischenzeit verbrauchte Energie in Anspruch genommen werden. Betroffen sind Wohngemeinschaften (WG), bei denen der Vermieter die Zimmer einzeln vermietet, es aber hinsichtlich der Energieversorgung nur einen Zähler für die gesamte Wohnung gibt. Denn anders als bei der Vermietung der kompletten Wohnung an einen Hauptmieter kommt beim Strom- oder Gasverbrauch in der Wohnung, sofern kein konkreter Vertrag mit einem Anbieter geschlossen wurde, kein Vertrag zwischen dem Grundversorger und den Mietern zustande. Die sogenannte Vertragsofferte des Grundversorgers richtet sich also direkt an den Vermieter. Denn weder lasse sich der Verbrauch mangels separater Zähler den einzelnen Mietern zuordnen, noch sei es im Interesse einzelner Bewohner,

auch für die Verbräuche der übrigen Mieter einzustehen. In der Folge sei der Vermieter der Vertragspartner, der sich für dieses Vermietungsmodell entschieden hat.

Praxistipp

Wer als Vermieter vermeiden will, dass er in Zeiten ohne ausdrücklich vereinbarte Versorgungsverträge für die Verbräuche der Mieter haftet, der sollte die WG-Vermietung so gestalten, dass er die komplette Wohnung an einen Hauptmieter vermietet, diesem aber die Untervermietung gestattet. Alternativ können auch alle Zimmer mit Zählern ausgestattet werden, sodass zumindest ein großer Teil der Verbräuche konkreten Mietern zugeordnet werden kann und sich der Versorger für diese somit an die einzelnen Mieter wenden muss. Der Vermieter muss dann allenfalls nur noch für den Allgemiestromverbrauch der Wohnung geradestehen.



Mit der Verbrauchsinfo zu mehr Transparenz & weniger Energiekosten.

Mit Techem erhalten Ihre Mietenden die Verbrauchsinformationen automatisch und rechtssicher.




Schaffen Sie Verbrauchstransparenz und erfüllen Sie alle gesetzlichen Vorgaben mit Leichtigkeit. Die unterjährige Verbrauchsinformation fördert Energieeffizienz, Klimaschutz und spart Kosten. Jetzt mehr erfahren auf www.techem.de/verbrauchsinfo

Neues aus Karlsruhe

Mitvermieteter Stellplatz

Mieterhöhung ist unter bestimmten Voraussetzungen zulässig

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat im Rahmen eines Hinweisbeschlusses (VIII ZR 249/23) die bisher umstrittene Frage behandelt, ob bei einem mit einer Wohnung vermieteten Stellplatz die Stellplatzmiete entsprechend den formellen Anforderungen der Mieterhöhung für Wohnraum durch den

Vermieter erhöht werden kann. Der BGH hat dies bejaht. Die Vermieterin verlangte von der Mieterin die Zustimmung zu einer Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete für eine angemietete Wohnung um 117,36 Euro und für den angemieteten Stellplatz von 50 Euro um 7,50 Euro auf 57,50 Euro, jeweils mit Wirkung ab dem 1. Januar 2022. Zur Begründung nahm die Klägerin hinsichtlich der Wohnung auf den Mietspiegel 2021 der Stadt München Bezug. Hinsichtlich des Stellplatzes verwies sie auf die Mieten für vier Vergleichsstellplätze in Höhe von 60 Euro bis 86 Euro. Die Mieterin stimmte der Mieterhöhung nicht zu.

Die Zulässigkeit einer solchen Mieterhöhung war bisher umstritten und das Amtsgericht München hatte zuletzt in zwei Entscheidungen eine derartige Erhöhung der Stellplatzmiete bei einem einheitlichen Rechtsverhältnis aus Wohnungsmiete und Stellplatzmiete abgelehnt.

Der BGH führt aus, das Berufungsgericht habe zu Recht angenommen, dass ein Mietverhältnis über Wohnräume im Sinne von § 549 Absatz 1 BGB vorliegt, auf das die Vorschriften der §§ 558 ff. BGB auch mit Blick auf den Mietanteil für den mitvermieteten Stellplatz anwendbar sind. Bei der Frage, ob ein Mietverhältnis über Wohnraum vorliegt, sei nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auf den Nutzungszweck abzustellen, den der Mieter mit der Anmietung des Mietobjekts vertragsgemäß verfolgt. Welcher Vertragszweck im Vordergrund steht, sei durch Auslegung (§§ 133, 157 BGB) der getroffenen Vereinbarungen zu ermitteln. Als Indiz könne dabei unter anderem das Verhältnis der für eine andere Nutzung und der für Wohnzwecke bestimmten Flächen in Betracht kommen. Da nach den tatrichterlichen Feststellungen das Schwergewicht eindeutig auf dem Wohnanteil liegt, liege daher insgesamt ein Wohnraummietverhältnis vor. Verlangte Mieterhöhungen müssten die gesetzlichen



Foto: Joe Miletzki

Voraussetzungen einer Mieterhöhung nach Wohnraummietrecht erfüllen, was vorliegend der Fall sei. Auch die Heranziehung der monatlich zu zahlenden Entgelte für vier Vergleichsstellplätze zur Begründung der Erhöhung der Nettomiete hinsichtlich des mitvermieteten Stellplatzes sei in formeller Hinsicht nicht zu beanstanden. Zwar würden solche Entgelte

in § 558 a Absatz 2 BGB nicht ausdrücklich als Begründungsmittel genannt. § 558 a Absatz 2 BGB enthalte jedoch keine abschließende Regelung und die in § 558 Absatz 2 Nummer 4 BGB genannten Entgelte für mit dem Mietobjekt vergleichbare Wohnungen ließen erkennen, dass die Heranziehung von Vergleichsobjekten ein zulässiges Begründungsmittel darstelle. Darauf, ob diese Entgelte für die Vergleichsstellplätze auch für die Ermittlung der materiellen Berechtigung der Mieterhöhung maßgeblich sind, komme es auf der formellen Ebene nicht an. Sei – wie hier – ein formell wirksames Mieterhöhungsverlangen gegeben, so sei vom Tatrichter materiell-rechtlich zu überprüfen, ob die konkret vom Vermieter verlangte Mieterhöhung nach § 558 BGB tatsächlich berechtigt ist, insbesondere ob die neue Miete innerhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Im vorliegenden Fall wurde dies von den Gerichten bejaht, sodass der Mieter aufgrund eines formell ordnungsgemäßen und materiell begründeten Mieterhöhungsverlangens zur Zustimmung verpflichtet war. Aufgrund des Hinweisbeschlusses wurde die Revision zurückgenommen, sodass es nicht mehr zu einem Urteil kommen musste.

Durch diesen Beschluss hat das Gericht die Weichen zugunsten der Vermieterseite dahingehend gestellt, dass bei Vermietungen einer Wohnung mit Stellplatz der im Vertrag ausgewiesene Stellplatzmietzins separat erhöht werden kann und hierfür lediglich die formellen Erhöhungsvorschriften des Wohnraummietrechts erfüllt werden müssen, beispielsweise die Begründung über mindestens drei Vergleichsobjekte.

Till Heinisch

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
 Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Vermietete Immobilie

Teilschenkung

Bleiben Kreditzinsen abzugsfähig?

Welchen Einfluss hat die Schenkung einer vermieteten Immobilie auf die steuerliche Abziehbarkeit von Schuldzinsen für das noch nicht abbezahlte Haus? Dieser Frage ging der Bundesfinanzhof in einem am 17. April 2025 veröffentlichten Urteil vom 3. Dezember 2024 (IX R 2/24) nach.

Ein Vater hatte 60 Prozent seiner vermieteten Immobilie unentgeltlich auf sein Kind übertragen. Er behielt aber die aus der Anschaffung resultierenden Verbindlichkeiten vollständig zurück. Das Finanzamt berücksichtigte von den geltend gemachten Schuldzinsen lediglich 60 Prozent als Sonderwerbungskosten. Dieses Vorgehen hat der Bundesfinanzhof bestätigt. Die Richter stellten klar, dass ein Abzug von Schuldzinsen nicht zulässig sei, soweit dieser auf einen unentgeltlich übertragenen Miteigentumsanteil

entfällt. Maßgeblich sei, ob bei wertender Beurteilung das auslösende Moment für das Entstehen der Aufwendungen der einkommensteuerrechtlich relevanten Erwerbssphäre zuzuordnen ist. Aufwendungen eines Mitglieds einer Grundstücksgemeinschaft im Zusammenhang mit dessen Miteigentümerstellung sind bei der gesonderten und einheitlichen Feststellung der Einkünfte der Grundstücksgemeinschaft als dessen Sonderwerbungskosten zu berücksichtigen. Die Übertragung des Miteigentumsanteils auf den Sohn erfolgte jedoch schenkweise. Durch die unentgeltliche Übertragung des Miteigentumsanteils wird insoweit der objektive wirtschaftliche Zusammenhang der zur Finanzierung der Anschaffung der Immobilie aufgenommenen Kredite zur bisherigen Einkünfteerzielungstätigkeit durch den Beigeladenen gelöst. Die Darlehen dienen fortan der Finanzierung der Schenkung.

