

Hamburger Grundeigentum

Klimafolgenanpassung

Mehr Raum für Regen

E-Mobilität im Wohnungseigentum

So gelingt das Lastmanagement

Erbschaftsteuer

Übertragung zu Lebzeiten



ENGEL & VÖLKERS

COMMERCIAL



Hier Kontakt
aufnehmen

Lust auf einen Perspektivwechsel?

Als besonderes Geschenk für Immobilieneigentümer setzen wir Ihre Mehrfamilienhäuser aus der Luft in Szene – mit kostenfreien Drohnenaufnahmen, unabhängig von einem Verkauf. Interesse an professionellen Luftbildern?

Sprechen Sie uns an – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

HAMBURG

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

Editorial

Für einige ist es bitter



Alle Jahre wieder veröffentlichen Elftklässler des Gymnasiums Ohmoor ihre Auswertung von Mietseraten. Alle Jahre wieder beklagt der Mieterverein zu Hamburg einen erneuten Anstieg der Mieten. Alle Jahre wieder weisen wir darauf hin, dass diese Untersuchung nur einen Teil des Wohnungsmarktes abbildet, dass die meisten Wohnungen nicht über Zeitungsinserate, sondern auf anderen Wegen angeboten und vermietet werden. Ein liebgewonnenes Ritual.

te, sondern auf anderen Wegen angeboten und vermietet werden. Ein liebgewonnenes Ritual.

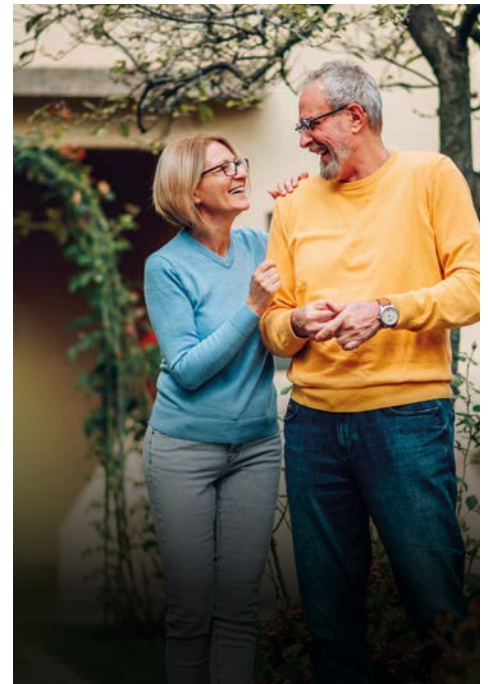
Was aber auch einmal gesagt werden muss: Es ist durchaus positiv, dass sich die Schülerinnen und Schüler überhaupt mit dem Thema beschäftigen. Und es ist auch gut, dass sie uns darauf hinweisen, zu welchen absurden Preisen Wohnungen in Hamburg angeboten werden.

Das ist sicher kein Problem für diejenigen, die sich in Hamburg auskennen und wissen, dass man nicht zwingend in Eppendorf oder in der Hafen-City wohnen muss, um sich in Hamburg wohlfühlen zu können. Auch wenn die Wohnungssuche für sie schwierig ist.

Ein Problem ist das aber für diejenigen, die sich in Hamburg nicht auskennen und auf die veröffentlichten Inserate angewiesen sind. Für sie ist die Wohnungssituation in Hamburg bitter. Für sie muss man etwas tun.

IHR
TORSTEN FLOMM
Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

GLADIGAU
IMMOBILIEN



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
Brandstwiete 1 | 20457 Hamburg
gladigau-immobilien.de

SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?



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

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

Inhalt

Wirtschaft & Politik

- 06 Mehr Raum für Regen
- 13 Hamburger Wohnungsmarktstudie 2026
- 14 Wege aus der Obdachlosigkeit
- 15 Flexible Wohnformen

Haus & Klima

- 16 Lastmanagement bei E-Mobilität
- 17 Heizungstausch

Verband & Vereine

- 12 Mediation
- 18 Veranstaltungen Ortsvereine
- 19 Podcast
- 20 Geschäftsstellen
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Empfehlung von Handwerksbetrieben

Recht & Steuern

- 23 Übertragung zu Lebzeiten
- 24 Leserfragen
- 26 Neues aus Karlsruhe
- 27 Rückzahlungsklausel in Maklerverträgen
- 28 Gebäudeversicherung und Mieterschutz
- 29 Gutachten zur Restnutzungsdauer

Haus & Leben

- 31 Fassadentrends
- 33 Klimafassaden
- 34 Rollläden und Fensterläden
- 36 Hightech-Bauteile
- 37 Denkmalschutz gegen Modernisierung
- 38 Kühlen mit Wärmepumpe
- 39 Zuschuss für Ladeinfrastruktur

Finanzen & Vorsorge

- 41 Lückenbebauung

Themen & Meinungen

- 42 Gebäudemodernisierungsgesetz

Themen



06

**Schwerpunkt:
Raum für Regen**



22

**Handwerkersuche:
Empfehlungslisten**



30

**Haus & Leben:
Fassade & Fenster**

WIR VERSPRECHEN KEINE MONDPREISE

Nach den Turbulenzen der letzten Jahre hat sich der Zinshausmarkt wieder stabilisiert. Wenn Sie wissen wollen, wieviel Ihr Zinshaus oder Ihr Grundstück unter den aktuellen Marktgegebenheiten wert ist, helfen wir Ihnen gern. Mittels fundierter Analyse schätzen wir den Marktwert Ihres Eigentums realistisch ein. Sollten Sie sich für einen Verkauf entscheiden, beraten und begleiten Sie unsere Spezialisten sicher durch alle Phasen des Transaktionsprozesses. Rufen Sie uns an: **040.411725-0**



Foto: Treibhaus Landschaftsarchitektur

Visualisierung des Stadtteils St. Georg mit begrünten Dächern

KLIMAFOLGENANPASSUNG

Mehr Raum für Regen

BETTINA BRÜDGAM

Extreme Regenfälle kommen immer häufiger vor. Um die Folgen aufzufangen, entwickelt sich Hamburg zur Schwammstadt – dabei sind auch die Immobilien-eigentümer gefragt.

Entweder viel zu wenig oder viel zu viel: Im vergangenen Jahr war der Februar trocken wie nie zuvor in der Wetterhistorie – gerade mal fünf Millimeter Niederschlag kamen herunter. Das zeigen die Zahlen von Hamburg Wasser, die das hydrologische Jahr von November 2024 bis Oktober 2025 betrachten. Im Juli war es dann mit 148 Millimetern Regenwasser doppelt so nass wie sonst – ein außergewöhnliches sowie ein extremes Starkregenereignis traf Buxtehude und Norderstedt.

„Experten gehen davon aus, dass Trockenheit und Starkregen zunehmen werden“, sagt Janne Rumpelt, Sprecherin von Hamburg Wasser. Gleichzeitig entstehen verstärkt neue Woh-

nungen; seit Jahren verfolgt die Stadt das Ziel, 10.000 neue Einheiten jährlich zu genehmigen. Dadurch wird der Boden zunehmend versiegelt, und es bleiben weniger Flächen, auf denen Regenwasser versickern kann. Stattdessen läuft das Wasser so ins Sielnetz, welches bei Unwettern teils mit der niedergehenden Flut überfordert ist. Überschwemmte Keller, Straßen und Unterführungen sind längst keine Ausnahmereisnerungen mehr.

Mit dem RISA-Prozess (RegenInfraStrukturAnpassung), der aus dem Strukturplan Regenwasser 2030 hervorgegangen ist, steuern die Hamburger Behörde für Umwelt und Energie (BUKEA) und Hamburg Wasser gemeinsam mit weiteren Akteuren gegen. RISA ist zentraler Teil der städtischen Klimaanpassungsstrategie, die 2025 vom Senat beschlossen wurde. Damit soll Hamburg sich zur Schwammstadt entwickeln, indem bei Starkregen möglichst viele Räume Wasser oberirdisch aufnehmen, speichern und langsam wieder abgeben, statt es in die Kanalisation fließen zu lassen. „Die verschiedenen Maßnahmen sollen nicht nur vor Überflutungen schützen, sondern auch die knappe Ressource Wasser schonen und

gleichzeitig das Stadtklima und die Lebensqualität verbessern“, sagt Meike Hamester von der Stabsstelle Klimaanpassung/RISA der BUKEA. Den Weg weist bereits das RISA-Projekt, mit dem die BUKEA und Hamburg Wasser zwischen 2009 und 2015 einen Orientierungsrahmen für den Umgang mit Regenwasser abgesteckt und verschiedene Pilotprojekte dazu angestoßen haben.

Ob bei der Entwicklung neuer oder der Sanierung alter Quartiere, auf Schulhöfen oder im Straßenbau – überall wird das Thema mittlerweile einbezogen. „Die Anpassung der Regeninfrastruktur berührt die Stadtentwicklung an vielen Punkten, entsprechend beteiligen wir gemeinsam mit Hamburg Wasser zahlreiche Stellen“, sagt Hamester. Dazu zählen ebenso weitere Behörden – darunter die Stadtentwicklungsbehörde, die Innenbehörde oder die Verkehrsbehörde – wie die Bezirke und Forschungseinrichtungen, Unternehmen, die Wohnungswirtschaft sowie private Immobilieneigentümer und die Bürger. „Um private und öffentliche Flächen im großen Stil zu entsiegeln und allerorts lokale Versickerungsanlagen und Regenwasserzisternen zu errichten, müssen alle mitmachen“, erklärt Hamester. Über verschiedene Förderwege unterstützt die Stadt einschlägige Maßnahmen (siehe Kasten).

„Mit dem Klimawandel gehen in kürzester Zeit immer häufiger enorme Regenmassen nieder, dazwischen breiten sich lang anhaltende Trockenperioden aus“

Zudem beraten die Hamburger Energielotsen kostenlos, wie sich Immobilien an den Klimawandel anpassen lassen. Entsprechende Modelle in der Ausstellung am Elbcampus der Handwerkskammer Hamburg veranschaulichen die Problematik und demonstrieren anhand verschiedener Lösungen, wie man das Haus vor Starkregen schützen kann.

In einem Vor-Ort-Check begutachten die Expertinnen und Experten außerdem Wohn- und Gewerbebauten und geben Tipps zu effektiven Maßnahmen. „Jedes Grundstück und jedes Gebäude ist anders, deshalb ist die Begehung so sinnvoll“, sagt Nicola Beck von den Hamburger Energielotsen, die dabei auch auf die Starkregengefahrenkarte zurückgreift. Das interaktive Online-Tool weist etwa die Fließrichtung des Wassers aus, zeigt an, welche Flächen bei extremen Regenfällen besonders schnell überfluten, und visualisiert die Risiken.

So sind Gebäude in Hanglagen und Senken besonders gefährdet. „Und das Gefälle des Geländes, aber auch der



WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien

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

Ich bin Ihr Experte für die
Vermittlung von
Gewerbeimmobilien

Giuliano de Souza
Immobilienberater
040 238307284

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



**IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN**
WILHELM ZIMMERMANN

**Gutachten für fundierte
Immobilienbewertungen**

Britta Zimmermann, zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LS), ausgesprochen durch die DIAZert (unter Einhaltung der Anforderungen der DIN EN ISO/IEC 17024), für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten.

Gutachten für:

- sichere Entscheidungen bei Verkauf/ Kauf/ Schenkung
- gütliche Einigungen bei Erbengemeinschaften/ Scheidungen
- Wertnachweise für das Finanzamt

Sachkundige Arbeit, detaillierte Erläuterungen und nachprüfbare Verkehrswertgutachten sowie praxisnahe Hilfestellungen erwarten Sie.

Frahmredder 7 Telefon: 040 - 600 10 60
22393 Hamburg www.zimmermann-ivd.de

ivd



Bild: HAMBURG WASSER/Ulrich Perrey

Quartier an der Jenfelder Au: Teich und Rückhaltebecken in einem

Terrasse sollte vom Gebäude wegführen“, betont Beck, die bei dem Termin weitere Details prüft. Gibt es Mulden auf dem Grundstück? Sind neuralgische Punkte wie etwa Kasematten geschützt? Weist die Fassade Risse auf, und sind die Fensterdichtungen intakt? Die Energielotsen informieren dann zu Schutzvorkehrungen wie Rückstauventilen (siehe Kasten) sowie zu verschiedenen Alternativen, die das Regenwasser temporär speichern oder vom Grundstück weg-leiten.

Dafür bieten Grundstücke im Bestand einige Möglichkeiten. Mulden oder Tiefbeete beispielsweise lassen sich oft gut nachträglich auf dem Gelände integrieren – sie nehmen Was-

ser auf und halten es. „Gleiches gilt für Zisternen, die Wasser oberirdisch oder unter der Erde sammeln und speichern, damit es sich später etwa für die Bewässerung des Gartens nutzen lässt“, erklärt Beck.

Um zu verhindern, dass der Regen verstärkt ins Siel flutet, kann man außerdem Bereiche entsiegeln, also etwa die Pflastersteine der Garagenzufahrt und Zuwege durch Rasengittersteine ersetzen, die Wasser durchlassen. „Spezielle Klimasteine wiederum nehmen Wasser auf und geben es später wieder ab; die Verdunstung wirkt kühlend auf die Umgebung“, sagt Gerko Schröder, Geschäftsführer von Treibhaus Landschaftsarchitektur.



MARCUS BÖNNING
FORSTBETRIEB
BAUMPFLEGE

**DAUERPFLEGE FÜR IHREN
BAUMBESTAND**

Sicherheit und Werterhalt Ihres
Immobilienbestands zum Festpreis

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



dr-mechkat-immobilien.de

**Wir kümmern uns
um Ihre Immobilie!**

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

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



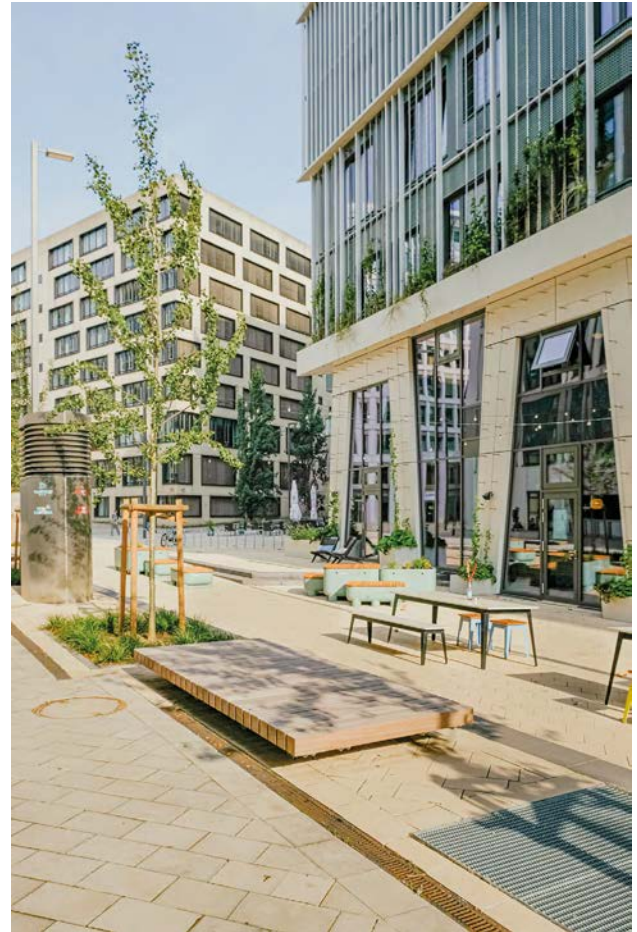
kontakt@dr-mechkat-immobilien.de

Gründächer helfen ebenfalls, denn die Pflanzen dort saugen das Regenwasser auf. Obendrein fördern sie die Biodiversität, reduzieren Feinstaub und verbessern den Schallschutz sowie die Dämmung des Hauses. „Steht etwa die Erneuerung des Dachs an, ist dies ein guter Zeitpunkt, ein Gründach zu planen – zumindest wenn die Voraussetzungen stimmen“, sagt Schröder. So muss die Statik die zusätzliche Traglast zulassen, und das Dachgefälle eine Bepflanzung erlauben. Bis zu einer Neigung von 30 Grad fördert die IFB Hamburg die Dachbegrünung. „Unterm Strich machen sich Maßnahmen, die den Regen zurückhalten, durch geringere Abwassergebühren auch im Geldbeutel bemerkbar“, sagt Rumpelt von Hamburg Wasser.