**NASSE WÄNDE?
FEUCHTER KELLER?**



Jeder Keller ist zu retten Zielgenaue Sanierungen machen feuchte Kellerräume trocken

Das Problem „feuchte Keller“ kennen mehr Menschen, als man denkt. Die Nutzung als Stauraum oder gar als Wohnreserve wird dadurch problematisch bis unmöglich. Um gezielt Abhilfe zu schaffen, sollte sich ein Fachmann die konkreten Schäden vor Ort anschauen, die genauen Ursachen bestimmen, ein passgenaues Sanierungskonzept für die Trockenlegung nasser Böden und Wände erarbeiten und dieses umsetzen. Nach erfolgreicher Sanierung können die Kellerräume problemlos als Wohn-, Hobby oder Lagerraum für selbst feuchteempfindliche Gegenstände genutzt werden.

Vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Analysetermin!

ISOTEC GmbH
☎ 0800 - 112 112 9
www.isotec.de

ISOTEC®
IMMER BESSER.

Umfrageergebnisse liegen vor

Grundsteuerreform

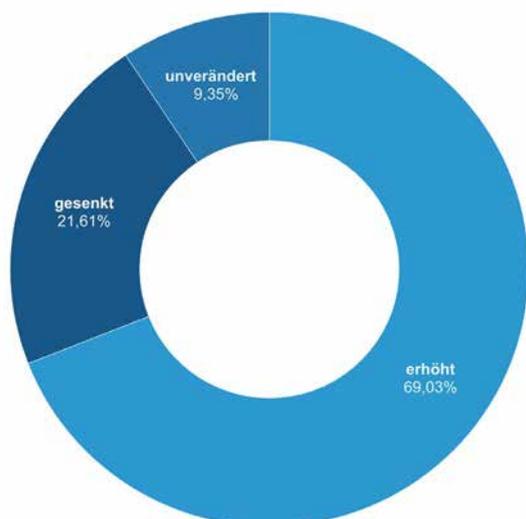
Eigentümer zahlen häufig deutlich mehr

Zum 1. Januar 2025 ist die Reform der Grundsteuer in Kraft getreten. Die Bundesregierung hatte im Gesetzgebungsverfahren eine aufkommensneutrale Ausgestaltung versprochen. Ob diese Zusage in der kommunalen Praxis tatsächlich eingehalten worden ist, war bislang jedoch unklar. Haus & Grund hat deshalb eine bundesweite Umfrage unter privaten Immobilieneigentümern durchgeführt, um die tatsächlichen Auswirkungen der Reform transparent zu machen. Die Ergebnisse der Umfrage zeichnen ein klares Bild: In rund 80 Prozent der Fälle ist die Grundsteuerbelastung nach der Reform gestiegen – häufig sogar drastisch. Die durchschnittliche relative Veränderung liegt bei 136 Prozent für Fälle mit steigender Belastung – in Einzelfällen betragen die Zuwächse bis zu 976 Prozent. Nur etwa 21 Prozent der Befragten meldeten eine niedrigere Grundsteuer – dabei fiel die durchschnittliche Entlastung mit –22 Prozent jedoch deutlich geringer aus.

Unterschiede zwischen den Bewertungsmodellen

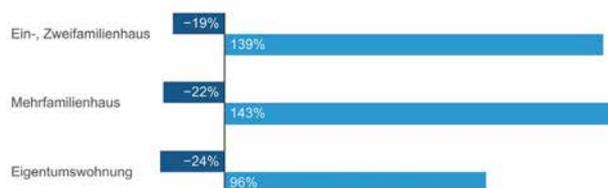
Die Grundsteuerreform erlaubt es den Bundesländern, zwischen unterschiedlichen Bewertungsmodellen zu wählen. Diese Unterschiede wirken sich deutlich auf die Steuerlast aus. Das in Baden-Württemberg zum Tragen kommende Bodenwertmodell verzeichnet einen durchschnittlichen Anstieg von 141 Prozent. Beim Flächenmodell, das beispielsweise in Bayern genutzt wird, liegt der

Veränderung der Hebesätze



Grafik: eigene Darstellung | Grundsteuererhebung : N: 1.550 | Quelle: Haus & Grund

Veränderung der Grundsteuer 2025 gegenüber 2024



Grafik: eigene Darstellung | Grundsteuererhebung, N: 1.832 | Quelle: Haus & Grund

■ Niedrigere Grundsteuer ■ Höhere Grundsteuer

Anstieg bei durchschnittlich 104 Prozent. Das Bundesmodell, das im Großteil der Bundesländer zur Anwendung kommt, verzeichnet wiederum einen durchschnittlichen Anstieg von 98 Prozent.

Während das Bundesmodell auf den ersten Blick als vergleichsweise moderat erscheint, zeigt eine genauere Analyse, dass nicht das Modell allein ausschlaggebend ist. Vielmehr hängt die tatsächliche Steuerlast entscheidend von den kommunalen Hebesätzen ab.

Hebesätze als zentrales Problem: Kommunale Spielräume werden vielfach ausgereizt

In der Umfrage berichten 69 Prozent der Eigentümer von gestiegenen Hebesätzen, nur 22 Prozent erlebten eine Senkung, während es für 9 Prozent der Befragten keine Veränderung gab. Der durchschnittliche Anstieg beträgt 120 Prozentpunkte, der Median liegt bei einem Anstieg von 81,5 Prozentpunkten.

Die Hebesatzveränderungen variieren stark zwischen den Bewertungsmodellen. Im Bundesmodell stiegen die Hebesätze durchschnittlich um 95 Prozentpunkte und im Flächenmodell sogar um ganze 244 Prozentpunkte. Im Bodenwertmodell wurden die Hebesätze hingegen im Schnitt um 180 Prozentpunkte gesenkt.

Eine vertiefende Analyse zeigt: Nicht das Bewertungsmodell an sich, sondern vor allem die kommunale Hebesatzpolitik entscheidet über die tatsächliche Belastung. Die vielfach versprochene Aufkommensneutralität ist damit in der Praxis häufig nicht eingehalten worden.

Mietrückstände

Ordentliche Kündigung

Unwirksamkeit bei unverzüglicher Ausgleichszahlung

Immer wieder beschäftigt die Frage die Gerichte, ob nicht nur eine außerordentliche, sondern auch eine ordentliche Kündigung geheilt werden kann, wenn Mietrückstände unverzüglich ausgeglichen werden. Hierzu hat das Landgericht Hamburg am 13. Dezember 2024, 307 S 40/24, entschieden.

Anfang 2024 erhielten die Mieter einer Wohnung in Hamburg eine fristlose und hilfsweise ordentliche Kündigung aufgrund entstandener Mietrückstände. Diese Mietrückstände glichen die Mieter sofort aus, dennoch hielt der Vermieter an der ordentlichen Kündigung fest, musste jedoch feststellen, dass die Mieter nicht freiwillig auszogen. Er klagte auf Räumung der Wohnung, hatte damit vor dem Amtsgericht Hamburg-Blankenese aber keinen Erfolg. Nachvollziehen konnte der Vermieter dies nicht und legte Berufung zum Landgericht ein. Das Landgericht hat dem Amtsgericht Hamburg-Blankenese allerdings zugestimmt und dazu angemerkt, dass

dem Vermieter ein Anspruch auf Räumung der Wohnung nicht zusteht.

Zwar sei dem Vermieter insoweit zuzustimmen, als die Schonfristzahlung eine unmittelbare Auswirkung auf die ordentliche Kündigung nicht hat, weil dies explizit gesetzlich geregelt ist und ein Gericht eine solche Entscheidung nicht ändern dürfe. Allerdings hat das Gericht zum Ausdruck gebracht, dass die sofortige Zahlung der ausgiebliebenen Miete eine Pflichtverletzung des Mieters in einem milderen Licht erscheinen lässt, weil die Mieter gezeigt haben, dass sie grundsätzlich bereit sind, sich vertragsgemäß zu verhalten und das Mietverhältnis nicht gefährden wollten. Die ordentliche Kündigung war somit unwirksam.

Stefan Engelhardt
Rechtsanwalt

Sozietät Roggelin & Partner
Stefan.Engelhardt@Roggelin.de

FÜR JEDEN BEDARF

Vielseitige Zäune und Tore für Heim und Garten

Ob stilvoller Sichtschutz, sichere Einfriedung oder dekorative Akzente – Zaunteam bietet eine breite Palette an Zäunen und Toren für jeden Bedarf. Mit hochwertigen Materialien, innovativem Design und langlebiger Qualität setzt Zaunteam neue Maßstäbe für die Außenraum-Gestaltung.

Die Auswahl reicht von klassischen Holzzäunen über moderne Metall- und Aluminium- sowie Solarzäune bis hin zu stilvollen Gabionen oder pflegeleichten Kunststoffzaun-Lösungen. Das Sortiment von Zaunteam umfasst nebst vielfältigen Designs, auch individuell maßgeschneiderte Lösun-



WPC-Sichtschutz sorgt für Diskretion im eigenen Garten.

gen, die genau auf das Grundstück und die Bedürfnisse der Kundschaft abgestimmt sind. Auf Wunsch sorgen funktionale Tore, automatische Antriebe und smartes Zubehör für zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Von der Beratung bis zur Montage begleitet Zaunteam seine Kundschaft mit Expertise und langjähriger Erfahrung.