„Um private und öffentliche Flächen im großen Stil zu entsiegeln und allerorts lokale Versickerungsanlagen und Regenwasserzisternen zu errichten, müssen alle mitmachen“

Bei Neubauten und in der Quartiersentwicklung in Hamburg wird die Klimaanpassung heute in der Regel gleich mitgedacht. Es darf nur noch so viel Regenwasser in die Kanalisation eingeleitet werden, wie es bei einem unbebauten, unversiegelten Grundstück der Fall wäre. „Aktuelle Bauprojekte kombinieren, wenn machbar, Gründächer, Ablaufsysteme, Zisternen und Rückhalteflächen und stimmen die Maßnahmen aufeinander ab, um Gebäude vor Starkregen zu schützen, Regenwasser zu verdunsten, zu speichern und für die Bewässerung zu nutzen“, sagt Schröder. „Entsprechende Vorgaben machen bereits die Bebauungspläne.“

Nicht selten wird die Pflicht dabei zur Kür. Schließlich kann die grün-blaue Linie dem Quartier eine naturverbundene Idylle



Vorplatz der Villa Viva im Hamburger Münzviertel

Bild: Treibhaus Landschaftsarchitektur

verleihen. Herausragende Beispiele würdigte der Hamburger Preis für Grüne Bauten, der ebenfalls die Klimaanpassung im Blick hat, zuletzt im Oktober 2025.

Auf den zweiten Platz kam die 2021 in Othmarschen errichtete Wohnanlage Trenknerhöfe – unter anderem aufgrund ihres beispielhaften Umgangs mit Regenwasser, den das Kontor Freiraumplanung konzipierte. Die 29 Stadthäuser und vier Stadtvillen gruppieren sich um drei Höfe – zwei davon werden von langgestreckten Becken dominiert, die das Regenwasser speichern. An ihren Rändern wachsen Wasserpflanzen

**HAUSMAKLER
& VERWALTER
SEIT 1914**



EDGAR WESSENDORF
Immobilien seit 1914

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

Edgar Wessendorf e.K.
Neue Gröningerstraße 13
20457 Hamburg

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





Vorplatz der Villa Viva im Hamburger Münzviertel

Bild: Treibhaus Landschaftsarchitektur

und bunte Stauden. Direkt darunter liegt die Tiefgarage. Die begrünten Dächer nehmen ebenfalls Niederschläge auf und geben sie langsam über Fallrohre und oberirdische Entwässerungsrinnen an Schöpfbecken ab. Das überschüssige Wasser läuft in die großen Becken, die sich in den um 30 Zentimeter abgesenkten Höfen erstrecken.

Die blauen Flächen dienen nicht nur als Regenspeicher, sondern als erlebbares Gestaltungselement sowie als Räume für Flora und Fauna. Abends sitzen hier gerne die Anwohner und lauschen dem Quaken der Frösche; die Kinder spielen tagsüber mit Keschern an den eingezäunten Becken oder planschen an den offenen Entwässerungsrinnen.

Wie die Regeninfrastruktur eine naturnahe Ästhetik fördert, demonstriert ein weiteres preisgekröntes Projekt zwischen dem Hamburger Hauptbahnhof und den Deichtorhallen. Das 12-stöckige Gästehaus Villa Viva, errichtet von der Hamburger Organisation Viva con Agua, mutet inmitten der eng bebauten und stark versiegelten Umgebung wie eine grüne Oase an. „Laut Bebauungsplan musste das Regenwasser auf dem Grundstück verbleiben – das ist einerseits eine Herausforderung, eröffnet aber auch tolle Möglichkeiten für die nachhaltige Begrünung von Gebäuden“,

Förderung für die Regeninfrastruktur

Wer in Maßnahmen investiert, die das Regenwasser aufnehmen, erhält Zuschüsse. Ob Gründächer oder Entsiegelung – die Hamburgische Investitions- und Förderbank IFB unterstützt Eigentümer finanziell dabei, Regenwasser auf dem Grundstück zu speichern. Wichtig: Förderanträge müssen vor Beginn des Vorhabens gestellt werden. Die freiwillig durchgeführte Dach- und Fassadenbegrünung in Hamburg wird unterstützt. Für die Dachbegrünung ab einer Fläche von 20 Quadratmetern Nettovegetationsfläche und bis zu 30 Grad Dachneigung gibt es einen einmaligen Zuschuss (maximal 100.000 Euro pro Gebäude). Die RISA-Förderung gewährt Zuschüsse für Eigentümer und Erbbauberechtigte bei:

- Entsiegelung von Flächen ab 10 Quadratmetern auf privat genutzten Grundstücken. Zuschuss: 30 bis 50 Prozent der förderfähigen Ausgaben (maximal 25.000 Euro).
- Errichtung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (Flächenversickerungen, Versickerungsmulden und Mulden-Rigolen-Systemen) ab 20 Quadratmeter angeschlossene Fläche. Zuschuss: 30 bis 50 Prozent der förderfähigen Ausgaben, maximal 25.000 Euro.
- Anschaffung und der Installation eines oberirdischen oder unterirdischen Regenwasserspeichers (zum Beispiel Zisterne) ab 2.000 Liter für die Grünflächenbewässerung. Zuschuss: 40 Prozent für Privatpersonen, maximal 1.500 Euro je Grundstück. Und 30 Prozent für Unternehmen sowie sonstige Organisationen (inkl. Wohnungseigentümergeinschaften), maximal 3.000 Euro.

Gegebenenfalls kann infolge einer der Maßnahmen die Niederschlagswassergebühr auf Antrag reduziert werden. Mehr Informationen unter:

www.ifbhh.de

www.risa-hamburg.de/wissen/risa-foerderprogramm

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



berichtet Schröder. Inzwischen sammelt eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 50 Kubikmetern den Regen, um ihn später über eine Tröpfchenbewässerung an das Fassadengrün abzugeben.

Die unteren vier Ebenen des Gebäudes bedecken weiße Pfeifenwinde und verschiedene Arten des roten Geißblatts. Die Dachterrasse wiederum umgibt eine üppige Vegetation aus Stauden, Gräsern und Sträuchern. Unter dem Substrat befindet sich eine Einstau-Ebene, in der Wasser gespeichert wird. Was die Pflanzen nicht benötigen, läuft vom Dach über eine Drossleinrichtung peu à peu nach unten, um in der unter dem Vorplatz verbauten Zisterne aufgefangen zu werden. „So spart das System wertvolles Trinkwasser, entlastet das Kanalnetz und macht die Immobilie resilient gegen Starkregen“, erklärt Schröder.

Im Nachhinein solch ausgeklügelte Systeme zu installieren, ist schwieriger. „Ein komplexes System mit einer Zisterne, Wasserbecken oder einer Versickerungsanlage lässt sich im Bestand längst nicht überall umsetzen, schon allein, weil auf den Grundstücken oft ausladende Bäume reichlich Raum einnehmen“, so die Erfahrung von Schröder.

Gleichwohl: Auch einige ältere Quartiere gehen inzwischen mit positivem Beispiel voran. Dazu gehört etwa die Neugestaltung der Hochhaussiedlung Korallusviertel in Wilhelmsburg. „Der Wohnungskonzern Vonovia ertüchtigt im Zuge des Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) unter anderem die Außenbereiche mehrerer Gebäude, zudem soll Neubau ergänzt werden. Indes wird ein neues System errichtet, welches das Regenwasser von den Dächern in ein Filterbecken und dann in einen Teich leitet“, erzählt Schröder. Der Teich existiert bereits und muss nur saniert werden, wie er berichtet. Solche guten Bedingungen finden sich natürlich längst nicht überall. Und bei kleinteiligen Eigentümerstrukturen scheitern selbst einfache Maßnahmen nicht selten daran, alle Beteiligten mit ins Boot zu holen. Schröder ermutigt dazu, einfach mit einer Regentonne zu starten, um ein Umdenken einzuleiten: „Regenwasser endlich als Ressource zu sehen, lohnt immer.“



Einladung zu einer Präsentation/Besichtigung von 75 aufwendig sanierten Denkmalschutz-Immobilien (Selbstnutzung/Vermietung-Steuermodell) im Schloss LENIOR - Parkresidenzen, Hessen/Kassel am Do., den 11. Juni 2026 ab 11.00 Uhr, Leniorstr. 1

Kaufpreis: 4.400 Euro/m² - keine Käufercourtage - KP ab 227.000,00 Euro, erhöhte AfA gem. § 71 EstG, ca. 70 %, Sanierung gem. KfW-Programm 261 EE, Denkmal 261 EE bis 150.000 Euro/Einheit, Tilgungszuschuss 10 %, Erstvermietungsgarantie: 12,50 Euro/m²

Anmeldung und weitere Infos beim Vertriebspartner:

Gerd Krügel (Makler IHK Lüneburg), Sandscherbenweg 6, 21629 Neu Wulmstorf
Tel. 0170-4128463, E-Mail: gerdkruegel@gmail.com

Die Immobilie regenfest machen

Heftige Regenfälle können die Immobilie stark in Mitleidenschaft ziehen, dem lässt sich vorbeugen.

Schon kleinere Vorkehrungen wirken, damit Starkregen keine Schäden am Haus anrichtet. Dazu gehören:

- Regelmäßig die Dachrinnen, Fallrohre sowie Abflüsse an Balkonen reinigen, so sind sie beim Regensturz frei.
- Kellereingänge und Tiefgaragenzufahrten auf ausreichenden Starkregenschutz überprüfen. Kantsteine oder ein niedriger Erdwall von etwa 10 bis 20 Zentimetern am Gebäude reichen oft aus, um das Wasser aufzuhalten. Zudem helfen mobile Elemente wie Fensterklappen und Barriersysteme für Eingangstüren.
- Abdichtungen an Türen und Fenstern verhindern, dass Regenwasser ins Haus eindringt – dies ist vor allem im Keller oder Erdgeschoss wichtig und auf der Wetterseite.

Ein Rückstau kann im Keller und Erdgeschoss das stinkende Abwasser durch die Abflüsse von Waschbecken, Wannen, Waschmaschinen und Toilette drücken. Dies verhindern Rückstauventile, die dafür sorgen, dass das Wasser nur in eine Richtung fließt.

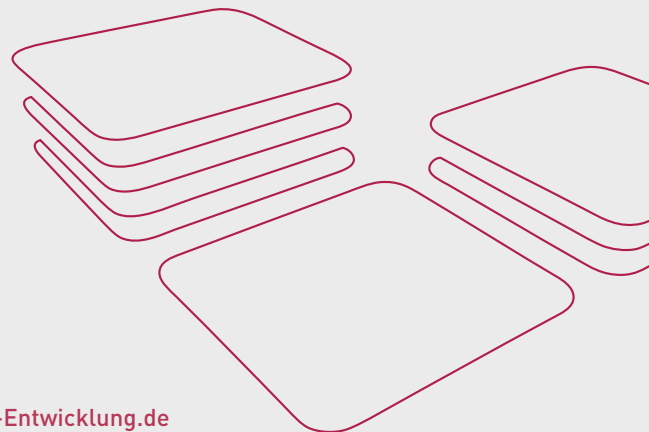
Eine Individuelle kostenlose Vor-Ort-Beratung zum Starkregenschutz bieten die Hamburger Energielotsen (Terminvereinbarung unter Telefon: 040-248 32 252).

DAS GANZE IM BLICK

PLANEN, ENTWICKELN, VERWALTEN, ERHALTEN.

Kaufmännische Verwaltung und technische Betreuung von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

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





Haus & Grund®
Hamburg

Konfliktlösung rund um Ihr Eigentum

Mediation



Erbauseinandersetzungen oder Konflikte zwischen Nachbarn, Mietvertragsparteien, Wohnungseigentümern und Gemeinschaften der Wohnungseigentümer müssen nicht zwangsläufig vor Gericht ausgetragen werden.

In vielen Fällen kann ein Mediationsverfahren dabei helfen, Streitigkeiten außergerichtlich zu klären.

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg bietet seinen Mitgliedern im Streitfall kostengünstige Mediationsmöglichkeiten an. Dafür stehen ausgebildete Mediatoren bereit, die in einer oder mehreren Sitzungen ein Mediationsverfahren auf neutralem Boden ausführen.

Sie fragen sich, wie so etwas abläuft und möchten wissen, ob Ihr Fall für ein Mediationsverfahren geeignet ist?

Wir beraten Sie gerne unverbindlich in unserer kostenfreien, einführenden Mediationsprechstunde.

Dienstags von 16 bis 17 Uhr

Die Beratung kann persönlich oder telefonisch erfolgen und ist nur nach Terminvergabe möglich.

**Weitere Informationen unter
(040) 30 96 72-0 oder
www.grundeigentuemerverband.de**

HAMBURGER WOHNUNGSMARKTSTUDIE 2026

Angebotsmieten steigen langsamer

NINA KOLLAR

Grundeigentümer-Verband Hamburg

www.grundeigentuemerverband.de

Die Angebotsmieten auf dem freien Hamburger Wohnungsmarkt sind zuletzt deutlich langsamer gestiegen. Zu diesem Ergebnis kommt die aktuelle Wohnungsmarktstudie des Niendorfer Ohmoor-Gymnasiums, die vom Wahlkurs Geografie jedes Jahr erstellt wird. Für die diesjährige Untersuchung werteten die teilnehmenden Elftklässlerinnen und Elftklässler von Januar bis März 2026 rund 5.000 anonymisierte Wohnungsinserate der Online-Plattform www.immowelt.de sowie etwa 300 zusätzlich selbst recherchierte Inserate aus.

Wer im ersten Quartal 2026 eine Wohnung in Hamburg anmieten wollte, musste laut Studie durchschnittlich 15,88 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter einplanen. Damit liegt das Mietniveau zwar über dem Vorjahreswert von 15,62 Euro pro Quadratmeter, der Anstieg fällt mit rund 1,7 Prozent jedoch deutlich moderater aus als in den Jahren zuvor. Für 2025 hatte die Studie noch ein Plus von 7,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahr ermittelt.

Besonders hoch fallen die geforderten Angebotsmieten weiterhin in zentralen Lagen aus. In den ausgewerteten Inseraten ist die Hamburger Altstadt der neue Spitzenreiter mit einer durchschnittlich geforderten Nettokaltmiete von 30,88 Euro pro Quadratmeter. Auf Platz zwei folgt Eppendorf mit 23,08 Euro pro Quadratmeter. In der Hafencity, dem ehemals teuersten Stadtteil in der Studie, liegt die durchschnittliche Angebotsmiete nun bei 21,36 Euro pro Quadratmeter. Den Schülerinnen und Schülern sind außerdem deutliche Preisanstiege in Wohnungsangeboten aus Niendorf und Schnelsen aufgefallen – Stadtteile, die bislang eher von moderaten Angebotsmieten geprägt waren.

Im Kontrast zu der abgeschwächten Mietpreisdynamik im Stadtgebiet steht laut Studie die Entwicklung im Hamburger Umland. In den sechs untersuchten Umlandkreisen Pinneberg, Segeberg, Stormarn, Lauenburg, Winsen (Luhe) und Stade ergab die Auswertung eine durchschnittlich geforderte Nettokaltmiete 12,65 Euro pro Quadratmeter, das ist ein Plus von 4,8 Prozent gegenüber 2025. Damit verringert sich der Mietabstand zwischen Stadt und Umland laut Studie weiter.

Bei der Auswertung der Wohnungsinserate fiel den Schülerinnen und Schülern erstmals auch eine zunehmende Anzahl an Inseraten zum Wohnungstausch auf.

Die Hamburger Wohnungsmarktstudie liefert eine orientierende Datengrundlage zur Mietpreisentwicklung in Hamburg. Im Detail sind die Ergebnisse jedoch nicht repräsentativ. Zum einen beruhen sie ausschließlich auf Wohnungsinseraten und berücksichtigen keine tatsächlich vereinbarten Mieten. Zum anderen bildet der ausgewertete Ausschnitt den Hamburger Wohnungsmarkt nur unvollständig ab, da ein Großteil der Mietwohnungen außerhalb von Online-Portalen angeboten und vermittelt wird. Entsprechend lassen die Ergebnisse nur eingeschränkt Rückschlüsse auf das tatsächliche Mietniveau in den einzelnen Stadtteilen zu.

Weiterführende Informationen zur Studie finden Sie unter www.gymnasium-ohmoor.hamburg.de in der Rubrik „Aktuelles“.



JETZT ZUSCHÜSSE SICHERN

Gründächer und Fassadenbegrünung als Win-win für Ihre Immobilie.

Seit dem 16.03.2026 gilt die neue, deutlich vereinfachte Förderrichtlinie der „Hamburger Gründachförderung“. Mit der öffentlichen Förderung der IFB Hamburg können Sie sich einen **pauschalen Zuschuss bis zu 100.000 Euro** sichern und Ihr Gebäude klimafreundlich gestalten. Nutzen Sie die Förderung und investieren Sie in Ihre zukunftsfähige Immobilie!

SPRECHEN SIE UNS AN:
Tel. 040 / 24846-0 · www.ifbhh.de

IFB
HAMBURG | Hamburgische
Investitions- und
Förderbank

Wege aus der Obdachlosigkeit

Rund 3.800 Menschen in Hamburg leben auf der Straße. Hinter dieser Zahl stehen individuelle Schicksale – und die Herausforderung, nachhaltige Wege zurück in ein eigenes Zuhause zu schaffen. Umso wichtiger sind Angebote, die den Menschen nicht nur punktuell helfen, sondern ihnen auch langfristige Perspektiven eröffnen.

Die Benno und Inge Behrens-Stiftung besteht seit 1990 und ist als sozialer Investor tätig. Das bedeutet: Sie baut Wohnungen für Menschen, die am Wohnungsmarkt kaum Chancen haben – und begleitet sie auf dem Weg in ein selbstständiges Leben.

Vom Übergangswohnen in die eigenen vier Wände

Ein wichtiger Baustein dabei sind die Übergangswohnprojekte der Stiftung, die sie mithilfe ihrer Tochtergesellschaft Neue Wohnung gemeinnützige Wohnungslosenhilfe GmbH betreibt. Hier erhalten wohnungslose Menschen ein eigenes Zimmer sowie intensive Begleitung im Alltag. Diese Phase dient der Stabilisierung und Vorbereitung auf den nächsten Schritt: Von Beginn an wird auf die Vermittlung in eine eigene Wohnung hingearbeitet – entweder aus dem Bestand der Stiftung oder bei anderen Vermietern. Solche Übergangswohnprojekte betreut die Behrens-Stiftung aktuell an fünf Standorten in Hamburg: in Altona, Barmbek, Eilbek, Eimsbüttel sowie in Wilhelmsburg.

Beratung und Begleitung

Dauerhafte Wohnungen für ehemals Obdachlose hat die Behrens-Stiftung einerseits in ihrem eigenen Bestand. Andererseits freut sie sich über Angebote von Dritten. Für Vermieter bedeutet diese Zusammenarbeit ein hohes Maß an Sicherheit: Die Behrens-Stiftung kennt die Mieterinnen und Mieter genau und begleitet sie eng. Die sozialarbeiterische Begleitung der Menschen übernimmt die Neue Wohnung gGmbH durch



Foto: Benno und Inge Behrens-Stiftung

Übergangswohnprojekt der Behrens-Stiftung

die nachgehende Wohnbegleitung. Die Mitarbeitenden unterstützen die Mieterinnen und Mieter bei Behörden- und Alltagsangelegenheiten und besuchen sie regelmäßig in der Wohnung. Dieses aufsuchende Konzept sorgt dafür, dass Probleme frühzeitig erkannt und gelöst werden können.

Neues Angebot: „Housing First“

Darüber hinaus beteiligt sich die Behrens-Stiftung gemeinsam mit dem Diakonischen Werk und dem Kirchenkreis Hamburg-Ost am Leistungsangebot „Housing First Hamburg“. Das Prinzip: Menschen erhalten unmittelbar – also ohne Übergangsphase oder Bedingungen – eigenen Wohnraum und werden dort individuell unterstützt. Denn die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass ein eigenes Zuhause oft die Grundlage für Stabilisierung und gesellschaftliche Teilhabe ist. Das Angebot ist nach einer erfolgreichen Modellphase im letzten Herbst in den Regelbetrieb gegangen.

Einladung zur Rundtour

Wer sich ein Bild von den verschiedenen Wohnprojekten machen möchte, hat dazu im Juni Gelegenheit: Die Behrens-Stiftung lädt anlässlich der Hamburger Stiftungstage zu einer Rundtour durch ihre Wohnprojekte und Bauvorhaben ein. Vorge stellt werden verschiedene Wege aus der Obdachlosigkeit – vom Übergangswohnen über ein Wohnungsbauprojekt bis hin zu „Housing First“. Treffpunkt ist am 23. Juni 2026 um 15.00 Uhr an der „Wohnschmiede“, Weidenstieg 26. Anmeldungen bitte bis zum 15. Juni 2026 per E-Mail an M.Edele@behrens-stiftung.de.

W&S Hausmann®
Makler & Hausverwalter

WEG-VERWALTUNG & MIETVERWALTUNG
IMMOBILIENVERKAUF & VERMIETUNG

Ihre Ansprechpartnerin:
Tanja Hausmann
(040) 529 600 48

*erfolgreich
seit 1954*

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

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

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

WOHNUNGSPOLITIK

Flexible Wohnformen im Fokus der Regulierung

MATTHIAS ZU EICKEN

Leiter Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

Das Segment „Wohnen auf Zeit“ steht zunehmend im Zentrum wohnungspolitischer Debatten. Eine aktuelle Studie des ifo Instituts zeigt: Die Bedeutung dieses Marktes wird häufig überschätzt – und pauschale regulatorische Eingriffe könnten mehr schaden als nutzen.

Die Studie widerspricht der verbreiteten Annahme, flexible Vermietungsformen seien ein wesentlicher Grund für steigende Mieten. Zwar zeigt sich, dass das Angebot an befristeten und möblierten

Wohnungen in Städten mit Mietpreisbremse stärker zunimmt. Gleichzeitig entwickelt sich das Angebot an regulären Mietwohnungen jedoch nicht schwächer als in nicht regulierten Märkten. Ein Verdrängungseffekt zulasten klassischer Mietverhältnisse lässt sich nicht nachweisen.

Tatsächlich erfüllt „Wohnen auf Zeit“ nach den Ergebnissen der Studie eine eigene Funktion im Wohnungsmarkt. Die Nachfrage ist überwiegend kurzfristig und häufig arbeitsbedingt. Ein

großer Teil der Mietverhältnisse dauert nur wenige Monate. Gleichzeitig spielen auf Vermieterseite neben Renditeüberlegungen vor allem Flexibilität, Eigenbedarfsoptionen und die Vermeidung langfristiger Bindungen eine Rolle.

Würden entsprechende Vermietungsformen stärker eingeschränkt, dann stünde ein erheblicher Teil der Wohnungen nicht automatisch dem regulären Mietmarkt zur Verfügung. Stattdessen drohen Leerstand oder alternative Nutzungen.

Der Haspa Sanierungslotse.

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

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

Jetzt Termin vereinbaren.



Alle Infos und kostenlose Erstberatung: haspa.de/sanierungslotse

Meine Bank heißt Haspa.

Wir kennen einen, der alles kann.

 **Haspa**
Hamburger Sparkasse

So gelingt das Lastmanagement

NINA KOLLAR

Grundeigentümer-Verband Hamburg

www.grundeigentuemerverband.de

E-Mobilität gilt als wichtiger Baustein für mehr Klimaschutz. In Hamburg entstehen daher immer mehr öffentliche Ladepunkte für Elektrofahrzeuge. Viele Menschen bevorzugen dennoch eine eigene, private Wallbox. Wer im Einfamilienhaus wohnt, kann die nötige Infrastruktur vergleichsweise problemlos einrichten lassen. Wohnungseigentümer haben es dagegen schwerer: Bevor in der Tiefgarage geladen werden kann, müssen neben rechtlichen vor allem auch technische und organisatorische Fragen geklärt werden.

In Gemeinschaften der Wohnungseigentümer bietet sich häufig eine gemeinsame Basis-Infrastruktur an: Die Gemeinschaft beschließt, zentrale Komponenten aufzubauen – zum Beispiel Zuleitungen in die Garage, Verteileranlagen, ein Lastmanagementsystem und reservierte Zählerplätze, an die Wallboxen angeschlossen werden können. Die Anlage ist von Anfang an auf mehrere Nutzer ausgelegt, technisch erweiterbar und erleichtert späteren Interessenten den Einstieg.

Technische Steuerung

Ein zentrales Thema bei mehreren Wallboxen ist die verfügbare Anschlussleistung des Gebäudes. Wenn mehrere Elektroautos gleichzeitig laden, kann der Hausanschluss schnell an seine Grenzen geraten. Um Überlastungen zu vermeiden, bedarf es einer technischen Steuerung. Hier setzt das Lastmanagement an: Es verteilt den verfügbaren Strom auf die angeschlossenen Fahrzeuge, begrenzt Spitzenlasten und stellt sicher, dass Hausanschluss, Leitungen und Sicherungen nicht überlastet werden.

In der Praxis wird zwischen statischem und dynamischem Lastmanagement unterschieden. Beim statischen Lastmanagement legt die Gemeinschaft einmalig fest, wie viel Leistung insgesamt für alle Ladepunkte zur Verfügung stehen soll. Diese feste Obergrenze wird je nach Bedarf auf die gerade ladenden Fahrzeuge verteilt. Beim dynamischen Lastmanagement wird dagegen der aktuelle Stromverbrauch des Gebäudes laufend erfasst. Aus der freien Kapazität wird errechnet, wie viel Strom zum Laden der E-Autos genutzt werden kann. Diese „Restleistung“ wird flexibel auf die angeschlossenen Fahrzeuge verteilt. So lässt sich das vorhandene Strombudget deutlich besser ausschöpfen als mit einer starren, statischen Begrenzung.

In aller Regel ist es sinnvoll, einen Fachbetrieb oder Dienstleister heranzuziehen, der Erfahrung mit Wallboxen und Lastmanagement hat. Er kann prüfen, ob die vorhandene Elektroverteilung im Gebäude für den Betrieb mehrerer Ladepunkte geeignet ist und berechnen, wie viele Ladepunkte sich mit der bestehenden Anschlussleistung realisieren lassen beziehungsweise, ob eine Erhöhung der Anschlussleistung beim Netzbetreiber beantragt werden sollte.

Abrechnung

Sobald mehrere Nutzer über eine gemeinsame Ladeinfrastruktur laden, stellt sich die Frage, wie der individuelle Stromverbrauch erfasst und die Kosten fair abgerechnet werden. Eine Möglichkeit besteht darin, jede Wallbox mit einem eigenen, geeichten Zähler auszustatten. Der Verbrauch wird nutzerbezogen gemessen und entweder direkt über den Energieversorger oder über die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abgerechnet. Alternativ kann ein zentraler Zähler für alle Ladepunkte installiert werden. Der Gesamtverbrauch wird dann über das Lastmanagement-System oder über die Wallboxen softwaregestützt den einzelnen Nutzerinnen und Nutzern zugeordnet – etwa per Funk lesbarer RFID-Karten oder App. Auf dieser Basis kann die Gemeinschaft eine jährliche oder vierteljährliche Abrechnung erstellen. Wichtig ist, dass die technische Lösung abrechnungstauglich und hinreichend manipulationssicher ist. Außerdem ist entscheidend, dass die Abrechnungsregeln per Beschluss gefasst und möglichst detailliert festgehalten werden. Dazu gehört auch die Frage, ab wann Nachzügler an den laufenden Kosten beteiligt werden.

Ein durchdachtes Konzept für Lastmanagement und Abrechnung sorgt dafür, dass die technische Belastung des Hausanschlusses im Rahmen bleibt, die Kosten fair verteilt werden und der Einstieg in die Elektromobilität nicht an ungeklärten Zuständigkeiten scheitert.

Pflicht bei Verkauf oder Vermietung:

Der Energieausweis

Wir vom ETC Hamburg stellen Ihnen dieses entscheidende Dokument schnell, zuverlässig und rechtssicher aus – damit Ihre Immobilienanzeige nicht nur den Vorschriften genügt, sondern auch Vertrauen schafft. Sprechen Sie uns an, wenn es um Energieausweise oder eine fundierte Energieberatung geht.



ETC Hamburg GmbH
Meiendorfer Weg 23 · 22145 Hamburg
Tel.: 040 / 679 999 97 · Mail: info@etc-hamburg.de

www.etc-hamburg.de

KLAR ZUR WÄRMEWENDE?

Wie die Stadt Hamburg beim Heizungstausch unterstützt

Steigende Öl- und Gaspreise, alte Heizkessel, der Wunsch nach mehr Nachhaltigkeit – Gründe, sich mit einer neuen Heiz-Lösung für die eigene Immobilie zu beschäftigen, gibt es viele. Doch ebenso vielfältig sind die Fragen, die sich dabei stellen: Welche Technik ist am besten geeignet? Was bedeutet ein Heizungstausch finanziell? Und wer kann helfen, individuelle Herausforderungen zu lösen?

Die Stadt Hamburg will die Wärmewende gemeinsam mit Haus- und Wohnungseigentümern voranbringen und dabei klimafreundliche und sozialverträgliche Lösungen nach vorn stellen. Deshalb gibt es Angebote zur Unterstützung.

Eine erste Orientierung: Die Karten der kommunalen Wärmeplanung

Im März hat Hamburg den Entwurf des Wärmeplans veröffentlicht. Dieser entwirft ein Zielszenario für die klimafreundliche Wärmeversorgung der ganzen Stadt. Wer über einen Heizungstausch nachdenkt, kann die eigene Adresse im „Wärmeportal Hamburg“ eingeben und in interaktiven Karten herausfinden, welche Wärmeversorgungsoptionen wo am besten geeignet sind. So kann jede und jeder sehen, ob, und wenn ja, zu wann es für die eigene Anschrift Pläne zum Wärmenetzausbau gibt und welche Potenziale für verschiedene dezentrale Heizoptionen berechnet wurden.

Weiterführende Informationen: Von Netzanschluss bis Wärmepumpe

Das eigene Haus ist im Zielszenario der Wärmeplanung in einem blau eingefärbten Gebiet? Dann wird das Gebäude wahrscheinlich auch in der Zukunft von einer eigenen Heizungsanlage versorgt und eine Wärmepumpe ist die wirtschaftlichste Lösung. Das eigene Haus ist auf der Karte in einem roten Gebiet? Dann könnte ein Wärmenetzanschluss eine Option sein – es lohnt sich, Kontakt mit dem Netzbetreiber aufzunehmen und zu erfragen, ob ein Hausanschluss wirtschaftlich und technisch möglich ist. Das Gebiet von Interesse ist violett oder gelb eingefärbt? Dann lohnt es sich, Optionen zu vergleichen oder gemeinschaftliche Lösungen mit Nachbarinnen und Nachbarn zu prüfen.

In jedem Fall gilt: Die Wärmeplanung gibt Orientierung, sie bedeutet keine Verpflichtung. Es ist daher immer sinnvoll, auch die Potenzialkarten für verschiedene Technologien zu prüfen. Viele weiterführende Informationen und einen Wärmepumpen-Rechner finden Sie auf den Internetseiten der Stadt.

Gut begleitet beim Heizungstausch: Die Hamburger Energielotsen an Ihrer Seite

Die „Hamburger Energielotsen“ beantworten Fragen zu Heizungslösungen, Gebäudemodernisierung und Förderangeboten in einer unabhängigen und kostenfreien Erstberatung – am Telefon, per Videochat oder als Klimaanpassungsberatung mit Vor-Ort-Check bei Ihnen zu Hause. Beratungstermine können online oder direkt per Telefon unter 040-248 32 250 vereinbart werden. Das kostenfreie Begleitprogramm „Auf Kurs bleiben“ unterstützt auf dem weiteren Weg bis zur konkreten Umsetzung. Zusätzlich gibt es regelmäßig kostenfreie Info-Veranstaltungen rund ums klimafreundliche Bauen und Heizen.

Informationsangebote im Überblick

Das Wärmeportal:

www.hamburg.de/go/waermeportal

Informationen zur Gebäudewärme:

www.hamburg.de/go/gebaeudewaerme

Informationen zu Wärmenetzen:

www.hamburg.de/go/waermenetze

Die Hamburger Energielotsen:

www.hamburg.de/go/Energielotsen

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

1

Rotherbaum-Harvestehude: Jahreshauptversammlung (ohne Anmeldung)

Termin: Dienstag, 2. Juni 2026 um 18 Uhr

Ort: Grundeigentümer-Verbandshaus, Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg

Agenda (Auszug):

- Wahl des Vorstandes für vier Jahre
- Wahl der Rechnungsprüfer
- Vortrag von Rechtsanwalt Ulf Schelenz, Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg, zum Thema „Neues Heizungsgesetz (GMG) – Fluch oder Segen?“

4

Harburg: Vortragsveranstaltung (mit Anmeldung)

Termin: Donnerstag, 2. Juli 2026 um 18 Uhr

Ort: Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Hamburg

Referent: Moin Stadtnatur – ein Projekt der Loki Schmidt-Stiftung

Thema: „Naturnahes Gärtnern im Garten und auf dem Balkon“

Anmeldung: Telefonisch unter 040-77 41 44 oder per E-Mail an harburg@grundeigentuemerverband.de

2

Billstedt: Informationsveranstaltung (ohne Anmeldung)

Termin: Dienstag, 16. Juni 2026 um 18 Uhr

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

Ablauf: Ralf Neubauer, Leiter des Bezirksamtes Hamburg-Mitte, und die Leitung des Polizeikommissariats 42 kommunizieren spannende Neuigkeiten aus Billstedt und stehen anschließend für aktuelle Fragen zur Verfügung.