Jetzt den perfekten Zaun unter [zaunteam.de](https://www.zaunteam.de) finden sowie die zahlreichen Referenzen und Kataloge entdecken, die online zur Verfügung stehen. Oder holen Sie sich den druckfrischen Impressionenkatalog mit wenigen Klicks kostenlos direkt nach Hause.

Suchen Sie eine persönliche Beratung, um die individuelle Lösung zu finden, dann erreichen Sie die Zaunexperten in Ihrer Nähe.

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

– ANZEIGE –

 **Zaunteam**

Kleine Wohnungen einrichten – Farbtrends –
Smart-Home-Entertainment – Möbeltrends

Einrichten & Wohnen

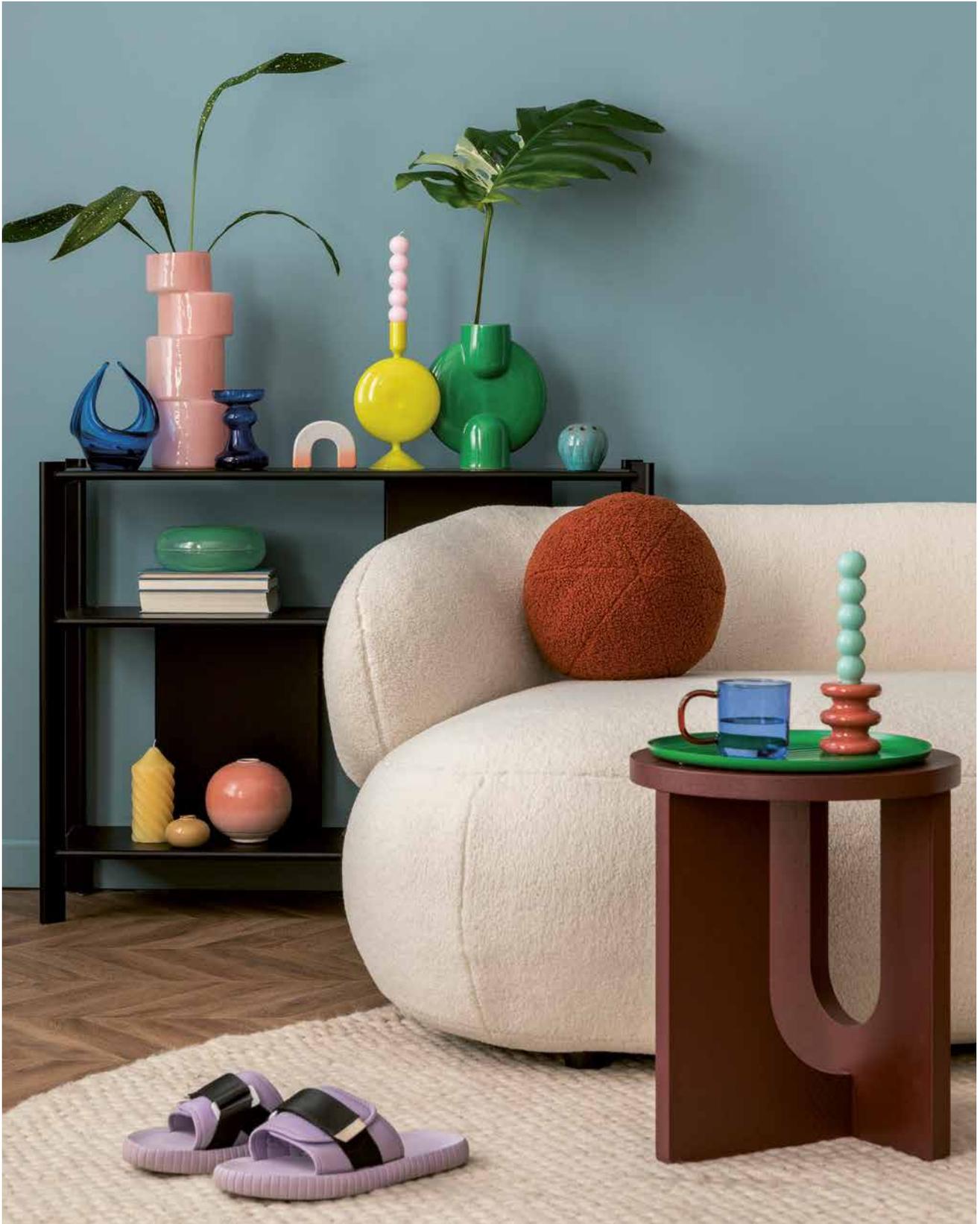


Foto: FollowTheFlow/stock.adobe.com

Wenig Platz optimal nutzen

Kleine Wohnungen einrichten

So gestalten Sie Ihr Zuhause praktisch und stilvoll

Wohnen auf kleiner Fläche liegt im Trend. Gerade in Großstädten und Ballungsräumen sind kompakte Wohnungen beliebt. Doch auch kleine Räume können groß wirken, wenn sie durchdacht eingerichtet sind. Mit den richtigen Farben, praktischen Möbeln, einer gut geplanten Beleuchtung und kreativen Deko-Ideen lässt sich jeder Quadratmeter optimal nutzen.

Farben haben einen großen Einfluss darauf, wie wir Räume empfinden. Helle Töne wie Weiß, Creme, sanftes Grau oder Pastellfarben lassen kleine Räume größer erscheinen. Eine durchgehende, helle Farbgebung an Wänden und Decken schafft ein luftiges und offenes Ambiente. Wer dennoch nicht auf Bunt verzichten möchte, kann gezielt Akzente setzen: Eine einzelne Wand in einer kräftigeren Farbe oder farbenfrohe Dekoelemente wie Kissen, Teppiche oder Bilder bringen Individualität in den Raum, ohne ihn zu erdrücken.

Spiegelflächen oder glänzende Materialien verstärken diesen Effekt, da sie Licht reflektieren, den Raum heller erscheinen lassen und eine optische Tiefe schaffen, die das Gefühl von Weite perspektivisch verstärkt. Besonders große Wandspiegel oder geschickt platzierte Spiegelflächen an Schränken und Türen können den Raum optisch verdoppeln.

Lichtquellen: Mehr ist mehr

Überhaupt spielt Licht bei der Einrichtung eine wichtige Rolle, um kleine Räume größer und einladender zu gestalten. Anstelle einer einzigen zentralen Deckenleuchte empfiehlt sich ein mehrstufiges Lichtkonzept: Eine indirekte Beleuchtung an Wänden oder Decken vergrößert optisch den Raum. Tisch- und Stehlampen setzen wohnlische Akzente und sorgen für eine angenehme Atmosphäre. LED-Leisten unter Möbeln oder in Regalen, wie man sie immer häufiger sieht, sorgen für zusätzliche Tiefe. Besonders praktisch sind dimmbare Lichtquellen, mit denen sich das Ambiente je nach Bedarf anpassen lässt.

Praktische Möbel: Multifunktional und platzsparend

Auch eine geschickte Möblierung kann dafür sorgen, dass kleine Wohnungen genügend Stauraum bieten und dennoch luftig sind. Idealerweise erfüllt jedes Möbelstück mehrere Funktionen. Klappmöbel, ausziehbare Esstische oder Betten mit integriertem Stauraum helfen, den Platz optimal zu nutzen. Sofas mit Bettfunktion, ausziehbare Schreibtische oder Stapelstühle sind weitere clevere

Lösungen. Wandklappbetten, auch als Murphy-Betten bekannt, lassen sich tagsüber hochklappen und schaffen so wertvollen Raum. Auch Hocker oder Beistelltische mit integriertem Stauraum bieten eine doppelte Funktion. Besonders vorteilhaft sind möglichst hohe Regale und Schränke, um die gesamte Raumhöhe auszunutzen, ohne viel Stellfläche zu beanspruchen.

Struktur schaffen

Unordnung wirkt in kleinen Räumen besonders schnell erdrückend. Ausreichend Stauraum ist daher das A und O. Hier eignen sich Ordnungssysteme für Schränke, Kisten und Boxen, die dabei helfen, kleine Alltagsgegenstände griffbereit, aber nicht sichtbar zu verstauen. Offene Regale lassen den Raum luftiger wirken, sollten aber nicht überladen werden.

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de

Die Trocknungsexperten

Ihre Spezialisten bei Wasserschäden

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



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

Raumgestaltung

Farbtrends

Mehr Vielfalt und Ausdruck für die eigenen vier Wände

Alle Menschen reagieren intuitiv auf Farben – nicht umsonst heißt es, es kommt „Farbe ins Leben“, wenn es darum geht, mehr Vielfalt und Ausdruck in den Alltag zu bringen. Die Farbgestaltung eines Raumes spielt eine entscheidende Rolle dafür, ob wir uns darin wohlfühlen oder nicht. Doch es gibt kein universelles Rezept für die richtige Farbwahl. Weit verbreitet sind vorgefasste Meinungen, etwa dass Blau kühl, Rot anregend oder Grün entspannend wirke. Tatsächlich hängt die Atmosphäre eines Raumes jedoch nicht allein von der Farbe selbst ab, sondern auch von ihrer Nuance, ihrer Intensität und ihrem Einsatz. Lichtverhältnisse, architektonische Gegebenheiten und der persönliche Stil sind dabei maßgebliche Faktoren. Dennoch prägen gesellschaftliche Trends immer wieder neue Farbwelten. Diese spiegeln sich unter anderem in den jährlich gekürten „Farben des Jahres“ wider. Internationale Experten aus Wirtschaft, Design, Mode und Psychologie analysieren, welche globalen Entwicklungen unser Lebensgefühl beeinflussen – und welche Farbpaletten diese Stimmungen am besten zum Ausdruck bringen.

Erdtöne und sattes Gelb

So wählte das Team des weltweit bekannten Pantone Color Institute den Farbton „Mocha-Mousse“ (Pantone 17-1230) zur Farbe des Jahres 2025. Dabei handelt es sich um einen warmen, erdigen Brauntönen, der an Kakao, Schokolade und Kaffee erinnert. „Inspiriert von unserem Wunsch nach kleinen Freuden im Alltag ist der Farbton Mocha-Mousse ein Ausdruck achtsamen Genusses. Er ist raffiniert und üppig, aber gleichzeitig schlicht und klassisch“, erklärt Leatrice Eiseman, Executive Director des Pantone Color Institutes.

Die Palette der Erdtöne wirke beruhigend und unterstützt den Wunsch nach naturnahem Wohnen, so die Experten. Waren noch vor einigen Jahren schwarze Fronten in der Küche der ultimative Trend, halten nun die Farben Beige, Cremeweiß sowie ein helles Grau dort ihren Einzug. Selbst Einbaugeräte wie Backöfen werden neuerdings in zartem Beige angeboten. Wachsender Beliebtheit erfreut sich zudem der Farbton Bronze, etwa bei Armaturen oder Griffen.

Die in der Gesellschaft immer stärker gelebte Individualität bringt natürlich auch unterschiedliche Farbwelten hervor, die nebeneinander wunderbar existieren können. Der Farbenhersteller Dulux kürte einen satten Gelbton mit dem Namen „True Joy“, ein aufmunterndes Gelb, zur

Farbe des Jahres 2025. Zur Begründung: Dieser Farbton erfülle Räume mit Optimismus und Freude in verunsichernden Zeiten.

Wandflächen als Gestaltungsmöglichkeit

Während man sich beim Kauf von Möbeln farblich meist für einige Jahre festlegt, kann schon die Entscheidung beispielsweise für ein farbiges Geschirr oder der Austausch der Sofakissen gegen Modelle in dem angesagten Farbton große Wirkung zeigen. Wer den Raum optisch stärker verändern möchte, entscheidet sich für einen Teppich oder sogar für ein neues Outfit für das vorhandene Sofa. Im Sinne der Nachhaltigkeit bieten einige Sofa-Hersteller sogenannte Hussen (Überzüge) an, die nachträglich über das Sofa gezogen werden können und im Handumdrehen den Raum optisch verändern. Natürlich bietet die Farbgestaltung der Wandfläche die Möglichkeit, immer mal wieder eine komplett neue Atmosphäre zu schaffen. Wer nicht gleich den gesamten Raum streichen möchte, kann die Wunschfarbe als Akzent einsetzen oder nur eine Wand streichen. Eine stimmungsaufhellende Wirkung wird Pastelltönen nachgesagt. Sie vermitteln Ruhe und strengen uns nicht an. Fällt der Pastellton eher hell aus, setzen weiß lackierte Türrahmen und Sockelleisten einen Kontrast und lassen den Farbton noch stärker wirken.

Lichtverhältnisse beachten

Farbe ist nicht nur ein wichtiger Wohlfühlfaktor, sie kann auch die räumlichen Proportionen optisch verändern. So empfehlen Experten für dunkle Umgebungen wie beispielsweise Wohnungsflure, in die kein oder nur wenig Tageslicht gelangt, eher dunkle Farbtöne für die Wand. Auf diese Weise wirkt der Raum anheimelnd, und die Ecken fallen nicht so sehr ins Auge. Grundsätzlich gilt: Da ein Farbton je nach Lichteinfall sehr unterschiedlich wirken kann, ist ein Probeanstrich vor dem Streichen ratsam – idealerweise auf mehreren großen Papieren. So kann man die Muster an unterschiedlichen Wänden des Raumes und zu wechselnden Tageszeiten immer wieder betrachten und findet leichter ein klares Urteil, ob der Farbton auf Dauer gefällt.

Susanne Speckter
Freie Autorin

Unterhaltungselektronik intelligent steuern

Smart-Home-Entertainment

So verwandeln Sie Ihr Zuhause in ein Multimedia-Paradies

Das Wohnzimmer wird zum Kinosaal, die Musik folgt Ihnen durch die Wohnung, und das Licht passt sich automatisch Ihrer Stimmung an – Smart-Home-Entertainment macht es möglich. Mit durchdachten Maßnahmen und cleverer Planung lässt sich auch bei überschaubarem Budget ein beeindruckendes Smart-Home-Entertainment realisieren.

Was ist Smart-Home-Entertainment?

Darunter versteht man die Vernetzung von Unterhaltungselektronik mit einer intelligenten Steuerung. Das kann die Automatisierung von TV und Lautsprechern sein, die Integration von Streaming-Diensten oder sogar die Synchronisation mit der Beleuchtung und Raumakustik. Ziel ist es, ein nahtloses Erlebnis zu schaffen, bei dem Technik und Komfort Hand in Hand gehen. Für viele bedeutet das: Die Lieblingsserie startet auf Zuruf, die Musik passt sich der Tageszeit an und das Heimkino taucht das Wohnzimmer in atemberaubende Bild- und Klangwelten.

High-End- oder Budget-Lösung? Alles ist möglich

Natürlich kann man in ein voll ausgestattetes Smart-Home-Entertainment-System enorme Summen investieren. Wer auf das Feinste vom Feinen setzt, kann ein Kinoerlebnis mit 4K-Laserprojektor, Dolby-Atmos-Sound, akustisch optimierten Wänden und motorisierten Leinwänden genießen. Vernetzte Multiroom-Sound-Systeme bringen hochwertigen Klang in jeden Raum, und Smart-TV mit Sprachsteuerung bieten modernste Bedienmöglichkeiten. Doch auch mit begrenztem Budget lässt sich viel erreichen. Smarte Lautsprecher, Streaming-Sticks und Lichtsysteme gibt es bereits für kleines Geld und bieten dennoch eine beeindruckende Wirkung. Wichtig ist eine clevere Strategie: gezielt investieren, modulare Systeme nutzen und auf die Zukunftsfähigkeit der Technik achten.

Schritt für Schritt zum eigenen Smart-Home-Entertainment

Zunächst sollte man seinen Bedarf ermitteln und sich überlegen, welche Funktionen im Fokus stehen. Soll das Hauptaugenmerk auf Musik, Fernsehen oder Gaming liegen? Möchte man alles zentral steuern, oder reicht eine smarte Lichtsteuerung zur Atmosphäre? Anschließend gilt es, ein kompatibles System zu wählen. Hier empfiehlt es sich, auf Technologien wie Apple HomeKit, Google Home oder Amazon Alexa zu setzen, damit alle Komponenten reibungslos miteinander funktionieren. Als Grundauss-

stattung eignen sich smarte Lautsprecher wie Sonos oder Echo Studio, Streaming-Sticks wie Chromecast oder Fire TV sowie intelligente Lichtsysteme wie Philips Hue. Nach und nach kann das System erweitert werden – etwa durch smarte Steckdosen, Heimkino-Soundsysteme oder sogar motorisierte Vorhänge.

Tricks für ein optimales Smart-Home-Entertainment

Viele Smart-Home-Komponenten können mittlerweile problemlos selbst installiert werden. Hersteller bieten intuitive Apps, Schritt-für-Schritt-Anleitungen und einfache Einrichtungsmöglichkeiten. Wer sich unsicher ist oder ein größeres System plant, kann jedoch auch Fachbetriebe beauftragen. Damit das gesamte System reibungslos funktioniert, sollte das Heimnetzwerk stabil gehalten werden – ein leistungsstarker Router oder ein Mesh-WLAN verhindern Verzögerungen beim Streamen oder Steuern. Auch eine smarte Fernbedienung kann helfen, das Chaos mit mehreren Steuergeräten zu vermeiden. Zudem lohnt es sich, Nachhaltigkeit mit einzuplanen: Smarte Steckdosen senken den Energieverbrauch, indem sie Geräte nur dann mit Strom versorgen, wenn sie wirklich genutzt werden.