5

Eilbek: Geführter Rundgang (mit Anmeldung)

Termin: Donnerstag, 27. August 2026 von 17 bis 19 Uhr

Ort: Eilbek-Kanal

Ablauf: Geführter Rundgang durch das Vereinsgebiet rund um den Eilbek-Kanal. Die Führung übernimmt Herr Otto von der Geschichtswerkstatt Barmbek.

Anmeldung: Per E-Mail an michael.zerr@gmx.de (Betreff: RUNDGANG)

3

Blankenese: Mitglieder-Jahreshauptversammlung (ohne Anmeldung)

Termin: Donnerstag, 25. Juni 2026 um 18 Uhr

Ort: Gemeindesaal der Ev.-luth. Kirchengemeinde Blankenese, Mühlenberger Weg 64 a, 22587 Hamburg

Agenda:

- Jahresbericht 2025
- Genehmigung der Jahresabrechnung 2025 und Bericht der Kassenprüferin
- Entlastung der Kassenprüferin und des Vorstandes
- Wahlen der Delegierten
- Vortrag zum Thema „Neues Heizungsgesetz (GMG): Fluch oder Segen?“ von Rechtsanwalt Ulf Schelenz, Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

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



Haus & Grund®
Hamburg

GRUNDGedanken

Das müssen Sie gehört haben

Wie wirkt sich das neue Gebäudemodernisierungsgesetz auf Eigentümer aus, worauf ist bei der Immobilienfinanzierung zu achten und weshalb spielt das Grundbuch eine so zentrale Rolle? Diese und viele weitere Fragen beantwortet der Grundeigentümer-Verband Hamburg in seinem Podcast „GRUNDGedanken“.

Jeden zweiten Dienstag beleuchten Torsten Flomm und Ulf Schelenz gemeinsam oder im Wechsel im lockeren Austausch mit der freien Journalistin Anette Bethune relevante Aspekte rund um die Themen Immobilien und Wohneigentum. Je nach Schwerpunkt kommen regelmäßig externe Gesprächspartner zu Wort. Zu Gast waren in diesem Jahr unter anderem Hamburgs Oberbaudirektor Franz-Josef Höing, Kristian Hentzschel von der Hamburgi-

schen Investitions- und Förderbank sowie Peter Friemert, Geschäftsführer des Zentrums für Energie, Bauen, Architektur und Umwelt (ZEBAU).

Die einzelnen Folgen der „GRUNDGedanken“ können auf der Website www.grundeigentuemerverband.de in der Rubrik „Podcast“ abgerufen werden. Der Podcast ist außerdem auf den Streaming-Plattformen Spotify und Amazon Music zu finden.

Fragen und Anregungen zu den besprochenen Themen sowie Themenwünsche nimmt das Podcast-Team per E-Mail an podcast@grundeigentuemerverband.de entgegen.

NASSE WÄNDE? FEUCHTER KELLER?



Der Haussockel - die Visitenkarte eines jeden Hauses

Neben der Fassade ist der Haussockel das nach außen auffälligste Bauteil und gibt einen ersten oberflächlichen Eindruck über den Zustand eines Objektes. Er ist anfällig für Feuchteschäden, da er dauerhaft den Witterungsbedingungen und Spritzwasser ausgesetzt ist. Eindringende Feuchtigkeit oder Schäden am Haussockel zeigen sich in erster Linie durch abplatzenden Putz oder den typischen Verfärbungen bei einem Feuchteschaden. Eine fachmännische Abdichtung ist Pflicht, um Feuchteschäden zu verhindern. Abgestimmt auf die baulichen Begebenheiten wird die ISOTEC-Sockelabdichtung geplant und mit speziellen Materialien fertiggestellt.

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

ISOTEC®
IMMER BESSER.

Hauptgeschäftsstelle

Informations-Centrum

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

Rechtsberatung

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

Rechtliche Kurzberatung

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

Bautechnische Beratung

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

Finanzierungs- und Wertermittlungsberatung

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

Gartenberatung

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

Mediationsberatung

(telefonisch, nach Terminvergabe)
Dienstag 16 – 17 Uhr

Steuerberatung

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

Energieberatung

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

Umwelt, Gebäude- und Anlagentechnik

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

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

Geschäftsstellen

Hamburg-Bergedorf

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

Hamburg-Blankenese

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

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

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

Hamburg-Rahlstedt

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

Hamburg-Saseler

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

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

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

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

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

Fachliteratur



Die Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs

Von Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2017, ISBN 978-3-939787-92-1

Die Überschuldung privater Haushalte in Deutschland steigt weiter an. Daher muss die Wohnungswirtschaft verstärkt mit Mietausfällen rechnen. Umso drängender stellen sich Fragen zur Kündigung eines

Mietverhältnisses durch den Vermieter wegen Zahlungsverzugs. Diese Broschüre aus dem Haus & Grund Deutschland Verlag nimmt sich des Themas an und vermittelt das nötige Rüstzeug, damit umzugehen.

Preis: 10,95 Euro

Balkonkraftwerke im Miet- und WEG-Recht

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

Seit 2024 haben Mieter einen Anspruch darauf, dass ihnen die Installation eines Balkonkraftwerkes gestattet wird. Dieser Umstand überschreitet den bisherigen Begriff des „Wohnens“ und führt zu einer Neubewertung der Stellung des vermietenden Eigentümers, der dadurch eines Teils seiner wirtschaftlichen Vertretungsbefugnis seines Eigentums beraubt wird. Die

Erlaubniserteilung zur Verwendung eines Balkonkraftwerkes erfordert eine intensive Interessenabwägung aller Beteiligten und die damit verbundene Vereinbarung zur Erweiterung der Nutzungsmöglichkeit der Mietsache muss kritisch und weit-sichtig überlegt sein. Dies erfordert auch eine umfassende Information des Eigentümers. Diese Broschüre leistet hierzu einen entscheidenden Beitrag.

Preis: 12,95 Euro

Verwaltungsbuch

Das Verwaltungsbuch erfüllt die an eine ordnungsgemäße und zweckmäßige Buchführung zu stellenden Anforderungen insbesondere dadurch, dass es eine klare, übersichtliche und praktische Aufgliederung der Einzelkosten bietet. Es ist besonders für diejenigen Grundeigentümer geeignet, die auf eine Verwaltung ihrer Immobilien mit dem Computer verzichten möchten.

Einfache Form: 8,20 Euro

Erweiterte Form: 9,50 Euro

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

– bei Versand jeweils zuzüglich Versandkosten –

Wohnungsgesuch von Familie K.

Frau K. und ihr 22-jähriger Sohn O. fühlen sich wohl in Hamburg, die Stadt ist in den letzten vier Jahren zu ihrem Zuhause geworden. Frau K. spricht bereits sehr gutes Deutsch und macht aktuell einen auf Gesundheitsthemen spezialisierten Sprachkurs, um langfristig wieder als Krankenschwester arbeiten zu können. Auch O. lernt fleißig für sein Sprachzertifikat. Darüber hinaus ist er ziemlich kreativ, in seiner Freizeit bastelt und modelliert er gerne kleine Figuren. Der junge Mann sitzt im Rollstuhl und mit dem Bezug einer barrierefreien Wohnung würde sich der Alltag der Beiden erheblich erleichtern und ein großer Wunsch in Erfüllung gehen.

Unterstützt werden Frau K. und ihr Sohn von ihrer ehrenamtlichen Wohnungslotsin Frau M., die die beiden durch ihre Arbeit als Plan B Coach kennt und potenziellen Vermietenden als zusätzliche Ansprechperson – zusammen mit der Wohnbrücke Hamburg – auch im laufenden Mietverhältnis zur Verfügung stehen wird.

Besitzen Sie eine barrierefreie Wohnung ab 1,5 Zimmern in Hamburg mit einer Bruttokaltmiete von maximal 797,64 Euro

(mit guter ÖPNV-Anbindung) und würden die kleine Familie gerne kennenlernen? Oder haben Sie vielleicht eine Wohnung, die für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Wir informieren Sie auch gerne über finanzielle Absicherungen wie das Gewährleistungspaket der Sozialbehörde oder einer möglichen finanziellen Förderung durch die Investitions- und Förderbank Hamburg! Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



Wohnbrücke Hamburg

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

MITGLIEDERVORTEILE

Empfehlung von Handwerksbetrieben

Welche Kooperationen nutzen die Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes und welche zusätzlichen Vorteilsangebote wünschen sie sich? Diese Frage stand im Zentrum einer Kurzumfrage, die der Grundeigentümer-Verband Hamburg im März unter Mitgliedern durchgeführt hat. Über hundert Rückmeldungen geben Aufschluss darüber, welche bestehenden Kooperationsangebote besonders intensiv genutzt werden und welche zusätzlichen Angebote wünschenswert wären. Ein Wunsch wurde dabei besonders oft genannt.

So stellte sich im Rahmen der Befragung heraus, dass Mitglieder gerne Kontakt zu qualifizierten Handwerksbetrieben in den Bereichen Elektro, Malerei, Trocknung und Sanitär hätten – am liebsten in Form von Empfehlungslisten mit Kontaktdaten und Sonderkonditionen für Haus & Grund-Mitglieder.

Die hohe Nachfrage ist naheliegend und nachvollziehbar. Trotzdem wird der Grundeigentümer-Verband auch weiterhin keine konkreten Handwerksbetriebe empfehlen. Die Gründe dafür sind vielfältig.

Zum einen stellt sich die Frage, nach welchen objektiven Kriterien eine solche Liste erstellt werden könnte. Woran wäre festzumachen, welche Betriebe aufgenommen werden – und welche nicht? Schon die Auswahl einzelner Unternehmen birgt die Gefahr, dass der Eindruck entsteht, bestimmte Betriebe würden bevorzugt. Hinzu kommt, dass die Arbeitsqualität eines Betriebes im Vorfeld nur sehr begrenzt überprüfbar ist. Selbst wenn Referenzen vorliegen und erste

Eindrücke positiv sind, lässt sich nicht sicherstellen, dass ein Betrieb dauerhaft zuverlässig und gründlich arbeitet. Auch die Preisgestaltung eines Betriebes lässt sich von außen nur schwer angemessen beurteilen oder mit anderen Anbietern vergleichen. Sie ist zudem nicht statisch, sondern kann sich jederzeit verändern – etwa aufgrund von Fachkräftemangel, steigenden Materialkosten oder geänderter Auslastung.

Ein weiterer Punkt ist die Fehleranfälligkeit. Wo gearbeitet wird, passieren Fehler – selbst bei renommierten und sorgfältig arbeitenden Betrieben. Wenn es bei der Beauftragung eines vom Grundeigentümer-Verband Hamburg empfohlenen Handwerksbetriebes zu Problemen kommt, würden sich die Betroffenen verständlicherweise zunächst an den Verband wenden. Beschwerden zu prüfen, strittige Sachverhalte aufzuklären oder gar zwischen Mitgliedern und Betrieben zu vermitteln, gehört jedoch nicht zu den Aufgaben des Verbandes und wäre personell wie rechtlich nicht leistbar.

Aus all diesen Gründen verzichtet der Grundeigentümer-Verband Hamburg bewusst auf Empfehlungslisten für Handwerksbetriebe. Der Verband möchte vielmehr neutral bleiben und seine Ressourcen auf das konzentrieren, was er am besten kann: die rechtliche Beratung, die Interessenvertretung der Mitglieder und die Information zu aktuellen Entwicklungen rund um das Grundeigentum.

NINA KOLLAR

Beauftragung eines Handwerkers



Autorin: Inka-Marie Storm
4., aktualisierte Auflage 2018, 12,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,50 Euro Versandkosten
ISBN 978-3-939787-96-9

Vielen Haus- und Wohnungseigentümern sind die Probleme bekannt, die bei der Beauftragung eines Handwerkers oder Bauunternehmers mit Arbeiten an der eigenen Immobilie entstehen können. Neben der Rechtslage werden vor allem praktische Hinweise zur Vorgehensweise des Bestellers bei der Beauftragung von Handwerkern gegeben. Im Anhang finden sich Mustertexte für die vom Besteller abzugebenden Erklärungen bei der Wahrnehmung seiner Rechte sowie einen Auszug der maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften.



Bestellung:



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Verlag und Service GmbH
Deutschland

Anton-Wilhelm-Amo-Straße 33
10117 Berlin
T 030-2 02 16-204
mail@hausundgrundverlag.info
www.hausundgrundverlag.info

ERBSCHAFTSTEUER

Übertragung zu Lebzeiten

RECHTSANWALT MICHAEL POMMERENING
Sozietät Pommerening und Breitenbach

Eigentlich hatten Bundesverfassungsgericht und Gesetzgeber bei der Reform des Erbschaftsteuerrechts vorgesehen, dass „Omas Häuschen“ für Kinder und Ehegatten steuerfrei bleiben soll. Die Entwicklung der Immobilienpreise in Hamburg hat jedoch dazu geführt, dass es praktisch kaum noch Objekte gibt, deren Wert unter den Freibeträgen liegt.

Deshalb gilt: Jeder, der mehrere Immobilien hat, sollte den Blick nicht nur darauf richten, wie er diese zur Vermeidung von Streitigkeiten sinnvoll unter seinen Kinder verteilt, sondern auch darauf, ob Erbschaftsteuer droht.

Befreiung bei Eigennutzung der Kinder

Hinzu kommt, dass die Kinder meistens schon Eigentum erworben haben, wenn die Eltern sterben und wenig Interesse zeigen, ihr eigenes Objekt aufzugeben und in ein Haus umzuziehen, das nur bedingt ihren eigenen Vorstellungen entspricht. Das ist deshalb von Bedeutung, weil so viel seltener von der Befreiung gemäß § 13 Absatz 1 Nummer 4 c Erbschaftsteuergesetz (ErbStG) Gebrauch gemacht wird. Danach ist das Objekt bei einem Umzug innerhalb von sechs Monaten, einer Wohnfläche von maximal 200 Quadratmeter und einer Eigennutzung über zehn Jahre (das wird überprüft) von der Erbschaftsteuer befreit. Wenn das Objekt bei einer Übertragung auf ein Kind größer als 200 Quadratmeter ist, entfällt dieses Privileg nicht, sondern es kommen nur die über dem gesetzlichen Grenzwert liegenden Quadratmeter in die Bewertung. Doch Vorsicht: Wenn die Kinder schon dort wohnen oder nach dem Tod einziehen wollen, muss genau geprüft werden, ob man nicht von einer Übertragung zu Lebzeiten absieht, weil diese Befreiung dann nämlich nicht gilt.

Übertragung

Was also kann man tun, um den Erben bei wertvolleren Immobilien die Zahlung von Erbschaftsteuer zu ersparen? Eine immer häufiger gewählte Lösung ist eine Übertragung zu Lebzeiten bei Vorbehalt eigener Nutzungen, sei es nun freies Wohnen oder die Einbehaltung der Mieteinnahmen bis ans Lebensende, der sogenannte Nießbrauch. Dies hat drei Vorteile: Zum einen werden diese Werte gegengerechnet, zum anderen gilt der Wert zum Zeitpunkt der Übertragung und nicht der meist wesentlich höhere im Todesfall und schließlich gibt es erbschaftsteuerlich eine Zehnjahresfrist. Diese beinhaltet, dass nach Ablauf von zehn Jahren alle Freibeträge im Erbschaft- und Schenkungssteuergesetz erneut voll anfallen. Deshalb sollte man sich die Möglichkeit einer lebzeitigen Übertragung grundsätzlich nicht zu spät überlegen, und dies gilt insbesondere bei sehr hohen Vermögen.

Was ist zu beachten?

Als erstes sollten Sie bedenken: Wenn Sie „mit warmer Hand“ übertragen, können Sie das Objekt nicht mehr ohne Zustimmung des Beschenkten übertragen. Denken Sie an den schlechtesten Fall: Sie werden pflegebedürftig, aber Ihre laufenden Einkünfte reichen nicht annähernd für ein angemessenes Seniorenheim. Machen Sie sich diese Alternative bewusst, bevor Sie sich zu einer Übertragung entschließen. Außerdem kann eine Übertragung zur „Entreicherung“ unter Umständen vom Amt angefochten werden.