Astrid Zehbe

www.hausundgrund.de

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

Formen, Farben, Materialien

Möbelrends

Eine runde Sache

In unruhigen Zeiten sehnen sich die Menschen nach einem gemütlichen Zuhause – einem Rückzugsort, der Geborgenheit bietet. Kein Wunder also, dass bei der Einrichtung organische Formen, warme Farben und natürliche Materialien derzeit besonders gefragt sind. Ob im Wohn- oder Esszimmer, in der Küche oder im Bad – überall setzen sich organische Formen durch. Sofas und Sessel zeichnen sich durch abgerundete Polster und geschwungene Lehnen aus. Auch Kommoden, Sideboards, Tische und Beistelltische verzichten zunehmend auf harte Kanten und Ecken. Um im geselligen Kreis länger am Tisch verweilen zu können, gewinnen gepolsterte Esszimmerstühle und ovale oder runde Esstische an Beliebtheit. Und für spontane Gäste lassen sich viele dieser Tische einfach ausziehen.

Warme Farben und weiche Stoffe

Der Trend zum Organischen zeigt sich auch in der Farbwelt: Warme, erdige Töne von Sand bis Terrakotta, tiefes Rubinrot oder sanfte Grüntöne bestimmen das Bild. Ebenfalls besonders angesagt sind Pfirsich-, Rosé- und Pudertöne. Die Stoffe? Kuschelig und weich – Teddy- oder Bouclé-Stoffe erfreuen sich ebenso großer Beliebtheit wie edler Samt.

Natürlichkeit bleibt angesagt

Auch bei den Materialien setzt sich die Natürlichkeit durch – allen voran Holz. Fronten mit vertikalen Lamellen, wie man sie aus modernen Küchen kennt, verleihen jetzt auch Sideboards und Wohnwänden eine leichte, moderne Optik und verbinden die Räume harmonisch miteinander. Eiche, Esche oder Nussbaum – die Auswahl

an Holzmöbeln ist groß. Besonders qualitätsbewusste Hersteller setzen dabei auf traditionelle Handwerkskunst. Oft werden Sideboards mit modernen Keramikoberflächen kombiniert, etwa mit Feinsteinzeug in Marmoroptik – eine stilvolle Verbindung von Vergangenheit und Gegenwart.

Neben Holz gewinnen auch andere nachhaltige Materialien an Bedeutung. Kork etwa wird nicht nur für Fußböden genutzt, sondern auch für Möbeloberflächen und Accessoires. Der schnell nachwachsende Bambus überzeugt durch seine leichte Optik und Strapazierfähigkeit. Auch recycelte Materialien, etwa aus alten Plastikflaschen oder industriellen Abfällen, kommen immer häufiger zum Einsatz.

Vintage-Möbel als Akzent

Apropos Vergangenheit: Auch Vintage-Möbel erleben ein Comeback. Ob originale Stücke oder originalgetreue Rekonstruktionen – sie werden heute gekonnt mit neuen Möbeln kombiniert. Warum also nicht das geerbte Sideboard aus den 1960er-Jahren mit einem modernen Sofa zusammenbringen? Oder einen Teewagen aus den 1970ern als Hingucker inszenieren?

Dabei gilt: Weniger ist mehr. Räume sollten nicht überladen wirken – eine durchdachte Auswahl einzelner Vintage-Stücke sorgt für den gewünschten Charme, ohne das Ambiente zu überfrachten.

Flexibilität ist gefragt

Minimalismus bleibt im Trend. Es geht darum, sich auf das Wesentliche zu konzentrieren – auch bei der Einrichtung. Da das Zuhause zunehmend mehrere Funktionen erfüllen soll – als Wohnraum, Arbeitsplatz und Gästequartier –, sind flexible und multifunktionale Möbel gefragt.

Es gibt Sofas, die sich aus einzelnen Modulen immer wieder neu arrangieren lassen. Höhen- und längenverstellbare Tische sind perfekt fürs Arbeiten und Feiern. Darüber hinaus machen vielseitige Möbel wie stapelbare Stühle, Hocker oder Bänke mit Stauraum das Wohnen nicht nur schöner, sondern auch praktischer.

Gerade für kleine Wohnungen sind solche Modelle essenziell. Platzsparende Möbel, die mehrere Funktionen übernehmen, gewinnen an Bedeutung. Klappbetten, die sich tagsüber in eine schicke Schrankwand verwandeln, oder flexibel anpassbare Regalsysteme bieten smarte Lösungen für das moderne Wohnen.



Zaunteam
Zäune, Tore, Sichtschutz

**Solarzaun –
mit Sicherheit
nachhaltig.**

Jetzt GRATIS-Beratung vereinbaren
Gratis-Tel. 0800 84 86 888

Technik trifft auf Design

Der Trend zu smarten Möbeln wächst weiter. Sofas mit USB-Ports oder integrierten Ladeflächen, Couchtische mit kabellosen Ladestationen oder Regale mit eingebauter LED-Beleuchtung verbinden Design mit Funktionalität. Smarte Tische, die sich auf Knopfdruck in der Höhe verstellen lassen, sind perfekt für flexible Wohn- und Arbeitskonzepte.

Auch nachhaltige Technologie findet immer häufiger ihren Platz im Wohnbereich. Intelligente energiesparende Beleuchtungssysteme oder Möbel, die mit nachhaltigen Materialien und ressourcenschonenden Prozessen hergestellt werden, setzen neue Maßstäbe in Sachen Wohnen.

Nachhaltigkeit im Fokus

Neben Funktionalität spielt Nachhaltigkeit eine immer größere Rolle – auch bei Möbelherstellern. Sie setzen zunehmend auf europäische Hölzer aus nachhaltiger Forstwirtschaft und recycelte Materialien. Besonders gefragt sind Möbel mit zeitlosem Design, die lange halten und eines Tages selbst als Vintage-Stücke weiterleben können. Ein weiteres Plus: Möbel mit abnehmbaren, waschbaren oder austauschbaren Bezügen – so muss nicht gleich das ganze Sofa entsorgt werden. Und hat ein Möbelstück doch einmal ausgedient, setzen Hersteller verstärkt darauf, dass es in seine Einzelteile zerlegt und recycelt werden kann. Ganz nach dem Motto: aus Alt mach Neu.

Möbel-Recycling im Trend

Auch das Konzept der Kreislaufwirtschaft gewinnt an Bedeutung. Einige Hersteller bieten bereits Rücknahmeprogramme an, bei denen alte Möbel recycelt oder wiederverwendet werden. Andere setzen auf modulare Designs, bei denen einzelne Komponenten ausgetauscht werden können, statt das gesamte Möbelstück zu ersetzen. Nachhaltigkeit zeigt sich aber nicht nur in den Materialien, sondern auch in der Langlebigkeit der Produkte. Hochwertige Verarbeitung, robuste Stoffe und durchdachte Konstruktionen sorgen dafür, dass Möbel über viele Jahre genutzt werden können. Denn echte Nachhaltigkeit bedeutet auch weniger, aber besser zu kaufen.

Karin Birk
Freie Autorin



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

Barrierearm wohnen:

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

August

Wohngesundheit

Raumklima ·
Messgeräte ·
Lärmschutz ·
Schädlinge im Haus ·



August

Ferienimmobilien

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



Weitere Themen

Oktober: Neubau

Architekturtrends · Innenausbau · Keller ·
Dachboden ausbauen · Aufstockung

November: Sicherheit & Haustechnik

Einbruchschutz · Sicher im Smart Home ·
Smarte Schlösser · Fenster

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

Glasfasernetze in Gebäuden

Herausforderungen bei der praktischen Umsetzung

Seit Jahren mühen sich Politik und die Telekommunikationsbranche, schnelleres Internet in die Häuser zu bekommen. Zahlreiche Maßnahmen wie zuletzt die Änderung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) haben bisher nicht zum erhofften Ausbau der Glasfasernetze beigetragen. Das liegt nicht zuletzt auch an vielen Unsicherheiten und offenen Fragen bei der bautechnischen Anbindung von Gebäuden und Wohnungen. Seit Inkrafttreten der TKG-Novelle im Juni 2024 können Vermieter die Kosten für Kabelfernsehen nicht mehr als Betriebskosten auf ihre Mieter umlegen. Nicht der Eigentümer entscheidet über den Kabelnetzanbieter, sondern der Mieter hat nun die freie Wahl beim Bezug von multimedialen Diensten. Was tun, wenn die Mieter unterschiedliche Anbieter wählen und das bestehende Kabelnetz veraltet, ungeeignet oder gar kein Netz vorhanden ist?

Was ist zu beachten?

Nach den Regelungen des TKG sind neue oder bestehende Wohngebäude (bei einer umfangreichen Renovierung am Telekommunikationsnetz), die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdiensten verfügen sollen, gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit geeigneten passiven Netzinfrastrukturen für gigabitfähige Netze (Glasfasernetz) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten. Als passive Netzinfrastruktur im Gebäude gelten dabei Leerrohre und Kabelkanäle.

Wer bringt das Netz ins Haus?

Für die Realisierung eines Gebäudenetzes gibt es verschiedene Geschäftsmodelle:

- Ein Telekommunikationsunternehmen (TKU) errichtet die Glasfaserinfrastruktur im Haus und vermarktet die Medienprodukte beim Endkunden (Mieter, Wohnungseigentümer) oder bietet den offenen Zugang (Open Access) für andere Anbieter an.
- Der Eigentümer baut die sogenannte Netzebene 4 (NE4), also die Leitungen innerhalb des Gebäudes bis zur Wohnung, selbst aus, um die Kontrolle zu behalten und Einnahmen über die Miete (Modernisierungsmieterhöhung) oder durch Netzpacht zu erzielen.
- Ein Kabelnetzbetreiber (NE4-Betreiber) betreibt ein bestehendes Koaxialnetz – also ein klassisches Fernsehkabelnetz aus Kupferleitungen, das üblicherweise für

TV- und Internetdienste verwendet wird – weiter und vermarktet es, indem er direkt mit den Mietern oder Wohnungseigentümern Verträge abschließt. Diese Möglichkeit kann prinzipiell auch der Eigentümer nutzen.

Welche Technologien sind geeignet?

Die Wahl der Technologie hängt von den Anforderungen an Bandbreite, Reichweite und Kosten ab. Wird ein neues Netz im Gebäude verlegt, sollte es vor allem den offenen Zugang (Open Access) für eine Vielzahl von Mediendiensten gewährleisten, um den unterschiedlichen Ansprüchen der Bewohner gerecht zu werden. Die eingesetzten Technologien unterscheiden sich in ihrem Aufbau und ihrer Leistungsfähigkeit. FTTH-Technologien (Fiber-to-the-Home) wie GPON und XGS-PON sind am weitesten verbreitet, während FFTH Point-to-Point (PtP) für höchste Leistung bevorzugt wird. G.fast und DOCSIS sind Übergangslösungen für bestehende Kupfer- und Koaxialnetze. Die wichtigsten Technologien zeigt die Tabelle (rechts). Hauseinführung, Übergabepunkt und Gebäudeverteiler Sowohl für die Hauseinführung und den Übergabe-/Anschlusspunkt als auch für den Gebäudeverteiler und die Wohnungsübergabepunkte muss Platz eingeplant werden. Die Hauseinführung ist bei Bestandsgebäuden in der Regel vorhanden. Bei neuen Hausanschlüssen wird die Einführung mit einer Bohrung durch die Außenwand realisiert, die je nach Beschaffenheit des Baugrundes gas-, wasser- oder gegebenenfalls druckwasserdicht ausgeführt wird. Die Größe des Bohrloches richtet sich nach der Art der Einführung: Bei der Einspartenhauseinführung – also der Einführung nur einer Glasfaserleitung – reicht ein Bohrloch mit einem Durchmesser von 24 bis 34 Millimetern. Sollen weitere Versorgungsleitungen mit eingeführt werden (Mehrspartenhauseinführung), wird das Bohrloch entsprechend größer. Der zentrale Übergabe- oder Anschlusspunkt folgt hinter der Hauseinführung und bildet die Schnittstelle zur hausinternen Verkabelung. Er dient der Trennung von Außen- und Inhouse-Bereich. Der Platzbedarf richtet sich nach der Technologie und Anzahl der anzuschließenden Wohnungen. Reicht der dafür erforderliche Platz im Haus nicht aus, so ist auch ein Außenschrank auf dem Grundstück möglich. In Mehrfamilienhäusern werden die aus dem Übergabe- oder Anschlusspunkt kommenden Kabel in einem Gebäudeverteiler zu den einzelnen Wohnungen weitergeleitet. Gebäudeverteiler können auch räumlich im Übergabe- oder Anschlusspunkt integriert werden.

Verkabelung zu den Wohnungen

Vorzugsweise können wie bei einer Strangsanierung von Heizung, Wasser oder Elektrik auch für die Verlegung der Glasfaserleitungen vorhandene Versorgungsschächte oder ungenutzte, vom Schornsteinfeger freigegebene Kaminzüge genutzt werden. Ebenso ist die Verlegung im Treppenhaus möglich, wobei der Brandschutz eingehalten werden muss. Das Treppenhaus darf seine Funktion als Rettungsweg nicht verlieren. Dies kann mit Brandschutzschotts oder brandsicherer Schachtverkleidung erreicht werden. Wie bei allen umfangreicheren Baumaßnahmen

müssen das jeweilige Bauordnungsrecht und insbesondere die Brandschutzbestimmungen eingehalten werden. Für eine ungestörte Funktion der Glasfaserinfrastruktur im Gebäude ist auf die nötigen Abstände zu Stromleitungen zu achten. Die erforderlichen Baumaßnahmen verursachen in der Regel nicht mehr Schmutz und Lärm im Haus als die Sanierung der Hauselektrik.

Corinna Kodim

www.hausundgrund.de

Technologie	Beschreibung	Bandbreite	Reichweite	Vorteil
FTTH GPON (Point-to-Multipoint)	Passives Glasfasernetz, bei dem mehrere Kundenleitungen über einen Splitter auf eine gemeinsame Glasfaser geführt werden	2,5 Gbit/s Downstream, 1,25 Gbit/s Upstream (geteilt zwischen den Nutzern)	Bis zu 30 km	Kostengünstig und weit verbreitet
FTTH XGS-PON (Point-to-Multipoint)	Weiterentwicklung von GPON mit höheren Übertragungsraten	10 Gbit/s symmetrisch (geteilt zwischen den Nutzern)	Bis zu 30 km	Zukunftssicher und abwärtskompatibel zu GPON
FTTH AON (Active Optical Network, Point-to-Multipoint)	Aktives Glasfasernetz mit elektr. Komponenten wie Switches und Multiplexern, die dedizierte virtuelle Verbindungen ermöglichen	1 Gbit/s symmetrisch	Skalierbar durch Regeneratoren	Höhere Flexibilität und dedizierte Verbindungen
FTTH Point-to-Point (PtP)	Jede Wohneinheit erhält eine eigene Glasfaserleitung, die direkt bis zum Endkunden geführt wird	Bis zu 100 Gbit/s symmetrisch	Bis zu 10 km	Höchste Leistung und Skalierbarkeit, ideal für Geschäftskunden
G.fast	Übergangstechnologie, die Glasfaser bis zum Gebäude (FTTB) nutzt und die Daten über bestehende Kupferleitungen weiterleitet	Bis zu 1,5 Gbit/s		
DOCSIS 3.1	Meistgenutzter Standard für Koaxialkabelnetze	1 Gbit/s Downstream, 50 Mbit/s Upstream	Bei Glasfasernetzen bestehen kaum Begrenzungen	
DOCSIS 4.0	Zukünftiger Standard für Koaxialkabelnetze	Voraussichtlich 1 Gbit/s symmetrisch	Bei Glasfasernetzen bestehen kaum Begrenzungen	

Quelle: BMDV

MAUERWERKS-TROCKENLEGUNG
Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung
Telefon 038821/150000

FEUCHTE WÄNDE? NASSER KELLER? WIR FINDEN LÖSUNGEN!

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

 SANIERUNGSTECHNIK
NORD

 040-60 77 22 333

www.salpeter.de

Fenstertausch

Montageleistung

Außen hui, innen pfui

Bei einem Fenstertausch werden die neuen Fenserelemente sehr häufig mit Zubehör zur Baustelle geliefert. An Bord des Montagefahrzeuges hat der Montagetrupp auch Befestigungsmittel und Abdichtungsmaterialien. Nach einer Maßkontrolle wird das alte Fenster ausgebaut und das neue Fenster eingebaut. Die Befestigung erfolgt mit den vorhandenen Schrauben. Nach dem Verfüllen mit PU-Schaum erfolgt innen entweder direkt die Verleistung oder das Verputzen, mit Glück noch mit einer Abspritzung. Ähnliches geschieht auf der Außenseite. Am Ende ist alles Sichtbare „fertig“, auf den ersten Blick sieht es gut aus. Tatsächlich sind jedoch gravierende Mängel vorhanden, die sich in den Folgejahren zeigen werden. Diese Einschätzung ergibt sich aus zahlreichen Ortsbesichtigungen. Auch wenn die gelieferte Produktqualität ordnungsgemäß ist, wird durch Montagemängel ein völlig unbefriedigendes Ergebnis erzielt.

Voraussetzung für eine mangelfreie Montageleistung ist eine Montageplanung mit einer Montageüberwachung. In der Planung wird vorgegeben, welche Befestigungsmittel und welche Abdichtung innen beziehungsweise außen erfolgt, welches Füllmaterial zum Einsatz kommt und welche Leistung zur Montage hinzugehört. Nachfolgend die wesentlichen Punkte.

Herrichtung

Die Herrichtung des Mauerwerks nach Ausbau des alten Elements ist Grundlage für die spätere Abdichtung der Fenster innen und außen. Ausbrüche, störende Restmaterialien und Fehlstellen sind durch fachgerechtes Ausmauern so zu beseitigen, dass eine ebene Fläche für die Abdichtungsmittel erreicht wird. Problematisch kann die Trocknungszeit der Materialien sein, so dass die Fertigstellung der Montage nicht an einem Tag realisiert werden kann.