Wer in seinem Haus wohnt, möchte dort auch nach der Übertragung und möglichst bis an sein Lebensende frei wohnen und nur wie bisher die Neben- und Verbrauchskosten tragen. Und wer eine vermietete Eigentumswohnung sein Eigen nennt, möchte auch weiterhin die Einnahmen daraus erzielen. Dies lässt sich durch die Eintragung eines Wohnungsrechtes oder eines Nießbrauchs in die Abteilung 2 des Grundbuchs bewerkstelligen. Bei Mieteinnahmen bleibt der Übertragende weiterhin der wirtschaftlich Berechtigte, aber auch der steuerlich Verpflichtete – es ändert sich mit Ausnahme der Übertragung des Eigentums nichts für ihn. Allerdings obliegen dem Erwerber nach gesetzlicher Vorschrift auch die außergewöhnlichen Aufwendungen wie eine notwendige Dacheindeckung (§ 1041 BGB). Es wäre aber auch wirklich unfair, wenn plötzlich das Kind, das ja bis zum Tod des Übertragenden keine spürbaren Vorteile außer der Eintragung im Grundbuch hat, dafür aufkommen müsste – dann würde sich das mancher sicherlich genauer überlegen und vielleicht sogar ablehnen.

Fragen und Antworten

Letztes Jahr habe ich Einspruch gegen meinen Grundsteuerbescheid eingelegt, weil nicht beachtet wurde, dass sich das Grundstück in einem Überschwemmungsgebiet der Elbe befindet und regelmäßig überflutet wird. Ich musste Hochwasserschutz auf eigene Kosten errichten lassen. Nun erhalte ich vom Finanzamt ein Schreiben, dass ich den Einspruch zurücknehmen solle und meine Begründung als Antrag auf Härtefallerlass umgedeutet werden würde. Kann ich den Einspruch zurücknehmen?

Ein Einspruch gegen einen Grundsteuerbescheid richtet sich grundsätzlich gegen Fehler in dem Bescheid. Sollte beispielsweise ein falscher Hebesatz angewendet worden sein, wäre ein Einspruch das richtige Mittel. Einen Fehler nennen Sie jedoch nicht, sondern monieren die Grundsteuer wegen der Besonderheiten Ihres Grundstücks. In besonders gelagerten Härtefällen kann nach § 8 Hamburgisches Grundsteuergesetz der Anteil der Grundsteuer B, der auf den Grundsteuermessbetrag eines Gebäudes entfällt, teilweise erlassen werden. Ein solcher Härtefall kann vorliegen, wenn eine stark eingeschränkte Äquivalenz des Gebäudes vorliegt. Dies kann wie in Ihrem Fall bei privatem Hochwasserschutz im hochwassergefährdeten Tidegebiet der Elbe gegeben sein. Dies wird nicht im Rahmen des Einspruchsverfahrens geprüft, sondern mittels eines Antrags auf Erlass nach § 8 Hamburgisches Grundsteuergesetz. Daher können Sie den Einspruch zurücknehmen, damit Ihr Einspruch sodann als Antrag auf Härtefallerlass an die zuständige Stelle im Finanzamt weitergeleitet und dort überprüft werden kann.

Ich wohne in einer Reihenhaussiedlung; die Häuser sind baugleich und damit gleichgroß. Dennoch zahle ich eine viel höhere Grundsteuer als mein direkter Reihenhause Nachbar. Wie kann das sein? Die Wohnfläche beträgt 95 Quadratmeter und als Nutzfläche habe ich 150 Quadratmeter angegeben, da ich nicht nur die Wohnfläche, sondern auch den Keller und den Dachboden nutze.

Die Wohnfläche wird grundsätzlich nach der Wohnflächenverordnung ermittelt. Bei der Wohnfläche werden sogenannte Zubehörräume wie Keller und Dachböden nicht berücksichtigt. Zu den Nutzflächen zählen beispielsweise Flächen, die betrieblichen Zwecken dienen wie Werkstätten, Büroräume oder Ladengeschäfte. Zubehörräume wie Kellerräume und Dachbodenräume in Einfamilienhäusern oder Reihenhäusern zählen weder zu den Wohnflächen noch zu den Nutzflächen. Nutzflächen werden höher besteuert als Wohnflächen. Sie sollten sich daher an das Finanzamt wenden und dieses auf Ihren Irrtum hinweisen und um Korrektur der Bescheide bitten, sodass die Nutzfläche auf null Quadratmeter gesenkt und die Grundsteuer reduziert wird.

In unserer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer befinden sich einige Balkone in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Nach der Teilungserklärung sind die einzelnen Eigentümer verpflichtet, die Balkone auf eigene Kosten instand zu halten und instand zu setzen. Die Eigentümer werden jedoch nicht aktiv; was kann die Gemeinschaft unternehmen?

Bislang ging die herrschende Rechtsprechung davon aus, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keine Beschlusskompetenz hat, wenn die Pflicht zur Instandsetzung und Instandhaltung nach der Teilungserklärung den jeweiligen Eigentümern auferlegt wurde. Dies hat sich mit dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 24. April 2026, V ZR 102/24, grundlegend geändert. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs darf die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Balkonsanierung auch dann beschließen, wenn nach der Teilungserklärung die Pflicht auf die einzelnen Wohnungseigentümer übertragen wurde. Gegebenenfalls kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dazu verpflichtet sein, tätig zu werden. Dies kann beispielsweise dann der Fall sein, wenn mehrere Balkone zwingend saniert werden müssen oder Schäden für sonstiges Eigentum, für die übrigen Wohnungseigentümer oder für Dritte drohen. In Ihrem Fall hätte die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer daher voraussichtlich gute Chancen, die Sanierung der Balkone im Beschlusswege herbeizuführen.

Multisensor Plus:

Wie ein Gerät dafür sorgt, Wohnkomfort und Werterhalt zu verbessern.

Wer eine Immobilie vermietet, trägt Verantwortung – für Sicherheit und Wohnkomfort der Bewohnenden sowie für den langfristigen Werterhalt des Gebäudes. Der innovative Multisensor Plus hilft ganz konkret bei der Umsetzung.

Der Multisensor Plus warnt bei Rauch, Hitze- und Kohlenmonoxidbildung sowie bei zu hoher Luftfeuchtigkeit in Wohnräumen. Damit bietet er weitaus mehr Funktionen als ein herkömmlicher Rauchwarnmelder und ermöglicht es, frühzeitig präventive

Maßnahmen zu ergreifen. Mietende und Vermietende profitieren zusätzlich von der Funktion Raumklimaservice. Hier werden alle gemessenen Raumklimadaten ausgewertet, mit deren Hilfe z. B. zu hohe Luftfeuchtwerte rechtzeitig erkannt werden können.



Gibt Lüftungshinweise zum Schutz vor Schimmel

Hilft, gesundheitliche Folgen und die Schädigung der Bausubstanz zu vermeiden.



Warnt bei Rauchentwicklung

Der Multisensor Plus erfüllt alle relevanten Vorgaben an einen Rauchwarnmelder.



Meldet gefährliche Kohlenmonoxidentwicklung

Er warnt zuverlässig bei gesundheitsgefährdender oder lebensgefährlicher CO-Konzentration.



Erkennt plötzliche und starke Hitzeentwicklung

Ideal für den Einsatz in der Küche, da er über seine Sensoren plötzliche Hitzeentwicklung wahrnimmt.



Erfahren Sie mehr über den **Multisensor Plus** auf techem.de/wohnmkomfort



Foto: Joe Miletzki

NEUES AUS KARLSRUHE

Zurückbehaltungsrecht gegenüber Vorschussforderungen

BENJAMIN HERZOG
Rechtsanwalt

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in seinem Urteil vom 14. November 2025 – BGH, V ZR 190/24 – entschieden, dass ein Wohnungseigentümer gegenüber Vorschussforderungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kein Zurückbehaltungsrecht geltend machen kann. Ein solches Zurückbehaltungsrecht sei generell ausgeschlossen – selbst dann, wenn es auf anerkannte oder rechtskräftig festgestellte Gegenansprüche, etwa auf Erstellung einer Jahresabrechnung, gestützt werde.

Der Beklagte ist Mitglied der klagenden Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Auf Grundlage eines Beschlusses aus dem Jahr 2021 über Wirtschaftsplan und Rücklagen verlangte die Gemeinschaft von ihm rückständige Vorschüsse in Höhe von 18.540 Euro. Der Beklagte verweigerte die Zahlung unter Berufung auf fehlende Jahresabrechnungen, deren Erstellung er teilweise bereits gerichtlich durchgesetzt hatte. Amts- und Landgericht gaben der Klage statt. Die Revision blieb erfolglos.

Der BGH stellt klar, dass dem Beklagten zwar grundsätzlich Ansprüche auf Erstellung der Jahresabrechnungen zustehen, diese jedoch kein Zurückbehaltungsrecht gegenüber den Vorschuss-

forderungen begründen. Entscheidend sei die besondere Funktion der Vorschüsse im System des Wohnungseigentumsrechts. Die im Wirtschaftsplan nach § 28 Absatz 1 Satz 1 WEG ausgewiesenen Vorschüsse sollen zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums in dem betreffenden Wirtschaftsjahr tatsächlich zur Verfügung stehen. Sie dienen der Sicherstellung der laufenden Liquidität der Gemeinschaft und seien das zentrale Finanzierungsinstrument zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums.

Ein Zurückbehaltungsrecht würde dieses System gefährden, da es einzelnen oder allen Eigentümern ermöglichen würde, Zahlungen zurückzuhalten und damit die finanzielle Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu beeinträchtigen. Dies könnte gravierende Folgen haben, etwa Versorgungssperren, den Verlust von Versicherungsschutz oder die Entstehung von Verzugszinsen. Deshalb sei ein Zurückbehaltungsrecht nach der Natur der Schuld ausgeschlossen.

Dies gelte nach Auffassung des BGH auch dann, wenn die Gegenforderung des Eigentümers anerkannt oder rechtskräftig festgestellt ist. Zwar sei in solchen Fällen eine Aufrechnung grund-

sätzlich möglich, da sie zur Erfüllung der Forderung führt und das Finanzierungssystem nicht beeinträchtigt. Das Zurückbehaltungsrecht unterscheide sich jedoch wesentlich davon, da es lediglich ein Druckmittel darstelle und die Zahlung auf unbestimmte Zeit hinauszögern könne.

Auch die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes zum 1. Dezember 2020 führe nach Ansicht des BGH zu keiner anderen Bewertung. Zwar bestehe nunmehr Gegenseitigkeit zwischen den Ansprüchen, da die Gemeinschaft selbst zur Erstellung der Jahresabrechnung verpflichtet ist. Dennoch bleibe das Zurückbehaltungsrecht ausgeschlossen, weil die Funktionsfähigkeit der Gemeinschaft Vorrang habe. Das Gleiche gelte hinsichtlich der Zahlung in die Erhaltungsrücklage. Auch diesbezüglich stehe einem Wohnungseigentümer kein Zurückbehaltungsrecht zu.

Der BGH betont abschließend, dass der Wohnungseigentümer nicht rechtlos gestellt ist und seine Ansprüche auf Erstellung der Jahresabrechnung gerichtlich durchsetzen und gegebenenfalls vollstrecken könne. Eine Verknüpfung mit den Vorschusszahlungen über ein Zurückbehaltungsrecht sei jedoch unzulässig.

MAKLERVERTRAG

Rückzahlungsklausel kann unwirksam sein

STEFAN ENGELHARDT
Sozietät Roggelin & Partner

Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit Maklerverträgen sind nicht selten. Eine interessante Entscheidung hat das Oberlandesgericht Hamm am 29. Januar 2026 (Az. 18 U 53/25) getroffen. Geklagt hatte eine Maklerkundin, die die Rückzahlung einer Provision in Höhe von 232.000 Euro beantragte, die sie dem beklagten Makler für den Nachweis der Gelegenheit zum Kauf eines projektierten Seniorenpflegeheims gezahlt hatte.

Sie war der Auffassung, dass sie dazu berechtigt sei, weil es in der Maklervereinbarung der Parteien unter anderem hieß: „Sollte es zu einer Rückabwicklung des Kaufvertrages kommen, ist die dem Makler gezahlte Provision von diesem an den Auftraggeber zurückzuzahlen.“

Nachdem die Klägerin am 19. April 2024 von dem am 22. Oktober 2020 geschlossenen notariellen Kaufvertrag zurückgetreten war, verlangte sie die Rückzahlung der Provision. Dieser Wunsch stieß bei der Beklagten jedoch auf wenig Gegenliebe. Sie vertrat die Auffassung, dass es sich bei der Klausel um eine Allgemeine Geschäftsbedingung der Klägerin handele; diese sei jedoch unwirksam, weil sie den Makler unangemessen benachteilige. Mit den wesentlichen Grundgedanken des § 652 BGB sei diese Klausel nicht zu vereinbaren, denn es gehöre zum ge-

setzlichen Leitbild des Maklervertrages, dass der Makler seine Provision bereits mit dem rechtsgültigen, fehlerfreien Zustandekommen des Hauptvertrages verdiene und sein Provisionsanspruch von der Durchführung des Hauptvertrages unabhängig sei.

Das Landgericht hatte in erster Instanz der Kundin Recht gegeben und die Auffassung vertreten, dass eine unangemessene Benachteiligung der Maklerfirma nicht vorliege. Außerdem sei zu berücksichtigen, dass die Klägerin sich auf den Wunsch der Beklagten eingelassen habe, die Fälligkeit der Provision in Abänderung des ersten Entwurfs der Maklervereinbarung auf den Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses vorzulegen.

Die Beklagte war damit nicht einverstanden, legte Berufung ein und hatte vor dem Oberlandesgericht (OLG) damit Erfolg. Das OLG vertrat die Auffassung, dass es zwar zu einer Rückabwicklung des Kaufvertrages im Sinne der Klausel gekommen sei, diese Klausel jedoch gemäß § 307 Absatz 1 Satz 1 BGB unwirksam sei, da sie die Maklerfirma unangemessen benachteilige. Es handele sich hierbei um eine AGB der Klägerin. Zwar habe es im Laufe der Vertragsverhandlungen individuelle Änderungen des Wortlauts einer vorformulierten Klausel gegeben, allerdings stehe dies nach Auffassung des OLG dem AGB-Charakter der letztendlich verwendeten

Klausel nicht per se entgegen. Dadurch, dass die Klägerin den Entwurf der Maklervereinbarung in die Vertragsverhandlungen eingebracht hatte, hat sie dem beklagten Makler die darin enthaltenen vorformulierten Vertragsbedingungen im Sinne des § 305 Absatz 1 Satz 1 BGB gestellt. Somit war sie Verwenderin der Bedingungen.

Da die Parteien die Rückzahlungsklausel auch nicht im Einzelnen ausgehandelt hätten, habe es sich um eine AGB-Klausel gehandelt, die der Inhaltskontrolle zugänglich war. Da diese Vertragsklausel den Geboten von Treu und Glauben entgegenstehe, weil die Klägerin durch einseitige Vertragsgestaltung missbräuchlich eigene Interessen auf Kosten der Beklagten durchzusetzen versucht habe, konnte diese Klausel keine Wirksamkeit entfalten.

Eine AGB-Klausel eines Maklerkunden, die den Makler zur Rückzahlung der Provision für den Fall verpflichtet, dass der Kaufvertrag nicht durchgeführt wird, widerspricht dem gesetzlichen Leitbild des Maklervertrages und kann somit gemäß § 307 Absatz 1 Satz 1 BGB unwirksam sein.

Makler wie Maklerkunden sollten demnach möglichst vorab prüfen, ob der Vertrag insbesondere im Hinblick auf die strenge AGB-Kontrolle auch wirksam sein kann.

Wir suchen !

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

Lutz Winkler Immobilien
040-45 13 62

Verwaltung
Vermietung
Verkauf

hempel
:immobilien

tel. 040 - 181 20 92 30
info@hempel-immobilien.com
hempel-immobilien.com

Warum sie auch den Mieter schützt

INKA-MARIE STORM
Chefjustiziarin

Die Gebäudeversicherung ist eine der wichtigsten Versicherungen. Sie sichert das Gebäude gegen Schäden ab und ermöglicht die Wiederherstellung nach Schadensereignissen. Weniger bekannt ist jedoch: In vielen Fällen entfaltet die Gebäudeversicherung auch eine unmittelbare Schutzwirkung zugunsten des Mieters.

Kommt es in einer Mietwohnung zu einem Schaden, beispielsweise weil der Mieter fahrlässig einen Brand oder einen Leitungswasserschaden verursacht, liegt es zunächst nahe, den Mieter in Anspruch zu nehmen. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) geht jedoch einen anderen Weg: Der Vermieter ist in solchen Fällen regelmäßig verpflichtet, vorrangig seine Gebäudeversicherung in Anspruch zu nehmen.

Ständige Rechtsprechung des BGH

Der BGH hat diesen Grundsatz mehrfach bestätigt. Mit dem Urteil vom 8. November 2000 – IV ZR 298/99 wurde entschieden, dass in der Gebäudefeuerversicherung durch ergänzende Vertragsauslegung ein konkludenter Regressverzicht des Versicherers für Fälle einfacher Fahrlässigkeit des Mieters besteht. Das heißt, der Versicherer kann beim Mieter nur dann Rückgriff nehmen, wenn dieser den Brandschaden vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat. Die Beweislast für grob fahrlässig oder vorsätzlich verursachten Schaden trägt der Versicherer.