Befestigung

Die Befestigung der Elemente erfolgt zum Beispiel mit Fensterbauschrauben zum tragenden Hintermauerwerk nach der Planung mit hinreichend langen Schrauben je nach Mauerwerk oder Wand. Die Mindestlänge im Mauerwerk oder an der Wand ist einzuhalten und dem Datenblatt des Befestigungsmittels zu entnehmen. Die Fuge zwischen Rahmen und Mauerwerk beträgt in der Regel 10 bis 20 Millimeter, bei Fugenbreiten über 30 Millimeter ist die Eignung des Befestigungsmittels zu prüfen. Der

Abstand aus den Ecken beträgt in der Regel 150 Millimeter und untereinander je nach Rahmenmaterial und Beanspruchung 600 bis 800 Millimeter. Abweichungen hiervon erfordern einen statischen Nachweis.

Verfüllung

Bei der Verfüllung des Raumes zwischen Rahmen und Mauerwerk mit einem Füllmaterial wie PU-Schaum oder Mineralwolle sollte die Fuge vollständig ausgefüllt werden, damit eine gute Wärmedämmung erreicht wird. Das Füllmaterial darf je nach Einbausituation zurückspringend nicht die innere und äußere Abdichtung behindern.

Innere und äußere Abdichtung

Die innere Abdichtung zum tragenden Baukörper stellt die Dichtheit der Fuge gegen Wind dar und sorgt gleichzeitig für die Schalldämmung. Des Weiteren ist sie so auszuführen, dass Raumfeuchtigkeit möglichst nicht in die Fuge gelangt. Um die Schimmelpilzgefahr zu minimieren, muss die Abdichtung möglichst weit innen ausgeführt werden. Die Klebe- oder Haftfläche ist nach dem Ausbau des alten Fensters in der Regel zu glätten und die Abdichtung um das gesamte Element in den Ecken verbunden herzuführen. Bewährt haben sich Abdichtungsfolien für den Innenbereich mit entsprechenden Eigenschaften.

Die äußere Abdichtung muss im Verhältnis zur Innenabdichtung dampffoffener sein und trotzdem die Schlagregensicherheit erreichen. Hierzu ist es notwendig, dass die Klebe- und Haftflächen im äußeren Bereich lückenlos und eben sind. Gegebenenfalls sind defekte Verblendsteine auszutauschen, Putzflächen zu ergänzen oder Sohlbanksteine zu erneuern. Zurückspringende Verfugungen der Steine sind zu verfüllen, um eine fachgerechte Abdichtung sicher zu stellen. Beim Einsatz von vorkomprimierten Dichtbändern ist auf die richtige Dimensionierung je nach Fugenbreite und auf die Eckausbildung zu achten. Alternativ sind Fugen mit elastischen Dichtstoffen zur richtigen Dimensionierung mit einer Hinterfüllschnur möglich. Der Einsatz von Außenfolien erfordert in der Folge eine Abdeckung mit einem Zusatzprofil.

Rolf Menck

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

Umfrage

WohnKlima-Panel

Mehr oder weniger Regulierung gewünscht?

Im Zuge der Bundestagswahl 2025 und der beginnenden Koalitionsverhandlungen von CDU/CSU und SPD haben wir Eigentümer nach ihrer Bewertung der derzeitigen Wohnungspolitik gefragt.

Das Ergebnis ist eindeutig: 80 Prozent der Befragten fordern einen politischen Kurswechsel hin zu weniger Regulierung und mehr Marktwirtschaft, um Wohnraum zu schaffen. Weitere 16,9 Prozent sprechen sich für eine Mischung aus Marktwirtschaft und Regulierung aus. Nur 1,3 Prozent plädieren für eine Beibehaltung oder gar Verschärfung bestehender Regulierungen zum Mieterschutz. Ein ebenso geringer Anteil (1,3 Prozent) sieht keinen Bedarf für grundlegende Änderungen. 0,6 Prozent äußern dazu keine Meinung.

Diese klare Positionierung zeigt: Die überwältigende Mehrheit der befragten privaten Eigentümer sieht in marktwirtschaftlichen Ansätzen den Schlüssel zur Überwindung der Wohnraumkrise. Mit unserem WohnKlima-Panel ana-

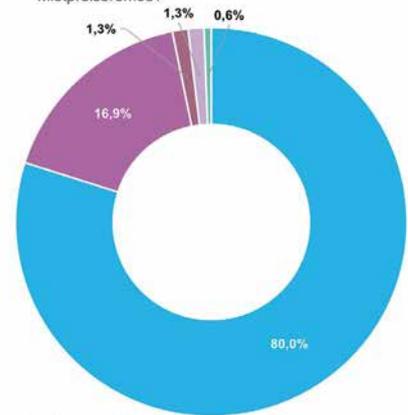
lyisieren wir regelmäßig, wie Eigentümer die aktuellen politischen Rahmenbedingungen bewerten. Ziel ist es, fundierte Impulse für eine bessere Wohnungspolitik zu generieren. Wenn auch Sie Teil des Panels werden möchten, registrieren Sie sich unter:

hausund.co/panel



Wie bewerten Sie die Wohnungspolitik in Deutschland im Hinblick auf Regulierungen wie die Mietpreisbremse?

- Kurswechsel: Weniger Regulierung, mehr Markt zur Schaffung von Wohnraum.
- Mischung aus Regulierung und Markt sinnvoll.
- Regulierung beibehalten oder verschärfen zum Mieterschutz.
- Kein Bedarf für grundlegende Änderungen.
- Keine Meinung / weiß nicht.



Haus & Grund Umfrage | Stichprobengröße: 160 | Befragungszeitraum 08.04.2025 bis 29.04.2025

ARCHITEKTEN

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



heidrun ohm architektin
ich mach was draus.

HAUSMEISTER



HAUSDIENTST
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

WOHNUNGRÄUMUNG



**HAMBURGER
VERWERTUNGS
AGENTUR**

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

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

ENERGIEAUSWEISE

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

HEIZÖL

BERND 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

Rund um die Immobilie

Energieausweis von der Haspa

Sparkasse erweitert ihr Angebot für Eigentümer

Wer eine Immobilie verkaufen, vermieten oder verpachten möchte, ist gesetzlich verpflichtet, einen gültigen Energieausweis vorzulegen. Spätestens seit der letzten Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) 2024 hat sich die Bedeutung dieses Dokuments noch einmal erhöht. Doch für viele, die Wohneigentum haben, ist die Beschaffung des richtigen Ausweises mit Fragen, Aufwand und zum Teil auch hohen Kosten verbunden. Die Hamburger Sparkasse bietet nun eine bequeme und kostengünstige Lösung – und wird damit zur Anlaufstelle für Immobilieneigentümer.

Grundsätzlich gibt es zwei Formen von Energieausweisen: den Verbrauchsausweis und den Bedarfsausweis. Der Verbrauchsausweis basiert auf den tatsächlichen Energieverbräuchen der letzten Jahre – ist also relativ leicht zu erstellen, jedoch weniger aussagekräftig. Für neuere oder energetisch modernisierte Gebäude kann er ausreichend sein.

Anders sieht es bei älteren, unsanierten Gebäuden (Bauantrag vor 11/1977) aus: Hier ist in der Regel ein Energiebedarfsausweis gesetzlich vorgeschrieben.

Dieser wird auf Grundlage baulicher Gegebenheiten wie Wand- und Dachaufbau, Fensterqualität, Heizungsart und Dämmstandards erstellt – und ist deutlich aufwendiger. Häufig inspiziert eine zertifizierte Fachperson für Energieberatung das Gebäude vor Ort, erhebt Daten und stellt damit ein detailliertes Gutachten aus. Die Kosten dafür liegen nicht selten zwischen 300 und 600 Euro – je nach Aufwand.



Foto: Haspa

Den Energiebedarfsausweis schnell, einfach und kostengünstig beim Beratungsgespräch – das bietet jetzt die Hamburger Sparkasse an.

Genau hier setzt die Haspa an: Sie bietet das Erstellen von Energiebedarfsausweisen für nur 99 Euro an – ohne Vor-Ort-Besichtigung, aber dennoch rechtssicher und qualitätsgesichert. Möglich wird das durch eine umfassende Datenbank mit Gebäudedaten aus Hamburg und Umgebung, die viele relevante Informationen bereithält. Lediglich grundlegende Angaben wie Adresse, Baujahr und Heizungsart müssen zugeliefert werden, damit es den Ausweis direkt im Beratungsgespräch gibt.

„Wir wollten einen Service schaffen, der für unsere Kundinnen und Kunden einfach zugänglich, schnell und bezahlbar ist“, erklärt Volker Andersen, Immobilienspezialist bei der Haspa im Immobilien-Center Hamburg-West. „Gleichzeitig stellen wir sicher, dass alle gesetzlichen Anforderungen erfüllt werden. Der Energieausweis ist nicht nur ein Pflichtdokument, er kann auch ein sinnvoller Startpunkt für gezielte Sanierungsmaßnahmen sein.“

Die Haspa geht dabei über das bloße Ausstellen des Energieausweises hinaus. Wer möchte, erhält im selben Termin auch Informationen über staatliche Förderprogramme und andere wichtige Tipps als Basis für weitere Planungen. Zahlreiche Immobilienfachleute der Haspa haben sich hierfür gezielt weitergebildet und greifen auf ein regionales Netzwerk aus Experten und Handwerksbetrieben zurück. So lassen sich nicht nur Planung und Finanzierung, sondern auch die konkrete Umsetzung von Modernisierungen aus einer Hand begleiten.

Ein Energieausweis ist zehn Jahre lang gültig. Er muss bei Vermietung und Verkauf vorgelegt werden – sonst drohen Bußgelder von bis zu 10.000 Euro. Für Bestandsgebäude, deren Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt wurde und die bislang nicht energetisch modernisiert wurden, ist in der Regel ein Bedarfsausweis verpflichtend.

Wichtig: Nur qualifizierte Fachleute dürfen solche Ausweise ausstellen – etwa Architektinnen, Bauingenieure oder staatlich anerkannte Energieberatende. Die Haspa arbeitet mit einem spezialisierten Partnerunternehmen zusammen, das die Ausweise auf Grundlage der vorhandenen Gebäudedaten digital erstellt – unter fachlicher Kontrolle und in Übereinstimmung mit dem GEG.

Grundstückseigentum

Verkehrssicherungspflicht

Was Eigentümer wissen müssen

„**E**igentum verpflichtet“ – dieser Grundsatz gilt auch für die Sicherheit Ihres Grundstücks. Als Eigentümer müssen Sie dafür sorgen, dass keine vorhersehbaren und vermeidbaren Gefahrenquellen für Dritte bestehen. Die Verkehrssicherungspflicht verlangt, Ihr Grundstück so abzusichern, dass niemand durch diese Gefahren zu Schaden kommt.



Foto: SpeedPhoto/Stock

- Wasserstellen
Gartenteiche und Pools müssen vor allem zum Schutz von Kindern mit Zäunen, Abdeckungen oder Alarmsystemen gesichert werden.

Konsequenzen bei Missachtung der Verkehrssicherungspflicht

Bei Verletzung der Verkehrssicherungspflicht haften Sie im Scha-

densfall mit Ihrem Privatvermögen. Die möglichen Kosten sind erheblich:

- Schadenersatz für Heilbehandlung und Verdienstaussfall
- Schmerzensgeld bei Personenschäden
- Schadenersatz bei Sachschäden
- Buß- und Ordnungsgelder bei Verletzung kommunaler Vorschriften

Besonders problematisch wird es bei grober Fahrlässigkeit – hier kann der Versicherer die Kosten vom Verursacher unter Umständen zurückfordern.

Versicherungsschutz für Eigentümer

Die Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht schützt Eigentümer von vermieteten oder unbebauten Grundstücken vor Schadenersatzforderungen, wenn Dritte zu Schaden kommen. Die Privathaftpflichtversicherung deckt allgemeine Schadenersatz- und Schmerzensgeldansprüche ab, etwa bei Unfällen auf Ihrem Grundstück. Bei großen Bauvorhaben ist zudem eine Bauherren-Haftpflichtversicherung unverzichtbar.

Fazit: Vorsorge schützt vor Haftung

Die Verkehrssicherungspflicht gehört zu den wichtigsten Pflichten von Eigentümern. Wer Gefahren früh erkennt und behebt, schützt andere – und sein Vermögen. Regelmäßige Kontrollen, gute Dokumentation und passender Versicherungsschutz helfen, Risiken zu vermeiden. Sie haben weitere Fragen? Lassen Sie sich von den Experten der GEV Grundeigentümer-Versicherung unter 040-3766 3367 beraten.

Wer ist verantwortlich?

In der Regel haften Eigentümer für Schäden an Dritten durch unzureichende Verkehrssicherung. Zwar lassen sich Aufgaben an Mieter oder Dienstleister übertragen – die Verantwortung bleibt jedoch beim Eigentümer. Auch bei übertragenen Aufgaben gilt: Kontrollpflicht nicht vergessen! Eigentümer müssen regelmäßig prüfen, ob alle Pflichten ordnungsgemäß erfüllt werden.

Die wichtigsten Bereiche der Verkehrssicherungspflicht

■ Winterdienst

Gehwege müssen werktags von 7 bis 20 Uhr, an Sonn- und Feiertagen ab 8 oder 9 Uhr schnee- und eisfrei sein. Die genauen Zeiten können je nach kommunaler Satzung leicht abweichen – maßgeblich sind die örtlichen Vorschriften. Die Wege sollten mindestens 1,20 m breit geräumt werden. Bei Urlaub oder Krankheit ist eine Vertretung notwendig.

■ Treppen und Durchgänge

Diese müssen trittsicher und gut beleuchtet sein. Lose Stufen, Stolperkanten oder rutschige Beläge stellen Gefahrenquellen dar und sind zu beseitigen.

■ Dach und Fassade

Kontrollieren Sie regelmäßig auf lockere Dachziegel, bröckelnden Putz oder instabile Bauteile – besonders nach Unwettern.

■ Bäume und Pflanzen

Führen Sie mindestens zweimal jährlich eine Sichtkontrolle durch, um morsche oder abgestorbene Äste zu identifizieren. Nach Stürmen sollten zusätzliche Kontrollen erfolgen.

Ulf Schelenz

Mit dem „Hamburg-Standard“ gegen die Wohnungsbaukrise

In Hamburg steigen die Mieten. Zu diesem Schluss kommt auch die aktuelle Studie des Gymnasiums Ohmoor, die jedes Jahr die Mietangebote von Wohnungen untersucht. Auch die Zahl der Eigenbedarfskündigungen nimmt zu, da Eigentümer vermehrt auf den eigenen Bestand zurückgreifen, um sich oder ihre Familie mit Wohnraum zu versorgen. Wundert uns das? Nein. Denn neue Woh-

Ein besserer Ansatz ist sicherlich, den Neubau in Schwung zu bringen, indem hohe Baukosten durch den neuen Hamburg-Standard gesenkt werden

nungen werden kaum gebaut. Zusätzlich ziehen aber jedes Jahr mehr Menschen nach Hamburg als von dort wegziehen. Zwangsläufige Folge ist ein enger Wohnungsmarkt und ein Anstieg der Mietpreise. Was tun? Die Hamburger Politik diskutiert derzeit über eine Verlängerung der Mietpreisbremse, durch die die Miethöhe bei Mietvertragsabschluss begrenzt wird, oder versucht

über eine Bundesratsinitiative Eigenbedarfskündigungen stärker zu reglementieren. Aber sind das wirklich die passenden Treiber für den dringend benötigten Wohnungsbau oder schrecken sie potenzielle Investoren eher ab? Ein besserer Lösungsansatz ist sicherlich, den Neubau in Schwung zu bringen, indem hohe Baukosten durch den neuen Hamburg-Standard gesenkt werden. Dieser in Hamburg entwickelte Ansatz verspricht, dass bis zu einem Drittel der Baukosten eingespart werden können, wenn die in den letzten Jahren stetig angestiegenen Baustandards ohne nennenswerten Nachteil reduziert werden. So soll auf Balkonen beispielsweise auf eine Trittschalldämmung verzichtet werden, die es auch erst aufgrund einer DIN-Norm seit dem Jahr 2018 gibt. Der Hamburg-Standard ist eine gute und kreative Idee, bei der es aber entscheidend ist, nun die PS auf die Straße zu bekommen und diesen neuen Standard in den Bezirken schnellstens zu etablieren. Das wird sicherlich eine große Herausforderung für alle Beteiligten. Hoffen wir das Beste!

Ulf Schelenz
Geschäftsführer



IMPRESSUM

Juni 2025

Redaktionsleitung

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

Verlag und Gesamtherstellung

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

Druck

Strube Druck & Medien GmbH
Stimmerswiesen 3, 34587 Felsberg

Anzeigenverkaufsleitung

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

Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

Titelbild

Körperhaus Bergedorf/Michael Zapf

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

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2020 = 100)
Februar: 120,8; März: 121,2; April: 121,7

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

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

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
4TREE CAPITAL Real Estate GmbH | Neuer Wall 35 | 20354 Hamburg

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

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

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

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

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

GERSTELKG
Immobilienmanagement seit 1913
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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STROKARCK
M. J. & M. E. Strokarck 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

Walddorfer
IMMOBILIEN
Telefon: 040 / 28 40 95 98 0
E-Mail: kontakt@walddorfer.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.
Trepower 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
Rolfnickstraße 15 · 22391 Hamburg
Tel.: (040) 63 64 63-0 · www.witthoef.com

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

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

„Wir haben die Expertise
für Zinshäuser in Hamburg!“



Grossmann & Berger

Immobilien

Zinshausverkauf in guten Händen.

Vertrauen Sie auf über 90 Jahre
Erfahrung und umfangreiche
Marktkennntnis. Wir beraten Sie gern.



040 350 80 2-460

zinshaus@grossmann-berger.de