Kein Schadensersatzanspruch bei versichertem Wasserschaden

Der BGH entschied zudem (Urteil vom 3. November 2004 – VIII ZR 28/04), dass ein Vermieter keinen Schadensersatzanspruch gegen den Mieter hat, wenn der Schaden durch die Gebäudeversicherung gedeckt ist und der Mieter die Kosten dafür über die Betriebskostenumlage anteilig zahlt. Der Mieter ist bei einfacher Fahrlässigkeit durch einen konkludenten Regressverzicht des Versicherers geschützt.

Brandschadenabwicklung im Mietverhältnis

Mit dem Urteil vom 19. November 2014 – VIII ZR 191/13 stellt der BGH klar, dass der Vermieter bei einem durch den Mieter leicht fahrlässig verursachten Brandschaden, der von der Wohngebäudeversicherung abgedeckt ist, zur Schadensbeseitigung verpflichtet bleibt. Die Pflicht zur Instandsetzung besteht auch dann, wenn der Vermieter die Versicherung nicht in Anspruch nimmt. Der Mieter hat daher einen Anspruch auf Mietminderung, solange der Schaden nicht beseitigt ist. Danach gilt: Bei fahrlässig verursachten Schäden am Mietobjekt ist regelmäßig die Gebäudeversicherung in Anspruch zu nehmen – und nicht der Mieter.

Schutz des Mieters

Für den Mieter bedeutet das konkret:

- Er wird in der Regel nicht unmittelbar auf Schadensersatz in Anspruch genommen.
- Er profitiert vom Versicherungsschutz, ohne selbst Versicherungsnehmer zu sein.
- Gleichzeitig bleibt ihm das Recht zur Mietminderung bei Nutzungseinschränkungen erhalten.

Im Ergebnis schützt die Gebäudeversicherung somit nicht nur das Gebäude und den Eigentümer, sondern auch den Mieter. Ohne diese gefestigte Rechtsprechung wäre die Situation eine andere: Der Vermieter könnte, soweit alle Voraussetzungen vorliegen, Schadensersatz unmittelbar vom Mieter verlangen oder dessen Haftpflichtversicherung in Anspruch nehmen.



Ihre Hausverwaltung in Norddeutschland



WEG Verwaltung



Verwaltung von Erbbaurechten

Digital. Nachhaltig. Selbstkritisch



Tel.: 040 / 182 128 150



Hans-Christian.Kohrt@ecowo.de



www.ecowo.de





**IMMOBILIENVERWALTUNG
DES JAHRES 2023**

1. PLATZ
ecowo GmbH

GUTACHTEN ZUR RESTNUTZUNGSDAUER

Welche Anforderungen sind zu beachten?

SIBYLLE BARENT

Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Mit einem Gutachten zur Restnutzungsdauer wird festgestellt, wie viele Jahre ein Gebäude noch wirtschaftlich betrieben werden kann. Es ist zu unterscheiden vom Restwert-Gutachten, in dem Aussagen über den Wert zum Beispiel nach einer Beschädigung getroffen werden. Eine Verkürzung der Restnutzungsdauer auf der Basis eines entsprechenden Gutachtens kann erhöhte Abschreibung und damit deutliche steuerliche Erleichterung bringen.

Das Gutachten über die Restnutzungsdauer muss nicht zwingend von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen und auch nicht zwingend im Rahmen einer Vor-Ort-Besichtigung erstellt werden. Entsprechende Vorstöße aus dem Bundesfinanzministerium (BMF), diese strengen Vorgaben in einer Verordnung festzulegen, konnten durch Haus & Grund erfolgreich abgewehrt werden. In der Folge hat das Ministerium auch ein Anwendungsschreiben mit strengen Vorgaben zu solchen Gutachten aufgehoben.

Anforderungen für die Praxis

Damit stellt sich in der Praxis die Frage: Welche Anforderungen gelten nun, nachdem die zunächst geplanten Verschärfungen im Hinblick auf zulässige Gutachter und Vor-Ort-Besichtigung entfallen und auch das BMF-Schreiben vom 22. Februar 2023 zum 1. Dezember 2025 aufgehoben wurde? Muss die Finanzverwaltung nun automatisch jedes Gutachten akzeptieren, egal von wem und in welcher Qualität es vorgelegt wird? So einfach ist es leider nicht.

Aus Rechtsprechung und Gesetzeswortlaut des § 7 Absatz 4 Satz 2 Einkommensteuergesetz (EStG) können folgende Anforderungen abgeleitet werden:

- Ein Sachverständigengutachten muss plausibel darlegen, dass das Gebäude wegen baulicher Mängel, intensiver Nutzung oder aus anderen Gründen, wie zum Beispiel rechtlichen Nutzungseinschränkungen, eine kürzere Restnutzungsdauer aufweist.
- Als besondere Umstände können die Absicht, das Gebäude in Kürze abreißen zu wollen, oder eine besonders hohe Abnutzung – beispielsweise durch gewerbliche Nutzung oder bautechnische Mängel oder Schäden am Gebäude – herangezogen werden.
- Der Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer ist nicht auf bestimmte Gutachtenformen beschränkt. Zulässig sind alle Methoden, die geeignet sind, den technischen oder wirtschaftlichen Verschleiß eines Gebäudes plausibel darzustellen. So hat der Bundesfinanzhof (BFH) in einem Urteil vom 28. Juli 2021 – IX R 25/19 – eine Verengung auf Baubestanzgutachten verworfen.
- Erforderlich ist ein Antrag auf Verkürzung der Nutzungsdauer beim zuständigen Finanzamt, der auch genehmigt werden muss. Ohne Genehmigung bleibt es bei der regulären Dauer der Absetzung für Abnutzung (AfA).



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

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

Ihre Vorteile bei einer Gasleitungsinnenabdichtung:

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

G. Bohn & Sohn GmbH
 ☎ 040 - 691 66 48
 Fabriciusstraße 109, 22177 Hamburg
 www.BohndundSohn.de

seit 1904

Fassade & Fenster

Themen

Fassadentrends

Klimafassaden

Rollläden und Fensterläden

Fenster

FASSADENTRENDS

Visitenkarte im Wandel

ASTRID ZEHBE
Chefredakteurin

Fassaden sind weit mehr als nur die äußere Hülle eines Gebäudes – sie sind auch ein Spiegel ihrer Zeit. Materialien, Farben und Formen verändern sich im Einklang mit technischen Entwicklungen, ökologischen Anforderungen und gesellschaftlichen Strömungen. Aktuelle Trends zeigen, dass Nachhaltigkeit, technologische Innovation und individuelle Gestaltung heutzutage Hand in Hand gehen.

War die Fassade früher in erster Linie ein funktionales Bauteil zum Schutz vor Witterungseinflüssen, steht sie heute zunehmend im Zeichen der Nachhaltigkeit. Neben bewährten Wärmedämmverbundsystemen rücken zunehmend ökologische Materialien in den Fokus von Bauherren und Planern. Besonders der Rohstoff Holz erlebt in diesem Zusammenhang eine bemerkenswerte Renaissance. Was lange Zeit vor allem im Einfamilienhausbau verbreitet war, findet inzwischen auch bei Mehrfamilienhäusern und größeren Bauprojekten Anwendung.

Renaissance von Holz

Moderne Holzfassaden überzeugen nicht nur durch ihre natürliche Optik und angenehme Haptik, sondern auch durch ihre gute CO₂-Bilanz. Dank technischer Weiterentwicklungen in der Verarbeitung und Oberflächenbehandlung sind Holzfassaden heute deutlich langlebiger, widerstandsfähiger und pflegeleichter als noch vor einigen Jahren – und damit eine attraktive Alternative zu konventionellen Lösungen. Darüber hinaus setzen sich recycelte und recyclingfähige Materialien in der Fassadengestaltung zunehmend durch. Faserzementplatten, wiederverwertete Metalle oder mineralische Putze überzeugen dabei nicht nur durch ihre gute Ökobilanz, sondern auch durch ihre Vielseitigkeit in der Gestaltung. Unterschiedliche Oberflächenstrukturen, Farben und Formate eröffnen zahlreiche architektonische Möglichkeiten.

Materialien im Wandel

Neben Holz gewinnen auch Metallfassaden – etwa aus Aluminium oder Zink – weiter an Beliebtheit. Sie gelten als langlebig, wartungsarm und vielseitig einsetzbar. In Kombination mit Glas entstehen so moderne Gebäudefassaden. Gleichzeitig bleibt Putz ein wichtiger Bestandteil der Fassadengestaltung, wird jedoch zunehmend neu interpretiert: Strukturierte Oberflächen und besondere Körnungen kombiniert mit innovativen Farbkonzepten sorgen für eine individuelle Optik. Auch keramische Elemente und Klinker erleben eine Rückkehr, oft in moderner, reduzierter Form.



500K m²

Flächen bearbeitet

1.000+

Projekte betreut

10

Jahre Erfahrung

Fassadenreinigung

Farbabtrag und
Abbeizen

Graffiti-entfernung
und Schutzsysteme

Technische
Sonderreinigungen

Seit 10 Jahren im Einsatz für
Hamburg und Umgebung.

In Hamburg zählt der erste Eindruck.

LENTZ sorgt für saubere Ergebnisse und den langfristigen Werterhalt Ihrer Immobilien. Unsere Expertise reicht von der Fassadenreinigung über Klinkerimprägnierung bis zur Bauendreinigung.

 **LENTZ**
FASSADENTECHNIK

0800 788 0290

info@lantz-gruppe.de
lantz-fassadentechnik.de
Jacobsrade 78, 22962 Siek



Mut bei der Gestaltung

Optisch zeigt sich ein klarer Trend zu mehr Individualität. Natürliche Farbtöne wie Sand, Grau oder Erdfarben dominieren, werden jedoch zunehmend mit kräftigen Akzenten kombiniert. Auch Materialmix ist gefragt: Holz trifft auf Metall, Putz auf Glas. Auf diese Weise entstehen lebendige und zugleich zeitgemäße Fassadenbilder.

Naturfassaden und Begrünung

Ein besonders auffälliger Trend sind Naturfassaden. Begrünte Außenwände verbinden Architektur mit Natur und leisten einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz. Sie verbessern das Mikroklima, binden Feinstaub, reduzieren die Aufheizung im Sommer und wirken zusätzlich schalldämmend.

Unterschieden wird dabei zwischen bodengebundenen Begrünungen, bei denen Pflanzen an Rankhilfen wachsen, und wandgebundenen Systemen mit integrierter Bewässerung. Letztere sind aufwendiger, bieten aber größere gestalterische Freiheit. Gerade in urbanen Räumen gewinnen solche Lösungen zunehmend an Bedeutung, da sie zur Verbesserung der Lebensqualität beitragen.

Energie erzeugende Fassaden

Ein weiterer wichtiger Trend ist die Integration von Photovoltaik in die Gebäudehülle. Bei der sogenannten bauwerkintegrierten Photovoltaik (BIPV) werden Solarmodule direkt in die Fassade eingebaut und ersetzen klassische Materialien. So entsteht eine Doppelfunktion: Schutz und Energiegewinnung zugleich.

Neue Entwicklungen ermöglichen dabei eine ansprechende Gestaltung, etwa durch farbige Module oder unterschiedliche Oberflächenstrukturen. Damit wird die Solartechnik zunehmend auch architektonisch attraktiv.

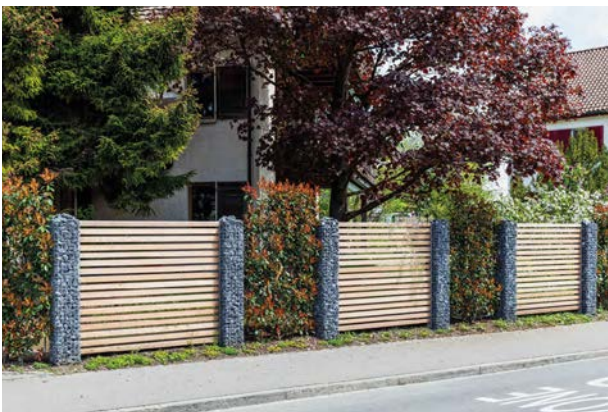
Smarte und adaptive Systeme

Mit der Digitalisierung halten auch intelligente Fassaden Einzug. Sensoren und automatisierte Steuerungen sorgen dafür, dass sich Gebäudehüllen dynamisch an ihre Umgebung anpassen. Verschattungselemente reagieren auf Sonneneinstrahlung, Lüftungssysteme regulieren die Luftzufuhr, und spezielle Gläser passen ihre Lichtdurchlässigkeit an. Diese sogenannten adaptiven Fassaden tragen dazu bei, den Energieverbrauch zu senken und gleichzeitig den Wohnkomfort zu erhöhen. Vor allem bei Neubauten und hochwertigen Sanierungen spielen solche Technologien eine immer größere Rolle.

Die Fassade entwickelt sich damit zunehmend zu einem multifunktionalen Bestandteil des Gebäudes. Sie vereint Schutz, Energieeffizienz sowie Gestaltung und gewinnt sowohl für den Werterhalt als auch für die Nachhaltigkeit von Immobilien immer mehr an Bedeutung.

Nachhaltiger Sichtschutz mit robusten Eigenschaften

Der Holz-Sichtschutz Rhombus von Zaunteam verbindet zeitlose Gestaltung mit gelebter Nachhaltigkeit. Gefertigt aus naturbelassener Lärche – einem langlebigen, nachwachsenden Rohstoff – bietet das System eine ökologische und zugleich hochwertige Lösung für moderne Grundstücke. Die robusten Rhombus-Lamellen schaffen geschützte, entspann-



Der Holz-Sichtschutz Rhombus fügt sich harmonisch in die Gartenanlage ein.



te Orte in der eigenen Gartenanlage und fügen sich natürlich sowie harmonisch in die Gartenarchitektur ein. Durch die fachgerechte Montage und die hohe Materialqualität bleibt der Sichtschutz über viele Jahre stabil. Dies reduziert den Bedarf an Ersatzmaterial und sorgt somit für einen wichtigen Beitrag zur Schonung von Ressourcen.

Nachhaltigkeit ist bei Zaunteam kein Trend, sondern Teil der Unternehmensstrategie. Mit dem Nachhaltigkeitsbericht setzt Zaunteam bewusst ein Zeichen für Transparenz und Verantwortung in der Zaunbranche. Als führender Anbieter im Zaunbau der DACH-Region, versteht Zaunteam nachhaltiges Unternehmertum als Grundlage für zukunftsfähige Produkte und verlässliche Lösungen für Haus- und Grundeigentümer. Interessiert Sie mehr zur Nachhaltigkeit bei Zaunteam, dann finden Sie den Nachhaltigkeitsbericht unter zaunteam.de/nachhaltigkeit

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

KLIMAFASSADEN

Gebäudehülle mit Klimateffekt

ASTRID ZEHBE
Chefredakteurin

Klimafassaden stehen für einen Wandel im Bauen: Die Gebäudehülle ist nicht mehr nur Schutzschicht, sondern wirkt aktiv auf das Innen- und Außenklima ein. Sie trägt dazu bei, Hitzeperioden abzumildern, Energieverbräuche zu senken und das Wohnumfeld aufzuwerten. Ob durch Begrünung, intelligente Verschattung, spezielle Schichtaufbauten oder integrierte Technik – Klimafassaden verbinden Gestaltung, Komfort und Klimaschutz.

Klimafassaden basieren auf Konstruktionen, die gezielt auf klimatische Einflüsse reagieren oder diese positiv beeinflussen. Dazu gehören etwa hochgedämmte und hinterlüftete Aufbauten, Fassaden mit integrierter Verschattung, Doppelfassaden mit Luftzirkulation, Gebäudehüllen mit eingebauter Energiegewinnung sowie Natur- und begrünte Fassaden. Ziel ist es, die Temperatur im Gebäude zu regulieren, sommerliche Überhitzung zu vermeiden, Feuchtigkeit sicher abzuleiten und gleichzeitig die Umweltbelastung zu reduzieren.

Gute Luft dank Begrünung

Einen besonderen Stellenwert hat dabei die Begrünung. Natur- und Begrünungsfassaden verbinden Architektur mit Vegetation und schaffen eine zusätzliche Schutzschicht vor Sonneneinstrahlung, Wind und Regen. Pflanzen kühlen durch Verdunstungseffekte, verschatten die Außenwand, verbessern die Luftqualität und schützen die dahinterliegende Bausubstanz vor UV-Strahlung und starken Temperaturwechseln. Andere Klimafassaden setzen vor allem auf den gezielten Einsatz von Materialien und Schichtaufbauten: Gut gedämmte, hinterlüftete Fassaden reduzieren Wärmeverluste im Winter und verhindern Hitzestau im Sommer, ohne dass ständig Klimageräte laufen müssen.

Klimafassaden im Neubau

Besonders interessant ist eine Klimafassade für Gebäude in Regionen mit zunehmenden Hitzeperioden, für stark sonnenexponierte Fassaden und für Immobilien, bei denen eine Sanierung ansteht. Im Neubau lassen sich Klimafassaden von Anfang an in das Energiekonzept integrieren. Im Bestand bietet sich die Umsetzung vor allem an, wenn Putz, Dämmung oder Fenster ohnehin erneuert werden müssen und zusätzliche Funktionen wie Verschattung, Lüftungsebenen oder partielle Begrünung mitgeplant werden können.

Klimafassaden gibt es in unterschiedlichen technischen Ausprägungen. Relativ einfach umzusetzen sind hochgedämmte, hinterlüftete Fassaden mit geeigneter Außenschale, etwa aus Holz, Faserzement oder Metall. Eine Stufe weiter gehen Fassaden mit festen oder beweglichen Verschattungselemen-

ten, etwa Lamellen, Schiebeläden oder vorgesetzten Screens. Besonders aufwendig, aber sehr leistungsfähig sind Doppelfassaden, bei denen zwischen innerer und äußerer Schicht eine Luftzirkulation stattfindet und die in Kombination mit Lüftungstechnik Wärme puffern, Schall dämpfen und den Energiebedarf reduzieren können.

Nachrüstung im Bestand

Im Bestand bietet es sich häufig an, Schritt für Schritt vorzugehen: zunächst die Verstärkung von Dämmung und Fenstern, anschließend die Ergänzung um außen liegende Verschattung oder Teilbegrünungen an besonders exponierten Fassadenflächen. Auch einzelne Bauteile wie vorgesetzte Balkone mit Pflanzen und Verschattung können den sommerlichen Wärmeschutz deutlich optimieren, ohne die gesamte Fassade umzubauen. Für Eigentümer ist wichtig, frühzeitig zu klären, welche Ziele im Vordergrund stehen: Geht es primär um Energieeinsparung, um Hitzeschutz, um gestalterische Aufwertung oder um ökologische Aspekte wie Biodiversität und Stadtklima? Je klarer die Prioritäten definiert sind, desto passgenauer lässt sich das Konzept einer Klimafassade entwickeln. Eine qualifizierte Beratung durch Architekten, Energieberater oder Fachplaner hilft, eine stimmige Kombination aus Dämmung, Verschattung, Technik und eventuell Begrünung zu finden.

B AU & H AUSTECHNIK
GMBH

Beratung · Planung · Ausführung

**Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung**

(040) **550 75 00**

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

Bauen im Bestand



ROLLLÄDEN UND FENSTERLÄDEN

Einbruchschutz und optische Aspekte im Fokus

SUSANNE SPECKTER
Freie Autorin

Foto: WAREMA

Roll- und Fensterläden sorgen für Privatsphäre in den eigenen vier Wänden, schützen vor Einbrechern und sind außerdem ein prägendes Element der Fassadengestaltung.

Ob Fensterläden oder Rollläden zum Einsatz kommen, ist nicht nur eine Frage der Funktionalität, sondern maßgeblich eine Frage der Optik und der baulichen Möglichkeiten. Handelt es sich um einen Neubau, wird der Rollladenkasten idealerweise im Fenstersturz verbaut. Er ist also von außen nicht sichtbar und somit Bestandteil der Außenfassade.

Existieren in Bestandsbauten bereits Einbaurolläden, können sie natürlich im Zuge einer Modernisierung gegen neue Modelle ausgetauscht werden. Allerdings sollte man prüfen, ob der Rollladenkasten ausreichend gedämmt ist. Gerät bei unzureichender Dämmung warme Raumluft in den kalten Kasten, bildet sich Kondenswasser und es kann zu Schimmel und Fäulnisbildung kommen. Ist ein Fensteraustausch geplant, eignen sich sogenannte Aufsatzrolläden zur Nachrüstung. Sie werden als Einheit mit dem Fenster montiert und gehen keine Verbindung mit der Fassade ein. Wer einen Rollladen ohne Fensteraustausch montieren lassen möchte, entscheidet sich für den Vorbaurollladen. Die Rollladenkästen werden außen an der Fassade montiert, sind also sichtbar und haben einen relativ großen Einfluss auf das ästhetische Erscheinungsbild des Gebäudes. Optisch weniger auffällig dagegen ist die Montage auf dem Fensterrahmen. Allerdings verkleinert der Kasten das Sichtfeld des Fensters, da er von innen zu sehen ist.



Zaunteam
Zäune, Tore, Sichtschutz

Solarzaun – mit Sicherheit nachhaltig.

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

Widerstandsklassen geben Auskunft über den Einbruchschutz

Waren früher Rollläden aus Holz üblich, sind diese Modelle heutzutage eher ein Nischenprodukt. Sehr verbreitet sind nunmehr Systeme aus Aluminium und Kunststoff. Kunststoffrolläden bieten einen geringeren Einbruchschutz als solche aus Aluminium, da sich das Material leichter verbiegen lässt.

Aluminium ist aufgrund seiner höheren Dichte in der Regel schwerer als technische Kunststoffe, dadurch ist es robuster und sorgt für einen effizienteren Einbruchschutz.

Wichtig ist nicht nur die Wahl des Materials, sondern auch die Art der Montage, um Einbrechern das Leben schwer zu machen. Einbruchhemmende Rollläden werden in drei Widerstandsklassen angeboten. Je nach Ausführung können beispielsweise Hochschiebesicherungen, verstärkte Führungsschienen oder Rollpanzer aus steifen Stäben Einbrecher abhalten. Die Zeiten, in denen Rollläden noch per Gurt bedient wurden, sind passé. Ob Zeitschaltuhr, die Steuerung über eine App oder eine Smart Home-Lösung – heute übernimmt der Motor die Kraftarbeit. Abgesehen davon sorgen zudem Funktionen wie Anwesenheitssimulation oder – je nach Witterung – das automatische Ein- und Ausfahren der Rollläden für Komfort und Sicherheit.

Solarstrom und integrierte Insektenschutzgitter

Solarbetriebene Modelle nutzen Sonnenenergie. Der Vorteil: Bei einer Nachrüstung entfällt das Verlegen einer Stromleitung. Dank eines Akkus, der nur bei Bedarf Energie abgibt, funktioniert die Mechanik auch bei Dunkelheit. Manche Hersteller integrieren sogar ein Insektenschutzgitter in die Konstruktion, das unabhängig vom Rollladen ausgefahren werden kann. „Sogenannte jalousierbare Rollläden gehören zu der innovativsten Entwicklung auf dem Markt. Sie verbinden die Vorteile der klassischen Rollläden mit den Vorteilen von Jalousien“, erklärt Frank Wigger vom technischen Kompetenzzentrum des Bundesverbandes Rollladen + Sonnenschutz e. V. „Im geschlossenen Zustand punkten alle Vorteile einer Rollladenlösung. Durch die Jalousiefunktion können aber auch zusätzlich Licht- und Luftdurchlässe geöffnet werden.“

Innovative Technologie auch bei Fensterläden

Eine Alternative zu Rollläden sind Klapp- oder Schiebeläden. Sie erzeugen mediterranes Flair und verleihen der Fassade damit eine starke Aussage. Neben den klassischen Klapppläden aus Holz sind Modelle aus Kunststoff und Aluminium auf dem Markt. Sowohl die Füllung der einzelnen Elemente als auch die Farbgebung nehmen großen Einfluss auf die Optik der Fassade. Helle Farbtöne haben den Vorteil, dass sie sich bei intensiver Sonneneinstrahlung weniger stark erwärmen als Modelle in dunklen Farben, zudem bleichen sie weniger aus. Seit einigen Jahren erobern motorisierte Fensterläden sowie Smarthome-Lösungen den Markt. Das System lässt sich per Knopfdruck, ferngesteuert oder über eine App bedienen. „Schließen in hohen Geschossen die Bewohner und Bewohnerinnen die Fensterläden manuell, empfehlen wir aus Sicherheitsgründen stattdessen den Einsatz von Schiebe- statt Klapppläden. Noch sicherer sind natürlich elektrisch gesteuerte Modelle“, rät Fachmann Frank Wigger.



Vorschau Juli 2026

Erscheinungstermin:
5. Juli

Das Schwerpunktthema der Rubrik „Haus & Leben“ ist in der kommenden Ausgabe **Versicherung & Finanzen:** Gebäude- und Hausratversicherung · Bausparen und Vermögensvorsorge · Elementarschadenversicherung · Sanierungsfinanzierung

August

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



September

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



Weitere Themen

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

November: Sicherheit & Haustechnik
Einbruchschutz · Digitale Haustürschlösser ·
Cyber-Versicherung · Hauswirtschaftsraum ·
Sicher in den Urlaub

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

FENSTER

Echte Hightech-Bauteile

KARIN BIRK
Freie Autorin

Moderne Fenster sind wahre Alleskönner. Sie sehen nicht nur gut aus, sie bieten auch effizienten Schutz vor Wärmeverlust, UV-Strahlung, Lärm und ungebetenen Gästen.

Seit Längerem geht der Trend zu großen Fenstern. Das wirkt nicht nur modern – gut gedämmte große Glasflächen können im Winter auch die Sonneneinstrahlung nutzen und so den Heizbedarf senken. Je nach Vorliebe und Geldbeutel sind die großen Fenster von breiteren oder schmälere Rahmen umgeben.

Breite Palette an Rahmen

Fensterrahmen werden heute aus Kunststoff, Aluminium, Stahl, Holz oder auch aus einer Kombination aus Holz und Aluminium hergestellt. Dabei sind Kunststofffenster die am häufigsten gewählte Variante. Wie andere Materialien können auch sie heute gut recycelt werden. Bei den Farben dominieren neben Weiß vor allem helle Natur- und gedeckte Töne bis hin zu metallischem Anthrazit. Passend dazu sollte man den Sonnen- und Sichtschutz einplanen. Besonders effektiv sind Rollläden und außen liegende Raffstores.

Immer öfter Dreifachverglasung

Moderne Fenster sind heute durch ihre Wärmedämmgläser und fortschrittliche Rahmen echte Energie- und Hightech-Bauteile. Damit möglichst wenig Wärme verloren geht, empfiehlt sich ein Fenster mit einem Wärmedurchgangskoeffizienten – dem sogenannten UW-Wert – von 0,95 W (m²K) oder kleiner, was auch die Voraussetzungen für die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) erfüllt. Nötig ist dafür eine Dreifachverglasung. Eine weitere wichtige Kennzahl für Fenster ist der Lichttransmissionsgrad. Er gibt an, wie viel Tageslicht durch die Fenster in das Innere des Gebäudes gelangt. Dabei gilt: Je höher der Lichttransmissionsgrad, desto heller wirkt der Raum.

Lärmschutz wird wichtiger

Gerade in innerstädtischen Bereichen oder in der Nähe von großen Straßen tragen Lärmschutzfenster zu einem höheren

Wohnkomfort bei und beugen gesundheitlichen Schäden vor. Dabei sind die Fenster so gebaut, dass sie die Übertragung der Schallwellen von außen nach innen so stark wie möglich verringern. Ganz wichtig sind dabei Rahmen, die besonders dicht konstruiert sind, um Schallbrücken zu vermeiden, sowie spezielle Dichtungen. Der erzielte Schutz lässt sich an sechs verschiedenen Schallschutzklassen ablesen. Dabei gilt: je höher, desto besser.

Widerstandsklassen beachten

Wer neue Fenster einbaut oder ältere nachrüstet, sollte Modelle mit Widerstandsklasse RC 2 (RC steht für „resistance class“) oder RC 3 wählen. Je höher die Widerstandsklasse, desto länger benötigt ein potenzieller Einbrecher, um das Fenster oder die Terrassentür zu öffnen. Widerstandsklasse RC 2 beschreibt ein Fenster, das etwa drei Minuten einem Einbrecher mit leichtem Werkzeug standhält. Solche Fenster sind mit Pilzkopfzapfenbeschlägen, einbruchhemmender Verglasung und mit einem abschließbaren Fenstergriff ausgestattet. Bei Widerstandsklasse RC 3 haben auch die Glasflächen einen höheren Widerstandswert, sodass Eindringlinge selbst mit einer Brechstange oder ähnlichen Werkzeugen fünf Minuten brauchen, um das Fenster aufzubrechen.



Fördermöglichkeiten

Für den Einbau neuer energieeffizienter Fenster gibt es eine staatliche Förderung. Welche Förderung für welche Immobilie passen könnte, zeigt der kostenlose Förderrechner auf der Website des Verbandes Fenster und Fassade. Mehr dazu unter

hausund.co/3PovEtq



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

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

www.salpeter.de

**SANIERUNGSTECHNIK
NORD**

☎ 040-60 77 22 333

**MAUERWERKS-
TROCKENLEGUNG**

Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung

Telefon 038821/150000

FENSTERMODERNISIERUNG

Denkmalschutz beachten

Wohngebäude, die unter Denkmalschutz stehen, sollen ihre historische Substanz erhalten und gleichzeitig weiter bewohnt werden können. Bei der Restaurierung von Fenstern kann dies zu Zielkonflikten führen.

Der Erhalt eines unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes trägt wesentlich dazu bei, unsere vielschichtige Baukultur zu bewahren. Unser Stadtbild wird von zahlreichen historischen Gebäuden aus den vergangenen Jahrhunderten geprägt. Jeder Baustil zeichnet sich dabei durch eine besondere Fassadengestaltung aus – etwa durch klassisch rechteckig gegliederte Fenster, durch unterschiedlich geformte und reich verzierte Fenster mit Profilen und Kapitellen oder durch schlichte, großformatige Fenster moderner Architektur. Dabei ist nicht nur die Wirkung der Außenfassade besonders: Auch der Lichteinfall in die Innenräume prägt maßgeblich die Atmosphäre in der Wohnung oder im Verwaltungsgebäude.

Die Aufgabe des Denkmalschutzes ist es, die historische Substanz der unter Schutz stehenden Gebäude möglichst zu bewahren. Kernaufgabe ist aber auch, das Denkmal weiter als Gebäude nutzen zu können. Bezüglich der Fenster führt dies oft zu einem Zielkonflikt. Denn an Fenster werden heutzutage Erwartungen gestellt, die mit

Eisblumen im Winter und eintretendem Regen nicht zu vereinbaren sind. Dazu kommen Forderungen im Hinblick auf Barrierefreiheit, Lüftung, Sonnenschutz und Bedienbarkeit, um eine Immobilie auch in Zukunft gut und wirtschaftlich nutzen zu können.

In Kooperation mit der Denkmalpflege läuft es bezüglich der Fenster bei jedem Objekt auf eine Einzelfallbetrachtung hinaus. Zu klären ist beispielsweise, welche Anforderungen durch eine Restaurierung der vorhandenen Fenster – etwa inklusive eines Austausches des Glases und Nachrüsten von Dichtungen – zu erfüllen oder zumindest zu verbessern sind. Außerdem stellt sich die Frage, ob ein Innenfenster inklusive einer Aufarbeitung der alten Substanz ein tragbarer Kompromiss sein kann oder ob eine Reproduktion mit Erhalt der äußeren Optik bezüglich der Profile und Proportionen die bessere Alternative ist.

Auch die Kosten einer Maßnahme sowie die voraussichtlichen Wartungskosten für einen längeren Zeitraum, etwa 30 Jahre, sollten berücksichtigt werden. Insofern ist eine Gegenüberstellung der verschiedenen Anforderungen sinnvoll, um gemeinsam mit der Denkmalpflege unter Zumutbarkeitsgesichtspunkten eine Lösung zu finden, um das Denkmal zu erhalten und zugleich für eine zukünftige Nutzung zu ertüchtigen.

Für Immobilienbesitzer empfiehlt es sich, für den Dialog mit der Denkmalpflege zunächst fundierte Informationen über die Möglichkeiten einer Restaurierung im Vergleich zu einer Reproduktion einzuholen und letztlich in einer Tabelle die Ergebnisse zu erfassen, um eine individuelle Entscheidungsgrundlage für das jeweilige Objekt zu schaffen.

Die Bewertung der Kriterien sollten immer auf Basis der vorhandenen Fenstersubstanz und der gewünschten Modernisierungsziele erfolgen. Der Vergleich wird zeigen, dass die Aufarbeitung, sprich die fachgerechte Restaurierung im Hinblick auf den Erhalt der Originalsubstanz, grundsätzlich Vorteile aufweist.

Gleichzeitig bestehen jedoch konstruktive Einschränkungen, insbesondere bei Schlagregensicherheit, Luftdichtheit und langfristiger Dauerhaftigkeit der Konstruktion. Ein denkmalgerechter Nachbau kann demgegenüber bei unveränderter äußerer Erscheinung eine deutlich verbesserte technische Funktionsfähigkeit erreichen.

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

Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler

BUTERFAS
B & B BUTERFAS

ALLES IN EINER HAND

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



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

WIE HEIZTECHNIK IM SOMMER ZUR KLIMAAANLAGE WIRD

Kühlen mit der Wärmepumpe

ANNA KATHARINA FRICKE
Chefredakteurin

Moderne Wärmepumpen können mehr als häufig vermutet. Gerade in heißen Sommern bieten sie eine effiziente Alternative zur klassischen Klimaanlage. Allerdings müssen bestimmte Voraussetzungen dafür erfüllt sein.

Das Prinzip: Umkehrung des Heizbetriebs

Eine Wärmepumpe arbeitet nach einem einfachen physikalischen Prinzip: Sie entzieht der Umgebung (Luft, Erdreich oder Grundwasser) Wärme und gibt sie an ein Heizsystem ab. Im Sommer lässt sich dieser Prozess umkehren. Die Anlage entzieht dann dem Gebäude Wärme und leitet sie nach außen – ähnlich wie ein Kühlschranks, nur in größerem Maßstab. Man unterscheidet dabei zwischen der aktiven und der passiven Kühlung.

- **Aktive Kühlung:** Hier arbeitet die Wärmepumpe wie im Heizbetrieb, nur in umgekehrter Richtung. Das System benötigt Strom, ist aber deutlich effizienter als viele herkömmliche Klimageräte.
- **Passive Kühlung:** Diese Variante kommt vor allem bei Erd- oder Grundwasser-Wärmepumpen zum Einsatz. Dabei wird die vergleichsweise kühle Temperatur des Erdreichs

genutzt, um das Gebäude ohne laufenden Kompressor zu temperieren. Der Energieverbrauch ist minimal.

Voraussetzungen für effektive Kühlung

Nicht jede Wärmepumpe eignet sich automatisch zum Kühlen. Entscheidend sind mehrere Faktoren:

- **Geeignetes System:** Luft-Wärmepumpen können meist aktiv kühlen, während Erd- und Wasser-Wärmepumpen oft zusätzlich passive Kühlung ermöglichen. Ob eine Anlage diese Funktion unterstützt, hängt vom konkreten Modell ab.
- **Flächenheizungen statt Radiatoren:** Für einen spürbaren Kühleffekt braucht es eine Fußboden-, Wand- oder Deckenheizung. Diese sogenannten Flächenheizsysteme können die Kälte gleichmäßig im Raum verteilen. Klassische Heizkörper eignen sich nicht zum Kühlen, da die Oberfläche zu klein ist und sie auch nur dafür konzipiert sind, bei hoher Vorlauftemperatur Wärme abzugeben.
- **Gute Gebäudeisolierung:** Damit der Kühleffekt spürbar bleibt, muss das Gebäude gut gedämmt sein. Die Kühlleistung hängt stark vom Dämm-

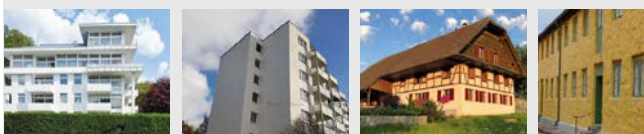
standard ab: In gut gedämmten Häusern kann man mit 3 bis 5 Grad Celsius Temperatursenkung rechnen, während der Effekt in schlecht isolierten Gebäuden kaum spürbar ist.

- **Taupunktüberwachung:** Da sich beim Kühlen schnell Kondenswasser bilden kann, wird eine Taupunktüberwachung dringend empfohlen. Dieses Bauteil misst die Raumtemperatur sowie die relative Luftfeuchtigkeit und gibt die Werte an die Wärmepumpensteuerung weiter. Diese ermittelt in Echtzeit den aktuellen Taupunkt im Raum. Solange die Vorlauftemperatur im Heizsystem über dem Taupunkt liegt, bildet sich kein Kondensat, und die Kühlfunktion der Wärmepumpe kann mit voller Leistung laufen. Steigt der Taupunkt an, etwa wenn es draußen besonders schwül ist, hebt die Wärmepumpe die Temperatur entsprechend an. Die Kühlleistung sinkt, aber dafür bildet sich kein Kondenswasser, das zur Schimmelpilzbildung und Bauschäden führen kann.

Im Gegensatz zur Klimaanlage lässt sich die Temperatur einer Wärmepumpe allerdings meist weniger stark absenken, insbesondere bei passiver Kühlung. An extrem heißen Tagen kann der Kühlungseffekt daher begrenzt sein.

KefaTherm Extérieur - Fassaden einfach immer sauber.

GIFTFREIE OBERFLÄCHEN



Algen und Verschmutzungen setzen sich gerne an der Fassade ab. Mit KefaTherm Extérieur sorgen sie dafür, dass dieses nicht passiert. Ihre Fassade bleibt sauber, ihre Werte und die Umwelt werden geschützt. Ausgewaschene Gifte, die das Grundwasser belasten, gibt es mit Kefa-Farben nicht. Unsere physikalische Oberfläche macht es möglich!

grafik: www.fornisee.de

Kondensschutz - Schimmelschutz - Fassadenschutz - Antidröhn inkl. Kondensschutz
Informieren Sie sich. Tel.: 04526 - 1706 oder im Internet: www.kefasystem.com

LADEINFRASTRUKTUR IN MEHRFAMILIENHÄUSERN

Bis zu 2.000 Euro Stellplatz-Zuschuss

CORINNA KODIM

Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik

Seit Mitte April 2026 fördert das Bundesministerium für Verkehr (BMV) nun auch das Laden an Mehrfamilienhäusern. Pro Stellplatz sind bis zu 2.000 Euro Zuschuss drin.

Grundvoraussetzung für eine Förderung ist, dass mindestens sechs Stellplätze zum Objekt gehören und nicht bereits eine gesetzliche Pflicht zum Nachrüsten von Ladeinfrastruktur nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) besteht.

Wer wird gefördert?

Das Förderprogramm richtet sich vor allem an Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (GdWE), einzelne Wohnungseigentümer einer GdWE, private Vermieter und kleine und mittlere Unternehmen (KMU). Für private Wallboxen in Einfamilienhäusern gibt es seit 2024 keine Förderung vom Bund mehr.

Was wird gefördert?

Gefördert werden die Anschaffung und Errichtung privater Ladeinfrastrukturen in und an Mehrparteienhäusern

mit mindestens sechs Stellplätzen, und zwar: Wallboxen in Verbindung mit einer Vorverkabelung, die Vorverkabelung von Stellplätzen, Netzanschluss und Elektroarbeiten sowie notwendige Baumaßnahmen. Es werden nur gängige Modelle wie Typ-2- oder CCS-Ladepunkte mit mindestens 11 bis 22 Kilowatt kW Ladeleistung gefördert.

Wie gestalten sich die Konditionen?

Je nach Ausstattung sind folgende pauschale Zuschüsse je Stellplatz erhältlich: bis zu 1.300 Euro, wenn nur die Vorverkabelung ohne Wallbox erfolgt, bis zu 1.500 Euro, wenn zusätzlich eine Wallbox bis maximal 22 kW installiert wird und bis zu 2.000 Euro, wenn eine Wallbox für bidirektionales Laden installiert wird.

Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?

Pro Mehrfamilienhaus müssen mindestens 20 Prozent der Stellplätze und mindestens sechs Stellplätze vorverkabelt werden. Die Förderung gibt es für Stellplätze auf Außenflächen, in Parkhäusern

und Tiefgaragen, sofern diese zum Mehrfamilienhaus gehören und ausschließlich von den Bewohnern genutzt werden. Die geförderten Stellplätze und Ladeinfrastruktur müssen über einen Zeitraum von mindestens drei Jahren betrieben werden. Der Strom, mit dem das E-Auto geladen wird, muss außerdem aus erneuerbaren Energien stammen. Dies kann mit einem Ökostrom-Liefervertrag oder Strom aus der eigenen Photovoltaik-Anlage erfüllt werden.

Wie beantrage ich die Förderung?

Anträge können seit 15. April bis 10. November 2026 online gestellt werden, solange die verfügbaren Fördermittel nicht ausgeschöpft sind.



Alle Informationen zum Programm und zur Antragstellung finden sich unter: www.laden-im-mehrparteienhaus.de

ARCHITEKTEN

Aufstockungen und Anbauten zum Wohlfühlen

040.99.99.45.73
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektin
ich mach was draus.

HAUSMEISTER

HAUSDienst
Christian W. Scheuermann
• HAUSMEISTERDIENST

- TREPPENHAUSREINIGUNG
- GARTENPFLEGE - SONDERDIENSTE
- SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG

Kollastraße 148 · 22453 Hamburg
Tel: 554 99 80 · Fax: 554 998 50

MALER

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

Gramlich 

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

WOHNUNGRÄUMUNG

 **HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR**

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

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

ENERGIEAUSWEISE

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

Meiendorfer Weg 23, 22145 Hamburg
Tel. 040/67 99 99 97 · Fax 040/67 99 98 92
info@etc-hamburg.de · www.etc-hamburg.de

HEIZÖL

 **BERND IDÉN**
Heizöl

 **60 70 136**

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

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

HASPA-ANGEBOT FÜR WOHNHEIGENTÜMER

Energieausweis für 99 Euro

Wer eine Immobilie verkaufen, vermieten oder verpachten möchte, ist gesetzlich verpflichtet, einen gültigen Energieausweis vorzulegen. 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 (Haspa) bietet 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 Dach-

aufbau, 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.

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 Stephanie Gehrman, Immobilienspezialistin 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 Gebäudeenergiegesetz (GEG).



Foto: Haspa

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

LÜCKENBEBAUUNG

Zentral wohnen, sorgfältig planen

Bauland ist knapp, Wohnraum gefragt. Deshalb rücken Baulücken in gewachsenen Wohngebieten oder alten Ortskernen stärker in den Blick. Eine Lückenbebauung kann den Hausbau ermöglichen, ohne neue Flächen am Ortsrand zu erschließen.

Sie erfordert jedoch sorgfältige Planung – baulich, rechtlich, nachbarschaftlich und beim Versicherungsschutz. Denn gebaut wird meist nah an bestehenden Gebäuden.

Was ist eine Lückenbebauung?

Von Lückenbebauung spricht man, wenn ein unbebautes Grundstück in einem bereits bebauten Bereich genutzt wird. Oft ist die Fläche von Häusern umgeben; der Neubau schließt dann eine Lücke im Ortsbild.

Die Vorteile liegen nahe: Straßen, Anschlüsse und öffentlicher Nahverkehr sind meist vorhanden, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte oft gut erreichbar. Zugleich entsteht Wohnraum, ohne zusätzliche Landschaft zu versiegeln.

Rechtlich zählt die Umgebung

So attraktiv eine Baulücke ist, so begrenzt ist oft der Spielraum. Größe, Höhe, Dachform, Bauweise und Nutzung müssen zur Nachbarschaft passen.

Entscheidend ist, ob ein Bebauungsplan gilt. Er regelt etwa Geschosshöhe, Gebäudehöhe, Dachform oder Baugrenzen. Fehlt ein solcher Plan, zählt meist § 34 Baugesetzbuch: Das Grundstück muss in einem zusammenhängend bebauten Ortsteil liegen, das Vorhaben zur Umgebung passen und die Erschließung gesichert sein. Außerhalb solcher Siedlungsbereiche ist Bauen meist stark eingeschränkt.

Abstände, Nachbarn, Haftung

Anspruchsvoll wird es bei schmalen Grundstücken: Abstandsflächen, oft mindestens drei Meter zur Grenze, sind



Foto: iStock

einzuhalten. In geschlossenen Häuserzeilen kann dagegen Grenzbebauung zulässig oder gewünscht sein.

Auch Nachbarn sollten früh mitgedacht werden. Sie müssen einem zulässigen Vorhaben zwar nicht zustimmen, können sich aber bei verletzten Rechten wehren. Zudem können Baugruben, Erschütterungen oder Setzungen Schäden verursachen. Eine Bauherrenhaftpflicht gehört deshalb früh in die Planung.

Vor dem Kauf genau prüfen

Wer eine Baulücke erwerben oder bebauen möchte, sollte nicht nur auf Lage und Preis achten. Entscheidend sind Baurecht, Erschließung, Leitungen, Boden und mögliche Altlasten. Gerade alte Gewerbeflächen oder lange ungenutzte Grundstücke können Überraschungen bergen; ein Bodengutachten ist daher oft sinnvoll.

Auch eine Bauvoranfrage lohnt sich: Sie klärt vor dem Kauf, ob das Vorhaben grundsätzlich genehmigungsfähig ist. Denkmalschutz, Zufahrten und Baustelleneinrichtung sollten ebenfalls früh mitgeprüft werden.

Gut geplant und abgesichert

Lückenbebauung ist keine einfache Abkürzung zum Traumhaus. Wer auf en-

gem Raum baut, muss genauer planen als auf freier Fläche. Zur Vorbereitung gehört passender Versicherungsschutz: Neben der Bauherrenhaftpflicht sollten Bauleistungsversicherung und Feuerrohbauversicherung geprüft werden. Sie sichern typische Risiken der Bauphase ab – etwa Schäden am Bau, Vandalismus oder Brand.

Fazit

Richtig vorbereitet bietet Lückenbebauung große Chancen: zentrale Lage, vorhandene Infrastruktur, kurze Wege und eine sinnvolle Nutzung bereits erschlossener Grundstücke.

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

GEV GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG
www.gev-versicherung.de

Was ist die Wahlfreiheit bei der Heizung wert?

ULF SCHELENZ
Geschäftsführer

„Der Heizungskeller wird wieder zur Privatsache“, kündigte der Unionsfraktionschef im Bundestag, Jens Spahn, an. In der Tat sollen Gebäudeigentümer nun wieder eine freie Wahl zum Einbau der gewünschten Heizung haben, selbst Gas- oder Ölheizungen sollen erlaubt sein.

Allerdings verlangt die neue „Biotreppe“ für diese Heizsysteme einen in mehreren Stufen ansteigenden Einsatz klimafreundlicher Brennstoffe. Diese wiederum sind kaum verfügbar und dazu sehr teuer. Seit Ende April sind nun weitere Einzelheiten zu der mieterschützenden Kostenbremse im neu zu konzipierenden Gebäudemodernisierungsgesetz bekannt: Ab 2028 sollen



Mieter mehr, zahlt der Vermieter mehr, nämlich die Hälfte der durch die klimafreundlichen Brennstoffe entstehenden Mehrkosten. Ist das das Aus für den Einbau von Öl- und Gasheizungen in Mietwohnungen? Zumindest ist eines klar: Die hochgelobte Wahlfreiheit bei Heizsystemen hat dadurch für vermietende Eigentümer einen erheblichen Dämpfer erlitten. Das Problem verschärft sich, da es in Hamburg zahlreiche Gebäude und Wohnungen gibt, bei denen weder ein Anschluss an Fernwärme noch eine Wärmeversorgung durch Wärmepumpe ohne Weiteres in Betracht kommt. Welches Heizsystem empfiehlt man diesen (vermietenden) Eigentümern? Bleibt nur zu hoffen, dass das mit der gesetzlichen Neuregelung verfolgte Ziel der Beseitigung von Unsicherheiten bei Heizungsmodernisierungen nicht aus den Augen verloren wird – oder gar schon aus den Augen verloren worden ist?

Vermieter sollen noch stärker an den Heizkosten der Mieter beteiligt werden. Wo soll das hinführen?

sowohl die CO₂-Kosten als auch die Gasnetzentgelte pauschal je zur Hälfte von Vermietern und Mietern getragen werden. Zudem sollen die durch die „Biotreppe“ entstehenden Mehrkosten zwischen Vermieter und Mieter hälftig aufgeteilt werden.

Mit anderen Worten wird der Vermieter an den verbrauchsabhängigen Heizkosten des Mieters beteiligt. Heizt der

Impressum

Juni 2026

Redaktionsleitung

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

Verlag und Gesamtherstellung

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

Druck

Strube Druck & Medien GmbH
Stimmerswiesen 3, 34587 Felsberg

Anzeigenverkaufsleitung

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



Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

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

Titelbild

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

Neue Indexzahlen

Verbraucherindex (2020 = 100)
Februar: 123,1; März: 124,5; April: 125,2

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen von
• RSD Reiseservice Deutschland GmbH beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

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

Instagram:

@grundeigentuemerverband_hh

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informieren Sie sich über unser
großes Leistungsspektrum.

Grossmann & Berger

Immobilien

Erbengemeinschaft & Zinshaus: Gemeinsam klug entscheiden!



040 350 80 2-460

zinshaus@grossmann-berger.de

Vererben? Verkaufen? Sanieren?

Ein Zinshaus, viele Eigentümer, viele Vorstellungen.

